

9/11

700362

מתן תוקף

איזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מיוחד קרני שומרון

תכנית מתאר מפורטת 117/8 קרני שומרון - הגבעה המערבית (גינות שומרון)

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
יוזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון
מגיש התכנית: המועצה המקומית קרני שומרון
עורכת התכנית: רחל ולדן - אדריכלית
שטח התכנית: כ - 509.3 דונם

אשר
30

תאריך: נובמבר 96

צו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובי"ש (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971	
מרחב תכנון מועצה מקומית קרני שומרון	
הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרני שומרון	
תוכנית מס'	117/8
ועדת המשנה לתכנון ובניה קרני שומרון	
בישיבתה מס'	27
מיום	5/12/93
ה ח ל י ט ה	
מזכיר הועדה	
ל ת כ נ ו ו ב נ י ה ק ר נ י ש ו מ ר ו נ	

התוכן

3		פרק א': נתונים
5		פרק ב': הגדרות מונחים ופרושים
7		פרק ג': שימושי קרקע והוראות כלליות
13		פרק ד': תנאים כלליים לביצוע התכנית
16		פרק ה': הוראות בניה כלליות
17		פרק ו': מערכות תשתית
18		חתימות

פרק א' - נתונים

1. המקום: קרני שומרון - הגבעה המערבית הנמצאת בגוש 4 חלק מחילף חסינה, בגוש 18 - חלק מאל-מנאזל ובגוש 19 - חלק מקטאין על-עארה וסהלית טעימה באדמות הכפר דיר אסטיה.
2. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת 117/8 קרני שומרון - הגבעה המערבית (גינות שומרון).
3. שם הישוב: קרני שומרון.
4. גבול התכנית: קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 2000 : 1.
5. תחולת התכנית: השטח בתשריט התחום בקו כחול עבה.
6. שטח התכנית: כ - 509.3 דונם.
7. היוזם: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרני שומרון.
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
9. מגיש התכנית: מועצה מקומית קרני שומרון.
10. עורכת התכנית: רחל ולדן - אדריכלית.
רח' ברטנורה 19, ת"א 62282.
11. מטרת התכנית: הכנת תכנית מיתאר מפורטת של הגבעה המערבית בקרני שומרון.
א. קביעת אזורי מגורים לסוגיהם השונים, יעוד שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למסדות ציבור, יעוד שטחים למסחר, יעוד שטחים לתכנון בעתיד, התווית דרכים, שבילים וחניות.
ב. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
ג. חלוקת שטח התכנית להבנים ארכיטקטוניים המהווים יחידות תכנון אופייניות מבחינת צורתן, אופי הבינוי ואופי הפיתוח.
12. יחס לתכניות אחרות: בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, יקבעו הוראות תכנית זו.
13. מסמכי התכנית: א. דפי תקנון והוראות אלו.
ב. תשריט התוכנית, בקני"מ 2000 : 1 (להלן "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
ג. נספח 1 - רשימת המגרשים, שטחיהם וקווי בנין.
ד. נספח 2 - מפת מדידה.

א. ש. גל

מִגְבֵּל שְׂרִיט:

כהה

זוע כתום

זוע תכלת

זוע חום ומותחם חום כהה

זוע אפור ומותחם אפור כהה

זוע ירוק

זוחום שטח צבוע ירוק ומותחם
לידו האות "מ"

צבוע ירוק ומותחם אדום כהה

צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה

צבוע פסים אלכסוניים ירוקים
מים

צבוע חום

ז צבוע אדום

ז צבוע בצבע אפור ובפסים בצבע
ז כהה באלכסון

זר ברבע העליון של העגול

פרים ברבעים הצידיים של העגול

פר ברבע התחתון של העגול

נקודה קו

ת וספרה גדולה בצבע מתשריט

שחור דק

ספר שחור קטן

גבול התכנית

אזור מגורים א'

אזור מגורים ב'

אזור למבני ציבור

אזור למבני מסחר

שטח ציבורי פתוח

מקלט

שביל הולכי רגל ציבורי

שביל הולכי רגל פרטי

דרך מוצעת משולבת

דרך מאושרת / קיימת

דרך מוצעת / חנייה מוצעת

שטח למיתקנים הנדסיים

מספר דרך

מרווח צידי

רוחב הדרך

גבול מיבן

מספר מיבן

גבול מגרש

מספר מגרש מוצע

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

1. פירוש מונחים
 - א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
 - ב. מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם כאמור בחוק ובתקנות מבניה התקפות.
2. בחוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
3. הנועדה המקומית

מועדה המיוחדת לתכנון ובניה, קרני שומרון.
4. התכנית

תכנית מיתאר מפורטת מס' 117\8 הכוללת את התשריט בק.מ. 2000 : 1 ואת התקנון.
5. מהנדס

מהנדס הוועדה המיוחדת.
6. איזור או שטח

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת, או בסמל או בצרופיהם, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו - בתכנית זו.
7. איזור בינוי

איזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
8. שטח מגרש מזערי

השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התכנית.
9. מבנן

קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר היחס בין השטח הבינוי של המבנים המרכיבים את המבנן לשטח הקרקע עליהם הם נבנים תואם את אזור הבניה בו נמצא המבנן.
10. דרך

דרך כמשמעותה בחוק.
11. תחום דרך מתוכננת

רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, משוליים, האי המפריד, הניקוז והקרקע הדרוש לצמתים.
12. מתקן דרך

מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.
13. דרך קיימת או מאושרת

דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.

ימת אנמאושרת

יזמה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית

וצעת

מיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

בניה בוללים

המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע של ש נטו, לאחר הקצאת כל השטחים לצרכי הציבור.

מותר לבניה

קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מפני מפלס קומת הכניסה הקובעת ועד לגובה מסופי של הגג, בהתאם להנחיות התקנון.

ז

ווח האנכי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תחתית התקרה שמעליה אשר גבהו האנכי נטו ו-מגורים אינו קטן מ - 2.5 מ'.

ה

ה בבסיס מבנין בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' רשטחה אינו עולה על 50 מ"ר ותקרתה לא ווט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מ' מפני הקרקע מסופיים הסמוכים (פני קרקע סופיים יהיו בים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעת הוועדה).

פר קומות

פר הקומות כפי שקיימים בכל חתך למעט שטח חדר המדרגות.

לס ה - 0

לס הכניסה הראשית לבנין, כמסומן בתכנית הבינוי. קביעת המפלס יקבע עפ"י תכנית פיתוח ע"ג ידה מצבית שתוגש לכל קבוצת בתים או בית פרטי, כחלק מבקשה להיתר הבניה.

ז

זיס הבנין בין מפלס קרקע מתוכננת ופני רצפת הבטון התחתונה של הבנין, בגובה שאינו עולה על 2.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.

פרק ג' - שימושי קרקע-הוראות כלליות

א. שימוש קרקע

לא יתן רשיון למבנה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות כמפורט להלן:

ב. רשימת התכליות והשמושים המותרים:

1. מגורים - כללי

א. תכנית זו תחולק למבנים שהם חלקי התכנית המאופיינים על ידי סוגי אזורי מגורים אחידים ויחידת בינוי בעלת צביון אחיד. הוראות תכנית זו יתייחסו בחלקן לשטח התכנית כולה ובחלקן למבנים, כפי שיפורט בהמשך.

ב. גבולות המבנים מצויינים בתשריט.

ג. בתחום המבנים השונים ימצאו בנוסף לאזורי המגורים, אתרים למבני צבור למיניהם תוך פרוט ייעודים, שטחים צבורים פתוחים, אתרים מסחריים ועוד.

1.1. אזור מגורים א' (צבוע כתום בתשריט).

1.1.1. המגרשים הכלולים במבנים א1, א2, א3, ו-א4, ישמשו להקמת מבני מגורים בני קומותים ובהם יחידת דיור אחת או שתיים במגרש אחד.

1.1.2. תנאים מיוחדים לבניה באזור מגורים א' :

(1) גודל מגרש מזערי ליחידת דיור אחת יהיה 420 מ"ר, לבית דו משפחתי (שתי יחידות דיור) 700 מ"ר.

(2) מספר הקומות, גגות וגובה הבנין -גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות למעט מרתפים. כל הבתים יבנו עם גגות רעפים. הגובה המירבי המותר הכולל יהיה עד 8.5 מ' מפני מישור +0.00 של הבית ועד גובה סופי של רכס הגג. תורשה בנית כדר בתוך חלל הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר בתנאי שגובהו העליון החיצוני לא יחרוג מהגובה המותר. שטחו של החדר בחלל הגג יחושב בשטח הבניה הכללי.

(3) מכתפים - תורשה הקמת מרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר. שטח זה יחשב בסך שטח הבניה הכללי. יותר צהר למרתף בקירות שמעל פני הקרקע בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.

(4) קביעת מפלס ה-0 של הבית מפלס הכניסה הראשית לבנין, כמסומן בתכנית הבינוי. קביעת המפלס יקבע עפ"י תכנית פיתוח ע"ג מדידה מצבית שתוגש לכל קבוצת בתים או בית פרטי, כחלק מבקשה להיתר הבניה.

5) חגגה - חניה בנויה לרכב תתוכנן בתחום המבנה וחלק בלתי נפרד ממנו, או על קו 0 צדדי, 2 קדמי. בכל המגרשים שטח הוחל בבנייתם, התקן יהיה 2 מקומות חניה ליחיד דיור אחת.

6) מקלטים - תותרהקמת מקלטים ביתיים או משותפים כבעלות פרטית באישור הג"א.

7) מחסנים - תותר הקמת מחסנים ביתיים בתחום המבנה ובמסגרת שטח הבניה המותר, וכן מחסן חיצוני בתחום המגרש בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר, עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.

8) תכנית בנוי לביצוע - על יוזמי הבניה באזור מגורים זה להגיש עם בקשתם להיתר בניה תכנית בנוי ופיתוח לביצוע בק"מ 250 : 1. תכנית זו תוגש על בסיס תכנית מדידה מעודכנת ותהיה תואמת את נספח הבנוי והפתוח.

א. התכנית תכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
העמדת הבית תוך ציון מהרווחים, הגובה האבסולוטי לרבות כל הגבהים המתוכננים של הבית והחצר.

ב. תכנית הגדר מאבן לקט.

ג. תכנית פיתוח המגרש לרבות גבהים, שפועים, נקוז, טפול במדרונות, קירות תמך, מדרגות ושבילים, הכל תוך ציון מידות וחומר הבניה.

1.2. אזור מגורים ב' (צבוע תכלת בתשריט).

1.2.1. ישמש להקמת מבני מגורים בני קומותיים בצפיפות מגורים עד 6 יחידות דיור לדונם נטו. המבנים הכלולים באזור זה הינם: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. במבנים בהם לא סומנו בינוי וחלוקת משנה, תוגש תכנית בינוי וחלוקת משנה מוצעת ללא צורך בהגשת תכנית בנין עיר מפורטת.

1.2.2. תנאים מיוחדים לבניה באזור מגורים ב' :

1) צפיפות ואופי הבנוי - צפיפות המגורים תהיה עד 6 יחידות דיור לדונם נטו. הבנוי יכלול בנינים בודדים בני 4 יח"ד, 8 יח"ד, או 12 יח"ד, לסרוגין וכן בנינים טוריים צמודי קרקע. תותרנה כניסות נפרדות לכל יחידת דיור בבנין. כמו כן יותרו פתרונות עם חדרי מדרגות מרכזיים או כניסות משותפות ל-2 יחידות דיור.

2) מספר הקומות וגובה הבנוי - מספר הקומות המותר באזור זה הינו - 2 עד 3 קומות. גגות הבנינים יהיו משופעים בכסוי רעפים. אי לכך יותר נצול עליות גג בדירות שמתחתיהן ובתנאי שהכניסה אליהן תהיה מתוך הדירות האמורות. שטח עלית הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור. כן יותר נצול מסד שגובהו עולה על 2.5 מ' נטו, בתנאי שיהווה חלק מהדירה שמעליו ובתנאי שהכניסה אליו תהיה מהדירה שמעליו בלבד. כל זה כפועל יוצא של התנאים הטופוגרפיים במקום.

גובה הבניינים וקביעת מפלס ה-0 - כמוגדר בפרק ב' סעיף 20 גובה מפלס ה-0 יקבע לכל בנין או קבוצת בניינים.

(1) תכנית הגדלה סטנדרטיות - לכל הבניינים באזור מגורים זה תוכנה תכניות הגדלה סטנדרטיות. על יוזמי הבניה להפקיד תכניות אלו במשרדי הוועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה לאותו בנין או מבנן. ההגדלה תורשה אך ורק על סמך תכניות אלו.

(2) סנה - תוסדר ברחובות הגובלים ואו במגרשים עצמם. יחס החניה: 1.6 מקומות ליחידת דיור בכל המבנים הקיימים למעט מבנן מס' ב-1, ב-2, שם התקן הקיים הינו 1.3. בכל המתחמים אשר טרם הוחל בבניתם התקן יהיה 2 מקומות חניה ליחידת דיור.

(6) מחסנים - תותר הקמת מחסנים ביתיים בתחום המגרש בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר, לפי תכנית פיתוח מאושרת.

(7) תכנית בנוי ופיתוח לביצוע - על יוזמי הבניה באזור מגורים זה להגיש עם בקשתם להיתר בניה תכנית בנוי לבצוע בק"מ 250 : 1. בהוראה זו כלולים גם המיבנים אשר לגביהם לא הותרה הבנוי בתכנית זו. התכנית תוכן על בסיס תכנית מדידה מעודכנת. תכנית הבנוי והפיתוח למבנים אלה תאושר על ידי הוועדה ותשמש בסיס להוצאת היתרי בניה אשר יוכנו עפ"י ההוראות המצוינות לעיל. תכנית הבנוי ופיתוח תכלול מלבד הצבת הבניינים את ציון המרווחים בין הבניינים, גבהם האבסולוטי לרבות כל הגבהים המתוכננים של הבית וסביבתו. ציון חיבור המבנים למערכות התשתית - מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ותכניות הגדרות שבין הבניינים השונים ותכנית חלוקה מוצעת למגרשים. תכנית פיתוח מפורטת לרבות גבהים, שפועים, נקוז, טפול במדרונות, קירות תמך, מדרגות, שבילים, ועוד, הכל תוך ציון מידות וחומרי בניה.

אזור מגי ציבור - (צבוע חום ומותחם חום בתשריט).

2.1. ישמש להקמת מבני צבור למיניהם, כגון בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת וכו'. יעודם הספציפי של המגרשים יקבע ע"י יזמי התכנית באישור הוועדה.

2.2. תנאים מיוחדים לבניה באזור לבניני צבור :

(1) גודל המגרשים - הוא בהתאם ליעודם הבוסס על סטנדרטים של משהב"ש והמשרדים הרלוונטים. החניה תוסדר בתחום המגרשים אוו ברחובות הגובלים.

- (2) גובה המבנים - לא יעלה על שתי קומות. יותר נצול מסד שגובהו עולה על 2.5 מ' כפועל יוצא מהתנאים הטופוגרפים במקום.
- (3) שטח הבניה המותר - הינו בהתאם לסטנדרטים הרלוונטיים והמיכסות שנקבעו ליעודים השונים.
- (4) רעפים - לכל בנין צבורי יהיה גג מלא או חלקי מרעפים או שפת רעפים דקורטיבים באשור וועדה מקומית.
- (5) מגרש 920 : על יוזמי הבניה להגיש עם בקשתם להיתר תכנית בנין עיר מפורטת.
- (6) תכנית בנוי לבצוע - על יוזמי הבניה להגיש עם בקשתם להיתר בניה תכנית בנוי לבצוע בק"מ 250 : 1 המפרטות את העמדת המבנים, גבהם האבסולטי והמתוכנן, אופי פיתוח המגרש תוך ציון כל מרכיבי הפיתוח לרבות הגבהים המתוכננים, הנגישות, פנוי אשפה, חניה וכדומה.
- (3) אזור למבני מסחר - (צבוע אפור).
- 3.1. מבנים מ1, מ2 - ישמשו להקמת מבנים ובהם חנויות ומשרדים. חניה תקנית תהיה בתחום המגרש.
- 3.2. תנאים מיוחדים לבניה באזור למבני מסחר :
- (1) גובה מפלס ה- 0 יקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.
- (2) גודל המגרש המינימלי יהיה כמתואר בתשריט.
- (3) גודל הבנין, הגגות ומספר קומותיו - יהיה 2 קומות, הגג משופע מצופה ברעפים, קומת הקרקע תנוצל לחנויות והקומה העליונה לחנויות ומשרדים.
- (4) תכנית בנוי לבצוע - על יוזמי הבניה להגיש עם בקשתם להיתר בניה תכנית בנוי לבצוע בק"מ 250 : 1 הכוללת את כל פרטי הבניה, החניה, סלוק אשפה, הפיתוח, ריצוף, שבילים, קירות תמך, מדרגות, מסלעות וכד', הכל תוך ציון גבהים אבסולוטיים ומתוכננים לרבות התייחסות למבנים סמוכים.

4. **שטח ציבורי פתוח** - (צבוע ירוק בתשריט).
ישמש לנטיעות, שטחי נופש, מגרשי משחקים וצירי מעבר להולכי רגל וכן לשימור היער הקיים במקום, ויותר בו :
הקמת גני משחק ומתקניהם
מקלטים
מתקנים הנדסיים
שבילי מעבר
מעבר קוי כח , קשר ותשתית, ניקוז וביוב חניות
מעבר לכלי רכב לאזורים שאין אליהם גישה אחרת זולת זו המתוכננת
מרכיבי בטחון.
5. **דרכים וחניות** - ישמשו לתנועת רכב ורגלים, חניות וכן להעברת קוי תשתיות למיניהם.
- (1) רשת הדרכים תבוצע עפ"י התקנים והמפרטים המאושרים.
 - (2) תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליחידת דיור, למעט המבננים הקיימים. מגרשים שאינם למגורים - לפי דרישות המפקח על התעבורה.
 - (3) באותם אזורים בהם לא ניתן להתקין מקומות החניה הנ"ל לאורך הדרכים יותקנו מפרצי ומשטחי חניה מיוחדים בתוך המגרשים, הכל להשלמת התקן והכל עפ"י תכנית בנוי ופיתוח ע"ג תכנית מדידה.
6. **שטח למתקנים הנדסיים** - צבוע אפור ובפסים בצבע סגול כהה באלכסון.
ישמש להקמת מתקנים לאספקת מים, גז וכד' .

טבלת שימושי קרקע והוראות בניה

האזור	צבע אזור	מספר מבן	רוחב חזית מגרש מזערית (מ')	מספר קומות מירבי	גודל מגרש מזערי מ"ר	מספר יחידות לדונם	גובה בניה מירבי	שטח בניה ליחיד כולל הכל	קו בנין		
									קדמי	צידי	אחורי
מגורים א'	כתום	1א 2א 3א 4א	17	2 ומרתף	420 700 לדו- משפ'	1 2	8.5 מ'	300 מ"ר	5	4	5
מגורים ב'	תכלת	1ב 2ב 3ב 4ב 5ב 6ב 7ב 8ב 9ב 10ב 11ב	7.5מ' לקוטג' 20 מ' לבנין	2-3	150 קוטג' 600 לבנין	6	8.5 מ'	100%	5	4	5
מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	1מ	כמתואר בתשריט	2	1000		8מ'	80%	5	4	5
בניני ציבור	חום מותחם חום כהה		כמתואר בתשריט	2				לפי המכסות הענייניות של המשרדים הנוגעים ולפי החלטת ובי"ע מקומית			
									הערה : האמור בעמודות דלעיל מתייחס לכלל המבנים של התכנית		

פרק ד' - תנאים כללים לביצוע התכנית

בקרקעות ובנינים :

שו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות נבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

מוקדמים לאישור התכנית של המבנים והתרת פעילות בניה :

של הוועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנימלאו מתנאים הבאים :

זכנות חלוקה :

בכל שטח התכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הוועדה, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

תכנית מדידה :

תוחן בקני"מ 250 : 1 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, ותהיה מעודכנת עד שישה חודשים לפני מגשתה.

תכנית בנינו :

1. לקבוצות מבנים ו/או מבנים תוגש תכנית בנוי ופיתוח בקני"מ 250 : 1 ע"י מדידה מצבית.

2. הקוים התוחמים את המבנים המסומנים בתשריט מצביעים על כוונת התכנון בלבד. תותר חריגה מהם ובלבד שלא תהיה חריגה מיתר הוראות התכנית.

3. היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית הבנוי והפיתוח 250 : 1 של המבן הרלוונטי אליו משתייך הבנין. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית.

4. תכנית הבנוי והפיתוח תכלול :

- (א) תכנית העמדת המבנים לרבות גבהי הבנינים כולל גבהי הכניסות וגובה מפלס ה- 0.
- (ב) דרכי הגישה ופיתוח כולל של החצרות.
- (ג) סדורי חניה.
- (ד) פתרונות סלוק האשפה.
- (ה) חתכים עקרוניים של הבתים לרבות קירות תומכים.
- (ו) במקביל לתכנית הבנוי והפיתוח למגורים תוגש תכנית פיתוח כללית של השטחים הצבוריים הגובלים.

3. מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר ופיתוח :

- (1) לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית.
- (2) מאספי הביוב הראשיים, מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- (3) פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעו, וכן מעברים להולכי רגל.
- (4) מערכת אספקה ראשית של מים.
- (5) הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- (6) גני ילדים מתחת לגיל כובה לפי התקן של משרד החינוך.
- (7) מבנה למכולת או צרכניה.
- (8) מקום תפילה.
- (9) מרפאה או טיפת חלב.
- (10) היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ- 100 יחידות דיור.
- (11) היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים :
 - א) הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית - יחסית להיקף המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים לעיל.
 - ב) בוצעו בחלקן התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
 - ג) הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.
- (12) שמור הנוף
הוועדה תתנה את היתרי הבניה במלוי כל התנאים של תכנית זו, בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי :
 - (1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ובעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - (2) מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

שימור החורש הקיים - יעשה לשימור הקיים לרבות חורש טבעי, מסלעות וכדומה, וזאת ע"י הגשת תכנית מדידה מצבית כחלק מתכנית הפיתוח וההיתר שעליהם יסומנו במפורט העצים הקיימים והעצים המיועדים לעקירה לצרכי בניה. כמו כן תוכל הוועדה המקומית לדרוש נטיעה מחדש של עצים לצורך שיקום החורש.

בטיחות

אש - כל הבניה הציבורית טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

תכניות לצרכי רישום

א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.

ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.

ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא :

א. מחסן תחמושת/נשק.

ב. דרך היקפית + גדר רשת.

ג. תאורת בטחון הקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

2. ביצוע רכיבי הבטחון יהיה במקביל להקמת הישוב.

3. א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

פרק ה' - הוראות בניה כלליות

הוראות אלו מתייחסות לכל הבנינים בכל האזורים בכל חלקי התכנית.

1. בנינים הנבנים בשלבים

בנינים העשויים להבנות בשלבים, חובה על היזם להפקיד במשרדי הוועדה המקומית תכנית סטנדרטית להשלמת המבנה אשר תעשה אך ורק על סמך תכנית זו. הדברים אמורים גם למבני צביר ומסחר למיניהם העשויים להבנות בשלבים.

2. פיקוח על אופן הבניה

בידי הוועדה המקומית הסמכות להתנות מתן היתר הבניה בהקפדה מירבית על בצוע תכניות והנחיות אלו ולהפסיק הבניה כל אימת שמתגלה חריגה מתנאי הרישיון.

3. פיקוח על התכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונים

הוועדה המקומית רשאית בנוסף לאמור לעיל להתנות מתן היתר בניה בבצוע תנאים יחודיים הנוגעים למופע החיצוני של הבנין לרבות שמוש בחומרים, צבעים, עיצוב גדרות, מרפסות וכד'.

4. מתקנים לחמום מים על גגות הבנינים

ככלל יונחו הקולטנים על שפוע הגג ואילו הדודים ימוקמו בחלל הגג המשופע באישור הוועדה המקומית.

5. אנטנה מרכזית, מוטות, תרני רדיו ומתקנים אחרים על גגות הבנינים

לא תותר הקמת יותר מאנטנת טלוויזיה ורדיו אחת לכל בנין.

6. מקלטים וחדרים מוגנים

6.1 מקלטים ו/או חדרים מוגנים יותקנו בהתאם לתקנות רשויות הג"א.

6.2 ניתן יהיה להקים מקלטים משותפים במקומות בכמות ובמתקנים שיאושרו ע"י רשויות הג"א.

6.3 לא תנתן רשות שמוש בבנין בטרם הוקמו המקלטים כחוק.

פרק ו' - מערכות תשתית

ומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר של מערכות תשתית (ניקוז, ביוב, טלפון להקים על קרקע זו שום בנין, לבנות או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע המערכות למגרש חייב לתת זכות מעבר למערכות אלה בתחומי מגרשו, הן להקמתן והן להפעלתן יידי הוראות הוועדה המקומית בתנאי ההיתר.

הבניה ינוקזו לשיעור רצון הוועדה המקומית. היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה וה של קרקע כלשהי בתחום התכנית מחייבים טיפול מיוחד - יהא זה בסמכותה לכלול בהיתר את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.

הביוב - תהיה מבוססת על תכנית סלוק הביוב שתאושר ע"י קמ"ט בריאות ומשרד הבריאות.

אספקת המים תהיה מרשת שתונח ע"י חברת מקורות ותאושר ע"י קמ"ט בריאות ומשרד אות.

הקשורת ותאורה

חשמל - מגבלות הבניה בתחום הרצועות הקרובות לרשת קוי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן ייקבעו בהתאם לחוק החשמל התקף ולתקנות חב' חשמל. באזור מגורים א' ו-ב' תועדף רשת חשמל ביתי תת קרקעי וחיבורי חשמל לבתים תת קרקעיים. כנ"ל באזור למבני מסחר ואזור למבני צבור. היזמים יוכלו להקים רשת הזנה עילית באישור הוועדה המקומית. כל רשת הטלפונים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" ותהיה ת"ק. רשת טלוויזיה בכבלים - תהיה תת קרקעית. תאורת רחובות - רשת תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאורה סטנדרטיים עם כבלים תת קרקעיים בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי.

מעבר לקוי תשתית

זן זכות מעבר ללא כל תמורה לקוי ביוב, מים, חשמל ותקשורת במגרשי הבניה בכל האזורים צרכי התכנית מחייבים זאת. תינתן גם זכות כניסה לכל אותם המגרשים לצורך תיקונים של שוטף. דברים אלו אמורים גם ברשתות וקוי נקוז למינהם.

תתימנות

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

הנוסח : הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון.

עורך התכנית : אדריכל ולדן

כתובת : רח' ברטנורה 19, תל אביב 62282

טל. 03 - 5467586

מס' רשיון אדריכל : 07080

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערי
רח' ברטנורה 19, ת"א 62282
טל: 03-5467586/5440507
פקס: 03-6046299

תאריך : נובמבר 96

הצהרת עורך התכנית

אני מצהירה בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט, זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערי
רח' ברטנורה 19, ת"א 62282
טל: 03-5467586/5440507
פקס: 03-6046299

שם, תפקיד

4.2.91

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

מגרשים שטמיהם וקו בנין

48.

מי 8.60	4	5	6.85	מייר 300	1	450	2051
מי 8.60	3.97	5	6.73	מייר 300	1	450	2052
מי 8.50	3.79	5	6.82	מייר 300	1	450	2053
מי 8.60	3.95	5	7	מייר 300	1	450	2054
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	450	2055
מי 8.50	4	5	6.91	מייר 300	1	450	2056
מי 8.50	3.80	5	6.92	מייר 300	1	450	2057
מי 8.50	3.81	5	7	מייר 300	1	450	2058
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	450	2059
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	450	2060
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	450	2061
מי 8.50	3.97	5	7	מייר 300	1	450	2062
מי 8.50	4	5	6.99	מייר 300	1	450	2063
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	450	2064
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	450	2065
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	450	2066
מי 8.50	3.55	5	6.99	מייר 300	1	450	2068
מי 8.50	3.90	5	6.88	מייר 300	1	450	2069
מי 8.50	4	5	6.93	מייר 300	1	450	2070
מי 8.50	4	5	6.96	מייר 300	1	254	2071
מי 8.50	3.71	5	5.87	מייר 300	1	544	2072
מי 8.50	3.93	5	6.91	מייר 300	1	450	2073
מי 8.60	3.87	5	6.72	מייר 300	1	450	2074
מי 8.60	4	5	7	מייר 300	1	472	2075
מי 8.60	4	5	6.79	מייר 300	1	472	2076
מי 8.50	2.53	4.96	6.70	מייר 300	1	472	2077
מי 8.60	4	5	7	מייר 300	1	472	2078
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	472	2079
מי 8.50	3.94	5	6.96	מייר 300	1	466	2080
מי 8.60	4	5	6.54	מייר 300	1	589	2081
מי 8.60	4	5	7	מייר 300	1	591	2082
מי 8.60	3.96	5	7	מייר 300	1	450	2083
מי 8.60	4	5	6.97	מייר 300	1	450	2084
מי 8.60	3.74	5	6.80	מייר 300	1	450	2085
מי 8.60	3.81	5	6.56	מייר 300	1	450	2086
מי 8.50	3.90	5	6.86	מייר 300	1	450	2087
מי 8.50	4	5	6.92	מייר 300	1	450	2088
מי 8	4	5	7	מייר 300	1	450	2089
מי 8.60	3.84	5	7	מייר 300	1	450	2090
מי 8.60	3.96	5	7	מייר 300	1	450	2091
מי 8.50	3.96	5	6.88	מייר 300	1	450	2092
מי 8.50	3.04	5	6.92	מייר 325.30	1	451	2093
מי 8.60	2.97	5	6.95	מייר 300	1	451	2094
מי 8.60	3.94	5	6.92	מייר 300	1	451	2095
מי 8.60	4	4.80	7	מייר 300	1	451	2096
מי 8.60	4	5	6.85	מייר 300	1	451	2097
מי 8.60	4	5	6.83	מייר 300	1	451	2098
מי 8.60	4	5	6.91	מייר 300	1	451	2099
מי 8.60	3.86	5	7	מייר 300	1	560	2100
מי 8.50	3.68	5	7	מייר 307.54	1	476	2101
מי 8.60	4	5	6.88	מייר 300	1	477	2102
מי 8.60	3.98	5	7	מייר 300	1	460	2103
מי 8.60	4	5	7	מייר 300	1	460	2104
מי 8.60	4	5	7	מייר 300	1	460	2105
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	460	2106
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	460	2107
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	542	2108

מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	461	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	461	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	461	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	529	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	513	
מי 8.60	3.95	5	7	מייר 300	1	486	
מי 8.60	3.24	5	6.98	מייר 300	1	471	
מי 8.50	3.79	5	6.92	מייר 300	1	467	
מי 8.60	3.98	5	7	מייר 300	1	467	
מי 8.60	3.78	5	6.87	מייר 300	1	467	
מי 8.60	2.83	5	6.83	מייר 300	1	467	
מי 8	4	5	7	מייר 300	1	467	
מי 8.60	3.15	5	7	מייר 300	1	467	
מי 8.60	4	5	6.85	מייר 300.52	1	557	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	554	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	445	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	436	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	423	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	609	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	523	
מי 8.50	4	5	7	300	1	531	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	493	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	457	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	461	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	475	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	475	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	477	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	468	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	468	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	494	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	518	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	481	
מי 8.50		5	7	מייר 300	1	500	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	500	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	563	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	486	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	468	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	520	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	410	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	446	
מי 8.50	4	5	7	מייר 300	1	594	

48

סייה שטח או סייה

אחוזי הבניה

המותרים לבניה

בכל הקומות

והמפלסים

של מבנה

מספר

יחיד

במבנה

שטח

המגרש

מ"ר

מספר

ניגרש

מבין

גובה
מירבי
בציון
מטרים
או קומות

ציד
מי

קו בנן
אחורי
מי

קדמי
מי

300 מ"ר

1

486

2150

2.8

300 מ"ר

1

485

2151

300 מ"ר

1

486

2152

300 מ"ר

1

486

2153

300 מ"ר

1

569

2154

300 מ"ר

1

505

2155

300 מ"ר

1

505

2156

300 מ"ר

1

505

2157

300 מ"ר

1

505

2158

300 מ"ר

1

509

2159

300 מ"ר

1

509

2160

300 מ"ר

1

611

2161

300 מ"ר

1

483

2162

300 מ"ר

1

483

2163

300 מ"ר

1

483

2164

300 מ"ר

1

483

2165

300 מ"ר

1

483

2166

300 מ"ר

1

595

2167

300 מ"ר

1

483

2168

300 מ"ר

1

483

2169

300 מ"ר

1

483

2170

300 מ"ר

1

483

2171

300 מ"ר

1

588

2172

300 מ"ר

1

638

2173

300 מ"ר

1

326

2174

300 מ"ר

1

440

2175

300 מ"ר

1

440

2176

300 מ"ר

1

440

2177

300 מ"ר

1

440

2178

300 מ"ר

1

424

2179

300 מ"ר

1

417

2180

300 מ"ר

1

417

2181

300 מ"ר

1

417

2182

300 מ"ר

1

417

2183

300 מ"ר

1

411

2184

300 מ"ר

1

445

2185

300 מ"ר

1

445

2186

300 מ"ר

1

440

2187

300 מ"ר

1

445

2188

300 מ"ר

1

445

2189

300 מ"ר

1

445

2190

300 מ"ר

1

440

2191

300 מ"ר

1

444

2192

300 מ"ר

1

445

2193

44

סייה שטח או סיה

אחוזי הבניה

המותרים לבניה

בכל הקומות

והמפלסים

של מבנה

מספר

יחיד

במבנה

שטח

המגרש

מייר

גובה

מידבי

בציון

מטרים

או קומות

קו בנין

אחורי

מי

קדמי

מי

צידי

מי

8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	414
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	414
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	391
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	391
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	414
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	396
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	440
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	396
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	437
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	437
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	437
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	460
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	437
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	437
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	437
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	432
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	432
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	425
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	459
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	459
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	476
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	522
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	504
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	468
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	486
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	486
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	551
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	570
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	476
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	476
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	476
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	493
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	493
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	493
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	493
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	493
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	493
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	493
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	551
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	560
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	560
8.50 מי	4	5	5	300 מייר	1	560

45

מבין	ניספר נגרש	שטח הנגרש מ"ר	מספר יחיד במבנה	סייה שטח או סייה אחוזי הבניה המותרים לבניה			גובה מירבי בציון מטרים או קומות
				בכל הקומות והמפלסים של מבנה מ"ר	קדמי מ'	קו בנק אחורי מ'	
בג	2201	786	4	100 %	לפי תכנית מפורטת	2 קומות	
	2202	1130	4	100 %	לפי תכנית בניה	"	
	2203	1089	4	100 %	"	"	
	2204	1207	4	100 %	"	"	
	2205	929	4	100 %	"	"	
	2206	1022	4	100 %	"	"	
	2207	1083	4	100 %	"	"	
	2208	1339	4	100 %	"	"	
	2209	1345	4	100 %	"	"	
	2210	1270	4	100 %	"	"	
	2211	1030	4	100 %	"	"	
	2212	955	4	100 %	"	"	
	2213	1118	4	100 %	"	"	
	2214	872	4	100 %	"	"	
	2215	1303	4	100 %	"	"	
	2216	779	4	100 %	"	"	
	2217	756	4	100 %	"	"	
	2218	764	4	100 %	"	"	
	2219	702	4	100 %	"	"	
	2220	694	4	100 %	"	"	
	2221	681	4	100 %	"	"	
	2222	726	4	100 %	"	"	
	2223	931	4	100 %	"	"	
	2224	744	4	100 %	"	"	
	2225	722	4	100 %	"	"	
	2226	873	4	100 %	"	"	
	2227	872	4	100 %	"	"	
	2228	757	4	100 %	"	"	
	2229	761	4	100 %	"	"	
	2230	821	4	100 %	"	"	
	2231	893	4	100 %	"	"	
	2332	840	4	100 %	"	"	
	2233	805	4	100 %	"	"	
	2234	780	4	100 %	"	"	
	2335	871	4	100 %	"	"	
	2336	863	4	100 %	"	"	
	2237	720	4	100 %	"	"	
	2238	895	4	100 %	"	"	
	2239	813	4	100 %	"	"	
	2240	753	4	100 %	"	"	
	2241	760	4	100 %	"	"	
	2242	742	4	100 %	"	"	
	2243	638	4	100 %	"	"	
	2244	710	4	100 %	"	"	
	2245	691	4	100 %	"	"	
	2246	657	4	100 %	"	"	
	2247	1338	4	100 %	"	"	
	2248	897	4	100 %	"	"	
	2249	669	4	100 %	"	"	
	2250	749	4	100 %	"	"	
	2251	763	4	100 %	"	"	

5/1 x 4
204

2 קומות	לפי תכנית מפורטת	100 %	4	967	2251
"	לפי תכנית בניה	100 %	4	863	2253
1 קומה	"	100 %	4	674	2254
"	"	100 %	4	593	2255
"	"	100 %	4	639	2256
2 קומות	"	100 %	4	1197	2257
"	"	100 %	4	1078	2258
"	"	100 %	4	656	2261
1 קומה	"	100 %	4	760	2262
2 קומות	"	100 %	4	905	2263
"	"	100 %	4	663	2265
"	"	100 %	4	507	2269
"	"	100 %	4	695	2270
"	"	100 %	4	682	2271
"	"	100 %	4	770	2272
"	"	100 %	4	771	2273
"	"	100 %	4	756	2274
"	"	100 %	4	725	2275
"	"	100 %	4	700	2276

1944
= 26

ניבן	מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	מספר יחיד במבנה	סייה שטח או סייה אחוזי הבניה המותרים לבניה בכל הקומות והמפלסים של מבן מ"ר	קדמי מ'	קו בנין אחורי מ'	צדדי מ'	גובה מידבי בציון מטרים או קומות
2	2601	756	4	100	5	5	3	2 קומות - אפשרות לניצול גג
"	2602	756	4	100	5	5	3	"
"	2603	739	4	100	5	5	3	"
"	2604	771	4	100	4.5	5	3	"
"	2605	753	4	100	5	5	3	"
"	2606	771	4	100	5	5	3	"
"	2607	787	4	100	5	5	3	"
"	2608	771	4	100	4.75	5	3	"
"	2609	653	4	100	5	5	3	"
"	2610	731	4	100	5	5	3	"
"	2611	645	4	100	5	5	3	"
"	2612	753	4	100	4.5	5	3	"
"	2613	775	4	100	5	5	3	"
"	2614	842	4	100	4.5	5	3	"
"	2615	857	4	100	5	5	3	"
"	2616	839	4	100	5	5	3	"
"	2617	866	4	100	5	5	3	"
"	2618	888	4	100	5	5	3	"
"	2619	1001	4	100	5	5	3	"
"	2620	828	4	100	5	5	3	"
"	2621	1024	4	100	5	5	3	"
"	2622	820	4	100	5	5	3	"
"	2623	1108	4	100	5	5	3	"
"	2624	818	4	100	5	5	3	"
"	2625	969	4	100	5	5	3	"
"	2626	814	4	100	5	5	3	"
"	2627	965	4	100	5	5	3	"
"	2629	1079	4	100	5	5	3	"
"	2631	1032	4	100	5	5	3	"

29 x 4 =
= 116

" 2	0	5	5	150	1	208	2376
" 2	0	5	5	150	1	200	2377
" 2	0	5	5	150	1	192	2378
" 2	0	5	5	150	1	160	2380
" 2	0	5	5	150	1	160	2381
" 2	0	5	5	150	1	160	2382
" 2	0	5	5	150	1	200	2383
" 2	0	5	5	150	1	180	2390
" 2	0	5	5	150	1	160	2391
" 2	0	5	5	150	1	160	2392
" 2	0	5	5	150	1	160	2393
" 2	0	5	5	150	1	160	2394
" 2	0	5	5	150	1	160	2395
" 2	0	5	5	150	1	160	2400
" 2	0	5	5	150	1	160	2401
" 2	0	5	5	150	1	160	2402
" 2	0	5	5	150	1	160	2403
" 2	0	5	5	150	1	160	2404
" 2	0	5	5	150	1	160	2405
" 2	0	5	5	150	1	160	2410
" 2	0	5	5	150	1	160	2411
" 2	0	5	5	150	1	160	2412
" 2	0	5	5	150	1	160	2413
" 2	0	5	5	150	1	160	2414
" 2	0	5	5	150	1	160	2415
" 2	0	5	5	150	1	160	2416
" 2	0	5	5	150	1	160	2417
" 2	0	5	5	150	1	160	2418
" 2	0	5	5	150	1	168	2450
" 2	0	5	5	150	1	168	2451
" 2	0	5	5	150	1	168	2452
" 2	0	5	5	150	1	168	2453
" 2	0	5	5	150	1	168	2454
" 2	0	5	5	150	1	168	2455
" 2	0	5	5	150	1	168	2460
" 2	0	5	5	150	1	168	2461
" 2	0	5	5	150	1	168	2462
" 2	0	5	5	150	1	180	2463
" 2	0	5	5	150	1	184	2464
" 2	0	5	5	150	1	188	2465
" 2	0	5	5	150	1	230	2466
" 2	0	5	5	150	1	264	325
" 2	0	5	5	150	1	304	326
" 2	0	5	5	150	1	348	327
" 2	0	5	5	150	1	377	328
" 2	0	5	5	150	1	377	329
" 2	0	5	5	150	1	370	330
" 2	0	5	5	150	1	360	331
" 2	0	5	5	150	1	344	332
" 2	0	5	5	150	1	336	333
" 2	0	5	5	150	1	336	334
" 2	0	5	5	150	1	337	335
" 2	0	5	5	150	1	354	336
" 2	0	5	5	150	1	344	337
" 2	0	5	5	150	1	328	338
" 2	0	5	5	150	1	328	339

304

"	2	0	5	5	150	1	220	340
"	2	0	5	5	150	1	220	341
"	2	0	5	5	150	1	220	342
"	2	0	5	5	150	1	220	343
"	2	0	5	5	150	1	220	344
"	2	0	5	5	150	1	220	345
"	2	0	5	5	150	1	220	346
"	2	0	5	5	150	1	220	347
"	2	0	5	5	150	1	220	348
"	2	0	5	5	150	1	220	349
"	2	0	5	5	150	1	220	350
"	2	0	5	5	150	1	220	351
"	2	0	5	5	150	1	220	352
"	2	0	5	5	150	1	220	353

14
ס"ח - 250

מבנק	מספר מערש	שטח המערש מ"ר	מספר יחיד במבנה	סייה אחוזי הבניה המותרים לבניה בכל הקומות והמפלסים למבנק	קדמי מ' קו בנית אחורי מ'	צדדי מ' גובה מירבי בציון מטרים או קומות
ב	301	800	2-8	100	5	2 קומות תיצול חלל גג משופע
	302	450	2-8	100	5	"
	303	450	2-8	100	5	"
	304	800	2-8	100	5	"
	305	450	2-8	100	5	"
	306	450	2-8	100	5	"
	307	800	2-8	100	5	"
	308	450	2-8	100	5	"
	309	450	2-8	100	5	"
	310	800	2-8	100	5	"
	311	450	2-8	100	5	"
	312	800	2-8	100	5	"
	313	450	2-8	100	5	"
	314	450	2-8	100	5	"
	315	800	2-8	100	5	"
	316	450	2-8	100	5	"
	317	450	2-8	100	5	"
	318	450	2-8	100	5	"

2 קומות	2	5	5	100	8	800	319
"	2	5	5	100	2 8	450	320
"	2	5	5	100	8	450	321
"	2	5	5	100	8	800	322
"	2	5	5	100	8	450	323
"	2	5	5	100	8	450	324

5 ב

ס"ה"כ שטח או ס"ה"כ מפלסים המותרים לבניה	שטח הנערש מ"ר	ניזכר ניגרש	כ"מ
	506	901	נ"מ
	1505	902	נ"מ
	1092	903	נ"מ
לפי המכסות	9016	904	
המאושרות ע"י	2150	905	
משד הבינוי והשיכון,	713	906	
החינוך, הבריאות,	868	907	
העבודה והרווחה	300	908	
לפי העין	2025	909	
	10010	910	
	1008	912	
	1960	913	
	234	914	
	990	915	
	3120	916	
	1200	917	
	580	918	
	1080	919	
	704	920	

2-3 קומות
לפי אישור ועדת בנין ערים מקומית

משרד
הבנין והשיכון
לפי העין

על ספר	XI-11
כרם ושיטת	XII-12
פחיתות	XIII-13
כמה על קסוד	XIV-14
על כפר	XV-15
אדום	XVI-16
על כפר	XVII-17
על כפר	XVIII-18
על כפר	XIX-19
על כפר	XX-20
על כפר	XXI-21

Surveyed in 1933

Survey of Palestine, February 1934

מבט	מספר מנרש	שטח המגרש מי"ר	מספר יחיד במבנה	ס"ה שטח או ס"ה אחוזי הבניה המותרים לבניה בכל הקומות והמפלסים של מבנה	קדמי מי	קו בנין אחורי מי	צידי מי	גובה מירבי בציון מטרים או קומות
2.8	2150	486	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2151	431.95	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2152	431.95	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2153	432.04	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2154	431.85	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2155	469.12	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2156	468.92	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2157	601.22	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2159	546.32	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2160	431.68	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2161	437.80	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2162	444.13	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2163	444.36	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2164	444.89	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2165	444.29	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2166	516.65	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2167	488.85	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2168	425.77	1	300 מי"ר	7	5	4	8.50 מי
	2169	425.62	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2170	425.79	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2171	531.49	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2172	517.19	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2173	544.28	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2174	432.57	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2175	420.06	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2176	420.08	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2177	419.94	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2178	419.94	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2179	358.83	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2180	385.90	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2181	443.84	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2182	443.79	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2183	411.30	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2184	405.25	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2185	417.64	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2186	423.53	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2187	423.51	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2188	390.23	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2189	441.17	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2190	443.68	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2191	411.96	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2192	413.89	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי
	2193	389.13	1	300 מי"ר	5	5	4	8.50 מי

סייה שטח או סייה
אחוזי הבניה
המותעים לבניה

מבנה	מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	מספר יחיד במבנה	בכל הקומות והמפלסים של מבנה	קדמי מי	קו בנק אחורי מי	צדדי מי	גובה מירבי בציון מטרים או קומות
3 א	390	414	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	391	414	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	392	391	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	393	391	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	394	414	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	395	396	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	396	440	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	397	396	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	398	437	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	399	513.20	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	400	488.06	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	401	435.89	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	402	411.46	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	403	419.92	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	404	428.71	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	405	428.37	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	406	459.35	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	407	446.56	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	408	459.97	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	409	464.95	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	410	485.51	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	411	504.13	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	430	488.56	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	431	535.94	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	432	532.61	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	433	547.85	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	434	553.84	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	435	612.65	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	440	555.40	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	441	537.87	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	442	524.45	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	443	515.75	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	444	510.85	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	445	504.38	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	446	503.68	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	447	503.66	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	448	503.54	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	449	474.05	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	450	473.97	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	451	479.68	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	452	479.88	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	453	518.94	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	454	682.31	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	455	579.56	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	456	495.66	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	462	431.93	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	463	431.93	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	464	432.16	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	465	448.70	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי
	466	446.79	1	300 מ"ר	5	5	4	8.50 מי

מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	444.88	467
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	501.98	468
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	486.79	469
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	445.74	470
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	445.69	471
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	445.69	472
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	445.91	473
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	440.25	474
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	439.44	475
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	439.44	476
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	439.44	477
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	439.44	478
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	439.44	479
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	439.66	480
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	420.09	482
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	420.10	483
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	420.01	484
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	484.73	485
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	465.06	486
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	469.32	487
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	469.08	488
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	469.34	489
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	469.80	490
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	477.96	491
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	478.00	492
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	477.75	493
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	478.31	494
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	477.40	495
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	500.91	496
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	496.10	497
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	462.23	498
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	469.00	499
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	424.85	500
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	431.51	501
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	712.92	502
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	540.00	503
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	542.89	504
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	536.80	505
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	574.91	506
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	515.55	507
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	665.24	508
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	491.48	509
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	465.54	510
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	455.28	511
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	452.65	512
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	580.85	513
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	319.23	514
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	538.95	515
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	608.77	516
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	608.97	517
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	608.91	518
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	608.80	519
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	608.96	520
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	568.18	521
מי 8.50	4	5	5	מייר 300	1	572.27	522

[illegible]