

שלמה מן שקוביץ
הממונה על מתן היתרים
לעבודות בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים (צו מס' 997)

19/6.97

הממונה על מתן היתרים

בשטחים בתפיסה צבאית

מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

הוראות לנספח בינוי מס' 1

לתוכנית מתאר מפורטת מס' 404/1

לישוב אלעזר

גוש עצינן

30.7.96

תיקון 2/1997

לבתיים טור"ם במרשים 201-250
לבתיים כדורגלים במרשים 301-306
אזור יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים התפוסים בתפיסה צבאית מתוקף צו 997 (תשמ"ב).

אלעזר

תוכנית מתאר מפורטת מספר 404/1
נספח בינוי, פיתוח וחלוקה מס' 1
תאריך: 9.1.97
ק"מ: 1:500

מסמכי הנספח:

- א. תקנון זה המונה 8 דפים כתובים (כולל דף חתימות) והמהווה שינוי לתקנון מיום 22.05.94.
- ב. תשריט, נספח בינוי בקנ"מ 1:500
- ג. תשריט, נספח פיתוח בקנ"מ 1:500
- ד. תשריט, נספח חלוקה בקנ"מ 1:500

יזם התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות
האגף לתכנון התישבותי - ת"ד 92, ירושלים
מגיש התכנית: האגודה השיתופית - אלעזר

עורך התוכנית: אדו"ר רם ערמון, ת"ד 1405, רחובות 76113, טלפקס 08-9462191

בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

המבצע: י.ע.ו. חברה להשקעות ופיתוח בע"מ, קרית-מלאכי.

תוכן הענינים

- פרק א' - התכנית
- פרק ב' - הגדרות
- פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
- פרק ד' - יעוד השטח
- פרק ה' - הוראות בניה (לכל יעודי השטח שבתכנית)
- פרק ו' - הוראות בניה לאזור מגורים א'
- פרק ז' - הוראות בניה לאזור מגורים ב' (בניה רוויה)
 1. בניה רוויה בבתים טוריים
 2. בניה רוויה בבתים מדורגים
 3. תרשים סימון דירות בבתים מדורגים

פרק א' - התכנית

1. המקום: אלעזר - נפת בית-לחם.
2. גבול התכנית: כמותחם בנספח בינוי מס' 1.
3. שם וחלות התכנית: התכנית נקראת הוראות לנספח בינוי מס' 1 לתכנית מתאר מפורטת מס' 404/1 והיא חלה על השטח התחום בתשריט נספח הבינוי מס' 1.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת הוראות בכתב הכוללות 8 עמודים וכן את הנספחים (תשריטים) הבאים:
 - א. תכנית בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:500
 - ב. תכנית חלוקה מס' 1 למגרשים בקנ"מ 1:500
 - ג. תכנית פיתוח מס' 1 בקנ"מ 1:500
5. שטח התכנית: 20,515 מ"ר
6. יהזם התכנית: ההסתדרות הציונית, חטיבת ההתישבות
7. מגיש התכנית: ועד הנהלת הישוב אלעזר - גוש עציון
8. עורך התכנית: רם ערמון - אדריכל - רחובות
9. מטרת התכנית:
 - א. קביעת הוראות לבינוי בשטח התכנית
 - ב. עריכת תכנית פיתוח בשטח התכנית
 - ג. עריכת חלוקה למגרשים באזור מגורים ב' בשטח התכנית

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: הוראות לנספח בינוי מס' 1 לתכנית מתאר מפורטת מס' 404/1 לשוב אלעזר, הכוללת 7 דפי הוראות אלה בכתב ואת הנספחים כמפורט בסעיף 4 לעיל (תקנון).
2. הועדה: הממונה על מתן היתרים בשטחים בתפיסה צבאית מתוקף צו 997 (תשמ"ב).
3. אזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומית כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות, כפי שנקבע בתכנית מתאר מפורטת מס' 404/1.
4. תכנית חלוקה: תכנית החלוקה המופיעה בנספח החלוקה מס' 1 המצורפת לתכנית זאת, כשהיא מאושרת על-ידי מודד מוסמך והמבוססת על תכנית המתאר המפורטת מס' 404/1
5. קוי בנין: קו לאורך החזית, או קו לאורך צידי המגרש ואחוריו, אשר נעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. אגף: בבניה המדורגת כל אחד משני טורי דירות אנכיים שבהם דירות המסומנות מ-1-3 (בטור א') ומ-4-6 (בטור ב') הנמצאים על חלקה אחת וביניהם רווח.
7. קומה: מתיחסת לכסוי בקרקע של מפלס רצפה מסויים.
8. מרתף: כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה: קומה תחתונה שגובהה מרצפתה למפלס העליון של רצפת הקומה שמעליה לא יעלה על 2.20 מ' והיא גלויה מעל פני הקרקע הסופיים, לא יותר מ-1.2 מ' עד למפלס העליון של רצפת הקומה שמעליה.
9. הגובה המותר לבניה: המרחק האנכי בין פני הקרקע הטבעיים, או בין פני הקרקע המתוארים בנספח הבינוי, לגובה המקסימלי של הבנין בכל נקודה.
10. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
11. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל על-ידי מדידה לפי קוי בנין חיצוניים. שטח זה אינו כולל: מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
12. אזורי מגורים: כהגדרתם בתכנית המתאר המפורטת מס' 404/1.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

1. טבלת חלוקה למגרשים מופיעה בנספח החלוקה מס' 1.

פרק ד' - יעודי השטח

1. יעודי השטח יהיו בהגדרתם בתכנית מתאר מפורטת מס' 404/1 והם כוללים את האזורים הבאים:

- א. אזור מגורים א'
באזור זה תותר בניית בתים חד משפחתיים - 1 יח"ד למגרש.
- ב. אזור מגורים ב'
באזור זה תותר בניה רוויה של 4 יח"ד לדונם נטו, לפחות, לאזור.
 1. בניה טורית - מגרשים 201-250 : 1 יח"ד למגרש.
 2. בניה מדורגת - מגרשים 301-306 : 6 יח"ד למגרש.

פרק ה' - הוראות בניה (לכל יעודי השטח שבתכנית)

הוראות אלה נוספות להוראות המיוחדות לאזורים א' וב' כדלהלן:
בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית בינוי זאת לבין תכנית המתאר - הוראות תכנית המתאר עדיפות.

1. לכל יחידת דיור יותר מקום חניה בשטח המגרש, בין שהוא מקורה ובין שהוא משטח בלבד. בכל מקרה יהיה פתרון השער לחניה כזה שימנע פתיחת השער לרשות הרבים (מדרכה או דרך). ניקה גנות ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.
2. מבני עזר (מחסנים / חניות מקורות)
תותר הקמת מבנה עזר - חניה מקורה (מוסד), ו/או מחסן ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 25 מ"ר. גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר, אשר גימורו שיונה מגימור הבנין או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.50 מ'. למרות הנ"ל, גימור מחסן הבנין על קו רחוב ב 0 מטר יהיה באבן פראית דוגמת הקיר שבהמשכו. לא יותרו חלונות בקו בנין 0 מ' זה.
חדר הסקה הממוקם במבנה עזר לא יחרוג מקוי הבנין של מבנה המגורים העיקרי.

2.1 קו בנין: למבני עזר הם מחייבים ואינם מציינים מידות מינימום בלבד:

א. למחסנים:

קוי בנין:

- קדמי (צד הכביש) - 5 מ'

- אחורי וצדדי - 0 מ'

תותר הקמת מחסן בקו 0 מ'. לרחוב רק אם זג המחסן נמוך ממפלס הרחוב. גמר הבניה למחסן יהיה כדוגמת אבן הקיר התומך. (הוראה זו תכנס לתוקף לאחר אישור שינוי תוכנית המתאר המפורטת).

ב. לחניה מקורה (מוסד)

- קו הבנין הצדדי והאחורי - 0 מ'.

- קו הבנין הקדמי - 2 מ' לחזית הרחוב, הכביש, או הדרך.

3. גימור חזיתות הבתים

בתים חדשים יבנו עם ציפר אבן מסותתת מלבנית בעיבוד תלשיש. ניתן להשתמש באלמנטים מבטון חשוף, מלבנים שרופות, טיח השלכה, טיח חלק או לוחות צמנט בשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.

חומרי הגמר לבית יצויינו על גבי החזיתות בבקשה להיתר הבניה.
תותר בניית בתי עץ, בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון (הוראות אלה).

בכל מקרה לא תהיינה חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניינים שכנים, להנחת דעתו של הממונה, לכל מקרה ומקרה.

גימור גג שטוח במקומות בהם, כתוצאה מהטופוגרפיה, מהווה הגג "חזית המישית" (נראית לעין), יהיה בחיפוי של חומרים כגון כיסויי בחציץ לבן, חלוקי נחל, ריצוף או כל חומר אחר, באישור הוועדה, שלא יהיה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על תאיטום.

4. מיקלוט

יותקנו אמצעי ניגון ו/או מיקלוט, לפי תקנות הג"א והתוכניות תאושרנה על-ידי הרשות המוססכת.

5. חדרי שמש

קולטים ודודי שמש (מערכות סולריות) יוסתרו ע"י מסתר מאבן, או פתרון ארכיטקטוני גאות אחר, באישור הוועדה המקומית, ולא תהול עליהם מגבלת גובה של עיקר הבית:

1. בגגות רעפים יוצמדו הקולטים לגג הרעפים באותו שיפוע והדוד יוסתר בתוך חלל הגג.
2. בגגות שטוחים תהיה המערכת הסולרית צמודה לגג המבנה מטיפוס "שוכב" / "פרופיל נמוך".

- 6. מתקן הכביסה
מתקן הכביסה יוסתר ע"י מסתור מחומר קל או מחומר הבניה, באישור הועדה המקומית. בכל מקרה לא תותר הקמת מתקן כביסה נפרד מהמבנה, אלא בהיתר הועדה המקומית.
- 7. אנטנות טלוויזיה
על כל מבנה תותר הצבת תורן אנטנה לטלוויזיה - אחד בלבד לכל יחידת דיור. במבנים בהם יחידות הדיור נמצאות ביותר מאשר מפלס אחד, תותר הצבת תורן אחד בלבד למבנה (מבנים מדורגים).
- 8. גדרות
הגדר הקדמית, לצד הרחוב, בשטח התוכנית, תהיה במפלס מירבי של 0.6 מ' מעל פני המדרכה מהמפלס המקסימלי שלה הסמוך למגרש, בחיפוי אבן טבעית, כדוגמת האבן הקיימת בגדרות הישוב, בעלת נדבך ראש ("קופינג"). תותר הקמת הגבהה מעל הקיר ויהיה בנוי מחומרים קלים או מתכת עד לגובה מירבי של 1.8 מ', ומכל מקום יהיו עפ"י דרישות התקן הישראלי לבטיחות.
במגרשים פינתיים תותר הקמת גדר קדמית, בנויה כנ"ל, עד לגובה 0.6 מ' והשלמת הגובה ל 1.8 מ' לחומרים אשר לא יחסמו שדה ראייה של הנוהגים ברכב בבואם לצומת.
תותר הקמת גדרות בין מגרשים וגדרות אחוריים, בנויים בחומרי גימור כנ"ל, אולם הציפוי יהא די-צדדי ובהסכמת בעל המגרש השכן. גובה האלמנט הבנוי בין שכנים יהיה עד 0.40 מ' מעל הקרקע בצד הגבוה (במקרה של הפרשי גבהים בין המגרשים).
תותר השלמת הגדר הנ"ל מחומרים קלים - עץ או מתכת.
- 9. סילוק אשפה
יעשה במכולות. איתור המקום להעמדת המכולות הוא עפ"י המסומן בתשריט הפיתוח.
- 10. פיתוח החצר
פיתוח החצר יהיה במפלס אחד, לכל שטחו של המגרש או לחלקו הצמוד לדירה באותו מגרש. במגרשים בהם השיפוע הממוצע בין קצות המגרש הוא מעל ל-25% ניתן יהיה לתכנן את הפיתוח בשני מפלסים מופרדים ע"י קיר תומך, מצופה אבן, דוגמת בית המגורים או במסלעה.
- 11. חשמל
כל חיבורי החשמל עד לבתים יהיו תת-קרקעיים וכל הרשת הציבורית לאספקת החשמל תהיה גם היא תת-קרקעית.
- 12. תקשורת
כל הרשת הציבורית לרשת הטלפונית, לטל"כ ולמחשבים תהיה תת-קרקעית. חיבורי הרשת הנ"ל עד לבתים יהיו אף הם תת-קרקעיים.

