



## אזור יהודה ושומרון

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

## ראש צורים

תכנית מפורטת מס' 403/2

(שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 1 / 403).

- בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
- יזם התכנית:** המועצה האזורית גוש עציון במעמד ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
- מגישי התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים - מהנדס המועצה האזורית גוש עציון, במעמד של ועדה מייעצת מכח צו 977.
- עורך התכנית:** ר. דונסקי-פזירשטיין אדריכלית ובונה ערים רשיון מס' 6021 רח' חרוזים 10 ר"ג - 52525 טל' 7528591 - 03

תאריך עדכון - 10.12.98

24.1.99

10.5.99

37-04

## תוכן עניינים

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| פרק א' - התכנית                             | 3  |
| פרק ב' - הגדרות                             | 4  |
| פרק ג' - טבלת אזורים שטחים                  | 6  |
| פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית   | 6  |
| פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגדרות בניה | 7  |
| פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול          | 10 |
| פרק ז' - מרכיבי בטחון                       | 10 |
| פרק ח' - בקשות להיתר בניה                   | 11 |
| פרק ט' - חתימות והצהרת מתכנן                | 12 |

## פרק א' - התכנית

1. המקום: ראש צורים - גוש עציון קואורדינטות אורך - 162500 - 160900  
קואורדינטות רוחב - 123000 - 119000

2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול

3. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 403/2 לשנת תשנ"ט  
1999 שינוי לחלק מתכנית מפורטת מס' 403/1

4. מסמכי התכנית: א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט)  
ג. נספחי בינוי:  
ג.1 נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 הכולל חתכים אופייניים.  
ג.2 נספח איפיון מגורים בק.מ. 1:200 הכולל תכניות  
רעיוניות וחתכים אופייניים.  
ד. נספח "תחבורה" מאושר ע"י המפקח על התעבורה.

5. שטח התכנית: 55.8 דונם.

6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יוזם התכנית: הועדה המיוחדת של המועצה האזורית גוש עציון

8. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות חבל  
ירושלים - מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.

9. עורך התכנית: ר. דונסקי-פנירשטיין אדריכלית ובונה ערים. רשיון מס' 6021.  
רח' חרוזים 10 ר"ג טל' 7528591 - 03

10. מטרות התכנית: 1. שינוי יעוד שטח מש.פ.פ. למגורים.  
2. שינוי יעוד מבניית בתי מגורים לחברים, לבניית בתי  
מגורים לחברים, תושבים, והתיישבות קהילתית.  
3. שינוי יעוד שטח מאזור לשירותים ומסחר למגורים וש.פ.פ.  
4. שינוי אזור משקי להתווית דרך ולש.פ.פ.  
5. שינוי אזור מבני ציבור להתווית דרך ולמגורים.  
6. יעוד שטח לדרכים חדשות והרחבת דרכים.  
7. קביעת הוראות בניה והנחיות לביצוע התכנית.

## פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 403/2 שינוי לחלק מתכנית מפורטת 403/1 לקיבוץ ראש צורים, כולל תשריטים והוראות.
2. **מועצה:** מועצה אזורית גוש עציון במעמד של ועדה המייעצת לממונה מכח צו 997 (תשמ"ב).
3. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. **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.
5. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין רצפה לרצפת קומה שמעליה במידה שאינה עולה על 3.00 מטר.
6. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין שהגובה מרצפתה עד רצפת הקומה שמעליה אינו עולה על 2.40 מ'. נמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. לא נכלל במניין הקומות.
7. **עלית גג:** השטח הכלוא בגג משופע בין שיפוע הגג ותקרת הקומה העליונה ועד גובה 1.80 מ'. לא נכלל במניין הקומות.
8. **ממונה:** הממונה על מתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים (לפי צו מס' 997).

8. **גובה מירבי:**  
**לבניה**  
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה כפי שנקבעו בנספח הבינוי. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות קופינג המעקה.
9. **קו דרך:**  
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
10. **שטח מותר :**  
**לבניה**  
השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
11. **זכות מעבר:**  
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ומשמש למעבר תשתיות חשמל, מים, תקשורת, ביוב וניקוז ובלבד שלא ירחק מ - 1.5 מ' מגבול המגרש.
12. **מסד:**  
בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
13. **מעקה הגג:**  
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ - 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
14. **תכנית בינוי**  
**ופיתוח:**  
תכנית בק.מ. 1:500 על בסיס מדידה מצבית. כוללת קביעה עקרונית של הבניה והפיתוח. ומכילה תכניות וחתכים עקרוניים. תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הממונה.
15. **חזית קידמית:**  
חזית המגרש לדרך ראשית.
16. **חזית אחורית:**  
חזית נגדית לחזית הקידמית.
17. **חזית צידית:**  
חזית למגרש שכן או לבית שכן, ניצבת לחזית הקידמית.

## פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

| שטח קיים |      | שטח מתוכנן |      | יעוד             | צבע/ציון בתשריט |
|----------|------|------------|------|------------------|-----------------|
| דונם     | %    | דונם       | %    |                  |                 |
| 15.3     | 27.4 | 28.35      | 50.8 | מגורים אי מיוחד  | כתום            |
| 0.76     | 1.4  | -          | -    | מבני ציבור       | חום             |
| 9.0      | 16.1 | -          | -    | אזור לשרותי מסחר | אפור            |
| 23.2     | 41.6 | 12.65      | 22.7 | שטח פרטי פתוח    | ירוק            |
| 0.4      | 0.7  | -          | -    | מבני משק וחקלאות | חום מותחם ירוק  |
| 0.84     | 1.5  | 4.2        | 7.5  | דרך קיימת        | חול             |
| 6.3      | 11.3 | 10.6       | 19   | דרך מוצעת        | אדום            |
| 55.8     | 100  | 55.8       | 100  |                  | 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. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי. תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.

2. תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית מעודכנת ותהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

3. 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 מהשרותים דלעיל.

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

5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה לשביעות רצונו של הממונה.

6. תוכן תכנית תאום מערכות ותאושך ע"י המועצה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאי הממונה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בניינים לפי תכנית מפורטת חלקית אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת בכפיפות לתנאים שהוא יקבע להקמתם.

## **פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגדרות בניה**

### **ה - 1 אזורים לפי היעודים**

א. אזור מגורים א' מיוחד

א.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים לתושבים ולחברי הקיבוץ.

א.2. מס' יחידות מירבי לדונם - 4

א.3. שטח מותר לבניה: עד 240 מ"ר ליחידת דיור. מזה 150 מ"ר לכל היותר במפלס אחד.

א.4. מספר קומות לא יעלה על 3 ולא יעלה על 2 קומות בחזית הקדמית.

א.5. גובה בניה ממפלס הכניסה המסומן ב -  $0.00 \pm$  בנספח הבינוי:

בגג שטוח - 7.5 כולל מעקה הגג ו - 8.5 מ' למבנה יציאה מהגג

בגג רעפים - 9.5 ובלבד שלא יעלה על 8.00 מ' מגובה הכביש הסמוך.

א.6. קווי בניין: כמסומן בנספח הבינוי

חזית קדמית 5 מ'

חזית אחורית 3 מ'

חזית צידית עם חלונות 3 מ'

חזית צידית ללא חלונות 2 מ'

פינת בית במקום הצר ביותר 1.5 מ'

א.7. מרתפים: שטח מרתף כהוראותיו בפרק ב' סעיף 7 לא יעלה על 60 מ"ר שטח זה אינו נכלל במניין השטח המותר לבניה. ואינו נכלל במניין הקומות.

א.8. עליות גג: כל חלק מעלית הגג כפי שהוגדרה בפרק ב' סעיף 8 שגובהו נמוך מ - 1.80 אינו נכלל במניין השטח המותר לבניה. ואינו נכלל במניין הקומות.

א.9. פרגולה: לדירות בקומות הקרקע תותר הקמת פרגולה קבועה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. הפרגולה תסומן בהיתר ותבוצע מעץ בגוון אורן טבעי, מתכת צבועה בגוון אבן הבניין או שילוב בין שני החומרים. המרווח בין הקורות האופקיות לא יקטן מ - 40 ס"מ והמרחק בין התמוכות האנכיות לא יקטן מ - 120 ס"מ כפּו כן יותר קירוי מחומר שקוף, זכוכית או פוליקרבונט.

א.10. מסתור כביסה: יבוצעו מחומר עמיד כולל גגון למניעת טיפטוף ויפורט בהיתר הבניה.

א.11. מבני עזר: לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ למעטפת הבניין העיקרי.

א.12. בניה בשלבים: בהיתר הבניה יכלל נספח לשלבי בניה עתידיים, במדה וישנם, הכולל פתרון חזיתות ושיוך גגות. בכל שלב יראה הבניין כאילו נסתיימה בנייתו.

ב. שטח פרטי פתוח

ב.1. השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח פרטי פתוח.



ב.2. השטח מיועד - גינות וחורשות.

- דרכי ניקוז.

- הקמת מרכיבי בטחון, מיקלוט ומיגון.

- מעבר תשתיות כגון: בזק, חשמל, ביוב.

- מתקנים הנדסיים קטנים כגון: חדרי טרנספורמציה

אנטנות למתקנים סלולריים וכו'.

## ה-2 הגבלות בניה

א. בניה בשלבים: על בניין בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ב. חניה: בהתאם לגודל הדירות בתחום המסומן בנספח הבינוי ובהתאם לנספח התחבורה (נספח ד').

ג. מסד: לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

ד. גימור: ציפוי כל החזיתות באבן טבעית, מלבנית ומסותת או בטיח עמיד כדוגמת קני טקס או שילוב של השניים הכל בהתאם לאישור הממונה.

ה. מסתורי כביסה: בכל יחיד יהיה פתרון למסתור לכבסים תלויים.

ו. מתקן סולרי: מערכת חימום סולרית, דוודים וקולטים יהיו משולבים בגג משופע או מוסתרים בגג שטוח כולל ע"י הגבהת מעקה הגג.

ז. קירות תומכים ומיסלעות: לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 3 מ' ברצף אנכי אחד. המפלס של הקיר התומך לא יפחת מ - 90 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 ברצף לא יעלה על 4 מ'. דרוג אנכי בקיר תומך יהיה במרחק אופקי שלא פחות מ - 1.0 מ'.

ח. תורן אנטנה: אין להקים לבניין אחד יותר מתורן אנטנה אחד.

## **פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול**

- ו-1 היתרי בניה יותרו רק אם התכנית תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- ו-2 קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף עם גימור לכל גובה הקיר.
- ו-3 גובה הקיר מפני קרקע סופיים לא יעלה על 3 מ'.
- ו-4 גובה קיר תומך ברצף אנכי אחד לא יעלה על 3 מ'.
- ו-5 שביל גישה – אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- ו-6 מדרגות לשביל גישה – אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- ו-7 גדרות – תותר סבכת מתכת בגובה עד 80 ס"מ על גבי חגורת בטון בגובה עד 30 ס"מ.
- ו-8 מסלעות – מאבני האזור, עם שילוב אדמת גן וצמחיה.
- ו-9 מתקני אשפה – במפרצי חניה בהתאם לשיטות פינוי האשפה במועצה.

## **פרק ז' - מרכיבי הביטחון**

1. **פירוט מרכיבי בטחון**  
יום התכנית מתחייב למבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
  - א. מחסן תחמושת/נשק.
  - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
  - ג. תאורת בטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גידור בטחון.
2. **ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה**
  - א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ ק. הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

## פרק ח' - בקשות להיתר בניה

1. הבקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים:
  - א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה 1:250.
  - ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
  - ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 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.
  - ו. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
  - ז. 2 תכנים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית. במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
  - ח. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
  - ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
  - י. במידה ושני מגרשים סמוכים יהיו בבעלות אחת ניתן לבנות עליהם מבנה אחד תוך התעלמות מקו הנסיגה (בניין) שביניהם.
2. ההיתר ינתן ע"י הממונה ובכפוף להמלצת המועצה.

## פרק ט' - חתימות והצהרת מתכנן

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית:

מועצה אזורית גוש עציון  
ממליצה לאשר תוכנית זו

מס' 403/2 חל' 31.12.98

מיילדת  
אשר נידונה

בישיבה מס' 13/98 מיום 31.12.98

מס' 31

מהנדס המועצה ראש המועצה

המועצה המקומית גוש עציון, במעמד של ועדה

לממונה מכח צו 997

מגישי התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות - חבל ירושלים

- מהנדס המועצה האזורית גוש עציון

עורך התכנית:

ר. דונסקי - פוירשטיין אדריכלית ובונה ערים רשיון מס' 6021

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון בתכנית זו.

כמו כן, ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

עורך התכנית:

ר. דונסקי-פוירשטיין אדריכלית ובונה ערים

רח' חרוזים 10 ר"ג, טל' 7528591 - 03

רשיון דונסקי-פוירשטיין

אדריכלית ובונה ערים

חד' חרוזים 40 ר"ג, טל' 7528591

חתימה

10.5.99

תאריך