

תכנית מפורטת מס' 220/24/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/24

גבעת זאב

מתן תוקף

הפקדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק חכנון ערים. כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيودا والسامرة (رقم 418) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה 1618 ירושלים
לוא

מרחב תכנון מקומי 220/24/1
منطقة تنظيم محلي

תכנית מכורח מס' 220/24/1
مشروع رقم

ועדת המשנה ל התשלוח
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 12/18 בתאריך 8.12.2019
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף להכנית הנזכרת לנייל
قررت الموافقة على منح التوكف للمشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
المدير العام
מנהל תכנון ובינה
مدير التخطيط والبناء
מנהל העליונה/מועצה
مدير المجلس الاعلى للجنة الفرعية

(This section is currently blank in the provided image.)

- בעל הקרקע: מעין פיתוח ובנייה בע"מ
- יוזם התכנית: גני יהודה ויהודית בע"מ
- מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גבעת זאב
- עורך התכנית: ליעד אדריכלים, אדר' יצחק שפירא מושב הזורעים, ד.נ. גליל תחתון טל': 04-6733403

תוכן העניינים:

- פרק א' – נתוני התכנית 3
- פרק ב' – הגדרות 4
- פרק ג' – טבלת שטחים הכלולים בתכנית 4
- פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה 5-6
- פרק ה' – תנאים מיוחדים 6
- פרק ו' – שונות 7
- פרק ז' – חניה 7
- פרק ח' - רישום שטחים ציבוריים 7
- פרק ט' – חתימות והצהרת המתכנן 8

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 220/24/1 ליישוב גבעת זאב.
שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/24.
2. המקום:
היישוב גבעת זאב
גוש 26 חלקה 10 באדמות הכפר ביתוניא
בין הקואורדינטות - אורך: 215950-216150
רוחב: 641450-641650
3. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (מחייב לגבי קוי בניין וגובה המבנה).
ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית:
כ- 3.03 דונם.
6. בעל הקרקע:
מעין פיתוח ובנייה בע"מ, ח.פ. 562500629
אזה"ת עטרות ירושלים,
טלפון: 02-5859040
7. יוזם התכנית:
גני יהודה ויהודית בע"מ, ח.פ. 513748426
עטרות 6 ירושלים,
טלפון: 052-6481648
8. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב.
9. עורך התכנית:
ליעד אדריכלים
אדריכל יצחק שפירא
מושב הזורעים, ד.נ. גליל תחתון, טל: 04-6733403
10. מטרות התכנית:
א. שינוי ייעוד משטח לתכנון עתידי לאזור מגורים ד', ושטח ציבורי פתוח.
ב. קביעת תכליות שימושים והגבלות בנייה בתחום התוכנית.
11. כפיפות התכנית:
תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 220/24, בכל מקרה של סטייה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **רשות סביבתית:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון מוסמכת
2. **מחסן:** שטח למטרות אחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבניין. גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו אינו עולה על 2.20 מטר.
3. **קו בניין:** קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
4. **מספר קומות מירבי:** מספר הקומות הנספר מקומת הקרקע מפלס 0.00 עד לקומה האחרונה במבנה.
5. **מבנה יציאה לגג:** מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. (בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן)

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')		
			100	3.03	קווים אפורים אלכסוניים	שטח לתכנון בעתיד
80	84	2.540			כתום תחום בקו אדום	אזור מגורים ד'
	16	0.490			ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
80	100	3.03	100	3.03		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

- 1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.1 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.2 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק. הן לתושבים והן לסביבה.

2. אזור מגורים ד' (בנייה רוויה)

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו אדום הוא אזור מגורים ד'.
- 2.2 הוראות בניה: שטח מותר לבניה, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין כמצויין בטבלה בסעיף 2.6 כדלהלן.
- 2.3 חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.
- 2.4 דודי שמש: בגג שטוח יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש והכל באישור המהנדס.
- 2.5 גובה 0.00 כמופיע בנספח הבינוי הינו מנחה. יותרו שינויים של עד 1.5 מטר בגובה מפלס 0.00, אך בכל מקרה גובה בניה מרבי לא יחרוג מהמפלס האבסולוטי 811.00

2.6 טבלת שטחים מגרשים וזכויות בנייה:

קו בנין במטרים			גובה בניה מירבי (אבסולוטי) *	מס' יחידות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר מבנים	שטח מותר לבניה בדונם	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש
אחורי	צדדי	קדמי							
3	בהתאם לנספח בינוי	5	811.00	40	11	1	* *6.000	1.240	104
3	בהתאם לנספח בינוי	5	811.00	40	11	1	* *6.000	1.300	105

* לא תותר בניה מעל הגובה המותר.

** שטח המחסן לכל דירה לא יעלה על 8 מ"ר

הערות:

קווי בנין עבור החניון יהיו בקו בניין 0.

חדר אשפה לא יכלל בשטח מותר לבניה

תותר בניית מרפסת זיזית עד 40% מחוץ לקו בניין

10% מכלל הדירות בפרויקט יהיו דירות קטנות עבור דיור בר-השגה.

תותר חניה תת קרקעית עפ"י המסומן בנספח התנועה, ככל שיידרש.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

3.1. המגרשים המתוכננים לשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן מתקני משחק, איזורי ריצוף, תאורה וכו'.

3.2. טבלת שטחים.

מס. מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר
504	שטח ציבורי פתוח	238
505	שטח ציבורי פתוח	252
סה"כ		490

פרק ה' – תנאים מיוחדים:

1. תנאי למתן היתר בנייה ו/או חפירה, הינו תיאום עם מהנדס הועדה.

1.1 נגישות

בעת תכנון מבנה מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפת המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה.

הנמכת שפת המדרכה תתבצע עפ"י סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

1.2 תנאי למתן היתר בנייה הגשת נספח תנועה המאושר על-ידי יועץ תנועה.

1.3 איכות הסביבה: תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום והגשת תכניות לוועדה הכוללים הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז, חיבור הבניין לרשת המים והבטחת חיבור וקליטה במערכות הביוב והניקוז העירוניות. מניעת מפגעים סביבתיים. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות העלולים לזהם את מקורות המים.

2. תנאים למתן תעודת גמר:

2.1 גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר.

2.2 שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכדו', ע"י מגיש הבקשה ובאחריותו.

2.3 ביצוע בדיקות עפ"י הנחיות מהנדס המועצה על מנת לוודא שאין קרינת גז ראדון בשיעור העולה על המותר. במידת הצורך, ינקטו אמצעים נוספים.

2.4 חיבור המבנה לתשתית מים, קוי חשמל, תשתיות ותקשורת יעשה בהתאם עם חברת החשמל וחברת תקשורת ורק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר (טופס 4).

פרק ו' - שונות:

1. מתקנים פוטו – וולטאיים :

- 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 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 ז' – חנייה.

תקני החנייה יהיו עפ"י נספח תנועה והחנייה שתואמו ואושרו ע"י קמ"ט תחבורה.

- א. עבור כל יח"ד בבניה רוויח ידרש 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו- 0.3 מקומות אורחים.
- ב. לכל שימוש אחר דרישות החנייה תהיינה לפי הנהלים הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המהנדס, כל החניות תהיינה בתוך המגרש.

פרק ח' – רישום שטחים ציבוריים:

1. שטחים ציבוריים פתוחים יירשמו על שטחי המועצה על ידי היזם, עד שנה מתאריך קבלת תוקף לתכנית.

פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

מעין פיתוח ובניה בע"מ
ח.פ. 562500629

חתימת בעל הקרקע

גני יהודה ויהודיה בע"מ

חתימת היוזם

חתימת המגיש

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971
הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב תכנית מס' 220/24/1
בישיבתה מס' 20140001 מיום 1.4.14 החליטה להמליץ על הפקדה/מתן תוקף
מהנדס המועצה יו"ר הועדה

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.

יצחק שפירא - אדריכל
מ.ג. 115343
ליעד אדריכלים בע"מ
ח.פ. 515580934

חתימה

א.ק.ר

שם תפקיד

3.4.19

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה