

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית
מאושרות

תכנית מס' 508-0334433

תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קרית אונו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
תוכנית מס' 508-0334433
נבדק על ידי
אישור מהנדס תועדה
תאריך 29/1/16

508-0334433

20/1/16

201601

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת דירות קטנות בפרויקט פיננסי בינוי הרוגי מלכות בבל/הכלנית.

מאושרות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית
		מספר התכנית	508-0334433
1.2	שטח התכנית		16.188 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, 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

מאושדות

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינאטה X 187276

קואורדינאטה Y 662667

1.5.2 תיאור מקום שכונת שאול המלך

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	אשכול לוי	20	
קרית אונו	אשכול לוי	18	
קרית אונו	אשכול לוי	8	
קרית אונו	אשכול לוי	12	
קרית אונו	אשכול לוי	10	
קרית אונו	אשכול לוי	14	
קרית אונו	אשכול לוי	16	
קרית אונו	הרוגי מלכות בבל	7	
קרית אונו	הרוגי מלכות בבל	1	
קרית אונו	הרוגי מלכות בבל	3	
קרית אונו	הרוגי מלכות בבל	5	

שכונה הכלנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6491	מוסדר	חלק	32, 89-91	22-24, 82, 86-87, 94
6496	מוסדר	חלק	76, 79	

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
קא/402	101, 201, 301, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601
	101a, 301a, 301b, 603

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

מושרות

מאושדות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4 ✓
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה עפ"י תכנית תמא/ 2/4 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/ 2/4.	כפיפות	תמא/ 4 / 2 ✓
16/08/2012	5844	6460	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 402 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ 402 ✓
20/02/2013	2984	6551	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ מק/ 225 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ מק/ 225 ✓

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				יואב דוד השמשוני			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב דוד השמשוני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			24/06/2015	יואב דוד השמשוני	24/06/2015		כן
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/10/2015	גור פוכס	04/11/2015	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		24/06/2015	יואב דוד השמשוני	24/06/2015		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

מאושר

מאושרות

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			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@maslavi.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@maslavi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			קרית אונו	קרית אונו	הנשיא	54	03-5311119	03-5311138	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני		יואב דוד השמשוני	הוד השרון	חנקין		035625623		yoav@ds-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il

מאושר

1.9 הגדרות בתכנית

תאושדות

לא רלוונטי

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

מתן אפשרות לתוספת דירות קטנות בפרויקט פינוי בינוי הרוגי מלכות בבל/הכלנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מתן אפשרות לתוספת דירות קטנות בפרויקט פינוי בינוי הרוגי מלכות בבל/הכלנית עיי:

1. הגדלת מסי יח"ד בתא שטח 301C ב- 18 יח"ד . מ-128 יח"ד ל-146 יח"ד (9 יח"ד בכל בניין).
2. הגדלת מסי יח"ד בתא שטח 101B (בניין הכלנית) ב- 9 יח"ד מ- 102 יח"ד ל- 111 יח"ד.
3. תוספת של 2 קומות בבניינים בתא שטח 301C ל-15 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. הגדלת השטח העיקרי למגורים בתא שטח 301C ב- 500 מ"ר.
5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים מתחת לדרך קיימת (תאי שטח 706 ו-703) לצורך הקמת חניון ציבורי תת קרקעי.
6. שינוי סעיף 6.8 בתכנית קא/402 ניווד של 750 מ"ר עיקרי מתא שטח 201 ל- 301C.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 16.188

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	840			840		מבני ציבור (מ"ר) מ"ר
1. המצב המאושר מתייחס לחלופה ב' עפ"י תכנית קא/402 2. תוספת 27 יח"ד כמפורט : 9 יח"ד במגרש 101B (בניין הכלנית) + 18 יח"ד במגרש 301C	477		+27	450		מגורים (יח"ד) יח"ד
1. המצב המאושר מתייחס לחלופה ב' עפ"י תכנית קא/402. 2. 500 מ"ר במגרש 301C.	52,793		+500	52,293		מגורים (מ"ר) 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
706 - 701	דרך מאושרת
201	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
301C	מגורים ד'
101B	מגורים ומסחר
101A, 301A, 301B	שטח פרטי פתוח
404 - 402	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
706, 703, 702	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
301C	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות
301A	שטח פרטי פתוח	הנחיות מיוחדות
703	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי
301C	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר רגלי
101A, 301A, 301B	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
403	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
704, 702	דרך מאושרת	מבנה להריסה
201	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנה להריסה
301A	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,657.53	22.59
מגורים ד	2,835.91	17.52
מגורים ד ומבנים ומוסדות ציבור	4,182.17	25.84
מגורים ומסחר	2,618.97	16.18
שפ"פ	803.84	4.97
שצ"פ	2,089.72	12.91
סה"כ	16,188.14	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,657.53	22.59
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,182.17	25.83
מגורים ד'	2,835.91	17.52
מגורים ומסחר	2,618.97	16.18
שטח פרטי פתוח	803.84	4.97
שטח ציבורי פתוח	2,089.72	12.91
סה"כ	16,188.13	100

