

תוכן העניינים

3 ..	התכנית.....	פרק א' -
4 ..	הגדרות.....	פרק ב' -
5 ..	הוראות והגבלות בניה.....	פרק ג' -
6.....	חתימות.....	פרק ד' -

פרק א': התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 404/1/6/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 404/1/6 באלעזר.
2. **המקום:** אלעזר, גוש עציון
נ.צ. ישראלית: קווי אורך: 618800 - 619200
קווי רוחב: 213000 - 213500
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט של תכנית 404/1/6 בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** 6 דפי הוראות בכתב – להלן " הוראות התכנית"
תרשים סביבה מצורף להוראות התכנית.
5. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
6. **יזמי ומגשי התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון במעמד מייעצת לממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים וההסתדרות הציונית העולמית.
7. **עורך התכנית:** יצחק רוזנברג – אדריכל
מועצה אזורית גוש עציון
ד.נ. צפון יהודה, מיקוד 90433
טלפון: 02-9939905 פקס: 02-9309139
מס' רישיון: 34868
8. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי בהוראות קו בניין קדמי באזור מגורים א'3.
 - ב. שינוי בהוראות קווי בנין צידי ואחורי באזור מגורים א'3
 - ג. קביעת הוראות בדבר בניה של מבנה עזר.
9. **כפיפות לתכניות:** התכנית כפופה להוראות תכנית מפורטת 404/1/6, וחלות עליה כל ההוראות של תכנית 404/1/6, מלבד ההוראות בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית:**
תכנית מתאר מפורטת מס' 404/1/6/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 404/1/6 באלעזר.
2. **תשריט:**
תשריט של תכנית מתאר מס' 404/1/6
3. **מצללה:**
סוכך הבנוי מחומרים קלים, אינו בנוי מבטון ואינו מהווה הגנה מפני גשם.
4. **קו בניין קדמי:**
המרחק בין הבית וכל חלק מקורה במגרש לגבול המגרש עם דרך או כביש.
5. **קו בנין צידי ואחורי:**
המרחק בין קיר הבית או כל חלק הבולט ממנו לגבולות המגרש הצידי והאחורי.

פרק ג' – הוראות והגבלות בניה

1. חלות התכנית:

כל ההוראות שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 404/1/6 ואינן משתנות בתכנית זו, חלות על תכנית זו.

2. קו בניין קדמי:

- א. בדרך מס' 20 כמסומן בתשריט במגרשים למגורים יותר קו בניין קדמי של 4 מ'.
- ב. בדרך מס' 20 כמסומן בתשריט במגרשים שיעודם אינו מגורים, יותר קו בניין קדמי של 5 מ'.
- ג. בדרכים מס' 21, 22, 23 ו 24 כמסומן בתשריט, יותר קו בניין קדמי של 4 מ'. למגורים

3. קווי בנין צידי ואחורי לזיזים ומצללות:

- א. תותר בניית זיז מקיר הבית עבור גגון, מצללה (פרגולה) ומרפסת לא מקורה, בקווי בנין צידי ואחורי של 3 מ', בתנאי שתינתן הסכמת השכנים הגובלים.
- ב. במקרים בהם מפלס הזיז נמוך מפני הקרקע הסופיים במגרש השכן לא תידרש הסכמת שכנים.
- ג. במגרשים הנמוכים כדי קומה אחת לפחות מפני הקרקע של מגרש אחורי סמוך, תותר בניית מיצללה (פרגולה) בלבד, בגבול המגרש האחורי, עד קו בניין 0 בכפוף להסכמת השכנים במגרש הגובל.

4. מבנה עזר:

- א. תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד לחנייה ו/או מחסן ו/או חדר הסקה לכל יחידת דיור, בשטח של עד 25 מ"ר, בנוסף לשטח המותר לבנייה על פי תכנית 404/1/6. לחילופין, במגרשים שמפלסם נמוך כדי גובה קומה מפני הדרך, תותר בניית מחסן מתחת לחנייה ובלבד שגובה רצפת החניה לא יעלה על 0.3 מ' ממפלס הרחוב. במקרה זה שטח המחסן כולל החניה במבנה אחד לא יעלה על 50 מ"ר אך לא יותר מ 25 מ"ר במפלס אחד, בנוסף לשטח המותר לבנייה על פי תכנית 404/1/6.
- ב. שטח פתחי החלונות לא יעלה על 3.5% משטח הריצפה וסף תחתון של החלון לא יהיה נמוך מ 1.4 מ' מפני הריצפה.
- ג. קווי בניין:
 - למחסן – קו בנין צידי וקו בנין אחורי - 0
 - לחנייה – קו בנין קידמי וקו בנין צידי - 0
 - למבנה מחסן אשר מתחת לחנייה – על פי קווי הבנין המותרים לחנייה.
 - קווי הבניין של המחסן יחפפו את קווי הבניין של החניה.
- ג. לא תותר פתיחת דלת או שער של מבנה חניה לתחום המדרכה.
- ד. לא יותר ניקוז מי גשם באופן חופשי לרחוב.
- ה. שטח מבנה העזר לא יחושב כחלק משטחי הבניה המותרים לבנייה.
- ו. ניקוז גגות המבנה ופתחים לא יופנו למגרש שכן.

פרק ד' - חתימות

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

מועצה אזורית גוש עציון
הנדס המועצה הועדה
יצחק רוזנברג אדריכל
מ.ר. 34868

חתימת עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון
תכנית אבולקמס' 404/16/12
לישוב 5851c
הועדה המקומית בישיבתה ה- 3/12
מיום 19/6/12 החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
יחב ראש הועדה
מהנדס הועדה



חתימת היזם



חתימת המגיש

אישור סופי של הממונה

אישור ראשוני של הממונה