

כפר עציון

מרחב תכנון גוש עציון

הוראות לתכנית בינוי ופיתוח

לבתים 704/1 עד 718/2 כולל במגרש הצפוני
ולבתים 100/1 עד 106 כולל במגרש הדרומי

עפ"י תכניות מפורטות 406/1 ו-406/2

מועצה אזורית גוש עציון
ממליצה לאשר תוכנית זו

מס' 406/2-406/1

אשר נידונה

בישיבה מס' 8109 מיום 29/9/09

מהנדס המועצה [חתימה] ראש המועצה

מתכנן :

אדריכל אברהם אידלשטיין

אדריכל ומתכנן ערים

א.ב. מתכננים

שלוחת הנגב

ד.נ.חוף אשקלון 89100

6891232 08

פקס 6891228 08

נייד 5280707 050

abraham@abt.co.il

ספטמבר 2009

כפר עציון הוראות לתכנית בינוי ופיתוח

לבתיים 704/1 עד 718/2 כולל
ולבתיים 100/1 עד 106 כולל

עפ"י תכניות מפורטות 406/1 ו-406/2

1. אזור מגורים

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בתכניות מפורטות 406/1 ו-406/2 הוא אזור מגורים. השטח מסומן בנספח הבינוי כמגרש צפנוני, וכמגרש דרומי. שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בנייה בשטח ממוצע של 350 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט). סה"כ 45 יח"ד, בבניה מרוכזת ע"י קבלן/יזם מרכזי. כמו כן תותר בניה דו משפחתית לכול מיגרש (בשתי קומות ניפרדות) עם כניסות ניפרדות במגרשים מספר 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 101/1, 101/2, 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 103/1, 103/2. במגרשים מס. 715 ו-718 יבנו ארבעה יחידות דו-קומתיות במבנה טורי. בכל אחד מהם.

קווי בניין

1.1

אזור זה מיועד לבניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש, כאשר: קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ נספח הבינוי.
ולא פחות מ- 4.0 מ'
קו בניין אחורי 3.0 מ'
קו בניין צדדי 3.0 מ'

בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צדדים. יותר קו בניין צידי 0 בהסכמת השכנים וכן של בניה בקיר משותף, עפ"י התכנית.

שטח בניה מותר

1.2

שטח הבנייה המירבי המותר לבנייה הוא: 180 מ"ר בשתי קומות מתוכם עד 110 מ"ר, במפלס אחד. לא תותר בניה של יותר משתי קומות. שטח מחסן הנבנה כחלק ממבנה המגורים, ייכלל בשטח הבנייה המותר, החניה לא תיכלל בשטח הבנייה המותר. תותר בניית תת קרקעית בשטח מירבי של 60 מ"ר. שטח זה יתווסף לשטח המירבי המותר לבנייה. קווי הבנייה של המבנה התת קרקעי לא יחרגו מקווי הקירות של הקומה שמעליו. רצ"ב נספח זכויות בניה מפורט.

גובה בנייה מירבי

1.3

גובה מפלס 0.00, כמצוין בנספח הבינוי. תינתן אפשרות של שינוי הגובה באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. גבהי הגגות נמדדים מגובה הפלס הקובע (0.00) לכל מגרש.

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.00 מ' מ
 - ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.00 מ' מ
 - ג. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 8.00 מ' מ
 - ד. גובה מעקה מפני הגג יהיה עד 1.40 מ' מ
 - ה. בבניה התורית (715 – 718) 9.50 מ' מ
- שיפוע גג רעפים לא יעלה על 35 מעלות, ולא יפחת מ- 26 מעלות.

מבני עזר

1.4

תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד לחניה ו/או מחסן ו/או חדר הסקה לכל יחידת דיור, בשטח של עד 25.0 מ"ר. שטח המבנה יבוא בנוסף לשטח הבניה המותר. מיקומו של מבנה העזר יהיה נפרד ממבנה המגורים, בקו ביניים אפס במפגש של גבולות המגרש עם הדרך ואחד הצדדים. בנוסף במגרש יורד, תותר בנית מחסן מתחת לחניה הנ"ל בהתאם לתנאי הטופוגרפיה ובתנאי שגובה רצפת החניה לא יעלה על 0.3 מ' ממפלס הרחוב. שטח המחסן לא יעלה על 25.0 מ"ר וצורתו תחפוף את החניה שמעליו. גם שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המירבי המותר. ניקוז גגות המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.50 מ'. אסור להתקין שער הנפתח אל תחום הדרך. במגרש בו לא יבנה מבנה עזר כנ"ל ניתן לבנות מבנה עזר אחד בלבד ובתחום קוי הביניים בלבד. חל איסור לקרות חניות שמחוץ למגרשים של יחידת המגורים או בשטחים המשותפים.

קומת מסד וקומת עמודים מפולשת

1.5

אם כתוצאה משיפוע המגרש, יוצר חלל בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המירבי 1.5 מ' מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה ע"י בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים, במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבנייה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת הכל במסגרת שטח הבנייה המותר כמפורט בסעיף 1.2 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.6 מ'.

גימור חזיתות הבתים

1.6

1.6.1 גימור הבניין יהיה בטיח השלכה או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקט.

1.6.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.

1.6.3 גימור גג שטוח: יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי החצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

גימור גגות הרעפים: רעפי חרס ובטון בלבד.

- 1.6.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים.
- 1.7 דודי שמש
1.7.1 ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור הועדה.
1.7.2 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג.
1.7.3 בגג שטוח המערכת הסולרית תזכה למסתור ע"י פתרון אדריכלי. המתקן עצמו לא יבלוט מעבר למסתור.
- 1.8 מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר
1.8.1 מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג אוויר יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר בנייה באישור הועדה.
1.8.2 בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה.
- 1.9 אנטנות טלוויזיה
1.9.1 בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
1.9.2 לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח
א. היתרי בנייה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתוכניות פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן, ובהתאם לדרישות הועדה.
ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים.
גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.1 מ'.
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'.
במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר בדרוג אופקי שלא יפחת מ- 1.0 מטר.
ג. שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
ד. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים, הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

2. מתקני אשפה ציבוריים :

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית, או במתקן ביתי משולב בקיר או בגדר הגובלת ברחוב, הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.א' - 1.ה', לעיל. תוך התייחסות להיבטים תברואתיים ואסטטיים. יש להציג פתרון על גבי תוכניות הפיתוח למכלים הני"ל. כאמור אין להשתמש במיכלים מדגם "צפרדעים".

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.

ג. שמירת הנוף : יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית של השטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה. ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. הכללת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, כתנאי לקבלת היתר בניה ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על בריאות הציבור.

יבוצעו הסידורים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים

כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה, פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים.

הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתאי שיהיו במרחק של עד 1.5 מימגבולות המגרשים.
לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תיאום

בכל העניינים הנידונים בפרק זה, היזם אחראי על התאום עם הועדה ועם הרשויות הנוגעות בדבר.

7. חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות לרבות קווי חשמל במתח גבוה.

8. בנייה משמרת מים

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולמיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדוייק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמת הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר האפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת ניקוז מרכזית.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ד. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

אברהם אידלשטיין
אדריכל ומתכנן ערים
א. ג. מתכננים

שלוחת הנגב
ד.נ.חוף אשקלון 89100
6891232 08
פקס 6891228 08
נייד 5280707 050
abraham@abt.co.il

נספח זכויות בניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה

גובה בניה מכס.	קו בנין במ'			תכנית מ"ר	סה"כ מ"ר	זכויות בניה מירביים במגרש במ"ר				גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש - תת מגרש	ייעוד קרקע
	קד.	אח.	צד.			מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
						שרות	עקרי	שרות	עקרי			
2 קומות בלבד לגג 8.0 מ' רעפים ו- 8.0 מ' לגג שטוח	כמסומן בתשריט			120	180	-----	60	(1)	110	370,9	104/1	מגורים
	352,3	104/2										
	367,4	105/1										
	335,8	105/2										
	414,6	106										
	361,8	704/1										
	334,7	704/2										
	320,8	705/1										
	324,7	705/2										
	301,9	706/1										
	319,9	706/2										
	342,7	707										
	350,4	708/1										
	359,8	708/2										
	350,6	709/1										
	349,1	709/2										
	359,9	710/1										
	349,2	710/2										
	367,6	711/1										
	349,9	711/2										
350,1	712											
395,5	713/1											
396,5	713/2											
399,6	714/1											
385,9	714/2											
350,5	716/1											
349,7	716/2											
350,0	717/1											
350,5	717/2											
2 קומות בלבד כנייל דירה לקומה	כמסומן בתשריט			140	300	20 בקרקע בדירת	---	(3)	130 (3)	402,5	100/1/3	מגורים דו קומתי
	402,5	100/2/4										
	36,37	101/1/2										
	397,9	102/1/3										
	396,5	102/2/4										
	352,4	103/1/2										
9.50 מ' רעפים	כמסומן בתשריט			300	640	---	---	10 (3)	120 על הגג (3)	638,8	715	מגורים תוריים 4 יח"ד
	687,9	718										

- (1) יותר מבני עזר בגודל של 25 מ"ר, הכוללים חניה ומחסן ביחידה אחת.
- (2) שטח החניה לא יכלל בשטח הבניה המותר.
- (3) שטח מירבי לכל דירה (דירת קרקע - דירה קומה עליונה). לכל דירה כניסה ניפרדת על פי המפלס שלה. אין חניה במגרשים אלה.
- (4) שטח יציאה על הגג כלול בזכויות הבניה המותרות ולא יעלה על 6.0 מ"ר.
- (5) בכל מקרה שהחניה, או המחסן או חדר הסקה כלולים במבנה העיקרי, יחשבו כ"מבנה עזר" לענין חישוב זכויות הבניה.