

מרחב תכנון מקומי
הר אדר

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 214/10

שינוי לתכניות מפורטות מס' 214, 214/1, 214/7, 214/7/2, 214/3, 214/3/6, 214/3/1

הר אדר

שלב א'

שלב ב'

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

מגיש התוכנית: המועצה המקומית הר אדר

עורך התכנית: גיא איגרא אדריכלים בע"מ

מס' רישיון 36516

ג.ט.י. הגן הטכנולוגי, מלחה ירושלים

טל': 02-6797744 פקס: 02-6796640

תאריך עדכון: 08.11.2012

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים וכניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لر مجلس تخطيط المدن والقرى والبلدات
المجلس الأعلى للتخطيط (418) ١٩٧١-١٩٧٢
נסח
מרחב תכנון מקומי
הכ 734
תכנית מס' 214/10
ועדת המשנה ל
בשיעור מס' 11/12 בתאריך 14.11.12
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
مجلس التخطيط الأعلى
מנהל השכבה
משרדית לתכנון ובניה
מנהל השכבה
משרדית לתכנון ובניה
مجلس التخطيط الأعلى

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 214/10
שינוי לתכניות מפורטות מס' 214/1, 214/7, 214/7/2, 214/3, 214/3/6, 214/3/1
2. המקום: תוכניות מאושרות במרחב התכנון של הר אדר
קואורדינטות: 211.750 213.000
637.750 636.350
גוש פיסקאלי 5
חלק ממועקת ח'רבת אל-מרן, באדמות כפר בית סוריק.
גוש פיסקאלי 2
חלק מחלקה ח'רבת בית שבב באדמות כפר קטנה.
חלק מחלקות ח'רבת נגים ושעב גלוס באדמות כפר בדו.
הר אדר שלב א' ושלב ב':
3. מסמכי התכנית: 11 דפי הוראות בכתב
4 נספחים מנחים
4. שטח התכנית: כ- 1000 דונם
5. תחולת התכנית: השטח התחום בקו הכחול בתכנית מפורטת מס' 214
ובתכניות מתאר מפורטות מס' 214/3 ומס' 214/3/1
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
7. יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר
8. מגיש התכנית: המועצה המקומית הר אדר
9. עורך התכנית: נ.מלצר, ג.איגרא, א.כהן אדריכלים

10. מטרות התכנית :

1. שינוי והחלת הגדרת מרתף בתחום התוכנית.
2. שינוי הגדרת שטח מותר לבניה כך, ששטחי המרתף יתווספו על שטחי הבניה המותרים ושטחים מלאים ואטומים לא יכללו במניין השטח המותר לבניה.
3. שינוי הגדרת המפלס הקובע שבתכנית 214/3/6.
4. שינוי והחלת הגדרת מסד בתחום התוכנית, כך שגובהו יהיה עד 3 מ'.
5. שינוי וקביעת הוראות בדבר : גובה מותר לבניה, גובה מקסימאלי של קיר בניין רצוף, הוראות לבניית ארובות, הוראות לקווי בניין לכרכובים וזיזי גג, הוראות לבניית גדרות וקירות תומכים בין מגרשים, מפלסי פיתוח, הוראות בדבר מספר הקומות בבניין, קווי בניין לחניות, תוספת שימושים מותרים במחסן הנמצא מתחת לחניה במגרשים הנמוכים ממפלס הכביש, הוראות בינוי כלליות וכו'.
6. תוספת שימושים מותרים בשטח ציבורי פתוח.
7. תוספת שימושים מותרים באזור מגורים, באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' שבתחום התוכנית.
8. ביטול סעיף 12 בתוכנית 214/3 בדבר הקלות.
11. כפיפות התכנית –תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות מס' :
214
214/1
214/7
214/7/2
214/3
214/3/6
214/3/1
ובכל מקרה של סתירה ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.
- כל בניה שבוצעה בהתאם להוראות של תכניות קודמות ובהתאם להיתר בניה מאושר, לא יחויבו בהתאמת הבינוי בהתאם להוראותיה של תכנית זו.

12. הוראות התכנית:

12.1 הגדרת מרתף:

תותר בניית מרתפים באזור מגורים, באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' בתחום התוכנית לפי ההוראות שלהלן:

12.1.1 המרתף, שהוא קומה בבסיס הבניין, נמצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו.

12.1.2 תקרת המרתף לא תבלוט מעל 1.20 מ' מכל נקודה שהיא מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.

12.1.3 קירות המרתף החיצוניים לא יבלטו מן הקירות החיצוניים שבמפלס שמעליו או ממעקות בנויים של מרפסות שרצפתן היא תקרת המרתף.
למען הסר ספק:

- במקרה שרצפת המרפסת היא גם התקרה של קומת המרתף, תיחשב הרצפה לשטח התכסית. (בהתאם לנספח מס' 1.)
- לא יבלטו קירות המרתף מעבר לתכסית הבניין במפלס שמעליו ובכל מקרה לא יחרגו מעבר לתכסית המותרת ומקווי הבניין המותרים שע"פ תכניות מאושרות.

12.1.4 גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה עד תחתית התקרה.
גובהו של ממ"ד הממוקם בקומת מרתף, יהיה בגובה מינימאלי הנדרש ע"פ הנחיות פיקוד העורף.

12.1.5 בין המרתף לבין הקומה שמעליו יהיה חיבור בגרם מדרגות פנימי.

12.1.6 בחלקם החשוף של קירות המרתף, לא יותרו פתחים כלשהם, למעט חלונות שסך כל שטחם לא יעלה על 2% משטח המרתף. למען הסר ספק לא תותר פתיחת דלתות ואו כניסות חיצוניות למרתף.

תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית ע"פ נוסח שייקבע ע"י היועץ המשפטי של הוועדה, בדבר אי ביצוע דלתות ואו כניסות חיצוניות למרתף.

12.1.7 על אף האמור בסעיף 12.1.6 לעיל, יותרו חלונות בחלקם החשוף של קירות המרתף, ללא הגבלת שטחם, ובתנאי ששטחי המרתף יכללו במניין שטחי הבניה המותרים שע"פ תכנית מפורטת מס' 214/3/6 בשלב ב' וע"פ תכנית מפורטת מס' 214/7/2 בשלב א'.

12.1.8 בין המרתף לקומת המגורים שבהמשכו, ככל שקיימת, תבנה הפרדה באמצעות קיר בטון בעובי של 15 ס"מ לפחות.

המרחק בין קיר הבטון הפנימי לבין קיר הבניין החיצוני שמולו, לא יפחת מ-4 מ'.
לא יותרו פתחים בקיר פנימי זה, למעט פתח מעבר אחד ששטחו לא יעלה על 2 מ"ר.
(בהתאם לנספחים מס' 2 ו-3).

מהנדס הוועדה ראשי להתיר פתיחת פתחי מעבר נוספים, וכן סטיות מהמרחק בין קיר הבטון הפנימי לבין קיר הבניין החיצוני, אם השתכנע שזה נחוץ בגלל הפתרון התכנוני של הקומה כולה.

12.1.9 סביב קומת המרתף לא תותר בניית חצרות אנגליות, למעט בסמוך לממ"ד הממוקם במרתף ולצורך מילוט דרך חלון ההדף שלו. כמו כן, מהנדס הוועדה, רשאי לאשר בניית חצר אנגלית אם השתכנע כי זו נחוצה לאוורור. המרתף הנמצא כולו מתחת לפני הקרקע הסופית המקיפה אותו וכך שלא ניתן לפתוח באחד מקירותיו החיצוניים פתח אוורור. מידותיה המקסימאליות של החצר האנגלית יהיו כמפורט להלן:

רוחב החצר – 1.50 מ'

גובה החצר – 1.50 מ' מפני הקרקע הסופית הסמוכה.

אורך החצר – 1.50 מ'.

בין החצר האנגלית לפני הקרקע הסמוכה אליו יותר חיבור באמצעות סולם בלבד.
למען הסר ספק, לא יותרו מדרגות בין החצר האנגלית לפני הקרקע הסמוכה אליו."

