

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

25-4

משרד בנין ואיון

תיק מס'

למנהל -

המנהל הכללי

11.93-8.94

תיק מס'

מחלקה - בנין ואיון



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - תכנית מתאר - גבעת זאב

גל-7/44985

מזהה פיזי

מזהה פריט: 0001q2u

כתובת 2-120-5-18-5

תאריך הדפסה 10/04/2018

25-4

107

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	ינה למה / סנסיה אדני	התאריך:	25.8.24
מאת:	ינימין ושא	חיק מס:	
הנדון:	עקדת צלם - מבינה לב וואל-		
סימולין:			

הצד איטא מונק-אמסיה
 כל נוסח הני, מונק-אמסיה
 לקי מין סדני

אני כבר פוזק בעלמא מדינה,
 הצ"ל ונמני הרל - ספול קסמממס
 מחין מדינה מלסוף מילי מכוני
 ופרוצימאי דמני אלב דמני
 על דל דוקס

דמני

ינימין

גבעת זאב**(1) מבוא:**

התכנון יתבצע בשני משודים; הכנת תכנית אב למרחב של גבעת זאב והכנת תכנית מתאר סטטוטורית לשטח המוניציפאלי של גבעת זאב, כפי שגזר מתכנית האב. לאור לחץ הזמן, תכנית האב ותכנית המתאר יעשו במקביל תוך יצירת משוב בין שתי רמות התכנון, בעיקר מדובר על השלבים הראשונים של איסוף מידע ובמיוחד בשלב השני כאשר החלופות בתכנית אב ובתכנית המתאר יהיו בקרה הדדית ביניהן.

(2) תכנית האב:

גבולות ההתייחסות המרחבית יהיו בטרודור בין ירושלים ומודיעין בציר בית חורון כאשר תכנית האב עצמה ותניוס לאזור "במת החר". השלבים של הכנת התכנית יהיו כדלקמן:

א. רקע:

ליקוט מידע ותכניות החלות על השטח, החל מתכניות מצדטוריות R.J.5 ועד לתכניות שהוכנו על ידי האדריכל נחמיה גורלי למרחב, והאדריכל משה מרגלית לגבעת זאב עצמה. כמו כן תהיה התייחסות לתכניות כבישים ועדכונים נוספים כפי שיובאו ע"י ועדת ההיגוי. דגש מיוחד יושם על המשמעות של בעלות על הקרקע תוך מציאת פתרונות תכנוניים מרחביים לאוכלוסיה באזור. תהיה התייחסות ספציפית לתכנית המטרופוליטנית שהוכנה על ידי מרופ' אדם מזור ושמריהו כחן בהנחית ועדה בין משרדית ובירכו משרד הביטוי והשכר.

ב. קביעת האילוצים, החלקים הבילתי משתנים והפוטנציאל לשינוי:

כמקובל תוכן סדרה של מפת רקע בגושים כגון נושאני נוף וטבע, עתיקות, ותחבורה, טריסת האוכלוסיה בצפיפות ואזורי תעסוקה. בסיס תכנוני יהיה תכנית האב של המרחב שהוכן ע"י האדריכל נחמיה גורלי. בשלב זה יבדקו המשמעויות של המידע כפי שצוינו לעיל ומתוך זה תקבע מדלית התכנון על סמך ההחלטה בין החלופות, תוך התייחסות מירבית לענונים התכנוניים של השטח, גידול האוכלוסיה הצפוי באזור כולו ופתרונות מרחביים לרשת דרכים, שמורות טבע, נוף וחקלאות.

ג. הערכת חלופות:

החלופות יבחנו ע"י תבחינים (קריטריתים) תוך שקלול בהשקעות הדרושות לכל חלופה. החלופות יתייחסו לשטחים נוספים לפיתוח, כבישים עוקפים, קביעת תחומי שיפוט של ישובי האזור וקביעות בנוגע למעמד הסטטוטורי של נוף פתוח.

ד. תשריט מסכם:

יוצג תשריט עם נספחים שיסכם את הרעיונות כולל נספחים לפי נושאים עם דו"ח מלווה. בדו"ח זה יהיו המלצות לשינויים שיש לערוך בתכניות מתאר לאזור. תשריט זה יהיה על רקע של 1:5,000 וחומר רקע ב - 1:10,000 כפי שידרש.

(3) תכנית מתאר:

תוכנית המתאר תוכן כפי שצויין באופן מקביל להכנת תכנית האב ולפי אותם השלבים. גבול התכנון יתייחס לרצף טריטוריאלי, כאשר התכנית תתייחס לשטחים בתוך אותו הרצף וזאת כדי למנוע הפליה תכנונית והבטחת פתרונות כוללניים לאזור כולו.

א. ליקוט מידע:

עיקר התכנית תבוסס על חומר רקע לתכנית האב של גבעת זאב, כפי שהוכן ע"י האדריכל משה מרגלית תוך עדכון פרומטי כפי שמתחייב לאור השינויים במרוצת השנים.

ג. קביעת חלופות ותשריט מוקדם:

שלבים אלו ישולבו עם שלב ג' של תכנית האב;
במסגרת תכנית המתאר יבדקו חלופות של יעודי קרקע, צפיפויות, בניה וקיבולות אוכלוסיה בהתייחסות מיוחדת למקומות תעסוקה ומערכות כבישים. עיקר התשריט יתבסס על התכניות הסטטוטוריות הקיימות יקבעו החלקים הבלתי משתנים של אותן החלופות שיהוו את הבסיס לקביעת שלבי ביצוע ראשוניים של תכנית המתאר. בשלב זה יוכן תשריט מוקדם לצורך עיון ועדת ההיגוי.

ג. תשריט מסכם:

בשלב זה תוכן תכנית סטטוטורית בגבולות השיפוט כולל הוראות מתאימות. התשריט יוצג בקני"מ של 1:5,000.

ד. צוות תכנון:

כדי לסיים את התכנון במהירות מירבית יהיה צורך בהרכבת צוות עם יועצים היתעצים יצטרפו להתייחס לנושאים כדלקמן:

א. תחברה וכבישים.

ב. תשתית.

ג. יועצים אחרים בנושאים כגון כלכלה, חברה ונוף יקבעו לפי הצורך ע"י ועדת ההיגוי. תשומה מיוחדת תנתן על ידי אנף הפרוגרמ של משרד הבינוי והשיכון כולל חומר רקע פרוגרמטי.

ה. ועדת היגוי:

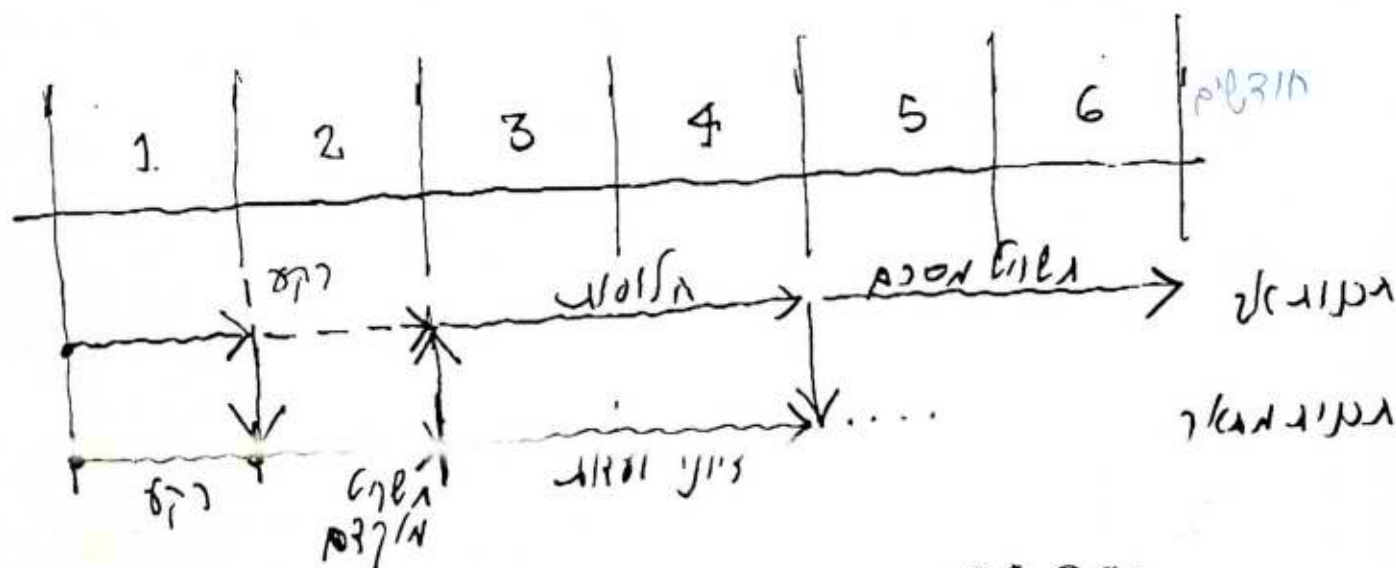
הפרוייקט יונהג ע"י ועדת היגוי המורכבת מנציגי משרד השיכון ומנהל מקרקעי ישראל. לדיוני הוועדה יצורפו בעל תפקידים נוספים לפי העניין.

ו. זמני ביצוע:

העבודה תשתרע לאורך 6 חודשי עבודה לא כולל "זמני המתנה" בקבלת החלטות בין שלב ושלב יש חוויות להביא תשריט של תכנית המתאר תוך 3 חודשי עבודה לצורך דיון בוועדות הסטטוטוריות.

ז. תקציב:

- שכר התכנון יבוסס על התעריף המקובל של משרד השיכון עם אגודת אדריכלים כאשר יקבעו ארבעה מועדי תשלום במהלך התכנון. יש לצרף לתקציב הוצאות יועצים שבעיקרם יועסק לפי שעות עבודה.
- יש להבטיח הזמנת מיפוי ותצלום אויר לפי המרחב, כמו כן תקציב עבור הענקות שמש, צילומים, הדפסות ופלוטים.



24.8.94

כ"ד בכסלו תשנ"ד

08 בדצמבר 1993

לכבוד

גב' סופיה אלדור

משרד השיכון

ירושלים

ג. נ,

הנדון: תוכנית מתאר לגבעת זאב מערב

תוכנית מפורטת לגבעת זאב מערב הוזמנה על ידי משרד השיכון, ממשרדנו - לקטע המכונה "אגן האיילות", וממשרד האדריכל מאיר ניר - לקטע המכונה "גבעת הבננה".

האיזור נמצא ממערב לגבעת זאב של היום, ליד השכונה שתבנה על ידי חברת "אשדר", וקרוב לכביש מעלה בית חורון בצידו המערבי.

על מנת להבטיח את החיבורים לגבעת זאב ולכביש מע"צ, (קטעים הנמצאים מחוץ לתחום בעלות המדינה), נתבקשנו להכין תוכנית מתאר לגבעת זאב מערב. התוכנית הוכנה לפני כחודשיים והוגשה למתכנן יו"ש, מר שלמה מוסקוביץ - מנהל לשכת התכנון.

בנוסף, לפני 10 ימים נתבקשנו על ידי מר ארי כהן ממשרד השיכון להגיש את התוכנית באופן מיידי לועדת חריגים, על מנת לאשר את עקרונותיה. התברר שעל מנת להגישה לועדה המתקיימת מחר, יום ה', 9.12.93, עלינו להעביר את התוכנית אליך תחילה.

2/..

- 2 -

שטח הכולל של התוכנית הוא 1020.81 דונם. השטח נמצא בבעלות המדינה, מלבד שני קטעים, בשתי הכניסות לשכונה :

1. קטע הכביש בקצה המזרחי, המחבר את השכונה לשכונת "אשד".

2. קטע הכביש בקצה המערבי, המחבר את השכונה לכביש המע"צ, קטע המהווה הרחבה של דרך קיימת, ה"מטרוקה".

כנזכר לעיל, התוכנית כוללת שני תחומים: תחום "עמק איילות", ותחום "גבעת הבונה", בתוכם שבעה מתחמים למגורים, שני מתחמים למוסדות ציבור, ושלושה מתחמים לשטחים ציבוריים פתוחים.

הבינוי למגורים מתוכנן על דפנות הואדי ואילו השטחים הנמוכים משמשים לשטחים פתוחים ציבוריים, מוסדות ושטחי נוף פתוח.

השיפועים בטופוגרפיה בשטח התוכנית תלולים מאוד, ועל כן לא מופיעה בה בנייה רוויה כמקובל. הבינוי מתוכנן בשלושה טיפוסים עיקריים, בשלושה איזורים :

1. איזור של בניה צמודת קרקע, בבנינים של 4 יחידות דיור כל אחד.

2. בנינים של 6 יחידות דיור, לאורך הרחוב הראשי.

3. איזור של בנייה בשיטת "בנה-ביתך".

3/..

- 3 -

מספר יחידות הדיור בתחום "עמק איילות" הוא כ-850 יחידות, ובתחום
"גבעת הבננה" כ-550 יחידות, סה"כ כ-1400 יחידות דיור.

הפרוגרמה למוסדות הציבור נמסרה לנו על ידי משרד השיכון, והיא כוללת,
מלבד מוסדות שכונתיים ומסחר, גם בית ספר מקיף, מרכז ספורט ופארק
ציבורי, שהם על-שכונתיים ומיועדים לשימוש הישוב כולו.

בברכה,
רנדי אפשטיין-אדריכל

העתק : ארי כהן - משרד השיכון
שלמה מוסקוביץ-בית אל
מריאן אברמוביץ-מנהל הפרוייקט

אלדור-93/12

מפקדת איזור יהודה ושומרון
הועדה העליונה לתכנון
המועצה המקומית גבעת-זאב

גבעת-זאב מערב
תכנית מתאר

פרק א' - כללי

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מתאר גבעת-זאב מערב, שינוי מס' 1/93 לתכנית מתאר המקומית גבעת-זאב (להלן 'התכנית').

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 17 דפי הוראות בכתב, גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1: גליונות נספחי בינוי הערוכים בקנ"מ 1: כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי-נפרד מהתכנית, לרבות דפי ההוראות בכתב.

3. שטח התכנית ומקומה

שטח התכנית הוא כ- דונם. מקום התכנית: שלוחות הרכסים שמשני צדי עמק האילות ממערב לישוב גבעת-זאת, בין קואורדינטות אורך לבין קואורדינטות רוחב, בכפוף לאמור בסעיף 4 לתכנית.

4. גבול התכנית

גבול התכנית הוא הקו הכחול המסומן בתשריט.

5. מטרת התכנית

- א) קביעת תכנית מתאר מקומית לפיתוח השטחים ממערב לישוב גבעת-זאב וכהמשך לו.
- ב) קביעת מערך יעודי הקרקע, מערכת הדרכים והיקף הבניה למגורים.
- ג) התוויית דרכים ראשיות וקביעת תוואי דרך ראשית המחברת בין הישוב הקיים והדרך הבינעירונית מצפון לו.
- ד) קביעת אזורי מקורים בתחום התכנית.
- ה) קביעת שטחי נוף פתוח בתחום התכנית.
- ו) קביעת אזור למרכז.

6. כפיפות לתכניות אחרות

תכנית זו נועדה להשלים את תכנית המתאר לגבעת-זאב בשטחים עליהם היא חלה. על שטחים אלה יחולו הוראות תכנית המתאר לגבעת-זאב, וכן הוראות התכנית החלות בתכנית מתאר גבעת-זאב מערב זו.

פרק ב' - הגדרות

7. בתכנית זו ובכל תכנית הנסמכת עליה או כפופה לה:
- 'איזור' שטח המסומן בצבע או בקו או בסימני התחמה או בסימני היכר אחרים אשר בהתאם למקרא שבתשריט, בהתאם להוראה שבתכנית ובהתאם לפרשנויות שלהן נקבע לגביו יעוד תכנוני מוגדר.
- 'איזור מגורים' איזור המיועד למגורים ולשירותים קהילתיים לשירות שכונתי בלבד, הכוללים:
- א) בנייני שירות קהילתי ושכונתי כבתי-כנסת, גני-ילדים, מועדונים וכד'.
- ב) חנויות שכונתיות המיועדות לשימוש היומיומי של תושבי השכונה ואינן מהוות מטרד על-ידי גרימת רעש, עשן, גזים רעילים, אבק או ריח רע או כל מטרד אחר שלדעת הועדה המקומית ובהתאם לתקני איכות הסביבה של המשרד לאיכות הסביבה ולחוקי מדינת ישראל, איננו מתאים לאיזור מגורים.
- ג) משרדים או חדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים הצמודים לדירת המגורים והמשמשים את הגרים בדירת המגורים בלבד.
- ד) שטחים פתוחים ציבוריים, שבילי הולכי-רגל, מגרשי משחקים לילדים, וכן מערכות תשתית ושירות הנדסיות, דרכים וחניה.
- הגדרה זאת של 'איזור מגורים' חלה על כל האיזורים האמורים בפרקים יא-יד.
- 'מהנדס' מהנדס שייקבע על-ידי הועדה המקומית גבעת-זאב.
- 'בנין מגורים' בית או בנין או חלק מהם המשמש, נבנה או הוכשר לשמש למגורי קבע בלבד, לא כולל בתי הארחה, בתי-מלון, מוטלים וכיוצא באלה.
- 'חלקה' יחידה אחת של שטח קרקע מוגדר וידוע.
- 'מגרש בניה' חלקה או חלק מחלקה או שטח קרקע אחר או כל צירוף שלהם, שאושר בתכנית מפורטת כיחידה אחת של שטח בניה מוגדר לבנין אחד או למספק בניינים, כולל שטחים המשמשים אותם בניינים כגון: שטחי גינות פרטיות, שטחי חניה פרטית והגישה אליה מדרך ציבורית, שטחי מתקני אשפה, שטחי שבילים ומעברים של הולכי רגל, וכדומה.
- מגרש בניה לא יכלול שטחים של דרכים ציבוריות, חניה ציבורית, שטח פתוח ציבורי, וכל שטח שאינו מיועד לבניה. כן לא יכלול מגרש בניה שטח ציבור, אלא אם כן מיועד מגרש הבניה עצמו לבניה לצרכי ציבור.

'תת-קרקעי' טמון ומכוסה לאחר גמר הפיתוח בהיותו מתחת למפלס הכללי של פני הקרקע באופן מלא או באופן חלקי או פני הריצוף או פני הדרך וכו', הכל בהתאם לתכנית, לתכנית המפורטת או להיתר הבניה.

'גובה הבנין' גובה הבנין בכל נקודה ונקודה בבנין כפי שהוא נמדד הן במטרים והן במספר קומות לפי המרחק האנכי שבין אותה נקודה לבין פני הקרקע הטבעית או פני הקרקע הסופיים בהתאם לתכנית המפורטת (מתחת לאותה נקודה).

'קומה' חלל פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה, אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ-2.5 מטר ואינו עולה על 3.5 מטר, אלא אם כן יאמר במפורש אחרת בקשר לאיזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתכנית.

'מרפסת זיז' זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

'קומת עמודים' בסיס בנין או חלק מבסיס בנין, שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך בעמודים או בקירות.

'מרתף' מתחת למפלס הקרקע של הבנין או למפלס התחתון, שגובהו איננו עולה על 2.25 מ' ושאין חלק ממנו נמצא גבוה מ-1.5 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים לו.

'שטח שירות' שטח הנמצא במרתף או בקומת עמודים או במבנים חיצוניים אשר משמשים לצרכי הדיירים בדירת מגורים, כמחסן לחפצי בית או כמקום חניה לכלי רכב, או כחדר למתקן הסקה ומיזוג-אוויר, או ככביתן אשפה, או כחדר עבודות משק בית כגון כביסה, גיהוץ, תיקונים וכד', הכל בתנאי שגובה החלל בין רצפה לתקרה אינו עולה על 2.20 מ', ובתנאי שלא נעשה כל שימוש למגורים ולכל פעילות פנים אחרת שמקובל לשלבה בחדרי מגורים ושינה של דירות מגורים (לגבי מבנים חיצוניים ראה סעיף 17 להלן).

'שטחי בניה' שיעור סה"כ שטחי רצפה בנויים (כולל שטח בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בנוי אחר שבתוך מעטפת הבנין החיצונית המתקבל מצירוף שטחי כל מפלסי הבניה וכל הקומות), הנמדד (לפי הוראות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזים בתכניות והיתרים התשנ"ב-1992, קובץ תקנות 5422 מיום 23 בפברואר 1992, י"ט אדר א' התשנ"ב) באחוזים משטח מגרש בניה, למעט שטחי בניה המנויים להלן:

שטחן של מרפסות בלתי-מקורות, כולל שטחי גגות עליונים ושטחי גגות ביניים, לא כולל שטחי מרפסות זיז.

שטחו של כל חלק של מקלט או מרחב מוגן הנבנה בבנין או בבסיס בנין לפי חוק ההתגוננות האזרחית, אשר מהווה שטח מינימלי של מקלט עפ"י התקנות שבנדון, לא כולל שטח מקלט שמעל למינימום האמור, בין אם הוא נמצא בבנין ובין אם הוא נמצא בבסיס הבנין. שטחה של קומה מפולשת.

שטח בניה בבסיס בנין, באם הוא מהווה מסד או משמש כשטח שירותים, לא כולל שטחי בניה בבסיס בנין כגון קומת עמודים או מרתף המשמשים לכל מטרה אחרת.

שטחי בניה המשמשים לשירותים כלליים מאושרים מראש בבניינים שאינם מיועדים למגורים, כגון מקלטים עפ"י חוק ההתגוננות האזרחית, מקומות חניה לכלי רכב, חדרי מכונות, חשמל ותקשורת, ביתני אשפה, מחסנים ציבוריים לשעת חירום, כולל מחסני הג"א, מחסני מד"א וכו', הכל אם וכפי שיקבע מראש בתכנית מפורטת בהליכי הפקדה ואישור כחוק. שטחם של חדרי מדרגות פנימיים ומהלכי מדרגות חיצוניים.

'רוחב דרך' המרחק בין שולי הדרך המסומנת בתכנית כנמדד בניצב לקו אמצע אותה הדרך.

'מרווח' המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה שבקטע חיצוני של בנין, לבין הגבול הסמוך של מגרש הבניה.

'תכנית מפורטת' תכנית מפורטת כולל כל תכנית שינוי לתכנית מתאר פסגת-זאב מערב זו, שיש בה הוראות של תכנית מפורטת.

'תכנית בינוי ופיתוח' חלק בלתי-נפרד מתכנית מפורטת, כמפורט בפרק ד' להלן.

'מקום חניה' שטח מתאים ופנוי שיוכשר לגישה ולחניה של כלי רכב אחד, הכל כפי שייקבע ע"י מהנדס התחבורה המחוזי של משרד התחבורה בירושלים.

'תקן חניה' מקדם חישוב לקביעת מספק מקומות חניה הנדרש לגבי כל חלקי מבנה במשמעותם כדלעיל.

'היתר' היתר ביצוע כמשמעותו בצו המושל של איזור יהודה ושומרון.

פרק ג' - הוראות כלליות

הוראות פרק זה יחולו על כל האיזורים שבתכנית, אלא אם כן ייאמר במפורש אחרת בקשר לאיזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתכנית.

8. מתן היתרים

אין לתת היתרים בהסתמך על תכנית מתאר פסגת-זאב מערב זו כשלעצמה, מאחר ואין בה נתונים מספיקים לשם כך, דהיינו היתרים כנ"ל יינתנו אך ורק על-סמך תכניות מפורטות שתיערכנה על-פי התכנית, אם וכפי שתאושרנה כאלה.

9. הוראה עיקרית לגבי כל תכנית מפורטת ולגבי כל היתר בניה

א) תנאי עיקרי הוא, שכל תכנית מפורטת וכל היתר בניה יכללו את הדרוש לקיום הוראות תכנית מתאר פסגת-זאב מערב זו, ויהיו כפופים להוראותיה, וכן שכל היתר בניה יכלול את הדרוש לקיום הוראות התכנית המפורטת ויהיה כפוף להוראותיה.

ב) בכל תכנית מפורטת ייכלל סעיף המפנה להוראות תכנית מתאר פסגת-זאב מערב זו, ומדגיש כי הכפיפות לכל הוראות התכנית הזו מהווה תנאי עיקרי.

ג) בכל היתר בניה ייכלל סעיף המפנה להוראות התכנית המפורטת ולהוראות תכנית זו, ומדגיש כי הכפיפות לכל הוראותיהן מהווה תנאי עיקרי.

ד) בכל תכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע מגבלות מחמירות אשר מגדילות שיעורים מינימליים או מקטינות שיעורים מכסימליים לגבי כל ענין וענין, ויראו מגבלות אלה כמחייבות וכתואמות לתכנית.

10. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור על-פי הגדרתם, יופקעו כחוק על-ידי הועדה העליונה לתכנון.

11. גובה הבניינים ייקבע בתכניות המפורטות לגבי כל איזור שתבכנית.

12. חומר בניה חיצוני

חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבנין יהיה אבן טבעית מלבנית מסותתת. יותר לשלב חומרים נוספים בהתאם להוראות התכנית המפורטת לכל אזור ואזור.

13. מבנה גגות ייקבע בתכנית המפורטת לכל אזור ואזור.

14. מרווח

המרווח (ראה הגדרה בסעיף 7 של התכנית) ייקבע בתכניות המפורטות (אלא אם כן נאמר אחרת, כנ"ל בפירוט האיזורים בפרקים הבאים של התכנית).

15. מבנים חיצוניים

לא תותר במגרש בניה למגורים הקמת מבנים כלשהם (כגון מבנה עזר או שטח שירות) שהם חיצוניים לבנין, למעט סככה או מבנה לחניה של כלי רכב אשר נקבעו מראש בתכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

16. מתקני אשפה

כל בני התכלול מתקני אשפה במיסתור, על-פי התקנים שייקבעו על-ידי הועדה המקומית.

17. קירות תמך

א) קירות תמך ייבנו מאבן טבעית מסיבית, לרבות הכרכוב ('קופינג').
ייאסר חיפוי באבן שכבות שטוחה או באבן נסורה.
ב) לא ייבנו קירות תמך בגובה העולה על 4 מטרים. אם יש צורך בתמך בגובה העולה על 4 מטרים, ייבנה קיר תמך בגובה של עד 4 מטרים עם מדרגה אופקית, כאשר הרווח בין הקירות לא יפחות מ-1 מטר עד לבסיס קיר תמך נוסף שגובהו עד 4 מטרים, וכו'.

18. גדרות

א) בכל איזורי הבניה למגורים ייבנו גדרות בגובה של מטר אחד לאורך שולי המגרש הגובלים במדרכות או בשבילים להולכי רגל או בדרכים או בכל שטח המיועד לצרכי ציבור.
ב) חומר הבניה וצורת הבניה של הגדרות יהיו כאמור לעיל לגבי קירות תמך.
ג) התכניות המפורטות יכללו הוראות מפ[ורטות לגבי עיצוב חזיתות המגרשים לדרכים.

19. חניה לכלי-רכב

כל בניה מותנית בתכנון ובביצוע של שטחי חניה לכלי-רכב לפי התקנים המפורטים בסעיף 55 להלן.

20. פיתוח מגרשים

(א) ביצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על-פי תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך וגדרות, שבילים וריצופם, רחבות וריצופן, גינון ונטיעות, תאורת חניה ושבילים ושטחי חוץ אחרים, מתקני כביסה ואשפה, מתקני דלק, חניה ודרכי גישה לחניה, וכן כל פרט אחר שיידרש על-ידי הועדה המקומית או על-ידי המהנדס, הכל בציון מפלסו הסופי של כל אלמנט, כולל ציון מפלס הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות.

(ב) כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל, ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה.

21. מעשנות (ארובות)

לא יותרו מעשנות גלויות, אלא אם כן הן ייבנו בציפוי אבן סביבן באבן זהה לחזיתות לכל אורכן. עם זאת, לא תותרנה מעשנות שמחוץ לקירות החיצוניים באם אינן משתלבות כראוי בפתרון הארכיטקטוני של הבניין.

22. צנורות וכבלים

(א) לא יותרו צנורות וכבלים גלויים או חלק מהם, כולל נקזי מי-גשמים, ויש להסתירם בתוך הבנין, בתוך קירות תמך וכו'.

(ב) כל בנין ייבנה עם כניסות מותאמות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה וכיוצא באלה, ולחדירה של צנרת מים, גז ודלק הסקה וכיוצא בהם.

(ג) כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הדלק והגז אל הבנין יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש, פרט לקוי חשמל של מתח גבוה, שיהיו עיליים.

(ד) צנור הדלק לכל בנין יהיה תת-קרקעי, ויגיע עד לנקודת כניסת דלק הנמצאת במרחק של 0.70 מ' ממקום הגישה האפשרי למיכלית דלק.

(ה) עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים ייבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב בבנין ובפיתוח של המגרש, תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

23. מניעת מטרד

בכוחה של הועדה המקומית לקבוע תנאים שיידרשו לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, הארה לקויה, פסולת, שימוש באבק ופליטתו, פליטה ואיחסון של גזים רעילים, פליטת עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, וכן לצרף תנאים כאלה לכל היתר או להעמידם כתנאי להוצאת היתר.

24. תנאים למתן הקלות

הוראות בדבר תנאים למתן הקלות ייקבעו בתכניות המפורטות.

25. תעודת גמר

א) לא יינתן היתר איכלוס לבנין, ולא יאוכלס בנין, ולא ייעשה בו כל שימוש, בטרם נתקבלה לגביו תעודת גמר ככל האמור בחוק התכנון והבניה ובתקנות התכנון והבניה שבתוקף בעת מתן ההיתר.

ב) לא תאושר ולא תוצא תעודת גמר אלא אם כן קויימו כנדרש הוראות התכנית, לרבות הוראות פרק ט' לתכנית.

פרק ד' - תכניות מפורטות

26. קנה מידה וסימני המפה

א) התשריט ישורטט על מפת רקע מצבית שנערכה על-ידי מודד מוסמך בציון התאריך ושם המבצע, ואשר זמן עידכונה האחרון לא יעלה על ששה חדשים קודם למועד הגשת התכנית.

ב) סימני המפה המצבית שברקע (בהבדל מציוני התשריט המשורטטים על גליון הרקע) אינם מהווים חלק מהוראותיה או מקביעותיה של התכנית או של התכנית המפורטת, ואין להתיחס אליהם אלא לצורך זיהוי ואיתור תחולת ציוני התשריט, דהיינו: תחולת הוראות התכנית או התכנית המפורטת היא אך ורק בהתאם לציונים המפורשים במקרא שבשולי התשריט, ואילו ציון שלא פורש במקרא אינו מהווה חלק מהוראותיה או מקביעותיה של התכנית או של התכנית המפורטת.

27. קביעת תיקונים לתשריט

תכנית מפורטת תוכל לקבוע תיקונים שוליים בתחומי איזורי היעוד והדרכים המסומנים בתשריט, לשם התאמה לממצאי מדידות סופיות על-פי תרשימי המודד המוסמך.

28. פרטי התכנית

- כל תכנית מפורטת תפרט ותכלול בין היתר:
- (א) מגרשי הבניה ולגביהם שטחי הבניה, העמדת הבניינים, גודלם, גובהם, צורתם והמרווחים בגבולותיהם.
 - (ב) תוואי הדרכים, הגישות לבניינים ומעברים להולכי-רגל, לרבות ציון גובה המפלסים העיקריים.
 - (ג) גובה המפלסים הסופיים של קומת הקרקע לכל מבנה ו/או חלק מבנה, גובהי פני הקרקע, מקום וכיוון הכניסה למבנים השונים.
 - (ד) קביעת מקומם והעמדתם של מתקנים הנדסיים.
 - (ה) שטחים פתוחים צבוריים, שטחי נוף פתוח, שדרות ושבילי הולכי-רגל.
 - (ו) הסדרי חניה, חישוב מספק מקומות החניה בהתאם לתקני החניה, מקום הכניסה למקום החניית כלי הרכב, שטחי פריקה וטעינה ומפלסים עיקריים של המשטחים הנוגעים.
 - (ז) תכנית פיתוח כללית בקנ"מ 1:500 אוט קנ"מ 1:250, הכוללת אלמנטים של פיתוח גינות, קירות תמך עיקריים, מערכת הולכי-רגל, שבילים, חניה וכו'. ניתן יהיה להוסיף לרשימה דלעיל כפי שתמצא הועדה לנכון בעת הגשת התכנית.

29. מפות רקע לתשריט, לתכנית בינוי ולכל נספח לתכנית מפורטת

- מפות רקע בקנ"מ 1:500 או בקנ"מ קטן יותר, תוגשנה על רקע מפות מדידה.
- (א) בכל מקום בו מתבצעות עבודות פיתוח ו/או בניה, תשקף מפת הרקע את המצב הנכון למועד שאינו מוקדם מאשר ששה חודשים לפני הגשת התכנית.
 - (ב) יותר שימוש במפות רקע של מיפוי פוטוגרמטרי, בתנאי שנעשו על-ידי מכון מוסמך לכך מטעם מחלקת המדידות.
 - (ג) כל מפת רקע בקנ"מ 1:500 תכלול קוי גובה טופוגרפיים לפי מרווחים אנכיים של לפחות חצי מטר; כל מפת רקע בקנ"מ 1:1250 או 1:2500 תכלול קוי גובה טופוגרפיים לפי מרווחים אנכיים של לפחות מטר אחד.

(ד) כל מפת רקע תשקף את מצב הצמחיה, התכסית והמערכות העל-קרקעית בשטחה.

מפות רקע בקנ"מ 1:250 או בקנ"מ גדול יותר מוגשנה על רקע מפות מדידה כמפורט בתקנות החלות לגבי מחוז ירושלים כפי שהן בתוקף מעת לעת ובתוספות הבאות:

(1) כל שנאמר בפיסקאות א-ד לעיל למעט השימוש במיפוי פוטוגרמטרי.

(2) המפות תיערכנה לפי מדידת מודד מוסמך בשטח למועד שאינו מוקדם מאשר ששה חודשים לפני הגשת התכנית.

(3) מפת הרקע תכלול מערכות תת-קרקעיות במידה והן ברות-מדידה.

(4) במפת הרקע יסומן בנפרד, על-פי מדידה, כל עץ קיים.

30. תנאים בקשר לאחזקת מקרקעין משותפים

תכנית מפורטת תקבע הנחיות בקשר לסדרי אחזקה משותפת של מקרקעין משותפים (כולל מבנים ומתקנים משותפים) אשר, בין היתר, תהווה לאחר מכן בסיס לרישום הערות, תנאים וסייגים בעת רישום החלוקה על-ידי רשם המקרקעין.

פרק ה' - בניינים ומראם החיצוני

31. השלמת בניינים

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה; בין היתר, יש להזכיר חובה זו כתנאי מפורש בכל היתר בניה.

32. מודעות, פרסומים ושלטים

לא יותקן ולא יצוייר כל שלט, כתובת או ציוד אחר על בנין או על מתקן או בקרבת בנין, אלא בהיתר מאת הועדה המקומית.

33. שדה ראייה

למרות כל הוראה אחרת בתכנית, ניתן יהיה להגביל בניה במגרשי פינה, כדי לשמור על שדה ראייה בלתי-מופרע לנוהגי כלי-רכב ולבטיחות התנועה.

פרק ו' - מערכות תשתית ושירותים הנדסיים

34. הוראה כללית

- (א) פרק זה עוסק בעבודה או בפעולה הקשורים לניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון, תקשורת, כבלי טלויזיה או דלק וגז וכו', כפוף לכל חיקוק אחר החל עליהם בהתאם לכל עניין.
- (ב) ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית ושירותים הנדסיים תת-קרקעיים בשטחי התכנית (כגון מתקני סניקה וכו') באם אין בכך כדי לסכל את השימוש שנקבע בתכנית לגבי אותו מקום.
- (ג) בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמת מבנים עיליים לשירותים הנדסיים בתנאי שיוקמו במסתור, דהיינו, בקפל קרקע או כחלק מבנין או קיר תמך המוקם על-פי המותר באותו איזור, או לפי כל פתרון אחר המונע הבלטתם וחריגתם בשטח. אולם, אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בסביבתו בצורה המניחה את הדעת, או אם הוא מסכל את השימוש המיועד לאותה סביבה או פוגם באפשרות ניצול השטח או בצביון המקום או באופי האיזור, על התכנית המפורטת לקבוע את מבנה השירותים ההנדסיים כבניה תת-קרקעית.

35. רשת אספקת מים

תהיה תת-קרקעית בלבד.

36. רשת אספקת חשמל ותקניה

- (א) כל קוי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- (ב) חדרי טרנספורמציה וכיוצא בהם, יהיו בתוך בניינים או קירות תמך, ובתנאי שיענו על סעיף 42ג לעיל. לא תותר התקנת שנאים עיליים.
- (ג) כבלי תאורת רחוב, כבלי תאורת שטחים ציבוריים וכבלי תאורת מעברים להולכי רגל, יהיו תת-קרקעיים.

37. רשת קוי טלפון

כל קוי הטלפון יהיו תת-קרקעיים בלבד.

38. רשתות אספקת גז ודלק ומתקניהם

- (א) צנרת ומיכלים לאספקת דלק וגז יהיו תת-קרקעיים.
- (ב) לא יונחו צנורות לאספקת דלק נוזלי או גז, ולא יותקנו מיכלי דלק נוזלי או גז, או כל מבנה או מתקן אחר לאספקת דלק נוזלי או גז, ללא היתר מתאים.

39. רשתות תקשורת וטלויזיה

כל קוי וכבלי התקשורת, תקשורת מחשבים ו/או טלויזיה, יהיו תת-קרקעיים. לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה דירתיות. בכל בנין תוקם רק אנטנת טלביזיה אחת לשירות כל דיירי הבנין. לא תותר הקמת אנטנות תקשורת לוינים על גגות הבתים.

פרק ז' - עצים, יער ויעור

40. נטיעת עצים ושמירתם

א) ניתן יהיה להורות בכתב לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לשמור אותם מכל נזק, ולתקן כל נזק שנגרם לנ"ל במקומות שייקבעו בתכניות המפורטות ובהיתרי הבניה.
ב) לא ביצעו הנוגעים בדבר את ההוראה האמורה לעיל לאחר שנדרשו לעשות כן בהודעה בכתב, רשאי המבצע לבצע זאת במקומם ועל חשבונם.

41. איזור נוף פתוח ויעור

א) באיזורים המיועדים לנוף פתוח וליעור, יותרו שבילים ובניינים לשמירת היער, מתקני נופש, חניונים וכד'.
ב) לא יבוצע יעור אלא בשטחים המיועדים לכך בתכנית.
ג) לרשות המייערת יותר באיזור יעור לטעת ולטפל בעצים ולכרות לפי תזונה והידע המקצועי שברשותה.
ד) לא תותר בניה ולא יותרו מתקנים באיזור יעור, אלא כאמור בסעיפים מס' 8 ו-9 לעיל.
ה) תותר העברת תשתית בתנאי שתהיה תת-קרקעית, למעט חשמל במתח גבוה, שתותר העברתו בכבלים עיליים.

פרק ח' - שלבי ביצוע

42. שלבי ביצוע

ביצוע התכנית ייעשה בשלבים המבטיחים הן רצף צמוד ככל האפשר של מתחמי הפיתוח, והן דרגת פיתוח מתאימה של השירותים השונים המקבילה להתקדמות קצב הבניה, כדי להבטיח רמת שירותים נאותה למועד גמר הבניה ותחילת האיכלוס.

43. פיתוח שטחי ציבור

כל השטחים, המבנים והמתקנים המיועדים לצרכי ציבור בכל מתחם יפותחו וייבנו במקביל לבינוי למגורים.

44. פיתוח דרכים ומערכות תשתית

לא יותר איכלוס כל מתחם ו/או בנין בטרם הושלמה סלילת הדרכים אליו ובתוכו, ובטרם הושלמו לשביעות רצון המהנדס קוי המים, הביוב והחשמל בתחום המתחם.

45. מועד משוער לביצוע

המועד המשוער לגמר התכנון המפורט (תכניות מפורטות) לגבי מלוא שטח התכנית, הוא כשבע שנים מתחילתה של התכנית; והמועד המשוער לגמר הפיתוח, הבניה והאיכלוס במלוא שטח התכנית, הוא כחמש-עשרה שנים מתחילתה של התכנית.

פרק ט' - דרכים וחניה

46. פרטים בתכנית מפורטת

- תכנית מפורטת תכלול פרטים בקשר לדרכים, כדלקמן:
- (א) תוואי הדרך ושוליה בהתייחס לקרקע הטבעית, פני קרקע קיימים ופני קרקע סופיים.
 - (ב) חתך לאורך ציר הדרך, הכולל פני קרקע לפי מצב קיים ופני הדרך לפי מצב מוצע ('קו אדום').
 - (ג) חתכים אופייניים לרוחב הדרך, המשקפים את הנתונים הנ"ל.
 - (ד) תכנית של אדריכל נוף לעיצוב תחום הדרך ושוליה.
 - (ה) במקום בו מהווה הדרך שול השכונה, יהיו בתכנית המפורטת הוראות עיצוב מדויקות של שולי הדרך לכיוון הנוף הפתוח.

47. תקן חניה

תקני החניה ומספק מקומות החניה הנדרשים לכל יחידת דיור, ייקבעו בתכניות המפורטות לגבי כל אזור ואזור שבתחום התכנית, ובתיאום עם הממונה על התעבורה במחוז ירושלים.

פרק י' - איזור מרכז אזרחי

48. איזור למוסדות ציבור

השטח הצבוע בתכנית בחום ומותחם בקו חום כהה, הוא איזור המיועד למוסדות ציבור עיקריים של השכונה המשרתים את קהילת איזורי המגורים שבתכנית למטרות חינוך, בריאות, ספורט, דת; בניינים להתקהלות ציבורית, לרבות שימושים לבידור ולשמחות בבעלות ציבורית, הכל בהתאם לתכניות המפורטות. זכויות הבניה, גובה הבניינים, המרווחים וחומרי הבניה - יהיו בהתאם לתכניות המפורטות.

49. איזור שטח פתוח ציבורי

א) השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק מותחם בקו ירוק, הוא איזור שטח פתוח ציבורי. שטח זה הוא שטח לצרכי ציבור ושימוש לגנים, לשטחי נופש או ספורט ומתקניהם, ולמעברים להולכי רגל, אולם מותר יהיה לקבוע בתכנית המפורטת חלקים מצומצמים ממנו לשימוש 'אתר שירותי ציבור' בהתאם לתכנית המפורטת.

ב) התכנית המפורטת תכלול גם את השטחים המיועדים לבניית מבנים לשירות באי השטח הפתוח, וכן תכניות עקרוניות לפיתוח ולגינון השטח הכלול בתכנית, ותנאים מיוחדים למתן היתרים לביצוע העבודות.

ג) התכנית המפורטת הנ"ל תוגש בגבולות מתחם שלם מבחינת מבנה השטח, הרצף התכנוני והמשמעות הנופית של שטח המיועד כשטח פתוח ציבורי (בכפוף לאמור בסעיף לעיל) ותכלול בנוסף לאמור לעיל את הפרטים הבאים, אשר יהוו חלק בלתי-נפרד מהתכנית המפורטת:

1. נתונים על מערכת הדרכים, השבילים, קירות תומכים, חניה וכל אלמנט בעל אופי מבונה בשטח התכנית;

2. מפת שימושים ופרטי השטח כגון חורשה לצל, איזור נוי, מגרש משחקים וכד'.

3. מפת גבהים טופוגרפיים קיימים ומוצעים וחתכים עקרוניים הדרושים להכנת מפה זו.

ד) יותר לבנות מבנים בני קומה אחת ומתקנים המיועדים לשירות באי השטח הפתוח הציבורי, כגון בתי-קפה ומזנונים, מועדונים, מבנים ומתקנים לספורט (לרבות בריכות שחיה ושירותיהן), וכן מחסנים, שירותים סניטריים, מבנים לשירותים הנדסיים ומקלטים, הכל בהתאם לתכנית המפורטת הנ"ל.

50. אזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ויחולו עליו ההוראות הבאות:

היקף הבניה למגורים, היקף השטח הבניה המירבי בכל מתחם, וכן מספר יחידות הדיור המירבי - יהיו בהתאם למפורט בטבלה להלן. מודגש בזה שבכל מקרה של סתירה בין שטח הבניה ומספר יחידות הדיור, תחול ההוראה המגבילה יותר.

51. חזית מסחרית

השטח המסומן בתשריט בקו סגול הוא חזית מסחרית, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א) בתכנית המפורטת ייקבעו היקף שטח הבניה וקעי הרחוב שבהם תהיה חזית מסחרית כפועל-יוצא של תכנית הפיתוח, ותיבדק אפשרות למעבר מקורה לאורכה.

ב) השימושים המותרים לאורך חזית מסחרית יהיו כל המותר באזור מגורים, וכן משרדים, חנויות ומסעדות אשר גורמות מטרד סביבתי לעיל, וכן בנקים, מרפאות צבוריות ופרטיות - הכל בהתאם לסעיף 33 'מניעת מטרד' לעיל.

52. מתחם פתוח

השטח התחום בקו אדום מרוסק הוא שטח מתחם פתוח וממוספר במספר שחור מוקף עיגול שחור סביבו. גבולות המתחם יהיו גבולות התכניות המפורטות שיוגשו.

א) בשטח מתחם ייקבע שטח הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור בטבלה.
ב) בשטח מתחם ייקבעו שטחים לבנייני ציבור ושטחים לשטח פתוח ציבורי.
ג) כל שלב פיתוח יתבצע בהתאם למפורט בשלבי הביצוע, לעיל סעיף .

- 17 -

חתימות:

תקנון גבע 11/93