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית קא/402	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. עפ"י תכנית קא/402 למעט בעניין מס' הקומות שיהיה לפי המופיע בטבלת זכויות הבניה. 2. הגובה האבסולוטי של המבנים מעל פני הים, לרבות רום עלין של המתקנים על גג המבנים, לא יחרוג מהגובה המותר, כמופרט בהוראות תמא/2/4 ובסעיף 6.3 להלן.	
חניה	ב
1. מקומות החניה הנוספים ימוקמו בתא שטח 301A.	
4.2 שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.2.1
עפ"י תכנית קא/402	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
עפ"י תכנית קא/402	
4.3 שטח פרטי פתוח	
שימושים	4.3.1
עפ"י תכנית קא/402	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי	א
עפ"י תכנית קא/402	
4.4 דרך מאושרת	
שימושים	4.4.1
א. שימושים עפ"י תכנית קא/402 ב. בתאי שטח 702,703 ו 706 : מרתפי חניה, חניונים וכל השטחים הנדרשים לתפעולם כולל דרכי גישה ורמפות. קווי הבניין לחניון התת קרקעי מתחת למפלס הכניסה (מפלס הפיתוח) יהיה 0 לכל הכיוונים.	
הוראות	4.4.2
4.5 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
שימושים	4.5.1
בהתאם ליעוד מגורים ד ומבנים ומסדות ציבור בתכנית קא/402.	
הוראות	4.5.2

מאושרת

<p style="text-align: center;">מגורים ומסחר</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.6.1</p>
<p>א. עפ"י לחלופה ב' בתכנית קא/402.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.6.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. מספר קומות: קומת קרקע + קומות ביניים + 5 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית + קומת גג טכנית.</p> <p>ב. קווי הבניין לקומת המגורים העליונה יהיה בנסיגה של 2 מטר לעומת הקומה שמתחתיה לכוון צפון ודרום בלבד.</p> <p>ג. הכניסה הקובעת לבניין: עפ"י המצב הקיים.</p> <p>ד. הוראות בעניין עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בהתאם לסעיף 4.2.2 ד' בהוראות תכנית קא/402.</p> <p>ב. הוראות בנושא תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. בהתאם לסעיף 4.2.2 ה' בהוראות תכנית קא/402.</p> <p>ב. קומת מגורים חלקית</p> <p>א. יותר איחוד של שטחי החדרים על הגג לדירות גג בקומת המגורים החלקית.</p> <p>ב. שטחי החדרים על הגג הינם תוספת לשטחים העיקריים המופיעים בטבלת זכויות הבניה וזאת עפ"י תכנית קא/402.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנוספים ימוקמו בתא שטח 301A.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>

חאושידת

תאושדות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
		שטח עיקרי	שטח שרות						שטח עיקרי	שטח שרות
	111	11945	970	10975 (1)		101B	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
		958		958		101B	מסחר	מגורים ומסחר		
	(2)	12903	970	11933	2618.97	101B	<סך הכל>	מגורים ומסחר		
	220	35990	9870	26120		201	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
		1050	210	840		201	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
4	(4) 16	50561	13521	10080	26960 (3)	4182.17	201	<סך הכל>	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	(5) 15	73	10919	2710	8209		א	301C	מגורים די	
4	(5) 15	73	10919	2710	8209		ב	301C	מגורים די	
		146	33226	11388	5420	16418		301C	<סך הכל>	
4		2248	2248			562		301A	שטח פרטי פתוח	
3		417	417			139		301B	שטח פרטי פתוח	
4		1044	1044			261		702	דרך מאושרת	
1		1314	1314			1314		703	דרך מאושרת	
1		123	123			123		706	דרך מאושרת	

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין מעל מפלס הקרקע - כמסומן בתשריט.
- קווי בניין מתחת למפלס הקרקע 0 לכל הכיוונים.
- תותר תוספת קומות תת קרקעיות למרתף חניה.
- בתאי שטח 301A ו 301B (מגרשי השפיים) ו 702,703 ו 706 (מגרשי הדרך המאושרת) קווי בנין מעל מפלס הקרקע: אין בניה מעל למפלסי הפיתוח, קווי הבניין מתחת למפלס הקרקע 0 לכל הכיוונים.
- הגובה האבסולוטי של המבנים מעל פני הים, לרבות רום עליון של המתקנים על גג המבנים, לא יחרוג מהגובה המותר, כמפורט בהוראות תמא/2/4 ובסעיף 6.3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח לדירות במקום שטח חדרים על הגג הינו כלול במנין השטחים - 720 מ"ר..
- (2) קומת קרקע + קומות ביניים + 5 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית+קומת גג טכנית..
- (3) זכויות בניה בתא שטח 201 הינם בהתאם לקבוע בתכנית קא/402, תא שטח 201 חלופה ב'. יעוד קרקע : "מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור"..
- (4) בשלושה בניינים.
- (5) לא כולל קומת חדרים על הגג ומתקנים.

מאושרות

6. הוראות נוספות	חאושרת
<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה על פי תכנית זו יהיה חתימת הסכם בין יזם התכנית לעירייה לנושא ביצוע החניות הציבוריות והסכם לנושא הדירות על בניין הכלנית.</p>	
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>א. בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון</p> <p>א. בתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4-תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות חדרי מכוונות ומתקני טכניים על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של עגורנים/מנופים בזמן הבניה וכיו"ב, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה לגובה, כמפורט בהוראות תמא/2/4.</p> <p>ג. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה ו/או בקשה להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. ככל שיהיה שינוי ו/או הקלות בהגבלות בבטיחות טיסה, הן יחולו אוטומטית על התכנית.</p>	
7. ביצוע התכנית	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	

מימוש

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לתוספת יחידות הדיור בתא שטח 301C	היתר בניה בתא שטח 101B
2	טופס 4 לבניינים בתא שטח 301C	תחילת ביצוע בניה בתא שטח 101B

7.2 מימוש התכנית

.8 חתימות		מזל לאוי	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חברת לבנין בע"מ
	מזל לאוי חברה לבנין בע"מ 512726712		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חברת לבנין בע"מ
	מזל לאוי חברה לבנין בע"מ 512726712		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 500101761 בבעלות מדינה		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	קרית אונו 500226204 בבעלות רשות מקומית		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	יואב דוד השמשוני עורך ראשי 16 חתימה:		

5. נספח זכויות מצב מאושר - קא/402

יעוד	מס' תא שטח ובנין	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד	מספר קומות		קווי בנין מעל מפלס הקרקע				קווי בנין מתחת למפלס הקרקע								
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מס' מעל לכניסה הקובעת (3)	מס' מתחת לכניסה הקובעת (2)	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי					
			עיקרי (1)	שרות	עיקרי	שרות																
מגורים מבנים ומוסדות ציבור	א	4,192	מגורים: 7,370 מבנים ומוסדות ציבור: 280	מגורים: 2700 מבנים ומוסדות ציבור: 70	-	-	60	13	3	2	3	3	3	2	0							
																סה"כ	מגורים: 22,110 מבנים ומוסדות ציבור: 840	מגורים: 8,100 מבנים ומוסדות ציבור: 210	13,521	-	180	-
	ב	201	מגורים: 8,917 מבנים ומוסדות ציבור: 280	מגורים: 3,285 מבנים ומוסדות ציבור: 70	-	-	73	16	4	2	3	3	2	0								
															ג	מגורים: 9,036 מבנים ומוסדות ציבור: 280	מגורים: 3,300 מבנים ומוסדות ציבור: 70	-	-	74	16	4
	סה"כ	מגורים: 26,870 מבנים ומוסדות ציבור: 840	מגורים: 9,870 מבנים ומוסדות ציבור: 210	13,521	-	220	-															
	מגורים מסחר	א	2,697	מגורים: 10,255 מסחר: 958	מגורים: 970 מסחר: 0	-	-	84	ק+ב+4	-	0	2	4	2.5	אין בניה תת קרקעית למעט מקלטים							
																ב	מסחר: 4)608	מסחר: 4)5,375	102	ק+ב+5		

מאושר

מגורים ומוסדות ציבור

מגורים ומוסדות ציבור

מגורים ומוסדות ציבור

מסחר

יעוד	מס' תא שטח ובנין	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד קיים	מספר קומות		קווי בנין מעל מפלס הקרקע (4)				קווי בנין מתחת למפלס הקרקע			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל לכניסה הקובעת (3)	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי (1)	שרות											
מגורים ד'	א 301 ב	2,847	מגורים: 7,584	מגורים: 2,710	-	-	4	13	64	3	3	2	3	0			
			מגורים: 7,584	מגורים: 2,710	-	-	4	13	64								
			מגורים: 15,164	מגורים: 5,420	11,388	-	-										
שפ"פ	א 301/a	562	-	-	2,248	4			אין בניה מעל מפלסי הפיתוח				0				
	ב 301/b	139	-	-	417	3			אין בניה מעל מפלסי הפיתוח				0				
דרך מוצעת	502	261	-	-	1,044	4			אין בניה מעל מפלסי הפיתוח				0				

מאושר

הערות לטבלה.

- (1) 70 מ"ר לכל בנין מתוך השטחים העיקריים עבור מועדון דיירים. מתוך השטחים העיקריים מיועדים 12 מ"ר בממוצע עבור גוזזטראות שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.
- (2) תותר תוספת קומות למרתף חניה.
- (3) לא כולל קומת חדרים על הגג ומתקנים.
- (4) המצב הקיים בפועל ללא תוספת שטחים לבניה חדשה.

24/06/2015

עמוד 2 מתוך 2