

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0810838

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה - חלקה 95

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עיניינה איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים, תוספת כ- 1006 מ"ר שטחי בניה עיקריים, תוספת 2091 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, שינוי בקוי בניין ותוספת 3 קומות (6 קומות במקום 3 קומות), העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל, תוספת 20 יחידות דיור בכל תחום התכנית, העברת 980 מ"ר שטחי בניה עיקריים מכל תאי השטח בתכנית לתא שטח 9530 וקביעת מבנים להריסה. במסגרת התכנית מוצע להרחיב שביל קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה - חלקה 95

מספר התכנית 451-0810838

1.2 שטח התכנית

6.060 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1) )  
 16 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א)  
 4א), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

| קסם    | מרחב תכנון מקומי |
|--------|------------------|
| 198593 | קואורדינאטה X    |
| 668982 | קואורדינאטה Y    |

### 1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית המוכרה בשם שכונת עספור.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8879     | מוסדר   | חלק           |                     | 95                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/05/1997 | 3620                    | 4525               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/4 /2          |
| 06/04/2003 | 2024                    | 5172               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3000 /1 ממשיכות לחול.     | שינוי   | ק/3000 /1         |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |                   | אחסאן בדיר |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אחסאן בדיר |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 02: 31 23/11/2019 | אחסאן בדיר | 23/11/2019  | 1                   |          | מנחה  | זכויות בניה מאושרות |
| כן                  |                | 02: 48 24/11/2019 | אחסאן בדיר | 23/11/2019  | 1                   |          | מחייב | טבלאות הקצאה        |
| לא                  |                | 02: 04 24/11/2019 | אחסאן בדיר | 23/11/2019  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר           |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
|                | פרטי | ג'מיל אחמד עאמר |               |          | כפר קאסם | (1)  |     | 050-6957934 | 050-6957934 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אלפתח, כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|------|-----------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | ג'מיל אחמד עאמר |               |          | כפר קאסם | (1)  |     | 050-6957934 | 050-6957934 |       |

(1) כתובת: רח' אלפתח, כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|----------|--------------|-----|------------|------------|---------------------|
| ה. בניין       | עורך ראשי | אחסאן בדיר | 24995         |          | כפר קאסם | (1)          |     | 03-9071468 | 03-9071468 | ehsanb2@walla.com   |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | מזהר עיסא  | 809           |          | כפר קאסם | א- סולטאני ) | 12  | 03-9071446 | 03-9071446 | madharisa@gmail.com |

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: כפר קאסם.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה, שינוי הוראות בניה, הרחבה לשביל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית על ידי העברת שטחי בניה עיקריים מתאי השטח שבתחום התכנית לתא שטח 9530 עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
3. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
4. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
5. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
6. הוספת קומות למבנה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
8. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
9. הרחבה לשביל עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק.
10. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח                |
|-----------|------------------------|
| מגורים ב' | 9529 ,9528 ,9526 ,9516 |
| מגורים ג' | 9530                   |
| שביל      | 9531 ,952 ,951         |

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית  | מגורים ב' | 9526           |
| להריסה       | מגורים ב' | 9529 ,9528     |
| להריסה       | מגורים ג' | 9530           |
| להריסה       | שביל      | 9531 ,952      |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                          | מ"ר   | אחוזים |
|-------------------------------|-------|--------|
| אזור מגורים ג'                | 4,341 | 71.63  |
| אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית | 1,357 | 22.39  |
| שבילים                        | 362   | 5.97   |
| סה"כ                          | 6,060 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 3,721.38  | 61.46        |
| מגורים ג' | 1,954.2   | 32.28        |
| שביל      | 379.21    | 6.26         |
| סה"כ      | 6,054.79  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב). ד. מבנה חניה. ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח. ה. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ג'</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00. ד. מבנה חניה. ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח.               |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.3</b>   | <b>שביל</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מעבר כלי רכב והולכי רגל.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |           |
|------------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-------|-----------|-----------|
|                  | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |           |           |
|                  |            |                          |                         |   |                         |              |                         |                                |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              |                       |         |       |           | עיקרי     |
| 3                | 3          | 1                        | 4                       | 13  | 6.75                    | 6            | 55                      | 172                            | 1530                 | 360                   |       | 178               | 992                   | 888     | 9516  | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (1) 3            | 3          | 1                        | 5                       | 15  | 6.92                    | 9            | 55                      | 173                            | 2245                 | 540                   |       | 260               | 1445                  | 1300    | 9526  | מגורים ב' | מגורים ב' |
|                  |            |                          |                         |   |                         |              |                         |                                |                      |                       |       |                   | 203                   | 1300    | 9526  | מסחר      | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 1                        | 4                       | 13  | 6.27                    | 6            | 55                      | 172                            | 1643                 | 360                   |       | 191               | 1092                  | 956     | 9528  | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (1) 3            | (1) 3      | 1                        | 4                       | 13  | 8.6                     | 5            | 60                      | 188                            | 1090                 | 300                   |       | 116               | 674                   | 581     | 9529  | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 1                        | 6                       | 18  | 12.27                   | 24           | 55                      | 275                            | 5376                 | 1100                  |       | 391               | 3885                  | 1955    | 9530  | מגורים ג' | מגורים ג' |



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |      |       |
|------------------|---------|-----------|-----------|------|-------|
|                  |         |           |           | קדמי | אחורי |
| (1) 3            | 9516    | מגורים ב' | מגורים ב' |      |       |
| (1) 3            | 9526    | מגורים ב' | מגורים ב' |      |       |
|                  | 9526    | מסחר      | מגורים ב' |      |       |
| (1) 3            | 9528    | מגורים ב' | מגורים ב' |      |       |
| (1) 3            | 9529    | מגורים ב' | מגורים ב' |      |       |
| (1) 3            | 9530    | מגורים ג' | מגורים ג' |      |       |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

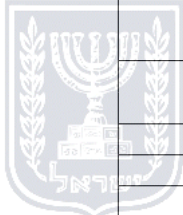
הערה ברמת הטבלה:

א. קומה תת קרקעית תשמש לפתרונות חניה.

ב. קו בניין לקומה תת קרקעית 0 או כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>חניה</b>  |
|            | <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.2</b> | <b>איכות הסביבה</b>   |
|            | <p>א. שפכים - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>ב. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז: יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p> |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.3</b> | <b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>   |
|            | <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> |

6.3

**חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.4

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5

**הריסות ופינויים**

תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-0810838



| פרטי החלקות/המגרשים המוקצים |                         |                         |                |                  |                          |            |                     | פרטי החלקות/המגרשים הקיימים |                         |                         |  |                |                  |                          |          |                     |         |        |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|------------------|--------------------------|------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|--|----------------|------------------|--------------------------|----------|---------------------|---------|--------|
| חתימת הבעלים                | החלקים בבעלות (%) (ב-ב) | שטח החלקה/ המגרש (במ"ר) | מס' זהות/תאגיד | שם בעלים רשום    | ייעוד                    | מס' תא שטח | חלקות/ חלקות מחלקות | מס' גוש                     | החלקים בבעלות (%) (ב-ב) | שטח החלקה/ המגרש (במ"ר) | שטח החלקה/ המגרש הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר) | מס' זהות/תאגיד | שם בעלים רשום    | ייעוד                    | מס' מגרש | חלקות/ חלקות מחלקות | מס' גוש | מס' ד' |
|                             | 28.15                   | 888                     | 035398502      | גימיל אחמד עאמר  | מגורים ב'                | 9516       | 95                  | 8879                        | 76.55                   | 1066                    | 1066                                       | 035398502      | גימיל אחמד עאמר  | מגורים ג'                | 95/16    | 95                  | 8879    | 1      |
|                             | 71.85                   |                         | 034381780      | חוסאם גימיל עאמר |                          |            |                     |                             | 23.45                   |                         |  | 034381780      | חוסאם גימיל עאמר |                          |          |                     |         |        |
|                             | 100                     | 1300                    | 035398502      | גימיל אחמד עאמר  | מגורים ב' עם חזית מסחרית | 9526       |                     |                             | 100                     | 1357                    | 1357                                       | 035398502      | גימיל אחמד עאמר  | מגורים ג' עם חזית מסחרית | 95/26    |                     |         | 2      |
|                             | 100                     | 956                     |                |                  | מגורים ב'                | 9528       |                     |                             | 100                     | 585                     | 585  |                |                  | מגורים ג'                | 95/27    |                     |         | 3      |
|                             | 100                     | 581                     |                |                  |                          | 9529       |                     |                             | 100                     | 970                     | 970  |                |                  |                          | 95/28    |                     |         | 4      |
|                             | 100                     | 1955                    |                |                  | מגורים ג'                | 9530       |                     |                             | 100                     |                         | 574  |                |                  |                          | 95/29    |                     |         | 5      |
|                             |                         |                         |                |                  |                          |            |                     |                             | 100                     |                         | 1142                                       |                |                  |                          | 95/30    |                     |         |        |
|                             |                         | 5680                    |                |                  | <b>סה"כ</b>              |            |                     |                             |                         | 5694                    | 5694                                       |                |                  | <b>סה"כ</b>              |          |                     |         |        |



תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה  
 תכנית 4/3000/ק  
 6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

| הערות                                  | קווי בניין (3)                       |      |                | גובה מירבי (2)  |     | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1) |            |             |      |                   | מס' יחיד מירבי במגרש                | רוחב חזית מגרש מזערית | גודל מגרש מזערי במ"ר | ייעוד קרקע        |                                   |
|--|--------------------------------------|------|----------------|-----------------|-----|----------------------------------|------------|-------------|------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|
|  | אחורי                                | צידי | קדמי           | בקומה           | מטר | סה"כ                             | שטחי שירות |             |      | שטח עיקרי         |                                     |                       |                      |                   |                                   |
|  |                                      |      |                |                 |     |                                  | תת קרקעי   | עולי (סה"כ) | מדחף | עולי בקומה        |                                     |                       |                      |                   | סה"כ                              |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | 3                                    | 3    | 3 או לפי תשריט | 3 + קומה מפולשת | 13  | 146%                             | 10%        | 20%         | 20%  | 96%               | 32%                                 | 1 לקומה               | 18 או לפי הקיים      | 400               | מגורים ג'                         |
|  | 4                                    |      |                |                 |     | 161%                             | 10%        | 20%         | 20%  | 111%              | 37%                                 | 2 לקומה               |                      | 600               |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | 3                                    | 3    | 3 או לפי תשריט | 3 + קומה מפולשת | 13  | 146%                             | 10%        | 20%         | 25%  | 96%               | 32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע    |                       |                      |                   | מגורים ג' עם חזית מסחרית א'       |
|  | 4                                    |      |                |                 |     | 161%                             | 10%        | 20%         | 25%  | 111%              | 37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע    |                       |                      |                   |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | 3                                    | 3    | 3 או לפי תשריט | 3 + קומה מפולשת | 13  | 146%                             | 10%        | 20%         | 20%  | 96%               | 32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד |                       |                      |                   | מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'       |
|  | 4                                    |      |                |                 |     | 161%                             | 10%        | 20%         | 20%  | 111%              | 37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד   |                       |                      |                   |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | על פי החלטת ועדה מקומית              |      |                | 3               | 11  | 165% או עפ"י /61א                | 10%        | 20%         | -    | 135% או עפ"י /61א | 45% או עפ"י /61א                    | 1 לקומה               |                      | 250 או עפ"י הקיים | מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית) |
|  | 4                                    | 3    | 5 או לפי תשריט | 3               | 13  | 230%                             | 50%        | 20%         | 10%  | 150%              | 50%                                 | -                     | 45                   | 2,000             | שטח למרכז מסחרי                   |
|  | 4                                    | 5    | 5 או לפי תשריט | 2               | 8   | 70%                              | 10%        | 10%         | -    | 50%               | 25%                                 | -                     | 20                   | 500               | שטחי דרך                          |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                 |     |                                  |            |             |      |                   |                                     |                       |                      | שטח למבני ציבור   | 6.1.7                             |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                 |     |                                  |            |             |      |                   |                                     |                       |                      | שטח ציבורי פתוח   | 6.1.8                             |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                 |     |                                  |            |             |      |                   |                                     |                       |                      | שטח ספורט         | 6.1.9                             |

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
  - גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
  - הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
  - באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50' מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
  - במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.