

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת

מספר 242/1

כוכב יעקב (שלב א)

תשמ"ט 1989

משרד הבינוי והשכון

המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים

קולקוד קולקוד אפשטיין
אדריכלים

3.1.89

המינהל האזרחי יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית בנימין

פרק א' - התכנית

1. המקום:
כוכב יעקב נ.צ.מ. (רשת ישראלית) 172000/143000.
2. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. נפה: רמאללה אדמות הכפר עקב
נושים: גוש פיזיקלי מס' 3-חלק מהשטח של אלבריה אל ע'רביה, ואל בריה
א-שוקיה.
4. שם וחלות התכנית:
תכנית מפורטת ליישוב הקהילתי כוכב יעקב (שלב א'), שנת תשמ"ט 1989.
5. מסמכי התכנית:
תקנון ובו 6 דפים ותשריט הערוך בקנ"מ 1:1000]
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק ממנה, וכל המסמכים מהווים יחד את התכנית
בשלמותה.
6. שטח התכנית:
175 דונם.
7. יזומת התכנית:
המועצה האזורית מטה בנימין.
8. מגישי התכנית:
משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית ויישובים חדשים.
9. עורכי התכנית:
קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים
רחוב ארלוזורוב 15
ירושלים 92181
10. מטרת התכנית:
 - 9.1 תיחום שטח הפיתוח לשלב א' ליישוב כוכב יעקב.
 - 9.2 קביעת אזורים לשימושים השונים בתחום התכנית.
 - 9.3 התווית רשת הדרכים ליישוב.
 - 9.4 קביעת אופי וחזות הבינוי ע"י קביעת הוראות הבינוי המפורטות לאזורים
השונים, וקביעת צפיפות הבניה.
 - 9.5 קביעת גבולות לתת המתחמים לתכנון.

פרק ב' - מתחמי התכנון

שטח התכנית מחולק לאחד עשר מתחמי ותת מתחמי תכנון ובו התכליות כמפורט בטבלה לעיל.

קטגוריית מנורים ביח'	סה"כ שטח בדונם	ש.צ.פ ושדרות בדונם	מבני-ציבור בדונם	אזור מנורים ב בעתיד בדונם	אזור מנורים ב בדונם	אזור מנורים א בדונם	דרכים בדונם	מתחם/תת מתחם
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	ד.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	ה.1
326	168.8	7.1	17.5	26.3	25.9	57.8	34.2	סה"כ

פרק ג' - אופן ביצוע התכנית

- לא יעשה שימוש בקרקע או בבנינים עליה אלא ע"פ המסומן בתשריט וע"פ המפורט ברשימת השימושים לאזורים השונים וההוראות במסמכים המנחים.
- הכנת נספח בינוי למתחם או לתת מתחם הוא תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה. תותר הגשת ניספחי הבינוי לתת המתחמים כמסומן בתשריט, בכפוף להוראות סעיף 2.4 בפרק ט' בתכנית המתאר, וכן פרק י' בתכנית המתאר למעט באזורים לבניה בצפיפות הנמוכה.

פרק ד' - שלבי ביצוע התכנית

פיתוח המתחמים למגורים יעשה מראש השטח ולמטה. ראשון יפותחו רחובות 11 ו-13 המיועדים לבניה בשיטת בנה ביתך. לא יוחל בבנייתו של רחוב נוסף לפני שיוקצו כל המגרשים ברחוב הקודם. הכל בכפוף להוראות תכנית המתאר.

פרק ה' - יעודי הקרקע

1. כללי:

- 1.1 בכל אחד מיעודי הקרקע יחולו ההוראות המפורטות בתקנון תכנית זו ובפרקים המתאימים בתכנית המתאר לאזורים השונים קביעת הצפיפויות, התנאים והמגבלות לאופי הבינוי.
- 1.2 לא יותרו השימושים, אלא ע"פ רשימת השימושים המותרים כמפורט בתקנון תכנית זו ובתשריט.
- 1.3 תכנון המתחמים השונים ועיצובם יהיה כפוף להוראות פרק ט' ו-י' בתכנית המתאר לאביר יעקב.

2. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד לדרך, ויחולו עליו ההוראות המתאימות בתכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:
- 2.1 רוחב הדרכים יהיה כמצוין על נבי התשריט.
- הדרכים יסללו בהתאם להנחיות המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים לסלילת דרכים במתכונתן המעודכנת והאחרונה.
- 2.2 דרכים מס' 2, 4, 6, 12-12 רוחבן יהיה 12 מטר. לאורך דרך מס' 2 בצמוד לה בגדה הצפונית מזרחית תפותח שדרה במפלס המדרכה הצמודה לה.
 - 2.3 הדרכים הצבועות בתשריט בפסים אלכסוניים אדום וירוק לסירוגין יסללו במתכונת רחוב משולב. דרכים אלו יהיו ע"פ מספדיהן: 6 בחלקו הדרומי 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, ויבנו ע"פ ההנחיות של המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים לתכנון רחובות משולבים.

3. מתחמי המגורים

מתחמי המגורים הם עיקר הישוב. תכנונם נעשה כך שהפניית מדבית יחידות הדיור תהיה בכיוון דרום ומזרח, דבר אשר יתאים מן הבחינה האקלימית, וימנע מבט אל נוף המחצבות הקרוב. המטרה ליעד שטחים למגורים ולשמוטים הקשורים בכך לשרותם ונוחותם של תושבים.

3.1 מגורים בצפיפות בינונית:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מיועד למגורים בצפיפות הבינונית ויחולו עליו ההוראות המתאימות בתכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:
- א. סך כל שטחי הבניה יהיה 80% משטח המגרש.
 - ב. שטח יחידת המגורים הגדולה ביותר לא יעלה על 200 מ"ר. כל השטחים יכסלו במנין השטחים, למעט מבנה לחניה.
 - ג. תותר בניה בשלבים של יחידות הדיור ובלבד שהיתר הבניה יציין את שלבי הבניה עד למיצוי הזכויות, ושזכויות הבניה שאינן מנוצלות ירשמו על שם כל הבעלים של יחידת מגורים בספרי האחוזה בהתאם לתכנית ההיתר.
 - ד. קווי הבנין וכן כל יתר ההוראות לנספחי הבנין יקבעו בנספחי הבינוי כנדרש בתכנית המתאר.

ב. מרכיבי הבטחון, כולל מערכת היקפית הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב הנדון, תוך תיאום עם מקח"ר.

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרששות המוסמכת לכך אלא לאחר שיוצג בפניה אישור מקח"ר/ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו איזור שבו מבוקשים היתרי בניה, ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי בטחון בשטחים אשר טרם אוכלסו ייחשבו כתשתית ויושלמו טרם איכלוס הישוב/השכונה.

2. מקלוט

הוועדה המקומית, באשור המוסדות המתאימים, תהא רשאית לשחרר את בעלי יחידות הדיור מחובת בנית מקלטים בודדים לכל יחידה, ובתנאי שתובטח בנית מקלטים במרוכז למספר יחידות דיור בשטח בתנאי ששטח המקלט לא יקטן מהשטח הדרוש לכל יחידות הדיור אשר להן יועד המקלט.

3. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול. הכל ע"פ הוראות תכנית המתאר.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הוועדה. בתכניות המפורטות תקבע זכות המעבר של מערכת הביוב לחלקות העליונות דרך החלקות מתחתיהן עד לחבור הקו הראשי. הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל, אשר הסתעפות עוברת דרך מנרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים. הכל ע"פ הוראות תכנית המתאר.

6. תאום

בכל העניינים הנדונים בתכנית זו, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות השונות.

חתימות:

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשכון מחוז ירושלים
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
שיח ג'ראח
ירושלים

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

תאריך:

צבא הגנה לישראל
ג'י'ש ה'ד'פ'א'ע ה'א'ס'ר'א'ע'י'ל'י

ז'ו ב'ה'ר ח'ו'ק ה'כ'נ'נ'ן ע'ר'י'ס'ט'ר'י'ס ו'ג'נ'ר'ל'י'ס
(י'ה'ו'ד'ה ו'ה'ג'ו'ר'ו'ן) (פ'ס 410) ח'ס'ל'י'ס - 1971
ל'מ'ר ב'ש'א'ן ק'א'נ'ו'ן ת'נ'ת'י'ם ה'מ'י'ן ו'ה'ת'ר'ו'ן ו'ה'א'ס'י'ה
1 י'י'ו'ד'א ו'א'ת'ו'מ' - א' ר'ק'י'ם 118 ח'ס'ת' 1971 - 1971

11/10

ל'ו'א

מ'ר'ב ה'כ'נ'ן א'ר'ו'ן ח'ר'א'י'ם

מ'נ'ט'ק'ה ת'ד'א מ'ג'ו'ל'א
מ'כ'נ'י'ת 11/1042

מ'ש'ו'ר

ה'ר' ה'ר'

ב'י'ס'י'ב'ת'ה ה'ר' 11/10 25.7.90

ח'ס'ת' ר'ק'י'ם ב'ת'א'ר'י'ך

מ'ח'ל'י'ט'ה ל'ה'ר' מ'כ'נ'י'ת ה'נ'ז'כ'ר'ת ל'ע'י'ל
ל'ר' ו'ז'ח א'ד'ו'ר מ'ש'ו'ר א'ד'ו'ר מ'ר'ז'ח ה'ת'נ'י'ד

מ'נ'ה'ג' א'ר'ו'ן ח'ר'א'י'ם

ה'מ'ר'כ'ז'י'ת ל'ח'י'ב'נ'י'ת ו'מ'כ'נ'י'ת ה'מ'כ'נ'י'ן ה'ע'ל'י'ו'נ'ה

מ'ד'יר ה'ת'א'ש'ר'ה ר'ח'י'ס מ'י'ל'י'ס
ה'מ'ר'כ'ז'י'ת ה'ת'נ'ת'י'ם ו'ה'י'ב'נ'א ה'ת'נ'ת'י'ם ה'א'ע'ל'י'ס