

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

S-193

תכנית מפורטת מס' 220/13/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/13

ולתכנית מתאר אזורית RJ-5

בעלי הקרקע: יצחק ברדריאן

רח' יד חרוצים 12 תלפיות ירושלים

טל: 02-6710222, פקס: 02-7610224

חב' קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ

רח' מבוא השיקמה 20/2 גבעת זאב

טל: 02-53620322, פקס: 02-5400784

הממונה על הרכוש הממשלתי

יו"ש ת.ד. 43 בית אל

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב

רח' המכבים 44 גבעת זאב

יוזם התכנית: משה"ב - חברה לשכון בנין ופיתוח

רח' לילנבלום 27 ת"א 65133

עורך התכנית: משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' רשב"א 15 ירושלים 92264

טל: 02-5667990, פקס: 02-5667991

תאריך עדכון: 28.07.2013

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
למחוז יהודה ושומרון
מجلس التخطيط الأعلى
יצו בדבר חק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
מجلس التخطيط الأعلى
1171-1170

220/13/1

3.7.13 8/13

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
בשם המנהל האזורי

מנהל הערים
המנהל האזורי
מנהל הערים
מנהל הערים

<u>עמ'</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3-4	פרק א' – התכנית
4	פרק ב' – הגדרות
4	פרק ג' – טבלת שימושי קרקע – הוראות כלליות
5	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
10	פרק ה' – שונות
11	פרק ו' - חתימות

פרק א- התכנית

1. **שם התכנית** תכנית מפורטת מס' 220/13/1 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/13 ולתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. **המקום:** גבעת זאב – השטח בין קואורדינאטות 215/600 – 215/100 ו- 641/400 – 641/50.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** גוש מס' 26, חלקה 56 וחלק מחלקות 39,44,53,54,55,60 באדמות הכפר ביתונייה.
התכנית כוללת:
 - א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - ב. גליון אחד תשריט בקני"מ 1:1000 (להלן תשריט)
 - ג. נספח בינוי מס' 1: נספח בינוי בק.מ. 1:500 (מחייב לנושא קווי בנין ומפלסים).
 - ה. נספח מס' 2 - חתכים בק.מ. 1:250 (מחייב לנושא גובה, מפלסים וחתך הבניינים).
 - נספח מס' 3: נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500.
5. **שטח התכנית:** 56.29 דונם
6. **בעלי הקרקע:** יצחק ברדריאן, רח' יד חרוצים 12 תלפיות ירושלים.
חב' קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ,
רח' מבוא השיקמה 20/2 גבעת זאב.
7. **מגישי התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב, המכבים 44 גבעת זאב.
8. **יוזם התכנית:** משה"ב – חברה לשכון בנין ופיתוח, רח' לילנבלום 27 ת"א 65133.
9. **עורך התכנית:** משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' רשב"א 15 ירושלים 92264. טל' 02-5667990, פקס' 02-5667991. מס' רישיון 24950.
10. **מטרת התכנית:** שינויים לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/13:
 1. תוספת מגרש מס' 400 (שטח שהתכנית אינה חלה עליו עפ"י תוכנית מתאר מפורטת מס' 220/13) בשטח של 3.35 ד' והגדלת שטח התכנית מ 52.94 ד' ל-56.29 ד'.
 2. הגדלת מספר יח"ד מ-229 ל-258.
 3. שינוי גבולות מגרשים והוראות בניה בתחום התכנית: ביטול קומת מסד ואישור קומת מרתף.
 4. שינוי ייעודי שטחים.
 5. חלוקת המגרשים באזורי המגורים לתת-מגרשים.
 6. קביעת הגדרת מרתף.
 7. קביעת הגדרה לשטח מותר לבניה.
11. **כפיפות** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/13, בכל מקרה של

סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

לתכנית:

פרק ב' - הגדרות

מרתף

קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. נכלל לשטח מותר לבניה.

שטח מותר לבניה

השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר, למעט שטח ממ"ד מינימלי הנדרש על ידי הג"א.

פרק ג' - טבלת שימושי קרקע

יעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור מגורים ג' 1	כתום עם פסים אלכסוניים בצבע לבן	12.73	22.61
אזור מגורים ג' 1 מיוחד מותנה	כתום עם קוים אלכסוניים בצבע שחור וקוים אלכסוניים בצבע לבן לסירוגין	2.33	4.14
אזור מגורים ג' 2	כתום	5.25	9.34
אזור מגורים א' 2	צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום	6.89	12.26
אזור מגורים א' 2 מיוחד מותנה	צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום ופסים אלכסוניים בצבע שחור לסירוגין	2.62	4.64
מבנים ומוסדות ציבור	חום מותחם בצבע חום כהה	3.21	5.70
מתקנים הנדסיים	סגול	0.21	0.38
שטח ציבורי פתוח	ירוק	3.21	5.69
דרך מאושרת	חום בהיר	10.47	18.59
מסחרי	אפור	0.41	0.73
אתר-עתיקות / אתר היסטורי	לבן מתחם בקו כחול מקוטע	2.57	4.56
דרך משולבת	פסים בירוק אדום לסירוגין	6.39	11.36
סה"כ שטח התכנית		56.29	100%

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ג' 1

- 1.1 השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום עם פסים אלכסוניים בצבע לבן הוא שטח לאזור מגורים ג' 1 (מגרשים מס' 141 ו-241) וחלות עליו ההוראות להלן:
- 1.2 שטח זה מיועד לבניית בתים בני 6 קומות עפ"י נספח מס' 2 - חתכים.
- 1.3 קווי בניין יהיו לפי המסומן בנספח בינוי מס' 1. תותרנה בליטות נקודתיות מעבר לקווי בניין.
- 1.4 גובה בניין ומפלסים יהיו לפי המסומן בנספח מס' 2 - חתכים.
- תותר סטיה ב-1.0 מ' במפלסי ± 0.00 .
- 1.5 חלוקה לתת-מגרשים כמפורט:
- לבינוי מגורים - תת-מגרשים: 40-46 במגרש מס' 141; תת-מגרשים: 47-52 במגרש מס' 241.
- לחניה - תת-מגרשים: א ו-ב במגרש מס' 141; תת-מגרש: ג במגרש מס' 241.
- לזיקת הנאה להולכי רגל – תת-מגרשים: ו ו-ז במגרש מס' 141, תת-מגרשים: ח ו-ט במגרש מס' 241.
- 1.6 שטח מותר לבניה יהיה 15.210 מ"ר והתפלגות הבניה תהיה עפ"י הנספח בינוי מס' 1 והטבלה להלן:

מגרש 141				
יעוד	מספרת-מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (מ"ר)	שטח מותר לבניה (מ"ר)
מגורים ג' 1	40	10	574	1170
	41	10	598	1170
	42	10	591	1170
	43	10	572	1170
	44	10	520	1170
	45	10	536	1170
	46	10	684	1170
חניה	א	---	544	---
	ב	---	2011	---
זיקת הנאה	ו	---	59	---
	ז	---	41	---
סה"כ		70	6730	8190
מגרש 241				
יעוד	מספרת-מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (מ"ר)	שטח מותר לבניה (מ"ר)
מגורים ג' 1	47	10	703	1170
	48	10	606	1170
	49	10	543	1170
	50	10	542	1170
	51	10	523	1170
	52	10	535	1170
חניה	ג	---	2425	---
זיקת הנאה	ח	---	78	---
	ט	---	42	---
סה"כ		60	5997	7020
סה"כ		130	12727	15210

2. אזור מגורים ג' 1 מיוחד מותנה :

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים אלכסוניים בצבע שחור ופסים אלכסוניים בצבע לבן לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים ג' 1 מיוחד מותנה (מגרש מס' 144) וחלות עליו ההוראות להלן :
- 2.2 שטח זה מיועד לבניית בתים בני 6 קומות, עפ"י נספח מס' 2 - חתכים.
- 2.3 קווי בניין יהיו לפי המסומן בנספח בינוי מס' 1. תותרנה בליטות נקודתיות מעבר לקווי בניין .
- 2.4 גובה בניין ומפלסים יהיו לפי המסומן בנספח מס' 2 - חתכים.
- תותר סטיה ב-1.0 מ' במפלסי ± 0.00 .
- 2.5 חלוקה לתת-מגרשים כמפורט :
- לבנייני מגורים - תת-מגרשים : 60 ו-61 במגרש מס' 144.
- לחניה -תת-מגרש : ה במגרש מס' 144 .
- 2.6 שטח מותר לבניה יהיה 2.716 מ"ר והתפלגות הבניה תהיה עפ"י מספח בינוי מס' 1 והטבלה להלן :

מגרש 144				
יעוד	מספרתת- מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (מ"ר)	שטח מותר לבניה (מ"ר)
מגורים ג' 1' מיוחד מותנה	60	9	738	1358
	61	9	792	1358
חניה	ה	---	800	---
סה"כ		18	2330	2716

- 2.7 תנאים להוצאת היתר בניה במגרש מס' 144 :
- א. פיתוח הגן הארכיאולוגי במגרש 131 ע"י וע"ח הזום עפ"י סעיף 3.08 בהוראות התכנית מס' 220/13 והנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה יו"ש.
- ב. ביצוע כל עבודות הפיתוח התומכות את מגרש מס' 144 כלפי הודי.

3. אזור מגורים ג' 2:

- 3.1 השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום עם פסים אלכסוניים בצבע חום בהיר הוא שטח לאזור מגורים ג' 2 (מגרשים מס' 142 ו-242) וחלות עליו ההוראות להלן:
- 3.2 שטח זה מיועד לבניית בתים בני 5 קומות, עפ"י נספח מס' 2 – חתכים.
- 3.3 קווי בניין יהיו לפי המסומן בנספח בינוי מס' 1. תותרנה בליטות נקודתיות מעבר לקווי בניין.
- 3.4 גובה בניין ומפלסים יהיו לפי המסומן בנספח חתכים, נספח מס' 2.
- תותר סטייה ב-1.0 מ' במפלסי ± 0.00 .
- 3.5 חלוקה לתת-מגרשים כמפורט:
- למגורים- תת-מגרשים : 30-34 במגרש מס' 142; תת-מגרשים : 35-38 במגרש מס' 242
- לזיקת הנאה להולכי רגל- תת-מגרש : י במגרש מס' 142; תת מגרש : כ במגרש מס' 242.
- 3.6 שטח מותר לבניה יהיה 9.063 מ"ר והתפלגות הבניה תהיה עפ"י נספח בינוי מס' 1 והטבלה להלן :

מגרש 142				
ייעוד	מספר תת- מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (מ"ר)	שטח מותר לבניה (מ"ר)
מגורים ג' 2	30	8	687	1007
	31	8	595	1007
	32	8	557	1007
	33	8	564	1007
	34	8	512	1007
זיקת הנאה	י	---	44	---
סה"כ		40	2959	5035
מגרש 242				
ייעוד	מספר תת- מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (מ"ר)	שטח מותר לבניה (מ"ר)
מגורים ג' 2	35	8	617	1007
	36	8	512	1007
	37	8	529	1007
	38	8	592	1007
זיקת הנאה	כ	---	43	---
סה"כ		32	2293	4028
סה"כ		72	5252	9063

4.אזור מגורים א'2:

- 4.1 השטח הצבוע בתכנית בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום הוא שטח לאזור מגורים א'2 (מגרשים מס' 143,243 ו244) וחלות עליו ההוראות להלן :
- 4.2 שטח זה מיועד לבניית בתים דו משפחתיים בני 2 קומות, עם עליית גג ומרתף ע"פ נספח מס' 2 – חתכים.
- 4.3 קווי בניין יהיו לפי המסומן בנספח מס' 1, נספח הבינוי. תותרנה בליטות נקודתיות מעבר לקווי בניין.
- 4.4 גובה בניין ומפלסים יהיו לפי המסומן בנספח מס' 2 - חתכים.
- תותר סטיה ב-1.0 מ' במפלסי ± 0.00 .
- 4.5 חלוקה לתת-מגרשים כמפורט :
- לבנייני מגורים-תת-מגרשים : 1-5 במגרש מס' 143; תת-מגרשים : 6-7 במגרש מס' 244;
- תת-מגרשים : 8-14 במגרש מס' 243.
- לחניה –תת-מגרש : ד במגרש מס' 143 .
- לזיקת הנאה להולכי רגל- תת-מגרש : מ במגרש מס' 243.
- 4.6 שטח מותר לבניה יהיה 7.420 מ"ר והתפלגות הבניה תהיה עפ"י נספח בינוי מס' 1 והטבלה להלן :

מגרש 143				
יעוד	מספר תת-מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (מ"ר)	שטח מותר לבניה (מ"ר)
מגורים א' 2	1	2	618	530
	2	2	521	530
	3	2	498	530
	4	2	536	530
	5	2	536	530
חניה	ד	---	189	---
סה"כ		10	2898	2650
מגרש 243				
יעוד	מספר תת-מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (במ"ר)	שטח מותר לבניה
מגורים א' 2	8	2	424	530
	9	2	452	530
	10	2	400	530
	11	2	470	530
	12	2	438	530
	13	2	415	530
	14	2	435	530
זיקת הנאה	מ	---	46	---
סה"כ		14	3080	3710
מגרש 244				
יעוד	מספר תת-מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (במ"ר)	שטח מותר לבניה
מגורים א' 2	6	2	437	530
	7	2	420	530
זיקת הנאה	ל	---	62	---
סה"כ		4	919	1060
סה"כ		28	6897	7420

- 4.7 שינוי קומת מסד עם שטח של 20 מ"ר ליח"ד לקומת מרתף עם שטח 65 מ"ר ליח"ד.
- 4.8 יאופשר ניצול חלל הגג למגורים בשטח 30 מ"ר, אשר ייכלל בשטח המותר לבניה, השטח יחושב החל מגובה 1.80 מ'.

5.אזור מגורים א'2 מיוחד מותנה

- 5.1 השטח הצבוע בתכנית בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום ופסים אלכסוניים בצבע שחור לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים א' 2 מיוחד מותנה (מגרשים מס' 245 ו246) וחלות עליו ההוראות להלן:
- 5.2 שטח זה מיועד לבניית בתים דו משפחתיים בני 2 קומות, עם עליית גג ומרתף ע"פ נספח מס' 2 – חתכים המחייב. תותר סטיה ב-1.0 מ' במפלסי ± 0.00 .
- 5.3 קווי בניין יהיו לפי המסומן בנספח בינוי מס' 1. תותרנה בליטות נקודתיות מעבר לקווי בניין.
- 5.4 גובה בניין ומפלסים יהיו לפי המסומן בנספח חתכים, נספח מס' 2 - חתכים. תותר סטיה ב-1.0 מ' במפלסי ± 0.00 .
- 5.5 חלוקה לתת-מגרשים כמפורט:
- לבנייני מגורים-תת-מגרשים: 15,16 במגרש מס' 245; תת-מגרשים: 17-19 במגרש מס' 246.
- 5.6 שטח מותר לבניה יהיה 2.650 מ"ר והתפלגות הבניה תהיה עפ"י נספח בינוי מס' 1 והטבלה להלן:

מגרש 245				
יעוד	מספרת-מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (מ"ר)	שטח מותר לבניה (מ"ר)
מגורים	15	2	542	530
	16	2	450	530
סה"כ		4	992	1060
מגרש 246				
יעוד	מספרת-מגרש	מספר יח"ד	שטח תת מגרש (מ"ר)	שטח מותר לבניה (מ"ר)
מגורים	17	2	464	530
	18	2	533	530
	19	2	627	530
סה"כ		6	1624	1590
סה"כ		10	2616	2650

- 5.7 שינוי קומת מסד עם שטח של 20 מ"ר ליח"ד לקומת מרתף עם שטח של 65 מ"ר ליח"ד.
- 5.8 יאופשר ניצול חלל הגג למגורים בשטח 30 מ"ר, אשר ייכלל בשטח המותר לבניה, השטח יחושב החל מגובה 1.80 מ'.

6. טבלת יח"ד ושטחי בניה בשטח התוכנית

שטח מותר לבניה (מ"ר)	מס' יח"ד	אזור מגורים
15210	130	ג'1
2716	18	ג'1 מיוחד מותנה
9063	72	ג'2
7420	28	א'2
2650	10	א'2 מיוחד מותנה
37059	258	סה"כ

7. אזור מסחרי

- 7.1 השטח הצבוע בתכנית בצבע אפור הוא שטח לאזור מסחרי.
- 7.2 השימושים המותרים : משרדים, מכולת, מיני מרקט, שרותי בריאות וקהילה באישור הוועדה.
- 7.3 שטח זה מיועד לבנין בן 3 קומות.
- 7.4 קווי בניין וגובה הבניין יהיו לפי יהיו לפי המסומן בנספח בינוי מס' 1' ונספח מס' 2 – חתכים.
- 7.5 שטח מותר לבניה יהיה על פי טבלת השטחים בנספח בינוי מס' 1.

8. שטח למתקנים הנדסיים :

השטח הצבוע בתכנית בצבע סגול הוא שטח למתקן הנדסי (תחנת טרנספורמציה וכו') .

9. דרך משולבת :

- 9.1 השטח הצבוע בתכנית בפסים אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין: מגרשים 103,204 הוא שטח לדרך משולבת. השימושים המותרים : רכב וחניה, הולכי רגל, צוברי גז.

10. שטח ציבורי פתוח

- 10.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם : שטחים לגינות, גנים וחורשות. מגרשי משחקים. שטחים שמורים לצורכי ניקוז. מתקנים הנדסיים שונים כולל חדר טרנספורמציה באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.

פרק ה' – שונות

1. חניה

- 1.1 ביצוע החניה - עפ"י נספח מס' 3 – תנועה וחניה.
- 1.2 באזורי מגורים א' 2, א' 2 מיוחד מותנה – 2 מקומות חניה לכל יח"ד
- 1.3 באזורי מגורים ג' 1, ג' 1 מיוחד מותנה ו-ג' 2 – 1.75 מקומות חניה לכל יח"ד.

2. אתר עתיקות

- 2.1 השטח הצבוע בתכנית בצבע לבן ומותחם בקו כחול מקוטע הוא שטח לאתר עתיקות\אתר היסטורי וחלות עליו ההוראות של תכנית מפורטת 220/13.
- 2.2 שינוי גבולות אתר העתיקות עפ"י אישור קמ"ט ארכיאולוגיה יו"ש.

פרק ו' - חתימות

חתימת בעלי הקרקע:

תאריך

יצחק ברדנאן, רח' יד חרוצים 12 תלמיזת ירושלים

תאריך

נכסים 3000 בע"מ

חב' קהתי אהוד נכסים 3000 בע"מ, רח' מבוא השיקמה 20/2 גבעת זאב

תאריך

הממונה על הרכוש הממשלתי, יו"ש ת.ד. 43 בית אל

חתימת עורך התכנית:

משה מרגלית
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מח.פ. 512281278
רח' רשבי"א 15, ירושלים 92264
טל. 02-5667990 פקס 02-5667991

2013

מ. מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' רשבי"א 15, ירושלים 92264
טל: 02-5667990 פקס: 02-5667991
מס' רישיון אדריכל 00024950

מ. מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
(יהודה ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971

הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב

תכנית מס' 220/13/1

בישורתה מס' 2012/12 מיום 19.11.12

החליטה להמליץ על הפקדה/מח' תוקף

מנהלס המועצה יו"ר הוועדה

חתימת יוזם התכנית:

תאריך

הועדה המקומית לתכנון גבעת זאב
רח' המכבים 44 גבעת זאב

משה

חברה לשכון בנין ופחוח בע"מ

חתימת מגיש התכנית:

תאריך

משה"ב חברה לבניון שכון ופיתוח, רח' לילנבלום 27 ת"א 65133

הצהרת 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.

משה מרגלית
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 512201278
רח' רשבאי 11 וירושלים 92264
סל. 5667980 פקס 5667980

חתימה

13

מ.א. מרגלית-אצניל
שם ותפקיד

2007.8.15
תאריך