

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-1018712

שינוי חלוקת שטחי הבניה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה על פי התכנית החלה במקום.

במסגרת התכנית מועברים שטחי בניה מתאי שטח 1336 ו- 1337 לתאי שטח 1331, 1334, 1335, 1341 עם תוספת קומה תת קרקעית נוספת בתאי שטח אלה. כמו כן מבוקש לאשר שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      שינוי חלוקת שטחי הבניה

מספר התכנית      451-1018712

1.2 שטח התכנית      9.637 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (א4), 62א (א) (6)

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

| קסם    | מרחב תכנון מקומי |
|--------|------------------|
| 196849 | קואורדינאטה X    |
| 669674 | קואורדינאטה Y    |

### 1.5.2 תיאור מקום התכנית בתחום מתחם 6 ו-7 בתחום תכנית תמל/1078

### 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 מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן                    |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------------------------|
| 8868     | מוסדר   | חלק           |                     | 40-41                                |
| 8871     | מוסדר   | חלק           |                     | 13, 15-19, 21, 25, 118, 122, 138-140 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח                     |
|-------------|--------------------------------------|
| תמל/1078    | 1341, 1337 - 1336, 1335 - 1334, 1331 |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 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          |
| 23/06/2019 | 12144                   | 8305               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1078 ממשיכות לחול.      | שינוי   | תמל/1078          |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |                   | כמאל בדיר  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | כמאל בדיר  |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 18: 06 11/09/2021 | כמאל בדיר  | 11/09/2021  | 3                   |          | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  |                | 01: 42 12/09/2021 | כמאל בדיר  | 10/09/2021  | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------|----------|-----------------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | עיריית כפר<br>קאסם | כפר קאסם | א שוהדא )<br>(1 |     | 03-9370548 | 03-9370078 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד           | ישוב     | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|--------------------|----------|-----------------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | עיריית כפר<br>קאסם | כפר קאסם | א שוהדא )<br>(1 |     | 03-9370548 | 03-9370078 |       |

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|----------|--------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| מהנדס          | עורך ראשי | כמאל בדיר  | 38934         |          | כפר קאסם | א- סולטאני )<br>(1 |     | 03-9370403 | 03-9370403 | kamal077@w<br>alla.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | מוחמד בדיר | 708           |          | כפר קאסם | חאלד בן אל<br>וליד | 60  | 03-9370696 | 03-9370696 | mohra@bara<br>k.net.il |

(1) כתובת: ת"ד 2735.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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

שינוי חלוקת שטחי הבניה, הוספת קומות תת קרקעיות, שינוי בקווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית על ידי ניווד שטחי בניה מתאי שטח 1336, 1337, לתאי שטח 1331, 1334, 1335, 1341 עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
2. הוספת קומה תת קרקעית נוספת בתאי שטח 1331, 1334, 1335, 1341 עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח                |
|------------|------------------------|
| מגורים ב'  | 1337, 1336             |
| מגורים ג'  | 1341, 1335, 1334, 1331 |
| דרך מאושרת | 1711                   |

| סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה       | דרך מאושרת | 1711           |
| להריסה       | מגורים ב'  | 1337, 1336     |
| להריסה       | מגורים ג'  | 1331           |

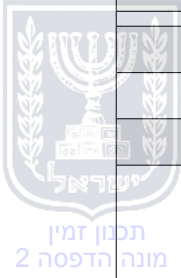
#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |       |        |
|------------|-------|--------|
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת | 3,471 | 36.02  |
| מגורים ג'  | 6,166 | 63.98  |
| סה"כ       | 9,637 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 3,470.57  | 36.02        |
| מגורים ב'  | 2,547.23  | 26.43        |
| מגורים ג'  | 3,618.4   | 37.55        |
| סה"כ       | 9,636.2   | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b><br>מגורים.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בניוי</b><br>1. בניה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה.<br>2. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש.<br>3. גובה מרבי לקומת מגורים 4 מטר.<br>4. בתחום יעוד זה מוצעות יחידות דיור הקטנות.  |
| <b>ב</b>     | <b>מרתפים</b><br>מרתפים ומחסנים:<br>קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת.   |
| <b>ג</b>     | <b>קווי בנין</b><br>1. לא יוקם כל בנין בייעוד זה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו. במבנים קיימים קווי בניין על פי המצב הקיים, כל תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.<br>2. על המבנים להיצמד ככל האפשר לקו הבניין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב.<br>3. מרפסות המבנים יתוכננו במרחק אחיד מהחזית בקו רציף ככל האפשר. |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ג'</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b><br>מגורים.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בניוי</b><br>1. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש.<br>2. גובה מרבי לקומת מגורים 4 מטר.<br>3. בתחום יעוד זה מוצעות יחידות דיור הקטנות.  |
| <b>ב</b>     | <b>מרתפים</b><br>מרתפים ומחסנים:<br>1. קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת.<br>2. לכל דירה תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר נטו.<br>3. המחסן ייבנה במרתף. בהיעדר מרתף, בתחומי המבנה.  |
| <b>ג</b>     | <b>קווי בנין</b><br>1. לא יוקם כל בנין בייעוד זה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.<br>2. על המבנים להיצמד ככל האפשר לקו הבניין הקדמי על מנת לייצר חזית רציפה לרחוב.<br>3. מרפסות המבנים יתוכננו במרחק אחיד מהחזית בקו רציף ככל האפשר.   |



|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 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) | מספר<br>יח"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      |           |
|------------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------|-----------|
|                  | צידו-<br>שמאלי | צידו- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |       |           |           |
|                  |                |            |                          |                         |   |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי |                       |         |       |           |           |
| 3                | 3              | 3          | 1                        | 6                       | 19  | 12 (1)       | 40                      | 166                            | 2219                  | 720   | 0                 | 225   | 1130                  | 1333    | 1336  | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3              | 3          | 1                        | 5                       | 16  | 9 (1)        | 50                      | 148                            | 1798                  | 540   | 0                 | 265   | 885                   | 1214    | 1337  | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3              | 3          | 2                        | 5                       | 16  | 17 (3)       | 55                      | 368                            | 3216                  | 780   | 0                 | 368   | 1864                  | 873     | 1331  | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 3                | 3              | 3          | 2                        | 5                       | 16  | 14 (1)       | 65                      | 414                            | 2542                  | 578   | 0                 | 308   | 1493                  | 614     | 1334  | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 3                | 3              | 3          | 2                        | 6                       | 19  | 24 (4)       | 50                      | 394                            | 4317                  | 974   | 0                 | 677   | 2374                  | 1095    | 1335  | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 3                | 3              | 3          | 2                        | 6                       | 19  | 24 (4)       | 50                      | 413                            | 4283                  | 968   | 0                 | 672   | 2354                  | 1037    | 1341  | מגורים ג' | מגורים ג' |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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

| מ"ר | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|-----|---------------|---------|-----------|-----------|
| 144 | קדמי<br>(2) 4 | 1336    | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 108 | 4             | 1337    | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 204 | 4             | 1331    | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 163 | (2) 4         | 1334    | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 292 | 4             | 1335    | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 289 | 4             | 1341    | 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכן 2 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.
- (2) או כמסומן בתשריט.
- (3) מתוכן 4 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.
- (4) מתוכן 9 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום המגרש.

6.2

איכות הסביבה

א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מי תיהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה. - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים. ג. ניקוז : תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש לגינן. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. ד. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.3

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

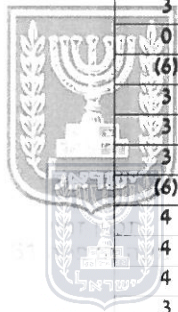
## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף

קו בנין (מטר) 18:06:01 11/03/2024 10187107-451-10187107-451



| יעוד      | שימוש    | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |      |                    |      | אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות        |                    | קו בנין (מטר) |
|-----------|----------|---------|-----------------|-------------------|------|--------------------|------|-------------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
|           |          |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                               |                   |           |                                   | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |               |
|           |          |         |                 | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות |                               |                   |           |                                   |                   |                    |               |
| מגורים ד' | >סך הכל< |         | 1740            | 3280              | 984  | 1940               | 382  | 38                            | 32 (5)            | 27        | 8                                 | 2                 | 4                  |               |
| מגורים ג' | מגורים   |         |                 | 2760              |      |                    |      |                               |                   |           | 7 (4)                             |                   |                    |               |
| מגורים ג' | מסחר     |         |                 | 320               |      |                    |      |                               |                   |           | 1                                 |                   |                    |               |
| מגורים ג' | >סך הכל< |         | 1956            | 3080              | 924  | 1940               | 324  | 38                            | 32 (5)            | 27        | 8                                 | 2                 | 4                  |               |
| מגורים ד' | מגורים   |         |                 | 2520              |      |                    |      |                               |                   |           | 6 (4)                             |                   |                    |               |
| מגורים ד' | מסחר     |         |                 | 200               |      |                    |      |                               |                   |           | 1                                 |                   |                    |               |
| מגורים ד' | >סך הכל< |         | 1442            | 2720              | 816  | 1700               | 387  | 40                            | 28 (8)            | 24        | 7                                 | 2                 | 4                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 119  | 50                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 118  | 50                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 151  | 60                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | (6)                |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 132  | 55                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 4                  |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 1150              | 225  | 480                | 305  | 65                            | 10                | 12.5      | 4                                 | 1                 | 4                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 345               | 113  | 240                | 154  | 45                            | 3                 | 9.5       | 3                                 | 1                 | 4                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 250               | 75   | 120                | 118  | 51                            | 2                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | (6)                |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 250               | 75   | 120                | 119  | 51                            | 2                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 345               | 113  | 240                | 176  | 45                            | 3                 | 9.5       | 3                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 345               | 113  | 240                | 147  | 45                            | 3                 | 9.5       | 3                                 | 1                 | 0                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 168  | 65                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | (6)                |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 1380              | 250  | 640                | 277  | 55                            | 12                | 12.5      | 4                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 250               | 75   | 120                | 147  | 70                            | 2                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 175  | 65                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 1150              | 225  | 480                | 322  | 65                            | 10                | 12.5      | 4                                 | 1                 | (6)                |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 1770              | 530  | 800                | 303  | 50                            | 18 (7)            | 15.5      | 5                                 | 1                 | 4                  |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 2260              | 450  | 1040               | 303  | 40                            | 24 (8)            | 18.5      | 6                                 | 1                 | 4                  |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 1770              | 530  | 800                | 273  | 50                            | 18 (7)            | 15.5      | 5                                 | 1                 | 4                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 250               | 75   | 120                | 148  | 70                            | 2                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 250               | 75   | 120                | 130  | 51                            | 2                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 141  | 60                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 1770              | 530  | 800                | 320  | 50                            | 18 (7)            | 15.5      | 5                                 | 1                 | 4                  |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 125  | 50                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 375               | 90   | 200                | 166  | 65                            | 3                 | 6.5       | 2                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 625               | 140  | 320                | 185  | 50                            | 5                 | 9.5       | 3                                 | 1                 | 3                  |               |
| מגורים ב' |          |         |                 | 625               | 140  | 320                | 154  | 45                            | 5                 | 9.5       | 3                                 | 1                 | 4                  |               |
| מגורים ג' |          |         |                 | 1150              | 225  | 480                | 257  | 65                            | 10                | 12.5      | 4                                 | 1                 | 4                  |               |

מועד הפקה: 15:04 05/06/2019 - עמוד 29 מתוך 50 - מונה תדפיס הוראות: 61

מועד הפקה: 11:27 26/12/2021 - עמוד 15 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 2





| יעוד      | שימוש    | תאי שטח | תכנית 2 קו בנין (מטר) | מרבסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------|----------|---------|-----------------------|--------------------------------|
| מגורים ג' | <סך הכל> | 1314    | קדמי (3)              | 196                            |
| מגורים ג' | מגורים   | 1315    |                       |                                |
| מגורים ג' | מסחר     | 1315    |                       |                                |
| מגורים ג' | <סך הכל> | 1315    | (3)                   | 196                            |
| מגורים ג' | מגורים   | 1316    |                       |                                |
| מגורים ג' | מסחר     | 1316    |                       |                                |
| מגורים ג' | <סך הכל> | 1316    | (3)                   | 196                            |
| מגורים ד' | מגורים   | 1317    |                       |                                |
| מגורים ד' | מסחר     | 1317    |                       |                                |
| מגורים ד' | <סך הכל> | 1317    | (3)                   | 448                            |
| מגורים ג' | מגורים   | 1318    |                       |                                |
| מגורים ג' | מסחר     | 1318    |                       |                                |
| מגורים ג' | <סך הכל> | 1318    | (3)                   | 384                            |
| מגורים ד' | מגורים   | 1319    |                       |                                |
| מגורים ד' | מסחר     | 1319    |                       |                                |
| מגורים ד' | <סך הכל> | 1319    | (3)                   | 336                            |
| מגורים ב' |          | 1320    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ב' |          | 1321    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ב' |          | 1322    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ב' |          | 1323    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ג' |          | 1324    | (3)                   | 120                            |
| מגורים ב' |          | 1325    | (3)                   | 36                             |
| מגורים ב' |          | 1326    | (3)                   | 28                             |
| מגורים ב' |          | 1327    | (3)                   | 28                             |
| מגורים ב' |          | 1328    | (3)                   | 36                             |
| מגורים ב' |          | 1329    | (3)                   | 36                             |
| מגורים ב' |          | 1330    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ג' |          | 1331    | (3)                   | 144                            |
| מגורים ב' |          | 1332    | (3)                   | 28                             |
| מגורים ב' |          | 1333    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ג' |          | 1334    | (3)                   | 120                            |
| מגורים ג' |          | 1335    | (3)                   | 216                            |
| מגורים ג' |          | 1336    | (3)                   | 288                            |
| מגורים ג' |          | 1337    | (3)                   | 216                            |
| מגורים ב' |          | 1338    | (3)                   | 28                             |
| מגורים ב' |          | 1339    | (3)                   | 28                             |
| מגורים ב' |          | 1340    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ג' |          | 1341    | (3)                   | 216                            |
| מגורים ב' |          | 1342    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ב' |          | 1343    | (3)                   | 42                             |
| מגורים ב' |          | 1344    | (3)                   | 70                             |
| מגורים ב' |          | 1345    | (3)                   | 70                             |



**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

- על כל המגרשים בתכנית יחולו ההוראות הבאות:
- (א) במגרשים בהם ההפרש בין גובה המפלס הקובע לבין גובה המפלס הנמוך ביותר גדול מ-2 מ' תותר העברת שטחי בינוי ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שסך כל השטחים לא יגדל מהשטחים המפורטים בטבלה זו.
  - (ב) מספר הקומות ליעודי המגורים בטבלה כולל קומת כניסה וקומת יציאה לגג.
  - (ג) במגרשים בהם סומן מבנה קיים בסימון הנחיות מיוחדות ב' בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על המבנה הקיים בשטח שלא יעלה על שלוש קומות על פי התכנית המסומנת בתשריט. תוספת למבנים בהתאם תותר רק בהתאם לטבלת הזכויות לעיל ובהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
  - (ד) קווי הבניין למבנים הקיימים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב" בהתאם לסעיפים 1.2.1 ג' ו- 1.2.2 ג' 1.
  - (ה) ביעוד שצ"פ מצללות ויריעות הצללה לא נכללים במניין שטחי הבנייה.
  - (ו) ביעודים שפורטו בסעיף חשמל תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
  - (ז) ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) או כפי שמסומן בתשריט.
- (2) 50 מ"ר למסחר + 40 מ"ר לחדר נהגים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מעל קומת מסחר.
- (5) מתוכן 12 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.
- (6) מגרש פינתי ללא קו בניין אחורי.
- (7) מתוכן 6 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.
- (8) מתוכן 10 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר.