

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מספר 220/10/16

שינוי לתכנית מפורטת מספר 220/10

ליישוב:

גבעת זאב – אגן איילות

חותמת מתן תוקף

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

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

נפה ירושלים
לוא 220/10/16

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב
منطقة تنظيم محلي

תכנית 220/10/16
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 04/23 בתאריך 26.06.23
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
התכנון העליונה/משנה
مدير الدائرة
التخطيط الاعلى/اللجنة الفرعية

חתימת הפקדה

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

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

נפה ירושלים
לוא 220/10/16

מרחב תכנון מקומי גבעת זאב
منطقة تنظيم محلي

תכנית 220/10/16
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 5/24 בתאריך 27.10.21
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה להקדיש את התוכנית לתקופת שנים 5
قررت تخصيص المشروع لمدة

מנהל הלשכה
התכנון העליונה/משנה
مدير الدائرة
التخطيط الاعلى/اللجنة الفرعية

תאריך עדכון אחרון : 05.04.2022

התוכן:

3נתונים	פרק א'
5אזור מגורים א'	פרק ב'
7הוראות כלליות	פרק ג'
8חתימות	פרק ד'

פרק א' – נתונים**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 220/10/16 ליישוב גבעת זאב המהווה שינוי לתכנית מפורטת 220/10.

2. מקום התכנית:

יישוב גבעת זאב – מערב, אגן איילות.
מגרשים: 484, 420-439, 409-418.
באדמות הכפר: אל ג'ב. גוש פיסקאלי מס' 6 חלק ממאקעות: חריקצ אד-דויד, אל מושרה.
קורנדטות X - 641000-640840
קורדינטות Y - 214310-214600

3. גבולות התכנית:

כמתוחם בנספח בינוי בקו כחול.

4. מסמכי התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. נספח בינוי מנחה, ערוך בקנה מידה 1:250, קובע לגבי קווי בנין ומפלס $+0.00$ -
ג. נספח תנועה וחניה מנחה, ערוך בקנה מידה 1:250.
ד.

5. שטח התכנית: 20.33 דונם.**6. בעל הקרקע:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

7. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גבעת זאב.

8. יזם התכנית:

עמותת קריה נאמנה
ת.פ: 580605186
טלפון: 02-6418181
פקס: 02-5441133

9. עורך התכנית:

לארי שטרנשיין אדריכלים בע"מ
נווה אילן, קרית התקשורת, בנין האולפנים
ד.ג. הרי יהודה 9085000
טלפון: 02-5792044
פקס: 077-4512520
larry@ls-arch.co.il

10. מטרת התכנית:

- א. הפיכת מגרשים חד-משפחתיים לדו-משפחתיים, תוספת 29 יח"ד
- ב. הגדלת זכויות הבנייה בהתאם.
- ג. שינוי מס' קומות מרבי וגובה בנין מרבי.
- ד. שינוי קווי בנין.

11. כפיפות התכנית:

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 220/10 ותכנית מס' 220/10/10.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – אזור מגורים א':**1. אזור מגורים א' מיועד לבניית 2 יח"ד במגרש, יחידה על גבי יחידה.****א. שטח המגרשים:**

שטחי המגרשים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי. תותר סטייה בשיעור של עד $\pm 3\%$ בשטח המגרשים בשלב הכנת תכנית לצרכי רישום.

ב. קווי בניין:

1. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח בינוי.
2. קווי בניין קדמי וצידי למבנה החנייה יהיו 0.0 מ'.

ג. זכויות בניה:

1. זכויות הבנייה המרביות בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה להלן, הכוללות את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין, וכמו כן שטחי השירות (לא כולל שטחי ממ"ד).
2. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין. במגרשים במעלה המדרון יותר שחזית המרתף הפונה למדרון ו/או לחניה (מבונה או פתוחה) תהיה חשופה בחלקה או במלואה.

ד. מספר קומות וגובה בניה:

1. תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0.
2. גובה 0.00 (מפלס הכניסה) יהיה כמצוין בנספח הבינוי, הוועדה תהיה ראשית לאשר שיוניים במפלס 0.00 וכן שיוניים במפלסי קרקע סופיים.
3. גובהם המרבי של חלקי הבניין יימדד מפני ממפלס ה-0.00 ועד החלק הגבוה ביותר בבניין ויהיה גג רעפים 12.5 מטר וגג שטוח כולל מעקה 11 מטר.
4. גובה בניה מרבי במקום שבו קיימת חזית מרתף הוא 15.60 מ' מפני הקרקע הסופיים.
5. מספר קומות מותר יהיה 3, ובנוסף קומת מרתף ועליית גג.

ה. טבלת זכויות בניה לאזור מגורים א':

קו"י בניין	מצב מוצע				מצב מאושר לפי תכנית 220/10								מס' מגרש
	מספר קומות	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	קו"י בניין			מספר קומות	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	
					א	צ	ק						
ע"פ המסומן בנספח בינוי	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	503	409
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	476	410
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	476	411
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	476	412
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	498	413
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	471	414
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	472	415
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	490	416
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	477	417
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	545	418
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	545	420
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	466	421
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	459	422
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	481	423
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	405	425
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	443	426
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	443	427
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	443	428
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	443	429
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	449	430
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	488	431
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	491	432
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	499	433
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	495	434
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	501	435
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	534	436
	3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	565	437
3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	548	438	
3	160	460	2	5	4	5	2	160	360	2	669	439	
3	95	330	2	5	4	5	2	80	180	1	600	484	
	2915	10030	60				60	2480	5580	31		סה"כ	

- לא כולל שטח מינימאלי של הממ"ד הנדרש על-פי פיקוד העורף.
- השטחים בטבלה הונם סה"כ שטחי בניה ל-2 יח"ד במגרש.

ו. בינוי ופיתוח:

1. בינוי ופיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
2. גובה קירות תמך בתחום המגרשים לא יעלה על 6 מטר ברצף אחד ללא מעקות.

ז. חנייה פרטית:

1. תקן החניה הוא 2 מקומות חניה בתחום המגרש עבור כל יחידת דיור.
2. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר למקום חניה.
3. החניה תהיה מקורה ו/או פתוחה ומותר שתגיע עד לגבולות הקדמי והצידי של המגרש.

פרק ג' – הוראות כלליות

1. חלוקת המגרשים המקוריים ל-2 יחידות דיור תיעשה בהתאם לנספח הבינוי, כאשר מדובר במבנה משותף עבור 2 יחידות דיור (ולא חלוקת המגרש לשני מגרשים עצמאיים). הכניסה לדירות תהיה באמצעות שביל/או מדרגות שיכולים להיות משותפים לשתי היחידות.
2. ניתן שהגישה מהחניה הפרטית או הכניסה לדירה תחיה בתחום הדרך הציבורית.
3. מערכות תשתית משותפות ו/או פרטיות, מותר שישולבו בתחום הפיתוח ו/או החניה הפרטית של יחידה מסוימת. לשם כך, תירשם זיקת הנאה לטובת היחידות הנוספות שהייבות גישה למתקן התשתית.
4. מתקנים סולריים (קולט על גג רעפים ודוד על גג שטוח), ניתן שימוקמו על גגות פרטיים של היחידה העליונה. במקרה כזה, תירשם הערה בחווי המכר שתעגן את הזכות של היחידה התחתונה לגשת לצרכי טיפול ותחזוקה דרך היחידה העליונה למתקנים הנ"ל.

פרק ד' - הצהרת המתכנן וחתימות:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

12/10/16

חתימת עורך התכנית

לאדריכל
אוריאל
השיון מס 59289
קרית נאמנה
גבעת זאב
ע.ר. 6-10-060510-58

חתימת היזם

30.5.99

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 419, תשל"ב-1971	
הועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב	
תמונת מס'	220/10/16
בישורה מס' 201/10/14 מיום	03/07/17
החליטה להמליץ על הפקדה/מתן תוקף	
מהנדס המיצעה	יו"ר הועדה

חתימת המגישים

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.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך