

מגן 123
המס' 123
מנהל המוסד
5.12.12

מתן תוקף

אזור נטליה אברבו
מנהל בכיר תכנון
במגזר היהודי באיזור

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת 240/2/12

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 240/2
ותוכנית מפורטת 240/2/4.
גבע בנימין - אדם

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

זים התוכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה "מטה בנימין"

עורך התוכנית: זיידמן ברנדס אדריכלים ובוני ערים בע"מ

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للبناء والتخطيط
مجلس الأعلى
ואו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن تنظيم المدن والقرى والأحياء
القضاء رقم 418 لسنة 1971-1972
נקח
מרחב תכנון מקומי מס' 240/2/12
תכנית מס' 240/2/4
ועדת המשנה ל
בנייה מס' 240/2/4
תוקף לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מנהל התכנון העליונה
מנהל התכנון העליונה
מנהל התכנון העליונה
מנהל התכנון העליונה

תאריך: אפריל 2005 ניסן תשס"ה

פרק א' - התוכנית.

1. שם התוכנית:

תוכנית זו על כל מסמכי תקרא תוכנית מפורטת 240/2/12.
שינוי לתוכנית מתאר מפורטת 240/2 ותוכנית מפורטת 240/2/4.
(להלן: התוכנית).

2. מקום התוכנית:

ישוב גבע בנימין (אדם).
באדמות כפר ג'בע בגוש פיסקלי מס' 2 חלק מחלקה סהיל ג'בע.
בגוש פיסקלי מס' 3 חלק מחלקה ארד עקבה וחלת אל עקבה.
בגוש פיסקלי מס' 5 חלק מחלקת ג'ורת אס-סקוי
השטח בין קואורדינטות אורך - צפון דרום 225800 - 226500
קואורדינטות רוחב- מזרח מערב 639850 - 640020

3. גבולות התוכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית)
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 1250 (להלן: התשריט).
נספח בינוי מנחה הערוך בק.מ. 1: 500
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

5. שטח התוכנית:

כ - 51 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

7. יזם התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.

8. מגיש התוכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה "מטה בנימין"

8. עורך התוכנית:

זיידמן ברנדס אדריכלים ובוני ערים בע"מ
אדריכל אחראי - עדנה ברנדס מ.ר. 29736.
ת.ד. 4520 ירושלים טל: 02-5636559 פקס: 02-5636564

9. מטרות התוכנית:

- א. שינוי גבולות מגרשים והקטנת מגרשי מגורים באזור מגורים ב'.
- ב. שינוי קיבולת יח"ד
- ג. ביטול חזית מסחרית במגרש 435.
- ד. שינוי הגדרת גובה בניה מותר.
- ה. שינוי הגדרת שטח מותר לבניה ושינוי השטח המותר לבניה.

10. כפיפות התוכנית

תכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מפורטת 240/2, 240/2/4, בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות.

"גובה בניה מותר" - הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני מפלס ה- 0.00 של הבניין המצוין בנספח. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות ברכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודה על המעקה.

"שטח בניה מותר" - השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

"קומה" - חלק בבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה למפלס פני הרצפה שמעליה. גובה זה יוגבל בין 280 ל- 350 ס"מ.

"מרתף" - קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.50 מ', הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה, ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.

אינו נכלל במנין הקומות המותר, ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה מעליו.

פרק ג' - טבלת שטחים.

אזור	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (%)
מגורים ב'	תכלת	40.244	79
יעור אקסטנסיבי	ירוק וקויים אלכסוניים ירוק כהה	10.751	21
סה"כ		50.995	100

פרק ד' - הוראות התוכנית.

11. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'.
על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

- א. קווי בנין: קדמי 5 מ', אחורי 4 מ', צידי 4 מ'
- ב. שטח בניה:

שטח בניה מיירבי	מס' מגרש	שטח המגרש (דונם)	מס' יח"ד
7500 מ"ר	432	16.796	60
4500 מ"ר	434	10.743	36
4750 מ"ר	435	12.705	38
16750 מ"ר	סה"כ	40.244	134

חניה מקורה (15 מ"ר ליח"ד) לא יכללו בזכויות הבניה לעיל.

- ג. גובה בניה: במבנה מגורים בצמידות לכביש מס' 1 רכס גג רעפים 12 מ', גג שטוח 10 מ', מבנים אחוריים במגרש- רכס גג רעפים 9 מ', גג שטוח 7 מ'.
- ד. מס' קומות מיירבי: 3 קומות + עליית גג + מרתף/חניה. מיקום החניה ע"פ הסימון בנספח הבינוי.

דף 4

- ה. **מפלסי ה- 0.00** המופיעים בנספח הבינוי מחייבים, אך הועדה תחה רשאית לאשר שינוי בגובה 0.00 (מפלס הכניסה) לבניינים, העלאת המפלס ב- 25 ס"מ והורדתו ב- 100 ס"מ.
- ו. **גגות המבנים:** מעקה גג לפי תקן, לא תותר בניית חדרים על גגות שטוחים. גג רעפים בשפוע שלא עולה על 30 מעלות ומתחיל במפלס תקרה עליונה, דודי שמש יבנו כחלק אינטגרלי מהגג, בגג רעפים יוצמדו הקולטים לשיפוע הגג והדודים ימוקמו בחלל הגג.
- ז. **עליות גג:** שימוש בעליות הגג בכל גובה מעל 1.80 מ' יחושבו במנין אחוזי הבניה. שטח עלית הגג לא יעלה על 40% משטח הקומה מתחתיו.
- ח. **חומר הבניה:** בניה מאבן מסותתת ומרובעת.
- ט. **מרווחים בין בניינים** בתוך מגרש לא יפחתו מ- 6 מטר.
- י. **חניה:** מספר מקומות חניה נדרשים ע"פ נספח הבינוי המאושר ע"י המפקח על התעבורה. בניית חניה מקורה תעשה רק כחלק מהמבנה ולא כמבנה נפרד.
- יא. תותר הקמת יחידת טרנספורמציה של ח"ח כמופיע בנספח הבינוי, בקו בנין קדמי 0.

12. שטח ליעור אקסטנסיבי

- השטח הצבוע ירוק עם קוים אלכסוניים בירוק כהה הינו שטח ליעור אקסטנסיבי. בתחום שטח זה יותר למקם:
- א. מרכיבי בטחון היקפיים.
- ב. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.
- ג. תותר דרך גישה לרכב חירום ושירותים.
- ד. תתאפשר הקמת מיסעות, מדרכות, ביתני אשפה וחדרי טרנספורמציה לשרות הדיירים במגרשים הגובלים ובלבד שלא יחרגו אל תוך השטח יותר מ- 8 מטר.
- ה. חדרי טרנספורמציה.

13. תשתית

- מעבר כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות - חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז. בתחום מגרש 435 מותר להעביר קו ביוב ציבורי, לרשות המקומית תהיה זכות גישה לטיפול ותיקונים.

14. מרכיבי בטחון

- מרכיבי הבטחון יוקמו כפי שמופיע בתקנון תוכנית 240/2.

אדר' מחוז ירושלים
 אילון ברנהרד
 משרד הבנוי והשיכון
 חתימת היזם
 4.5.05

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
 מטה בנימין

רנני גולדשמידט

מחט"ס המועצה האזורית

מטה בנימין
 חתימת מגיש התוכנית

9 31/05

חתימת הממונה על הרכוש
 הממשלתי והנטוש.

אני מצהיר כי הנתונים בטבלאות
 השטחים בתשריט זהים ומתאימים
 לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.

חתימת המתכנן