

אזור יהודה ושומרון מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי מטה בנימין

ת ק נ ו

תכנית מפורטת מס' 240/2/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 240/2

לישוב גבע בנימין - אדם

בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

ה י ז ס: ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות חבל ירושלים

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין

עורך התכנית: משה אקנין, ארכיטקט ומתכנן ערים
רחוב אברבנאל 9, רחביה, ירושלים 92425,
טל. 5611806 – פקס. 5671764

מס' תכנית: 240/2/2
שם הישוב: גבע בנימין
שם המועצה: מועצה אזורית בנימין
שם המחוז: יהודה ושומרון
שם המנהל: משה אקנין
תאריך: 25.7.1997
מס' תכנית: 240/2/2
שם הישוב: גבע בנימין
שם המועצה: מועצה אזורית בנימין
שם המחוז: יהודה ושומרון
שם המנהל: משה אקנין
תאריך: 11.10.1999
מס' תכנית: 240/2/2
שם הישוב: גבע בנימין
שם המועצה: מועצה אזורית בנימין
שם המחוז: יהודה ושומרון
שם המנהל: משה אקנין
תאריך: 5.12.1999
מס' תכנית: 240/2/2
שם הישוב: גבע בנימין
שם המועצה: מועצה אזורית בנימין
שם המחוז: יהודה ושומרון
שם המנהל: משה אקנין
תאריך: 25.7.1997
מס' תכנית: 240/2/2
שם הישוב: גבע בנימין
שם המועצה: מועצה אזורית בנימין
שם המחוז: יהודה ושומרון
שם המנהל: משה אקנין
תאריך: 11.10.1999
מס' תכנית: 240/2/2
שם הישוב: גבע בנימין
שם המועצה: מועצה אזורית בנימין
שם המחוז: יהודה ושומרון
שם המנהל: משה אקנין
תאריך: 5.12.1999

תאריך: 25.7.1997

עדכון: 11.10.1999

עדכון: 5.12.1999

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 240/2/2

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 240/2/2 ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 240/2 ותחול על חלקות 501, 458, 455. (להלן התכנית).

2. המקום:

אדמת כפר ג'בע גוש 2 חלק מחלקת סהיל ג'בע, גוש 5 חלק מחלקת ג'ורת
אס-סקווי.

השטח בין הקואורדינטות - רוחב 174.350 - 175.755
אורך 139.925 - 700.139

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מסמכי התכנית:

- א. התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ. 500:1 (להלן התשריט).
- ג. גיליון אחד נספח בינוי ערוך בקנ"מ. 500:1 (להלן נספח בינוי).
- ד. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא 49.313 מ"ר.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש מאזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות חבל ירושלים.

8. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין.

9. עורך התכנית:

משה אקנין, ארכיטקט ומתכנן ערים.
אברבנאל 9, רחביה ירושלים.
טל: 02 5611806 - פקס: 02 5671764

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד של אזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים ג'.
- ב. שינוי יעוד של אזור תעשיה לאזור מגורים ג'.
- ג. התווית דרכים מעברים.
- ד. קביעת הוראות בניה לאזור המגורים ג'.
- ה. קביעת אזורי שצפיים.
- ו. קביעת אזור למבנה ציבור.
- ז. קביעת מתקנים הנדסיים.

11. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מפורטת גבע בנימין 240/2 בנוסף להוראות תכנית זו, במקרה של סתירה ביניהן הוראות תכנית זו מכריעות.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 240\2\2 לשוב גבע-בנימין אדם כולל תשריט נספח בינוי והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
5. אזור : שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק ותאשר על-ידי הועדה.
7. מבנן : קבוצת מבנים מתכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
8. תכנית בינוי : תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 500:1 או 250:1 של המבנן או האזור ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסים. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הועדה, אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין אחרת כמפורש בתכנית.
10. קומה : חלק מבנן הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מרתף : קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
12. גובה מרבי לבנייה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודה על המעקה.

13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

14. שטח המותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים.
שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, גרם מדרגות חיצוני לא מקורה, חניה מקורת 15 מ"ר ליחידת דיור. אך כולל כל חלק אחר.

פרק ג' - טבלת שטחים

חלוקת השטחים הכלולים בנוף התכנית

יעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	ס"ה ב- %
אזור מגורים ג'	צהוב	20.351	41.27%
דרך משולבת	ירוק עם פסים אלכסוניים באדום	2.874	5.74%
<u>דרכים</u> - מוצע קיים	אדום אוקר	8.408 1.588	17.05% 3.22%
מבנה ציבור	חום מותחם בחום כהה	3.443	6.98%
ש צ"פ	ירוק	4.893	9.92%
שטח יעור	ירוק עם פסים בירוק כהה	7.606	15.42%
מתקן הנדסי	אפור עם פסים אלכסוניים בסגול	0.200	0.406%
סך - הכל		49.313	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. אזור מגורים ג':

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב יהיו אזור מגורים ג'. על שטח זה חלות כל ההוראות בטבלת שטחים בתשריט. נספחי הבינוי והפיתוח הן מחייבות.

אזורי מגורים ג'

שטח זה מיועד לבניית בתים בני 3 קומות, חלל הגג למגורים במינן הקומות .
4 יחידות דיור, על מגרשי בניה בשטח מינימלי של כ 600 מ"ר (לא תותר חלוקה
נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

א. בית מגורים 1 על מגרש.

ב. קווי בנין כמסומן בתשריט. (גרם מדרגות חיצוני חורג מקווי הבנין)

ג. שטח בניה מותר: שטח בניה המרבי המותר לפי טבלת זכויות ומגבלות
הבניה המצורפת.

ד. גובה בניה מותר: רכס גג הרעפים 12.00 מ', בגגות שטוחים 10 מ'.

ה. תותר חניה בנויה ומקורה בשטח המגרש שתבנה בהתאמה אדריכלית
לבנין ובשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. (15 מ"ר ליחידת דיור) לא נכלל
לשטח מותר לבניה.

טבלת זכויות ומגבלות בניה לאזור מגורים

אזור	שטח מגרש מינימלי מ"ר	מספר יחידות דיור למגרש	מספר מגרש	שטח מותר לבניה למגרש	שטח חניה מקורה ליחידת דיור
אזור מגורים ג'	600	4	401 - 424	420	15 מ"ר
			425 - 430	450	
			431	650	

תקן חניה

2 חניות לכל יחידה דיור. 1 במגרש 1 ברחוב
לא תותר כניסה עם רכב למגרשי מגורים מכביש מס' 1.

היתרי בניה:

לגבי כל מגרש תוגש בקשה אחת להיתר בניה אשר העורך הינו אדריכל
רישוי בלבד.

כל בניה בשלבים תבוצע באופן כזה שבכל שלב יראה הבנין כגמור
להנחת דעתה של הועדה המקומית.

ככלל לא תינתן שום הקלות בשיעורי מרווחי הבניה, התכסית, מספר
הקומות או הגבהים, כל שינוי כמפרטים הנ"ל יחשב סטייה
ניכרת מהתוכנית.

כתנאי למתן היתר הבניה תחויב הכנת תכנית פיתוח לכלל המתחם בק.נ.מ. 1: 500 או 1: 250 , שתציין כניסה לכל מגרש, מיפלסים, מיקום פילרים, פחי אשפה וחניה.

2. שטח למבני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הינם שטחים למבני ציבור.
השימוש המותר במגרשים לפי הגדרות של תכנית מס' 240/2 ובאישור של הועדה,
זכויות בניה לפי הטבלה:

טבלת זכויות ומגבלות בניה למבני ציבור

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש מ"ד	מספר קומות	מספר מבנים למגרש	אחוז בניה לקומה	אחוז בניה לבית
מבנה ציבור	מגרש מס' 600	1620	2	1	60	120
מבנה ציבור	מגרש מס' 601	1820	2	1	60	120

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ותאושר ע"י המפקח על התעבורה והועדה.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הנם שטחים ציבוריים פתוחים.

א. ייעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות.
2. מתקנים למשחקי ילדים.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
4. צירים להלכי רגל.
5. צירים למעבר תשתיות.

ב. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום ושירותים.

4. דרך משלבת:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ופסים אלכסוניים באדום. ייעודו של שטח זה ל:

1. גישה למגורים האחוריים שאינם נסמכים לדרך.
2. מעבר לרכב לצורכי גישה לחניה.
3. צירים להולכי רגל.
4. צירים למעבר תשתיות.

5. שטחים לדרכים:

השטחים הצבועים בצבע אדום הינם שטחים לדרכים. "דרכים" כולל שדרות, מדרכות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

6. מתקנים הנדסיים

השטחים הצבועים בצבע אפור ובפסים בצבע סגול כהה באלכסון הינם שטחים למתקנים הנדסיים. תותר בניה של מבני שנאיים לפי דרישת חברת החשמל ובאישור הועדה.

7. שטח ליעור

שטח הצבוע ירוק עם קווים אלכסוניים בירוק כהה הינו שטח ליעור או שמירה של המצב הקיים. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט מתקנים בטחוניים ועיצוב הנוף בהתאם לשיפוע הקרקע הקיים.

8. תנאים כלליים

לא ישמשו שום קרקע או מבנים הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

פרק ה' - תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות - חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז.

פרק ו' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא :
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון הקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
2.
 - א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ה. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

חתימות

חתימות בעלי הקרקע : _____
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

חתימת מגיש התכנית : _____
~~הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה~~
~~משה בנימין~~
הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין

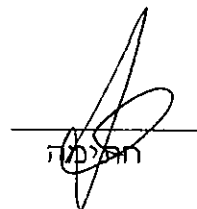
חתימת יזם התכנית : _____
ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות חבל ירושלים

חתימת עורך התכנית : _____
משה אקנין, ארכיטקט ומתכנן ערים
רח"י אברבנאל 9, רחביה ירושלים, 92425.
טלפון 5611806 + פקס. 5671764.

הצהרת עורך התכנית :

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים
והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו-כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
לתשריט הנוכחי.


חתימה

אדריכל, מתכנן ערים
תפקיד

5.12.1999
תאריך