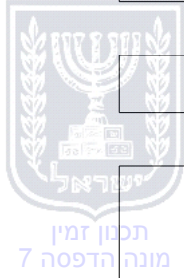


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 458-0149724**

**תוספת קומה רביעית**



**מחוז** מרחב תכנון מקומי  
**מרכז** מזרח השרון  
**סוג תכנית** תכנית מפורטת

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר קלנסואה, גוש 7861 חלקה 21 מגרש 169. על החלקה הנייל חלה תכנית מפורטת מסי מש/ 18 / 7, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים ג'. יזם התכנית מבקש שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג למגורים ב'. הגדלת אחוזי הבניה המאושרים (עיקר) מ 30% ל 42% ו 5% (שירות), תוספת קומה רביעית והקטנת קו הבנין הקדמי מ 4 מטר ל 2.5 מטר והקטנת קו בנין אחורי מ 5 מטר ל 2.50 מטר. קביעת הוראות בניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת קומה רביעית

ומספר התכנית

מספר התכנית 458-0149724

0.466 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	מזרח השרון
	קואורדינאטה X	198275
	קואורדינאטה Y	688525

### 1.5.2 תיאור מקום

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

קלנסווה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אזור צפוני	קלנסווה

צפונית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7862	מוסדר	חלק		21

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/03/1998	2978	4631		שינוי	מש/ 7 / 1 / 18



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אל חפז מרעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל חפז מרעי		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		07/05/2013	עבד אל חפז מרעי	07/05/2013	3		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11/05/2016	עבד אל חפז מרעי	11/05/2016	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		11/05/2016	עבד אל חפז מרעי	11/05/2016	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	עזיה תאיה			קלנסווה	(1)		057-7716820	09-7870641	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלנסווה 40640 ת.ד. 3241.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עזיה תאיה			קלנסווה	(1)		057-7716820	09-8780641	

(1) כתובת: קלנסווה 40640 ת.ד. 3241.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפיז מרעי	116406		קלנסווה	(1)		09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	עבד אללטיף חדיגה	1289		קלנסווה	(2)		054-5968913	09-8782988	abdkmed@gmail.com

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: קלנסווה 40640

ת.ד. 5800.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 יעוד קרקע מאזור מגורים ג למגורים ב', תוספת קומה רביעית והוספת יחידת דיור, הגדלת אחוזי הבניה והקטנת קווי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים ג' ליעוד למגורים ב'.
- 2- הגדלת אחוזי הבניה העיקרי מ 30% ל 42%.
- 3- הקטנת קו בנין קדמי מ 4 מטר ל 2.50 מטר.
- 4- הקטנת קו בנין אחורי מ 5 מטר ל 2.50 מטר.
- 5- תוספת קומה רביעית.
- 6- תוספת יחידת דיור.
- 7- קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.466
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	782.88		+363.48	419.4	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	466	100
סה"כ	466	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	503.72	100
סה"כ	503.72	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- הבניה תהיה מחומרים קשיחים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	2.5	2.5	3	3	4	15	4	47			93.2	782.88	466	1	מגורים ב'

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה . החניה תהיה בתחום שטח המגרש ובמרתף חניה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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> <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 ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 1 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 6 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</p>



<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית : תמ"א/34/ב/4 באזור א', ויותר 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>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<b>6.8 פיתוח תשתית</b>	
הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.	
ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	

<b>6.9 קולטי שמש על הגג</b>	
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.	
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.11 הריסות ופינויים</b>	
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.	
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
0	1	לי"ר	

## 7.2 מימוש התכנית

מיד אחרי אישורה

## 8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	<b>שם:</b> עזיה תאיה	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
 תכנון זמין מונה הדפסה 7	<b>שם:</b> עזיה תאיה	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
 תכנון זמין מונה הדפסה 7	<b>שם:</b> עבד אל חפז מרעי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

10.07.96

3

מרחב תכנון מקומי "חסרת השרון"

שם הזכנית : שינוי מתאר עם הוראות של מפורטות  
מס' חש / 7-1 / 18  
( שינוי לזכנית מס' 7-1 / 18, SR15 )

חותמות ואשורים:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מזרח השרון"  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 18/1-7-96  
נדונה בישיבה מס' 3/86-87 מיום 7-7-86  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז בנ"ב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 18/1-7-96  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.11.95 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית



מזרח חכנון מקומי "מזרח השרון"

מחוז המרכז

(מש/7-1/18)

חמ"ו

חכניו מפורטו/שינוי למואר

1. שם החכנית: שינוי מתאר עם הוראת של מפורטת מס' מש/7-1/18 שנוי ל-מש/7-1/18:SR
2. הושרים: הושרים המצויים לחכנית זו הערוך בקנ"מ 1250, 1:500 מחוזה חלק בלתי נפרד מהחכנית ככל העניינים הנוגעים לחכנית ולושרים גם יחד.
3. גבולות החכנית: כמסומן בחשרים בקו כחול עבה.
4. שטח החכנית: 21.548 ד'
5. חחולת החכנית: חכנית זו החול על השטח המוחתם בקו כחול כהה בחשרים המצורף לחכנית.
6. גושים וחלקות:
 

