

700/503

מועצת התכנון העליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

-הפקדה-

-מתן תוקף-

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1973
أمر بوضع قانون تنظيم المدن والقرى والبلد
لإقليم القدس والضفة الغربية
1171-5722
מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין
מס' 242/3/4/1
ועדת המשנה ל
המטה האזורי
בישיבה מס' 15/16 בתאריך 16/11/74
החליטה להעביר את התוכנית לחקירה של 60 יום
למס' 242/3/4/1
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/מטה
מטה בנימין
מס' 242/3/4/1

תכנית מפורטת מס' 242/3/4/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/3
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 242/3/4

כוכב יעקב מערב
(תל ציון)

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1973
أمر بوضع قانون تنظيم المدن والقرى والبلد
لإقليم القدس والضفة الغربية
1171-5722
מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין
מס' 242/3/4/1
ועדת המשנה ל
המטה האזורי
בישיבה מס' 15/16 בתאריך 16/11/74
החליטה להעביר את התוכנית לחקירה של 60 יום
למס' 242/3/4/1
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/מטה
מטה בנימין
מס' 242/3/4/1

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין

מגיש התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

יזמי התכנית:

ברין גיא ושות' -

עורך התכנית:

אלפנדרי 20 ירושלים

טל: 02-5001774

תאריך עדכון אחרון: 5/12/2016

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 242/3/4/1 ביישוב כוכב יעקב - מערב (תל ציון)
המהווה שינוי לתכנית מפורטת 242/3
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 242/3/4.

2. המקום:

יישוב כוכב יעקב - מערב (תל ציון):
גוש פיסקאלי מס' 3,
חלק מחלקה אל-בריה אל-גרביה
באדמות הכפר כפר-עקב.
מגרשים מס' 201-202-203-204 (אזור מגורים ג') על-פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 242/3.
קואורדינטות: קווי אורך - 222390-222670
קווי רוחב - 642900-643125

3. מסמכי התכנית:

1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
2. נספח בינוי מחייב בקנה מידה 1:1250 (להלן "נספח בינוי") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. שטח התכנית:

9.573 דונם.

5. מטרות התכנית:

- א. שינוי בהוראות הבנייה למגרשים מס' 201-204 בתחום תכניות בתוקף כדלקמן:
1. קביעת גודל מגרשים.
 2. שינוי בקווי בניין.
 3. שינוי בהוראות למרווחים בין בניינים.
 4. שינוי במס' קומות מירבי מותר מעל מפלס הכביש העליון.
 5. השלמת הוראות חסרות.
- ב. קביעת הגדרות: "מרווח", "מצללה (פרגולה)" ו-"קומת כניסה".

6. כפיפות התכנית:

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 242/3 ולתכנית מפורטת מס' 242/3/4.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

7. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

8. יזמי התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.

9. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.

10. עורך התכנית:

ברין גיא ושות' -
אלפנדר 20 ירושלים
טל: 02-5001774

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית - תכנית מפורטת מס' 242/3/4/1 ביישוב כוכב יעקב - מערב (תל ציון) כולל נספח בינוי והוראות.
2. מרווח - המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה שבקטע החיצוני של בניינים סמוכים.
3. מצללה (פרגולה) - מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
4. קומת כניסה - קומת הכניסה לבניין (0.00) כמוגדר בנספח הבינוי. בסמכות הוועדה לאשר סטייה ממפלס זה עד ± 1.00 מטר.

פרק ג' - הוראות התכנית:

הוראות ומגבלות הבנייה במגרשים מס' 201-204 (מגורים ג') יהיו על-פי הוראות תכנית מפורטת מאושרות מס' 242/3 ו-242/3/4, למעט הסעיפים שלהלן:

1. טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד
201	1.975	30
202	2.719	40
203	2.271	30
204	2.608	40
סה"כ	9.573	140

2. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו על-פי המסומן בנספח הבינוי כדלקמן:

- א. קו בניין קדמי - 3.0 מ'.
- ב. קו בניין אחורי - 3.8 מ'.
- ג. קו בניין צדדי - 2.7 מ'.
- ד. קו בניין צדדי הפונה לשצ"פ - 1.0 מ'.
- ה. תותר הקמת מרפסות זיזית במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים כמפורט לעיל. על אף האמור, תותר הקמתן בקו בניין אחורי בלבד 1.50 מ' בקומה החמישית והשישית בלבד של הבניינים על-פי המסומן בנספח הבינוי. המרפסות ישמשו כמרפסות סוכה בלבד. לא תותר סגירתן בעתיד מכל סיבה שהיא.
- ו. באישור המהנדס יותר קו בניין קדמי - 0.0 מ' לגשר כניסה בלבד לצורך הגעה ממפלס החניה לקומת הכניסה של הבנין.

3. מרווחים בין בניינים:

המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-6.0 מ'. בסמכות המהנדס להתיר מרווח הקטן מ-6.0 מ' אך שלא יפחת מ-5.30 מ'. בכל מקרה שבו המרווח בין הבניינים יהיה פחות מ-6.0 מ', לא יותר לפתוח פתחים כלשהם.

4. מס' קומות מירבי מותר מעל הכביש העליון:

יותר לבנות עד 5 קומות + עליית גג מעל מפלס הכביש העליון.

5. הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

6. חלוקת משנה:

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך באישור תכנית מפורטת ובתנאים הבאים: מס' יח"ד לא יגדל, הבטחת גישה לכל תת-מגרש ושטח תת-מגרש לא יפחת מ-600 מ"ר.

7. מיצללות (פרגולות):

תותר בניית מיצללות (פרגולות) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 3 בפרק ב' לעיל.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת/גינה פרטית או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
3. על אף האמור בס"ק 2 דלעיל תותר פרגולה בשטח גדול יותר בסמכות המהנדס. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 2 דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
4. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
5. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
6. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

8. שונות:

א. גריסה וחציבה:

1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

ב. פסולת בנין:

לא ייתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

ג. מתקנים פוטו-וולטאים :

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

ד. רעידות אדמה :

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

ה. נטיעות עצים ושמירתם :

1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

הוראות בנייה	242/3	242/3/4	מוצע 242/3/4/1
קווי בניין	קדמי - 4.0 מ' אחורי - 5.0 מ' צדדי - 3.0 מ' צדדי לשצ"פ - 1.0 מ' למרפסות זיזיות תותר הבלטה של 20% לקו בניין	קווי הבניין מתייחסים לתוספות בנייה בלבד על-פי התכנית (קדמי - 3.0 מ', אחורי - 4.0 מ', צדדי - 2.7 מ')	קדמי - 3.0 מ' אחורי - 3.8 מ' צדדי - 2.7 מ' צדדי לשצ"פ - 1.0 מ' מרפסות זיזיות בתחום קווי הבניין, למעט קו הבנין האחורי בקומה החמישית והשישית בלבד 1.5 מ' גשר כניסה בלבד - קדמי 0.0 מ' הכל כמסומן בנספח הבינוי
מרווחים בין בניינים	6.0 מ' לפחות כאשר במגרשים טרפזיים תותר חריגה של 15%	מרווחים צדדיים בין בניינים יהיו 5.4 מ' לפחות ולא יותר לפתוח פתחים	6.0 מ' לפחות בסמכות מהנדס 5.3 מ' לפחות מתחת ל-6.0 מ' לא יותרו פתחים
מס' קומות מירבי מותר מעל מפלס הכביש העליון	מגרש מס' 201 - 4 קומות מגרשים מס' 202-204 - 3 קומות	אין התייחסות	עד 5 קומות + עליית גג הכל כמסומן בנספח הבינוי
מעליות	אין התייחסות	אין התייחסות	על-פי סעיף מס' 5 בפרק ג' להוראות התכנית
חלוקת משנה	אין התייחסות	אין התייחסות	על-פי סעיף מס' 6 פרק ג' להוראות התכנית
פרגולות	אין התייחסות	אין התייחסות	על-פי סעיף מס' 7 פרק ג' להוראות התכנית

תנאים למתן היתרי בנייה:

תנאים למתן היתרי בנייה יהיו על-פי המפורט בתכניות מפורטות מאושרות מס' 242/3 ו-242/3/4 ובנוסף:
הוצאת היתר לביצוע ההריסות על-פי המסומן בנספח הבינוי וביצוע ההריסות בפועל.

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
באזור יהודה ושומרון

ברוך גיא ושות'
אדריכלות ובינוי ערים

חתימת עורך התכנית - ברוך גיא ושות' - אדריכל עדי גיא

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חטיבת חוץ, בטוחות וקרקעות
14-12-2016

חתימת היזם - ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

חתימת המגיש - הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

ברוך גיא ושות'
אדריכלות ובינוי ערים

אדר' עדי גיא

חתימה

שם תפקיד

תאריך