

ישיבת אצלם 388
6.01.10

758 7000

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

המנהל האזורי
מועצת התכנון העליונה
למחוז יהודה ושומרון
משרד התכנון והבנייה
ועד הדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשס"ז-2071
לר. ב.א.א. תכנון תכנון תכנון תכנון תכנון
למחוז יהודה ושומרון (מס' 418) תשס"ז-2071
נכח
מחוז התכנון מקומי
214/3/6
תכנית מס' 214/3/6
ועדת המשנה ל
ביטוח מס' 7/09 בתאריך 93.09.09
החליטה לה... לתכנית הנזכרת לעיל
מדת להתחיל...
מנהל חלשבו
החסינות לתכנון ובנייה
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/מסנת
רئيس مجلس
التخطيط والبناء

תכנית מפורטת מס' 214/3/11

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 ותוכנית

הר אדר
שלב ב'

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יום התוכנית:

יוסי וזיוה בן דוד

רחוב נוף הרים 148 הר-אדר

טלפון: 02-5345335

מגיש התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר

עורך התוכנית: אדריכל קובי בן עטר, מס' 117522

טלפקס: 02-5701108, נייד: 0544-500218

רחוב שבע האחיות, 18 מבשרת ציון

תאריך עדכון אחרון: 26.05.09

המנהל האזורי
מועצת התכנון העליונה
למחוז יהודה ושומרון
משרד התכנון והבנייה
ועד הדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשס"ז-2071
לר. ב.א.א. תכנון תכנון תכנון תכנון תכנון
למחוז יהודה ושומרון (מס' 418) תשס"ז-2071
נכח
מחוז התכנון מקומי
214/3/6
תכנית מס' 214/3/6
ועדת המשנה ל
ביטוח מס' 7/09 בתאריך 93.09.09
החליטה לה... לתכנית הנזכרת לעיל
מדת להתחיל...
מנהל חלשבו
החסינות לתכנון ובנייה
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/מסנת
رئيس مجلس
التخطيط والبناء

תפריט מס' 05.doc Documents\תכנון

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מספר 214/3/11 שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 ותוכנית מפורטת מס' 214/3/6.

2. המקום:

הר אדר שלב ב' מגרש 1051
קורדינטות: 162625 162750
137250 137375

גוש פיסקאלי 2, חלק מחלקות חירבת נג'ם ושעב גלוס באדמוה כפר בידו.

3. מסמכי התוכנית:

- א. 4 דפי הוראות בכתב. להלן "הוראות התוכנית".
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 להלן "תשריט".
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100.

4. שטח התוכנית:

כ- 1.007 דונם.

5. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יוזמי התוכנית:

יוסי וזיוה בן דוד, רחוב נוף הרים 148 הר-אדר, טלפון: 02-5345335

8. מגיש התוכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר.

9. עורך הבקשה:

קובי בן עטר, אדריכל מס' רישיון 117522, רחוב שבע אחיות, 18 מבשרת ציון, טלפון: 02-5701108

10. מטרת התוכנית:

- א. שינוי יעוד מגרש דו משפחתי (אזור מגורים ב') לשני מגרשים חד משפחתיים (אזור מגורים א').
- ב. חלוקה למגרשים וקביעת שטח לכל מגרש ומגרש.
- ג. קביעת קווי הבניין.
- ד. קביעת המפלסים הקובעים במגרשים החדשים.
- ה. קביעת גובה אבסולוטי מירבי לרום גג הרעפים.
- ו. קביעת הוראות בניה לגדר הפיתוח במפרידה בין מגרש חדש מס' 1051A ומגרשים 136 ו-137.

11. כפיפות התוכנית:

תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 ותוכנית מפורטת מס' 214/3/6 ובכל מקרה של סתירה, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

12. הוראות תוכנית:

- 12.1. שטחי המגרשים יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי וכמפורט להלן:
- 12.1.1. מגרש חדש מס' 1051A שטחו יהיה 531.45 מ"ר.
- 12.1.2. מגרש חדש מס' 1051B שטחו יהיה 475.55 מ"ר.
- 12.1.3. סה"כ שטחם של שני המגרשים 1007 מ"ר.
- 12.2. קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- 12.3. המפלסים הקובעים יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי וכמפורט להלן:
- 12.3.1. במגרש חדש מס' 1051A יהיו שני מפלסים קובעים. מפלס אבסולוטי +806.3 ומפלס אבסולוטי +803.3.
- מיקום המדרגה בין 2 המפלסים יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- 12.3.2. במגרש חדש מס' 1051B המפלס הקובע יהיה +810.0.
- 12.3.3. לא תתאפשר סטייה נוספת בגובה המפלסים הקובעים מעבר למפלסים הנ"ל.
- 12.4. גובה רכס גג הרעפים המקסימאלי בכל אחד מהמגרשים יהיה כמפורט להלן:
- 12.4.1. במגרש חדש מס' 1051A: + 811.0.
- 12.4.2. במגרש חדש מס' 1051B: + 818.3.
- 12.4.3. לא תתאפשר סטייה נוספת בגובה רכס הגגות מעבר למפלסים הנ"ל.
- 12.5. גובה גדר הפיתוח המפרידה בין מגרש חדש מס' 1051A ומגרשים מס' 136 ו-137 והמסומנת בנספח הבינוי בקווים מקווקווים בצבע ירוק יהיה +804.8. לא תתאפשר סטייה ממפלס זה.
- 12.6. שיפועי גג הרעפים במגרש חדש 1051B יהיו בכל ארבעת צלעות הבניין. לא תותר בניית גמלונים.
- 12.7. גודל המגרש יהיה 475 מ"ר ומעלה כ"א. למען הסר ספק, הוראה זו מהווה שינוי לסעיף 1.2. בפרק ג' – הנחיות בניה למגורים שבתוכנית מפורטת מס' 214/3/6.
- 12.8. שטחי הבניה המירביים המותרים בכול אחד מהמגרשים יהיה ע"פ תוכנית מפורטת מס' 214/3/6 כלומר השטח המותר לבניה לא יעלה על 260 מ"ר.
- 12.9. תכסית מותרת בכול אחד מהמגרשים תהיה ע"פ תוכנית מפורטת מס' 214/3/6 כלומר תכסית הקרקע לא יותר מ-160 מ"ר בקומת הקרקע.
- 12.10. מס' הקומות המירבי בכל אחד מהמגרשים יהיה ע"פ תוכנית מפורטת מס' 214/3/6 כלומר מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות + מרתף + חלל גג. ניתן לבנות את הבתים במדורג בתנאי שבכל חתך אנכי של המבנה לא יהיו יותר משתי קומות אחת על השניה (פרט לחדר מדרגות).
- 12.10.1. במגרש חדש מס' 1051A: גובה הבניין המקסימאלי, ביחס למפלס הקובע (התחתון), יהיה 7.7 מ'
- 12.10.2. במגרש חדש מס' 1051B: גובה הבניין המקסימאלי, ביחס למפלס הקובע, יהיה 8.3 מ'
- 12.11. חומרי הבניה לבנינים ולגגות יהיה ע"פ תוכנית מפורטת מס' 214/3/6 כלומר הקירות החיצוניים של כל הבניינים ייבנו באבן טבעית מסותתת ומלבנית, סוג האבן והסיתות יציגו בבקשה להיתר הבניה. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אבן שכבות או פראית, לפי דוגמא שתוצג ע"י מהנדס הועדה. חיפוי גג אבן בחזית הבית תהיה מאבן גזית פראית בלבד. מהנדס הועדה רשאי לאשר חיפוי באבן מסוג אחר ק במקרים חריגים.
- 12.12. בכל שאר הוראות הבניה לא יהול שינוי מהוראות תוכנית מתאר מפורטת 214/3 ומתוכנית מפורטת מס' 214/3/6.

13. שימושים מותרים:

השימוש במגרשים החדשים יהיה למטרות מגורים בלבד.

14. חתימות והצהרת המתכנן:

הצהרת עורך הבקשה:

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

קובי בן-עטר - אדריכל
מזה: 117522
ת.ז. 025639197

אדריכל: קובי בן עטר
מספר רישיון: 117522
כתובת: שבע אחיות, 18 מבשרת ציון
טלפון: 02-5701108
פקס: 02-5701108
תאריך: 01.04.08

עורך התוכנית/המתכנן:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

הר-אדר
חתימת מגיש התוכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת יזמים
חתימת
תאריך 31.5.2009

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה