

תוכן עניינים :

עמוד	
4-5	פרק א - התכנית
6	פרק ב - הגדרות
7-8	פרק ג - טבלת שטחים וטבלת יעודי קרקע
9-11	פרק ד - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
12	פרק ה - הוראות מיוחדות
13	פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן וחתימת מתן תוקף

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 220/10/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10, 220/10/10 (להלן התכנית).
2. מיקום התכנית:
גבעת זאב, בשכונת אגן האילות,
בגוש פיסקאלי מס' 6,
חלק חלקה: אס סחוויל,
באדמת הכפר: אל-גיב.

השטח שבין הקורדינטות כדלהלן:
214000 – 213650 ממערב למזרח, 641200 – 641450 מדרום לצפון.

3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול השטח עליו חלה התכנית.
4. שטח התכנית:
20.215 דונם.
5. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן:
 - א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן ה"תקנון").
 - ב. גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1: 500 (להלן ה"תשריט").
 - ג. גיליון נספח בינוי + חתכים הערוך בקני"מ 1: 500, 1: 250 - מחייב.
 - ד. נספח תנועה הערוך בקני"מ 1: 500 - מחייב.
6. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב.
7. יזמי התכנית:
ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה 1988 בע"מ
יד חרוצים 3 ירושלים
טלפון: 02-6299999

8. עורך התכנית:
איל איצקין – אדריכלים בע"מ.
היצירה 103 מבשרת ציון
טלפון: 02-5336618

9. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעודי קרקע וגבולות מגרשים.
- ב. הגדלת מספר יחידות דיור מ - 76 יח"ד ל - 104 יח"ד.
סה"כ תוספת של 28 יח"ד.
- ג. תוספת שטחי שירות לכל היח"ד.
- ד. שינוי בקווי בניין לצורך מרפסות בולטות בחזית אחורית במגרשים 103, 105, 107.
- ה. שינוי מספר יח"ד המירבי במגרש מ-4 ל 6 יח"ד.
- ו. התאמת מספר החניות עפ"י דרישת מפע"ת.

11. כפיפות התכנית:

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

פרק ב' - הגדרות

1. שטח חקלאי:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע ירוק בהיר לסרוגין הוא אזור חקלאי. האזור הנדון אשר היה מיועד לייעודים שונים בתחום תכנית מפורטת מס' 220/10 ו- 220/10/10 חוזר לייעוד של אזור חקלאי (לפי תכנית מתאר אזורית 5 - Rj)

פרק ג' - טבלת שטחים ויעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע - עפ"י תכנית מס' 220/10/7 זו.				טבלת יעודי קרקע - עפ"י תכנית מס' 220/10			
% משטח התכנית	שטח במ"ר	צבע בתשריט	יעוד	% משטח התכנית	שטח במ"ר	צבע בתשריט	יעוד
69.15	13,977.97	צהוב	אזור מגורים "ב"	68.84	13830.0	תכלת	אזור מגורים "ב"
15.34	3,101.4	ירוק	שטח ציבורי פתוח	6.73	1353.0	ירוק	שטח ציבורי פתוח
15.51	3,135.53	פסים אלכסוניים של ירוק ואדום	דרך משולבת	14.82	2978.48	פסים אלכסוניים של ירוק ואדום	דרך משולבת
-	-	-	-	7.83	1572.4	ירוק	שטח נוף פתוח
-	-	-	-	1.78	357.5	ירוק עם פסים שחורים	מעבר ציבורי להולכי רגל
100%	20,214.9		סה"כ שטח התכנית	100%	20,091.38		סה"כ שטח התכנית

טבלת שטחי מגרשים, מצב מוצע:

סה"כ שטח	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
13,977.97	720.68	101	אזור מגורים "ב"
	747.55	102	
	724.87	103	
	794.03	104	
	738.05	105	
	745.75	106	
	737.71	107	
	727.65	108	
	725.23	109	
	721.39	110	
	733.47	111	
	741.39	112	
	726.36	113	
	776.24	114	
	696.01	115	
	775.21	116	
	717.75	117	
	717.54	118	
	711.09	119	
3,101.4	158.0	24	שטח ציבורי פתוח
	1761.4	25	
	768.02	51	
	213.82	400	
	200.16	22	
3,135.53	3,135.53	1001	דרך משולבת
20,214.9	20,214.9		סה"כ שטח התכנית

1. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, מגרשים מס' 101-119, הוא אזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות הבאות:
בשטח זה תותר בנית בניינים של עד 5 קומות. בכל בניין יהיו 4 עד 6 יח"ד, עפ"י טבלה מס' ז.

א. שטחי המגרשים:

שטחי המגרשים יהיו בהתאם להוראות התכנית.

ב. מספר הבניינים במגרש:

בכל מגרש יבנה בנין אחד.

ג. קווי הבניין:

קווי הבניין כמסומן בנספח הבינוי.

קו בניין אחורי למרפסת במגרשים 107, 105, 103 יהיה 2.90 מ' במקום 4.0 מ' לאורך המרפסות, כמסומן בנספח הבינוי.

ד. חניה:

1. השטח הצבוע בתשריט בקווי רשת על גבי אזור מגורים ב' ירוצף וישולבו לארכו חניות, עצים, צמחיה ואלמנטים נוספים – בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

2. שינוי תקן חניה מ2 מקומות חניה ליח"ד ל1.5 ותוספת 0.3 חניות אורחים לדירה עבור תוספת יח"ד הדיור המבוקשות.

ה. בינוי ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לאשר קירות וגדרות תמך מעל גובה 3.0 מ' במקרה הצורך.

ה. טבלת זכויות ומגבלות בניה המשווה בין מצב מאושר למצב מוצע לאזור מגורים ב':

מצ"ב מוצע לפי 220/10/7										מצ"ב מאושר לפי 220/10											
קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מס. יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מגרש	מס. מגרש	יעוד	קווי בנין			מס. מירב קומות	סה"כ שטחי בניה	שטח שירות	שטח עיקרי	מס. יחידות מירב במגרש	שטח מגרש	מס. מגרש	יעוד
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת		שרות	עיקרי				אחורי	קידמי	צידי								
	3	5		5	6	202	525.76	720.68	101	מגורים ב'	4	5	3	3	570	70	500	4	723	101	מגורים ב'
	3	5		5	6	192	512.40	747.55	102		4	5	3	4	680	80	600	4	882	102	
	3	5	2	3	6	202	525.76	724.87	103		4	5	3	3	570	70	500	4	720	103	
	3	5		5	6	192	512.40	794.03	104		4	5	3	4	680	80	600	4	760	104	
	3	5	2	3	6	202	525.76	738.05	105		4	5	3	4	680	80	600	4	742	105	
	3	5		5	6	192	512.40	745.75	106		4	5	3	4	680	80	600	4	725	106	
	3	5	2	3	6	202	525.76	737.71	107		4	5	3	4	680	80	600	4	736	107	
	3	5		5	6	192	512.40	727.65	108		4	5	3	4	680	80	600	4	711	108	
	3	5	2	3	6	202	525.76	725.23	109		4	5	3	4	680	80	600	4	727	109	
	3	5		5	6	192	512.40	721.39	110		4	5	3	4	680	80	600	4	717	110	
	3	5	2	3	4	77	554.86	733.47	111		4	5	3	3	570	70	500	4	720	111	
	3	5		5	6	192	512.40	741.39	112		4	5	3	4	680	80	600	4	747	112	
	3	5	2	3	4	77	554.86	726.36	113		4	5	3	3	570	70	500	4	723	113	
	3	5		5	6	192	512.40	776.24	114		4	5	3	4	680	80	600	4	776	114	
	3	5	2	3	4	77	554.86	696.01	115		4	5	3	3	570	70	500	4	712	115	
	3	5		5	6	192	512.40	775.21	116		4	5	3	4	680	80	600	4	830	116	
	3	5	2	3	4	77	554.86	717.75	117		4	5	3	3	570	70	500	4	719	117	
	3	5		5	6	192	512.40	717.54	118		4	5	3	3	570	70	500	4	734	118	
	3	5	2	3	4	77	554.86	711.09	119		4	5	3	3	570	70	500	4	713	119	
					104	2123.0	10014.7	13977.97							12040	1440	10600	76	14117		

הערות:

- א. תנאי למתן טופס 4 לבניינים שבמגרשים 101,102,103,104,105 יהיה עפ"י סעיף 3.ב.
- ב. ביצוע הריסה ע"פ המסומן בתשריט מהווה תנאי להיתר בניה למגרש 101.

2. דרך משולבת:

- א. השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסרוגין הם שטח לדרך ציבורית משולבת למעבר רכב והולכי רגל, לחניה וגינון.
- ב. מגרש מס. 1001 יבוצע ע"י יזמי התכנית .

3. שטח ציבורי פתוח:

- א. השטח הצבוע בגוון ירוק, במגרשים 51, 22, 24, 25, 400 הינם שטח ציבור פתוח. כמוגדר בתב"ע המאושרת 220/10, פרק ג סעיף 7.
- ב. זיקת ההנאה המסומנת במגרשים 22 ו-24 תהיה כמוגדר בתב"ע המאושרת 220/10, פרק ג סעיף 12 וסעיף 14.
- ג. מגרש 25 יפותח ע"י יזם התכנית או משרד השיכון, לשביעות רצונו של מהנדס המועצה, כתנאי לטופס 4 לבנינים במגרשים 101, 102, 103, 104, 105.
- ד. הועדה המקומית רשאית לאשר קירות וגדרות תמך מעל גובה 3.0 מ' במקרה הצורך.

פרק ה' - הוראות מיוחדות

1. האזור שנמצא מעבר לגבול המערבי של התכנית ומסומן בתשריט כאזור חקלאי מיועד לאזור חקלאי ויחולו עליו הוראות של תכנית מתאר אזורית R5 והיעוד שנקבע באותו מגרש בתכנית 220/10 מבוטל.

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

איל איצקין אדריכלים בע"מ

EYAL ITZKIN ARCHITECTS LTD.

טל' 02-5336618 ת.ד. 3471 P.O.B.

מבשרת ציון 90805 MEVASSERET ZION

חתימת עורך התכנית

18.6.17

18.6.17

ב. לוי
חברת אדריכלות
לשירות בנייה
בע"מ
02-5336618

חתימת המגישים

חתימת הועדה המקומית

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971	
הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב	
תכנית מס' <u>220/10/7</u>	
ביטולתה מס' <u>2011/006</u> מיום <u>28.2.11</u>	
הו ליטה להמליץ על הפקדה/מתן תוקף	
מחולקת המועצה	יו"ר הועדה

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 ביחס לתשריט הנוכחי.

איל איצקין אדריכלים בע"מ
EYAL ITZKIN ARCHITECTS LTD.
טל' 02-5336618 ת.ד. 3471 P.O.B.
מבשרת ציון 90805 MEVASSERET ZION

איל איצקין
שם ותפקיד

18.6.17
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה
