

מרחב תכנון מקומי
גבעת זאב

- מתן תוקף -

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 220/24/2

שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/24

גבעת זאב

מתן תוקף

הפקדה

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

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم 18) 5732 - 1971

נפה ירושלים
לואה ירושלים

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב
מחוז ירושלים

תכנית מס' 220/24/2
מס' 220/24/2
רפ"מ

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 12/18 בתאריך 25.12.18
بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית הנ"ל לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه

מנהל הלשנה
המרכזית לתכנון ובניה התכנון העליונה/משנה
مدير الإدارة المركزية للتخطيط والبناء

י"ר מועצת
رئيس مجلس
التخطيط الاعلى/اللجنة الفرعية

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

תאריך עדכון: 2 אפריל 2019

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 7
- פרק ו' – שונות 7
- פרק ז' – חנייה 7
- פרק ח' - רישום שטחים ציבוריים 7
- פרק ט' – חתימות והצהרת המתכנן 8

פרק א' - נתוני התכנית:

1. **שם התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 220/24/2 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- 4.61 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. תוספת יחידות דיור במגרש מס' 102 מ-8 יח"ד ל-72 יח"ד (סה"כ 80 יח"ד).
ב. תוספת קומות במגרש 102
ג. קביעת שטחי בניה מרביים למגרש מס' 102
ד. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית
11. **כפיפות התכנית:**
תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 220/24, בכל מקרה של סטייה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון
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 220/24/2 בתוכנית		מצב מאושר 220/24 בתוכנית		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')		
120	72	3.35	48	3.35	כתום תחום בקו אדום	אזור מגורים ד'
28	-	1.26	28	1.26	צהוב / חום לסירוגין	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
148	72	4.61	76	4.61		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 בניה:

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	1.143	101
3	בהתאם לנספח בינוי	5	811.00	80	11	2	* *13.000	2.207	***102

* לא תותר בניה מעל הגובה המותר

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

*** תותר חלוקה של תא שטח זה ל-2 מגרשים נפרדים, קו הבניין הצידי יהיה 3.5 לאחר החלוקה.

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.

יותר ניוד זכויות ומספר יחידות דיור בין המגרשים בתכנית, ובלבד שסה"כ הזכויות ומספר יח"ד יישמר.

3. מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט צהוב /חום לסירוגין הוא אזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. בקומת הקרקע ייבנו גני ילדים ו/או מעונות יום, בנוסף ללובי הכניסה לדירות המגורים. שטחי הגינות ישמשו את מבנה/י החינוך עפ"י הגודל הנדרש ע"י הרשויות הנוגעות לעניין, והיתרה תשמש לצרכי דיירי הבניין (שביל גישה וכיוצ"ב)
- 3.2 הוראות בניה: שטח מותר לבניה, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין כמצויין בטבלה בסעיף 3.6 כדלהלן.
- 3.3 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.
- 3.4 דודי שמש: בגג שטוח יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש והכל באישור המהנדס.
- 3.5 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

3.6 טבלת שטחי מגרשים וזכויות בניה:

קו בנין במטרים			גובה בניה מירבי (אבסולוטי) *	מס' יחידות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר מבנים	שטח מותר לבניה בדונם	שימוש	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש
אחורי	צדדי	קדמי								
3	בהתאם לנספח בינוי	5	811.00	28	10	1	* 5.000	מגורים	1.266	103
3	בהתאם לנספח בינוי	5			1		0.530			

- * 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.
- יותר ניוד זכויות ומספר יחידות דיור בין המגרשים בתכנית, ובלבד שסה"כ הזכויות ומספר יח"ד יישמר.

פרק ה' – תנאים מיוחדים:

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

1.1 נגישות

בעת תכנון מבנה מגורים/מוסדות ציבור, 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 תבצע 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 לודא 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 רוויה 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:

יחידת תכנון
מע"ן פיתוח ולבניה בע"מ
ח.פ. 562500629

חתימת בעל הקרקע

יחידת תכנון
מ"י יהודה ויהודה בע"מ

חתימת היזם

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' 220/24/2
בשיבתה מס' 2014001 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.ר. 115343
ליעד אדריכלים בע"מ
ח.פ. 815580934

חתימה

אקריט

שם תפקיד

3.4.19

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה