

תוכן העניינים :

עמוד

3	נתוני התכנית	-	פרק א'
4	הגדרות	-	פרק ב'
4	טבלת שטחים	-	פרק ג'
4-5	הוראות התכנית	-	פרק ד'
5	מרכיבי בטחון	-	פרק ה'
6	חתימות	-	פרק ו'

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 242/3/2 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 242/3 ולתכנית מתאר אזורית RJ5
2. מקום: אדמות הכפר עקב, גוש פיסקלי מס. 3 חלק מהשטח של אל ביריה אל-גרביה. ואל ביריה א-שרקיה.
3. גבול התכנית: בין הקואורדינטות: 643100 – 643350 222000 – 222300 כמותחם בתשריט בקו כחול עבה
4. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט בקני"מ 1:1250
5. שטח התכנית: 18.44 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. יוזם ומגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין.
8. עורך התכנית: אדר' שחר גודינגר המועצה האזורית מטה בנימין, פסגות, ד.נ. מזרח בנימין 90624
9. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למבני ציבור ודרך מוצעת.
ב. שינוי יעוד מדרך קיימת לשטח למבני ציבור ושצ"פ.
10. כפיפות התכנית: 10.1 תכנית 242/3/2 זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת 242/3 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית 242/3 זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית

תכנית מפורטת מס' 242/3/2, כוכב יעקב.

2. הועדה

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

3. תוכנית בינוי

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של אזור המציגה בינוי בשלושה ממדים, תכנית פיתוח, לרבות איתור הבניינים, גובהם, מפלסיהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

פרק ג' – טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים	ייעוד
% סה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	שטח בדונם	
94.33	17.47		מבנים ומוסדות ציבור
		1.56	אזור למבני ציבור
0.6	0.11		שטח ציבורי פתוח
2.15	0.40		דרך מאושרת
2.93	0.54	0.66	דרך מוצעת
		16.3	אזור חקלאי
100	18.52	18.52	סה"כ שטח התכנית

פרק ד' – הוראות התכנית

להלן הוראות התכנית:

שצ"פ:

1. מגרש 606, שטח ציבורי פתוח, יוגדל ע"ח חלק מדרך 6. שאר הוראות הבניה ע"פ תב"ע 242/3.

אזור למבני ציבור

1. מגרש 315 ישמש כשטח למבני ציבור.
2. מגרש 302, שטח למבני ציבור, יוגדל ע"ח חלק מדרך 6.

3. אזור זה ישמש למוסדות קהילתיים, למבני חינוך, דת ותרבות.
4. ניתן יהיה להשתמש באזור זה לתכליות המצוינות בסעיף 3, לעיל, ע"פ שיידרש במועד הוצאת היתר הבניה. קביעת שימושים הסופיים באזורים למבני ציבור תחייב אישור הועדה בלבד.
5. היתרי בניה בתחום התוכנית יינתנו רק לאחר אישור תוכנית בינוי לכלל המגרש ע"י הועדה.
6. זכויות הבניה יהיו 150% והם יכללו את כל השטח המקורה למעט מרחבים מוגנים וחדרי מכונות. תותר העברת זכויות בניה בין מגרשים באזור זה ובתנאי שסה"כ השטחים בכל המגרשים לא יעלה על סה"כ זכויות הבניה המותרות.
7. תכנית השטח המכסימלית תהיה 70%.
8. קווי הבניה יהיו 2 מ' לכיוון שטחים ציבוריים גובלים, 4 מ' לאזורי מגורים גובלים.
9. תותר בניה ב-3 קומות או 4 מדורגות, גובה מקסימלי 13 מ' מפני השטח הצמוד.
10. ניתן לשלב באזורים לבנייני ציבור מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד, וכן יותרו מעברי תשתית באופן שיידרש.
11. כל מבנה ציבור יטופל במיגון אקוסטי, עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה.
12. מבנים קיימים בתחום התוכנית אשר הוקמו ללא היתר יהרסו. במידה ובמבנים אלו נבנו עם אסבסט הפרוק יבוצע ע"י קבלן אסבסט מורשה.
13. מותר ורצוי לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
14. פתרונות החניה באזור זה יינתנו בתוך תחומי המגרשים. מכסות החניה יהיו עפ"י התקן ובאישור המפע"ת.
15. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הסדרת נגישות לנכים על פי חוק הנגישות ותקנותיו.

טבלת שטחים:

מס. מגרש	שטח במ"ר	זכויות בניה במ"ר	תכלית מוצעת
302	1680	2,520	מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, ישיבה, תלמוד תורה, מקווה, בית ספר, ישיבה
315	15,750	23,625	מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, ישיבה, תלמוד תורה, מקווה, בית ספר, ישיבה
סה"כ:	17,430	26,145	

פרק ה'- מרכיבי בטחון

מרכיבי הביטחון בתחום התוכנית יהיו על בסיס מרכיבי הביטחון הקיימים בישוב כוכב יעקוב.

פרק ו' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
מטת בנימין

חתימת היזם:

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים שבתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה