

## אזור יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים

לפי צו מס' 997 (התשמ"ב)

תכנית מפורטת מס' 219/13

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219

בית אל

יוזם התכנית : עמותת "סוכת עובדיה"

מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בית אל

במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית : א.זילברשטין אדריכלים.

תאריך עדכון אחרון : 23.01.13

והממונה על האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
1. תאריך: 1/13  
2. מס': 219/13  
3. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
4. מיקום: בית אל  
5. סוג: תכנית מפורטת  
6. תאריך: 1/13  
7. מס': 219/13  
8. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
9. מיקום: בית אל  
10. סוג: תכנית מפורטת  
11. תאריך: 1/13  
12. מס': 219/13  
13. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
14. מיקום: בית אל  
15. סוג: תכנית מפורטת  
16. תאריך: 1/13  
17. מס': 219/13  
18. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
19. מיקום: בית אל  
20. סוג: תכנית מפורטת  
21. תאריך: 1/13  
22. מס': 219/13  
23. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
24. מיקום: בית אל  
25. סוג: תכנית מפורטת  
26. תאריך: 1/13  
27. מס': 219/13  
28. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
29. מיקום: בית אל  
30. סוג: תכנית מפורטת  
31. תאריך: 1/13  
32. מס': 219/13  
33. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
34. מיקום: בית אל  
35. סוג: תכנית מפורטת  
36. תאריך: 1/13  
37. מס': 219/13  
38. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
39. מיקום: בית אל  
40. סוג: תכנית מפורטת  
41. תאריך: 1/13  
42. מס': 219/13  
43. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
44. מיקום: בית אל  
45. סוג: תכנית מפורטת  
46. תאריך: 1/13  
47. מס': 219/13  
48. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
49. מיקום: בית אל  
50. סוג: תכנית מפורטת  
51. תאריך: 1/13  
52. מס': 219/13  
53. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
54. מיקום: בית אל  
55. סוג: תכנית מפורטת  
56. תאריך: 1/13  
57. מס': 219/13  
58. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
59. מיקום: בית אל  
60. סוג: תכנית מפורטת  
61. תאריך: 1/13  
62. מס': 219/13  
63. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
64. מיקום: בית אל  
65. סוג: תכנית מפורטת  
66. תאריך: 1/13  
67. מס': 219/13  
68. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
69. מיקום: בית אל  
70. סוג: תכנית מפורטת  
71. תאריך: 1/13  
72. מס': 219/13  
73. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
74. מיקום: בית אל  
75. סוג: תכנית מפורטת  
76. תאריך: 1/13  
77. מס': 219/13  
78. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
79. מיקום: בית אל  
80. סוג: תכנית מפורטת  
81. תאריך: 1/13  
82. מס': 219/13  
83. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
84. מיקום: בית אל  
85. סוג: תכנית מפורטת  
86. תאריך: 1/13  
87. מס': 219/13  
88. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
89. מיקום: בית אל  
90. סוג: תכנית מפורטת  
91. תאריך: 1/13  
92. מס': 219/13  
93. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
94. מיקום: בית אל  
95. סוג: תכנית מפורטת  
96. תאריך: 1/13  
97. מס': 219/13  
98. נושא: שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219  
99. מיקום: בית אל  
100. סוג: תכנית מפורטת

| עמוד | תוכן עניינים                |
|------|-----------------------------|
| 3    | פרק א' התכנית               |
| 5    | פרק ב' הגדרות               |
| 7    | פרק ג' הוראות התכנית        |
| 9    | פרק ד' חתימות והצהרת המתכנן |

## פרק א' – התכנית

1.

שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 219/13 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 219 בית אל.

2. המקום:

מיקום: בית אל

קואורדינטות: אורך: 649900-650025

רוחב: 221195-221360

3. גושים וחלקות:

אדמות הכפר אל בירה גוש 5, חלקי חלקות 9, 10.

אדמות הכפר דורא אל-קרע גוש 4, חלקי חלקות 90, 91, 92

4. גבול התכנית:

כמותחם בנספח בקו כחול מרוסק.

5. מסמכי התכנית:

א. 8 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".

ב. נספח – להלן "הנספח" הערוך בק.מ. 1:1000

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

6. שטח התכנית:

שטח התכנית כ – 10.3 דונם.

7. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

8. יוזם התכנית:

עמותת "סוכת עובדיה"

מס' עמותה 580023/09, טל' 9975192, בית אל ד.ג. מזרח בנימין 90628

9. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בית אל במעמד של וועדה מייעצת

לממונה מכוח צו 997.

10. עורך התכנית: א.זילברשטיין אדריכלים ומתכנני ערים, עמק רפאים 54,

ירושלים 93142. טל. 02-6259440 פקסי 02-6259442.

11. מטרות התכנית: קביעת גבול בתחום המגרש המיועד למוסד חינוכי ובשטח

המתוחם השלמת הוראות בנייה.

12. כפיפות התכנית: התכנית כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 219

בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו

הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידם.

שאר ההגדרות שאינן מפורטות להלן יהיו בהתאם להגדרות שבתכנית מס' 219 .

1. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
2. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א. 1971
3. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר. אישור תכנית חלוקה תהיה בסמכות הוועדה המיוחדת ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
5. קו בניין: קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית מאושרת שבמרווח שבינו לבין גבול המגרש הבנייה אסורה למעט מבני עזר ו/או עבודות פיתוח כגון: גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה, חניות מקורות, חצרות אנגליות, פרגולות, מחסני גינה ולמעט בליטות המבנה כגון: מרפסות זיזיות, מסתורי כביסה, חלונות בולטים וכד'.
6. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
7. תכנית בינוי: תכנית בינוי לכל אזור/שטח בעל אותו ייעוד שתאושר ע"י הוועדה, כתנאי למתן היתרי בנייה, ערוכה בקני"מ 1:500 המציגה את איתור הבניינים, צורתם, המרווחים בניהם, הכניסות אליהם, מפלסי ה 0.00 של המבנים, מפלסי הפיתוח וחומרי גמר מותרים. התכנית תכלול נספח חנייה שיאושר ע"י המפע"ת. התכנית תתבסס על מפה

טופוגרפית עדכנית עד שנה ממועד הגשת התכנית.

8. 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 ולא נכלל בשטח הבניה המרבי. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
9. גובה מרבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני למפלס פני הקרקע המפותחת הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
10. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ומרתף. אך כולל כל חלק אחר.
11. ארקדה: מעבר מפולש מקורה נסמך ע"י עמודים מצדו האחד לפחות וברוחב של עד 3 מ'.
12. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
13. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
14. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
15. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחריות יחשבו צדדיות.
16. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בית אל במעמד של וועדה מייעצת למבנה מכוח צו. 997.
17. מערכת הנחיות: מערכת כללים להוצאת היתרים בשטח תפוס, הכוללת תשריט והוראות בדבר תחימת שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבניינים בתוך השטח האמור.

**1. כללי :**

בשטח זה יותרו כל השימושים הנדרשים למוסד חינוכי כגון : מגורי סגל, פנמיות תלמידים, מבני כיתות והרצאות, משרדי הנהלת המוסד, מבנים הנדסיים ומבנים אחרים הנדרשים לתפעולו.

**2. שטח בנייה מותר**

סה"כ שטח בנייה מותר במגרש, הוא עד 180% משטח המגרש.  
שטח התכסית המרבי הוא עד 45% משטח המגרש.  
**מבני מגורי הסגל :** המבנים יהיו בעלי 4 קומות, גובה בנייה מרבי לגג שטוח 15 מ', ולגג רעפים 15 מ'.  
מספר יחידות למגורי סגל לא יעלה על 90, שטח בניה מרבי לכל יחידה לא יעלה על 135 מ"ר. יותר שימוש בחלל עליית גג רעפים.  
שטח עליית הגג מעל גובה 1.80 מ' נכלל בשטח מותר לבניה.  
**מבני חינוך :** במבנה המיועד לכיתות, הרצאות מעבדות וכל השירותים הנלווים הדרושים, תותר בניית ארקדה בחזית הקדמית.  
שטח בנייה מירבי 4000 מ"ר. מבנה בן 4 קומות, גובה בנייה מרבי 18 מ'. תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

3. גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת בשילוב אפשרי עם חומרי גמר אחרים כגון בטון, טיח, אלומיניום ובלבד שיהיו עד 30% משטח החזית.

4. בסמכות הוועדה לאשר חלוקה פנימית למגרשים עפ"י תכנית הבינוי ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

5. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים, בתנאי שלמבנה קיים היתר בנייה שניתן כחוק. היה ואישרה הוועדה הקמת מתקן כאמור לעיל, בסמכותה לבחון את מידת השתלבותו של המתקן בסביבתו ואת מידת התאמתו האדריכלית של המתקן למבנה בו הוא ימוקם. בסמכות הוועדה לקבוע תנאים בהתאם.

6. בתחום התכנית יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 על כל תיקונייהם.

7. יועץ נגישות: יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע.

8. חניה: בשטח התכנית תקן החניה יהיה עפ"י הנהלים ובאישור מפע"ת.

9. תנאי למתן היתר בנייה:

א. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור מפע"ת לתכנית החניה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה. בנספח הבינוי יתוכנן גן משחקים.

פרק 3 - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות

תאריך

חתימת בעל הקרקע

31. 7. 2012

חתימת יוזם ומגיש התכנית

הועדה המיוחדת  
לתיכנון ובנייה  
בית א"ל

חתימת המתכנן

31. 7. 12

הצהרת עורך התוכנית:

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

חתימה שם, תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

הממונה על מתן החירות  
בשטחים תחומים לצרכים צבאיים  
לפי צו 997 חש"ב

תכנית מפרטה מס' 219/13

**בית-אל**

נספח  
ס"מ 1:1000

אדמה רבוע אד' כורה בגו 5, חלק חלקה 10, 0  
אדמה רבוע ורא' אד' סגור בגו 4 וחלקה 01, 60, 02

יום התכנית:  
עמדת "סוכה שבדיה"

משטח התכנית:  
הפעולה המוצעת לתכנון ובנייה בית אד'  
במספר שד' גידה מיעוט לתמנה מנה  
997 צו

עורך התכנית:  
אד' ארזיאל, ארזיאל  
רח' עמק רבאם 56 דגלים 93142  
טל. 02-6259440

בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש  
המשטרה יעקב ברוך ושמר  
האיר עדכן אדום: 08/08/2012

אשר השלמת הראש תכנית

תחומים:

יום התכנית

משטח התכנית

אשר התכנית

עורך התכנית

אשר סכ

