

הפקדה

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מתן תוקף

תכנית מפורטת מס' 240/2/4/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 240/2

שינוי לתכנית מפורטת 240/2/4

לישוב

אדם גבע בנימין

מגרש 429

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מחלקת תכנון מקומי
מחלקת תכנון מקומי
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
לר פקדון תכנון מקומי, אשר נאמרה
אשר פקדון (מס' 418) תשל"ב-1971
נכח
מרחב תכנון מקומי
תכנית
ועדת המשנה ל
בישיבה מס' 18/08/2022
החליטה לתת תוקף לתכנית הזכורה לעיל
עוד לאומדת על שטח
מנהל השטח
תכנון העליונה
מנהל השטח
תכנון העליונה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מחלקת תכנון מקומי
מחלקת תכנון מקומי
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
לר פקדון תכנון מקומי, אשר נאמרה
אשר פקדון (מס' 418) תשל"ב-1971
נכח
מרחב תכנון מקומי
תכנית
ועדת המשנה ל
בישיבה מס' 02/02/2022
החליטה לתת תוקף לתכנית הזכורה לעיל
עוד לאומדת על שטח
מנהל השטח
תכנון העליונה
מנהל השטח
תכנון העליונה

תאריך עדכון: 13/02/2022

תוכן העניינים:

מס' עמוד	תוכן
3	פרק א' – התכנית
4	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' – תכליות שימושים והגבלות בנייה
6	פרק ד' – תנאים למתן היתר בנייה
7	פרק ה' – חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' התכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 240/2/4/1
בישוב אדם גבע בנימין מגרש 429
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 240/2
שינוי לתכנית מפורטת 240/2/4
2. מקום התכנית: ישוב גבע בנימין
קואורדינטאות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 226145-226380
קווי רוחב: 639866- 639731
אדמות הכפר:
גיבע גוש פסקאלי 3 : חלק ממאוקע ג'ורת אס-סקוי.
3. גבולות התכנית: כמותחם בנספח 1 בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 7 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות תכנית".
ב. נספח 1 עבור גבול התכנית
5. שטח התכנית: 17.2 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש יהודה ושומרון
7. יזם התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
9. עורך התכנית: בן סומך-מהנדס מועצה אזורית מטה בנימין
10. מטרת התכנית: א. הוספת שטחי בנייה.
ב. הוספת מבנה עזר בקומת הקרקע
11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 240/2 ומשנה את תכנית מפורטת 240/2/4.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' הגדרות:

1. **התכנית**
תכנית מפורטת מס' 240/2/4/1 ליישוב אדם הכוללת תקנון ונספח.
2. **החוק**
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
3. **מועצת תכנון עליונה**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
4. **הועדה**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
5. **המהנדס**
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **אזור**
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
7. **תכנית חלוקה**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי**
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושים, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
9. **קומה**
תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
10. **קו בניין**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **שטח בניה מירבי**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו.
12. **מבנה עזר**
במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
11. **שטח בניה מירבי**
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'.
12. **מבנה עזר**
שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבניה המירבי.
12. **מבנה עזר**
מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

פרק ג' רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה:

אזור מגורים ב'

באזור זה, הוראות ומגבלות הבנייה יהיו עפ"י המפורט בתכנית מתאר מפורטת 240/2 ותכנית מפורטת 240/2/4 ובנוסף-

- תותר הקמת מבנה עזר למחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
- גובה המחסן : 2.5 מ'
- ניתן לבנות קומה שלישית בהתאם לקונטור הקומה השניה שקבלה היתר בנייה.
- לא יותר ניווד זכויות מהקומה השלישית לקומות התחתונות.

פרק ד' תנאים למתן היתר בנייה:

תנאי הסף לקבלת היתר הבנייה הינם כדלהלן:

- א. תצהיר חתום ע"י תושב ועו"ד על אי קיום חריגות בנייה ויחידת משנה.
- ב. במידה ובעבר ניתן היתר בנייה למדרגות חיצוניות עבור קומה שלישית בגובה 1.80 מ' - נדרש להרוס תחילה את המדרגות החיצוניות כתנאי לקבלת היתר לתוספת השטחים בקומה השלישית.
- ג. דו"ח מחלקת פיקוח שאין חריגות בנייה בשטח.
- ד. תנאי לקבלת היתר חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

פרק ה' חתימות והצהרת המתכנן:

תכנית מפורטת מס' 240/2/4/1

תאריך עדכון: 13/02/2022

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

בן סומך
מהנדס המועצה
מא"י מס' בנימין

חתימת עורך התכנית



חתימת יזם התכנית

חתימת מגיש התכנית ומייחדת 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.

תאריך

שם תפקיד

חתימה