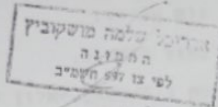


הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים בתפיסה צבאית
מחוקף צו 997 (תשמ"ב)



אלון שבות
הוראות תוכנית מפורסת מס' 405/6/3
(שינוי לתכנית מתאר מפורסת מס' 405/6/2 ו - 405/6)
אלון שבות - המשולש הדרומי

תיקון מס' 2 / 93

נדון במועצה ביום 15.4.93
והוחלט להמליץ לאשרו.

המועצה האזורית גוש עציון

1.

התוכניתא. המקום:

אלון שבות, גוש עציון.

ב.

גבול התוכנית

כמסומן בקו כחול בתשרים,

ג.

שם וחלות התוכנית

תוכנית מפורטת 405/6/3, "אלון שבות - משולש הדרומי".
תכנית מפורטת 405/6/3 כפופה לתכנית מתאר אלון שבות שבתוקף.
במקרה של סטייה בין תוכנית זאת ותוכנית המיתאר, תוכנית זאת קובעת.

ד.

מסמכי התכנית

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

ה.

שטח התוכנית

כ 23.2 דונם.

ו.

בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי והנסוש ביו"ש.

ז.

יוזמי התכנית

המועצה האזורית גוש עציון, אלון שבות הועד המקומי.

ח.

עורך התכנית

ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים.

ט.

מטרת התוכנית

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

2.

טבלת שטחים

<u>אחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>איזור ל-</u>
13.2%	3.060	מגורים א' (חד משפחתי)
3.2%	0.750	מגורים ג' (דו משפחתי)
21.3%	4.935	מגורים ב' (מדורגים)
40.1%	9.310	שטח פתוח ציבורי
14.5%	3.380	דרך
0.9%	0.210	מתקן הנדסי
2.9%	0.665	מגרשים להשלמה
3.8%	0.890	תכנון בעתיד
100.0%	23.200	סה"כ

3. יעוד מגורים
איזור מגורים נועד לבניית מגורים בלבד:

3.1 איזור מגורים א' (חד משפחתי)
א. השטח בתשרים הצבוע בצבע כחום הוא איזור מגורים א', הכולל את המגרשים 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006.

ב. גודל המגרש
השטח המינמלי למגרש הוא 450 מ"ר.
הרוחב המינימלי של המגרש הוא 20 מטר.
על כל מגרש מותר להקים יחידת דיור אחת.

ג. קווי בנין
1. בחזית הקדמי (המשיקה לכביש או שביל) 4.5 מטר
בחזית הצדדית להוציא מוסך לחניית כלי רכב) 4 מטר
בחזית האחורית 4 מטר

ד. זכויות בניה
ד. מותר לבנות עד 200 מ"ר בקומת אחת, ועד 225 מ"ר בכל הקומות, לרבות קומת מסד/מרתף (אך לא פחות מ - 75 מטר בכל קומה פרט למרתף).

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. יתן לבנות גג שטוח מכסון 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 7.5 מטר מעל למפלס המסומן בנספח בינוי. לא יותר לבנות את מפלס קומת הקרקע ביותר ממטר אחד מהמסומן בתכנית בינוי. הגובה המירבי נמדד עד לרכס העליון של גג הרעפים.

ח. מותר להקים מבנה עזר מחסן בשטח כולל של 20 מ"ר 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.
קו בנין קדמי - 2 מ', אחורי - 0 מ', צדדי 0 מ'.

957.50

40°

950.00

אובה 35 מ' 28
ע"ש 28
אובה 28 מ' 17

10 מ' 17

מ"ר 700 ק"מ 28 מ' 17

ב. איזור מגורים ג' (דו משפחתי)

א. השטח בתשרים הצבוע בצבע כחום מותחם בקו כתום הוא איזור מגורים ג', הכולל מגרש 3007.

גודל המגרש

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

קווי הבנין

ג. בחזית הקדמית (המשיקה לכביש) 4.5 מטר
בחזית הצדדית (להוציא מוסך לחניית כלי 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 בפתח.

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 7.5 מטר מעל למפלס המסומן בנספח בינוי. לא יותר לשונות את מפלס קומת הקרקע ביותר ממטר אחד מהמסומן בתכנית הבינוי. הגובה המירבי נמדד עד לרכס העליון של גג הרעפים.

ח. מותר להקים מבנה עזר מחסן בשטח כולל של 20 מ"ר. לכל יח' 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 יח' דיור).
קו בנין קדמי - 2 מ' אחורי 0 מ' צדדי 0 מ'.

3. איזור מגורים ב' (מדורגים)

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

ג. גודל המגרש

השטח המינמלי למגרש הוא 500 מ"ר. הרובח המינמלי של המגרש הוא 18.5 מטר.

ג. קווי הבנין

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

ד. שטח הבניה המותר

ד. 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 החלוקה:
קומה אחת 126 מ"ר
קומה אחת 138 מ"ר
קומה אחת 156 מ"ר

ה. אינו 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 מסומן 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 מפלס המסומן בנספח הבינוי במקרה של מבנה 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 בין זמנית על שני מגרשים
מותר לבנות מדרגות כניסה משותפים לשני מבנים.

3. הערות כלליות

- א. קומת המסד תיבנה מאותו החומר כדוגמת קירות המבנה.
- ב. חובה להקצות ולבנות משטח חניה או מוסר עבור כלי רכב אחד לפחות לכל יחידת דיור בגבולות המגרש.
- ג. מערכות סולריות ומיכלי מים
בגג שטוח יוסתרו על ידי קיר אבן מסוג החוספת / הבניה.
בגג רעפים יורכבו בתוך חלל הגג. בקולטים יורכבו מעל לרעפים במקביל למישור הגג וברוח של לא יותר מ-10 ס"מ מהרעפים.
- ד. אין להקים יותר מחברו אנפנה 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 סיח, עץ, תתזה, בטון חשוף וכו' לפי אישור הועדה המקומית בכתב. מבנה העזר יהיה כגמר המבנה העיקרי.
4. שטח למתקני הנדסי
השטח הצבוע בתשרים באפור מותחם בקו חום מיועד למתקני הנדסי. השימושים במותרים בשטח זה כוללים מתקני ביוב.
5. שטח ציבורי פתוח
א. השטח בתשרים 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.

המועצה האזורית גוש עציון
 המליצה לאשר תכנית זו
 מס' 405/6/2
 אשר נדונה
 בשיבה מס' 4/93 מיום 15.4.93
 מהגרף המועצה ראש המועצה
 י. ק.

המועצה האזורית גוש עציון

הממונה על מתן היתרים לשטחים המפורסים לערכים צבאיים מצו 997 (תשמ"ב):

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורסים בסבלאות השטחים והאזורים בתשרי זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו כמובן וידיאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

עורך התכנית

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

טל 865-218

חתימה

תאריך

תאריך 10 במרץ 1993