

**מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון**

**מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין**

מתן תוקר

תכנית מפורטת מס' 211/1/31
שנוי לתכנית מפורטת מס' 211/1/11

כפר האורנים

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
(ראה פרק א' סעיף מס' 8)
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מטה בנימין
אילון מרומי - אדריכלות ותכנון ערים,
רח' יוסף הנשיא 13 תל אביב

בעל הקרקע:
יזם התכנית:
מגיש התכנית:
עורך התכנית:

[illegible]

תאריך: 11.11.2014

כפר האורנים 211/1/31 - 11/11/2014

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 211/1/31 ביישוב כפר האורנים, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 211/1/11.
2. המקום: יישוב כפר האורנים - גוש פיסקאלי מס' 4, חלק ממאוקע חירבת כוריכור, באדמות הכפר שילתא. מגרשים מס' 634, 635 ו-636 בתכנית מפורטת מס' 211/1/11. קואורדינטות: אורך - 203790-203870 רוחב - 647280-647360
3. גבול התכנית: כמתוחם בנספח הבינוי בקו כחול עבה.
4. שטח התכנית: 2.84 דונם.
5. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית". ב. נספח בינוי ערוך בק"מ 1:250 ו-1:100 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
8. יוזמי התכנית:

	שם אישה	מספר ת"ז	שם בעל	מספר ת"ז	כתובת
1	חסאוי טלי	025375940	חסאוי עודד	028749513	יפה נוף 12
2	אשר שרון	014026231	אשר אבנר	024311102	יפה נוף 14
3	גדעוני נעמה	028530871	גדעוני אבנר	028697407	יפה נוף 16
4	עומר דגנית	028971950	עומר ברק	028780021	יפה נוף 18
5	עצמון פוגטש סיגל	057448524	עצמון טל	55050520	יפה נוף 20
6	קנזה נטע	031910433	קנזה יצחק	024487456	יפה נוף 22
7	דביר יוספה	028725356	דביר גיא	028686921	יפה נוף 24

9. עורך התכנית: אילון מרומי - אדריכלות ותכנון ערים
רח' יוסף הנשיא 13 ת"א

10. מטרות התכנית:

- שנוי בהוראות הבניה למגרשים מס' 634-636 (מגורים ב') בתכנית מפורטת מס' 211/1/11 שבתוקף כדלהלן:
- שינוי בקווי הבניין.
 - תוספת שטח בנייה ברוטו מותר של 75 מ"ר לכל יחידת מגורים.
 - הגדלת מס' הקומות המרבי מ-2.5 ל-3.5.
 - תוספת שימוש של בעלי מקצועות חופשיים בקומה הנוספת.
 - קביעת הוראות בגין סגירת חזיתות של חניות מקורות.
 - קביעת הגדרות עבור: "קומה", "מספר קומות מרבי" ו-"חצר אנגלית".

11. כפיפות התכנית:

תכנית זו תהייה כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 211/1/11. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

- 1. התכנית:** תכנית מפורטת מס' 211/1/31 ביישוב כפר האורנים כולל נספח בינוי והוראות.
- 2. קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 3. מספר קומות מרבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך מפני הקרקע הסופית/מתוכננת ועד גג המבנה.
- 4. חצר אנגלית:** שטח שמפלסו עד 1.70 מתחת למפלס הכניסה הקובע בבניין, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוויר לשטחים ולחללים של המפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובע בבניין. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהייה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.

פרק ג' - הוראות התכנית:

- קווי הבניין יהיו על-פי המסומן בנספח הבינוי.
- תותר הגדלת מס' הקומות המרבי מ-2.5 ל-3.5 קומות. הקומה הנוספת תיבנה מתחת למפלס הכניסה הקובע בבניין ובלבד שלא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה והכל כמסומן בנספח הבינוי.
- תותר תוספת של 75 מ"ר לכל יחיד. תוספת זו תחול על הקומה הנוספת בלבד. שטח זה הינו בנוסף לשטח הבנייה הברוטו המותר.
- תותר בניית חצרות אנגליות לצורך אוורור והחדרת אור לקומה הנוספת כמסומן בנספח הבינוי. שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10% משטח קומה זו. רצפת החצרות האנגליות תהייה יצוקה בטון ולא תהייה נמוכה מ-1.7 מ' מפני מפלס הכניסה הקובע בבניין. ספי כל החלונות של קומה זו לא יהיו נמוכים מ-1.5 מ' ממפלס הכניסה הקובע בבניין.
- קומות אלו לא יישמשו כיחיד נפרדת, ולא תהייה כניסה נפרדת אליהן, אלא מתוך יחיד שמעליהן בלבד.
- במידה והחניות במגרש יהיו מקורות תתוכנן החניה כך שחלל החניה יהיה פתוח כולו כלפי הכביש, או סגור בשער מסורג לפתיחה שהשטח הפתוח שלו לא יפחת מ-70% מכלל שטחו של הפתח. חל איסור לסגור את הפתח בתריס.

1. א. יותר שילוב של שימושים של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים בקומה הנוספת בלבד.
ב. התנאים לאישור הם כדלקמן:
 1. אישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
 2. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
 3. תנאי למתן היתר בנייה לשימושים אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש ובקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות לאורחים/לקוחות והכול לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 4. הוצאת היתר בנייה מותנית בחידוש חוזה עם קמ"ט אפטרופוס ואישורו.
 5. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבניין לאתר פינוי מאושר. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר איליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
2. למרות האמור לעיל (ראה פרק ג' ס"ק ה') תותר כניסה נפרדת לקומה הנוספת עבור שימוש של בעל הנכס עצמו שהוא בעל מקצוע חופשי, לצורך תעסוקתו בלבד בתנאים הבאים:
 - א. בעל הנכס ימסור לוועדה, כתב התחייבות חתום על-ידי עו"ד שבו ייכתב שהוא לא יעשה כל שימוש אחר בקומה הנוספת אלא לתעסוקתו המקצועית בלבד.
 - ב.
 1. תותר בניית מדרגות חיצוניות לקומה הנוספת אשר יהיו ברוחב שלא יעלה על 1.20 מ', בעלות מעקה תקני ועשויות חומרי חיפוי קשיחים.
 2. בניית המדרגות החיצוניות תותר במגבלת קווי הבניין המחייבים למגורים בלבד ובאישור המהנדס.
 - ג. במידה וחלק מהקומה הנוספת ישמש לצורך מגורים, יהיה חלק זה מקושר במדרגות פנימיות בלבד לקומות שמעליו, ומנותק מיתרת הקומה המיועדת לשימוש המקצוע החופשי (ראה פרק ג' ס"ק ה').

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

חתימה וחתימת מגיש התכנית
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין:
תאריך:

חותמת וחתימת בעל הקרקע
הממונה על הרכוש הממשלתי
והנטוש ביהודה ושומרון:
תאריך:

חתימות היוזמים:

יזם	שם: חסאוי טלי ועודד	חתימה:
	כתובת: רחוב יפה נוף 12	
	טלפון: - פקס: - דוא"ל: -	
יזם	שם: אשר שרון ואבנר	חתימה:
	כתובת: רחוב יפה נוף 14	
	טלפון: 052-3061168 פקס: - דוא"ל: -	
יזם	שם: גדעוני נעמה ואבנר	חתימה:
	כתובת: רחוב יפה נוף 16	
	טלפון: - פקס: - דוא"ל: -	
יזם	שם: עומר דגנית וברק	חתימה:
	כתובת: רחוב יפה נוף 18	
	טלפון: - פקס: - דוא"ל: -	
יזם	שם: עצמון פוגטש טיגל וטל	חתימה:
	כתובת: רחוב יפה נוף 20	
	טלפון: - פקס: - דוא"ל: -	
יזם	שם: קנזה נטע ויצחק	חתימה:
	כתובת: רחוב יפה נוף 22	
	טלפון: - פקס: - דוא"ל: -	
יזם	שם: דביר יוספה וגיא	חתימה:
	כתובת: רחוב יפה נוף 24	
	טלפון: - פקס: - דוא"ל: -	

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
רח' מנורה 6 כפר אורנים (מנורה) מיקוד 73134
טל: 08 976.69.51 מודם ופקס: 08 976.26.70

אדריכל אילון מרומי
כתובת: רח' מנורה 6 כפר האורנים
73134. טל: 08 9766951

הצהרת עורך התכנית:
הנני מצהיר בזאת כי הנתונים
המצוינים בהוראות תכנית זו
מתואמים עם הוראות תכנית
211/1/11 ומשלימים אותה.

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
רח' מנורה 6 כפר אורנים (מנורה) מיקוד 73134
טל: 08 976.69.51 מודם ופקס: 08 976.26.70