

תוכן העניינים

עמוד

3

פרק א – נתוני החשבונות

4

פרק ב – הגדרת מונחים

5

פרק ג – הנחיות בניה למגורים

10

חתימות

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 214/3/6
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3
2. המקום:
בגוש פיסקאלי מספר 2, באדמות כפר קטנה חלק מחלקה חירבת בית נגם.
הר אדר שלב ב'
3. קאודלינטות: צפון-דרום 213000-211750
מזרח-מערב 636500-637750
4. גבול התכנית: ע"פ המותחם בקו כחול בתכנית מפורטת מס' 214/3.
5. מסמכי התכנית:
התוכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב.
6. שטח התכנית: כ-630 דונם.
7. יוזם ומגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה הר אדר.
8. עורך התכנית: ג'ון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים.
רח' גרות שבת, ת.ד. 23452, ירושלים 91234
טל: 02-5865218; פקס: 02-5711160
9. מטרת התכנית: קביעת הוראות ומגבלות בניה:
א. שינוי תכנית קרקע, באזור מגורים א, מ-150 מ"ר ל-160 מ"ר
והגדלת זכויות בניה מ-220 מ"ר ל-260 מ"ר.
ב. שינוי תכנית קרקע, באזור מגורים ב, מ-110 מ"ר ל-130 מ"ר
ליחידת דיור, והגדלת זכויות בניה מ-190 מ"ר ל-220 מ"ר.
ג. קביעת הוראות בניה והגדרות נוספות.
ד. הגדרת תנאים לקבלת היתר בניה.
ה. קביעת דרישה לקבלת תעודת איכלוס ותנאים לקבלתה.
10. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר – הר אדר
ב' תכנית מספר 214/3, אם לא מצויין אחרת וכן חלות ההוראות שבתכנית 214/3/6
זו.
11. יחס לתכניות אחרות: במקרה של סתירה בין תכנית מס' 214/3/6 זו לבין תכנית
המתאר המפורטת מס' 214/3 יקבעו הוראותיה של תכנית 214/3/6 זו.

פרק ב - תכנית מונחה

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 214/3/6. יענינו לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 חר אדר שלב ב' (להלן התכנית הראשית).
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר אדר.
3. המנהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 והצווים אשר הוצאו ע"י מפקד כוחות צה"ל באיזור.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת תכנון עליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. גובה המירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע * המפותחת הסופית הקדומה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס חגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
7. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גבהו הכולל מפני הריצוף אגג.
 פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.4 מ'.
 ~~אם = 1.05 מ' וסביב 1.4 מ'.~~
8. קו בנין: קו לאורך חזית קדמית ואחורית של המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קוי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואו זיזי גג רעפים עד 75 ס"מ.
10. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מדרג: קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.20 מ' הנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. לא יחרוג מקוי הבנין של הקומה שמעליו.
12. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום, ואינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון, וכד', גבהו עד 1.5 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.
13. המפלס הקובע: מפלס המסומן במגרשים, בנספח פיתוח מס' 7 בתכנית הראשית. סטיות מותרות ממפלס זה: לפיתוח חצר ± 0.50 מ', למפלס קומת קרקע $1.0 +$ מטר או $2.0 -$ מטר.
14. פרגולה: פרגולה (מצללה) הוא מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 60% ממנו.

3 זיק 8 מאוק
מה לה משקל
משקל 2.5

8.20
המ"א

אבל גג שטח הפתוח האקטו יהיה עד 60 מ' ריזוף אגג.

פרק ג - הנחיות בניה למגורים

1. אזור מגורים א - מגורים חד משפחתיים:

השטח הנובע בתשריט בצבע כתום הוא שטח המוגדר כאזור מגורים אי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

1.1 תותר יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.

1.2 גודל המגרש יהיה 500 מ"ר ומעלה כ"א.

1.3 השטח המותר לבניה:

השטח המותר לבניה ליחיד לא יעלה על 260 מ"ר. תכנית הקרקע לא יותר מ - 160 מ"ר בקומת קרקע. → 30% גובה א'

בנוסף מותרת בנית חניה מקורה במגרשים, כך שסה"כ שטח חניה מקורה לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו וגבהה לא יעלה על 2.3 נטו. מותר להשתמש בחלק מ - 40 מ"ר אלה למחסן בתנאי שנשאר מקום לחניית שני כלי רכב בגודל תקני ע"פ הנחיות המפע"ת.

כמו כן, תותר קומת מרתף אשר שטחו יכלל בשטח המותר לבניה.

במגרשים בהם מפלס הפיתוח נמוך ממפלס הכביש תותר בנית מחסן מתחת לחניה בשטח שאינו עולה על שטח החניה, ובלבד שמחסן זה ישמש לאיחסון בלבד ולא ישמש למגורים ולחדר הסקה. שטחים אילו הם בנוסף לשטח הבניה המותר וגבהו לא יעלה על 2.30 מ'. קירות מחסן זה יחופו באבן בדוגמת אבן קיר התמך של המגרש. מותרת בנית חלון אחד בשטח עד ל-15 מ"ר. שטח זה לא ישמש למגורים.

1.4 חנייה. קיימת חובת בניית חנייה בת שני מקומות חנייה בתוך כל מגרש. בניית החנייה תבוצע בפועל יחד עם בניית הבניין. חנייה בנויה ומקורה (או מבנה קל מסוג פרגולה) תבנה בהתאמה אדריכלית לבניין, תשולב בקיר התמך ו/או בגדר שעל גבול המגרש. מהנדס הועדה רשאי לשנות מיקום החנייה שמוסמן בנספח בינוי מס' 5 של תכנית מס' 214/3 אם השתכנעה שזה נחוץ בגלל הטופוגרפיה או פתרון האדריכלי של הבניין, ובלבד שלא יפגע בתשתית הקיימת במדרכה. תותר בניית גג רעפים דו-שיפועי ושלד מתכת בחנייה. ! 5

1.5 כל חלל גג שיש אליו גישה במדרגות או אפשרות גישה כזו, וגובהו מעל 2.0 מ', (כ"ר ש"ח) ייחשב במניין שטחי הבניה.

1.6 קוי בניין. קוי הבנין כמפורט להלן אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

קו בנין קדמי - קו הבנין המינימלי של חזית הבנין לדרך, יהיה 5.0 מטר, לחנייה מקורה 0.0 מטר.

קו בנין צדדי - קו הבנין המינימלי של חזית למגרש שכן, ניצב לחזית הקדמית, יהיה 4.0 מ', לחנייה מקורה 0.0 מ'.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו כצדדיות.

קו בנין אחורי - קו הבנין המינימלי של חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית, יהיה 5.0 מ'.

כ"ר ש"ח
ג'מ
א'
+ אדג'ונג

1.7 מספר קומות לא יעלה על שתי קומות + מרתף + חלל גג. ניתן לבנות את הבתים במדרג בתנאי שבכל חתך אנכי של המבנה לא יהיו יותר משתי קומות אחת על השנייה (פרט לחדר מדרגות). גובה יציאה לגג עליון לא יעלה על 2.30 מ'.

8.00
4.00
4.00

מפלס י:

1.8 תותר הבליטת פרגולה בחריגה כיקוי הבנין בחתאם למפורט בסעיף 6 להלן, ובלבד ששטח הפרגולות במגרש יהיה עד 30 מ"ר ליחידת דיור.



1.9 מפלסי פיתוח :

במגרשים בהם שני מפלסים קובעים המדרגה תהיה במרכז המגרש בין שני המפלסים. תותר סטיה ממקום המדרגה באישור מהנדס הועדה של עד 5.0 מ' לכיוון קו בנין קדמי או קו בנין אחורי.

במקרים בהם קיימים מגרשים אשר הבניה בהם בחוזאם להוראות התכנית יוצרת מצב תכנוני לא סביר כך שמגרש יוצר עליונות במפלסי פיתוח לשכניו מצידו מגרשו תותר סטיה ממפלסי הפיתוח הקובעים בתאום מוקדם ומלא עם מהנדס הועדה ובכפוף לאישורו.

1.10 הגובה המירבי לבניינים ולגגות יהיה כדלהלן, כשהתייחסות היא לגובה מעל

המפלס הקובע: המפלסים הקובעים

מפלס עליון של גג שטוח 6.5 מ'.

מפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.55 מ'.

גובה רכס גג רעפים 9.0 מ'.

1.11 חובה לבנות לפחות 70% משטח הגג עם גג רעפים משופע. שיפועי הגגות לא יעלו על 30 מעלות מעל לאופק. שיפוע מינימלי יהיה 22 מעלות.

1.12 יש למלא את כל המסדים שאינם כלולים בחישוב שטחי הבניה באדמה ובטון, לפי הנחיות מהנדס הועדה ואין להשאיר חללים אטומים ריקים.

2. אזור מגורים ב' – מגורים זו משפחתיים

הצבע הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא שטח המוגדר כאזור מגורים ב' וחלות על שטח זה החוראות הבאות:

2.1 תותר בניה של עד שתי יחידות דיור למגרש אחד. לא תותר בניית יחידת דיור אחת מעל השניה. הבניה תעשה בתאום אדריכלי. במקרה של בניית יחידת דיור אחת יש ליידע את כל בעלי המגרש בנוגע לבקשה להיתר בניה.

2.2 גודל המגרש יהיה 600 מ"ר ומעלה כ"א.

2.3 קשטח המותר לבנייה במגרש לא יעלה על 440 מ"ר, אך לא יותר מ-260 מ"ר לקומת קרקע. שטח זה יחולק באופן שווה לשתי יחידות הדיור – 220 מ"ר ליחידת דיור אולם לא יותר מ-130 מ"ר בקומה אחת לכל יחידת דיור.

בנוסף מותרת בנית חניה מקורה במגרשים. סה"כ שטח חניה מקורה לא יעלה על 80 מ"ר ברוטו (40 מ"ר לכל יחיד) וגובהה לא יעלה על 2.30 טו.

במגרשים בהם מפלס הפיתוח נמוך ממפלס הכביש תותר בנית מחסנים אך ללא חדרי הסקה מתחת לחניה, בשטח שאינו עולה על שטח החניה. שטחים אלו הם בנוסף לשטח הבניה המותר וגובהו לא יעלה על 2.30 מ'. קירות מחסן זה יחופו באבן דוגמת אבן קיר התמך של המגרש. מותרת בנית חלון אחד בכל מחסן בשטח עד ל-1 מ"ר. שטח זה לא ישמש למגורים.

3.4 חנייה. קיימת חובת חנייה כפולה בת שני מקומות חנייה בתוך המגרש לכל יחידת דיור. בניית החנייה תבוצע בפרועל יחד עם בניית הבניין העיקרי. חנייה בנויה ומקורה (למעט מבנה סל מסוג פרגולה) תבנה בהתאמה אדריכלית לבנין, תשולב בקיר התמך ו/או בגדר שעל גבול המגרש כמותואר בנספח מס' 6 של התכנית הראשית. תותר בניית חנייה עם גג רעפים דו-שיפועי ושלד מתכת.

2.5 כל הסעיפים מ - 1.5 עד 1.11 בפרק ג' זה חלים על אזור מגורים ב/.

3. כללי

3.1 תנאים למתן היתר בניה
לבקשה להיתר בניה יצורפו המסמכים הבאים (כולם בהתאמה למסמכי התוכנית):

3.1.1 מפת מדידה של המגרש בקנה מידה שלא יהיה קטן מ-1:250. ערוכה ע"י מודד מוסמך. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית הכללית, חישוב שטח המגרש, פרטי פיתוח, וכן נתונים המתאייחסים למגרשים הגובלים אותו לרבות גובה בנינים, מיקום עצים, פרטי פיתוח ופרטי תשתית קיימת הבולטים מעל פני הקרקע וכל המידע האחר לפי תקנות בקשה להיתר בניה תנאו ואגרות.

3.1.2 מעל פני הקרקע:
תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 עם ציון גדרות, קירות תומכים, מדרגות, שבילים, חנייה, מתקן אשפה, מיכל סולר טמון באדמה, מתלה כביסה, מיקום בלוני גז וכדומה, כולל ציון מפלסים סופיים לגובה ראשי קירות וגדרות, כולל ציון החומרים המרכיבים את הגדרות החיצוניים במגרש.

3.1.3 חזיתות וחתכים כולל סימון קרקע טבעית וסופית.

3.1.4 חזית הגדר לרחוב, כולל גומחות לארונות חשמל ותקשורת כולל חזית וחתך מבנה החנייה המקורה באם מוצע, וכולל סימון גבהים וחומרי הבניה.

3.1.5 פריסה של קירות תומכים.

3.1.6 תכנית עבודות עפר.

3.1.7 כל בונה בתחום התכנית חייב בהצבת שילוט בתחום המגרש בו מבוצעת בניה, שיכלול פרטים כגון מספר המגרש, שם בונה ומענו, שם האדריכל, שם מנהל העבודה ומענו, שם מבצע ומענו.

- 4.1 הארובות יבנו בתחום קווי הבנין ותצופנה באבן תבנית של חבית. גובהן לא יעלה על 1.0 מ' מעל הגובה המרבי המותר בבנין
- 4.2 קולטי שמש ודודי שמש:
קולטי שמש יהיו משולבים במבנה גג הרעפים ויהוו חלק אורגני מהבנין. אין לחשוף בצורה כל שהיא את דוד המים או את המתקן הנושא את הקולט. יש להתקין את אוגר המים מתחת לגג רעפים. בגג שטוח יבנה מסתור, גובהו של מבנה המסתור לא יעלה על 1.5 מטר מהרום המרבי המותר לגג שטוח
- 4.3 צנרות פרטיות לבתים:
כל הצנרת בבנין תהיה פנימית בלבד (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרת על גבי קירות חיצוניים.
- 4.4 חומרי בניה:
הקירות החיצוניים של כל הבנינים ייבנו באבן טבעית מסותתת ומלבנית, סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר הבניה. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אבן שכבות או אבן פראית, לפי דוגמא שתוצג ע"י מהנדס הועדה.
חיפוי גדר אבן בחזית הבית תהיה מאבן גזית פראית בלבד. מהנדס הועדה רשאי לאשר חיפוי באבן מסוג אחר רק במקרים חריגים.
- 4.5 מתקנים:
- א. מתקני האשפה יהיו בהתאם לנספח הפיתוח של תכנית 214/3. מתקני כביסה לא יבנו בחזית הבנין שכלפי הדרכים הציבוריות. בלוני גז ימוקמו כך שלא יראו מכיוון הדרכים הציבוריות.
 - ב. מדחסים ומזגנים לא יותקנו על קירות חוץ, אלא בתוך גומחה מתאימה או על גג באופן מוסתר.
 - ג. מעבים מיזוג אוויר
לא יותרו הצבת מעבים למתקני מיזוג אוויר על גגות מכל סוג כשהם גלויים אלא במיסתור. המעבים יסומנו בבקשה להיתר בניה ויהוו תנאי בבדיקה לאישור לאכלוס.
- 4.6 גובה הגדרות: לא יעלה על 1.20 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. גדרות לאורך דרכים תבניתה ממסד אבן פראית בגובה 60 ס"מ וסורג ברזל או עץ. הגדרות שבגבול שטחים ציבוריים תבניתה באבן גזית פראית בהתאם לנספח החלוקה והפיתוח של תכנית 214/3.
- גדרות צדדיות בין מגרשים תבניתה מאבן פראית או מבטון או ממסד אבן פראית עם סורג ברזל או גדר רשת. ראש הקיר יהיה בקוים אופקיים. בשיפועים יש לבנות קירות אלו בדרוגים. לגבי חצר פנימית החיפוי יהיה מכל סוג ואף מבטון טיח.
- 4.7 קירות תמך: גובה הקירות התומכים במגרשי בניה לא יעלה על 4 מ'. יש לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מדורגים.

כאשר פני הקרקע במגרש גבוהים ביותר מ- 50 ס"מ מפני הקרקע במגרש סמוך, המגרש הגבוה יותר יתמוך את עצמו בתוך שטחו. התמיכה יכולה להעשות בקיר אבן פראית או בטון או מסלעה. בקירות תמך הגמר כלפי הצד הנמוך יותר יהיה בציפוי אבן מכל סוג ובמראה נאות.

4.8 כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהינה תת קרקעיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, מעי השמל מעי טלפונים וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו. יותר מעבר קווי שירותים ציבוריים תת קרקעיים ומערכות התשתית ניקוז ביוב, אספקת מים, השמל, טלפון וכיו"ב, במגרשי המגורים בכפוף לקביעת מהנדס הועדה.

4.9 אנטנות בתחום התכנית תיאסר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים אלא אם ניתן בהיתר מיוחד מהועדה המקומית.

4.10 מיגון כל בנין, בין פרטי ובין ציבורי, יחויב מיגון בהתאם לתקנות הג"א.

5. תותר הסקה בעץ בכל תחום התכנית.

6. פרגולות:

תותר בניית פרגולות מעץ, אבן, מתכת ובטון. יש להגיש פרט תכנוני לקבלת היתר.

תותר פרגולה עד 3.0 מ' מקו בנין צדדי.

תותר פרגולה עד 4.0 מ' קו בנין אחורי.

במגרשים עולים בלבד תותר פרגולה עד 4.0 מ' מקו בנין קדמי לחזית.

במגרשים יורדים לא תותר פרגולה מחוץ לקו בנין קדמי לחזית.

7. מחסן נייד: תותר הצבת מחסן נייד אחד במגרש ובלבד שמחסן זה ישמש לאיחסון בלבד ולא ישמש למגורים ולחדר הסקה. גודל המחסן יהיה עד 5 מ"ר כאשר אורכו לא יעלה על 2.5 מ' וגובהו 2.20 מ'. חומר גמר המחסן הנייד יהיה נתון לאישור מהנדס המועצה (כגון: עץ, מתכת צבועה, פי.וי.סי. וכדומה). מיקום המבנה יהיה נתון לאישור מהנדס המועצה. יש להגיש בקשה לקבלת היתר הצבה.

8. לאחר קבלת היתר בניה ותשלום אגרות המים יקבל הבונה חיבור מים זמני ומונה, שיפורקו בגמר הבניה. לאחר קבלת תעודת איכלוס יקבל הבונה חיבור מים ומונה של קבע.

9. במוזלך הבניה יציג הבונה למהנדס המועצה אשור מודד מוסמך בשני שלבים. שלב אי -- עם גמר יציקת רצפת המרתף או הקרקע לגבי מפלסים וקוי בנין, ובשלב ב -- עם גמר הבניה לגבי מפלס גובה הבית, וקוי הבנין.

10. בתום הבניה ע"פ תנאי ההיתר ו/או על פי הוראות כל דין, ולפי בקשת בעל ההיתר, יוציא לו מהנדס הועדה תעודת איכלוס המעידה כי כל הבניה בוצעה בהתאם להיתר ותנאיו. תעודה זו התומה ע"י מהנדס הועדה מהווה תנאי לאיכלוס יחידת הדיור.

11. תנאי נוסף לקבלת תעודת איכלוס הוא קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבטונים, למערכת הגז ולחיבור ביוב למערכת העירונית.

יש להגיש פרט תכנוני לקבלת היתר.

תאריך:

תתלמוד:

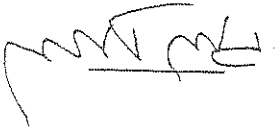
חממותה על הרבוי הממשלתי והנטוש
בית אל
טל: 9958905

בעל הקרקע:

הועדה המיוחדת לתיכון ובניה
הר אדר

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
הר אדר

יום/מגיש התכנית:



גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית: