

Journal of Management Education 30(6)br/>© The Author(s)
10.1177/0095647206288111
<http://jme.sagepub.com>

114/3/6 'מס' מפורטת
114/3 'מס' מפורטת
התאריך 1956

עובד התכונה: _____ נגיד דלמן - אדריכל ומתכנן ערים

[illegible][illegible]

29/03/04

תוכן העניינים

עמוד

3	פרק א – נתוני הזכוכית
4	פרק ב – הגדרת מונחים
5	פרק ג – הנחות בניה למגורים
10	חתימות

מרחק לא – ניתוח התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 214/3/6
שינוי לתכנית מתאר: מפורטת מס' 214/3
2. **המקום:**
בגוש פיסקאלי מספר 2, באדמות כפר קטנה חלק מחלקה חירבת בית נגיס.
הר אדר שלב ב'
3. **קאורדינטות:** צפון-דרום 213000-211750
מזרח-מערב 636500-637750
4. **גבול התכנית:** ע"פ המותחם בהו כחול בתכנית מפורטת מס' 214/3.
5. **מסמכי התכנית:**
התוכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב.
6. **שטח התכנית:** 6300- דונם.
7. **יוזם ומגיש התכנית:**
הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה הר אדר.
8. **עורך התכנית:** גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים.
רח' נרות שבת, ת.ד. 23452, ירושלים 91234
טל: 5865218-02; פקס: 5711160-02
9. **מטרת התכנית:** קביעת הוראות ומגבלות בניה:
א. שינוי תכנית קרקע, באזור מגורים א, מ"ר 150- מ"ר ל160- מ"ר
והגדלת זכויות בניה מ220- מ"ר ל260- מ"ר.
ב. שינוי תכנית קרקע, באזור מגורים ב, מ"ר 110- מ"ר ל130- מ"ר
ליחידת דיור, והגדלת זכויות בניה מ190- מ"ר ל220- מ"ר.
ג. קביעת הוראות בניה והגדרות נוספות.
ד. הגדרת תנאים לקבלת היתר בניה.
ה. קביעת דרישה לקבלת תעודת איכלוס ותנאים לקבלתה.
10. **כפיפות התכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר – הר אדר
ב' תכנית מספר 214/3, אם לא מצויין אחרת וכן חלות ההוראות שבתכנית 214/3/6
זו.
11. **יחס לתכניות אחרות:** במקרה של סתירה בין תכנית מס' 214/3/6 זו לבין תכנית
המתאר המפורטת מס' 214/3 יקבעו הוראותיה של תכנית 214/3/6 זו.

- ← ציג 8 בחזק
מה זה מספר /
מספר 8.

1128
1300

שורה ומהווים לפחות 60% ממנו.

פרק ג - הנחיות לבניה למגורים

ג. אזור מגורים יי - מגורים חד משפחתיים.

השטח העצמי בהשראת בצמח סתם הוא שטח המוגדר באזור מגורים או חלוצית על שטח
ההוצאות הביטוח

1.1 תותר יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.

1.2 גודל המגרש יהיה 500 מ"ר ומעלה כ"א.

1.3 השטח המותר לבניה:

השטח המותר לבניה ליחיד לא יעלה על 260 מ"ר. תכנית הקרקע לא יותר מ -
160 מ"ר בקומת קרקע.

55%
דלדל א

בנוסף מותרת בניה חניה מקורה במגרשים, כך שסה"כ שטח חניה מקורה לא
יעלה על 40 מ"ר ברוטו וגבהה לא יעלה על 2.3 נטו. מותר להשתמש בחלק מ - 40
מ"ר אלה למחסן בתנאי שנשאר מקום לחניית שני כלי רכב בגודל תקני ע"פ
הנחיות המפע"ת.

כמו כן, תותר קומת מרתף אשר שטחו יכלל בשטח המותר לבניה.

במגרשים בהם מפלס הפיתוח נמוך ממפלס הכביש תותר בניה מחסן מתחת לחניה
בשטח שאינו עולה על שטח החניה, ובלבד שמחסן זה ישמש לאחסון בלבד ולא
ישמש למגורים ולחדר הסקה. שטחים אילו הם בנוסף לשטח הבניה המותר וגבהו
לא יעלה על 2.30 מ'. קירות מחסן זה יחופו באבן בדוגמת אבן קיר התמך של
המגרש. מותרת בניה חלון אחד בשטח עד 15- מ"ר. שטח זה לא ישמש למגורים.

1.4 חנייה קיימת חובת בניית חנייה בת שני מקומות חנייה בתוך כל מגרש. בניית
החנייה תבוצע בפועל יחד עם בניית הבניין. חניה בנויה ומקורה (או מבנה קל מסוג
פרגולה) תבנה בחתאמה אדריכלית לבניין, תשולב בקיר התמך ו/או בגדר שעל
גבול המגרש. מהנדס הועדה רשאי לשנות מיקום החניה שמסומן בנספח בינוי מס'
5 של תכנית מס' 214/3 אם השתכנעה שזה נחוץ בגלל הטופוגרפיה או פתרון
האדריכלי של הבניין, ובלבד שלא יפגע בתשתית הקיימת במדרכה.
תותר בניית גג רעפים דו-שיפועי ושלד מתכת בחנייה.

5

1.5 כל חלל גג שיש אליו גישה במדרגות או אפשרות גישה כזו, וגובהו מעל 2.0 מ',
ייחשב במניין שטחי הבניה.

לחנייה
גג
אין

1.6 קוי בניין. קוי הבנין כמפורט להלן אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

קו בנין קדמי - קו הבנין המינימלי של חזית הבנין לדרך, יהיה 5.0 מטר, לחנייה
מקורה 0.0 מטר.

קו בנין צדדי - קו הבנין המינימלי של חזית למגרש שכן, ניצב לחזית הקדמית,
יהיה 4.0 מ', לחנייה מקורה 0.0 מ'.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים
האחרות יחשבו כצדדיות.

קו בנין אחורי - קו הבנין המינימלי של חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית,
יהיה 5.0 מ'.

1.7 מספר קומות לא יעלה על שתי קומות - מרתף - חלל גג. ניתן לבנות את הבתים במדרג בתנאי שבכל חתך אנכי של המבנה לא יהיו יותר משתי קומות אחת על השנייה (פרט כהן מדרגות) גובה נצימה לגג עליון לא יעלה על 2.30 מ'.

1.8 תותר הבליטה בגובה המדרגה בנקודת הבנין בהתאם למפורט בסעיף 8 להלן, ובכפוף שיטות הפרגולות במגרש יהיה עד 50 מ"ר ליחידת דיור.

1.9 מפלסי פיתוח:

במגרשים בהם שני מפלסים קובעים המדרגה תהיה במרכז המגרש בין שני המפלסים. תותר סטיה 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 בהוצאם להוראות התכנית יוצרת מצב תכנוני לא סביר כך שמגרש יוצר עליונות במפלסי פיתוח לשכניו מצדי מגרשו תותר סטיה ממפלסי הפיתוח הקובעים בתאום מוקדם ומלא עם מהנדס הועדה ובכפוף לאישורו.

1.10 הגובה המירבי לבניינים ולגגות יהיה כדלהלן, כשהתייחסות היא לגובה מעל

המפלס הקובע: האסלס הקלסי

מפלס עליון של גג שטוח 6.5 מ'.

מפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.55 מ'.

גובה רכס גג רעפים 9.0 מ'.

1.11 חובה לבנות לפחות 70% משטח הגג עם גג רעפים משופע. שיפועי הגגות לא יעלו על 30 מעלות מעל לאופק. שיפוע מינימלי יהיה 22 מעלות.

1.12 יש למלא את כל המסדים שאינם כלולים בחישוב שטחי הבניה באדמה ובטון, לפי הנחיות מהנדס הועדה ואין לחשאייר חללים אטומים ריקים.

2. אזור מגורים ב' - מגורים דו משפחתיים

הצבע הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא שטח המוגדר כאזור מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

2.1 תותר בניה של עד שתי יחידות דיור למגרש אחד. לא תותר בניית יחידת דיור אחת מעל השניה. הבניה תעשה בתאום אדריכלי. במקרה של בניית יחידת דיור אחת יש ליידע את כל בעלי המגרש בנוגע לבקשה להיתר בניה.

2.2 גודל המגרש יהיה 600 מ"ר ומעלה כ"א.

2.3 השטח המותר לבניה במגרש לא יעלה על 440 מ"ר, אך לא יותר מ-260 מ"ר לקומת קרקע. שטח זה יחולק באופן שווה לשתי יחידות הדיור - 220 מ"ר ליחידת דיור אולם לא יותר מ-130 מ"ר בקומה אחת לכל יחידת דיור.

בנוסף מותרת בנית חניה מקורה במגרשים. סה"כ שטח חניה מקורה לא יעלה על 80 מ"ר ברוטו (40 מ"ר לכל יחיד) וגובהה לא יעלה על 2.30 נטו.

במגרשים בהם מפלס הפיתוח נמוך ממופלס הכביש תותר בנית מוחסנים אך ללא חדרי חסקה מתחת לחניה, בשטח שאינו עולה על שטח החניה. שטחים אלו הם בנוסף לשטח הבניה המותר וגובהו לא יעלה על 2.30 מ'. קירות מחסן זה יחופו באבן דוגמת אבן קיר התמך של המגרש. מותרת בניית חלון אחד בכל מחסן בשטח עד 15 מ"ר. שטח זה לא ישמש למגורים.

