

1/8/89

785

איוור מועצת
יהודה תכנון
ושומרון עליונה

מרחב תכנון מקומי
מועצה מקומית גבעת זאב

תוכנית מפורטת מס' 220/1/3 לשכונת אנג'ל, גבעת זאב
שנוי לתוכנית מפורטת מס' 220/1/1

1. שם התכנית:
התכנית הזאת על תשריטה תקרא תוכנית מפורטת מס' 220/1/3.
2. מסמכי התוכנית:
התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-3 גליונות של נספחי בינוי: 1, 2, 2א כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית.
3. מקום התוכנית:
גבעת זאב, בין קואורדינטות אורך 166.350-166.500, ובין קואורדינטות רוחב 140.930-141.100 כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. שטח התוכנית:
שטח התוכנית כ-12 דונם.
5. יוזמי התוכנית:
מועצה מקומית גבעת זאב.
6. בעלי הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, רח' ינאי 6, ירושלים.
7. מגישי התוכנית:
יורשי שלמה א. אנג'ל.
8. עורכי התוכנית:
איצקין-אנג'ל אדריכלים ומתכנני ערים.
9. מטרת התוכנית:
א. שינוי יעוד ממגורים א' מיוחד למגורים א' 3.
ב. שנוי יעוד ממגורים ב' למגורים א' 3.
ג. חלוקה חדשה.
ד. קביעת הוראות בנוי.
10. פירוש מונחים והגדרות:
10.1 התכנית:
תוכנית מפורטת לשכונת אנג'ל גבעת זאב כולל תשריט והוראות.

ועדה מקומית לתכנון ובניה.

10.2 הועדה :

שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע מקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.

10.3 א ז ו ר :

תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.

10.4 תוכנית חלוקה :

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתוכנית.

10.5 קו בנין :

מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני מפלס הרצפה הנמוך של קומת הקרקע, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתוכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בתוכנית.

10.6 הגבלת בניה לגובה :

מפלס המסומן במגרשים, בתשריט.

10.7 מפלס קובע :

מס' הקומות המכסימלי מעל פני קרקע טבעית.

10.8 מס' קומות :

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

10.9 קו דרך :

השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים.

10.10 שטח בניה ברוטו :

שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות ובאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

10.11 תוכניות מאושרות :

כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התוכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתוכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתוכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

10.12 מהנדס :

מהנדס המופצה העליונה לתכנון או המקומית לפי הענין, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

10.13 תכנית המגרש :

ההשלכה האפקית של השטחים המקורים בבנין.

11. אזור מגורים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהיו
אזור מגורים סוג א'3.

11.1 מספר המגרשים באזור הינו 18.

11.2 מס' יחידות על המגרש: יחידת דיור אחת
או שתיים בהתאם לגודל המגרש.

11.3 שטח המגרשים החד משפחתיים כ-400 מ"ר,
שטח המגרשים הדו-משפחתיים כ-600 מ"ר,
יסומנו בתשריט בכוכב (*).

11.4 שטח בניה ברוטו לרשוי ותכסית המגרש:

11.4.1 השטח המותר לבניה של יחידת דיור במגרש
חד-משפחתי לא יעלה על 180 מ"ר + 40 מ"ר
עבור שטחי עזר כגון מקלט, מדרגות
פנימיות, חדר הסקה, מחסן וכיו"ב, סה"כ
220 מ"ר, ועוד 24 מ"ר עבור חניה מקורה
שאין רשות לנצלם למטרה אחרת.

11.4.2 סה"כ השטח המותר לבניה במגרש דו-משפחתי
לא יעלה על 280 מ"ר + 80 מ"ר עבור שטחי
עזר כגון מקלטים, מדרגות פנימיות,
חדרי הסקה, מחסנים וכיו"ב, סה"כ 360
מ"ר, ועוד 48 מ"ר עבור חניה מקורה שאין
רשות לנצלם למטרה אחרת.

11.4.3 במגרש דו-משפחתי ניתן יהיה לחלק את
המגרש ואת זכויות הבניה בין שתי יחידות
הדיור בכל אופן אשר יוסכם ע"י בעלי
המגרש ואשר לא יסתור את הוראות התכנית
האחרות ואשר יתאים לנספח בנוי מס' 1,
כמו כן תותר בנית יחידת דיור אחת תוך
ניצול השטח המותר לשתי היחידות. בכל
מקרה לא תותר בניה של יותר מאשר שתי
יחידות במגרש דו משפחתי.

11.4.4 שתי היחידות במגרש הדו-משפחתי יוגשו
להיתר בבקשה אחת ע"י אדריכל/ית יחיד/ה.
כמו כן יבוצע השלד של שתי היחידות בעת
ובעונה אחת.

11.4.5 לצורך חישוב שטחי הבניה ילקחו בחשבון
החללים המקורים בתקרה בלבד.

11.4.6 החישוב יכלול כל בניה בתחום המגרש -
חדרי מדרגות, מקלטים, חניות בנויות
ומקורות, מרתפים, מחסנים, חדרי הסקה
וכיו"ב, למעט הבלטה זיזית של גג הרעפים
עד 60 ס"מ.

כל חלל גג שיש אליו גישה או אפשרות לגישה ואשר גובהו הפנימי מעל 1.60 מ' יחשב במנין שטחי הבניה.

11.4.7

התכנית המכסימלית במגרש חד-משפחתי תהיה 140 מ"ר במגרש דו-משפחתי 230 מ"ר.

11.4.8

11.5 קווי בנין

11.5.1

קווי בנין מינימליים של בנינים כלפי הכבישים יהיה 5.0 מ"ר, קו בנין מינימלי צדדי יהיה 3.0 מ"ר.
קו בנין מינימלי אחורי יהיה 6.0 מ"ר או 5.0 מ"ר. הכל כמסומן בתשריט, ובהתאם למצויין בנספח מס' 1.

קווי בנין לקומה שניה: לקומה השניה במגרשים החד-משפחתיים יהיה קו הבנין המינימלי כלפי הכביש 7.0 מ"ר.

11.5.2

במקרה של מגרש טרפזי שצולעו הקצרה הינה קטנה מ-15 מ', רשאית הועדה המקומית לאשר שנוי קו בנין צדדי ב-5%, וזאת לצורך בליטת פינות, אך לא לכל אורך הבנין.

11.5.3

במגרשים החד משפחתיים ניתן להצמיד שני בנינים סמוכים ע"י בניה בקו בניה 0 בהסכמת שני הדיירים. במקרה כזה תוגש בקשה אחת להיתר בניה עבור שני הבנינים. הבניה תהיה באופן דומה לשני הבנינים, תבוצע בו זמנית בשני חלקי הבנין וקווי הבנין הצדדיים הנגדיים יהיו 5.0 מ'.

11.5.4

לא יעלה על שתיים.

11.6 מספר הקומות:

11.7 גובה מותר מכסימלי: הגובה המירבי לבנינים ולגגות יהיה כדלקמן, כאשר ההתייחסות הינה למפלס הקובע כפי שמצויין בתשריט.

גובה עליון של כרכוב מעקה גג שטוח 7.0 מ'.

גובה תחילת גג רעפים 6.5 מ'.

גובה רכס גג רעפים 8.5 מ'.

גובה מסד או מרפסת גן 1.2 מ'.

מפלס עליון של ארובה 1.5 מעל נקודת הגג הגבוהה.

ראה נספח מס' 1.

11.8 מבני עזר:

כל מבני עזר (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וכיו"ב) למעט מוסך חניה לשני כלי רכב יהיו בתחום קווי הבנין. כל מבני העזר יסומנו בשטחי הבניה בהתאם לסעיף 11.4.

11.9 מסדים ובניה על עמודים: אין לבנות את הבנינים על עמודים. במגרשים משופעים ניתן להקים מסדים אטומים ללא פתחים בגובה מכסימלי של 1.2 מ'. קומות מפולשות המוגדרות בקטעי קירות או קשתות מותרות אך תמנינה בשטחי הבניה.

11.10 חומרים: כל הבנינים יצופו באבן מלבנית בסתות טבעי. אבן נסורה תותר ע"י הועדה במידה ויצורף פרוט של עיצוב מיוחד בבקשה להיתר בניה.

11.11 אסור זיזים: לא תותר קומה זיזית או אלמנט זיזי מעבר ל-40 ס"מ מקיר הבנין, למעט מרפסת זיזית. כל האלמנטים הזיזיים יקבלו טיפול ארכיטקטוני מיוחד שיפורט בקנ"מ מתאים בבקשה להיתר הבניה.

11.12 הגגות
11.12.1 גגות רעפים יותרו בשפוע שלא יעלה על 30 מעלות.

11.12.2 הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון בגוון חמרה אחיד ולכל הגג. לא יותרו רעפים צבעוניים.

11.12.3 שיפועי הגג יהיו לפחות לשני כוונים מנוגדים כאשר אחד השיפועים יהיה לכוון הכביש הגובל. ראה נספח.

11.12.4 בליטות ארגזי הרוח תהינה 60 ס"מ לכל היותר.

11.12.5 במקומות בהם יהיה הגג השטוח גלוי לבתים הגבוהים ממנו, יש חובה לצפות את הגג בחומרים שלא יהיו מפגע נופי.

11.13 מתקנים על הגגות

בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג, בשפוע מקביל לשפוע הגג. בגגות שטוחים תהיה חובה לשלב את מתקן קולטי השמש והדוד באופן ארכיטקטוני נאות.

11.14 מרתפים יותרו מרתפים קבורים שלא במנין הקומות תוך המנעות מהגבהת הבנין מעל מישור הבניה האנכי. בכל מקרה שאחד מקירות המרתף יהיה מעל הקרקע הסופית ביותר מאשר 1.20 מ' יחשב המרתף במנין הקומות. שטח המרתף כולו, כולל מדרגות, מקלט, מחסן, חדר הסקה וכיו"ב, יימנה בשטחי הבניה בהתאם לסעיף 11.4.

בכל המגרשים הגובלים בדרכים הציבוריות מסומן בתשריט מקום חניה כפול לרכב בתחום המגרש, החייב להיות מבוצע בפועל יחד עם הבניה.

חניה בנויה ומקורה תבנה בהתאמה אדריכלית לבנין, בהתאם לנספח מס' 2 או לנספח מס' 2א ותצורף לבקשה להיתר. שנוי מקום החניה שלא בתחום קוי הבנין הצדדיים ושלא בהתאם למסומן בתשריט יחייב את הסכמת השכן הסמוך למקום המוצע בבקשה להיתר בניה, וכן יהיה כפוף לאישור הועדה המקומית.

11.15 חניה לרכב:

11.16 פיתוח המגרש

11.16.1

הבקשה להיתר בניה תכיל תכנית פתוח מפורט בק.מ. 1:100 שיכלול מפלסי קרקע סופיים, קירות, גדרות, שטחים מרוצפים, נטיעות, חיבור ביוב וחניה. כן תכיל הבקשה להיתר חזית של קו המגרש הקדמי בק.מ. 1:50, כולל שורות אבן, קשתות אבן, מקום כניסת חשמל, ארון תקשורת, תאורה, גדרות או סבכות, שערים הכל בהתאם לנספחים מס' 2 ו-2א.

מפלס פני הקרקע הסופיים לא יהיה יותר מאשר 1 מ' מעל המפלס הקובע, ולא פחות מאשר 1.2 מ' מתחת למפלס הקובע.

11.16.2

הקירות התומכים המוסכים והגדרות בגבול המגרש יבנו מאבן לבנה מלבנית בסתות חלטיש בהתאם לנספח מס' 2, בכיחול שקוע מישורי בין האבנים.

11.16.3

גובה גדרות האבן לא יעלה על 0.90 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר.

11.16.4

גובה הקירות התומכים בחזית הכביש לא יעלה על 2.0 מ' ברצף אחד, כולל מעקה בנוי בגובה 90 ס"מ, במידה והמעקה אינו "שקוף".

11.16.5

תלית כביסה תעשה תוך שמוש במתקן מיוחד שיוקם לכך בתחומי המגרש, במקום שיסומן בבקשה להיתר.

11.16.6

מתקנים לאסוף אשפה ייבנו בהתאם לתשריט. כפוף לשיטת פנוי האשפה בגבעת זאב.

11.16.7

11.17 צנרת וכבלים

11.17.1

לא תותר התקנת צנרת ו/או מתקני כבלים גלויים או חלק מהם למעט ניקוז מי גשמים בחזיתות הבנינים.

מיכלי סולר, גאז יוסתרו מהרחוב הן ע"י קבורתם והן ע"י שילובם בפתרון פתוח המגרש באופן שישביע את רצון הועדה.

11.17.2

לא ינתנו היתרי בניה אלא על בסיס התכנית כאמור בסעיף 2.

11.18 היתרי בניה
11.18.1

כל בקשה להיתר תלווה בתוכנית מודד מוסמך שנערכה תוך פחות מ-6 חודשים מתאריך בקשת ההיתר, ואשר מבוססת על סמון בשטח.

11.18.2

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של מכון התקנים שאצלו הוזמנה בדיקת טיב החומרים, חוזק בטון ובדיקת מערכת האינסטלציה הסניטרית.

11.18.3

התשריט לא יהיה כלי למדידה גרפית, אלא תשריט המבוסס על מדידה בשטח.

11.18.4

12. שטח עם זכות מעבר לצבור : השטח המסומן בתשריט בקוקו שחור אלכסוני

יהיה שטח עם זכות מעבר לצבור .

בעלי השטח לא ימנעו זכות מעבר זו.

הבניה והאחזקה יבוצעו בתאום בין הבעלים

והמועצה המקומית בגבעת זאב .

13. תכנית לצורכי רישום : א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו

בהתאם למצב הקיים בפועל.

ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1.0

מטר מהרשום בתשריט.

ג. רוחב קווי הבניין לאורך הדרכים ישונה בהתאם

לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות

לצרכי רישום.

14. תכנית חלוקה : בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס

מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או

יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית

מפורטת מאושרת כחוק.

בתכנית חלוקה תותר, באישור הוועדה המקומית,

סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא

יהיה שנוי מהותי ביעודי השטחים.

15. תכנית פיתוח : 15.1 תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי

סעיף 14 ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים

וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך ביוב

ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו

יאושרו ע"י הו. המקומית ללא הפקדה.

15.2 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו

לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:

הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית -

יחסית להיקף הבניה המבוקש- ביצועם של

המתקנים והמכנים המוזכרים בסעיף א',

ובצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב

הקודם, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית

לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים

ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח

את דעתה.

16. הקלות

נקבע בזאת כי הבנוי שע"פ החוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות. כל חוספת קומות או חוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי הבניה, או שנוי מפלסים מעבר למותר או חריגה ממעטפת הבנוי שלא בהתאם לחוכנית זו תראה כסטיה ניכרת.

חתימת יוזם החוכנית :

חתימת בעלי הקרקע:

י. נהרי

החזונה על הכותש הנחוש
יהממשלתי בירוש

חתימת מגישי החוכנית:

חתימת עורכי החוכנית:

איצקיו-אנגיל אדריכלים
רח' החלוץ 56. טל. 55756
ת.ד. 3815, ירושלים 91037

צה"ל הגנה לישראל
ג'ישיש הדפאע האסראאילי
 צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (חס 418) חס"ב - 1971
 אמר בשאן תאון תנظيم المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1970
 נפה כאמא
 לוא
 מרחב חכנון מקומי עמא חאב
 منطقة تنظيم محلية
 חכנית אמא חאב מס' 220/13
 مشروع رقم
 מועצת החכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى
 בישיבתה מס' 3/89 בתאריך 3/5.89
 جلسة رقم بتاريخ
 החליטה להתחוקף לחכנית הנזכרת לעיל
 قرر وضع المشروع المذكور اعلاه موضع التنفيذ
 מנהל מועצה יו"ר מועצה
 המרכזית לחכנון ובניה המכנון העליונה
 مدير الدائرة رئيس مجلس
 المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى

צה"ל הגנה לישראל
ג'ישיש הדפאע האסראאילי
 צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (חס 418) חס"ב - 1971
 אמר בשאן תאון תנظيم المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1970
 נפה כאמא
 לוא
 מרחב חכנון מקומי עמא חאב
 منطقة تنظيم محلية
 חכנית אמא חאב מס' 220/13
 مشروع رقم
 מועצת החכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى
 בישיבתה מס' 8/88 בתאריך 20.7.88
 جلسة رقم بتاريخ
 החליטה להחוקף את החכנית הנזכרת לעיל
 قرر ايداع هذا المشروع لاعتماد من يهمل الامر
 מנהל מועצה יו"ר מועצה
 המרכזית לחכנון ובניה המכנון העליונה
 مدير الدائرة رئيس مجلس
 المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى