

מרחב תכנון מקומי
מועצה מקומית גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

דק"ר אהרן חסיד

תכנית מפורטת מס' 220/3/2

שינוי מס' 1 לתוכנית מפורטת מס' 220/3

לשנת תשנ"ג - 1993-

שכונת "מורשת-בנימין" בגבעת זאב

מפקדת איזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מועצה מקומית גבעת 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 למיגרש 423 הנמצא בשכונת מורשת-בנימין א'. תכנית מס' 220/3.
4. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:

 - א. הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
 - ב. תשריט בקנה מידה 1:500 הכולל את גבולות התוכנית (המסומן בכחול) ותוכנית חלוקת המיגרש - ניספח א'.
 - ג. תשריט בקנה מידה 1:1250; - הכולל את שטח התוכנית וגבולותיה - ניספח ב'.

5. שטח התכנית:
כ-653 מ"ר נטו.
6. יזמי התכנית:
מועצה מקומית גבעת זאב.
7. מגישי התכנית:
כהן דוד וחנה.
8. עורך התכנית:
דב נאמן, אדריכל.
9. מבצעי התכנית:
דוד וחנה כהן
10. מטרת התכנית:
שינוי תוכנית מיתאר נקודתית אשר תאפשר הפיכת מיגרש 423 (המסומן בשריט 1:500 בכחול) ממיגרש חד מישפחתי למיגרש דו מישפחתי.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית:
תכנית חלוקת מיגרש 423 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, מבוטסת על תכנית מפורטת ומאושרת כחוק.
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 מים כמפורט להלן בתכנית.
7. מפלס קובע:
מפלס המסומן במגרשים, בתשריט 1:500 בנספח א'.
8. מס' קומות:
מס' הקומות המכסימלי מעל פני קרקע טבעית בצד הנמוך יותר של המגרש.
9. קו הדרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
10. שטח בניה ברוטו:
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים.
שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח.

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

איזור מגורים א' מיוחד - מסומן בכתום עם מסגרת כחול 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 תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על-פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון;
- ב. בכפיפות 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 באיזורי 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 והאחוריים. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי.

2. איזור מגורים:

2.1. איזור מגורים א' - מיוחד מיגרש 423 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 הבנין הקיימים באיזור ואינם חורגים מהתוכנית המאושרת לפני השינוי המבוקש. המיגרש אינו מיגרש פינתי; תותר הקמת סככת 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-משפחתיות באזור. גובה הבניה המותר יהיה שמונה וחצי מטר מנקודת ה"אפס" של היחידה הגבוהה. אין לבנות את הבנין על עמודים. ניתן להקים מסדים אטומיים לא פתחים, וזאת בתנאי שגובה המסד המכסימלי לא יעלה על 1.20 מ' מפני רצפת קומת הקרקע עד לגובה מפלס הקרקע הטבעית.

הקירות התומכים יבנו מאבן ויתנשאו 90 ס"מ מעל משטח הקרקע הגבוה. ניתן להקים במקום זאת מעקות בטחון ממתכת; מותר יהיה להקים גדרות בין המגרשים. 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;

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

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

גימור גג 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 גג 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-1.5 למחצית השניה.

2.2 מקלוט

בכל בנין יהיה צורך לבנות מקלט או חדר ביטחון תקני פע"י 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 "שוכב".

2.4 חניות

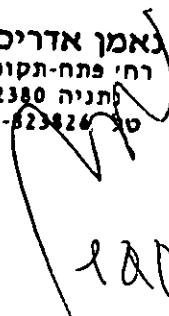
החניות תמוקמנה בתחום המגרש, במקום המסומן בתשריט בניספח ב'. מותר יהיה להקים את החניות בתחום המרווח הקדמי והצדדי. מותר יהיה לחברן ולשלבן בקירות התומכים של המגרשים הגבוהים מהכביש. לגבי המגרשים הנמוכים מהכביש מותר יהיה להקים סככה בהתאם לאישור הועדה המקומית. מותר לשני בעלי מגרשים לבנות שני מוסכים הגובלים זה בזה, אם בתחום המדווח הקדמי ואם בנסיגה 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.
מעבירי 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 בתחום 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 ותיכון הקווים.
7. תיאום
בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

מגיש התוכנית: 
חתימת הוועדה: השירות המקומי המיוחד
לתכנון ובניה
"גבעת זאב"

נאמן אדריכלים
רח' פתח-תקוה 61
תניה 42380
טל 053-523426


מס' יס"ן 15039

התנועה הציונית למען תורה ושוארון

מועצת התכנון העליונה
الإدارة العامة لقطاع القدس والسامراء
مجلس التنظيم الأعلى
ע"פ דבר וזק המון ערים, כפרים ובנינים
(תורה והשוארון) (מס' 18) תשל"ב - 1971
א"ר ישן קמרון تنظيم القدس . القدس والامم
1971-1972 (رقم 18) القدس والسامراء
נמח
נמח

פרוק המון כקוני
مجلس تنظيم القدس
מס' 20/3/2
חכמים
משרד

ועדת המונחים ל
اللجنة الفرعية ل
השיבוש מס' 795
בתאריך 17.11.73
באישור
رقم

התקנות לתורה המוקף סוכנות הנכרה לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
א"א/א"א

נבחל המנהל
המרכזית לתכנון המון התכנון העליונה/משנה
مدير الإدارة
الهيئة للتنظيم والبناء . المجلس الأعلى /اللجنة الفرعية

משרד התכנון והבנייה
מנהל המנהל
1973