

מס': תוכנית

הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים בתפיסה צבאית
מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

שלמה מושקוביץ
הממונה על מתן היתרים
לעבודות בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים (צו מס' 997)

31.7.94

אלון שבות
הוראות תוכנית מפורטת מס' 405/6/4
(שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 405/6/3 ו- 405/6
אלון שבות - המשולש הדרומי)

תיקון מס' 94 / 1

נדון במועצה ביום 15.4.93
והוחלט להמליץ לאשרו

המועצה האזורית גוש עציון

1. התוכנית

א. המקום

אלון שבות, גוש עציון

ב. גבול התוכנית

כמסומן בקו כחול בתשריט,

ג. שם וחלות התוכנית

תוכנית מפורטת 405/6/4, "אלון שבות - משולש הדרומי".
תוכנית מפורטת 405/6/4 כפופה לתוכנית מתאר אלון שבות שבתוקף.
במקרה של סטיה בין תוכנית זאת ותוכנית המיתאר, תוכנית זאת קובעת.

ד. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 7 דפי הוראות (תקנון) ותשריט אחד בק.מ 1:1250, ונספח בינוי וחלוקה. התקנון והתשריטים מהווים ביחד את התוכנית.

ה. שטח התוכנית

כ - 23.2 דונם

ו. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

ז. יוזמי התוכנית

המועצה מקומית גוש עציון, אלון שבות הוועד המקומי.

ח. עורך התכנית

ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים.

ט. מסרת התוכנית

יעוד שטח התוכנית למגורים, דרכים, שטח ציבורי פתוח, ומתקן הנדסי.
חלוקת השטח למגרשים וקביעת הוראות וזכויות בניה.

2. סבלת שטחים

איזור ל-

מגורים א' (חד משפחתי)
מגורים ג' (דו משפחתי)
מגורים ב' (מדורגים)
שטח פתוח ציבורי
דרך
מתקן הנדסי
מגרשים להשלמה
תכנון בעתיד

באתוים

שטח בדונמים

13.2%	3.060
3.2%	0.750
21.3%	4.935
40.1%	9.310
14.5%	3.380
0.9%	0.210
2.9%	0.665
3.8%	0.890

100.0%

23.200

סה"כ

3. יעוד מגורים

אזור מגורים נועד לבניית מגורים בלבד:

3.1 איזור מגורים א' (חד משפחתי)

- א. השטח כתשריט הצבוע בצבע כתום הוא איזור מגורים א', המגרשים 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106.
- ב. גודל המגרש
השטח המינימלי למגרש הוא 450 מ"ר.
הרוחב המינימלי של המגרש הוא 20 מטר.
על כל מגרש מותר להקים יחידת דיור אחת.
- ג. קווי בנין
בחזית הקדמית (המשיקה לכביש או שביל)
בחזית הצדדית (להוציא מוסך לחניית כלי רכב)
בחזית האחורית
- | | |
|-----|-----|
| מטר | 4.5 |
| מטר | 4 |
| מטר | 4 |
- ד. זכויות בנייה
מותר לבנות עד 200 מ"ר בקומה אחת, ועד 225 מ"ר בכל הקומות, לרבות קומת מסד/מרתף (אך לא נהות מ-75 מטר ככל קומה פרט למרתף).
- ה. אין לבנות על עמודים בודדים גם במגרש משופע. מותר להשאיר כתחים גדולים במסד הבנין בתנאי ששטח הפתחים לא יהווה יותר מ-30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.
- ו. ניתן לבנות גג שטוח מבטון או גג משופע. מותר להשאיר כתחים גדולים במסד הכנין בתנאי ששטח הפתחים לא יהווה יותר מ-30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.
- ז. בגובה המירבי של המכנה יהיה 7.5 מטר מעל למפלס המסומן בתוכנית בינוי. הגובה המירבי נמדד עד לרכס העליון של גג הרעפים.
- ח. מותר להקים מבנה עזר - מחסן בשטח כולל של 20 מ"ר בשטח כולל של 20 מ"ר שאינם במנין השטח המותר לבניה. המחסן לא יהיה צמוד לקיר הבנין העיקרי.
- קווי בנין: קדמי מינימלי - 10 מ', צדי ואחורי (חובה) 0 מ'.
- מותר להקים מבנה עזר - מוסך בשטח של עד 18 מ"ר ובלבד שיהיה צמוד לגבול הצדי של המגרש (הניצב לדרך).
- קווי בנין: קדמי 2 מ', אחורי - 0 מ'. קווי בנין אלו יהיו מחייבים ולא מינימליים.
- לא ייבנו פתחים במכני העזר הפונים למגרש השכן ולא ינוקזו מי הנשם ממכני העזר למגרש השכן.

3.2 איזור מגורים ג' (דו משפחתי)

א. השטח בתרשיט הצבוע בצבע כתום מותחם בקו כתום הוא איזור מגורים ג', הכולל מגרש 3107.

ב. גודל המגרש

השטח המינימלי למגרש הוא 650 מ"ר.
על כל מגרש מותר להקים שתי יחידות דיור.

ג. קווי הבנין

בחזית הקדמית (המשיקה לכביש) 4.5 מטר
בחזית הצדדית (להוציא מוסך לחניית רכב) 4 מטר
בחזית האחורית 4 מטר

ד. שטח הבניה המותר מותר לבנות עד 400 מ"ר בסך כל הקומות, ביחד (200 מ"ר ליחידת דיור) ולא יותר מ - 260 מ"ר כיסוי קרקע (130 מ"ר ליחידה).

ה. אין לבנות על עמודים בודדים גם במגרש משופע. מותר להשאיר פתחים גדולים במסד הבנין בתנאי ששטח הפתחים לא יהווה יותר מ - 30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.

ו. ניתן לבנות גג שטוח מבסון או גג משופע. גג משופע יעשה מכל חומר ובלבד שהגג יהיה בצבע אדום. שיפוע גג רעפים יהיה לכל היותר 40 מעלות לכל הכיוונים.

ז. גובה המירבי של המבנה יהיה 7.5 מטר מעל למפלס המסומן בנספח בינוי. לא יותר לשנות את מפלס קומת הקרקע ביותר ממטר אחד מהמסומן בתוכנית הבינוי. הגובה המירבי נמדד עד לרכס העליון של גג הרעפים.

ח. מותר להקים מבנה עזר - מחסן בשטח כולל של 20 מ"ר לכל יחידת דיור בנוסף לשטח הבניה. מחסן כזה לא יהיה צמוד לבנין. קו בנין למחסן: קדמי - 10 מ', צידי ואחורי - 0 מ'. מותר להקים מבנה עזר - מוסך (או שני מוסכים) כל אחד בשטח של עד 18 מ"ר (לכל יחידת דיור).
קו בנין קדמי - 2 מ', אחורי - 0 מ', צדדי - 0 מ'.

3.3 איזור מגורים ב' (מדורגים)

א. השטח בתשריט הצבוע בצבע תכלת הוא איזור מגורים ב' הכולל את המגרשים 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115.

ב. גודל המגרש

השטח המינימלי למגרש הוא 500 מ"ר.
הרוחב המינימלי של המגרש הוא 18.5 מטר.

ג. קווי הבנין

בחזית הקדמית (המשיקה לכביש או שביל) 4.5 מטר
בחזית הצדדית 4 מטר
בחזית האחורית 4 מטר

ד. שטח הבניה המותר

מותר לבנות מגורים בבניה מדורגת של עד שלוש קומות.
סה"כ הבניה במגרש תהיה עד 420 מ"ר.
כל קומה תהיה מדורגת לפחות שלושה מטר מהקומה שמתחתיה.
כל הדירות תהיינה במפלס של קומה אחת בלבד.
שטח הבניה המותר יהיה לפי חלוקה:

קומה אחת	126 מ"ר
קומה אחת	138 מ"ר
קומה אחת	156 מ"ר

ה. אין לבנות על עמודים בודדים גם במגרש פתוח. מותר להשאיר פתחים גדולים במסד הבנין בתנאי ששטח הפתחים לא יהווה יותר מ-30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.

ו. ניתן לבנות גג שטוח מבטון או גג משופע. גג משופע יעשה מכל חומר ובלבד שהגג יהיה בצבע אדום. שיפוע גג רעפים יהיה לכל היותר 40 מעלות לכל הכיוונים.

ז. הגובה המירבי של המבנה יהיה 10.5 מטר מעל למפלס המסומן הנספח הבינוי במקרה של גג שטוח. הגובה המירבי של מבנה בעל גג משופע הוא 12.5 מטר מעל מפלס המסומן בנספח הבינוי. הגובה המירבי נמדד עד לרכס גג הרעפים.

ח. מותר להקים מבנה עזר - מחסן בשטח כולל של עד 20 מטר בנוסף לשטח הבניה לכל יחידת דיור. מבנה עזר זה יהיה בנוי תת קרקעי כמרתף, או צמוד לבנין, או צמוד לקיר תומך. קו בנין קדמי 4.5 מטר, אחורי 4 מטר, צדדי 0 מטר.

ט. בניה משותפת בו זמנית על שני מגרשים.
מותר לבנות מדרגות כניסה משותפים לשני מבנים.

3.4 הערות כלליות

- א. קומת המסד תבנה מאותו החומר, כדוגמת קירות המבנה.
- ב. חובה להקצות ולבנות משטח חניה או מוסך עבור כלי רכב אחד לפחות לכל יחידת דיור בגבולות המגרש.

ג. מערכות סולריות ומיכלי מים

בגג שטוח יוסתרו על ידי קיר אבן מסוג התוספת / הבניה. בגג רעפים יורכבו בתוך חלל הגג. הקולטים יורכבו מעל לרעפים במקביל למישור הגג וברוח של לא יותר מ-10 ס"מ מהרעפים.

- ד. אין להקים יותר מתורן אנטנה אחד לכל מבנה.

ה. שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים כולל מרפסות מקורות. מרפסות לא - מקורות אינן כלולות בחישוב שטח הבניה. כל החללים אשר גובהם 2 מטר או יותר יכללו בחישוב שטח הבניה.

- ו. חומר גימור כל חזיתות המבנה יצופו באבן מלבנית, טבעית מסותתת. מותר לשלב אלמנטים ארכיטקטוניים כגון טיח, עץ, התזה, בטון חשוף וכו' לפי אישור הוועדה המקומית בכתב. מבנה העזר יהיה כגמר המבנה העיקרי.

- ז. רשתות החשמל והתקשורת בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות ויבוצעו לפי תקני בזק וחברת החשמל לישראל תוך תיאום מערכות.

4. שטח למתקן הנדסי

השטח הצבוע בתשריט באפור מותחם בקו חום מיועד למתקן הנדסי. השימושים המותרים בשטח זה כוללים מתקני ביוב.

5. שטח ציבורי פתוח

א. השטח בתשריט הצבוע ירוק מיועד לשטח פתוח ציבורי. השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור המועצה.
5. איזור לפיתוח מעברים להולכי רגל.

6. שטח לדרכים

א. השטח בתשריט הצבוע אדום מיועד לדרכים ציבוריות חדשות וכולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנוח אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים.

ב. השטח בתשריט הצבוע בחום מהווה דרכים מאושרות.

.7

מגרש להשלמה

השטח בתשריט הצבוע כתום ומותחם בקו כחול מיועד למגרש להשלמה.

.8

שטח לתיכנון בעתיד

השטח בתשריט לא צבוע ומותחם בקו ירוק הוא שטח שיעודו יקבע בעתיד.

חתימות

המועצה האזורית גוש עציון

הממונה על מתן היתרים לשטחים התפוסים לצרכים צבאיים מצו 997 (תשמ"ב):

הצהרת עורך התוכנית

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

עורך התוכנית

ג'ון נידלמן, אדריכל ומתכנן ערים
רח' פקרנקפורטר 4/5, ירושלים.

טל 865-218

חתימה

תאריך

תאריך 10 במרץ 1993.