

## תכנית מתאר מפורטת מספר 412/4/1/8

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 412/4/3

### תקוע

## שכונת עלות השחר אזור מגורים ב'

**בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

**יזם התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.  
ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות.

**מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.  
ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות.

**עורך התכנית:** רוזנהיים – מקום אדריכלים בע"מ  
האומן 21 תלפיות, ירושלים  
טל': 02-6231041 פקס': 02-6231042  
[office@makomarc.co.il](mailto:office@makomarc.co.il)

תאריך: 20/11/2017

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
مجلس التخطيط الأعلى  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר תוקף תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשע"ז-ב-3971  
שר המגורים ופיקוח אדמה, תל אביב  
מחלקת תכנון (א"מ) 1171-0722  
מרחב תכנון מקומי  
מס' 412/4/1/8  
תאריך: 16/8/17  
החליטה לתת תוקף לתכנית המתאר לעיל  
מדת לתכנון ולבניה  
מנהל השטח  
החטיבה לתכנון ולבניה  
מחלקת תכנון ולבניה  
מחלקת תכנון ולבניה

<u>עמוד</u>	<u>תוכן הענינים</u>
3 .....	התכנית..... <u>פרק א'</u> -
4 .....	הגדרות..... <u>פרק ב'</u> -
5.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית..... <u>פרק ג'</u> -
6 .....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה..... <u>פרק ד'</u> -
7 .....	חתימות והצהרת המתכנן..... <u>פרק ה'</u> -

**פרק א' - התכנית:**

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1/8 תקוע.
2. **המקום:** שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1 ולתכנית מפורטת מס' 412/4/3 תקוע.
3. **גבול התכנית:** נ.צ. רשת ישראלית : קווי רוחב : 617587-618026  
קווי אורך : 222030-222244
4. **מסמכי התכנית:** אדמות כפר ערב א- תעמרה :  
גוש פיסקאלי מס' 4 : חלק ממאוקע מסטח אל-עניזית ווער -ח'ריטון.  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
5. **שטח התכנית:** א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").  
ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 (להלן : "התשריט").  
18.08 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
8. **מגיש התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות.  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
9. **עורך התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות.  
רוזנהיים – מקום אדריכלים בע"מ  
רח' האומן 21 ירושלים  
טלפון : 02-6231041 פקס : 02-6231042  
מס' רישיון : 108599
10. **מטרת התכנית:** תיקון הוראות באזור מגורים ב' לענין קוי בנין.
11. **כפיפות התכנית:** התוכנית כפופה לתוכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1 ותכנית מפורטת מס' 412/4/3 וחלות עליה כל ההוראות בתוכניות אלו.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**פרק ב' - הגדרות:**

1. **התכנית**: תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1/6 תקוע, כולל תשריט והוראות.
2. **הועדה**: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. **המהנדס**: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **החוק**: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. **מועצת תכנון עליונה**: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או ועדת המשנה שלה.
6. **אזור**: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **קו בניין**: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. **קומה**: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. **מרתף**: קומה בבסיס הבניין שגובהה הנמדד מרצפתה לפני הריצפה שמעליה אינו עולה על 2.4 מ', הבנויה כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה. תקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.
10. **גובה בניה מירבי**: הגובה הנמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין, אל פני הקרקע הסופיים.
11. **שטח מותר לבנייה**: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרתף, מבנה עזר, חדר יציאה לגג, עלית גג בגובה של עד 2.0 מ', חללים עד גובה 1.80 מ', מצללה ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח (הכל בהתאם למפורט בהוראות התוכנית).
12. **חזית קדמית**: חזית המגרש לדרך (שאינה דרך נופית).
13. **חזית אחורית**: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
14. **חזית צדדית**: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

עמוד 5 מתוך 7  
תקוע עלות השחר 412/4/1/8

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

היעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	ב- %
אזור מגורים ב'	תכלת	18.08	100%
סה"כ		18.08	100%

**פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:**

**1. אזור מגורים ב':**

השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים ב'.

**טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים ב':**

קווי בניין		גובה מירבי (מ')		מס' קומות מירבי	תכנית מירבית (מ"ר)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)	יחידות דיור במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
צידו	אחורי	קדמי	גג שטוח						
3								1,078	816
3								1,116	817
3								1,205	818
3								1,219	819
3								1,121	820
3								1,222	821
3								1,128	822
3								1,234	823
3								1,230	824
3								1,172	825
3								1,198	826
3								1,241	827
3								1,237	828
3								1,318	829
3								1,368	830
<b>על פי תכנית בתוקף : 412/4/1</b>								<b>18,088</b>	<b>סה"כ</b>

תקוע תכנית מפורטת 412/4/1/8

פרק ה' - חתימות והצהרת המתכנן

<u>תאריך:</u>	<u>חתימות:</u>
_____	חתימת בעל הקרקע
<u>20/11/2017</u>	חתימת עורך התכנית אוריאל רוזנהיים / אדריכל רשיון מס' 108599
_____	חתימת היזם
_____	חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

אוריאל רוזנהיים - אדריכל	20/11/2017
אוריאל רוזנהיים / אדריכל	_____
רשיון מס' 108599	_____
חתימה	תאריך
שם	

חותמת מתו תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מועצה אזורית גוש אשדוד  
 תכנית מס' 412/4/1/8  
 לשינוי  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מס' 206010  
 החליטה  
 להמליץ להמקד את התכנית / לתת  
 תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.  
 יו"ר הועדה

חותמת הפקדה