

הפקדה

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי גבעת-זאב

איזור יהודה ושומרון

מועצה מקומית גבעת - זאב

מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/9

לשנת תשמ"ז-1987

שכונת "מורשת-בנימין" ב' - מרכז

גבעת - זאב17.6.19842.1.1987

מפקדת איזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי - מועצה מקומית גבעת-זאב

פרק א' - התכנית

1. ה'מ ק ו מ :
גבעת-זאב.
2. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית:
תכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/3 לשכונת "מורשת-בנימין"
ב' - מרכז, שנת תשמ"ז-1987.
4. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
א. 20 דפי הוראות בכתב - להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנה מידה 1:1250.
ג. 11 גליונות של נספחי בינוי.
5. שטח התכנית:
כ-86 דונם.
6. יוזמי התכנית:
מועצה מקומית גבעת-זאב.
7. מגישי התכנית:
מורשת-בנימין בע"מ.
8. עורכי התכנית:
ש.ש. אדריכלים בע"מ.
9. מטרת התכנית:
א. תיחום שטח פיתוח לשכונת מגורים.
ב. קביעת איזורים 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 לאיזורי הבניה השונים.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת
השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את
מבצעי התכנית.
ז. השלמת המגרשים הנמצאים בתחום תכנית מפורטת מס'
220/3, ע"י מגרשים הנמצאים בתחום תכנית זו.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית:
תכנית מתאר מפורטת לשכונת מורשת-בנימין ב'. כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה:
ועדה מקומית לתכנון ובניה.
3. א י ו ר :
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, מקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים כמינס, ביץ באחד מהם וביץ בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שנאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה:
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין:
קו לאורך החזית, או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבנוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה בניה מותר:
מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני מפלס הרצפה הנמוך של קומת הקרקע, אשר מעליו לא יבנוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בתכנית.
7. מפלס קובע:
מפלס המסומן במגרשים, בתשריט וספח הבינוי - מפלס זה מתייחס למפלס רצפת קומת הקרקע. מותר להנמיך את מפלס רצפת קומת הקרקע מתחת למפלס הקובע, אך בשום פנים ואופן אין לעלות מעליו.
8. מספר קומות:
מס' הקומות המבסימלי מעל פני קרקע טבעית.
9. קו דרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
10. שטח בניה ברוטו:
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

11. תכנית בינוי:
מבוססת על תכנית מתאר 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 וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן, כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
12. תכנית מאושרת:
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:
מהנדס המועצה העליונה לתכנון או המקומית - לפי הענין, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
14. קומת מרתף:
קומה שעיקרה בנוי מתחת לפני הקרקע הטבעיים ואינה באה במנין הקומות. מותר שהקומה תבלוט לא יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. במידה וקירות הקומה יבלטו ביותר מ-1.20 מ' כנ"ל - תובא הקומה במנין הקומות.
15. קומת קרקע:
15.1 הקומה התחתונה ביותר של המבנה נפרט לקומת המרתף - כאמור בסעיף 14 לעיל.
15.2 קומת הקרקע יכולה להיות מפוצלת למפלסים שונים - נבמבנה מדורג, או מבנה עם מפלס ביניים).

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

טבלת ייעודי שטחים:

ייעוד האזור:	צבע בתשריט:	שטח במ"ר:	% מהשטח הכללי:
מגורים א' 1/	כתום	5,800	6.76
מגורים א' 2/	מקוקו כתום כהה על רקע כתום	2,400	2.80
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	760	0.88
מגורים ב'	תכלת	6,600	7.69
מגורים ב' מיוחד	תכלת מותחם באדום	20,570	23.96
אזור מסחרי	אפור מותחם כאפור כהה	<u>1,250</u>	<u>1.46</u>
		37,380	43.55
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	6,100	7.11
שטח ציבורי פתוח	י ר ו ק	21,820	25.41
דרך משולבת	מקוקו אדום וירוק לסירוגין	1,450	1.69
דרכים וחניות חדשות	א ד ו ם	17,750	20.68
דרכים קיימות	ח ו ם	850	0.99
שטח להשלמה בעתיד	מקוקו כתום על רקע לבן	<u>490</u>	<u>0.57</u>
		48,460	56.45
ס ה " כ			
		85,840	100.00

=====

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:
א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הנאים:
 1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת וגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת. תכנית בינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
 2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מנוסחת על מדידת השטח.
 3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. יקבעו התנאים והיבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
 5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בניינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כ ל ל י :
- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במבנים באיזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.
- ו. במגרשים לא רגולריים (טרפזיים), תותר חריגה של פינת הבנין מעבר לקו הבנין עד כדי 10% מהמרווחים הצדדיים והאחוריים. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי.

2. איזורי מגורים:
- איזורים אלו נועדו לבניית מגורים בלבד.
- 2.1 איזור מגורים א' 1/ - שטח זה
- מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים, על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 400 מ"ר נכאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט), באחת מן האפשרויות הבאות:
- 2.1.1 בניית מבנים חד-משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך נאו 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 הביווי.

2.1.2 בניית בתים צמודים כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על 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. במקרה של בניית אחד משני הבתים, יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת. הסכמת וחתימת בעל המגרש השכן לא תידרש עבור: א. שינוי לתכנית ההיתר המקורית של חלקי המבנה החיצוניים הנמצאים במרחק העולה על 4.0 מ' מהגבול המשותף עם אותו שכן. ב. שינויים במערכת הפנימי של כל המבנה.

קו בנין קדמי
(כנ"ל - בסעיף 2.1.1) --- 5.0 מ'
קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'
קו בנין צדדי משותף ---- 0.0 מ'
קו בנין צדדי שני ----- 6.0 מ'

2.1.3 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה באישורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 1.5 מ' מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש. נהעמדה אקסצנטרית) במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל-6.5 מ'.

2.1.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (נמעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

2.1.5 מבני עזר - (נבחום איזור המגורים) - לא תותר כל הקמת מבני עזר נוסף למבנה המגורים.

2.1.6 שטח בניה ברוטו מותר - בשתי קומות ס"ה 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 9.0 מ'.
ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.50 מ'.
- 2.1.8 ניתן לבנות את הבתים במדורג. בתנאי שהדירוג לא יפחת מ-3.0 מ' בכוון האופקי ובתנאי שנכל השלכה אופקית של המבנה לא יהיו יותר משתי קומות אחת על השניה נפרט לח. מדרגות).
דירוג הכנין צריך להיות בכוון המדרון.
- 2.2 איזור מגורים א' 2/ - איזור 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 יח"ד כאשר:
קו בנין קדמי (נחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) --- 5.0 מ'
קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'
קו בנין צדדי ----- 4.0 מ'
אלא אם מסומן אחרת בתשריט וספח הבינוי.
- 2.2.2 מגרשים פינתיים - (ראה סעיף 2.1.4 בפרק זה).
- 2.2.3 מבנה עזר - (ראה סעיף 2.1.4 בפרק זה).
- 2.2.4 שטח בניה ברוטו מותר - כל אחת מ-2 יחידות הדיור תהיה בשטח של 180 מ"ר ומותר שתהיה בת שתי קומות, כאשר שטח הקומה המקסימלי לדירה יהיה 100 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).
- 2.3 איזור 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.

2.3.1	על כל מגרש יוקם מבנה אחד בן 2 יח"ד כאשר: קו בנין קדמי נבחזית המשיקה לכביש, רחוב, או דרך, או שביל ----- 3.0 מ' קו בנין אחורי ----- 3.0 מ' קו בנין צדדי ----- 4.0 מ' אלא אם מסומן אחרת בתשריט נספח הבינוי.
2.3.2	מגרשים פינתיים - (נראה סעיף 2.1.4 בפרק זה).
2.3.3	מבנה עזר - (נראה סעיף 2.1.5 בפרק זה).
2.3.4	שטח בניה ברוטו מותר - כל אחת מ-2 יח"ד 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 - מעל מפלס המסלול התחתון של דרך מס' 15, או השביל בצד הגבוה של המגרש - במרכז חזית המגרש: א. דירה עליונה עם גג רעפים (שיא הגג) +6.00 ב. דירה עליונה עם גג שטוח (כולל מעקה הגג) +4.50
2.4	<u>איזור מגורים ב'</u> - שטח זה מיועד לבניית מבנים בגובה מקסימלי של 3 קומות בבתים טוריים.
2.4.1	באיזור 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
2.4.2	על כל מגרש תותר הקמת מבנה אחד שיכלול עד 6 יח"ד, כאשר: קו בנין קדמי נבחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך, או שביל ----- 5.0 מ' קו בנין אחורי ----- 5.0 מ' קו בנין צדדי ----- 4.0 מ' אלא אם מסומן אחרת בתשריט נספח הבינוי.
2.4.3	מבני עזר - לא תותר כל הקמת מבני עזר בנוסף למבנה המגורים, פרט למקלטים שמותר יהיה למקמם בשטח שבין קו הבנין 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 קומת הקרקע):
- א. ב-3 קומות עם גג רעפים - 12.50 מ'.
- ב. ב-3 קומות עם גג שטוח - 11.00 מ'.

2.5 איזור מגורים ב' מיוחד -

- 2.5.1 שטח זה מיועד לבניית מבנים מדורגים בצפיפות של עד 10 יח"ד לדונם.

המבנים יבנו בדירוג שלא יפחת מ-3.0 מ' בכוון האופקי בכל פעם (נהדירוג צריך להיות בכוון המדרון).

- 2.5.2 קוי בנין -

קו בנין קדמי (לפי התשריט) ---- 0.0-3.0 מ' ✓

קו בנין צדדי ---- 4.0 מ'.

קו בנין אחורי ---- 3.0 מ'.

אלא אם מסומן אחרת בתשריט נספח הכינוי.

- 2.5.3 באיזור זה ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי מפורטת. תכנית זו תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאיזור התכנון, כולל קוי בנין ומבני עזר - מיקומם ושטחם נהתכנית המפורטת תתיר במקרה הצורך גם קוי בנין 0.0 מ' לצד הדרך או השביל).

- 2.5.4 שטח בניה ברוטו מותר - עד 150 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל מרפסות בלתי מקורות).

- 2.5.5 גובה בניה מותר - מעל מפלס המסלול התחתון של הדרך או השטח הפרטי הפתוח בצד הגבוה (הדרומי) של המגרש - בכל חלק וחלק של החזית הדרומית של המבנה - 10.0 מ' כולל מעקה הגג.

2.6 הוראות לבניית הבתים:

ב ל י

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

שטח מרפסות ללא קירוי גג - לא יבואו במנין השטחים.

- 2.6.2 מותר לבנות מרפסות גג אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קיר בגובה של 90 עד 110 ס"מ.
- 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 הלבנה בלבד על האספלט.
- 2.6.4 חומרי בניה - הבניינים יבנו מאבן מלבנית, בטון חשוף, לבנים שרופות, טיח גרנוליט - אולם אין להשתמש בטיח רגיל בין אם חלק ובין אם מותז.
- 2.6.5 איזור מגורים א' 1/ ו-א' 2/ -
- 2.6.5.1 מותר יהיה לבנות בתים בני שתי קומות בלבד, כאשר גובה קומה יהיה לפחות 2.80 מ' ברוטו ולא יותר מ-3.50 מ' ברוטו. בחדרים בעלי תקרות משופעות גובה החדר המקסימלי יהיה לא יותר מ-3.80 מ'.
- 2.6.5.2 אין לבנות את הבניינים על עמודים. ניתן להקים מסדים אטומים ללא פתחים וזאת בתנאי שגובה המסד המקסימלי לא יעלה על 3.0 מ' מפני רצפת קומת הקרקע עד לגובה מפלס הקרקע הטבעית. במקרים של שיפועים גדולים מאד של פני המגרש (מעל 50%) תהיה הועדה רשאית להתיר קירות מסד גבוהים יותר מ-3.0 מ'.
- בחזית המבנה שבצד הנמוך של המגרש - מותר יהיה לבנות את קיר המסד בנסיגה אופקית פנימה של עד 1.80 מ' מחזית המבנה שבאותו הצד.
- 2.6.5.3 ניתן לבנות גג שטוח מבטון או גג רעפים, בתנאי שהרעפים יהיו מחרס ושיפוע הגג יהיה 30' לכל היותר וגובהו המירבי של קדקד הגג יהיה לא יותר מ-9.0 מ' מעל לגובה מפלס רצפת קומת הקרקע הנמוך ביותר. כוון שיפועי הגג יהיה במקביל לטופוגרפיה. במקרה של גג חד-שיפועי, יהיה שיפועו במקביל למדרון הקרקע הטבעית (הגמלונים יהיו בחזיתות הצדדיות בלבד).

בגגות משופעים לא תותר בניית גגות קטנים נוספים לאורזור והארת חלל הגג (נקיות) - אורזור הגג יעשה בגמלוני הבנין או בארגז רוח. גובה המירבי של מכנה בעל גג שטוח יהיה לא יותר מ-7.50 מ' מעל לגובה מפלס רצפת קומת הקרקע הנמוך ביותר (הגובה כולל את מעקה הגג).

איזור מגורים אי מיוחד -

2.6.6

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

2.6.6.2 המבנים יהיו בנויים מיחידת 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.

2.6.6.3 כל אחת מיחידות הדיור במבנה תהיה בת 2 קומות - כאמור בסעיף 2.6.5.1.

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

2.6.6.5 בנוסף לאמור בסעיף

2.6.6.4 - מותר לעשות דירוג אופקי נוסף במסגרת כל דירה בנפרד וזאת בתנאי שהדירוג לא יפחת מ-3.0 מ' בכוון האופקי.

2.6.6.6 גג הדירה הנמוכה יהיה גג שטוח. גג הדירה הגבוהה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים - מרעפי חרס, בשיפוע של 30' נללא גגות קטנים נוספים לאורזור והארת חלל הגג).

2.6.6.7 בניה על עמודים - ראה סעיף 2.6.5.2 בפרק זה.

- 2.6.7 איזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד
- 2.6.7.1 מותר יהיה לבנות בתים מדורגים, כאשר גובה קומה יהיה לפחות 2.80 מ' ברוטו ולא יותר מ-3.20 מ' ברוטו.
- בחדרים בעלי תקרות משופעות גובה החדר הממוצע יהיה לא יותר מ-3.80 מ'.
- 2.6.7.2 את הבניינים יש לבנות במדרג כאשר נסיגת הקומה כלפי הקומה שמתחתיה תהיה 3.0 מ' לפחות - בכוון המדרון.
- אין לבנות יותר משתי קומות אחת מעל השניה ללא הדירוג כנ"ל.
- 2.7 מ ק ל ו ט :
יבנו מקלטים בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת.
- 2.8 אנטנות ודודי שמש:
ינתן להם פתרון אדריכלי נאות - הכל באישור הועדה.
- 2.6.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים משולבים כחלק ממבנה הגג, או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.
- 2.6.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב" - כשהמערכת מוסתרת ע"י מבנה מסתור מתאים.
- 2.9 ח נ י ו ת :
החניות תמוקמנה בתחום הדרך למעט החניות של איזור מגורים ב' מיוחד שחלקן יוקצה גם בתחום המגרשים בשילוב עם המבנה.
- 2.10 הוראות כלליות:
כל בקשה להיתר בניה תלווה:
- א. בתכנית מודד מוסמך שנוערה תוך פחות מ-6 חדשים מתאריך בקשת ההיתר, הכוללת את כל הנתונים הנכללים בשטח התכנית, לרבות הבניינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם.
- ב. תרשים הסביבה בקנה מידה 1:500.
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100, בגבהים מוחלטים כולל קירות תומכים, גדרות, דרכי גישה וחיבור ביוב.

- ד. תכניות של הקומות כולל תכנית הגג, חזיתות וחתכים, כולל כל מפלסי הבניה בגובהים מוחלטים. יש להראות בחתכים את קו הקרקע הטבעית מגבול 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 התקנים בו הוזמנה אצלו בדיקת טיח החומרים, חוזק הבטון ובדיקת מערכת האינסטלציה הסניטרית.

איזור למבני ציבור:

- 3.1 ייעודו של שטח זה ל:-
- 3.1.1 מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 - 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 מטרד אחת לשניה.
- 3.3 קרי בנין -
- קו בנין קדמי ----- 5.0 מ'.
- קו בנין צדדי ----- 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'.
- אלא אם מסומן אחרת בתשריט נספח הבינוי.
- 3.4 שטח בניה ברוטו מותר -
- סה"כ 50% משטח המגרש (בכל הקומות).
- 3.5 גובה בניה מותר -
- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית - למעט בתי-ספר שבהם מותר לבנות עד 3 קומות מעל פני קרקע טבעית.
- 3.6 הוראות לבניית הבתים -
- לפי הוראות. סעיף 2.6 - "כללי" וסעיף 2.6.5.2 בפרק זה.
- 3.7 הוראות כלליות - ראה סעיף 2.10 בפרק זה.

איזור מסחרי:

- 4.1 ייעודו של שטח זה ל:-
- 4.1.1 שירותים מסחריים ומחסנים (מרכול וחנויות).
 - 4.1.2 משרדים.
 - 4.1.3 בתי-קפה ומסעדות.
 - 4.1.4 מגורים.
- 4.2 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, באופן שלא תהווה מטרד אחת לשניה.
- 4.3 קרי 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.

- 4.4 שטח בניה ברוטו מותר - (כולל מבני עזר) - סה"כ 120% משטח המגרש (בכל הקומות) ובתנאי ששטח הקומה המקסימלי יהיה עד 40% משטח המגרש.
- 4.5 גובה בניה מותר - מעל מפלס המסלול התחתון של כביש מס' 15 במרכז החלקה - 10.0 מ' - כולל מעקה הגג.
- 4.6 הוראות לבניית הבתים - לפי הוראות סעיף 2.6 "כללי" וסעיף 2.6.7 - "איזור מגורים ב' ו-ב' מיוחד" - בפרק זה.
- 4.7 חניות - בהתאם לתקן קמ"ט תחבורה - החניות תמוקמנה בתחום המגרש ו/או בקומת חניה בתחום המבנה.
- 4.8 מקלוט - ראה סעיף 2.7 בפרק זה.
- 4.9 אנטנות ודודי שמש - ראה סעיף 2.8 בפרק זה.
- 4.10 הוראות כלליות - ראה סעיף 2.10 בפרק זה.

5. שטח לתכנון בעתיד:
ייעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב.
כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע ייעודו.

6. שטח ציבורי פתוח ושכילים להולכי רגל:
שטחים אלו יועדו לגינון ולצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועת כלי רכב, אלא רכב חירום ושירותים. שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.

7. שטחים לדרכים וחניות:
דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

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

פרק ו' - פיתוח ונוטיות

- פ י ת ו ח**
- 1.1.1. היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תצורף עם תכנית פיתוח וגיוון בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.1.2. קירות תומכים - אכן גוויל טבעית עם כרכוב אבן. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. ניתן להקים במקום זאת מעקות בטחון ממתכת.
- 1.1.3. מותר יהיה להקים גדרות בין המגרשים בלבד שלא יהיו בנויים. השטחים בין הבניינים צריכים להיות מגוננים. מותר לטעת שיחים בגבולות המגרשים.
- 1.1.4. בחזית המגרש - בגבול הכביש ו/או השביל - תוקם גדר ו/או קיר תומך בהתאם למפורט בתשריט הבינוי.
- 1.1.4. תותר הקמת קירות תומכים בגבולות המגרש עם המגרשים השכנים. במידה והדבר מתחייב ממבנה פני השטח. קירות אלה יוקמו תוך תיאום עם תכניות המגרשים השכנים ובאישור מהנדס הועדה.
- 1.1.5. אין לטעת עצים אלא במרחק של 2.0 מ' מגבולות השכנים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ביישוב.

3. סילוק מפגעים:
- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה 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 לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונם.

בטיעות עצים ושמירתם:

.4

הועדה רשאית להורות בכתב למנצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חניה לאורכן של הדרכים. או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, חיצול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיצול:
הועדה רשאית לחייב את המנצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והחיצול.
2. שמירה על הבריאות:
הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. נ י ק ו ז :
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית, או סלידת דרך.
מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ב י ו ב :
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב - לפי דרישות הועדה. תהיה זכות מעבר לצנורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש.
פתרון סילוק השפכים ישולב במסגרת גבעת-זאב 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. זיקת הנאה - זכות מעבר:
תיונתן זכות מעבר וגישה לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מים, ביוב, תקשורת וקוי חשמל אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים.
לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקוים.
7. ת י א ו מ :
בכל העניינים הנדונים בפרק זה - תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - ש ו נ ו ת :

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם:
לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבנוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, או הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2.0 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.
2. פיקוח על הבניה:
הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.
3. מקלטים:
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע - לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור.
4. רישום השטחים:
שטחי דרכים, שטח ציבורי פתוח ושנילים, שטחים לבנייני ציבור - ירשמו על שם הרשות המקומית.

ח ת י מ ו ת :

חברת מורשת בנימין
מסחר ובנין
(קנין שומרון) בע"מ

חתימת המגיש:

ש.ש. אדריכלים בע"מ שמואל שקד, אדריכל
דניאל שקד, אדריכל
תחב מצדה 8, תל-אביב / טלפון 231223

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה:

17.6.1984
2.1.1987

תאריך:

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الإسرائيلي

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) חס"ב - 1971
אשר בשראן قانون تنظيم المدن والعري والبلد
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732

נספח המס' 418
לواء _____

מרחב מכנון מקומי גבעה 5/1
מטף تنظيم محلية _____
מכניח מס' 11/86 2.86
שרוך _____
.....
מועצת המכנון העליונה
מجلس السطيم الأعلى

בישיבתה מס' 11/86 בתאריך 2.86
חלטת רמ' _____

החליטה לתת חוקר לחכנית הנזכרת לעיל
פרו جميع المرسوم المذكور اذلاء موقع السعد

מנהל הלשכה _____
המרכזים לחיכנון ובניה _____
מנהל מועצת _____
המכנון העליונה _____
מدير الدائرة _____
المركزية التنظيم والبناء _____
رئيس مجلس _____
التنظيم الأعلى _____

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) חס"ב - 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والعري والبلد
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732

נספח המס' 418
לواء _____

מרחב מכנון מקומי גבעה 5/1
منطقة تنظيم محلية _____
מכניח מס' 11/86 2.86
שרוך _____
.....
מועצת המכנון העליונה
مجلس السطيم الأعلى

בישיבתה מס' 15/84 בתאריך 18-7-84
חלטת רמ' _____

החליטה להפקיד את המכנית לחקופה ס. 1
פרו ايداع هذا المرسوم لاعراض من همه الامر
למדה _____

מנהל הלשכה _____
המרכזים לחיכנון ובניה _____
מנהל מועצת _____
המכנון העליונה _____
مدير الدائرة _____
المركزية التنظيم والبناء _____
رئيس مجلس _____
التنظيم الأعلى _____