

11-82-2139B

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 242/3

שינוי לתכנית מתאר 242

כוכב יעקב - מערב

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון	בעל הקרקע:
הועדה המקומית מטה בנימין	היוזם:
משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבנייה כפרית	מגיש התכנית:
איל איצקין אדריכלים בית שמואלי רח' כנפי נשרים 3 גבעת שאול ירושלים	עורך התכנית:
טלפון: 02-6511129	
פקס: 02-6521504	

תאריך עדכון אחרון: 14/3/99

## תוכן העניינים:

עמוד	פרק	
3	א.	1. נתוני התכנית
4	ב.	2. הגדרות
5	ג.	3. חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
5-13	ד.	4. דשימת התכליות והשימושים המותרים
14	ה.	5. תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית
15	ו.	6. פיתוח, נטיעות וקירות גבול
16	ז.	7. תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים
16	ח.	8. שונות
17	ט.	9. מרכיבי ביטחון
18	י.	10. חתימות והצהרת עורך התכנית

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התכנית:  
תכנית מפורטת מס' 242/3 לכוכב יעקב מערב.  
(שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 242).
2. מסמכי התכנית:  
א. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).  
ב. 18 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).  
ג. נספח מס' 1 - תכנית בנוי בקנ"מ 1:1000.  
ד. נספח מס' 2 - חתכים בקנ"מ 1:500.
3. מקום:  
אדמות - כפר עקב: גוש מס' 3  
חלקות: חלק מחלקה אל בריה אל גרביה  
חלק מחלקה אל בריה אל שרקה  
קואורדינטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:  
אורך: 642600 , 643350  
רוחב: 222400 , 223100
4. שטח התכנית: 307.151 דונם.
5. גבול התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול (גבול התכנית).
6. היוזם:  
הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין.
7. עורך התכנית:  
איל איצקין - אדריכלים  
בית שמואלי, רח' כנפי נשרים 3  
ת.ד. 34009  
גבעת שאול ירושלים  
טל: 02-6511129  
פקס: 02-6521504
8. מגיש התכנית:  
משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית.
9. בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
10. מטרת התכנית:  
א. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים.  
ב. פירוט התכליות באזורים השונים.  
ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מסחר, מבני ציבור, מוסדות וכל מבנה אחר.  
ד. התווית רשת דרכים לרבות חניה ושבילים להולכי רגל.  
ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי קרקע שאינם מבונים הן באזורי המגורים והן בשטחים הפתוחים הציבוריים.  
ו. קביעת תנאים, והבטחת תשתיות, לפני מתן היתרי בניה.
11. כפיפות לתכנית:  
תכנית 242/3 זו כפופה לתכנית 242 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית 242/3 זו.

**פרק ב' - הגדרות:**

בתכנית זו יהיו להגדרות הבאות להלן הפירושים שלצידין:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 242/3 למערב כוכב יעקב, שינוי לתכנית מתאר 242.
2. **אזור:** שטח המסומן ע"י צבע, קו אשר נקבע לגביו ייעוד מוגדר בהתאם למקרא שבתשריט, בהתאם להוראות שבתכנית ובהתאם לפרשנויות שלהן.
3. **מהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין.
5. **מתחם תכנון:** אזור רצוף שניתן לראותו כיחידת תכנון ברורה ומתוחמת ואשר ניתן לערוך עבורו תכנית בנוי ופיתוח מפורטת.
6. **בנין מגורים:** בית או בנין או חלק מהם הנבנה או משמש למגורי קבע בלבד, לא כולל בתי מלון, אחסון וכד'.
7. **גובה קומה:** מרחק אנכי בין מפלס ריצפה למיפלס ריצפה שמעליה, במידות בין 2.5 מ' ל - 3.5 מ', אלא אם כן צויין במפורש אחרת. במבני ציבור ומסחר יותר גובה קומה גבוה יותר.
8. **גובה בניה מותר:** מפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע, מעל פני הקרקע המתוכננים בסמוך לבנין, לא כולל מיסתור לדוודים וקולטים.
9. **שטח בניה מותר:** כל שטח מקורה הבנוי במגרש, כולל מרחב מוגן, כולל מחסנים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעברים משותפים, מרפסות מקורות, למעט חניה, מבואה מקורה בשטח של עד 8 מ"ר ומרפסות פתוחות.
10. **קו בנין:** קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו לבין גבול המגרש הבנייה אסורה, למעט מבני פיתוח כגון גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה וכד' ולמעט מרפסות זיזיות ומסתורי כביסה.
11. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח דרך.
12. **מפלס 0.00:** גובה מוחלט של מפלס בבנין שביחס אליו מוגדרים הגבהים שבתוך הבנין.
13. **מרפסת זיז:** זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.
14. **קומה מפולשת:** חלל מקורה (בבנין) הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ואשר תקרתו נתמכת בין ע"י עמודים ובין ע"י קירות.
15. **מסד:** כל החלק של בנין או של מבנה שהינו סגור ואטום ואשר נמצא מתחת לפני הרצפה התחתונה שאין אליו גישה, ואשר גובהו אינו עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע המתוכננים בסמוך לבנין.
16. **מרתף:** חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, למעט צד אחד שיהיה גלוי לא יותר מ - 1.2 מ' בחלקו העליון.

## פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

### 1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 2. טבלת שטחים וסימונם על גבי התשריט:

אזור	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
אזור מגורים ב'	תכלת	29,193	9.4
אזור מגורים ג'	צהוב	54,337	17.8
אזור מסחרי	אפור מותחם באפור כהה	4,107	1.3
אזור לשמושים מעורבים	חום עם פסים כחולים	35,979	11.7
אזור ספורט ונופש	צהוב מותחם בחום	5,706	1.9
אזור למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	57,201	17.7
שטח ציבורי פתוח	ירוק	35,869	11.6
מתקנים הנדסיים	אפור פסים סגולים מותחם סגול	3,016	1.0
דרך לביטול	קווקו אדום	81,785	26.6
דרך מוצעת	אדום		
דרך קיימת	חום בהיר		
איזור לחניה	אדום עם קווקו שחור משובץ	2,958	1.0
סה"כ		307,151	100.0

## פרק ד' - רשימת התכליות והשימושים המותרים

### 1. הוראות כלליות

#### 1.1 גגות

הגגות יהיו שטחים עם מעקות בנויים ו/או גגות רעפים עם שיפוע שלא יקטן מ- 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות.

#### 1.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים (למעט מגרשי המגורים ראה סעיף 2.8 בסעיף זה). תקן החניה למסחר ולמבני ציבור יהיה על פי הוראות מפע'ית. לחניות מזדמנות ישמשו גם מקומות החניה המוסדרים על הדרכים הציבוריות ובמגרשים 901,902,903,904, על בסיס יוממיות.

#### 1.3 חומרי בניה ופרטי בניה

צפוי הבנינים יעשה באבן טבעית מלבנית ומסותתת. יותר שילוב של חומרים אחרים כגון טיח, קרמיקה וכיו"ב בלא יותר מאשר 10% משטח החזית, וזה באישורה של הועדה המקומית. גמר מעקות וגמלונים יעשה באבן קופינג מסותתת 5 ס"מ לפחות.

#### 1.4 מרפסות זיזיות

מרפסות זיזיות יותרו באישור הועדה המקומית בתנאי שיפורטו בק.נ.מ. 1:10 כחלק מהיתרי הבניה. יותר חריגה במרפסת זיזית ומסתורי כביסה עד 20% מקו הבנין המותר.

#### 1.5 מסד

לא תותר קומת עמודים מפולשת. המסד בכל הבנינים יהיה אטום ולא יעלה על גובה של 1.8 מ' ממפלס הקרקע הסמוך.

- 1.6 **זיקת מעבר לציבור:**  
 תותר התווית שבילים להולכי רגל על חשבון שטחי המגרים אשר ישמשו את כלל הציבור. אין חובה שהגישה אל שבילים אלו תהיה מכל המגרשים שמשטחים נגרעו שבילי המעבר הללו. בשבילים אלו יותר מעבר קווי תשתיות כגון ביוב, מים, חשמל, גז וכו'.

## 2. הוראות לאיזורי המגורים

- 2.1 **זכויות בניה:**  
 זכויות הבניה יחושבו כסכום כל השטחים המקורים בבנין, כולל מרתפים, מחסנים, מקלטים, מרחבים מוגנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות ומעברים משותפים וכיו"ב. למעט חניות ומבואות מקורות בשטח של עד 8 מ"ר ומרפסות פתוחות.  
 במקרה של שימוש בחלל גג הרעפים יחושבו במנין השטחים אותם חללים שגובהם מעל 1.8 מ'.
- 2.2 **מספר הקומות / מפלסים**  
 מספר הקומות מפרוט בכל אחד מאזורי המגורים.  
 במגרשים שבהם שפוע הקרקע מחייב זאת תותר קומה נוספת מתחת למפלס ה - 0.00 באישור הוועדה.  
 מרתף ועלית גג לא יחשבו במנין הקומות.
- 2.3 **מרווחים**  
 חלקי בנין כגון מרפסות זיזיות, מסתורי כביסה, חדרי מדרגות וכניסות משותפות ניתן יהיה להבליט מקו הבנין בשעור של עד 20% .  
 מרווחים בין בנינים יהיו 6 מ' לפחות.  
 במגרשים טרפזים תותר באישור המהנדס חריגה חלקית של בנין עד 15% ממרווח הבניה המותר.
- 2.4 **גגות**  
 חובה להתקין גגות רעפים ב - 50% משטח הגג לפחות.  
 גג משופע יתחיל לכל היותר 1.70 מ' מעל פני התקרה שמתחתיו במישור הקירות החיצוניים של הבנין הצמוד לקוי הבנין.  
 שפוע הגג לא יקטן מ- 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות.  
 תותר פתיחת חלונות בגמלוניים או במישור הגג המשופע. חלונות אלו יהיו חלק מהיתר הבניה. לא יותרו חלונות קוקיה.
- 2.5 **חניה**  
 החניה תהיה בתחום הדרכים הציבוריות ובתחום האזורים לחניה. תקן החניה יהיה 1.1 לכל יח"ד באזור מגורים ג' 1 - 1.5 לכל יח"ד באזור מגורים ב.  
 בנוסף יהיו חניות מזדמנות בשיעור של 0.3 לכל יח"ד.  
 הכל בהתאם לנספח התנועה המאושר ע"י מפע"ת.
- 2.6 **פרגולות**  
 תותר בנית פרגולות במרפסות שלא בחישוב זכויות הבניה ובתנאי שיהיו חלק מהיתר הבניה.
- 2.7 **מסתורי כביסה**  
 לכל יחידת דיור יהיה פתרון לתליית כביסה או משולב במבנה או בחצר משק.  
 מתקן תלית הכביסה שלא בקומת הקרקע יוסתר במסתור כביסה שיפורט כחלק מהיתר הבניה.  
 תותר חריגת מסתורי כביסה בשיעור של עד 20% ממרווחי הבנין.

**2.8. מערכות סולריות**

קולטי השמש יתוכננו במישור גג הרעפים או על פני גג שטוח באופן שיפורט כחלק מהיתרי הבניה. דודים יוסתרו בחלל גג הרעפים או במסתורים בגגות שטוחים באופן שיפורט בהיתרי הבניה.

**2.9. הרחבת דירות ובניה בשלבים**

תותר הרחבת דירות או בניה בשלבים רק ע"פ תכנית להרחבת הבנין בשלמותו אשר תוגש כחלק מהיתר הבניה וללא תוספת זכויות בניה כפי שמוגדרות בפרק ז', טבלה מס' 1. לצורך כל הרחבה תוגש בקשה לאישור הועדה. תותר הרחבת דירות במרווחים בין הבתים ובתנאי שתשמר נסיגה במזית לכוון המדרון של 6 מ' לפחות ובתנאי שגובה התוספת לא יעבור את פני הכביש העליון או את פני גינת שורת הבנינים שמעל.

**2.10. הנחיות לפיתוח באזורי המגורים**

1. תמיכת קרקע - תעשה בקירות תומכים ובמסלעות. תמיכת קרקע תעשה ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה. בכל מקרה של מסלעה יידרש בנוסף קיר נקיין.
2. קירות תומכים - בגבולות המגרש יהיו בגובה מכסימלי של 3.0 מ', בתוך המגרשים יותרו קירות תומכים בגובה מכסימלי של 6 מ'.
3. גדרות - בהפרדה בין חצרות תותר גדר סורג או גדר רשת על קיר אבן בגובה של 30 סמ' מעל החצר הגבוהה.
4. שבילים - יבוצעו באבן משתלבת או חומר אחר ע"פ אישור הועדה.
5. זכויות מעבר - במגרשי המגורים תהיה זכות מעבר לצנרת בתחום 2 מ' מגבולות המגרשים.

**2.11. מיגון אקוסטי ומיזוג אוויר**

1. כל יחידת דיור תצויד במערכת מיזוג אוויר, על חשבון היזם.
2. לכל יחידת דיור יותקן על חשבון היזם מיגון אקוסטי בפני מפגעי רעש מהמחצבות וממטוסים, ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

### 3. תאור איזורים לפי יעודם

#### א. אזור מגורים ב'

1. בתים ארבע משפחתיים, 2,3 קומות (לא כולל גג רעפים).
2. שטח מגרש מינימלי יהיה 600 מ"ר.
3. זכויות בניה יהיו 180 מ"ר ליח"ד בממוצע, ולכל היותר 210 מ"ר ליח"ד.
4. גובה הבניה לא יעלה על 14 מ' לשיא גג הרעפים מעל פני הקרקע המתוכננים בסמוך לבנין.

#### 5. טבלה מס' 1 - זכויות בניה והוראות בניה לאזור מגורים ב'

קו י ב נ י ן				מספר קומות (*)	מספר כללי	זכויות בניה במ"ר	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
צדי לשצ"פ מ'	צדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'	מעל הכביש						
1	3	5	4		3	4320	24	3793	101	מגורים ב'
1	3	5	4		3	2880	16	2547	102	
1	3	5	4		3	1440	8	1271	103	
1	3 (***)	5	4 (***)		3	2160+ 250**	12	1996	104	
1	3	5	4		3	1440	8	1274	105	
1	3	5	4		3	4320	24	3928	106	
1	3	5	4		3	5040	28	4740	107	
1	3	5	4		3	1440	8	1581	108	
1	3 (***)	5	4 (***)		3	2880+ 250**	16	2552	109	
1	3	5	4		3	5760	32	5509	110	
						31680+ 500**	176	29193		

הערות: (\*) מספר הקומות לא כולל עלית גג.

(\*\*) שטח לחזית מסחרית.

(\*\*\*) לחזית מסחרית - קו בנין קדמי 0, קו בנין צדי 0.

#### ב. אזור מגורים ג'

1. בניה רוויה, מכסימום 12 יח"ד לבנין, מכסימום 6 קומות (לא כולל גג רעפים).
2. שטח מגרש מינימלי 600 מ"ר.
3. זכויות הבניה יהיו 130 מ"ר ליח"ד בממוצע, לכל היותר 180 מ"ר ליח"ד.
4. גובה הבניה: לא יעלה על 21.0 מ' לשיא גג הרעפים מעל פני הקרקע המתוכננים בסמוך לבנין.



5. טבלה מס' 2 - זכויות בניה והוראות בניה לאזור מגורים ג'

קווי בניין				מספר קומות (*)		זכויות בנייה במ"ר	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
צדי לשצ"פ מ'	צדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'	מעל הכביש	כללי					
1	3	5	4	4	6	3600	30	2006	201	מגורים ג'
1	3	5	4	3	6	4800	40	2734	202	
1	3	5	4	3	6	3600	30	2169	203	
1	3	5	4	3	6	4800	40	2543	204	
1	3	5	4	3	6	8400	70	4555	205	
1	3	5	4	4	6	8400	70	4670	206	
1	3	5	4	4	6	3600	30	1895	207	
1	3	5	4	3	6	3000	24	1623	208	
1	3	5	4	3	6	7500	60	3280	209	
1	3	5	4	3	6	13200	108	6947	210	
1	3	5	4	3	6	2400	20	1440	211	
1	3	5	4	3	6	11100	90	5343	212	
1	3	5	4	3	6	9000	72	3803	213	
1	3	5	4	3	6	18000	144	8135	214	
1	3	5	4	3	6	6000	50	3184	215	
						107400	878	54337		סה"כ מגורים ג'
						139080 500 + (**)	1054	83530		סה"כ מגורים

הערות: (\*) מספר הקומות לא כולל עלית גג.

(\*\*) שטח לחזית מסחרית.

(\*\*\*) לחזית מסחרית - קו בנין קדמי 0, קו בנין צדי 0.

ג. אזור מסחרי

1. טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מסחרי - ראה פרק ז', טבלה מס' 2.
2. השמושים המותרים הינם למסחר קימעונאי, אחסנה, משרדים, תעסוקה ומלאכה אשר אינם מהווים מטרד ופגיעה באיכות הסביבה.
3. מספר הקומות המכסימלי 2, גובה מכסימלי 9.5 מ'.
4. זכויות הבניה יהיו בשיעור של 70% והם יכללו את כל השטח המקורה, למעט שטחי חניה, פריקה וטעינה, מרחב מוגן, חדרי מכונות וחדרי אשפה. תכסית השטח תהיה 40% מכסימום.
5. תותר בניית גלריה בשטח של 50% משטח הקומה בנוסף לזכויות הבניה.
6. קוי הבנין יהיו 2 מ' לדרכים ולשטחים ציבוריים גובלים, 4 מ' לאזורי מגורים גובלים. תותר בניית קולונדת עמודים בקו בנין 0, תותר בניה תת קרקעית בקו בניה 0, תותר בנייה בקו בנין 0 קדמי ללא חלונות באופן שישתלב בקירות התומכים.
7. החניה תהיה בתחום הכבישים הציבוריים או בתחום המגרש, לפי נספח תנועה המאושר ע"י מפע"ת.
8. ינתן פתרון נאות לפריקה וטעינה.
9. ינתן פתרון נאות לפנוי אשפה.
10. באזור המסחרי ישולבו תאי הדואר ע"פ דרישות רשות הדואר.

11. במידה ויידרש ע"י חברת השמל תותר בניית תחנות שנאים בתחום מגרשי המסחר להכנת המבנים המסחריים.

**12. טבלה מס' 3 - זכויות בניה והוראות בניה לאזור מסחרי**

ק ו י ב נ י ן				מס' קומות	זכויות בניה מ"ר	שטח המגרש מ"ר	מס' מגרש
צדי ואחורי ציבורי	צדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'				
2	4	4	2	2	3117	2969	701
2	4	4	2	2	1193	1138	702
					4310	4107	סה"כ

הערות: בטופוגרפיה קשה תותר קומה נוספת מדורגת. זכויות הבניה המצוינות בטבלה כוללות את שטחי הגלריה. לקולונדה בקו בנין קדמי יותר קו בנין 0.

**ד. שטח ציבורי פתוח**

1. השימושים המותרים הינם לגינון, שטחים לפעילויות ספורטיביות, מעברים להולכי רגל וכד'.
2. הועדה רשאית להתיי בשטחים אלו בניית תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגז, מבנים לחלוקת דאר ומרכיבי בטחון, וכן מעברי תשתיות באופן שיידרש.
3. הועדה רשאית להתיי שימוש בשטחים אלו לצורך הצבת מיכלי גז לשמוש בשטחי המגורים הסמוכים.
4. הועדה רשאית לאשר שמוש בשטחים אלו לחניות לצרכי שטחים אלו בלבד.

**טבלה מס' 4 - הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים**

הערות	שטח במ"ר	מספר מגרש
פארק מרכזי	4977	601
גינת נוי	395	602
גינה, מגרש משחקים, מעבר	1430	603
גינה, מגרש משחקים, מעבר	875	604
גינה, מגרש משחקים, מעבר	716	605
גינת נוי	857	606
מעבר הולכי רגל ותשתיות	248	607
גינה ציבורית ומעבר	2385	608
גינת נוי	501	609
גינה ומעבר	403	610
גינה ציבורית	2075	611
מעבר הולכי רגל ותשתיות	331	612
נוי	715	613
גינה ציבורית ומעבר	3393	614
גינה ציבורית, גן ארכיאולוגי	2720	615
גינה ציבורית	503	616
גינת נוי	422	617
מעבר הולכי רגל ותשתיות	398	618
פארק מרכזי + חוות מיכלי גז ומאיידים	12523	619
	35869	סה"כ

**4. אזור למבני ציבור**

1. ישמש למוסדות קהילתיים, למבני תינוך, דת ותרבות.
2. ניתן יהיה להשתמש באזור זה לתכליות המצוינות בסעיף 1 לעיל ע"פ שיידרש במועד הוצאת היתרי הבניה. קביעת הייעודים הסופיים באזורים למבני ציבור תחייב אישור הועדה בלבד.
3. זכויות הבניה יהיו 150% והם יכללו את כל השטח המקורה למעט מרחבים מוגנים וחדרי מכונות.
4. תותר העברת זכויות בניה בין מגרשים באזור זה ובתנאי שסה"כ השטחים בכל המגרשים לא יעלה על סה"כ זכויות הבניה המותרות, כלומר 82,097 מ"ר.
4. תכנית השטח המכסימלית תהיה 70%.
5. קווי הבניה יהיו 2 מ' לכוון שטחים ציבוריים גובלים, 4 מ' לאזורי מגורים גובלים.
6. תותר בניה ב - 3 קומות או 4 מזורגות, גובה מכסימלי 13 מ' מפני השטח הצמוד.
7. ניתן לשלב באזורים לבניני ציבור מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד, וכן יותרו מעברי תשתיות באופן שידרש.
8. כל מבנה ציבורי יצויד במערכת מיזוג אוויר.
9. כל מבנה ציבורי יטופל במיגון אקוסטי, ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה.

**טבלה מס' 5 - שטחים ותכליות מוצעות לאזור למבני ציבור**

מס' מגרש	שטח במ"ר	זכויות בניה במ"ר	תכלית מוצעת
301	2884	4,326	מעונות יום + ביכנ"ס בינוני
302	1587	2,381	גני ילדים + ביכנ"ס בינוני
303	7214	10,821	ישיבה + ביכנ"ס קטן
304	7114	10,671	תלמוד תורה + ביכנ"ס בינוני + מקוה
305	749	1,124	ביכנ"ס בינוני + מקוה
306	1200	1,800	גני ילדים + ביכנ"ס קטן
307	2419	3,629	מעונות יום + ביכנ"ס בינוני
308	5157	7,736	ביכנ"ס מרכזי + דרבה + מקוה
309	1250	1,875	גני ילדים
310	2866	4,299	מעונות יום + ביכנ"ס בינוני
311	1149	1,724	מעונות יום + ביכנ"ס קטן
312	7397	11,096	בית ספר יסודי בנות + בי"ס תיכון בנות
313	901	1,352	ביכנ"ס בינוני
314	12311	18,467	ישיבה
סה"כ	54,201	81,302	

הערות: היעודים המצוינים בטבלה הינם ע"פ הפרוגרמה למוסדות ציבור הנדרשת. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים ולשלב יעודים נוספים על האזור בטבלה.

**7. אזור לשימושים מעורבים**

1. השימושים המותרים הינם כבאזור מסחרי וכבאזור לבניני ציבור.
2. היתרי בניה באזור לשימושים מעורבים יוצאו לאחר שתאושר תכנית מפורטת ע"י מועצת תכנון עליונה אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים ויעודם, נספחי פיתוח ותשתיות, פתרון לחניה והוראות בינוי.

**טבלה מס' 6 - זכויות בניה לאזור לשימושים מעורבים**

מס' מגרש	שטח במ"ר	זכויות במ"ר
401	35,979	35,979

**ז. אזור ספורט ונופש**

1. טבלת זכויות והוראות בניה לאזור נופש וספורט ראה פרק ז', טבלה מס' 6.
2. ישמש למבני נופש וספורט ותרבות, למגרשי ספורט, למתקני ספורט, לגינון, חניות ומעברים להולכי רגל.
3. זכויות בניה יהיו 80% והם יכללו את כל השטח המקורה למעט מרחבים מוגנים וחדרי מכונות.
4. תכסית השטח המכסימלית תהיה 40%.
5. קוי הבנין יהיו 2 מ' לכוון שטחים ציבוריים גובלים, 5 מ' לכוון הכבישים הגובלים.
6. תותר בניה ב- 3 קומות, גובה מכסימלי 10 מ'.
7. יותר לשלב באזור נופש וספורט מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד.

**טבלה מס' 7 - זכויות בניה והוראות בניה לאזור נופש וספורט**

מס מגרש	שטח במ"ר	זכויות במ"ר	ק ו י ב נ י ן		
			קדמי (מ')	אחורי (מ')	צדי (מ')
501	5706	4565	5	5	3

**ח. דרכים**

1. תואי הדרכים ורחבן יהיה כמצוין בתשריט.
2. השטח המיועד לדרכים ישמש למיסעות, חניות, מדרכות, תחנות אוטובוס, נטיעות.

**ט. אזור למתקנים הנדסיים**

1. השימושים המותרים הם מתקנים לשרותים הנדסיים כגון בריכת מים, תחנת סניקה לשופכין, תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מסוף אשפה וכד'.
2. הבקשות להיתרי בניה יכללו פרוט הפתוח של המתקן וסביבתו.
3. במידה ולא יהיה שימוש לצורך מתקנים הנדסיים במגרש שיועד לכך, ניתן יהיה לצרפו לשטח הציבורי הפתוח או לאזור מבנה ציבור הסמוך.

**טבלה מס' 8 - שטחים למתקנים הנדסיים**

מס' מגרש	שטח (במ"ר)	זכויות (במ"ר)	ק ו י ב נ י ן		
			קדמי	אחורי	צדי
801	84	60			
802	84	60	0	0	0
803	82	60	0	0	0
804	85	60	0	0	0
805	84	60	0	0	0
806	83	60	0	0	0
807	84	60	0	0	0
808	82	60	0	0	0
809	87	60	0	0	0
810	81	60	0	0	0
811	83	60	0	0	0
812	84	60	0	0	0
813	84	60	0	0	0
814	1929	-----	0	0	0
סה"כ	3016				

**7. אתר עתיקות**

1. השטחים המותחמים בקו מקווקו שחור הינם אתרים ארכיאולוגים המסומנים ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה.
2. חפירה ותיעוד של האתרים המסומנים הללו הינם תנאי לתחילת עבודות הפיתוח בקרבתם.

**8א. איזור לחניה**

תותר בנית מגרשי חנייה ביותר ממפלס אחד על מנת לספק את מס' המקומות הדרוש לפי נספת התנועה מאושר ע"י מפע"ת. המגרשים ישמשו גם לחניה מזדמנת למגרשי האזור המסחרי ולמבני הציבור על בסיס יוממיות.

**8ב. חזית מסחרית**

תותר בנית חזית מסחרית במגרשי מגורים המסומנים בפס סגול. במגרשים אלו תותר בנית חנויות בקו בנין 0 קדמי וצדדי ובשטח של עד 250 מ"ר מתחת למפלס 0.00 של הבנין. יותר שימוש למסחר קמעונאי וכן שימוש מעורב בעל אופי ציבורי כגון מרפאות פרטיות ושירותים אישיים פרט למלאכה זעירה.

## פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

### 1. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים

- א. היתרי בניה לא ינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הפתוחים הציבוריים. מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים ייבנו על פי קצב ושלבי הביצוע של בניני המגורים.
- ב. היתרי בניה למגורים לא ינתנו אלא לאחר שהובטח ביצועם של התשתיות הבאות:
  - (1) פריצת דרכים.
  - (2) מאספי ביוב ראשיים וכן מערכת סילוק שפכים.
  - (3) מערכת אספקה ראשית של מים.
  - (4) הכנה למערכות חשמל ותקשורת.
- ג. היתרי בניה בתחום המגרשים יוצאו רק בהתאם להוראות התכנון שנובעות מתסקיר השפעה על הסביבה, כגון מיגון אקוסטי ומיזוג אוויר לפי פרק ד' סעיף 2.14 ופרק ג' סעיף ה-1, סעיף קטן 8.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חתימת המבקש על תצהיר שלפיו הוא מודע לפוטנציאל המפגעים בשכונה כתוצאה מהמחצבות הקיימות.

### 2. תכניות הגשה להיתרי בניה

- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות הבאות:
  - א. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250.
  - ב. תרשים סביבה בק.מ. 1:1000.
  - ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף 1, בק.נ.מ. 1:250.
  - ד. תכניות הקומות, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות בק.נ.מ. 1:100.
  - ה. תכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:250 הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מטלעות, צמחיה, מתקני תלית כבסים, מערכת ביוב, כולל סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים.

### 3. הקלות בסמכות הועדה

- א. הועדה רשאית לאשר סטיות אלו מתכנית הבנוי והפיתוח המפורטת:
  - א. סטייה נקודתית של עד 5% בקוי הבנין במידה וסטייה זו אינה פוגעת באיכות הדירות המתוכננות.
  - ב. שינויים בהיקף הבניה ובמספר יחידות הדיור שבמגרשים השונים ע"י קיזוז ביניהם, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה וסך הכל מספר יחידות הדיור לא יעלה על המותר בטבלה מס' 1 שבפרק ד'.
  - ג. שינויים בטיפוס הבתים, בסוגי הדירות ע"פ שיידרש למועד הוצאת היתרי הבניה ובלבד שסה"כ שטחי הבניה, מס' הקומות וגובה הבנינים לא ישתנה, ע"פ שיקול דעתה של הועדה ובהתאמה לתכנית הבנוי שתאושר.
  - ד. שינוי בגבולות המשותפים שבין אזורים למבני ציבור ואזורים פתוחים ציבוריים ובלבד שיחס שטחיהם לא ישתנה.

### 4. תכנית לצרכי רישום

על מבקש הבקשה להגיש עם גמר הבניה תכנית מדידה מצבית לצרכי רישום.

### 5. איכות הסביבה

- א. תצהיר חתום ע"י מבקשי היתרים: ראה פרק ה' סעיף 4-ד.
- ב. מיגון אקוסטי ומיזוג אוויר יותקנו במבני המגורים ובמבני ציבור - ראה פרק ד' סעיף 2.14 ופרק ג' סעיף ה-1, סעיף קטן 8.
- ג. תכנון הפיתוח יצור שטחים פתוחים מוגנים (צל רעש).
- ד. בשולי התוכנית ינטעו חגורות ירק ויעור להגנה על שטח השכונה.
- ה. באחריות הרשות המקומית לקיים ניטור אבק, רעש ומפגעים אחרים למעקב המזהמים.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

### 1. תכנית בינוי ופיתוח מפורטת (בק.מ. 1:500, 1:250)

- א. אופן קביעת מתחמי תכנון יהיה ע"פ הוראות תכנית 242 פרק ט' סעיף 2.6.
- ב. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את אופי הבנוי, פתרונות המגורים השונים, מפלסי החצרות, גישות לבנינים, חניות, מספר הקומות, גובה הבנינים, מרווחי הבניה וסוגי הדירות.
- ג. בתכנית הבנוי תוגדר זיקת המעבר לציבור בשטחי המגרשים עפ"י סעיף 1.11 פרק ד'.
- ד. תכנית הבנוי תקבע את מרכיבי הבטחון כפי שפורטו בפרק ו' להלן, ובכפוף להנחיות קצין הגמ"ד.
- ה. תכנית הבנוי והפיתוח תקבע את המתקנים ההנדסיים הנדרשים כגון חדרי שנאים, אשפה, מתקני תברואה וכל שידרש.
- ו. תכנית הבנוי והפיתוח תגדיר את פיתוח השטחים הפתוחים והציבוריים.
- ז. תכנית הבנוי והפיתוח תגדיר את הפיתוח בשולי התכנית ובקשר עם שטחים שמחוץ לתכנית.
- ח. תכנית הבנוי והפיתוח תגדיר את חלוקת המשנה של מגרשי המגורים לתתי מגרשים.

### 2. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהיה על פי אישור מהנדס המועצה המקומית.
- ג. מניעת דרדרת שפכי עפר: לא ינתן היתר בנייה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה.

### 3. שימור נוף

- תובטח שמירת הנוף למניעת פגיעה בתכסית הטבעית של שטח שאינו מיועד לבניה ואשר נמצא מחוץ לקוי הדיקור של עבודות הפיתוח.
- בניה לענין זה היא גם ביצוע דרכים ותשתיות, קוי ביוב ותיעול, קוי השמל וכיוצא"ב.
- לביצוע התנאים הנ"ל, ימסרו הוראות מתאימות לכל מגיש תכנית ובעל זכויות בקרקע שבתכנית לרבות למבצעים מטעם כל רשות או חברה ציבורית או ממשלתית או בעבורה.

### 4. הוראות לעבודות פיתוח:

- א. קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר. גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ', גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. במידה ויהיה צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר על ידי דירוג אופקי.
- ב. שבילי גישה ומדרגות יהיו בגימור כלהלן: אבן טבעית, גרנולית, אספלט, מרצפות בטון או בטון מסודק.
- ג. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

### 5. מתקני אשפה ציבוריים:

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה המקומית.
- מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסתטיים.

## פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

- 1.1 **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:**  
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודות חוץ מעבודות לבצוע הניקוז הביוב והתיעול.
- 1.2 **צנרת**  
כל הצנרת בבניינים תהיה בתוך מעטפת הבנין למעט צנורות מי גשם ובתנאי שיהיו צנורות פח צבוע להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
- 1.3 **תשתיות חשמל ותקשורת** - כל קוי החשמל, בזק, טל"כ ותאורה יהיו תת קרקעיים.
- 1.4 **ארונות למערכות תשתית** - ארונות למערכות תשתית כגון חשמל, טלפון, טלוויזיה וכיו"ב יותקנו על גבולות המגרשים בתוך תחום המגרשים.
- 1.5 **זיקת הנאה - זכות מעבר** - בשבילי מעבר בין המגרשים יותר מעבר קוי תשתית כמו ביוב, מים, חשמל, גז וכד'.  
לשירותים כגון מים, ביוב, גז, קווי חשמל, אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים.
- 1.6 **ניקוז:** הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אות קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי המים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזקים לשכנים.
- 1.7 **מיקלוט:** ייבנה על פי תקנות הג"א וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.
- 1.8 **תיאום:** בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.
- 1.9 **שמירה על הבריאות:** יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- 1.10 **חוות גז:** במגרש 619 תוקם חוות גז שתספק גז לכלל הישוב. אופן תכנון ובצוע המתקנים בחווה יהיו כפופים לאישור קמ"ט העבודה.

## פרק ח' - שונות

### 1. מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה תסקיר השפעה על הסביבה שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התיחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

### 2. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על בצוע התכנית.

### 3. ארכיאולוגיה:

במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.



**פרק ט' – מרכיבי ביטחון**

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרוד בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קצין הגמ"ר / איו"ש מרכיבי הביטחון לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י' : חתימות

היוזם: מועצה אזורית מטה בנימין

הועדה המקצועית לתכנון ובניה  
מטה בנימין

חתימת קמ"ט אפוסטרופוס:

חתימת מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון  
המנהל לבניה כפרית

חתימת עורך התכנית: איל איצקין אדריכלים  
בית שמואלי רח' כנפי נשרים 3

גבעת שאול ירושלים

איל איצקין, אדריכל

EYAL ITSKIN, ARCHITECT

טלפון: 02-6514748

פ.ד. 34009 ת.ד. 514748

פקס: 02-6521504

ירושלים 91340 JERUSALEM

חתימת יו"ר הועדה המקומית

הצהרת עוסק התכנית: אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלו המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנכחי.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

הפקדה \_\_\_\_\_ מתן תוקף \_\_\_\_\_

והמנהל הכללי של  
 מועצת התכנון העליונה  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 1973-1974 (מס' 438) תשלום  
 1973-1974 (מס' 438) תשלום  
 1973-1974 (מס' 438) תשלום

---

מדינת תכנון מקומי  
 מס' 42/3  
 מס' 42/3

---

יעודת הוועדה ל  
 5199  
 79.4.99

---

מנהל הכלכלה  
 מנהל הכלכלה