

מתן תוקף

תקנון

**תכנית מפורטת מס' 220/10/7**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10**

**גבעת זאב**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

בעלי הקרקע:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גבעת זאב

מגישי התכנית:

ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה 1988 בע"מ  
יד חרוצים 3 ירושלים  
טלפון: 02-6299999

יזמי התכנית:

איל איצקין - אדריכל  
היצירה 103 מבשרת ציון  
טלפון: 02-5336618

עורכי התכנית:

24/12/2016

תאריך:

ההגנה האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الهيئة العامة للتخطيط والبناء  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד הדבר חוק תכנון ערים, כפרים והגיינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 412) תשל"ב-1972  
אשר בראש הוועדה: ד"ר יוסף גורן  
אגף התכנון (מס' 1416) תל אביב-יפו 1971-1972

נכח  
ד"ר יוסף גורן

החוק תכנון הקומה  
מס' 220/10/7  
תאריך: 7/17  
מס' 7.06.17

ועדת המיטרה ל  
התכנון העליונה  
בישיבה מס' 7/17  
תאריך: 7.06.17

החלטת ועדת התכנון העליונה לעיל  
מרת לרבות: מס' 220/10/7

מנהל השלטה  
התכנון העליונה/מטה  
מס' 7/17  
מס' 7.06.17

## 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.  
ג. תוספת של 28 יח"ד.  
ד. תוספת שטחי שירות לכל היח"ד.  
ה. שינוי בקווי בניין לצורך מרפסות בולטות בחזית אחורית במגרשים 103, 105, 107.  
ו. התאמת מספר החניות עפ"י דרישת מפע"ת.
11. כפיפות התכנית:  
התכנית כפופה לתכנית מפורטת 220/10, 220/10 בכל מקרה של סטייה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

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 ועודי קרקע:

משטח התכנית		טבלת יעודי קרקע – עפ"י תכנית מס' 220/10/7 ז.ו.				טבלת יעודי קרקע – עפ"י תכנית מס' 220/10			
משטח התכנית %	שטח במ"ר	שטח בתשריט	יעוד	שטח בתשריט	שטח במ"ר	שטח בתשריט	יעוד	שטח בתשריט	שטח במ"ר
69.15	13,977.97	צהוב	אזור מגורים "ב"	תכלת	13830.0	תכלת	אזור מגורים "ב"		
15.34	3,101.4	ירוק	שטח ציבורי פתוח	ירוק	1353.0	ירוק	שטח ציבורי פתוח		
15.51	3,135.53	פסים אלכסוניים של ירוק ואדום	דרך משולבת	פסים אלכסוניים של ירוק ואדום	2978.48	פסים אלכסוניים של ירוק ואדום	דרך משולבת		
-	-	-	-	ירוק	1572.4	ירוק	שטח נוף פתוח		
-	-	-	-	-	357.5	ירוק עם פסים שחורים	מעבר ציבורי להולכי רגל		
100%	20,214.9		סה"כ שטח התכנית		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
<b>20,214.9</b>	<b>20,214.9</b>		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											
מס' זכרון	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מס' יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מגרש	מס' מגרש	יעד	קווי בנין			מס' קומות מרבית	סה"כ שטחי בניה	שטח שירות	שטח עיקרי	מס' יחידות מגורש	שטח מגרש	מס' מגרש	יעד			
		מרתף	מגל		שירות	עיקרי				קידמי	צדדי												
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		3	6	202	525.76	738.05	105		4	5	3	4	680	80	600	4	742	105				
3	5	2	3	6	192	512.40	745.75	106		4	5	3	4	680	80	600	4	725	106				
3	5		3	6	202	525.76	737.71	107		4	5	3	4	680	80	600	4	736	107				
3	5	2	3	6	192	512.40	727.65	108		4	5	3	4	680	80	600	4	711	108				
3	5		3	6	202	525.76	725.23	109		4	5	3	4	680	80	600	4	727	109				
3	5	2	3	6	192	512.40	721.39	110		4	5	3	4	680	80	600	4	717	110				
3	5		3	4	77	554.86	733.47	111		4	5	3	3	570	70	500	4	720	111				
3	5	2	3	6	192	512.40	741.39	112		4	5	3	4	680	80	600	4	747	112				
3	5		3	4	77	554.86	726.36	113		4	5	3	3	570	70	500	4	723	113				
3	5	2	3	6	192	512.40	776.24	114		4	5	3	4	680	80	600	4	776	114				
3	5		3	4	77	554.86	696.01	115		4	5	3	3	570	70	500	4	712	115				
3	5	2	3	6	192	512.40	775.21	116		4	5	3	4	680	80	600	4	830	116				
3	5		3	4	77	554.86	717.75	117		4	5	3	3	570	70	500	4	719	117				
3	5	2	3	6	192	512.40	717.54	118		4	5	3	3	570	70	500	4	734	118				
3	5		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 105,104,103,102,101 יהיה עפ"י סעיף 3.ב.
- ב. ביצוע הריסה ע"פ המסומן בתשריט מהווה תנאי להיתר בניה למגרש 101.

2. זרד משולבת:

- א. השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסרוגין הם שטח לזרד 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 55 והיעוד שנקבע באותו מגרש בתכנית 220/10 מבוטל.

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

\_\_\_\_\_

איל איצקין אדריכלים בע"מ  
EYAL ITZKIN ARCHITECTS LTD.  
חתימת עורך התכנית 02-5336618 ת.ד. 3471 פ.ד.ב.  
מבשרת ציון 90815 MEVASSERET ZION

18.6.17

חתימת המגישים

18.6.17

הצהרת בעל הקרקע  
איל איצקין אדריכלים בע"מ

חתימת הועדה המקומית

\_\_\_\_\_

צו בריכוז חוק תכנון ערים, כפרים וכניינים (יהודה ושומרון) מס' 419, חס"ל ב-1971	
הועדה המקומית המיוחדת להרצו ולבניה ובעת זאב	
תכנית מס' <u>220/10/7</u>	
ביטול מס' <u>20110006</u> מיום <u>28.2.11</u>	
החליטה להמליץ על הפקדה/מתן תוקף	
מחנכים 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 הנכחי.

איל איצקין אדריכלים בע"מ  
EYAL ITZKIN ARCHITECTS LTD.  
טל' 02-5336618 ת.ד. 3471 פ.ד.ב.  
מבשרת ציון 90815 MEVASSERET ZION

איל איצקין  
שם ותפקיד

18.6.17  
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_