

כ"ת 5754

מרחב תכנון מקומי
מועצה מקומית גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצה התכנון העליונה

ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת מ ס ' 2 2 0 / 3 / 9

שינוי מס' 1 לתכנית מפורטת מס' 220/3
לשנת תשנ"ה - 1994

שכונת "מורשת בנימין" בגבעת זאב.

פרק א' - התכנית

1. המקום: גבעת זאב - מרחב תכנון גבעת זאב - מורשת בנימין א'.
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט 1:1250 בקו כחול כתום ובתשריט 1:500 בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית:
תכנית שינוי נקודתית למגרש 417 הנמצא בשכונת מורשת בנימין א' תכנית מס' 220/3.
4. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
א. הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית"
ב. תשריט בק.נ.מ. 1:500 הכולל את גבולות התכנית (המסומן בכחול) ותכנית חלוקת המגרש - נספח א'.
ג. תשריט בק.נ.מ. 1:1250 - הכולל את שטח התכנית וגבולותיה - נספח ב'.
5. שטח התכנית: כ- 644 מ"ר נטו.
6. יוזמי התכנית: יגאל שילדקרוט.
7. עורך התכנית: אינג' שילדקרוט - רשיון מס' 17205, ת.ז. 1688019, רח' הלולב 40 גבעת זאב.
8. מגיש התכנית: יגאל שילדקרוט.
9. מבצעי התכנית: שילדקרוט יגאל.
10. מטרת התכנית:
שינוי תכנית מיתאר נקודתית אשר תאפשר הפיכת מגרש 417 (המסומן בתשריט 1:500 בכחול) ממגרש חד משפחתי למגרש דו משפחתי.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות.

1. התכנית:
תכנית חלוקת מגרש 417 ל-2 יחידות/חלקות.
2. הועדה:
ועדה מקומית לתכנון ובניה.
3. איזור:
בתוך מרחב תכנון גבעת זאב - מורשת בנימין א' שטח קרקע המסומן בנספח ב' בתשריט 1:1250 בצבע כתום.
4. תכנית חלוקה:
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות, מבוססת על תכנית מפורטת ומאושרת בחוק.
5. קו בנין:
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה בניה מותר:
מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים בכל נקודה ונקודה בחתך המבנה אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, יוצא מכלל זה ארובה או מתקן סולרי לחימום במפורש להלן בתכנית.
7. מפלס קובע:
מפלס המסומן במגרשים, בתשריט 1:500 בנספח א'.
8. מס קומות:
מס קומות מקסימלי מעל פני הקרקע הטבעית.
9. קו הדרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכולל במונח דרך.
10. שטח בניה:
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות ובאלו המהוות חלק מפיתוח השטח.

פרק ג' - מטרת התכנית - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

איזור מגורים א' מיוחד - מסומן בכתום עם מסגרתכחול סביב למיגרש המבוקש לחלוקה בתשריט 1:1250 בניספח ב' וכן בכחול בניספח א'.

פרק ד' - רשימת תכליות. שימושים והגבלות בניה

1. כ ל ל י:

א. לגבי תכליותשלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על-פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון:

ב. בפירות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימת תכליות זו:

ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו:

ד. חניה במבנים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה: וע"פ המסומן בתשריט 1:500 המצורף.

ה. במגרשים לא רגולריים (טרפזיים), תותר חריגה של פינת הבנין מעבר לקו הבנין עד כדי עשרה אחוז מהמרווחים הצדדיים והאוריים. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי.

2. איזור מגורים:

2.1 איזור מגורים א' - מיוחד מגרש 417 יכלל במסגרת איזור מגורים א' מיוחד כך שמיגרש זה יהיה מיועד לבניית בית דו-משפחתי (2 יחידות דיור צמודות) כמסומן בנספח ב'.

על המגרש יוקם מבנה אחד בן 2 יחידות דיור כאשר קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, או דרך) --- 5.0 מ':
קו בנין אחורי ----- 12.0 מ':
קו בנין צדדי ----- 3.0 מ':

קווי הבנין תואמים את קווי בנין הקיימים באיזור ואינם חורגים מהתוכנית המאושרת לפני השינוי המבוקש. המיגרש אינו מגרש פינתי: תותר הקמת סבכת חניה ע"פ תוכנית אחידה של הועדה המקומית במקום המסומן בתשריט. שטח בניה מותר-לשתי היחידות בשתי קומות יהיה עפ"י תקנון הבניה הקיים ליחידות דו-משפחיות באזור. גובה הבניה המותר יהיה שמונה וחצי מטר עם גג רעפים. אין לבנות את הבנין על עמודים.

הקירות התומכים יבנו מאבן ויתנשאו 90 ס"מ מעל משטח הקרקע הגבוה. ניתן להקים במקום זאת מעקות בפחון ממתכת: מותר יהיה להקים גדרות בין המגרשים ובלבד שלא יהיו בנויים. השטחים בין הבניינים צריכים להיות מגוננים. מותר לטעת שיחים בגבולות המגרשים. הגדר בחזית המגרש - בגבול הכביש - תוקם בהתאם למפורט בתשריט הבינוי.

אין לטעת עצים אלא במרחק של 2 מ' מגבולות השכנים.
שטח בניה מותר 150 מ' מרובע לכל יחידה נפרדת.

חומרי בניה - הבניינים יבנו מאבן מלבבנית, טבעית מרובעת ומסותת, יותר שילוב חומרים נוספים במידה מזערית לשם יצירת אלמנטים ארכיטקטוניים. לא יאושר גימור בטיח. ניתן לבנות גם שטוח מבטון או גם רעפים בתנאי שהרעפים יהיו מחרס. חישוב שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים כולל מרפסות מקורות, וכולל חדרי מדרגות. שטחי מרפסות ללא קירוי גם לא יבוא במנין השטחים.

מותר לבנות מרפסות גם אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קיר בגובה של 90 עד 110 ס"מ.

גימור גם שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכונים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן:

כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גגם עם הלבנה בלבד על האספלט. במבנה עם גג רעפים מותר יהיה לנצל את חלל עליית הגג כחלק מהדירה - בתנאי שהגובה המינימלי (נטו) של חדר בעליית הגג יהיה 2.20 מ' למחצית שטחו ו- 1.50 למחצית השנייה.

- שטח עליית הגג הנ"ל, יכלל בחישוב שטח הבניה המותר.

- עליית הגג לא תובא במניין הקומות של המבנה.

- הגובה העליון של קודקוד גג הרעפים לא יעלה על גובה הבניה המותר.

2.2 מקלוט

בכל בנין יהיה צורך לבנות מקלוט או חדר ביטחון תקני תקנות הג"א.

2.3 אנטנות ודודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות - הכל באישור הועדה.

בגגות רעפים יהיה הדוד בכלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שובב".

2.4 ח נ י ו ת

החניות תמוקמנה בתחום המגרש, במקום המסומן בתשריט בניספח ב'. מותר יהיה להקים את החניות בתחום המרווח הקדמי והצדדי. מותר יהיה לחברן ולשלבן בקירות התומכים של המגרשים הגבוהים מהכביש. לגבי המגרשים הנמוכים מהכביש מותר יהיה להקים סככה בהתאם לאישור הועדה המקומית. מותר לשני בעלי מגרשים לבנות שני מוסכים הגובלים זה בזה, אם בתחום המרווח הקדמי ואם בבסיסה אל מעבר למרווח הקדמי בתנאי שתוגש תכנית משותפת.

פרק ה' - תשתיות ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הועדה 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: הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגש תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעביקי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב: הבנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה. תהיה זכות מעבר לצנורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים תחום 1.0 מ' מגבול המגרש.

5. הספקת מים: תהיה ע"י מפעל המים המקומי.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר: תינתן לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

7. תראו: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

מגיש התובנית: 

חתימת הועדה: הועדה המקומית המיוחדת לניקוז וביוב "גבעת זאב"

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
האדארה הדתית לנצרה יהודה והשארם
מجلس التنظيم الاعلى

עו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנויים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשלים - 1971
 אמר בשרן נתן טעם לדן, אשרי והאיתו
 יהודה והשארם (א"מ 118) 1171-1172

מס' 288/74

מס' 220/3/9

מס' 5/95 בתאריך 23.8.95

מנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
האדארה הדתית לנצרה יהודה והשארם
מجلس التنظيم الاعلى

מס' 288/74
 מס' 220/3/9
 מס' 5/95 בתאריך 23.8.95

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
האדארה הדתית לנצרה יהודה והשארם
مجلس التنظيم الاعلى

עו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנויים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשלים - 1971
 אמר בשרן נתן טעם לדן, אשרי והאיתו
 יהודה והשארם (א"מ 118) 1171-1172

מס' 288/74

מס' 220/3/9

מס' 5/95 בתאריך 23.8.95

מנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
האדארה הדתית לנצרה יהודה והשארם
مجلس التنظيم الاعلى

מס' 288/74
 מס' 220/3/9
 מס' 5/95 בתאריך 23.8.95

מס' 288/74
 מס' 220/3/9
 מס' 5/95 בתאריך 23.8.95