

**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה**

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב

תכנית מתאר מפורטת מס' 220/16

שינוי לתכנית מתאר אזורית 5. R.J.

הדר הגבעה

מעודכן ל: 08/2002

11-150-תכנית

תוכן העניינים

<u>מספר עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3-4	פרק א' – התכנית
5-6	פרק ב' – הגדרות
7	פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
8-9	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
10-13	פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
14	פרק ו' – פיתוח וקירות גבול
15	פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
16	פרק ח' – שונות
17	פרק ט' – מרכיבי בטחון
18	פרק י' – חתימות

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 220/16 שינוי לתכנית מתאר 5. J. R.
2. מסמכי התכנית: א. תשריט הערוך בקנ"מ 1:500.
ב. 19 עמודי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ג. נספח בינוי, ופיתוח בקנ"מ 1:250, להלן נספח מס' 1.
ד. נספח חזיתות וחתכים בק.מ. 1:250, להלן נספח מס' 2.
ה. נספח תנועה – להלן נספח מס' 3.
ו. נספח חניה – להלן נספח מס' 4.
3. המקום: מקום: גבעת זאב
אדמות כפר אל גיב
גוש פיסקאלי: 6.
מעוקה טין – אל – ווד (אל מטעין)
חלקה 37
קאורדינטות אורך: 166100 – 166400
קאורדינטות רוחב: 140300 – 140440
4. בעלי הקרקע: חברת נאות ישראל
רחוב כנפי נשרים 24 א'
טלפון: 02-6541770
חברת נאות ישראל
5. יוזם: רחוב כנפי נשרים 24 א'
טלפון: 02-6541770
6. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב.

7. עורך התכנית:

איל איצקין אדריכלים,

רח' היצירה (החוצבים), ת.ד. 3471 מבשרת ציון – 90805

טלפון: 02-5336618, פקס: 02-5333680.

8. שטח התכנית:

כ – 14 דונם.

9. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול.

10. מטרות התכנית:

א. תכנון השטח הכלול בתכנית לשם פיתוח והקמת שכונת מגורים.

ב. קביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.

ג. התווית מערכת דרכים על סיווגן, קביעת רוחבי כבישים וחתכים

עקרוניים, וכן קביעת הוראות בדבר חניה.

ד. חלוקה למתחמי בניה ומגרשי בניה וקביעת זכויות הבניה בכל

מגרש ו/או מתחם: מס' יח"ד, שטח הבניה המותר, מס' קומות

וכן הוראות בניה בכל אחד מהאזורים המיועדים למגורים.

ה. הקצאת מגרשים לשטחים ציבוריים והוראות בדבר השימושים

המותרים בהם.

פרק ב' – הגדרות

בתכנית זו ובכל תכנית הנסמכת אליה או כפופה לה, יהיו להגדרות הבאות להלן הפרושים שלצידן.

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 220/16 להדר הגבעה, גבעת זאב, כולל תשריטים והוראות.
2. חוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966.
3. איזור: שטח המסומן על ידי צבע, קו או על ידי סימני התחמה או היכר אחרים אשר בהתאם למקרא שבתשריט, בהתאם להוראות שבתכנית ובהתאם לפרשנויות שלהן נקבע לגביו ייעוד תכנוני מוגדר.
4. מהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב.
6. גובה בניין: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל הקרקע מפותחת הסופית הקרובה. הגובה ימדד מנקודות על גבי המעקה.
7. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה. גובה קומה יהיה לפחות 2.5 מ' בחלל הפנימי ולכל היותר 3.8 מ' ע"פ הגדרתו לעייל.
8. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ – 0.90 מ' אינו עולה על 1.40 מ'.
9. דרך: כביש, רחוב או סמטה, שביל, רחבה, כיכר או גשר, המיועדים לתנועה של הולכי רגל, או של כלי רכב, או של בעלי חיים, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כלשהי והיא כוללת: משעולים, חפירות ביבים למי גשם, מעביר מתכת לדרכים, שדרות, מדרכות, איי תנועה, עצים ומשוכות שבצדי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

10. רוחב הדרך: המרחק בין שולי הדרך המסומנת בתכנית הנמדד בניצב לקו אמצע אותה דרך.
11. מקום חניה: שטח מתאים ופנוי שיוכשר לגישה ולחניה של כלי רכב אחד, הכל כפי שיקבע על ידי המפקח על התעבורה.
12. קוי בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
13. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין.
14. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
15. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
16. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
17. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור	תאור הסימון והצבע בתשריט	שטח בדונם בתכנית 220/16 ז'
גבול התכנית	קו כחול	
אזור מגורים ב'	צבע צהוב	4.83
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק	0.835
שטח לחדר שנאים	צבע סגול ואפור באלכסון	0.076
דרך קיימת או מאושרת	צבע חול	3.210
דרך מוצעת	צבע אדום	1.470
אזור חניה	צבע אדום מקווקו שתי וערב שחור	2.815
שטח לבנייני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה	1.000
סה"כ:		14.236

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ב':

- א. שטח זה מיועד לבניית בתים בני 3 קומות.
 ב. אחוזי הבניה 137%.
 ג. הבניה תהיה ע"פ נספחים 1 ו- 2 ובהם מוצג היקף בינוי מקורב כדלקמן:

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' בנין	מס' יח"ד	שטח מותר לבניה (מ"ר)
1	2,940	5	4	660
		6	4	660
		7	4	660
		8	4	660
		9	4	660
		10	4	660
סה"כ במגרש		-	24	3960
2	1,890	1	4	660
		2	4	660
		3	4	660
		4	4	660
סה"כ במגרש		-	16	2,640
סה"כ בתכנית	4,830		40	6,600

סה"כ שטח הבניה המותר 6617 מ"ר = $4830 \times 137\%$

הועדה רשאית לאשר שינויים בבינוי בתנאי שלא ישתנה אופיו ובתנאי שלא יגדל הסה"כ של שטחי הבניה במגרש מעבר לאחוזי הבניה דלעיל.
 הועדה רשאית לאשר העברת יח"ד וזכויות ממגרש למגרש ע"י קיזוז ובלבד שסה"כ מס' יח"ד וסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהמותר עפ"י תכנית זו.

ד. קווי הבניין יהיו 1.5 מ' בגבול המגרש עם הדרך הפנימית, ו- 3.0 בשאר הגבולות.

תותר סטייה לפינת בניין של 0.5 מ'.

ה. עליות למרפסת גג – יותרו עליות למרפסות גג שלא במניין הקומות.

- ו. גובה הבניין – מעל מפלסי הקרקע הסופיים המסומנים בנספח מס' 1 לא יעלה על 10.5 מ' למעקה גג שטוח, למעט מבנה המדרגות לגג שיותר עד גובה של 12.0 מ'.
- ז. מרפסת גג – מותר לבנות גגות כמרפסות גג מרופפות אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קירות הבניין.
במרפסת הגג ישולבו אדניות לצמחיה ותותר בניית פרגולה מעץ.
- ח. חומרי בניה – הבניינים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת. אין להשתמש בטיח. ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים מחומרים כגון: אבן נסורה, קרמיקה, חרס, גרנוליט, בחלקי בניין כגון אדניות וכרכובים, קשתות וכיו"ב.
- ט. בניה בשלבים – תותר בניית יחידות דיור בשלבים ובלבד שתוכן ותאושר תכנית לבניינים במתכונתם הסופית ובלבד שכל שלב של הבניה יבוצע באופן מושלם ובלבד שאופן ההרחבה יאפשר בניה ללא הפרעה, ובלבד שהשלב הסופי לא יחרוג מהמותר ע"פ תכנית זו.
- במידה ולא ינוצלו זכויות הבניה במלואן בבקשה להיתר בשלב הראשון, ההרחבה תבוצע בהינף אחד לכל בניין, לא תותר הרחבת יחידת דיור אחת בבניין ללא טיפול בשאר יחידות הדיור שבאותו בניין.
- י. בניה זיזית – לא תאושר בניה זיזית, למעט הבלטת אלמנטים אדריכליים עד 0.60 מ' לצורך הדגשים עיצוביים ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המהנדס. (השטח שמתחת לזיזים אינו נכלל בשטחי הבניה).
- יא. לכל מבנה יוכן חיבור לאנטנת טלביזיה מרכזית באמצעות מערכת התקשורת התת קרקעית.
- יב. חניה – תתוכנן חניה בתחום האזור לחניה בשיעור של 2 חניות לכל יח"ד.
- יג. זיקת הנאה – זכות מעבר – תינתן זכות מעבר וגישה לביצוע, לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מים, ביוב, תקשורת, קווי חשמל, ומערכת ניקוז אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים.
- יד. קולטי שמש ודודי מים יהיו במסגרת בנין.

2. שטח לבנייני ציבור:

- א. ייעודו של שטח זה למוסדות חינוך, דת, בריאות ותרבות, כגון: גני ילדים, פעוטונים, מעונות, מועדון, ביתי כנסת, מקווה, מרפאה וכיו"ב.
- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות המפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. שטח הבנייה המותר 100% בשטח המגרש בשתי קומות + מרתף בשטח 25% משטח המגרש. שטח המרתף לא יחרוג משטח הקומה שמעליו.
- ד. קוי בניין:
 - לדרך פנימית – 3.0 מ'
 - לגבולות אחרים – 4.0 מ'

ה. הוראות אדריכליות והוראות פיתוח תהיינה ע"פ אזור מגורים.

ו. חניות – בהתאם להנחיות מפע"ת איו"ש.

3. שטח לתחנת שנאים:

השטח המסומן בתשריט בצבע סגול ואפור באלכסון מיועד לתחנת שנאים וירשם על שם חברת

החשמל. קווי הבניין 0.0 מ' לכל גבולות המגרש.

הבניין יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

4. שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, ומיועד לגינון, מתקני משחק ומעבר להולכי רגל. ביצוע הפיתוח יהיה ע"י ועל חשבון יזמי התכנית. לא תותר כניסת כלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

5. דרכים:

א. תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ויפותחו בהתאם לנספח,

ובאישור גורמי התנועה המוסמכים.

ב. המדרכות תבוצענה מאבנים משתלבות.

ג. ביצוע הדרכים יהיה על ידי ועל חשבון יזמי התכנית, כולל העתקת עמודי התאורה

שבתחום הדרך המתוכננת על מנת שלא יהיו בנתיבי הנסיעה מתוכננים.

ד. כל הנאמר לעיל יבוצע גם בשטח עם זכות המעבר הזמנית בשטח ציבורי פתוח.

ה. בשטח הגינון הזמני שבשטח הדרך המוצעת יבוצע גינון על ידי יזמי התכנית.

6. דרך בעתיד עם גינון זמני:

השטח המסומן בתשריט באדום וירוק בפסים אלכסוניים הינו שטח לדרך בעתיד עם גינון זמני.

באופן זמני יהיו השימושים ע"פ המותר בשטח ציבורי פתוח, כאשר תושלם מערכת הכבישים ושטח

זה יהפוך לדרך, יהיו השימושים בו ע"פ המותר בדרכים.

7. אזור לחניה:

השטח המסומן בתשריט באדום מקווקו שתי וערב בשחור הינו שטח לחניה עבור המגרשים שבאזור

מגורים ב'. השימושים המותרים הנם לחניה, מעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון ופיתוח.

אחזקה ותפעול של שטח זה יהיו באחריות בעלי הזכויות במגרשי המגורים הסמוכים.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. הוראות לגבי הבקשות להיתר בניה:

א. כל בקשה להיתר בניה תלווה:

- בתכנית מודד מוסמך שנערכה תוך פחות מ- 6 חודשים מתאריך בקשת ההיתר, הכוללת את כל הנתונים הנכללים בשטח התכנית, לרבות הבניינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם.

- תרשים הסביבה בקנ"מ 1:250 והעמדת הבניין על גביו.

- תכנית פיתוח המגרש בגבהים מוחלטים כולל קירות תומכים, גדרות, חזית גדר לרחוב, דרכי גישה, חיבור ביוב, העמדת הבניינים, התכנית תוגש בקנ"מ 1:250.

- תכניות של הקומות כולל תכנית הגג, חזיתות וחתכים, כולל כל מפלסי הבניה בגבהים מוחלטים וקביעת חומרי הגמר. יש להראות בחתכים את קו הקרקע הקיימת וגובה בפיתוח הסופי מגבול המגרש בצד האחד לגבול המגרש בצידו השני. כן יש להראות את קו הקרקע הקיימת בחזיתות, חניות פתוחות או מקורות וכל האלמנטים המהווים נשוא הבניה.

- אישור של מכון התקנים כי הוזמנה אצלו בדיקת טיב החומרים, חוזק הבטון ובדיקת מערכת האינסטלציה הסניטרית.

- חתימת יועץ לכיבוי אש ע"ג התכניות בכפוף לדרישות כיבוי אש.

- חתימת המבקש על התחייבות לפינוי עפר, שפכים ופסולת בניה, לאחר שיאושר על ידי המהנדס.

ב. מקלוט – חובת מקלוט בכל מבנה תהיה ע"פ תקנות הג"א. לא יינתנו היתרי

בניה לבניין אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות המוסמכות.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה הוא חוות דעת אקוסטית בהתייחסות לכביש האזורי

שתאושר ע"י ועדת המשנה לדרכים של מת"ע.

ד. תנאי למתן היתר בניה הוא המצאת אישור לחיבור מערכת הביוב לקו עיריית ירושלים.

2. תכנית הפיתוח:

א. על מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות לכל שימושים המותרים בתכנית, תוכנה על

בסיס עקרונות והוראות תכנית זו, תכנית פיתוח ותכנית תאום מערכות לכל

שטח התכנית. התכניות תתואמנה עם כל הרשויות הנוגעות לפי העניין

ותאושרנה בהתאם. התכניות תוכנה על פי הוראות תכנית זו ותהווה מסגרת

מחייבת לכל תחום התכנית.

ב. תכניות הפיתוח יכללו:

- תכנית כבישים הקובעת את מפלסי הכבישים וחתכיהם, מיקום כניסות רכב לדרכים משולבות ותכנון החניה.
- מערכת תיעול וניקוז כל שטח התכנית.
- מערכת ביוב לכל שטח התכנית הכוללת חיבור כל הצרכנים למערכת, וכן פתרון לסילוק השפכים כפי שיאושר על ידי הגורמים המוסמכים.
- תכנית מערכת פינוי האשפה ומיקום מתקני האשפה בהתאם לשיטת פינוי האשפה ביישוב וקביעת חלקו היחסי של מקבל ההיתר במימונם.
- מערכת חשמל תת קרקעית על מתקניה, לרבות קוי אספקת מתח נמוך לכל הצרכנים ומערכת תאורה.
- מערכות תקשורת וטלביזיה תת קרקעיות על מתקניהן, כולל הכנת צנרת למערכת הטלביזיה בכבלים, אנטנה מרכזית או לחילופין, חיבור לאנטנה מרכזית של היישוב.
- תכנית עיצוב נופי ופיתוח של כל השטחים הציבוריים, כולל הנחיות בדבר ריצוף השטחים הפתוחים, שלד הפיתוח, חומרי הבניה, מתקנים למיניהם, נטיעות ומערכת השקיה.
- תכנית אחזקה וטיפול שוטף בכל מערכות התשתיות כולל קביעת זיקות הנאה וזכויות מעבר בכל מקום הנדרש לצורך טיפול במערכות.
- תכנית הכוללת את כל מרכיבי הביטחון המתחייבים מהוראות פקע"ר/קצין הגמ"ר או"ש לרבות תאורה היקפית.
- תכנית חלוקה למגרשים.

3. אופן ביצוע התכנית:

- א. הועדה תתנה את מתן ההיתרים בביצוע כל האמור להלן או חלקים ממנו: ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, פיתוח שטחי ציבור, הנחת קווים ראשיים של חשמל, מים, ביוב, טלפון, צנרת טלביזיה בנפרד מצנרת בזק ותורן מרכזי, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל, כולל סילוק שפכים למערכת האזורית, ותמיכת הקרקע לפני ביצוע עבודות העפר. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

- ב. תכנית חלוקה מבוססת על מדידה בשטח תוכן לכל האזור שעברו הוכנה תכנית בינוי ופיתוח, לאישור הועדה.

ג. תשתיות:

יזמי 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכן עבודת תכנון ופיתוח התשתיות למבני ציבור (להלן עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו לפני תחילת ביצוע העבודה על ידי מהנדס הועדה.

ביצוע עבודות החשמל יעשה על ידי חברת החשמל כמקובל.

כמו כן, אחראים יזמי התכנית לתקן על חשבונם כל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצא בתכנית הנ"ל, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי במועצה. האמור בסעיף זה, יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בניין בשטח המגרש, ולא תינתן תעודת גמר או אישור אכלוס אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ד. תכניות הפיתוח והתשתיות יערכו, יוגשו ויבוצעו בהתאם להוראות ותקנים המקובלים במשרד הבינוי והשיכון בישראל.

4. רישום הדרכים, השטחים הציבוריים וזיקת הנאה:

כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים מיועדים להפקעה וירשמו על שם מועצה מקומית גבעת זאב ללא תמורה, במסגרת ביצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין, וזאת תוך 12 חודש מיום אישור תכנית זאת.

זכויות מעבר להולכי רגל ולמעבר כלי רכב (זיקת הנאה) בין מגרשים ירשמו בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום המגרשים החדשים.

תינתן זכות מעבר וגישה לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מים, ביוב, תקשורת וקווי חשמל אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים.

5. תכנית חלוקה:

עם סיום הבניה תוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם לתכנית זו והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם (כולל שטחי הציבור לרשות המועצה). תכנית זו תכלול חלוקת משנה כך שלכל בניין יוגדר מגרש נפרד.

6. שלבי ביצוע:

השטחים הציבוריים יפותחו על בסיס תכניות הפיתוח, במקביל להתפתחות אזורי המגורים והדרישות בשטח.

7. פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע דרכים סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

8. התאמה לתכנון בעתיד:
המועצה המקומית מתחייבת לנתק את חיבור הכביש הפנימי בקצהו המזרחי כאשר יחובר קצהו המערבי למערכת הדרכים העתידית.
עם חיבור זה תבוטל זכות המעבר בשטח הציבורי הפתוח, והשטח יהפוך להיות ש.צ.פ. בפועל. במקביל יבוטל הגינון הזמני בקטע המערבי ויהפוך להיות דרך בפועל.
תעודת גמר: 9.
- חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת, כ"ו) ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.
10. הפקעות:
יזם התכנית ימציא התחייבות תקציבית לפיצוי בעלי הקרקעות ששטחים יופקעו לצורך הרחבת הדרך.

פרק ו' – פיתוח וקירות גבול

1. **פיתוח:**
 - היתרי בניה ינתנו על פי תכנית הפיתוח כאמור בפרק ה' סעיף 2.
 - השטחים בין הבניינים צריכים להיות מגוננים. מותר לנטוע שיחים בגבולות המגרשים. בחזית המגרש – בגבול הכביש ו/או השביל – תוקם גדר ו/או קיר תומך.
 - הגדרות והקירות יבנו מאבן עד לפחות גבה 30 ס"מ מעל הקרקע הסופית הגבוהה. מעל לגבה זה ועד גבה 1.05 מ' מותרים גדרות אבן ו/או סורג ברזל או עץ.
 - רחבות בכניסות לבניינים, שביניהם לבין המדרכה, והמדרגות יבוצעו מאריחי בטון ו/או קרמיקה ו/או אבן.
 - תותר הקמת קירות תומכים בגבולות המגרש עם המגרשים השכנים, במידה והדבר מתחייב ממבנה פני השטח. קירות אלה יוקמו תוך תאום עם תכנית המגרשים השכנים ובאישור מהנדס הוועדה.
 - אין לנטוע עצים במרחק קטן מ – 2.0 מ' מגבולות השכנים.
2. **סילוק מפגעים:**
 - הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעות קירות גבול, או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בול משום סיכון למשתמשים בדרך.
 - לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי הסעיף לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
3. **נטיעות עצים ושמירתם:**
 - הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים, או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו על ידי הוועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
4. **פינוי אשפה:**
 - פינוי האשפה יהיה במכולות שתמוקמה בשטח הדרכים ע"פ המצוין בנספח הבינוי.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:
הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם] או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב ובתיעול.
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 לבניין בית או סלילת דרך וכי הניקוז לא יגרום נזק לגוף או רכוש.
4. ביוב:
כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב – לפי דרישות הוועדה. 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 בגבעת זאב – ירושלים.
בהיתרי הבניה יצוין 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 על ידי מחלקת ההנדסה כי בוצע השלב הקודם לתנאי ההיתר.

פרק ח' – שונות

1. עתיקות:
 - א. יש לתאם תחילת העבודות עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
 - ב. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
2. מגרסות ניידות:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר, תחילה על ידי ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם על ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נוספים.
3. בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

פירוט המרחקים המינימליים של מבנה מקווי חשמל.

מתח נמוך	0.23 / 0.4 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עלי	400 ק"ו	21 מטר

פרק ט' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי ביטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. גדר היקפית.
 - ב. תאורת ביטחון היקפית.
 - ג. דרך היקפית.
2. א. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה / הישוב / היזם כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים של פקע"ר.

פרק י' - חתימות

~~נאות ישראל
יחסי ניהול והשקעות בע"מ~~

חתימת יוזמי התכנית

חברת נאות ישראל

רחוב כנפי נשרים 24 א'

טלפון: 02-6541770

~~הועדה המקומית המיוחדת
לתכנון ולבניה
גבעת זאב~~

חתימת מגישי התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב

~~נאות ישראל
יחסי ניהול והשקעות בע"מ~~

חתימת בעלי הקרקע

חברת נאות ישראל

רחוב כנפי נשרים 24 א'

טלפון: 02-6541770

~~איל איצקין, אדריכל
EYAL ITSKIN, ARCHITECT
טל 02-5336628
P.O.B 3471 ת.ד. 90805
מבשרת ציון MEVASSERET ZION~~

חתימת עורך התכנית

אדריכל איל איצקין

היצירה ביתן 103, ת.ד. 3471

מבשרת ציון - 90805

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

א. מניס
תפקיד

א"ל איצקין
שם

29/8/02
תאריך

[illegible]