

תכנית מפורטת מס' 207/3

שינוי לתכניות מפורטות מס' 207/1 ו-207/2

נעלה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין

מגיש התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין

עורך התכנית: אדריכלית זיבי אדלשטיין

המועצה האזורית מטה בנימין
פסגות, ד.ג. מזרח בנימין 90624
טל': 02-9977106
פקס: 02-9977289

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
مجلس التخطيط الأعلى
مجلس التخطيط الأعلى
ועד חברות תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 413) תשל"ב-1971
ארץ ישראל תל אביב-יפו
מס' 1171-1172

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין
תכנית מס' 207/3

ועדת התכנון
מטה בנימין
מס' 1171-1172

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין
תכנית מס' 207/3

מטה בנימין
מס' 1171-1172

תאריך עדכון אחרון: 29 בינואר 2012

תוכן העניינים :

<u>מס' עמוד</u>		<u>פרק</u>
3	התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
5	הוראות ומגבלות בנייה	פרק ג' -
7	טבלת מגבלות והוראות בנייה	פרק ד' -
8	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ה' -
9	תרשים סביבה	נספח מס' 1 -
10	אורתופוטו	נספח מס' 2 -

פרק א' - התכנית

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 207/3 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 207/1 ו-207/2 ליישוב נעלה.
2. **המקום:**
יישוב נעלה -
בין הקואורדינאטות: קווי אורך - 205350-207050
קווי רוחב - 651550-652830
גוש פיסקאלי מס' 4, חלק ממאוקע אל-מידן,
באדמות הכפר דיר עמר.
גוש פיסקאלי מס' 3, חלק ממאוקע אל-מיצה,
באדמות הכפר דיר קדיס.
חלק מגוש פיסקאלי מס' 3, באדמות הכפר שבתין.
3. **גבול התוכנית:**
כמתוחם בקו שחור בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) המצורף להוראות התכנית.
4. **מסמכי התכנית:**
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. נספח מס' 1 - תרשים סביבה בקנה-מידה 1:2,500 המצורף להוראות תוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2 - אורתופוטו (מרץ 2012) בקנה-מידה 1:5,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו גבולות התכניות המפורטות המאושרות אשר תכנית זו משנה.
5. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה והשומרון.
6. **יזם התכנית:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין.
7. **מגיש התכנית:**
המועצה האזורית מטה בנימין.
8. **עורך התכנית:**
אדריכלית זיבי אדלשטיין
המועצה האזורית מטה בנימין
פסגות, ד.ג. מזרח בנימין 90624
טל': 02-9977106
פקס: 02-9977289.
9. **מטרת התכנית:**
שינוי בהוראות הבניה לאזור מגורים א'2 ואזור מגורים א' מיוחד (שטח בנייה מותר, שטח תכסית מירבי, קו בניין אחורי, חנייה, הוראות למבני עזר ופרגולות).
10. **כפיפות התכנית:**
תכנית זו כפופה לתוכניות מפורטות מס' 207/1 ו-207/2. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית
תכנית מפורטת מס' 207/3 ליישוב נעלה כולל תרשים סביבה (נספח מס' 1), אורתופוטו (נספח מס' 2) והוראות.
2. הוועדה
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין.
3. המהנדס
המהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. תוכנית חלוקה
תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. קו בניין
קו לאורך תזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להן לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין אחרת בתוכנית זו.
8. קומה
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. מרתף
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה מעליו.
10. גובה מרבי לבניה
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין אל פני הקרקע כפי שנקבעה במפלסי 0.00 של הבתים אשר נקבעו במסמכי התוכניות המפורטות המאושרות מס' 207/1 ו-207/2. במקרה שבו לא נקבע מפלס 0.00, יימדד הגובה האבסולוטי ממפלס קומת הקרקע והוא יהיה הקובע. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
11. שטח מותר לבניה
השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את החלקים המקורים בבניין כולל תוספת שטח הבנייה על-פי תכנית זו. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל מבנה יציאה לגג, מבני עזר (תנייה מקורה ומחסן), מרתף ומיצללה (פרגולה). אך כולל כל חלק אחר.
12. מעקה גג
מעקה עם כרכוב (קופינג) סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.1 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
13. מיצללה (פרגולה)
מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

פרק ג' - הוראות ומגבלות בנייה

אזור מגורים א'2 ואזור מגורים א' מיוחד

הבנייה באזור מגורים א'2 ובאזור מגורים א' מיוחד תהיה על-פי הוראות ותוכניות מפורטות מאושרות מס' 207/1 ו-207/2 למעט הסעיפים שלהלן:

1. שטח בנייה מותר:

- א. השטח המותר לבנייה לכל יחידת דיור הוא עד 280 מ"ר בשתי קומות.
- ב. שטח התכנית המירבי לכל מגרש יהיה כמפורט ב"טבלת מגבלות והוראות בנייה" (פרק ד').
- ג. תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחיד. שטח זה אינו כלול בשטח הבנייה המותר.
- ד. ביחידת דיור עם גג שטוח תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 12 מ"ר (במגבלת הגובה על-פי סעיף מס' 2 שלהלן). שטח זה אינו כלול בשטח הבנייה המותר.

2. מספר קומות:

2 קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

3. גובה בנייה מירבי:

- כמפורט ב"טבלת מגבלות והוראות בנייה" (פרק ד'):
- עם גג שטוח כולל מעקה גג ללא מבנה יציאה לגג - 7.5 מ'.
 - עם גג רעפים או עם שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.

4. קווי בניין:

- א. קו בניין אחורי בתחום תוכנית זו יהיה 5 מ'.
- ב. באזור מגורים א'2 בתכנית מפורטת מאושרת מס' 207/1 מבנים שנבנו בהיתר בנייה באישור הוועדה עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בניין אחורי הקטן מ-5 מ' לא ייחשבו כחריגה. בנייה חדשה במגרשים אלה תבוצע לפי קו בניין אחורי 5 מ'.
- ג. פרט לכתוב בסעיף זה קווי הבניין האחרים יישארו ללא שינוי על-פי מה שנקבע בתוכניות המפורטות המאושרות שמצוינות לעיל.

5. מבני עזר:

- א. חנייה מקורה:
 1. תותר הקמת חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד.
 2. הקמת החנייה תותר בנפרד ממבנה המגורים בתוך המגרש בתחום קווי הבניין המחייבים למגורים. באישור הוועדה יותר גם:
קו בניין קדמי מחייב 0.0 מ' ואו צדדי מחייב 0.0 מ' (בהסכמת וחתימת שכן).
- ב. מחסן:
 1. תותר הקמת מחסן בשטח של עד 16 מ"ר לכל יחיד.
 2. הקמת המחסן תותר בנפרד ממבנה המגורים בתוך המגרש בתחום קווי הבניין המחייבים למגורים. בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הוועדה יותר גם:
קו בניין צדדי ואו אחורי מחייב 0.0 מ'.
 - ג. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יפנו למגרש השכן.

6. ניצול מלוא זכויות הבנייה:

במידה וגודל או צורת המגרש לא מאפשרים ניצול מלוא זכויות הבניה על-פי תכנית מפורטת זו תותר בניית יתרת השטח להשלמת הזכויות בחלל הגג ובכפוף למגבלות התוכנית כפי שמופיעים בסעיפים מס' 1, 2 ו-3 לעיל וכל זאת באישור הוועדה.

7. מיצלה (פרגולה):

- תותר בניית מיצלה (פרגולה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצלה מעבר לקווי הבנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על-פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 - ג. במפלס הקרקע - עד 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי הבנין כהגדרתם בסעיף א' לעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.

ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל, **ייחשב** השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.

ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

8. דודי שמש, אנטנות, ארובות, מזגנים ומכלי מים רזרביים:

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכול באישור הוועדה.
- ב. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג.
- ג. בגגות שטוחים המערכת הסולארית תהיה על הגג, כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג כמפורט בסעיף מס' 2 לעיל.
- ד. לא תותר הקמת אנטנות יחידות לבתי מגורים אלא באישור הוועדה.
- ה. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים.

9. גדרות:

גדרות בין המגרשים יבנו מהחומרים הבאים: גדר סורג, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ'.

10. תכנית חלוקה:

בסמכות הוועדה לאשר שינוי גבולות בין מגרשי המגורים בהתאם למיקום גדרות/קירות קיימים בין הבתים ובמקום שאין גדר יהיה הגבול המרחק הממוצע בין חלקי הבתים.

11. מתקנים פוטו-וולטאיים:

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני המגורים בתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק.

10. חנייה:

תקן החנייה יהיה 2 מקומות חנייה לכל יחיד בתחומי המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לאורחים בקרבת המגרש בכבישים הציבוריים.

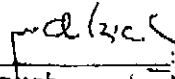
12. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. החניות יהיו בתחום המגרש, שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור. לא יינתן היתר בנייה על-פי תכנית זו ללא בניית שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. במקרים מוצדקים בלבד מבחינה טופוגרפית או אילוץ אחר, **בסמכות המפקח על התעבורה באיו"ש בלבד** לאשר מקום חנייה אחד בלבד לכל יחידת דיור לאורך הכביש הציבורי בקרבת המגרש.
- ב. היתר הבנייה על-פי תכנית זו יינתן אך ורק במגרשים בהם המצב הקיים איננו חורג מתכניות מאושרות. במגרשים בהם יש חריגות בנייה לא יינתן היתר בנייה על-פי תכנית זו אלא לאחר הריסת החריגות.

פרק ד' - טבלות מגבלות והוראות בנייה

קו בניין אחורי		מבני עזר לחנייה מקורה		גובה בנייה מותר		שטח תכסית מירבי		שטח בנייה מותר		מס' תכנית מפורטת ואזור מגורים
		ומחסן						ומספר קומות		
מוצע	מצב קיים	מוצע	מצב קיים	מוצע	מצב קיים	מוצע	מצב קיים	מוצע	מצב קיים	
207/3	קיים	207/3	קיים	207/3	קיים	207/3	קיים	207/3	קיים	
<p>5 מ', כאשר מבנים שנבנו בהיתר בנייה באישור הוועדה המקומית עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בניין אחורי הקטן מ-5 מ' לא ייחשבו כחריגה. בנייה חדשה במגרשים אלה תבוצע לפי קו בניין אחורי 5 מ'.</p>	<p>6 מ', אלא אם נקבע אחרת בהיתר בנייה</p>	<p>30 מ"ר חנייה + מקורה + 16 מ"ר מחסן</p> <p>- ניתנים לבנייה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים בהתניית קווי בניין - לא ייכללו בשטח המותר לבנייה</p>	<p>לא תותר הקמת מבנה עזר פרט לסככת חנייה בלבד שתכללנה במבנה המגורים ולא בנפרד (אין התייחסות לשטח)</p>	<p>ללא שינוי</p>	<p>7.5 מ' לגג שטוח כולל מעקה גג ללא מבנה יציאה לגג, 9.0 מ' לשתי קומות עם גג רעפים או גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג</p>	<p>190 מ"ר</p>	<p>165 מ"ר</p>	<p>1. 280 מ"ר + 50 מ"ר מרתף + 12 מ"ר מבנה יציאה לגג + 30 מ"ר פרגולה</p> <p>2. שתי קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף</p>	<p>1. 220 מ"ר + אין התייחסות למרתף</p> <p>2. שתי קומות</p> <p><u>כולל חנייה מקורה (אין התייחסות לשטח)</u></p> <p><u>כולל מבנה יציאה לגג בשטח 12 מ"ר</u></p> <p><u>אין פרגולה</u></p>	<p>207/1 מגורים א'2 (חד-משפחתי) גבעה צפונית</p>
<p>5 מ'</p>	<p>6 מ'</p>	<p>לכל יח"ד - 30 מ"ר חנייה + מקורה + 16 מ"ר מחסן</p> <p>- ניתנים לבנייה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים בהתניית קווי בניין - לא ייכללו בשטח המותר לבנייה</p>	<p>אין התייחסות לחנייה מקורה ומבני עזר</p>	<p>7.5 מ' לגג שטוח כולל מעקה גג ללא מבנה יציאה לגג, 9.0 מ' לשתי קומות עם גג רעפים או גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג</p>	<p>7.5 מ' בגג שטוח, 9.0 מ' בגג רעפים</p>	<p>לכל יח"ד - 150 מ"ר</p>	<p>לכל יח"ד - 40% משטח מגרש אך לא יעלה על 130 מ"ר</p>	<p>לכל יח"ד - 1. 280 מ"ר + 50 מ"ר מרתף + 12 מ"ר מבנה יציאה לגג + 30 מ"ר פרגולה</p> <p>2. שתי קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף</p>	<p>1. 55% משטח מגרש ולא יעלה על 200 מ"ר + 50 מ"ר מרתף</p> <p>2. שתי קומות לא כולל עליית גג ומרתף</p> <p><u>אין פרגולה</u></p>	<p>207/2 מגורים א' מיחד (דו-משפחתי) גבעה דרומית</p>

פרק ה' – חתימות והצהרת המתכנןתאריך:חתימות:חתימת בעל הקרקע:14/08/2012חתימת עורך התכנית:

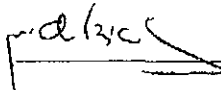

 הועדה המיוחדת לתכנון ולבטח
 מטה בנימין

14/8/12חתימת היזם:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
 מטה בנימין

14/8/12חתימת המגיש:הצהרת עורך התכנית:

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


 חתימה

אדרי זיבי אדלשטיין14/08/2012

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה