

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מרחב תכנון מקומי גוש עציון

תכנית מפורטת מס' 402/3/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/4 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/3

ליישוב נוה דניאל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

עורך התכנית: מיילס הרטוג, אדריכל

ת.ד. 242 נווה דניאל 9090900

טל': 054-4364492

דוא"ל: miles@mileshartog.com

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإسرائيل والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה: ב'מ' ע'מ' 113/1
לוא: מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית: מס' 402/3/2
مشاريع: מס' 402/3/2

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 05/23
مجلس رقم 05/23
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على 05/23 المشروع المذكور أعلاه

מנהל כמעט
مدير المنطقة
התכנון העליונה-משנה
رئيس مجلس
المركزية للتخطيط والبناء

חותמת הפקודה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإسرائيل والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית: מס' 402/3/2
مشاريع: מס' 402/3/2

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 03/22
مجلس رقم 03/22
החליטה להפקיד את התוכנית לתקופת של
قررت ايداع المشروع لمدة 03/22 يوم

מנהל הלשכה
مدير المنطقة
התכנון העליונה-משנה
رئيس مجلس
المركزية للتخطيط والبناء

תאריך עדכון: 14/12/22

עמוד

תוכן הענינים:

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

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מתאר מקומית מספר 402/3/2
ליישוב: נוה דניאל
המהווה שינוי לתכנית:
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/4
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/3
2. **מקום התכנית:**
יישוב נוה דניאל
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 620.500-620.475
קווי רוחב: 213.850-213.825
אדמות הכפר: אל ח'דר
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממאוקע רס-צלח
3. **גבול התכנית:**
כמתוחם בתכנית הבינוי בקו כחול
4. **מסמכי התכנית:**
כל המסמכים המצורפים לתוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
6 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:100, מחייב בדבר גובה הגג, מפלס 0.00 וקווי בניין למרתף.
5. **שטח התכנית:**
0.528 דונם לפי תוכנית מאושרת 402/3.
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. **יזם התכנית:**
ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות
8. **מגיש התכנית:**
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
9. **עורך התכנית:**
מייסד הרטוג, אדריכל
כתובת: ת.ד. 242 נווה דניאל 9090900
טל': 054-4364492
דוא"ל: miles@mileschartog.com
11. **מטרות התכנית:**
 1. בקשה לשינוי גובה גג עליון.
 2. בקשה לשינוי גובה מפלס 0.00 אבסולוטי ומפלסי קומות.
 3. הסדרת גבולות המגרשים לפי הקיים בפועל.
 4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
12. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה את תכניות מתאר מפורטות מס' 402/2/4, 402/3
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' הגדרות

1. **מפלס מירבי של קומת מגורים תחתונה (גובה 0.00)**
מפלס מירבי מעל פני הים של קומת המגורים התחתונה, מעל מפלס קומת המסד ו/או קומת המרתף, כפי שמצויין בנספח הבינוי.
2. **מספר קומות מירבי**
מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבניין.
3. **גובה בניה מירבי**
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל גובה 0.00. אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד או מרתף כהגדרתם). גג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
4. **מצללה/פרגולה**
מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
5. **מרתף**
קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס הקומות. באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר חשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 50% מהיקף קירות המרתף.

פרק ג' - הגדרות התכנית:

1. אזור מגורים א': (מגרש 79 בתכנית בינוי)
 1.1. הסדרת גבול המגרש עפ"י הקיים בשטח, לפי המסומן בנספח הבינוי בקו כחול. ללא שינוי בשטח המגרש עפ"י תכנית 402/3.
 1.2. טבלת שינויים להוראות הבנייה

מצב קיים	מצב מוצע – 402/3/2	מפלס מירבי של קומת מגורים תחתונה (0.00)
עפ"י נספח בינוי של תכנית 402/3 : 951.40 מעל פני הים	952.26 מעל פני הים. תאושר סטייה ממפלס זה של עד 50 ס"מ לכל כיוון.	
אין מגבלה	ללא שינוי	מס' קומות
פרק ה' סעיף 1.1.5. בתכנית 402/3 220 מ"ר למגורים מזה עד 125 מ"ר בקומת קרקע. לא כולל שטח מבני עזר וקומת מסד.	310 מ"ר למגורים, מזה 165 מ"ר במפלס אחד. לא כולל שטח מרתף, או מבנה עזר.	שטח מותר לבנייה
פרק ה' סעיף 1.1.4. 402/3 25 מ"ר	ללא שינוי	מבני עזר
פרק ה' סעיף 1.2. 402/3 30 מ"ר	לא תותר קומת מסד	קומת מסד
אין התייחסות.	תותר בנייה של מרתף מתחת למפלס 0.00. השימושים המותרים: חנייה מקורה, חדר הסקה ומחסן. מבנה המרתף יהא כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. גובהו של המרתף יהיה עד 2.5 מ' או לפי הקיים בשטח. לצורך הסדרה יש להנמיך את הגובה הפנימי של המרתף הקיים בתקרה תותבת לגובה 2.2 מ' (ראה תנאי למתן היתר בניה בהמשך). שטחו של המרתף לא יעלה על 70 מ"ר, ממנו עד 30 מ"ר לחנייה. שטח זה לא כלול בשטח המותר לבנייה.	מרתף
פרק ה' סעיף 1.1.2. בתכנית 402/3 (קידמי 5 מ', צידי ואחורי 4 מ').	ללא שינוי, או על פי המעטפת הקיימת כמסומן בנספח הבינוי (לפי המקל ביניהם) כולל קו בניין למרתף.	קווי בניין
אין התייחסות.	שטח הפרגולה לא יעלה על 50 % משטח מרפסת או על פני שטח של 35 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 30 % משטח המגרש. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.	פרגולות
פרק ה' סעיף 1.1.6. ס"ק ב. בתכנית 402/3 9 מ' נמדד לקרקע הסופית הסמוכה לקיר הבניין	9.5 מ' לרכס בגג משופע, 8.5 מ' למעקה בגג שטוח, נמדד ממפלס 0.00 המופיע בנספח הבינוי.	גובה הבניין
פרק ה' סעיף ה. בתכנית 402/3.	2 מקומות חנייה בגבולות המגרש	חניות

פרק ד' חתימות והצהרת המתכנן:

-----תכנית מפורטת מס' 402/3/2-----

תאריך עדכון 14/12/22:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

18.12.22

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה	
של המועצה האזורית גוש עציון	
תכנית מס' 402/3/2	לנישואין
2018011	הועדה המקומית בישיבתה ה
8/10/2018	מיום
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף סמכות	
הנזכרת לעיל.	
חתימת בעל הקרקע	חתימת מנהל

חתימת עורך התכנית
מייסד הרטוג אדריכל
9090900
ת.ד. 242 נווה דניאל
02-5792384
פ.קס: 054-4364492
רשיון מס' 110929

חתימת יזם התכנית
מייסד הרטוג אדריכל
9090900
ת.ד. 242 נווה דניאל
02-5792384
פ.קס: 054-4364492
רשיון מס' 110929

חתימת מגיש התכנית

הצהרת עורך התכנית:

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

מייסד הרטוג אדריכל
9090900
ת.ד. 242 נווה דניאל
02-5792384
פ.קס: 054-4364492
רשיון מס' 110929
חתימה

שם תפקיד
א.ה.ה.ר. זורק

תאריך
18.12.22

נווה דניאל
שיתופי בע"מ