

מרחב תכנון מקומי
הר אדר

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 214/3/12
שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס' 214/3 ו-214/3/6
הר אדר שלב ב'

בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה הר אדר

היוזם: דוד סלמן רח' פרי מגדים 26 מבשרת ירושלים

עורך התכנית: אדר-עובדנה (עבנ) נגרי אדריכל ומתכנן ערים

המנהל הכללי של המועצה ליהודה ושומרון
מחלקת התכנון והבנייה
לשכת התכנון המקומי
הר אדר

ועד הדבר חוק תכנון עירוני, פרויקט תכנון ובנייה
(יהודה ושומרון) (מס' 12/3/214) תשלום 1971-
לשכת התכנון המקומי, הר אדר, רמת
לשכת התכנון המקומי (מס' 12/3/214) 1971-1972

נמח
מרחב תכנון מקומי
הר אדר

ועדת המשנה ל
תכנון ובנייה
מס' 12/3/214
תאריך 29.7.09

מנהל השכבה
המחלקה לתכנון ובנייה
המועצה העירונית/מסנה
רئيس مجلس
البلدية/البلدية العامة

המנהל הכללי של המועצה ליהודה ושומרון
מחלקת התכנון והבנייה
לשכת התכנון המקומי
הר אדר

ועד הדבר חוק תכנון עירוני, פרויקט תכנון ובנייה
(יהודה ושומרון) (מס' 12/3/214) תשלום 1971-
לשכת התכנון המקומי, הר אדר, רמת
לשכת התכנון המקומי (מס' 12/3/214) 1971-1972

נמח
מרחב תכנון מקומי
הר אדר

ועדת המשנה ל
תכנון ובנייה
מס' 12/3/214
תאריך 29.7.09

מנהל השכבה
המחלקה לתכנון ובנייה
המועצה העירונית/מסנה
رئيس مجلس
البلدية/البلدية العامة

תוכן העניינים

עמוד

3	פרק א' – נתוני התכנית
4	פרק ב' – הגדרת מונחים
5	פרק ג' – הנחיות בנייה
6	חתימות

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 214/3/12
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 ו- 214/3/6
2. המקום:
מגרש 185
הר אדר שלב ב'
מבוא הרועים 16
גוש פיסקאלי 2
חלק מחירבת נגיס ו-שעב גלוס באדמות הכפר בידו
3. קואורדינטות: צפון-דרום 137185 – 137225
מזרח-מערב 162030 – 162000
4. גבול התכנית: ע"פ המותחם בקו כחול בתכנית מפורטת מס' 214/3/12 זו.
5. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב.
נספח בקנ"מ 1:100
6. שטח התכנית: 0.500 דונם
7. יוזם ומגיש התכנית: דוד סלמן פרי מגדים 26 מבשרת ירושלים
ת.ז. מס' 02529389/5
טל' 02-5701588
פקס: 02-5795872
8. עורך התכנית: אדריכל עובדיה (עבי) נגרי רח' יותם 6 ירושלים
רישיון מס' 80400
טל': 050-7488850
פקס: 02-5661957
9. מטרת התכנית: קביעת הוראות ומגבלות בנייה:
א. שינוי מפלסי הפיתוח
ב. שינוי המפלס הקובע
ג. הגדרת מסד בניין קיים כחלל לאטימה ומילוי בטון/עפר
ד. שינוי גובה בנייה מירבי
10. כפיפות התכנית: על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר הר אדר ב' תכנית מס' 214/3, 214/3/6 וכן חלות ההוראות שבתכנית 214/3/12 זו.
11. יחס לתכניות אחרות: במקרה של סתירה בין תכנית 214/3/12 זו לבין תכנית המתאר המפורטת מס' 214/3 ותכנית 214/3/6 יקבעו הוראותיה של תכנית 214/3/12 זו

פרק ב' – הגדרת מונחים

1. התכנית : תכנית מפורטת מס' 214/3/12 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 הר אדר שלב ב' (להלן התכנית הראשית) ותכנית 214/3/6
2. הוועדה : הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה הר אדר
3. המהנדס : מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב , כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 והצווים אשר הוצאו ע"י מפקד כוחות צה"ל באזור.
5. מועצת תכנון עליונה : מועצת תכנון עליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או וועדות המשנה שלה.
6. גובה המרבי לבנייה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
7. מעקה הגג : מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ – 0.90 מ' ואינו עולה על 1.4 מ'.
8. קו בניין : קו לאורך חזית קדמית ואחורית של המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום ואינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון, וכד'. גובהו עד 2.9 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני ריצפת הבטון התחתונה של הבניין.

פרק ג' – הנחיות בנייה

1. מפלסי פיתוח:
במגרש שני מפלסים קובעים. המדרגה תהייה לפי המסומן בניספח הבינוי
בין שני המפלסים. מפלסי הפתוח יהיו כמסומן בתשריט.
2. הגובה המרבי של רכס גג הרעפים:
הגובה המרבי האבסולוטי יהיה +788.12
3. מסד: חלל המסד יאטם וימולא בטון/עפר כמסומן בנספח ללא גישה אליו
ולא יעשה בו כל שימוש.
4. גובה מירבי מותר על פי תכנית בתוקף - 9.0 מ'
גובה מירבי מוצע על פי תכנית זו - 8.50 מ' במפלס הגבוה
11.90 מ' במפלס הנמוך
גובה אבסולוטי מותר על פי תכנית בתוקף - +787.45
גובה אבסולוטי מוצע על פי תכנית זו - +788.12
מפלס קובע כפי שנקבע בתכנית שבתוקף - +778.45
מפלס קובע מוצע על פי תכנית זו - +779.72
5. תנאי למתן היתר בנייה מכח תכנית זו הינו מסירת כתב התחייבות חתום
ע"י מבקש ההיתר בנוסח שייקבע ע"י היועץ המשפטי של הוועדה המיוחדת,
באשר לאטימת המרתף ועמידה בכל יתר דרישות הוועדה המיוחדת
בהקשר זה.

פרק ד' - חתימות והצהרת מתכנן:

תאריך:

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
בית אל
טל: 9958905

מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתיכנון ובניה הר אדר
ד.ג. צפון יהודה 90836
טל: 02-5344710
פקס: 02-5700127

הועדה המיוחדת לתיכנון ובניה
הר אדר

יוזם התכנית: דוד סלמן פרי מגדים 26 מבשרת ירושלים

ת.ז. מס' 02529389/5

טל' 02-5701588

פקס: 02-5795872

עורך התכנית: אדרי' עובדיה (עבי) נגרי רח' יותם 6 ירושלים

רישיון מס' 80400

טל': 050-7488850

פקס: 02-5661957

נגרי עובדיה
אדריכל
מס' רישיון 80400

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים וחישובי השטחים והאזורים בנספח זהים ומתאימים
לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
לנספח הנוכחי.

נגרי עובדיה
אדריכל
מס' רישיון 80400
חתימה

אדריכל זון האנן
שם ותפקיד

13.8.2009
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה