

הפקדה

220/1/1

מועצה מקומית
גבעת זאב

מתן תוקף

1050-88

המינהל האזרחי יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי גבעת זאב
תכנית מפורטת מס' 220/1/1

תכנית זו תקרא מרחב תכנון מקומי גבעת זאב, תכנית
מפורטת מס' 220/1/1 שינוי לתכנית מפורטת 220/1.

1. שם התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

2. גבול התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הנראות בכתב (להלן "הנראות התכנית")
גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט")
5 גליונות של נספח בינוי כמפורט להלן:
גליון אחד נספח מחסנים: 1,1
גליון אחד נספח תוספות בניה: 2
גליון אחד נספח בינוי בנה ביתר באזור מורשת בנימין: 3
גליון אחד נספח למרכז המסחר: 4
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.

3. מסמכי התכנית:

נפה: רמאללה.

4. מקום התכנית:

המקום: גבעת זאב.
קורדינאטות: אורך - 166/600 - 165/250
רוחב - 141/600 - 140/500

5. שטח התכנית:

שטח התכנית 513 דונם.

המועצה המקומית גבעת זאב.

6. יוזם התכנית:

המועצה המקומית גבעת זאב.

7. מגיש התכנית:

המועצה המקומית גבעת זאב.

8. עורך התכנית:

9. מטרת התכנית:

א. שינוי גבולות התכנית.
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' מיוחד.
ג. יעוד שטח למבני ציבור.
ד. התוית כבישים.
ה. הנחיות לבניית תוספות ומחסנים.
ו. הנחיות לאזור מגורים א'1, א'2, א' מיוחד, ב'1.
ז. יעוד שטחים לספורט וחינוך.
ח. יעוד מעברים להולכי רגל.
ט. הקצאת שטחים למתקנים הנדסיים.
י. יעוד שטח מסחרי.

2/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 2 -

10. הוראות התכנית: הוראות תכנית זו מצטרפות להוראות כל תכנית אחרת, נתגלתה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת, הוראות תכנית זו עדיפות, אולם בניה שבוצעה בהתאם לתכנית 220/1/82 תחשב לבניה כדין.

11. פרוש מונחים והגדרות:
- 11.1 "התכנית" - תכנית זו (תכנית מפורטת 220/1/1)
 - 11.2 "המועצה" - המועצה המקומית גבעת זאב.
 - 11.3 "וועדה" - הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת זאב
 - 11.4 "אזור" - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או בקו בקווקו ו/או במסגרת תחומים מיוחדים בין אם הוא מסומן באחד מסימונים אלה ובין אם הוא מסומן בצירופיהם.
 - 11.5 "קו בנין" - קו אשר מעבר לו לא יבנוט בנין או חלק ממנו.
 - 11.6 "קומה" - חלק המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וגובהם אינו קטן מ-2.50 מ'.
 - 11.7 "קומת מסד" - חלק מכוסה תקרה אשר יכול שיהיה מוקף קירות כולו או מקצתו וגובהו מהרצפה ובאין רצפה מפני הקרקע שבו ועד תחתית תקרה שמעליה קטן מ-2.20 מ'.
 - 11.8 "גובה בנין" - סכום גובהם של כל קומות המבנה עד קצה מעקה הגג או רום גג הרעפים.
 - 11.9 "שטח בנין" - הסכום במ"ר של שטחי כל הקומות שבבנין כולל שטחי מבני העזר למעט קומת מסד שגובהה הוא פחות מ-2.20 מ'.
 - 11.10 "קו דרך" - קו המראה את גבול הדרך משני צדדיו.
 - 11.11 "מפלס קובע" - מפלס הנתון בנספח בינוי ומגדיר את גובה 0.00 +/- של המבנה (הגובה האבסולוטי ביחס לפני הים וממנו מחשבים את גובה המבנה).
 - 11.12 "תכנית בינוי" - תכנית המבוססת על תכנית מיתאר מפורטת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מפלס קובע מספר מקומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב מתקנים לאשפה, לכביסה וכו'.
 - 11.13 "בנין עזר" - גדרות וקירות תומכים ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן.
 - 11.14 "המהנדס" - בנין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או במרתפו והוא מיועד לשמש כאחד מאלה:
 1. מוסר לרכב פרטי.
 2. חדר כביסה.
 3. חדר הסקה.
 4. מחסן לכלי עבודה.

3/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 3 -

12. סימון שטחים התכנית:

אזור	צבע
מגורים א, 1	כתום
מגורים א, 2	כתום בקו מקווקו בכתום
מגורים א' מיוחד	כתום תחום בכתום כהה.
מגורים ב'	תכלת
אזור מסחרי	אפור תחום בקו אפור כהה.
חזית מסחרית	קו סגול.
שטח לבניין ציבורי	חום תחום בחום כהה.
מתקן הנדסי	אפור תחום בסגול.
מוסדות חינוך, תרבות וספורט	פסים אלכסוניים חום וירוק.
שטח ציבורי פתוח	ירוק.
דרכים חדשות/הרחבות	אדום.
דרך קיימת/מאושרת	חום בהיר (חול)
שטח לתכנון בעתיד	פסים צהובים, אלכסוניים.
שטח עם זכות מעבר לציבור	קווקו שחור אלכסוני.
שטח שהתכנית אינה חלה עליו	מותחם בקו שחור.
חניה פרטית	קווקו שחור שתי וערב.
שטח ספורט	ירוק תחום בחום.

13. אופן ביצועה של תכנית מפורטת: במקומות בהם לא קיימת תכנית בינוי לשטח תותר בניה רק אם נתמלא כל אחד מתנאים אלה:

- הוכנה תכנית בינוי לשטח הנ"ל.
- הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידה עדכנית של השטח המראה את השטחים הציבוריים שיופרשו למועצה לצרכי ציבור ללא תמורה.
- השטחים ירשמו ע"ש המועצה המקומית ע"ח היזם.

13.1 מדידה בהתאם לביצוע בשטח - לצרכי רישום.

1. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
2. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
3. רוחב קווי הבניין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

4/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 4 -

14. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

- 14.1.1 במגרשים לא רגולריים (טרפזיים) תותר חריגה של פינת הבנין מעבר לקו בנין עד כדי 10% מהמרווחים הצדדיים והאחוריים.
- 14.1.2 במגרשים משופעים יותר להקים בחזית הפונה למדרון מסדים אטומים או עם פתחים גדולים וזאת בתנאי שגובה המסד יהיה כמפורט להלן:

גובה מפני הקרקע עד רצפת קומת הקרקע	אחוז שיפוע
עד 1.20 מטר.	0% - 20%
עד 1.80 מטר.	20% - 30%
עד 2.40 מטר.	30% - 40%
עד 3.00 מטר.	40% - 50%

מסד העולה על 1.5 מ' יחשב במניין הקומות.

- 14.1.3 אין לבנות מבנים ע"ג קומת עמודים.
- 14.1.4 קירות תומכים: קירות תומכים בין המגרשים יבנו בציפוי אבן. קירות בחזית הקדמית שגובהם מעל 1.5 מ' יפוצלו בנסיגה של 0.60 מ' לפחות עפ"י הנחיות תכנית בינוי.
- 14.1.5 גדרות מפרידות: במגרשים הנמצאים במפלס זהה לא יבנו גדרות מבטון או אבן. גדרות בחזית המבנים יהיו בהתאם לתכנית נספח הבינוי.

15. הוראות לבניית בתים:

כללי:

- 15.1.1 היתרי בניה: יש להגיש בקשה להיתר בניה לכל מבנה שבתחום תחולתה של תכנית זו ובהתאם להנחיות התכנית. הבקשה תכלול:
- בתכנית מדידה מעודענת בקנה מידה 1:250 אשר נחתמה ע"י מודד מוסמך בתאריך שאינו מוקדם מששה חודשים לפני תאריך הגשת הבקשה. התכנית תכלול נתונים על מפלסי המגרש שלגביו מבוקש ההיתר ומפלסי רצפותיהם וחצרותיהם של המגרשים הסמוכים וכן את סימון המבנים הקיימים.
 - תרשים סביבה בקנה מידה של 1:1250.
 - תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 בגבהים מוחלטים כולל קירות תומכים, דרכי גישה, מסלעות וחיבורי ביוב וניקוז בשטח ונטיעות.
 - תכנית הקומות כוללת תכנית גגות, חציתות וחתיכים מגבול המגרש, לגבול הנגדי בק.נ.מ. 1:100.
 - פתרון ארכיטקטוני למערכת קולטי שמש.
 - חישוב שטחים, בצרוף סכימה של חישוב.
 - אישור רשויות הג"א.

5/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 5 -

- ח. אישור מכון התקנים לטיב החומרים.
ט. אישור כיבוי אש למעט למבני מגורים.

15.1.2 חומרי בניה הבניינים ייבנו מאבן מלבנית טבעית מרובעת ומסותתת, למעט תוספות לבניינים קיימים שבהם ייבנה המבנה בציפוי זהה לבניין הקיים, יותר שיכוב חומרים נוספים במידה מיזערית לשם יצירת אלמנטים ארכיטקטוניים. לא יאושר גימור בטיח.

15.1.3 חישוב שטחי בניה כשטח הבניה תחושב השלכה אופקית של כל קומה, למעט מסד מתחת ל-2.20 מ' כולל קירות החוץ ומרפסות מקורות. חדרי מדרגות יחושבו בחציים. במבנים בהם קיים גג רעפים יחשב במניין השטחים כל שטח אשר גובהו עולה על 2.20 מ'.

15.1.4 מרפסות וגגות תותר בניית מרפסות גג ע"ג קומת הקרקע אם המעקה הוא המשר קיר קומת הקרקע. תתאפשר בניית גגות רעפים בשיפוע של 35 מעלות. תותר סגירת מרפסות, אם סגירתן מבחינת שטח, חומרים וצורה תואמים את דרישת הוועדה. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה מהווה גג חלק נופי לבתים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: יכוסה בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה שלא יהווה מפגע נופי הגג לא יכוסה בחומרים לא יציבים.

15.1.5 גובה קומה קומת מגורים לא תעלה על 3.5 מ' ברוטו וגובהה המינימלי לא תפחת מ-2.5 מ'.

15.2 אזור מגורים א' השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור מגורים א-1 אזור זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים בשטח מינימלי של 380 מ"ר למגרש.

15.2.1 תותר בניית מבנים חד משפחתיים בודדים על מגרש אם: קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך או בחזית מקבילה הקרובה לכביש במגרשים שאינם גובלים בדרך) ----- 5.0 מ' קו בניין אחורי ----- 6.0 מ' קו בניין צדדי ----- 3.0 מ'

15.2.2 בתים צמודים (דו משפחתיים) ייבנו כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני מגרשים, או ע"י קיר מרפסת משותף. בעלי המגרשים יגישו תכנית משותפת להיתר בניה. במקרה של בניית אחד משני הבתים, יש לבצע גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא ייבנו חלונות ו/או פתחי יציאה כולל פתחים ליציאת צנרת.

6/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 6 -

קו בניין קדמי (כנ"ל) ----- 5.0 מ'
קו בניין אחורי ----- 6.0 מ'
קו בניין צדדי משותף ----- 0.0 מ'
קו בניין צדדי שני ----- 6.0 מ'
- אלא אם מסומן אחרת בתשריט או בנספח הבינוי.

15.2.3 מבנים חד משפחתיים.
בבניית קבוצת מבנים מתוך הסכמה בין חברי הקבוצה המותחמים בין שטחים ציבוריים (בהתאם לתכנית בינוי לכל הקבוצה שתוגש לאישור הוועדה) יותר קו בניין צדדי של 1.5 מ' מצידו האחד של המגרש כאשר קו הבניין הנגדי גדל ל-4.5 מ' (העמדה אקסצנטרית של כל קבוצת המבנים לאותו כיוון).

15.2.4 מבני עזר (בתחום אזור המגורים)
לא תותר הקמת מבנה עזר נוסף למבנה המגורים למעט סככת חניה לפי תכנית שתאושר ע"י הוועדה.

15.2.5 שטח בניה ברוטו
בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס קומת הקרקע (מפלס ביניים יחשב כחלק מקומת הקרקע).

15.2.6 הגבלות בניה לגובה
בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.
גובה מעקה כנ"ל לא יפחת מ-90 ס"מ מפני הגג.
15.3 אזור מגורים א'
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום מקווקו יהיה אזור מגורים א'-2 (בנה ביתך) אזור זה מיועד לבניית מבנים חד משפחתיים בשטח מגרש מינימלי של 400 מ"ר.

15.3.1 אחוזי בניה
על מגרש בניה לבניית בית מגורים בן דירה אחת יותקו שטחי בניה בשיעור של 120 מ"ר בקומה אחת. בבתי בני שתי קומות יותרו/שטחי בניה בשיעור של 180 מ"ר בנוסף למבני עזר בשטח של 28 מ"ר כאמור בסעיף 15.2.4 ובלבד שתכנית הקרקע לא תעלה על 120 מ"ר.

15.3.2 מרווחים מינימליים (קווי בנין)
מרווח קדמי מינימלי יהיה 4.0 מ'. מרווח צדדי של לפחות 1.5 מ' מצד אחד בתנאי שמצידו השני של המגרש יהיה 4.5 מ' לפחות ובתנאי שכל הבניינים באותה שורת מגרשים יוסטו לאותו צד של מגרש. מרווח אחורי לפחות 6.0 מ', מותר לבנות גם בית בקו בניין צדדי 0, בתנאי ששני בעלי המגרשים הגובלים יבנו את הבניינים בקיר משותף או קיר המשכי ויגדילו את קווי הבניין הנגדיים לפי מידת התזוזה.

7/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 7 -

- 15.3.3 מותר לבנות מרפסת בתנאי שהמעקה הבנוי שלה יהיה המשך אנכי של קיר הבניין שמתחתיה, לא תותר מרפסת זיזית.
- 15.3.4 מותר לבנות גגות משופעים בתנאי שציפוי הגג יהיה מרעפים בלבד ובתנאי ששיפוע הגג יהיה עד 35 מעלות.
- 15.3.5 על המגרש תוקם יחידת דיור אחת בלבד.
- 15.3.7 הוראות לבניית בתים
- א. המבנים יהיו בני שתי קומות בלבד בכל חתר. במגרשים הנמצאים מעל מפלס הכביש, המפלס הקובע לבניין מתייחס לקומת הכניסה, ומעליו תותר בניה של שתי קומות בתנאי שלא תהיה חפיפה של 3 קומות בחתר אחד בלבד חדר המדרגות.
- ב. במגרשים הנמצאים מתחת למפלס הכביש, המפלס הקובע לבניין מתייחס לקומת הכניסה תותר בניית קומה אחת מתחתיה וקומה אחת מעליה בתנאי שבחתר לא תהיה חפיפה של 3 קומות, למעט חדר מדרגות. קומת מסד תחשב במניין הקומות בשטח מירבי שלא יעלה על 28 מ"ר.
- בבניין הנבנה בשלבים יראה הבניין בכל שלב כמבנה מושלם.
- 15.3.8 ניקוז ביוב ואספקת מים
- הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות הספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי, תהיה זכות מעבר לצנורות ביוב וניקוז בתחום מרווח הבניין לפי קביעת הוועדה.
- תשמר הזכות למעבר לשם טיפול והחזקת צנרת ביוב וניקוז.
- 15.3.9 בכל בניין ייבנה מקלט לפי הוראות הג"א.
- 15.4 אזור מגורים א-מיוחד
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה יהיה אזור מגורים א-מיוחד, שטח זה מיועד לבניית בתים טוריים דו קומתיים.
- 15.4.1 קווי הבניין
- קו בניין קדמי ----- 5 מ'
קו בניין אחורי ----- 5 מ'
קו בניין צדדי ----- 2.70 מ'
- אלא אם צוין אחרת בתשריט.
- 15.4.2 מבנה עזר
- תותר הקמת מבני עזר במגרשים 101-192 כמחסנים, חדרי הסקה, הכל בהתאם ל"נספח בינוי מחסנים". תוגש עבור תוספות אלו תכנית בקשה להיתר. בשאר המגרשים יתוכננו מבני העזר כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- 15.4.3 שטחים
- שטח בניה מכסימלי מותר ב-2 קומות הוא עד 160 מ"ר ליחיד. תותר תוספת בניה למבנים 101-192 בהתאם לנספח הבינוי.

8/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 8 -

15.4.4 תוספות התוספות הצמודות בקיר משותף תהיינה זהות (בשיקוף ראוי) ובנויות מאותם חומרי בניה בתנאי שניתנה לכך הסכמה בכתב מאת בעלי המגרשים הגובלים. אסורה פתיחת פתחים לקו בניין 0.

15.6 אזור מגורים ב' השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהיה אזור מגורים ב'. שלב זה מיועד לבניית מבנים בני 3 קומות. בבתים טוריים יותר להקים קומה נוספת בהתאם לפרוט להלן:
א. בתים 404,403,402,401 - יכללו קומה מסחרית בקו בנין 0 הצמודה לכביש ומעליה שכוש קומות מגורים.
ב. בתים 306,305,304,303,302,301 - יכללו קומת מגורים הנמצאת נמור ממפלס הכביש הגובל ומעליה שכוש קומות מגורים נוספות.

קו בנין בחזית משיקה לכביש, שביל או דרך --- 4.0 מ'
קו בנין אחורי ----- 5.0 מ'
קו בנין צדדי ----- 3.0 מ'
אלא אם צויין אחרת בתשריט או בנספח הבינוי.
שטח בניה ברוטו מותר 130 מ"ר ליחידת דיוור.

15.6.1 תוספות בניה בבתים מס' 602-601,362-251 תוספת הבניה בחזית קידמית תהיה במימדים של 5.04 מ' - 3.30 מ' בהתאם לנספח 2.
הבתים מס' 602-601,263-251 תותר בניית מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.
בבתים 206-201 תותרנה תוספות לקומת קרקע בתחום חלק הבנין בהתאם לנספח הבינוי.

16. מבני ציבור מותר להעמיד מבנים רגילים או להקים מבנים ארעיים לצרכי ציבור החורגים מהוראות תכנית זו. בתנאי שתקופת החריגה לא תעלה על 5 שנים.

17. שטח מסחרי השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, תחום באפור כהה יהיה שטח מסחרי בו תותר בניית חנויות, משרדים ומוסדות לכל עירוניים בתנאי שלפי שיקול דעת הוועדה אינם מהווים מטרד אחד לשני.
מיקומם, גודלם ויעודם יהיה עפ"י תכנית בינוי מצורפת. בשטחים מסחריים אלו תותר בניית מבני עזר. בסעיף זה בנין עזר כל אחד מאלה:
חדר כביסה או יבוש כבסים, חדר הסקה או אחסנת מכונות קרור או איוורור, חדר חשמל או אחסנת גנרטור או טרנספורמטור, מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה, מקלט או מגדל בטחון, חדר מכונות להפעלת מעלית אחת או יותר חדר לאחסנת מיכלי גז וכיוצא בזה, ארובות איוורור ואינסטלציה סניטרית.

9/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 9 -

18. חזית מסחרית
קו סגול המסומן בתשריט מציין חזית מסחרית אשר בקומת הקרקע התחתונה בה מותר להקים חנויות, משרדים, מבני ציבור, מקלטים ומבני עזר צמודים לפונקציות הממוקמות בבניין, תוכן תכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני לחזית. המבנה והנחיה לשילוט, מיקום ופינוי אשפה מקומית, חניה ואספקה לחנויות.
19. שטח למתקן הנדסי
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו סגול מיועד להקמת מתקנים הנדסיים (בריכות מים, תחנות סניקה מרכזית טכפונים, מחסני מועצה וכד').
20. שטח לתכנון בעתיד
השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים, ישמש כשטח לתכנון בעתיד אשר לגביו תוכן תכנית מפורטת אשר תקבע את יעודו.
21. שטח פיתוח ציבורי
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי ויעודו לגינון, פינוי חי ומגרשי משחקים. לא תותר בשטח תנועת רכב למעט רכב חרום ושרותים, בשטחים ציבוריים. אלו ניתן להעביר מערכות תשתית.
22. דרכים
הדרכים המסומנות בתשריט בצבע אדום או צבע חול מהווים דרך אשר עיגול הסימון בהם מציין את מספר הדרך ורוחבה וקווי הבניין לאורכה. לשם פריצת דרך יש להגיש בקשה להיתר.
23. שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור
השטחים המסומנים בקווקו שחור אלכסוני, יהיו שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור, בעלי השטח לא ימנעו זכות מעבר זו.
24. שטח לספורט וחינוך
השטח הצבוע בפסים אלכסוניים חום וירוק ומותחם בחום כהה בתשריט הינו שטח כמוסדות חינוך תרבות וספורט. שטח זה מיועד להקמת מבני ציבור וחינוך הכוללים מבני ספורט כדוגמת: מגרשי משחק, אולמי ספורט, בריכות שחיה וכדומה. לשטח הנ"ל תוכן תכנית בינוי הקובעת את יעודי השטחים.
25. שטח ספורט
שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בחום כהה הוא שטח ספורט, עליו ניתן להקים מתקני ספורט הכוללים מבני עזר. בשטח זה רשאית הוועדה עפ"י שיקול דעתה לפטור הקמתם של מבני ציבור וחינוך מהוראות התכנית הנוגעות לחומרי בניה. בכבד שהפטור האמור לא יפגע בעיצוב הכולל של הסביבה. בשטח המותחם באזור הוואדי מדרום לפארק הגלגיליות יהיו 2 מגרשי טניס, לכל יציעים לקהל בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב סביבתי. בהיתר הבניה יוגבלו שעות ההפעלה של מגרשי הטניס הנ"ל בשעות הערב המאוחרות באמצעות שעון אוטומטי.

10/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 10 -

26. שטח שהתכנית אינה חלה עליו
השטח המותחם בקו שחור, הינו שטח אשר התכנית אינה חלה עליו.

27. פיתוח ונטיעות
היתר בניה למבנים ומוסדות הציבור ינתנו רק בהתאם לתכנית הבינוי אשר תוגש ע"י היזם בה יפורט תכנון הפיתוח והגיגיון.
מתקני אשפה ימוקמו בהתאם להנחיית מהנדס המועצה. באזורים בהם המבנים הם מעל לכביש יבנו קירות תומכים במפוצל. גובה קיר לא יעלה על 1.8 מ' ברצף אחד הוועדה רשאית להורות בכתב למבקש ההיתר לנטוע עצים שיחים או גדר חיה לאורך הדרכים או בשטחים ובמקום שיקבעו ע"י הוועדה.

28. תשתית ניקוז תיעול ואספקת מים
28.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותיעול:
הוועדה רשאית לחייב את מבקש ההיתר להקצות קרקע למעבר מים גשמים או מים ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או חלק ממנו לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

28.2 שמירה על הבריאות:
הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות

28.3 ניקוז:
הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן ההיתר בניה כי יובטח ניקוז בקרקע לגביה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה להיתר לבנית בית, או לסלילת דרך.
ינתן היתר להעברת קווי מים ותעלות בתחום המגרשים רק אם לדעת הוועדה אין בעבודות אלה משום נזק לציבור.

28.4 ביוב:
כל בנין בשטחה של התכנית יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישות הוועדה. תהיה זכות מעבר לצינורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש.
מיקום קווי הביוב יקבע ע"י מהנדס המועצה.

28.5 אספקת מים:
אספקת המים תעשה ע"י מפעל המים המקומי.

11/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 11 -

28.6 זיקת הנאה - זכות מעבר:

במקביל לגבול המגרש בכל מגרש תהה זיקת הנאה לטובת המועצה וחברת החשמל לצורך העברת קווי מים ביוזם וחשמל בשטח המגרש לפי הצורך. כן תהא בכל מגרש זיקת הנאה לטובת בעלי המגרשים הגובלים ולטובת המועצה לפיה חייב בעל המגרש לאפשר במגרשו כל פעולה הנחוצה לצורך אחזקה ותיקונים של קוים אלה והוא לא יהיה זכאי למנוע ביצועם.

28.7 כל התשתיות יהיו, תת קרקעיות, למעט ארגזי שרות ועמודי תאורה.

29. דודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות להנחת דעתה של הוועדה.

29.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או צמודים לגג המבנה ובאישור הוועדה.

29.2 בגג שטוח - המערכת הסוכרית תהיה על הגג או על מבנה היציאה לגג.

30. אנטנות

לכל מבנו תורכב אנטנת טכויזיה מרכזית משותפת אחת, בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

כל מבנו יחוייב בחיבור ישיר למערכת אנטנה מרכזית ישובית ו/או שכוניתית.

חתימות:

חתימת המגיש:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת הוועדה:

