

# מתן תוקף

ההסתדרות הציונית  
החטיבה להתיישבות

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 216/2

---

שנוי מס' 2/92

---

לתכנית מפורטת מס' 216

---

לשנת תשמ"א 1981

לישוב קהילתי

גבעון החדשה

תיק למתכנן

כללי:

תקנון התוכנית המפורטת 216/2 נגזר מתוך תקנון בתוכנית המפורטת 216, על כל פרקיו וסעיפיו:

פרק א':	התוכנית.
פרק ב':	פירוש מונחים והגדרות.
פרק ג':	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית.
פרק ד':	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית.
פרק ה':	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.
פרק ו':	פיתוח ונטיעות.
פרק ז':	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.
פרק ח':	שונות.

לפרקים ג', ה', נוספו הנחיות המתאימות לאזור בו חל השינוי, והמותחם בתשריט 216/2 בקו כחול.

כמו כן מצורפים לתקנון זה בסוף פרק ה' סעיפים סטנדרטיים.

פרק א': התכנית

1. המקום: גבעון החדשה - שכונת הגפן - נ.צ. רשת ישראלית 200-450/139 200-400/165
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מסי 216/2  
שנוי מסי 2/92 .....
- לתכנית מפורטת מסי 216 לגבעון החדשה - שנת תשמ"א 1981
4. תשריט ונספחים: תשריט בק.מ. 1:1000 ו-7 דפי תקנון מצורפים לתוכנית זו ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ-17 דונם.
6. יוזמי התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מטה בנימין פסגות ד.ג. מזרח בנימין.
7. מגישי התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מטה בנימין פסגות ד.ג. מזרח בנימין.
8. עורך הבקשה: מירון פוליאקין - אדריכל ומתכנן ערים, רחוב הרכבת 13, ירושלים
9. מבצעי התכנית: משרד הבנוי והשכון - המנהל לבניה כפרית מחוז ירושלים - רח' הלל 23, ירושלים.
10. מטרת התכנית:
  - א. תחום שטח לפתוח.
  - ב. שנוי יעדים.
  - ג. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים ב'.
  - ד. שנוי בהתווית רשת דרכים.
  - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מאושר על פי תכנית מפורטת מס' 216

אזור מיועד ל	צבע בתשריט	סה"כ שטח (דונם)	סה"כ %
בניני ציבור	חום	9.600	57.8
אזור מגורים בעתיד	תחום בקו ירוק	1.700	10.2
אזור פרטי פתוח	ירוק ותחום בקו ירוק	2.000	12.0
דרך מוצעת	ורוד	3.300	20.0
<b>סה"כ</b>			100.0
		16.600	

מצב חדש - שנוי מס' 2/92 ..... לתכנית מפורטת מס' 216

אזור מיועד ל	צבע בתשריט	סה"כ שטח (דונם)	סה"כ %
אזור מגורים ב'	כחול בהיר	8.400	50.6
אזור פרטי פתוח	ירוק ותחום בקו ירוק	2.600	15.6
דרך מוצעת	ורוד	3.900	23.5
דרך קיימת	חום בהיר	1.700	10.3
דרך מבוטלת	קוקוו באדום	1.600	9.7
<b>סה"כ</b>			100.0
		16.600	

- 11 אזור מגורים ב'
- שטח זה מיועד לבניה רוויה של כ-4 דירות לדונם על מגרשי בניה בשטח מינימלי של כ-200 מ"ר.
- 2.11 קוי בנין. על פי תכנית בנוי מפורטת.
- 2.12 בניה מותרת. ב-2 קומות עם אפשרות בניה בשלבים, ובתנאי ששלב יוגדר כקומה בה הושלמה הבניה לכל המבנה כולו ולא יחידות בנפרד.
- 2.13 שטח הממוצע המותר לדירה אחת כ-170.00 מ"ר לפי ההתפלגות הבאה:  
עד 85 מ"ר בקומת קרקע  
עד 50 מ"ר בקומה א'  
(עד 35 מ"ר בחלל גג הרעפים)  
לא תותר חריגה בשטח מעבר לשטחים המוקצים לכל קומה.
- 2.14 הגובה המותר לבניה בשתי הקומות:  
א. עבור קרוי בגג רעפים: 8.50 מ' ממפלס קומת הקרקע ועד לקו פסגת הגג.  
ב. עבור גג שטוח 7.00 מ' ממפלס קומת הקרקע ועד למעקה הבנוי של הגג.
- 2.15 לא יותר מבנה יציאה לגג.
- 2.16 לא תורשה בנית מרתף. חלל אשר יוצר בין קומת הקרקע לבין קו האדמה, יאטם באדמת מלוי וקירות מסד.
- 22 גימור חזיתות בתים.
- 2.21 המבנים ייבנו באבן טבעית; לא תורשה בניה באבן נסורה.
- 2.22 יותר קרוי מבנים באמצעות גגות רעפים או גגות שטוחים.
- 23 דודי שמש.
- ניתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באשור הועדה.
- 2.31 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג, או בכל מתקן צמוד באשור הועדה.
- 2.32 בגג שטוח, המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.4 לעיל.

מתקני הכביסה ימוקמו בחצרות המבנים ובאשור הועדה.

שטח פרטי פתוח בתחום המגורים

25

יעודו של שטח זה:

- א. תוואי נקוז ראשי.
  - ב. שטח לגינון.
  - ג. מקום למקלוט.
  - ד. מתקנים טכניים.
  - ה. אצירת אשפה.
- לא תותר גישה לכלי רכב.

מקלט

26

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת ובתנאי שניקוז גג המקלט ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.

חניה

27

בכבישי הטבעת ובכמות לפי דרישות התקן.

סעיפים סטנדרטיים:

3

מוסדות ציבור, תשתיות מסחר ופיתוח:

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
  - מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
  - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
  - מערכת אספקה ראשית של מים.
  - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:
  - גני ילדים מתחת לגיל חובה.
  - גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
  - בייס תיכון.
  - מבנה למכולת או צרכניה.
  - מקום תפילה.
  - מרפאה או טיפת חלב.
- ג.
  1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.
  2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
    - הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
    - בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ד. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

ההסתדרות הציונית  
החטיבה להתיישבות

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

תקנון בניה לתכנית מפורטת מס' 216/2 לשוב קהילתי גבעון  
החדשה.

שנוי מס' \_\_\_\_\_ 2/92 לתכנית מפורטת מס' 216.

פרק ט': חתימות

מירון פוליאקין, אדריכל ובונה ערים

רח' הרכבת 13, ירושלים

טלפון 719294

704152

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע  
משרד הבנוי והשכון

חתימת קמ"ט  
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה/יו"ר מועצה


## הצהרת המתכנן

אני הח"מ מירון פוליאקין, אדריכל ומתכנן ערים, בעל רשיון לפי חוק  
המהנדסים והאדריכלים התשי"ח 1958 מס' 05070, מעני ברחוב הרכבת 13,  
ירושלים, מס' טל' 02/723157.

מצהיר בזה כי ערכתי את השנוי מס' 2/92 \_\_\_\_\_ לתוכנית המפורטת  
מס' 216 לשנת תשמ"א 1981 לישוב הקהילתי גבעון החדשה ומקבל על עצמי  
את האחריות לעריכה זו.

מירון פוליאקין, אדריכל ובונה ערים  
רח' הרכבת 13, ירושלים

טלפון 719294

  
מירון פוליאקין



