

גקא

A2

20.4.95

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי ביתר עילית

תכנית מפורטת מס' 426/1/3/1
שינוי לתכניות מס' 426/1/3, 426/1/1/3

תוכן:

- | | | | | | |
|-----|-------------------------|---|-------|-----|---------------------|
| 20. | חזית מסחרית | 2 | עמ' 2 | 1. | שם התכנית |
| 21. | מבני עזר לתשתית | 2 | עמ' 2 | 2. | מסמכי התכנית |
| 21. | דרכים | 2 | עמ' 2 | 3. | מקום התכנית |
| 22. | מרכיבי בטחון | 2 | עמ' 2 | 4. | מגיש התכנית |
| 23. | ביצוע התכנית | 2 | עמ' 2 | 5. | יזם התכנית |
| 24. | חלוקה חדשה | 2 | עמ' 2 | 6. | בעל הקרקע |
| 25. | אוסנת סלויזיה ורדיו | 2 | עמ' 2 | 7. | המתכנן |
| 26. | ניקוז וביוב | 2 | עמ' 2 | 8. | מטרות התכנית |
| 27. | תוספת בניה | 2 | עמ' 2 | 9. | כפיפות לתכנית |
| 28. | פרישת מבני צבור ומוסדות | 2 | עמ' 2 | 10. | הוראות התכנית |
| 29. | טבלת היקף בניה למגורים | 2 | עמ' 2 | 11. | הגדרות |
| 30. | חתימות ואישורים | 2 | עמ' 2 | 12. | חלוקת השטחים |
| | | | | | הכלולים בגוף התכנית |
| | | | | 13. | אזורי מגורים ב' |
| | | | | 14. | אזורי מגורים א' |
| | | | | 15. | שטחים לבנייני צבור |
| | | | | 16. | שטח למוסד |
| | | | | 17. | מסוף תחבורה צבורית |
| | | | | 18. | שטח פתוח ציבורי |
| | | | | 19. | שטח נוף פתוח |

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה
 الإدارة المدنية لتخطيط يهودا والسامرة
 مجلس التخطيط الاعلى
 כל בקשה חייב להכניס עימה, כספית ובנייתית
 (יהודה ושומרון) (מס' 422) - תשלוב - 1771
 أمر بشأن تامين تنظيم المدن التي والاعلى
 (يهودا والسامرة) (المجلد 1818) 1772-1771
 מס' 1818
 לרא

מירב תכנון מקומי ביתר
 מועצת תכנון מקומי
 תכנית מפורטת מס' 426/1/3/1
 משרד

ועדת המערכת ל
 اللجنة القومية ل
 תאריך: 15.11.95
 מס' 6195
 תאריך: 15.11.95
 מועצת התכנון העליונה ומוסדות
 المجلس الاعلى للتخطيط والبناء
 ועדת המערכת ל
 اللجنة القومية ل

1. שם התכנית וסוגה : תכנית זו על כל מסמכיה ראמורים להלן תקרא "תכנית מפורטת מס' 426/1/3/1" (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של חשריט בקו"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית
שטחה וגבולותיה : אתר A2 ביישוב ביתר עילית.
שטח התכנית כ- 1036 דונם, בין קואורדינטות אורך 159800 - 161600 וקואורדינטות רוחב 122900 - 121700.
גבול התכנית הינו הקו הכחול שבתשריט.
4. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשכון.
5. יזם התכנית : משרד הבינוי והשכון.
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.
7. המתכנן : יער ארכיטקטים בע"מ רח' בוסתנאי 4 נוה צדק, ת"א.
8. מטרות התכנית : (1) קביעת יעודי קרקע ומערכת דרכים ראשית.
(2) חלוקה למגרשים.
(3) קביעת הוראות בניה ועקרונות בניה.
(4) קביעת מספר יח"ד בכל מגרש.
9. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית מס' 426 "ביתר" (להלן: תכנית המיתאר) - .
10. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במקרה ואינן עולות בקנה אחד ולא נאמר אחרת חלות ההוראות המגבילות יותר.
11. הגדרות : א. בנין מגורים - בנין שכולו או רובו נועד למגורים לרבות בנין שבו קומת הקרקע היא מסחרית.
ב. ועדה המקומית - הועדה המקומית לתכנון ובניה "ביתר עילית".
ג. ועדה מחוזית - מועצת תכנון עליונה ליהודה ושומרון.
ד. מהנדס העיר - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה למרחב תכנון מקומי ביתר עילית וכן מי שהוסמך על ידו.
ה. קומת מגורים - חלל שתחתיתו רצפה ומעליה תקרה בגובה שלא יפחת מ- 2.50 מ' המשמש למגורים ולאזורי השרות של המגורים (ח.מדרגות ממד"ים וכיו"ב) כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

סה"כ ב-%	שטח בדונם	צבע בתשריט	אזור מיועד ל:	12. חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
28%	289.8	ירוק משובץ ירוק כהה חום מותחם	נוף פתוח בניני צבור	
16%	165.8	חום כהה	צבורי פתוח	
11%	114.6	ירוק	מתקן הודסי	
0.3%	3.0	אפור	מגורים א'	
3.7%	39.4	כתום	מגורים ב'	
24%	251.7	תכלת	דרך מוצעת	
2.8%	27.0	אדום	דרך קיימת	
13.8%	140.7	חום בהיר אפור ופסים בסגול כהה	מסוף תחבורה ציבורית	
0.2%	2.0	באלנסון	מוסד	
0.2%	2.0	כתום		

13. אזור מגורים א' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום הם אזור מגורים א' ומיועדים לבניה צמודת קרקע. היקף הבניה למגורים - מספר יח"ד מירבי ומספר הקומות יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 30 להלן.

תנאי להיתר בניה במגרשים אלה היא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבון שלם מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקו"מ שלא יפחת מ-1:250 תכנית בינוי ופיתוח תכלול: חלוקה למגרשים, קירות תומכים, מסלעות, טרסות גן, מפלסי +00 סופיים של הבניינים, מפלסי פיתוח מתוכננים, חניות עפ"י התקן מתקני אשפה, הנחיות עיצוב מחייבות, הוראות לפרטי בנין, גגות וכיו"ב. מודגש בזאת כי היתרי בניה במגרשים אלה ינתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי פיתוח האמורה לעיל תאושר ע"י הועדה המקומית. גבולות המגרשים הסופיים יקבעו בתכנית בינוי פיתוח הנ"ל ותותר סטייה של עד 20% משטח המגרשים שבתשריט ובתנאי שסך כל השטח לאזור מגורים א' לא ישתנה. קו בנין קדמי - כמסומן על גבי הכבישים בתשריט. קו בנין צדדי - 4 מ' קו בנין אחורי - 4 מ'

14. אזור מגורים ב' : השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:

- (א). (1). היקף הבניה למגורים - מספר יחידות הדיור המירבי וכן מספר הקומות המרבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 30 להלן.
- (א). (2). בכל מגרש בניה יותרו לכל היותר בניית שלושה בנייני מגורים שמספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהם הוא 30. במידה ויהיו יותר משלושה בנייני מגורים ו/או יותר מ-30 יח"ד במגרש אחד תחויב חלוקת משנה של המגרש. כבנין מגורים יחשבו כל הדירות הקשורות לחדר

מדרגות אחד למעט בבניה צמודת קרקע.
חלוקת משנה הנ"ל תעשה לפי תכניות בינוי
ופתוח (סעיף ד') להלן.
(ב). קו הבנין קדמי יהיה כמסומן על גבי הכבישים
בתשריט. קו בנין אחורי - ביחס לגבול שבין מגרשי
מגורים סמוכים או שבין מגרש מגורים לבין מגרש
למבני צבור סמוכים לא פחות מ-4 מ'.
קו בנין צדדי - 3 מ'.
המרווח הצידי שבין שני בנייני מגורים באותו מגרש
שאינם צמודים - יהיה לא פחות מ-3.0 מ'.
יותר קו בנין צידי 0 בגבול שבין מגרש מגורים
לשצ"פ על אף האמור לעיל קוי בנין ומרווחים
אחרים ייקבעו, בהתאם למצב הטופוגרפי היחסי
ולהעמדת הבניינים, בתכנית בינוי ופתוח כמצוין
בסעיף קטן (ד) שלהלן.
תותר חריגה מעבר לקו הבנין עד לגבול המגרש -
באישור מיוחד של הועדה המקומית לצורך זיזים,
מרפסות, חדרי מדרגות וחדרי כניסה, וכיו"ב.
במגרש 15 תותר חריגה מקו הבנין כפוף לאישור תכנית
בינוי ופיתוח כאמור בסעיף ד' לעיל ואישור מהנדס
העיר.

(ג). ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להגדיל את
יח"ד המירבי בכל מבון עד 15% ע"י קיזוז בין
מגרשים, בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה
גדול מ-15% יעשה הדבר על הפקדת שינוי לתכנית זו
למגרש הנדון.
במגרש 19 תותר זכות מעבר לטובת חניה במגרש 20
כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח סעיף ד' להלן.

(ד). תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 49-11 הוא
הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם, מבוססת על
תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא
יפחת מ-1:500. תכנית בינוי ופתוח תכלול: העמדת
בניינים, גבהים, שטחים, מספר יח"ד, הוראות בדבר
חומרי גמר ומבנה גגות, קולטי שמש, אופן פיתוח
השטח, תכנון חניות ובצוען במסגרת המגרש עפ"י
התקן, שרות לשטחים מסחריים פריקה וטעינה,
מפלסים, קירות תומכים, מחקני אשפה וכיו"ב.
לא יותרו קירות תומכים בגובה של יותר מ-3.0 מ'
ברצף אחד.
יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית ינתנו מכח
הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי
והפתוח האמורה לעיל תאושר ע"י הועדה המקומית.
תכניות בנין ופתוח יהוו גם תכניות חלוקה
למגרשים.
לא יותרו עבודות חפירה, תמיכה, מילוי וכו' מחוץ
לגבולות המגרש.

(ה). הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאתם של היתרי בניה בהמצאם או בבנייתם של המוסדות הדרושים עבור האוכלוסיה המיועדת.
הועדה המקומית רשאית להתנות היתרי בניה בביצוען של עבודות תכנון ופתוח בשטחים סמוכים.
לא תוצא תעודת גמר ולא יותר איכלוס הבניינים לפני השלמת הפיתוח הסביבתי של המגרש.

(ו). חומרי גמר לבניינים יהיה אבן מלבנית או מרובעת מסוחרת שורות אופקיות. ציפוי האבן יכסה לפחות 80% מהקירות החצוניים של הבניין.
הגגות לבניינים יהיו מרעפים אדומים בארבעה שפועים (ללא גמלון משולש) שפוע הגג יהיה אחיד ובשעור של 30 מעלות.

(ז). תנאים למתן היתרי בניה:
(1). לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

(2). לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים לתכנון מוסדות הציבור הבאים:
- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
- בי"ס תיכון.
- מבנה למכולת או צרכניה
- מקום תפילה
- מרפאה או טיפת חלב

(3). (א). היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1 - בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.
הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיימו ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

(4). הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

15. שטחים לבניני צבור

: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים לבניני ציבור ויחולו עליהם הוראות של תכנית המיתאר סעיף 9. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"י יוזמי התכנית ע"ש המועצה המקומית ללא תמורה. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בנינוי ופיתוח למגרש שלם כמפורט בסעיף 13 (ד) ובתנאי שיקוימו ההנחיות הבאות:

(א). תכנית בנינוי פיתוח הנ"ל תראה ששיפוע הקרקע המתוכננת בכל מקרה אינו עולה על שיפוע של 20%.

(ב). קו הבנין ביחס לגבולות עם מגרשי מגורים סמוכים יהיו לפחות 4 מטר לשטח צבורי פתוח יותר קו בנין אפס.

(ג). חומר הגמר לבניני הצבור - יהיה אבן מלבנית טבעית מסותתת בשורות אופקיות לכל שטח החזיתות. כל הגגות יהיו גגות שטוחים.

(ד). שטח בניה מירבי לא יעלה על 90% משטח המגרש. גובה הבנינים לא יעלה על שלוש קומות בכל חתך נתון, תותר בניה מדורגת של יותר משלוש קומות לפי המצב הטופוגרפי ובתנאי שלא יעלה על גובה שלוש קומות בכל חתך כאמור לעיל.

(ה). ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להוסיף קומות עבור בית כנסת, בית מדרש וכיו"ב על גגות גני הילדים, מעונות היום וכד' ובתנאי ששטח בניה מירבי לא יעלה על 90% משטח המגרש ומספר הקומות לא יעלה על 3 קומות כאמור בסעיף ג' לעיל.

(ו). באזורי מבני הציבור תבוצע החניה עפ"י דרישת מהנדס המועצה ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן ולא פחות מחקן משרד התחבורה.

16. שטח למוסד

: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למוסד יותרו בו שמושים של מרפאה וטיפת חלב ויחולו עליו ההוראות שבסעיפים 15 (א) (ב) (ג) (ה) לעיל.

17. מסוף תחבורה צבורית

: השטח הצבוע בתשריט באפור מפוספס בסגול מיועד למסוף תחבורה ציבורית בשטח זה תותר בניה לצורך תפעול המסוף בלבד.

18. שטח פתוח ציבורי

: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. בשטח ציבורי פתוח תותר כניסת רכב לפי תכנית פיתוח מפורטת. כמו כן תותר בניה מבני אחזקה ושרות כגון: מבני שואים, מרכזוני חלוקת דואר, חדרי מאגד, מקטיני לחץ מים, מחסני גנונים, שרותים וכיו"ב.

19. שטח נוף פתוח : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו קוים ירוקים מצטלבים אלכסוניים הוא שטח נוף פתוח. יותרו בו עבודות ייעור וגינון וכן התקנת מתקני יער משחקים ושרותי יער וכן סלילת דרכי יער באישור הועדה המקומית.
20. חזית מסחרית : החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית. שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם למצויין בטבלה שבסעיף 30 לעיל. תכנית הבינוי תראה פתרונות חניה וגישה לרכב בתוך שטח המגרש.
21. מבני עזר לחשתית : (א) . בנית מבני עזר לחשתית כגון: מבנים לתחנות שואים, חדרי מאגד של "בזק" וכיו"ב. תותר בשטחים ציבוריים לרבות שטחים למבני צבור, שצ"פ ודרכים ובתנאי שמקומם, צורתם, מפלטיהם ואופן הפתוח סביבם יסומן בתכנית בנוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיפים 13 (ד) לעיל. במגרש 28 יבנה חדר שואי צמוד למגרש 733 לפי תכנית בנוי פתוח הנזכרת לעיל.
- (ב) . קוי חשמל למתח גבוה ומתח נמוך בכל שטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
22. דרכים : השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרכים חדשות. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (א) . תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
- (ב) . הדרכים כוללות מקומות חניה אשר יחושבו במסגרת התקן. תקן החניה 1:1.5 .
- (ג) . העבודות הנדרשות לביצוע הכבישים יהיו בתחום המיועד לדרכים בלבד.
23. 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 מרכיבי הבטחון יהיה במקביל להקמת הישוב .
- 3 . (א) . מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון .
- (ב) . מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקהל"ר .
- (ג) . לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקהל"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם .

24. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תוך שנה לאחר גמר הבניה.

25. חלוקה חדשה : (א) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבסעיף 29 ו: 30.

(ב) הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות, בצורה ובשטח של חלוקת המגרשים וכן בחלוקת משנה בתוך המגרשים ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו ובתנאי שתשמר ההעמדה היחסית בין המגרשים ובין שמושי הקרקע השונים ולא ישונה היחס בין סך כל השטח הציבורי והמגורים.

26. אנטנת טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

27. ניהול וביוב : (א) יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. תותר העברת קווי ביוב וניקוז ציבוריים ופרטיים בתחום של מגרשים פרטיים ובתנאי שיתואמו עם הבינוי במגרשים אלה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף (13 ד').
(ב) איסור בניה עד להצגת תוכניות לטיפול וסילוק השפכים המאושרות ע"י הגורמים הרלוונטיים במחוז ירושלים וועדת הביוב המחוזית.

28. תוספות בניה : הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בניה למגורים לאחר גמר הבניה - בתנאי שסך כל שטחי הבניה לא יחרגו מזכויות הבניה כפי שמופיעות בסעיף 30 להלך :
ובתנאי שתוגש ותאושר בקשה להיתר לבנין שלם.
היתרי הבניה יראו פתרונות לתוספות בניה בשעור של לפחות 80% מזכויות הבניה המותרות.

29. פרישת מבני ציבור ומוסדות

סה"כ שטח דונם

סה"כ שטח דונם	היעוד	מס' מגרש
1.3	גן ילדים	701
0.9	בית כנסת	702
0.6	בית כנסת	704
1.5	רזרבה	705
0.8	מקוה	706
1.4	מעון	707
1.0	בית כנסת	708
8.4	בי"ס לבנות	709
1.2	גן ילדים	710
2.0	מרפאה	711
1.0	בית כנסת	712
8.4	בי"ס לבנות	713
1.5	רזרבה	714
1.8	בית כנסת	715
0.6	בית כנסת	716
1.2	גן ילדים	717
0.7	מקווה	718
1.0	בית כנסת	719
1.9	רזרבה	720
1.5	מעון	721
1.6	גן ילדים	722
13.7	תלמוד תורה	723
6.1	ישיבה	724
5.5	ישיבה+בית כנסת	725
5.5	ישיבה+בית כנסת	726
9.9	מרכז ספורט	727
9.9	סמינר+בית כנסת	728
35.4	מוסד חינוכי על יסודי	730
7.9	מועדון	7301
1.4	מעון	731
1.5	גן ילדים	732
0.7	בית כנסת	733
1.1	בית כנסת	734
1.1	בית כנסת	735
1.1	בית כנסת	736
1.4	גן ילדים	737
1.0	גן ילדים	738
1.3	בית כנסת	739
0.7	בית כנסת	740
0.6	בית כנסת	741
1.0	גן ילדים	742
5.4	ישיבה	743
5.8	תלמוד תורה	745
1.5	גן ילדים	746

4.3	ישיבה	747
1.4	גן ילדים	748
1.4	גן ילדים	749
1.8	גן ילדים	750

סה"כ מבני ציבור ומוסדות 165.9

הערה: יעוד המגרש המופיע בטבלה זו מהווה המלצה בלבד. ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית ובהתייחס לפרוגרמת מבני הציבור של התכנית להחליף שמושים בין המגרשים.

30. טבלת היקף הבניה למגורים ולמסחר

א.אזור מגורים ב'

מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	מס' קומות	הערות
11	24.7	182	3 ק. 4 ק.	4 ק. לאורך רחוב 1 200 מ"ר מסחר בקומת קרקע בצומת רחובות 11, 15 קוטג'ים צמודי קרקע לאורך כביש 104
12	5.9	60	3 ק.	200 מ"ר מסחר לאורך רח' 11
13	7.3	54	3 ק.	
14	2.8	34	3 ק.	
15	4.9	36	3 ק.	
16	4.3	42	3 ק., 4 ק.	
17	4.0	40	4 ק.	
18	3.4	30	3 ק.	
18א	2.5	24	3 ק.	
19	13.9	93	3 ק.	בניה רוויה 3 ק. לאורך רח' 17 בשאר המגרש שטיח מדורג צמוד קרקע במגרש 19 תותר זכות מעבר לצורך חניה במגרש 20.
20	5.8	32	3 ק.	
21	9.7	80	3 ק., 4 ק.	4 ק. לאורך רחוב 1
22	9.3	92	3 ק., 4 ק.	רחוב 11 - 3 ק. רחובות 1, 1 א' 17 - 4 ק. בחזית רחוב 1 תתוכנן קומה מסחרית בקומת הקרקע של הבניינים בשטח של עד 1000 מ"ר. בחזית רח' 11 תתוכנן קומת מסחר בשטח של עד 200 מ"ר בקומת

הקרקע של הבנין.