12.2 שטח מותר לבניה:

12.2.1 השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים

בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק

מפיתוח השטח, כרכובים ו/או זיזי גג רעפים עד 75 ס"מ.

כל חלל גג שיש אליו גישה במדרגות ו/או במעלית וגובהו מעל 2 מ', ייחשב במניין

שטחי הבניה.

12.2.2 שטחי המרתף יתווספו על שטחי הבניה המותרים ויחול על שטחי המרתף חיוב באגרת היתר בניה.

12.2.3 חללים מלאים ואטומים לא יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.

למען הסר ספק, הוראות אלו מהוות שינוי לסעיף 9 בפרק ב' ולסעיף 1.3 בפרק ג'

שבתכנית 214/3/6, לסעיף 8.4 – שטח בניה לרישוי ותכסית שבתוכנית 214/7

ולסעיף 12 - שטח מותר לבניה שבתוכנית 214/7/2.

12.3 המפלס הקובע:

המפלס/המפלסים המסומך/המסומנים במגרשים, בנספחי הפיתוח שבתוכנית מס' 214/3 ושביתכנית מס' 214/3/1. סטיות מותרות ממפלס/מפלסים אלו לפתוח חצר יהיו ± 0.50 מ'. הוראה זו משנה את הגדרת המונח המפלס הקובע כמופיע בתכנית מס' 214/3/6.

בתכנית מס' 214 (שלב א'), הסטיות המותרות למפלסי פיתוח החצר, יהיו ± 1.00 מ' מהמפלסים המסומנים בנספחי הפיתוח שבתכנית מס' 214.

12.4 מסד:

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום וחללו מלא בחומר מילוי מקומי, ואינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 3 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין. הוראה זו משנה את הגדרת המונח מסד כמופיע בתכנית 214/3/6 ואת גובה מסד כמופיע בסעיף 8.7 בתוכנית 214/7 והיא תחול על כל שטח תוכנית זו.

12.5 הוראות לגובה מותר לבנייה:

הגובה המרבי המותר לבנייה יהיה כדלהלן, כשההתייחסות היא למפלס הקרקע הסופי הסמוך לנקודה הנמדדת:

- מפלס עליון של מעקה גג שטוח - 7.55 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים הסופיים.
- מפלס עליון של רכס גג רעפים משופע - 9.00 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים הסופיים.

הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 8.7 שבתוכנית 214/7 ולסעיף 1.10 בפרק ג' שבתוכנית 214/3/6.

12.6 קביעת גובה קיר בניין רצוף:

גובהו של קיר בניין רצוף לא יעלה על 7.55 מ', למעט קיר גמלון של גג רעפים וקיר של חדר מדרגות שגובהם הסופי לא יעלה על 9.00 מ'.

12.7 הוראות לבניית ארובות:

הארובות ייבנו בתחום קווי הבניין ותצופנה באבן הבניה של הבית. מפלס עליון של ארובה יהיה לפי התקן הישראלי.

12.8 הוראות לקווי בניין לכרכובים וזיזי גג:

תותר חריגה מקו בניין כלשהוא במקרה של כרכוב ואו זיזי גג במידה של עד 75 ס"מ ובגובה מינימום של 2.40 מ' מפני הקרקע הסמוכים.

12.9 הוראות לבניית גדרות בין מגרשים:

12.9.1 גדרות לאורך דרכים ובגבול שטחים ציבוריים, במגרשים הנמוכים ממפלס הכביש/מהשטח הציבורי או המשותפים להם בגובהם, תבניתה מבטון בחיפוי אבן, פראית (בשלב ב') לקט (בשלב א'), בגובה מינימאלי של 110 ס"מ ולא יותר מ-120 ס"מ מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. ראש הקיר יהיה בקווים אופקיים או משופעים. ניתן לבנות גדרות אלו במדרגות. מהנדס הוועדה רשאי לאפשר חיפוי אבן מסוג אחר.

12.9.2 גדרות צדדיות ואחוריות בין מגרשים תבניתה ממסד בטון בחיפוי אבן בגובה שלא יעלה על 1.20 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. תותר התקנת סורג ברזל או עץ על מסד זה ובלבד שגובהה של הגדר על כל מרכיביה לא יעלה על 1.50 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. ראש הקיר יהיה בקווים אופקיים או משופעים. ניתן לבנות קירות אלו במדרגות.

12.10 הוראות לבניית קירות תמך:

12.10.1 גובה ראש קיר תמך מקסימאלי הפונה לרחוב ואו לשטח ציבורי, במגרשים הגבוהים ממפלס הכביש, לא יעלה על 30 ס"מ מעל מפלס הפיתוח הסמוך ובכל מקרה לא יעלה גובהו על 4 מ'. ע"ג ראש הקיר תותקן גדר ברזל או עץ בהתאם להוראות והתקנות הקיימות בישראל.

חיפוי הקיר בחזית הבית יהיה מאבן, פראית (בשלב ב') לקט (בשלב א'). מהנדס הוועדה רשאי לאפשר חיפוי אבן מסוג אחר.

12.10.2 גובה הקירות התומכים לא יעלה על 4 מ'. קיר תמך הגבוהה מ-4 מ' ייבנה במדורג. יש לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מדורגים. מהנדס הוועדה רשאי לאשר קירות הגבוהים מ-4 מ' שנבנו ללא דרוג, ובתנאי שבנייתם הסתיימה עד שנת 2008. תנאי לאישור קירות אלו הוא המצאת אישור קונסטרוקטור ליציבותם ותקינותם של קירות אלו.

12.10.3 קירות תמך בין מגרשים: כאשר מפלסי הפיתוח במגרש גבוהים ביותר מ-50 ס"מ ממפלסי הפיתוח במגרש הסמוך, כשההתייחסות היא למפלסים המסומנים בנספחי הבינוי והפיתוח של התוכניות המאושרות במרחב התכנון של הר אדר, המגרש הגבוה יותר יתמוך את עצמו בתוך שטחו. גמר הקיר יהיה בחיפוי אבן מכל סוג ובמראה נאות. המגרש הגבוה יותר, יחפה באבן את המשטח העליון של הקיר (קופינג) ודופן הקיר הפונה למגרש הגבוה, המגרש הנמוך יותר, יחפה באבן את דופן הקיר הפונה למגרש הנמוך.

12.11 מפלסי פיתוח:

במגרשים בהם שני מפלסים קובעים המדרגה תהיה במרכז המגרש בין שני המפלסים. תותר סטייה ממקום המדרגה, באישור מהנדס הועדה, של עד 5.0 מ' לכיוון קו בנין קדמי או קו בנין אחורי.

במקרים בהם קיימים מגרשים אשר הבניה בהם בהתאם להוראות התכנית יוצרת מצב תכנוני לא סביר, תותר סטייה ממפלסי הפיתוח הקובעים בתאום מוקדם ומלא עם מהנדס הועדה ובכפוף לאישורו.

במקרים בהם הותרה הגבהה ממפלסי הפיתוח הקובעים על פי סעיף זה, לא יעלה הגובה המירבי המותר לבניה, מעל הגובה המקסימאלי המותר לבניה כאשר ההתייחסות היא למפלס הקרקע העליון המסומן בנספחי הפיתוח של תכניות מפורטות מס' 214, 214/3 ו-214/3/1. (בהתאם לנספח מס' 4.)

לצורך יצירת קומת מרתף, כך שתקרתה לא תבלוט מעל 1.20 מ' מכל נקודה שהיא מפני הקרקע הסופיים הסמוכים, רשאי מהנדס הועדה, על פי שיקול דעתו, להתיר הגבהה במפלסי הפיתוח הסמוכים למבנה במרחק של עד 2 מ' מקירות המבנה ולגובה של עד 1.5 מ' וזאת בתנאי שהגובה המרבי המותר לבניה בסמוך לאותם האזורים בהם הותרה ההגבהה, יחושב ממפלס הפיתוח המסומן בנספחי הפיתוח של תוכניות מפורטות מס' 214, 214/3 ו-214/3/1.

12.12 הוראות למספר הקומות בבניין:

מספר הקומות בבניין לא יעלה על שתי קומות + מרתף + חלל גג. ניתן לבנות את המבנה במדורג בתנאי שבכל חתך אנכי של המבנה לא יהיו יותר משתי קומות + מרתף + חלל גג (פרט לחדר מדרגות). גובה יציאה לגג עליון לא יעלה על 2.3 מ'.

למען הסר ספק, קומת מרתף אשר תיבנה בהתאם למותר בסעיף 12.1.7 ואשר שטחה נמנה על שטחי הבניה המותרים, תחשב אף היא, כקומת מרתף לצורך מניין מס' הקומות בבנין. במקרה זה לא תותר בניה של קומת מרתף נוספת תחתיה.

הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 8.6 שבתוכנית 214/7 ולסעיף 1.7 בפרק ג' שבתוכנית 214/3/6.

12.13 קו בנין לחניות:

קו בנין קידמי מינימלי לחניה, לרבות שער החניה, יהיה 0.0 מ'.
קו הבנין צדדי מינימלי לחניה יהיה 0.0 מ'.

הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 8.5.1 ולסעיף 8.9.5 שבתוכנית 214/7.

12.14 שימושים מותרים בשטח ציבורי פתוח:

השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו כגון: גנים ציבוריים ופארקים, מתקני משחקים מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מעברים להולכי רגל, ברזיות, פחי אשפה, פינות ישיבה, קירויים ופרגולות, מתקני אשפה, מתקני גזם, מתקני איסוף נייר/בקבוקים/פלסטיק, מרכיבי ביטחון, דרכים לרכב שירות בטחון והצלה, משטחי חניה ובתנאי שטחם אינו עולה על 10% משטח המגרש, שירותים ציבוריים, מתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים ומיתוג, מחסן גננים וכדומה.

בניינים המתאימים לייעודם של שטחים אלו יבנו באישור הוועדה ובתנאי שטחם אינו עולה על 5% מסך כל השטחים הציבוריים הפתוחים. הוועדה מוסמכת לשנות את השימוש ולקבוע שימוש שונה מן המצוין בהוראות שבתוכנית זו כדוגמת השימושים המותרים.

12.15 שימושים מותרים באזור מגורים, באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב':

השימושים המותרים באזור מגורים, באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' יהיו למטרות מגורים בלבד. הוועדה מוסמכת לאשר שימוש שונה מן המצוין בהוראות שבתוכנית זו למטרות משפחתונים, פעוטונים, צהרונים וכדומה.

כמו כן, הוועדה מוסמכת לאשר למחזיק בבית, המתגורר בו בפועל, לעשות שימוש בחלק מהמבנה, ובלבד שחלק זה אינו עולה על 60 מ"ר, לצורך עיסוק במקצועו ובתנאי שעיסוק זה לא מחייב רישיון עסק ושאינו בפעילותו כדי לגרום מטרד.

12.16 שטח מגרשים באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1:

הוועדה מוסמכת לאשר שינויים בגבולות שבין מגרשי מגורים, בשיעור של $\pm 1\%$, מהשטחים שנקבעו בטבלת השטחים שבתכנית מפורטת מס' 214/3/1 פרק ג' ופרק ד' סעיפים 1 ו-2.

12.17 הוראות בינוי כלליות:

12.17.1 גג הרעפים יבנה מרעפי חרס או בטון בלבד.

12.17.2 במגרשים בהם המפלס הקובע נמוך ממפלס הכביש ואשר בהם מותרת בניה מתחת לחניה, יותר שימוש בשטח זה גם לצורך חדר הסקה. הארובה לא תחרוג מקו בניין למגורים ותשולב באופן אינטגרלי עם מבנה המגורים.

12.17.3 בכל מגרש המיועד לשתי יחידות דיור הגשת בקשה להיתר בניה מחייבת תיאום מוקדם וקבלת אישור מהנדס המועצה בנושא העיצוב האדריכלי של המבנה וקירות הפיתוח הגובלים בדרכים או שטחים ציבוריים אחרים.

12.17.4 תותר בניית מדרגות פיתוח זיזיות בתחום המגרש ובלבד שמדרגות אלו מובילות ממפלס פיתוח אחד למשנהו. הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 8.12 שבתוכנית 214/7.

12.17.5 מהנדס הוועדה רשאי לשנות את מיקום החניה שמסומן בנספחי הבינוי של תכניות מפורטות מס' 214, 214/3 ו- 214/3/1 אם השתכנע שזה נחוץ בגלל הטופוגרפיה או הפתרון האדריכלי של הבניין, ובלבד שלא יפגע בתשתית הקיימת ובמדרכה. למרות האמור לעיל, במגרשים פינתיים, מיקום החניה יהיה אך ורק בהתאם למסומן בנספחי הבינוי של תכניות מפורטות מס' 214, 214/3 ו- 214/3/1 וכל שינוי במיקום החניה במגרשים אלו יחייב את אישור קמ"ט תחבורה.

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בנספח הבינוי ובתרשימים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לנספח הבינוי הנוכחי.

עורך התכנית/ המתכנן:

אדריכל: גיא איגרא

מס' רישיון: 36516

כתובת: הגן הטכנולוגי בנין 9, מלחה, ירושלים

טלפון: 02-6797744

פקס: 02-6796640

תאריך: 08.11.2012

גיא איגרא - אדריכלים בע"מ

ח.פ. 514136498

חתימת מגיש התכנית

הוועדה

אבירם כהן

ראש המועצה המקומית
הר אדר

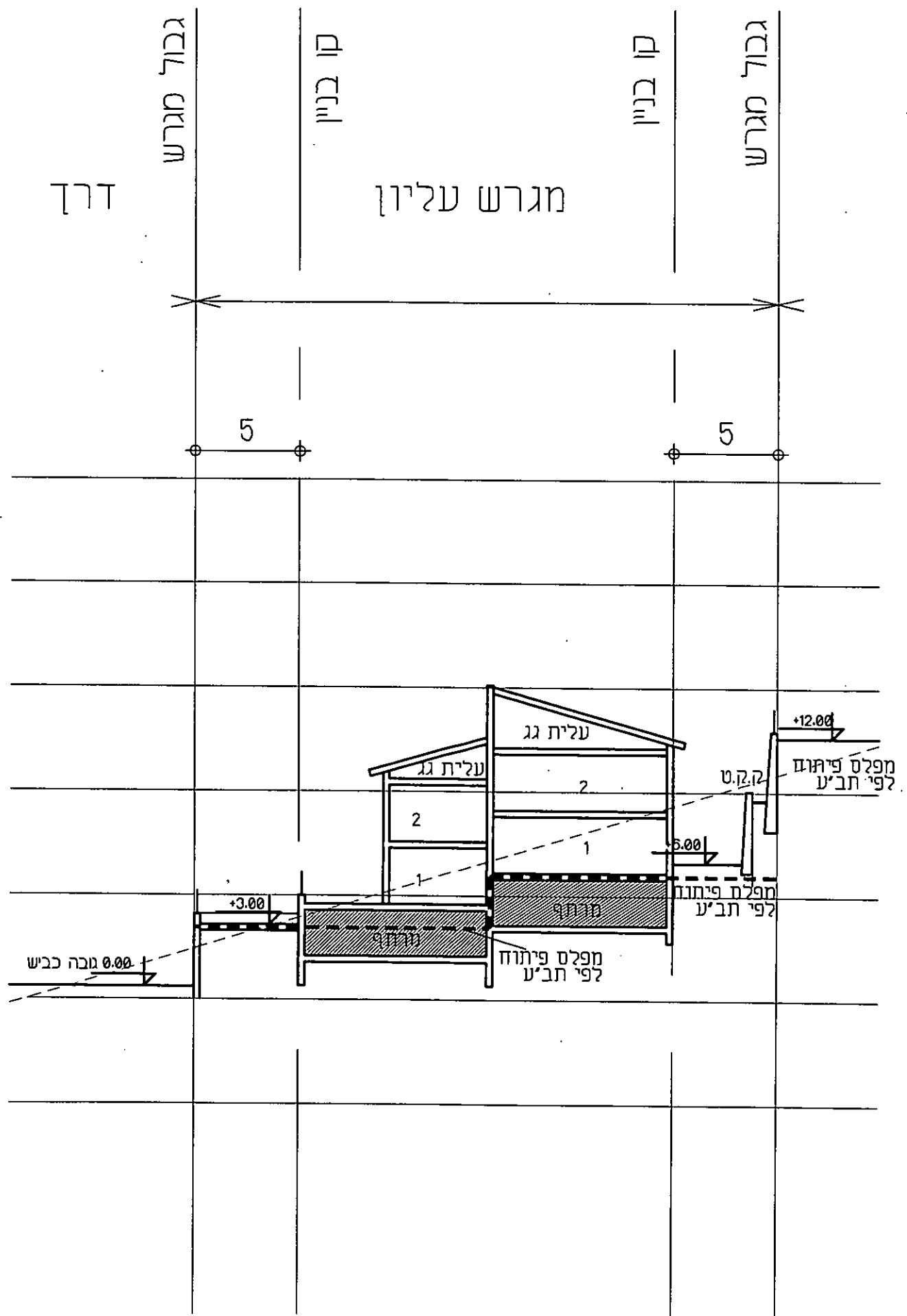
קובי לוי, אדריכל
מהנדס הוועדה המיוחדת
לתכנון ולמנהל הר אדר

חתימת היוזמים

חתימת בעל הקרקע

תוקף

הפקדה



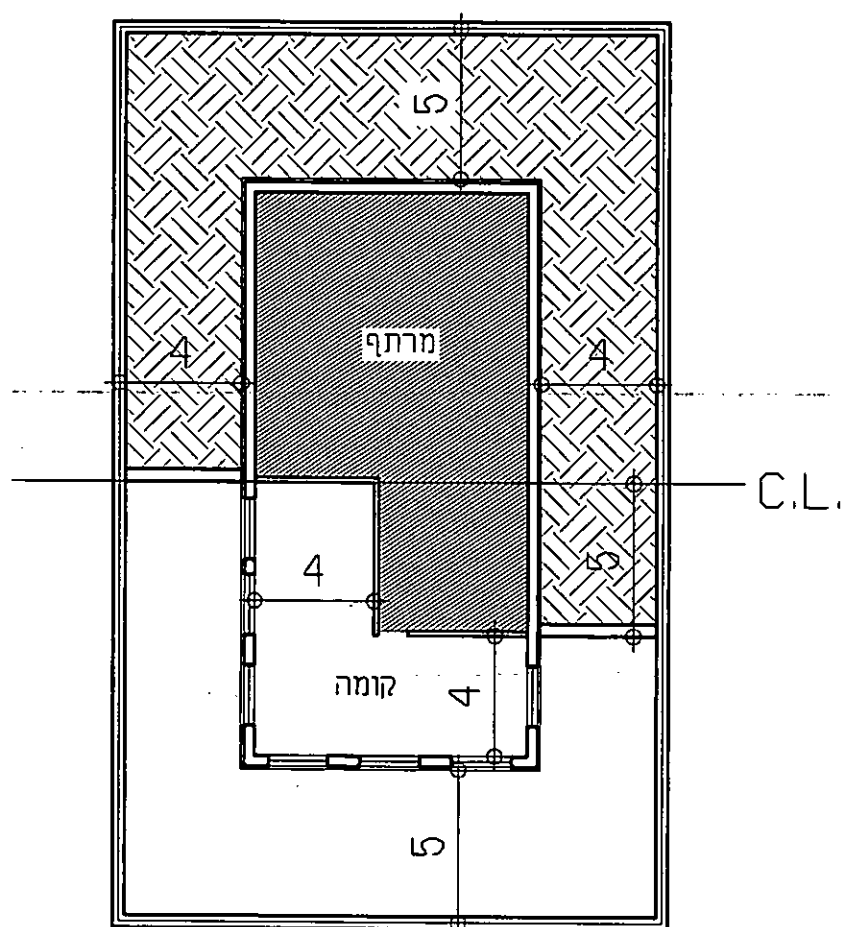
מרתף שתקרתו היא רצפת המרפסת שמעליו

ק.מ. 1:250

נספח מס' 1

הר אדר

תוכנית מס' 214/10



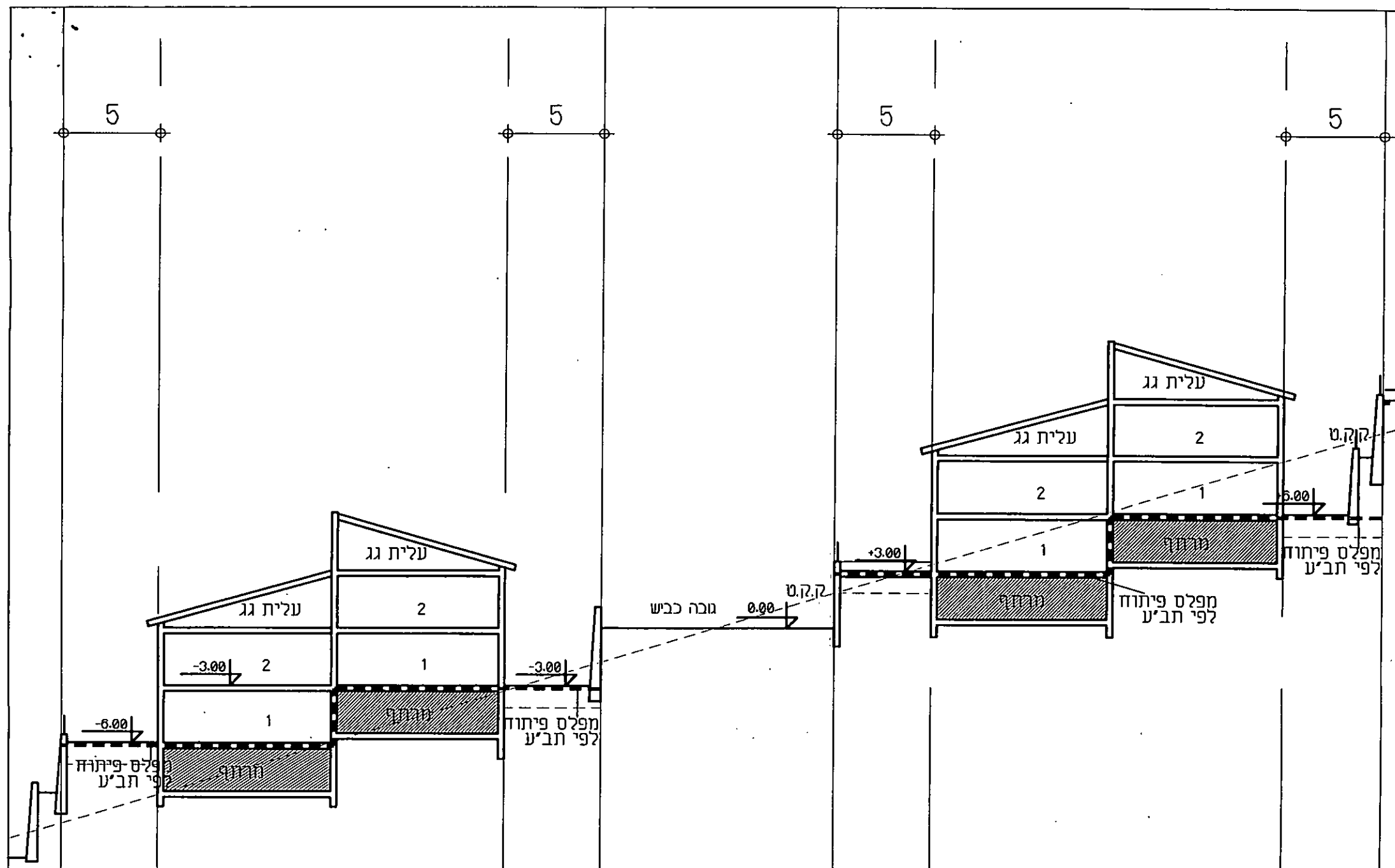
תכנית קומת מרתף שהמשכה קומת מגורים

ק.מ. 1:250

נספח מס' 2

הר אדר

תוכנית מס' 214/10



תכנית קומת מרתף שהמשכה קומת מגורים
חתך עקרוני
ק.מ. 1:250

נספח מס' 3

הר אדר
תוכנית מס' 214/10

