

7/19/14

מרחב תכנון מקומי
גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 220/1/29
שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/1/1

גבעת זאב

משפחת אנג'ל באמצעות עו"ד ברקוביץ
רח' יפו 216 ירושלים
טל': 02-5374101

בעלי הקרקע:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב

מגישי התכנית:

חיים תורג'מן
רח' ארבעת המינים 16 גבעת זאב
פל': 054-4684096

יזם התכנית:

ורד רבי - הנדסאית אדריכלות
רחוב צבי שפירא 4 ירושלים
פל': 050-7479379

עורכת התכנית:

תאריך עדכון אחרון: 10.6.2021

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى
ועד דבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإسناد السلطة رقم 418 (1971) - 522 - 1971
נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 220/1/29
مشروع
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה נוס' 05/21 בתאריך 27.10.21
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת עוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدبر الدائرة
מנהל מועצת
התכנון העליונה/מועצה
رئيس مجلس
المركزية للتنظيم والبناء
التنظيم الأعلى / اللجنة الفرعية

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 220/1/29 בגבעת זאב
שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/1/1 (להלן: "התכנית").

2. מיקום התכנית:

גבעת זאב, רח' ארבעת המינים 16, גבעת זאב
מגרש מס' 955 בתכנית מפורטת מאושרת מס' 220/1/1
השטח שבין הקואורדינטות כדלהלן:
216365 - 216465
641028 - 641102
בגוש פיסקאלי 6, חלק ממאוקע ח'לת אל-עביס
באדמות כפר אל-ג'יב.

3. גבולות התכנית:

כמותחם בקו כחול בנספח בינוי.

4. שטח התכנית:

2.655 דונם

5. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
- ב. נספח בינוי בקנ"מ 1:1250, 1:250, 1:200 מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי הבניין ומס' הקומות).
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:200 מנחה חלקית (מחייב לעניין מאזן החנייה).
- ד. תוואי נסיעה מהכניסה לחניון המשותף ברחוב ארבעת המינים ועד החניה המוצעת בנספח התנועה בתחום התכנון המוצע בקנ"מ 1:500 מחייב.

6. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב.

7. יזם התכנית:

חיים תורג'מן
רח' ארבעת המינים 16 גבעת זאב
פל': 054-4684096.

8. עורכת התכנית:

ורד רבי - הנדסאית אדריכלות
רחוב צבי שפירא 4 ירושלים
פל': 050-7479379.

9. בעל הקרקע:

משפחת אנג'ל באמצעות עו"ד ברקוביץ
רח' יפו 216 ירושלים
טל': 02-5374101.

10. מטרות התכנית:

- שינוי בהוראות הבניה בתחום תכנית בתוקף בחלק ממגרש מס' 955 (אזור מגורים ב') בתחום התכנון המוצע בלבד על-פי המופיע בנספח הבינוי כדלהלן:
- א. הגדלת מספר יחידות דיור מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד . סה"כ תוספת של 2 יח"ד.
 - ב. תוספת קומה אחת למגורים על-פי המופיע בנספח הבינוי.
 - ג. תוספת קומת מרתף על-פי המופיע בנספח הבינוי.
 - ד. קביעת הגדרה - "קומת מרתף".

11. כפיפות התכנית:

התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 220/1/1 בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 220/1/29 בגבעת זאב כולל הוראות, נספח בינוי ונספחים.
2. קומת מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במס' הקומות.
באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה ו/או מחסנים תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה בלבד באישור המהנדס.
בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קירותיו החיצוניים של המרתף בשיעור של עד 40% מסך אורך קירות המרתף אם ישנה הצדקה תכנונית לכך. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד ולא תותר גישה חיצונית למרתף. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה בלבד באישור המהנדס.

פרק ג' - הוראות התכנית:

הוראות ומגבלות הבניה בתחום התכנון המוצע בלבד על-פי נספח הבינוי יהיו על-פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 220/1/1, למעט המופיע כדלהלן:

1. מס' קומות מירבי מותר:
תותר בניה של עד 4 קומות + קומת מרתף.
2. קווי בניין:
א. קו בניין עילי (על-קרקעי) - 4.0 מ' או 5.0 מ' על-פי המסומן בנספח הבינוי.
ב. קו בניין תחת (תת-קרקעי) לקומת מרתף - 0.0 מ'.
3. מחסן בקומת מרתף:
שטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד.

4. טבלת זכויות בנייה:

שטח קומת מרתף במ"ר	זכויות בניה שטח בנין (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות	
-	780	6	3	מצב מאושר (220/1/1)
700	1040	8	4 + מרתף	מצב מוצע (220/1/29)

5. חנייה:

עבור כל יח"ד יוקצו 1.5 מקומות חניה + 0.3 מקומות חניה לאורחים.
בנוסף תוקצה חנייה אחת לנכים בתחום התכנון המוצע על-פי נספח התנועה.
סה"כ בתחום התכנון המוצע יוקצו 17 חניות.

6. היתרי בניה:

לא יוצאו היתרי בניה לתוספות הבנייה המוצעות בלבד בתחום התכנון המוצע בלבד
על-פי נספח הבינוי, אלא לאחר תיאום עם יועץ תנועה מוסמך ובאישורו ולשביעות
רצון המהנדס.

7. אישורי אכלוס וטופסי 4:

לא יוצאו אישורי אכלוס וטופסי 4 לתוספות הבנייה המוצעות בלבד בתחום התכנון
המוצע בלבד על-פי נספח הבינוי, אלא לאחר ביצוע החניות במתקני ההרמה בפועל
בתיאום עם יועץ תנועה מוסמך ובאישורו ולשביעות רצון המהנדס.

פרק ד' - הצהרת המתכנן וחתימות:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

10.06.2021

חתימת עורך התכנית

10.06.2021

ורד רבי הנדסאית אדריכלות
מורשה לנגישות מתו"ס ר.מ. 49788
מורשה לנגישות השרות ר.מ. 2258

חתימת היזם

10.06.2021

חתימת המגישים

10.06.2021

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971	
הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב	
תכנית מס'	220/1/29
בישיבה מס'	20170013 מיום 15/3/17
החלטה 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 בתקנון תכנית זו כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

ורד רבי
ורד רבי הנדסאית אדריכלות
מורשה לנגישות מתו"ס ר.מ. 49788
מורשה לנגישות השרות ר.מ. 2258

ורד רבי הנדסאית אדריכלות

10.06.2021

תאריך

שם ותפקיד

חתימה

ורד רבי הנדסאית אדריכלות
מורשה לנגישות מתו"ס ר.מ. 49788
מורשה לנגישות השרות ר.מ. 2258

ורד רבי