פרק ו' - הוראות בניה לאזור מגורים א'

נוסף להוראות הבניה לכל יעודי השטח שבפרק ה', תחולנה ההוראות הבאות:

- 1. קוי בנין
קו בנין קדמי - (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 4 מ'
קו בנין צדדי ואחורי - 4 מ'
- 2. שטח מותר לבניה
מותר לבנות בשתי קומות סה"כ עד 230 מ"ר, מתוך זה עד 150 מ"ר במפלס קומת קרקע. ניתן להוסיף 5 מ"ר לנ"ל לצורך בנית הממ"ד (מרחב מוגן דירתי).
מבני העזר אינם כלולים בשטח הבניה המותר.
בבניה בקומה אחת בלבד, יותרו 150 מ"ר למגורים בתוספת מבנה העזר, כאמור לעיל.
מרתף עפ"י הוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) לא יעלה על 40 מ' רבוע ושטחו לא יכלל בשטח הבניה המותר.
כל חלק בנין אשר גובהו עולה על 2 מ' ימנה בשטח הבניה המותר.

גובה המבנים

גובה המבנים בשתי קומות עם גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ'.
בשתי קומות עם גג שטוח לא יעלה הגובה על 7.5 מ', כולל מעקה.
גגות הרעפים יהיו בגוון אדום / כתום.
שימועי הגגות יהיו בין 25 ל- 35 מעלות.
תותר הקמת יציאה לגג בגובה של 2.5 מ' ברוטו בשטח 10 מ"ר.
סה"כ גובה הבנין, כולל היציאה לגג, לא יעלה על 9.0 מ'.
בגג שטוח, המשמש כמרפסת, גובה המעקה יהיה 1.05 מ' מפני ריצוף הגג.
מפלס קומת הכניסה לקומת המגורים התחתונה לא יעלה על 0.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש,
ולא יעלה מפלס הרצפה התחתונה על המפלס גר. (=גבה רצפה). המתואר בנספח הבינוי.

פרק ז' - הוראות בניה לאזור מגורים ב' (בניה רוויה)

1. בניה רוויה בבתיים טוריים - מגרשים 201-250:

מ/קן ר 220 א"ר > 404/1/5

1.1 ק"י בנין:

- בחזית הקדמית (צד הכביש) 4 מ'
- בחזית האחורית 4 מ'
- בחזית הצדדית 0 מ'

1.2 השטח המותר לבניה

מותר לבנות בשתי קומות סה"כ עד 200 מ"ר, מתוך זה עד 140 מ"ר במפלס קומת קרקע.
ניתן להוסיף 5 מ"ר לכל לצורך בניית הממד.
מבני העזר אינם כלולים בשטח המותר לבניה.
בבניה בקומה אחת בלבד, תותר בניה עד 140 מ"ר למגורים בתוספת מבנה העזר, כאמור לעיל.
מרתף עפ"י הוראות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וכהגדרתו בתוכנית לא יעלה על 40 מ"ר
ושטחו לא יכלל בשטח הבניה המותר, ושטחו לא יכלל במנין הקומות.
כל חלל בבניה אשר בו המרחק בין הרצפה לתקרה עולה על 2 מ' ימנה בשטח הבניה המותר.

1.3 הנובה המותר לבניה

כמו באזור מגורים א'.

1.4 תוראות מיוחדות

לא תותר בניית חלון בקו בניה צדדי 0 מ'.
על קיר הנמצא במרחק של לפחות 4 מ' מגבול חלקה טורית צמודה - יותר לפתוח חלון.
אם יבנו לבני זכוכית בנ"ל לתאורה, לא ימנע הדבר את זכות השכנים לבניה מלאה
על קו במין 0 מ'

2. בניה רוויה בבתיים מדורגים - מגרשים 301-306:

2.1 ק"י בנין

הבניה תותר בכל תחום קווי הבנין למעט:

- א. האזור המסומן בתשריט "לא לבניה" והמוגדר ע"י "ק"י הבנין לאגף" אשר גבולותיו הצידיים יהיו 12 מ' מגבולותיו הצידיים של המגרש.
- ב. האזור שמעבר לקו דרוג הקומות (3 מ')
- ג. אף הדירות העליונות, מס' 3 ומס' 4 (קומה ב' שבתרשים, בעמוד 7) תוכלנה לקבל קומה נוספת מורגת אף היא.
קו בנין קדמי 4 מ' כמסומן בתשריט 404/1.
קו בנין צדדי 0 מ', למעט כשמסומן בתשריט אחרת, אך עבור הקומה הנוספת לדירות מס' 3 ומס' 4 (קומה ג') יהיה קו בנין צדדי 4 מ'.
קו בנין אחורי 4 מ'.

2.2 השטח המותר לבניה

שטח דירות מס' 1, 2, 5 ו-6 לא יעלה על 175 מ"ר לדירה. שטח דירות מס' 3 ו-4 לא יעלה על 120 מ"ר לדירה בקומה ב' יעל 100 מ"ר בקומה ג'.

2.3 הגובה המותר לבניה

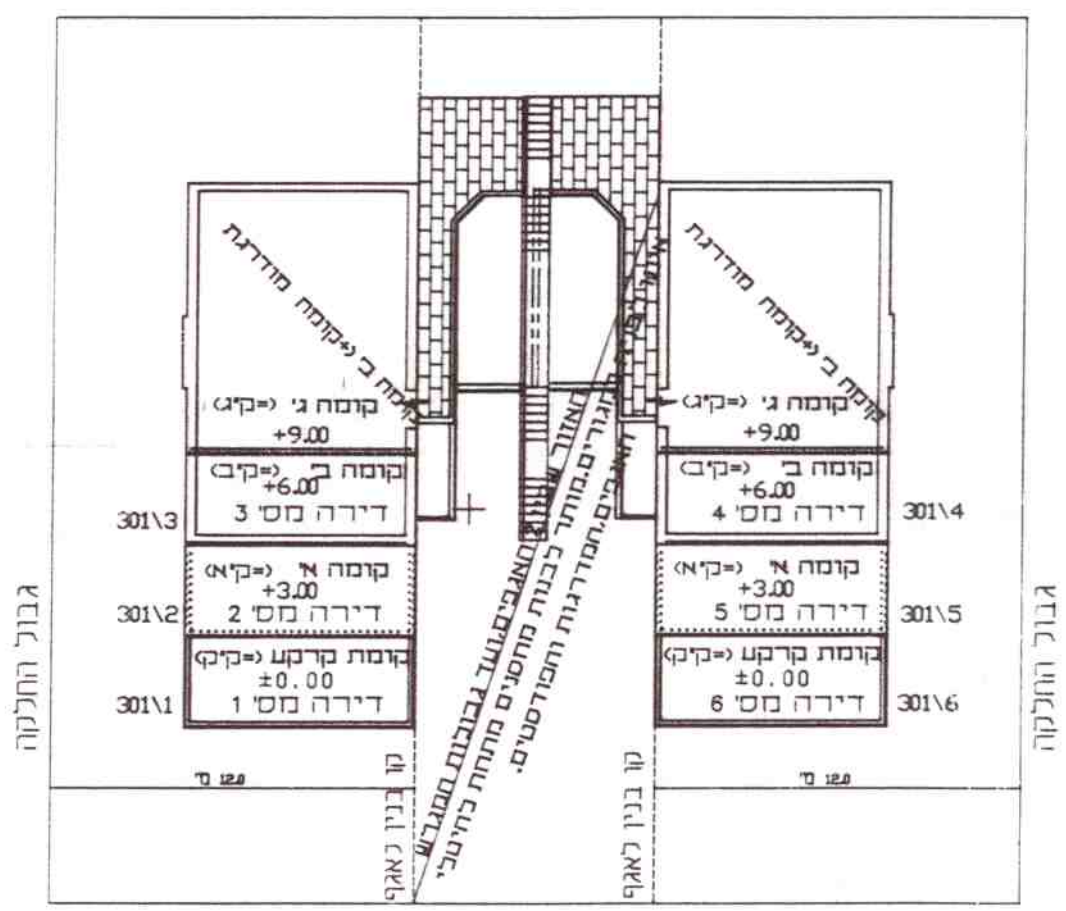
המבנים יהיו בגג שטוח.

גובה המבנים לא יעלה על 8.5 מ' מפני המדרכה בסרנז המגרש וכמתואר בנספח הבינוי.

2.4 הוראות מיוחדות

- א. לא תותר בניית תוספת על גבי עמודים בלמים או בויזים, אלא על הקרקע או מעל בניה אחרת (קיימת או מוצעת).
- ב. למרות כל האמור לעיל, תותר הקמת מחסנים מתחת לכל שטחי המגורים ובשטחים המתוארים בתשריט וגובהם לא יעלה על 2.2 גו'.

3. תרשים סימון דירות בבתיים מדורגים.
 זהו הדירות לבתיים 301, 302, 303, 304, 305, ו-306 יהא עפ"י דוגמת בית 301 : 301/1, 301/2, וכו'.



בית מדורג סכימתי 1:500
 למגרשים 301, 302, 303, 304, 305, 306
 ג.ר. לכל בית לדירת קומת קרקע כמסומן בכל מגרש

חתימות:

מגיש התכנית: ועדת הנהלת הישוב אלעזר

אלעזר 1999 גוש עציון
ישוב קהילתי כפרי דתי
של הפועל המזרחי
אגודה שיתופית בע"מ

מועצה אזורית גוש עציון
ממליצה לאשר תכנית זו
מס: (מספח א) א.מ.א. 1/1994
אשר נדונה באספה
בישיבה מס: 4/94 מיום 10.5/94
מהנדס המועצה ראש המועצה
א.ז.ר. א.ז.ר.

המועצה האזורית גוש עציון

הממונה על מתן היתרים לשטחים התפוסים בתפיסה צבאית מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

הצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר בזאת, כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תוכנית זאת. כמובן וידאתי עדכנית חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

עורך התוכנית

ד. ערמון - אדריכלים ובוני ערים
ת"ד 1405, רחובות 76113, טל. 08-9363801

ד. ערמון - אדריכל
ת.ד. 1405 רחובות 76113
08-4621917

30/3/97

תאריך: _____ חתימה: _____