

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי גוש עציון

תכנית מפורטת

מס' 402/2/4/1

שינוי לתוכניות מפורטות
מס' 402/2/2, 402/2/4

לישוב

נוה דניאל

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית
ו-הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
אלכס מדליה אדריכלים
הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

יוזמי התכנית:
מגיש התכנית:
עורך התכנית:
בעל הקרקע:

מנהל הנדסה לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מס' 402/2/4/1
תכנית מפורטת
מס' 402/2/4/1
תאריך עדכון: מאי 2009
מרץ 2006
תאריך עדכון: מאי 2009
מרץ 2006
תאריך עדכון: מאי 2009
מרץ 2006

מרץ 2006
תאריך עדכון: מאי 2009

תוכן העינינים

פרק א'	-	התכנית	עמוד 3
פרק ב'	-	תכליות שימושים והגדרות בנייה	עמוד 4
פרק ג'	-	חתימות	עמוד 6

פרק א': התכנית

1. המקום: בין קואורדינטות רוחב 620750 - 620600 ואורך 213600 – 213500 גוש פסיקאלי 2 חלק מחלקה מסור, באדמות כפר אל ח'אדר.

2. גבול התכנית: כמותכם בקו הכחול בתשריט

3. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 402/2/4/1 שינוי לתוכניות מפורטות מס' 402/2/2, 402/2/4 ליישוב קהילתי נוה דניאל.

4. חלות התכנית: על תכנית זו חלות כל ההוראות שבתכניות מס' 402/2/2 ו- 402/2/4 מלבד ההוראות הרשומות בתכנית זו.

5. מסמכי התכנית: 5 דפי ההוראות לתכנית, תשריט בקנ"מ 1:1250,
1. נספח בינוי מנחה, בקנ"מ 1:250
2. נספח תנועה מחייב.

6. שטח התכנית: 5.862 דונם

7. יזמי התכנית: החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

8. מגישי התכנית: החטיבה להתישבות של ההסתדרות הציונית ו-הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

9. עורך התכנית: אלכס מדליה אדריכלים, נחלת יוסף 3, ר"ג. טל: 03-6738878

10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיו"ש

11. מטרות התכנית:

- א. איחוד מגרשים 601 ו-602 למגרש 600.
- ב. שינוי יעוד מגרש 600 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב'2.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה למגרש 600.

12. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות 402/2/2, 402/2/4. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

פרק ב': תכליות, שימושים והגבלות בניה

- א. מגרשים 601 ו-602 מאוחדים למגרש 600. שטח מגרש 600 יהיה 5.862 דונם.
- ב. ייעוד מגרש 600 יקבע כאזור מגורים ב'2.
- ג. במגרש 600 תותר בניה משולבת של עד 45 יחידות דיור בגדלים שונים. עקרון התכנון יתאים לתנאים הטופוגרפים של מגרש 600 ע"י יצירת מבנים מדורגים המתייחסים לכביש העליון (מס' 14) ולכביש התחתון (מס' 16) התוחמים את המגרש.
- ד. גבולות המגרש הגובלים בכבישים 14 ו-16 ייקבעו כגבולות מגרש קדמיים וקו הבניין יהיה 5 מ' מגבול מגרש. קווי בניין צדדיים יהיו 4 מ' מגבול מגרש כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. הבניה המשולבת תכלול יחידות דיור ממספר סוגים (יחידות עם גינה, יחידות עם מרפסות ויחידות עם גינה ומרפסות), מעברים לא מקורים וגרעינים משוטפים לכל קבוצת יחידות דיור.
- ו. סה"כ שטח מותר לבניה (ללא שטח גרעינים משוטפים): 6900 מ"ר
- ז. גרעינים משוטפים – מיועדים למעבר וגישה ליח"ד מהרחוב ומהמעבר הציבורי המחובר בין המבנים. הגרעינים המשוטפים יכללו מעליות, מדרגות וחללי שירות לאחזקת הקומפלקס (כגון שטחי אחסון כלים לתחזוקה וחללים טכניים). שטח הגרעינים המשוטפים כ - 1000 מ"ר.
- ח. מבני הקומפלקס:
- מבני תחתון - חלקו התחתון של הקומפלקס אשר יכלול יחידות דיור וגרעינים משוטפים בשטח מהגבול המערבי של מגרש 600 עד למעבר הציבורי הפתוח באמצע הקומפלקס. מפלס הכניסה לגרעינים משוטפים של המבן מכביש מס' 16.
- מבני עליון - חלקו העליון של הקומפלקס אשר יכלול יחידות דיור וגרעינים משוטפים בשטח בין המעבר הפתוח לבין גבול מזרחי של מגרש 600. מפלס הכניסה לגרעינים משוטפים של המבן מכביש מס' 14.
- ט. גובה מרבי של המבן התחתון בכל חתך וחתך לא יעלה על 4 קומות למגורים (למעט קומה חמישית ביחידת דיור "J" ע"פ נספח בינוי) וקומה טכנית עליונה בגרעינים משותפים, כאשר פני ריצפה במפלס הכניסה לא יעלו על 1.30 מ' מפני המדרכה הסופיים הקרובים.
- י. גובה מרבי של המבן העליון בכל חתך וחתך לא יעלה על 6 קומות למגורים וקומה טכנית עליונה בגרעינים משוטפים כאשר פני ריצפה במפלס הכניסה לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני המדרכה הסופיים הקרובים, ובתנאי שהמבן יבלוט לא יותר מ-2 קומות למגורים וקומה טכנית של הגרעינים מעל המדרכה של כביש מס' 14.
- יא. לכל יח"ד יוקצו 1.5 מקומות חנייה ו-0.3 חניות אורחים שימוקמו בצדי הדרכים הגובלות במגרש 600.
- יב. שטח למדרכה יוקצה בתוך המגרש במקביל לגבול המגרש כפי שמסומן בנספח תנועה. השטח המוקצה – מדרכה ברוחב 2.5 מ' ושטח למתקני אשפה ותשתיות.
- יג. תוספות בניה יותרו בהתאם לסימון בנספח הבינוי בלבד ויחולו עליהן ההגבלות הבאות
- התוספות יותרו אך ורק ביח"ד דו-קומתיות עם מרפסת בחזית מערבית. סה"כ 22 יח"ד בפרויקט

- שטח התוספת לבניה ליח"ד היא כ – 14 מ"ר
- ההרחבה תיעשה בתחום הקורה הנושאית המוגדרת בנספח הבינוי כקורה נושאית לפרגולה ותוספת בניה עתידית. קורה זו תבוצע מבטון או מפלדה בהתאם לדרישות הקונסטרוקציה.
- עם ביצוע הרחבת הדירה יש לשחזר באופן מדויק את החזית המערבית של היח"ד כפי שתוכננה ובוצעה. כולל קורה נושאית לפרגולה קלה וכולל חומרי גמר.
- ד. לא תותר סגירת מרפסות במטרה להרחיב את שטח היח"ד מלבד התוספת המצויינת בנספח הבינוי.
- טו. קירות תמך החורגים מגובה 3 מ' יבוצעו עם אישור ופיקוח של מהנדס אחראי מטעם היזם.
- טז. בסמכות הועדה המקומית לאשר החלוקה לתת-מגרשים על-פי תכנית הבינוי.
- יז. חומרי חיפוי וגמר בפרויקט ייקבעו באישור מהנדס המועצה
- יח. התנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש 600 הוא הכנת תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:250 / ו / או 1:100 בהתאם לדרישות הועדה, ואישורה בועדה. תכנית הבינוי תכלול גם תכנון פיתוח שטח במגרש 920 (שצ"פ) ועל היזם יהיה לפתח את חלקי המגרש שיקבעו ע"י הועדה, כדי לאפשר את פתרון החנייה המוצע.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מועצה אזורית גוש עציון
 תכנית מס' 109/8/11
 לשינוי ת"מ
 הועדה המקומית בשיבתה ה- 21/3/09
 מיום החליטה
 להמליץ להעביר את תכנית / לתת
 תוסף לתכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

נוה דניאל 402/2/4/1 עדכון מרץ 2009

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון
החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

יוזם התכנית:

החברה הכלכלית לפיתוח גוש עציון בע"מ

מגיש התכנית:

המועצה האזורית גוש עציון
ההסתדרות הציונית הכללית להתיישבות - חבל ירושלים

עורך התכנית:



הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאיזורים בתשריט זהים ו מתאימים לאלה המופיעים בתקנון בתוכנית זו.

עורך התכנית:

אלכס מדליה אדריכלים

פקס: 03-6709513

טל: 03-6738878

נחלת יוסף 3, ר"ג.

חתימה:

תפקיד:

תאריך: 25509

חותמות:

מתן תוקף:

הפקדה: