תכנית בינוי -
תקוע למגרשים
1001 - 1010
עפ"י תבע 412/4/1

תוכנית בינוי

מקרא

שטח מגונן	▨
רחבה	▨
בניין קיים	▨
מדרכה	▨
שביל / חניה	▨
כניסה למבנה	▶
קומת תחתונה	▨
תוספת אפשרית לבנייה	▨
להריסה	▨
תא שטח	1010/1

הוראות תכניות הבנוי

1. תכנית הבנוי מחייבת לעניין תא השטח
2. תכנית הבנוי מחייבת לעניין מפלסים וגבהים (תוך סטייה מותרת של ± 120ס"מ)
3. תכנית הבנוי מנחה לענייני בינוי.
4. החנייה לכלל תאי השטח תהיה חנייה מרכזית עפ"י נספח החנייה או עפ"י תוכנית מאושרת ע"י רשות התמרור המקומית
5. התכנית הבנוי מנחה לעניין שתח מבונה מוצע בכל תא שטח.
6. חוקיות המבנה החורג ממגרש חום כפופה לאישור שינוי תב"ע.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
גוש עציון
החליטה בישיבה מס' 2018005
מיום 29/4/2018 לאשר תכנית ~~חלוקה~~ בינוי זו
בהיותה מתאימה לתכנית מתאר מפורטת
מס' 412/4/1
יו"ר הועדה המקומית
מהנדס הועדה המקומית

תאריך: 15/01/2018
מיילס הרטוג אדריכלים
miles hartog architects

מהנדס המועצה האזורית
17-05-2018
נתקבל

תמונות להמחשה

*טבלה שטחים

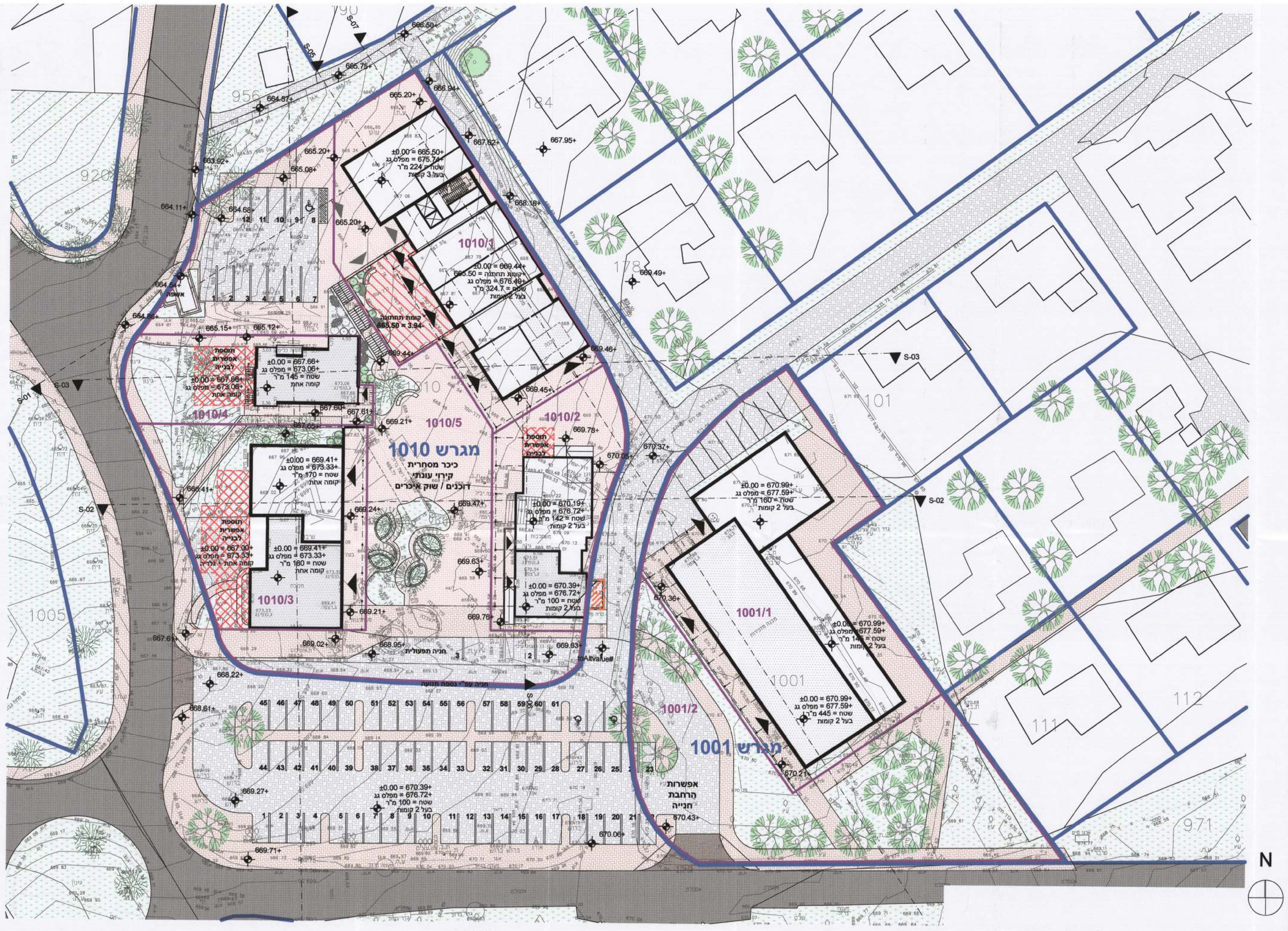
מבנים לשימוש הציבור כגון חדרים רב תכליתיים, מסחר קימונאי, משרדי ועד וכדי

מגרש	תא שטח	שטח קרקע (מ"ר)	מבונה מוצע (מ"ר)
1010	1	1,044	1,335
	2	545	245
	3	785	350
	4	434	175
	5	1,601	-
	סה"כ	4,409	2,105
1001	1	1,399	890
	2	1,154	-
	סה"כ	2553	890
	סה"כ	6,962	2,995

1. השטח המבונה הנו לצורך חישור מאזן חנייה בלבד. ניתן לאשר נפחי בנייה אחרים בכפוף להצגת פחרון חנייה.
2. השטח המבונה המוצג אינו כולל שטח מעברים מקורים / קולונדה.

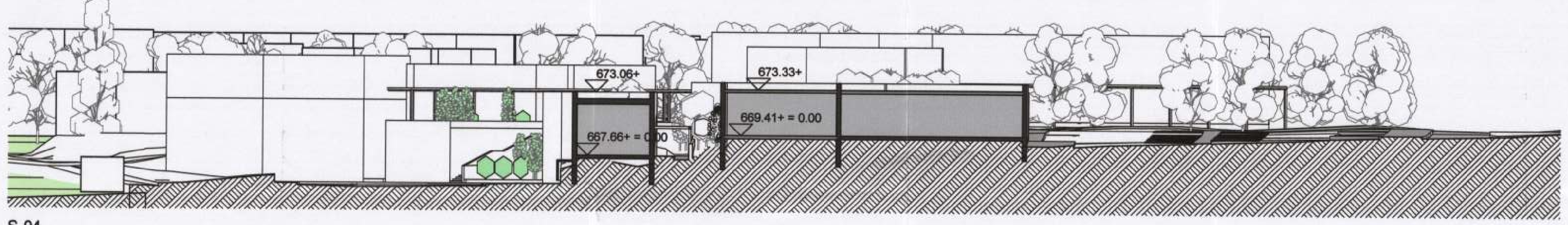
הנחיות בינוי ופיתוח

- קירוי והצללה
  1. בקדמת כל מבני המסחר והמשרדים במגרשים 1001+ 1010 יוקם קירוי אחיד המקיף את הכיכר המרכזי. הקירוי יבוצע מאלמנטים קלים כגון מתכת, עץ, זכוכית, פוליקרבונט וכד', ויצור הצללה והגנה מהגשם. החומרים, הגאומטריה והפרטים יאושרו בהליך הרישוי של המבנה הראשון לבנייה, ויחייבו ליתר המבנים.
  2. באזור הכיכר המרכזית תאושר הצללה עונתית לקיום שוק איכרים, דוכנים זמניים וכד'.
- בינוי חדש
  1. עבור המבנה הרב תכליתי, חזית הבניין יהיה בחיפוי אבן של לפחות 20% בשילוב ויטרינות זכוכית.
  2. עבור מבני משרדים ומבני מרפאה, יהיה לפחות 60% חיפוי אבן.
  3. גגות שטוחים מבטון, מוסתרים מאחורי קיר פרפט.
- פיתוח
  1. החלוקה המדויקת שבין ריצוף וגינון בתחום התכנית תיקבע בזמן מתן ההיתרים.
  2. שיפוע מקסימלי בכל אזורי ריצוף וכבשים - 5%. שיפוע מימימלי 0.8%.
  3. ריהוט רחוב (ספסלים, אשפתונים, ברזיות) עשויות אבן ובטון בשילוב עץ ומתכת.
  4. ריצוף בלבני בטון צבעוניים, בטון מוברש, וריצוף חדיר מים עם שילוב צמחייה ודשא.
  5. באזור הכיכר המרכזית תאושר התחברות לנקודות מים חשמל.
  6. אזורי גינון:
     א- אזורים מגוננים - שילובים של עצים בוגרים, צמחייה נמוכה, פרחים וגדרות חיות.
     ב- עומק אדמה לפחות 1מ' לעצים, לצמחייה אחרת 40 ס"מ.
- תשתיות
  1. בשלב בקשה להיתר יש לבחון העתקת קו חשמל עילי לטוואי חדש מרוחק מהבניינים, או תת קרקעי.
  2. על מתכנן האינסטלציה של כל בקשה להיתר לבחון שינויים, שדרוגים ותוספות לקווי ותאי הביוב עפ"י הבינוי החדש, באישור המועצה.
  3. יש לשלב בבינוי החדש - כל בניין בנפרד - מונה מים, חשמל, גז וטלפון.
  4. אשפה: יש לתת פתרון אשפה לכל מבנה, בהליך היתר באישור המועצה, עפ"י תכנית הבנוי.


מגרש 1010
כיכר מסחרית
קירוי עונתי
דוכנים / שוק איכרים
1010/1
1010/2
1010/3
1010/4
1010/5
±0.00 = 665.50+
מפלס גג = 675.74+
שטח = 224 מ"ר
בעל 3 קומות
±0.00 = 669.44+
קומת תחתונה = 665.50+
מפלס גג = 676.49+
שטח = 324.7 מ"ר
בעל 2 קומות
קומת תחתונה
665.50 = 3.94-
±0.00 = 667.66+
מפלס גג = 673.06+
שטח = 145 מ"ר
קומה אחת
±0.00 = 669.41+
מפלס גג = 673.33+
שטח = 170 מ"ר
קומה אחת
±0.00 = 669.41+
מפלס גג = 673.33+
שטח = 180 מ"ר
קומה אחת
±0.00 = 667.00+
מפלס גג = 673.33+
קומה אחת + גלריה
±0.00 = 670.19+
מפלס גג = 676.72+
שטח = 142 מ"ר
בעל 2 קומות
±0.00 = 670.39+
מפלס גג = 676.72+
שטח = 100 מ"ר
בעל 2 קומות
תוספת אפשרית לבנייה
אשפה
חניה תפעולית
חניה עפ"י נספח תנועה
מגרש 1001
1001/1
1001/2
±0.00 = 670.99+
מפלס גג = 677.59+
שטח = 160 מ"ר
בעל 2 קומות
±0.00 = 670.99+
מפלס גג = 677.59+
שטח = 145 מ"ר
בעל 2 קומות
±0.00 = 670.99+
מפלס גג = 677.59+
שטח = 445 מ"ר
בעל 2 קומות
אפשרות הרחבת חנייה
S-01
S-02
S-03
S-05
S-07
N

תוכנית בינוי

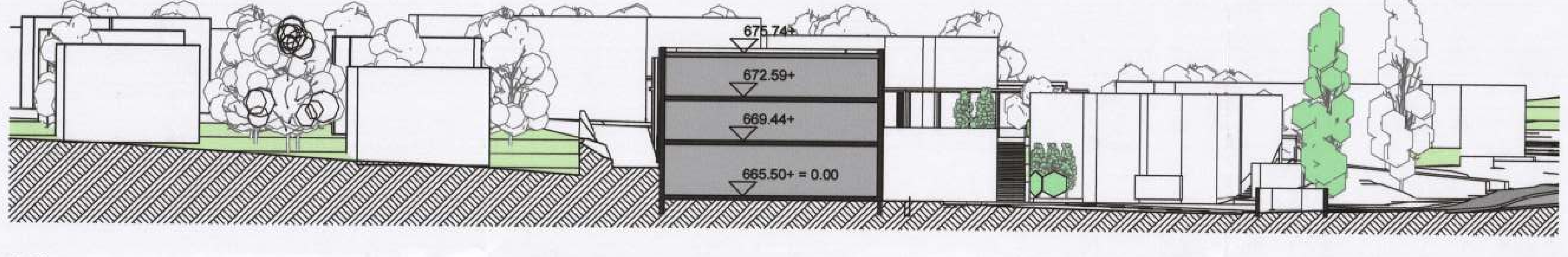
1:250


673.06+
673.33+
669.41+ = 0.00
667.66+ = 0.00

S-04

חתך

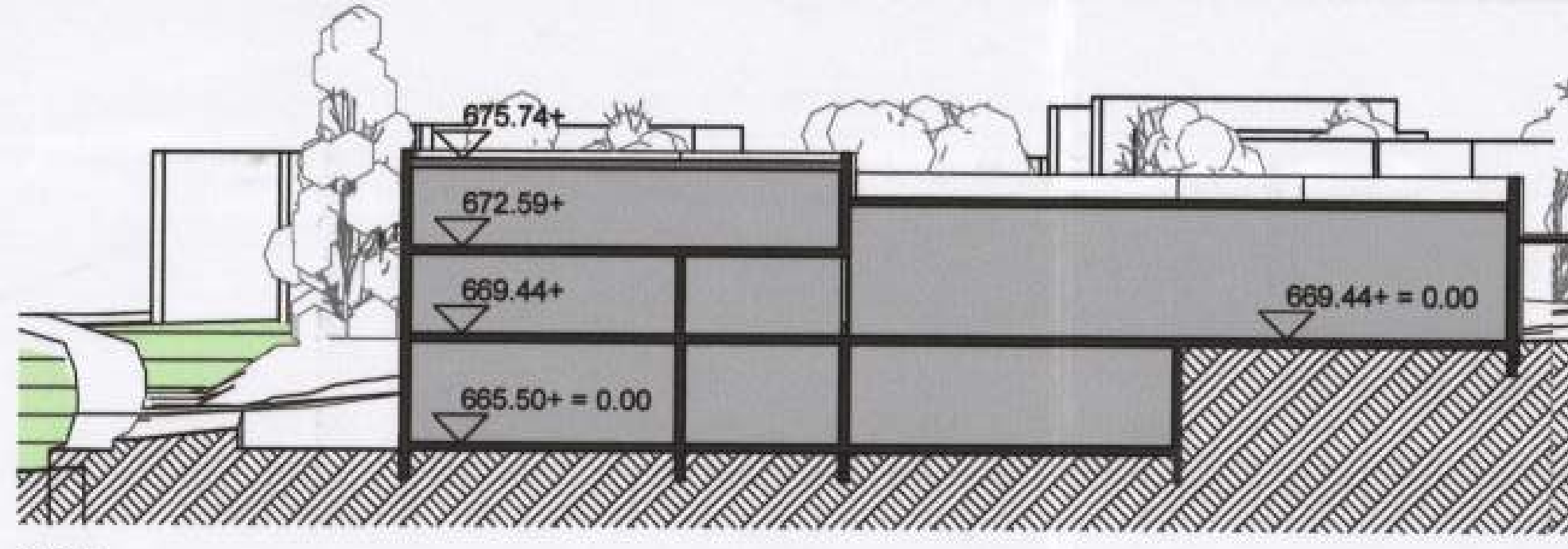
1:250


675.74+
672.59+
669.44+
665.50+ = 0.00

S-01

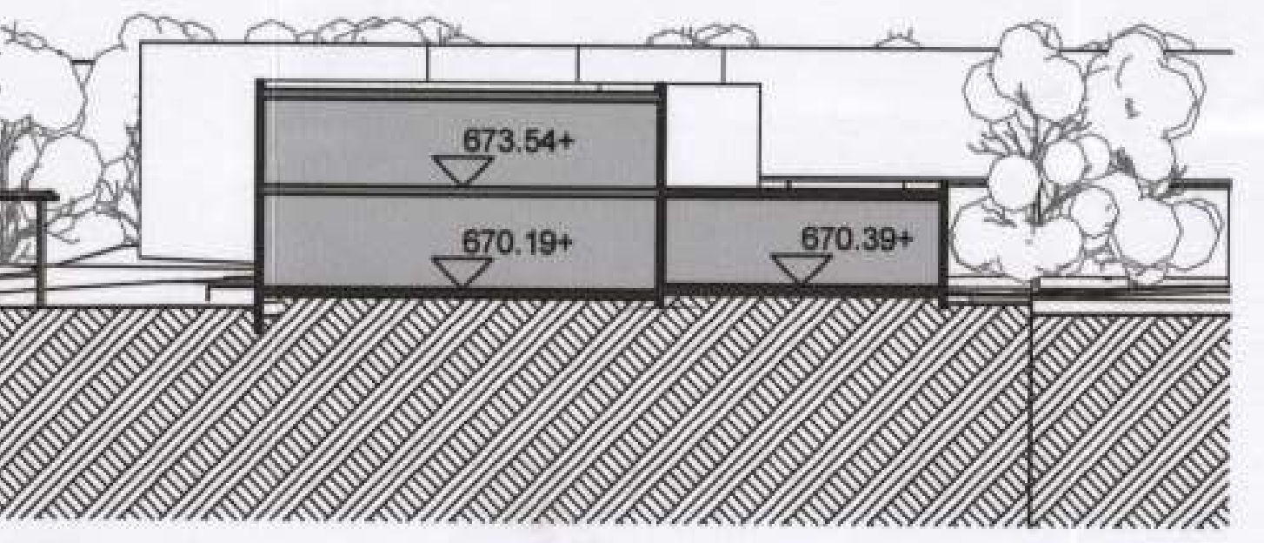
חתך

1:250


675.74+
672.59+
669.44+
665.50+ = 0.00
669.44+ = 0.00

S-05

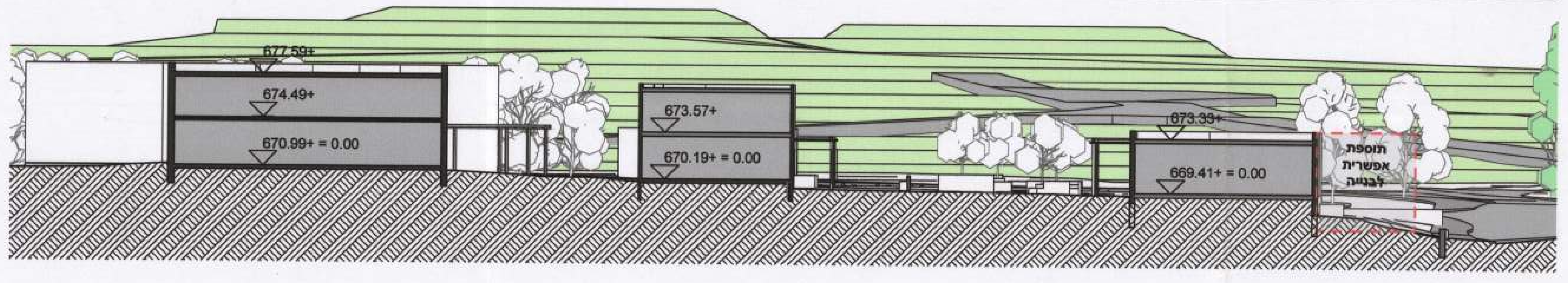
חתך


673.54+
670.19+
670.39+

S-06

חתך

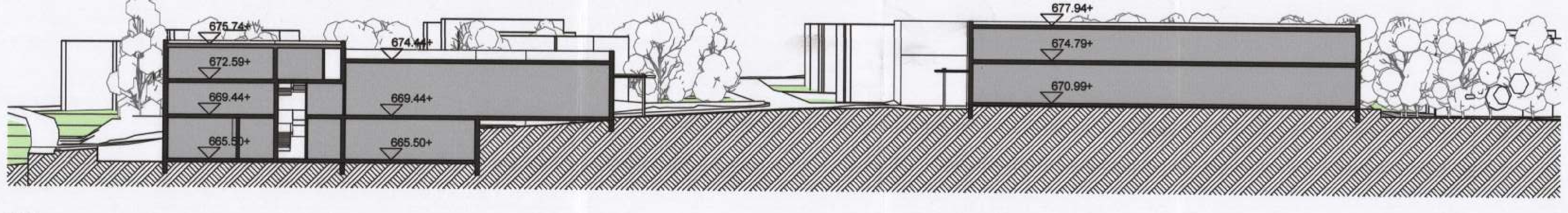
1:250


677.59+
674.49+
670.99+ = 0.00
673.57+
670.19+ = 0.00
673.33+
669.41+ = 0.00
תוספת אפשרית לבנייה

S-02

חתך

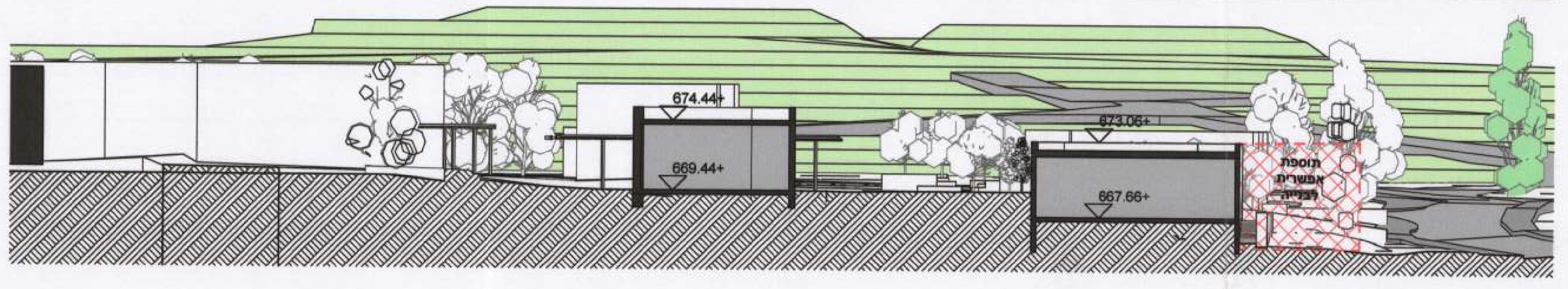
1:250


675.74+
674.44+
672.59+
669.44+
665.50+
669.44+
665.50+
677.94+
674.79+
670.99+

S-07

חתך

1:250


674.44+
669.44+
673.06+
667.66+
תוספת אפשרית לבנייה

S-03

חתך

1:250