

מרחב חכנון כלומי
מועצה מקומית גבעה זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצה החכנון העליונה

חכנית מפורטת מס' 220/3/3

שינוי מס' 1 לחכנית מפורטת מס' 220/3
לשנה חשנ"ד - 1994

שכונת "מורטת בנימין" בגבעה 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 416 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 התכנית (המסומן בכחול) ותכנית חלוקת המגרש - נספח א'.
ג. תשריט בקנה מידה 1:1250 - הכולל את שטח התכנית וגבולותיה - נספח ב'.
5. שטח התכנית:
כ-615 מ"ר נטו.
6. ינומי התכנית:
שלום פינקשטיין.
7. מגישי התכנית:
שלום פינקשטיין.
8. עורך התכנית:
יעקב גילת - אדריכל, ת.ז. 005991880 מס' רשיון 28676 רח' שמעוני 46 ירושלים.
9. מבצעי התכנית:
שלום פינקשטיין.
10. מטרת התכנית:
שינוי תכנית מתאר נקודתית אשר תאפשר הפיכת מגרש 416 (המסומן בתשריט 1:500 בכחול) ממגרש חד משפחתי למגרש דו משפחתי

פרק ב' - בידוש מונחים והגדרות.

1. הכניח:
הכניח חלוקה מגרש 416 ל-2 יחידות/חלקות.
2. הועדה:
ועדה מקומית לתכנון ובניה.
3. איזור:
בחוד מרחב תכנון גבעת זאב- מורשת בנימין א' שטח קרקע המסומן
בנספח ב' בהשריט 1:1250 בצבע כחום.
4. הכניח חלוקה:
הכניח חלוקה למקרקעין בשתי החלקות. מבוססת על הכניח מכורסת
ומאושרת כחוק.
5. קו בנין:
קו לאורך ההזיח או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא
יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בהכניח.
6. גובה בניה מותר:
מוגדר ע"י מיסור דמיוני בגובה מסויים בכל נקודה ונקודה בחתך
המבנה אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו יוצא מכלל זה
ארוכה או מחקן סולרי לחימום בלבד כמפורט להלן בהכניח.
7. מפלס קובע:
מפלס המסומן במגרשים. בהשריט 1:500 בנספח א'.
8. מס' קומות:
מס' קומות מקסימלי מעל בני הקרקע הטבעית.
9. קו הדרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וחלול במזרח דרך.
10. שטח בניה ברוטו:
השטח המתקבל על פי מדידת לפני קווי בניה היצוניים, שטח זה
אינו כולל מרפסיה בלתי מקורות ובאלו המהווה חלק מפתוח השטח.

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

איזור מגורים א' מיוחד - מסומן בכתוב עם מסגרת כחול כניב למגרש המבוקש לחלוקה בתשריט 1:1250 בנספח ב' וכן בכחול בנספח א'.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנית.

1. כללי:

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 במכנים באיזורי מגורים האושר 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 מגרש 416 יכלל במסגרת איזור מגורים א' מיוחד כן שמגרש 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 קדמי (בהזיפת המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ----- 5.0 מ'.

קו בנין אחורי ----- 12.0 מ'.

קו בנין צדדי ----- 3.0 מ'.

קו בנין תואמים את קווי הבנין הקיימים באיזור ואינם חורגים מהתכנית המאושרת לפני השינוי המבוקש. המגרש אינו מגרש פינתי. תותר הקמת סככה חניה ע"פ תכנית אחידה של הועדה המקומית

במקום המסומן בחשיריט. שטח בניה מותר - לשתי היחידות. בשתי קומות יהיו שלוש מאות מטר מרובע וגובה הבניה חמוךר יהיה שמונה וחצי מטר בגג הרעפים מנקודה ה"אפס" של היחידה הגבוהה. אין לבנות את הבנין על עמודים. ניתן להקים מסדים אטומים ללא נהחים, וזאת בתנאי שגובה המסד המכסימלי לא יעלה על 1.2 מ' מפני רצפת קומת הקרקע עד לגובה מפלס הקרקע הכבעית.

הקירות ההומכים לבנו מאבן זיתנשאו 90 ס"מ מעל משטח הקרקע הגבוה. ניתן להקים במקום זאת מעקה בסחון ממחכת.

מותר יהיה לחקים גדרות בין המגרשים. השטחים בין המבנים צריכים להיות מגוננים. מותר לטעה שיחים בגבולות המגדשים. הגדר בחזית המגרש - בגבול הכביש - חוקם בהחאם למפורט בחשיריט הבינוי. אין לטעה עצים אלא במרחק של 2 מ' מגבולות השכנים.

חמרי בניה - המבנים לבנו מאבן מלכנית, טבעית מרובעת ומסותחת. יותר טילוב חמדים נוספים במידה מזערית לשם יצירת אלמנטים ארכיטקטוניים. לא יאשר גימוד בטיח. ניתן לבנות גג שסוח מבטון בגובה 7.50 מ', או גג רעפים בגובה 8.50 מ' שהרעפים יהיו מחדם. חישוב שטח הבניה יהיה החשלקה האופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים כולל מרפסות מקורות, וכולל מהצית הדרי המדרגות הפנימיים. שטחי מרפסות ללא קירוי גג לא יבואו כמנין השכחים.

מותר לבנות מרפסות גג שיכללו מעקה בנויים המהווים הבשך 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 החדר בעליית הגג יהיה 2.2 מ' למחצית שטחו ו-1.5 מ' למחצית השניה.

2.2 מקלוט

בכל בנין יהיה צורך לבנות מקלט או חדר בטחון תקני לפי תקנות הג"א.

2.3 אנטנות ודודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות- הכל באישור הועדה.

בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל 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 בנספח 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 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 את 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. מעברי 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 לצינורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש.

5. הספקת מים.

תהיה ע"י מפעל המים המקומי.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר.

תנתן 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. תיאום.

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

יעקב גילת

יעקב גילת - אדריכל
שמעוני 46 ירושלים, טל. 02-790517

מגיש התכנית

הועדה המקומית המיוחדת
לתכנון ובניה
"גבעת זאב"

חתימת הועדה

המנהל האזורי
מועצת התכנון העליונה
الإدارة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
עז בלוי - חוק תכנון ערים, כפרים ובערים
(תיודה וזיכרון) (מס' 18) תשל"ג - 1973
אמ בשאן פארם תכנון ערים, חוק, תשל"ג
תשרי, תשמ"ג (מס' 18) 1973-1974
תאריך: 23/8/95

מס' תכנון מקומי: 23/8/95
מס' תכנון: 220/3/3
מס' תכנון: 220/3/3
מס' תכנון: 220/3/3

מס' תכנון: 23.8.95
מס' תכנון: 23.8.95
מס' תכנון: 23.8.95

מס' תכנון: 23.8.95
מס' תכנון: 23.8.95
מס' תכנון: 23.8.95



