

תוכן העניינים:**מס' עמוד:****פרק:**

| | | | |
|---------|------------------------------------|---|----------------------|
| 3..... | התכנית | - | <u>פרק א'</u> |
| 4..... | הגדרות | - | <u>פרק ב'</u> |
| 6..... | טבלת השטחים הכלולים בתכנית | - | <u>פרק ג'</u> |
| 7..... | רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה | - | <u>פרק ד'</u> |
| 11..... | תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית | - | <u>פרק ה'</u> |
| 15..... | פיתוח, נטיעות וקירות גבול | - | <u>פרק ו'</u> |
| 16..... | תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים | - | <u>פרק ז'</u> |
| 17..... | מרכיבי בטחון | - | <u>פרק ח'</u> |
| 18..... | שונות | - | <u>פרק ט'</u> |
| 21..... | חתימות והצהרת המתכנן | - | <u>פרק י'</u> |

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מספר 220/26/1 בישוב גבעת זאב המהווה שינוי לתכנית מתאר איזורית RJ 5 שינוי לתכנית מפורטת 220/13/1
2. **המקום:** ישוב גבעת זאב.
נ.צ. רשת ישראלית: אורך 641.500 - 641.050
רוחב 215.450 - 214.750
גוש מס' 26 חלקות 57,39
באדמות הכפר: ביתוניא
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 21 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1: 1250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד (מחייב בדבר קווי בניין ומפלסי 0.00)
ד. נספח תנועה נספח מס' 4 מנחה בקני"מ 1: 500.
5. **שטח התכנית:** 13.867 דונם.
6. **בעלי הקרקע:**
חב' קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ
רח' מבוא השקמה 20/2 גבעת זאב
טל: 02-5362032 פקס: 02-5400784
7. **יוזם התכנית:**
חב' קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ
רח' מבוא השקמה 20/2 גבעת זאב
טל: 02-5362032 פקס: 02-5400784
8. **מגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת זאב, המכבים 44 גבעת זאב.
9. **עורך התכנית:** משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' רשב"א 15 ירושלים, ירושלים. נייד: 0544-670776 טל: 02-5667990
פקס: 02-5667991 מייל: projects@margalith-arch.com.
10. **מטרות התכנית:**
א. שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים ג', בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ודרך מוצעת.
ב. התווית דרכים חדשות.
ג. קביעת הוראות בניה, פיתוח ותנאים בתחום התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5 ואת תכנית מפורטת מס' 220/13/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מספר 220/26/1 בישוב גבעת זאב כולל תשריט, הוראות, נספח בינוי ונספח תנועה.
2. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
3. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב.
4. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
5. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
6. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה יהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
8. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווים ברקע התשריט או במסגרת תיחומית ויחודית במינה בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע ובבנין עפ"י ההוראות שנקבעו עפ"י תכנית זו.
9. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
10. זכות מעבר: שטח בתחום המגרשים בו תנתן זכות מעבר לתשתיות ציבוריות.
11. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250 מצגיגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
12. תכסית: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
13. שטח מותר לבניה: ציון תכסית הקרקע משמש לקביעת שטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת הקרקע.
14. שטח מתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל שטח עיקרי ושטח שירות וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל: קולונדות, מרפסות בלתי מקורות או כאלה שמהוות חלק מפיתוח השטח, חניה מקורה, מחסן ושטח מקורה הנוצר מחפיפה בין מרפסות אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית. באיזורי מגורים ממ"ד מינימאלי על פי דרישות פיקוד העורף אינו נכלל בשטח המותר לבניה. כל זה, אם לא צויין אחרת בהוראות התכנית.
15. קו בניין: קו בניין עילי ו/או תת קרקעי שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש אסורה הבניה על פני הקרקע ומתחתיה, אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
16. גובה מירבי לבניה: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין אחרת במפורש בתכנית, יצא מכלל זה מתקן סולארי לחימום מים, אנטנות וכדומה.
17. קומה: חלק מבניין למעט קומת/קומות מרתף/חנייה הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

17. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס הבניין שגובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד תחתית תקרת הקומה שמעליו.
18. **מרתף:** קומה/קומות בבסיס הבניין לשימוש שאינו מגורים (חנייה, מחסנים וכדומה) אינו נכלל במניין הקומות המותר. גובה קומה/קומות עד גובה נטו (מהרצפה לתחתית התקרה שמעליה) שאינו עולה על 2.20 מ' ונמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ומסדו יעלה על 1.5 מ'.
19. **מפלס הכניסה**
הקובע של הבניין: מפלס 0.00- מפלס הכניסה הקובע לבנין (ולא קומת הקרקע התחתונה), כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1) מגדיר את גובה 0.00 (הגובה האבסולוטי ביחס לפני הים וממנו מודדים את גובה המבנה) בהתאם לפרק ה' סעיף 2.1 להלן.
20. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבניין עד קומת הגג ואינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים ו/או אחר וקומת מרתף/ מרתפים.
21. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הנמדד מפני הריצוף לא יעלה על 1.60 מ'.
22. **חזית קדמית:** חזית לדרך.
23. **חזית אחורית:** חזית הנגדית לחזית הקדמית.
24. **חזית צדדית:** חזית הניצבת לחזית הקדמית.
25. **קולונדה:** חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של הבניין.
26. **מיצללה/פרגולה:** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה.
27. **סככה:** מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.
28. **בליטות:** חלקי בנין שאינם מיצללות/פרגולות הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ לא יותר מ- 1 מ' והשטחים שמתחת לבליטה אינם כלולים בשטחי הבנייה.
29. **זיקת הנאה**
למעבר ברכב: זיקת הנאה למעבר ברכב תינתן בשטחים ציבוריים הממוקמים בין תחום דרך לבין מגרש מגורים על מנת להבטיח גישה למגרשים אלו מתחום הדרך. מספר המגרש לו תינתן זיקת הנאה מסומן בתשריט. מיקום וגודל מדויק של זיקת הנאה יקבעו בתכנית הבינוי (ראה פרק ה' סעיף 2.1) (בתיאום עם מחלקת ההנדסה של המועצה המקומית גבעת זאב).
30. **שטחי משותפים:** מבואות בקומת הכניסה וקומה/קומות החנייה הכוללות; מדרגות, מעלית ושטחי שירות ואחסון משותפים. שטח החניה, שטחים תפעוליים וחדרי מערכות אינם נכללים במניין שטחי השירות המשותפים (ראה סעיף י' - מבני עזר).

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

ייעודי קרקע

| מצב מוצע | | מצב קיים | | צבע בתשריט | יעוד |
|----------|--------|----------|--------|------------------------|---------------------|
| אחוז | דונם | אחוז | דונם | | |
| 34.99% | 4.852 | - | - | כתום | אזור מגורים ג' |
| 12.87% | 1.784 | - | - | ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| 12.36% | 1.697 | - | - | חום | מבנים ומוסדות ציבור |
| 38.34% | 5.334 | 15.17% | 2.099 | חום בהיר / אדום | דרך |
| 1.44% | 0.200 | 1.80% | 0.253 | סגול | מתקנים הנדסיים |
| - | - | 83.03% | 11.515 | פסים ירוק לבן לסירוגין | חקלאות |
| 100.0% | 13.867 | 100.0% | 13.867 | | סה"כ |

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור על פי המסומן בתשריט, אלא לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי אותו אזור בהוראות התכנית. יותרו שימושים דומים באישור הוועדה שקביעתם תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

1. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג'.

1.1. שימושים:

א. אזור זה מיועד לבניה רוויה של בתים משותפים רבי קומות עם תמהיל דירות מגוון.

1.2. הוראות בנייה:

- א. **תנאים למתן היתר בנייה** – בהתאם לתוכנית בינוי ע"פ פרק ה' סעיף 2.1 להלן שתאושר על-ידי הוועדה ובמסגרתה תינתן התייחסות למפורט בסעיפים להלן.
 - ב. **תכסית** - שטח התכסית המקסימאלי המותר כמצוין בטבלה.
 - ג. **גבולות בין מגרשים** – יותר שינוי גבולות בין מגרשי המגורים במגבלת קווי הבניין והמרווח הצידי בין הבניינים.
 - ד. **תמהיל יחידות דיור** – מינימום של 10% מסה"כ יחידות הדיור בכל מתחם בשטח התוכנית יכלול דירות ב'שטח מותר לבניה' של עד 80 מ"ר.
 - ה. **קווי בניין** - קו בניין עילי וקו בניין תת קרקעי לקומות חנייה/מרתף על פי התשריט וכמצוין בטבלה בסעיף מס' 2 לעיל.
 - ו. **מס' קומות** - תותר בניה של עד 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת עם נסיגה בקומה העליונה של לפחות 3 מ' במינימום של 50% מאורך החזית לא כולל פירי מדרגות ומעלית וחדרי יציאה לגג.
- ז. **תותר בניה של 4 קומות תת קרקעיות מתחת לכניסה הקובעת.**
- ח. **גובה בנייה** – למפלס הגג בהתאם לנספח הבינוי על פי פרק ה' סעיף 2.1 לא כולל פירי מדרגות ומעלית.

ח. **מפלס 0.00** - מפלס 0.00 בהתאם לנספח בינוי ייקבע בתכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית עפ"י פרק ה' סעיף 2.1 לעיל. באישור הוועדה תותר סטייה במפלס 0.00 של הבניינים של עד 0.75 מ' מהמצוין בנספח הבינוי.

ט. שטחים מותרים לבנייה-

(1) שטח ליחידת דיור יחושב להלן:

- 1.1. **שטח מותר לבניה** - שטח ממוצע ליחידת דיור - 120 מ"ר. שטח זה אינו כולל: מרפסות מקורות עד 12 מ"ר, מחסן ליחידת דיור בשטח עד 10 מ"ר ליחיד בקומת כניסה ו/או קומות המרתף ושטחים משותפים.

2) טבלת טבלת הוראות ושטחי בנייה לאזור מגורים ג':

| קו בניין | סה"כ שטח מירבי במגרש במ"ר | שטחים מירבי לבנייה ממוצע ליח"ד במ"ר | מספר יחידות מירבי | תכנית בינוי מקסימלי | שטח מגרש בדונם | מספר מגרש | מתחם |
|---|---------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------|-----------|--------|
| קדמי אחורי וצידי – 3 מ' תת קרקעי – 0 מ' | 12,250 | 175 | 70 | 60% | 2.362 | מגרש 111 | מתחם 1 |
| | 12,250 | 175 | 70 | | 2.490 | מגרש 112 | |
| | 25,000 | | 140 | | 4.852 | | סה"כ |

י. מבני עזר- חניה מקורה ו/או מפולשת תכלול:

- 1) שטחי חנייה: בהתאם לתקן החנייה שבטבלת נספח התנועה ותוכנית בינוי (פרק ה סעיף 2.1) ועל פי תכנית היתר הבנייה. במידה וידרש למיצוי תקן חניה ניתן להוסיף קומת מרתף נוספת המשמשת לחניה. כל זאת בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה בסעיף ט'
 2) שטחים תפעוליים וחדרי מערכות (שטחים משותפים): בהתאם לתוכנית בינוי (סעיף ה.2.1) ועל פי תכנית היתר הבנייה. כל זאת בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה.
 יא. חניה - עבור כל יח"ד בבניה רוויה ידרשו לכל הפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש ו 0.3 מקומות חניה עבור אורחים. החניות יהיו באישור המפקח על התעבורה.
 יב. הנחיות להתקנת מעלית – חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מעל מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחניה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

1.3 הוראות עיצוביות להיתרי בנייה:

- כל ההוראות המפורטות בסעיף זה יהיו חלק מהיתר הבנייה.
- א. גימור חזיתות הבתים - גימור החזיתות יהיה חלק מהיתר הבנייה.
 - ב. חומרי בניה ופרטי בניה- חיפוי הבניינים יעשה באבן טבעית מלבנית מסותתת. יותר שילוב של חומרים אחרים כגון, טיח, קרמיקה, חרס, מתכת בלא יותר מאשר 20% משטח החזית.
 - ג. אלמנטים מיוחדים - כגון מסתורים, מיצללות וכו'. יצוינו בפרטים מנחים
 - ד. גגות שטוחים – יהיו מחומרים שלא יהוו מפגע נופי ויכוסו בחצץ ו/או ירוצפו כמרפסת. כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
 - ה. דודי שמש - פתרונות למתקנים יהיו חלק מהיתר הבנייה.
 - 1) בגג שטוח יבנה מסתור לדודי השמש להנחת דעתה של הועדה.
 - 2) הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

1. **מתקנים** - פתרונות למתקנים כמו מסתור כביסה, מיזוג אוויר ומכל/צוברי גז ו/או דלק להסקה

בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח (פרק ה' סעיף 2.1) ועל פי תכנית היתר הבנייה.

(1) מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה.

(2) מתקן תלייה נפרד: אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה.

2. **אנטנות טלוויזיה/צלחת קליטה** - פתרונות למתקנים אלה יהיו חלק מהיתרי הבנייה.

(1) בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

(2) התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות חוק בזק התש"ס 2000 (תיקון מס' 23) על כל

תיקוניו.

ח. **מיצללות (פרגולות)** -

(1) תותר בניית מיצללה בתחום קווי הבניין ובגובה שלא יעלה על 3 מ'. שטח המיצללות לא ייחשב

בשטח המותר לבנייה.

(2) שטח המיצללה: במרפסות- שטח המיצללה לא יעלה על 30% משטח המרפסת ולא יעלה על 18

מ"ר. במפלס הקרקע – שטח המיצללה לא יעלה על 30 מ"ר.

(3) עיצוב: המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב.

כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי.

(4) חומרים: המיצללות יבנו מחומרים כגון: בטון, אבן, עץ, מתכת וכו' - באישור מהנדס

הוועדה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

2. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

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

2.1 השימושים המותרים: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מועדוני נוער, קשישים, ספריות, מבני ספורט, מבני דת. הוועדה רשאית להוסיף או לשנות את השימוש בכל מגרש ובתנאי שלא תהיה פגיעה במגרשי המגורים. הוועדה רשאית לצרף מספר שימושים במגרש אחד ולאשר חלוקת משנה של המגרשים לפי תכנית בינוי לכל מגרש.

2.2 טבלת הוראות ושטחי בנייה לאזור מבנים ומוסדות ציבור:

| קו בניין | שטח בנייה מותר במ"ר מירבי | מספר קומות | תכנית בינוי מקסימלית | שטח מגרש בדונם | מספר מגרש |
|--------------------------|---------------------------|------------|----------------------|----------------|-----------|
| קדמי, אחורי וצידי – 4 מ' | 1,450 | 3 | 60% | 1.697 | מגרש 204 |
| | 1,450 | 3 | | 1.697 | |

א. **מפלס 0.0** - מפלס 0.00 בהתאם לנספח בינוי ייקבע בתכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית עפ"י

פרק ה' סעיף 2.1 לעיל. באישור הוועדה תותר סטייה במפלס 0.00 של הבניינים של עד 0.75 מ'

מהמצוין בנספח הבינוי.

ט. **חנייה** - תקן חניה יהיה על פי הנהלים החלים על השטח בזמן הוצאת היתר הבניה ובאישור

המפקח על התעבורה. כל החניה תהיה בתוך המגרשים.

3. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד כשטח פתוח ציבורי, לתכליות של גינות ציבוריות, מגרשי משחק מרכזי, מבנים לחלוקת דואר וכדומה. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח פרק ה' סעיף 2.1 והתנאים הכלליים למתן היתרי בנייה.

3.1 טבלת שטחים:

| שטח בניה מירבי במ"ר* | שטח מגרש בדונם | מספר מגרש |
|----------------------|----------------|-----------|
| (1)* | 1.784 | 409 |

הערה:

(1)* תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה, מתקני סניקה וכו',... בשיעור של עד 5% משטח המגרש ובאישור הועדה המקומית.

4. דרכים וזכות מעבר:

4.1 סיווג ותוואי הדרכים, רוחבן והתאמתן יהיו כמצוין בתשריט וכמפורט להלן:

- דרך מאושרת: השטחים הצבועים בתשריט בצבע אוקר (חול) הם שטחים של דרכים קיימות ו/או מאושרות.
- דרך מוצעת: השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים המיועדים לדרכים חדשות.

4.2 תנאים למתן היתר בנייה:

הדרכים יבוצעו בהתאם לנספח התנועה ובכפוף להגשת תכנית בינוי וותכנית תנועה על פי פרק ה' סעיף 2.1. תותר סטיה בגובה של עד כ- ± 1.0 מ' בגבהי הכבישים ועד 1.0 מ' בתנוחת ציר הכביש. כל שינוי במערך הדרכים הקיימות יכלול התאמה של מערכות תשתית בתחום דרכים אלה.

5. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- השטח ישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.

פרק ה' – תנאים לביצוע התכנית ולהיתרי בנייה:

1. תנאים לביצוע התכנית:

ביצוע התכנית כולל תשתיות, פיתוח מערכות הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים והכשרת השטחים למבני ציבור (כולל קירות תומכים) יהיו על ידי ועל חשבון יזם התכנית. יותרו פעולות בנייה בשטח התכנית של מגורים ומבני ציבור רק לאחר שנתמלאו התנאים ויובטחו הסידורים ליישום על פי תכנית הבינוי והפיתוח ראה פרק ה' סעיף 2.1. כמפורט:

1.1. שלביות פיתוח –

תכנית זו מהווה שלב א' לפיתוח תכנית 220/26

ניתן לבצע את התכנית בשלבים שיקבעו בתכנית הבינוי פרק ה' סעיף 2.1 על פי אישור הועדה

ו/או מהנדס הועדה כל עוד כל שלב יכלול 60 יחידות דיור לפחות. השלבויות תתקיים כאשר

התמלאו התנאים שבפרק ה' סעיפים 1.2-1.6 להלן.

1.2 **דרכי גישה לשטח התכנית** - למתחם 1, מגרשים 111,112, 204 תותר הוצאת היתרי בניה תוך

הסתמכות על מערכת הכבישים הקיימת.

1.3 **תשתיות** - הבטחת פתרונות לתשתיות והסידורים ליישומן לכל מתחם שיפותח בהתאם לשלבויות, ועל

פי תכנית בינוי ראה פרק ה' סעיף 2.1.

1.4 **מוסדות ומבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים** - הבטחת הכללה של מוסדות ומבני ציבור ושטחי

ציבור פתוחים והסידורים ליישומם לכל מתחם שיפותח בהתאם לשלבויות, ועל פי תכנית בינוי ופיתוח

ראה פרק ה' סעיף 2.1.

1.5 **שימור נוף** - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של פני הקרקע והנוף

הטבעיים כולל בשטחים שאינם מיועדים לבנייה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה

ע"י מתכנן נופי.

1.6 **פיתוח** - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח שטח של מערכות דרכים כולל זכות מעבר,

חניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים על פי פרק ו' להלן.

1.7 **פיקוח על הבניה** - הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

1.8 **תכנית חלוקה** - ביצוע כל חלק מהתכנית יהיה על פי תכנית חלוקה על רקע מדידה בשטח שתכלול

התווית דרכים וחלוקה למגרשים. התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י **מודד מוסמך**, ותהיה מעודכנת

לחצי שנה האחרונה.

1.9 **רישום הדרכים, השטחים הציבוריים וזכויות מעבר** -

א. כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים

ומעברים להולכי רגל מיועדים להפקעה ירשמו על שם המועצה המקומית גבעת זאב תוך שנה

מאישור הכביש.

ב. זכויות מעבר לרכב ו/או להולכי רגל בין ו/או בתוך מגרשים יירשמו כחוק.

2. תנאים כלליים למתן היתרי בנייה:

תנאים כלליים למתן היתרי בנייה בכל ייעודי הקרקע בשטח התכנית מפורטים להלן:

2.1 **תכנית בינוי ותכנית תנועה** - לצורך הוצאת היתר בניה יוגשו, לכל שטח התכנית או למתחם על

פי שלביות הביצוע, לאישור הועדה ו/או מהנדס הועדה והמפקח על התעבורה תכניות בקני"מ

1:250 שתכלול פירוט והסדרים ליישום של:

א. **דרכים** – התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן, התחברויות

לדרכים קיימות ומעבר תשתיות תת קרקעיות. התכנית תכלול סימון ופירוט של:

2.1.1.1 פיתוח הדרכים ושטחי חניה;

2.1.1.2 מערכות תשתית כמו ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורת רחוב;

2.1.1.3 מתקנים כמו תחנות טרנספורמציה ופינוי אשפה;

2.1.1.4 עיצוב חומרי גמר לגדרות וקירות תומכים;

2.1.1.5 ריהוט רחוב;

2.1.1.6 סוגי נטיעות וגינון.

ב. **מעברים להולכי רגל** - התווית המעברים להולכי רגל בשטח התכנית ורוחבם, חתכי המעברים

ומפלסיהם, התחברויות לדרכים ומעבר תשתיות תת קרקעיות. התכנית תכלול סימון ופירוט

של:

(1) הנגשת המעברים על פי חוק;

(2) מערכות תשתית כמו ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורת רחוב;

(3) עיצוב חומרי גמר למעברים, גדרות וקירות תומכים;

(4) ריהוט רחוב;

(5) סוגי נטיעות וגינון.

ג. **שטחי ציבור פתוחים** – תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את פיתוח שטחים אלו בהתאם לנספח

הבינוי וגיליון/גיליונות רקע לפיתוח נופי בתיק התכנית ותכלול סימון ופירוט של:

(1) שטחי חניה לשירות השטחים הציבוריים הפתוחים;

(2) מערכות תשתית כמו ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורת רחוב וגן;

(3) מתקנים כמו תחנות טרנספורמציה, פינוי אשפה, שירותים ציבוריים, מחסני גינון

וכדומה;

(4) עיצוב חומרי גמר לשבילים, גדרות וקירות תומכים;

(5) אלמנטים נופיים בנויים כמו רחבות, טרסות, מיצללות/פרגולות;

(6) ריהוט רחוב וגן ומתקני משחק;

(7) סוגי נטיעות וגינון.

ד. פיתוח המגרשים והמבנים – תכנית של מבני מגורים, מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים

תכלול סימון ופירוט של:

- 1) נפחי הבנייה ו/או מס' יחידות הדיור;
- 2) פתרונות חנייה במגרשים ו/או בדרכים והסדרים ליישומם כולל שיוך חניה ע"פ דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו;
- 3) מפלס קובע להעמדת הבניינים;
- 4) חתכים אופייניים כולל של חניות מקורות ותת קרקעיות;
- 5) ציון מס' קומותיהם וגובהם הכללי של הבניינים;
- 6) התחברויות לתשתיות של ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורת רחוב וגן;
- 7) הנחיות לעיצוב וחומרי גמר של הבניינים;
- 8) הנחיות לפיתוח חצרות משותפות ו/או מוצמדות;
- 9) עיצוב וחומרי גמר לגדרות וקירות תומכים;
- 10) סוגי נטיעות וגינות.

2.2 שירותי כבאות:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות

2.3 חברת החשמל:

א. תיאום ואישור עם חברת החשמל.

ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

2.4 מתקנים פוטו-וולטאים:

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים כפוף להוראות צמ"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 שיאושר מאוחר יותר.

2.5 פיקוד העורף:

תיאום ואישור עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים ואישורם ע"י מפקדת פיקוד העורף לאיזור.

2.6 איכות הסביבה:

למניעת מפגעים סביבתיים במועד אישור תכנית/תכניות בינוי לביצוע ולפני שלב היתר הבנייה יינתנו ע"י הרשויות המוסמכות תנאים מפורטים שיקבעו בהיתרי הבנייה ויכללו:

א. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ד. תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ה. קביעת הסדרים למניעת מטרדים של רעש, זיהום וכיוצא בזה מעבודות הפיתוח והבנייה.

- ו. קביעת אתרי שפיכת פסולת אליו תסולק הפסולת מעבודות הפיתוח והבניין בתחומי התכנית.
 ז. קביעת שיטת איסוף אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, אצירתם ופינויים על פיהם ייקבע מיקום המתקנים הנדרשים, הצבתם וכל הנדרש לשילובם בפיתוח כל האזורים שבשטח התכנית.
 ח. קביעת תכנית שילוט לשכונה הכוללת סימון, הכוונה ושילוט על חזיתות מבנים ועסקים.

2.7 נגישות וסידורים לנכים:

הסדרי נגישות לכלל הציבור כולל נכים ומוגבלים בכל האזורים וסידורים לנכים ומוגבלים בכל המבנים למעט מבני המגורים יאושרו על ידי יועץ נגישות והדרישות יעוגנו בהיתרי הבנייה.

2.8 מים וביוב במידה ויהיה צורך להקמת תחנת שאיבה לביוב, התחנה תוקם בהתאם כל התקנות וההנחיות הרלוונטיות, כולל הנחיות משרד הבריאות (תחנת שאיבה בתחום מגרש) והמשרד לאיכות הסביבה.

2.9 תעודת גמר חיבור המבנה למים, חשמל, תקשורת וכו' ייעשה רק לאחר שינתן טופס 4 מהרשות המוסמכת.

2.10 תנאים נוספים תנאים נוספים על אלו המפורטים לעיל יקבעו על פי החלטת הוועדה ו/או דרישות המהנדס

2.11 עבודות עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעית. תכניות עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאות היתרים.
 ב. בשלב הקמת השכונה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
 ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
 ד. יאוותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
 ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 ו. יש לשאוף להשתמש ככל הניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
 ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

פרק ו' – פיתוח דרכים וחניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים:

כל פיתוח בשטח התכנית של דרכים וחניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים יהיה על פי היתרי בנייה שיוגשו בהתאם לתכנית בנייה ופיתוח ראה פרק ה' סעיף 2.1, ויצינו, יפרטו ויסדירו את מהלך הפיתוח כמפורט:

1. עבודות פיתוח

- א. **עבודות עפר וניקוז** - שינויים בפני הקרקע הטבעיים ויישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים ועיצוב פני הקרקע הסופיים וניקוז הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והמגרשים
- ב. **תימוך הקרקע הסופית** - בקירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא ייחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ג. **מסלעות** – מסלעות יבנו ע"פ הוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע. יש להמנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים לצמצום תנאי המחיה של שפן הסלעים המהווים חייית מאגר למחלת הלישמניה (שושנת יריחו)
- ד. **גובה קירות ודירוגם** – קירות תומכי דרך ו/או תומכי מגרשים בגבול הדרך ו/או תומכי מגרשים סמוכים ו/או קירות תמך בגבול התכנית וגדרות מפרידות, ידורגו עפ"י תכנית הבינוי, שתאושר על-ידי הוועדה, ראה פרק ה' סעיף 2.1.
- ה. **חומרים** - קירות תומכים וגדרות מפרידות יהיו מאבן טבעית ו/או מעובדת ויאושרו בתכנית היתרי הבנייה.
- ו. **סבכות גידור** – תותר בנייה מחומרים כמו מתכת, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים וכו' היאושרו בתכנית היתרי הבנייה. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.80 מ'.
- ז. **שבילים ומדרגות** – יחופו בחומרים כמו אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק וכו' ויאושרו בתכנית היתרי הבנייה.

2. חדרי אשפה ופתחי חלוקת דואר

- א. **במגרשים** - ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב בתיאום עם שיטת פינוי האשפה וחלוקת הדואר ברשות המקומית.
- ב. **בדרכים ובשטחים ציבוריים פתוחים** – הצבה באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים כולל פיתרון אדריכלי להסתרתם.

3. שימור הנוף

יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד.

4. נטיעות, גינון והשקיה

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים:

כל פיתוח בשטח התכנית של דרכים וחניות, שטחים ציבורים פתוחים ומגרשים יתוכננו ויבוצאו על ידי היזם ויכללו פתרונות תשתית של ניקוז, תיעול והספקת מים אלו יעוגנו בהיתרי הבנייה שיוגשו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ראה פרק ה' סעיף 2.1, ויציינו ויפורטו כמפורט:

1. שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. זכות מעבר

תותר הסתעפות מתשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת למגרשים והעברתם דרך מגרשים פרטים. הסתעפויות אלה יהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. תינתן זכות מעבר אליהם בכל עת לצורך בקרה ואחזקה. האחראים על תחזוקת הסתעפויות תשתיות אלו יהיו אחראים להשבת המצב לקדמותו ולא ינתנו פיצויים לנזקים.

3. ניקוז

הבטחת ניקוז הקרקע עליה מוגשת תכנית בקשה להיתר. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יאושרו בהיתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.

5. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

6. קווי חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

7. בנייה משמרת מים

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% משטח המגרש, מגוונים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר

- לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ב. תאורת בטחון היקפית.
 - ג. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י קש"ץ, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה 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 הבניה ופירוט מיקומם מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' - שונות:

1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי מבניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.

תחנות השנאה

ב.

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 11 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג.

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן | |
|----------|-----------------------------|--|
| | 3 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| | 2 מ' 0.3 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה |
| | 5 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף רו מצופה |
| | 2 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
| 20 מ' | - | ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו |
| 35 מ' | - | ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו |
| | 0.5 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך – תת קרקעי |
| | 3 מ' | ח. כבלי חשמל מתח גבוה – תת קרקעי |
| | בתאום עם חברת חשמל | ט. כבלי חשמל מתח עליון – תת קרקעי |
| | 1 מ' | י. ארון רשת – תת קרקעי |
| | 3 מ' | יא. שנאי על עמוד |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות גיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יוותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום התכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

2. עתיקות

- א. בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בניה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

3. איכות סביבה

3.1 – מניעת מטרדים בזמן הבניה – רעש ורעידות

- א. ציוד הבניה התחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.
- ב. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
- ג. מפלסי רעש ממערכות מכאניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
- ד. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת תכנון מפורט להיתר.
- ה. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתרסים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת.
- ו. על הקבלן למקוט באמצעים לצמצום רמת הרעש מגנרטור בהתאם לחוק.
- ז. מפלס הרעידות מהבניה יצואר ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

3.2 – מניעת מטרדים בעת הבניה – איכות אוויר.

- א. באחריות הקבלן למנוע באופן טוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר, הרטבה וכו')
- ב. יש להרטיב דרכי עפר המשמשות למעבר כלי רכב. ההרטבה תיעשה מידי יום בכל תקופת העבודות (למעט ימים גשומים) וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בניה העלולות לגרום לאבק.
- ג. הרטבה במים מלוחים אסורה.
- ד. יבוצע כיסוי משאיות ביריעות שלמות של משאיות הנושאות חומר הגורם להרחפת אבק. בחורף יוקפד על ניקיון הכבישים הראשיים מבנוץ.

ה. עבודות קידוח כלונסאות יעשו בהרטבה רציפה וכיסוי פתח פליטת החומר באמצעו ברזנט ושימוש במכונות קידוח המצוידות בקולטי אבק.

ו. אזורים להצבת מגרסות – עבודות גריסה באתר יעשו בהתאם לחוק עזר מחצבות התשנ"ט 1999 של איגוד ערים לאיכות סביבה שומרון, באישורו ובפיקוחו. אזורים להצבת מגרסות ניידות והגבלות עליהן כגון איסור גריסת פסולת אסבסט, איסור הכנסת חומרים שמקורם לא באתר העבודות. יש לקבוע הנחיות לאחסון הולם של חומרי הגריסה וחומר הגלם למניעת פליטת אבק לסביבה, איסור ביצוע פעולות סיכה ותחזוקה של כלי הרכב, נהלים לטיפול במיכלי דלק (אכסון, מאצרה תקנית ותעולה), נקיטת אמצעים למניעת זיהום אוויר וכיו"ב.

3.3 עבודות עפר מילוי וחפירה

- א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. יעשה שימוש בעודפי חפירה בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן.
- ג. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחומי העיר, מאושרים לפיתוח או לאתרי סילוק פסולת מאושרים על המשרד להגנת הסביבה, על פי הנחיות מהנדס המועצה.
- ד. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס המועצה כתנאי למתן היתר בניה.

3.4 מתקן הנדסי

בתחום שטח ציבורי פתוח תותר בניית מתקנים הנדסיים שונים ותחנות טרנספורמציה. בנוסף, תותר הקמת מתקנים הנדסיים במגרשים למגורים ולמבני ציבור. מיקום סופי של המתקנים הנ"ל יתואם עם הרשויות והגופים המתאימים ויסומן בתכנית הבינוי והפיתוח פרק ה סעיף 2.1 ויאושרו בהיתרי הבנייה.

