

מתן תוקף

1

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

מועצה אזורית מטה בנימין

נפה רמאללה

תכנית מפורטת מס. 210/5

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס. 210/3-מתתיהו ג'

קרית ספר

מתתיהו ג'-שכונה צפונית

3.3.1992

15.4.1992

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 210/5 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/3-מתתיהו ג'. קרית ספר-מתתיהו ג'-שכונה צפונית.
- 1.2 מקום התכנית: בין קואורדינטות 148350 - 149050 ו - 153550 - 154600
- 1.3 שטח התכנית: כ-531.1 דונם.
- 1.4 תחולת התכנית וגבולותיה : תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט .
- 1.5 בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש.
- 1.6 יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.
- 1.7 מגיש התכנית: דיור מודיעין בע"מ.
- 1.8 מתכנן התכנית:אדריכל מ.בוכמן - רח' מזא"ה 33 תל-אביב. טל:03-295972.
- 1.9 תאריך:יולי 1990
- 1.10 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 23 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ של 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות: בהתאם לתכנית מתאר מפורטת מס'210/3-מתתיהו ג'. תכנית זו מבטלת את כל התכניות הקודמות על אותו השטח.
- 1.12 מטרת התכנית:
- 1.12.1 להוות תכנית מפורטת לתכנית מתאר מפורטת מס'210/3-מתתיהו ג' בחלקה הצפוני.
- 1.12.2 לקבוע יעודי קרקע והנחיות בניה.

2. הוראות ותנאים לבניית מגורים

2.1 אזור מגורים מיוחד

- 2.1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כתום יהווה אזור מגורים מיוחד.
- 2.1.2 תכליות מותרות: מגורים.
- 2.1.3 גובה/מספר קומות מרבי: ע"פ המסומן בתשריט.
- מספר קומות זה ימדד מכיוון החזית הפונה למורד.
- 2.1.4 שטח בניה לרישוי ומס' יח"ד: ע"פ הטבלה המצורפת בסעיף 18.
- 2.1.5 חניות פרטיות: הכניסות למגרשי החניה המסומנים בתשריט, כמשתפים לכל זוג מגרשים פרטיים, הינן מתוך תחום אחד המגרשים מבין השניים. החניה מחולקת שווה בשווה לשימוש המשותף של בעלי שני המגרשים הגובלים בגבול המשותף, כמסומן בתשריט ורשומה על שמם.

2.2 אזור מגורים ג'

- 2.2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים ג'.
- 2.2.2 תכליות מותרות: מגורים.
- 2.2.3 גובה /מספר קומות מרבי: ע"פ המסומן בתשריט.
- מספר קומות זה ימדד מכיוון החזית הפונה למורד.
- 2.2.4 שטח בניה לרישוי ומס' יח"ד: ע"פ הטבלה המצורפת בסעיף 18.

2.3 אזור מגורים ב'

- 2.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהווה אזור מגורים ב'.
- בשטח זה יבנו בתים טוריים, קוטג'ים טוריים או בנינים מדורגים.
- 2.3.2 תכליות מותרות: מגורים.
- 2.3.3 גובה/מס' קומות מרבי: ע"פ המסומן בתשריט.
- מספר קומות זה ימדד מכיוון החזית הפונה למורד.
- 2.3.4 שטח בניה לרישוי ומס' יח"ד: ע"פ הטבלה המצורפת בסעיף 18.

2.4 הנחיות כלליות למגורים

2.4.1 קווי בנין מינימליים-

לכביש- לפי תשריט, צדדי - 3.0 מ', אחורי - 3.0 מ'.

במגרשים מספר 0333, 0327, 0317, 0311, 0418, 0420, יותר קו בנין צדדי 1.0 מ'.

במגרשים מספר: 0210, 0208, 0206, 0204, 0202,

0220, 0218, 0216, 0214, 0212,

0226, 0224, 0222

יותר קו בנין צדדי 0.0 מ' בקומת קרקע, בין מגרשים למגורים.

לשצ"פ - 3.0 מ', לכביש לפי המסומן בתשריט.

במגרשים מספר: 06013, 06011, 0609, 0607, 0605, 0603.

יותר קו בנין צדדי 0.0 מ' בין המגרשים למגורים.

לשצ"פ - 3.0 מ'.

2.4.2 זכות מעבר לצבור בתוך המגרשים - השטח המקוקו בתוך שטח

המגרשים למגורים (ומגרש מס' 902 הציבורי), בקוים דקים שחורים, הינו שביל אשר הוא חלק משטח המגרש והמהווה זכות מעבר לציבור ומאפשר מעבר בין מגרש למשנהו ואל השצ"פ. לא תותר סגירת מעבר זה בשום צורה שהיא.

2.4.3 למבני עזר ולמרתפים יותר קו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' בתנאי

שלא יבלטו ביותר מ- 1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת שבגבול האחורי של המגרש.

2.4.4 מקלטים - המקלטים המשותפים ימוקמו בקומת המרתף של הבתים

המרובעים וירשמו כרכוש משותף של דיירי הבית המרובע ודיירי הבתים במגרשים הסמוכים למגרש עליו יושב הבית המרובע. לבתים שבמגרשים מספר: 0226, 0603, 0605, 0607, 0609, 0611, 0613, 0208, 0210, 0212, 0214, 0216, 0218, 0220, 0222, 0224, 0701, 0703, 0705, 0707, 0709, 0711, 0202, 0204, 0206, 0219, 0223, 0604, 0606, 0608, 0610, 0612, 0614, 0616,

0209 ,0205 ,0203 ,0337 ,0333 ,0327 ,0317 ,0311 ,0305,
 0301,0439 ,0437 ,0433 ,0431 ,0427 ,0425 ,0421 ,0417,
 0401, 0403 ,0405 ,0409 ,0411 ,0415 מקלטים משלהם. כל זאת
 בהתאם לתוכנית מקלוט באישור הרשות המוסמכת.

2.4.5 חניה - ראה סעיף 8.2 להלן.

2.4.6 חזיתות, חומרי גמר, גדרות, וגגות ראה סעיף 10 להלן.

2.4.7 תנאים למתן היתרי בניה ראה סעיף 11 להלן.

3. שטח לבניני ציבור

3.1 מגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום בצבע חום כהה יהיו
 שטחים לבניני ציבור.

3.2 תכליות מותרות: בניני ציבור לפי טבלה מצורפת, דרכים
 וחניות.

טבלת יעודי המגרשים ושטחיהם

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש בדונם
901	בי"כ, מקוה וגן ילדים	1.8
904	רזרבי	1.3
905	גן ילדים ומעון	2.1
906	בי"כ וגן ילדים	1.7
909	בי"כ וגן ילדים	2.3
910	רזרבי	1.2
911	רזרבי	3.9
912	2 בתי ספר	29.6
913	מתנ"ס	9.1
914	ישיבה ובי"כ	5.8
916	בי"כ וגן ילדים	1.9
917	גן ילדים בי"כ ומקוה	2.5
918	רזרבי	2.2
919	רזרבי	1.8
920	בי"כ וגן ילדים	2.2
926	רזרבי	0.8
927	רזרבי	2.6
סה"כ		72.8

- 3.3 גובה/מספר קומות מירבי: 3 קומות (לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים, חדרי מכוניות חפזים).
- 3.4 שטח בניה מומלץ לפונקציה:

חינוך

- מעון - 800 מ"ר - 5 כיתות.
- גן ילדים/חדר - 240 מ"ר - 3 כיתות א.6.
- בי"ס יסודי - 3500 מ"ר - 30 כיתות א.2.
- ישיבה - 4000 מ"ר.

דת

- בי"כ מרכזי - 1200 מ"ר א.2.
- בי"כ שכונתי - 500 מ"ר א.5.
- מקוה/בית מרחץ - 700 מ"ר א.2.

תרבות/נוער וספורט

- מתנ"ס - 1000 מ"ר
- 3.5 קרי בנין מינימליים למיבני הציבור, בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית כחלק מהבקשה למתן היתרי בניה.

4. אזור מסחרי

- 4.1 מגרשים מס': 922, 900, 924 הצבועים בתשריט בצבע אפור יהוו שטח למסחר.
- 4.2 תכליות מותרות: חנות למכירת מזון, דרכים וחניות או כל יעוד מסחרי אחר באישור הוועדה המקומית.
- במגרש מס' 922 תותר הקמת בית קפה בשטח 300 מ"ר (כולל מבני עזר).

- 4.3 גובה/מס' קומות מרבי: 2 קומות, כמפורט בהמשך, (לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים וחדר מכונות חפורים מכל הכיוונים). במגרש מס' 922 תותר הקמת קומה אחת בלבד (לא כולל מקלט, מרתף, וחדר מכונות חפורים).
- 4.4 %שטח בניה לרישוי:
במגרש 924 - בק.ק. 320 מ"ר. בק.א. 200 מ"ר. קומה זו תיהיה בנסיגה של לפחות 5.0 מ' מקו החזית. (כל השטחים כוללים מבני עזר).
- במגרש 900 - בק.ק. 320 מ"ר בקומת מסד 200 מ"ר. (כל השטחים כוללים מבני עזר).
- 4.5 קוי בנין מינימליים: לכביש- לפי תשריט.
לכל צד אחר - 3.0 מ'.
5. שטח למגרש מיוחד.
- 5.1 מגרש מס' 915 הצבוע בתשריט בפסים אפור וחום לסרוגין באלכסון יהווה שטח למגרש מיוחד.
- 5.2 חכליות מותרות: באישור הוועדה המקומית.
- 5.3 גובה/מס' קומות מירבי: 3 קומות (לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים, חדרי מכונות חפורים).
- 5.4 %שטח בניה לרישוי: 1200 מ"ר (כולל שטח מבני עזר).
מתוכם: 80% שטחי מסחר, ו-20% שטח לבנייני-ציבור.
- 5.5 קוי בנין מינימליים: לכביש- לפי תשריט.
לכל צד אחר - 3.0 מ'.
- 5.6 הפקעות: ההפקעות לצרכי ציבור תופקענה מהשטח הציבורי ולא מהשטח המסחרי.
6. מרכז משולב
- 6.1 מגרשים מס' 902,907 הצבועים בתשריט בפסים רחבים חומים ובפסים דקים אפורים לסרוגין באלכסון, יהוו מגרש למרכז משולב.

- 6.2 תכליות מותרות במגרש 907: שטחי מסחר, בריאות, חינוך ודת, דרכים, חניות ותחנות דלק. משרדי שלטון מקומי ומשרדים אחרים. תכליות מותרות במגרש 902: בי"כ, מעון, גן ילדים, מקלטים ומחסנים.
- 6.3 גובה/מס' קומות מרבי: 3 קומות (לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים וחדרי מכונות חפזים).
- 6.4 %/שטח בניה לרישוי במגרש 907: 130% מסה"כ שטח המגרש. (כולל שטח כל מבני העזר). מתוכם 80% שטחי מסחר ו-20% שטח לבנייני-ציבור. 50% מתוכם בקומת קרקע.
- שטח בניה מותר במגרש 902: 1790 מ"ר (כולל כל מבני העזר). מתוכם 80% שטחי מסחר ו-20% שטח לבנייני-ציבור.
- 6.5 קרי בנין מינימליים: לכביש-לפי חש"ט. לכל צד אחר -3.0 מ'.
- 6.6 הפקעות: ההפקעות לצרכי ציבור תופקענה מהשטח הציבורי ולא מהשטח המסחרי.

7. שטח ציבורי פתוח:

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ישמש כשטח צבורי פתוח. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום אדום ישמש כשביל להולכי רגל.
- 7.2 תכליות מותרות: מעבר להולכי רגל, גינון, הקמת ככרות מרוצפות הקמת מתקני ספורט, ונופש פעיל ושעשועים, הקמת מתקנים הנדסיים, מעבר לתשתיות, מקום מרכיבי בטחון לפי דרישת מקחל"ר וחניה. בשביל להולכי רגל יותר מעבר כלי רכב.
- 7.3 השטחים ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויתוחזקו על ידה.

8. דרך מוצעת

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה שטח לדרכים מוצעות.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר יהווה שטח לדרכים מאושרות.
- השטח הצבוע בתשריט תחום בקו שחור דק וקווים אדומים באלכסון יהווה שטח לדרכים מבוטלות.
- השטח הצבוע בתשריט בפסים אדומים וירוקים באלכסון לסרוגין, יהווה שטח לדרך משולבת.
- 8.2 החניה למגורים תהיה בתחום הכבישים והרחוב המשולב.
- 8.3 החניה לבנייני הציבור, המסחר, למגרש המיוחד ולמרכז המשולב חלקה בכביש וחלקה במגרש עצמו. החניה למגרש 922 חלקה בשצ"פ וחלקה במגרש עצמו.
- 8.4 תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.
- 8.5 שינוי בחתכי רוחב הכבישים, צורת החניה הציבורית ו/או הפרטית באשור הועדה המקומית ולא תחשב כשינוי ת.ב.ע.

9. שטח למתקנים הנדסיים

- 9.1 מגרשים מס' 929 ו-923 הצבועים בתשריט בצבע ורוד תחום סגול יהוו שטח למתקנים הנדסיים.
- 9.2 תכליות מותרות: הקמת מתקנים הנדסיים כגון אנטנות, שנאים וכו' באשור מהנדס המועצה. מגרש 923 שייך לחברת בזק.
- 9.3 קרי בנין מינימליים: לשביל להולכי רגל - 3.0 מ'
לכל צד - 4.0 מ'
לשצ"פ - 0.0 מ'.

10. הנחיות אדריכליות כלליות

- 10.1 חזיתות וחומרי גמר - חזיתות המבנים יתוכננו תוך כדי מתן אופי, אלנטגרלי ומגובש למבנה מכל צדדיו. רשימת חומרי הגמר תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה.
- 10.2 גגות - הגגות השטוחים יצופו בחומר בהיר ויטופלו כחזית חמישית, או ירוצפו וישמשו למרפסות לא מקורות. הקולטים ישולבו בגגות תוך כדי טפול בגגות כבחזית חמישית לכל דבר.
- 10.3 גדרות וקירות-
- 10.3.1 כל גדר שתבנה לחזית רחוב תהיה בבניה קשה, מחומרים אחידים לפי שתנחה תכנית הפיתוח בקנ"מ 1:500 (ראה סעיף 11.3), בגובה מינימלי של 20 ס"מ אך לא יותר מ- 90 ס"מ מפני המדרכה. הגדר תכלול, ארונות תקשורת וחשמל. מעליה תותר בנית גדר מוטות אנכיים ממתכת עד גובה 180 ס"מ.
- 10.3.2 ביז המגרשים או לשצ"פ תותר בנית גדר בבניה קשה בגובה 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהה המתוכננת ומעליה עד גובה 2 מטר גדר סבכת שתי וערב מברזל או גדר רשת.
- 10.3.3 במגרשים פינתיים בצמתים ראשיים, לאורך 30 מטר מהצומת לכל כוון, תותר בנית גדר מבניה קשה בגובה של 35 ס"מ ומעליה גדר מוטות אנכיים ממתכת עד גובה 120 ס"מ.
- 10.3.4 סה"כ גובה גדר מינימלית בכל כיוון תהיה 1.05 מ' מפני הקרקע הגבוהה המתוכננת.
- 10.3.5 גובה קירות התמך ברצף אחד, לא יעלה על 3.0 מ'.

11. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה

11.1 היתרי בניה לבניני ציבור, מסחר ומגרש מיחד.

11.1.1 תכנון השטחים לבניני ציבור, מסחר, מגרש מיחד והמרכז המשולב יתבסס על בקשה להיתר, הכוללת תכנית בינוי, פיתוח ותשתית אשר חלות על הקרקע שבנידון ע"ג תכנית מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך.

11.1.2 על סמך תכנית מפורטת זו לכשתאושר, יוכנו תכניות הבינוי לאזורים המוזכרים בסעיף 11.1.1 להלן כחלק מהבקשות להיתר, הכוללות תכניות בינוי, פיתוח ותשתיות, לאישור הועדה המקומית. בתכנית הבינוי שתוכן עבור המרכז המשולב והמגרש המיוחד, יוגדרו הפונקציות הציבוריות והמסחריות.

11.1.3 לגבי מבנים למגורים, תשתיות, מבני עזר ומתקנים הנדסיים (אנטנות, שנאים וכו') תוכל הועדה המקומית לתת היתרי בניה על סמך אישור תכנית זו.

11.2 היתרי בניה למגורים

11.2.1 תוגש בקשה להיתרי בניה קבוצתיים לכל טיפוס בית אשר תכלול:

א. תכנית סביבה בקנ"מ 1:5000 בה יודגשו המגרשים בהם יבנה טיפוס הבית המסויים.

ב. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 ו/או 1:250 בה יודגשו המגרשים בהם יבנה טיפוס הבית המסויים. התוכנית כוללת שירות העמדת הבית במגרש ומידות העמדה קובעות.

ג. תכנית טיפוס הבית בשלבו המלא הכולל: חישוב שטחים, תכנית גגות, תכניות הקומות, חתכים וחזיתות. לפי תכניות אלה תובן המשמעות של מס' הקומות הרשום ע"ג התשריט. לא תותר הרחבה או תוספת בניה מעבר לשלב הבית הסופי המוגש בבקשה להיתר בניה.

11.2.2 תנתן תעודת גמר לבית על סמך צורת הבקשה להיתר בניה כמפורט מעלה.

11.3 תכנית הבינוי והפיתוח העקרונית תתבסס על התכנית המפורטת הזו ותכלול: העמדות בתים משולבת בתכניות פיתוח נוף ותשתית, גבהי הבניינים, מפלסי הכניסה לבניינים, חמרי בניה עיקריים, גבהי השבילים והכיכרות, גבהי החצרות, מיקום גדרות וקירות תומכים גובהם והחומרים מהם יבנו, מיקום עמדות כיבוי אש, מערכות תשתית - (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, גז), איתור שרותי השכונה כגון אשפה, כביסה, כיבוי אש וכו'. מיקום מקלטים משותפים וחניות. חזיתות עקרוניות, חומרי גמר, פרטי גגות ופרטים עיצוביים אחרים.

11.4 הועדה המקומית רשאית לשנות או להוסיף תכליות ליעודים הקיימים ללא שינוי תכנית זאת, אם הדבר הוא לטובת הציבור.

11.5 הועדה המקומית רשאית לאשר ניצול מלוא זכויות הבניה במגורים, רק עם הגשת בקשה להיתר בניה להרחבה, ע"י מספר יחידות דיור במרוכז, המהווים יחד גוש בינוני אחד שלם.

12. תשתיות ציבוריות

12.1 רשתות תשתית ציבוריות כגון: אספקת מים, ביוב, תעול וניקוז, חשמל, תקשורת וטלפון תבוצענה באישור מהנדס המועצה.

12.2 בעת הצורך יותר מעבר של קווי ניקוז, ביוב או תקשורת דרך מגרשים למגורים, בתחום המגרש. כן יותר ניקוז של נגר עילי בין מגרש למשנהו, באמצעות פתרון נקוז המשולב בגדר המגרש. תיקון המערכות יתאפשר ע"י בעלי המגרשים.

12.3 סלוק פסולת ואשפה יקבעו בהתאם להוראות מהנדס המועצה. מיקום מכלי סילוק אשפה רחובותיים, יהיו בחניות הציבוריות, בתוך גומחות.

- 12.4 רשתות תקשורת וחשמל מתח נמוך יהיו תת קרקעיים. מתח גבוה יהיה על קרקעי.
- 12.5 תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: שנאים, מכלים וצוברי גז תת קרקעיים בשצ"פ, במגרשים לבניני ציבור ומסחר ובשטחים פרטיים.
- 12.6 לא יתאפשר איכלוס הישוב, אלא לאחר ביצוע קו מאסף ביוב ראשי לשכונה.

13. הפקעות לצרכי ציבור

- 13.1 שטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים: כדרך מוצעת וחניה, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור, מגרש מיוחד ומרכז משולב, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית. הפקעות במרכז המשולב ראה סעיף 6.6 לעיל ובמגרש מיוחד, ראה סעיף 5.6 לעיל.

14. שמור הנוף

- 14.1 הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- 14.1.1 מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי מגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- 14.1.2 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.
- 14.1.3 סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

14.1.4 "מניעת פגיעה נופית": על מנת למנוע פגיעה נופית תכניות הבינוי תיהנה מלוות ע"י אדריכל נוף שיכין תכניות פיתוח. כל השטח שבתחום התכנית יטופל טיפול נופי ולא תיהנה כל שפיכות חומר בלתי מבוקרות אל מחוץ לשטח התכנית.

15. מרכיבי בטחון

- 15.1 מרכיבי בטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם המיישב כפי שיקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- 15.2 מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
- 15.3 לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אשור מקחל"ר/ק. הגמ"ר איו"ש ואשור, הג"א למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- 15.4 שלביות בהקמת מרכיבי הבטחון-מרכיבי הבטחון בשטחים אשר טרם אוכלסו, יחשבו כתשתית ויושלמו טרם איכלוס הישוב.
- 15.5 בישובים עירוניים כפי שיוגדרו ע"י מקחל"ר אין צורך לחייב הקמת מרכיבי בטחון היקפיים כתנאי לאישור התכנית, אך יושאר שטח ליעוד זה בתשריט והתקנון ישא חותמת מקחל"ר/קצין הגמ"ר איו"ש.
- 15.6 קיימת חובת הקמת מרכיבי בטחון גם במוקד זמני.

16. חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רשום

- 16.1 סימון המרידה של תכניות לצרכי רשום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- 16.2 רחבי הדרכים יכולים להרשם בטתיה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.

- 16.3 רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונו בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.
- 16.4 בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. בתכנית חלוקה תותר, באשור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.
- 16.5 חישוב השטחים המדויק יקבע במפה לצרכי רישום. סטיה של עד 10% בחישוב השטחים לא יחשב כשינוי ת.ב.ע. ולא תדרש הפקדה נוספת של התכנית אלא אישור הועדה המקומית בלבד.
- 16.6 שינויים עד 1.0 מ' בכבישים ו/או בחלוקת מגרשים עקב טעויות ביצוע, לא יהיו שינוי לתכנית המפורטת.

17. טבלת שטחים

ייעוד	שטח בדונם	שטח ב %	סה"כ מס' יחידות	גובה/מספר קומות מרבי	קרי ביץ' מינימליים	% מ"ר בניה מרבי כולל מבני עזר.
אזור מגורים ב'	73.0	13.7	456	לפי תשריט	לכביש-לפי תשריט צדדי - 3.0 מ' אחורי- 3.0 מ' וראה סעיף 2.4.1	הכל על פי הטבלה המצורפת בסעיף 18 בגוף התקנון.
אזור מגורים ג'	42.8	8.0	331	לפי תשריט	לכביש-לפי תשריט צדדי - 3.0 מ' אחורי- 3.0 מ' וראה סעיף 2.4.1	
אזור מגורים מיוחד	76.9	14.5	794	לפי תשריט	לכביש-לפי תשריט צדדי - 3.0 מ' אחורי- 3.0 מ' וראה סעיף 2.4.1	
סה"כ	192.7	36.2	1681			
שטח לבניני ציבור	72.8	13.7		3 קומות לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים, וחדרי מכונות חפורים.	לפי תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית כולק מהבקשה למתן היתרי בניה.	ראה טבלא בסעיף 3.4
אזור מסחרי	3.1	0.6		2 ק' לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים וחדרי מ. חפורים במגרש 922 1 ק' לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים וחדרי מכונות חפורים.	לכביש-לפי תשריט לכל צד - 3.0 מ'	מגרש 900 - ק.ק. 320 מ"ר ק.מסד 200 מ"ר. מגרש 924 - ק.ק. 320 מ"ר ק.א. 200 מ"ר. מ. 922-300 מ"ר.
שטח למגרש מיוחד	4.8	0.9		3 קומות לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים וחדרי מכונות חפורים.		1200 מ"ר מתוכם 80% שטחי מסחר, 20% שטחי לבניני ציבור.
שטח למרכז משולב	33.3	6.3		3 ק' לא כולל מרתף, מקלט, מחסנים וחדרי מ. חפורים	לכביש-לפי תשריט לכל צד - 3.0 מ'	במגרש 907: 130% מהסה"כ שטח המגרש. מתוכם: 80% שטחי מסחר 20% שטחי לבניני-ציבור. 50% מזה בק.ק. במגרש 902: יותרו 1790 מ"ר. מתוכם 80% שטחי מסחר, 20% שטחי לבניני-ציבור.

יעוד	שטח ברונם	שטח ב %	סה"כ מס' יחידות	גובה/מספר קומות מרבי	קוי בנין מינימליים.	%/מ"ר בניה מרבי כולל מבני עזר.
שצ"פ	42.9	8.1				
דרך מוצעת	65.7	12.4				
דרך מאושרת	37.8	7.1				
שטח למתקנים הנדסיים	2.2	0.4			לשביל להולכי רגל 3.0 מ', לכל צד - 4.0 מ' לשצ"פ 0.0	
דרך משולבת	3.6	0.7				
שטח לתכנון בעתיד	69.7	13.1				
שביל להולכי רגל	2.5	0.5				
סה"כ	531.1	100.0				

18. טבלת זכויות הבניה (במ"ר).

מס מגרש	מס' יח"ד	סה"כ שטח רצפות כולל מבני עזר + מדרגות (במ"ר)	דגם הבית
501	26	3550	בית מדורג
503	26	3550	
505	26	3550	
507	26	3550	
509	26	3550	
502	8	1250	בית טורי
504	8	1250	
506	8	1250	
508	8	1250	
510	10	1600	בית משולב
512	10	1600	
514	10	1600	
520	10	1600	
522	10	1600	
524	10	1600	
526	10	1600	
528	10	1600	
401	20	2350	בית מרובע
403	20	2350	
405	20	2350	
409	20	2350	
411	20	2350	
415	20	2350	

מס מגרש	מס' יח"ד	סה"כ שטח רצפות כולל מבני עזר + מדרגות (במ"ר)	דגם הבית
417	20	2350	בית מרובע
421	20	2350	
425	22	2600	
427	22	2600	
431	22	2600	
433	22	2600	
437	22	2600	
439	20	2350	
404	8	1250	בית טורי
406	8	1250	
408	8	1250	
410	8	1250	
412	8	1250	
414	8	1250	
416	8	1250	
418	8	1250	
420	8	1250	
422	8	1250	
424	8	1250	
426	8	1250	
428	8	1250	
430	8	1250	
301	20	2350	בית מרובע

מס מגרש	מס' יח"ד	סה"כ שטח רצפות כולל מבני עזר + מדרגות (במ"ר)	דגם הבית
303	4	670	מדורג B*
305	20	2350	מרובע
307	4	670	מדורג B*
309	4	670	מדורג B*
311	20	2350	מרובע
313	4	670	מדורג B*
315	4	670	מדורג B*
317	20	2350	מרובע
319	8	1100	מדורג A
325	8	1100	מדורג A
327	20	2350	מרובע
329	8	1100	מדורג A
331	8	1100	מדורג A
333	20	2350	מרובע
335	8	1100	מדורג B
337	20	2350	מרובע
302	8	1250	טורי
304	8	1250	טורי
306	4	720	קוטג' טורי
308	4	720	
310	4	720	
312	4	720	
318	4	720	

מס מגרש	מס' יח"ד	סה"כ שטח רצפות כולל מבני עזר + מדרגות (במ"ר)	דגם הבית
320	4	720	קוטג' טורי
322	4	720	
324	4	720	
326	4	720	
203	20	2400	מרובע
205	20	2400	מרובע
207	8	1100	מדורג A
209	20	2350	מרובע
211	8	1100	מדורג A
217	8	1100	
219	20	2350	מרובע
221	6	820	מדורג C
223	20	2350	מרובע
202	9	1150	בית קומות
204	9	1150	
206	9	1150	
208	9	1150	
210	9	1150	
212	9	1150	
214	9	1150	
216	9	1150	
218	9	1150	
220	9	1150	
222	9	1150	

מס מגרש	מס' יח"ד	סה"כ שטח רצפות כולל מבני עזר + מדרגות (במ"ר)	דגם הבית
224	9	1150	בית קומות
226	9	1150	
603	14	1750	בית קומות (מזרחי)
605	14	1750	
607	14	1750	
609	14	1750	
611	14	1750	
613	14	1750	
604	22	2600	בית מרובע
606	22	2600	
608	22	2600	
610	20	2350	
612	20	2350	
614	18	2100	
616	18	2100	
702	18	1900	בית קומות
704	18	1900	
706	18	1900	
708	18	1900	
712	18	1900	

מס מגרש	מס' יח"ד	סה"כ שטח רצפות כולל מבני עזר + מדרגות (במ"ר)	דגם הבית
701	22	2600	בית מרובע
703	22	2600	
705	22	2350	
707	20	2350	
709	18	2100	
711	18	2100	

19. תצהיר המתכנן.

הינני החתום מטה, אדריכל מ. בוכמן, בעל מס' רשיון
מזהיר בזאת, כי טבלת השטחים תואמת את השטחים שבתשריט, על
פי המפורט בגוף התקנון.
ולראיה באתי על החתום:

מאיר בוכמן אדריכל
רח' מזא"ה 33, ת"א
מיקוד 65 214

חתימות:

מאיר בוכמן
(דיוף מודיעין כפי"מ)

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

מאיר בוכמן אדריכל
רח' מזא"ה 33, ת"א
מיקוד 65 214

המתכנן:

17.2.1992
15.4.1992

תאריך:

