

מתן תוקף

מפקדת אזור יהודה ושומרון
מועצת הוועדון העליונה
מועצה איזורית מס' בנימין

תכנית מפורטת מס' 214/7

שינוי לתכנית מס' 214/1

1. שם התכנית
תכנית זו ונקרא ותכנית מפורטת מס' 214/7.
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, הבאים במקום הוראות תוכנית 214/1.
3. מקום הוועדון
הר אדר, נפת רמאללה,
אדמות כפר בית סוריק. גוש פיסקלי 5
חלק ממעוקת חירבון אל מורן.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול בונשריט של
תכנית 214.
4. שטח התכנית
שטח התכנית הוא 334 דונם בקירוב.
5. מטרת התכנית
לשנות את תכנית 214/1 בנושאים שונים הנוגעים לאזור
המגורים שבתכנית 214/1.
השינוי יהיה בסעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
8.3, 8.4, 8.8, 8.9.3, 8.10, 8.15.
6. כפיפות לתכנית
הוראות ותכנית 214/1 יחולו ככל שאינן סותרות הוראות
תכנית זו, באופן שהוראות תכנית זו עדיפות. במקרה של
סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות,
תקבענה הוראות תוכנית זו.
7. הגדרות
תכנית - היחס המבוטא באחוזים בין שטח ההיטל האופקי של
בנין לבין שטח המגרש.
8. אזור מגורים
הנוטה שלהלן יבוא במקום טעיף 8 של ותכנית 214/1 :
השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהיו אזור מגורים.

- 8.1 מספר המגרשים באזור הוא 298.
- 8.2 מספר היחידות על המגרש: יחידות דיור אחת בכל מגרש.
- 8.3 שטח המגרש המינימלי לא יקטן מ-600 מ"ר.
- 8.4 שטח בניה לרישוי ותכסיות

השטח המותר לבניה של כל יחידות דיור לא יעלה על 300 מ"ר.

שטח זה כולל כל שטחי העזר כגון: מדרגות פנימיות בכל קומה, חדר הסקה, מחסן, מבואה וכיוצ"ב, לרבות מקלט וחניה מקורה בין בתחום קוי הבנין ובין אם לאו, שאין רשות לנצל למטרה אחרת.

סה"כ שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו, והוא כלול בסה"כ השטח המותר לבניה.

בענין שטחי הבניה יחושבו כל שטח מקורה גג, לרבות שטח הקירות, כל בניה שבתחום המגרש, כל חלל גג שיש אליו גישה במדרגות או אפשרות גישה כזו, וגובהו מעל 1.7 מ', למעט הבלטה זיזית של גג רעפים עד 60 ס"מ.

התכסית המכסימלית למגרש תהיה 30%.

חצרות פנימיות, מקלט וחניות מקורות, תחושבנה כשטח תכסית.

8.5.1 קוי בנין

קו הבנין הקדמי המינימלי של בניני המגורים יהיה 5.0 מ', למוסך 1.0 מ'.

קו בנין מינימלי צדדי יהיה 4.0 מ', למוסך 0.0 מ'.

קו בנין מינימלי אחורי יהיה 5.0 מ'.

8.5.2 קוי בנין במגרשים מיוחדים

במגרשים המופיעים ברשימת המגרשים המיוחדים אשר נכללה בתקנות תכנית 214/1 והנזכרים בסעיף 8.19 להלן, תורשינה סטיות של פינות המבנה ב-0.5 מ' מעבר לקו בנין צדדי וב-1.0 מ' מעבר לקו בנין אחורי. הסטיה תהיה בצורת משולש בלבד, כאשר אורך הצלע החופפת את קו הבנין לא יעלה על 5.0 מ'.

8.5.3 בניה בקו בנין צדדי 0

ניתן להצמיד שני בנינים סמוכים ע"י בניה בקו בנין צדדי 0 בהסכמת שני המשתכנים. במקרה כזה תוגש בקשה אחת להיתר בניה עבור שני המשוכנים. הבניה תהיה באופן זיזית לשני הבנינים, ותבוצע בו זמנית בשני חלקי הבנין וקו הבנין הצדדי הנגדי יהיה 6.0 מ'. הועדה המקומית רשאית לסרב להצמדה כנ"ל אם נשוכנע שהדבר יהווה הפרעה למשוכן במגרש שמעל שני המגרשים הצמודים.

מספר הקומות

8.6

מספר הקומות לא יעלה על שתיים. קומת מרתף ו/או חלל גג שאיננו מחושב כשטח בניה, לא יחשבו במנין הקומות.

גובה

8.7

הגובה המירבי לבנינים ולגגות יהיה כוללהלן, כשהתיחסות היא למפלס הקרקע הסופי הסמוך לנקודה הנמדדת :

מפלס עליון של גג שטוח - 6.5 מ'.

מפלס עליון של מעקה גג שטוח - 7.5 מ'.

מפלס עליון של חדר מדרגות - 9.0 מ'.

גובה תחילת גג רעפים - 6.0 מ'.

גובה רכס גג רעפים - 9.0 מ'.

גובה מסד או מרפסת גן - 1.2 מ'.

מפלס עליון של ארובה יהיה לפי ותקן ישראלי 858 ג'.

מבני עזר

8.8

8.8.1 כל מבני העזר (מחסן, חדר הטקה, חדר כביסה, מקלט וכיוצ"ב), למעט מוסך חניה לרכב ומבנה עזר הנמצא מתחת למוסך או משטח חניה לרכב, יהיו בתחום קוי הבנין.

8.8.2 מבנה עזר הנמצא מתחת למוסך או למשטח חניה לרכב, לא יבלוט מעבר לקוי הבניה של המוסך או המשטח.

מבנה עזר כזה לא ימנה בשטח הבניה המותר לרישוי בתנאי שישמר מרחק פיזי של אחד מטר לפחות, בינו לבין המבנה העיקרי של בית המגורים.

8.8.3 מבני עזר שאינם נמצאים מונחת למוסך או למשטח חניה עפ"י המגבלות ולעיל, ימנו בשטחי הבניה לרישוי.

חניה לרכב

8.9

8.9.1 בכל המגרשים הגובלים בזרימים ציבוריות חלה חובת בניית חניה לרכב בנותן המגרש. בניית החניה תבוצע בפועל יחד עם בניית הבנין העיקרי.

8.9.2 הועזה המקומית רשאית לוותר על ביצוע החניה כאשר הפרש הגובה בין מפלס המגרש הקרוב לדרך לבין הדרך, כפי שהם מסומנים בנספח, עולה על 4.0 מ' וסה"כ שטח הבניה במגרש לא עובר און ה-160 מ"ר.

8.9.3 כל ונוטפות בניה שמעל 240 מ"ר, למעט קירוי חניה, תותנה בהשלמת מספר החניות לשתיים בונחום המגרש. רוחב פתחי הכניסה לחניון

במגרש לא יעלה בטה"כ על 6.0 מ', אך לא יפחת מ-2.0 מ' לכניסה יחידה.

8.9.4 חניה בנויה ומקורה תבנה בהונאמה אדריכלית לבנין.

8.9.5 שער החניה יהיה במרחק 1.0 מ' פנימה מקו הדרך.

8.10 חומרים

כל הבנינים והמוסכים יצופו באבן טבעית עם פנים טבעיים, מסותתים, או שייבנו מעץ. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש באבן נסורה בעיצוב מיוחד שיפורט בבקשה להיתר בניה.

מותר שימוש במתכת לבניית שלד חניה מקורה. גגות משופעים יצופו ברעפי חמר או בטון.

יאסר ציפוי בחומרים אחרים כגון: אובסט, פח גלי ורעפים מצופים בחומרים אספלטיים.

8.11 מסדים ובניה על עמודים

לא תותר הקמת בנין על עמודים. קומות מפולשות המוגדרות בקשתות או קטעי קירות, מותרות אך תמנינה בשטחי הבניה. כל המסדים שאינם כלולים בחישוב שטחי הבניה יהיו סגורים וממולאים. כל חפירה מעבר לדרוש ליסודות תמולא בחזרה בחומר החפירה.

8.12 איסור זיזים

לא תוותר קומה זיזית או אלמנט זיזי מעבר ל-30 ס"מ מקיר הבנין, למעט מרפסת זיזית. כל האלמנטים הזיזיים יחוייבו בטיפול ארכיטקטוני מיוחד שיוצג בפרט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.

8.13 מפונות ג'וליס

מפתחים שמעל 1.5 מ' יקבלו טיפול ארכיטקטוני מיוחד (כגון: קשתות, קשתות ישרות, קורות בטון וכיוצ"ב), שיוצג בפרט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.

8.14 גגות רעפים

בגגות רעפים לא יעלה שיפוע הגג על 35 מעלות מהאופק. בשיפועים א-סימטריים יוותר שיפוע אחד עד 45 מעלות בתנאי שהשיפוע הנגדי לא יעלה על 25 מעלות.

8.15 מתקנים על גגות

לא ווותר הקמת מתקנים על גגות ובחצרות בין בתוך קוי הבנין ובין מחוץ להם לרבות: אנטנות למיניהן, למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים ביחס לגגות. בגגות שטוחים ישולבו המתקנים

במבנה הגג באופן ארכיטקטוני נאות. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג והדודים בונך חלל הגג.

מתקנים בחצר

8.16

מתקני אשפה ייבנו בהתאם לנספח החלוקה והפיתוח, כפוף לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית מטה בנימין.

מתקני כביסה לא יבנו בחזית הבנין שכלפי דרכים ציבוריות.

בלוני גז ימוקמו כך שלא יראו מכיוון דרכים ציבוריות.

פיתוח המגרש

8.17

הבקשה להיתר בניה תכיל תשריט פיתוח מפורט בקנ"מ 1:100 שיכלול מפלטי קרקע סופיים, קירות, גדרות, שטחים מרוצפים, נטיעות, חיבור ביוב וחניה.

גובה הקרקע הסופי יהיה הגובה המופיע בנספח הפיתוח בסטיה של 1.0 מ' ±.

גובה הגדרות לא יעלה על 0.90 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. גדרות לאורך דרכים ובנינה ממסד אבן לקט בגובה 30 ס"מ וסורג ברזל. הגדרות שבגבול שטחים ציבוריים ובנינה בהתאם לנספח החלוקה והפיתוח.

גובה קירות תומכים לא יעלה על 4.0 מ'.

כאשר פני הקרקע במגרש גבוהים ביותר מ-50 ס"מ מפני הקרקע במגרש סמוך, המגרש והגובה יותר יונמוך את עצמו בונך שטוח. הנומיכה יכולה להעשות בקיר אבן לקט או מסלעה.

הגמר כלפי הצד הנמוך יותר יהיה בציפוי אבן ובהופעה נאותה.

מעבר צנרת למגרשי הבניה יעשה לפי אחת מהאפשרויות המתוארות להלן :

- מעבר באזור מזרון שפיכה או סלעיה יהיה בהתחפרות וכיסוי.

- מעבר בקיר תומך יהיה בתוך הקיר או מאחוריו מבלי שיראה בחזית.

- מעבר על גבי מצוק סלעי יהיה בתוך חריץ חפור כך שהצנרת לא תבלוט מפני הקיר. החריץ יכול להיות שטחי והצנרת גלויה, או עמוק והצנרת מוסתרת במילואה של אבן לקט. יש להקפיד שהמילואה לא תבלוט מפני הקיר.

גדרות צודיות בין מגרשים ובנינה מאבן טבעית או סורג ברזל. ראש הקיר יהיה בקוים אופקיים או משופעים עד זווית 1:1, ואין לבנות קירות אלו במדרגות.

צנרת וכבליים 8.18

לא ינוננו פיצויים במקרה של גישה אל הצנרת לשם בקרה, טיפול ותיקון ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו.

רשימת המגרשים המיוחדים 8.19

234	177	143	67	4
237	181	144	68	8
242	184	174	71	16
243	185	148	72	21
246	189	161	86	28
258	190	163	92	36
263	191	164	96	41
267	200	165	97	42
268	201	166	105	43
269	202	167	117	44
285	203	169	126	51
286	212	171	127	52
287	220	172	131	54
288	223	173	133	56
	224	174	136	62
	227	175	138	63
	228	176	139	66

יוזם התכנון : המועצה האזורית מטה בנימין

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הנטוש
המנהל האזורי בית אל
טל' 02-958904

מגיש התכנון : עמותת הר-אדר ישוב קהילתי
ד.נ. צפון יהודה 90970
טל' 02-344710

עורך התכנון : שם האדריכל : ס. אברמוביץ, אדריכלים
ת"ד 1149, מכשפת ג"ס 90806
כתובת : פרק 16, טל' 344-339 (02)
טל' : _____

