

אזור יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים

מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

תכנית מפורטת מספר 404/1/3/1

שנוי לתכנית מפורטת מספר 404/1/3

לשכונת מגורים לישוב

אל עזר

יוזמי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון והמשרד הבנוי והשיכון

מגיש התכנית: המועצה האזורית גוש עציון

עורך התכנית: יעקוב גבאי, אדריכל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

צבא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
בית - אל ת.ד. 16
טל': 02-9977398 פקס: 02-9977356

איגוד רמטכ"י

אין מאשר זה משום אסמכתא
להיתר בנייה
10.6.01

מאי 2001

צבא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
בית - אל ת.ד. 16
טל': 02-9977398 פקס: 02-9977356

איגוד רמטכ"י

9.09.01

תוכן הענינים**עמוד**

3	התכנית	-	פרק א'
4	טבלת שטחים	-	פרק ב'
4	תכליות, שימושים והגבלות בניה	-	פרק ג'
5	חתימות	-	פרק ד'

פרק א' - התכנית

1. המקום
 קואורדינטות: מערב - 163285, מזרח - 163820
 דרום - 118565, צפון - 118920
 אדמות כפר אל חדר, גוש VIII, חלק מחלקה אש-שפא
2. גבול התכנית: כמותחם בנספחי הבנוי.
3. נפה: בית לחם.
4. שם התכנית:
 תכנית מפורטת מספר 404/1/3/1, שנוי לתכנית מפורטת מס' 404/1/3.
5. חלות התכנית
 על תכנית זו חלות כל ההוראות שבתכנית מפורטת מס' 404/1/3 מלבד ההוראות הרשומות בתכנית זו.
6. מסמכי התכנית:
 א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 ב. נספח בינוי בקנה מידה 1:500, (להלן הנספח).
7. יוזמי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון והמשרד הבנוי והשיכון
8. מגיש התכנית: המועצה האזורית גוש עציון במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
9. עורך התכנית: יעקוב גבאי, אדריכל.
 רח' החצב 32, מבשרת - ציון.
 טל: 02-5332401.
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון
11. מבצעי התכנית: המשרד הבנוי והשיכון
12. מטרות התכנית:
 א. איחוד וחלוקה מחדש עבור מגרשים באזורי מגורים א - 2 ו - ג.
 ב. התאמתה של הטבלת השטחים עבור מגרשים באזורי מגורים א - 2 ו - ג.
 ג. קביעת הוראות בנוגע לשמירת עצים במגרש 312.
 ד. קביעת הנחייה לתכסית הבניה באזור מגורים ג'.

פרק ב' - טבלת שטחים לאזורי מגורים א - 2 ו- ג.

מוצע -תכ' מס' 404/1/3/1

מספר מגרש	מספר שטח מ"ר	מספר יח"ד מירבי
311	1263	4
312	1514	4
313	1328	4
	4105	12

קיים -תכ' מס' 404/1/3

מספר מגרש	מספר שטח מ"ר	מספר יח"ד מירבי	אזור
311	1348	4	מגורים א' 2
312	1351	4	
313	1406	4	
	4105	12	סה"כ מגורים א' 2

314	2252	8
315	1780	8
316	1802	8
317	1878	8
318	1840	8
	9552	40

314	2662	10	מגורים ג'
315	2136	10	
316	2371	10	
317	2383	10	
	9552	40	סה"כ מגורים ג'

פרק ג' - הנחיות מיוחדות

1. **הנחיות מיוחדות לאזור מגורים א' - 2 מגרשים 311, 312, 313.**
אזור זה מיועד לבניה בנינים טוריים - למקסימום 4 יח"ד במגרש עם זכויות ומגבלות בניה כמו שרשום בתכנית 404/1/3 לאזור מגורים א' - 2.
השטח שבמרכזו מגרש 312 המסומן עם קוים אלכסונים הוא שטח לשמירת עצים. לא יותר עבודות עפר ולא בניה בשטח זה. המועצה רשאית לגבות עריבות ממבצעי התכנית להבטחת הני"ל.
2. **הנחיות מיוחדות לאזור מגורים ג' - מגרשים 314, 315, 316, 317, 318.**
אזור זה מיועד לבניה רוויה ו/או מדורגים עד 4 קומות עם גגות שטוחים בתוספת קומת מרתף.
 - 2.1 מספר יחידות דיור למגרש: 8
 - 2.2 שטח ותכסית הבנייה:
שטח לבנייה המרבי לאזור מגורים ג' הוא 5800 מ"ר וללא הגבלת גודל הדירה.
תכסית הבניה: 50% משטח המגרש.
3. **תנאים למתן היתר בניה**
 - 3.1 היתרי הבנייה יינתנו ע"י הממונה ויוצא לכל מגרש בנפרד.
 - 3.2 היתרי בניה ינתנו בשני שלבים:
שלב א' - עבור פיתוח יסודות, עד מפלס הבניה התחתון.
שלב ב' - עם גמר ביצוע שלב א' תוגש למהנדס תכנית מדידה של מודד מוסמך ובה יסומן מתווה היסודות וגובה המפלס התחתון כפי שבוצע ורק באישור תכנית זו אז ינתן היתר הבניה להמשך הבניה.
 - 3.3 היתר בניה ינתן בכפוף לתכנית חלוקה למגרשים כהגדרתה ותכנית בינוי למתחם כהגדרתה שתאושרנה ע"י הממונה.

מועצה אזורית גוש עציון
 ממליצה לאשר תוכנית זו
 מס' 404/1/3/1
 אשר נידונה
 בישיבה מס' 2101 מיום 20/10/2014
 מהנדס המועצה ראש המועצה

יעקב גבאי - אדריכל
 JACQUES GABAY - ARCHITECT
 החצר 32 מבשרת ציון 02 332401

חתימת עורך התכנית

חתימת המגיש

חתימת המבצע
(משרד הבינוי והשיכון)

אלטזר 1990 גוש עציון
 ישוב קהילתי כפרי דתי
 של המועל המזרחי
 אגודה שיתופית בע"מ

תאריך

חתימת היזם/
(המועצה)

הצהרת עורך התכנית המעודכנת

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים בפרקים ג' ו-ו' והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
 כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

יעקב גבאי - אדריכל
 JACQUES GABAY - ARCHITECT
 החצר 32 מבשרת ציון 02-332401

23/5/01
 תאריך

תאריך

אישור הממונה