

hpr

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב

doc t-91

תאריך עדכון אחרון:
1/99

[illegible]

תוכן העניינים

<u>ע'מ</u>	תוכן עניינים
2	
3-4	פרק א' - התכנית
5-6	פרק ב' - הגדרות
7	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית
8-12	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
12-17	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
17	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
18	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים
18-19	פרק ח' - מרכיבי ביטחון
20	פרק ט' - חתימות

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 215/2, שינוי לתכנית מפורטת מס' 215/1, הר שמואל.
2. מסמכי התכנית: א. תשריט הערוך בקני"מ 1:1,250, ב. 21 עמודי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). ג. נספח מס' 1 גליון מס' 1 - תוכנית חלוקה בינוי ופיתוח של המתחם הצפוני, קני"מ 1:500. נספח מס' 1 גליון מס' 2 - תוכנית חלוקה, בינוי ופיתוח של המתחם הדרומי, קני"מ 1:500. נספח מס' 2 - פרטים אדריכליים, קני"מ שונים.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול.
4. שטח התכנית: כ - 298 דונם.
5. מקום התכנית: מקום: הר שמואל הישוב: גבעת זאב אדמות כפר אן נבי צמויל, גוש פסיקאלי 2: חלקים ממעוקות: א-צוואוין וחלת אל - עין ואל ג'רוס.
6. יוזמי ומגישי התכנית: עמותת "משתכני הר שמואל". ועמותת "מתישבי הר שמואל".
7. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
8. עורך התכנית: נחמיה גורלי - אדריכל ומתכנן ערים בית הדפוס - 11 ירושלים, טל' - 02-6513040
9. מטרות התכנית: א. תכנון מחדש של שני מתחמים מרכזיים בשכונה, הכוללים שטחים למבני ציבור, שטחים ירוקים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי ומגרשי המגורים שבקרבתם. ב. שינוי תוכנית 215/1, בנוגע להוראות התוכנית ולחלוקת המגרשים בתשריט

10. כפיפות לתכנית :

תוכנית זו כפופה לתוכנית מפורטת מס' 215/1. בכל מקרה של סתירה בין שתי התוכניות יחולו הוראותיה של תוכנית זו.

11. מתחמים :

השכונה מחולקת לשני מתחמים. מתחם דרומי שיפותח ע"י עמותת מתישבי הר שמואל, ומתחם צפוני שיפותח ע"י עמותת משתכני הר שמואל. הכל ע"פ קו הגבול המותווה בתשריט.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית : תכנית מפורטת מס' 215/2 שינוי לתוכנית מס' 215/1 לשכונת הר שמואל, כולל תשריטים, הוראות ונספחים.
2. הוועדה : הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב.
3. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע קווקוו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תוכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין : קו לאורך חזית, או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. מפלס קרקע קובע : מפלסי קרקע המסומנים במגרשים, בנספח הבינוי ומגדירים את הגבהים האבסולוטים הממוצעים של הקרקע בחצר.
7. גובה הפיתוח הסופי : פרוט תכנון הקרקע בבקשה להיתר בנייה, יכול לכלול הפרשים עד 1.0 מ' ממפלסי הקרקע הקובעים לצורך יצירת שימועים בתנאי שממוצע ההפרשים יישאר מפלס הקרקע הקובע.
8. גובה בניה מותר : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל גובה הפיתוח הסופי הקרוב. בגג משופע ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
9. דרך : כביש, רחוב או סמטה, שביל רחבה, כיכר או גשר, המיועדים לתנועה של הולכי רגל, או של כלי רכב, או של בעלי חיים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שהיא דרך שאינה מפולשת, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתוכנית כלשהיא והיא כוללת: משעולים, חפירות, ביבים למי גשם, מעבר מתחת לדרכים, שדרות, מדרכות, איי תנועה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.
10. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

11. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת זו, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבניינים, מפלס קובע, שירותיהם, מס' קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנת אוטובוסים וצורתם. כמו כן, כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הוועדה.
12. שטח בניה מותר: השטח המתקבל מההשלכה האופקית של התקורות לרבות עובי קירות, מרפסות מקורות, שטחי מדרגות ופודסטים, חלל בגג שגבהו נטו מעל 1.8 מ', שטחים במרתף שגבהם מעל 2.20 מ', ממ"ד או מקלט. למעט שטחים במרתף שגבהם עד 2.20 מ', שטחים בגג שגבהם עד 1.80, הבלטות זיזיות ברוחב עד 60 ס"מ, חניות עד 30 מ"ר ל-2 מכוניות.
13. קומת מרתף: קומה עד גובה 2.20 מ' במפלס אחד שהגובה התחתון של תקרתה אינו עולה בשום מקום על 1.2 מ' מגובה הפיתוח הסופי הצמוד לה. אינו נכלל במניין הקומות המותר. שטח החלונות במרתף לא יעלה על 0.4 מ"ר לפתח לחלון.
14. קומת קרקע: הקומה התחתונה ביותר של המבנה (פרט לקומת המרתף - כאמור בסעיף 13 לעיל).
15. קבוצת מגרשים: קבוצת מגרשים הינה מס' מגרשים שייעודה אחיד ושיש גבול משותף בין מגרש למשנהו, וכל הקבוצה מתייחסת מכל צדדיה על ידי דרך ואו שטח ציבורי פתוח ואו על ידי גבול התכנית.
16. המהנדס: מהנדס הוועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
17. מרכז אזרחי: חלק מאזור מגורים המיועד לבנייני ציבור, מסחר ועסקים קמעוניים לצורכי שכונת המגורים בה הוא נמצא.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור	תאור הסימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח בדונם בתוכנית 215/2
גבול התוכנית	קו	כחול	
אזור מגורים א'	שטח	כתום	112.786
אזור מגורים א' מיוחד	שטח + קו תוחם	כתום + כתום כהה	35.257
שטח ציבורי פתוח	שטח	ירוק	47.527
שטח לבנייני ציבור	שטח + קו תוחם	חום + חום כהה	23.163
מרכז אזרחי	פסים אלכסוניים לסרוגין	כתום + חום כהה	2.450
אזור למסחר	שטח	אפור	-----
שטח למתקנים הנדסיים	פסים אלכסוניים לסרוגין	אפור + סגול כהה	2.238
שטח לתכנון בעתיד	קווים אלכסוניים לסרוגין	לבן + צהוב	7.692
דרך קיימת או מאושרת	שטח	חול	67.168
דרך מוצעת	שטח	אדום	
דרך משולבת קיימת או מאושרת	פסים אלכסוניים לסרוגין	חול + ירוק	
דרך משולבת מוצעת	פסים אלכסוניים לסרוגין	אדום + ירוק	
דרך לביטול	קוים אלכסוניים	אדום	
נתוני דרכים	מס' עליון - מס' הדרך מס' צדדיים - קווי בניין מס' תחתון - רוחב הדרך	שחור	
גבול בין מתחמים	קו עבה	שחור	
גבול מגרש חדש	קו דק	שחור	
מס' מגרש חדש	עיגול עם ציון המספר	אדום + שחור	
סה"כ			298.281

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזורי מגורים:

- 1.א. אזור מגורים א'
- א. שטח מגרשי הבניה יהיה בתחום 440 - 649 מ"ר.
- ב. לא תותר חלוקת משנה של המגרש.
- ג. מספר הקומות המירבי למגורים בחדר כלשהו שתיים + מרתף.
- ד. על כל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד בשטח בנייה מותר של 240 מ"ר ומרתף בשטח של 30 מ"ר. אסורים מבנים נוספים או מבני עזר מלבד חניה.
- ה. תכסית הקרקע המכסימלית 150 מ"ר.
- ו. קוי הבנין יהיו: קדמי - 5 מ' אחורי - 6 מ'
- אחורי כלפי ש.צ.פ. - 4 מ'
- צדדי 4 מ'
- במגרשים שרוחבם הממוצע פחות מ-18 מ', יותר קו בניין צדדי 3 מ' לאורך עד 9 מ' בכל צד.
- ז. יותר קו בניין צדדי 0.0 מ', (הצמדת בנייה במגרשים מצרניים) בתנאי שהבקשה להיתר בניה תוגש בבת אחת עבור שני המגרשים.
- במקרה זה יגדלו קוי הבניין הצדדיים המנוגדים לגבול המשותף ב-50%.
- ח. במגרשים הגובלים בשני כבישים יהיו קווי בנין מיוחדים כמסומן בנספח מס' 1.
- ט. הועדה רשאית לאשר סטיות עד 5 % בקווי הבנין ו 5 % בתכסית.
- י. גבהים מכסימליים מעל מפלס הקרקע הקובע:
- גג שטוח, כולל מעקה, 7.5 מ'
 - שיא גג משופע 8.5 מ'.
- יא. בכל מגרש יוכשרו לפחות 2 מקומות חניה, מלבד המגרשים המסומנים בנספח מס' 1 כפטורים מחניה. מותר להזיז מקום החניה במגרש בתנאי שלא יפגעו מתקני תשתית כלשהם, ובתנאי שעדיין לא בוצעו אבני השפה והנמכת המדרכה בכניסה לחניה. שטח מקום חניה כולל מכסימלי לשתי מכוניות 30 מ"ר. קוי בנין קדמי וצדדי לחניות יהיו 0.0 מ'.

חניה שכל נפחה מתחת למפלס הקרקע הקובע יכולה להיות בנויה בחומרים קשים.

חניה מעל מפלס הקרקע הקובע תבנה כסככה או פרגולה:

- הקירות ההיקפיים יבנו מאבן בשתי חזיתותיהן וגובהם לא יעלה על 1.70 מ'.

- הגג יהיה פרגולה, או גג רעפים משופע ששיאו לא יגבה מ - 2.8 מ' מעל רצפת החניה.

יב. יותר חדר הסקה ששטחו לא יכלל במנין שטחי הבניה בתנאי שתקרתו לא תגבה מ- 1.8 מ' ושטחו לא יגדל מ- 4.5 מ"ר, ובתנאי שיבנה במפלס המרתף, במפלס המגורים, או בקירות הפיתוח.

הכל כמו בסעיף 1.א. לעייל מלבד:

1.ב. אזור מגורים
א' מיוחד:

א. שטח מגרשי הבניה יהיה לפחות - 650 מ'.

ב. תותרנה שתי יחידות דיור צמודות בכל מגרש. מלבד במגרשים אלו בהם תותרנה גם שתי יחידות נפרדות : 1050, 1320, 1790, 1800, 1890, 1900, 2120, 2480 עד 2540, 2560, 2580, 2600, 1640, 2870.

ג. תותר חלוקת משנה של המגרש לשני מגרשים בשטח מינימלי של 300 מ'.

ד. שטח הבנייה המותר יהיה 360 מ"ר עבור שתי יחידות הדיור, ומרתף בשטח 100 מ"ר לשתי היחידות.

ה. תכסית הקרקע המכסימלית 240 מ"ר לשתי היחידות.

ו. קוי הבניין יהיו:

קדמי - 5 מ'

אחורי - 6 מ'

אחורי כלפי ש. צ.פ. 4 מ'

צדדי - 4 מ'

במגרשים שרוחבם הממוצע פחות מ- 24 מ', יותר קו בניין צדדי 3 מ'.

ז. יהיו 4 מקומות חניה לפחות בכל מגרש.

ח. הבקשה להיתר בניה תוגש בו זמנית עבור שתי יחידות הדיור, אולם ניתן לפצל את הבקשה לכל יחיד דיור בנפרד בתנאי של הסכמת שני הדיירים.

1. ג. הוראות פיתוח לאזורי המגורים:
 - א. גובה הפיתוח הסופי של הקרקע במגרש יהיה ע"פ מפלס הקרקע הקובע.
 - ב. הועדה רשאית לאשר שינוי במפלס הקובע עד פלוס מטר - מינוס מטר בתנאי שלא יהיה שינוי במפלס הקרקע הקובע בתחום 1.5 מ' מגבולות המגרש.
 - ג. תמיכת הקרקע בתוך המגרשים תהיה בקירות או בסלעיות, בתנאי שתכנון הסלעיות יאושר ע"י הוועדה במסגרת תוכנית הפיתוח בקני"מ 1:250 לקבוצת מגרשים.
 - ד. בגבולות המגרשים יבנו קירות בציפוי אבן עד לפחות 30 ס"מ מעל גובה הפיתוח הסופי. מעל גובה זה תהיה גדר אבן או גדר סורג בגובה של 90 ס"מ. (גדרות רשת אסורות).
 - ה. כשיש הפרשי גובה בין מגרשים שכנים יבנו הקירות ביניהם על ידי ועל חשבון המגרש הגבוה בתוך תחומו, החל מגובה הקרקע הטבעית בגבול בין המגרשים.
 - ו. כשגובה קיר המגרש כלפי דרך ציבורית עולה על 2 מ', יבוצע פרט אדנית ע"פ נספח מס' 2.
2. שטח לבנייני ציבור:
 - א. יעודו של שטח זה ל - מוסדות חינוך, בריאות, דת, תרבות, נוער וקהילה, כגון: בתי ספר, גני ילדים, פעוטונים, מעונות, מועדונים, בתי כנסת, מקוואות, מרפאה, מועדונים וכיו"ב.
 - ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
 - ג. שטח הבנייה המותר 150% משטח המגרש בשלוש קומות. תכסית מכסימלית 60%.
 - ד. קוי בניין:
 - קו בניין לאזורים ציבוריים כולל לדרכים - 0.00 מ'.
 - קו בניין לאזורי מגורים - 5.0
 - ה. גובה מכסימלי למעקה גג שטוח 12 מ' ולרכס גג רעפים 15 מ' מהרצפה התחתונה של הבנין כולל רצפת המרתף.
 - ו. חניות - בהתאם להנחיות מפע"ת איו"ש.
 - ז. יותרו מרתפים, אך רק ע"ח שטחי הבנייה המותרים כאמור בסעיף ג' לעיל.

3. שטח למרכז אזורי: הכל כמו בסעיף 2 לעיל (בניני ציבור), מלבד שמחצית משטחי הבנייה המותרים יכולים להיות לשימושים מסחריים ועסקיים קמעוניים עבור השכונה כגון: חנויות, בתי קפה, משרדים, מלאכה לצרכים ביתיים, סניף דואר, חלוקת דואר וכיו"ב.
4. שטח למתקנים הנדסיים: השטח מיועד למתקנים הנדסיים עבור השכונה כולל חדרי שנאים, חדרי מאגד, מתקנים בטחוניים וכיו"ב. הבנינים יהיו בגובה עד שתי קומות. קוי הבניין 1.0 מ' לכל הגבולות.
5. שטח לתכנון בעתיד: שטח שייעודו יקבע בתוכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י ועדת המשנה להתיישבות של מ.ת.ע ניתן לבצע בו עבודות גינון ונטיעות בלבד.
6. שטח ציבורי פתוח: השטחים מיועדים לגנים, לרבות מגרשי משחקים לילדים, פינות חי, מגרשי ספורט, מעברים ציבוריים להולכי רגל. כמו כן מותרת הקמת מתקנים ציבוריים כגון: מרכזי חלוקת דואר, טלפונים ציבוריים, מרכיבי ביטחון, אנטנות תקשורת, מכולות אשפה וכד'. שטח המתקנים הציבוריים לא יעלה על 5% משטח המגרש.
- ביצוע הפיתוח יהיה על ידי ועל חשבון מגישי התכנית. או גורם המפתח.
7. דרכים: א. תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ויפותחו בהתאם לנספח, ובאשור גורמי התנועה המוסמכים.
- ב. דרכים משולבות תבוצענה בערוב תחומים של נסיעת רכב, הולכי רגל, חניות וגינון ליצירת סביבה נעימה המתאימה לרמת מינוע נמוכה.
- ג. המדרכות תבוצענה מאבנים משתלבות.
- ד. ביצוע הדרכים יהיה על ידי ועל חשבון מגישי התכנית.
8. הוראות אדריכליות - א. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. לפחות 50 % משטחי הגגות יהיו משופעים. שיפוע הגג יהיה בין 20 מעלות ל- 35 מעלות לגג בציפוי רעפים ובין 0 מעלות ל- 35 מעלות לגג בציפוי אחר.

- ב. חומרי הבניה של החזיתות יהיו מבין אלה :
- אבן טבעית מרובעת עם פטינה
 - אבן טבעית מסותתת
 - אבן טיבעית מנוסרת ומסותתת
 - אבן טבעית מנוסרת חלקה בשטח עד 10% משטח החזיתות.
 - חומרים קרמיים בשטח עד 15% משטח החזיתות.
 - בטון בשטח עד 5% משטח החזיתות
 - חומרי הציפוי של גגות שטוחים יהיו קשים ואסטטיים, אסורים חומרים ביטומניים נמרחים גם אם יולבנו.
 - חומרי הציפוי של גגות משופעים יהיו רעפים ואריחים מחומרים קרמיים או אבן.
- ג. מפתחים ברוחב מעל 1.5 מ' וזיזים אדריכליים בעומק עד 60 ס"מ, יפורטו בבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:20 לפחות. הפרוט יתוכנן כך שימנע ביצוע סתמי של ציפוי האבן. חלקי קומה זיזיים אסורים.
- ד. מתקנים על הגגות, דודי מים (במסתור או בחלל הגג), קולטי שמש, מתקני ייבוש כביסה וכיו"ב, ישולבו במבנה הגג והחזיתות להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכנית הפיתוח:
- א. על מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות לכל השימושים המותרים בתכנית, תוכנה על בסיס עקרונות והוראות תכנית זו, תכנית פיתוח ותכנית תאום מערכות לכל שטח התכנית. התכניות תתואמנה עם כל הרשויות הנוגעות לפי העניין ותאושרנה בהתאם. התכניות תוכנה על פי הוראות תכנית זו ותהוונה מסגרת מחייבת לכל תחום התכנית.
- ב. תוכניות הפיתוח יכללו :
- תכנית כבישים הקובעת את מפלסי הכבישים וחתכיהם, מיקום כניסות רכב לדרכים משולבות ולמגרשים השונים ופריסת חניה והקצאתה.
 - מערכת תעול וניקוז כל שטח התכנית.

- מערכת ביוב לכל שטח התכנית הכוללת חיבור כל הצרכנים למערכת, וכן פתרון לסילוק השפכים כפי שיאושר על ידי הגורמים המוסמכים.
- תכנית מערכת פינוי האשפה ומיקום מתקני האשפה בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב וקביעת חלקו היחסי של מקבל ההיתר במימון.
- מערכת חשמל תת קרקעית על מתקניה, לרבות קוי אספקת מתח נמוך לכל הצרכנים ומערכת תאורה.
- מערכות תקשורת וטלויזיה תת קרקעיות על מתקניהן, כולל הכנת צנרת למערכת הטלויזיה בכבלים, אנטנה מרכזית או לחילופין, חיבור לאנטנה מרכזית של הישוב.
- תכנית עיצוב נופי ופיתוח של כל השטחים הציבוריים, כולל הנחיות בדבר ריצוף השטחים הפתוחים, שלד הפיתוח, חומרי הבניה, מתקנים למיניהם, נטיעות ומערכת השקייה.
- תכנית אחזקה וטיפול שוטף בכל מערכות התשתית כולל קביעת זיקות הנאה וזכויות מעבר בכל מקום הנדרש לצורך טיפול במערכות.
- תכנית הכוללת את כל מרכיבי הבטחון המתחייבים מהוראות פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש לרבות תאורה היקפית.
- תוכנית חלוקה למגרשים.

2. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

- א. הוועדה תתנה את מתן ההיתרים בביצוע כל האמור להלן או חלקים ממנו ע"י מגישי התוכנית או ע"י הגורם המפתח: ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, פיתוח שטחי ציבור, הנחת קווים ראשיים של חשמל, מים, ביוב, טלפון, צנרת טלויזיה בנפרד מצנרת בזק ותורן מרכזי, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל, כולל סילוק שפכים למערכת האיזורית, ותמיכת הקרקע לפני ביצוע עבודות העפר.
- נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה.
- נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע מקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.
- ב. תוכנית איחוד חלוקה מבוססת על מדידה בשטח תוכן לכל האזור שעברו הוכנה תוכנית בינוי ופיתוח, לאישור הוועדה.
- ג. יובטח ביצועם של המבנים והמתקנים הבאים ע"י מגישי התוכנית או ע"י הגורם המפתח:
- גני ילדים מתחת לגיל חובה, לפי התקן של משרד הבינוי והשיכון.
 - מבנה למכולת או צרכניה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
 - מתקנים בטחוניים.
- ד. הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בנייה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.
- ה. חבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר קבלת אישור בכתב מהמהנדס שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התוכנית המפורטת וההיתר.

3. הוראות לגבי הבקשות להיתר בנייה:
- א. כל בקשה להיתר בניה תלווה:
- בתכנית מודד מוסמך שנערכה תוך פחות מ-6 חדשים מתאריך בקשת ההיתר, הכוללת את כל הנתונים הנכללים בשטח התכנית, לרבות הבניינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם.
 - תרשים הסביבה בקני"מ 1:1250 והעמדת הבניין על גביו.
 - תכנית פיתוח המגרש בגבהים מוחלטים כולל קירות תומכים, גדרות, חזית גדר לרחוב, דרכי גישה, חיבור ביוב, העמדת הבנין, התכנית תוגש בקני"מ 1:100.
 - תכניות של הקומות כולל תכנית הגג, חזיתות וחתכים, כולל כל מפלסי הבניה בגבהים מוחלטים וקביעת חומרי הגמר. יש להראות בחתכים את קו הקרקע הקיימת וגובה הפיתוח הסופי מגבול המגרש בצד האחד לגבול המגרש בצידו השני. כן יש להראות את קו הקרקע הקיימת בחזיתות.
 - פתרון לקולטי שמש, חניות פתוחות או מקורות וכל האלמנטים המהווים נשוא הבניה.
 - אישור של מכון תקנים כי הוזמנה אצלו בדיקת טיב החומרים, חוזק הבטון ובדיקת מערכת האינסטלציה הסניטרית.
 - חתימת יועץ לכיבוי אש ע"ג התוכניות בכפוף לדרישות כיבוי אש.
 - חתימת המבקש על התחייבות לפינוי עפר, שפכים ופסולת בניה, לאחר שיאושר על ידי המהנדס.
- ב. מקלוט - חובת מקלוט בכל מבנה תהיה על פי תקנות הג"א. לא יינתנו היתרי בניה לבניין אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות המוסמכת.
- ג. הועדה תקבל לדיון בקשות להיתר בניה רק בלווית המלצה של העמותה המפתחת.

ד. תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכן עבודת תכנון ופיתוח התשתיות למבני ציבור (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו לפני תחילת ביצוע העבודה על ידי מהנדס הועדה. ביצוע עבודות החשמל יעשה על ידי חברת החשמל כמקובל. כמו כן, אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבונו כל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בתכנית הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי במועצה. האמור בסעיף זה, יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המגרש, ולא תינתן תעודת גמר או אישור אכלוס אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ה. תכניות הפיתוח והתשתית יערכו, יוגשו ויבוצעו בהתאם להוראות ותקנים המקובלים במשרד הבנוי והשכון בישראל.

כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים מיועדים להפקעה וירשמו על שם מועצה מקומית גבעת זאב ללא תמורה, במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין, וזאת תוך 12 חודש מיום אישור תוכנית זאת.

זכויות מעבר להולכי רגל ולמעבר כלי רכב (זיקת הנאה) בין מגרשים יירשמו בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום המגרשים החדשים.

תינתן זכות מעבר וגישה לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מים, ביוב, תקשורת, קווי חשמל ומערכת ניקוז אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים.

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם (כולל שטחי הציבור לרשות המועצה).

4. רישום הדרכים - השטחים הציבוריים וזיקת הנאה:

5. תכנית חלוקה:

6. שלבי ביצוע: השטחים הציבוריים יפותחו על בסיס תכניות הפיתוח, במקביל להתפתחות איזורי המגורים והדרישות בשטח.
7. פיקוח על הבניה: הוועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח: - היתרי בניה ינתנו על פי תכנית הבינוי כאמור בפרק ד' סעיף 1-2.
- השטחים בין הבניינים צריכים להיות מגוננים. מותר לנטוע שיחים בגבולות המגרשים. בחזית המגרש - בגבול הכביש ו/או השביל - תוקם גדר ו/או קיר תומך בהתאם למפורט בתשריט הבינוי.
- תותר הקמת קירות תומכים בגבולות המגרש עם המגרשים השכנים, במידה והדבר מתחייב ממבנה פני השטח. קירות אלה יוקמו תוך תאום עם תוכניות המגרשים השכנים ובאישור מהנדס הוועדה.
- אין לנטוע עצים במרחק קטן מ-2.0 מ' מגבולות השכנים.
2. סילוק מפגעים: - הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעות קירות גבול, או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי הסעיף לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
3. נטיעות עצים ושמירתם: - הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים, או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו על ידי הוועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול, והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי 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.
2. שמירה על הבריאות:
הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הוועדה רשאית להודות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית, או סלילת דרך וכי הניקוז לא יגרום נזק לגוף או רכוש.
4. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב - לפי דרישות הוועדה. תהיה זכות מעבר לצינורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש. פתרון סילוק השפכים ישולב במסגרת המערכת הקיימת באמצעות קו מאסף המתחבר לקו המאסף בגבעת - זאב ומשם להתחברות למאסף גבעת זאב - ירושלים. בהיתרי הבניה יצויין כי הבניה תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכת הביוב (המאסף הראשי) ובכל מקרה לא יאוחר משלבי הביצוע הבאים:
- שלב א' - הנחת הצנרת כולה עד למערכת הביוב הקיימת בגבעת - זאב עד גמר השלד.
- שלב ב' - לאחר השלמת מערכת הביוב - גמר המבנים.
- לא יותחל בביצוע כל שלב אלא אם יאושר על ידי מחלקת ההנדסה כי בוצע השלב הקודם בהתאם לתנאי ההיתר.

פרק ח'. מרכיבי ביטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

1. מחסן תחמושת / נשק.
2. גדר רשת היקפית.
3. דרך היקפית.
4. תאורת ביטחון היקפית
5. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור ביטחון.

- ב.1. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה / הישוב / היזם כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.

פרק ט' - חתימות

משתכני הר-שמואל
ירושלים

חתימת יוזמי ומגישי התכנית

מתי שני הר-שמואל

עמותת רשומה

מס' 58 011 509 5

הועדה המקומית המיוחדת
לתכנון ובניה
"גבעת זאב"

חתימת בעלי הקרקע

נ. גורלי - אדריכל
רח' בית חדפוס 11
95483 ירושלים
טל' 02 6513040

חתימת עורך התכנית

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאיזורים
בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

א. גורלי

תפקיד

א. גורלי

שם

28.1.99

תאריך

T- 91
12/98
1/99