

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 222/4

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 222

פסגות

החלטת ועדת התכנון ל...
מנהל התכנון המקומי...
מס' 222/4
תאריך: 16.01.13
ועדת המענה ל...
בניית מבנה מס' 1/13
החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל
מנהל התכנון המקומי...
מס' 222/4
ועדת המענה ל...
בניית מבנה מס' 1/13
החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית:

אדר' זיבי אדלשטיין

מועצה האזורית מטה בנימין

פסגות 222.4 תקנון פסגות 13.9.12, ד.נ. מזרח בנימין 90624

טל': 9977106-02

החלטת ועדת התכנון ל...
מנהל התכנון המקומי...
מס' 222/4
תאריך: 13.10.12
ועדת המענה ל...
בניית מבנה מס' 10/12
החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל
מנהל התכנון המקומי...
מס' 222/4
ועדת המענה ל...
בניית מבנה מס' 10/12
החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל

תאריך עדכון: 13 ספטמבר 2012

תוכן העניינים :

עמוד			
3	נתוני התכנית	-	פרק א'
3	הגדרות	-	פרק ב'
4	הוראות התכנית	-	פרק ג'
5	חתימות	-	פרק ד'

פרק א' – נתוני התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 222/4
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 222
2. **מקום:** ישוב פסגות
חלק מחלקות 90, 84-89, 251-255, 106, 105, 0, 97, 96, 94, 39, 63, 62, 58, 250, 306, 83, 81, 38, 76
גוש מס' 22 באדמות הכפר אל-ב'ירה
בין הקואורדינטות: 148100 – 147000
154000 – 153200
3. **גבול התכנית:** כמתוחם בכחול בנספח א'.
4. **מסמכי התכנית:** 1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
2. נספח א' – תרשים סביבה בקני"מ 1:2500
5. **שטח התכנית:** כ- 69.87 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יוזם ומגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין.
8. **עורך התכנית:** אדרי' זיבי אדלשטיין
המועצה האזורית מטה בנימין, פסגות, ד.נ. מזרח בנימין 90624
9. **מטרת התכנית:** 1. שינוי בהוראות הבניה לאזורי המגורים א ו- ב/1 למגרש חד
משפחתי ולמגרשים דו משפחתיים בדבר: שטח בניה מרבי, גובה
בניה מירבי וקווי בניין.
2. הסרת מגבלות לפתיחת פתחים בקומת עליית גג.
3. תוספת מבני עזר.
10. **כפיפות התכנית:** תוכנית זו כפופה לתוכניות 222 ובכל מקרה של
סתירה יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

מרתף

חלק מהבנין שנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, גובהו לא יעלה על 2.50 מ' ותקרתו לא תבלוט יותר מ 1.2 מ' מפני הקרקע המפותחת הסמוכה לו. יותר, באישור המהנדס, לחשוף מלוא קירות מרתף בחלק הנמוך של המגרש עפ"י תנאי הקרקע, ובתנאי שאורך קירות המרתף החשופים לא יעלה על 40% מהיקף הבניין.

חלל גג

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג, במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש לייעוד המוגדר לאזור. היטל שטח החלל הגבוה מ 1.8 מטר יחושב כשטח בנייה, יתרתו לא נכללת בסך שטחי הבנייה.

פרק ג' – רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה

1. אזור מגורים א

הבניה באזור המגורים א תהיה ע"פ הוראות תוכנית 222 למעט הסעיפים שלהלן:

1.1 מגרשים חד משפחתיים:

1.1.1 שטח מותר לבנייה – בכל יחיד תותר בנייה של 260 מ"ר מתוכם שטח התכסית 160 מ"ר. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר.

1.1.2 גובה בניה מותר- בשתי קומות עם גג שטוח – 8.6 מ' בשתי קומות עם גג רעפים 10 מ' יותר להשתמש בחלל גג רעפים למגורים וכן יותר לפתוח פתחים וחלונות קוקיה במדרון הגג. שטח זה ייכלל בשטח בניה מותר. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. שטח זה ייכלל בשטח הבניה המותר אך לא ייכלל במניין הקומות.

1.1.3 קווי בנין- קו בנין קידמי – 5 מ'
קו בנין צידי- 3 מ'
קו בנין אחורי 5 מ'

1.1.4 מבנה עזר וחניה – תותר הקמת חניה מקורה בשטח 25 מ"ר וכן תותר הקמת מבנה עזר המשמש כמחסן בקו בנין אחורי ו/או צידי מחייב 0 מ' ובשטח של עד 20 מ"ר. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

1.2 בניית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין המגרשים:

1.2.1 שטח מותר לבנייה – בכל יחיד תותר בנייה של 260 מ"ר מתוכם שטח התכסית 160 מ"ר. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר.

1.2.2 גובה בניה מותר- בשתי קומות עם גג שטוח – 8.60 מ' בשתי קומות עם גג רעפים 10 מ'. יותר להשתמש בחלל גג רעפים למגורים וכן יותר לפתוח פתחים וחלונות קוקיה במדרון הגג. שטח מעל לגובה של 1.8 מ' בחלל זה ייכלל בשטח בניה מותר.

1.2.3 קווי בנין- קו בנין קידמי – 5 מ'
קו בנין צידי- 3 מ'
קו בנין אחורי 5 מ'

בבינוי קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, בסמכות הועדה לאשר הקלה עד 10% בקו בנין צידי ו/או אחורי ובגובה מותר.

1.2.4 מבנה עזר תותר הקמת מבנה עזר המשמש כמחסן בקו בנין אחורי ו/או צידי מחייב 0 מ' ובשטח של עד 20 מ"ר ובגובה בנייה מותר עד 2.5 מ'. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

1.2.5 מבנה חנייה - תותר הקמת חניה מקורה בגובה בנייה מותר עד 3.5 מ' וקו בנין קדמי מחייב 0 מ' ובשטח של עד 25 מ"ר.

2. אזור מגורים ב/1

הבניה באזורי המגורים ב/1 תהיה ע"פ הוראות תוכנית 222 למעט הסעיפים שלהלן:

שטח בניה מותר - תותר בניה של עד 220 מ"ר לכל יח"ד.

גובה בניה מותר - בשתי קומות עם גג שטוח – 8.60 מ'.

בשתי קומות עם גג רעפים 10 מ'.

יותר להשתמש בחלל גג רעפים למגורים וכן יותר לפתוח פתחים וחלונות קוקיה במדרון הגג. שטח מעל לגובה של 1.8 מ' בחלל זה ייכלל בשטח בניה מותר.

מבנה עזר - תותר הקמת מבנה עזר המשמש כמחסן בקו בנין אחורי ו/או צידי מחייב 0 מ' ובשטח של עד 20 מ"ר.

גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

קווי בנין - קו בנין קידמי – 5 מ'

קו בנין צידי - 3 מ' או 0 קו בנין אחורי 5 מ'

בבינוי קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, בסמכות הועדה לאשר הקלה עד 10% בקו בנין צידי ו/או אחורי ובגובה מותר.

3. מתקנים פוטו-וולטאים

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שלמבנה קיים היתר בניה כחוק.

4. מיקלוט

4.2 תותר הקמת ממ"ד במגבלות הוראות התכנית. שטח הממ"ד ייקבע בהתאם לדרישות פיקוד העורף ולא ייכלל בשטחי הבנייה ובתכסית המותרת.

מצב מוצע – מצב קיים

מוצע עפ"י תכנית 222/4		קיים עפ"י תכנית 222		תיאור	
הערות	כמות	הערות	כמות	יח' מדידה	סעיף
					מגורים א'
	160		130	מ"ר	תכנית
	260		225	מ"ר	שטח בנייה
ללא שינוי	10		10	מ"ר	מבנה יציאה לגג
לא כלול בשטחי הבנייה	50	כלול בשטחי הבנייה	50	מ"ר	מרתף
	25		-	מ"ר	מבנה עזר/ חניה
	20		-	מ"ר	מחסן
					גובה בנייה מותר
	10		8.5	מטר	גג רעפים שימוש בחלל גג
יותר להשתמש בחלל גג רעפים למגורים וכן יותר לפתוח פתחים וחלונות קוקיה במדרון הגג. שטח מעל לגובה של 1.8 מ' בחלל זה ייכלל בשטח בניה מותר.					
	8.6		7.5	מטר	גג שטוח
ללא שינוי	2.5		2.5	מטר	גובה מבנה יציאה לגג
					קוי בניין
	5		5	מטר	קדמי
	3		3	מטר	שביל
	3		3	מטר	צידי
	5		6	מטר	אחורי
	5		5	מטר	קדמי
	5		6	מטר	אחורי
	3,0		6,0	מטר	צידי
	220		180	מ"ר	שטח בניה ליחיד
	20		-	מ"ר	מבנה עזר/מחסן
					גובה בנייה מותר
	10		8	מטר	גג רעפים שימוש בחלל גג
יותר להשתמש בחלל גג רעפים למגורים וכן יותר לפתוח פתחים וחלונות קוקיה במדרון הגג. שטח מעל לגובה של 1.8 מ' בחלל זה ייכלל בשטח בניה מותר.					
	8.6		8	מטר	גג שטוח כולל מעקה
					קו בנין
	5		5	מטר	קדמי
	5		6	מטר	אחורי
קו בניין צידי 0 בהסכמת שכן	3,0		3,0	מטר	צידי

פרק ד' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

_____	חתימת בעל הקרקע:
_____	חתימת עורך התכנית:
11.06.2012	חתימת היזם:
17/10/12	חתימת המגיש:
17/10/12	הצהרת עורך התכנית:

אד"י זיבני אדלשטיין
מ"ר. 11821

מטה הנדסה ומיזם
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
מטה הנדסה ומיזם

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים שבתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן, וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אד"י זיבני אדלשטיין
מ"ר. 11821
חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה