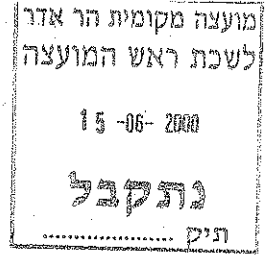


תדע טלז א' / 214

1983
מק"א / 214
I
7/8/83



מפקדת אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מועצה אזורית מטה בנימין
תוכנית תכנון מפורטת מס' 82/

H

L

1. שם התוכנית
התוכנית הזאת על חשיוטה חיקרא-תוכנית מפורטת מס' 82/ 214
2. מסמכי התוכנית
התוכנית כוללת 6 דפי הנראות בכתב, גיליון אחד של חשויט, 11 גיליונות של נספח חלוקה ופיתוח, ו-5 דפים מחוץ תוכנית המתאר לירושלים ת.מ. 62 המהווים נספח לצורך פרוש הגדרות. מסמכים אלו מהווים ביחד את התוכנית בשלמותה.
3. מקום התוכנית
בבעת הרדאר, נפת רמאללה,
בין קוארדינטות: $\frac{137}{200} - \frac{136}{400}$; $\frac{162}{900} - \frac{161}{850}$
הנ"ל ע"פ הגבולות המסומנים בחשויט בקר כחול.
4. שטח התוכנית
שטח התוכנית 334.4 דונם בקירוב.
5. מטרת התוכנית
מטרות התוכנית הן:
 - 5.1 קביעת שטחים למגורים והוראות מיוחדות לבינוי.
 - 5.2 ייעוד שטחים לבניני ציבור ומסחר.
 - 5.3 ייעוד שטח מיוחד.
 - 5.4 ייעוד שטח לאנדוסה.
 - 5.5 קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
 - 5.6 החוות דרכים חדשות.
6. הגדרות
בכל מקום שיש ספק בהגדרתו של מושג יהיה הפרוש הקובע כפי שהוא מופיע בתוכנית המתאר לירושלים ת.מ. 62 המצורפת כנספח לתוכנית זו.

7. הקלות

נקבע בזאת כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות. כל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי הבניה או הגדלת מספר יח' הדירות או שינוי מפלסים או חריגה ממעטפת הבינוי שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה מהתוכנית.

8. אזור מגורים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחום יהיו אזור מגורים.

8.1 מספר המגורים באזור הוא 299

8.2 מספר יחידות על המגרש: יחידת דירה אחת בכל מגרש.

8.3 שטח המגורים 600 מ"ר בסטיה של 10% ±.

8.4 שטח בניה לרישוי וחכסיה

השטח המותר לבניה של כל יחידת דירה לא יעלה על 180 מ"ר + 40 מ"ר עבור שטחי עזר כגון מקלט, מדרגות פנימיות בכל קומה, חדר הסקה, מחסן וכיו"ב, סה"כ 220 מ"ר. ועוד 20 מ"ר עבור חניה מקורה שאין רשות לנצלם למטרת אחרת. לצורך חישוב אחוזי בניה ילקחו בחשבון החללים המקורים בתקרה או חלומים בקירות חוץ לפחות ב-3/4 מהיקפם. הועדה המקומית רשאית, למרות האמור לעיל, לאשר הצרות פנימיות כאשר תשוכנע שאין כוונה לקרות אותם בעתיד. החישוב יכלול את שטח הקורות וכל בניה שבתחום המגרש - חדרי מדרגות בכל קומה מקלטים, חניות בניות ומקורות, מרתפים, מחסנים, חדרי הסקה וכיו"ב; למעט מכראה מקורה בשטח עד 3.0 מ"ר והבלטה זיזית של בג רעפים שער 60 ס"מ. כל חלל בג שיש אליו גישה במדרגות, או אפשרות גישה כזו, וגובהו הממוצע מעל 1.7 מ', ייחשב במנין שטח הבניה. החכסיה המכסימלית למגרש תהיה 30%, הצרות פנימיות וחניות מקורות תחושבנה כשטח חכסיה.

8.5.1 קווי בנין

קו הבנין המינימלי של בניני המגורים כלפי הדרכים המוצעות יהיה 5.0 מ'.
קו הבנין המינימלי הצדדי יהיה 4.0 מ'.
קו הבנין המינימלי האחורי יהיה 5.0 מ'.

הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי קווי בנין לקבוצות של מגורים כפוף לשינוי הנספח בהתאם. שינוי זה לא יהיה חריגה מהוראות תוכנית זו.

8.5.2 ביתן להצמיד שני בנינים סמוכים ע"י בניה בקו בנין צדדי 0 בהסכמת שני

הריירים. במקרה כזה תוגש בקשה אחת להיתר בניה עבור שני המשחכנים. הבניה תהיה באופי דומה לשני הבנינים, תכוצע בו זמניה בשני חלקי הבנין וקו הבנין הצדדי הנגדי יהיה 6.0. הועדה המקומית רשאית לסרב להצמדה כנ"ל אט תשוכנע

מספר קומות 8.6

לא יעלה על שתיים.

גובה 8.7

הגובה המירבי לבניינים ולגגות יהיה כדלהלן, כשהתיחסות היא למפלס הקרקע הסופית בכל חתך.

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 1.5 מ'. מעל נקודת הגג הגבוהה.

מבני עזר 8.8

כל מבני עזר (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וכיו"ב) למעט מוסך חניה לרכב יהיו בתחום קרי הבנין. כל מבני העזר יבנו בשטחי הבניה.

חניה לרכב 8.9

בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות יסומן בנספח החלוקה והפיתוח מקום חניה לרכב החייב להיות מבוצע בפועל יחד עם הבניה. מותר למשתכנים לבנות מקום חניה נוסף בצמוד למקום המסומן. חניה בנויה ומקורה (למעט מבנה קל מקובץ פרגולה) תבנה בהתאמה אדריכלית לבנין. סה"כ שטח חניה מקורה ברוטו לא יעלה על 20 מ"ר.

חומרים 8.10

כל הבניינים יצופו באבן טבעית עם פנים טבעיים, מטוחתים או מעובדים בדרך אחרת, או שילבנו מעץ. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש באבן נסודה בעיצוב מיוחד שיפורט בבקשה להיתר בניה.

מסדים ובניה על עמודים 8.11

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 טבורים וממולאים.

אסור זיזים 8.12

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

8.13 מפתחים גדולים

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

8.14 גבות רעפים

בגבות רעפים לא יעלה שיפוע הגג על 35 מעלות מהאופק.

8.15 מתקנים על גגות

לא תותר הקמת מתקנים על גגות למעט מערכות חימום מים סולריות ומיכלי מים, בגגות שטוחים ישולבו המתקנים במבנה הגג באופן ארכיטקטוני נאות. בגגות משופעים יהיו קולטי קרני השמש צמודים למישור הגג והודדים בתוך חלל הגג.

8.16 מתקן אשפה

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

8.17 פיתוח המגרש

הבקשה להיתר בניה חכיל חשריט פיתוח מפורט בקנ"מ 1:100 שיכלול מפלסי קרקע סופיים, קירות, גדרות, שטחים מרוצפים, נטיעות, חיבור ביוב וחניה. גובה הקרקע הסופי יהיה הגובה המופיע בנספח הפיתוח בסטייה של 1.0 מ' ±. גובה גדרות אבן לא יעלה על 0.90 מ' מעל גובה הקרקע

הסופי הסמוך הגבוה ביותר. הקירות והגדרות בגבולות המגרש ייבנו מאבן טבעית ללא מדרגות ובשיפוע אורכי שלא יעלה על 1:1 הגדרות שבגבול שטחים ציבוריים חבנינה בהתאם לנספח החלוקה והפיתוח. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3.5 מ' ברצף אחד.

8.18 היתרי בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא על בסיס נספח הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 2.

9 שטח לאנדרטה

השטח המותחם בתשריט בצבע חום יהווה שטח לאנדרטה, ותוכן לגביו תוכנית פיתוח בנספח לתוכנית זו.

10 שטח למוסדות ציבור ושטחי מסחרי

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בחום כהה יהווה שטח למוסדות ציבור ולמסחר. היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת כחוק.

השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח (פארק, מגרשי משחקים לילדים ספורט, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים וכו').

12. זכות מעבר לרכב

בשטחים הציבוריים הפתוחים הצבועים בחשריט בירוק עם סימון קווים אלכסוניים תהיה זכות מעבר לציבור בכלי רכב.

13. צנרת וכבלים

12.1 לא חותר החקנת צנרת או התקנת כבלים גלויים בתזיתות הבנינים.

12.2 כל בנין ייבנה עם סידורים פנימיים לתדירה של כבלי חשמל, סלפון, טלוויזיה, צנרת ביוב, מתן גז, דלק וכיו"ב.

12.3 תהיה זכות מעבר במגרשי הבניה לצנרת תת קרקעית מכל סוג שהוא, בין פרטית ובין ציבורית, במרווח שבין קו הבנין וגבול המגרש.

14. מקלטים

כל בנין בין פרטי ובין ציבורי, יחוייב במקלט בהתאם לתקנות הג"א.

15. שטח מיוחד

השטח המוחסם בחשריט בצבע סגול יהיה שטח לשימוש מיוחד.

16. שטח דוכים

16.1 השטח הצבוע בחשריט בצבע חום הוא דרך קיימת.

16.2 השטח הצבוע בחשריט בצבע אדום הוא דרך מתוכננת.

16.3 השטח הצבוע בחשריט בצבע כחום עם סימון משבצות יהיה חניה פרטית ו/

משותפת של המגרשים הנמצאים בשורה שניה מהדרך בהתאם למפורט בנספח החלוקה והפיתוח.

17. כל בקשה להיהר בניה חוגש בלווית חוות דעת של אגודת גבעת הרדאר או בא כוחה,

ואין לראות בכך משום פגיעה בסמכותיות הועדות הסטטוטוריות.

18. כל עבודות בניה או פיתוח באזורים הבאים תעשה רק בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת

כחוק: שטח לאנדרטה; שטח מיוחד; שטח למוטדות ציבור ושטח מסחרי.

מועצה אזורית מטה בנימין.

יזום החוכנית:

נ. גורלי
התחנה על הרכוש והשטח
ירושלם

הממונה על הרכוש הממשלתי והנסוּש,

בעל הקרקע:

רח' ינאי 6 ירושלים.

טל: 245-385

עמותה גבעת הרדאר.

מגיש החוכנית:

נ. גורלי אדריכל,

עורך החוכנית:

רח' החלוץ 70 ירושלים.

טל: 528-624

נ. גורלי

נ. גורלי
אדריכל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מטה בנימין	
תכנית מס' 227	מס' 624
הועדה המקומית בשיבתה ה- 69	
מיום 30.11.83	החליטה להמליץ לתת
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	יושב ראש המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה בנימין

מועצת התכנון העליונה
מجلس التنظيم الأعلى

נו בערך בית המגורים בנתיבים ובנינים
לשנת התכנון מס' 413 תשליב-1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
(بيودا والساحل) رقم 18 من 1971-1972

מס' 214

מרחב תכנון מקומי מס' 214

منطقة تنظيم محلية

תכנית 214 מס' 214

מס' 214

מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 235/11/83 בתאריך 28.8.83

תאריך

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
فسرد وضع المشروع المذكور استلاما. موضع التنفيذ

מנהל השטח
המרכזית לתכנון ומניח
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
התכנון העליונה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى

מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

נו בערך בית המגורים בנתיבים ובנינים
(יחידה והסומרון) מס' 413 תשליב-1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
(بيودا والساحل) رقم 18 من 1971-1972

מס' 214

מרחב תכנון מקומי מס' 214

منطقة تنظيم محلية

תכנית 214 מס' 214

מס' 214

מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 217/26/82 בתאריך 28.11.82

תאריך

החליטה להפקיד את התכנית לתקופת 60 יום

فسرد ايجاع هذا المشروع لاعتراض من جهة الامر

מנהל השטח
המרכזית לתכנון העליונה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
התכנון העליונה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى