

מפעל התעבורה העליונה

מפעל אווירי שיוז בנימין

שלב א
214/1

תוכנית המבנה מפורטת מס' 214/85 א'

התוכנית מפורטת מס' 214/85
תאריך: 5.8.86
ועדה מתכננת: משה בנעמי
מס' 155.8 - 7
2.6.86
משה בנעמי

1. שטח התוכנית

התוכנית הזאת על חשדושה תיקנה תוכנית מפורטת מס' 214/85 א'.

2. מטרת התוכנית

התוכנית כוללת 5 דמי הוראות כחב, הבאים במקום הוראות תוכנית 214/82.

3. מקום התוכנית

בשטח הוראות, נפתח רמטלה,

$$\frac{177}{700} - \frac{177}{400} ; \frac{177}{900} - \frac{177}{350}$$

ובכל ע"פ הגבולות המסומנים בתוכנית של תוכנית 214/82 בקו כחול.

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית 35% דונם בקירוב.

5. מטרת התוכנית

לשנות את תכנית תוכנית 214/82 מבניינים שונים הנוגעים לתזרזר המבורית.

6. התקנות לתוכנית

הכל ענין מעבר למספר המסמכים 7 ו- 8 להלן חלוח התקנות של תוכנית 214/82.

7. הקלות

סעיף מס' 7 בתקנות תוכנית 214/82 מבוטל כזה.

8. אזור מבורית

הנדסה שלחלן יבנה במקום סעיף מס' 7 בתקנות תוכנית 214/82.

המטחים הצבועים בחשדית בצבע כחול יהיו אזור מבורית.

8.1 מספר המבורית האזור הוא 200.

8.2 מספר החידות על המברש: יחידת דיוז נחת הכל מברש.

8.3 שטח המבורית 600 מ"ר בסטיה של 10%.

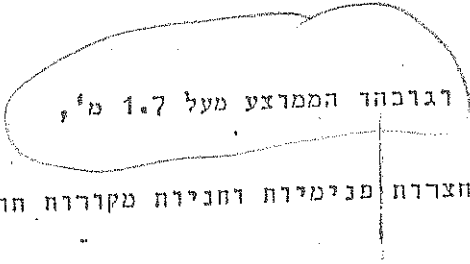
8.4 שטח בניה לדיוז ודחפית

השטח המותר לבניה של כל יחידת דיוז לא יעלה על 100 מ"ר. שטח זה כולל כל שטחי העזר בגודן מקלט, מדרגות פנימיות בכל קומה, תדר הסקה, מחסן, מכונית רמור"ב, לרבות חניה מקורה גיזן בחומת קורז הבנין ובין אם לאו, שאין רשות לנבילם למטרה אחרת.

סו"כ שטח חניה מקורה ימנוץ לקורז הבנין לא יעלה על 20 מ"ר ברטוח.

הישרב שטח הבניה לחלול: כל שטח מקור ד"ב, לרבות שטח הקירות וכל בניה שמתחת

המברש לפעט המלטה דיוזיה על בג רעפטים שער 60 ס"מ. כל חלל בג שיש אליו



גישת במדרגות, או אפשרות גישה כזו, רגובה הממוצע מעל 1.7 מ', ייחשב במנין שטחי הבניה. התכנית המכסימלית למגרש חיה 30%, חצרות פנימיות וחניות מקורות חחושבנה כשטח תכנית.

8.5.1 קרי בנין

- קר הבנין המינימלי של בניני המגורים כלפי הדרכים יהיה 5.0 מ', למוסך 1.0 מ'.

- קר בנין מינימלי צדדי יהיה 4.0 מ', למוסך 0.0 מ'.

- קר בנין מינימלי אחורי יהיה 5.0 מ'.

8.5.2 קרי בנין במגרשים מיוחדים

- במגרשים המופיעים ברשימת המגרשים המיוחדים המצורפת לתקנות אלר תורשינה ססיות של פנוח המכנה ב- 0.5 מ' מעבר לקר בנין צדדי וב- 1.0 מ' מעבר לקר בנין אחורי. הססיה חויה בצורה משולש בלבד, כאשר אורך הצלע החופפת את קר הבנין לא יעלה על 5.0 מ'.

8.5.3 בניה בקר בנין צדדי 0

ניתן להצמיד שני בנינים סמוכים ע"י בניה בקר בנין צדדי 0 בהסכמת שני הדיירים. במקרה כזה תוגש בקשה אחת להיתר בניה עבור שני המשתכנים. הבניה חויה באופן דומה לשני הבנינים, חרוצע בו זמנית בשני חלקי הבנין וקר הבנין הצדדי הנגדי יהיה 6.0 מ'. הועדה המקומית רשויה לסרב להצמדה כנ"ל אם תשובוע שהדבר יהורה הפרעה למשחכן במגרש שמעל שני המגרשים וצמודים.

8.6 מטפר קומות

לא יעלה על שתיים. קומת מרתון ו/או חלל בג שאיננו מחושב כשטח בניה לא יחשבו במנין הקומות.

8.7 גובה

הגובה המירבי לכנינים ולגבות יהיה כדלהלן, כשהתיחסות היא למפלס הקרקע הסופית הסמוך לנקודה הנמדדת.
 מפלס עליון של גג שטוח 6.5 מ'.
 מפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.5 מ'.
 מפלס עליון של חדר מדרגות 9.0 מ'.
 גובה תחילה גג רעפים 6.0 מ'.
 גובה רכס גג רעפים 9.0 מ'.
 גובה מסד או מרפסת גן 1.2 מ'.
 ממלס עליון של ארובה יהיה לפי תקן ישראלי 850 ג'.

8.8 מכני עזר

כל מכני עזר (מחסן, תדר הסקה, תדר כביסה וכיו"ב) למעט מוטך חנייה לרכב יהיו בחזום קרוי הכנין. כל מכני העזר ימנו כשחיל הכנייה.

8.9 חנייה לרכב

- 1) בכל המגרשים הגובלים בדרךכים ציבוריות חלה חובת בנית חנייה לרכב בתוך המגרש. בנית החנייה תבוצע בפועל יחד עם בנית הכנין העקרי.
- 2) הועדה המקומית רשאית לותר על ביצוע החנייה כאשר הפרש הגובה בין מפלס המגרש הקרוב לדרך לבין הדרך, כפי שזוט מסומניט בנספח, עולה על 4.0 מ' וטה"כ טוח הכנייה במגרש לא עובר 100 מ"ר.
- 3) חנייה בנויה ומקורה (למעט מבנה קל מטוג פרגולה) חבנו בהחאמה אורכיכית לבנין.
- 4) שער החנייה יהיה במרחק 1.0 מ' פנימה מקו הדרך.

8.10 חומרים

כל הבנינים והמוסכים יצופו באוכן טבעיה עם פנים טבעיים, מטוחתים, או שייכנו מעץ. הועדה המקומית רשאית להיתר שימוש באוכן נסורה בעיצוב מיוחד שיפורט בבקשה להיתר בניה. גגות משופעים יצופו ברעפי חמר או בטון. יאסר ציפוי בחומרים אחרים כגון אזבסט, פח גלי ורעפים מצופים בחומרים אספלטיים.

8.11 מסדים ובניה על עמודים

לא תותר הקמת בנין על עמודים. קדמות מסולשות המוגדרות בקשתוח או קטעי קירות מותרות אך ומנינו כשחיל הכנייה. כל המסדים שאינט כלולים כחישוב שחיל הכנייה יהיו סגורים וממולאיים. כל חפירה מעבר לדרוש ליסודות תמולא בחזרה בחומר החפירה.

8.12 אסור זיזים

לא תותר קומט זיזיות או אלמנט זיזי מעבר ל- 30 ס"מ מקיר הכנין, למעט מרסט זיזית. כל האלמנטים הזיזיים יקבלו טיפול ארכיטקטוני מיוחד שיוצג בפרט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.

8.13 מטוחים גדולים

מפחחים שמעל 1.5 מ' יקבלו טיפול ארכיטקטוני מיוחד (כגון: קשתוח, קשתוח ישרוח, קורות בטון וכיו"ב) שיוצג בפרט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.

8.14 גגות רעפים

כגגות רעפים לא יעלה שיפוע הגג על 35 מעלות מהאופק. בשיפועים א-סימטריים יותר שיפוע אחד עד 45 מעלות בתנאי שהשיפוע הנגדי לא יעלה על 25 מעלות.

מתקנים על גבוח 8.15

לא תותר הקמת מתקנים על גבוח למעט מטרכוח חימרם טולריות ומיכלי מים. בגבוח שטוחים ישולכו המתקנים במבנה הגב באופן ארכיטקטוני נאות. בגבוח משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגב וזווידים כחוך חלל הגב.

מתקנים בחצר 8.16

מתקני אשפה ייבנו בהתאם לנספח החלוקה והפיחוח, כפוף לטיטת פינודי האשפה במדעצה האזורית מטה בנימין. מתקני כביסה לא יבנו בחזית הבנין שכלפי דרכים ציבוריות. בלודי גאז ימוקמו כך שלא יראו מכיוון דרכים ציבוריות.

פיחוח המגרש 8.17

הבקשה להיתר כביה חביל חשריט פיחוח מפורט בקנ"מ 1:100 שיכלול מפלטי קרקע סופיים, קירות, גדרות, שטחים מרוצפים, נטיעות, חיבור כירב וחניה. גובה הקרקע הסופי יהיה הגובה המופיע בנספח הפיחוח בטטיה של 1.0 מ' + . גובה הגדרות לא יעלה על 0.90 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. גדרות לאורך דרכים חבניות ממטד אבן לקט בגובה 30 ס"מ וסדרג ברזל. הגדרות שבגבול שטח ציבוריים חבניות בהתאם לנספח החלוקה והפיחוח. גובה קירות חומכים לא יעלה על 4.0 מ'. כאשר פני הקרקע במגרש גבוהים ביותר מ- 50 ס"מ מפני הקרקע במגרש סמוך, המגרש הגבוה יותר יחמוך את עצמו בחוך שטוח. התמיכה יכולה להועשה בקיר אבן לקט או מטלעה.

הגמר כלפי הצד הנמוך יותר יהיה כציפוי אבן ובהדפעה נאותה. מעבר צנרת למגרשי הבניה יעשה לפי אחת מהאפשרויות המוזכרות להלן:
- מעבר באיזור מדרון שפוכה או טלעיה יהיה כהתחפרות וכיסודי.
- מעבר בקיר חומך יהיה כחוך הקיר או מאחוריו מכלי שיראה בחזית.
- מעבר על גבי מצוק סלעי יהיה בחוך חריץ חפוד כך שהצנרת לא תכלוט מפני הקיר. החריץ יכול להיות שטחי והצנרת גלדית, או עמוק והצנרת מוטתרת במילואה של אבן לקט. יש להקפיד שהמילואה לא תכלוט מפני הקיר. גדרות צדדיות בין מגרשים חבניות מאוכן טבעית או סדרג ברזל. ראש הקיר יהיה בקוים אופקיים או משופעים עד זריח 1:1, דאין לבנות קירות אלו במרהגות.

צנרת וככלים 8.18

לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אל הצנרת לשם בקרה, טיפול וחיקון ובלבד שהמצב יותדר לקדמותו.

רשימת המגורשים המירוורדים 8.19

234	177	143	67	4
237	181	144	68	8
242	184	147	71	16
243	185	148	72	21
246	189	161	86	28
258	190	163	92	36
263	191	164	96	41
267	200	165	97	42
268	201	166	105	43
269	202	167	117	44
285	203	169	126	51
286	212	171	127	52
287	220	172	131	54
288	223	173	133	56
	224	174	136	62
	227	175	138	63
	228	176	139	66

ירושם החרכניות: מועצת אזוריות כסה בנימין

הסמנה על הרכוש הממלכתי והנסרש
 רח' ינאי 6 ירושלים.
 טל' : 245385

בעל הקרקע:

עמוח גבעת הרדאר.
 רח' בר כוכבא 6, ירושלים.
 טל' : 824722

מניש החרכניות:

ג. גורלי אורניכל,
 רח' החלוץ 70 ירושלים.
 טל' : 528624

עורך החרכניות:

26.9.85

צבא הגנה לישראל

جيش الدفاع الاسرائيلي

צו כדור חוז חכנון ערים, כפרים, והוקים
(יהודה ושומרון) (מפי 4:8), השליב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والبلدات
(يهודה والسامرة) رقم 188، سنة 1392 هـ، 1971

מספר

מדינת חכנון מקומי...
מספר תעודת זהות
התאריך: 21/1/85
שנת

מועצת החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 8/85 בתאריך 8.9.85
מספר דאס

החליטה להפקיד את התכנית לתקופה 1.60
מספר ארבע ודא

חתימת ראש המועצה
חתימת נציג הממשלה
מועצת החכנון העליונה
רئيس المجلس
התאמה

