

תכנית מפורטת מס'

405/7/1

שינוי מס' 1/97 לתכנית 405/7

אלון שבות - דרום

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון	בעל הקרקע:
ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון.	היוזם:
משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבנייה כפרית.	מגיש התכנית:
מרדכי ברוקנטל - אלי לוינגר עדנה לנגנטל - משה בלסיאנו רח' ד"ר שטיין 37, נווה צדק ת"א 65147 - טל/פקס 03-5102693	עורך התכנית:
יצחק רוזנברג מהנדס המועצה האזורית גוש עציון	עורך השינוי:

פרק א - נתוני התכנית

- (1) מקום: גוש עציון, אדמות כפר נחליון, חלק ממאוקע ואדי שוחית אדמות בית אומר, חלק מגוש 31 - נפת חברון
- קואורדינטות: צפון-דרום 117,340-118,070
מזרח-מערב 161,920-162,350
- (2) גבול התכנית: קו כחול כמותחם בתשריט
- (3) שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 405/7/1 לדרום אלון שבות (שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 405/7 לשנת תשנ"ו 1996).
- (4) מסמכי התכנית: 6 דפי הוראות לתוכנית 405/7/1.
- (5) שטח התכנית: כ - 167 דונם.
- (6) היוזם: ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון
- (7) עורך התכנית: י. רוזנברג - מהנדס המועצה האזורית גוש עציון 02-9939906
- (8) מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
- (9) בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון, חב' "הימנותא", ופרטיים.
- (10) מטרות התכנית: א. העדפת תסריט על תקנון לענין הוראות קווי בנין למבנה חניה ומחסן.
ב. קביעת הוראה לבניה בקיר משותף.
ג. קביעת הוראות לבנית חניה ומחסן.
ד. קביעות הוראות להגשת בקשה להתר לבתים משותפים.
- (11) כפיפות לתכניות: א. בכל סתירה בין תכנית זו לתכנית 405/7, הוראות תכנית זו מחייבות.
ב. כל ההוראות המפורטות בתכנית 405/7 זאינן בתכנית 405/7/1 זו, חלות על תכנית 405/7/1.

פרק ב' - הגדרות

1. **קו בנין:** קו התוחם את השטח לבניה במגרש, שמעבר לו לא יבלוט שום חלק של הבנין. קו הבנין יצוין בהוראות ובזכות הדרך בתשריט. בכל מקרה של סתירה בין התשריט להוראות, ייקבע התשריט.
2. **בניה בקיר משותף:** בנית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המיגרשים, בבניה שכזו תוגשנה לדיון הבקשות ל - 2 היחידים יחדיו לדיון בועדה.

3) חניה ומחסן:

מבנה לחניה או למחסן ייבנה כחלק נפרד מהבנין העיקרי, או לחילופין, צמוד לבנין ובתנאי שרצפתו תהיה גבוהה או נמוכה לפחות 30 ס"מ ממיפלס קומת המגורים הסמוכה. לא יותר לפתוח במחסן חלונות בגובה נמוך מ- 1.50 מ' מרצפתו. לא יופנו פתחים וניקוז מי גשם למיגרש השכן. לא תוקם ארובת הסקה במרחק קטן מ- 4.0 מ' ממגרש השכן. סהכ שטחי החניה והמחסן יחדיו יהיו עד 30 מ"ר, בקומה שמעל מיפלס הכביש ועד 50 מ"ר בבניה הכוללת, גם קומה מתחת למיפלס הכביש ובתנאי שהמחסן לא יבלוט מקו המוסך הקרוב לבית. המיבנה יהיה בנוי בגימור זהה לבנין העיקרי - מתחת למיפלס הכביש גימור כמו הגדר.

פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. הוראות בניה כלליות:

בתים

משותפים

התרי בניה לכל יחידות הדיור שלהן קיר משותף, בין אם בבתים דו משפחתיים או טוריים וכמו כן, התרי בניה ליח"ד בבתי קומות, ידונו בועדה באותו דיון לאחר שהוגשה הסכמת כל השכנים לבניה החדשה ולתוספות בניה. הועדה רשאית לדרוש את השתלבות כל בקשה להיתר בבנין כולו לענין עיצוב הבית וצמצום מטרדים בין שכנים.

2. אזורים לפי היעודים:

1.2 מגורים א - 1

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מי ועד לאזו רמגורים א - 1, בצפיפות מרבית של 2 יח"ד לדונם, וייכללו:

מבנה חניה ומחסן:

קוי בנין -

בחזית לדרך 2.0 מ'.

בחזית צדדית 0.0 מ'.

בחזית אחורית 0.0 מ'.

למחסן בלבד:

בחזית לדרך 4.0 מ'.

בחזית צדדית 0.0 מ'.

בחזית אחורית 0.0 מ'.

גובה -

קומה אחת בלבד שמפלס רצפתה גבוה, עד 1.0 מטר מעל גובה הכביש.

שטח -

עד 30 מ"ר אם נבנית הקומה, שמעל לכביש בלבד.
עד 50 מ"ר אם נבנית גם קומה שמתחת לגובה הכביש מתחת לחניה.

חומרי גמר -

אם המבנה צמוד לקיר תומך - כדוגמת הקיר התומך.
אם צמוד לבנין העיקרי - כדוגמת הבנין העיקרי.

גגות -

יותר גג משופע גובה רכס עד 3.5 מ' מעלה גובה הכביש.

2.2 מגורים א-2

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בכתום כהה מיועד לאזור מגורים א-2, בצפיפות מרבית של 3 יח"ד לדונם ויכלול:

מבנה חניה ומחסן:

קוי בנין

בחזית לדרך 2.0 מ'.
בחזית צדדית 0.0 מ'.
בחזית אחורית 0.0 מ'.

למחסן בלבד:

בחזית לדרך 4.0 מ'.
בחזית צדדית 0.0 מ'.
בחזית אחורית 0.0 מ'.

גובה:

קומה אחת בלבד שמפלס רצפתה גבוה עד 1.0 מטר מעל גובה הכביש.

שטח:

עד 30 מ"ר אם נבנית הקומה שמעל לכביש בלבד.
עד 50 מ"ר אם נבנית גם קומה שמתחת לגובה הכביש מתחת לחניה.

חומרי גמר:

אם המבנה צמוד לקיר תומך, כדוגמת הקיר התומך.
אם צמוד לבנין העיקרי, כדוגמת הבנין העיקרי.

גגות:

יותר גג משופע בגובה רכס עד 3.5 מ' מעל גובה הכביש.

5
10

תאריך: 5.10.97

חתימות

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

מועצה אזורית גוש עציון
מהנדס המועצה
יצחק רוזנברג - אדריכל
מ.ר. 34868

מגיש התכנית:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלו המופיעים בהוראות התכנית.

מועצה אזורית גוש עציון
מהנדס המועצה
יצחק רוזנברג - אדריכל
מ.ר. 34868

תפקיד
מכנס המועצה

תאריך 5.10.97

חתימה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מתן תסקר מועצה אזורית גוש עציון	
מס' 4057/1	תכנית 4057/1
לישוב אשן	
2198	הועדה המקומית ב' יבנה
מיום 29/1/98	החליטה
להמליץ לתת תוסף לתכנית לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
מס' 4057/1	תכנית 4057/1
לישוב אשן	
8197	הועדה המקומית בישיבתה
מיום 18/9/97	החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוסף לתכנית הנזכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

[illegible]

1136 2184 AN
105/1/1

מס' תעודת זיהוי 4198
מס' תעודת זיהוי 11298

[illegible]