

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0491621

תוספת יח"ד בחלקה 141 בגוש 6657, מבצע קדש 8, הר/מק/600/17/א/65



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הינו 1,020 מ"ר
חלקה 141 בגוש 6657 - ברח' מבצע קדש 8. על החלקה בנויה יחידת דיור אחת. על פי היתר בניה רת/15/177
מיום 27-07-1952
שטח הבית הקיים בהיתר : 45.11 מ"ר שטח עיקרי + 10.9 מ"ר מרפסות מקורות + 20 מ"ר מחסן .
מטרת התכנית :

1. - תוספת יחידת דיור אחת בחלקה 141 בגוש 6657

2. - שינוי קוי בניין לבריכת שחיה.

3. - תוספת זכויות בניה עד 480 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 60 מ"ר חדרי עלית גג . סה"כ 540 מ"ר ל-2 היחידות
המהווים 52.94% משטח החלקה

4. - שינוי בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 תוספת יח"ד בחלקה 141 בגוש 6657, מבצע קדש 8,
 הר/מק/600/17/א/65

מספר התכנית 423-0491621

1.2 שטח התכנית 1.020 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (א) (1)

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 | הוד השרון |
|------------------|-----------|
| קואורדינאטה X | 192275 |
| קואורדינאטה Y | 673575 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|----------|----------|-------|
| הוד השרון | מבצע קדש | 8 | |

שכונה גיל עמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6657 | מוסדר | חלק | 141 | |

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 12



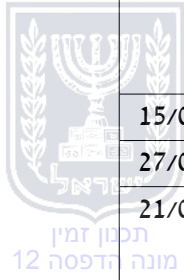
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|------------------------|
| 15/03/1996 | 2322 | 4391 | | כפיפות | הר/ 1001 |
| 27/05/2003 | 2557 | 5189 | יותר חניות לא מקורות | שינוי | הר/ 1002 |
| 21/08/1988 | | 3578 | תכנית זו משנה את הוראות הר/160/ת/4 לעניין מחסנים יש לפנות לתכנית הר/1002. | שינוי | הר/ 160 / ת/ 4 |
| 20/01/1969 | 756 | 1502 | | שינוי | הר/ 302 / 1 |
| 25/03/1971 | | 1709 | | שינוי | הר/ 302 / 2 |
| 03/02/1972 | | 1802 | | שינוי | הר/ 302 / 3 |
| 22/07/2003 | 3532 | 5208 | | שינוי | הר/ 600 / 17 / א/ 4 |
| 19/10/1999 | | 4812 | | כפיפות | הר/ מק/ 1001 / 1 |
| 26/08/1999 | | 4798 | שינוי בנושא קווי בניין לברכת שחיה. מבוקש 1 מטר לעומת 2 מטר מגבול החלקה | שינוי | הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב |
| 15/04/1992 | 2881 | 3995 | | שינוי | הר/ במ/ 600 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | בני נדלסטיצ'ר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בני נדלסטיצ'ר | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | זכויות מאושרות | 17: 26 17/03/2019 | בני נדלסטיצ'ר | 23/07/2018 | | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | בינוי מנחה | 16: 02 27/02/2019 | בני נדלסטיצ'ר | 26/02/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | סקר עצים | 12: 07 20/05/2019 | נעמן כספי | 10/10/2018 | 1 | 1: 250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | מצב מאושר | 13: 08 21/10/2018 | בני נדלסטיצ'ר | 23/07/2018 | 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 | ירדן לוינסון | | | הוד השרון | שטרן אברהם (1) | 33 | | | YARDEN@nonorest.com |
| | פרטי | עידו לוינסון | | | כפר מלי"ל | עין חי | 10 | | | adibnir@gmail.com |
| | פרטי | עדי לוינסון | | | כפר מלי"ל | עין חי | 10 | | | adibnir@gmail.com |
| | פרטי | אורי צוריאל | | | הוד השרון | שטרן אברהם (1) | 33 | | | orizuriel@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יאיר שטרן 33, הוד השרון.

1.8.2 יזם

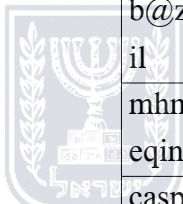
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|--------|----|---------------|---------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | ר.מ.י. | | | קרן קיימת לישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632132 | 03-7632132 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-----------------------------------|-----------|-----------|------|------------|------------|------------------------------|
| | עורך ראשי | בני נדלסטיצ'ר | | בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן | הוד השרון | ישורון | 26 | 09-7404981 | | nadel- b@zahav.net. il |
| | מודד | חוסאם מסארוה | 894 | | טייבה | טייבה (1) | 4040 | 09-7990140 | 09-7996748 | mhmed@bez eqint.net |
| אגרונום | אגרונום | נעמן כספי | | | הוד השרון | ששת הימים | 10 | | | caspian7@g mail.com |

(1) כתובת : טייבה המשולש 40400.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 12



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת יחידת דיור, שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בניה לחלקה 141, בגוש 6657

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1- שינוי קו בניין . (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4).

1.1 - שינוי קו בניין לבריכת שחיה ל-1מטר במקום 2 מטר .

1.2 - שינוי קו בניין אחורי מ- 8 מטר ל- 5 מטר

2- שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5).

2.1 יותר בית דו משפחתי

2.2 יותר חניות לא מקורות

3- תוספת יחידת דיור אחת (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8) . סה"כ 2 יחידות דיור.

4-הגדלת שטח הכולל המותר לבניה . (ע"פ סעיף 62א (א) (1) (א) (1))

4.1 - תוספת שטח של 285 מ"ר . סה"כ 540 מ"ר שטח עיקרי כולל חדי עלית גג ל-2 יח"ד המהווים 52.94%

משטח החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|-----------|----------------|
| בלוק מבנה להריסה | מגורים א' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים א' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 1 |
| להריסה | מגורים א' | 1 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-------|--------|
| מגורים ב | 1,020 | 100 |
| סה"כ | 1,020 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 1,018.93 | 100 |
| סה"כ | 1,018.93 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



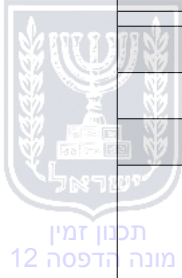
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים, שטחי שירות למגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות על פי תכנית מאושרת 1- יותרו להקים בתים עם גגות רעפים או גגות שטוחים. |
| ב | חניה יותרו 2 חניות מקורות לכל יחידה. אין חובת קירוי החניות. |
| ג | קווי בנין 1- קווי בניין לאזור מגורים א' כפי שמופיעה בהוראות התכנית. 2- קווי בניין לברכות שחיה תהיה 1 מטר מגבולות המגרש. |
| ד | עתיקות בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז: שרידי ישוב מהתקופה הפרסית וההלינסטית בשטח בית הכנסת של שכון הפועל המזרחי וסביבו - כפי שפורסם בי"פ 4115, עמ' 2926, י' בסיון התשנ"ג, 30.5.1993, ועל כן - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 והתקנות לפיו. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|-------|------|-----------|-----------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 5 | 5 | 9 | 2 | 36 (4) | 61.96 | סה"כ שטחי בניה | 632 | שרות | 3 | 92 (2) | 540 (1) | 1020 | 1 | מגורים א' | מגורים א' |

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) כולל 30 מ"ר לחדרי עלית גג לכל יח"ד. (סה"כ 60 מ"ר ל 2 יח"ד).
- (2) 36 מ"ר עבור חניה מקורה + 10 מ"ר למחסן. סה"כ 46 מ"ר ליח"ד. סה"כ 92 מ"ר ל-2 יח"ד.
- (3) מרתף בשטח לפי הקונטור של הקומה שמעל כאמור בתכנית הר/1002.
- (4) לא כולל חניות מקורות.
- (5) בנוסף קומת חדרי גג.







קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול את הנושאים המפורטים במסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון (המופיע ב"אתר הנדסה עיריית הוד השרון"), לרבות: הנחיות כלליות לעיצוב הבניין והמרחב הציבורי בבנייה מרקמית וגבוהה, הנחיות פיתוח נטיעות וגינון, והנחיות לפי סוג בניין.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם ליעוד הקרקע, בתחום המגרש, ובהתאם למיקום תחום התכנית באזור א/ב/ג עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 2016 או לפי תקן החניה בתכנית הראשית. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>א. - לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>ב. - קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. - לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>ד. - חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p> <p>ה. - אין חובה לקרות חניה.</p> <p>ו. - גובה חניה נטו יהיה 2.40 מהמקום הנמוך ביותר.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. - כללי:</p> <p>לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית, ככל שהדבר יידרש מכוח התכנית. יש צורך בהתאמה למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון וכן אישור אגף תשתיות של העירייה.</p> <p>ב. - שימור מי נגר וניקוז:</p> <p>1. - התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>2. - במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש. לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש לחלקות שכנות. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון דרכים ושטח ציבורי פתוח, בתאום עם אגף תשתיות. לבניה רוויה יש לשמור על 20% תכסית פנויה לחלחול.</p> <p>ג. - ביוב:</p> <p>יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ד. - מים:</p> <p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>ה. - חשמל:</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל והוראות תכנית הר/</p> | <p>6.3</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
|  | <p>1001.</p> <p>ו. - תקשורת:</p> <p>קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p> | |
|  | <p>6.4</p> <p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, ה'תשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p> | |
|  | <p>6.5</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. - אישור "תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי" ברשות הרישוי, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית, לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>ב. - אישור אגף תשתיות לקיום תשתיות מספקות.</p> <p>ג. - אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>ד. - הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט, לשביעות רצון הוועדה המקומית. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>ה. - הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם בצד מבקש ההיתר.</p> <p>ו. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר ו. - בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובהתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ז. - קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - יהיה בתיאום עם פקיד היערות של העיריה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העיריה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור על תשלום.</p> | |
| | 6.6 | היטל השבחה |
| | | היטל השבחה ייגבה כחוק. |
|  | <p>6.7</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>א. - מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.</p> <p>ב. - ההריסות והפינויים יבוצעו על ידי הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש.</p> | |
| | <p>6.8</p> <p>כתב שיפוי</p> <p>יזם/מגיש התוכנית בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) - ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה. המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p> | |
| | 6.9 | ביטול סעיפים מתוכניות קודמות |
| | | במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות החלות בשטח התכנית - יחייבו הוראות |

| | |
|------------|-------------------------------------|
| 6.9 | ביטול סעיפים מתוכניות קודמות |
| | תכנית זו. |



תכניון זמין
מונה הדפסה 12

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--|-------------------------------------|
| | זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים. |
|--|-------------------------------------|



תכניון זמין
מונה הדפסה 12



תכניון זמין
מונה הדפסה 12



נספח

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) (*) | | | | גודל מגרש/ (מ"ר) | מס חלקה | יעוד | |
|-----------------|------|------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------|--|-------------------|-----------|----------------------------|----------|------|------------------|
| אחורי | צידי | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| 8 | 3 | 5 | 1 | 2 + 30 מ"ר חדר גג (2) | 9.0 | 0.98 יח"ד/ד' | 1 | 34.02% + מרתף | 347 מ"ר + מרתף (2) | מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל (2) | - | 92 (1) | 25% סה"כ 255 מ"ר | 1020 מ"ר | 176 | אזור מגורים ב |

(1) 36 מ"ר לחניה מקורה + 10 מ"ר למחסן = 46 מ"ר ליח"ד . סה"כ 92 מ"ר ל 2 יח"ד.
 (2) כאמור בתכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה

* תכנית הר/302 / 3 מתירה 2 יחידות דיור
 ** מתוקף תכנית הר/4/17/600 - יתאפשרו היתרי בניה לתוספות, הרחבות והריסות, בבניה קיימת בלבד".