- 2.4 חנייה קיימת חובת חנייה כפולה בת שני מקומות חנייה בתוך המגרש לכל יחידת דיור. בניית החנייה תבוצע בפרעל יחד עם בניית הבניין העיקרי. חנייה בנויה ומקורה (כמעט מבנה סל מסוג פרגולה) תבנה בהתאמה אדריכלית לבנין, תשולב בסימן היתרון ואין בגדר שעל גבול המגרש כמתואר בנספח מס' 6 של התכנית הראשית. הותרת בניית חנייה עם גג רעפים דו-שימועי ושלד מתכת.
- 2.5 כל הסעיפים מ - 1.5 עד 1.11 בפרק 1 זה חלים על אזור מגורים ב'.

3. כללי

- 3.1 תנאים למתן היתר בניה
לבקשה להיתר בניה יצורפו המסמכים הבאים (כולם בהתאמה למסמכי התוכנית):
- 3.1.1 מפת מדידה של המגרש בקנה מידה שלא יהיה קטן מ-1:250. ערוכה ע"י מודד מוסמך. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית הכללית, חישוב שטח המגרש, פרטי פיתוח, וכן נתונים המתאייחים למגרשים הגובלים אותו לרבות גובה בנינים, מיקום עצים, פרטי פיתוח ופרטי תשתית קיימת הבולטים מעל פני הקרקע וכל המידע האחר לפי תקנות בקשה להיתר בניה תנאו ואגרות.
- 3.1.2 מעל פני הקרקע:
תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 עם ציון גדרות, קירות תומכים, מדרגות, שבילים, חניה, מתקן אשפה, מיכל סולר טמון באדמה, מתלה כביסה, מיקום בלוני גז וכדומה, כולל ציון מפלסים סופיים לגובה ראשי קירות וגדרות, כולל ציון החומרים המרכיבים את הגדרות החיצוניים במגרש.
- 3.1.3 חזיתות וחתכים כולל סימון קרקע טבעית וסופית.
- 3.1.4 חזית הגדר לרחוב, כולל גומחות לארונות חשמל ותקשורת כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה באם מוצע, וכולל סימון גבהים וחומרי הבניה.
- 3.1.5 פריסה של קירות תומכים.
- 3.1.6 תכנית עבודות עפר.
- 3.1.7 כל בונה בתחום התכנית חייב בהצבת שילוט בתחום המגרש בו מבוצעת בניה, שיכלול פרטים כגון מספר המגרש, שם בונה ומענו, שם האדריכל, שם מנהל העבודה ומענו, שם מבצע ומענו.

- 4.1. תאחיכות יבנו בתחום קווי הבנין והבנייה באופן תכנית של חבירה גובהו לא יעלה על 1.0 מ' מעל הגובה המרבי המותר בבנין
- 4.2. קולטי שמש ודודי שמש:
קולטי שמש יהיו משולבים במבנה גג הרעפים ויהיו חזק אורגני מהבנין. אין לחשוף בצורה כל שהיא את דוד המים או את המתקן הנושא את הקולט. יש להתקין את אוגר המים מתחת לגג רעפים. בגג שטוח יבנה מסתור, גובהו של מבנה המסתור לא יעלה על 1.5 מטר מהרום המרבי המותר לגג שטוח
- 4.3. צנרות פרטיות לבתים:
כל הצנרת בבנין תהיה פנימית בלבד (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרת על גבי קירות חיצוניים.
- 4.4. חומרי בניה:
הקירות החיצוניים של כל הבנינים ייבנו באבן טבעית מסותתת ומלבנית, סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר הבניה. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אבן שכבות או אבן פראית, לפי דוגמא שתוצג ע"י מהנדס הועדה. חיפוי גדר אבן בחזית הבית תהיה מאבן גזית פראית בלבד. מהנדס הועדה רשאי לאשר חיפוי באבן מסוג אחר רק במקרים חריגים.
- 4.5. מתקנים:
א. מתקני האשפה יהיו בהתאם לנספח הפיתוח של תכנית 214/3. מתקני כביסה לא יבנו בחזית הבנין שכלפי הדרכים הציבוריות. בלוני גז ימוקמו כך שלא יראו מכיוון הדרכים הציבוריות.
ב. מדחסים ומוגנים לא יותקנו על קירות חוץ, אלא בתוך גומחה מתאימה או על גג באופן מוסתר.
ג. מעבים מיוזג אויר:
לא יותרו הצבת מעבים למתקני מיוזג אויר על גגות מכל סוג כשהם גלויים אלא במיסתור. המעבים יסומנו בבקשה להיתר בניה ויהיו תנאי בבדיקה לאישור לאכלוס.
- 4.6. גובה הגדרות: לא יעלה על 1.20 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. גדרות לאורך דרכים תבנינה ממסד אבן פראית בגובה 60 ס"מ וסורג ברזל או עץ. הגדרות שבגבול שטחים ציבוריים תבנינה באבן גזית פראית בהתאם לנספח החלוקה והפיתוח של תכנית 214/3.
- גדרות צדדיות בין מגרשים תבנינה מאבן פראית או מבטון או ממסד אבן פראית עם סורג ברזל או גדר רשת. ראש הקיר יהיה בקוים אופקיים. בשיפועים יש לבנות קירות אלו בדרוגים. לגבי חצר פנימית החיפוי יהיה מכל סוג ואף מבטון טיח.
- 4.7. קירות תמך: גובה הקירות התומכים במגרשי בניה לא יעלה על 4 מ'. יש לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מדורגים.

כאשר פני הקרקע במגרש גבוהים ביותר מ- 50 ס"מ מפני הקרקע במגרש סמוך, המגרש הגבוה יותר יתמוך את עצמו בתוך שטחו. התמיכה יכולה להעשות בקיר יבן פחית או בטון או מסלעה. בקירות תמך הגמר כלפי הצד הנמוך יותר יהיה בציפוי אבן מכל סוג ובמראה נאות.

3.2 כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהינה תת קרקעיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, מעי חשמל מעי טלפונים וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו. יותר מעבר קווי שירותים ציבוריים תת קרקעיים ומערכות התשתית ניקוז ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב, במגרשי המגורים בכפוף לקביעת מהנדס הועדה.

4.9 אנטנות בתחום התכנית תיאסר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים אלא אם ניתן בהיתר מיוחד מהועדה המקומית.

4.10 מיגון כל בנין, בין פרטי ובין ציבורי, יחויב מיגון בהתאם לתקנות הג"א.

5. תותר הסקה בעץ בכל תחום התכנית.

6. פרגולות: תותר בניית פרגולות מעץ, אבן, מתכת ובטון. יש להגיש פרט תכנוני לקבלת היתר.

תותר פרגולה עד 3.0 מ' מקו בנין צדדי.

תותר פרגולה עד 4.0 מ' קו בנין אחורי.

במגרשים עולים בלבד תותר פרגולה עד 4.0 מ' מקו בנין קדמי לחזית.

במגרשים יורדים לא תותר פרגולה מחוץ לקו בנין קדמי לחזית.

7. מחסן נייד: תותר הצבת מחסן נייד אחד במגרש ובלבד שמחסן זה ישמש לאיחסון בלבד ולא ישמש למגורים ולחדר הסקה. גודל המחסן יהיה עד 5 מ"ר כאשר אורכו לא יעלה על 2.5 מ' וגובהו 2.20 מ'. חומר גמר המחסן הנייד יהיה נתון לאישור מהנדס המועצה (כגון: עץ, מתכת צבועה, פי.וי.סי. וכדומה). מיקום המבנה יהיה נתון לאישור מהנדס המועצה. יש להגיש בקשה לקבלת היתר הצבה.

8. לאחר קבלת היתר בניה ותשלום אגרות המים יקבל הבונה חיבור מים זמני ומונה, שיפורקו בגמר הבניה. לאחר קבלת תעודת איכלוס יקבל הבונה חיבור מים ומונה של קבע.

9. במהלך הבניה יציג הבונה למהנדס המועצה אשור מודד מוסמך בשני שלבים. שלב א' - עם גמר יציקת רצפת המרתף או הקרקע לגבי מפלסים וקוי בנין, ובשלב ב' - עם גמר הבניה לגבי מפלס גובה הבית, וקוי הבנין.

10. בתום הבניה ע"פ תנאי ההיתר ו/או על פי הוראות כל דין, ולפי בקשת בעל ההיתר, יוציא לו מהנדס הועדה תעודת איכלוס המעידה כי כל הבניה בוצעה בהתאם להיתר ותנאיו. תעודה זו חתומה ע"י מהנדס הועדה מהווה תנאי לאיכלוס יחידת הדיוור.

11. תנאי נוסף לקבלת תעודת איכלוס הוא קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבטונים, למערכת הגז ולחיבור ביוב למערכת העירונית.

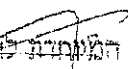
יש להגיש בקשה לקבלת היתר.

תאריך:

התאריך:

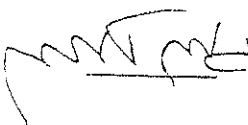
הממונה על הרצועה הממשלתית והממשלה
בית ארץ
מלך סטלין

בעד הממשלה


הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה
הר-אדר

הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה
הר-אדר

יוזם/מגיש התכנית:


גיון נידלמן

גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית: