

תאריך
16.1.91

מועצת התכנון העליונה

המינהל האזרחי באיו"ש

מרחב תכנון מקומי, גוש עציון

תוכנית מתאר מפורטת

מספר 402/1/1

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 402

ולתוכנית מתאר מפורטת מס' 402/3

מרחב תכנון מקומי גוש עציון - מועצה אזורית גוש עציון

-1-

תוכנית מתאר מפורטת מס' 402/1/1, נוה-דניאל

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 402, ו-402/3

פרק א: התוכנית

1. שם ותלות התוכנית: תוכנית מתאר מפורטת מס' 402/1/1 בישוב הקהילתי נוה-דניאל, שנת תשנ"ו-1996.
2. מקום: בין קואורדינטות אורך 120400-120700 ובין קואורדינטות רוחב 164,000 עד נ.צ. (רשת ישראלית). בגוש 2 פיסקאלי חלק ממווקות שושחלה, מסור, רס צלח באדמות כפר אל-חאדר.
3. גבול התוכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. התשריט ונספח הבנוי: התשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתוכנית זאת וכן נספח הבנוי לאיזור מגורים ב' בקני"מ 1:250, מהווים חלק בלתי חנופרד ממנה.
5. שטח התוכנית: כ-14.9 דונם.
6. יוזמי התוכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
7. מגישת התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
8. עורכי התוכנית: משרד לתכנון והנדסה אברהם ברוכי, אדר' גרשון גודמן (מעלה אורן 14, אפרת).
9. מבצעי התוכנית: י.ע.ו. חברה להשקעות ופיתוח בע"מ; גפן ניצנים, קבלנות והשקעות בע"מ
10. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ובשומרון.
11. מטרת התוכנית:
 - א. שינוי ביעוד קרקע ממגורים א' לאזור מבני ציבור ולשטח פרטי פתוח.
 - ב. שינוי ביעוד קרקע ממגורים א' ושטח פרטי פתוח לאזור מגורים ב'. ואזור למבני ציבור ושטח פרטי פתוח.
 - ג. חלוקת אזור מגורים ב' למגרשים.
 - ד. קביעת הוראות בניה, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
12. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 402 ו-402/3.

פרק ב': פירוט מונחים והגדרות

1. התוכנית: תוכנית מתאר מפורטת מס' 402/1/1 לשוב נוה-דניאל, כולל התשריט ותקנון זה ונספח בינוי לאזור מגורים.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט במסגרת תיחומים מיוחדים, כדי לציין אופי השימוש כמותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. תוכנית לחלוקת מקרקעין מבוססת על תוכנית מפורטת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, המאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, לרבות מדרגות חיצוניות, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית. קו בנין אגפי: קו בנין מקביל לגבול מגרש צידי בבניה מדורגת, אשר מעבר לו לא יבלוט האגף אל עבר האגף הסמוך באותו מגרש (למעט מדרגות חיצוניות).
6. קומה: מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מפלס בניה מותר: מוגדר ע"י מפלס מקסימלי מעל פני הים של רצפת המבנה, שנקבע בנספח הבנוי, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא עד כדי 40 ס"מ, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.
8. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה תיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, ואינו כולל מחסנים להם נועד שטח נפרד - אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר: שטח בתחום המגרשים הפרטיים באזור האסור לבניה, בו יש אפשרות להשתמש לצירי תשתיות, בו תתאפשר תמיד הגישה לרשות המקומית לצרכי תחזוקה ופיתוח.
11. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו, בכתב, סמכויות, כולן או מקצתן.
12. שטח בניה מירבי: כל שטחי הרצפות המקורות הנמצאות בשימוש בכל קומות הבנין וחללי הגגות אשר גובהם יעלה על 1.80 מ', למעט שטחי קומת מסד ומחסנים אשר יצוינו בתשריט.
13. מרתף: כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה: קומה שגובהה מרצפתה למפלס העליון של הרצפה שמעליה לא יעלה על 2.20 מ', וגובהה מעל פני הקרקע הסופיים במגרש לא יהא מעל 1.20 מ' עד למפלס העליון של הקומה שמעליה.

פרק ג': חלוקת שטחים הכלולים בתוכנית

יעוד קרקע	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	כתום	0	0
מגורים ב' (מדורגים)	תכלת	3.629	24.42%
מבני ציבור	חום	6.249	42.04%
שטח פרטי פתוח	ירוק	4.986	33.54%
		-----	-----
סה"כ		14,864	100.00%

אזור: שטח קרקע המוגדר על-ידי צבע אחיד, כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש מותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטים בפרק ד' בתוכנית זו.

פרק ד': רשימת תכליות, שימושים והגדרות בניה

כ ל י

1. לגבי תכליות שלא הוכרזו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תוכנית מפורטת שתופקד.
2. בכפיפות לסעיף 1 לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
3. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
4. בנין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב עם סיומו כאילו נשלמה בנייתו.
5. החניה במבנים הינה בתוך המגרשים, ללא הצמדת מקום לדירה.
6. הוראות לאזור מגורים ב' (מדורגים):
 - א. באזור זה יוצאו היתרים על-פי תוכנית בינוי זו בקבוצות של 3 יח' דיור בטור אחד לפחות. מספר הקומות 4: קומת קרקע, קומה א', קומה ב' וקומה ג'.
 - ב. הצפיפות בשטח זה תהיה לפחות 4 יח' דיור לדונם בממוצע.
 - ג. גובה כל קומה (ממפלס רצפתה למפלס העליון של הרצפה שמעליה) לא יעלה על 3 מ', ומפלס רכס הקומה העליונה לא יעלה על 6 מ' ממפלס כביש מסי 7. מדוד במרכז כל טור (אגף) דירות, ולפי נספת הבנוי.
 - ד. שטח קומת קרקע וקומה א' וקומה ב' לא יעלה על 150 מ"ר כל קומה (כולל הממ"ד). שטח קומה ג' לא יעלה על 110 מ"ר. שטח המרתף, כהוראתו בתוק, לא יעלה על 30 מ"ר לדירה ואינו נכלל במנין הקומות ובמנין השטח המותר דלעיל.
- ה. קוי בנין:
 1. קוי בנין במעלה המגרש יהיו כמסומן בנספת הבינוי - 4 מ'.
 2. קוי בנין צדדיים ובמורד המגרש, על-פי המסומן בתשריט - אפס ו-4 מ'.
 3. באזור הבתים המדורגים תותר הקמת מחסנים מתחת לכל שטחי המגורים וגובהם לא יעלה על 2.2 מ', וזאת למרות האמור לעיל.
 4. באזור הבתים המדורגים יהיה קו הבנין האגפי במרחק 12 מ' מגבול המגרש הצדדי.
- ו. תותר הבניה למגורים בכל תחום קוי הבנין במגרשים 128, 129, 130, למעט:
 1. האזור המסומן בנספת הבנוי, שהינו בין קוי הבנין האגפיים.
 2. האזור שמעבר לקו הדרוג בפועל בכל קומה (3 מ').
 אך הדירות העליונות (קומה ב') תוכלנה לקבל קומה נוספת, מודרגת אף היא. קו בנין צדדי בקומה זו יהיה 3.5 מ'.

- 4 -

ז. גגות:

גגות הבתים יהיו משופעים ומסוככים ברעפים בגוון אדום. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב, טיט או בטון המשמש להרכבת הרוכבים, שיהיה בצבע הרעפים. גגות משופעים יהיו בשיפוע בין 25 ל-35 מעלות (בערך 47%-70%). כל קומה ג' של הבנין תהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.

ח. ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח:

ניקוז גגות הרעפים וגמר גג הרעפים בקירות האבן יעשה באחד מהאמצעים הבאים:

1. מרזבי מתכת גלויים מנתכי נחושת ו/או אבץ. פח מגולוון או פח צבוע בתנור.
2. מרזבים מוקפים בארגזי רוח מעץ או מאלומיניום או מנחושת, בהבלטה מירבית מקיר הבנין של 60 ס"מ, או אבן בהבלטה מירבית של 20 ס"מ מקיר הבנין. לא יותרו ארגזי בטון.

ט. גימור חזיתות הבתים:

1. בתים חדשים יבנו עם ציפוי אבן מסותתת מלבנית. ניתן להשתמש באלמנטים מבטון חשוף, לבנים שרופות, טיח השלכה, טיח חלק, או לוחות צמנט בשעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.
2. חומרי הגמר לתוספת ולבית הקיים יצוינו על גבי החזיתות בבקשה להיתר בניה.
3. בכל מקרה לא תהיינה חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניינים שכנים, להנחת דעתו של הממונה, בכל מקרה ומקרה.
4. גימור גג שטוח במקומות בהם, כתוצאה מהטופוגרפיה, מהווה הגג "חזית חמישית" (נראית לעין), יהיה בחיפוי של חומרים כגון כיסוי בתצף לבן, חלוקי נחל, ריצוף או כל חומר אחר, באישור הועדה, שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האיטום.

י. מיון:

המיון יעשה על-פי תקנות הרשות המוסמכת שבתוקף.

יא. דודי שמש:

הקולטים ודודי השמש יקבלו פתרון ארכיטקטוני נאות באישור הועדה המקומית.

1. בגגות רעפים יוצמדו הקולטים לגג הרעפים באותו שיפוע והדוד יוסתר בתוך חלל הגג.
2. בגגות שטוחים תהיה המערכת הסולרית צמודה לגג המבנה או לגג מבנה היציאה לגג, כשהדוד מטיפוס "שוכב".

יב. מתקן הכביסה:

מתקן הכביסה יוסתר על-ידי מסתור מתומר קל או מתומר הבניה, באישור הועדה המקומית.

יג. גדרות:

1. הגדר לצד הרחוב בשטח התוכנית, תהיה בגובה מירבי של 0.4 מ' מעל פני המדרכה, בחיפוי אבן פראית, דוגמת האבן הקיימת בישוב. תותר הקמת הגבהה, מעל הגובה הבנוי, מתומרים קלים, עץ או מתכת, עד לגובה מירבי של 1.8 מ'.
2. תותר הקמת גדרות בין מגרשים וגדרות אחוריות בנויות מתומרי גימור כנ"ל, אולם הציפוי יהיה דו-צדדי ובהסכמת בעל המגרש השכן. גובה האלמנט הבנוי בין שכנים יהיה עד 0.4 מ' מעל הקרקע בצד הגובה (במקרה של הפרש גבהים בין המגרשים).

תותר השלמת הגדר הנ"ל עד גובה 1.8 מ' מתומרים קלים עץ או מתכת.

יד. פיתוח החצר:

פיתוח החצר יהיה לכל שטחו של המגרש במפלסים מדורגים ומשופעים.

ז. הוראות בניה למבני עזר:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחידת דיור בשטח של 25 מ"ר לצורך חניה מקורה ומחסן.
2. קוי הבנין למבנה העזר יהיו כדלהלן:
קו בנין קדמי 2 מ' לחזית הרחוב, הכביש או הדרך (לגבי מוסך בלבד ולא לגבי מחסנים).
- קו בנין צדדי ואחורי 0 מ'.
- קוי בנין אלה מחייבים ואינם באים לציין מידות מינימום.
3. לכל יחיד דיור בשטח תוכנית זו יותר מקום חניה אחד, לפחות, בשטח המגרש, שהוא משטח בלתי מקורה.
4. גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבנין.
- לא יותר מבנה עזר אשר גימורו שונה מגימור הבנין או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומאותו חומר וגובהו לא יעלה על 2.50 מ'.
5. למרות הנ"ל, גימור מחסן הבנוי על קו רחוב ב-0 מ' יהיה באבן פראית דוגמת הקיר.
6. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.
7. מרתף על-פי הוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) לא יעלה על 40 מ"ר ושטחו לא יכלל בשטח הבניה המותר.
8. כל חלק בנין, לרבות מרתף, אשר גובהו עולה על 2.20 מ' יכלל בשטח הבניה המותר.

7. הוראות בינוי לאזור למבני ציבור

לפי פרק ה', סעיף 4 של תכנית מס' 402.

8. הוראות לשטח פרטי פתוח

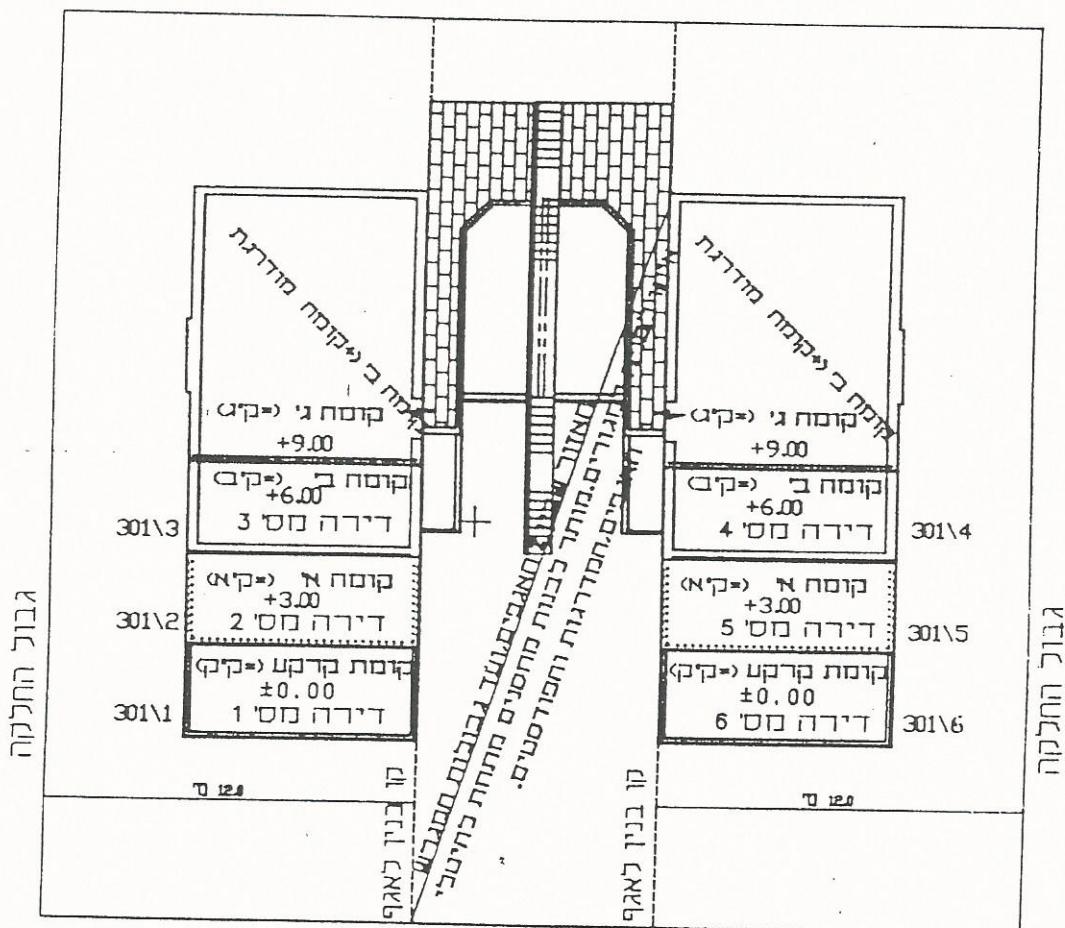
לפי פרק ה', סעיף 5 של תכנית מס' 402.

פרק ה' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

- א. היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבניה תלווה בתוכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו, בהתאם להנחיות שלהלן. לבקשה תצורף תוכנית פיתוח למגרש, הכוללת תאור חומרי גמר, גובהי קירות, תאור הניקוס ומפלסי הפיתוח.
- ב. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון כשהגימור לכל גובה הקיר.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.3 מ'.
- גובה קיר תומך, ברצף אחד, לא יעלה על 3.0 מ'.
- במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- ג. שביל גישה - אבן טבעית, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- ד. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות - אבן טבעית בגובה 30 ס"מ בצד הדרך, דוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות שכנות, לפי אישור הועדה המקומית.
- תותר שבכת מתכת על גדר, לפי דוגמה מאושרת ע"י הועדה. גובה שבכת המתכת לא יעלה על 180 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- ו. מסלעות - מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. תרשים סימון דירות לבתים המדורגים: זיהוי הדירות לבתים 128, 129, 130 יהיה עפ"י דוגמת בית 128 : 128/1, 128/2 וכו'.



בית מדורג סכימתי 1:500
למגרשים 128, 129, 130
ג.ר. לכל בית לדירות קומת קרקע כמסומן בכל מגרש

2. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הועדה רשאית להורות, בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר, בין קו בניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון ומטרד למשתמשים בדרך.

- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה, עפ"י הסעיף הקודם לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו, על חשבונו.
- ג. שימור הנוף:
 יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכל להפסיק מיידי את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
- ד. נטיות עצים ושמירתם:
 הועדה רשאית להורות, בהודעה בכתב, למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ו': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
 הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
 יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
 הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים - יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב
 כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר
 א. לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
 ב. תקרת קומה ב' צמודה לדירה, כולל אפשרות לתוספת קומה (מודרגת).

לדיירים בשתי הדירות שמתחת לקומה ב' זיקת הנאה לשימוש וגישה לדודים ולקולטי שמש ואנטנה מרכזית.
 כאשר תבנה קומה ג', יעתיקו בעלי הדירה, על חשבונם, את המערכות לגג הרעפים החדש ע"י טכנאי מוסמך, לפי הענין.

6. תיאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ז': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים:
 אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
 אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ-2.0 מ'.
 כני"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת-קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכניות.

פרק ח': חתימות

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת	חתימת קמ"ט	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מועצה אזורית גוש עציון מס' 402/10 לשוב נ"ה - קמ"ט ועדה המקומית בישיבתה ה מיום החליטה להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל. יושב ראש הועדה מהנדס הועדה</p>
תאריך	חתימת הועדה / יו"ר הועדה	

עורך התוכנית: אברהם ברוכי, משרד לתכנון והנדסה
 אדרי גרשון גודמן

מעלה אורן 14, אפרתה 90435
 טל. 02-9931406
 פקס 02-9933045

תאריך:

הצהרת עורך התוכנית:

אני מצהיר בזאת, כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריטים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.

כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

גרשון גודמן
 אדריכל
 רח' סורוצקי 335/17
 ירושלים, טל. 02-386947
 אדרי גרשון גודמן

14/8/97
 תאריך

מתן תוקף

הפקדה

"נוה דניאל"
 אגודה שיתופית להתישבות
 כפרית קהילתית של
 הפועל המזרחי בע"מ

