

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נבדק וניתן להפיק/ לאשר

החלטת הוועדה המחוזית מס' 24.4.14 (108)

2615/14

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.05.2014
נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' מד/ 25/6
תואר
מס' תכנון המחוז

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה רחוב יוסף ושמעון

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז המרכז            הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>24.4.14 (108) - 25/6/14</u>            לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> <u>24.3.14</u> תאריך  <u>יו"ר הוועדה המחוזית</u> </p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תוספת אחוזי בניה בשטח עיקרי ליחידות דיור קיימות בפרויקט הקוטגיים "הגן הצרפתי" לאורך רחובות שמעון ויוסף.  
 תוספת הזכויות נועדה להרחבה של יח"ד קיימות על ידי ניצול חללים פנימים מבלי לשנות את מעטפת הבניין ואת החזיתות.  
 כמפרט להלן

- לאפשר שימוש עיקרי בעליות גג
- לאפשר סגירת חלל כפול מעל חדר מגורים
- לצמצם שטחי שרות של מחסן וחצר משק ותוספת לשטחים עיקריים למגורים
- תוספת שטחי מרתף כשטח עיקרי (עבור 3 יח"ד בלבד)
- כמו כן התרת קרוי קל בפרגולות קיימות בקומת הקרקע :
  - בכניסה לבית
  - ביציאה מחדר מגורים

התכנית מתייחסת לשני טיפוסים עיקריים שיקראו "160" לאורך רחוב שמעון ו "180" לאורך רחוב יוסף.

התכנית כוללת את כל 108 יח"ד במתחם כולו

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בניה רחוב יוסף ושמעון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מד/ 25/6

מספר התוכנית

48.510 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

8

מספר מהדורה בשלב

11/8/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.  
ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות**

200.600	קואורדינטה X
644.000	קואורדינטה Y

יח"ד מטיפוס קוטגי דו-משפחתי בפרויקט הי"גן הצרפתי" בין רחוב יוסף לרחוב שמעון, שכונת "השבטים" אתר "בוכמן". בתכנית נכללות כמחצית מיח"ד בפרויקט.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות**

מודיעין-מכבים-רעות  
 • חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

מודיעין-מכבים-רעות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

שכונת השבטים (אתר בוכמן)  
 שמעון  
 1-127 (אי-זוגי)  
 יוסף  
 4-90 (זוגי)

יישוב שכונה רחוב מספר בית רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5812	• מוסדר	חלק מהגוש	82-102	
5813	• מוסדר	חלק מהגוש	33, 29, 31, 88-122	

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

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
17/5/98	י.פ. 4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/6 ממשיכות לחול.	• שינוי	מד/במ/6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	11.8.2013		14 עמודים		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	26.5.2013	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	11.8.2013		2 עמודים – רצ"ב בסוף התקנון		• מנחה	נספח א' נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר
	ועדה מחוזית	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	11.8.2013	1		1:200 1:100 1:1250	• מנחה	נספח בינוי

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 (*)
	חוקרי המגרשים לפי רשימה בנספח יפוי כח באמצעות בייכ עוה"ד יעקב בן שושן וגרי הכולד	ראה בנספח		לי"ר	לי"ר	אצל עו"ד יעקב בן שושן מרכז רננים מכבים ת.ד. 11439 מודיעין 71799	08-9719233	054-8061040	08-9719133	benshosh.l.n.law@gmail.com	

## 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
				ועדת תכנון מקומית - מודיעין-מכבים-רעות		מודיעין 71700 ת.ד. 1	08-9726007		08-9721034	nili@modiin.muni.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	חוקריי המגרשים לפי רשימה בנספח יפוי כח באמצעות בייכ עוה"ד יעקב בן שושן וגרי הכולד	לפי הנספח	לי"ר	לי"ר	אצל עו"ד יעקב בן שושן מרכז רננים מכבים ת.ד. 11439 מודיעין 71799	08-9719233	054-8061040	08-9719133	benshoshan.law@gmail.com
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125 ק. ממשלה החדשה ת.ד. 7246 תל-אביב 67012	03-7632222		03-7632132	www.mmi.gov.il

## 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		000500710	5772	אלרוד אדריכלים ומתכנני ערים	ח.פ. 510703663	האשל 70, הרצליה פתוח	077-4321110		077-4321112	alrod.arch@gmail.com
• מודד מוסמך	משה פלוס	42468215	442	"הלפרין-פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה		רח' הכשרת היישוב 10, א.ת.ה. ראשלי"צ	03-9627082		039626874	mail@hf-mapping.co.il

**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
לי"ר	לא רלבנטי

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**

הרחבת יח"ד קיימות מסוג קוטג' דו-משפחתי בפרויקט "הגן הצרפתי"

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי ליחידות דיור מטיפוס הדירות ברח' יוסף;
- ב. תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי ליחידות דיור מטיפוס הדירות ברחוב שמעון;
- ג. קרוי פרגולה במבואת הכניסה וביציאה מחדר המגורים
- ד. הרחבת מרתפים בשטח עיקרי כ – 20-50 מ"ר ליח"ד (עבור 3 יח"ד בלבד)
- ה. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עבור תוספת הבנייה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	26.346 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	21,195		3,195+	18,000	מ"ר עיקרי	מגורים
	108		0	108	מס' יח"ד	

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174 176 178 180 182 184 186 188 190	מגורים א'
				201 203 205 207 209 211 213 215 217 219 221 223 225 227 229 231 233 235 237 239 241 243 245 247 249 251 253 255 257 259 261 263 265 267 269 271 273 275 277 279 281 283 285 287 289 291 293 295 297 299 301 303 305 307 309 311 313 315 317 319 321 323 325 327	
				401-403	שצ"פ

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
95.7%	46,419	מגורים א'		95.7%	46,419	מגורים ב'
4.3%	2091	שצ"פ		4.3%	2091	שצ"פ
100%	48,510	סה"כ		100%	48,510	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים - בהתאם לשימושים של ייעוד אזור מגורים בי בתכנית התקפות.
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. תוספת שטחי הבניה הינם עבור הרחבת יחידות הדיור הנמצאות בכתובות כמפורט בסעיף 1.5.4. אופן ההרחבה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויחידת הדיור הקיימת והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו</p> <p>ג. כל תוספות הבניה יהיו במסגרת מעטפת הבנין הקיים למעט קירוים בכניסה ראשית וביציאה מחדר מגורים.</p>
ב.	<p>הוראות בנוי</p> <p>ד. בתכנית זו כלולים שני טיפוסים בתיים עיקריים כמפורט להלן:  <b>"טיפוס 180"</b> - יחידות הדיור בפרויקט הממוקמות לאורך רח' יוסף (תאי השטח שמספרם מתחיל ב- 1).  <b>"טיפוס 160"</b> - יחידות הדיור בפרויקט הממוקמות לאורך רח' שמעון (תאי השטח שמספרם מתחיל ב- 2).</p> <p>ה. תוספת זכויות הבניה עפ"י תוכנית זו נועדה כאמור להרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאמה לטיפוס באופן המפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי.  <b>הרחבת "טיפוס 180":</b>  קומת קרקע - כ- 10 מ"ר עבור הסבת שטחי מחסן וחצר משק לשטח עיקרי.  קומה א' - כ- 13 מ"ר עבור הרחבת הקומה על חשבון החלל הכפול.  עליית גג - כ- 21 מ"ר עבור שימוש בעליית גג.  <b>הרחבת "טיפוס 160":</b>  קומת קרקע - כ- 10 מ"ר עבור הסבת שטחי מחסן וחצר משק לשטח עיקרי.  עליית גג - כ- 8 מ"ר עבור שימוש בעליית גג.  בנוסף, עבור יחידות הדיור בתאי שטח 104, 170 ו- 186 בלבד, התוכנית מוסיפה שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור הרחבת מרתף בשטח עיקרי (ראה פרוט בסעיף 5).  ו. תותר בניית כל תוספות הבניה במקשה אחת או בניה בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.</p>

ג.	עיצוב אדריכלי	<p>א. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת תושלם ותבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה.</p> <p>ב. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.</p> <p>ג. חלונות עבור השימוש בחלל עלית הגג ימוקמו במישור גג הרעפים ו/או בגמלון הצידי כמפורט בנספח הבינוי. לא יותר כל שינוי בגאומטריה של גג הרעפים ו/או בגמלון הגג הפונה לחזית קדמית.</p> <p>ד. מעבה יחידת מיזוג אויר ימוקם כמפורט בנספח הבינוי המנחה ובכל מקרה יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים (רחוב, מעבר ציבורי, שצ"פ וכד').</p> <p>ה. מתלה כביסה ימוקם כמפורט בנספח הבינוי ובכל מקרה יוצנע למבט, בפרט מרשות הרבים (רחוב, מעבר ציבורי, שצ"פ וכד').</p>
ד.	קרוי קל	<p>א. יותר קרוי קל על הפרגולה בכניסה ברוחב מירבי 2 מ' ובשטח מירבי של 7 מ"ר</p> <p>ב. יותר קרוי קל על הפרגולה מאזור חדר המגורים.</p> <p>ג. הקירוי ע"י לוחות שטוחים מפוליקרבונט או זכוכית. שימוש בחומר אחר בכפוף לאישור מהנדס העיר. פרטי הקרוי על פי המפורט בנספח הבינוי.</p>
ה.	מרתפים	<p>א. יותרו שטחים עיקריים במרתפים – כמפורט בטבלה רק עבור תאי שטח 186,104,172</p> <p>ב. קומת מרתף, הן שטחי השירות והן השטחים העיקריים אם ישנם, לא תחרוג מתחום קונטור קומת הקרקע.</p> <p>ג. איזור קומת המרתף יהיה באמצעות חצר אנגלית ו/או איזור מכני כהגדרתם בחוק התכנון והבניה</p> <p>ד. גובה המרתפים באזור שטחי השירות לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ה. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת. הגישה לקומת המרתף תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת, לא תותר יחידת דיור נוספת במרתף. לא תותר גישה חיצונית למרתף.</p>

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח.
4.2.2	הוראות
1.	לפי המופיע בתכנית מד/במ/6

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מיני (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יחיד בתא שטח	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	תכסית תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי			
			מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צידי ימני					צידי שמאלי	מספר יחיד בתא שטח	מספר יחיד בתא שטח	מספר יחיד בתא שטח	מספר יחיד בתא שטח		מספר יחיד בתא שטח	מספר יחיד בתא שטח	מספר יחיד בתא שטח
	281,283,285,287,289,291,293,295,297,299,301,303,305,307,309,311,313,315,317,319,321,323,325,327	360	13	177	0	90	281	1	ללא שנוי										
	160,162,164,166,168,172,174,176,178,180,182,184,	455	19	220	0	96	335	1	ללא שנוי										
	170	455	19	220	20	96	355	1	ללא שנוי										
	186	455	12	220	55	96	390	1	ללא שנוי										
	188	455	12	227	0	107	345	1	ללא שנוי										
	190	475	12	231	0	110	353	1	ללא שנוי										
	265,267,269,271,273,275,277,279	380	55	177	0	48	280	1	ללא שנוי										
	144,146,148,150,152,154,156,158	460	61	222	0	52	335	1	ללא שנוי										
	233,235,237,239,241,243,245,247,249,251,253,255,257,259,261,263,124,126,128,130,132,134,136,138,140,142	365	56	177	0	48	282	1	ללא שנוי										
	201,203,205,207,209,211,213,215,217,219,221,223,225,227,229,231,140,142	485	62	222	0	53	337	1	ללא שנוי										
	106,108,110,112,114,116,118,120,122,	350	56	177	0	48	282	1	ללא שנוי										
	104	490	62	222	0	53	336	1	ללא שנוי										
	104	520	66	233	27	56	382	1	ללא שנוי										
	סה"כ		21093	4566	102	7120	32881	108											

4240  
2640  
240  
215  
222  
231  
1416  
1726  
2832  
2220  
2832  
1990  
260

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאי למתן היתר בניה**

- א. היתר בניה עפ"י תוכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס/ים נשוא תכנית זו, לרבות הריסה אם נדרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא טיפול במי הנגר ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשתיית נגר כגון חיבור מרזבי הבתים למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים בהתאמה לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה – התאמת תקן החניה בהתאם לשטחים המבוקשים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור פיצול יחידת הדיור הקיימת לשתי יחידות או יותר. רישום הערת האזהרה תהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה הינו תשלום חלקו היחסי של בעל ההיתר בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה בהתאם לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.

**6.2 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 ייפוי כח**

תותר חתימתם המשותפת של עוה"ד יעקב בן-שושן וגרי הוכולד כמבקשים ובעלי עניין בתכנית זו, על פי יפוי כח, כמייצגים את כל בעלי המגרשים הכלולים בתכנית זו.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנה מיום אישורה.  
טיפול בגין חריגות בניה – מייד

**8. חתימות**

ע"פ ת. בן טושן  
עודד  
תאריך 13944  
4.5.14  
חיים ביבס  
יו"ר הועדה המקומית  
לתיכנון ובנייה מודיעין  
ע"פ ת. בן טושן  
עודד  
תאריך 13944  
4.5.14

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	לפי רשימה מצורפת	ש"ן הוכוולד ע"ש	Gary Hochwald, Ad. license No. 14751	13944
יזם התכנית		הועדה המודיעין-מכבים-רעות		
בעלי עניין בקרקע	לפי רשימה מצורפת	ש"ן הוכוולד ע"ש	Gary Hochwald, Ad. license No. 14751	13944
עורך התכנית	000500710	אלרוד ומתכנני ערים	אלרוד	30.4.14

## **תוכנית מס' מד' / 25/6**

**שם תוכנית: תוספת זכויות בניה רחוב יוסף ושמעון**

**נספח א' – נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תכנית מס' מד/6/25

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה רחוב יוסף ושמעון

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עורך התוכנית: אדריכל דן אלרוד תאריך: חתימה:

1. זכויות והוראות בניה עפ"י תכנית מאושרת: מד/במ/6

שטחי בניה מ"ר

יעוד עפ"י תכנית מד/במ/6	מס' מתחם	שטח מתחם (דונם)	שטח מגרש מינימאלי (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם במ"ר		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ יח"ד למתחם	תכסית (מתחם) % משטח המתחם	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין מינימאליים במתחם (מטר)	
				מעל ה- ±0.00	מתחת ה- ±0.00						מעל לכוניסה הקובעת	מתחת לכוניסה הקובעת	קדמי	צדדי
מגורים ב'	16מ	16.668	400	6680	-	11010	66%	40	35%	8.5 מ' עבור גג משופע (**)	2 (**)	1 (**)	5	5 (**)
	17מ	7.662	400	2680	-	4410	57.6%	16					4 (**)	4 (**)
	19מ	11.118	400	4320	-	7140	64.2%	26						
	21מ	10.969	400	4320	-	7140	65.1%	26						

(\*\*) בהתאם לדגם 1: קוטגי חד משפחתי

2. ניצול זכויות בניה עפ"י תכניות בינוי ופיתוח והיתרי בניה

יתרת שטחי בניה במ"ר (\*)

ניצול שטחי בניה מ"ר (\*)

יעוד עפ"י תכנית מד/במ/6	מס' מתחם	שטח מתחם (דונם)	שטח מגרש מינימאלי (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי בהיתר למתחם במ"ר		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ יח"ד למתחם	יתרת שטח שירות		יתרת שטח עיקרי למתחם במ"ר	יתרת שטח שירות למתחם במ"ר	
				מעל ה- ±0.00	מתחת ה- ±0.00				מעל ה- ±0.00	מתחת ה- ±0.00			
מגורים ב'	16מ	16.668	כ-400	6649.42 (*)	-	7865.54		40	30.58	576.09 (*)	640.03 (*)	1423.91	1689.97
	17מ	7.662	כ-400	2677.12 (*)	-	3322.72		16	2.88	432.16 (*)	213.44 (*)	367.84	716.56
	19מ	11.118	כ-400	4302.08 (*)	-	5326.82		26	17.92	681.74 (*)	343.00 (*)	618.26	1177.00
	21מ	10.969	כ-400	4320.00 (*)	-	5353.03		26	0	685.26 (*)	347.77 (*)	614.74	1172.23

11.8.2013

עמוד 2 מתוך 2