

מתן תוקף

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי גבעת זאב
תכנית מפורטת מס' 220/7
גבעת-זאב מזרח (נוה-מנחם)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 220/7 גבעת-זאב מזרח (נוה-מנחם).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
(א) תקנון הכולל 16 עמודי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית");
(ב) תשריט בקני"מ 1:1250;
(ג) נספח - טבלת זכויות הבניה;
(ד) נספח חניה ואשפה;
3. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול.
4. שטח התכנית:
כ- 175 דונם.
5. מקום התכנית:
גבעת-זאב - מצפון לכביש רמות - גבעת-זאב - מול צומת הכניסה לגבעת-זאב.
קורדינטות - אורך: 16700 - 168500
רוחב: 141375 - 140800
מעוקה-אל-מרגי, גוש פיסקלי III - אדמות הכפר אל-גיב.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. יוזמי התכנית:
הועדה המקומית גבעת-זאב.
7. בעלי זכות בקרקע:
חברת אורות הגבעה לפיתוח והשקעות בע"מ.
8. מגישי התכנית:
חברת אורות הגבעה לפיתוח והשקעות בע"מ.
9. עורך התכנית:
ש.ש., אדריכלים בע"מ
שמואל שקד - דניאל שקד, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב מצדה 8, תל-אביב טל. 5231223.

10. מטרת התכנית:

- א. תכנון השטח הכלול בתכנית לשם פיתוח והקמת שכונות מגורים.
- ב. קביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית מערכת דרכים על סיווגן, קביעת רוחבי כבישים וחתכים עקרוניים, וכן קביעת הוראות בדבר חניה.
- ד. חלוקה למתחמי בניה ומגרשי בניה וקביעת זכויות הבניה בכל מגרש ו/או מתחם: מסי יחידות דיור, שטח הבניה המותר, מספר קומות וכן הוראות בניה בכל אחד מהאיזורים המיועדים למגורים.
- ה. הקצאת מגרשים למבנים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים והוראות בדבר השימושים המותרים בהם, זכויות הבניה בהם ואופן הטיפול בהם.
- ו. הקצאת מגרש למסחר וקביעת זכויות הבניה, מסי קומות והוראות בניה.
- ז. קביעת הנחיות ותנאים בדבר אופן פיתוח השכונה ושלבי הפיתוח.

11. טבלת יעודי השטחים

ס"ה כ יח"ד	אחוז מהשטח הכללי	שטח במ"ר	צבע בתשריט	ייעוד האיזור
35	9.2	16,072	כתום	מגורים א-1
28	5.5	9,550	כתום מותחם כתום	מגורים א-2
72	7.6	13,360	תכלת	מגורים ב-1
248	14.3	25,020	תכלת מותחם אדום	מגורים ב-2
212	11.7	20,576	תכלת מותחם אדום וקוים שחורים אלכסוניים	מגורים ב-3
25	1.0	1,708	תכלת מותחם אדום וקוים שחורים מצולבים	מגורים ב-4
	2.3	4,064	קוים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק	דרך משולבת (פרטים עם זיקת הנאה לציבור)
	1.0	1,700	אפור מותחם אפור	מסחרי
620	52.6	92,050		
	14.0	24,529	חום מותחם חום כהה	שטח למוסדות ציבור
	8.3	14,360	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	24.0	42,182	אדום	דרך חדשה
	46.2	81,071		
	1.2	2,145	קוים אלכסוניים כתומים על רקע לבן	שטח ציבורי לתכנון בעתיד בשולי התכנית
	100.0	175,266		

כולל שטח מגרש מספר 330.

12. הוראות כלליות:

א. שטח הבניה המירבי המותר - הוא מכפלת מספר יחידות הדיור בשטח דירה ממוצע על-פי האמור בכל איזור ואיזור ובטבלת זכויות הבניה, או שטח במ"ר שנקבע בתכנית ומפורט בטבלת זכויות הבניה.
(שטח בניה ממוצע - מהווה אמת מידה לקביעת שטח בניה מירבי במגרשי המגורים).

ב. חישוב שטחי הבניה המירביים - כוללים את סך שטחי הבניה הקומתיים על-פי מדידה לפי קוי בניה חיצוניים, כולל מרפסות מקורות (הצמודות לדירת מגורים), ממ"ד וחלל גג בגובה העולה על 1.20 מ' שבתחום קוי בניה חיצוניים, ואינם כוללים מרפסות בלתי מקורות וכאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, מרתפים, וחלקי בנין אחרים המפורטים בכל אחד מאיזורי המגורים.

ג. מרתף - קומה שעיקרה בינוי מתחת לפני הקרקע הסופיים ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ' נטו ובתנאי שלא תבלוט יותר מ- 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים ולא יהיו בה חלונות פרט לצוהרי איזור.
קומת המרתף לא תבוא במנין הקומות ושטחה, כפי שיקבע בכל איזור ואיזור לא יבוא במנין שטחי הבניה אך יחושב בחישובי האגרות.
אם קירות הקומה יבלטו ביותר מ- 1.20 מ' או יעשו בה חלונות או תהיה גבוהה מ- 2.20 מ' נטו, תובא במנין הקומות ובשטח המותר לבניה.

ד. קומת עמודים - פרט לאיזורי בניה א-1, א-2, וב-1, תהיה קומת עמודים מפולשת בכל האיזורים כמסומן בחתכים העקרוניים.
מותר לבנות בקומת העמודים חדרי עזר ומבנים טכניים, מחסנים דירתיים, אולמות כניסה ומדרגות כחלק משטחי השירות המותרים.
מותר לבנות דירת מגורים בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה.

ה. קוי בנין - קו לאורך חזית, או רק לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צויין אחרת בתכנית.

ו. גובה הבנין -
(1) הוא הגובה הנמדד מהרצפה הנמוכה של המבנה עד קצה העליון של המעקה או רכס הגג - כמפורט בחתכים העקרוניים.
(2) מס' קומות אינו כולל קומות מרתף וחדרי יציאה לגגות.
(3) גובה קומה מירבי באיזורי המגורים 3.00 מ'.
ע= קומת עמודים, ג= קומת גג חלקית.

ז. מפלס קובע - מפלס שיקבע ויוגדר בתכנית הבינוי כמפלס הקומה הנמוכה של המבנה או כמפלס כניסה.

ח. נגות -
(1) בכל האיזורים, למעט איזור ב-4. תהיה חובה לבנות גגות משופעים על חלק מהגגות מחופים ברעפים בשיפוע של 30°.
גובה רכס הגג לא יעלה על גובה הבניין המותר - הכל כמסומן בחתכים העקרוניים.

- (2) גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בחומרים עמידים, כגון: אבן נחל, חצץ או יריעות מצופות באגרגטים בני-קיימה. לא תותר הלבנת הגג בצביעה.
- (3) מתקנים על הגגות: - חדרים טכניים מערכות מים, קולטי שמש וכד':
- בגגות משופעים ישולבו כל המתקנים בחלל הגג.
- בגגות שטוחים ינתן פתרון אדריכלי לשילובם של המתקנים בבניין על-פי פרטים מנחים בתכנית הבינוי. קולטי השמש יהיו מסוג צללית נמוכה בכל האיזורים.
- (4) קומת גג - בבניינים בהם מותרת, עפ"י הוראות תכנית זו, בניית קומות גג, תהיה חובת נסיגה של 3 מ' לפחות ממסגרת הבניה של הקומה העליונה בחזית הקדמית והאחורית.
- (5) חדרי יציאה לגגות - באיזורים א-1, א-2 וב-1, יותרו חדרי יציאה לגגות בגובה של 2.20 מ' מעל פני הגג בשטח מירבי של 8 מ"ר, כלול בשטחי הבניה המותרים.
- באיזורים ב-2, ב-3, ב-4 יותרו חדרי יציאה לגגות בחלקי בניין אשר אין בהם קומות גג בגובה 2.20 מ' כלול בשטחי הבניה.
- (6) מרפסת גג - מותר לבנות גגות כמרפסות גג מרוצפות אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קירות הבניין.
- במרפסות הגג שאינן מקורות, ישולבו אדניות לצמחיה ותותר בניית פרגולה מעץ על-פי פרטים מנחים בתכנית הבינוי.

ט. חומרי בניה - הבניינים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת.
ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים מאבן נסורה, חרס ובטון מגוון ביציקה ללא צביעה בחלקי בניין כגון אדניות וכרכובים. פרטים מנחים של אלמנטים אלה, ינתנו במסגרת תכנית הבינוי ובאישור הועדה המקומית.

י. בניה זיזית - לא תאושר בניה זיזית, למעט הבלטת אלמנטים עד 0.60 מ' לצורך הדגשים עיצוביים ובהתאם לפרטים מנחים בתכנית הבינוי.

יא. מערכות חימום, הסקה ומיזוג אויר - חובה להתקין מערכות חימום או הסקה לכל יחידות מגורים ובכל המבנים המשמשים את הציבור. יש להתקין בכל מבנה הכנה למערכת מיזוג אויר. יש לתת פתרונות למיכלי סולר, גז, ארובות, חדרי הסקה וכד' בתוכנית הבינוי.

יב. חנייה -

(1) החניות תמוקמנה בתחום המגרשים ובתחומי הדרכים כפי שיסומן בתכנית שיוך חניות.

(2) מספר מקומות חניה נדרשים:
באיזורי מגורים א-1, א-2 יהיו 2 מקומות ליחיד.
באיזורי מגורים ב-1, ב-2, ב-3, ב-4 יהיו מספר החניות בשיעור של 1.3 מקומות ליחיד עד 120 מ"ר, ו- 1.5 מקומות ליחיד מעל 120 מ"ר.
באיזורי המסחר תהיה החניה על פי התקן.
רק החניות בצד אחד בתחומי הדרכים העיקריות ילקחו בחשבון הנ"ל.

(3) תותר בניית חניה מקורה בכל האיזורים בתחום המגרשים על-פי הנחיות תכנית הבינוי ועל-פי המפורט בכל איזור ואיזור.

יג. זיקת הנאה - זכות מעבר - תינתן זכות מעבר וגישה לביצוע, לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מים, ביוב, תקשורת, קוי חשמל ומערכת ניקוז אשר

הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

יד. מיגון אקוסטי - לאורך כביש גבעת-זאב - רמות בחזית מתחם מספר 1, ינתן פתרון למיגון אקוסטי לבתים על-פי הנחיות מומחה לאקוסטיקה, בתיאום עם המועצה המקומית והרשויות הנוגעות. הפתרון המוצע יבוצע בתחום שולי הדרך ובגבול מגרשים מס' 328 - 321 ויכול לכלול הוראות בדבר אופן בניית הבתים הנייל.

טו. מיקלוט - חובת מיקלוט בכל מבנה תהיה על-פי תקנות הג"א. לא ינתנו היתרי בניה לבניין אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות המוסמכת.

טז. מרכיבי בטחון -

1. להלן פירוט מרכיבי בטחון הדרושים לשכונה:

- א. דרכים היקפיות - יש לבצע דרך בטחון היקפית לשכונה. במידה וקיימות דרכים בפועל, ניתן להתבסס עליהן.
- ב. תאורת בטחון היקפית סביב השכונה בצמוד לדרכים ההיקפיות.
- ג. חניה מקורה לשלושה רכבי בטחון (כבאית, אמבולנס ורכב חלוץ) משולבים במבנה האיזור המסחרי.
- ד. מחסן ציוד + משרד בשטח של 18-20 מ"ר ובצמוד לחניה המקורה.
- ה. ביתן/עמדה לשומרים בכניסה לשוב, המחוברים למים וחשמל.

2. את מרכיבי הבטחון יש לתכנן ולבצע עפ"י אגדן מרכיבי בטחון לשובים התשי"ן 1990 כפי שהופץ ע"י מפ"ק קחל"ר בשיתוף עם משהכ"ש - המינהל לבניה כפרית.

3. מרכיבי בטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שיקבע/נקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

4. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תיאום עם מקחל"ר.

יז. תחנת שנאים - מקום ומספר תחנות השנאים המסומנים בתשריט הינם עקרוניים. מקום מדויק יקבע בהתאם לתכנית מערכת החשמל ותכנית העיצוב הנופי, ופיתוח השטח. המבנים יבנו מאבן ועיצובם יהיה באישור מהנדס המועצה.

13. איזורים המיועדים למגורים:

א. איזור מגורים א-1 - שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים, בגובה מירבי של 2 קומות על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 430 מ"ר (לא תותר חלוקה נוספת של חמגרש מעבר למסומן בתשריט):

- קו בניין קדמי (בחזית משיקה לכביש, רחוב או דרך) או בחזית המקבילה הקרובה לכביש במגרשים שאינם גובלים בדרך 5.0 מ'
 - קו בניין אחורי 5.0 מ'
 - קו בניין צדדי 3.5 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג רעפים 8.5 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג שטוח כולל מעקה 7.5 מ'
- אלא אם מסומן אחרת בתכנית הבינוי.

שטח בניה מותר - סה"כ 210 מ"ר ובתנאי ששטח קומת קרקע לא יעלה על 130 מ"ר.

שטח הבניה כולל את כל חלקי הבניה, למעט מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר ולמעט מבנה מקורה בשטח של 17 מ"ר לחניה לפי פרטים בתכנית הבינוי. חובה לבנות גג משופע לפחות בחלק מהמבנה כמצויין בחתך העקרוני. היתרי הבניה ינתנו על-פי תכנית בינוי במתחם אשר בתחומו המגרש.

ב. איזור מגורים א-2 - איזור זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 620 מ"ר, בגובה מירבי של 2 קומות. על כל מגרש יוקם מבנה אחד בו 2 יח"ד כאשר:

- קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'
 - קו בניין אחורי 5.0 מ'
 - קו בניין צדדי 4.0 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג רעפים 8.5 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג שטוח כולל מעקה גג 7.5 מ'
- אלא אם כן מסומן אחרת בתכנית הבינוי.

שטח בניה מותר - סה"כ 160 מ"ר לכל אחת מיחיד במגרשים הקטנים מ-650 מ"ר וסה"כ 180 מ"ר לכל אחת מיחיד במגרשים בשטח של 650 מ"ר ויותר. שטח קומת הקרקע לא יעלה על 100 מ"ר בכל יחידה. שטח הבניה כולל את כל חלקי הבניה, למעט מרתף בשטח מירבי של 80 מ"ר (40 מ"ר ליחיד) ולמעט מבנה מקורה אחד לחניה שיבנה כקיר משותף בשטח מירבי של 34 מ"ר (17 מ"ר ליחיד) - כפי שינתנו בתכנית הבינוי. חובה לבנות גג משופע לפחות בחלק מהמבנה כמצויין בחתך עקרוני. היתרי הבניה ינתנו על-פי תכנית בינוי במתחם אשר בתחומו המגרש. לא ינתן היתר הבניה אלא לשתי יחידות הדיור במשותף.

ג. איזור מגורים ב-1 - שטח זה מיועד לבניית מבנים בגובה מכסימלי של 3

קומות בבתיים טוריים בהתאם לחתך העקרוני.

על כל מגרש תותר הקמת 6 יח"ד.

שטח בניה מותר יהיה 150 מ"ר ליח"ד בממוצע.

קו בניין קדמי (בהתאם תשריט):

קו בנין אחורי 5.0 מ'

קו בנין צדדי 4.0 מ'

גובה בניה מותר - 3 קומות עם גג רעפים 11.5 מ'

3 קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'

שטח הבניה יכלול את כל חלקי הבניין למעט חדר מדרגות משותף.

חובה לבנות גג רעפים לפחות בחלק מהמבנה כמצויין כחתכים העקרוניים.

חובה ליצור דירוג בבנין בעומק 3 מ' בהתאם לחתך העקרוני.

היתרי בניה ינתנו על-פי תכנית בינוי שתוכן במתחם 6.

ד. איזור מגורים ב-2 - איזור זה מיועד לבניית בתים מדורגים על מגרשים

בודדים בגובה של 2 קומות על קומת עמודים ועוד קומת גג - מעל הכביש או

הדרך העליונה.

שטח בניה מירבי מותר יהיה 130 מ"ר ליח"ד בממוצע.

מספר יחידות הדיור בכל מבנה יהיה בהתאם לתשריט וטבלת זכויות הבניה.

בכל מגרש לפחות 10% ממספר יח"ד ולא יותר מ- 15% מסה"כ יח"ד במגרש

תהיינה בשטח של עד 81 מ"ר.

סה"כ השטחים המירביים בכל מגרש כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת

הבניה למעט פירי מעלית, קומת עמודים מפולשת, מתקנים טכניים על הגגות

ושטחי שירות ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 10% מסה"כ שטח הבניה המותר

בכל מגרש.

כשטחי שירות יחשבו מחסנים עד 10 מ"ר ליח"ד, חדרי אשפה ומכונות, מקלט

תקני משותף (במידה ויבנה).

כל השטחים שאינם כלולים בשטחי הבניה המירביים וכן חדרי מדרגות

משותפים, ירשמו כרכוש משותף, למעט מחסנים פרטיים שיוצמדו לדירות

בהתאמה.

חובה לבנות גג רעפים חלקי על פי החתכים העקרוניים.

יש לשמור על דירוג המבנה כמופיע בחתך העקרוני.

קוי בנין קדמיים יהיו כמצויין בתשריט.

קוי בנין צדדיים יקבעו בתכנית הבינוי ולא יפחתו מ-4.5 מ'. יתאפשר קו

בנין צדדי 4.0 מ' בסמוך לשביל או דרך.

קוי בנין אחוריים יהיו 5.0 מ' למעט 3.0 מ' במגרשים 321 - 328.

החניות תהיינה על-פי תכנית שיוך חניות.

באיזור זה ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי אשר בתחומה מצוי המגרש.

ה. איזור מגורים ב-3 - איזור זה מיועד לבניית מבנים טוריים: מבנה תחתון

בן 2 קומות; מבנה מרכזי בן 3 קומות; מבנה עליון בגובה 2 קומות על קומת

עמודים וקומת גג. הבינוי יהיה בהתאם לתשריט הבינוי באיזור מגורים

ב-3.

שטח בניה מותר יהיה 130 מ"ר ליח"ד בממוצע.

סה"כ השטחים המירביים בכל מגרש כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת

הבניה - למעט פירי מעלית, קומת עמודים מפולשת, מתקנים טכניים על הגגות

ושטחי שירות ובתנאי ששטחם לא יעלה על 10% מסה"כ שטח הבניה המותר בכל מגרש.

כשטחי שירות יחשבו מחסנים עד 10.0 מ"ר ליח"ד, חדרי אשפה ומכונות, מקלט תקני משותף (במידה ויבנה) כל השטחים שאינם כלולים בשטחי הבניה המירביים וחדרי מדרגות משותפים, ירשמו כרכוש משותף למעט מחסנים פרטיים שיוצמדו לדירות בהתאמה.

גגות וחצרות ירשמו כרכוש משותף למעט חצרות פרטיים שיוצמדו לדירות.

מסי יח"ד יהיה בהתאם לתשריט וטבלת זכויות הבניה.

בכל מגרש לפחות 10% ממספר יח"ד ולא יותר מ- 15 % מסה"כ יח"ד במגרש, תהייה בשטח של עד 81 מ"ר.

חובה לבנות גג רעפים על גגות המבנים העליונים על פי החתכים העקרוניים. לכל מבנה יוצמד הגג שמעליו ועליו יהיו המתקנים הטכניים השייכים לדירות המבנה. לא יותר שימוש או מעבר ממבנה אחד לגג המבנה הסמוך לו.

יש לשמור על הדירוג האנכי והאופקי של המבנים ועל המרחקים בין המיבנים כפי שמופיעים בתשריט הבינוי והחתכים העקרוניים.

קוי בנין קדמיים יהיו כמצויין בתשריט.

קוי בנין צדדיים יקבעו בתכנית הבינוי ולא יפחתו מ-4.5 מ'. יתאפשר קו בנין צדדי 4.0 מ' בצמוד לשביל או דרך.

בתכנית הבינוי שיוכנו לאיזור מגורים ב-3 יקבע בין היתר, הקצאת חניות ליח"ד, חלוקת השטחים הפתוחים לשטחים משותפים ושטחים פרטיים והצמדת הגגות למבנים השונים בהתאם למצויין בתשריט הבינוי ואופן אחזקת החלקים המשותפים ע"י הדיירים. היתרי הבניה יוצאו בכל מתחם על פי תכנית הבינוי.

ו. איזור מגורים ב-4 - מגרש זה מיועד לבניית מבנה מיוחד בגובה עד 8 קומות מדרגות על קומת עמודים.

שטח בניה מותר יהיה 130 מ"ר ליח"ד בממוצע.

סה"כ השטחים המירביים בכל מגרש כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה - למעט פירי מעלית, קומת עמודים מפולשת, מתקנים טכניים על הגגות ושטחי שירות ובלבד ששטחם לא יעלה על 10 % מסה"כ שטח הבניה המותר במגרש.

משטח גרעין הבנין יחושבו 12 מ"ר בכל קומה, למעט קומת עמודים וקומת מרתף.

כשטחי שירות יחשבו מחסנים עד 8 מ"ר ליח"ד, חדרי אשפה ומכונות, מקלט תקני משותף (במידה ויבנה).

כל השטחים שאינם כלולים בשטחי הבניה המירביים וחדרי מדרגות משותפים ירשמו כרכוש משותף למעט מחסנים פרטיים שיוצמדו לדירות בהתאמה.

מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם לתשריט וטבלת זכויות הבניה.

קוי בנין יהיו 5.0 מ' למעט קו בנין צידי לאורך מגרש מסי 301 שיהיה 9.0 מ'.

היתרי הבניה יוצאו לפי לתכנית בינוי שתוכן במתחם 7.

14. איזור מסחרי:

ייעוד שטח זה לשירותים מסחריים ומחסנים (מרכול, חנויות, בתי-קפה ומסעדות) במפלס קומת קרקע ומשרדים, מרפאות, ומועדונים במפלס קומה א'. מותר לכלול בבניין מספר תכליות מהמפורטות לעיל באופן שלא תהווה מטרד אחת לשניה. גובה הבנין המותר יהיה 2 קומות בגובה 8.50 מ' בהתאם לחתך העקרוני.

קוי בנין יהיו בהתאם לתשריט:

- קו בנין לכיון גינות מס' 1 ו- 2 א'..... 0.0 מ'

- קו בנין קדמי..... 8.0 מ'

ובהתאם לתכנית הבינוי במתחם 7.

סה"כ שטח הבניה המירבי יהיה 750 מ' בקומה.

החנויות יהיו בהתאם לתקן ולפי יעוד השטחים בבנין ולפי תכנית הקצאת החנויות.

יש לשלב באיזור זה חניה מקורה לאמבולנס, כבאית ורכב חרום וכן מחסן ציוד ומשרד כאמור בסעיף 12-טו.

15. שטח למוסדות ציבור:

א. ייעודו של שטח זה יהיה לתכליות הבאות:

1. מוסדות בריאות, דת, תרבות, ספורט, קהילה ומועדון נוער.

2. גני ילדים ופעוטונים.

3. בית-ספר.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואינן מהוות מטרד אחד לשניה.

ג. קוי בנין יהיו בהתאם לתשריט ובהתאם לתכנית הפיתוח והבינוי.

גובה בניה מותר לפי תכנית הבינוי או בהתאמה לבנייה בקרבתם ולא יותר מ-4 קומות.

ד. הוראות הבניה - כהוראות הבניה הכללית לאיזורי מגורים ועל-פי תקן המוסדות הממלכתיים למבנים ביעודים שונים.

16. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השטחים הציבוריים הפתוחים 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 וכד'.

17. דרכים:

א. דרך חדשה או הרחבת דרך - הינם השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום.

דרך משולבת - הינם השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ובפסים אלכסוניים ירוקים ומהווים דרך פרטית עם זיקת הנאה לציבור.

- ב. תווי הדרכים, רוחבן ולהרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ויפותחו בהתאם לתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 18 ובאשור גורמי התנועה המוסמכים.
- ג. בדרכים המשולבות תהיה זכות קדימה להולכי רגל ותותר בהן תנועת כלי רכב ושירות לפי הוראות משרד התחבורה. שטח הדרך ירוצף ויגונן בהתאם לתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 18.
- ד. במדרכות ובדרכים המשולבות, תשולב אבן משתלבת בשיעור של לפחות 30% משטחן.
- ה. דרך הגישה לביטול בעתיד הינו השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים על רקע יעוד הקרקע המקורי וישמש כדרך גישה זמנית לשכונה. איזור זה יבוטל עם אישור צומת הכניסה לשכונה (מול צומת הכניסה הקיימת לגבעת זאב) ומגרש 330 יחזור ליעודו המקורי דהיינו: איזור מגורים ב-3 לבניית 7 יח"ד ועל פי האמור בטבלת זכויות הבניה.
- ו. מעבר הולכי רגל באיזור כביש גבעת זאב - רמות יהיה במפלס שונה ממפלס הכביש (מעבר תחת) כפי שיאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית וקמ"ט תחבורה באיו"ש.

18. 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 ותהווה מסגרת מחייבת לכל תחום התכנית לרבות תכנית הבינוי (ראה להלן).
- ב. תכניות הפיתוח יכללו:
- (1) תכנית כבישים הקובעת את מפלסי הכבישים וחתכיהם, מיקום כניסות רכב לדרכים משולבות ולמגרשים השונים ופריסת חניה והקצאתה.
 - (2) מערכת תעול וניקוז כל שטח התכנית.
 - (3) מערכת ביוב לכל שטח התכנית הכוללת חיבור כל הצרכנים למערכת, וכן פתרון לסילוק השפכים כפי שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
 - (4) תכנית מערכת פינוי האשפה ומיקום מתקני האשפה בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב וקביעת חלקו היחסי של מקבל ההיתר במימון.
 - (5) מערכת חשמל תת-קרקעית על מתקניה, לרבות קוי אספקת מתח נמוך לכל הצרכנים ומערכת תאורה.
 - (6) מערכות תקשורת וטלביזיה תת-קרקעיות על מתקניהן, כולל הכנת צנרת למערכת הטלביזיה בכבלים, אנטנה מרכזית או לחילופין, חיבור לאנטנה מרכזית של הישוב.

(7) תכנית עיצוב נופי ופיתוח של כל השטחים הציבוריים, כולל הנחיות בדבר ריצוף השטחים הפתוחים, שלד הפיתוח, חומרי הבניה, מתקנים למיניהם, נטיעות, מערכת השקיה ופתרון למיגון אקוסטי לאורך כביש גבעת-זאב - רמות.

(8) תכנית אחזקה וטיפול שוטף בכל מערכות התשתית כולל קביעת זיקות הנאה וזכויות מעבר בכל מקום הנדרש לצורך טיפול במערכות.

(9) תכנית הכוללת את כל מרכיבי הבטחון המתחייבים מהוראות מקחל"ר/קצין הגמ"ר איז"ש לרבות תאורה היקפית.

19. תכנית בינוי:

א. על-מנת להבטיח רצף ארכיטקטוני לאורך השדרה הראשית והרחובות וכדי להבטיח עיצוב נאות של בניינים, תוכנה תכניות בינוי למתחמי הבניה השונים שיפורטו להלן.

ב. תכניות הבינוי תוכנה על-פי עקרונות והוראות תכנית זו ובהתאמה לתכניות הפיתוח ותהווה מסגרת מחייבת לכל החלקים הכלולים בהן. התכניות תאושרנה ע"י הועדה המקומית.
היתרי הבניה למגרשים האמורים יוצאו רק על-פי תכנית הבינוי.

ג. התשריט לתכנית הבינוי יכלול תשריטים והוראות בנושאים הבאים:

(1) העמדת הבניינים, ללא שינוי קוי הבנין, קביעת מפלסים קובעים, חתך הבניינים, גובהם ואופן חיבור הבניינים הרצופים.

(2) מפלסי כניסה ומפלסי החצרות.

(3) עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות והגגות, כולל חומרי בניה, גוונים, ואלמנטים ארכיטקטוניים כגון: שילוב מערכות טכניות בגגות, פרטי חלונות, אדניות, סורגים, פרגולות וכד'.

(4) הנחיות בדבר עיצוב, פיתוח וגיגון שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים, דרכים משולבות וחניות ומתן פתרונות החניה בהתאם לתכנית הפיתוח ותכנית שיוך חניות.

(5) תכנון ותאום כל מערכות התשתית במתחם לרבות קוי ניקוז, מערכת אספקת מים, מערכת ביוב, מערכת חשמל על מתקניה, מערכת תקשורת, תאורת רחובות, מתקני אשפה, גדרות וקירות פיתוח, השטחים הציבוריים, שילוט ומקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם - כל זאת בתאום עם תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 18.

ד. בתכנית הבינוי בכל מתחם, ניתן יהיה לסטות מצורת המגרשים ולהעביר מספר יחידות שלא יעלו על 2 ממגרש למגרש, אך לא לשנות את סה"כ יחידות הדיר ומספר המגרשים במתחם.

ה. מתחמי הבינוי יהיו כדלקמן:

- מתחם 1 - מגרשים 321-328 ~~כולל חניה מס' 80 וגינה מס' 5~~.
- מתחם 2 - מגרשים 401-(1-4), 307-308 (כולל מגרשים 11, 12 וחניה מס' 70).
- מתחם 3 - מגרשים 402-(1-4) (כולל מגרש מס' 14 וחניה מס' 50).
- מתחם 4 - מגרשים 403-(1-4), 310-312 כולל חניה מס' 60 ומגרשים מס' 10 ו-17).
- מתחם 5 - מגרשים 301-306 (כולל חניה מס' 50 וגינה מס' 3).
- מתחם 6 - מגרשים 201-210 (כולל דרכים משולבות מס' 20, 30 ו-40).
- מתחם 7 - מגרשים 501-601 (כולל גינה מס' 2 א').
- מתחם 8 - מגרשים 101-126 (כולל כבישים מס' 6 ו-7), ומגרש מס' 16.
- מתחם 9 - מגרשים 141-156 (כולל דרך מס' 10 וכביש מס' 7).
- מתחם 10 - מגרשים 1, 1א', 2, 4, 13 ו-15.

20. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

אופן ביצועה של התכנית:

א. היתרי בניה ינתנו לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- (1) לגבי כל מתחם הכלול בתכנית, תוגש ותאושר תכנית בינוי לרבות תכנית פיתוח ותכנית פיתוח למוסדות ציבור ושטחי ציבור ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים לשלבי ביצוע.
- (2) תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום מבוססת על התוכניות לפי סעיף 1 דלעיל ועל מדידת השטח.
- (3) הועדה תתנה את מתן ההיתרים בביצוע כל האמור להלן או חלקים ממנו:
ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, פיתוח שטחי ציבור, הנחת קווים ראשיים של חשמל, מים, ביוב, טלפון, צנרת טלביזיה בנפרד מצנרת בזק ותורן מרכזי, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל, כולל סילוק שפכים למערכת האיזורית, ותמיכת הקרקע לפני ביצוע עבודות עפר.
- (4) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

(5) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע מקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, הקמת בנייני ציבור לפי תכנית בינוי חלקית, אף לפני אישור תכנית הבינוי לכל המתחמים בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

ג. תשתית:

1. 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 אנטנה מרכזית ו/או מרכזית תאורה ופתרון למיגון אקוסטי לאורך כביש גבעת-זאב - רמות וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכן עבודות תכנון ופיתוח התשתיות למבני ציבור (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו לפני תחילת ביצוע העבודה ע"י מהנדס המועצה.

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. כל מערכות התשתית יועברו למועצה המקומית.

2. דרכים מס' 1, 2, 3 ו-4 ומתחם 10 כולל השטחים הירוקים הפתוחים ושטחי הציבור בתחומי ומערכות התשתית הכלולות בהם, כולל מערכת ניקוז, מים, חשמל ותקשורת, וכן מערכת הביוב, כולל פתרון סילוק הביוב וחיבורה לכל המתחמים, יבוצעו כמכלול אחד בשלב ראשון בהתאם ללוח"ש שיסוכם עם מהנדס המועצה.

3. בכל אחד מהמתחמים יבוצעו כל מערכות התשתית כיחידה עצמאית.

4. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בכל מתחם ומתחם בנפרד לאחר שנקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע תשתיות בכל מתחם וחיבורו למערכת הכללית.

ד. ביצוע התשתית יעשה בתאום עם מהנדס המועצה וזה יהיה רשאי להתנות מתן אישור אכלוס, חיבור חשמל, מים, ביוב וכד' לאחר שהושלמו מערכות אלו לשביעות רצונו.

ה. תכניות הפיתוח והתשתית יערכו, יוגשו ויבוצעו בהתאם להוראות ותקנים המקובלים במשרד הבינוי והשיכון בישראל ובהתאם להוראות המפורטות מכח חוק התכנון והבניה תשכ"כ-1965 שבישראל.

ו. תעודת גמר ואישורים

תנאי מוקדם לאכלוס ו/או לאישור חיבור מים, חשמל וביוב (הראשון מביניהם), יהא קבלת תעודת גמר, לרבות כל ההוראות הקבועות בחוק התכנון

והבניה תשכ"ה-1965 שבישראל והתקנות על-פיו, המהוות חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

21. רישום הדרכים, השטחים הציבוריים וזיקת הנאה:

א. כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל מיועדים להפקעה וירשמו על שם מו"מ גבעת-זאב ללא תמורה, במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין, וזאת תוך שנתיים מיום אישור תוכנית זאת.

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

22. תכנית חלוקה:

עם אישור תכנית זו ואישור תכנית הפיתוח ותכניות הבינוי לכל מתחם ומתחם תוכן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.

23. שלבי ביצוע:

משך הזמן המשווער לביצועה של התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה. התכנית תבוצע בשלבים. שלבי הביצוע של פיתוח השטח, תשתיות, בניה ואיכלוס יקבעו במקביל להגשת תכנית הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס המו"מ. השטחים הציבוריים יפותחו על בסיס תכניות הפיתוח, במקביל להתפתחות איזורי המגורים והדרישות בשטח.

חתימות וחתימות:

מועצה מקומית

העיר יבנה

חתימת יוזמי התכנית:

אוריית הנבעה
חברה למיתות
והשקעות בע"מ

חתימת בעלי זכות בקרקע:

אוריית הנבעה
חברה למיתות
והשקעות בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

ש.ש., אדריכלים בע"מ שמואל שקד, אדריכל
דניאל שקד, אדריכל
רחוב מצדה 8, תל-אביב / טלפון 23 12 23

חתימת עורך התכנית:

הצהרת עורך התכנית

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

תאריך 3.2.93 שם אוריית הנבעה תפקיד

תאריך:	תאריך:
12.5.1992	25.3.1992
20.5.1992	7.4.1992
6.11.1992	14.4.1992
14.12.1992	15.4.1992
15.1.1993	10.5.1992
3.2.1993	יב' בשבת תשנ"ג

טבלת זכויות בניה

מתחם	אזור	מס' מגרש	מספר יח"ד	שטח דירה בממוצע במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר	סה"כ שטחי שירות מירביים	הערות
מתחם 8	מגורים 1-א	101	1	210	17 מ"ר		
		103	1	210	מבנה		
		104	1	210	חניה.		
		105	1	210	50 מ"ר		
		106	1	210	מרתף		
		108	1	210			
		109	1	210			
		110	1	210			
		111	1	210			
		112	1	210			
		113	1	210			
		114	1	210			
		115	1	210			
		116	1	210			
		117	1	210			
		118	1	210			
		119	1	210			
		120	1	210			
מתחם 9	מגורים 1-א	141	1	210			
		142	1	210			
		143	1	210			
		144	1	210			
		145	1	210			
		146	1	210			
		147	1	210			
		148	1	210			
		149	1	210			
		151	1	210			
		153	1	210			
		154	1	210			
		155	1	210			
		158	1	210			
		159	1	210			
		162	1	210			
		163	1	210			

מתחם	אזור	מס' מגרש	מספר יח"ד	שטח דירה בממוצע במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר	סה"כ שטחי שירות מירביים	הערות
מתחם 8	מגורים א-2	102	2	180	360	17 מ"ר	
		107	2	180	360	מבנה	
		121	2	180	360	ליח"ד	
		122	2	180	360	40 מ"ר	
		123	2	180	360	מרתף	
		124	2	180	360		
		125	2	180	360		
		126	2	180	360		
		150	2	180	360		
		152	2	180	360		
		156	2	180	360		
		157	2	180	360		
		160	2	180	360		
		161	2	180	360		
		28					
מתחם 8	מגורים ב-1	201	6	150	900		
		202	6	150	900		
		203	6	150	900		
		204	6	150	900		
		205	6	150	900		
		206	6	150	900		
		207	6	150	900		
		208	6	150	900		
		209	6	150	900		
		210	6	150	900		
		211	6	150	900		
		212	6	150	900		
		72					
מתחם 5	מגורים ב-2	301	14	130	1,820	182	
		302	14	130	1,820	182	
		303	14	130	1,820	182	
		304	14	130	1,820	182	
		305	10	130	1,300	130	
		306	14	130	1,820	182	

מתחם	אזור	מס' מגרש	מספר יח"ד	שטח דירה בממוצע במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר	סה"כ שטחי שירות מירביים	הערות
מתחם 7	מגורים ב-4	501	25	130	3,250	325	
			25				
מתחם 7	מסחרי	601			750		בקומת קרקע
					750		בקומה א'

מימוש זכויות הבניה במגרש מספר 330 ינתנו רק לאחר אישור וביצוע דרך הכניסה הסופית לשכונה.

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון

מועצה התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة

مجلس التخطيط الأعلى

עו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים

(יהודה ושומרון) (מס' 458) תשל"ב - 1971

أمر بشأن قانون تنظيم المدن - القرى والأحياء

(يهودا والسامرة) (رقم 458) 1971-1972

נמח

לרא.

מרחב תכנון מקומי

منطقة تنظيم محلي

תכנית

مشروع

מס' 220/7

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية لـ

בשיבות מס' 2193

باجلسه رقم

התליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל

لغرض الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه

מנהל

מנהל

המדינות לתכנון ובנייה

مدير الدائرة

الهيئة للتخطيط والبناء

תכנון העליונה/משנה

رئيس مجلس

التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية