

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

-מתן תוקף-

תכנית מתאר מפורטת מספר 412/4/1/8

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 412/4/3

תקוע

שכונת עלות השחר
אזור מגורים ב'

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות.

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות.

עורך התכנית: רוזנהיים – מקום אדריכלים בע"מ

האומן 21 תלפיות, ירושלים

טל': 02-6231041 פקס': 02-6231042

office@makomarc.co.il

תאריך: 20/11/2017

[illegible]

עמוד 2 מתוך 7
תקוע עלות השחר 412/4/1/8

<u>עמוד</u>	<u>תוכן הענינים</u>
3	התכנית. - <u>פרק א'</u>
4	הגדרות. - <u>פרק ב'</u>
5.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית. - <u>פרק ג'</u>
6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה. - <u>פרק ד'</u>
7	חתימות והצהרת המתכנן. - <u>פרק ה'</u>

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1/8 תקוע.
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1 ולתכנית מפורטת מס' 412/4/3.
תקוע.
2. **המקום:** נ.צ. רשת ישראלית : קווי רוחב: 617587-618026
קווי אורך: 222030-222244
אדמות כפר ערב א-תעמרה:
גוש פיסקאלי מס' 4: חלק ממאוקע מסטח אל-עניזית ווער -ח'ריטון.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:** א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
4. **מסמכי התכנית:** ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 (להלן: "התשריט").
5. **שטח התכנית:** 18.08 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות.
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתיישבות.
9. **עורך התכנית:** רוזנהיים – מקום אדריכלים בע"מ
רח' האומן 21 ירושלים
טלפון: 02-6231041 פקס: 02-6231042
מס' רישיון: 108599
10. **מטרת התכנית:** תיקון הוראות באזור מגורים ב' לענין קוי בנין.
11. **כפיפות התכנית:** התוכנית כפופה לתוכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1 ותכנית מפורטת מס' 412/4/3 וחלות עליה כל ההוראות בתוכניות אלו.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 412/4/1/6 תקוע, כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או ועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. מרתף: קומה בבסיס הבניין שגובהה הנמדד מרצפתה לפני הריצפה שמעליה אינו עולה על 2.4 מ', הבנויה כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה. תקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.
10. גובה בניה מירבי: הגובה הנמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין, אל פני הקרקע הסופיים.
11. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרתף, מבנה עזר, חדר יציאה לגג, עלית גג בגובה של עד 2.0 מ', חללים עד גובה 1.80 מ', מצללה ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח (הכל בהתאם למפורט בהוראות התוכנית).
12. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך (שאינה דרך נופית).
13. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
14. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

עמוד 5 מתוך 7
תקוע עלות השחר 412/4/1/8

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

היעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	ב- %
אזור מגורים ב'	תכלת	18.08	100%
סה"כ		18.08	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה :

1. אזור מגורים ב' :

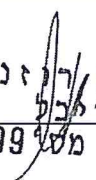
השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים ב'.

טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים ב' :

קווי בניין			גובה מירבי (מ')		מס' קומות מירבי	תכסית מירבית (מ"ר)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)	יחידות דיוור במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
צידי	אחורי	קדמי	גג שטוח	גג רעפים						
3	על פי תכנית בתוקף : 412/4/1							1,078	816	
3								1,116	817	
3								1,205	818	
3								1,219	819	
3								1,121	820	
3								1,222	821	
3								1,128	822	
3								1,234	823	
3								1,230	824	
3								1,172	825	
3								1,198	826	
3								1,241	827	
3								1,237	828	
3								1,318	829	
3								1,368	830	
								18,088	סה"כ	

תקוע תכנית מפורטת 412/4/1/8

פרק ה' - חתימות והצהרת המתכנן

<u>חתימות:</u>	<u>תאריך:</u>
חתימת בעל הקרקע	_____
חתימת עורך התכנית	<div style="text-align: center;">  אוריאל רוזנהיים אדריכל רשיון מס' 108599 </div>
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.

20/11/2017	אוריאל רוזנהיים - אדריכל	אוריאל רוזנהיים אדריכל רשיון מס' 108599 חתימה
תאריך	שם	חתימה

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

