

1953

-מתן תוקף-

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון

תכנית מפורטת מס' 402/3/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/3

נוה דניאל מגרש 90

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש.

יזם התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.

מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

עורך התכנית:

אדריכל מיילס הרטוג

נחל הנעמנים 7, פארק התעשייה גוש עציון.

פקס' 02-5792384, טלפון: 054-4364492 . miles@mileschartog.com

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة

مجلس التخطيط الأعلى

וא בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובתינים

(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971

أمر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية

ביהודה ואלסמרה (רמ"מ 418) 5732 - 1971

נפה

לוא

מרחב תכנון מקומי

منطقة تنظيم محلي

תכנית מס' 402/3/1

مشروع رقم

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בשיבה מס' 7/20 בתאריך 25.11.2020

بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל

قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه

מנהל הלשכה

התכנון העליונה/משנה

مدير الدائرة

رئيس مجلس

المركزية للتخطيط والبناء

التخطيط الأعلى واللجنة الفرعية

27.12.2020

תאריך עדכון אחרון:

עמוד

תוכן העניינים:

3	התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
5	שטח מותר לבניה	פרק ג' -
5	הוראות התכנית	פרק ד' -
6	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ה' -

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 402/3/1 נוה דניאל מגרש 90, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מספר 402/3, ולתכנית מתאר מפורטת מספר 402/2/1.
2. המקום: נוה דניאל מגרש 90
קואורדינאטות: קווי אורך 213900-213925
קווי רוחב 620510-620540
לפי מפה פיסקאלית:
גוש פיסקלי 2, חלק מחלקות שושחלה בכפר אל חדר.
גוש פיסקלי 2, חלק מחלקות רס-צלח בכפר אל חדר.
לפי מפת רשום:
גוש 8 חלק מחלקה 48 באדמות הכפר אל חדר.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול עבה בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) המצורף להוראות התכנית.
4. שטח התכנית: 0.570 דונם.
5. מסמכי התכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".
ב. נספח בינוי מחייב פרט לקומה העליונה, בקנה מידה 1:100 ו-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: ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.
9. כפיפות לתכנית: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מספר 402/3, ולהוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/1. 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 א', מגרש 90:
א. שינוי מספר קומות משתיים לשלוש.
ב. תוספת זכויות בנייה.
ג. קביעת קווי בניין חדשים.
ד. שינוי הוראות בינוי בעניין גובה הבניין.
ה. קביעת הוראות בינוי לגשר כניסה.

פרק ב' – הגדרות**רשימת הגדרות:**

1. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
שטח זה אינו כולל שטח מקורה בקומת הכניסה שאינו תחום ביותר מקיר אחת, או שטח מתחת לגשר כניסה, או שטח מתחת לבליטות גגות רעפים שבגובה מעל קומה אחת, אך שטח זה כולל מרפסת מקורה וכל חלק אחר, ובלבד שגובה החלל יהיה יותר מ 1.8 מטר.
2. **מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי או כחלק ממנו ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים שהמוגדרים בהוראות התכנית. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים.
3. **מספר קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

פרק ג' - שטח מותר לבניה**1. איזור מגורים א':****1.1 טבלת שינויים להוראות הבנייה**

מצב מוצע – 402/3/1	מצב קיים	
295 מ"ר למגורים,	220 מ"ר למגורים,	שטח מותר לבנייה
ללא שינוי	לפי תכנית 402/3 פרק ד' ס"ק 1.2 קומת מסד של 30 מ"ר	קומת מסד
ללא שינוי	פרק ד' ס"ק 1.1.4 בתכנית 402/3 - מותר מבנה עזר 25 מ"ר מחסן, חניה וחדר הסקה.	מבני עזר

פרק ד' - הוראות התכנית**1. איזור מגורים א':****1.2 טבלת שינויים להוראות הבנייה**

מצב מוצע – 402/3/1	מצב קיים	
3 + קומת מסד	2 + קומת מסד	מס' קומות
קו בניין קדמי: 3.25 מ' קו בניין אחורי: 4.0 מ' קו בניין צדדי: 4.0 מ'	פרק ה' סעיף ה. ס"ק מס' 1.1.1 בתכנית 402/3	קווי בניין
תותר הקמת גשר כניסה גם במרווח שבין קו הבניין וגבול המגרש.	אין התייחסות	גשר כניסה
ללא שינוי	פרק ה' סעיף ה. ס"ק מס' 6.1.1 בתכנית 402/3 9 מ' בגג משופע, 8 מ' בגג שטוח כולל מעקה.	גובה הבניין

1.3 קוויה בניין: תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי הבניין, כגון אדניות, כרכובים, מסתור כביסה וכיוצ"ב.

1.4 גובה הבניין: גובה מעל מפלס 0.00 של הבית עפ"י נספח הבינוי 402/3 מתאריך 8.9.93 (מפלס 0.00 = 959.40 מעל פני הים).

1.5 גשר כניסה – כמצויין בנספח בינוי. לא תתאפשר סגירה מתחת לגשר במרווח שבין קו הבניין וגבול המגרש.

1.6 תותר כניסה חיצונית לקומת מסד.

פרק ה' - חתימות והצהרת המתכנן:חתימות:תאריך:

3/1/2021

28.12.20

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה	
של המועצה האזורית נוש עצינן	
תכנית מס' 402/2/1	מס' 11/9
ליישוב	20/1008
הועדה המקומית	20/17/17
מיום	החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית	
הנוכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהמס הועדה

חתימת בעל הקרקע
נווה דניאל
 כפר שיתופי בע"מ
 מיילס הרטוב אדריכל
 9090900
 ת.ד. 242 נווה דניאל פקס: 054-4364492
 02-5792384
 טל: 110929
 רשיון מס' 110929

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.

28.12.20

12-01-2021

ההסדרות וצילום העולמית
 החטיבה לזיהוי ושיבות
 חטיבת הוויזים ובטחונות

אדריכל
 מיילס הרטוב אדריכל
 9090900
 ת.ד. 242 נווה דניאל פקס: 054-4364492
 02-5792384
 טל: 110929
 רשיון מס' 110929

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה