

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב

תכנית מפורטת מס' 220 / 18
שינוי לתכנית מתאר איזורי RS5

ג ב ע ת - ז א ב

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 220/18, שינוי לתכנית מתאר איזורית RS5.
2. מסמכי התכנית:
(א) תקנון הכולל 6 עמודי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
(ב) תשריט בקנ"מ 1:1,250 ותכנית בינוי עקרונית בקנ"מ 1:500.
3. גבול תכנית:
כמותחם בקו כחול.
4. שטח התכנית:
כ - 7.7 דונם.
5. מקום התכנית:
גבעת-זאב - ממערב לכביש רמות - גבעת-זאב - ליד צומת הכניסה לגבעת-זאב.
אדמות הכפר אל ג'יב - מעוקה אל מרג' גוש פיסקאלי 5.
קורדינטות - אורך: 166475 - 166225
רוחב: 141425 - 141250
6. יוזמי התכנית:
המועצה המקומית גבעת-זאב.
7. בעלי זכויות הקרקע:
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
רח' פינסקר 10 ת"א טל' 03-5253450
10. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד שטח משטח חקלאי לאיזור מגורים א'-2, דרך משולבת ושצ"פ לצורך פיתוח והקמת מבני ל 30 יח"ד במכנים טוריים.
ב. קביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית מערכת דרכים על סיווגן, קביעת רוחבי כבישים וכן קביעת הוראות בדבר חניה.
ד. חלוקה למגרשים וקביעת זכויות הבניה בכל מגרש: מס' יחידות דיור, שטח הבניה המותר, מספר קומות וכן הוראות בניה באיזור המיועד למגורים.
ה. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים.
ו. קביעת הנחיות ותנאים בדבר אופן פיתוח המבני.

11. טבלת יעודי שטחים

יעוד האזור	צבע בתשריט	שטח במ"ר אחוז מהשטח סה"כ הכללי	שטח יח"ד
מגורים א-2	כתום	4,540	58.88%
דרך משולבת	קווים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק	2,270	29.44%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	900	11.68%
		7,710	100.00%
		30	

12. הנראות כלליות:

- א. שטח הבניה המירבי למטרה עיקרית המותר במגרש - הוא מכפלת מספר יחידות הדיור בשטח דירה ממוצע שנקבע בתכנית.
(שטח בניה ממוצע - מהווה אמת מידה לקביעת שטח בניה מירבי במגרשי המגורים).
- ב. שטחי הבניה למטרה עיקרית - כוללים את סך שטחי הבניה הקומתיים המקורים הכוללים בקוי בניה חיצוניים, מדודים כחתך אופקי בגובה 1.2 מ' כולל מרפסות מקורות וחלל גג בגובה העולה על 1.80 מ', ממ"דים ומבואות ואינם כוללים מרפסות כלתי מקורות וכאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינם כוללים שטחי שרות.
- ג. שטחי שירות - מרתף בשטח מירבי שנקבע בתכנית זאת.
שיטחי השרות יהיו נוספים לשטחים העקריים.
- ד. מרתף - קומה שעיקרה בנוי מתחת לפני הקרקע הסופיים. גובה מירבי למרתפים לא יעלה על 2.60 מ' ברוטו ממפלס הריצפה למפלס הריצפה שמעליה, (גובה נטו 2.20) ובתנאי שהתקרה לא תבלוט יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. קומת המרתף לא תבוא במנין הקומות. שטח המרתף יהיה 40 מ"ר ליח"ד בממוצע ולא יותר מ 50 מ"ר ליח"ד אחת ויבוא במנין שטחי השירות.
- ה. קווי בנין - קו לאורך חזית, או לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט המבנה אלא אם צויין אחרת בתכנית הבינוי.
- ו. גובה הבנין -
(1) הוא הגובה הנמדד מהמפלס הקובע עד קצה העליון של המעקה או רכס הגג - כמפורט בחתך העקרוני.
(2) מס' קומות אינו כולל מרתפים, חדרים בתחום חלל הגג מערכות טכניות ויצאה לגגות.
- ז. מפלס קובע - מפלס שיקבע ויוגדר בתכנית פיתוח ובינוי כמפלס הכניסה של המבנה.
- ח. גגות -
(1) תהיה חובה לבנות גגות משופעים על חלק מהגגות מחופים ברעפים בשיפוע של 30 מעלות.
גובה רכס הגג לא על יעלה על גובה הבניין המותר - הכל כמסומן בחתך העקרוני.
(2) גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בחומרים עמידים, כגון: אבן נחל, חצץ או יריעות מצופות אגרגטים בני-קיימה. לא תותר הלבנת הגג בצביעה.

- (3) מתקנים על הגגות: - חדרי טכניים מערכות מים, קולטי שמש וכד':
- בגגות משופעים ישולבו כל המתקנים בחלל הגג.
- בגגות משופעים ינתן פתרון אדריכלי לשילובם של המתקנים בבנין. קולטי השמש יהיו מסוג צללית נמוכה.
- (4) חדרי על הגגות - יותרו חדרי על הגגות בתחום הגובה המירבי של הגג המשופע כלול בשטחי הבניה המותרים.
- (5) מרפסת גג - מותר לבנות גגות כמרפסות גג מרוצפות. במרפסות הגג שאינן מקורות, ישולבו אדניות לצמחיה ותותר בניית פרגולה מעץ על-פי פרטים מנחים בהיתר הבניה.
- ט. חומרי הבניה - הבניינים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת. ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים מבטון חשוף איכותי וטיח אקרילי בחלקי בניין כגון בליטות, אדניות וכרכובים. פרטים של אלמנטים אלה יאושרו בהיתר הבניה.
- י. בניה זיזית - תאושר בניה זיזית הכוללת הבלטת אלמנטים עד 100 ס"מ.
- יא. מערכות חימום, הסקה ומיזוג אויר - חובה להתקין מערכות חימום או הסקה לכל יחידות המגורים.
יש לתת פתרונות למיכלי סולר, גז, ארובות, חדרי הסקה וכד' בתכנית הבינוי.
- יב. חניה -
(1) החניות תמוקמנה בתחומי הדרכים המשולבות כפי שיסומן בתכנית הבינוי.
(2) מספר מקומות חניה נדרשים:
באיזורי מגורים א-2 יהיו ס"ה 2 מקומות לית"ד.
- יג. זיקת הנאה - זכות מעבר - תינתן זכות מעבר וגישה לביצוע, לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מים, ביוב, גז מרכזי וסולר, תקשורת קווי חשמל ומערכות ניקוז אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים.
לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
- יד. מיקלוט - חובת מיקלוט בכל מבנה תהיה על-פי תקנות הג"א. לא ינתנו היתרי בניה לבנין אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות המוסמכת.
- טו. מרכיבי ביטחון - יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
(1). א. דרך בטחון היקפית + גדר רשת.
ב. תאורת בטחון הקפית
(2). א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה / מישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
ג. 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 / איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- טז. מיגון אקוסטי - לאורך כביש גבעת זאב - רמות, ינתן פיתרון למיגון אקוסטי לבתים, על פי הנחיות מומחה לאקוסטיקה, בתיאום עם המועצה המקומית והרשויות הנוגעות. הפתרון המוצע יבוצע על חשבון הבונים ויהי חלק מהיתר הבניה.

יז. ארכיאולוגיה - במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט ארכאולוגיה.

13. איזור מגורים א'-2:

טו. איזור זה מיועד לבניית קוטגים טוריים, בגובה מירבי של שתי קומות, מרתף ועליית גג כמסומן בחתך העקרוני.

- קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לדרך משולבת) 4.0 מ'
- קו בניין אחורי (כמסומן בתכנית) 5.0 - 4.0 מ'
- קו בניין צדדי (על-פי תכנית הבינוי) 0.0 מ' - 3.0 מ'
- גובה בניה מותר עם גג רעפים ממפלס קומת קרקע. 9 מ'
- גובה בניה מותר עם גג שטוח כולל מעקה " 7.5 מ'

שטח עיקרי מותר - ס"ה עד 180 מ"ר בממוצע לכל אחת מיח"ד ולא יותר מ 200 מ"ר ליח"ד אחת.
אי יכולת מימוש כל שטחי הבניה כתוצאה מצורת המגרש וקוי בניה לא תהווה הפרת זכויות הבניה המוקנות במגרש.
שטח שירות מותר - מרתף בשטח 40 מ"ר בממוצע ליח"ד ולא יותר מ - 50 מ"ר ליח"ד אחת למרתף.

14. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגינון, מגרשי משחקים לילדים, מעברים ציבוריים להולכי רגל.
כמו כן מותרת הקמת מתקנים : מרכזי חלוקת דואר, חדרי טרנספורמציה מרכזת תקשורת צוברים תת קרקעיים של גז ו/או סולר מרכזיים וכד'.

15. דרכים:

א. דרך משולבת - הינם השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק ומיועדים למעבר הולכי רגל וחניה ומעבר תשתיות.

ד. תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ויפותחו בהתאם לתכנית הפיתוח.

ה. המדרכות והדרכים המשולבות תהיינה מאבן משתלבת.

16. תכנית פיתוח ובינוי:

א. על-מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות לכל השימושים המותרים בתכנית, תוכנה על בסיס עקרונות והוראות תכנית זו, תכנית בינוי ופיתוח ותכנית תאום מערכות ותכנית בינוי לכל שטח התכנית. התכנית תתאומנה עם כל הרשויות הנוגעות לפי העניין.

ב. התכניות תכלולנה:

(1) העמדת הבניינים, קביעת מפלסים קובעים, חתך הבניינים, גובהם ואופן חיבור הבניינים הרצופים.

(2) מפלסי כניסה ומפלסי החצרות.

(3) תכנית פיתוח וגינון שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים משולבות וחניות ומתן פתרונות החניה.

(4) תכניות תאום כל מערכות התשתית במבנן לרבות קוי ניקוז, מערכות אספקת מים, מערכות ביוב, מערכות חשמל על מתקניה, מערכות תקשורת, תאורת רחובות, מתקני אשפה, גדרות וקירות פיתוח והשטחים הציבוריים.

- (5) בתכנית הבינוי והפיתוח ניתן יהיה לסטות מצורת המגרשים ולהעביר מספר יחידות ממגרש למגרש אך לא לשנות את ס"ה יחידות הדיוור במבנן.

17. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

אופן ביצוע של התכנית:

א. היתרי בניה ינתנו לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- (1) לגבי כל המבנן תוגש ותאושר תכנית בינוי ופיתוח.
- (2) תוכן ביחס לכל המבנן הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום מבוססת על התכנית.
- (3) הועדה תתנה את מתן ההיתרים בתיכנון או ביצוע כל האמור להלן או חלקים ממנו:
ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווים ראשיים של חשמל, מים, ביוב, טלפון, צנרת טלביזיה בנפרד מצנרת "בזק", גיגון ושתילת עצים כולל מערכת השקיה לשביעות רצונה של המועצה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל ותמיכת הקרקע לפני ביצוע עבודות עפר.
- (4) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של המועצה המקומית.
- (5) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע מקומות חניה בהתאם לתנאי תכנית זו.

ב. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו מים ו/או גיגון שתילת עצים והשקיה ו/או ניקוז ו/או ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן - עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכנית 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 בתוכנית הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי במועצה.
האמור בסעיף זה, יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין.
כל מערכות התשתית יועברו למועצה המקומית.

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

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

ה. 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.

18. רישום הדרכים, השטחים הציבוריים וזיקת הנאה:

- א. כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל מיועדים להפקעה וירשמו על שם מ"מ גבעת-זאב ללא תמורה, במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין, וזאת תוך שנתיים מיום אישור תוכנית זאת.
- כ. זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר כלי רכב (זיקת הנאה) בין מגרשים יירשמו בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום המגרשים החדשים.

19. תכנית חלוקה:

עם אישור תכנית זו ואישור תכנית הפיתוח ותכניות הבינוי לכל המבנן 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.

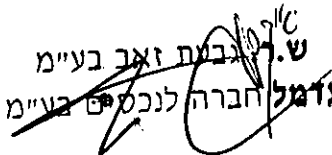
20. שלבי ביצוע:

משך הזמן המשוער לביצועה של התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה. התכנית תבוצע בשלבים. שלבי הביצוע של פיתוח השטח, התשתיות, בניה ואיכלוס יקבעו במקביל להגשת תכנית הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס המו"מ.

21. חתימות וחותמות:

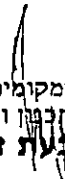
חתימת בעלי הזכות בקרקע ומגישי התכנית :

הב'  בע"מ

ש.ש. גבעת זאב בע"מ
עומד לחברה לנכסים בע"מ 

חתימת מועצת תכנון עליונה

חתימת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
גבעת זאב.

הועדה המקומית המיוחדת
לחכמה ובניה
גבעת זאב 

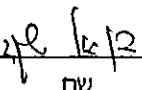
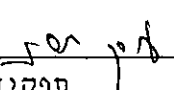
ש.ש. אנדריסליס בע"מ

שמואל שקד דניאל שקד / אנדריסליס ומתכנני ערים
רה' פינסקר 10 תל-אביב 5253450 פקס 5253449

חתימת עורך התכנית:

הצהרת עורך התכנית

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

תאריך 20.1.98 שם תפקיד  

תאריך עדכון : 25.09.98 ז' תשרי תשנ"ט

Handwritten notes and signatures on a document, including the word "مجلس" (Majlis) and various signatures and dates.