

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0766113

תוספת זכויות בניה לבית קיים - גוש 6653, חלקה 42. תכנית הר/מק/302/53



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 חלקה 42 בגוש 6653 הינו 982 מ"ר. תכנית הקובעת הינה הר/מק/28/302 שקיבלה תוקף בתאריך 03/05/2010. התכנית הוסיפה יחיד אחת, הגדילה את זכויות הבניה ל-31% שהיה המקסימום שניתן היה לאשר (25% + 6% הקלה) ושינוי קווי בניין. תכנית זאות בא להוסיף זכויות בניה לבית הצפוני אשר תואמות את מדיניות עיריית הוד השרון. תכנית זאת מבקשת להסדיר קו בניין אחורי ל-4.65 מ' במקום 5.0 מטר. הסיבה היא שהוצא היתר בניה עם חריגת קו בניין בחלק הצפון מערבית של הבית העורפי (היתר מס' 5562 מתאריך 15/01/12). התוספת המבוקשת היא קומה שניה לכן מבוקש השינוי רק לחלק החורג מעבר לקו הבניין כפי שקיים בהיתר שבתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה לבית קיים - גוש 6653, חלקה 42.
תכנית הר/מק/53/302

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
423-0766113

שטח התכנית
0.982 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4), 62א (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	192500
קואורדינאטה Y	674050

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	קבוץ גלויות	5	

שכונה גיל עמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6653	מוסדר	חלק	42	

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
הר/מק/302/28	200,100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



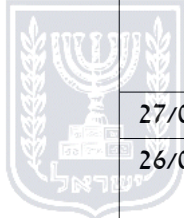
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1002	ללא שינוי		5189	2557	27/05/2003
הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב	כפיפות		4798		26/08/1999
הר/ מק/ 302 / 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 302 / 28 ממשיכות לחול.	6103	3628	01/07/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				בני נדלסטיצ'ר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בני נדלסטיצ'ר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/07/2020	בני נדלסטיצ'ר	16:49 07/07/2020	זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1:250	1	09/09/2019	בני נדלסטיצ'ר	15:26 05/04/2020	תכנית בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/06/2019	בני נדלסטיצ'ר	19:42 05/01/2020	מצב מאושר	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	יניב ביטון			הוד השרון	קבוץ גלויות	5	09-7602705		bitonyaniv8@icloud.com
	פרטי	חגית ביטון			הוד השרון	קבוץ גלויות	5	09-7602705		bitonyaniv8@icloud.com
	פרטי	גיא ביטון			הוד השרון	קבוץ גלויות	5	09-7443945		meitalb55@gmail.com
	פרטי	מיטל ביטון			הוד השרון	קבוץ גלויות	5	09-7443945		meitalb55@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יניב ביטון			הוד השרון	קבוץ גלויות	5	09-7602705		bitonyaniv8@icloud.com
פרטי	חגית ביטון			הוד השרון	קבוץ גלויות	5	09-7602705		bitonyaniv8@icloud.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ר.מ.י.			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		sergiok@land.gov.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	35274	בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981		nadel- b@zahav.net. il
מודד	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed10@g mail.com

(1) כתובת: טייבה, 4040.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תוספת זכויות בניין ושינוי קו בניין למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

1.1- תוספת שטח של 115.86 מ"ר עיקרי לבית העורפי בחלקה (בית ב' עפ"י התשריט) מ-149.57 מ"ר ל-

265.43 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (1) (א) (1). +30 מ"ר חדר עליית גג כמפורט בתכנית הר/1002.

1.2 - בית בחזית המגרש לכוון רחוב קיבוץ גלויות (בית א' עפ"י התשריט) ללא שינוי - 149.57 מ"ר +30 מ"ר

חדר עליית גג כמפורט בתכנית הר/1002.

1.3 - סה"כ 415 מ"ר המהויים 43% משטח המגרש+60 מ"ר חדרים על הגג.

2- שינוי קו בניין צפון מערבית (בית אחורי) מ-5 ל-4.65 מ' לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.1 - השינוי הוא לקומת קרקע קיימת וקומה ראשונה מוצעת אך ורק לפי הקונטור של קומת הקרקע שבהיתר הדפסה 16 בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
זיקת הנאה	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	17	1.73
מגורים א'	965	98.27
סה"כ	982	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16.7	1.71
מגורים א'	959.95	98.29
סה"כ	976.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>תינתן זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל ליחידה העורפית כפי שמסומן בתכנית. רוחב זכות המעבר הינו 4 מ' ובהתאם למסומן בתשריט</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים, מדרכות
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	(3)	(3)	(2)	179.57 (1)	965	בית "א" - דרומית	100	מגורים א'	מגורים א'	
5		4	0	1	2 (4)	9	1	(3)	(3)	(2)	295.43 (5)	965	בית "ב" - צפונית	100	מגורים א'	מגורים א'	
(10)	(9)	(8) 4	(7) 0	1	2 (6)	9	1	(3)	(3)	(2)							

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) מהם 30 מ"ר חדר עליית גג כמפורט בתכנית הר/1002.
- (2) לפי הר/1002 לכל יח"ד: 10 מ"ר מחסן, ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף, ו-36 מ"ר לשתי חניות, מהן לפחות אחת מקורה. שטחים אלה יהיו לחלופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה.
- (3) לפי קונטור קומת הקרקע על פי הנחיות תכנית הר/1002.
- (4) בנוסף חדר גג לכל יח"ד.
- (5) מהם 30 מ"ר חדר עלית גג כמפורט בתכנית הר/1002.
- (6) בנוסף חדר גג לכל יח"ד.
- (7) צפונית-מזרחית.
- (8) דרומית - מערבית.
- (9) קו בניין צפון מערבית -לבניה קיימת וקומה ראשונה 4.65 מ'. לכל בניה חדשה קו בניין 5 מ'..
- (10) דרום מזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

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.

6.2**חניה**

מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.
 א. - לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
 ב. - קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.
 ג. - לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
 ד. - חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. - כללי:
 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.
 ב. - שימור מי נגר וניקוז:
 1. - התאמה להנחיות תמא/1, לרבות נושא שימור וניצול מי נגר עילי.
 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.
 ג. - ביוב:
 יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותר בורות ספיגה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 ד. - מים:
 צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
 ה. - חשמל:
 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/מק/53/302.1001.
 ו. - תקשורת:
 קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
 ז. - פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

א. - אישור "תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי" ברשות הרישוי, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הוועדה

		תנאים למתן היתרי בניה	6.4
		<p>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>	
		כתב שיפוי	6.5
		<p>יזם 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. המשפיעים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	
		היטל השבחה	6.6
		היטל השבחה ייגבה כחוק.	
		חלוקה ו/ או רישום	6.7
		<p>א. חלוקה ו/או רישום:</p> <p>א. באחריות יוזם התכנית לדאוג לביצוע סעיף 123 בהתאם לחוק התכנון והבניה, לרישומה של התכנית לאיחוד ולחלוקה חדשה המופקדת, בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>א. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>א. כלל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון, ללא תמורה, בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שמה, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, ה'תשכ"ה 1965.</p> <p>קרקע הרשומה על שם מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם על שם עיריית הוד השרון, כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוועדה המקומית לרשות מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זו.</p> <p>א. באחריות יוזם התכנית לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ובהתאם לטבלת הקצאות חדשה על פי קובץ התקנות 7266 - מתאריך 07.07.2013. יש לוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו בהתאם לטבלת ההקצאות החדשה.</p> <p>א. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
		שמירה על עצים בוגרים	6.8
		<p>א. - במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק.</p> <p>ב. - 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> <p>ד. - על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ/ קבוצת עצים לשימור, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פדקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח - אישור הוועדה מקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה מקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	3 קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ לבניה מוצעת או לפי הנחיות פקיד היערות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.9	הנחיות מיוחדות
	<p>רישוי:</p> <p>א. תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. תנאים לשלב תכן והוצאת היתר הבניה על פי המוגדר במידע התכנוני ועל פי החלטת הוועדה.</p> <p>בנוסף, יש להתייחס בשלב זה להוראה הבאה:</p> <p>במידה ויש להסדיר חריגות בניה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p>

6.10	הסדרת שטח/ מקרקעין
	<p>א. תפיסת חזקה - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, עם קבלת תוקף לתכנית, העירייה ו/או הוועדה המקומית, תוכל לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס וייצוב השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.</p> <p>א. פינוי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, מוסמכת הוועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או מבעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת - לפנות בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. הכל - בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



נספח

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

אחורי	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 תא שטח	יעוד	
	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4	0	5	1	2	9.0	2 יח"ד/ד'	2	40.53% + מרתף	391.15 מ"ר + מרתף (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל (2)(1)	- (1)	92 (1)	241.25 = 25% מ"ר 6% הקלה = 57.90 מ"ר סה"כ 31%	965 מ"ר	100	אזור מגורים א
													סה"כ 299.15 מ"ר (2)				

- (1) לפי תכנית הר/1002 לכל יח"ד: 36 מ"ר ל 2 חניות, מהן לפחות אחת מקורה + 10 מ"ר למחסן + ממ"ד לפי המחיות פיקטד העורף.
 (2) כאמור בתכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה (בנוסף 30 מ"ר לחדר גג ליח"ד)

