

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



תל אביב-יפו
מנהל תכנון ובניה

תכנית מס' 451-0374371

שינוי הוראות בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
25-05-2016
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תל אביב-יפו
מנהל תכנון ובניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0374371
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2016004 מיום 09/5/16
מי"ר הועדה



תל אביב-יפו
מנהל תכנון ובניה

דברי הסבר לתכנית

המגרש שבתחום התכנית נמצא על כביש הטבעת בצד בקטע המערבי ומאושר עם חזית מסחרית על פי תכנית ק/1/3000. בעבר אושרה על המגרש תכנית מפורטת ק/מק/3518 להסדרת קווי בניין במסגרת תכנית בסמכות מקומית.

רתכנית המוצעת עניינה:

- הוספת 128 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 575 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- המרת 103 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים לשימוש משרדים ומסחר, סה"כ 209 מ"ר שטח למשרדים ומסחר בתחום המגרש.
- תוספת קומה ותוספת יח"ד.
- שינוי בקווי בניין.
- העברת שטחי בנייה עיקריים בין הקומות.



מדינת ישראל
הרשות המקומית



מדינת ישראל
הרשות המקומית



מדינת ישראל
הרשות המקומית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי הוראות בניה מספר התכנית 451-0374371

1.2 שטח התכנית 0.639 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק
 א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 14, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8

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 מרחב תכנון מקומי קסם

197189 קואורדינאטה X

669126 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

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 חלקי בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|------------------|
| 8864 | מוסדר | חלק | | 29 |

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 |
|-------------|------------------|
| ק/3000/1 | 29/4 |
| ק/מק/3518 | 4 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי




תכ
1000



תכ
1000




1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|--|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
|  05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ 2. הוראות תכנית תמא/4/ 2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 2 /4 / תמא ✓ |
| 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 ✓ |
| 07/09/2010 | 4688 | 6134 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/מק/ 3518 ממשיכות לחול. | שינוי | ק/מק/3518 ✓ |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---|-------------|----------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
|  <p>בהוראת התכנית</p> | כן | | עסאף ריאן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| | לא | תשריט מצב מוצע | עסאף ריאן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| | כן | | עסאף ריאן | 23/11/2015 | 2 | | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| | לא | | עסאף ריאן | 25/11/2015 | | 1: 250 | מנחה | חניה |
| | לא | | עסאף ריאן | 23/11/2015 | 1 | 1: 250 | 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/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|--------------|------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | מוחמד אלג'ואברה | | | כפר קאסם (1) | | | 03-9379248 | 03-9379248 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב 22.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------|---------------|----------|--------------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | מוחמד אלג'ואברה | | | כפר קאסם (1) | | | 03-9379248 | 03-9379248 | |

(1) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב 22.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-----------------|---------------|----------|--------------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | מוחמד אלג'ואברה | | | כפר קאסם (1) | | | 03-9379248 | 03-9379248 | |

(1) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב 22.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| מהנדס | עורך ראשי | עסאף ריאן | 103344 | | כפר ברא | (1) | | 03-9030253 | 03-9030253 | assaf1750@w alla.com |
| מודד מוסמך | מודד | מועאד בדיר | 1426 | | כפר קאסם | (2) | | 03-5074901 | 03-5074901 | badiermoad @gmail.com |

(1) כתובת: רח' ראשי כפר ברא.

(2) כתובת: ת"ד 23.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחי בניה, עיקרי ושירות, הגדלת שטח המסחר, תוספת יחידת דיור, ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 128 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 575 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

המרת 103 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים לשימוש משרדים ומסחר, סה"כ 209 מ"ר שטח למסחר ומשרדים בתחום המגרש.

הוספת יחידת דיור, סה"כ 7 יח"ד.

הוספת קומה רביעית.

אישור קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

אישור 57% תכסית בניה.

קביעת הוראות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בזונם 0.639



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפרט | מתארי | | | | |
| | 7 | | +1 | 6 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 756 | | +128 | 628 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | 209 | | +103 | 106 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



| תאי שטח | יעוד | סימון בתשריט |
|----------------|-----------|-----------------------|
| 4 | מגורים ג' | חזית מסחרית |
| תאי שטח כפופים | יעוד | קו בנין עילי |
| 4 | מגורים ג' | קו בנין תחת/ תת קרקעי |
| 4 | מגורים ג' | |
| 4 | מגורים ג' | |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|-----|-----------|
| 100 | 639 | מגורים ב' |
| 100 | 639 | סה"כ |

מצב מוצע



| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 639.42 | מגורים ג' |
| 100 | 639.42 | סה"כ |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>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).</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם.</p> <p>ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אתסנת גרוטאות וכדומה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



| קו בנין (מטר) | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד | שימוש תאי שטח | |
|------------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|----------|-----------------------|-----------------------|--------|--|------|
| | אחורי | ציד-י- שמאלי | ציד-י- ימני | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | שרות |
| (3) 4 | (3) 3 | (3) 3 | (3) 3 | (2) 4 | 17 | 10.95 | 7 | 57 | 238 33 | (1) 639 0 | 0 0 | 128 0 | 756 209 | 639 639 | 4 4 | מגורים ג' מגורים ג' מסחר ומשרדים | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל 64 מ"ר שמאושר בתכנית קודמת..
- (2) ועליית גג..
- (3) או כמסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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



6.2

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 /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 המשרד להגנת 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. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זז.
- ד. תברואה:
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ה. פסולת בניין:
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.



6.3

חיזוק מבנים, תמא / 38

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:
- 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

| | |
|---|----------------------------------|
| <p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> | <p align="center">6.3</p> |
| <p>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).</p> <p>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 לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, 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> | |
| <p align="center">היטל השבחה</p> | <p align="center">6.4</p> |
| <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



8. חתימות



תאריך:

סוג:

שם:

מגיש התכנית

חתימה:

מוחמד אלגיואברה
שם ומספר תאגיד:
54441100

תאריך:

סוג:

שם:

יזם

חתימה:

מוחמד אלגיואברה
שם ומספר תאגיד:
54441100

תאריך:

סוג:

שם:

בעל עניין בקרקע

חתימה:

בעלים

מוחמד אלגיואברה
שם ומספר תאגיד:
54441100

תאריך:

סוג:

שם:

עורך

חתימה:

עורך ראשי

עסאף ריאן
שם ומספר תאגיד:
27539303

התכנית



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 תכנית 4/3000 ק

טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

| חצרות | קווי בניין (3) | | | גובה מירבי (2) | | שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1) | | | | | מס' יחיד מירבי במגרש | רוחב חזית מגרש מוערית | גודל מגרש מזערי במ"ר | ייעוד קרקע | |
|---|-------------------------|------|----------------|----------------|-----|----------------------------------|------------|-------------|------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|---|
| | אחורי | צדדי | קדמי | בקומה | מטר | סה"כ | שטחי שירות | | | שטח עיקרי | | | | | |
| | | | | | | | תת קרקעי | עילי (סה"כ) | מדות | עילי | | | | | בקומה |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה ממלכת | 13 | 146% | 10% | 20% | 20% | 96% | 32% | 1 לקומה | 18 או לפי חקיים | 400 | 6.1.1 מגורים ג' |
| | 4 | | | | | 161% | 10% | 20% | 20% | 111% | 37% | 2 לקומה | 600 | | |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה ממלכת | 13 | 146% | 10% | 20% | 25% | 96% | 32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע | | | | 6.1.2 מגורים ב' עם חזית מסחרית א' |
| | 4 | | | | | 161% | 10% | 20% | 25% | 111% | 37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע | | | | |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה ממלכת | 13 | 146% | 10% | 20% | 20% | 96% | 32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד | | | | 6.1.3 מגורים ב' עם חזית מסחרית ב' |
| | 4 | | | | | 161% | 10% | 20% | 20% | 111% | 37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד | | | | |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים | על פי החלטת ועדה מקומית | | | 3 | 11 | 165% או עשויי /610A | 10% | 20% | - | 135% או עשויי /610A | 45% או עשויי /610A התכנית | 1 לקומה | - | 250 או עשויי חקיים | 6.1.4 מגורים ד' (עם או כלי חזית מסחרית) |
| | 4 | 3 | 5 או לפי תשריט | 3 | 13 | 230% | 50% | 20% | 10% | 150% | 50% | - | 45 | 2,000 | 6.1.5 שטח למרכז מסחרי |
| | 4 | 5 | 5 או לפי תשריט | 2 | 8 | 70% | 10% | 10% | - | 50% | 25% | - | 20 | 500 | 6.1.6 שדותי דוד |
| לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | 6.1.7 | שטח לכפני ציבור | |
| לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | 6.1.8 | שטח ציבורי פתוח | |
| לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | 6.1.9 | שטח ספורט | |

1. חצרות:
2. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלקת שאקבעו בהוק. גובה הבניינים נמדד ממני הקרקע הסופיים ועד מני חגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
3. הועדה המקומית רשאית לחקטן את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטלו כתוצאה מהסקנה, או במגרשים פיתיים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מנוכר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרחחים הפונים לדרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים שאחרים יחשבו כמרחחי צד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית ק/3000/1

| יעוד | מס' מגרש | גודל מגרש (מ"ר) | שטח בניה במ"ר | | | | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | מספר קומות | קווי בנין (מטר) | | | אחוזי |
|--------------------------|----------|-----------------|---------------|------|-------|------|-----------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|------------------|-------------------|------------|-----------------|-------|------|-------|
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | קדמי | צידי-ימני | | | צידי-שמאלי | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | |
| מגורים ב' עם חזית מסחרית | 4 | 639 | 128 | 64 | 128 | 13 | 6 | 44 | 161 | 1029 | 128 | 64 | 3 או 3 על עמודים | 1 | 4 | 3 | 3 | 3 | |



5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטח בניה במ"ר | | | | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | מספר קומות | קווי בנין (מטר) | | | אחוזי |
|--------------------------|------------|-----------------|---------------|------|-------|------|-----------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|------------------|-------------------|------------|-----------------|-------|------|-------|
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | קדמי | צידי-ימני | | | צידי-שמאלי | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | |
| מגורים ב' עם חזית מסחרית | 4 | 639 | 128 | 64 | 96 | 13 | 6 | 47 | 161 | 1029 | 128 | 64 | 3 או 3 על עמודים | 1 | 4 | 3 | 3 | 3 | |