גוש 7862	חלקות 21(חלק); 6 (חלק)
גוש	חלקות
גוש	חלקות
7. המקום: קלונרונה
- חיוזם: הועדה המקומית מזרח השרון
9. בעלי הקרקע: שרית
10. לחבר ומתכנן החכנית: נאסור מעין את סלאמה ע. אלרחמן
11. מטרת החכנית:
  1. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למגורים ב'
  2. קביעת הוראת רונה.

13. יחס לחכנית מפורטת בחוק: חכנית זו חשארנה בחקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים למטרות חכנית זו.
1. הישום שחיים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 100(ב) לחוק החכנון והבניה, חשכ"ח - 1965. יירשמו כפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק החכנון והבניה, חשכ"ח - 1965.
15. הוראת בניה וחבילותיה: כהחאם ללוח האזורים המצורף לחקנון החכנית, ובהחאם לייעודי הקרקע המפורטים בחשרים.
16. חניית מכוניות: מקומות חניה לכל סוגי יקבעו בהחאם להוראת חקנון החכנון והבניה. החקנת מקומות חניה 1983, חכניסות לרכב פרטי יוצמד לכל שני סוגים, (והחניה תהיה בחוף המגרשים) יוטל וייבנה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. היטל השכחה: לא יוצאו החרי חניה על מגרשים כחם מסומנים סכנים להריסתם.
18. הריסת סכנים: אלא לאחר פינוי והריסתם כל הסכנים הנ"ל המסומנים להריסתם, בחשרים, הוצאה החריסתם יחולו על סכס היחר הבניה.
19. שלבי ביצוע: חוך 5 שנים מיום אישורה של החכנית כחוק.
20. דרך משולבת: היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכה. הדרך חכלול פחרונות חאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינחנו החרי חניה אלא לאחר אישור חכנית פתוח לדרך

הערות		קווי בניין	חזית	מספר יחידות מספר יחידות מקומה לקומה	מספר יחידות מספר יחידות מקומה לקומה	שם קומת כפ"ר לית' ירוק אחר
1.	הקמה גדרות תומך אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות המבדיל המבנה יהיה לפי הוראות מהנדס תוכנית המקומית. גובה מקסימום לגדרות בגובה החזית המבדיל ולקירות חוץ-גבול יהיה 1.20 מ', או לגובה שיקול דעת מהנדס תוכנית. גובה שומן לגדרות בגדרות כזו המבדיל או כמפורט ב-1.20 מ' למעלה. מזה - התקמה חסכונית המבדיל. גובה גדרות בגדרות כמפורט לאחר של 30 מ' בגובה המבנים יהיה 0.50 מ'.	6.0 מ' או לפי קיים	6.0 מ' או לפי קיים	לפי חשיריט	לפי חשיריט	אחר
2.	גובה תקנה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום. שכל בני הירידה, מניינים 1.00 מ'.	3.0 מ'	3.0 מ'	לפי חשיריט	לפי חשיריט	אחר

שם קומת כפ"ר לית' ירוק אחר	מספר יחידות מספר יחידות מקומה לקומה	מספר יחידות מספר יחידות מקומה לקומה	שם קומת כפ"ר לית' ירוק אחר	רובם חזית/בנוסף פנימי	שטח/כפ"ר על שטח כפ"ר	סיכון גובה	יפוך האזור
מזרח/בנויה פרמית	3	3	מזרח/בנויה פרמית	רובם חזית/בנוסף פנימי	400-649 מ"ר	צהוב	מגורים ג'
מזרח/בנויה פרמית	6	6	מזרח/בנויה פרמית	רובם חזית/בנוסף פנימי	מעל 650 מ"ר	צהוב	מגורים ג'
מזרח/בנויה פרמית	3	3	מזרח/בנויה פרמית	רובם חזית/בנוסף פנימי	מעל 650 מ"ר	צהוב	מגורים ג'

תכנית מס' 458-0149724 07/05/2013 15:06:37 נספח זכויות בניה מאושרות

2 קומות ע"פ תכנית הבנייה

30% לקומה 30% לקומה 35% לקומה 35% לקומה 30% לקומה

90% = 30% x 3

105% = 35% x 3

40%

תוצר  
התכנית  
התכנית  
התכנית  
התכנית

186 (330)

שטח בנייה צביר  
לגן ילדים  
וספורט

18/7-18 | 18/7-18 | לוח אזורי להכנת בנין ערים, תכנית בפורמה/בנין לתשתית