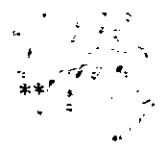


יובקדה

7001395



מרחב תכנון מקומי - גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

המנהל האזורי ליהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מחלקת תכנון מקומי
אזור יהודה ושומרון
מס' 418 השלישי-2071
לשכת המנהל האזורי
מס' 20/10/11
מס' 15/15
מס' 18/11/15
מס' 60
מס' 513252320

תכנית מפורטת מס' 220/10/11
שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10

גבעת זאב

תקנון

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב

המנהל האזורי ליהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מחלקת תכנון מקומי
אזור יהודה ושומרון
מס' 418 השלישי-2071
לשכת המנהל האזורי
מס' 20/10/11
מס' 15/15
מס' 18/11/15
מס' 60
מס' 513252320

בעלי הקרקע:

מגישי התכנית:

יוזמי התכנית:

עורך התכנית:

מרום צמרת חברה לבניין בע"מ
רח' האיילות 56 גבעת זאב
טלפון: 02 5877730

אילן אפרת
רחוב הנרקיס 9 אי ירושלים
טל: 050-3801989

אילן אפרת-אדריכל
מס' 8176

תאריך עדכון אחרון: 6.1.16

תוכן עניינים :

עמוד	
3-4	פרק א' - התכנית.....
5-6	פרק ב' - טבלת שטחים וטבלת שימושי הקרקע.....
7-10	פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
11	פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן.....

פרק א - התכנית

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 220/10/11 שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10 (להלן התכנית).
2. **מיקום התכנית:**
גבעת זאב, בשכונת אגן האילות, בגוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקה וד אט-טקה, באדמות הכפר: אל - ג'יב.
השטח שבין הקורדינטות כדלהלן: 214775 - 214550 640925 - 641100
3. **גבולות התכנית:**
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. **שטח התכנית:**
11,599 - דונם.
5. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן:
א. גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1: 500 (להלן ה"תשריט").
ב. 11 דפי הוראות בכתב (להלן ה"תקנון").
ג. גיליון נספח בינוי הערוך בקני"מ 1: 500 מנחה
ד. גיליון נספח תנועה וחניה בקני"מ 1: 500 מנחה
6. **מגיש התכנית:**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב.
7. **יזמי התכנית:**
מרום צמרת חברה לבניין בע"מ
רח' האיילות 56 גבעת זאב
טלפון: 02 5877730
8. **עורך התכנית:**
אילן אפרת - רחוב הנרקיס 9 א' ירושלים
9. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

מטרת התכנית:

.10

עיקרי מטרות התכנית הינן:

- א. שינוי חלוקת מגרשים.
- ב. הגדלת מספר יחידות דיור מ - 66 יח"ד ל - 86 יח"ד, שה"כ תוספת של 20 יח"ד.
- ג. תוספת שטחי שירות ושטחים עקריים לכל מגרשי המגורים.
- ד. שינוי בקווי בניין לצורך מרפסות בולטות.
- ה. שינוי יעוד משטח למגורים ג' לשטח למבנה ציבור.
- ו. שינוי תקן חניה מ2 מקומות חניה ליח"ד ל1.5 ליח"ד באזור מגורים ב'.

כפיפות התכנית:

.11

התכנית כפופה לתכנית מפורטת 220/10 ו 220/10/10 בכל מקרה של סטייה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - טבלת שטחים וטבלת שימושי הקרקע:

טבלת שימושי קרקע - מוצע				טבלת שימושי קרקע - מאושר			
משטח % התכנית	שטח במ"ר	צבע בתשריט	יעוד	משטח % התכנית	שטח במ"ר	צבע בתשריט	יעוד
51	5923	צהוב	אזור מגורים ב'	51	5923.0	תכלת	אזור מגורים ב'
34	3910.0	כתום בהיר	אזור מגורים ג'	39	4533.0	צהוב	אזור מגורים ג'
12	1418	חום	שטח למבנים ומוסדות ציבור	7	795.0	-	שטח למבנים ומוסדות ציבור
3	348	אדום	שטח חנייה עבור מגרשי המגורים	3	348.0	פסים אלכסוניים אדום/ירוק/ שחור	שטח חנייה ציבורית
100%	11,599		סה"כ שטח התכנית	100%	11,599		סה"כ שטח התכנית

טבלת שימושי הקרקע מצב מוצע:

סה"כ שטח	טבלת שטחים – מגרשים				יעוד
	שטח במ"ר חדש	מס' מגרש חדש	שטח במ"ר קודם	מס. מגרש לפי תוכנית 220/10	
5923	1059	1	1106	202	אזור מגורים ב'
	1038	2	1039	203	
	1018	3	996	204	
	970	4	974	205	
	924	5	925	206	
	914	6	883	207	
3910	708	7	678	347	אזור מגורים ג'
	648	8	626	348	
	630	9	595	349	
	636	10	615	350	
	626	11	627	351	
	662	12	623	352	
1418	1418		769	346	שטח למבנים ומוסדות ציבור
		200	795	619	
348	348	13	348	88	שטח חניון ציבורי
11,599	11,599		11,599		סה"כ שטח התכנית

פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים, הגבלות בניה

1. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, תאי מגרש מס' 1-6, הוא אזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות הבאות:

בשטח זה תותר בנית בניינים של עד 4 קומות + חדר על הגג. בכל בניין יהיו 6-7 יח"ד.

א. שטחי המגרשים:

שטחי המגרשים יהיו בהתאם למצויין בתשריט. תותר סטיה בשיעור של עד $\pm 3\%$ בשטח המגרשים בשלב הכנת תכנית לצרכי רישום.

ב. זכויות הבניה:

1. זכויות הבניה בכל מגרש יהיו בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבניה.

2. הגדרת שטחי הבניה כמופיע בטבלת זכויות ומגבלות בניה:

מס' מגרש	שטח המגרש	מס. קומות	מס. יח"ד	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שטח בניה שרות במ"ר	סה"כ	קווי בניין מותרים (מ')
1	1059	4 + יציאה למרפסת גג	6	705	147	852	עפ"י נספח בינוי
2	1038	4 + יציאה למרפסת גג	6	705	147	852	
3	1018	4 + יציאה למרפסת גג	6	705	147	852	
4	970	4 + יציאה למרפסת גג	6	705	147	852	
5	924	4 + חדר על הגג	7	1170	175	1345	
6	914	4 + חדר על הגג	7	1170	175	1345	
	5923		38	5160	938	6098	

תותר תוספת יח"ד מסוג דיור מוזל ע"פ קרטריונים שתקבע המועצה בעת הוצאת היתרי בנייה כאשר סך יח"ד לא יעלה על 10% ובתנאי שיימצא פתרון חניה ליח"ד נוספות

זכויות הבניה כוללות את כל השטחים המקורים למעט חלקי מרפסות מקורים ע"י גזוזטראות בקומות מעל ולמעט שטחי ממ"דים תקניים.

3. תותר העברת זכויות ממגרש למגרש עד 10% ובלבד שס"כ הזכויות בסך כל המגרשים לא יעלה על המותר ע"פ התכנית.

ג. תותר הבלטת מרפסות זיזיות של עד 1.80 מ' מעבר לקו בנין אחורי עפ"י המסומן בנספח בינוי.

2.

אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה, תאי מגרש מס' 7-12, הוא אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות הבאות:

בשטח זה תותר בניית בניינים של עד 5 קומות מעל קומת חניה. בכל בניין יהיו 8 יח"ד.

א. שטחי המגרשים:

שטחי המגרשים יהיו בהתאם למצויין בתשריט. תותר סטיה בשיעור של עד $\pm 3\%$ בשטח המגרשים בשלב הכנת תכנית לצרכי רישום.

ב. זכויות הבניה:

1. זכויות הבניה בכל מגרש יהיו בהתאם למצויין בטבלת זכויות הבניה.
2. הגדרת שטחי הבניה כמופיע בטבלת זכויות ומגבלות בניה:

קווי בניין מותרים (מ')	סה"כ	שטח בניה שרות במ"ר	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מס. יח"ד	מס. קומות	שטח המגרש	מס' מגרש	
עפ"י נספח בינוי	1110	190	920	8	5 מעל חניה	708	7	
	1110	190	920	8	5 מעל חניה	648	8	
	1110	190	920	8	5 מעל חניה	630	9	
	1110	190	920	8	5 מעל חניה	636	10	
	1110	190	920	8	5 מעל חניה	626	11	
	1110	190	920	8	5 מעל חניה	662	12	
	6660	1140	5520	48		3910		

זכויות הבניה כוללות את כל השטחים המקורים למעט חלקי מרפסות מקורים ע"י גזוזטראות בקומות מעל ולמעט שטחי ממ"דים תקינים.

3. תותר העברת זכויות ממגרש למגרש עד 10% ובלבד שס"כ הזכויות בסך כל

המגרשים לא יעלה על המותר ע"פ התכנית.

חנייה

- א. עבור כל יח"ד בבניה רוויה יידרש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו-0.3 מקומות עבור אורחים. תכנון החניה יהיה עפ"י רמת שירות 2.
- ב. לכל שימוש אחר תקן החנייה הינו לפי נהלים והתקנים שחלים על השטח בזמן הוצאות ההיתר ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה, כל החנייה תהיה בתוך המגרשים.

4. סיכום נתונים כמותיים בתכנית

מס' יח"ד שטח עיקרי שטחי שרות סה"כ	מצב מאושר ע"פ תכנית 220/10	תוספת מבוקשת ע"פ תכנית זו	סה"כ ע"פ תכנית זו
66	20+	86	
7900	2780+	10,680	
1120	958+	2078	
9020	3738	12,758	

5. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

5.1 מבני ציבור:

השטח הצבוע חום, מגרש מס' 200, בשטח זה יבנה מבנה ציבורי, שטחי הבניה המרביים כוללים את שטחי הבנייה בתחום מעטפת הבניין למעט ממ"ס רב תכליתי וחניה מקורה אם תבנה.

5.2 חניה:

תקן החניה הינו לפי הנהלים והתקנים שחלים על השטח בזמן הוצאות ההיתר ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה כל החניה תהיה בתוך המגרשים.

5.3 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מס' מגרש	שטח המגרש	מס. קומות	שטח בניה מרבי למבני ציבור במגרש (מ"ר)	קווי בניה מותרים (מ')
200	1418	3	1400	עפ"י נספח בינוי

פרק ד' - הצהרת המתכנן וחתימות:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

אילן אפרת-אדריכל
מ.ר. 8176

חתימת עורך התכנית

מרוס צמרת

חברה לבניין בע"מ

ח.פ. 5132520

חתימת היזם

צו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודי ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971
הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב
תכנית מס' <u>220/10/41</u>
ביטולתה מס' <u>20130015</u> מיום <u>23.6.13</u>
החליטה להמליץ על הפקדה/מתן תוקף
מחלק המועצה יו"ר הועדה

חתימת המגישים

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים בוחס לתשריט הנוכחי.

אילן אפרת-אדריכל
מ.ר. 8176

חתימה

שם ותפקיד

תאריך 17.1.2016