

הפקדה

מועצה מקומית
גבעת זאב

מתן תוקף

206-87

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב
מועצה מקומית גבעת זאבמזר יחודה ושומרון
עצת התכנון העכיונהתכנית מיתאר מפורטת מס' 220/4/5לשנת תשמ"ט - 1989

שכונת "מורשת בנימין" ב'

ב ג ב ע ת ז א ב.

17.12.1987

21.12.1987

3.1.1988

18.4.1988

6.6.1988

25.1.1989

10.3.1989

22.5.1989

15.6.1989

21.6.1989

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 1 -

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי * מועצה מקומית גבעת זאב

פרק א' - התכנית

1. המקום: גבעת זאב.
2. שם ותחולת התכנית: תכנית מיתאר מפורטת מס' 220/4/5 לשכונת מורשת בנימין ישוב ב', שנת תשמ"ט 1989 שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/4 ולתכניות: 220/4/1, 220/4/2, 220/4/3, 220/4/4-1 (להלן התכנית).
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
א. 21 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית";
ב. תשריט בקנה מידה 1:1250;
ג. 14 נספחי בינוי.
5. שטח התכנית: כ- 170.00 דונם.
6. יוזמי התכנית: מועצה מקומית גבעת זאב.
7. מגישי התכנית: מורשת בנימין למסחר ותעשיה בע"מ.
8. עורך התכנית: 220/4, 220/4/1, 220/4/2 ש. שקד - אדריכל ומתכנן ערים.
עורך תכנית זו - הוועדה המקומית גבעת זאב.
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות 220/4, 220/4/1, 220/4/2, 220/4/3, 220/4/4.
נתגלתה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות כל אחת מן התכניות כנ"ל, תהיה עדיפות להוראת תכנית זו.
9. מטרת התכנית: א. תיחום שטח פיתוח לשכונת מגורים.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור - בהתאם לאזורי הבניה השונים.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושכבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
ז. שינויים לתכניות המפורטות מעלה.

2/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 2 -

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

1. התכנית: תכנית מיתאר מפורטת לשכונת מורשת בנימין ב', כולל תשריטים, הוראות ונספחים כאמור בפרק א' סעיף 4.
2. הוועדה: וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעת זאב.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בניין: קו לאורך חזית, או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבנו בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים בכל נקודה ונקודה בחתר המבנה אשר מעליו לא יבנו בניין או חלק ממנו יוצא מכלל זה ארובה או מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בתכנית או חדר מכונות למעלית.
7. מפלס קובע: מפלס המסומן במגרשים, בתשריט נספח הבינוי ומגדיר את גובה 0.00 +/- (הגובה האבסולוטי ביחס לפני הים וממנו מודדים את גובה המבנה). אין להנמיר את מפלס רצפת קומת הקרקע מתחת למפלס הקובע אלא באישור מהנדס הוועדה. במקרה זה הגובה החדש ימדד מהמפלס החדש, בשום פנים ואופן אין לעלות מעל למפלס הקובע.
8. מס' קומות: מס' הקומות המכסימלי מעל פני קרקע סופית או לפי הגדרת נספחי הבינוי.
9. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
10. שטח בניה מותר: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר כמעט קומת מרתף בהתאם לסעיף 14.
11. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מיתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבניינים, מפלס קובע, שירותיהם, מס' קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וככלים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.

3/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 3 -

כמו כן, כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון וכפי ראות עיניה של הוועדה.

12. תכניות מאושרות: כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח, יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית, לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

13. המהנדס: מנהל לשכת התכנון המרכזית או מהנדס הוועדה המקומית - לפי העניין, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

14. קומת מרתף: קומה שעיקרה בנוי מתחת לפני הקרקע הסופיים. הקומה לא תבוא במניין הקומות ובשטח המותר לבניה בתנאי שהקומה לא תכלול יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, לא יהיו בה חלונות (פרט לצוהרי אינורור) וגובהה לא יעלה על 2.20 מ' נטו (אך יחושב בחישובי האגרות). אם קירות הקומה יכלולו ביותר מ-1.20 מ' או יעשו בה חלונות או תהיה גבוהה מ-2.20 מ', תובא הקומה במניין הקומות ובשטח המותר לבניה. שטחה של קומת המרתף לא יעלה בשום מקרה על 50 מ"ר.

15. קומת קרקע:

15.1. הקומה התחתונה ביותר של המבנה (פרט לקומת המרתף - כאמור בסעיף 14 לעיל).

15.2. קומת הקרקע יכולה להיות מפוצלת למפלסים שונים (במבנה מדורג או מבנה עם מפלס ביניים).

16. קבוצת מגרשים: קבוצת מגרשים הינה מס' מגרשים שיעודה אחיד ושיש גבול משותף בין מגרש למשנהו, וכל הקבוצה מתייחסת מכל צדדיה ע"י דרך ו/או שטח ציבורי פתוח ו/או ע"י גבול התכנית.

17. דרך משוכלבת: א. דרך המיועדת להולכי רגל ולתנועה מוגבלת של כלי רכב לשירות וגישה אל המגרשים הגובלים בדרך זו. דרך זו תרוצף, וישולבו לארכה פינות ישיבה, צמחיה ואלמנטים נוספים - בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. הדרך וכל המופיע בנספחים יבוצעו ע"י מגישי התכנית.

18. מבנה עזה - כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.

4/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 4 -

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

טבלת ייעודי שטחים:

ייעוד האיזור:	צבע בתשריט:	שטח במ"ר:	% מהשטח הכללי:
מגורים א' 1/	כתום	37,790	23.00 %
מגורים א' 2/	מקווקו כתום כהה על רקע כתום	8,785	5.35 %
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	6,355	3.90 %
מגורים ב'	תכלת	4,930	3.00 %
מגורים ב' מיוחד	תכלת מותחם אדום	29,670	18.00 %
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	2000	1.23 %
שטח מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	1,430	0.88 %
שטח ציבורי פתוח	ירוק (א) לא כלול בהפרשות לצרכי ציבור.	13,650	8.31 %
שטח להשקמה בעתיד (מגורים א')	רקע לבן מותחם כתום	1,130	0.68 %
שטח שיעודו יקבע בעתיד	פסים כתומים אלכסונים על רקע לבן	3,830	2.42 %
שטח ציבורי פתוח	ירוק	8,400	5.12 %
שטח משולב לבנייני ציבור ומגורים	חום מותחם חום כהה+פסים אלכסוני כחולים	2,200	1.35 %
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	5,650	3.56 %
דרך משולבת	מקווקו אדום וירוק לסרוגין	6,460	3.93 %
דרכים וחניות	אדום	31,530	19.22 %
שטח לשימוש מותנה סה"כ:	מקווקו חום ראה הערה	164,609	100 %

הערה: השטח לשימוש מותנה - גודלו 10,261 מ"ר והוא מורכב מהשטחים המפורטים בתשריט.

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 5 -

פרק די - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, כשם תכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן ביצועה של התכנית:

א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור הכלול בתכנית וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי בקני"מ שלא יפחת מ-250:1 ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת, תכנית הבינוי תהיה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכן, ביחס לכל אזור הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום מבוססת על מדידת השטח.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סליכת הדרכים והגישות, הנחת קווים ראשיים של חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לפני מועד השלמת הבינוי, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל, כולל סילוק שפכים למערכת האזורית.

4. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.

5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הוועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, הקמת בנייני ציבור לפי תכנית מיתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המיתאר המפורטת הכוללת לשכונה בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

6/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 6 -

ג. תשתית:

מגיש התכנית יבצעו על חשבונם, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו לפני תחילת בצוע העבודה ע"י מהנדס המועצה. בצוע עבודות החשמל יעשה ע"י 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 בתכנית הנ"ל, ולצורך זה, קודם לקבלת היתר לביצוע עבודות תשתית בתכנית, ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי במועצה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המגרש ולא תינתן תעודת גמר או אישור איכלוס אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ד. ביצוע התשתית יעשה בהתאם ללוח זמנים תוך 1.5 שנים, מיום אישור תכנית זו בתאום עם מהנדס המועצה וזה יהיה רשאי להתנות מתן אישור אכלוס, חיבור חשמל, מים, ביוב וכדי לאחר שהושלמו מערכות אלו לשביעות רצונו.

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

ו. תעודת גמר ואישורים:

תנאי מוקדם לאכלוס ו/או לאישור חבור מים, חשמל, יוביוב (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.

ז. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו והיא תועבר לבצוע בספרי האחזקה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם. (כולל שטחי ציבור לרשות המועצה).

7/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 7 -

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כ ל ל י: א. כגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על-פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
ב. בכפופות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת נוספת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימת תכליות זו.
ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
ד. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
ה. חניה באזורים השונים תאושר ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי לאזור.
ו. במגרשים לא רגולריים (טרפזיים) המסומנים בתשריט תותר בתנאי אישור מיוחד של הוועדה חריגה של פינת הבניין מעבר לקו הבניין עד כדי 10% מהמרווחים הצדדיים והאחוריים.
לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.

2. אזורי מגורים: אזורים אלו נועדו לבניית מגורים בככד (ואו מוסדות במגרשים 405 (407, 404, 403, 401 - בניין מזרחי.

2.1 אזור מגורים א' - 1/1

שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים, על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 400 מ"ר (לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט), באחת מן האפשרויות הבאות:

- 2.1.1 בניית מבנים חד-משפחתיים (בודדים) על מגרש:
קו בנין קדמי (בחזית משיקה לכביש, רחוב או דרך)
או בחזית המקבילה הקרובה לכביש במגרשים שאינם גובלים בדרך ----- 5.0 מ'
קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'
קו בנין צדדי ----- 4.0 מ'
- אלא אם מסומן אחרת בתשריט נספח הבינוי.

- 2.1.2 בניית בתים צמודים כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על קו הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד. בכל מקרה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים בהגשת תכנון עקרוני לחלקה במקרה של בניית אחד משני הבתים, יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.
בקיר המשותף לא ייפתחו שום חלונות ו/או פתחי יציאה כולל יציאת צנרת.

- קו בנין קדמי (בחזית משיקה לדרך) ----- 5.0 מ'
קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'
קו בנין צדדי משותף ----- 0.0 מ'
קו בנין צדדי שני ----- 8.0 מ'

8/...

מועצה מקומית גבעת זאב

- 8 -

הסכמת וחתימת בעל המגרש השכן לא תדרש עבור:

- א. שינויים במערך הפנימי של כל המבנה.
- ב. שינוי לתכנית ההיתר המקורית של חלקי המבנה החיצוניים הנמצאים במרחק העולה על 4.0 מ' מהגבול המשותף עם אותו שכן.
- 2.1.3 בניית קבוצת מבנים (הכל בהתאם לתכנית בינוי) שתוגש לוועדה באישורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתימה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בניין 1.5 מ' מצד אחד. של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יגדל קו הבניין הצדדי השני ל-6.5 מ'.
- 2.1.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יחשבו שני קווי הבניין הנוספים (למעט קווי הבניין הקדמיים) קווי בניין צדדיים.
- 2.1.5 מבני עזר - (בתחום אזור המגורים) - לא תותר כל הקמת מבנה-עזר נוסף למבנה המגורים.
- 2.1.6 שטח בניה מותר - בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר ובתנאי ששטח כל קומה בנפרד לא יעלה על 140 מ"ר.
- 2.1.7 גובה בניה מותר - א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'. ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה הגג 7.50 מ'.
- 2.1.8 ניתן לבנות את הבתים במדורג, בתנאי שהנסיגה של כל קומה מחזית הקומה שמתחת לא תפחת מ-3.0 מ' בכיוון האופקי ובתנאי שבכל השלכה אופקית של המבנה לא יהיו יותר משתי קומות אחת מעל השניה (פרט לחדר מדרגות). דרוג הבניין צריך להיות בכיוון המדרון.
- 2.1.9 ~~איסור להוצאת היתר בניה~~ - במגרשים 644,643, היתר הבניה ינתן רק לאחר שיומצא שטח מתאים לצורך שטח ציבורי חילופי במקום השטח שהיה במקור לפי תכנית 220/4/1 על שטח זה להיות שווה ערך, לשטח המקורי.

2.2 אזור מגורים א' - 2/

אזור זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 550 מ"ר.

- 2.2.1 על כל מגרש יוקם מבנה אחד בן 2 יחיד כאשר:
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ----- 5.0 מ'
קו בניין אחורי ----- 6.0 מ'
קו בניין צדדי ----- 4.0 מ'
- אלא אם כן מסומן אחרת בתשריט נספח הבינוי.
- 2.2.2 מגרשים פינתיים - (ראה סעיף 2.1.4 - בפרק זה).

9/...

מועצה מקומית גבעת זאב

- 9 -

- 2.2.3 מבנה עזר - (ראה סעיף 2.1.5 - בפרק זה).
- 2.2.4 שטח בניה ברוטו מותר -
א. כל אחת מ-2 יחיד תהיה בשטח של 180 מ"ר ומותר שתהיה בת שתי קומות, כאשר שטח הקומה המקסימלי לדירה יהיה 100 מ"ר.
ב. מותר לבנות בית בן שתי קומות כשבכל קומה דירה אחת בשטח של עד 180 מ"ר.
- 2.2.5 גובה בניה מותר - (ראה סעיף 2.1.7 - בפרק זה).
- 2.2.6 בניה במדורג - (ראה סעיף 2.1.8 - בפרק זה).
- 2.2.7 ~~אסטרטגיית הבנייה - למגרש 645 היתר בניה ינתן רק לאחר שיומצא שטח מתאים לצורך שטח ציבורי חילופי במקום השטח שהיה במקור בתכנית 220/4/1 עליו להיות שטח חילופי שווה ערך, לשטח המקורי.~~

2.3 אזור מגורים אי מיוחד

שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 550 מ"ר, כאשר לכל מגרש ישנה גישה משני צדדים מכביש או משביל.

- 2.3.1 על כל מגרש יוקם מבנה בן 2 יחיד כאשר:
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש או דרך,
או שביל) ----- 3.0 מ'
קו בניין אחורי ----- 3.0 מ'
קו בניין צדדי ----- 4.0 מ'
- אלא אם כן מסומן אחרת בתשריט או בנספח הבינוי.
- 2.3.2 מגרשים פינתיים - (ראה סעיף 2.1.4 - בפרק זה).
- 2.3.3 מבנה עזר - (ראה סעיף 2.1.5 - בפרק זה).
- 2.3.4 שטח בניה מותר -
כל אחת מ-2 יחיד תהיה בשטח של 180 מ"ר ומותר שתהיה בת שתי קומות, כאשר שטח הקומה המקסימלי לדירה יהיה 100 מ"ר.
- 2.3.5 גובה בניה מותר - בהתאם לתשריט ונספחי הבינוי מסי' 3 גובה מעל כביש עליון 5.5 מ', גובה חזית ברצף אחד כולל מסדים ומעקה כנ"ל לא יעלה על 7.2 מ' מעל מידה זו תבוצע נסיגה אופקית של 3 מ' מינימום.
לכל השלכה אופקית של המבנה (בכל נקודה ונקודה) לא יהיו יותר מ-2 קומות אחת מעל לשניה (פרט לחדר מדרגות)

2.4 אזור מגורים ב'

שטח זה מיועד לבניית מבנים בגובה מקסימלי של 3 קומות בבתים טוריים.
10/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 10 -

- 2.4.1 באזור זה ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי של המתחמים כדלהלן:
מתחם א' - מגרשים מס': 422,421,420.
מתחם ב' - מגרשים מס': 425,424,423.
- כאשר שטח מגרש מינימלי הוא 1000 מ"ר.
- אלא אם כן מסומן אחרת בתשריט או בנספח הבינוי.
- 2.4.2 על כל מגרש תותר הקמת מבנה אחד שיכלול עד 6 יחיד, כאשר:
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, או דרך, או שביל) ----- 5.0 מ'
קו בניין אחורי ----- 6.0 מ'
קו בניין צדדי ----- 4.0 מ'
- אלא אם כן מסומן אחרת בתשריט או בנספח הבינוי.
- 2.4.3 מבני עזר -
לא תותר כל הקמת מבני עזר בנוסף למבנה המגורים, פרט למקלטים שמותר יהיה למקמם בשטח שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- 2.4.4 שטח בניה מותר -
150 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל מרפסות בלתי מקורות)
- 2.4.5 גובה בניה מותר - (מעל למפלס הנמוך של הרצפה בקומת הקרקע)
- א. ב-3 קומות עם גג רעפים - 12.50 מ'.
ב. ב-3 קומות עם גג שטוח - 11.00 מ' כולל מעקה על הגג.

2.5 אזור מגורים בי מיוחד

- 2.5.1 שטח זה מיועד לבניית מבנים מדורגים בצפיפות של עד 10 יחיד לדונם. למגרשים 405 - 34 יחיד, 404 - 22 יחיד, 403 - 33 יחיד, 401 - 22 יחיד, 408 - 30 יחיד, 407 - 34 יחיד, 406 - 22 יחיד. כפוף לפיתרון מתן מקומות חניה בהתאם לתקן בשילוב ת. אוטובוס, מכולות אשפה, נטיעות עצים.
- תהיה אפשרות להגמשת מס' יחיד עד 3 יחיד במגרש בתנאי שסה"כ מספר יחיד לא יגדל (197 יחיד).
- המבנים ייבנו בדרוג שלא יפחת מ-2.75 מ' בכיוון האופקי (הדרוג יהיה בכיוון המדרון).
- 2.5.2 קו בניין -
קו בניין קדמי ----- 3.0 מ'.
קו בניין צדדי ----- 4.0 מ'.
קו בניין אחורי ----- 3.0 מ'.
- אלא אם מסומן אחרת בתשריט או בנספח הבינוי:
11/...

מועצה מקומית גבעת זאב

- 11 -

- 2.5.3 - באיזור זה ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ-250:1 שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית זו תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון, כולל קווי בנין ומבני עזר - מיקומם ושטחם.
- למגרשים מס': 406, 407, 408, 409, 410 - תוגש תכנית בינוי מפורטת כנ"ל שתכלול שטחים למשחקים ופינוי ישיבה - בתאום תכנון עם שטחי הציבור הגובלים בהם.
- 2.5.4 שטח בניה ברוטו מותר - עד 150 מ"ר ליחיד לא כולל מרפסות בלתי מקורות. אך כולל כל שטח מקורה לרבות החלק היחסי בשטחים המשותפים לכל דירה ודירה. לשטח זה יתווסף השטח המותר למוסדות.
- 2.5.5 גובה בניה מותר - לא יעלה מעל 10 מ' כולל מעקה הגג מעל מפלס מסלול הדרך או השטח הפרטי הפתוח בצד הגבוה של המגרש - בכל חלק וחלק של החזית הדרומית של המבנה בחזית צדדית - רצף חזית צדדית לא יעלה גובה הבניין על 12.0 מ' ברצף אחד.
- 2.5.6 בחלקות 401, 403, 404, 407 תותר בניית מבני ציבור בהתאם לנספח. היתרי הבניה בחלקות אלה יכללו תנאים לעניין החובה להקים מבני ציבור בקומה התחתונה של כל בית ע"י מבקשי ההיתר. כל שטחה של קומה זו יהיה לשימוש הציבור.
- הנספח המסומן 13 יהיה נספח מנחה, ניתן יהיה לשנות את מיקום המוסדות (בין החלקות הנ"ל) המופיעים בנספח באישור הוועדה בתנאי שלא יגרע מהן.
- 2.5.7 לא יינתנו היתרי בניה בחלקות 401, 403, 404, 406, 407 אלא על בסיס תכנית בינוי מפורטת לעניין שטחים למשחקים ופינוי ישיבה בתחום החלקות והמבקש יתחייב לבצעם.
- 2.5.8 בקצה מגרש 407, תתאפשר בניה של מוסד פרטי משולב במגורי הרב. נפח המעטפת המותרת לבניה לא יעלה על נפח המבנים ביתר חלקי מגרש 407 ובכפוף לנספח 5.
- 2.5.9 הדרך המשולבת מצפון למגרש 405 תבוצע ע"י וע"ח החברה הבונה במגרש סה"כ נפח זה - לא יעלה על סה"כ השטח של יתרת יחידות הדיור.

2.6 הוראות לבניית הבתים:

כ ל י :

- 2.6.1 חישוב שטחי הבניה - שטח הבניה יהיה ההשכלה האופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל מרפסות מקורות וכולל חדרי המדרגות.

12/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 12 -

שטחי מרפסות כלא קירוי גג וקומת המרתף - לא יבואו
במניין השטחים, בכפוף לסייגים בפרק ב' סעיף 14.

2.6.1.1 עליית גג -

- במבנה עם גג רעפים מותר יהיה לנצל את
חלל עליית הגג כחלק מהדירה - שטח חדר
בעליית הגג שגובהו יעלה על 1.80 מ'
יבוא במניין השטחים.
- עליית הגג לא תובא במנין הקומות של
המבנה אולם הגובה העליון של קודקוד גג
הרעפים לא יעלה על גובה הבניה המותר.

2.6.2 מותר לבנות מרפסות גג אשר יכללו מעקות בנויים
המהווים המשך של הקיר ובהתאם לדרישות התקן הישראלי

2.6.3 גימור גג שטוח -

- יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי - כלהלן:
כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור
הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הכבנה
כלבד על האספלט.

2.6.4 חומרי בניה -

- הבנינים יבנו מאבן מלבנית, מרובעת ומסותתת.
אין להשתמש בטיח רגיל בין אם חלק ובין אם מותז.
ניתן לשלב אלמנט אדריכלי מבטון/טיח/גרנוזיט או
חומרים קרמיים כגון: אדניות, משקופי חלון, כרכובים
וכדומה.

2.6.5 בניה זיזית -

- לא תאושר בניה זיזית למעט המתואר בנספחי הבינוי
והדגשים ארכיטקטוניים להבטחת אלמנטים בחזית הבניין
עד 0.60 מ' בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המהנדס
(סעיף 13).

2.6.6 גובה מירבי של קיר חזית רציף - לא יעלה על 7.2 מ'
כולל קומת מסד/מרתף (למעט ב' מיוחד - בהתאם לנספח
הבינוי), למעט באזור חדר המדרגות, בתנאי שלא יעלה
רוחבו של חדר המדרגות על 25% מרוחב חזית הבניין.

2.6.7 איזור מגורים א' 1/1 - א' 2/2 -

- 2.6.7.1 מותר יהיה לבנות בתים בני שתי קומות
כלבד, כאשר גובה קומה יהיה לפחות 2.80 מ'
ברוטו ולא יותר מ-3.50 מ' ברוטו (ממפלס
עליון של רצפה למפלס עליון של הרצפה
מעליה) בחדרים בעלי תקרות משופעות גובה
החדר הממוצע יהיה לא יותר מ-3.80 מ'.

13/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 13 -

2.6.7.2 אין לבנות את הבנינים על עמודים.
ניתן להקים מסדים אטומים לכא פתחים וזאת
בתנאי שגובה המסד המקסימלי לא יעלה על
הפרש הגובה מפני רצפת קומת-הקרקע עד
לגובה מפלס הקרקע הטבעית שמתחתיה כדלקמן:
במקרה של שיפוע קרקע טבעית:

0% - 20%	=	עד 1.20 מ'
20% - 30%	=	עד 1.80 מ'
30% - 40%	=	עד 2.40 מ'
40% - 50%	=	עד 3.00 מ'

-במקרים של שיפועים גדולים מאוד של פני
המגרש (מעל 50%) תהיה הועדה רשאית להתיר
קירות מסד גבוהים יותר מ-3.0 מ'.
בחזית המבנה שבצד הנמוך של המגרש - חובה
להיה לבנות את קיר המסד בתנאי של נסיגה
אופקית פנימה של עד 1.80 מ' מחזית המבנה
שבאותו הצד, עפ"י אישור מוקדם של הוועדה.

2.6.7.3 ניתן לבנות גג שטוח מבטון או גג רעפים.
שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות וגובהו
המירבי של קודקוד הגג לא יעלה על 8.5 מ'.
כיוון שיפועי הגג יהיה ניצב בכיוון
המדרון (הגמלונים יהיו בחזיתות הצדדיות
בלבד).
בגגות משופעים תותר בניית "קוקיות" בהתאם
לנספח המצורף.

2.6.8 איזור מגורים אי מיוחד

2.6.8.1 מותר יהיה לבנות 2 יח"ד, כאשר כל יח"ד
כשלעצמה תהיה בת 2 קומות בלבד.

2.6.8.2 המבנים יהיו בנויים כדלקמן: יח"ד דיור אחת
מהצד הגבוה של המגרש עם גישה אליה מכביש
מס' 15, או משביל, ומיחידת דיור שניה
בצד הנמוך של המגרש עם גישה אליה מכביש
מס' 16.

2.6.8.3 כל אחת מיחידות הדיור במבנה תהיה בת 2
קומות - כאמור בסעיף 2.6.8.1.

2.6.8.4 מותר יהיה לבנות את הדירות בחפיפה חלקית,
אחת מעל חברתה (כל אחת בת 2 קומות), כאשר
הנסיגה האופקית בין דירה לדירה תהיה
לפחות 8.0 מ' ובתנאי שהמבנה המשולב לא
יחרוג מקו הבנין.

14/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 14 -

2.6.8.5 בנוסף לאמור בסעיף 2.6.8.4 - מותר לעשות דירוג אופקי נוסף במסגרת כל דירה בנפרד וזאת בתנאי שהדירוג לא יפחת מ-3.0 מ' בכוון האופקי (ראה סעיף 2.3.5).

2.6.8.6 גג הדירה הנמוכה יהיה גג שטוח.
גג הדירה הגבוהה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים בשיפוע שלא יעלה על 30 מעלות.
תותר בניית "קוקיות" בהתאם לנספח המצורף.

2.6.8.7 איסור בניה על עמודים - ראה סעיף 2.6.7.2 בפרק זה.

2.6.9 אזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד -

2.6.9.1 מותר יהיה לבנות בתים מדורגים, כאשר גובה קומה יהיה לפחות 2.80 מ' ברוטו ולא יותר מ-3.50 מ' ברוטו (ממפלס רצפת הקומה למפלס הרצפה שמעליה). בחדרים בעלי תקרות משופעות גובה החדר הממוצע לא יעלה על 3.80 מ'.

2.6.9.2 יש לבנות את הבניינים במדורג כאשר נסיגת הקומה ביחס לקומה שמתחתיה לא תפחת מ-2.75 מ' בכיוון המדרון.
אין לבנות יותר משתי קומות אחת מעל השניה לכל הדירוג כנ"ל (למעט בתחום חדר המדרגות).

2.7 מ ק כ ו ט:

לא ינתן היתר לבניין לכל מקלט פנימי אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות המוסמכת.

2.8 אנטנות ודודי שמש:

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות - באישור הועדה.

2.8.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים משולבים בחלק ממבנה הגג.

2.8.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או צמודה למבנה היציאה לגג, כשהדוד מטיפוס "שוכב" - כשהמערכת מוסתרת ע"י מבנה מסתור מתאים.

2.8.3 לכל מבנה יוכן חיבור לאנטנה טלביזיה מרכזית - באמצעות מערכת התקשורת התת-קרקעית.

15/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 15 -

2.9 חניית

2.9.1 החניות תמוקמנה בתחום הדרך.
חניות לפי נספח הרצ"ב מס' 1.
באזור מגורים ב' מיוחד - בהתאם לנספח מס' 14.

2.9.2 החניות תמוקמנה בתחום הדרך ו/או במשטחי חניה בתחום המגרש. למעט מגרשים מס' 601-608, 127, 133-137, 160-168, 177-199, שהחניה תהיה בתחום הדרך בלבד. שטחי החניה בתחום המגרשים ישולבו בגדרות ובקירות התומכים - במקרה של מגרשים הגבוהים מהדרך, שהפרש הגובה בינם לבין הדרך עולה על 2.50 מ', ניתן לכסות את משטחי החניה בגג שטוח - שיהווה חלק מהחצר הקדמית של המגרש (עם ריצוף או תוספת אדמה). כל פתרונות החניה כנ"ל, יהיו לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. למרות האמור לעיל, מגרשים נמוכים אשר הפרש הטופוגרפיה בינם לכביש עד 1.5 מ' תותר חניה במשטח חניה.

2.10 הוראות כלליות:

- כל בקשה להיתר בניה תלווה:
- א. בתכנית מודד מוסמך שנערכה תוך פחות מ-6 חדשים מתאריך בקשת ההיתר, הכוללת את כל הנתונים הנכללים בשטח התכנית, לרבות הבניינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם;
 - ב. תרשים הסביבה בקנ"מ 1:500 והעמדת הבניין על גביו.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש בגבהים מוחלטים כולל קירות תומכים, גדרות, דרכי גישה וחיבור ביוב והעמדת הבניין על גביה. התכנית תוגש: בקנ"מ 1:100 - לאיזורי מגורים א' 1/2, א' 2/2, א' מיוחד.
 - ד. בקנ"מ 1:250 - לכל האיזורים האחרים.
 - ה. תכניות של הקומות כולל תכנית הגג, חזיתות וחתיכים, כולל כל מפלסי הבניה בגובהים מוחלטים. יש להראות בחתיכים את קו הקרקע הטבעית מגבול במגרש בצד האחד לגבול המגרש בצידו השני.
 - ו. כן יש להראות את קו הקרקע הטבעית בחזיתות.
 - ז. יש להראות את מקום האשפתונים, פתרון לקולטי שמש, חניות וכל האמצעים המהווים נשוא הבניה;
 - ח. אישור של מכון התקנים כי הוזמנה אצלו בדיקת טיב החומרים, חוזק הבטון ובדיקת מערכת האינסטלציה הסניטרית.
 - ט. חתימת המבקש על התחייבות לפינוי עפר, שפכים ופסולת בניה, לאחר שיאושר ע"י המהנדס.

16/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 16 -

3. איזור למבני ציבור:

- 3.1 יעודו של שטח זה ל:
 3.1.1 מוסדות בריאות, דת, תרבות, נוער וקהילה.
 3.1.2 גני ילדים ופעוטונים.
 3.1.3 בתי ספר.
 3.2 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה.
 3.3 קו' בנין - קו בניין קדמי - 0.00 מ"י.
 קו בניין אחורי וצדדי - 3.00 מ"י.
 למעט מגרש 452 שבו קווי הבניין הצדדיים והאחוריים יהיו 0.
 3.4 גובה בניה מותר - לפי תכנית הבינוי או בהתאמה לבניה בקרבתם, באופן שלא יעלה על הגובה המוחלט המותר בבניינים הגובלים ביותר מקומה אחת לאורך הדרך באותו צד.
 3.5 הוראות לבניית הבתים - לפי הוראות סעיף 2.6 - "כללי" וסעיף 2.6.7.2 בפרק זה.
 3.6 הוראות כלליות - ראה סעיף 2.10 בפרק זה.
 3.7 בחלקות 453, 454 יותר שילוב של בניה למגורים. חלוקת שימושי קרקע גובה בניה ומס' קומות - בהתאם לנספח מס' 4. (מתייחס לאזור ב' מיוחד)

4. שטח לשימוש מותנה לצרכי בייס ומוסדות ציבור - (להלן שטח מותנה):

השטח המקווקו בחום בתשריט.

אם לא יועמד לרשות המועצה המקומית גבעת זאב להנחת דעתה במועד המתאים לצרכיה שטח לביי"ס, בגוש 6 חלקה 7 באדמות אל-ג'ייב (להלן השטח לביי"ס) ישמש השטח - המותנה לבניית ביי"ס.
 הועמד השטח לביי"ס לרשות המועצה - יועד השטח המותנה לשימושים המקוריים בהתאם לתכנית 220/4/2 והתיקונים של הוראות תכנית זו.
 תכנית זו לא תקבל תוקף לגבי השטח המותנה ולא יינתנו היתרי בניה בו, למעט לבניית ביי"ס, כל עוד לא קבעה המועצה המקומית גבעת זאב את שטח ביה"ס, כאמור לעיל.

6. איזור מסחרי:

- 6.1 יעודו של שטח זה ל:

17/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 17 -

- 6.1.1 שירותים מסחריים ומחסנים (מרכז וחנויות)
6.1.2 משרדים:
6.1.3 בתי קפה ומסעדות:
6.1.4 מגורים:
- 6.2 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, באופן שלא תהווה מטרה אחת לשניה:
- 6.3 קווי בנין -
קו בנין קדמי-----5.0 מ' .
קו בנין צדדי-----4.0 מ' .
קו בנין אחורי-----6.0 מ' .
- אלא אם מסומן אחרת בתשריט נספח הבינוי.
- 6.4 שטח בניה מותר - לרבות כל השימושים בבניין שה"כ 120% משטח המגרש (בכל הקומות) ובתנאי ששטח הקומה המקסימלי יהיה עד 40% משטח המגרש.
- 6.5 גובה בניה מותר - בהתאם לסעיף 2.5.5 אך לפי נספח מס' 4.
- 6.6 הוראות לבניית הבתים -
לפי הוראות סעיף 2.6 - "כללי" וסעיף 2.6.8 -
"איזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד" - בפרק זה.
- 6.7 חנויות - בהתאם לתקן קמ"ט תחבורה -
החנויות תמוקמנה בתחום המגרש ו/או בקומת חניה בתחום המבנה.
- 6.8 מקלוט - ראה סעיף 2.7 בפרק זה.
- 6.9 אנטנות ודודי שמש - ראה סעיף 2.8 בפרק זה.
- 6.10 הוראות כלליות - ראה סעיף 2.10 בפרק זה.

7. שטח להשכמה בעתיד:

שטח הטעון השכמת החלקות בשטחים הגובלים בתכנית.
כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע את גודל החלקות, חלוקתן ויעודן.

8. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל:

שטחים אלו יועדו לגינון ולצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועת כלי רכב, אלא רכב חרום ושרותים. שטחים אלו יהיו צירי תשתיות ביצוע ע"ח וע"י מגישי התכנית.

18/...

מועצה מקומית
גבעת זאב

- 18 -

9. שטחים כדרכים וחניות:

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ביצוע ע"ח וע"י מגישי התכנית.

10. שטח פרטי פתוח:

שטח האסור בבניה, למעט התקנת מערכות תשתית, גינון וריהוט רחוב ותישמר בו זיקת הנאה לציבור.

פרק ו' - פיתוח ונטיעות:

1. פיתוח:

- 1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י תכנית הבינוי כאמור בפרק ב' סעיף 1-2.
- 1.2 קירות תומכים - באזורי מגורים א/א, 2/א, ו-א' מיוחד אבן גויל טבעית עם כרכוב אבן או סוג אבן אחר ובתנאי שתאושר קודם ע"י מהנדס הוועדה. באזורי מגורים ב' ו-ב' מיוחד - אבן גויל טבעית או אבן טלטיש עם כרכוב אבן - בהתאם לאישור מהנדס הוועדה פרט לאמור בסעיף 1.5 דלהלן.
- 1.3 מותר יהיה להקים גדרות בין המגרשים בלבד שלא יהיו בנויים. השטחים בין הבניינים צריכים להיות מגוננים. מותר לטעת שיחים בגבולות המגרשים. בחזית המגרש - בגבול הכביש ו/או השביל - תוקם גדר ו/או קיר תומך בהתאם למפורט בתשריט הבינוי.
- 1.4 תותר הקמת קירות תומכים בגבולות המגרש עם המגרשים השכנים, במידה והדבר מתחייב ממבנה פני השטח. קירות אלה יוקמו תוך תאום עם תכניות המגרשים השכנים ובאישור מהנדס הוועדה.
- 1.5 קירות תומכים בשורת המבנים התחתונה הפונה לואדי:
א. באזור בנה ביתר (בניה פרטית) - גובה קיר תומך עד 1.5 מ' סוג אבן גויל (טליאנו).
ב. אזור הבניה הרוויה (ב' - מיוחד) מסלעה (במידה ויש שפכים/או מילוי) בכל מקרה הפתרון יהיה אחיד.
- 1.6 קירות תומכים בחזית הרחוב - יפוצלו באופן שגובה מכסימלי של קיר הקדמי לרחוב לא יעלה על 2.0 מ'.
- 1.7 אין לטעת עצים במרחק הקטן מ-2.0 מ' מגבולות השכנים.

19/...

מועצה מקומית גבעת זאב

- 19 -

2. מתקני אשפה ציבוריים:

מיקומם יסומן בתכניות הבינוי עפ"י דרישות המועצה, בהתאם לשיטת פינוי האשפה בשוב וחלקם היחסי יסומן ע"י מקבל ההיתר בהתאם לתחשיב המועצה.

3. סילוק מפגעים:

- 3.1 הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול, או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 אחר ההוראות במשר התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכו של דרכים, או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית, או סכילת דרך וכי הניקוז לא יגרם נזק לגוף או רכוש.

20/...

4. ב י ו ב :

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב - לפי דרישות הועדה. תהיה זכות מעבר לצינורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש. פתרון סילוק השפכים ישולב במסגרת המערכת הקיימת באמצעות קו מאסף המתחבר לקו המאסף בגבעת-זאב ומשם להתחברות למאסף גבעת-זאב - ירושלים. בהיתרי הבניה באזור הבניה הרוויה יצויין כי הבניה תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכת הביוב (המאסף הראשי) ובכל מקרה לא יאוחר משלבי הביצוע הבאים: שלב א': הנחת הצנרת כולה עד למערכת הביוב הקיימת בגבעת זאב - עד גמר השלד. שלב ב': לאחר השלמת מערכת הביוב - גמר המבנים.

לא יותחל בביצוע כל שלב אלא אם יאושר ע"י מחלקת ההנדסה כי בוצע השלב הקודם בהתאם לתנאי ההיתר.

5. הספקת מים:

תהיה ע"י מפעל המים המקומי.

6. חשמל, תאורה ותקשורת:

6.1 מערכות החשמל, התאורה והתקשורת תהיינה תת-קרקעיות - למעט מערכת החשמל במתח גבוה ולמעט ארגזי השירות ועמודי התאורה שיהיו על קרקעיים.

6.2 תבוצע ע"י מגישי התכנית צנרת תת-קרקעית וחוט משיכה מושחלים למערכת טכניזיה תת-קרקעית, כן תבוצע, אנטנה מרכזית או לחילופין חיבור לאנטנה מרכזית של הישוב. בכל מקרה תהא למועצה ואו מי מטעמה זכות שימוש להשחלה בצנרת.

7. זיקת הנאה - זכות מעבר:

תינתן זכות מעבר וגישה לטיפול ואחזקה לשירותי כגון: מים, ביוב, תקשורת וקווי חשמל אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקוים.

8. ת י א ו מ :

בכל העניינים הנדונים בפרק זה - תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.



- 21 -

פרק ח' - שונות :

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי החשמל הקיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2.0 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך. מקו תת קרקעי - 2 מ'.

2. פיקוח על הבניה:

הוועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. מקלטים :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע - לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה בכל אזור ואזור.

4. רישום השטחים:

שטחי דרכים, שטח ציבורי פתוח ושבילים, שטחים לבנייני-ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית תוך 6 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם.

חתימות:

חתימת המגיש _____ חתימת המתכנן _____

חתימת בעלי הקרקע _____ חתימת הוועדה _____

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו מבקר חוס חכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מס 413) חסליב - 1971
 אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372-1371

נסח 7844
 לواء _____

מחבר חכנון מקומי 7844 7844
 מחלקת تنظيم محلية _____
 חכנית 7844 מס' 220/4/5
 مشروع _____ رقم _____

מועצת החכנון העליונה
 مجلس التنظيم الاعلى

בישיבתה מס' 4/89 בתאריך 2.6.89
 جلسة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה להפקיד את החכנית לחקופה 7844
 قرر ايداع هذا المشروع لاعتراض من يهيم الامر
 لمدة _____

מנהל הלשכה _____
 מנהל מועצת _____

המרכזית לחכנון ובניה _____
 مدير الدائرة _____

מרכזית التنظيم والبناء _____
 مدير الدائرة _____

רئيس مجلس _____
 التنظيم الاعلى _____

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו מבקר חוס חכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מס 413) חסליב - 1971
 אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372-1371

נסח 7844
 לواء _____

מחבר חכנון מקומי 7844 7844
 מחלקת تنظيم محلية _____
 חכנית 7844 מס' 220/4/5
 مشروع _____ رقم _____

מועצת החכנון העליונה
 مجلس التنظيم الاعلى

בישיבתה מס' 9/90 בתאריך 13.6.90
 جلسة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה לחת חוקף לחכנית הנזכרת לעיל
 قرر وضع المشروع المنكور اعلاه موضع التنفيذ

מנהל הלשכה _____
 מנהל מועצת _____

המרכזית לחכנון ובניה _____
 مدير الدائرة _____

מרכזית التنظيم والبناء _____
 مدير الدائرة _____

رئيس مجلس _____
 التنظيم الاعلى _____