

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 220/10/28, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 220/10
2. מקום התכנית: גבעת זאב
באדמות הכפר אל-גיב
גוש פיסקאלי מס' 6 חלק ממאוקעת חריקת אד-דזויר
גוש פיסקאלי מס' 6 חלק ממאוקעת וד אט טקה
גוש פיסקאלי מס' 6 חלק ממאוקעת שעב אל פקיה
קואורדינטאות: קווי אורך - 214175-214415
קווי רוחב - 640970-641210
3. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. שטח התכנית:
33.916 דונם.
5. מסמכי התכנית:
 - 5.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - 5.2 תשריט הערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן "תשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 5.3 נספח בינוי ערוך בקני"מ 1:500 מנחה חלקית (מחייב מבחינת קווי הבניין ומפלסי ה-0.00) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 5.4 נספח תנועה וחנייה מנחה ערוך בקני"מ 1:250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. מגיש התכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גבעת זאב.
8. עורך התכנית:
רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ, מיקוד 75650
טל: 03-9523313
9. יזם התכנית:
ש.י.א. רפאל פרויקטים בע"מ.
10. מטרות התכנית:
 - א. הגדלת קיבולת התכנית מ-54 יח"ד ל-98 יח"ד.
 - ב. שינוי בגבולות מגרשים.
 - ג. שינוי בקווי הבניין.
 - ד. תוספת קומה ושינוי גובה בנייה מותר במגרשים 485,440.
11. כפיפות התכנית:
התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 220/10 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. מרתף:

קומה בבסיס הבניין בגובה פנימי 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 ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו.
אינו נכלל במס' הקומות ובשטח הבניה המירבי, באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף.

2. מרפסת זיזית: זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

פרק ג' - חלוקת שטחים הכלולים בתכנית:

ייעוד	צבע בתשריט	מצב מאושר		מצב מוצע	
		דונם	% משטח התכנית	דונם	% משטח התכנית
מגורים א'	כתום (מצב מאושר) צהוב (מצב מוצע)	26.139	77.07	26.139	77.07
דרך משולבת	אדום וירוק לסירוגין	7.452	21.97	7.452	21.97
מעבר ציבורי להולכי רגל	ירוק עם פסים חומים אלכסוניים	0.325	0.96	-----	-----
שטח ציבורי פתוח	ירוק	-----	-----	0.325	0.96
סה"כ	-	33.916	100%	33.916	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. אזור מגורים א'

א. השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א' וחלות עליו כל ההוראות החלות על אזור מגורים א' בתכנית 220/10 ללא כל שינוי, למעט: כמות יח"ד, קווי הבניין, כמפורט להלן בטבלה בסעיף ו' להלן.
יותר ניוד זכויות בנייה של עד 5% משטח הבנייה העיקרי לשטח הבנייה עבור שרות באותו המגרש.

ב. בניית 2 יח"ד במגרש מותרת כמבנה עם קיר משותף.

גובה מירבי מותר - עד 9.50 מ'.

במגרשים 440, 485 תותר בניית מבנה שבו יח"ד תיבנה על-גבי יח"ד הדיור הנוספת במגרש. במקרה זה תוגש לאישור וחתימת הממונה הבקשה להיתר בנייה הכוללת תכנית חלוקת המגרש בין היחידות. במקרה זה בסמכות הוועדה להתיר בניית קומה נוספת, כאשר גובה הבנייה המירבי לא יעלה 11.50 מ'.

ג. חנייה: 2 מקומות חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש ועוד 0.3 חניות ליח"ד עבור אורחים בתחום הדרכים.

ד. קווי בניין: 1. כמצויין בטבלה בסעיף ו' להלן.

2. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים, במגרשים לא רגולריים, בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

3. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקווי בניין.

ה. קירות פיתוח: תותר בניית קירות תמך ברצף אחד ובלבד שגובהם לא יעלה על 5.5 מ'. במקרה של הפרש גבהים גבוה יותר יש לבנות 2 קירות עם דירוג אופקי שלא יפחת מ-0.50 מ'.

טבלת שטחי מגרשים וזכויות בנייה:

מצב מוצע								מצב מאושר						מס' מגרש
קווי בניין			שטח שנות ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	יח"ד	שטח (מ"ר)	קווי בניין			שטח שנות ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	יח"ד	שטח (מ"ר)	
א	ב	ק					א	ב	ק					
3	3	5	80	180	2	620	5	4	5	80	180	1	460	400
3	3	5	80	180	2	567	5	4	5	80	180	1	450	401
3	3	5	80	180	2	567	5	4	5	80	180	1	451	402
3	3	5	80	180	2	559	5	4	5	80	180	1	456	403
3	3	5	80	180	2	550	5	4	5	80	180	1	450	404
3	3	5	80	180	2	560	5	4	5	80	180	1	450	405
3	3	5	80	180	2	701	5	4	5	80	180	1	452	406
--	--	--	----	----	----	----	5	4	5	80	180	1	511	407
--	--	--	----	----	----	----	5	4	5	80	180	1	445	408
5	3	5	80	180	2	560	5	4	5	80	180	1	560	440
4	3	5	80	180	2	473	5	4	5	80	180	1	473	441
5	3	5	80	180	2	499	5	4	5	80	180	1	499	442
5	3	5	80	180	2	502	5	4	5	80	180	1	502	443
5	3	5	80	180	2	498	5	4	5	80	180	1	498	444
5	3	5	80	180	2	502	5	4	5	80	180	1	502	445
3	3	5	80	180	2	435	5	4	5	80	180	1	435	446
5	3	5	80	180	2	474	5	4	5	80	180	1	474	447
5	3	5	80	180	2	477	5	4	5	80	180	1	477	448
5	3	5	80	180	2	473	5	4	5	80	180	1	473	449
5	3	5	80	180	2	476	5	4	5	80	180	1	476	450
5	3	5	80	180	2	478	5	4	5	80	180	1	478	451
5	3	5	80	180	1	476	5	4	5	80	180	1	476	452
5	3	5	80	180	2	485	5	4	5	80	180	1	485	453
5	3	5	80	180	2	461	5	4	5	80	180	1	461	454
5	3	5	80	180	2	458	5	4	5	80	180	1	458	455
5	3	5	80	180	2	475	5	4	5	80	180	1	475	456
5	3	5	80	180	2	475	5	4	5	80	180	1	475	457
5	3	5	80	180	2	477	5	4	5	80	180	1	477	458
5	3	5	80	180	2	477	5	4	5	80	180	1	477	459
5	3	5	80	180	2	479	5	4	5	80	180	1	479	460
5	3	5	80	180	2	476	5	4	5	80	180	1	476	461
5	3	5	80	180	2	498	5	4	5	80	180	1	498	462
5	3	5	80	180	2	497	5	4	5	80	180	1	497	463
5	3	5	80	180	2	499	5	4	5	80	180	1	499	464
5	3	5	80	180	2	498	5	4	5	80	180	1	498	465
5	3	5	80	180	2	535	5	4	5	80	180	1	535	466
5	3	5	80	180	2	518	5	4	5	80	180	1	518	467
5	3	5	80	180	2	527	5	4	5	80	180	1	527	468
5	3	5	80	180	2	534	5	4	5	80	180	1	534	469
5	3	5	80	180	2	612	5	4	5	80	180	1	612	470
3	3	5	80	180	1	446	5	4	5	80	180	1	446	471
3	3	5	80	180	2	750	5	4	5	80	180	1	581	472
3	3	5	80	180	2	664	5	4	5	80	180	1	591	473
3	3	5	80	180	2	593	5	4	5	80	180	1	514	474
--	--	--	----	----	----	----	5	4	5	80	180	1	474	475
3	3	5	80	180	2	623	5	4	5	80	180	1	470	476
3	3	5	80	180	2	559	5	4	5	80	180	1	451	477
3	3	5	80	180	2	536	5	4	5	80	180	1	451	478
3	3	5	80	180	2	520	5	4	5	80	180	1	451	479
3	3	5	80	180	2	515	5	4	5	80	180	1	451	480
3	3	5	80	180	2	487	5	4	5	80	180	1	450	481
--	--	--	----	----	----	----	5	4	5	80	180	1	450	482
3	3	5	80	180	2	534	5	4	5	80	180	1	450	483
--	3	5	80	180	2	484	5	4	5	80	180	1	484	485
			7,840	17,640	98	26,139				4,320	9,720	54	26,139	סה"כ

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן :

חתימות:

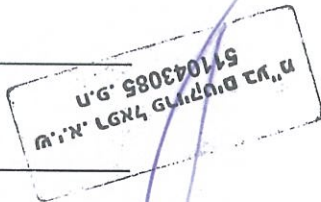
תאריך:

_____ חתימת בעלי הקרקע

_____ חתימת עורך התכנית

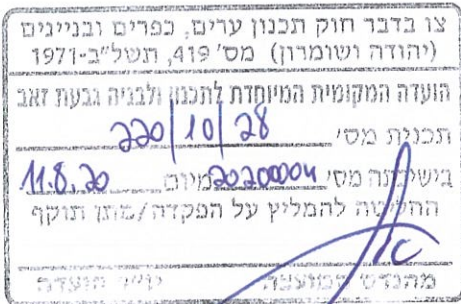
_____ חתימת היוזם

_____ חתימת המגיש



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.



אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לינסקי 27, ראש"צ 75650
03-9523313

23.11.2021

חתימה

שם תפקיד

תאריך