

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (התשמ"ב)



תכנית מפורטת מס' 407/1/2

שינוי לתכנית מתאר מס' 407/1

מגדל עוז

(בית מדרש גבוה לנשים ע"ש סטלה ק. אברהם שליך ישיבת הר עציון)

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

היזום: המועצה האזורית גוש עציון במעמד ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

מגיש התכנית: המועצה האזורית גוש עציון במעמד ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

עורך התכנית: ר. דונסקי-פזירשטיין אדריכלית ובונה ערים

רשיון מס' 6021, רח' חרוזים 10 ר"ג - טל' 7528591 - 03



תאריך עדכון: 19.7.2000

תוכן עניינים

פרק א' - התכנית

פרק ב' - הגדרות

פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים הגדרות והגבלות בניה

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

פרק ח' - מרכיבי הביטחון

פרק ט' - שונות

פרק י' - חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 407/1/2 שינוי לתכנית מתאר מס' 407/1.
2. המקום: מגדל עוז - גוש עציון קוארדינטות אורך : 163.625-163.250 קוארדינטות רוחב : 116.125-116.500
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט)
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 הכולל חתכים אופייניים הוא נספח א'
5. שטח התכנית: 25.1 דונם
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
7. יזם התכנית: המועצה האזורית גוש עציון במעמד ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
8. מגישי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון במעמד ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
9. עורך התכנית: ר. דונסקי-פזירשטיין אדריכלית ובונה ערים רשיון מס' 6021, רח' חרוזים 10 ר"ג - טל' 7528591 - 03
10. מטרת התכנית: 1. שינוי ייעוד שטח מש.פ.פ. למוסד חינוכי.
2. קביעת הוראות בניה והנחיות לביצוע התכנית.
11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 407/1 בכל מקרה שיש סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראות תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 407/1/2 שינוי למתכנית מתאר מס' 407/1 למוסד חינוכי בקיבוץ מגדל עוז, כולל תשריטים והוראות.
2. **מועצה:** מועצה אזורית גוש עציון במעמד של ועדה המייעצת לממונה מכח צו 997 (תשמ"ב).
3. **מהנדס:** מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **ממונה:** הממונה על מתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים (לפי צו מס' 997).
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית מרצפה של החלל עד למפלס רצפה שמעליה שגובהו לא יותר מ - 3.00 מ' במבנה למגורים ו - 4.5 מ' למבני ציבור וחינוך.
9. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקוי הבנייה של הקומה שמעליו.
10. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה כפי שמסומן בנספח הבינוי. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות קופינג המעקה.

11. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

12. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר למעט מרתף כמוגדר בסעיף 7.

13. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית, ובלבד שלא יהיה רחוק יותר מ- 1.5 מ' מגבול המגרש.

14. מעקה הגג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.10 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

15. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.

16. חזית קידמית: חזית המגרש לדרך ראשית.

17. חזית אחורית: חזית נגדית לחזית הקידמית.

18. חזית צידית: חזית למגרש שכן או לבית שכן, ניצבת לחזית הקידמית.

19. שטח עיקרי: שטח המיועד לשמש את המטרות העיקריות של המבנה כגון: מגורים, מבני ציבור, מוסד.

20. שטח שרות: שטח המיועד למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נמנים שטחים כגון: שטחים לביטחון ובטיחות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחניה, למבואות, לחדרי מדרגות וכדומה.

פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

שטח מתוכנן		שטח קיים		ייעוד	מס' מגרש	צבע/ציון בתשריט
%	דונם	%	דונם			
-	-	100	25.1	ש.פ.פ		ירוק מותחם ירוק כהה
100	25.1	-	-	שטח למוסד חינוכי	1	כתום מותחם חום
100	25.1	100	25.1			סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

א. בכוחו של הממונה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי מים, חשמל ותקשורת וסילוק השפכים לשביעות רצון של הממונה והרשויות הנוגעות בדבר כל אחד מהשירותים דלעיל.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונו של הממונה.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה לשביעות רצונו של הממונה ובהתאם לנספח "תחבורה" המאושר ע"י המפקח על התעבורה.

ב. היתרי הבניה יינתנו ע"י הממונה.

פרק ה' - רשימת תכליות שימושים הגדרות והגבלות בניה

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בחום כהה הוא שטח למוסד חינוכי עם השימושים המפורטים בסעיף 2 להלן:
2. השימושים המותרים בשטח:
מבני אולמות רב תכליתיים, , כיתות לימוד, חדר אוכל ומטבח, בית מדרש, מועדון, ספרייה, חדרי מנהלה, פנימיות למגורי תלמידים וסגל הוראה, מחסנים, אודיטוריום, מעבדות, וחדרי סגל הוראה.
3. הבניה בשטח תהיה בהתאם לעקרונות תכנית הבינוי המנחה.
4. סה"כ השטחים המותרים לבניה יהיו כדלקמן:
 - א. שטח עיקרי - 10,000 מ"ר
 - ב. שטח שרות - 2,500 מ"רשטחי השרות מיועדים לשימושים כגון: חדרי מכונות והסקה, מרחבים מוגנים וכד'.
5. א. מס' הקומות והגובה המירבי של בית המדרש יהיו עד 3 קומות ועד 13.50 מטר.
 - ב. יתר מבני חינוך 2 קומות ועד 9 מ'.
 - ג. פנימיות ומגורי סגל 2 קומות ועד 8 מ'.
 - ד. קוי בניין לחזית קידמית - 5 מ'.
 - קוי בניין לחזית צידית - 5 מ'.
 - קוי בניין לחזית אחורית - 4 מ'.
6. הבקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים:
 - א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:250.
 - ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
 - ד. חישוב השטחים בהתאם לחוק.
 - ה. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100 או 1:200.
 - ו. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.

- ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100 או 1:200.
- ח. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100 או 1:200.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.

7. ההיתר ינתן ע"י הממונה ובכפוף להמלצת המועצה באישור הקיבוץ.

8. **בניה בשלבים:** בניין הנבנה בשלבים חייב להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

9. **חניה:** לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 בהתאם לנספח התחבורה ד' מאושר ע"י המפקח על התעבורה.

10. **מסד:** לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

11. **גימור:** ציפוי לכל חזיתות הבניינים יהיה באבן טבעית מלבנית ומסותתת. צורת הגג: - משופע: בחיפוי רעפים או חיפוי ברדיד מתכת מסוג נחושת או אלומיניום.

- שטוח: מרוצף או מחופה בחומר כיסוי בהיר, שאינו צביעה בלבד.

12. **מתקן סולרי:** מערכת חימום סולרית, דוודים וקולטים יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגגות.

13. **קירות תומכים**

ומסלעות:

לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 2.5 מ' ברצף אנכי אחד. המפלס של הקיר התומך לא יפחת מ - 40 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהים. חורג מכלל זה יהיה קיר תומך לדרך בחלק המילוי, שגובהו יהיה כפי הנדרש. מסלעות בשיפוע עד 45 מעלות וגובהם לא יעלה על 2 מ' ברצף אנכי אחד. במקרה של קיר גבוה או מסלעה תבנה מדרגה בעומק 1.0 מ' לפחות ותכלול פתרון מגוון.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. היתרי בניה ינתנו רק אם התכנית תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן:
2. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף עם גימור לכל גובה הקיר.
3. גובה הקיר מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ'.
4. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.5 מ'.
5. שביל גישה - אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
6. מדרגות לשביל גישה - אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
7. גדרות - תותר סבכת מתכת בגובה עד 130 ס"מ על גבי חגורת בטון בגובה עד 30 ס"מ ושכולטת לכל הפחות 10 ס"מ מעל קרקע סופית.
8. מסלעות - מאבני האזור, עם שילוב אדמת גן וצמחיה.
9. מתקני אשפה - במפרצי חניה בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:
הממונה רשאי לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על בריאות:
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הממונה רשאי להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת בקשה לבנות בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב:
כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ו. משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשירותים כגון: מים, ביוב, קוי חשמל, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון קווים.

6. חשמל ותקשורת
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות מלבד חשמל במתח גבוה.

7. אנטנות טלוויזיה ורדיו
בכל מבנן תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

8. עתיקות:
בכל מקרה של יגלוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ח' - מרכיבי הביטחון

מרכיבי בטחון יותקנו לפי הוראות והנחיות הגמר.

פרק ט' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם
לא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ - 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ - 2 מ', כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על הבניה
הממונה רשאי לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק י' - חתימות והצהרת מתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

ריטה דונסקי-פויזשנין

אדכלית ובונה ערים

רח' חרשים 10 ר"ג - מל 7528591

חתימת עורך התכנית

22.11.2000

מועצה אזורית גוש עציון
ממליצה לאשר תוכנית זו

מס' ה07/112

חתימת היזם

אשר נידונה

בישיבה מס' 8/99 מיום 14.9.99

מחנכס המועצה 31
ראש המועצה

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

ריטה דונסקי-פויזשנין

אדכלית ובונה ערים

רח' חרשים 10 ר"ג - מל 7528591

22.11.2000

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה