

7001312

הפקדה

מרחב תכנון מקומי
גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מתן תוקף

תכנית מפורטת מספר 220/10/13

שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10

גבעת זאב

שכונת "אגן איילות"

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה
כתובת: ת.ד. 43, בית אל טלפון: 02-9977786

היוזם:

מרכז נופי ישראל ח.פ. 514334119
כתובת: רח' יפו 216, ירושלים טלפון: 5000418

מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גבעת זאב
כתובת: רח' המכבים 44, גבעת זאב טלפון: 03-3360100

עורך התכנית:

דביר יחיעם אדריכלים
אדריאנה דביר-רישיון מס' 34044
כתובת: רח' צבי פרנק 2 ראשל"צ טלפון: 03-9655321

תאריך עדכון אחרון: 30 מרץ 2015

תוכן העניינים:

פרק א'	התכנית-----	3
פרק ב'	הגדרות-----	4
פרק ג'	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	4
פרק ד'	אזורים ויעודים-----	5
פרק ה'	הוראות והגבלות בניה-----	6
פרק ו'	חתימות והצהרת מתכנן-----	7

פרק א': התכנית

1. שם ותחולה:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 220/10/13 שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10/3.
2. מקום:
גבעת זאב, מגרש מס' 601, שכונת אגן האיילות
גוש פיסקאלי מס' 6, חלק מחלקה: שעב אל-פקיה, באדמות הכפר: אל-גייב
קואורדינטות:
 $X = 214208$ $Y = 641583$
 $X = 214153$ $Y = 641538$.
3. גבול התכנית: שטח התחום בתשריט בקו בצבע כחול.
4. מסמכי התכנית:
4.1 תקנון- כולל 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
4.2 תשריט בקני"מ 1:500 - נספח מחייב - המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4.3 נספח בינוי בקני"מ 1:200 - נספח מנחה- המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4.4 נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:500 - המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית:
1.093 דונם
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
כתובת: ת.ד. 43, בית אל
7. יזם התכנית:
מרכז נופי ישראל, ח.פ. 514334119
כתובת: רח' יפו 216, ירושלים טלפון: 02-5000418
8. מגיש התכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב
כתובת: רח' המכבים 44, גבעת זאב טלפון: 02-5360100
9. עורך התכנית:
דביר יחיעם אדריכלים, אדריאנה דביר- רישיון מס' 34044
רח' צבי פרנק 2 ראשלי"צ טל: 03-9655321
10. מטרת התכנית:
1. הגדלת זכויות הבניה לאזור מסחרי במגרש מס' 601 בתחום התכנית.
2. שינוי הוראות הבניה לאזור מסחרי במגרש מס' 601 בתחום התכנית.
3. שינוי בקו בנין.
4. ביטול שטח שבו זיקת הנאה לציבור בשטח האזור המסחרי.
5. תוספת קומת חניה מקורה
11. כפיפות התכנית:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10/3 ותכנית מפורטת מס' 220/10/3 בנושאים אותם היא משנה בלבד.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

פרק ב': הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 220/10/13 שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10 ותכנית מפורטת מס' 220/10/3.

2. קומת חניה:

שטח המיועד לצרכי חניה, שירות, מערכות טכניות וכד' והנמצא מתחת למפלס ה-0.0 של הבניין. כל שטחי הבניה בקומה זו יתוספו לזכויות הבניה המצוינות בפרק ד' טבלה 1.6. גובה הקומה יהיה ע"פ נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.

פרק ג': טבלת השטחים הכלולים בתכנית

1. טבלת שטחים מצב קיים

יעוד השטח	צבע בתשריט	מצב קיים	
		שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור מסחרי	שטח צבוע בצבע אפור	0.878	81.52%
דרך מוצעת	שטח צבוע בצבע אדום	0.199	18.48%
סה"כ		1.077	100%

2. טבלת שטחים מצב מוצע

יעוד השטח	צבע בתשריט	מצב מוצע	
		שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור מסחרי	שטח צבוע בצבע אפור	0.878	81.52%
דרך מאושרת	שטח צבוע בצבע חום בהיר	0.185	18.48%
סה"כ		1.077	100%

פרק ד' - אזורים ויעודים

1. אזור מסחרי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה אזור מסחרי.
 השימושים המותרים בשטח זה יהיו עפ"י הוראות תכנית המתאר מס' 220/10 ומס' 220/10/3 ובנוסף:
 מסחר, משרדים, חנויות לממכר מזון, מרפאות, בית מרקחת ומבני בריאות וכד'.
 השטח כולל את מגרש מס' 601 ותחולנה עליו ההוראות הבאות:
- 1.1 תוספת 490 מ"ר שטחים עיקריים.
 - 1.2 תוספת 245 מ"ר שטחי שירות.
 - 1.3 שינוי קו בנין בתחום המגרש בקומת קרקע ובקומות, ע"פ המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
 - 1.4 ביטול זכות מעבר לציבור בשטח המסחרי. תמחק הערת האזהרה בספרי המקרקעין בדבר זיקת הנאה לציבור שנרשמה כתנאי בתכנית מס' 220/10.

1.5 טבלת זכויות בניה לאזור מסחרי - מצב קיים (לפי תב"ע 220/10 / 3).

אזור שימוש קרקע	מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ שטח בניה במ"ר	מס' קומות מירבי	קווי בנין ב-מ'		
						קדמי	אחורי	צידי
אזור מסחרי	601	400	80	480	2	4	0	0

הערה: שטחי הבניה לשירות כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניין למעט מקלט תיקני חד-תכליתי וחניה מקור, אם תבנה.

1.6 טבלת זכויות בניה לאזור מסחרי - מצב מוצע.

אזור שימוש קרקע	מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ שטח בניה במ"ר	מס' קומות מירבי	קווי בנין ב-מ'		
						קדמי	אחורי	צידי
אזור מסחרי	601	890	325	1215	2	0	0	0

הערה: שטחי הבניה לשירות כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניין למעט מרחבים מוגנים בגודל המינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, חניה מקורה, ארקדה מקורה ומעברים מקורים למעבר הציבור.

2. דרך מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך מאושרת.
 השימושים המותרים בשטח זה יהיו עפ"י הוראות תכנית מפורטת מס' 220/10

פרק ה' - הוראות והגבלות בניה

1. חניות:

פתרון החניה לאזור המסחרי יינתן בקומת החניה, ברחוב, ובשצ"פ מס' 54 וזאת בהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו ומאושר ע"י מפע"ת.
תקן החניה יהיה למסחר 30 : 1 / למשרדים 40 : 1.

2. יועץ נגישות:

א. בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע.
כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חציה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

3. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו - וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתר בנייה שניתן כחוק.
ב. על מתקנים פוטו - וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"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 שיאושרו מאוחר יותר.

פרק ו' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך

חתימת בעל הקרקע.....

מרכז נופי איילות (ב.ח.) בע"מ

חתימת היוזם.....

ח.פ. 514334119

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971	
הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב	
תכנית מס' 220/10113	
בשיבתה מע' 18.6.14 מיום 20.4.2014	
החליטה להמליץ על הפקדה/מתן תוקף	
ד"ר-יחיעם אדריכלים מנהל המועצה	
יו"ר הועדה	

חתימת מגיש התכנית.....

חתימת עורך התכנית.....

הצהרת עורך התכנית:

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

ד"ר-יחיעם אדריכלים
רח' צבי פרנק 2 ראשליצ 75660
טל: 03-9655322 :פקס 03-9655321

שם ותפקיד
שם ותפקיד

30-03-2015
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובנייה- גבעת זאב

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה