

מותן תוקף

איזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
מתוקף צו 997 תשמ"ב

מערכת הנחיות מס' 219/12/1
מותקן על שטח בו חלה תוכנית מתאר אזורית
RJ5 ומתקנת מערכת הנחיות 219.

בית אל

יוזם מערכת
ההנחיות:

מ.ד. יהונתן בניה ופיתוח בע"מ
והסתדרות הציונית העולמית

מנהל הקרקע
בשטח תפוס:

הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון

עורך מערכת
ההנחיות:

אתרוג אדריכלים בע"מ
טל. 03-5784054 פקס. 03-5784053
דוא"ל. Info@Etrog-Architects.com

מגיש מערכת
ההנחיות:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל
במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

צ.א.ה.ה.ג.נ.ה.ל.י.ש.ר.א.ל.
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
בית אל - ת.ד. 26
טל: 02-9977356 פקס: 02-9977356
אישור סופי
23-07-2015
תאריך:

תאריך עדכון אחרון: 20.07.15

עמ'התוכן:

3	 נתוני מערכת ההנחיות	פרק א'
5	 הגדרות	פרק ב'
7	 טבלת שטחים	פרק ג'
8	 תכליות קרקע	פרק ד'
11	 הוראות בניה כלליות	פרק ה'
13	 שונות	פרק ו'
14	 מרכיבי ביטחון	פרק ז'
15	 חתימות	פרק ח'

פרק א' - נתוני מערכת ההנחיות:

1. **שם מערכת ההנחיות :**
מערכת הנחיות זו תקרא מערכת הנחיות מספר 219/12/1 .
מותקן על שטח בו חלה תוכנית מתאר אזורית RJ5 ומתקנת מערכת הנחיות 219.
2. **מסמכי מערכת ההנחיות :**
מערכת ההנחיות כוללת :
12 דפי הוראות בכתב (להלן : **הוראות מערכת ההנחיות**) ;
גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן : **התשריט**) ;
גיליון אחד של נספח בינוי, ערוך בקנה מידה 1:500, (להלן : **נספח מספר 1**)
כל מסמך ממסמכי מערכת ההנחיות מהווה חלק בלתי נפרד ממערכת ההנחיות בשלמותה (בהתאם להערות להלן).
3. **מקום מערכת ההנחיות :**
בית אל,
בין הקורדינאטות : אורך 220700-220900
רוחב 694650-694950
גוש 6 חלק מחלקה : 12 באדמות הכפר אל בירה
גוש 4 חלק מחלקות : 104-106, 141-144, 139, 114, 152, 98,150.
באדמות הפר דורא אל- קרע.
4. **שטח מערכת ההנחיות :**
כ – 10 דונם.
5. **גבולות מערכת ההנחיות :**
כמותחם בתשריט בקו כחול.
6. **עורך מערכת ההנחיות :**
אתרוג אדריכלים בע"מ
ת.ד 21200
תל אביב 61211
טלפון : 03-5784054 פקס : 03-5784054
7. **היזם:**
מ.ד יהונתן בנייה ופיתוח בע"מ
וההסתדרות הציונית העולמית.

8. **מגיש מערכת ההנחיות :**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל
במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997,
9. **מנהל הקרקע בשטח תפוס :**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
10. **מטרות מערכת ההנחיות :**
א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח , שטח חקלאי, דרך לאזור מגורים ב',
דרכים ושטח ציבורי פתוח.
ב. קביעת הוראות בניה, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתרי
בניה.
ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התוכנית.
11. **כפיפות מערכת ההנחיות :**
מערכת הנחיות זו כפופה להוראות תכנית מתאר RJ5 ומתקנת מערכת הנחיות 219.
בכל מקרה של סתירה בין מערכות ההנחיות , ייקבעו הוראותיה של מערכת הנחיות
זו.
12. **יחס בין מסמכים :**
א. הוראות מערכת ההנחיות מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בהוראות
שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי המנחה ומחייב רק מבחינת קווי בניין
ומפלסי 0.00.
ב. בכל מקרה בו אין הוראות מערכת ההנחיות עולות בקנה אחד עם התשריט
ו/או עם נספח בינוי וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע האמור
בהוראות מערכת ההנחיות .

פרק ב' – הגדרות:

"מערכת ההנחיות":

מערכת הנחיות מס' 219/12/1 בבית אל כולל תשריטים והוראות ונספח בינוי.

"אזור":

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי מערכת הנחיות זו.

"מהנדס":

מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.

"הועדה":

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל. במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.

מערכת הנחיות חלוקה:

מערכת הנחיות לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על מערכת הנחיות מפורטת מאושרת בחוק.

"קו בניין":

קו לאורך גבולות המגרש שנקבע במערכת ההנחיות ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אם כן יצוין במפורש אחרת במערכת הנחיות זו.

מפלס 0.00

הכניסה הראשית לגזרת הבניין מעל פני הכביש או מתחתיו המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה- 0.00 שהוא גובה המוחלט היחס לפני היס.

"גובה הבניין"

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית התחתונה ביותר. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות ברכס הגג ובגג שטח יימדד הגובה מנקודות על גבי הגג.

חזית קדמית:

חזית המגרש לדרך.

חזית אחורית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

"תכנית בינוי"

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 מציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.

התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.

"קומה"

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה למפלס התקרה.

"שטח מותר לבנייה"

השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט השטח המינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

פרגולה:

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

מבנה יציאה לגג:

מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. (בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן)

פרק ג' – טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')		
19.18	1.88	0.00	0.00	כתום	אזור מגורים ב'
66.33	6.51	0.00	0.00	אדום	דרך מוצעת
7.08	0.70	7.14	0.70	חום	דרך מאושרת
7.40	0.73	0.00	0.00	ירוק	שטח ציבורי פתוח
0.00	0.00	92.86	9.11	ירוק לבן	שטח חקלאי
100%	9.81	100%	9.81		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים ב':

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב' בו תותר בנייה רוויה למגורים.
- ב. קוי בניין: כמתואר בנספח הבינוי.
- ג. תותר בניית מרפסות זיזיות בחזית צידית וקידמית, בקו בניין של 1.5 מ'.
- ג. קו בניין לחדר מדרגות משותף עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- ד. יותר גשר גישה לבניין מחוץ לקווי בניין. השטח המקורה ע"י גשר גישה לא יחשב בשטח המרבי לבניה.
- ה. גובה המותר לבניה: 10.5 מ' מעל מפלס 0.00, ו-20.50 מ' מהמפלס הפיתוח התחתון. תותר בניית מבנה יציאה, גובהו לא יחשב בגובה המותר לבניה.
- ו. שטח מותר לבניה, מספר קומות ומספר יח"ד הכל בהתאם למפורט בטבלת הוראות בניה בסעיף ט'.

ט. טבלת הוראות בניה.

שטח המותר לבניה	מספר קומות		מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש	מספר מגרש
	מעל ל 0.00	מתחת ל 0.00			
2,500 מ"ר	3	3	12	0.973	0002
2,500 מ"ר	3	3	12	0.909	0003

3. הוראות כלליות לאזורי המגורים:

- א. קומת עמודים מפולשת: לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- ב. גימור חזיתות הבתים: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הועדה.
- לא תותר בניה באבן ניסורה חלקה, ללא סיתות.
- גדרות המגרשים וקירות התמך יהיו מאבן.
- ג. פרגולה: תותר הקמת פרגולה קבועה לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 16 מ"ר.

הקמתה תותר מעבר לקו בניין קדמי או אחורי, עד 40% מקו הבניין המאושר.

קולטי שמש על הגג :

ד.

ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס. בגג שטוח יבנה מסתור לדודי השמש להנחת דעתה של הוועדה. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

חניה :

ה.

מיקום החניות ומספרם בהתאם למערכת הנחיות מאושרת ע"י מפע"ת.

מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה :

ו.

1. ייתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד: בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
5. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
6. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

אנטנות טלוויזיה/צלחת קליטה :

ז.

1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
2. התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות חוק בזק התשי"ס 2000 (תיקון מס' 23) על כל תיקונו.

הנחיות להתקנת מעלית :

ח.

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

4. דרך מוצעת/קיימת :

- א. השטח הצבוע בתשריט באדום הוא שטח לדרכים מוצעות.
- ב. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

- ג. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
תוואי הדרכים, רוחב הדרכים - כמסומן בתשריט.
- ד. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם ועבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.
- ה. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו תחלופות לה.

5. שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- א. ייעודו של שטח זה:
- (1) שטחים לגינון.
 - (2) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - (3) צירים להולכי רגל.
 - (4) מתקנים הנדסיים או בתנאי ששטח לא יעלה על 5% משטח המגרש.
 - (5) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
 - (6) לא יותר הקמת גני משחקים/מתקני משחקים.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - הוראות בניה כלליות:

הוראות כלליות לפיתוח לחצרות :

כל בנין יחוייב בתכנית פיתוח שטח בקנה מידה 1:250 לפחות, על גבי תכנית מדידה מעודכנת של מודד מוסמך. תכנית זו תוגש לאישור יחד עם הבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה

1. פיתוח

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או תחום מערכת ההנחיות.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.05 מ'. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ו. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי מערכת ההנחיות או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים זמניים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

4. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי מערכת ההנחיות להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

5. ניקוז:

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת בקשה לבניית בית או סלילת דרך.

6. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של מערכת הנחיות זו יהיה מחובר למערכת הביוב של הישוב לפי דרישת הועדה.

7. זכות מעבר:

בתחום המגרשים יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת, הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

8. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

9. קווי חשמל ותקשורת:

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

10. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי מערכת ההנחיות וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' - שונות:**1. עתיקות:**

בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
אין להמשיך בעבודות עד לקבלת אישורו.

2. שירותי כבאות:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

3. חברת החשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

4. פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

פרק ז' – מרכיבי ביטחון:

1. יזם מערכת ההנחיות מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ע"פ דרישות הגמ"ר
ובהסתמך על מרכיבי הביטחון הקיימים בישוב.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון 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 הביטחון 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 הביטחון הדרושים לאותו
שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

מ.ד. ~~יהונתן~~
בניה ופיתוח בע"מ
ח.פ. 514013853

חתימת היוזם

פרק ח' - חתימות

חוקי המיון
לתכנון
בית אל

חתימת המגיש

חתימת מנהל הקרקע בשטח תפוס

הצהרת עורך מערכת ההנחיות:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות מערכת הנחיות זו. כמו כן, ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

עורך מערכת ההנחיות:

סדון שרון, אדריכל

ת.ד. 21200 תל אביב 61211

שרון סדון

חתימה

23/7/15

תאריך