

## תכנית מפורטת מס'

405/7/1

שינוי מס' 1/97 לתכנית 405/7

## אלון שבות - דרום

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון	בעל הקרקע:
ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון.	היוזם:
משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבנייה כפרית.	מגיש התכנית:
מרדכי ברוקנטל - אלי לוינגר עדנה לנגנטל - משה בלסיאנו רח' ד"ר שטיין 37, נווה צדק ת"א 65147 - טלפקס 03-5102693	עורך התכנית:
יצחק רוזנברג מהנדס המועצה האזורית גוש עציון	עורך השינוי:

**פרק א - נתוני התכנית**

- (1) מקום: גוש עציון, אדמות כפר נחלין, חלק ממאוקע ואדי שוחית אדמות בית אומר, חלק מגוש 31 - נפת חברון
- קואורדינטות: צפון-דרום 117,340-118,070  
מזרח-מערב 161,920-162,350
- (2) גבול התכנית: קו כחול כמותחם בתשריט
- (3) שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 405/7/1 לדרום אלון שבות (שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 405/7 לשנת תשנ"ו 1996).
- (4) מסמכי התכנית: 6 דפי הוראות לתוכנית 405/7/1.
- (5) שטח התכנית: כ - 167 דונם.
- (6) היוזם: ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון
- (7) עורך התכנית: י. רוזנברג - מהנדס המועצה האזורית גוש עציון 02-9939906
- (8) מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון
- (9) בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון, חב' "הימנותא", ופרטיים.
- (10) מטרות התכנית: א. העדפת תשריט על תקנון לענין הוראות קווי בנין למבנה חניה ומחסן.  
ב. קביעת הוראה לבניה בקיר משותף.  
ג. קביעת הוראות לבנית חניה ומחסן.  
ד. קביעות הוראות להגשת בקשה להתר לבתים משותפים.
- (11) כפיפות לתכניות: א. בכל סתירה בין תכנית זו לתכנית 405/7, הוראות תכנית זו מחייבות.  
ב. כל ההוראות המפורטות בתכנית 405/7 זאינן בתכנית 405/7/1 זו, חלות על תכנית 405/7/1.

**פרק ב' - הגדרות**

1. קו בנין: קו התוחם את השטח לבניה במגרש, שמעבר לו לא יכלוט שום חלק של הבנין. קו הבנין יצויין בהוראות ובזכות הדרך בתשריט. בכל מקרה של סתירה בין התשריט להוראות, ייקבע התשריט.
2. בניה בקיר משותף:

בנית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המיגרשים, בבניה שכזו תוגשנה לדיון הבקשות ל - 2 היחידים יחדיו לדיון בועדה.

3) חנייה ומחסן:

מבנה לחנייה או למחסן ייבנה כחלק נפרד מהבנין העיקרי, או לחילופין, צמוד לבנין ובתנאי שרצפתו תהיה גבוהה או נמוכה לפחות 30 ס"מ ממיפלס קומת המגורים הסמוכה. לא יותר לפתוח במחסן חלונות בגובה נמוך מ- 1.50 מ' מרצפתו. לא יופנו פתחים וניקוז מי גשם למיגרש השכן. לא תוקם ארובת הסקה במרחק קטן מ- 4.0 מ' ממגרש השכן. סהכ שטחי החנייה והמחסן יחדיו יהיו עד 30 מ"ר, בקומה שמעל מיפלס הכביש ועד 50 מ"ר בבניה הכוללת, גם קומה מתחת למיפלס הכביש ובתנאי שהמחסן לא יבלוט מקו המוסך הקרוב לבית. המיבנה יהיה בנוי בגימור זהה לבנין העיקרי - מתחת למיפלס הכביש גימור כמו הגדר.

פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. הוראות בניה כלליות:

בתים  
משותפים

התרי בניה לכל יחידות הדיור שלהן קיר משותף, בין אם בבתים דו משפחתיים או טוריים וכמו כן, התרי בניה ליח"ד בבתי קומות, ידונו בוועדה באותו דיון לאחר שהוגשה הסכמת כל השכנים לבניה החדשה ולתוספות בניה. הועדה רשאית לדרוש את השתלבות כל בקשה להיתר בבנין כולו לענין עיצוב הבית וצמצום מטרדים בין שכנים.

2. אזורים לפי היעודים:

1.2 מגורים א - 1

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מי ועד לאזו רמגורים א - 1, בצפיפות מרבית של 2 יח"ד לדונם, וייכללו:

מבנה חנייה ומחסן:

- קוי בנין - בחזית לדרך 2.0 מ'.
- בחזית צדדית 0.0 מ'.
- בחזית אחורית 0.0 מ'.

למחסן בלבד:

- בחזית לדרך 4.0 מ'.
- בחזית צדדית 0.0 מ'.
- בחזית אחורית 0.0 מ'.

גובה - קומה אחת בלבד שמפלס רצפתה גבוה, עד 1.0 מטר מעל גובה הכביש.

שטח - עד 30 מ"ר אם נבנית הקומה, שמעל לכביש בלבד. עד 50 מ"ר אם נבנית גם קומה שמתחת לגובה הכביש מתחת לחנייה.

חומרי גמר - אם המבנה צמוד לקיר תומך - כדוגמת הקיר התומך. אם צמוד לבנין העיקרי - כדוגמת הבנין העיקרי.

גגות - יותר גג משופע גובה רכס עד 3.5 מ' מעלה גובה הכביש.

2.2 מגורים א-2

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בכתום כהה מיועד לאזור מגורים א-2, בצפיפות מרבית של 3 יח"ד לדונם ויכלול:

מבנה חניה ומחסן:

קוי בנין

בחזית לדרך 2.0 מ'.

בחזית צדדית 0.0 מ'.

בחזית אחורית 0.0 מ'.

למחסן בלבד:

בחזית לדרך 4.0 מ'.

בחזית צדדית 0.0 מ'.

בחזית אחורית 0.0 מ'.

גובה:

קומה אחת בלבד שמפלס רצפתה גבוה עד 1.0 מטר מעל גובה הכביש.

שטח:

עד 30 מ"ר אם נבנית הקומה שמעל לכביש בלבד.

עד 50 מ"ר אם נבנית גם קומה שמתחת לגובה הכביש מתחת לחניה.

חומרי גמר:

אם המבנה צמוד לקיר תומך, כדוגמת הקיר התומך.

אם צמוד לבנין העיקרי, כדוגמת הבנין העיקרי.

גגות:

יותר גג משופע בגובה רכס עד 3.5 מ' מעל גובה הכביש.

5  
210

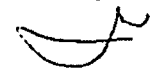
תאריך: 5.10.97

חתימות

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

מועצה אזורית גוש עציון  
מהנדס המועצה  
יצחק רוזנברג - אדריכל  
מ.ר. 34868



מגיש התכנית:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלו המופיעים בהוראות התכנית.

מועצה אזורית גוש עציון  
מהנדס המועצה  
יצחק רוזנברג - אדריכל  
מ.ר. 34868

מס' 23, המוסל  
תפקיד

5.10.97  
תאריך

חתימה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מתן תסקר מועצה אזורית גוש עציון  
תכנית מס' 405/711  
לישוב אשן אל  
2198  
הועדה המקומית בישוב זה  
מיום 29/1/98  
החליטה  
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת  
הודעה על אישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מועצה אזורית גוש עציון  
תכנית מס' 405/711  
לישוב אשן אל  
8197  
הועדה המקומית בישוב זה  
מיום 18/9/97  
החליטה  
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת

