

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מקומות מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأحياء
البلدية (مجلس) (رقم 418) 1971-1972
נכח

מרחב תכנון פיקוחי
מס' 220/4/5/10
תכנית מתאר מס' 220/4/5
ועדת חמשנה ל
11.7.07 בתאריך
החלטת לתת חוקר לתכנית חנוכרת לעיל
מדת הרצאה על שלח الشرع الاكبر لعل
יו"ר מועצת
מנהל האזורי
220/4/5
תכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5/10
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5

תכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5/10
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5

לישוב גבעת זאב

חברת מורשת בנימין למסחר ולבניה (קרני שומרון) בע"מ,
ע"י יניב מהנדסים יעוץ תכנון פיקוח ובניה בע"מ, ע"פ יפוי
כח.

בעל הקרקע:

המועצה המקומית גבעת זאב.

יזם התכנית:

יניב מהנדסים יעוץ תכנון פיקוח ובניה בע"מ.

מגיש התכנית:

ר. י. קבוצת אדריכלים ומעצבים בע"מ

עורך התכנית:

אדריכל ראובן רומם מס' רישוי 32784

ממושב עמינדב משק 36, טל: 02-6429559
פקס: 02-6436324

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأحياء
البلدية (مجلس) (رقم 418) 1971-1972

נכח
מרחב תכנון פיקוחי
מס' 220/4/5/10
תכנית מתאר מס' 220/4/5
ועדת חמשנה ל
11.7.07 בתאריך
החלטת לתת חוקר לתכנית חנוכרת לעיל
מדת הרצאה על שלח الشرع الاكبر لعل
יו"ר מועצת
מנהל האזורי
220/4/5
תכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5/10
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5

טו באב תשס"ד-2.8.2004

תאריך:

כו בניסן תשס"ה-5.5.2005

עדכון:

כד באייר תשס"ה-2.6.2005

עדכון:

טז באדר תשס"ו-16.3.2006

עדכון:

<u>התוכן</u>	<u>עמ'</u>
פרק א'	3
פרק ב'	4
פרק ג'	5
פרק ד'	5
פרק ה'	6
פרק ו'	7
פרק ז'	7
פרק ח'	8

פרק א' - התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5/10, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5, ליישוב גבעת זאב.
 2. **המקום התכנית:** באדמות כפר אלג'יב
בגוש פיסקאלי מס' IV, בחלק מחלקה 12.
השטח בין קואורדינטות : 640,535 – 640,602
215,679 – 215,815
 3. **גבול התכנית:** כמותחם ב'תשריט בקו כחול.
 4. **מסמכי התכנית:**
 - א. 8 דפי הוראות בכתב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:500.
 - ג. נספח בינוי ופיתוח נספח מס' 1 לחלקה מס. 405/ג,
בקני"מ 1:250. (מחייב בכל הקשור לשטחי בניה, גובה בניה, קו בנין ומפלסים).

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה
 5. **שטח התכנית:** כ- 3.737 דונם.
 6. **יזם התכנית:** המועצה המקומית גבעת זאב.
 7. **בעל הקרקע:** חברת מורשת בנימין למסחר ולבניה (קרני שומרון) בע"מ.
ע"י יניב מהנדסים יעוץ תכנון פיקוח ובניה בע"מ, ע"י יפוי כח.
 8. **מגישי התכנית:** יניב מהנדסים יעוץ תכנון פיקוח ובניה בע"מ.
 9. **עורך התכנית:** אורנשטיין גילאל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
- מטרת התכנית:**
- א. שינוי אזור מגורים מאזור ב' מיוחד לאזור ג'.
 - ב. קביעת מספר יחידות דיור, קווי בנין מספר הקומות ושטחי בניה מרביים לתת חלקה 405/ג, הכל עפ"י נספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1.
 - ג. קביעת הוראות בניה לאזור הבניה בתחום התכנית.
 - ד. הוספת שטחי שרות לחניונים מקורים ומחסנים.
 - ה. קביעת אזורי חניה לתת חלקה 405/ג הכל עפ"י נספח תנועה וחניה נספח מס' 2.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 220/4/5, בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5/10 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/4/5.
2. הוועדה : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב, להלן – הועדה.
3. המהנדס : מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות 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 תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. מבנן : קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
9. אזור בינוי : אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל השטח.
10. תכנית בינוי : תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
11. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
12. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. קומת חניון מקורה או מקורה בחלקו : קומה בבסיס הבניין בגובה משתנה. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. למעט בחזית הכניסה לחניון המשיקה לכביש המשולב בצפון החלקה ואשר תקרתו תבלוט מפני הקרקע הסופיים הצמודים אליו. אינו נכלל במניין הקומות המותר, ויבנה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.

פרק ג' : טבלת שימושי קרקע

יעוד	צבע התשריט	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מגורים ב	תכלת	1.880	50.30
אזור מגורים ג'	צהוב	1.857	49.70
סה"כ שטח התוכנית		3.737	100%

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ג' :

- 1.1. השטח הצבוע בתכנית בצבע צהוב הוא שטח לאזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות להלן :
- 1.2. שטח זה מיועד לבניית בתים בני 7 קומות מעל קומת חניון, הכל ע"פ הנספח לבינוי ופיתוח, נספח מס. 1.
- 1.3. שטחי הבניה המרביים יהיו 6,060 מ"ר והתפלגות הבניה תהיה, ע"פ הנספח לבינוי ופיתוח נספח מס. 1 והטבלה להלן :

יעוד	מס. מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	שטח הבניה המרבי המותר במ"ר	שטחי חניון + שרות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	קו בנין	גובה מרבי ב מ'
אזור מגורים ג'.	ג/405	1,857.03	36	4,270	1,790	6,060	ע"פ תשריט וואו נספח בינוי	ע"פ תשריט וואו נספח הבינוי
סה"כ		1,857.03	36	4,270	1,790	6,060		

- 1.4. קווי הבניין יהיו בהתאם לנספח, לבינוי ופיתוח נספח מס' 1, 5.0 מ' בגבול המגרש עם הדרך הפנימית, למעט בחדרי המדרגות של המבנים המשותפים אשר בהם יותר קו בנין 1.0 מ' לחדר המדרגות בלבד, וקו בנין 0.0 מ' בכל הכיוונים לקומת החניון המקורה. קווי הבנין בשאר הגבולות יהיו 3.0 מ' הכל ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1.

- 1.5. גובה הבניין מעל מפלסי החניה לא יעלו על המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס. 1, ולא יעלו על 10.0 מ' מעל למפלס הכביש העליון, בנקודת ציר הגושים ובקו דמיוני המחבר את מרכז הגושים הללו הכל על פי המופיע בנספח בינוי ופיתוח נספח מס' 1. גובה גגות הרעפים מעל חדר מכוונות המעלית יהיה 1.0 מ' גובה מרום המבנה.

- 1.6. הגגות העליונים במבנן כולו יהיו גגות רעפים, מרעפי חרס ובשיפוע שלא יעלה מעל ל 30 מעלות. במבני הקוטגים יותר לבנות חלק מהגג כג שטוח, אך מעקה הגג יבנה כסינור רעפים עד לגובה 2.0 מ' מפני הגג ובשיפוע הגג העליון. הכל ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1.

1.7 במבנה הקוטג'ים בחלל הגג התאפשר ניצול חלל הגג למגורים בשטח כולל של 40 מ"ר, אשר יכלול בשטח הכללי של המבנה, ואשר יוצמד ליחידות הדיור הנמצאות מתחת לחלל זה. הגישה לחלל הגג תהיה ישירה מיחידת הדיור. שטח הבניה יחושב האזור השיפוע החל מגובה 1.80 מ'.

1.8 הבניה במבן תהיה מאבן מרובעת ומסותתת עם כיחול בגוון מתאים. אופי הסיתות יקבע ויפורט בבקשה לקבלת היתר בניה.

1.9 הנחיות לביצוע מתקנים במבנים:

1.9.1 כל פתרון תכנון המתקנים ההנדסיים דרוש אישור של מהנדס הוועדה המיוחדת.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכנית בינוי מפורטת :

א. תכנית בינוי ופיתוח נספח מס' 1, בקנ"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ב. תכנית בינוי כוללת: העמדת המבנה, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, וכללים לפיתוחו הכללי של המבנה בכללותו.

2. אופן ביצועה של התוכנית המפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. ייקבעו תנאים ויובטחו סידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של המועצה.

3. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו להנחת דעתה של הועדה.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

1. פיתוח -

א. היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון, הכוללת את השצי"פ הצמוד למגרש ובהתאם להנחיות שלהלן, כאשר הביצוע יהיה על חשבון מגישי בתכנית.

ב. קירות תומכים - אבן טבעית, ציפוי אבן עם גב בטון, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר.

גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.5 מ'.
גובה קיר תומך בכיוון הכביש אשר נבנה ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות, או כל פתרון אחר באישור המהנדס, למעט קיר החניון הצמוד לדרך המשולבת, אשר יבנה בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח, נספח מס' 1.

ג. שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, אבן משתלבת..

ד. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.

ה. הגדרות - משכבת מתכת, גדר חיה, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.5 מ'.

ו. שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

ז. מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינן וצמחים.

פרק ז': שונות.

1. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

2. חניות

- א. תקן החנייה בבניה יהיה 1:2 חניות לדירה.
- ב. חניות כפולות בחניון התת קרקעי, תהיינה בבעלות דירה אחת.
- ב. יובטחו מקומות חניה בתוך המגרש ע"פ נספח תנועה וחניה מס' 2, ותיקבע החניה על פי דרישת הממונה ובהתאם לדרישות מפע"ת איו"ש.

פרק ח': חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

13/8/07

13/8/07

13/8/07

חתימות: מהנדסים
פיקוח בניה ופיקוח
בע"מ ח.פ. 513002960

חתימת בעל הקרקע

אורנשטיין גילאל
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת עורך התכנית
קומית המיוחדת
מנן ובניה
בעת זאב

חתימות: מהנדסים
פיקוח בניה ופיקוח
בע"מ ח.פ. 513002960

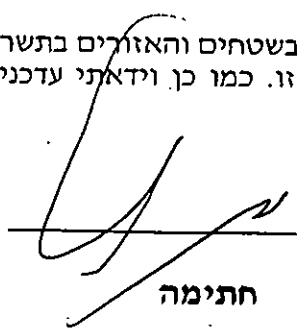
חתימת המגיש

אורנשטיין גילאל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
אדריכל אורנשטיין גילאל מס' רישוי 23292
רח' טשרנחובסקי 6 ירושלים
טל: 02-5630050
פקס: 02-5618589

עורך התכנית:

הצהרת עורך התכנית

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


חתימה

אדריכל אורנשטיין גילאל
שם ותפקיד

13/8/07
תאריך

מתן תוקף

הפקדה