

מפקדת אזור יהודה ושומרון  
מועצת הדכנון העליונה  
מועצה איזורית מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 214/7

שינוי לתכנית מס' 214/1

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 214/7
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, הבאים במקום הוראות תוכנית 214/1.
3. מקום התכנית  
הר אדר, נפת רמאללה,  
אדמות כפר בית סוריקן. גוש פיסקלי 5  
חלק ממעוקת חירבות אל מורן  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט של תכנית 214.
4. שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 334 דונם בקירוב.
5. מטרת התכנית  
לשנות את תכנית 214/1 בנושאים שונים הנוגעים לאזור המגורים שבתכנית 214/1. השינוי יהיה בסעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.3, 8.4, 8.8, 8.9.3, 8.10, 8.15.
6. כפיפות לתכנית  
הוראות תכנית 214/1 יחולו ככל שאינן סותרות הוראות תכנית זו, באופן שהוראות תכנית זו עדיפות. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, תקבענה הוראות תוכנית זו.
7. הגדרות  
תכנית - היחס המבוטא באחוזים בין שטח החיטל האופקי של בנין לבין שטח המגרש.
8. אזור מגורים  
הנוטה שלהלן יבוא במקום סעיף 8 של תכנית 214/1:  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהיו אזור מגורים.

- 8.1 מספר המגרשים באזור הוא 298.
  - 8.2 מספר היחידות על המגרש: יחידת דיור אחת בכל מגרש.
  - 8.3 שטח המגרש המינימלי לא יקטן מ-600 מ"ר.
  - 8.4 שטח בניה לרישוי ותכסית
- השטח המותר לבניה של כל יחידת דיור לא יעלה על 300 מ"ר.

שטח זה כולל כל שטחי העזר כגון: מדרגות פנימיות בכל קומה, חדר הסקה, מחסן, מבואה וכיוצ"ב, לרבות מקלט וחניה מקורה בין בתחום קווי הבנין ובין אם לאו, שאין רשות לנצלם למטרה אחרת.

סה"כ שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו, והוא כולל בסה"כ השטח המותר לבניה.

בענין שטחי הבניה יחושבו כל שטח מקורה גג, לרבות שטח הקירות, כל בניה שבתחום המגרש, כל חלל גג שיש אליו גישה במדרגות או אפשרות גישה כזו, וגובהו מעל 1.7 מ', למעט הבלטה זיזית של גג רעפים עד 60 ס"מ.

התכסית המכסימלית למגרש תהיה 30%.

חצרות פנימיות, מקלט וחניות מקורות, תחושבנה כשטח תכסית.

8.5.1 קווי בנין

קו הבנין הקדמי המינימלי של בניני המגורים יהיה 5.0 מ', למוסד 1.0 מ'.

קו בנין מינימלי צדדי יהיה 4.0 מ', למוסד 0.0 מ'.

קו בנין מינימלי אחורי יהיה 5.0 מ'.

8.5.2 קווי בנין במגרשים מיוחדים

במגרשים המופיעים ברשימת המגרשים המיוחדים אשר נכללה בתקנות תכנית 214/1 והנזכרים בסעיף 8.19 להלן, תורשינה סטיות של פינות המבנה ב-0.5 מ' מעבר לקו בנין צדדי וב-1.0 מ' מעבר לקו בנין אחורי. הסטייה תהיה בצורת משולש בלבד, כאשר אורך הצלע החופפת את קו הבנין לא יעלה על 5.0 מ'.

8.5.3 בניה בקו בנין צדדי 0

ניתן להצמיד שני בנינים סמוכים ע"י בניה בקו בנין צדדי 0 בהסכמת שני המשתכנים. במקרה כזה תוגש בקשה אחת להיתר בניה עבור שני המשתכנים. הבניה תהיה באופן דומה לשני הבנינים, תבוצע בו זמנית בשני חלקי הבנין וקו הבנין הצדדי הנגדי יהיה 6.0 מ'. הועדה המקומית רשאית לטרב להצמדה כנ"ל אם תשוכנע שהדבר יהווה הפרעה למשתכן במגרש שמעל שני המגרשים הצמודים.

8.6 מספר הקומות  
מספר הקומות לא יעלה על שתיים. קומת מרתף ו/או חלל-גג שאיננו מחושב כשטח בניה, לא יחשבו במנין הקומות.

8.7 גובה  
הגובה המירבי לבנינים ולגגות יהיה כדלהלן, כשהתיחסות היא למפלס הקרקע הסופי 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 תחילת גג רעפים - 6.0 מ'.

גובה רכס גג רעפים - 9.0 מ'.

גובה מסד או מרפסת גן - 1.2 מ'.

מפלס עליון של ארובה יהיה לפי תקן ישראלי 858 ג'.

8.8 מבני עזר

8.8.1 כל מבני העזר (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה, מקלט וכיוצ"ב), למעט מוסך חניה לרכב ומבנה עזר הנמצא מתחת למוסך או משטח חניה לרכב, יהיו בתחום קוי הבנין.

8.8.2 מבנה עזר הנמצא מתחת למוסך או למשטח חניה לרכב, לא יבלוט מעבר לקוי הבניה של המוסך או המשטח.

מבנה עזר כזה לא ימנה בשטח הבניה המותר לרישוי בתנאי שישמור מרחק פיזי של אחד מטר לפחות, בינו לבין המבנה העיקרי של בית המגורים.

8.8.3 מבני עזר שאינם נמצאים מתחת למוסך או למשטח חניה עפ"י המגבלות דלעיל, ימנו בשטחי הבניה לרישוי.

8.9 חניה לרכב

8.9.1 בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות חלה חובת בניית חניה לרכב בתוך המגרש. בנית החניה תבוצע בפועל יחד עם בנית הבנין העיקרי.

8.9.2 הועדה המקומית רשאית לוותר על ביצוע החניה כאשר הפרש הגובה בין מפלס המגרש הקרוב לדרך לבין הדרך, כפי שהם מסומנים בנספח, עולה על 4.0 מ' וסה"כ שטח הבניה במגרש לא עובר את ה-160 מ"ר.

8.9.3 כל ותוספת בניה שמעל 240 מ"ר, למעט קירוי חניה, תותנה בהשלמת מספר החניות לשתיים בונחוט המגרש. רוחב פתחי הכניסה לחניון

במגרש לא יעלה בסה"כ על 6.0 מ', אך לא יפחת כ-2.0 מ' לכניסה יחידה.

8.9.4 חניה בנויה ומקורה תבנה בהתאמה אדריכלית לבנין.

8.9.5 שער החניה יהיה במרחק 1.0 מ' פנימה מקו הדרך.

#### 8.10 חומרים

כל הבנינים והמוסכים יצופו באבן טבעית עם פנים טבעיים, מסותתים, או שייבנו מעץ. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש באבן נסורה בעיצוב מיוחד שיפורט בבקשה להיתר בניה.

מותר שימוש במתכת לבניית שלד חניה מקורה. 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. קומות מפולשות המוגדרות בקשתות או קטעי קירות, מותרות אך תמנינה בשטחי הבניה. כל המסדים שאינם כלולים בחישוב שטחי הבניה יהיו סגורים וממולאים. כל הפירה מעבר לדרוש ליסודות תמולא בחזרה בחומר החפירה.

#### 8.12 איסור זיזים

לא תותר קומה זיזית או אלמנט זיזי מעבר ל-30 ס"מ מקיר הבנין, למעט מרפסת זיזית. כל האלמנטים הזיזיים יחוייבו בטיפול ארכיטקטוני מיוחד שיוצג בפרט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.

#### 8.13 מפוננויט ג'ולים

מפתחים שמעל 1.5 מ' יקבלו טיפול ארכיטקטוני מיוחד (כגון: קשתות, קשתות ישרות, קורות בטון וכיוצ"ב), שיוצג בפרט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.

#### 8.14 גגות רעפים

בגגות 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.

#### 8.15 מתקנים על גגות

לא תותר הקמת מתקנים על גגות ובחצרות בין בתוך קוי הבנין ובין מחוץ להם לרבות: אנטנות למינייהן, למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים ביחס לגגות. בגגות שטוחים ישולבו המתקנים

במבנה הגג באופן ארכיטקטוני נאות. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג וחודדים בתוך חלל הגג.

מתקנים בחצר

8.16

מתקני אשפה ייבנו בהתאם לנספח החלוקה והפיתוח, כפוף לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית מטה בנימין.

מתקני כביסה לא יבנו בחזית הבניין שכלפי דרכים ציבוריות.

בלוני גאז ימוקמו כך שלא יראו מכיוון דרכים ציבוריות.

פיתוח המגרש

8.17

הבקשה להיתר בניה תכיל תשריט פיתוח מפורט בקנ"מ 1:100 שיכלול מפלסי קרקע סופיים, קירות, גדרות, שטחים מרוצפים, נסיעות, חיבור ביוב וחניה.

גובה הקרקע הסופי יהיה הגובה המופיע בנספח הפיתוח בסטיה של 1.0 מ' ±.

גובה הגדרות לא יעלה על 0.90 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. גדרות לאורך דרכים תבנינה ממסד אבן לקט בגובה 30 ס"מ וסורג ברזל. הגדרות שבגבול שטחים ציבוריים תבנינה בהתאם לנספח החלוקה והפיתוח.

גובה קירות תומכים לא יעלה על 4.0 מ'.

כאשר פני הקרקע במגרש גבוהים ביותר מ-50 ס"מ מפני הקרקע במגרש סמוך, המגרש והגובה יותר יתמוך און עצמו בנוף שטוח. הונמיכה יכולה להעשות בקיר אבן לקט או מסלעה.

הגמר כלפי הצד הנמוך יותר יהיה בציפוי אבן ובהופעה נאותה.

מעבר צנרת למגרשי הבניה יעשה לפי אחת מהאפשרויות המתוארות להלן :

- מעבר באזור מזרון שפיכה או סלעיה יהיה בהתחפרות וכיסוי.
- מעבר בקיר תומך יהיה בתוך הקיר או מאחוריו מבלי שיראה בחזית.
- מעבר על גבי מצוק סלעי יהיה בתוך חריץ חפור כך שהצנרת לא תבלוט מפני הקיר. החריץ יכול להיות שטחי והצנרת גלויה, או עמוק והצנרת מוסתרת במילואה של אבן לקט. יש להקפיד שהמילואה לא תבלוט מפני הקיר.

גדרות צודיות בין מגרשים תבנינה מאבן טבעית או סורג ברזל. ראש הקיר יהיה בקוים אופקיים או משופעים עד זווית 1:1, ואין לבנות קירות אלו במורגות.

צנרת וכבלים 8.18

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

רשימת המגרשים המיוחדים 8.19

234	177	1 43	67	4
237	181	1 44	68	8
242	184	1 74	71	16
243	185	1 48	72	21
246	189	1 61	86	28
258	190	1 63	92	36
263	191	1 64	96	41
267	200	1 65	97	42
268	201	1 66	105	43
269	202	1 67	117	44
205	203	1 69	126	51
206	212	1 71	127	52
287	220	1 72	131	54
288	223	1 73	133	56
	224	1 74	136	62
	227	1 75	138	63
	228	1 76	139	66

יוזם התכנית : המועצה האזורית מטה בנימין

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הנטוש  
המנהל האזרחי בית אל  
טל' 02-958904

מגיש התכנית : עמותת הר-אדר ישוב קהילתי  
ד.נ. צפון יהודה 90970  
טל' 02-344710

עורך התכנית : שם האזריכל : ס. אברמוביץ, אדריכלים  
ת"ד 1149, משרת ג"ס 90805  
כתובת : פרט 16, טל' 02-344-330 (02)  
טל' :

המנהל המדעי לעבודת השומרון

מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لطقم يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى

המנהל המדעי לעבודת השומרון  
מועצת התכנון העליונה  
1973  
אשר בשלח פתרון טקסט המדינה, התורה והאגודה  
ישראל (הסעיף 418) תשלום - 1973  
1973-1972  
1973-1972  
1973-1972

מחלקת התכנון מקומית  
מחלקת טקסט מקומית  
מחלקת התכנון  
מחלקת טקסט

מס' 214/7  
מס' 214/7  
מס' 214/7

התשלום  
התשלום  
התשלום

מס' 11.7.95  
מס' 11.7.95  
מס' 11.7.95

התשלום  
התשלום  
התשלום

מנהל השומרון  
המרכז לטקסט  
מנהל השומרון  
המרכז לטקסט  
מנהל השומרון  
המרכז לטקסט