

**מרחב תכנון מקומי
גבעת זאב**

[illegible]

תכנית מפורטת מס' 220/16/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/16/1

גבעת זאב

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
עדמל חברה לנכסים בע"מ

מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב. מועצת התכנון העליונה

עורך התכנית:

אורנשטיין גילאל אדריכלים ומתכנני
 טשרניחובסקי 6 ירושלים
 02-5630050
 פקס 02-5618589

תאריך:

כח' באדר א' תשס"ה – 9.3.2005

תאריך עדכון:

ט' באייר תשס"ה – 18.5.2005

תאריך עדכון:

כה' בתמוז תשס"ה – 1.8.2005

תאריך עדכון:

כה' בכסלו תשס"ו – 26.12.2005

תאריך עדכון:

י' בסיוון תשס"ו – 6.6.2006.

תאריך עדכון

כד' כסלו תשס"ח - 4.12.07

תאריך עדכון

4.5.07 - כט' ניסן תשס"ח

תאריך עדכון:

י"ט' אייר תשס"ט - 13.5.09

[illegible]

<u>התוכן</u>	<u>עמ'</u>
פרק א'	התכנית 3
פרק ב'	הגדרות 4
פרק ג'	טבלת שטחים רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה 5
פרק ד'	חתימות 7

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 220/16/2, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/16/1, ליישוב גבעת זאב.
2. המקום: באדמות כפר אלגייב
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. 7 דפי הוראות בכתב.
ב. נספח בינוי ופיתוח מס. 1 בקני"מ 250:1. נספח מחייב
5. שטח התכנית: כ- 13.107 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: אורנשטיין גילאל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ טשרניחובסקי 6 י"ם
10. מסרת התכנית:
- א. הגדלת מספר יחידות דיור באזור מגורים ג מיוחד מ 50 יחידות דיור ל 55 יחידות דיור,
ב. הגדלת גובה מבנים ושטח מותר לבניה .
ג. הוספת שטחי חניות.
ד. שינויי מפלס 0.00 + .
ה. קביעת הגדרות "שטח עזר" ו "שטח שירות".
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 220/16/1, בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 220/16/2 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 220/16/1 לגבעת זאב.
2. מחסן : שטח בחלל המבנה הממוקם בקומת הכניסה והמשמש לאחסון כללי וביתי ואשר מוצמד ליחידת דיור. שטח המחסנים לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ"א פני ריצפה עד תחתית תיקרה.
3. שטח עיקרי : 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 ארקדה מקורה בחזית המבניים, מחסנים, שטחי הלובי וחדרי המדרגות המשותפים בבית המשותף.
4. גובה בניין מירבי : 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.
5. קומת כניסה : קומה במפלס הכניסה למבנה המשמש כחלל כניסה לחדרי מדרגות מעליות ומחסנים בלבד.
6. שטח שירות : שטח המיועד למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות ונמצא באזור קומת הכניסה. שטחים המשמשים למטרות טכניות מתקני שרות אחסנה, מבואות לחדרי מדרגות, ושבילים מקורים.
7. מפלס +0.00 : מפלס כניסה ליחידות הדיור אשר מעליו מוגדרים מספר הקומות ומפלסיהם יוגדר כמפלס +0.00 - של המבנה.

פרק ג' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ג' מיוחד:

- 1.1. השטח הצבוע בתשריט של תוכנית מפורטת מס' 220/16/1 בצבע צהוב עם פסים שחורים אלכסוניים הוא שטח לאזור מגורים ג' מיוחד וחלות עליו ההוראות להלן:
- 1.2. שטח זה מיועד לבניית בתים בני 7 קומות ממפלס קומת כניסה, קומת הכניסה הכוללת מבואת כניסה ומחסנים, הכל ע"פ הנספח לבינוי ופיתוח, נספח מס. 1.
- 1.4. שטחי הבניה המרביים יהיו 6,975 מ"ר עיקרי, 515.70 מ"ר מחסנים, 976.70 שטחי שרות. והתפלגות הבניה תהיה, ע"פ הנספח לבינוי ופיתוח נספח מס. 1 והטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' בנין	מס' יח"ד למבנה	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח למחסנים	שטחי שרות
3	3,160	א	11	1395	120 מ"ר	195.34
		ב	11	1395	111 מ"ר	195.34
		ג	11	1395	59.70 מ"ר	195.34
		ד	11	1395	111 מ"ר	195.34
		ה	11	1395	114 מ"ר	195.34
סה"כ	למגרש מס' 3		55	6975 מ"ר	515.70 מ"ר	976.70 מ"ר

- 1.5. גובה מפלס גג הבניין מעל מפלסי האפס לא כולל חדר מכונות למעליות לא יעלו על המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס. 1, ולא יעלו על 18,92 מ' למבנים המשותפים. גובה מפלס גג הרעפים מעל חדר מכונות המעלית יהיה עד 1.0 מ' גבוה מרום המבנה.
- 1.6. הגגות העליונים במבן כולו יהיו גגות רעפים, מרעפי חרס ובשיפוע שלא יעלה מעל ל 30 מעלות.
- 1.7. בחלל הגג, התאפשר ניצול חלל הגג למגורים בשטח כולל של 45 מ"ר ליחידת דיור, אשר ייכלל בשטח עיקרי 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'. הכול ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 1.

2. מאזן חניה.

מס' חניות מוצע	מס' חניות נידרש לפי תקן	יח' דיוור	מס בית
22	22 חניות ליח' = 22	11	3.1
22	22 חניות ליח' = 22	11	3.2
22	22 חניות ליח' = 22	11	3.3
22	22 חניות ליח' = 22	11	3.4
22	22 חניות ליח' = 22	11	3.5
8	2 חניות ליח' = 8	4	4.1
8	2 חניות ליח' = 8	4	4.2
8	2 חניות ליח' = 8	4	4.3
8	2 חניות ליח' = 8	4	4.4
142	142	71	סה"כ

מבנה ציבורי	200 מ"ר	1 חניה ל50 מ"ר	4
----------------	------------	----------------	---

פרק ז': חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

13/3/2011

11/3/011

13/3/2011

חתימות:

ש.ר. גבאי
עוזר מנהל הפרויקט
חתימת בעל הקרקע

אורנשטיין וילאל
אורנשטיין ומתכנני ערים בע"מ
חתימת עורך התכנית

ש.ר. גבאי
חתימת היזם בע"מ

צו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובתינים
(תחוקה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971

הוועדה המינהלת לתכנון ובניה גבעת זאב
תכנית מס' 220/16/2

ביקורתה מס' 200/200/20 מיום 6.1.02
החליטה להסליף על הפרדה / מתן תוקף

מנהל המועצה יגור הוועדה

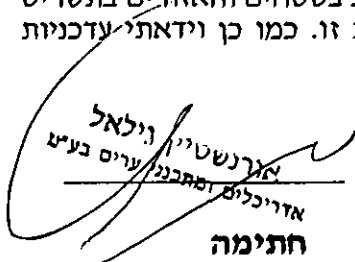
חתימת המגיש

עורך התכנית:

אורנשטיין גילאל אדריכלים ומתכנני ערים
בע"מ. טשרניחובסקי 6 ירושלים

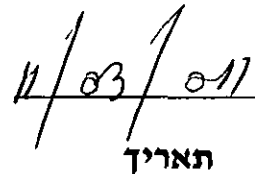
הצהרת עורך התכנית

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.


אורנשטיין גילאל
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
חתימה

אדריכל אורנשטיין גילאל

שם ותפקיד


תאריך

מתן תוקף

הפקדה