

7/224

אזור יהודה ושומרון  
מועצה הרכבת העליונה

מרחב תכנון מקומי  
מועצת אזורית מטה בנימין

תכנית מפורטת

מספר 242/1

כובב יעקב (שלב א)

שם"א 1989

משרד הבינוי והשיכון

המנהל לבניה כפרית ויישובים חדשים

קולקציית קולקציית אפשטיין  
אדריכלים

ט. 03-500-0000

**המיבחן האזרחי יהודת ושורמן**

**מרחב תכבון מקומי מועצה אזורית בניימין**

**פרק א' – התכנית**

1. **המקום:**  
כוכב יעקב ג.צ.מ. (רשות ישראלית) 172000/143000.
2. **בבוק התכנית:**  
כמוחם בתשריט בקו כחול.
3. **נפה:** דמאללה ארמות הכפר יעקב גוש פיזיקלי מס' 3- חלק מהשטח של אלבריה אל עירビיה, ואל בריה אשרכיה.
4. **שם וחלות התכנית:**  
תכנית מפורטת לישוב הקהילתי כוכב יעקב (שלב א'), שנה תשמ"ט 1989.
5. **מספרי התכנית:**  
תקנון ובו 6 דפים ותשريט העורך בקנה"מ 1:1000. כל מסמר ממפרי התכנית הוא חלק מהמנה, וכל המנסכים מהווים יחד את התכנית בשלמותה.
6. **שטח התכנית:**  
175 דונם.
7. **ירוזמת התכנית:**  
המועצה האזורית מטה בניימין.
8. **מגישי התכנית:**  
משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
9. **עורכי התכנית:**  
קובלקר קובלקר אפשטיין אדריכלים  
רחוב ארלווזדורוב 15  
ירושלים 92181
10. **מטרת התכנית:**
  - 9.1 תיחום שטח הסיטה לחבל א' לישוב כוכב יעקב.
  - 9.2 קביעת אזוריים לשימושים השונים בתחום התכנית.
  - 9.3 התווית רשת הדריכים לישוב.
  - 9.4 קביעת אופי וחוזת הבינוי ע"י קביעת הוראות הבינוי המפורטות לאזרחים השונים, ובקביעת צפיפות הבניה.
  - 9.5 קביעת נבולות מתחת למתחמים לתכבון.

פרק ב' - מתחמי התכבותן

שטח התכנית מחולק לאחר עשר מתחמי רוחת מתחמי תכנון ובו התכליות כמפורט בטבלה  
לעיל.

מתחם/ דרכים בדונם	תת מתחם בדונם	ס.א'	ש.צ.פ ושדרות בגדות	סבני - ציבור בגדות	אזור מנוראים ב בעתיד בגדות	אזור מנוראים ב בדונם	אזור מנוראים א בדונם	אזור מנוראים ב בדונם	ס.א'
28	19.1	1.0					13.8	4.3	א.1
25	17.2	1.2					12.4	3.6	ב.1
24	17.2	1.1					12.1	4.0	ג.1
39	34.2	2.2					19.5	6.3	ה.1
15	3.7			3.7					3
15	25.7	0.3	17.5			3.6		4.3	4
90	26.6			22.6				4.0	5
60	20.9	0.9			14.9			5.1	א.5
30	10.4	0.4			7.4			2.6	ג.1
326	168.8	7.1	17.5	26.3	25.9	57.8	34.2	ס.א'	

פרק ב' - אורך ביצוע התכבית

- לא יעשה שימוש בקרקע או בבניינים עליה לא ע"פ המוטמן בתעריט וע"פ המוטרט ברשימה השימושים לאזורי השוניים והחווארות במסמכים המנחים.
- הכנת נספח ביןורי למתחם או לחת מתחם הרוא תנאי מוקדם להרצתה היתרי בניה. תוחר הגשת ניספח הבניוי לחת המתחמים כמסומן בתעריט, בכפוף להווארות סעיף 2.4 בפרק ט' בתכנית המתאר, וכן פרק י' בתכנית המתאר למעת לאזורי לבנייה באפריות הנמוכה.

## פרק ד' - שלבי ביצוע התכנית

פיתוח המתחמים למגורים יעשה מראש השטח ולמטה.  
ראשון יפותחו רחובות 11 ו-13 המיועדים לבנייה בשיטת בנה ביטר.  
לא יכול בבנייתו של רחוב נספח לפניו שיוקצו כל המגרשים ברחוב הקודם.  
הכל בכפוף להוראות תכנית המתאר.

## פרק ה' - יעורי הקרקע

### 1. גלדי:

- 1.1 בכל אחד מיעורי הקרקע יחולו ההוראות המפורחות בתקנון תכנית זו ובפרקים המתאימים בתכנית המתאר לאזרורים השונים קביעת הציפוריות, התנאים והמגבילות לאוטי הבינוי.  
1.2 לא יותרו השימושים, אלא ע"פ רשימת השימושים המותרים כמפורט בתקנון תכנית זו ובתרנית.  
1.3 תכנון המתחמים השונים ועיצובם יהיה כמפורט להוראות פרק ט' ו-ט' בתכנית המתאר לאביר יעקב.

### 2. דרכי:

- השטח הצבוע בתשריט באבע ארום מיועד לדרך, ויחולו עליו הוראות המתאימות בתכנית המתאר וכן הוראות הבאות:
  - 2.1 רוחב הדרכים יהיה כמפורט על גבי התשריט.  
הדרכים ישלהו בהתאם להנחיות המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים לסלילת דרכיים במכורנת המעודכנת והאחורונה.
  - 2.2 דרכים מס' 2, 4, 6, 12 רוחבן יהיה 12 מטר. לאורך דרך מס' 2 בצדד לה בגדה הצפונית מודחית לתווך שדרה במלס המדרכה הצמודה לה.
  - 2.3 הדריכים הצבועות בתשריט בפסים אלכסוניים אורך וירוק לטירוכין יסלו במתחנות רחוב משולב. דרכים אלו יהיו ע"פ מספריהם: - 6 בחלקו הדרומי 15, 14, 13, 11, 10, 9, 8, 7 ו-16, ובינו ע"פ הנחיות של המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים לתוכנו רחובות משולבים.

### 3. מתחמי המגורים

- מתחמי המגורים הם עיקר היישוב. תכנונם נעשה כך שהפניות מדברית יתירות הדירות תהיה בכיוון דרום ומזרח, דבר אשר יתאים מן הבניה האקלימית, וימנע מבט נוך המחברות הקרוובות. המטרה ליעד שטחים למגורים ולஸוטים הקשורים בכך לשירותם ונוחותם של התושבים.

#### 3.1. מגורים בunities בינוי:

- השטח הצבוע בתשריט באבע תכלת מיועד למגורים בunities הבינוי ויחולו עליו הוראות המתאימות בתכנית המתאר וכן הוראות הבאות:
  - א. סך כל שטחי הבינוי יהיה 80% משטח המגרש.  
ב. שטח יחידת המגוררים הגדולה ביותר לא יעלה על 200 מ"ר. כל השטחים יסלו במנין השטחים, למעט מבנה לחניה.  
ג. חותר בניה בשלבים של יחידות הדיור ובכלל זה הבניה יציג את שלבי הבניה עד למיצוי הזכויות, ושותויות הבניה שאינן מנוצלות ירשמו על שם כל הבעלים של יחידת מגורים בספרי האחוזה בהתאם לתכנית ההיתר.  
ד. קווי הבניין וכן כל יתר ההוראות לנפקחי הבניין יקבעו בספקחים הבינוי כנדרש בתכנית המתאר.

### 3.2 אוצר מגורדים ב' בעתיד:

השתח הצבוי בתשריט בפסים תכלת לבן לסירוגין מירוע לאזרור מגודרים ב', בעמיד. אзорר זה יושב דק לאחר ישובם המלא של כל השתחים המוקצים למוגדרים בתכנית זו. ריחולו עליו כל הזראות המתאימות לאזרור מגודרים ב',

3.3 אוצר מגדלים א'

הטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד למוגדים בציפויות נמוכה ויחולו עליו ההוראות המתאריות בתכנית המתאר; הוראות הנחיות משרד הבינוי והשיכון של בינוי במסגרת בנה ביתך מס' 2.17 כפי שיודרכנו מעת לעת נכו פגנראות בباءם:

א. סך כל שטחי הבניה ליחידה בודדת יהיה 210 מ"ר. כל שטחי הבניה, לרבות שטחים מנוצלים מתחת לגג הרעפים ומרוחפים ימננו בשטחי הבניה למעט שטח גג.

ב. לכל מתחם יוכן בספח ביבורי אשר יקבע את קווי הבניין, מיקום הבניינים ביחס לקרקע וכן כל החוראות ע"פ המפורט בפרק ט' לתכנית המתאר. אם לא יובנו נחתם בגבונו מפזרת ע"מ פרט ט' לתכנון המתחם וראוינו מבנה לחניה עד 30 מ"ר.

הורה אהבה אחרית מחייה יתיר קורע הבניין כמפורט להלן:

**מדורוחי הביבין** הקדמי יהיה 6 מטר מבויל המגדש הבודבּן עם הדרך ועד

**מරומות הבניין האחורי** יהיה 5 מטר מבול המגרש האחורי ועד לדופן גדרותן הבניין.

הבנייה.

#### 4. שטח למבני ציבור:

הטוח הצבוע בתשריט בצבע חום ומוחתם בקו חום כהה יהיה מיעוד למרכזו אורה בשטח זה ימוקמו כל המוסדות המיועדים לשלב א' וכן מבני הציבור הדורשים לשוב הומני.

4.1 השטח המזוענד למבני ציבור הוא מתחם תכובון ותווכו לו תכנית בינוי בקב"מ 1:250 בהתאם להוראות פרק ח' בתכנית המתאר.

4.2 תורת בניין מסחר מוקומי בשיטה מתחם זה בלבד שמסדר בתים העשויים לא יעליהם אל לוגה ושותחים לא יעליהם עט 250 מ"ב.

4.3. יקצת מספר מקומות החניה הדרושים למוסדות בהתאם להנחיות המפקח על תפעולם.

5. שיטה ציבורית פתומת

**השתת חכובע תחכומית בעבע ירוק בהיר מיעוד לשדרה נטוועה, פטוחה לאזיבור,**  
**גומונקו עירוב בברבראות הרגם:**

במקומות התרחבות של השדרה, וע"פ התכנית, תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומתקני מחקרים, ובכללן שלא יוצרו חסימה לרציפות החלן הנטווע, המבר רוחראת בהפחתה נטולת.

### א. מרכיבי הבשורה:

**א. יוזם התכנית יתancode ויבצע את מרכיבי הבטחון (בהתאם ובוגברות אחוריתם". משפט 1986)**

מבחן נשק/תחמושת  
פברט רבב לאמברוגום ובראיבת

ב. מרכיבי הבתוחן, כולל מערכת היקפית הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח שלב הנדון, תוך תיאום עם מחל"ר.

ג. לא יוצאו יותר היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שיוצג בפנייה אישור מחל"ר/ק. gamb"ר אוו"ש למרכיבי הבתוחן הדרושים לאותו איזור שבו מבקשים היתרי בניה, ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי בתוחן בשטחים אשר טרם אוכלסו ייחשבו כתשתית ויושלמו טרם אייכלווס היישוב/השכונה.

2. מקלוט

הועדה המקומית, באשור המוסדרות המתאיםים, תהא רשאית לשחרר את בעלי יחידות הדיוור מחובת בניה מקלטיהם בודדים לכלי יחידה, ובתנאי שתובטח בניה מקלטיהם במרחבם למספר יחידות דיוור בשטח בתנאי שטח המקלט לא יהיה מחשוף הדרוש לכל יחידות הדיוור אשר להן יועד המקלט.

3. קביעת שטחי קרקע לצורבי ניקוז, ביוב ותיעול  
הועודה רשאית לחייב את המבצעים להקנות הקרקע הדרישה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בין או לעשות עליה עבורה, חוץ מהבעוררות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול. הכל ע"פ הוראות תכנית המתאר.

4. ביוב  
כל בין בשטחה של תכנית זו יהיה לחבר למערכת ביוב, לפחות דרישות הוועדה. בתחום המפורטים תקבע זכות המעביר של מערכת הביוב לפחותן דריך מגדלים שכנים, החלקות מתחתין עד לחבר הקו הראשי. הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר.

5. זיקת הבנה – זכות מעבר  
לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל, אשר הסתעפות עוברת דרך מגדלים שכנים, לא ינתנו פיצויים במרקם גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים. הכל ע"פ הוראות תכנית המתאר.

6. תואם  
בכל העניינים הנדרונים בתכנית זו, תמתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות השוכנות.

חתימות:

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים  
הminster of construction and urban planning District of Jerusalem  
שיכון ג'ראח  
ירושלים

עורך התכנית: אמיר קולקר - קולקר קולקר אפטשיין אדריכלים  
רחוב ארלוזורוב 15  
ירושלים 92181

תאגיד:

