

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0480152

מבנה למשרדים - מרכז מסחרי בן ג'מיל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/07/2020

לאשר את התוכנית

05/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המרכז המסחרי ממקום בכניסה מערבית לכפר קאסם מול אזור תעשייה פארק אפק. במסגרת תכניות קודמות אושרו שטחים למסחר ומשרדים ושטחי שירות. היקף המסחר המאושר הינו בשטח 3250 מ"ר, שטח המשרדים המאושר 500 מ"ר. כמו כן שטחי שירות שמאושרים הינם 850 מ"ר מעל לקרקע ו- 14800 מ"ר מתחת לקרקע. התכנית הנוכחית עניינה הגדלת שטחי הבניה לצורך הקמת מבנה למסחר מגוון (משרדים ועוד) בן 10 קומות מעל קומת מסחר. לצורך כך במסגרת תכנית זו מבוקש להגדיל את שטחי הבניה (מסחר ומשרדים) בתחום המגרש כמפורט להלן:

הוספת שטחי בניה עיקריים למסחר בהיקף של 15431 מ"ר. סה"כ שטח המסחר יהיה 18681 מ"ר. (בקומות מתחת למפלס הכניסה יהיו 6693 מ"ר ו- 6693 מ"ר מעל לכניסה הקובעת).

הוספת שטחי בניה עיקריים למשרדים בהיקף של 17281 מ"ר. סה"כ שטח המשרדים יהיה 17781 מ"ר.

הוספת שטחי שירות בהיקף של 39406 מ"ר. סה"כ שטחי שירות יהיו 55056 מ"ר. (11834 מ"ר מעל לקרקע ו- 44106 מ"ר מתחת למפלס הכניסה).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0480152

1.2 שטח התכנית 13.459 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	קסם
קואורדינאטה X	196570
קואורדינאטה Y	668552

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לישוב מול אזור תעשייה פרק אפק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

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 חלקות בחלקן
8865	מוסדר	חלק		36

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
451-0301846	500

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
451-0301846	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0301846 ממשיכות לחול.	7133	714	26/10/2015
ק/ 3000 / 2	כפיפות		6944	1995	16/12/2014
ק/ 3266 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3266 / ב ממשיכות לחול.	6605	5182	06/06/2013
451-0447573	החלפה		7455	3861	22/02/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה		25	26/03/2019	אליסון בוסגנג	23: 06 30/07/2019	דו"ח סקר קרקע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		3	16/11/2016	מוסטפא עיסא	11: 59 16/11/2016		כן
ניקוז	מנחה		20	10/06/2019	מאיר רוזנטל	23: 16 30/07/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/06/2019	יאיר בן ישראל	01: 17 03/08/2019	בינוי חזיתות - גליון 2	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/06/2019	יאיר בן ישראל	01: 19 03/08/2019	בינוי חתכי אורך - גליון 3	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/06/2019	יאיר בן ישראל	01: 20 03/08/2019	בינוי חתכי רוחב - גליון 4	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/06/2019	יאיר בן ישראל	01: 14 03/08/2019	נספח בינוי - גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	11/02/2021	סאג'י ג'אבר	18: 42 14/02/2021	הסדרי חניה	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	11/02/2021	סאג'י ג'אבר	21: 55 17/02/2021	מערך פריקטים סמוכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/03/2019	מוסטפא עיסא	15: 34 01/09/2019		לא

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			בן ג'מיל קומפני ניהול נכסים והשקעות בע"מ	כפר קאסם (1)			03-5252602	03-5252602	asseil@benjamin.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 3999 כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בן ג'מיל קומפני ניהול נכסים והשקעות בע"מ	כפר קאסם (1)			03-5252602	03-5252602	asseil@benjamin.co.il

(1) כתובת: ת"ד 3999 כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	מוסטפא עיסא	35733	כפר קאסם (1)				03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מומחה בתחום זיהום קרקע ומי תהום	יועץ סביבתי	אליסון בוסנג			פתח תקוה	גון (2)	10	03-9265979	03-9265984	office@lddtech.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	יאיר בן ישראל	11463166		נורית	(3)		050-8612608		ybenis@gmail.com
מומחה לתחום תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	סאגיי ג'אבר	113130		טייבה	(4)		09-7991018	09-7992275	office@g-handasa.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	א- סולטאני (5)	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com
	יועץ סביבתי	טל עמית		אמפביו בע"מ	רמת אפעל	(6)		03-7369972	03-7252774	office@amphibio.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל			גילון	(7)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: ת.ד. 7063.

(3) כתובת: מושב נורית.

(4) כתובת: רח' מחמוד דרויש 24, ת.ד. 58.

(5) כתובת: כפר קאסם.

(6) כתובת: רמת גן, ת.ד. 9108.

(7) כתובת: ד.נ. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הקמת מרכז מסחר ומשרדים בכניסה לכפר קאסם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות הבניה למסחר ולמשרדים.

2. קביעת מבנה בגובה של 10 קומות הכולל קומת מסחר אחת ו- 6 קומות משרדים מעל מפלס הכניסה הקובעת

(+0.00) ו- 3 קומות מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

3. קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

4. קביעת שלבי ביצוע תחבורתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ומשרדים	500	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	להריסה
מסחר ומשרדים	500	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מסחר ומשרדים	500	
מסחר ומשרדים	500	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	13,459	100
סה"כ	13,459	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	13,462.17	100
סה"כ	13,462.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ומשרדים	4.1
שימושים	4.1.1
שירותי מסחר ומשרדים מגוון : בתי קולנוע, חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, משרדים, אולמות אירועים וכנסים, מופעים ובידור, גלריות לאומנות, בנקים ושירותי אשנב, חדרי כושר וכד'.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

 אחורי תכנית מונה	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
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
	0 (3)	0 (4)	5 (3)	6 (2)	1	7.5		65 (1)	431	58045	34692	11988	4672	6693	13459	500	מסחר ומשרדים
	0 (3)	0 (4)	5 (3)	6 (6)	6 (5)	35		65 (1)	230	30962	9414	0	3767	17781	13459	500	מסחר ומשרדים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (3)	500	מסחר	מסחר ומשרדים
5 (3)	500	משרדים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן התקף, בהתאם למתואר בנספח הבינוי

ב. חלקי המבנה הכוללים שימושים עיקריים במפלס +0.00 ובמפלסים שמעליו, ימוקמו במרחק 40 מ' מציר קו חשמל מתח עליון (161 kw). שטחי השרות ימוקמו במרחק של 27.40 מ' מציר קו החשמל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומות 0.00 וקומות תת קרקעיות 85%..

(2) קומות לשימוש מסחרי ושטחי שירות לפתרונות חניה.

(3) ועפ"י המסומן בתשריט..

(4) ועפ"י המסומן בתשריט..

(5) מעל הקומות המסחריות.

(6) לפתרונות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו מציג פתרון עקרוני למימוש הזכויות במגרש. התכנון המפורט ייצמד לעקרונות הבינוי המוצגים בנספח הבינוי מבחינת פריסת השימושים, החלוקה לקומות, פתרונות החניה והגישה למבנה.

חומרי הגמר למבנה יהיו מחומרים מעולים ועמידים אשר יבטיחו קיום לאורך שנים.

מתקני מיזוג אוויר ואלמנטים על הגגות יוסתרו ויותקנו תוך התחשבות במראה, גם ממעוף הציפור.

חיבור המבנה לתשתיות יהיו תת קרקעיות.

החזית הצפון מזרחית, הפונה לרחוב הראשי, תתחשב בחוויית הולכי הרגל, תציע ככל הניתן, שימושים סחירים לאורכה ואפשרויות גישה מהרחוב. המדרכה תורחב ע"י זכות המעבר לציבור ולאורכה ישתלו עצי צל.

עיצוב החזית הדרום מערבית יתחשב בנצפות המבנה מכביש 5.

6.2**עתיקות**

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית הנמצא בתחום הכרזה ארכיאולוגית - אישור רשות העתיקות.

6.3**חניה**

החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ובתחום המגרש.

כל החניות יהיו תת קרקעיות. תתאפשר חניה עילית של עד 10% מתקן החניה עבור המסחר כמוצג בנספח הבינוי.

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה יהיו חלק מהמבנה.

ג. לא תותר בניה מתחת לקוי חשמל העיליים.

חלקי המבנה לשימושים העיקריים, בהם מותרת שהייה רצופה וממושכת, יורחקו למרחק של 40 מ' לפחות מציר קו המתח העליון (161kv). התנאי להגשת בקשות להיתר תאום עם המשרד להגנת הסביבה לנושא הקרינה.

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד



לא
בצע
וי
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 500. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי להיתר בניה, הבטחת סידורים לנכים במבנה, לשיבות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנית והבניה.

6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8	פיתוח סביבתי
	א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.9	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום נבקשה עם רשות הכבאות.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	- אישור רשות הניקוז לתכנית ניקוז מפורטת. - אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה.

6.11	תשתיות
	א. ביוב: כל המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב. תנאי למתן היתר - השלמת תכנית ביוב מפורטת לפתרון ביוב, באישור משרד הבריאות. ב. ניקוז: 1. פתרונות הניקוז יהיו בהתאם למוצג בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. 2. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תוגש תכנית ניקוז שתציג את פתרונות הניקוז ותתיחס לניקוז מי הנגר והחדרתם לאדמת המגרשים. ג. מים: תוגש תכנית למערכת המים, שתאושר על ידי משרד הבריאות ותתואם עם מחלקת ההנדסה של העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.12

היטל השבחה

לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.13

הריסות ופינויים

כל המבנים הקיימים במגרש ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קומות המסחר:	טרם הוצאת היתרי הבניה יושלמו התנאים התחבורתיים הבאים: 1. פתיחה לתנועה של הדרך המזרחית המחברת את פארק התעסוקה אפק (ראש העין) והשכונות הדרומיות של כפר קאסם למחלף ראש העין מזרח. 2. ביצוע כביש גישה צפוני מדרך 5050 ועד הפרויקט (דרך 13, 12 עפ"י תכנית ק/13307). במפגש עם דרך 5050 יתוכנן צומת מלא מרומזר באישור משרד התחבורה. 3. הפיכת הכיכר שבצומת הדרכים 505/5050 לצומת מרומזר עפ"י התכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה.
2	קומות משרדים:	תנאי למתן היתר בניה לשלב ב' (קומות המשרדים) יהיה רמזור הצמתים על כביש הכניסה לכפר קאסם (רח' עבדאלכרים קאסם 505). ובחיבור עם הרחוב 5050 ועלי בן אבו טאלב ברמזור הצמתים בשדרות הדקלים.

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ש"י"פ	מס' ת"מ	גודל מנערי	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית ת"מ (השטח)	מספר יחידים	צמימות (יחידים לזכר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)			ייעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
			מסל לכניסה הקובעות	עיקרי שירות	מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי שירות	מ"ר אחסנה	מ"ר בניה שטחי						מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	

- (1) גובה המבנה יומד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר).
 (2) קווי בניה לצורך הקמת קומות חניה יהיו - 300, 301, 302, 303 לבני עצמם יהיה מ"ר
 (3) יעמ"ש כחניה עילית, כמפורט בנספח התנועה.
 (4) עבור חדרי טרנספורמציה
 (5) תא שטח 303 חינו ללא זכויות בניה ומצוי בתחום רצועת השמל כמסומן בתעריט. כל בניה אסורה, בכפוף לתמ"א 10 ג' 1 בתנאים ואישור חברת החשמל לישראל.

עמוד 11 מתוך 15

25/3/2013

[illegible]

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

העדות לטבלת זכויות והוצאות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתורם 500 מ"ר לשדרים..
- (2) לחניה ולאחסנה.
- (3) ל"ר.
- (4) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר)...
- (5) ושלש קומות מתחת לכניסה הקובעת..
- (6) תע"י המסומן בתשריט..

תכנית מס': 451-0447573 - שם התכנית: תוספת שטח שירות תת קרקעיים ושינוי בקו בנין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח) % מרחב	שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	צדדי- ימני	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות
	צדדי- שמאלי	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות
	אחורי	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות	מפל הבניסה הקובעות
(7) 5	(7) 0	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(7) 5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכנן 500 מ"ר למשרדים..
- (2) לחניה ולאחסנה..
- (3) בקומות תת קרקעיות 85%..
- (4) ל"ר.
- (5) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (קומת המסחר)..
- (6) וחמש קומות מתחת לכניסה הקובעת..
- (7) ועפ"י המסומן בתשריט..