

תכנית מפורטת מס' 200/3

שינוי לתכניות מפורטות מס':

240-240/1-240/2-240/2/1-240/2/11-240/2/12-240/2/13-240/2/14/3/1-240/2/2-240/2/4-240/2/6-240/2/14/2 אדם
בית חורון 213, גבעון החדשה 216-216/2-216/3-216/7
גני מודיעין 208/1-208/1/13-208/1/23
דולב 234-234/1-234/1/3-234/2-234/1/4
חשמונאים 232/1-232/1/2-232/1/3
טלמון 235/1-235/1/3-235/10-235/10/2-235/12-235/2-235/2/4/1-235/2/4/2-235/3-235/9/1-235/7/1
כוכב השחר 223-223/1-223/1/3, כוכב יעקב 242-242/1-242/1/3-242/11-242/3-242/3/4
כפר אדומים 227-227/1-227/10/1-227/10/2-227/10/2/1-227/10/3-227/15-227/2-227/24/1-227/24/2-227/7
כפר האורנים 211-211/1-211/11-211/1/3 מנרון 250/2
מבוא חורון 212-212/1-212/2-212/2/2-212/2/1
מעלה מכמש 225-225/1/1-225/1/1/1-225/1/1/2-225/1/1/3-225/2/4-225/8-225/8/1
מעלה לבונה 229, מצפה יריחו 228-228/3/1, מתתיהו 209
נווה צוף- חלמיש 203/1-203/1/1-203/2/2-203/3-203/6
נחליאל 239, נילי 206-206/2-206/3, נעלה 207-207/1-207/2-207/3
עטרת 204-204/8, עלי 237-237/3, עמיחי 252/1
ענתות- עלמון 226-226/1-226/1/2-226/2-226/2/1/1-226/2/1/3-226/4
עפרה 221-221/6-221/7/2, פסגות 222-222/1-222/2-222/4, רימונים 224-224/1
שילה 205-205/12-205/13-205/13/1-205/13/2-205/14-205/2/1-205/2/1/1-205/2/2-205/22-205/3/1

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة

مجلس التنظيم الاعلى

ואו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים

(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية

بإسرائيل والسلطة (رقم 418) 5732 - 1971

נפה

לוא

מרחב תכנון מקומי

מחלקת תכנון מקומי

תכנית מס' 200/3

מס' 200/3

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 200/3

במجلس رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של

180 יום

180 יום

מנהל הלשכה

המוכרת לתכנון ובניה

מدير الدائرة

المركزية للتخطيط والبناء

התכנון העליונה/מחלקת

رئيس مجلس

التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

תאריך עדכון: 19/12/2023

תוכן עניינים:

מס' עמוד

3
4
6
8
10

תוכן

פרק א' - התכנית :
פרק ב' - הגדרות :
פרק ג' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה :
פרק ד' - הוראות כלליות לאזורי המגורים :
פרק ה' - חתימות :

פרק א' התכנית:

1. שם וחלות התכנית:
תכנית מפורטת מספר 200/3 למוא"ז מטה בנימין
המהווה שינוי לתכניות התקפות במרחב התכנון של מוא"ז מטה בנימין
המפורטות בתכנית זו לאזורי המגורים בלבד.
2. מקום התכנית:
התכנית חלה על כל המגרשים שיעודם הוא מגורים במרחב התכנון של מוא"ז
מטה בנימין.
3. מסמכי התכנית:
10 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
4. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
5. יזם התכנית:
מועצה אזורית מטה בנימין.
6. מגיש התכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
7. עורך התכנית:
אדריכל בן סומך מ.ר. 2069403 - מהנדס מועצה אזורית מטה בנימין.
8. מטרות התכנית:
1. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה באזורי המגורים הכלולים בתחום
התכנית המצוינות במסגרת תכנית זו.
2. הוראות כלליות לאזורי מגורים.
9. כפיפות לתכניות אחרות:
תכנית זו משנה את הוראות אזורי המגורים של התכניות המפורטות בתכנית זו
התקפות במרחב התכנון של מוא"ז מטה בנימין.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' הגדרות:

1. **התכנית** תכנית מפורטת 200/3 למוא"ז מטה בנימין הכוללת הוראות.
2. **החוק** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
3. **מועצת תכנון עליונה** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
4. **הועדה** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
5. **המהנדס** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **תכנית בינוי** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
7. **שטח בניה מירבי** תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
8. **קו בניין** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם עולה על 1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתף, שטחים מתחת למרפסות זיז, גשרי גישה וגגונים - לא יכללו במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבנייה המירבי, אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות התכנית.
9. **גובה בנייה מירבי** קו לאורך חזית המגרש, חזית נגדית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות וגגות רעפים. בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בנין.
10. **חלל / עליית גג** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל גובה 0.00 אלא אם יצוין אחרת בהוראות בתכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג. גובה גג, אינו כולל מעקה גג עפ"י תקן.
11. **חצר אנגלית** חלל הנוצר בין תקרת הגג העליונה ושיפועי גג רעפים, במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים או שימוש ציבורי, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מטר יחשב כשטח בניה, יתרתו לא תיכלל במנין שטחי הבניה. אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות תכנית זו.

12. **מבנה עזר** / חניה / מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי, שטחו אינו נכלל בשטח הבניה המירבי.
13. **תכסית** שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היטל הבניין על המגרש בייחס לשטח המגרש כולו.
14. **מרפסת זיז** זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.
15. **אזור** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
16. **דירוג** נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2.0 מטר לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.
17. **מרתף** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות ובשטח הבניה המירבי, באזורים בהם הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף.

פרק ג' תכליות שימושים והגבלות בנייה:

1. כללי:

- א. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור לא יגדל, לא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד וכן שתובטח גישה לכל תת-מגרש. במידה וחלה הגבלה בשטח מגרש בתכניות אחרות תגבר כוחה של תכנית זו על אותן תוכניות.
- ב. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית החלה באותו אזור ומסומנים במדידה בתשריט שבתכנית התקפה, וחורגים מקווי הבניין המצוינים בתכנית החלה באותו אזור, לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית החלה באותו אזור.
- ג. אם בעת מתן תוקף לתכנית זו יהיו בתחומה עובדות החורגות לדעת הוועדה/ המהנדס בצורה ניכרת מהוראות תכנית זו, בסמכות הוועדה/ המהנדס להורות למחזיק בקרקע על ביטול החריגה תוך פרק זמן מוגדר, לא מילא מי שנמסרה לו הודעה מהוועדה/ המהנדס אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו ובנוסף הן רשאיות לא להתיר למחזיק לבנות בהתאם לתכנית זו עד אשר יבוטלו החריגות כאמור.

2. אזור למגורים

2.1 מגורים א'/א'1/א'2/א'3/מגורים מיוחד/ ב'

2.1.1 קווי בניין:

- א. בסמכות המהנדס לאשר סטייה בקווי הבניין בשיעור של עד 10%, למעט קו בניין קדמי שהסטייה בו תתאפשר רק בתנאי שרוחב המדרכה הסמוכה לא יפחת מ- 2.00 מ' ולשיקול דעת המהנדס לגבי כל מקרה ומקרה.
- ב. על בקשות לפי סעיף א' באחריות המבקש, להחתים את בעלי המגרשים הסמוכים או לשלוח אליהם הודעות.
- ג. בסמכות המהנדס לאשר קו בניין צידי ו/או אחורי 3 מ' במגרשים בהם הקו בניין גדול מ-3 מ' ובתנאי של קבלת אישור המהנדס לגבי כל מקרה ומקרה.

2.1.2 שטח בניה:

- א. בסמכות המהנדס לאשר תוספת בנייה עבור הרחבת דירות, בתנאים הבאים:
 1. תותר הרחבה בשיעור של עד 10% משטח המותר לבניה, לכל יחיד בתכניות תקפות לכל אזור, בכל מקרה תוספת השטח לא תעלה על 40 מ' ליחידה - לפי הגדול מבניהם, כל זאת לשיקול המהנדס. בבנייה מעל 2 יחידות במגרש נדרש להגיש לאישור הוועדה נספח בינוי הרחבות.
 2. לא ניתן לנייד זכויות בניה בין יחידות דיור.
- ב. שטח התכסית יותר בהתאם למגבלת קווי הבניין בתכנית זו ובכל אופן תהיה בהתאם לתמ"א 62 המאושרת.

2.1.3 מספר קומות וגובה בניה:

- א. בסמכות המהנדס לאשר שינוי בגובה הבניה המרבי עד 1.5 מ' ללא תוספת שטחי בניה מעבר למותר לפי תכנית זו.
- ב. בבתים חד/דו משפחתי קיימים, בנינוי מדורג באזור בעל טופוגרפיה קשה, בסמכות המהנדס לאפשר קומה נוספת בחלקו העליון של המבנה שתהיה קומה חלקית שתיבנה בדרוג כהגדרתו בתכנית זו ובלבד ששטחה לא יעלה על 100 מ"ר, ללא תוספת שטחי בניה מעבר למותר לפי תכנית זו לשיקול דעת המהנדס לגבי כל מקרה ומקרה, על אף האמור בסעיף זה בסמכות המהנדס לאשר קומה שלישית שנבנתה שלא בהתאם להוראות סעיף זה עפ"י הוכחת בנייתה טרם כניסת התכנית החלה במקום לתוקף.

2.2 מגורים ג'

2.2.1 קווי בניין:

א. בסמכות המהנדס לאשר סטייה בקווי הבניין בשיעור של עד 10%, למעט קו בניין קדמי שהסטייה בו תתאפשר רק בתנאי שהמדרכה הסמוכה אינה פחות מ- 2.00 מ' ולשיקול דעת המהנדס לגבי כל מקרה ומקרה.

ב. על בקשות לפי סעיף זה באחריות המבקש, להחתים את בעלי המגרשים הסמוכים או לשלוח אליהם הודעות.

ג. בסמכות המהנדס לאשר קו בניין צידי ו/או אחורי 3 מ' במגרשים בהם הקו בניין גדול מ-3 מ' ובתנאי של קבלת אישור המהנדס לגבי כל מקרה ומקרה.

ד. בתכניות בהן לא מוגדר מרווח מינימלי בין בנינים הנבנים על מגרש אחד, בסמכות המהנדס לחייב לשמור על רווח מינימלי של 6 מ' עם פתחים ו- 4.5 מ' בלי פתחים.

ה. בסמכות המהנדס לאשר סטייה בקו בניין לשצ"פ ו/או שטחים פתוחים בשיעור של עד 50% ובלבד שהקו בניין לא יפחת מ- 2 מ', זאת בתנאי שרוחב השצ"פ ו/או שטחים פתוחים לא פחות מ- 6 מ'.

2.2.2 שטח בניה:

א. בסמכות הוועדה לאשר תוספת בנייה עבור הרחבת דירות, בשיעור של עד 40 מ' ליחידה בכפוף לנספח בינוי הרחבות שיוגש לאישור הוועדה.

ב. לא ניתן לנייד זכויות בניה בין יחידות דיור.

ג. שטח התכסית יותר בהתאם למגבלת קווי הבניין בתכנית זו ובכל אופן תהיה בהתאם לתמ"א 62 המאושרת.

2.2.3 גובה בניה:

א. בסמכות המהנדס לאשר שינוי בגובה הבניה המרבי עד 1.5 מ' ללא תוספת שטחי בניה מעבר למותר לפי תכנית זו, לפי סעיף 2.2.2 א'.

2.3 ככל שיידרש לשלם תשלומים והיטלים ע"י הרשות המקומית הם ייגבו בהתאם לחוק.

פרק ד' הוראות כלליות לאזורי המגורים:

1. חומרי גמר:

חומרי הגמר יהיו בהתאם לשיקול דעת המהנדס.

2. הוראות עיצוב אדריכלי:

- א. תנאי לאישור תוספת הזכויות במסגרת תכנית זו תהיה עפ"י בחינתה של התוספת ביחס למגרש או לבניין בשלמותו והתאמתה לתכנון האדריכלי של הבניין באופן שלא יפגע חזותו ותפקודו, על פי המלצת המהנדס.
- ב. תוסר דרישה לבניית אלמנט קשת בחזית הראשית בתכניות המחייבות זאת.
- ג. בסמכות המהנדס להסיר הגבלות שנקבעו בתכנית תקפה בכל הנוגע ל-ניראות החיצונית של המבנה, חיפוי, צורניות מגבילה ובד' לשיקול דעת המהנדס לגבי כל מקרה ומקרה.

3. קירות תמך:

בסמכות המהנדס לאפשר קירות תמך ללא דירוג או שינוי בדירוג בהתאם לשיקולים קונסטרוקטיביים ונופיים, כל מקרה ומקרה ייבחן ויוצג לבחינת המהנדס, חומרי הגמר יהיו בהתאם לשיקול דעת המהנדס, בכל אופן לא ייבנו קירות תמך ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

4. מתקנים פוטו וולטאים:

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. על מתקנים פוטו-וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1-תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באי"ש - מעדכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיואשרו מאוחר יותר.

5. ממ"ד:

בסמכות המהנדס לאשר בניית ממ"ד בשטח מינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף בכפוף לאישור הג"א והוצאת היתר בנייה בחוק בבתים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ואשר לא התחייבו בבניית ממ"ד. הממ"ד לא ייחשב בשטח הבניה, וכן תותר חריגה מעבר לקו בניין צידי ו/או אחורי ובלבד שישאר לפחות מטר מגבול מגרש, בממ"ד מחוץ לקווי בניין לא יותר שימוש וגישה בגג הממ"ד וכן פתיחת חלון לכיוון מגרש שכן תותר רק בחתימתו. כל האמור בתנאי, שלא ניתן לתכנן את הממ"ד בתחומי קווי הבניין המותרים, המהנדס תדון לגבי כל מקרה ומקרה.

6. מבני עזר:

מחסן

1. א. בבתים חד/דו משפחתי בסמכות המהנדס לאשר בניית מבנה עזר אחד למחסן בשטח של עד 15 מ"ר בקווי בניין צידי ו/או אחורי 0 מ', בנוסף לשטח המותר לבנייה.
- ב. בבתים חד/דו משפחתי בסמכות המהנדס לאשר במגרשים יורדים, הקמת מחסן מתחת לחניה. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו ולא יותר מ-30 מטר לכל יח"ד בנוסף לשטח המותר לבנייה.
- ג. במגורים ב' ג' בסמכות המהנדס לאשר בניית מבנה עזר אחד למחסן בחצרות צמודי קרקע בלבד, בשטח של עד 10 מ"ר בקווי בניין צידי ו/או אחורי 0 מ', בנוסף לשטח המותר לבנייה.
- ד. גובהו של מבנה העזר למחסן יהיה עד 2.5 מ' ברטו.

חניה

2. א. בבתים חד/דו משפחתי בסמכות המהנדס לאשר שינוי בקו בניין קדמי מחייב עבור מבנה עזר לחניה לקו בניין קדמי 0 מ'.
- ב. בסמכות המהנדס לאשר בניית מבנה עזר לחניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד, בנוסף לשטח המותר לבנייה.
3. ניקוז גגות מבני העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.

4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.

7. טעינת רכב חשמלי:

עמדות הטענה לרכבים חשמליים: התקנת עמדות הטענה לרכבים חשמליים תהיה לפי התקנים והנהלים החלים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור הוועדה. בסמכות הוועדה להתנות מתן היתרי בניה לעמדות הטענה לרכבים חשמליים בתנאים ואישורים ככל שלדעתה יש צורך בהם.

8. חנייה:

בסמכות המהנדס לקבוע תקן חנייה הגדול מהמופיע בתכנית התקיפה החלה באותו אזור.

9. מרתף:

בבתים חד/ דו משפחתי בהם מותרת הקמת קומת מרתף עפ"י תב"ע החלה באותו אזור, תותר חשיפת קירות המרתף בהתאם להגדרת "מרתף" בפרק ב' להוראות התכנית.

פרק ח' חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון: 19/12/2023

תכנית מפורטת מס' 200/3

תאריך:

חתימות:

20/12/2023

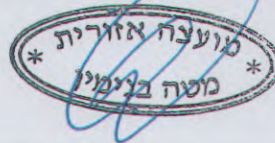
20/12/2023

20/12/2023

_____ חתימת בעל הקרקע

בן סומך
מהנדס המועצה
מוא"ז מטה בנימין

_____ חתימת עורך התכנית



_____ חתימת יזם התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

_____ חתימת מגיש התכנית