

מרחב תכנון מקומי
גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליזנה

תכנית מתאר מפורטת מס' 220/23
שינוי לתכנית מפורטת 220/10
ולתכנית מתאר אזורית RJ5

בעלי הקרקע: חברת הקרן של מדרשת ארץ ישראל בקדומים בע"מ מס. 562800054
והממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

יוזם התכנית: נופי ישראל בע"מ

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גבעת זאב

עורך התכנית: דניאל אסייג אדריכלים בשיתוף אתרוג אדריכלים
רחוב ענתבי 8 ירושלים 94547
טל. 02-6244487 פקס: 02-6223371
מס. רשיון 41096

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971
הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבנייה גבעת זאב
תכנית מס' 220/23
בשינוי מס' 220/10
החליטה להמליץ על הפקדת/מתן תוקף
מחנףס המועצה
יו"ר הועדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بقرار مجلس تخطيط المدن والبلدات
المجلس الأعلى للتخطيط
1971-1972
נסח
מרחב תכנון מקומי גבעת זאב
מחלקת תכנון מקומי
תכנית מס' 220/23
מס' 220/23
יוזמת המשנה ל
מנהל האזור
מנהל האזור
תאריך עדכון אחרון:
10.06.2014
מנהל השטח
השרבייה לתכנון ובניה
מנהל האזור
מנהל האזור
1

תוכן העניינים:

עמוד	שם	פרק	
3	התכנית	א'	1.
4-5	הגדרות	ב'	2.
6	טבלת שטחים	ג'	3.
7-16	רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה	ד'	4.
17	הוראות כלליות	ה'	5.
18	הוראות פיתוח כלליות	ו'	6.
18	הוראות בנייה	ז'	7.
19-20	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	ח'	8.
20	הוראות לגבי גמישות בין מגרשים סמוכים	ט'	9.
20	מרכיבי בטחון	י'	10.
20	תשתיות	יא'	11.
21	שונות	יב'	12.
21	תשתיות ניקוז תיעול ואספקת מים	יג'	13.
21	חניית	יד'	14.
22	חתימות	ט"ו'	15.

פרק א': התכנית.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 220/23 שינוי לתכנית מפורטת 220/10 ולתכנית מתאר אזורית RJ5

2. **מקום התכנית:** גבעת זאב
השטח בין קואורדינטות אורך: 641000 - 640400
בין קואורדינטות רוחב: 214600-215200

נפת רמאללה
כפר אל ג'יב
גוש פיסקאלי VI
חלק מחלקות: ח'רבת אל - מדרא, וד אט טקה, אל - מושרה (חלקת רישום מס' 394), חריקת אד - דויר.

3. **גבול התכנית:** כמתוחם בתשריט בקו כחול.

4. **מסמכי התכנית:**

- א. 22 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט).
- ג. נספח מס' 1 - בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (מנחה).
- ד. נספח מס' 2 - חתכים קני"מ 1:500 (מנחה).
- ה. נספח תנועה וחנייה בקני"מ 1:500 (מנחה).

הערה: במידה ותחול סתירה בין מסמכי התכנית, ההוראות בכתב הן הקובעות.

5. **שטח התכנית:** כ - 152 דונם.

6. **בעל הקרקע:** חברת הקרן של מדרשת ארץ ישראל בקדומים בע"מ מס. 562800054 הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. **יזם התכנית:** נופי ישראל בע"מ.

8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גבעת זאב

9. **עורך התכנית:** דניאל אסייג אדריכלים בשיתוף אתרוג אדריכלים
רחוב ענתבי 8 ירושלים 94547.
טל. 02-6244487 פקס: 02-6223371.

10. **מטרות התכנית:**

- א. שינוי ייעוד מאזור קרקע חקלאית למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, שצי"פים ושטח פתוח אקסטנסיבי.
- ב. קביעת תכליות, שימושים והגבלות בנייה בתחום התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 220/23 לשכונת "רמת גבעת זאב" כולל תשריט, נספחים והוראות בכתב. כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה בניהם, יקבעו ההוראות בכתב, אלא אם כן צוין אחרת.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גבעת זאב.
3. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר לו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **" החוק "**: חוק תכנון ערים כפריים ובניינים מס. 79 לשנת 1966 וצו מס. 418 תשל"א 1971.
5. **" מועצת התכנון העליונה "**: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **" תכנית חלוקה "**: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על התכנית המפורטת הזו המאושרת בחוק.
8. **"תכנית בנייה"**: תכנית בנייה לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250, ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מפלסים ומיקום הכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצביית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית ותוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור להגשות להיתרי בנייה.
9. **"קו בניין"**: קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו לבין גבול המגרש אסורה הבנייה, למעט, גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה, חנייה וכדומה.
10. **"קומה"**: חלק מבניין בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו.
11. **"גובה קומה"**: גובה מרבי למגורים לא יעלה על 3.60 מ' ועד 5.70 מ' בחלל כפול ועד 6.20 מ' בקומת מסחר.
12. **"מרתף"**: קומה בבסיס הבניין שגובהה אינו עולה על 2.20 נטו מ' ונמצאת רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים למעט בתזית הפונה למדרון, בה תותר חזית מלאה עד מפלס רצפת המרתף. הקומה אינה נכללת במספר הקומות המותרות.
13. **"גובה מרבי לבנייה"**: הגובה הנמדד ממפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע, ממפלס 0.00 של הכניסה הקובעת לא כולל מסתור לדוודים ולקולטים.
14. **"קו הדרך"**: קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח דרך.
15. **"שטח מותר לבניה"**: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניין חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל: קולונדות, מרפסות בלתי מקורות או כאלה שמהוות חלק מפיתוח השטח, חנייה מקורה, מחסן, מרתף ושטח מקורה הנוצר מחפיפה בין מרפסות אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית. באזורי מגורים ממ"ד מינימאלי על פי דרישות פיקוד העורף אינו נכלל בשטח המותר לבנייה.
16. **" מעקה גג "**: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.10 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
17. **"חזית קדמית"**: חזית המגרש לדרך.

18. "חזית אחורית": חזית נגדית לחזית קדמית.
19. "חזית צדית": חזית ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו כצדדיות.
20. "בנייה בקיר משותף": בניית שתי יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.
21. "דרך משולבת": דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והלכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.
22. "מפלס 0.00 - הכניסה הקובעת לבניין": במגרש עולה יהיה המפלס של הרצפה הראשונה מעל קומת מרתף. במגרש יורד יהיה המפלס הקרוב ביותר למפלס דרך הגישה למגרש.
23. "קומת מסד": בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
24. "קומת עמודים": בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או קירות.
25. "קולונדה": מבנה ללא קירות בחזית בניין שתקרתו משטח התקרה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים.
26. "חלל גג": החלל הנוצר מתחת לחלל גג רעפים.
27. "פרגולה": מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה אופקי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

פרק ג' - טבלת שטחים.

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם		
20.85	31.764			צהוב	אזור מגורים א'
1.40	2.136			קווקו אדום על רקע צהוב	אזור מגורים א'-3
1.89	2.883			כתום	אזור מגורים ב'
4.20	6.399			כתום כהה	אזור מגורים ג'
8.80	13.409			צהוב ואפור לסירוגין	מגורים ומסחר
8.94	13.621			ירוק כהה	פיתוח אקסטנסיבי
10.02	15.271			חום	מבנים ומוסדות ציבור
		97.7	148.825		אזור חקלאי
2.30	3.508	2.30	3.508	חום בהיר	דרך מאושרת
27.31	41.610			אדום	דרך מוצעת
0.55	0.837			ירוק ואדום לסירוגין	דרך ו/או טיפול נופי
11.71	17.847			ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
1.88	2.870			לבן עם קוים אלכסוניים באפור	שטח לתכנון בעתיד
0.11	0.176			סגול	מתקנים הנדסיים
100	152.333	100	152.333		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה.

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכליות, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה.

1. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.

1.1 באזור תותר בנייה של בנייני מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע (שתי יחידות דיור עם קיר משותף). יחיד הראשונה שתבנה במגרש דו משפחתי, תחויב בחיפוי אבן של הקיר המשותף, זאת במידה ולא החלה בניית הבית הצמוד. לא תותר פתיחת פתחים בקיר המשותף. תותר בניית בית חד משפחתי במקום בית דו משפחתי. במקרה זה יבוטלו ההוראות בעניין הקיר משותף.

1.1.1 מתקני כביסה לא יותקנו בחזית המגרש.

1.2 גובהו של בניין עם גג שטוח יהיה 7.5 מ'. תותר בניית מבנה יציאה לגג בגובה של עד 3.0 מ' ממפלס הרצפה עד מפלס הגג ובשטח של עד 10 מ"ר. גובהו של בניין עם גג רעפים יהיה עד 9.00 מ', שיפוע גג רעפים מתחיל מגובה פנימי של עד 60 ס"מ מרצפת חלל הגג. 1.2.1 חלל גג רעפים:

חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 יחושב כשטח. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ולא יפחת מ-22 מעלות. שיפוע גג הרעפים לא יופנה לכוון הבית הצמוד עם הקיר המשותף. 1.3 שטחי בנייה:

שטחי הבניה המרביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המרביות וכן מספר הקומות המרבי וקווי הבניין, יהיו בהתאם למפורט בטבלה בסעיף מס. 1.7 להלן. 1.3.1 תכנית מכסימלית 140 מ"ר.

1.4 חנייה:

תותר הקמה של חנייה מקורה בשטח של 30 מ"ר. במגרשים יורדים תותר הקמת חניה מקורה על מסד מבנה אבן מקונסטרוקציית פלדה וקירוי בגג רעפים, בפרט שיהיה אחיד לכל המגרשים. בהמשך לאמור במגרשים יורדים, תותר הקמת מחסנים (שאינם כלולים בשטח המותר לבנייה), מתחת לחניות ומחוץ לקוי הבניין כאמור לעיל בשטח 30 מ"ר מתחת לחניה, גובה החלל הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 נטו קווי הבניין לחנייה יהיו: קו בניין קדמי – 0, קו בניין צידי 0 במגרשים עולים מחסנים: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 15 מ"ר. קווי הבניין המחייבים יהיו אחורי – 0 צידי – 0.

1.5 בריכת שחיה:

- 1.5.1 - תותר הקמת בריכת שחיה /או ג'קוזי בתחום המגרש עד 1.0 מ' מגבול המגרש.
- 1.5.2 - הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.
- 1.5.3 - שטחה של הבריכה לא יעלה על 40 מ"ר לכל יחיד.
- 1.5.4 - הבריכה תתוכנן ותיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה עפ"י סעיף 9.4 ועפ"י כל תיקון בתקנות אלו.
- 1.5.5 - הבריכה תמוקם בחלקו האחורי של המגרש.
- 1.5.6 - מיקום מבנה עזר תת קרקעי לבריכות השחיה יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לשכנים. שטחו של מבנה העזר, לא יעלה על 5 מ"ר כולל הקצאת מקום נפרד לחומרים מסוכנים.
- 1.5.7 - הועדה תהיה מוסמכת לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש מכאניים של אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
- 1.5.8 - תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה:
 - א. מסירת הודעה ע"י המבקשים לבעלים של הבתים הסמוכים ומתן אפשרות להגשת התנגדות להוצאת ההיתר המבוקש.
 - התחייבות בעל ההיתר לדאוג לסילוק מפגעים ולמניעת היווצרות קיני יתושים במי הבריכה וסביבתה.
 - ב. חוות דעת קונסטרוקטור בעניין חוזק קירות התמך הסמוכים לדופן הבריכה.

ג. אישור יועץ אינסטלציה לתכנית הסניטארית.
 ד. בכל מקרה, מהנדס המועצה / הועדה יהא רשאי לדרוש, כתנאי להיתר, כל אישור בהתאם לצורך.

1.6 במידה ובמקום בית דו משפחתי, יבנה בית אחד חד משפחתי, יהיה השטח המותר לבנייה במקרה הזה 400 מ"ר ומרתף בשטח של 100 מ"ר ותכנית מקסימאלית של 280 מ"ר. במידה ויבנה ממ"ד נוסף מעבר לממ"ד אחד הנדרש על פי דרישות פיקוד העורך, יכלל הממ"ד הנוסף בשטח המותר לבנייה.

1.7 טבלת זכויות ומגבלות בנייה למגרשים באיזור מגורים א':

הערות	קו בניין במטרים			מס קומות מרבי	שטח מרתף ליח"ד	שטח מותר ליח"ד (מ"ר)	מס. יחיד מרבי במגרש	שטח המגרש במ"ר	מס. מגרש
	אחורי	צידי	קדמי						
מגרש יורד	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	745	5
מגרש עולה	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	518	6
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	512	7
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	513	8
מגרש יורד	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	516	9
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	512	10
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	503	11
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	618	12
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	625	13
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	563	14
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	554	15
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	575	16
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	610	17
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	575	18
מגרש עולה	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	594	22
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	562	23
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	544	24
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	544	25
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	532	26
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	533	27
מגרש יורד	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	558	28
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	582	29
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	554	30
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	558	31
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	587	32
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	552	33
מגרש עולה	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	576	34
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	506	35
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	506	36
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	523	37
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	532	38
מגרש עולה	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	532	39
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	532	40
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	532	42
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	532	43
"	5	3/0	5	+2 מרתף	50	200	2	532	44

"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	528	45
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	547	46
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	542	47
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	529	48
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	539	49
מגרש יורד	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	504	51
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	506	52
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	518	53
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	530	54
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	530	55
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	531	58
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	530	59
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	530	60
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	530	61
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	522	62
מגרש עולה	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	539	63
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	544	64
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	544	65
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	549	66
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	552	67
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	549	72
"	5	3/0	5	+2מרתף	50	200	2	629	73
							116	31.764	סה"כ

הערות:

1. במגרשים בעלי שיפוע קשה ו/או צורה לא רגולרית, בסמכות הוועדה לאשר הקלה נקודתית בקווי בניין צדדיים עד 15% מהמותר.

2. קו בניין צידי למגרש המיועד לשצ"פ יהיה 2 מ'.

2. אזור מגורים א'-3 (בניית בתים חד - משפחתיים צמודי קרקע):

- 2.1 השטח הצבוע בתסריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בצבע אדום הוא אזור מגורים א'-3. באזור תותר בנייה של בנייני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע.
- 2.2 גובהו של בניין עם גג שטוח יהיה 7.5 מ'. גובהו של בניין עם גג רעפים יהיה 9.50 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. ולא יפחת מ- 22 מעלות
- 2.3 שטחי הבניה :
שטחי הבניה המרביים, מספר הקומות המרבי וקווי הבניין, יהיו בהתאם למפורט בטבלה בסעיף מס. 2.9 להלן.
- 2.4 תכסית מקסימאלית 170 מ"ר חנייה :
- 2.5 במגרשים יורדים תותר הקמת חניה מקורה על מסד מבנה אבן מקונסטרוקציית פלדה וקירוי בגג רעפים, בפרט שיהיה אחיד לכל המגרשים. בהמשך לאמור במגרשים יורדים, תותר הקמת מחסנים (שאינם כלולים בשטח המותר לבנייה), מתחת לחניות ומחוץ לקוי הבניין כאמור לעיל בשטח 30 מ"ר מתחת לחניה גובה החלל הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 נטו
- 2.6 מחסנים :
תותר הקמת מחסן בשטח של עד 15 מ"ר. קווי הבניין המחייבים יהיו אחורי – 0 צידי – 0.
- 2.7 בריכת שחיה :
תותר בניית בריכת שחיה במגרשים. הכול על פי סעיף 1.5 באזור מגורים א' לעיל.
- 2.8 מתקני כביסה לא יותקנו בחזית המגרש.

2.9 טבלת זכויות ומגבלות בנייה :

הערות	קו בניין במטרים			מס קומות מרבי	שטח מרתף (מ"ר)	שטח בנייה מרבי במגרש (מ"ר)	מס. יחיד מרבי	שטח המגרש במ"ר	מס. מגרש
	אחורי	צידי	קדמי						
מגרש יורד	5	3	5	+2 מרתף	50	200	1	469	19
"	5	3	5	+2 מרתף	50	200	1	428	20
"	5	3	5	+2 מרתף	50	200	1	405	21
"	5	3	5	+2 מרתף	50	200	1	417	56
"	5	3	5	+2 מרתף	50	200	1	417	57
							5	2136	סה"כ

הערות :

1. במגרשים בעלי שיפוע קשה ו/או צורה לא רגולרית, בסמכות הועדה לאשר הקלה נקודתית בקווי בניין צדדיים עד 15% מהמותר.
2. קו בניין צידי למגרש מיועד לש.צ.פ יהיה 2 מ'.

3. אזור מגורים ב' (ארבע משפחות) :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר הוא אזור מגורים ב'.

- 3.1 מספר הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה שלהלן.
במגרשים אלו יבנו מבני מגורים עם גג שטוח. גובהו של בנין יהיה עד 12 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד ל"קופינג" מעקה הגג העליון (לא כולל חדרים טכניים וחדרי יציאה לגג.
- 3.2 באזור תותר בנייה של בנייני מגורים ארבע משפחתיים.
- 3.3 שטחי הבניה המרביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המרביות וכן מספר הקומות המרבי וקווי הבניין, יהיו בהתאם למפורט בטבלה בסעיף מס. 3.7 להלן.
- 3.4 תותר בניית חניון תת קרקעי מקורה משותף לכל 4 המגרשים שאיננו כלול בחישוב השטח המותר לבנייה.
- 3.5 קווי הבניין לחניון יהיו : קו בניין קדמי – 0, קו בניין צידי 0

3.7 טבלת זכויות ומגבלות בנייה :

הערות	קו בניין במטרים			מס. קומות מרכז		שטח מותר (מ"ר)	שטח מותר לבניה במגרש (מ"ר)	מס' יחיד מרבי במגרש	שטח המגרש במ"ר	מס. מגרש
	קדמי תחתון	צידי	קדמי עליון	מתחת מפלס הכניסה	מעל הכניסה					
מגרש יורד	4	3	5	2	3	200	850	4	723	1
"	4	3	5	2	3	200	850	4	721	2
"	4	3	5	2	3	200	850	4	721	3
"	4	3	5	2	3	200	850	4	718	4
								16	2883	סה"כ

הערות :

1. במגרשים בעלי שיפוע קשה ו/או צורה לא רגולרית, בסמכות הועדה לאשר הקלה נקודתית בקווי בניין צדדיים עד 15% מהמותר.
2. קו בניין צידי למגרש מיועד לש.צ.פ. יהיה 2 מ'.
3. שטח הבנייה לחנייה תת קרקעית ייקבע על פי תכנית בינוי המאושרת על ידי הועדה בהתאם לדרישות התקן.

4. אזור מגורים ג' (בנייה רוויה):

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ג'.

- 4.1 באזור תותר בנייה של בנייני מגורים משותפים בני 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועד - 8 קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת מעל קומות החניון. בנוסף יותרו: חדר למתקנים טכניים ויציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר. גובהו של בנין יהיה עד 18 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד לקו העליון של מעקה הגג הבנוי המותר. תותר בנית גג שטוח או משופע עבור פתרון מערכות סולריות. בכל בניין חובה להתקין מעלית נוסעים.
- 4.2 יותר חיבור החניון התת קרקעי בין בניינים צמודים, ברצף של עד 3 בניינים.
- 4.3 קווי הבניין לחניון יהיו: קו בניין קדמי - 0, קו בניין צידי 0
- 4.4 שטח מחסנים למגורים יהיה עד 250 מ"ר לכל בניין.
- 4.5 שטחי הבניה המרביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המרביות וכן מספר הקומות המרבי וקווי הבניין, יהיו בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 4.6 שלהלן:

4.6 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

הערות	צידי	קדמי	מס קומות מגורים מרבי		שטח מותר לבנייה במגרש (מ"ר) ללא חניה	מס. יחיד מרבי	שטח המגרש במ"ר	מס. מגרש
			מתחת מפלס 0.00 הכניסה הקובעת	מעל מפלס 0.00 הכניסה הקובעת				
	3.5 (חניון-0)	5 (חניון-0)	עד 8	4	3500	18	1,627	201
	3.5 (חניון-0)	5 (חניון-0)	עד 8	4	3500	18	1,409	202
	3.5 (חניון-0)	5 (חניון-0)	עד 8	4	3500	18	1,747	203
	3.5 (חניון-0)	5 (חניון-0)	עד 8	4	3500	18	1,617	204
						72	6,400	סה"כ

הערות:

1. במגרשים בעלי שיפוע קשה ו/או צורה לא רגולרית, בסמכות הועדה לאשר הקלה נקודתית בקווי בניין צדדיים עד 15% מהמותר.
2. קו בניין צידי למגרש מיועד ל - ש.צ.פ. יהיה 2 מ'.
3. שטח הבנייה לחנייה תת קרקעית ייקבע על פי תכנית בינוי המאושרת על ידי הועדה בהתאם לדרישות התקן.

5. אזור מגורים ומסחר (בנייה רוויה):

- 5.1 באזור תותר בנייה של בנייני מגורים משותפים בני 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועד - 8 קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת מעל קומות החניון והמסחר. בנוסף תותר קומה נוספת עם חדר למתקנים טכניים ויציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר. גובהו של בנין יהיה עד 18 מ'. תותר בניית גג שטוח או משופע עבור פתרון מערכות סולריות.
- 5.2 בכל בניין חובה להתקין מעלית נוסעים.
- 5.3 יותר חיבור החניון התת קרקעי בין בניינים צמודים, ברצף של עד 3 בניינים.
- 5.4 קווי הבניין לחניון התת קרקעי יהיו : קו בניין קדמי - 0, קו בניין צידי 0
- 5.5 שטח מחסנים למגורים יהיה עד 250 מ"ר לכל בניין ובנוסף, 150 מ"ר מחסנים עבור המסחר לכל בניין.
- 5.6 שטחי הבניה המרביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המרביות וכן מספר הקומות המרבי וקווי הבניין, יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 5.7 שלהלן :

5.7 טבלת זכויות ומגבלות בנייה :

הערות	קו בניין במטרים			מס קומות מגורים מרבי (+ קומת מסחר)		שטח בנייה מסחר (מ"ר)	שטח מותר בנייה במגרש (מ"ר) ללא חניה ומסחר	מס. יחיד מרבי	שטח המגרש במ"ר	מס. מגרש
	קדמי	צידי	קדמי	מתחת מפלס 0.00 הכניסה הקובעת העליונה	מעל הכניסה הקובעת העליונה					
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +7 קומת מסחר	4	200	3,500	18	1,442	205
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +7 קומת מסחר	4	200	3,500	18	1,414	206
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +7 קומת מסחר	4	200	3,500	18	1,466	207
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +7 קומת מסחר	4	200	3,500	18	1,540	208
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +7 קומת מסחר	4	200	3500	18	1,550	209
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +8 קומת מסחר	4	200	3500	18	1,493	210
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +8 קומת מסחר	4	200	3,500	18	1,494	211
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +7 קומת מסחר	4	200	3,500	18	1,460	212
	5 (קולונדה וחניון - 0)	3.5 (חניון-0)	5	עד +7 קומת מסחר	4	200	3500	18	1,551	213
								162	13,410	סה"כ

הערות :

1. במגרשים בעלי שיפוע קשה ו/או צורה לא רגולרית, בסמכות הועדה לאשר הקלה נקודתית בקווי בניין צדדיים עד 15% מהמותר.
2. קו בניין צידי למגרש מיועד ל - ש.צ.פ. יהיה 2 מ'
3. שטח הבנייה לחנייה תת קרקעית ייקבע על פי תכנית בינוי המאושרת על ידי הועדה בהתאם לדרישות התקן.

6. אזור למבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 6.1 השימושים המותרים: מוסדות קהילתיים למבני חינוך, דת, תרבות, נופש, ספורט ובריאות. לא יותרו שימושים מסחריים.
הועדה רשאית להוסיף ו/או לשנות את השימוש בכל מגרש ובתנאי שלא תהיה פגיעה במגרשי המגורים.
הועדה רשאית לצרף מספר שימושים במגרש אחד ולאשר חלוקת משנה של המגרשים לפי תכנית בינוי לכל מגרש.
מס' הקומות, זכויות הבנייה וקווי הבניין, יהיו על פי המצוין 'בטבלה בסעיף 6.3 שלהלן.
- 6.2 שטח המסומן כעתיקות/היסטורי לשימור:
השטחים המסומנים בקו שחור מקוקו בתחום מגרש מס. 301, הם שטחי עתיקות לשימור. תיאסר בנייה בשטחים אלה והם ישולבו בעבודות הפיתוח של המגרש בליווי ובאישור קמ"ט ארכיאולוגיה. שטחים אלה יגודרו לפני תחילת ביצוע עבודות הבנייה.
- 6.3 טבלת הזכויות והמגבלות במגרשים למבני ציבור:

קווי בניין			מס. קומות מרבי	שטח מותר בניה - %	שטח מגרש במ"ר	מס. מגרש
קדמי	אחורי	צידי				
5	5	5	5	150	11726.6	301
5	-	5	5	150	1343	302
5	5	5	5	150	1075	303
5	5	5	5	150	1127	304
					15,271.6	סה"כ

7. שטח ציבורי פתוח

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח.
- 7.1 המגרשים המתוכננים כשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, תאורה וכו'.
- 7.2 בשטחים ציבוריים פתוחים מותר להקים: מרכזים לחלוקת דואר, מבנים הנדסיים לצרכי השכונה, כגון: תחנות שאיבה, צוברי גז, מתקנים למקטין לחץ, חדרי מאגד מרכזיות בזק וכד' מרכזי בטחון וכו', העברת צנרת לצורכי ביוב, מים חשמל וכו', כל זאת בתנאי ששטח המבנים שיתווספו לא יעלה על 5% משטח המגרש.
- 7.3 טבלת שטחים.

שטח מגרש במ"ר	מס. מגרש
759	400
3634	401
3862	402
2005	403
1108	404
523	405
4562	406
332	407
261	408
800	409
17,846	סה"כ

8. דרכים

- 8.1. תוואי דרכים ורוחבן - תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.
- 8.2. דרכים חדשות-השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- 8.3. דרכים קיימות. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות או מאושרות.

9. שטח לפיתוח אקסטנסיבי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה, הוא שטח לפיתוח אקסטנסיבי.

- 9.1. בשטח זה יותרו פעולות שתכליתם שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. בשטח זה תותר הקמת קירות תמך, שתילת עצים, גינון וטיפול נופי.
- 9.2. יותר מעבר דרך ביטחון בשטח זה. דרך הביטחון לא תחרוג מתחום הבעלות כולל הדיקורים.

שטח מגרש במ"ר	מס. מגרש
6,897	410
144	411
284	412
4,655	413
1,641	414
13,621	סה"כ

10. שטח לתכנון בעתיד

השטחים המסומנים בתשריט בלבן עם קווים אלכסוניים בשחור ומסומנים במגרשים מס' 50 ומס' 68 יהיו שטחים לתכנון בעתיד סה"כ 2,870 מ"ר שטחים אלו יישארו בבעלות היזם.

11. מתקנים הנדסיים

המגרשים הצבועים בצבע סגול בתשריט מיועדים לתחנת טרנספורמציה. המיקום הסופי של התחנה ייקבע בתאום עם חברת החשמל. למיקום הסופי של התחנה נדרשת גישה ישירה מדרך ציבורית לצורך תחזוקה שוטפת. תחנת הטרנספורמציה וחדרי התקשורת יבנו באבן כדוגמת הבניה באבן של הקירות התומכים וגדרות הבתים. הפיתוח יבוצע בד בבד עם הבניה בשטח ויהיה תנאי לקבלת תעודת גמר העבודה. תנאי זה יהא תנאי היתר בנייה להקמת תחנת טרנספורמציה או גנרטור.

שטח מגרש (מ"ר)	מס מגרש
91.5	601
84.9	602
176.4	סה"כ

12. דרך ו/או טיפול נופי

המגרשים הצבועים בצבע אדום ירוק בתשריט מיועדים לדרך ו/או טיפול נופי. בשטח זה תותר הקמת דרך או נטיעות.

שטח מגרש (מ"ר)	מס מגרש
289.7	501
163.5	502
383.6	503
8376.8	סה"כ

פרק ה' – הוראות כלליות.

1. חומרי בנייה ופרטי בנייה – חיפוי הבניינים יעשה באבן טבעית מלבנית אופקית ומסותתת. ייאסר שימוש באבן נסורה.
יותר שילוב של חומרים אחרים כגון שיש אבן מלוטשת, טיח, קרמיקה וכיו"ב בלא יותר מאשר 25% משטח החזית באישורה של הועדה. גמר מעקות וגמלוניים יעשה באבן קופינג מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. פרטי השילובים יצורפו לבקשה למתן היתר בנייה בקני"מ של 1:20 לפחות.
2. פרגולות – תותר בניית פרגולות במרפסות ובתנאי שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.
 - א. חומרי ופרטי הפרגולה יצורפו לבקשה למתן היתר בנייה למגרש והקמתה בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.
 - ב. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים, אשר יוגשו לאישור כתיבה אחת.
 3. מסתורי כביסה ומזגן- לכל יחידת דיור יהיה פתרון לתליית כביסה. כמו כן יבוצעו הכנות למיקום מעבים למזגנים מפוצלים עם מסתור שישתלב בחזית המבנה להנחת דעתה של הועדה.
 4. מתקנים הנדסיים על גגות הבניינים :
 - א. ריכוז מתקנים על הגג, ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות, מזגנים וכדומה.
 - ב. חומרי המתקנים ופרטיהם, שילובם במבנים והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בנייה.
 - ג. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות.
 - ד. לא תותר התקנת מזגני חלון.
 - ה. בכל בניין תבוצענה תשתיות למתקני תקשורת, ומתקני קליטת רדיו וטלוויזיה, בהתאם לדרישות הועדה.

פרק ו' - הוראות פיתוח כלליות:

1. קירות תומכים – קירות תומכים בגבולות המגרש יהיו בגובה מקסימלי של 10 מ' מדוד מהמפלס התחתון. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 10 מ' ייבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית לגינון ברוחב מזערי של 0.5 מ' ברוטו.
אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפיים ומגרשים שיעודם ציבורי. בהן תותר חדירת קיר התמך עד 2 מטר לתחום כל המגרשים לשם ביצוע התמיכה.
תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן אישור מהנדס מומחה לבניית קירות תומכים גבוהים.
2. גדרות – בהפרדה בין חצרות תותר גדר סורג או רשת בתוך מסגרת מתכת ובתנאי שתאים לתקן הישראלי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
חומרי הבנייה של גדרות וקירות התמך הפונים לדרכים, לשבילים ולשצפיים יהיה עם חיפוי אבן טבעית מרובעת או מלבנית, מסותתת בנדבכים אופקיים, עם סבכת מתכת ע"ג גדר מאבן בגובה מינימאלי של 40 ס"מ זאת למעט קירות התמך שנועדו לתמיכת הכבישים, השבילים והשצפיים בהם תותר גם בניית קירות מאבן פראית או מאבן בעיבוד חאמי. מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ – 25 ס"מ אורך או גובה ומידת הקופינג כני"ל, ובעובי 8 ס"מ לכל הפחות.
3. שבילים ציבוריים ומדרכות – יבוצעו באבן משתלבת או חומר אחר ע"פ אישור הועדה.
4. זכויות מעבר – במגרשי המגורים תהיה זכות מעבר לצנרת תשתית בתחום 1.5 מ' מגבולות המגרשים ואפשרות גישה לטיפול בצנרת. הגוף המשתמש בזכות זו יהיה אחראי להחזיר המצב לקדמותו.
5. פילרים- הפילרים, מוני מים ופחי אשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, יבנו כחלק אינטגרלי מבניית הקירות ויצופו באבן.
6. אחוז שטח חלחול למי נגר עילי בכל מגרש יהיה על פי דרישות התקן לעת הוצאת היתר בנייה.
7. נטיעות עצים ושמירתם: א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח. ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.
8. בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים, יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה.

פרק ז' - הוראות בנייה:

1. קומת מסד וקומת עמודים מפולשת:
לא תותר בניית קומת מסד וקומת עמודים מפולשת. תותר קומת עמודים לא מפולשת לצרכי חנייה בלבד שהכניסה אליה תהיה מהכביש העליון.
2. גובה 0.00 כמופיע בנספח הבינוי הינו מנחה. יותרו שינויים של עד 1.50 ± מ' מגובה 0.00.
3. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לגג הרעפים.
בגגות שטוחים יבנה מסתור לדודי השמש להנחת דעתה של הועדה. פתרון המסתור יהיה חלק מהיתר הבנייה.
4. מתקנים פוטו-וולטאיים:
א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו – וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתר בנייה שניתן כחוק.
ב. על מתקנים פוטו – וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו – וולטאיים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס. 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

פרק ח' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאי למתן היתר בנייה ו/או חפירה, הינו תיאום עם מהנדס הועדה.
2. הבקשה להיתר תכלול את הנתונים הבאים:
 - 2.1 תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1:250. עד לטווח 6 חודשים.
 - 2.2 תרשים סביבה.
 - 2.3 תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, חנייה, גדרות, קירות תומכים, צמחיה, מערכת ביוב, נספח מים וביוב, פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה של כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל סימון גבהים מוחלטים לשבילים ולקירות התומכים.
 - 2.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום פרטי פרגולות, מעקות, סורגים ומסתורים מכל סוג עם מהנדס הועדה.
 - 2.6 בכל היתר בנייה יינתנו פתרונות למניעת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבניין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו. על מגיש הבקשה להיתר לתאם הפתרונות עם הרשות המוסמכת לכך.
 - 2.7 מניעת דרדרת ושפכי עפר – לא יינתן היתר בנייה לביצוע עבודות חפירה ו/או בנייה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבנייה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הועדה.
 - 2.8 תנאי למתן היתר בנייה הוא הפקדת ערבות כספית על פי קביעתו של המהנדס שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנייה בהתאם להנחיות הועדה.
 - 2.9 קודם התחלת עבודות החפירה והבנייה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח לרבות הדרכים המשיקות לו, בשטח ציבורי פתוח ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בנייה.
 - 2.10 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות בינוי ופיתוח מנחים שיוגשו על ידי יזם התכנית לאישור הועדה.
 - 2.11 תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע פתרון לפינוי אשפה על פי דרישות המועצה.
 - 2.12 תנאים למתן תעודת גמר:
 - א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר, לרבות ביצוע פרגולות.
 - ב. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, בנייה משמרת מים וכדו', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
 - ג. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכדו', על ידי מגיש הבקשה ובאחריותו.
 - ד. ביצוע בדיקות על פי הנחיות מהנדס המועצה על מנת לוודא שאין קרינת גז ראדון בשיעור העולה על המותר. במידת הצורך, יינקטו אמצעים נוספים.
 - ה. חיבור המבנה לתשתית מים, קוי חשמל, תשתיות ותקשורת ייעשה בתיאום עם חברת החשמל וחברת תקשורת ורק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה על פי תנאי התכנית ועל פי תנאי ההיתר (טופס 4).
 - 2.13 שירותי כבאות – תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
 - 2.14 מוסדות ציבור ושצ"פ – היתרי בנייה למגורים לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הוועדה בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים. כמו כן ייחתם הסכם בין ביזם והמועצה המגדיר את התחייבויות היזם בפיתוח השצפיים והמגרשים המיועדים ובנייני ציבור ומוסדות חינוך.
- 2.15 נגישות:

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.
- 2.16 בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני גז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים

ותקפים ועל פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

- 2.17 תנאי למתן היתרי בנייה בשטח יהיה חתימת הסכם פיתוח עם משהבייש.
- 2.18 תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהיה, התחייבות היזם לבניית מקווה ותנאי למתן טופס 4 לבית ראשון יהיה מקווה פעיל ועובד.
- 2.19 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא אישור קמ"ט ארכיאולוגיה בדבר גמר התחשבות בגין עבודות חפירה בשטח התכנית.
- 2.20 תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת נספח תנועה באישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה.
- 2.21 איכות הסביבה: תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום והגשת תכניות לוועדה הכוללים- הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז, חיבור הבניין לרשת המים והבטחת חיבור וקליטה במערכות הביוב והניקוז העירוניות. מניעת מפגעים סביבתיים. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות העלולים לזהם את מקורות המים.

פרק ט' - הוראות לגבי גמישות בין מגרשים סמוכים:

1. יותר שינוי בגבולות בין המגרשים ובלבד שלא יהיה שינוי במספר המגרשים ובמספר המבנים.
2. יתר ההוראות יישארו כפי שהיו לפני השינוי.
3. בבנייה הרוויה מגרשים 201 עד 213, תותר העברת יחיד בין מגרשים ללא צורך באיתוד וחלוקה ובתנאי שסך יחידות הדיור וזכויות הבנייה של המגרשים בניהם בוצעה ההעברה לא ישתנו.
4. בבנייה הרוויה מגרשים 201 עד 213, יותר שיתוף בין מגרשים לצרכי חנייה, מעבר רכב, מעבר הולכי רגל, מיקום ומעבר תשתיות.

פרק י' - מרכיבי בטחון.

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 1. מחסן תחמושת/ נשק.
 2. דרך היקפית + גדר היקפית.
 3. תאורת בטחון היקפית.
 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
- ב. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה תנאי לאכלוס.
- ג. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ד. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
- ה. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר/ איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
- ו. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י"א - תשתיות

1. לפני הוצאת היתר בנייה, יבוצעו כל עבודות התשתית (כולל כבישים שצפ"ים ומתקני משחקים), על ידי ועל חשבון היזם, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז.
ו/או מערכת השבת מים ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה ותשתיות חיבור חשמל, בזק וטל"כ, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, (להלן – עבודות התשתית) כפי שייקבע על ידי מהנדס הועדה.
2. כל הצנרת והכבלים בשטח התכנית, הן בשטחים הציבוריים והן באילו הפרטיים, תהיה תת קרקעית (חשמל, טלפון, טל"כ, גז, ניקוז, ביוב, מים, וכדו').
3. תותר זכות כניסה ומעבר במגרשים ליוזם התכנית או מי מטעמו, בחזית המגרשים לבנייה, בין אם למגורים, מבני ציבורי ואחר, ברוחב של עד 1.5 מ' בתחום המגרש, לצורך ביצוע עבודות תשתית כגון: כבישים, קירות תמך, צינורות, פילרים, צנרת חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, אסוף אשפה וכיו"ב.

פרק י"ב - שונות:

1. המגרשים המיועדים לבנייני ציבור ושצ"פים, יגודרו על ידי יוזם התכנית על מנת שתימנע בהם שפיכת עודפי עפר ופעולת בנייה.
2. שימור נוף:
תובטח שמירת הנוף למניעת פגיעה בתכסית הטבעית של שטח שאינו מיועד לבנייה ואשר נמצא מחוץ לקו הדיקור של עבודות הפיתוח.
בנייה לעניין זה היא גם ביצוע דרכים ותשתיות, קווי ביוב ותיעול, קווי חשמל וכיו"ב.
לביצוע התנאים הנ"ל, תימסרנה הוראות מתאימות לכל מגיש תכנית ובעל זכויות בקרקע שבתכנית, לרבות למבצעים מטעם כל רשות או חברה ציבורית או ממשלתית או בעבורה.
3. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:
4. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
5. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהיה על פי אישור מהנדס המועצה.
6. מניעת דרדרת שפכי עפר: לא יינתן היתר בנייה לביצוע עבודות חפירה ו/ או בנייה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבנייה לאתר פסולת ועודפי עפר המאושר ע"י מהנדס המועצה.
7. כל השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש המועצה ע"י היזם ועל חשבונו תוך שנה מיום אישור התכנית ויוקצו לצרכי השכונה בלבד על פי חוק.

פרק י"ג- תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1. בנייה משמרת מים –

- 1.1. בקרקעות מתחלות (כגון גיר, דלומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקי נחל וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע.
- 1.2. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו-יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- 1.3. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 1.4. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק י"ד- חנייה.

- חניה – לפני הוצאת היתרי בנייה, יש לאשר תכנית תנועה וחניה כללית בהתאם לאישור קמ"ט תחבורה.
- תקני החנייה יהיו על פי נספת תנועה והחנייה שתואמו ואושרו על ידי קמט תחבורה.
- א. עבור כל יח"ד בבניה רוויה ידרש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו-0.3 מקומות עבור אורחים.
 - ב. עבור בניה צמודת קרקע דרוש 2 מקומות חניה לדירה בתוך המגרש ו-0.3 מקומות לאורחים בכבישים.
 - ג. לכל שימוש אחר דרישת החניה תהינה לפי הנהלים הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאשור המפקח על התעבורה כל החניות תהינה בתוך המגרש.

פרק ט"ו - חתימות:

בעל הקרקע

חברת הקרן של מדרשת ארץ ישראל בקדומים בע"מ מס. 562800054
שם משפחה שם פרטי מס. זיהוי כתובת מס. טלפון מס. רשיון

חתימה וחתימת

בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש
שם משפחה שם פרטי מס. זיהוי כתובת מס. טלפון מס. רשיון

חתימה וחתימת

מגיש התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה – גבעת זאב
שם משפחה שם פרטי מס. זיהוי כתובת



חתימה וחתימת

המתכנן

אסייג שם משפחה שם פרטי מס. זיהוי 54051016 ענתבי 8-ים כתובת מס. טלפון 02-6244487 מס. רשיון 41096

תצהיר עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו, כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

~~דניאל אסייג-אדריכלים~~
~~רח' ענתבי 8 ירושלים 94547~~

חתימה וחתימת