

מרחב תכנון מקומי

גוש עציון

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת נקודתית מספר 405/7/4

שינוי לתכנית מפורטת מספר 405/6

שינוי לתכנית מפורטת מספר 405/6/2

שינוי לתכנית מפורטת מספר 405/7

אלון שבות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: ועד אגודת תושבי אלון שבות, אלון שבות טל': 9931188-02

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

עורך התכנית: אדריכל א. גבור מס' רשיון 25613

כתובת תפוצות ישראל 6, גבעתיים

טלפון 03-7326350 פקס 03-7325079

תאריך עדכון אחרון : אוגוסט 2008

המנהל הכללי של תכנון ופיתוח
מועצת התכנון
אזור יהודה ושומרון
מחלקת תכנון מקומי
ועד אגודת תושבי אלון שבות
מס' רשיון 25613
כתובת תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טלפון 03-7326350 פקס 03-7325079
תאריך עדכון אחרון : אוגוסט 2008
מס' תכנית 405/7/4
מס' תכנית 405/6/2
מס' תכנית 405/6
מס' תכנית 405/7

1. **שם התכנית**
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 405/7/4 אלון שבות ,
שינוי לתכנית מפורטת מס' 405/6, ולתכנית מפורטת מס' 405/6/2,
ולתכנית מפורטת מס' 405/7 .
2. **המקום**
רחוב תמר, אלון שבות
קואורדינטות: 162200 – 162750
118500 – 117975
גוש פיסקאלי 7 חלק מחלקה חילת אם אל פאחם באדמות כפר נחלין
גוש פיסקאלי 2 חלק מחלקה בית סויר באדמות כפר בית אומר
3. **מסמכי התכנית**
א. תשריט בקנ"מ 1:500
ב. תכנית בינוי ג' 1
ג. 8 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
4. **שטח התכנית**
5.46 דונם.
5. **תחולת התכנית**
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט.
6. **בעל הקרקע**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יוזמי התכנית**
ועד אגודת תושבי אלון שבות.
8. **מגיש התכנית**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
9. **עורך התכנית**
אדריכל אברהם גבור מס' רשיון 25613
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים
מס' טלפון 7326350-03 מס' פקס 7325079-03

10. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' מיוחד.
- ב. התווית דרך חדשה וביטול דרך מאושרת.
- ג. שינוי יעוד השטח לתכנון בעתיד לדרכים ומגורים,
- ג. קביעת זכויות בניה.

11. כפיפות התכנית

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 405/7, ולתכנית מפורטת מס' 405/6/2, ולתכנית מפורטת מס' 405/6, ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

12. טבלת שטחים

היעוד		מצב קיים		מצב מוצע	
		השטח בדונם	השטח ב-%	השטח בדונם	השטח ב-%
אזור מגורים א מיוחד		----	----	0.71	12.99
אזור מגורים א		0.51	9.34	0.53	9.70
אזור מגורים א - 2		0.23	4.21	0.36	6.59
אזור למבני ציבור		----	----	0.01	0.18
שטח ציבורי פתוח		1.67	30.59	1.08	19.85
דרך קיימת / מאושרת		2.13	39.01	1.40	25.62
דרך מוצעת		-----	-----	1.37	25.07
שטח לתכנון בעתיד		0.92	16.85	-----	-----
סה"כ		5.46	100.00	5.46	100.00

13. הוראות התכנית

13.1 אזור מגורים א' מיוחד

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא אזור מגורים א' מיוחד.

שטח זה מיועד לבניית מבנה דו משפחתי.

בקשות להיתר לשתי היחידות דיור תהיינה ערוכות על ידי אדריכל אחד משותף

הכניסות הקובעות לבניינים המסומנות ב (0.00) יתייחסו לרחוב התמר הבניה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כדלהלן:

13.2 קווי בניין

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) יהיה-4.00 מ'
קו בניין אחורי 4.00 מ'
קו בניין צדדי 4.00 מ', 0.00 מ' פנימי בקיר משותף

13.3 שטח בנייה מותר

סה"כ שטח הבנייה המרבי ליחידת דיור יהיה, 200 מ"ר למגורים, ועוד 40 מ"ר מרתף, ועוד 30 מ"ר מבנה עזר לחניה מקורה ו/או מחסן ליחידת דיור, בתכנית מרבית של 135 מ"ר ליחידה בקומה אחת, סה"כ 2 יחידות דיור.

השטח המינימאלי ליחידת מגורים יהיה 80 מ"ר.

13.4 גובה בנייה מירבי

הגובה המרבי לבניה, יהיה 2 קומות ומרתף וגג רעפים, גובה בניה לא יעלה על 8.50 מ' מפני הקרקע הסופיים, כאשר שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות.

במקרה של-גג שטוח גובה הבניה לא יעלה על 7.00 מ', מפני הקרקע הסופיים. כמוגדר בתכנית זו.

13.5 חניה

לפחות שתי חניות לכל יחידת מגורים בתחום המגרש ,
תכנית הבינוי תשייך את החניה והכניסה אליה מרחוב תמר.

13.6 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית, יתייחס לרחוב תמר, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.

13.7 מבני עזר:

תותר הקמת מבנה עזר נפרד מהמבנה העיקרי. בתוך המגרש בשטח של עד 30 מ"ר שיקלול פונקציות חניה ו/או מחסן ביחידה אחת, בתחום קווי הבניין המתחייבים לגבי בתי המגורים. באישור הועדה יותר גם:
קו בניין קדמי (בחזית רחוב תמר)..... 0.0 מ'
קו בניין צדדי (בצמוד לקו בנין קידמי מרחוב תמר בלבד) 0.0 מ'
ניקוז גגות המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

13.8 גימור חזיתות וגגות הבתים

13.8.1 גימור חזיתות הבניין יהיה ב אבן טבעית, אבן נסורה מסותת.
13.8.2 גימור גג שטוח: יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:
כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה לתכנון ובניה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.

13.8.3 גימור מבני עזר , כגון חניה מקורה ו/או מחסן, יהיה כדוגמת גימור הבניין העיקרי. גג מבנה העזר, יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים.

13.9 דודי שמש

13.9.1 יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה לתכנון ובניה.

13.9.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 13.4 לעיל ובתוספת של 1.0 מ'.

13.10 מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר

13.10.1 מתקן כביסה ומערכות מיזוג יוצגו בבקשה להיתר הבניה בצמוד לבנין, ויוסותרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

13.11 אנטנות טלוויזיה

13.11.1 בכל בנין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.

13.11.2 לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבנין, למעט הגג.

13.12 צנרות לבנין

כל הצינורות בבנין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק להסקה וכו') תהיה פנימית ותת קרקעית, תאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

13.13 שלבי בניה ותוספות בניה

בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה שבהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.

כל תוספת לבנין קיים מחייבת הגשת בקשה להיתר בניה שתכלול התייחסות והתאמה לחזיתות הבנין הקיים וחומרי הגימור שלו.

בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את זכויות הבנייה במלואן, תציג את הפתרון העקרוני של השלמת הבנין למלוא זכויות הבנייה במגרש. הצגה זו אינה מהווה היתר בניה.

לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין משותף, אלא אם תואמה תוספת זו, ארכיטקטונית, לדירה הצמודה לה.

14. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הינו אזור מגורים א. באזור זה מגרש 3104/1 יצטרף למגרש הסמוך מס 3104 שבתכנית מפורטת מס 405/6, על מגרש 3104/1 יחולו הוראות תכנית 405/6.

15. אזור מגורים א - 2

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם חום כהה הינו אזור מגורים א - 2. באזור זה מגרש 2139/1 יצטרף למגרש הסמוך מס 2139 שבתכנית מפורטת מס 405/7. על מגרש 2139/1 יחולו הוראות תכנית 405/7.

16. אזור למבני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הינו אזור למבני ציבור. באזור זה מגרש 5003/1 יצטרף למגרש הסמוך מס 5003 שבתכנית מפורטת מס 405/7. על מגרש 5003/1 יחולו הוראות תכנית 405/7.

17. שטח ציבורי פתוח

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים.
 3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה.
 5. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך
 6. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.
- ב. העצים הקיימים באזור המיועד בתכנית זו לשצפ, ישמרו. כל פגיעה בהם אסורה בהחלט

18. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות. ייעודו של השטח כדלהלן:
- א. סלילת כבישים ומדרכות.
 - ב. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
 - ג. לאורך הדרכים תבוצע הכנה לנטיעת עצים במרווח מרבי של יח"ד אחת בין עץ לעץ.

עמוד 8 מתוך 8

מהדורה 5 אוגוסט 08

אלון שבות 405/7/4

16. חתימות והצהרת המתכנן

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בנספחה בנוי ובתרשימים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו, כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לנספח הבינוי הנוכחי.

עורך התכנית/המתכנן:

אדריכל: א. גבור

מספר רשיון: 25613

כתובת: תפוצות ישראל 6, גבעתיים

טלפון: 7326350-03

פקס: 7325079-03

תאריך: 14.8.08

א. גבור אדריכלים
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
תד. 890, גבעתיים 53106

חתימת מגיש התכנית

הוועדה

חתימת בעל הקרקע

תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
תכנית	מס' במס' 605/7/4
לישוב	אלון שבות
הועדה המקומית לבינוי ערים	
מיום	23/7/08
להמליץ להסגיד את התכנית / לתת	
תוקף לתכנית המסגרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

תד. 90493
גוש עציון
מס' ישותו 301636047