

222340

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 15-12-2013
 ת.ד. 618

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3580

שם תוכנית: איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה

מסלול הפנים
 מחוז מרכז
 31. 12. 2013
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: קסם
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

	
סיגל לחמני - יו"ר הועדה מאגיד בדר - מהנדס הועדה חוק הונכנון והבניה התשכ"ה - 1965	

במסלול הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: (3580/ק) (2.1.09) 20.11.13 לחלוקה ולתכנון	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא תיעדו אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 22 01 2014 תאריך יו"ר הועדה המחוזית	
רות יוסף - הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה איחוד וחלוקה לשני מגרשים בהסכמת הבעלים. מגרש אחד רשום על שם מועצה מקומית כפר ברא והמגרש השני הינו מגרש פרטי. התכנית הוגשה להסדרת צורת המגרש הפרטי. חלק משטח המגרש הפרטי שונה לשטח ציבורי פתוח וכתמורה מזאת שטח המגרש הרשום על שם המועצה קטן. במסגרת התכנית מועברים 50 מ"ר מהשטח המיועד למגורים לשטח ציבורי פתוח. התכנית עניינה גם הוספת שטחי בניה עיקרי ושירות ותוספת יחידת דיור נוספת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		ק/3580	
1.2	שטח התוכנית	1.054 ד'	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	08/12/2013	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מחוזית 	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
 - קואורדינטה X 197/900
 - קואורדינטה Y 670/775
- 1.5.2 תיאור מקום שכונה דרום מזרחית
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר ברא
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות
 - נפה פתח תקוה
 - יישוב כפר ברא
 - שכונה מזרחית
 - רחוב
 - מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	• מוסדר	• חלק מהגוש		17, 18, 19, 56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/1005	60, 59

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/1990	3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1005 -
16/07/1998	4663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/מק/1005/א ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/מק/1005/א -
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סרסור זוהרי	14/03/2013		15 עמודים בנוסף ל- - נספח "א" - לוח זכויות לתכנית אפ/1005 - נספח "ב" - לוח זכויות לתכנית ק/מק/1005/א		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סרסור זוהרי	14/03/2013	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	סרסור זוהרי	14/03/2013			1:250	• מנחה	תכנית חניה כחלק מתשריט התכנית
	ועדה מחוזית	סרסור זוהרי	14/03/2013				• מחייב	טבלת הקצאה כחלק מהוראות התכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עאסי מחמוד עבדאלקאדר	058996703				ת"ד 401 כפר ברא 45863		054-6344647			
				מ.מ. כפר ברא				03-9382018			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עאסי מחמוד עבדאלקאדר	058996703				ת"ד 401 כפר ברא 45863		054-6344647		
				מ.מ. כפר ברא				03-9382018		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכר	עאסי מחמוד עבדאלקאדר	058996703				ת"ד 401 כפר ברא 45863				
• בעלים				מ.מ. כפר ברא			03-9389173			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	סרסור זוהרי	028376846	34750			כפר קאסם 48810		052-6719776		Zahir_a@walla.com
• מודד	מהנדס גאודיט ומודד	50931781	884			כפר ברא מיקוד 45863		052-2758312	03-9021104	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה לשני מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- שינוי יעוד חלק ממגורים א' לשטח ציבורי פתוח.
- תוספת קומה, סה"כ 4 קומות בנוסף לקומת מרתף.
- תוספת 2 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד בשני המגרשים.
- שינוי זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.054
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	780		250 +	530	מ"ר	מגורים
	5		2 +	3	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				60,59	מגורים ב'
				62,61	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
95.26	1004	מגורים ב'		100	1054	מגורים א'
4.74	50	שטח ציבורי פתוח				
100.00	1054	סה"כ		100.00	1054	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה
ג.	לפי השימושים שנקבעו בתכנית אפ/1005.
4.1.2	הוראות
א.	לפי ההוראות שנקבעו בתכנית מאושרת אפ/1005
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	נטיעות וגינון בלבד
ב.	לפי השימושים שנקבעו בתכנית אפ/1005.
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	לפי ההוראות שנקבעו בתכנית מאושרת אפ/1005
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שירות	עיקרי		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי									
															שירות	עיקרי		
אחורי	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קווי בנין (מטר)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
מגורים ב'	59	354	3	3	3	5	1	3	12	38	2	113	400	50	60	290	354	59
מגורים ב'	60	650	3	3	3	5	1	3	12	50	3	104	670	120	60	490	650	60
שטח ציבורי פתוח	61, 62	50																ניטן ונטיעות בלבד

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3 הוראות בנושא איכות הסביבה

- א. שפכים:**
- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת 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 מערכות 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.
 - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.
- 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.
- ג. פיתוח המגרש:**
- 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.
- ד. ניקוז:**
- תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע פנוי לגינון וכדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1.
- הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.
- ה. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ו. פסולת בניין:**
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכז.

6.5 תנאים להיתר בניה

1. היתר בניה יינתן רק לאחר פיתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה ניקוי השטח סביב המגרש בשטחים הפתוחים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה גמר ביצוע מטי"ש דרום השרון המזרחי או פתרון ביוב אחר שיהיה מאושר לכפר ברא על ידי משרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 08/12/2013	חתימה: <i>01/08 מ.מ. כפ. ברא</i>	שם: עאסי מחמוד עבדאלקאדר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 058996703		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 08/12/2013	חתימה: <i>מועצה מקומית כפר ברא</i>	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ. כפר ברא	
מחלקה טכנית			
תאריך: 08/12/2013	חתימה: <i>01/08 מ.מ. כפ. ברא</i>	שם: עאסי מחמוד עבדאלקאדר	יזם בפועל
מספר תאגיד: 058996703		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 08/12/2013	חתימה: <i>מועצה מקומית כפר ברא</i>	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ. כפר ברא	
מחלקה טכנית			
תאריך: 08/12/2013	חתימה: <i>01/08 מ.מ. כפ. ברא</i>	שם: עאסי מחמוד עבדאלקאדר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 058996703		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 08/12/2013	חתימה: <i>מועצה מקומית כפר ברא</i>	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ. כפר ברא	
מחלקה טכנית			
תאריך: 08/12/2013	חתימה: <i>01/08 מ.מ. כפ. ברא</i>	שם: סרסור זוהרי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 028376846		תאגיד:	

טבלת הקצאה

פרטי החלקות/המגרשים הקיימים										
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש הכולל בחלוקה החדשה	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות
1	8893	,17,19,56	59	אזור מגורים א'	מ.מ. כפר ברא	-		404	404	100%
2	8893	,18,56	60	אזור מגורים א'	עאסי מחמוד עבדאלקאדר	-	058996703	650	650	
סה"כ								1054	1054	

פרטי החלקות/המגרשים המוקצים										
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות	חתימת הבעלים
1	8893	,17,19	59	מגורים ב'	מ.מ. כפר ברא	-		354	100%	
		,18,56	61	שטח ציבורי פתוח	מ.מ. כפר ברא	-		40		
		18	62	שטח ציבורי פתוח	מ.מ. כפר ברא	-		10		
					סה"כ			404		
2	8893	,17,18,56	60	מגורים ב'	עאסי מחמוד עבדאלקאדר	-	058996703	650	100%	
					סה"כ			650		

מועצה מקומית כפר ברא
מחלקה טכנית
 مجلس كفر براء المحلي
 010-4441111

שרסור זוהרי
 הנדסאי בנין
 39730

עורך הטבלה: שרסור זוהרי תאריך: 08/12/2013 חתימה:

7. לוח האזורים תכנית א"מ/1005

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	קוץ בנין מיני					מס. יח"ד למגרש	מס. הקומות				
הערות	אחור	צד	חזית			סיכ לכל הקומות	לקומה	מגרש מיני	מגרש מיני	בתשריט	האזור
1. תוהר הקמת מבני עדר בקונסור הבניה בקומח קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד	6	4	5	1	קוטג'	45	ק.ק. 25	לפי	400	כתום	מגורים א'
				2	קוטג' או 2	23 + בעלית גג 50	ק.א. 20	החשריט	600		
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תוהר בקווי בניה חזית 1.5, וצד 0, או בקווי בניה לפי שור 8.	6	4	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45	ק.ק. 25	לפי החשריט	400 מ"ר	כתום ופס סגור	מגורים א' עם חזית מסחרית
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'								23 + בעלית גג	ק.א. 20		
	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית									חום מוחם חום	בניני צבור
	לא תותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.									ירוק	שטח צבורי פחוח
	תותר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית, באשור הועדה המקומית									ירוק מוחם תום	אזור ספורט

מצב כחצוץ ק/כזק / 1005-10

19.3.77 רמת האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	הערות	קווי בנין מיני	קווי בנין מיני			מס. הקומות	מס. יח"ד למגרש				
1. חוות הקמת מבני עזר בקונסודר הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליה"ד	4	3	5	1	קוטג'י	45	25 ק.ק.	לפי התשריט	400	בתום	מגוריים א'
						23 מ"ר	20				
2. סכנה לרוב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5. וצד 0. או בקווי בניה לפי טוד 8.	4	3	5	2	קוטג'י או 2	50	25	לפי התשריט	600	בתום ופס סגור	מגוריים א' עם חזית מסחרית
23 מ"ר						20	25				
3. מרדף מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	4	3	5	1	קוטג'י או קומה אחת על קומה מסחרית	45	25 ק.ק.	לפי התשריט	400	בתום ופס סגור	מגוריים א' עם חזית מסחרית
23 מ"ר						20	25				
4. קוי בנין לבעלים קיימים עד לאורך 10.70. יהיו בהתאם למצב הקיים וכל תוספת בעת תחיה בהתאם להוראות תכנית 70.	לפי תכנית בנין באשור הועדה המקומית									בנין צביר	הרם מותחם חום
	לא תותר כל בניה פרט לגגון. שבילים. מדרכות. גדרות, ומשחקים וסככות צל.									ירוק	שטח צבירי פתוח
	תותר בניה מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנין באשור הועדה המקומית									ירוק מותחם חום	אזור ספורט