

תוכן העניינים :

עמוד			
2	נתוני התכנית	-	פרק א'
2	טבלת שטחים	-	פרק ב'
3	הוראות התכנית	-	פרק ג'
4	חתימות	-	פרק ד'

פרק א' – נתוני התכנית

1. **שם התכנית :**
תכנית מפורטת מס' 240/2/14/2
"גבע בנימין (אדם)" המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 240/1,
לתכנית מתאר מפורטת מס' 240/2,
ולתכנית מתאר אזורית מס' 5-RJ.
2. **מקום :**
גוש פיסקאלי 3, חלק מחלקות גורת אס-סקוי, ארד עקבה וחילת
אל-עקבה, ג'ור אבו אר-רווס, אל-חדבה. באדמות הכפר ג'בע.
בין הקואורדינטות : 639730 – 640000
226735 – 226395
3. **גבול התכנית :**
כמותחם בתשריט בקו כחול עבה.
4. **מסמכי התכנית :**
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250
5. **שטח התכנית :**
כ- 44.61 דונם.
6. **בעל הקרקע :**
הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יוזם ומגיש התכנית :**
הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין.
8. **עורך התכנית :**
אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל : 03-9523313 , פקס : 03-9523050
9. **מטרת התכנית :**
- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג', שטח לייעור אקסטנסיבי ושטח
חקלאי לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לדרך משולבת.
- קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
10. **כפיפות התכנית :**
תכנית 240/2/14/2 זו כפופה לתכנית מתאר מס' 240/1
ולתכנית מתאר מפורטת מס' 240/2. בכל מקרה של סתירה יקבעו
הוראותיה של תכנית 240/2/14/2 זו.

פרק ג' – טבלת שטחים

ייעוד	שטח בדונם	% משטח התכנית
מבנים ומוסדות ציבור	32.57	73.01
דרך מאושרת	3.02	6.77
דרך מוצעת	3.94	8.83
שצ"פ	0.48	1.08
שטחים פתוחים	4.34	10.31
סה"כ שטח התכנית	44.61	100.00

פרק ד' – הוראות התכנית

1. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. בתחום התכנית בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים על פי שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי ששטחי הבנייה המותרים לא יגדלו וכן שתובטח גישה לכל מגרש.

מבנים ומוסדות ציבור:

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:
 - 1.1 ישמש למוסדות חינוך, מבנים קהילתיים, דת ותרבות.

1.2 מס' הקומות וזכויות הבנייה יהיו על פי המצוין בטבלה שלהלן:

קווי בניין			תכלית מוצעת	מס. קומות מרבי	גובה בנייה מירבי	תכסית מירבית	שטח בניה מירבי	שטח מגרש במ"ר	מס. מגרש
קדמי	אחורי	צידי							
5	5	4	בי"ס יסודי (ממ"ד) 32 כיתות	3	14.0 מ'	25%	50%	15,970	1004
5	(פינתי)	4	בי"ס ת"ת (חרדי) 2 + 16 כיתות	3	14.0 מ'	25%	50%	7,240	1005
5	(פינתי)	3	2 כיתות גן ילדים	2	9.0 מ'	30%	60%	1,090	1006
5	5	5	בי"ס לבנות (חרדי) 18 כיתות	3	14.0 מ'	25%	50%	7,200	1007
5	5	3	2 כיתות גן ילדים	2	9.0 מ'	30%	60%	1,070	1008

הערות לטבלת הזכויות במגרשים למבני חינוך:

- תכליות נוספות – אשר לא יהיו מטוהר לייעוד הראשי של המגרש עפ"י שיקול דעתה של הוועדה.
- בסמכות הוועדה לשנות קביעת התכלית המוצעת שבטבלה לעיל בכל אחד מהמגרשים.
- בסמכות הוועדה לצרף מספר שימושים במגרש אחד וכן לאחד מגרשים ציבוריים סמוכים או לפצל מגרש ציבורי ללא צורך בשינוי תכנית מפורטת. במקרה של איחוד מגרשים סמוכים, יותר ביטול קווי הבניין בגבול המשותף.

2. תותר הקמת מתקנים פוטו – וולטאיים על גגות המבנים.

3. תכנון המבנים יעשה עפ"י חוק התכנון והבנייה, חלק ח'

(התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבניין ציבורי)

4. תנאים למתן היתרי בנייה:

הבקשה להיתר בנייה, לכל מגרש ומגרש בנפרד, תכלול את המרכיבים הבאים:

- א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1: 250.
- ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1: 100 או 1: 250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
- ד. תכנית הקומות בקנה מידה 1: 100.
- ה. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- ו. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1: 100.
- ז. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1: 100.
- ח. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
- ט. אישור פיקוד העורף וכיבוי אש.
- י. אישור תכנית תנועה וחניות ע"י המפע"ת.

דרך מוצעת:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת.
- השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
 - מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 - תוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי בניין מינימאליים – כמסומן בתכנית.

שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר מיועד לפיתוח גנני והקמת מתקני משחקים. כמו כן תותר העברת תשתיות והקמת תחנות טרנספורמציה בשטח זה.

שטחים פתוחים:

השטח הצבוע בצבע ירוק כהה מיועד להקמת מרכיבי בטחון כגון: דרך, גדר, תאורה וכיו"צב, עפ"י דרישות פקע"ר.

מובלעות:

השטח התחום בקו שחור עבה הינו שטח שהתכנית אינה חלה עליו. ייעוד שטח זה, שנקבע בתכנית מאושרת קודמת, ישתנה לשטח חקלאי, עפ"י תכנית מתאר אזורית RJ-5.

- השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית ועל פי הנחיות של לשכת התכנון.
- תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך או משטח ציבורי פתוח הכולל גם / או בין היתר זכות מעבר לרכב. לא תיחסס גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתיאום עם גורמי הפיקוד המוסמכים וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
- תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על חשבון היוזם המפתח בצמידות למובלעת וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
- תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי המובלעת הסמוכה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.
- תנאי למתן היתר בנייה למגרשים הגובלים עם המובלעת יהיה ביצוע סעיפים א', ד' לעיל.

פרק ה' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

5/12/12

חתימת יוזם הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
ומגיש התכנית: _____ מטעם גנימין

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.

אור אדריכלים

אילן גולן - רוני גולדשמידט

75650 ת"ד רעשל"צ

03-9523315

6.12.12

חתימה

שם ותפקיד

תאריך