

איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי - גבעת זאב
תכנית מתאר מפורטת מס' 220/9
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
ולתכנית מתאר מפורטת מס' 902
גבעת הבננה - גבעת זאב מערב

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - גבעת זאב

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים

עורך התכנית: מאיר ניר - אדריכל ומתכנן ערים

תל אביב, שמעון התרסי 7 טל: 03-6045003, פקס: 03-6045556

תאריך עדכון אחרון: 24 נובמבר 2002



איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי - גבעת זאב
תכנית מתאר מפורטת מס' 220/9
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
ולתכנית מתאר מפורטת מס' 902
גבעת הבננה - גבעת זאב מערב

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - גבעת זאב

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים

עורך התכנית: מאיר ניר - אדריכל ומתכנן ערים

תל אביב, שמעון התרסי 7 טל: 03-6045003, פקס: 03-6045556

תאריך עדכון אחרון: 24 נובמבר 2002

גבעת זאב מערב - גבעת הבננה

<u>עמוד</u>	<u>התוכן</u>
3	פרק א' - התכנית
6	פרק ב' - הגדרות
11	פרק ג' - טבלת שטחים
14	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
21	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
25	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
27	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
29	פרק ח' - מרכיבי בטחון
30	פרק ט' - שונות
31	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מיתאר מפורטת מס' 220/9. שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5. ולתכנית מתאר מפורטת מס' 902 גבעת הבננה - גבעת זאב מערב.
2. המקום: גבעת הבננה נמצאת כ-2 ק"מ מערבית לגבעת זאב וכ-0.4 ק"מ מדרום לכביש מעלה בית חורון קואורדנטות 141150-141950 162850-163750. גוש פיסקלי 4, חלק מחלקות: קבאעה, אל סחאויל, מואגט אל עין וחית אל ראס באדמות כפר בית דוקו. ובגוש מס' 29, חלק מחלקות 14, 15, 19-21, 23-26, 28 ובגוש מס' 31, חלק מחלקה 1 ובגוש מס' 30, חלק מחלקות 58, 69, 73, 76 באדמות כפר ביתוניא.
3. גבול התכנית: קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1250.
4. מסמכי התכנית: א. 31 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
ג. נספח בינוי ופתוח בקני"מ 1:500.
ד. חתכים טפוסים בקני"מ 1:500.
5. שטח התכנית: 262.677 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
7. יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - גבעת זאב.

8. **מגיש התכנית** : משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
9. **עורך התכנית** : מאיר ניר - אדריכל ומתכנן ערים, ת"א, שמעון התרסי 7
טל': 03-6045003, פקס : 03-6045556.
10. **מטרת התכנית** : הכנת תכנית מיתאר מפורטת ונספח בנוי לשכונת מגורים
בת 654 יח"ד כדלקמן :
- א. התוויית מערכת דרכים, שבילים להולכי רגל וחניות.
- ב. חלוקת שטח למגרשים מיועדים למבני מגורים -
וקביעת הנחיות ותנאים לבנייתם.
- ג. ייעוד שטחים למבנה ציבור.
- ד. ייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. ייעוד שטח למסחר.
- ו. ייעוד שטח לתכנון בעתיד.
- ז. ייעוד שטח לשרותים טכניים.
- ח. חלוקת אזור המגורים לפי סוגי הבינוי וחלוקת
כל אזור למגרשים.
- ט. קביעת ייעוד מפורט לכל מגרש בכל אזור מאזורי
ייעוד הקרקע השונים.
- י. קביעת מירווחי בניה.
- יא. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בבניה
פרטית וציבורית ואחזקה, לשמירה על רמת
הבניה ועל איכות החיים והנוף.
- יב. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות
לאחזקת אזורים שלא אושרו לבניה או לפיתוח
ולשמירה על תכנית הנוף הטבעית ואחזקתה.
- יג. קביעת הנחיות לגבי צורת מתקנים ומיקומם.
- יד. קביעת גופים מוסמכים לגבי נושאי התכנית
ותחום אחריותם.
11. **כפיפות לתכניות אחרות** :
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

ציונים בתשריט .12

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ביאור</u>	
קו כחול כהה	גבול התכנית	1
קו מלא	גבול מגרש	2
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'	3
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'	4
שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד	5
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	אזור מסחרי	6
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	מבני ציבור	7
ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח	8
ירוק בהיר	שטח נוף פתוח	9
שטח צבוע חום "חול"	דרך קיימת או מאושרת	10
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת	11
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים	דרך מוצעת משולבת	12
שטח צבוע פסים אפור וסגול כהה	מתקנים הנדסיים	13
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק ולבן	שטח חקלאי	14
שטח בצבע לבן	שטח בתחום איסור בניה	15

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית**
תכנית מפורטת מס' 220/9 לשוב גבעת זאב, כולל תשריטים והוראות.
2. **הוועדה**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב.
3. **המהנדס**
מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק**
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. **אזור**
אזור קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **מבנו**
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר המרכיבים את המבנו מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.

9. **תכנית בינוי**
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן, לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית, עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית, תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
10. **קו בניין**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין, או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. **קומה**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **מרתף**
קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
13. **גובה מירבי לבניה**
הגובה הנמדד אנכית, מכל נקודה ונקודה בגג הבנין, אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
14. **קו הדרך**
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
15. **שטח מותר לבנייה**
השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.

16. **זכות מעבר**
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

17. **מסד**
בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.

18. **קומה מפולשת**
חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבנין.

19. **מעקה גג**
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ - 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

20. **צפיפות בניה מירבית**
מספר מריבי של יח"ד לדונם נטו.

21. **חזית קדמית**
חזית המגרש לדרך.

22. **חזית אחורית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

23. **חזית צדדית**
חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי, יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

24. **דרך משולבת**
דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצויידת באלמנטים לריסון התנועה.

25. **שטח עיקרי**
שטח המיועד לשמש את המטרות העקרויות של המבנה כגון: מגורים, מבני ציבור, מוסד, מסחר.
26. **שטח שרות**
שטח המיועד למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נמנים שטחים כגון: שטחים לביטחון ובריאות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחנייה, למבואות, לחדרי מדרגות וכדומה.
27. **תחום דרך מתוכננת**
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד הניקוז והקרקע הדרוש לצמתים.
28. **מתקן דרך**
מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.
29. **דרך קיימת או מאושרת**
דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.
30. **דרך מוצעת**
דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
31. **קומה מדורגת**
קומה הנסוגה מהקומה שמתחתיה, כאשר מינימום הנסיגה, לכל אורכה, 2.50 מ'.
32. **מפלס ה-0**
מפלס הכניסה הראשית לבנין, כמסומן בתכנית הבינוי.
33. **מפלס גג עליון**
מפלס קצה מעקה הגג.
34. **מגרש עליון**
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו התחתון.

35. מגרש תחתון

מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו העליון.

36. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני

תכנית המטפלת ביתר פירוט בכל הנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים בקני"מ שיאפשר את הפירוט הנדרש, הכל בהתייעצות עם היוזם ומתכנן האתר.

פרק ג' - טבלת שטחים

אחוז %	שטח בדונם	מספר מגרש	ייעוד	סימון בתשריט
10.785	28.33	010-012	אזור מגורים ב'	בצבע תכלת
16.14	42.406	020-026	אזור מגורים ג'	בצבע צהוב
2.93	7.70	040-041	אזור מגורים מיוחד	בצבע כתום מותחם כתום כהה
0.32	0.841	100	שטח למסחר	בצבע אפור מותחם אפור כהה
3.4	8.952	200-205	שטח למבני ציבור	בצבע חום מותחם חום כהה
6.44	16.923	400-405	שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק
14.62	38.40	500-502	שטח אקסטנסיבי	בצבע ירוק בהיר
14.7	38.612	601, 602	דרך מוצעת	בצבע אדום
			דרך משולבת	פסים אלכסוניים בצבע ירוק אדום לסרוגין
11.42	30.000	כביש 443	דרך קיימת	בצבע חום בהיר
19.09	50.155	603	שטח בתחום איסור בניה	בצבע לבן
0.13	0.357	800-807	שטח למתקנים הנדסיים	בצבע אפור ובפסים בצבע סגול כהה באלכסון
100%	262.677			סה"כ

טבלת זכויות בניה במגרשי המגורים

הערות	מס' קומות מירבי מעל פני קרקע סופיים	שטח בניה במ"ר		מס' יח"ד מירבי	מס' מגרש
		שרות	עיקרי		
					מגורים ב':
	9-1 ק' מדורגות + עליית גג	1536	7680	64	010
	9-1 ק' מדורגות + עליית גג	1728	8640	72	011
	9-1 ק' מדורגות + עליית גג	1728	8640	72	012
		4992	24,960	208	סה"כ מגורים ב'
					מגורים ג':
	5 קומות + עליית גג	1200	6000	50	020
	5 קומות + עליית גג	2160	10800	90	021
	5 קומות + עליית גג	960	4800	40	022
	5-1 ק' מדורגות + עליית גג	480	2400	20	023
	5-1 ק' מדורגות + עליית גג	1440	7200	60	024
	6-1 ק' מדורגות + עליית גג	624	3120	26	025
	9-1 ק' מדורגות + עליית גג	1824	9120	76	026
		8688	43,440	362	סה"כ מגורים ג'
					מגורים מיוחד:
	6 ק' + מרתף חניה + עליית גג	1440	7200	60	040
	4 ק' + עליית גג	576	2880	24	041
		2016	10,080	84	סה"כ מגורים מיוחד
		15,696	78,480	654	סה"כ מגורים

הערות לטבלה

- השטחים המפורטים בטבלה, כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ה 1992.

2. תותר העברה של עד 10% ממספר יח"ד ממגרש למגרש שכן, ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים, בעת הגשת הבקשה להיתר. לצורך כך תותר העברת זכויות בניה ותקן חניה בהתאם.
3. בבקשה להיתר בניה, חובה להציג תכנון של מלוא השטח המותר במגרש, כתנאי להיתר בניה.
4. תנאי לתעודת גמר למבנה - מימוש בפועל של מה שהוצג כשלב הביצוע, בבקשה להיתר.
5. יותר איחוד מגרשי מגורים סמוכים ובתנאי שמוצגת תכנית בינוי לכל המגרשים המאוחדים. (קוי הבנין וזכויות הבניה במקרה של איחוד מגרשים, יאוחדו כאילו היו מגרש אחד).
6. מותר ניצול חלקי של חלל גג משופע, כחלק מקומת מגורים עליונה. שטח חלל הגג מעל 1.80 מ' ייכלל בשטח הבניה המירבי.
7. תתכן סטיה של 1.5% בשטחי המגרשים הנקובים לעיל, לצורך הקצאה.
8. יותרו קומות תת-קרקעיות או חצי תת-קרקעיות לחניה, בנוסף למנין הקומות המפורט בטבלה, ובנוסף לשטחי השירות המותרים.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

רשימת התכליות והשימושים המותרים .1

מגורים .א.

הוראות כלליות לכל אזורי המגורים .1

א. זכויות הבניה ומספר הקומות ביחס לכבישים, יהיו בהתאם לטבלה, בעמוד 12.

ב. קוי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט, לחזית 6 מ', אחורי 3-6 מ', לצד 3 מ' למעט קוי בניין לחניה מקורת, אשר יותר כקו בניין 0 לכביש או לדרך משולבת.

ג. המרווח המינימלי בין שתי חזיתות צד יהיה 6 מטר.

ד. החניות למגרשים התחתונים, 85% בתחום המגרשים ו-15% על הכביש.

החניות למגרשים העליונים, 85% בתחום המגרשים, ו-15% על הכביש.

ה. חומרי הבניה המותרים: אבן מרובעת ומסותתת. יותר שילוב של חומרים אחרים, בשטח של עד 10% משטח החזית ובאישור הועדה.

ו. שימושים מותרים: מגורים בלבד. בעלי מקצועות חופשיים, הדריס בבנין, יורשו לנהל משרדס בבית, בתנאי שיעמוד במגבלות חוק רישוי עסקים.

ז. חובת מעלית:

לכל דירה שהפרש הגובה בין רצפתה לבין מפלס החניה המשוייכת לה עולה על 9 מ', או 3 קומות מגורים (הקטן

ביניהם), תחול חובת הצגת פתרון של פיר הכנה למעלית, במסגרת הבקשה להיתר. במידה וההפרש הנ"ל עולה על 12 מ' או 4 קומות מגורים (הקטן מביניהם), תחול חובת הקמת המעלית בפועל.

2. הוראות מפורטות נוספות לאזורים השונים

א. אזור מגורים ב'

על המגרשים הצבועים בתשריט בצבע תכלת יחולו ההוראות הבאות:

1. הבניינים יהיו מדורגים, בני 9-1 קומות עם ח. מדרגות משותף אחד.
2. גובה מירבי 12 מ' במגרש תחתון.
3. עומק דרוג מינימלי 2.5 מ' וב-60% מאורך החזית למדרון.
4. תכסית - 50% משטח המגרש.
5. שטח מריבי לבניה = 29,952 מ"ר (לפי טבלת זכויות בניה).
6. יותר לשלב מספר קומות זקופות ובתנאי שכל חתך אנכי נתון, לא יהיו יותר מ-3 קומות מעל פני קרקע סופיים.
7. סוגי גגות: עליון - רעפים או אחר דו שיפועי גגות מדורגים - שטוחים מבטון ומרוצפים
8. חומרי גמר היצוני: אבן מרובעת ומסותתת.

ב. אזור מגורים ג'

על המגרשים הצבועים בתשריט בצבע צהוב, יחולו ההוראות הבאות: מספר הקומות מתחת לפני הכביש המצויין בנספח החתכים הינו מנחה. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה רשאית להתיר תוספת קומות, בהתאם למצב הטופוגרפיה בגבול המגרש, וזאת מבלי להוסיף יחידות דיור או זכויות בניה.

1. הבניינים יהיו מדורגים, בני 1-9 קומות, עם ח. מדרגות משותף אחד.
2. גובה מירבי - 27 מ' במגרש עליון.
3. עומק דרוג מינמלי - 2.5 מ'.
4. תכסית - 50% משטח המגרש.
5. שטח מירבי לבניה - 52,128 מ"ר (לפי טבלת זכויות בניה).
6. יותר לשלב מספר קומות זקופות ובתנאי שכל חתך אנכי נתון, לא יהיו יותר מ-9 קומות מעל פני קרקע סופיים.
7. סוגי גגות : עליון - רעפים או אחר דו שפועי גגות מדורגים - שטוחים מבטון ומרוצפים
8. חומר גמר חיצוני : אבן מרובעת ומסותתת.

ג. אזור מגורים מיוחד

על המגרשים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה, יחולו ההוראות הבאות :

באזור זה יותר מבנה מגורים בן 7 קומות מירבי, ללא קומת עמודים. במקרים של שיפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת, בתנאי ששטחה יכלל בשטח המותר לבניה ולא יוגדל עקב כך. שימושים מותרים - מגורים בלבד.

1. גובה מירבי - 27 מ'.
2. תכסית - 50% משטח המגרש.
3. שטח מירבי לבניה - 12,096 מ"ר (לפי טבלת זכויות בניה).

4. סוגי גגות : עליון - רעפים או אחר דו שפועי
תחתונים - שטוחים מבטון ומרוצפים

5. חומרי גמר חיצוני : אבן מרובעת ומסותתת.

ד. דרכים

1. התווית דרכים, רחבן וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.
2. חניות - תקן החניה המוצע בשטח התכניות הינו 1.75 חניות ליח"ד. 85% מהתקן בתחום המגרשים ו- 15% בתחום הדרכים החניה נספרת הן בתחום הדרכים והן בתוך המגרשים.

ה. שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות ומעבר להולכי רגל. תותר הקמת מגרשי משחקים, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים, מרכזי חלוקת דואר, מתקנים הנדסיים ותחנות השנאה ובזק, בשטח מירבי עד 10% משטח המגרש, הנבלעים בטרסות הש.צ.פ. המרחק המינימלי בין גבול מגרשי המגורים לבין מבני הציבור ומתקני הספורט יהיה 3 מ'.

השטחים יירשמו על שם הרשות המקומית ויוחזקו על ידה. שבילים להולכי רגל ישמשו מעבר להולכי רגל ולמעבר מערכות שירותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים ולהקמת מרכיבי ביטחון ומתקנים הנדסיים, מבלי שהדבר יהווה שינוי תכנית.

- תותר הקמת אנטנות תקשורת באישור הוועדה.

- לא תותר כניסת כלי רכב, פרט לרכב חרום והצלה.

ו. שטח למסחר

ישמש להקמת מבנה ובו מספר חנויות. רישוי בשטח זה יהיה לפי תכנית בינוי.

תותר הקמת מבנה בגובה 2 קומות.

זכויות הבניה - 650 מ"ר עיקרי ו- 150 מ"ר שרות.

במבנה המסחרי ינתן פתרון למיקום מרכזי חלוקת דואר, עפ"י הנחיות קמ"ט דואר ובחתימתו. שטח המסחר יאפשר הקמת סניף דואר ושרותי דואר.

1. גובה מירבי - 12 מ'
2. תכסית - 50% משטח המגרש
3. קווי בנין: לחזית - 6 מ'
לצד - 3 מ'
אחורי - 6 מ'
4. סוג גג: רעפים או אחר דו-שפועי
5. חומרי גמר חיצוני: אבן מרובעת מסותתת

שטח למבני ציבור

ישמש להקמת בית ספר, גני ילדים, בתי כנסת ומועדון נוער. יותר שילוב של מספר יעודים ציבוריים במגרש וכן יעודים נוספים. זכויות הבניה במגרשים למוסדות ציבור יהיה 100% משטח המגרש (שטח עיקרי + שרות).

יותר איחוד של מגרשים סמוכים, בלא שינוי לתכנית זו. במקרה של איחוד, יבוטלו קוי הבנין שביניהם.

זכויות הבניה במגרש המאוחד יהיו 100% משטח המגרש החדש.

גובה מירבי לבניה: 14 מ'.

כל המגרשים המיועדים למבני ציבור, יותרו 3 קומות מעל הקרקע, בכל חתך נתון.

1. תכסית - 40% משטח המגרש.
2. קווי בנין: לחזית - 6 מ'
לצד ואחורי - 3 מ'
3. סוג גג: רעפים או אחר דו-שפועי
4. חומרי גמר חיצוני: אבן מרובעת מסותתת

שטח אקסטנסיבי

שטח בגודל 38.4 דונם, בתוך הקו הכחול של התכנית, של נוף טבעי ללא עבודות פתוח, לרווחת התושבים.

דרך משולבת

דרך מס' 26 בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב, ומצויידת באלמנטים "לריסון התנועה".

מתקנים הנדסיים

שטח בגודל 0.357 דונם להקמת תחנות השנאה וחדרי ביק, משולבים בטרסות הפיתוח הנופי להסואותם.

תחום איסור בניה י.א.

צידי דרך מס' 443, השטח בצבע לבן, נכלל בתחום איסור הבנייה של הדרך ותאסר בו כל בנייה.

הוראות בנייה כלליות

1. צנורות שרות
לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות החיצוניים.
2. פיתרון ארכיטקטוני לקולטים, דוודי מים חמים, מזגנים ומסתורי כביסה
יש לשלב את המזגנים, מסתורי הכביסה וכן את הקולטים והדוודים על הגג לשביעות רצון הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה. יש לטפל בעיצוב ארכיטקטוני נאות גם ביחס לפחי אשפה, גדור המגרש, סידורי החניה וריהוט הרחוב, הכל לשביעות רצונה של הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה. הפתרונות הנ"ל יהוו תנאי להיתר בניה.
3. פרגולות
כל מרפסת גג בשטח 10 מ"ר ומעלה וגינה צמודה בשטח 12 מ"ר ומעלה, תחוייב בהקמת פרגולה בשטח מינימלי של 6 מ"ר. פרטי הפרגולה יוצגו בפרטים מחייבים בבקשה להיתר בניה והקמתה בפועל תהווה תנאי לתעודת גמר.
4. גגות משופעים
כל המבנים בשטח התכנית י כוסו בקומתם העליונה בגגות משופעים מרעפים, או חומר אחר שיאושר, פרט לחלקים המדורגים שגדלם ייקבע בתכנית הבינוי.
5. מעקות על גגות שטוחים במבנים המדורגים
חלק הגג השטוח במבנים המדורגים, שיש אליו גישה, יהיה מרוצף ומוקף מעקה בנוי שלם שגובה אינו קטן מ - 1.1 מ' ואינו עולה על 1.5 מ', אלא אם הותר אחרת ע"י הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.
6. איטום גגות
הגגות העליונים יהיו גגות משופעים מרעפים ו/או כל חומר אחר שיאושר על ידי הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, להוציא את מרפסות הגג, המרוצפות במבנים המדורגים.
7. חומרי גמר חיצוני למבנים
גמר קירות חוץ - אבן מרובעת ומסותתת, לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

חלון ממ"ד .8

אסורה הפניית חלון ממ"ד לכוון הרחוב, כיכר שכונתית או שטח צבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף הנפתח על ציר בכנף חיצונית, הכל בהתאם להוראות הרשות המוסמכת בעת מתן ההיתר.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובניינים
לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ד' - וטבלת שמושי קרקע.

2. תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל - 1200 יח"ד הראשונות (המצטבר בתכנית 220/10 ובתכנית 220/9) - הינו קבלת אישור המפקח על התעבורה יו"ש כי הסדרי התנועה בחיבור לכביש 443 הינם מספקים.

3. תנאים מוקדמים לאישור התוכניות של המבנים והתרת פעילות הבניה
בכוחה של הועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית מדידה
נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקני"מ 1:250, ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ' סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ב. תשתיות
לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של המים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

מוסדות ציבור ושטחים פתוחים

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת מימון של מבני ציבור או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

היתרי בניה, לא ינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הוועדה, בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

שימור נוף

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ובעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוק.

- לקבוע מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

- המגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח או בשטח אקסטנסיבי יחוייבו בהקמת קיר תומך בשלב הביצוע הראשון, למניעת שפכי עפר.

בטיחות

אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.

גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

סידורים לנכים

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, כגון: מבני ציבור, מבנים למוסדות, מבני מסחר, מבני ספורט וכדומה, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים, יחולו התקנות בענין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

תעודת גמר .7

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

בניינים הנבנים בשלבים .4

כל בנין, בין שנבנה בין הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כד, ייבנה ויושלם באופן שיושווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה תואם את דרישותיה של התוכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוניים של הבניינים.

תוספת בניה .5

יהיה זה בסמכותה של הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה לדרוש מיזמי הבניה, להמציא תוכניות להגדלה סטנדרטית של הבניינים, אשר יחוייבו בכל מקרה של השלמה כזאת. תכניות ההגדלה הסטנדרטיות, יפרטו את השימוש בחומרים ושלבי ביצוע בהגדלה. תוכניות אלו יהוו תנאי להיתר בניה.

פיקוח על אופן הבניה .6

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או כל שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.

פיקוח על התכנית עיצוב וצורה ארכיטקטונית .7

עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבניינים יהיה לשביעות רצון הועדה הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

חובת סגירת מסדים .8

חלה חובת סגירת מסדים, בבניה קשיחה, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

9. הגשת תכניות בינוי לאישור

אדריכל הבנין יגיש לוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה לאישור התכניות הבאות:

- א. העמדת הבנין ק.מ. 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך מעודכנת לחצי שנה. התכנית הזו תכלול קווי גובה של 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.
- ב. תכנית סביבה בק.מ. 1:1000 או 1:1250.
- ג. תכניות כל הקומות, חתכים וחזיתות בקנה מידה 1:100 כולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית. מיקום אנטנה, פתרון לתליית כבסים ולמיקום המזגנים בחזיתות הבנין.
- ד. חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי, חישוב % הבניה.
- ה. תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים כל 25 ס"מ.
- ו. כל תוכנית ו/או נתוני תכנון אחרים שיידרשו ע"י מהנדס הוועדה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. גידור השטח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית תוטל חובת גידור השטח בעת הבניה ואזהרת הציבור בפני מפגעי ומטרדי הבניה. לגידור זה וכן למבנים זמניים לצרכי בניה יש לקבל אישור מוקדם של הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

2. הסרת מבנים זמניים
מבנים זמניים כגון מחסני בניה, גדרות זמניים וכד' יוסרו על ידי בעל הרכוש ועל חשבונו תוך פרק זמן שייקבע על ידי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

3. אנטנה מרכזית, מוטות ותרני רדיו ומתקנים אחרים על הגגות
תותר הקמת מוט, תורן של רדיו או מתקן אחר על הגג רק מטיפוס שיאושר על ידי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה. תותר הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין.

במידה שתוקם אנטנה מרכזית לכל הישוב, רשאי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה לאסור הקמת תרני אנטנות על גגות הבתים ולהורות על הסרת תרנים קיימים.

4. גדרות
במגרשים המיועדים למגורים:
בחזיתות הבתים תוקמנה גדרות אבן מרובעת ומסותתת, או כל חומר אחר אשר יאושר על ידי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה. גובה קיר תומך לא יעלה על 4 מ' כולל מעקה במישור אחד. במידת הצורך יש לפצלו ולעשות מרווח לנטיעות. המרווח בין קירות תומכים יהיה בעומק של 1 מ'.

5. תכניות פיתוח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית חלה חובת הגשת תוכניות פיתוח וגינן בקנה מידה 1:250 לועדה המיוחדת לתכנון ולבניה יחד עם הבקשה להיתר הבניה תוך פירוט:
מספר ושילוט.
הסדרי חניה.
מיקום וצורת השבילים.
עיצוב וכיסוי שעוני מים.
חיבור טלפונים.

חיבור טלויזיה תת קרקעי.

גידור החזית.

הצבת עצים בוגרים וכו'.

סורגים לדירות בקומת הקרקע.

תכניות הפיתוח יהיו למבנן שלם (שגבולותיו יקבעו ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, בתאום עם מתכנן האתר) וכן יראו את ההשתלבות בתוכנית של המבנים הסמוכים, הכל באותו מתחם.

פיתוח המגרש

.6

בעת פיתוח המגרש, יוקמו תחילה קירות הגבול/גדרות/מסלעות, וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר של מערכות תשתית (ניקוז, ביוב, טלפון וחשמל) ואין להקים על קרקע זו שום בנין, לבנות או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע המערכות הנ"ל. כל בעת מגרש חייב לתת זכות מעבר למערכות אלה בתחומי מגרשו, הן להקמתן והן להפעלתן ואחזקתן, עפ"י הוראות הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בתנאי ההיתר.

1. ניקוז

מגרשי הבניה ינוקזו לשביעות רצון הוועדה היתה הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה. היתה הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד - יהא זה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.

2. ביוב

בעל בנין הנמצא במרחק של עד 50 מ' מדרך שלארכה הותקנה רשת ביוב כללית. חייב לחבר את הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית, על פי תכנון ואישור הרשות המוסמכת.

3. חשמל תקשורת ותאורה

3.1 חשמל

מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קוי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן, ייקבעו בהתאם לחוק או לצו התקף. כל מערכות מ"נ תהיינה ת"ק בכפיפות לתקנים ולתקנות התקפות. לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל מתח גבוה של 66 קו"ש, במרחק קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב של קו החשמלי. בקו מתח נמוך ת"ק - במרחק מינימום 20 מ' מהקו ת"ק. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח, שטח אקסטנסיבי ובכל המגרשים המיועדים לבניה.

3.2 רשת תקשורת

כל רשת הטלפונים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" ותהיה ת"ק.

תתוכנן אנטנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני תותר. באישור הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

3.3 תאורת רחובות

רשת תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאור בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי.

4. היתר למתקני תשתית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה תוכל להתיר בכל איזור ושטח של תוכנית זו בניה של מתקנים ומבנים הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, ביוב, אספקת חשמל, מים, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות ובלבד שאינם סותרים הוראות אחרות בתכנית זו.

פרק ח' - מרכיבי בטחון

- א. מגיש התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא :
דרך הקפית.
תאורת ביטחון הקיפית.
- ב. 1. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם, הבונה/הישוב/היום כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק נושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
2. מרכיבי ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב, יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך כדי תאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש, למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות

1. חניה

תקן החניה המוצע בשטח התכנית הינו 1.75 חניות ליח"ד.
85% מהתקן בתחום המגרשים ו - 15% בתחום הדרכים.
החניה נספרת הן בתחום הדרכים והן בתחום המגרשים.
תקן החניה במבני הציבור - 1 חניה לכל 2 כתות ובשטח למסחר - 1 חניה לכל 30 מ"ר בניה.

2. מתקני גריסה

"לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית, אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים".

3. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם

טבלת מרחקים

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עילי	400 ק"ו	21 מטר

4. מקלטים

ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

5. ארכיאולוגיה

במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.



הועדה המקומית המיוחדת
לתכנון ובניה
"גבעת זאב"

היזום: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

אדרי מחוז ירושלים
אילון ברנהרד
משרד הבינוי והשיכון
21.12.02

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים

עורך התכנית: מאיר ניר - אדריכל ומתכנן ערים

רחוב שמעון התרסי 7, תל אביב

טלפון: 03-6045003, פקס: 03-6045556

תאריך: 24 נובמבר 2002

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט, זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.



מאיר ניר - אדריכל

ת"א, שמעון התרסי 7, טל. 6045003

שם, תפקיד

24.11.2002

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

