

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

אישור סופי

5.18

תאריך:

אזור יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים

מתוקף צו מס' 997 (תשמ"ב)

מערכת הנחיות מס' 405/3/4

שינוי למערכת הנחיות מס' 405/3

שינוי למערכת הנחיות 405/6

אלון שבות מתחם התאנה-מיכאל

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש.

בעל הקרקע:

בעלי הזכות בנכס.

יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

מגיש התכנית:

אדריכל מיילס הרטוג

עורך התכנית:

נחל הנעמנים 7, פארק התעשייה גוש עציון.

פקס' 02-5792384, טלפון: 054-4364492

01.05.2017

תאריך עדכון אחרון:

עמוד

תוכן העניינים:

3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - הוראות התכנית
6	פרק ד' - תתימות והצהרת המתכנן
7	נספח מס' 1 - תרשים סביבה

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: מערכת הנחיות מספר 405/3/4 אלון שבות מתחם התאנה-מיכאל, המהווה שינוי למערכת הנחיות מספר 405/3, ולמערכת הנחיות מספר 405/6.
2. המקום: אלון שבות מתחם התאנה-מיכאל
קואורדינטות: קווי אורך 211950-212050
קווי רוחב 618350-618500
גוש פיסקלי 7, חלק מחלקה: חלת אם אל-פכס באדמות הכפר: נחאלין.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול עבה בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) המצורף להוראות התכנית.
4. שטח התכנית: 3.423 דונם.
5. מסמכי התכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".
ב. נספח מס' 1 – תרשים סביבה (אלון שבות מתחם התאנה-מיכאל) בקנה מידה 1:1,250, המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2 – נספח בינוי, בקנה מידה 1:250, המהווה חלק בלתי נפרש מתכנית זו.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
8. יזם התכנית: בעלי הזכות בנכס.
9. כפיפות לתכנית: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מספר 405/3, ולהוראות תכנית מפורטת מס' 405/6. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.
10. עורך התכנית: אדריכל מיילס הרטוג, רח' נחל הנעמנים 7, פארק תעשייה גוש עציון, ת.ד. 242 נוה דניאל. פקס' 02-579-2384, טלפון: 054-4364492
11. מטרת התכנית: שינוי בהוראות הבנייה באזור מגורים ב', מגרשים 3016 ו 5027:
א. שינוי מספר קומות משלוש לארבע.
ב. תוספת זכויות בנייה ליח"ד בקומת הקרקע.
ג. קביעת קווי בניין לתוספות בנייה.
ד. שינוי בגבולות המגרש והחלפת שטחים בין המגרשים.

פרק ב' - הגדרות**רשימת הגדרות:**

1. קומת הכניסה קובעת: הקומה שבה הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת,

אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא ישירה ממפלס הרחוב, או באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

2. פרגולה:

מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו; הפרגולה אינה חייבת להיות מחוברת למבנה כל עוד היא עומדת בקווי הבניין.

פרק ג' - הוראות התכנית**1. איזור מגורים ב': (חלקות 3016 ו 5027 בנספח מס' 1)****1.1 טבלת שינויים להוראות הבנייה**

מצב מוצע – 405/3/4	מצב קיים	
4 כולל קומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת הקיימת	3	מס' קומות
90 מ"ר תוספת לכל אחת מהדירות הקיימות בקומת הכניסה הקובעת. התוספת תהיה בקומת הכניסה הקובעת ובקומה מתחת לכניסה הקובעת, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.	160 מ"ר לדירה	שטח מותר לבנייה
לפי המסומן בנספח הבינוי	פרק ה' סעיף מס' 2.2.1 ג' בתכנית 405/6	קווי בניין
לפי המסומן בנספח הבינוי	אין התייחסות	בניית פרגולה
לפי המסומן בנספח הבינוי	לפי הוראות בתכנית מפורטת מס' 405/3	גבול מגרש

1.2 פרגולה: לדירות בקומות הקרקע תותר הקמת פרגולה קבועה עפ"י המסומן בנספח הבינוי. הפרגולה תסומן בהיתר ותבוצע מעץ אורן טבעי, מתכת צבועה, או שילוב בין שני החומרים.

1.3 חצרות אנגליים: יותר לבצע עבודות פיתוח, קירות תמך, חצרות וחצרות אנגליים גם מחוץ לקווי הבניין, בכדי לאפשר כניסת אור ואוורור לקומות שמתחת לכניסה הקובעת, ובכדי לאפשר יציאה מהן.

1.4 גבול מגרש: גבול המגרש שבין מגרש 5027 לדרך מס' 8 יעודכן לפי המסומן בנספח הבינוי, כולל ניוד שטחים של 0.026 דונם ביניהם. גבול המגרש שבין מגרשים 3016 ו 5027 לפי המסומן בנספח הבינוי, וייקבעו מגרשים חדשים 5027 א' ו 3016 א'.
טבלת שטחים:

מוצע (דונם)	קיים (דונם)	
1.464 (א' 5027)	1.792	מגרש 5027
1.933 (א' 3016)	1.605	מגרש 3016
0.026	0.026	דרך מס' 8
3.423	3.423	סה"כ שטח התכנית

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

פ

חתימת בעל הקרקע

4.1.18

~~מנילס הרטוג אדריכל
ת.ד. 242 נווה דניאל 9090900
טל: 054-4364492 פקס: 054-5792384
רשיון מס' 110929~~
חתימת עורך התכנית

חתימת היזם

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

4.1.18

~~מנילס הרטוג אדריכל
ת.ד. 242 נווה דניאל 9090900
טל: 054-4364492 פקס: 054-5792384
רשיון מס' 110929~~

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

ועד מקומי אלון שבות
גוש עציון 90433
מס' ישות: 501626047

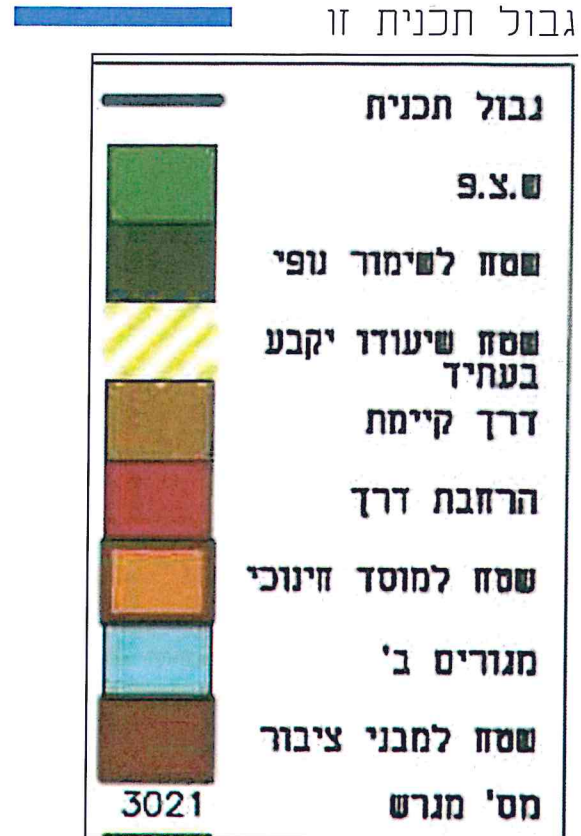
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה יסודית גוש עציון
תכנית מס' 45/3/4
לישוב 201003
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מיוט החליטה להעביר לתכנון ולבניה / לתת תוקף לתכנית המפורטת לעיל.
מזכיר הועדה
יורש ראש הועדה

נספח מס' 1 תרשים סביבה

קנה מידה : 1 : 1,250

מקרא:

גבול תכנית זו



תרשים מקום

קנה מידה: 1 : 25,000