רחוב 1א' מדורגים 3 קומות רחוב 11 מדורגים 4 ק. בבנין הצמוד למגרש 718 קומה מסחרית בשטח של עד 200 מ"ר בקומת הקרקע של הבנין.	3 ק. 4 ק.	84	13.6	23
מדורגים 3 ק.	3 ק.	78	11.4	25
רחוב 12 - 3 ק. רחובות 1, 1 א' 17, - 4 ק. בהזית רחוב 1 תתוכן קומה מסחרית בקומת הקרקע של הבנינים בשטח עד 1000 מ"ר	3 ק. 4 ק.	158	14.1	27
בניה רוויה 3 ק. לאורך רחובות 1, 16. קוטג'ים צמודי קרקע לאורך רחוב 105. בצומת רחובות 1, 16 תתוכן קומה מסחרית בקומת הקרקע של המבנים בשטח של עד 400 מ"ר	3 ק. 3 ק.	60 78	9.4 14.5	28 29
קוטג'ים צמודי קרקע	3 ק.	36	6.2	30
400 מ"ר מסחר בקומת קרקע של הבנינים שבצומת רחובות 1, 15	3 ק.	10	2.1	31
בניה רוויה 3 ק. לאורך רחוב 1 קוטג'ים צמודי קרקע לאורך רחוב 104.	3 ק.	22	3.2	32
בניה רוויה 3 ק. לאורך רחוב 1 קוטג'ים צמודי קרקע לאורך רחוב 104.	3 ק.	20	3.6	33
בניה רוויה 3 ק. לאורך רחוב 15 בצומת רחובות 1, 15 תבנה קומה מסחרית בקומת הקרקע של המבנים בשטח של עד 400 מ"ר. כנ"ל בצומת רחובות 12, 15 בשטח של עד 200 מ"ר.	3 ק.	32	5.8	34
בנית שטיח צמודת קרקע	2 ק.	36	9.0	35
בנית שטיח צמודת קרקע	2 ק.	28	6.4	36

מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	מס' קומות	הערות
37	7.4	78	רח' 12 3 ק. רח' 16 4 ק.	
38	1.4	16	4 ק.	
39	4.2	28	3 ק.	בצומת הרחובות 12, 17 תבונה קומה מסחרית בקומת הקרקע של הבניין בשטח של עד 200 מ"ר.
40	4.3	36	3 ק.	בתים מדורגים 3 ק. לאורך רח' 11
41	7.1	48	3 ק.	בתים מדורגים 3 ק. לאורך רח' 11
42	1.3	8	3 ק.	דירת גן + קוטג'
43	3.5	16	3 ק.	דירת גן + קוטג'
44	6.4	32	3 ק.	דירת גן + קוטג'
45	3.0	12	3 ק.	דירת גן + קוטג'
46	3.0	12	4 ק.	קוטג' כפול
48	6.3	42	3 ק.	בתים מדורגים 3 ק. לאורך רח' 12
49	6.3	30	3 ק.	בתים מדורגים 3 ק. לאורך רח' 12
סה"כ	251.80	1805		

הערות לסבלת לאזור מגורים ב':

- מספר הקומות הרשום בטבלה לעיל הוא מספר הקומות הכולל של הבניין.
- (א). בתים מדורגים יישמר מספר הקומות הרשום בטבלה בכל חתך נתון.
- (ב). גובה קומת המגורים ייחשב עד 3.00 מ'.
- שטח דירה לרישוי - שטחים עיקריים+שטחי שרות לפי תקנות חישוב שטחים בחוק התכנון והבניה - לא יותר מ-160 מ"ר.



ב. אזור מגורים א'

הערות	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח	מגרשים	מבון
	3	14	7.4	212-232	1
	3	47	32.0	233-287	2
		61	39.4		סה"כ
=====					

סה"כ יח"ד לאזורי מגורים א+ב = 1862 יח"ד

הערות לטבלת אזור מגורים א':

1. שטח דירה לרישוי - שטחים עיקריים+שטחי שרות לפי תקנות הישוב שטחים בחוק התכנון והבניה - לא יותר מ-250 מ"ר כולל מחסנים וחניה מקורה.

