

-מתן תוקף-

-1-

מרחב תכנון מקומי
גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מספר 220/10/6 שינוי לתכניות מפורטות מספר 220/10 ו-220/10/3

אגן איילות, קריית חיבור

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב

עורך התכנית: קולקר קולקר אפשטיין, אדריכלים 1991 בע"מ

רח' מלך ג'ורג' 27, ירושלים 94261 טלפון: 02-6254603

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المنطقة الشمالية للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الاعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر ببناء قريتين تخطيط المدن والقرى والبناء
المنطقة الشمالية للتخطيط والبناء ١١٧١-٥٧٣٢
ישראל
נמח
מרחב תכנון מקומי גבעת זאב
220/10/6
תכנית
מסמך
ועדת המענה ל
03/17 בתאריך 05.04.17
בישיבה מס' 03/17
החליטה לתת תוקף לתכנית המכרת לעיל
מרת למאמץ על שלום
מנהל השכבה
חברות לתכנון ובניה
התכנון והעליונה
مجلس
المنطقة الشمالية للتخطيط والبناء

תאריך עדכון אחרון: 10.05.2018

עמ'

תוכן העניינים:

3	 התכנית	פרק א'
5	 הגדרות	פרק ב'
8	 חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
10	 רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	פרק ד'
14	 תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות	פרק ה'
15	 שונות	פרק ו'
16	 תנאים למתן היתר בניה	פרק ז'
17	 חתימות והצהרת המתכנן	פרק ח'

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 220/10/6.
שינוי לתכנית מפורטת מספר 220/10 ו-220/10/3.

2. מקום התכנית :

גבעת זאב - מערב, אגן איילות.

גוש פיסקאלי מס' 6
חלק מחלקות: וד אט-טקה, שעב אל פקיה,
באדמות הכפר אל-ג'יב

נ.צ. רשת ישראלי קואורדינטות: קווי רוחב: 641030-641450
קווי אורך: 214290-214650

3. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

- א. 18 דפי הוראות בכתב (להלן : **הוראות התכנית**) ;
- ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט); המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ג. גליון של נספח בינוי ופיתוח - קרית החינוך, תכנית העמדה ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: נספח מס' א' -); מנחה.
- ד. גליון של נספח בינוי ופיתוח - שטח מסחר, תכנית מפלסים ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' ב'); מנחה.
- ה. גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח - קרית החינוך, תכנית העמדה - חתכים ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2); מנחה.
- ו. גליון אחד של נספח תנועה וחניה ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3); מנחה.

5. שטח התכנית : כ-73 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

7. יזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רחוב הלל 23, ירושלים
טלפון: 02-6291141

8. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב

9. עורך התכנית:

קולקר קולקר אפשטיין, אדריכלים 1991 בע"מ
אדריכל אחראי - רנדי אפשטיין מס' רשיון 19756
רחוב המלך ג'ורג' 27 ירושלים 94261
טלפון: 02-6254603

10. מטרות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה ושינוי גבולות מגרשים.
- ב. שינוי יעוד משטח נופש וספורט למבנים ומוסדות ציבור.
- ג. שינוי יעוד מאזור מסחרי למסחר ותעסוקה.
- ד. שינוי הוראות הבניה למבנים ומוסדות ציבור, לחניה ולדרך חדשה.
- ה. שינוי הוראות בניה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתחום תכנית מאושרת.
- ו. שינוי ותוספת שימושים בשטח מסחר ותעסוקה.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכנית מפורטות מס' 220/10 ו-220/10/3. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

"התכנית"

תכנית מפורטת מס' 220/10/6 לאגן איילות, קרית חינוך כולל תשריט, נספחים והוראות בכתב. כל מסמכי המתכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה בניהם, יקבע ההוראות בכתב, אלא אם כן צוין אחרת.

"הועדה"

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, גבעת זאב.

"המהנדס"

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.

"חוק"

חוק תכנון ערים כפריים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

"מועצת התכנון העליונה"

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.

"אזור"

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

"תכנית חלוקה"

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על התכנית המפורטת הזו המאושרת כחוק.

"תכנית בינוי"

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.

התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.

"קו בניין"

קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר לקו לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, למעט מגדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה, חנייה וכדומה.

"קומה"

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

"גובה קומה"

גובה מירבי שלא קטן מ- 2.8 מטר ואינו עולה על 4.2 מטר אלא אם כן יאמר במפורש אחרת בקשר לאיזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתכנית.

"מבני עזר"

בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

"גובה בניין מירבי"

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין על פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מסד). גג רעפים ימדד הגובה מנקודות ברכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי הגג.

"מפלס - 0.00 - המפלס הקובעת לבנין"

הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

"שטח מותר לבנייה"

השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף וחניה מקורה. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר אם לא רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית.

"קולונדה"

מבנה ללא קירות בחזית הבנין שתקרתו נמצאת בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של בנין.

"מעקה גג"

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

"קו דרך"

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

"כיכר עירונית"

במגרש מס' 201, בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי, מרחב ציבורי מכניס, הבנוי במימדים של אורך ורוחב הגדולים מחלל הרחוב הרגיל. המרחב מוגדר על ידי דפנות בנויים. בקומת הבנינים הפונה אל הכיכר תהיה פעילות מסחרית או ציבורית. החלל יהיה מרוצף ברובו או כולו. יותר ריהוט קבוע או זמני. יותר גינון ונטיעות. תותר גישה לרכב שרות ולרכב חרום.

"מסד":

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין 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 הבניין.

"מרתף-קומת חניה"

קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ' (בקומת חניה גובה לפי אישור מפע"ת). נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.

"חזית קדמית":

חזית המגרש לדרך.

"חזית אחורית":

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

"חזית צדדית":

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית

1. ייעודי קרקע:

ייעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (בדונם)	סה"כ (באחוזים)
מסחר ותעסוקה	פסים אלכסוניים של אפור וסגול	6.852	9.40%
מנתקנים הנדסיים	סגול	0.106	0.14%
מבנים ומוסדות ציבור	חום	46.467	63.73%
דרך מוצעת	אדום	7.154	9.81%
דרך מאושרת	חום בהיר	9.767	13.40%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	1.720	2.36%
חניון	אדום ועליו קווים שחורים אלכסוניים לשני כיוונים	0.847	1.16%
סה"כ		72.913	100%

2. טבלת שטחי מגרשים במ"ר:

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח מגרש במ"ר	מגרש מספר	יעוד
6,852	201	מסחר ותעסוקה
6,852		סה"כ
106	501	מנתקנים הנדסיים
106		סה"כ
4,419	101	מבנים ומוסדות ציבור
1,821	102	
1,428	103	
9,881	104	
14,693	105	
14,225	106	
46,467		סה"כ
49	403	דרך מוצעת
29	404	
7,076	405	
7,154		סה"כ
2,869	401	דרך מאושרת/קיימת
6,898	402	
9,767		סה"כ
1,720	301	שטח ציבורי פתוח
1,720		סה"כ
847	85	חניון
847		סה"כ
72,913		סה"כ שטח התכנית

3. טבלת מספרי מגרשים :

מס' מגרש מצב קיים	מס' מגרש מצב מוצע
602	201
	501
616	103
617	102
618	101
71	104
	105
	106
636	501
85	85

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה

1. כללי:

1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
3. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
4. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור במגרשים מס' 101-106 וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן:

א. שטח זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כדהלן:

- ישיבה קטנה, תלמוד תורה בנים, בית ספר בנים ומבנה רב-תחליטי, גני ילדים/מעון יום, שלוחת מתנ"ס, בי"ס יסודי לבנות ומבני רב-תחליטי, בית ספר תיכון לבנות ומבנה רב-תחליטי, בית כנסת.
- יותר, באישור הוועדה, שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש וכן שימושים נוספים.
1. השימושים כפי שהם נקבעו בטבלת שימושים מחייבים בפרק ד' סעיף 2 הנם מחייבים. הועדה מקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום ושימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בטבלת שימושים מחייבים בפרק ד' סעיף 2 יקבלו מענה בתחום התכנית. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בטבלה בפרק ד' סעיף 2 תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.
 2. קווי הבנין יהיו כפי המסומן בתשריט.
 - קווי הבנין לקומת מרתף וחניה יהיו קו בנין 0.
 3. בסמכות הועדה לאשר איחוד ו/או חלוקת משנה של המגרשים ללא צורך באישור תכנית מפורטת, ובתנאי שאין בדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בטבלת שימושים מחייבים בפרק ד' סעיף 2. יותר שינויים בקווי בנין הפנימיים ללא שינוי בקווי בנין במקביל לכבישים.
 4. ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון שנאיים, חדרי בזק וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'.
 5. מספר הקומות המירבי יהיו 5.
6. טבלת שימושים מחייבים:

מוסד
בית ספר תיכון - בנות
בית ספר יסודי - בנות
תלמוד תורה + חדר - בנים
ישיבה קטנה - בנים
גני ילדים/מעון יום
שלוחת מתנ"ס

ב. הוראות בנייה:

- הוראות הבנייה במגרשים שבאזור הם בהתאם למפורט בהוראות תכנית מפורטות מס' 220/10 ו-220/10/3 למעט השינויים הנקבעים בתכנית זו ומפורטים להלן:
 1. חלוקת המגרשים תהיה לפי המסומן בתשריט.
 2. תנאי למתן היתר בנייה במגרש מס' 101 יהיה הריסת מבנים קיימים במגרש.
 3. תקן החניה יהיה על פי תקן הנקבע בנספח תנועה וחניה בתוכנית זו.
 4. תכנית חלוקה:
 - בסמכות הוועדה לאשר איחוד וחלוקת מגרשים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור על פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
 5. הנחיות להתקנת מעליות:
 - חלה חובה תכנון והתקנת מעליות בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה של הבנין הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבנין, לרבות כניסה לחניה התחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.
 6. טבלת הוראות ומגבלות בניה
 - שטח מותר לבנייה, מספר הקומות המירבי, קביעת שימושים המותרים, וקווי הבנין בכל מגרש יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

ג. טבלת נפחי הבנייה למגרשים למבנים ומוסדות ציבור:

מגרש מספר	שטח מגרש במ"ר	שטח מותר לבנייה במ"ר ***	שטח מותר לבנייה ב-%	מס' קומות מירבי **	קו בנין: (ראה תשריט)		
					קדמי	אחורי	צידי
							שמאל ימין
101	4,419	6,629	150%	5	4	4	*
102	1,821	2,732	150%	5	4	4	*
103	1,428	2,142	150%	5	4	4	3
104	9,881	14,822	150%	5	0	4	4
105	14,693	22,040	150%	5	*	4	4
106	14,225	21,338	150%	5	*	4	4

- * קווי הבנין לפי המסומן בתשריט.
- ** מספר הקומות המירבי נמדד בכל חתך של הבנין. תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה עבור חניה לפי אישור מפע"ת.
- *** תותר תוספת שטחים עבור מערכות טכניות.

3. דרך מוצעת:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת.
- ב. ייעודו של השטח כדלקמן:
 1. סלילת כבישים ומדרכות.
 2. עבודת גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
 3. לאורך הדרכים תבוצע הכנה לנטיעת עצים.
 4. ריהוט רחוב ומתקני תשתיות.
- ג. תוואי דרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
- ד. מדרכות ירוצפו באבנים משתלבות, תותר שילוב באבן טבעית.

- ה. הכבישים יצופו בשכבת אספלט עליונה מבזלת.
- ו. תכנון מפורט לכל האמור לעיל יוגש ע"י יזם התכנית ועל חשבונם לאישור המהנדס. הביצוע על ידי יזם התכנית ועל חשבונם יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ולא תינתן תעודת גמר קודם קבלת אישור מהנדס המועצה.
- ז. במסגרת ביצוע עבודות העפר הכלליות לפריצת דרכים באתר תותר עבודת מילוי ושפך במדרון וזאת אך ורק בהתאם לתכנית מאושרת לטיפול נופי על ידי הועדה.

4. שטח ציבורי פתוח

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו לפי תכנית 220/10.

מגרש מספר	שטח מגרש במ"ר
301	1,720
סה"כ	1,720

5. שטח למסחר ותעסוקה:

- א: השטח (מגרש 201) הצבוע בתשריט בפסים אלכסונים של אפור וסגול הוא שטח למסחר ותעסוקה.

ג: שימושים מותרים:

2. חנויות
 3. הסעדה
 4. משרדים
 5. קופות חולים
 6. אולם שמחות
 7. בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי, כיכר עירונית
- ד: הוראות הבנייה במגרשים שבאזור הם בהתאם למפורט בהוראות תכנית מפורטת מס' 220/10 למעט השינויים הנקבעים בתכנית זו ומפורטים להלן:
1. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח בנוי מס' 1ב'.
 - קו הבנין לאורך כביש מס' 15 יהיו בנסיגה של 3 מ' מקומה 3 עד 10 לפי המסומן בנספח מס' 1ב'.
 - קווי הבנין בקומות מתחת למפלס הדרך יהיו קו בנין 0.
 2. תקן החנייה יהיה לפי הנהלים והתקנות הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התעבורה, כל החנייה תהייה בתוך המגרש.
 3. יותר לבנות סה"כ 6 קומות: עד 5 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת עבור מסחר ותעסוקה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור אולם שמחות.
 4. תותר בניית 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור חניה.
 - במידת הצורך, תותר תוספת קומות חניה.
 5. בכיכר העירונית יותר לבתי קפה ומסעדות להעמיד ריהוט באופן זמני בשעות

- הפעילות של אותו בית קפה או מסעדה.
6. מבנה התעסוקה ימוקם בצד הצפון-מערבי של מגרש מס' 201. בסמכות הועדה לאשר מיקומו הסופי.
7. הגישה לאולם שמחות תהיה מדרך מס' 15 בלבד.

ה: טבלת זכויות בנייה:

מגרש 201	שטח המגרש בדונם	שטח מותר לבנייה במ"ר
שטח מגרש (מ"ר)	6.852	
אולם שמחות		2,030
מסחר ותעסוקה		10,210
סה"כ		12,240

תותר תוספת שטחים עבור מערכות טכניות.
תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה עבור חניה לפי אישור מפע"ת (ראה נספח מס' 3)

6. חניון:

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום ועליו מסומנים קווים שחורים אלכסוניים לשני כיוונים הוא חניון. על שטח זה חלות ההוראות התכנית 220/10 בעמוד 32.
2. שטח המגרש מס' 85 יהיה 850 מ"ר.

7. שטח למתקנים הנדסיים:

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים, ומיועד לחדר שנאיים של חברת החשמל.
2. תכנית היתר הבניה תוכן בהתאם לדרישות חברת החשמל, בהתאמה ובאישור הועדה.

8. דרך לביטול:

1. שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום עם מרווחים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות:

1. עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

2. סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

4. יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתיעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

7. בנייה משמרת מים:

1. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
2. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
3. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
4. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
5. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ו' - שונות

1. חניה

1. תקן החנייה יהיה לפי הנהלים והתקנות הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התעבורה.
2. תנאי להיתר בניה הכנת תכניות מפורטות של חניה למוסדות, מבנים ציבוריים ומסחר ותעסוקה לאישור מהנדס המועצה והמפקח על התעבורה י"ש.
3. חניות במגרש מס' 201 יבוצעו לפי תכנית מאושרת ע"י מפע"ת.

2. גריסה וחציבה:

1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
2. גריסה וחציבה בתחום התכנית יעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט –

3. פסולת בנין:

- לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. הקצאת שטחי ציבור:

- שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

5. מתקנים פוטו-וולטאים:

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

5. רעידות אדמה:

- על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

פרק ז' - תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ביצוע הריסת מבנים קיימים לפי המסומן בתשריט.
2. לא יינתנו היתרי בניה במגרש מס' 201 לפני שתכנית בינוי לביצוע תאושר ע"י מפע"ת.

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלת השטחים והאזורים בתשריט תכנית מפורטת מס' 220/10/6 זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

קולקר, קולקר אפשטיין,
אדריכלים (1991) בע"מ

ח.פ. 51-157025-1
חתימת יו"ר התכנית

רנדי אפשטיין - מס' רשיון 19756
קולקר-קולקר-אפשטיין בע"מ 1991
רחוב המלך ג'ורג' 27 ירושלים 94261
טלפון: 02-6254603

אדריכל מחוז ירושלים
אילון ברנהרד

משרד הינוני והשכונ
חתימת ה

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רחוב הלל 23, ירושלים
טלפון: 02-6291141

צו בדבר חיק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודים ושימרון) מס' 419, תשל"ב-1971
הועדה המקומית המינהלית לתכנון ולבניה גבעת זאב
תכנית מס' <u>220/10/6</u>
בישורתה מס' <u>24.5.10</u> מיום <u>20.10.2000</u>
חולטתה לנכס על הפקדה/מתן תוקף
חתימת יו"ר התכנית

חתימת ה
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב
יו"ר מועצה

חתימת קמ"ט
אפוסטרופוס