

נ 92

# מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מתאר מפורטת מס' 225/1/1  
שינוי לתכנית מס' 225

מעלה מכמש

תקנון

1. שם התכנית: מעלה מכמש שכונה דרומית.
2. מיקום התכנית: ישוב קהילתי מעלה מכמש נ.צ. (רשת ישראלית). 1430/1790, בין קווי רוחב 642250 ו-642850 וקווי אורך 229150 ו-229500.
3. שטח התכנית: כ- 119.44 דונם.
4. יוזמי התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין.
5. מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון והיישוב מכמש.
6. המתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ, 02-5666649.
7. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
8. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב, (להלן: "הוראות התכנית")  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000,  
(להלן: "התשריט")  
גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500  
(להלן: "נספח מס' 1 בינוי ופיתוח")  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק מהתכנית כולה.
9. מטרת התכנית:
  1. קביעת שינויים לקו כחול של תכנית 225.
  2. שינוי הבינוי והגדלת צפיפות המגורים בתחום תכנית מאושרת מספר 225 הכולל:
    - א. קביעת אזור מגורים א' בנה ביתך.
    - ב. קביעת אזור מגורים א' חד משפחתי לבניה מרוכזת.
    - ג. שצפ"ים
    - ד. שצ"פ לפיתוח אקסטנסיבי.
    - ה. שבילים.
    - ו. שצ"פ עם זכות חניה לרכב פרטי.
    - ז. קביעת אזור למבני ציבור.
    - ח. דרכים.
    - ט. קוי בנין.
  3. קביעת הוראות הבניה והפיתוח.
10. אזורי מגורים א':

בנה ביתך  
מגרשים (501-516)

  - א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר מגרשים 1-16 הוא אזור לבניית בתים חד משפחתיים בבניה פרטית.
  - ב. שטח המגרשים, מספר הקומות, שטחי בנייה מירביים, שטח תכסית מקסימאלי, וקוי בניה, ראה בטבלת לוח האזורים והוראות הבניה בסעיף 27 להלן.
  - ג. החניה תהא על קרקעית, 2 מקומות חניה ליח"ד ע"פ המסומן בנספח הבינוי.

11. אזור מגורים א:  
חד משפחתי בבניה  
מרוכזת מגרשים  
(639-517)
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר מגרשים 139-17 הוא אזור לבניית בתים חד משפחתיים בבניה מרוכזת.
- ב. שטח המגרשים, מספר הקומות, שטחי הבניה המירביים, שטח תכנית מקסימאלית וקוי בניה, ראה בטבלת לוח האזורים והוראות הבניה בסעיף 27 להלן.
- ג. החניה תהא על קרקעית, 2 מקומות חניה ליחיד - למעט המגרשים המסומנים בנספח הבינוי כחניה בקומת מרתף, או מגרשים המסומנים בנספח הבינוי כחניה אחת בלבד.
- ד. היזם המפתח יהיה רשאי לשנות מיקום החניה במרתף כל עוד תכנית הבינוי תשמר ובאשור הוועדה המקומית ואדריכל האתר.
12. שטח ציבורי פתוח:  
(מגרשים 700-716)
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויותר בו השימושים הבאים:
1. נופש ונוי.
  2. גנים לרבות חורשות.
  3. מתקני משחקים.
  4. דרכים להולכי רגל ואופניים.
  5. פיתוח שטח.
  6. מתקנים הנדסיים לדרכים הנ"ל.
- ב. התקנת מתקנים הנדסיים לח"ח ובזק תאסר.
13. שצ"פ אקסטנסיבי:  
(מגרשים 720-724)
- א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים הוא שטח המיועד לייעור בלבד וישמש כרזרבה לתכנון בעתיד.
- ב. השימושים המותרים בשטח זה יהיו:
1. נופש ונוי.
  2. מתקני משחקים.
  3. דרכים להולכי רגל ושבילי אופניים.
  4. מתקנים הנדסיים לדרכים הנ"ל.
- ג. תותר התקנת מתקנים הנדסיים לח"ח, בזק, ביוב וכדומה ובתנאי שישתלבו בתכנית הכוללת, יאושרו ע"פ חוק באישור הוועדה המקומית.
14. שביל הולכי רגל:  
(מגרשים 750-763)
- השטח הצבוע בתשריט בירוק על גבי קווים אלכסוניים שחורים הוא שביל צבורי להולכי רגל ויותר בו גינון בלבד.
15. שצ"פ עם זכות חניה  
לרכב פרטי:  
(מגרשים 770-777)
- השטח הצבוע בתשריט בירוק על גבי קווים שחורים שתי וערב הוא שטח המיועד לחניה ציבורית בשילוב עם גינון בלבד.
16. שטח למבנה צבורי:  
(מגרש 800)
- א. השטח הצבוע בתשריט בחום מותחם בחום כהה ישמש כשטח למבנה צבורי.

- ב. השימושים המותרים למגרש זה יהיו:
1. גן ילדים.
  2. מעון.
  3. בית כנסת ומקוה
  4. מבנה קהילתי
  5. שילוב של השימושים לעיל.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לשנות שימוש לעיל כל עוד ישאר השטח לצרכי הציבור.
- ד. תותר בנייה של שטח מסחרי כגון קיוסק ו/או מזנון בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר בשילוב בתוך המבנה.
- ה. מספר הקומות, שטחי הבניה המירביים ושטח תכנית ייקבעו ע"פ תכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית.
17. רחוב משולב: א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום הוא רחוב משולב ויתרו בו השימושים הבאים:
1. גינון ונוי.
  2. חניות.
  3. מתקנים הנדסיים לח"ח, בזק, וכדומה.
- ב. רחוב משולב יהיה מרוצף ומגונן בחלקו לשימוש משותף של רכב והולכי רגל.
- ג. תכנון תנועתו של הרחוב ייעשה במסגרת תכנית בינוי מפורטת.
18. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי צבור והמסומנים ככביש, רחוב משולב, שצ"פ למיניהם, שבילים ושטח למבנה צבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.
19. התרי בניה ופתוח שטח: א. היתרי בניה בתחום התכניות ינתנו בד בבד עם אישור תכניות הפיתוח.  
ב. תכניות הפיתוח ישולבו בתכנון המפורט של הבניינים כחלק אינטגרלי.  
ג. תכנית הפיתוח תכלול החלוקה למגרשים, פרוט מקום ומפלסי הכניסה, פרוט חמרי גמר הפיתוח, פתרונות אשפה, חניה, ביוב, ניקוז, קווי מים, חשמל, תקשורת, טל"כ, נטיעות, גדרות וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י המועצה המקומית.  
ד. תנאי למתן היתרי בניה הוא ביצוע בפועל של לפחות 50% ממערכת הדרכים הסמוכה לבניינים בהתאם לשלבי הפיתוח.  
ה. אשור נספח הבינוי והפיתוח יהווה אישור לסעיף 19ג לעיל.
20. פינוי אשפה ופסולת: א. יידרשו מתקנים לאצירת פסולת לסוגיהם השונים אשר יוצבו בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים לפי תכנית הפיתוח.

21. תשתיות: א. הוראות כלליות לביצוע תשתיות

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, טל"כ, מים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים.
2. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרים של בזק טל"כ וח"ח אל תוך תחומי המגרש לעומק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופתוח.
3. תותר העברת תשתיות חשמל במתח נמוך בחזית המגרשים הסמוכה לדרכים המשולבות ולכבישים, ברצועה שתוגדר כ"שטח פרטי פתוח למעבר תשתיות" ברוחב של כ- 0.5 מ'.

ב. חשמל:

1. כל מערכות החשמל של ח"ח תהיינה עליות לאורך כביש מס' 1. מערכת ההזנה ליחידות הדיור תהיה תת-קרקעית (מ"נ). ותשולב בתכנית הפיתוח.
2. הטרינספורמטורים ימוקמו על עמודים, ע"פ תכנית תשתיות חשמל ובאישור אדריכל האתר.
3. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

4. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים בקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
5. חובה לאפשר גישה למשאית ח"ח לכל עמודי הרשת.

ג. תקשורת

1. בזק - קווי בזק יהיו תת קרקעיים. הן צירים ראשיים והן צירים משניים.
2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחום מגרש של שוחות בזק, מתחת לקו הצוארון של הגוב.
3. תותר הקמת חדר רחק בצמידות לתחנת טרנספורמציה פנימית של ח"ח.
4. ארונות הסעף, וגומחת בטון לפילרים של תקשורת יותקנו בהתקנה על קרקעית בהתאם לתכניות הפיתוח.

ד. טלויזיה בכבלים

1. כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית.
2. ארונות ריכוז של הטל"כ וגומחות בטון פילרי טל"כ יהיו בהתקנה עילית בהתאם לתכנית הפיתוח.
3. תותר הקמת אנטנה מרכזית שכונתית אחת לאזורים בבנייה צמודת קרקע.
4. מיקום אנטנה מרכזית בתאום עם אדריכל השכונה.

ה. תאורה

1. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות.
2. מרכזיות התאורה ועמודי התאורה יהיו בהתקנה תת קרקעית וואו ע"פ תכניות הפיתוח.
3. תוגש תכנית מפורטת הכוללת מיקום, סוג וכמות גופי התאורה.

ו. ניקוז וביוב

1. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב וניקוז. תנאי להיתר בניה התחברות למערכת הביוב המרכזית.
2. מכון סניקה ימוקם באזור המצויין בתשריט ע"פ תכנית בינוי מפורטת

ז. מים

1. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחברות למערכת המים המרכזית.

7. באזורים בהם תותר בניית קומת מרתף, גובה הבנין יהיה עד 6.5 מטר מעל קומת המרתף. מעקה בטיחות בהתאם לתקנות יהיה מברזל.
8. כל הגבהים המצויינים לעיל הם גבהים ברוטו מרצפה לרצפה.

#### מרפסות

- ג. 1. לא תותר בנייתן של מרפסות זיזיות בכל תחום התכנית.
2. עומק מינימאלי למרפסת גג יהא 2.00 מטר.

#### פרגולות

- ד. 1. תותר הקמתן של פרגולות אופקיות בלבד מעץ טבעי ו/או ברזל או בשילוב ללא קירוי. קירוי הפרגולות יהא ע"י צמחיה בלבד.
2. פרגולות יאושרו במרפסות פתוחות עד 40% משטח המרפסת, לקירוי מרפסות גג כנ"ל, ולחניות פרטיות בשטח זהה לשטח החניה. שטח הפרגולות לא ייחשב כשטח שרות או שטח עיקרי.
3. גובה הפרגולות במרפסות עד 2.60 מטר ברוטו. גובה הפרגולות בחניות עד 2.40 מטר ברוטו.

#### מערכות סולריות

- ה. 1. הצבת הקולטים ודודי שמש תותר בתנאי שיוסותרו בלפחות שני צדדים ויהיו חלק אורגני בתכנון האדריכלי הכולל של המבנה ובאישור הועדה המקומית.
2. אין לחשוף בצורה כל שהיא את דוד המים או את המתקן הנושא את הקולט.

#### גגות

- ו. 1. כל הגגות בתחום התכנית יהיו ישרים. תאסר בניית גגות רעפים מכל סוג שהוא. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בניינים יישמשו כמרפסות וירוצפו באבן או באריחים.
2. במקרים בהם גגות אינם משמשים כמרפסות יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

#### חמרי גמר

- ז. 1. חמרי הגמר במבנים יהיו באבן מרובעת ומסותת בבניה מסורתית.
2. לא יותר כל שימוש בחמרי בנין שאינם אבן למעט הפרגולות כמפורט לעיל ולא ישולבו חמרים זרים.

- ח. מסתורי כביסה
1. יהיו חלק משולב בתכנון הבנין באשור המועצה המקומית.
- ט. חדרים על הגג
1. לא תותר בנייתם של חדרים על הגג.
- י. מעליות, ח. טכניים ויציאות חרום על הגג
1. בנייתם של מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום בנויות לגג, תאסר.
- יא. מרתפים ומחסנים
1. שטח מרתפים לרבות מחסנים יהיה כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 44 להלן.
2. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מטר, נטו. במגרשים 1-16 מפלס התקרה לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- יב. ארובות
1. הארובות יצופו באבן וגובהן לא יעלה על 1.5 מטר מעל הרום המירבי של הבנין.
- יג. צנרות פרטיות לבתים
1. כל צנרות הבנין (כגון צנורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, גז, ניקוז גשם, דלק, הסקה וכיוצ"ב) תהייה פנימית בלבד.
2. תאסר התקנת צנרות על גבי הקירות החיצוניים.
3. בסמכות הועדה המקומית לאשר ניקוז חיצוני של מי גשם בלבד, ובתנאי שהצנרת תהא מפלדה מגולוונת ו/או נחושת ובשום מקרה לא מפלסטיק.
- יד. פתחים באזורי המגורים
1. פתחים במתכונת של מלבן אנכי ייבנו עם משקוף ישר בלבד. יחס רוחב לגובה לא יפחת מ-1 (רוחב) 1.5 (אורך) ולא יעלה על 1 (רוחב) 2.5 (אורך).
2. משקופים אופקיים ייבנו בבניית אבן או מברזל.
3. פתחים במתכונת של קשת ייבנו באבן בחלוקה מסורתית ובתנאי ששטח הפתח לא יפחת מ- 3.0 מ"ר. יחס רוחב לגובה הפתח יהיה כמצויין בסעיף יד.1 לעיל.

24. הוראות פיתוח מיוחדות א. גדרות
1. גדרות הבניינים יבנו באבן בגוון ובסיתות אבן הבנין עד לגובה מינימאלי של 1.00 מטר, מפני הקרקע הסמוכים לגדר. מגובה 1.00 מטר ועד לגובה הסופי של הגדר תאופשר בניה באבן ו/או קיר בציפוי טיח בשילוב גדר ברזל בלבד. צבע הטיח יהיה אוקר.
  2. כרכוב הגדר יבנה מאבן התואמת לסוג האבן המשמשת לציפוי קירות הפיתוח.
  3. הבונה הראשון בין שני מגרשים פרטיים חייב לצפות את הגדר באבן או בטיח משני צידיה. הוצאות הבניה תחולנה באופן שווה על שני הצדדים.
  4. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.
- ב. קירות תמך
1. קירות תמך בין הבניינים ייבנו באבן הבנין או בבטון בציפוי טיח כאמור לעיל.
  2. בבניית קירות תמך בשצ"פ תאופשר גם בניית קירות מאבן לקט מקומית עם גב בטון ללא כיחול. לפי תכנית בינוי פיתוח.
  3. ניקוזי קירות התמך יהיו נסתרים.
  4. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- ג. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר
1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
  2. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל.
  3. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, האתר לשפיכת העפר יאושר ע"י המועצה המקומית.
- ד. עצים וצמחיה
1. אין לעקור עץ ללא רשיון, אלא לפי האמור בסעיף קטן (2) שלהלן.
  2. עץ שייעקר לאחר קבלת רשיון ינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעסקה הוא יוחלף בעץ חדש תצי בוגר.

הערה: - מציין חניה פתוח בתחום המגרש.  
\* מציין אפשרות לחניה אחת בלבד בתחום המגרש.

25. טבלת לוח האזורים  
והוראות הבניה:

הערות	שטח בניה מירבי למרתף	שטח בניה מירבי לחניה מקורה	שטח בניה מירבי בקומה שניה	שטח בניה מירבי בקומת קרקע	סה"כ שטח בניה מירבי מותר	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
החניות לפי המסומן בנספח הבינוי-פיתוח, בתחום המגרש.	50	-	100	130	190	370	501	מגורים א בנה ביתך
תאסר חניה מקורה	50	30	80	120	190	370	502	
כמגרשים	50	-	80	120	190	370	503	
הגובלים בכביש מספר 1.	50	30	80	120	190	370	504	
ביתר המגרשים קרוי החניה יכול שיעשה ע"י מבנה המגורים עצמו,	50	-	80	120	190	370	505	
	50	30	80	120	190	370	506	
	50	-	80	120	190	370	507	
	50	30	80	120	190	370	508	
	50	-	80	120	190	370	509	
	50	30	80	120	190	370	510	
	50	-	80	120	190	370	511	
	50	30	80	120	190	370	512	
	50	-	80	120	190	370	513	
	50	30	80	120	190	370	514	
	50	-	80	130	190	405	515	
	50	30	80	130	190	355	516	

חניה במפלס כביש הגישה. מס. 6.	30	35	75	110	165	286	517	מגורים א' בניה מרוכזת
	30	35	75	110	165	275	518	
	30	35	75	110	165	282	519	
	30	35	75	110	165	282	520	
	30	35	75	110	165	282	521	
	30	35	75	110	165	282	522	
	30	35	75	110	165	282	523	
	30	35	75	110	165	282	524	
קומה שניה ע"פ בינוי במפלס 3.000- חניה במפלס כביש הגישה מס. 6. בחצר.	40	-	75	110	165	307	525	
	40	-	75	110	165	290	526	
	40	-	75	110	165	290	527	
	40	-	75	110	165	290	528	
	40	-	75	110	165	300	529	
	40	-	75	110	165	300	530	
	40	-	75	110	165	290	531	
	40	-	75	110	165	290	532	
	40	-	75	110	165	290	533	
	40	-	75	110	165	275	534	
*	30	-	80	120	180	282	536	
	30	-	80	120	180	300	537	
*	30	-	75	110	165	260	538	
	30	-	75	110	165	260	539	
	30	-	75	110	165	260	540	
	30	-	75	110	165	260	541	
	30	-	85	120	175	287	542	
	30	-	80	115	170	275	543	

הערות	שטח בניה מירבי למרתף	שטח בניה מירבי לחניה מקורה	שטח בניה מירבי בקומה שניה	שטח בניה מירבי בקומת קרקע	סה"כ שטח בניה מירבי מותר	שטח מגדש במ"ר	מס' מגדש	אזור
*	30	-	80	115	170	260	544	מגורים א' בניה מרוכזת
	30	-	80	115	170	260	545	
*	30	-	75	110	165	260	546	
	30	-	75	110	165	260	547	
	30	-	75	110	165	260	548	
	30	35	75	110	165	260	549	
	30	-	80	115	170	260	550	
	30	35	75	110	165	260	551	
*	30	-	80	115	170	260	552	
	30	35	80	115	170	260	553	
	30	-	75	110	165	260	554	
	30	35	75	110	165	260	555	
	30	-	75	110	165	260	556	
	30	35	75	110	165	260	557	
	40	-	100	140	180	350	558	
	40	-	100	140	180	340	559	
*	30	-	80	120	180	277	560	
*	30	-	80	115	170	268	561	
	30	-	80	115	170	260	562	
	30	-	80	115	170	260	563	
*	30	-	80	115	170	260	564	
	30	-	80	115	170	260	565	
	30	-	75	110	165	260	566	
	30	-	75	110	165	260	567	
	30	-	75	110	165	260	568	
	30	35	75	110	165	260	569	
	30	-	80	120	180	287	570	
	30	35	80	115	170	276	571	
*	30	-	80	115	170	260	572	
	30	35	75	110	165	260	573	
	30	-	80	115	170	260	574	
	30	35	75	110	165	260	575	
	30	-	80	115	170	260	576	
	30	35	80	115	170	260	577	
	30	-	80	115	170	260	578	
	30	35	80	115	170	260	579	
	30	-	75	110	165	260	580	
	30	35	75	110	165	260	581	
	30	-	75	110	165	260	582	
	30	35	75	110	165	260	583	
	30	-	100	140	180	350	584	
	30	-	100	140	180	340	585	

הערות	שטח בניה מירבי למרתף	שטח בניה מירבי לחניה מקורה	שטח בניה מירבי בקומה שניה	שטח בניה מירבי בקומת קרקע	סה"כ שטח בניה מירבי מותר	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
*	30	-	80	120	180	274	586	מגורים א' בניה מרוכזת
	30	-	80	120	180	300	587	
	30	-	75	110	165	259	588	
	30	-	75	110	165	260	589	
	30	-	75	110	165	260	590	
	30	35	75	110	165	260	591	
	30	-	80	115	170	260	592	
	30	35	80	115	170	260	593	
	30	-	80	115	170	260	594	
	30	-	80	115	170	260	595	
	30	-	75	110	165	260	596	
	30	35	75	110	165	260	597	
	30	-	75	110	165	260	598	
	30	35	75	110	165	260	599	
	30	-	80	120	180	287	600	
	30	35	80	120	180	276	601	
*	30	-	80	115	170	260	602	
	30	-	75	110	165	260	603	
	30	+	80	115	170	260	604	
	30	35	75	110	165	260	605	
	30	+	80	115	170	260	606	
	30	35	80	115	170	260	607	
	30	-	80	115	170	260	608	
	30	35	80	115	170	260	609	
	30	-	75	110	165	260	610	
	30	35	75	110	165	260	611	
	30	-	75	110	165	260	612	
	30	35	75	110	165	255	613	
	40	-	100	140	180	330	614	
	40	-	100	140	180	313	615	
קומה שניה במפלס 3.00-	40	-	100	140	180	336	616	
	40	-	80	115	170	257	617	
	40	-	80	115	170	257	618	
	40	-	80	115	170	274	619	
	40	-	80	115	170	308	620	
	40	-	80	115	170	260	621	
	40	-	80	115	170	260	622	
	40	-	80	115	170	308	623	
	40	-	80	115	170	274	624	
	40	-	80	115	170	257	625	
*	40	-	90	130	170	277	626	

הערות	שטח ב בניה מירבי למרתף	שטח בניה מירבי לחניה מקורה	שטח בניה מירבי בקומה שניה	שטח בניה מירבי בקומת קרקע	סה"כ שטח בניה מירבי מותר	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	40	35	80	120	180	337	627	מגורים א' בניה מרוכזת
	30	35	75	110	165	300	628	
	30	35	75	110	165	300	629	
	30	35	75	110	165	300	630	
	30	35	75	110	165	300	631	
	30	35	75	110	165	300	632	
	30	35	75	110	165	300	633	
	30	35	75	110	165	300	634	
	30	35	75	110	165	300	635	
	30	35	75	110	165	300	636	
	30	35	75	110	165	300	637	
	30	35	75	110	165	300	638	
	30	35	75	110	165	287	639	
	300	ע"פ תכנית בינוי מפורטת			1500	2,961	800	שטח למבנה ציבור

יוזמי התכנית:  
המועצה האזורית מטה בנימין

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מטה בנימין

חתימה

מגישי התכנית:  
משרד הבינוי והשיכון והיישוב מכמש

רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ  
רח' עמק רפאים 27, ירושלים 93104  
טלפון 02-5666449 פקס 02-5631533

חתימה

המתכנן:  
רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ  
עמק רפאים 27, ירושלים  
טל: 02-5666449 פקס: 02-5631533

5.5.99

תאריך:

