

מרחב תכנון מקומי
גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
الإدارة المنطقية لأهولاء الهمولاء
مورعظة الهمولاء العلولة
المجلس الهمولاء الأعلى

על בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلدنة
(יחודת והשומרון) (מס' 418) תשל"ב - 1971
(הודו ולסארה) (לחמ' 418) 1971-1972

דעת
לרא
מרחב תכנון מקומי
מחלקת תכנון
תכנית מס' 220/16
משרד
ועדת משנה ל
הגנה הרמית ל
בשיטת מס' 20906
בגלל
חמליתח לנתח תוסף לתכנית חנוכה: לעיל
פרדא על משרד השרע המכור אעל

תכנית מתאר מפורטת מס' 220/16/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/16

לישוב גבעת זאב

מנהל חלשכח
משרד הארצה
ממרכיזית לתכנון ובניה תכנון עליונה/ משנה
المركبة لتنظيم والبناء والتخطيط الأعلى/ الوزارة

בעל הקרקע: ש.ר. גבעת זאב בע"מ ח.פ. 511671232
עדמל חברה לנכסים בע"מ ח.פ. 511671240

יזם התכנית: ש.ר. גבעת זאב בע"מ ח.פ. 511671232
עדמל חברה לנכסים בע"מ ח.פ. 511671240

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב.

עורך התכנית: ר. י. קבוצת אדריכלים ומעצבים בע"מ
אדריכל ראובן רומם מס' רישוי 32784
ממושב עמינדב משק 36, טל: 02-6429559
פקס: 02-6436324

תאריך: כח' באדר א' תשס"ה - 9.3.2005
תאריך עדכון: ט' באייר תשס"ה - 18.5.2005
תאריך עדכון: כח' בתמוז תשס"ה - 1.8.2005
תאריך עדכון: כח' בכסלו תשס"ו - 26.12.2005
תאריך עדכון: י' בסיון תשס"ו - 6.6.2006

על האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
الإدارة المنطقية لأهولاء الهمولاء
مورعظة الهمولاء العلولة
المجلس الهمولاء الأعلى

ש בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلدنة
(יחודת והשומרון) (מס' 418) תשל"ב - 1971
(הודו ולסארה) (לחמ' 418) 1971-1972

דעת
לרא
מרחב תכנון מקומי
מחלקת תכנון
תכנית מס' 220/16
משרד
ועדת משנה ל
הגנה הרמית ל
בשיטת מס' 20906
בגלל
חמליתח לנתח תוסף לתכנית חנוכה: לעיל
פרדא על משרד השרע המכור אעל

מנהל חלשכח
משרד הארצה
ממרכיזית לתכנון ובניה תכנון עליונה/ משנה
المركبة لتنظيم والبناء والتخطيط الأعلى/ الوزارة

תאריך: כח' באדר א' תשס"ה - 9.3.2005
תאריך עדכון: ט' באייר תשס"ה - 18.5.2005
תאריך עדכון: כח' בתמוז תשס"ה - 1.8.2005
תאריך עדכון: כח' בכסלו תשס"ו - 26.12.2005
תאריך עדכון: י' בסיון תשס"ו - 6.6.2006

מנהל חלשכח
משרד הארצה
ממרכיזית לתכנון ובניה תכנון עליונה/ משנה
المركبة لتنظيم والبناء والتخطيط الأعلى/ الوزارة

<u>התוכן</u>	<u>עמ'</u>
פרק א'	3
פרק ב'	4
פרק ג'	6
פרק ד'	6
פרק ה'	9
פרק ו'	9
פרק ז'	10

פרק א' - התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 220/16/1, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/16, ליישוב גבעת זאב.
2. **המקום:** באדמות כפר אלג'יב
בגוש פיסקאלי מס' IV, מאוקע טין אל ווד בחלקה 37.
השטח בין קואורדינטות: 640,300 – 640,440
216,100 – 216,400
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
 - א. 10 דפי הוראות בכתב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:500.
 - ג. נספח בינוי ופיתוח מס. 1 בקני"מ 1:250.
 - ד. נספח תנועה וחניה מס. 2 בקני"מ 1:250. נספח מחייב.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה
5. **שטח התכנית:** כ- 14.236 דונם.
6. **בעל הקרקע:** ש.ר. גבעת זאב בע"מ ח.פ. 511671232.
עדמל חברה לנכסים בע"מ ח.פ. 511671240.
7. **יוזם התכנית:** ש.ר. גבעת זאב בע"מ ח.פ. 511671232.
עדמל חברה לנכסים בע"מ ח.פ. 511671240.
8. **מגישי התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב.
9. **עורך התכנית:** ר. י. קבוצת אדריכלים ומעצבים בע"מ, ע"י: אדריכל ראובן רומם מס' רישוי 32784, ממושב עמינדב משק 36, טל: 02-6429559, פקסי: 02-6436324.
10. **מטרת התכנית:**
 - א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד.
 - ב. קביעת מספר יחידות דיור, קווי בניה, גובה מבנים ושטחי בניה מרביים לתתי חלקות 3, 4 ע"פ נספח הבינוי והפיתוח מס. 1.
 - ג. קביעת הוראות בניה לאזורי הבניה בתחום התכנית.
 - ד. הוספת שטחי בניה לאזור המגורים.
 - ה. הוספת שטחי חניות בכביש החניה ע"פ נספח תנועה וחניה מס. 2.
 - ו. שינוי גודל שטח למבנה ציבור ומיקומו.
 - ז. שינוי גודל שטחי הש.צ.פ.
 - ח. שינוי מדרך בעתיד עם גינן זמני, לאזור מגורים ג' מיוחד, ולשטחי חניה.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 220/16, בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית :** תכנית מתאר מפורטת מס' 220/16/1 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/16 לגבעת זאב, כולל התשריטים וההוראות.
2. **הוועדה :** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב.
3. **המהנדס :** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו 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 יבולט 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. **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, אלא עם נאמר אחרת ההוראות תכנית זו. אינו נכלל במיין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה מעליו.
14. **גובה מרבי לבנייה :** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה. גובה זה יקבע ע"פ נספח הבינוי מס' 1.
15. **קו דרך :** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
16. **שטח מותר לבניה :** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, שטחי הארקדה המקורה לאורך דרך מספר 3, שטחי הלובי וחדרי המדרגות המשותפים בבית המשותף, אך כולל כל חלק אחר של המבנה.

17. חזית קדמית : חזית המגרש לדרך.
18. חזית אחורית : חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
19. חזית צדדית : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחושבו צדדיות.

פרק ג': טבלת שימושי קרקע

יעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור מגורים ב'	תכלת	2.23	15.67
אזור מגורים ג' מיוחד	צהוב עם קווים אלכסוניים	3.16	22.19
אזור למבנה ציבור	חום מותחם בחום כהה	0.61	4.28
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.79	5.53
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר	4.13	29.02
דרך מוצעת	אדום	0.11	0.77
חניה מאושר	חום בהיר עם קווי אלכסון מצולבים בצבע שחור	2.73	19.18
חניה מוצעת	אדום עם קווי אלכסון מצולבים בצבע שחור	0.46	3.36
סה"כ שטח התוכנית		14.236	100%

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ב':

- 1.1. השטח הצבוע בתכנית בצבע תכלת הוא שטח לאזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות להלן:
- 1.2. שטח זה מיועד לבניית מבני קוטגיים בני 3 קומות, הכל ע"פ הנספח לבינוי ופיתוח, נספח מס. 1.
- 1.3. שטחי הבניה המרביים יהיו 2,900 מ"ר והתפלגות הבניה תהיה, ע"פ נספח הבינוי והפיתוח נספח מס. 1 והטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' בנין	מס' יח"ד למבנה	שטח מרבי לבניה (במ"ר)
4	2,230	א	4	725
		ב	4	725
		ג	4	725
		ד	4	725
סה"כ למגרש מס' 4			16	2,900

1.4. קווי הבניין יהיו בהתאם לנספח, הבינוי והפיתוח נספח מס' 1, 1.5 מ' בגבול המגרש עם הדרך מספר 3, קווי הבניין בשאר הגבולות יהיו 3.0 מ' הכל ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1..

1.5. המרחק בין המבנים לא יקטן מ 6.0 מ'.

1.6. גובה הבניין מעל מפלסי האפס, לא יעלו על המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס. 1, ולא יעלו על 12 מ' למבני הקוטגיים.

1.7. במבני הקוטג'ים בחלל הנוצר באזור הדרוג יותר בנית מרתפים לקוטג'ים בשטח כולל של עד 165 מ"ר לכל ארבעת הדירות אשר ייכלל בשטח המותר לבניה של המבנה. החלוקה תעשה בתכניות הגשת להיתר בניה.

1.8. הגגות העליונים במבן כולו יהיו גגות רעפים, מרעפי חרס ובשיפוע שלא יעלה מעל ל 30 מעלות. יותר לבנות חלק מהגג כג שטח, 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.

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

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

1.11. הנחיות לביצוע מתקנים במבנים:

1.11.1. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות השטוחים של הקוטג'ים, תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אנטגרלי מתכנון הגג ו/או סינור הרעפים.
- ב. בגגות רעפים משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך בחלל הגג.

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

2. אזור מגורים ג' מיוחד:

2.1. השטח הצבוע בתכנית בצבע צהוב עם פסים שחורים אלכסוניים הוא שטח לאזור מגורים ג' מיוחד וחלות עליו ההוראות להלן:

2.2. שטח זה מיועד לבניית בתים בני 5 קומות, הכל ע"פ הנספח לבינוי ופיתוח, נספח מס' 1.

2.3. שטחי הבניה המרביים יהיו 6,350 מ"ר והתפלגות הבניה תהיה, ע"פ הנספח לבינוי ופיתוח נספח מס' 1 והטבלה להלן:

שטח מגרש (במ"ר)	מס' בנין	מס' יח"ד למבנה	שטח מרבי לבניה (במ"ר)
3,160	א	10	1,270
	ב	10	1,270
	ג	10	1,270
	ד	10	1,270
	ה	10	1,270
סה"כ למגרש מס' 3		50	6,350

2.4. קווי הבניין יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1, 1.5 מ' בגבול המגרש עם הדרך מספר 3, למעט בארקה לפני חדרי המדרגות של המבנים המשותפים אשר בהם יותר קו בנין 0. יותרו מרפסות פתוחות וזיזיות עם בליטה של עד 1.5 מ' מקו בנין, ועד 0.80 מ' מקו בנין בגבול המגרש עם הדרך מספר 3,

ביתר צידי הבניה תותר בליטה זיזית של מרפסות או כרכובי גגות רעפים של עד 0.60 מ' מקו הבנין. המרחק בין המבנים לא יקטן מ 6.0 מ'. קווי הבנין בשאר גבולות המגרש, יהיו 3.0 מ' הכל ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1.

2.5. המרחק בין המבנים לא יקטן מ 6.0 מ'.

2.6. גובה מפלס גג הבנין מעל מפלסי האפס לא יעלו על המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1, ולא יעלו על 18.0 מ' למבנים המשותפים. גובה מפלס גג הרעפים מעל חדר מכוונות המעלית יהיה עד 1.0 מ' גובה מרום המבנה.

2.7. הגגות העליונים במבן כולו יהיו גגות רעפים, מרעפי חרס ובשיפוע שלא יעלה מעל ל 30 מעלות. בחלל הגג, התאפשר ניצול חלל הגג למגורים בשטח כולל של 40 מ"ר, אשר ייכלל 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'. הכל ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1.

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

2.9. **הנחיות לביצוע מתקנים במבנים:**

2.9.1 **קולטי שמש על הגג:**

א. בגגות רעפים משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך בחלל הגג.

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

3. **אזור למבנה ציבור:**

3.1. השטח הצבוע בצבע חום מותחם בקו חום כהה הנו שטח המיועד למבנה ציבור ויחולו עליו הוראותיה של תכנית 220/16.

4. **מתקנים הנדסיים:**

4.1. מיקום חדר הטונספורמציה מסומן על רקע התכנית, כאשר מיקומו הסופי יקבע לפי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה.

5. **ש.צ.פ:**

5.1. השטח הצבוע בירוק, הנו שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, ויחולו עליו הוראותיה של תכנית 220/16.

6. **דרך מותנית:**

6.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים ירוקים אלכסוניים, הנו שטח מותנה לדרך אשר תבוטל עם חיבור כביש מספר 3 לרחוב קיריית יערים והשטח יהפוך לשטח ציבורי פתוח.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכנית בינוי:

- א. תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגש תכנית חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לתתי חלקות ע"פ המבנים, כל מבנה בנפרד לצורך הגשת תיק רישוי נפרד לכל מבנה ומבנה.
- 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. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
 2. תוכן, ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית, תכנית חלוקה לתתי חלקות, כל מבנה בתת חלקה משנית.
 3. 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 בגבולות המגרש.
 4. 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.
 5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו להנחת דעתה של הועדה.

פרק ו' – שונות:

1. חניות

- א. תתוכנן חניה בתחום האזור לחניה בשיעור של 2 חניות ליחידת דיור.
- ב. חניות כפולות בחניון, תהיינה בבעלות דירה אחת.

2. הפרשות לצרכי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על ידי בעל הקרקע ועל פי נוהלי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

3. בטיחות אש וגז:

כל הבניה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני גז.

מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו עפ"י תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

פרק ז': חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

27.9.06

א"א שאני-אשז לל
א"א שאני-אשז לל
א"א שאני-אשז לל

ש.ר. גבעת זאב בע"מ
עדות מתנת למס' בע"מ
חדר גבעת-זאב בע"מ

חתימת בעל הקרקע

אדריכל ראובן רומם

מ.ר. 32784

חתימת עורך התכנית

חתימת היזם

קומית המיוחדת
תכנון ובניה
גבעת זאב

חתימת המגיש

עורך התכנית:

ר.י. קבוצת אדריכלים ומעצבים בע"מ, אדריכל ראובן רומם מס' רישוי
32784, ממושב עמינדב משק 36,
טל: 02-6429559, פקס: 02-6436324.

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.

אדריכל ראובן רומם

מ.ר. 32784

חתימה

אדריכל ראובן רומם
שם ותפקיד

27.9.06

תאריך

מתן תוקף

הפקדה