

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
גבעת זאב

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 220/10/12
שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10

גבעת זאב
שכונת אגן אילות

תקנון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

מגיש התכנית: הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובנייה

גבעת זאב

טל: 02-5360130

יזם התכנית: חברת מנרב בע"מ

רח' הבושם 3 אשדוד.

טל: 08-8516266

עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט

לישנסקי 27 ראשלי"צ, מיקוד 75650

טל: 03-9523313

תאריך עדכון אחרון: 08/03/2016

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including dates like 220/10/12 and 31.08.16, and a large signature at the bottom.

תוכן העניינים:

<u>עמוד</u>	<u>פרק</u>
3	פרק א' - התכנית
5	פרק ב' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
7	פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
9	פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/10/12
שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10
2. **מקום התכנית:**
גבעת זאב, שכונת אגן אילות
גוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקה שעה אל-פקיה באדמות הכפר אל ג'יב
קואורדינאטות: קווי אורך - 214255-214575
קווי רוחב - 641300-641450
3. **גבול התכנית:**
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. **שטח התכנית:**
24.157 דונם.
5. **מסמכי התכנית:**
 - 5.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - 5.2 תשריט הערוך בקני"מ 1:500 (להלן ה"תשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 5.3 נספח בינוי, ערוך בקני"מ 1:500 מנחה חלקית (מחייב מבחינת קווי הבניין, מפלסי הבניינים, נפחי הבניה ומרחקים בין המבנים), המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 5.4 נספח תנועה וחנייה מנחה ערוך בקני"מ 1:250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. **יזם התכנית:**
חברת מנרב בע"מ
רח' הבושם 3 אשדוד.
טל: 08-8516266
7. **מגיש התכנית:**
הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובנייה
גבעת זאב
טל: 02-5360130

8. עורך התכנית:

רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ, מיקוד 75650
טל: 03-9523313

9. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

10. מטרת התכנית:

- א. שינויי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'3 ושטח למבני ציבור.
- ב. הגדלת מספר יחידות דיור מ-100 יח"ד ל-120 יח"ד.
- ג. שינויי בהוראות ומגבלות הבניה באזור המגורים (מס' יח"ד, שטח בניה מותר, מס' קומות).
- ד. שינוי תקן החנייה בתחום התכנית מ-2.0 ליח"ד ל-1.5 ליח"ד + 0.25 ליח"ד עבור אורחים.
- ה. שינוי במפלסי ה-0.00 של הבניינים.

11. כפיפות התכנית:

התכנית כפופה לתכניות מפורטות מס' 210/10, 220/10/10 בכל מקרה של סטייה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

1. ייעודי קרקע:

מצב מוצע			מצב מאושר			צבע בתשריט	ייעוד
יח"ד	% משטח התכנית	דונם	יח"ד	% משטח התכנית	דונם		
24	26.41	6.379	-	-	-	צהוב	אזור מגורים א'
96	47.17	11.431	100	76.70	18.526	עפ"י תבע מאושרת מוגדר כתכלת, עפ"י תבע מוצעת מוגדר ככתום	אזור מגורים ב'
-	2.34	0.567	-	2.34	0.567	ירוק בהיר	שצ"פ
-	20.37	4.921	-	20.37	4.921	אלכסוניים אדום וירוק בהיר לסירוגין	דרך משולבת
-	3.12	0.716	-	-	-	חום	מבני ציבור
-	0.59	0.143	-	0.59	0.143	סגול	מתקנים טכניים
120	100%	24.157	100	100%	24.157	-	סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים

טבלת שטחים - מצב מוצע			
סה"כ שטח בדונם	שטח בדונם	מס' מגרש	ייעוד
6.379	0.627	1	אזור מגורים א'
	0.653	2	
	0.711	3	
	0.718	4	
	0.664	9	
	0.729	10	
	0.763	14	
	0.758	15	
	0.755	16	
11.431	0.886	5	אזור מגורים ב'
	0.739	6	
	0.736	7	
	0.734	8	
	0.690	11	
	0.693	12	
	0.689	13	
	0.741	17	
	0.812	18	
	0.825	19	
	0.795	20	
	0.762	21	
	0.705	22	
	0.725	23	
0.567	0.267	400	שצ"פ
	0.149	401	
	0.150	402	
4.921	3.896	200	דרך משולבת
	0.831	201	
	0.194	202	
0.716	0.716	25	מבנה ציבור
0.143	0.143	300	שטח למתקנים טכניים
24.157	-	-	סה"כ

פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- 1.1 תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח לאזור מגורים א' וייחולו עליו ההוראות הבאות:

- 2.1 שטח זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בני 2 עד 4 קומות ובעלי עד 3 יחידות דיור בבניין, כמסומן בנספח הבינוי.
- 2.2 קווי בניין ומפלסי 0.00 יהיו בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.3 שטח הבניה המותר:
 - 2.2.1 בכל בניין תותר בניית עד 3 יחידות דיור. שטח הבנייה המותר ליחידת דיור אחת כמצויין בטבלה:

שטח שירות	שטח עיקרי	מ.ס. יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור מגורים
48	330	2	627	1	א'
76	370	3	653	2	
76	370	3	711	3	
76	370	3	718	4	
48	330	2	664	9	
48	330	2	729	10	
76	370	3	763	14	
76	370	3	758	15	
76	370	3	755	16	
600	3210	24	6,379		

3. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא שטח לאזור מגורים ב' וייחולו עליו ההוראות הבאות:

- 3.1 שטח זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בני 2 עד 4 קומות ובעלי עד 8 יחידות דיור בבניין, כמסומן בנספח הבינוי.

3.2 שטח הבניה המותר :

בכל בניין תותר בניית עד 8 יחידות דיור. שטח הבנייה המירבי המותר ליחידת דיור אחת כמצויין בטבלה :

שטח שירות	שטח עיקרי	מס. יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור מגורים	
228	618	6	886	5	ב	
228	618	6	739	6		
228	618	6	736	7		
228	618	6	734	8		
228	618	6	690	11		
228	618	6	693	12		
228	618	6	689	13		
144	630	6	741	17		
144	630	6	812	18		
144	630	6	825	19		
194	856	8	795	20		
194	856	8	762	21		
194	856	8	705	22		
144	630	6	725	23		
144	630	6	862	24		
2,898	10,044	96	11,431			סה"כ

3.3 קווי בניין ומפלסי 0.00 יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

4. חנייה:

1.5 מקומות חנייה ליח"ד + 0.25 מקומות חנייה ליח"ד עבור אורחים. מיקום החניית והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

5. שטח למבנה ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, מגרש מס' 25 מיועד לבניית מבנה ציבור, שטחי הבנייה המירביים כוללים את שטחי הבנייה בתחום מעטפת הבניין למע"ט ממ"ס רב תכליתי וחנייה מקורה אם תיבנה.

מס' מגרש	שטח המגרש (ד')	מס' קומות	שטח בנייה (מ"ר)	קווי בנייה
25	0.716	3	1,250	עפ"י נספח בינוי

- בסמכות הוועדה לאשר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה

ד' - חתימות והצהרת המתכנן:

גבעת זאב תכנית מפורטת מס' 220/10/12

תאריך עדכון: 08.03.206

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

חתימת היזם

חתימת המגיש

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.

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971
הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב
תכנית מס' <u>220/10/12</u>
ביטולה מס' <u>2013001</u> מיום <u>22/10/13</u>
החליטה להמליץ על הפקדה/מתן תוקף
מהנדס המועצה <u>יו"ר הוועדה</u>

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לואנסקי 27, ראשון לציון 75650
03-9523313

08.03.2016

חתימה

שם תפקיד

תאריך