

מתן תוקף

7008/16

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב

מועצה מקומית גבעת זאב

יזור יהודה ושומרון

ועצת התכנון העכיונה

תכנית מיתאר מפורטת חסי' 220/4/8

לשנת חשן"ג - 1993

שכונת "מורשת בנימין" ב'  
אזור התפר  
ב ג ב ע ת ז א ב

15/01/95

זמינה האזרחי אזור יהודה ושומרון

זרחב תכנון מקומי \* מועצה מקומית גבעת זאב

פרק א' - התכנית

גבעת זאב.

1. המקום:

2. שם ונוחלת התכנית: תכנית מיתאר מפורטת מס' 220/4/8 לשכונת מורשת בנימין שלב ב', אזור התפר, שנת תשנ"ג 1993 הנמצאת בתחום תכנית מפורטת מס' 220/4 שהופקדה ו-220/4/5 שקבלה תוקף

כמותתם בתשרים בקו כחול.

3. גבול התכנית:

התכנית כוללת:

4. מסמכי התכנית:

- א. 17 דפי הוראות בכתב.
- ב. תשרים בקנה מידה 1:1250.
- ג. 8 נספחי בינוי.

כ- 23.00 דונם.

5. שטח התכנית:

מועצה מקומית גבעת זאב.

6. יוזמי התכנית:

מורשת בנימין למסחר ותעשייה בע"מ.

7. מגישי התכנית:

מורשת בנימין למסחר ובניה קרני שומרון בע"מ.

8. בעלי הקרקע:

ד. שקד - אדריכל ומתכנן ערים רח' פינסקר 10 תל אביב, מס' רשיון - 28679, טני' 03-5253450.

9. עורך התכנית:

א. קביעת אזורים לשימושי קרקע שונים בתחום התכנית: אזור מגורים א-1, א' מיוחד ו-ב', ורך קיימת, שטח לבנייני ציבור משולב במגורים ושטח ציבורי פתוח.

10. מטרות התכנית:

ב. קביעת הוראות בניה לאזורי המגורים והוראות בדב' שלבי הפיתוח.

2/...

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

1. תכנית: תכנית מיתאר מפורטת לשכונת מורשת בניחין ב', כולל חשריטם, הוראות ונספחים כאמור בפרק א' סעיף 4.
2. הוועדה: וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעת זאב.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בחשריט בצרנו, מהווקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית העוקה: תכנית לחלוקת מהרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
5. קו בניין: קו לאורך חזית, או קו לאורך צידי המגרש, אשר חעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא ירלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
7. מפלס קובע: מפלס המסומן במגרשים, בחשריט נספח הבינוי ומגדיר את גובה 0.00 +/- (הגובה האבסולוטי ביחס לפני הים וממנו מודדים את גובה המבנה).
8. מס' קומות: אין להנמיך את מפלס רצפת קומת הקרקע מחמת למפלס הקובע אלא באישור מהנדס הוועדה. במקרה זה הגובה החדש ימדד מהמפלס החדש, בשום פנים ואופן אין לעלות מעל למפלס הקובע.
9. מס' קומות: מס' הקומות המכסימלי מעל פני קרקע סופית או לפי הגדרת נספח הבינוי.
10. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
11. שטח בניה מותר: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנין חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר למעט קומת מרתף בהתאם לסעיף 13.
12. 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, וזחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי השמל, כנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים.

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

17. המהנדס:

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

13. קומת מרתף:

קומה שעיקרה בנוי מתחת לפני הקרקע הסופיים. הקומה לא תבוא במניין הקומות ובשטח המותר לבניה בתנאי שהקומה לא תגלוש יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, לא יהיו בה חלונות (פרט לצוהרי איוורור) וגובהה לא יעלה על 2.20 מ' נטו (אך יחושב בחישובי האגרות). אם קירות הקומה יבלטו ביותר מ-1.20 מ' לא יעשו בה חלונות או חהיה גבוהה מ-2.20 מ', חוץ הקומה במניין הקומות ובשטח המותר לבניה. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

14. קומת קרקע:

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

15.1

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

15.2

קבוצת מגרשים הינה מס' מגרשים שישועדה אחיד ושיש גבול משותף בין מגרש למשנהו, וכל הקבוצה שוני יחסית מכל צדדיה ע"י דרך ו/או שטח ציבורי פתוח ו/או ע"י גבול הזננית.

15. קבוצת מגרשים:

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

16. דרך משולבת:

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

כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.

17. מבנה עזר -

פרק ג' - חלוקת השמטים הכלולים בגוף התכנית

מבט ייעודי שמטים:

| יגור האיוור:                    | צבע בתשריט:         | שמט במ"ר: | % מהשמט הכללי: |
|---------------------------------|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' 1/                    | כתום                | 4,410     |                |
| מגורים א' מיוחד                 | כתום מותחם כתום כהה | 3,650     |                |
| מגורים ב'                       | תכרת                | 0.230     |                |
|                                 |                     |           | 35.6 %         |
| שמט לחכוון בעתיד                | מקווקו בכתום        | 2,000     |                |
| שמט לבנייני ציבור משוכב במגורים |                     | 0.600     |                |
| ומוח ציבורי פתוח                | ירוק                | 7,460     |                |
| שמט תחניות                      | אדום                | 0.300     |                |
| שמט לדרכים                      | חום בהיר            | 4,620     |                |
|                                 |                     |           | 64.4 %         |
| סה"כ:                           |                     | 23,270    | 100%           |

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכניות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכניות המפורטות ברשימת התכניות 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 בקנ"מ שלא יפחת מ-250:1.

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

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

4. 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, אני לפני אישור תכנית המיתאר המפורטת הכוללת לשכונה בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

ג. הוועדה המקומית תציין בגוף היתר הבניה שמקבל ההיתר יודע שהבעלותו בקרקע לא הוכחה סופית ולא יהיו למקבל ההיתר או לכל אדם אחד טענות כלפי רשויות התכנון והרישוי אם יתברר שהזכויות בקרקע הן של אדם אחר על כל תוצאה מכך.

ג. תשתית:

מגיש התכנית יבצע על חשבונם, אח כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד האורה, ו/או קו האורה, ו/או מרכזית האורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכנית 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 חשבוננו, 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 חנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המגרש ולא תינתן תעודת גמר או אישור איכוס 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 וכד' לאחר שהושלמו מערכות אלו לשביעות רצונו.

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

ו. תעודת גמר ואישורים:

זונאי מוקדם לאכלוס ו/או לאישור חבר מים, חשמל, וביוב (הראשון מביניהם) יהא קבלת תעודת גמר לרבות כל ההוראות הקבועות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 שבישראל והתקנות על פיו, המהוות חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

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 האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם. (כולל שטחי ציבור לרשות המועצה).

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כ.כ.י:
  - א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על-פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
  - ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת נוספת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימת תכליות זו.
  - ג. הביעת 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.

2.1 אזור מגורים א' / 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 השנייה כל אחת לבית בודד. בכל מקרה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי החירושים בהגשת תכנון עקרוני לחלקה במקרה של בניית אחד משני הבתים, יש לבצע את-גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא ייפוטו 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' |

הסכמת וחתימת בעל המגרש השכן לא תדרש עבור:

- א. שינויים במערך הפנימי של כל המבנה.
- ב. שינוי לחכנית 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 לחכנית בינוי) שתוגש לוועדה באישורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה 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 פנימיים יחשבו שני קווי הבניין הנוספים (למעט קווי הבניין הקדמיים) קווי בניין צדדיים.
- 2.1.5 מבני עזר - (בתחום אזור המגורים) - לא תותר כל ההחמ מנה-עזר נוסף למבנה המגורים.
- 2.1.6 שטח בניה מותר - בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ו 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 העלכה אופקית של המבנה לא יהיו יותר משתי קומות אחת מעל השנייה (פרט לחדר מדרגות). דרוג הבניין צריך להיות בכיוון המדרון.

## 2.2 אזור מגורים א' 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.

- 2.2.1 על כל מגרש יוקם מבנה בו 2 יח"ד כאשר:
 

|                                           |       |        |
|-------------------------------------------|-------|--------|
| קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש או דרך, | ----- | 3.0 מ' |
| 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.

- 2.2.2 מגרשים פינתיים - (ראה סעיף 2.1.4 - בפרק זה).
- 2.2.3 מבנה עזר - (ראה סעיף 2.1.5 - בפרק זה).
- 2.2.4 שטח בויה חותר -  
כל אחת מ-2 יח"ד תהיה בשטח של 180 מ"ר ומותר שתהיה  
בת שתי קומות, כאשר שטח הקומה המכסימלי לדירה יהיה  
100 מ"ר.
- 2.2.5 גובה בניה מותר - בהתאם לתשריט ונספחי הבינוי חס"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.  
לכך השלכה אופקית של המבנה (בכל נקודה ונקודה)  
לא יהיו יותר מ-2 קומות אחת מעל לשניה (פרט לחדר  
מדרגות)

## 2.6 הוראות לבניית הבתים: ג.נ.י.

- 2.6.1 חישוב שטחי הרניה -  
שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה, לרבות  
הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל מרפסות מקורות  
וכולל חדרי המדרגות.  
שטחי מרפסות ללא קירוי גג וקומת המרחף - לא יבואו  
במנין השטחים.
- 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 חובא במנין הקומות של  
המבנה אולם הגובה העליון של קודקוד גג  
הרעפים לא יעלה על גובה הבניה המותר.
- 2.6.2 מונו נגזנות 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 נל חומר אחר באישור  
הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה  
בלבד על האספלט.

2.6.4 חומרי בניה -  
הבניינים יבנו מאבן מלבנית, מרובעת ומסותתת.  
אין להשתמש בטיח רגיל בין אם חלק ובין אם מותז.  
ניתן לשלב אלמנט אדריכלי מבטון/סיח/גרנוליט או  
חומרים קרסיים כגון: אדניות, משקופי חלון, כרכובים  
וכדומה.

2.6.5 בניה זיזית -  
לא תאושר בניה זיזית למעט המתואר בנספחי הבינוי  
והדגשים ארכיטקטוניים להבלטת 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 אי/1 -

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

2.6.7.2 אין לבנות את הבניינים על עמודים.  
ניתן להקים מסדים אטומים ללא פתחים וזאת  
בתנאי שגובה המסד המקסימלי לא יעלה על  
הפרש הגובה מפני רצפת קומת-הקרקע עד  
לגובה מכס 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 להחיר  
קירות מסד גבוהים יותר מ-3.0 מ'.  
בחזית המבנה שבצד הנמוך של המגרש - חובה  
יהיה 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 קורקוד 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 א' 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' 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  
הנטיגה האופקית בין דירה לדירה תהיה  
לפחות 8.0 מ' ובתנאי שהמבנה המשולב לא  
יחרוג מהו הכניס.
- 2.6.8.5 בנוסף לאמור בסעיף 2.6.8.4 - מותר לעשות  
דירוג אופקי נוסף במסגרת כל דיוור 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 יוכל 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.

#### 2.7 מ.ה.ל.מ.

לא ניתן היתר לבניין ללא מקלט פנימי אלא בהתאם לדרישות  
ואישור הרשות המוסמכת.

2.8 אנטנות ודודי שמש:

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות - באישור הועדה.

2.8.1. בגגות דעפית 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 יזכן חיבור לאנטנה טלביזיה, מרכזית - באמצעות מערכת התקשורת התת-קרקעית.

2.9 חנייה:

2.9.1. החנייה תמוקמה בתחום הדרך.

חנייה לפי נספח הרצ"ב מס' 1.

באזור מגורים ב' מיוחד - בהתאם לנספח מס' 14.

2.9.2. חנייה תמוקמה בתחום הדרך ו/או במשטחי חניה בתחום המגרש.

שטחי החניה רחחום המגרשים ישולבו בגדרות ובקינות תומכים - 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. בתרנית חודד מוסמך שנערכה תוך פחות מ-6 חודשים מתאריך בקשת ההיתר, הכוללת את כל הנחונים הנכללים בשטח התכנית, לרבות הבניינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם;
  - ב. חושיט הטביעה בקנ"מ 1:500 והעמדת הבניין על גביו.
  - ג. תכנית פיתוח המגרש בגבהים מוחלטים כולל קירות תומכים, גדרות, דרכי גישה וחיבור ביוב והעמדת הרויין על גביה. התכנית תוגש: בקנ"מ 1:100 - לאיזורי מגורים א'1, א'2, א' מיוחד.
- בקנ"מ 1:250 - לכל האיזורים האחרים.

- ד. תכניות של הקומות כולל תכנית הגג, חזיתות וחתיכים, כולל כל מפלסי הבניה בגובהים מוחלטים. יש להראות בחתיכים את קו הקרקע הטבעי ונגזל במגרש בצד האחד לגבול המגרש בצידו השני, כן יש להראות את קו הקרקע הטבעית בחזיתות. יש להראות את מקום האשפתונים, פתרון לקולטי שמש, חניות וכל האלמנטים המהווים נשוא הבניה:
- ה. אישור של מכון התכנים כי הוזמנה אצלו בדיקת טיב החומרים, חוזק הבטון ובדיקת מערכת האינסטלציה הסניטרית.
- ו. חתימת המבקש על התחייבות לפינוי עפר, שפכים ופסולת בניה, לאחר וויאווור ע"י המהנדס.

### 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 מסדר אחת לשניה.
- 3.3 קו בנין - קו בניין קדמי 0.00 מ' - קו בניין אחורי וצדדי - 3.00 מ'.
- 3.4 גובה בניה מותר - לפי תכנית הבינוי או בהתאמה לבניה בהרחה, 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 - "ככלי" וסעיף 2.6.7.2 רדירה זה.
- 3.6 הוראות כלליות - ראה סעיף 2.10 בפרק זה.
- 3.7 בחלקות 454, 453 יותר שילוב של בניה למגורים. חלוקת שימושי קרקע גובה בניה ומס' קומות - בהתאם לנספח מס' 4. (מתייחס לאזור ב' מיוחד)

4. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל:

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

9. שטחים לדרכים 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 רחוק וחישמר בו זיקת הנאה לציבור.

פרק ו' - כיתות ונטיעות:

1. כ י ת ו ת :

- 1.1 היחיד בניה ינחנו עפ"י תכנית הבינוי כאמור בפרק ב' סעיף 1-2.
- 1.2 קירות תומכים - באזורי מגורים א/1, ו-א' מיוחד אבן גזיל טבעית עם כרכוב אבן או סוג אבן אחר ובחנאי שתאושר קודם ע"י מהנדס הוועדה.
- 1.3 מותר יהיה להקים גדרות בין המגרשים בלבד שלא יהיו בנויים. השטחים בין הבניינים צריכים להיות מגוננים. מותר למעט שיחים בגבולות המגרשים. בחזית המגרש - בגבול הכביש ו/או השביל - תוקם גדר ו/או קיר תומך כהחאח למפירח בחשרים הבינוי.
- 1.4 תותר הקמת קירות תומכים בגבולות המגרש עם המגרשים השכנים, במידה והדבר מתחייב מטעמי 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 ביתך (בניה פרטית) - גובה קיר תומך עד 1.5 מ' סוג אבן גזיל (מליאנו).
- 1.6 קירות תומכים בחזית הרחוב - יפוצלו באופן שגובה מכסימלי של קיר הקדמי לרחוב לא יעלה על 2.0 מ'.

1.7 אין לטענת עצים במרחק הקטן מ-2.0 מ' מגבולות השכנים.

2. מתקני האשפה ציבוריים:

מיקומם יסומן בתכניות הבינוי עפ"י דרישות המועצה, בהתאם לשיטת פינוי האשפה ביישוב 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 החופר 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 והוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונם.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך כל 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, ביוזב ותיעול:

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

2. שמירה על הבראות:

הניקוז והביוזב יהוכנו בהתאם לדרישות מערך הבראות.

3. ניקוז:

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

4. ב י ו ב :

כל בנין בשטחה של חרופית זו יהיה מחובר למערכת ביוב - לפי דרישות הועדה. תהיה זכות מעבר לצינורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש. פתרון סילוק השככים ישולב במטגות המערכת הקיימת באמצעות קו מאסף המתחבר לקו המאסף בגבעת-זאב ומשם להתחברות למאסף גבעת-זאב - ירושלים.

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 ותאורה שיהיו על קרקעיים.

6.2 מבוצע ע"י מגישי החכנית צנרת תת-קרקעית וחומי משיכה מושחלים למערכת טלויזיה תת-קרקעית, כן מבוצע, אנטנה מרכזית או לחילופין חיבור לאנטנה מרכזית של הישוב. מגישי החכנית יהיו זכאים לקבל את החזר ההוצאות בגין ההתקנה האמורה.

7. זיקת הנאה - זכות מעבר:

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

8. ת י א ו מ :

בכל העניינים הנדוניים בפרה זה - תתאם הוועדה את כעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונוות :

1. איסור בניה מתחת לקווי השמל או בהרחם :

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי השמל הקיימים ולא יוקם רכ בנין ולא יבלוט חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחום החיצוני הקרוב ביותר של קו השמל, 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-הקרקעי - 2 מ'.

2. פיקוח על הבניה :

הוועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. מקלטים :

מקלטים מער או מתחת לפני הקרקע - לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הוועדה 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 בעלי הקרקע :

חתימת המתכנן :

חתימת הוועדה :

הועדה המקומית המיוחדת  
לחכנו ובניה  
"נבעת זאב"

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 الإدارة المدنية لقطاع القدس والسامرا  
 مجلس التخطيط الأعلى  
 ע: בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
 (יהודה ושומרון) (כסי 35) תשל"ג - 1971  
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى ، البنى  
 (يهودا والسامرة) رقم 35 (1971) - 5732  
 (1971) - 5732  
 זמן  
 זמן  
 מרחב תכנון מקומי  
 منطقة تنظيم محلي  
 תכנית ארבעה מס' 220/4/8  
 תוכנית  
 ש"ס  
 ועדת המסכה ל  
 اللجنة التمهيدية لـ  
 בישיבה מס' 1/94 בתאריך 5.1.94  
 באתר  
 מחליטה לתת חוקר לתכנית הנזכרת לעיל  
 اورتر للارتقاء على تخطيط الشروع الاكبر اعلاه  
 11/1/94  
 המועצה  
 המועצה  
 המרכזית לזכויות בנייה ותכנון העליונה/מסנה  
 مدير البنا  
 اللجنة لالتظيم والبناء  
 المجلس  
 اللجنة للارتقاء