

72069

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 402/10
שינוי לתכנית מפורטת מס' 402/2/2
נוה דניאל מגרש 306

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 يهودا والسامرة

مجلس التخطيط الأعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

أمر بشأن قانون تخطيط المدن ، القرى والأبنية

يهودا والسامرة (رقم 418) 5732 - 1971

נפה

11/38

מרחב תכנון מקומי

402/10

תכנית

מס' 402/10

ועדת המשנה ל

2/2/22

בישיבה מס' 1/22

החליטה לתת תוקף לתכנית המוצגת לעיל

قرار الموافقة على تخطيط المقترح أعلاه

1/2/22

מנהל השכנה

התכנון העליונה

מנהל השכנה

מנהל השכנה

תוכן העניינים:**עמוד**

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

פרק א' – התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מספר 402/10 נוה דניאל מגרש 306, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר 402/2/2.
2. **המקום:** נוה דניאל מגרש 306
קואורדינטות: קווי אורך 213760-213800
קווי רוחב 620895-620925
באדמות כפר אל חדר, גוש 2 פיסקאלי חלק מחלקת מסור.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בקו כחול עבה בתרשים המקום בנספח מס' 1.
4. **שטח התכנית:** 0.569 דונם.
5. **מסמכי התכנית:**
א. 7 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".
ג. נספח בינוי מנחה, מחייב בדבר קווי בניין ומפלסים. בקנה מידה 1:100,
המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
8. **יום התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.
9. **כפיפות לתכנית:** תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מספר 402/2/2. בכל מקרה של סתירה בין התכנית, 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 306:
א. תוספת זכויות בנייה.
בהפיכת קומת מרתף לקומה רגילה ושינוי גובה מרבי לבנייה.
ג. קביעת הוראות בינוי לגשר כניסה.
ד. שינוי קווי בניין.

פרק ב' – הגדרות**רשימת הגדרות:**

1. **גשר כניסה:** אלמנט בנוי המאפשר גישה לבית ממפלס הרחוב.
2. **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 אחד, או שטח מתחת לבליטות גגות רעפים שבגובה מעל קומה אחת,
אך שטח זה כולל מרפסת מקורה וכל חלק אחר, אלא אם כן מצויין אחרת בהוראות התכנית, ובלבד שגובה החלל יהיה יותר מ 1.8 מטר. כל חלל מתחת ל-1.80 מטר יאטם וימולא, ולא ניתן יהיה להשמישו לשימוש כלשהו מלבד בעליית הגג.
3. **מחסן:** שטח המיועד לאחסנה, שגובהו הפנימי לא עולה על 2.2 מ' נטו ריצפה לתקרה.
4. **גובה הבניין:** גובה הנמדד מעל מפלס 0.00 של הבית (מפלס 0.00 = 977.66 מעל פני הים) עד לנקודה העליונה ביותר בגג הבניין.
5. **חלל גג:** שטח שנמצא שבין תקרת בטון לבין גג רעפים, ללא גישה ע"י מדרגות.

פרק ג' – הוראות התכנית**1. איזור מגורים א': (מגרש 306 בנספח מס' 1)****1.1 טבלת שינויים להוראות הבנייה**

מצב מוצע	מצב מאושר	מס' קומות
3 קומות	אין מגבלה	שטח מותר לבנייה
440 מ"ר למגורים, מזה 175 מ"ר במפלס אחד.	פרק ה' סעיף 2.1. ס"ק ו' בתכנית 402/2/2 220 מ"ר למגורים	מבני עזר
גג שטוח ללא רעפים. קו בניין קדמי לחניה ללא שינוי (1.5 מ' קידמי, 0.0 מ' צידי). תותר הקמת מחסן מתחת לחניה בקו בניין קדמי 0 מ'.	פרק ה' סעיף 2.1. ס"ק ה. בתכנית 402/2/2 מבנה עזר 50 מ"ר (30 מ"ר במפלס שמעל הכביש והיתר במפלס שתחת לחנייה).	קווי בניין
קווי בנין קדמי, צידי ואחורי כמסומן בנספח הבינוי. תותר בליטה של עד 0.75 מ' מעבר לקו בניין עבור אלמנטי הגג.	פרק ה' סעיף 2.1. ס"ק א. בתכנית 402/2/2 (קידמי, צידי, אחורי 4 מ').	גשר כניסה
1. תותר הקמת גשר כניסה מעבר לקווי הבנין. השטח המקורה מתחת לגשר לא יחושב במניין השטחים המותרים לבניה. לא תאושר סגירת חלל מתחת לגשר. 2. בניית הגשר תותר בתנאי שהוא יהווה גישה יחידה למבנה למעט הכניסה הקיימת בשטח. אישור ביצוע גשר הכניסה החדש למבנה יינתן בכפוף להריסת מדרגות הפיתוח על פי המסומן בנספח הבינוי. הגשר יחופה בחומר החיפוי של המבנה ועיצובו ישתלב בעיצוב המבנה והפיתוח. 3. בשום מקרה לא ישמשו מדרגות/גשר לתספת יחידת דיור מעבר למותר בתכנית.	אין התייחסות.	גובה הבניין
9 מ' לרכס בגג משופע, 8.5 מ' למעקה בגג שטוח. סעיפים קטנים 3 ו-4 בפרק ז' סעיף 2.1 ס"ק ז. בתכנית 402/2/2 (גובה קיר מירבי) מבוטלים.	פרק ז' סעיף 2.1. ס"ק ז. בתכנית 402/2/2.	

1.2 חניה- יש לתכנן 2 מקומות חניה ליחיד – אחד לפחות בתוך המגרש.

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

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה	
של המועצה האזורית גוש עציון	
תכנית מס' 402/10	מס' 1010
ליישוב נוה 242	מס' 1010
הועדה המקומית לפשיטתה ה	מס' 1010
מיום 23/12/2019	מס' 1010
החליטה	מס' 1010
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית	
הנוכחת לעיל.	
מנהל מ/מ	
מנהל מ/מ	

16.3.22

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

מיילס הרטוג אדריכל
9090900
02-5792384
ת.ד. 242 נוה דניאל
054-4364492
טל. 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.

מיילס הרטוג אדריכל
9090900
02-5792384
ת.ד. 242 נוה דניאל
054-4364492
טל. רשיון מס' 110929

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

הצהרת
עורך התכנית