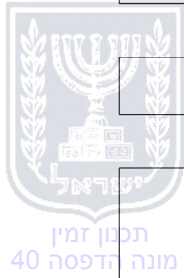


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0448944

נת/מק/87/229 איחוד חלקות ברח' בן אב"י



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
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

הפרויקט המתוכנן במרכז העיר על חלקות 67,68 בשד' איתמר בן אב"י. מתווה התכנית נבדק בלשכה המשפטית של לשכת התכנון ואושר עקרונית להגשה. במסגרת התכנית ייקבע "בנק" זכויות לכל חלקה בנפרד. בחלקה 67 יקבע "בנק" זכויות עפ"י תיקון 101 לחוק ובחלקה 68 (בה קיים בנין), יקבע "בנק" הזכויות עפ"י תמא 38/3 - א - פינני בינוי. לאחר איחוד החלקות ייקבע "בנק" זכויות הכולל את סך זכויות שתי החלקות למטרת בניית בניין אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נת/מק/87/229 איחוד חלקות ברח' בן אב"י

ומספר התכנית

408-0448944

מספר התכנית

1 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) א (א) (2), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186742
קואורדינאטה Y	691631

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, שדרות בן אב"י.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	שד בן אב"י	71	
נתניה	שד בן אב"י	73	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	חלק	67-68	

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



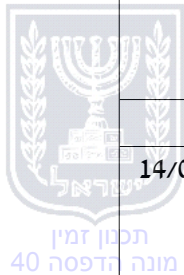
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/1987		0		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 38 / א
		3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 100 / ש / 1
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 / 7

הערה לטבלה:

נת/ 271 שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 271 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב מאושר	25/09/2018	דן וינטראוב	25/09/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	לוח הקצאות	25/09/2018	דן וינטראוב	25/09/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חו"ד הידרולוגי לניהול מי נגר עילי	17/04/2018	גילי לוין	17/04/2018			מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	סקר עצים	09/04/2018	חובב לרנר	09/04/2018			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	20/11/2018	דן וינטראוב	20/11/2018		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	04/11/2018	אריה פלנר	01/11/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	02/10/2018	דן וינטראוב	02/10/2018	1	1: 500	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	דמיטרי אודנופוזוב			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	שרית אודנופוזוב			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	אהרון ביכלר			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	איטה ביכלר			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	דמיטרי ברנס			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	תמר ברנס			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	ניצה דדוש			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	רמי דדוש			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	סוזן היימי			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	אריאל הרמתי			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	אילנית סבן			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי	אירינה סורוקין			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלכסנדר סורוקין			סביון	(1)		03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il
	פרטי			חברת שטרן גולד 71 בע"מ	רעננה	החרושת	25	03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ייפוי כח לעו"ד אילן שרון, תז. 013532023, רשיון: 26759, רח' הדגן 18, תד 2076.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת שטרן גולד 71 בע"מ	רעננה	החרושת	25	03-6293838	03-6293888	shani@sgh.co.il

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
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	ניר לבנטר	79407		נתניה	שד בן אב"י	45	09-8828161	09-8336668	niki65@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8844343	ben-avi@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
גאולוגיה והנדסת סביבה	גיאולוג	גילי לויין			חיבת ציון	(1)	4			envirolev@gmail.com
אגרונום יועץ	אגרונום	חובב לרנר			גדרה	(2)	65			hovavle@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 128.

(2) כתובת : שבטי ישראל 65 גדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

איחוד חלקות להקמת מבנה מגורים אחד בן 9 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. תוספת שטחים כוללים על קרקעיים בחלקה 67 מ-1,014 מ"ר ל-1,502 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1)(2) לחוק.
3. תוספת 100 מ"ר (20%) שטחים כוללים על קרקעיים בחלקה 67 עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
4. תוספת יחיד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. תוספת 1,200 מ"ר שטח הכולל לבניה בקומות תת-קרקעיות עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
6. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. קביעת גובה בנין ומספר קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
8. הגדלת תכסית קרקע ל-55% עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד	סימון בתשריט
1		מגורים ד'	
תאי שטח כפופים	יעוד		
1	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים להעתקה	
1	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לעקירה	
1	מגורים ד'	מבנה להריסה	
1	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,000	מגורים ב'
100	1,000	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	999.55	מגורים ד'
100	999.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>תכנית זו בהתאם להנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששונות בתכנית הזו.</p> <p>א. ייבנה בית מגורים בן 33 יח"ד.</p> <p>ב. המבנה יהיה בן שתי קומות מרתף + קומת כניסה גבוהה + 9 קומות + גג טכני.</p> <p>ג. תמהיל דירות: 12 יח"ד בשטח כולל של 75 מ"ר עיקרי ושרות כ"א, 15 יח"ד בשטח כולל של 94 מ"ר עיקרי ושרות כ"א, 1 יח"ד בשטח כולל של 111 מ"ר עיקרי ושרות כ"א, 3 יח"ד בשטח כולל של 118 מ"ר עיקרי ושרות כ"א, 2 יח"ד בשטח כולל של 132 מ"ר עיקרי ושרות כ"א.</p> <p>ד. שטח קומת הלובי הכולל לא יפחת מ-60 מ"ר וגובהו נטו יהיה בין 3.5 מ' - 4.5 מ'.</p> <p>ה. המבנה יחופה בחומרים בעל קיים גבוה כדוגמת: אבן, שיש, אלומיניום וזכוכית.</p> <p>ו. שימושים בקומת כניסה: לובי, ח. מדרגות, ח. טכניים, מחסנים משותפים ופרטיים, מגורים.</p> <p>ז. תותר העברת זכויות משטח עיקרי מגורים לשטחי שרות עיליים.</p> <p>ח. תותר בניית פרגולות לדירות הגג עפ"י החוק.</p> <p>ט. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של 1.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי.</p> <p>י. הבניה בקו בנין צידי 3 מ' תהיה בקיר אטום בלבד. אורך החזית האטומה לא יעלה על 30% מאורך כל החזית.</p> <p>יא. שטח חלחול מי הנגר יעמוד על 4.5% ובנוסף יינתן גם חלחול באמצעים טכנולוגיים.</p> <p>יב. במידת הצורך יוטמן או יועתק ממקומו קו החשמל שבחזית המגרש ע"ח היזם ובאישור חב' חשמל.</p> <p>יג. שטח הגינון יהיה 30% משטח תא השטח.</p> <p>יד. מרתפים: יבנו 2 ק. מרתף בקווי בנין 0.0. יותרו מחסנים פרטיים, חניות, וח. טכניים. תקרת המרתף תהיה נמוכה ב-1.5-0.6 מ' באזורי הגינון והשתילה מתחת לפני השטח הסופיים וע"פ נספח תנועה וחניה שמחייב לעניין זה.</p> <p>טו. מתקני טכניים כדוגמה מסתורי כביסה, מיזוג אוויר וכו' יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבניין.</p> <p>טז. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניין, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.</p>
ב	<p>בניה ירוקה</p> <p>המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
(7) 5	(6) 5	(5) 4.5	(5) 4.5	2	(4) 9	(3) 40	33	55	576	5764	2000	(2) 1086	(1) 2678	1000	1	מגורים ד'	מגורים	

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותרו מרפסות קונזוליות עפ"י תקנה.
- (2) מתוך זה 366 מ"ר בקומת הקרקע.
- (3) 73.8 מ' מעל פני הים. כולל אנטנה.
- (4) 2 קומות מרתף+ קומת כניסה הכוללת לובי ומגורים + 9 קומות מגורים + גג טכני.
- (5) יותר להבליט חלק מהמבנה עד קו בנין 3 מ' בקיר אטום בתנאי שסה"כ אורך הבליטות לא יעלה על 30% מאורך החזית הצדדית. קווי בנין למרתפים עד 0 מ' מגבולות החלקה יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.3-ניהול מי נגר.
- (6) תותר הבלטת מרפסות עד 1 מ' מקו בנין. קווי בנין למרתפים עד 0 מ' מגבולות החלקה יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.3-ניהול מי נגר.
- (7) קווי בנין למרתפים עד 0 מ' מגבולות החלקה יאושרו בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.3-ניהול מי נגר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי הינו מחייב לעניין הנמכת תקרת מרתפים לשתילת עצים שבחתך.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג 1983 ועל תיקונייהן. ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח החניה . ג. הפרט להנמכת תקרת המרתפים לשתילת עצים שבחתך שבנספח הבינוי-מחייב. ד. בחזית החלקה עובר קו חשמל. במקרה של מיקום רחבת כיבוי אש (כלה או חלקה) בשטח הציבורי, עמוד חשמל זה/ יועתק/יוטמן על חשבוננו של היזם/ מבקש הבקשה, באישור חברת חשמל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34 / ב / 4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יוותרו 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. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי- מים, בהתאם לתכנית ההידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חליפיים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטייה ניכרת</p> <p>תוספת קומות, שינוי קווי בניין, המרת שטחים המיועדים למרפסות לטובת המגורים יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאים לקליטת בקשה להיתר: א. אישור האגף לאיכות הסביבה. ב. אישור תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית. 2. תנאים למתן היתר בניה: א. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאת קידום התלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין. ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסודר. ג. תשלום עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות חל"ת.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>א. רישום התלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. ב. רישום שטחים משותפים ע"ש הדיירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>א. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו"יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות:</p>	<p>6.7</p>



6.7 תשתיות	
	כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ג. תתבצע קריאת מוני מים ממוחשבת.

6.8 חומרי חפירה ומילוי	
	א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, מך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.9 הריסות ופינויים	
	הבקשה להיתר תכלול סימון הריסות.

6.10 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים





טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש/תא שטח המוקצה	חלקים במגרש/תא שטח באחוזים	שטח המגרש/תא שטח המוקצה במ"ר	מספר המגרש/תא שטח המוקצה		ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או מספר תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה / מגרש	מס. גוש	מס"ד
					סופי	אר עי											
	שטרן גולד 71 בע"מ						מגורים ד'	100%		515127736		שטרן גולד 71 בע"מ	500	500	67	8260	1
30.09.18	סורוקין אלכסנדר סורוקין אירינה סבן אילנית ביכלר אהרון ביכלר איטה דדוש רמי דדוש ניצה אודנופוזוב דמיטרי אודנופוזוב שרית הרמתי אריאל היימן סוזן ברנס יעקב ברנס תמר	מגורים ד'	100%	1,000		1	מגורים ד'	100%		515127736 304136237 304136286 24952145 3059593 324144 059674135 024458440 319182705 319182747 037645066 2692309 4217003 5129392		שטרן גולד 71 בע"מ סורוקין אלכסנדר סורוקין אירינה סבן אילנית ביכלר אהרון ביכלר איטה דדוש רמי דדוש ניצה אודנופוזוב דמיטרי אודנופוזוב שרית הרמתי אריאל היימן סוזן ברנס יעקב ברנס תמר	500	500	68	8260	2
				1,000									1,000	1,000			סה"כ

הערה: הבעלים יתנו יפוי כח לעו"ד אילן שרון

30.09.2018

79407 , 35111

דן וינטראוב-ניר לבנטר-אדריכלים ובוני ערים

תאריך

מספר רשיון

חתימת עורכי התכנית

עורכי התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית תקפה נת/100/ש/1 ותכנית הסבה נת/הס/1001/ש/1 בלתי מצב מאושר



קווי בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	גוש/ חלקה	יעוד	
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה (4)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות (3)	עיקרי	שרות (2)				עיקרי (1)
6.0	5.0	5.0	5.0	1	5 ק' ע"ע + יציאה לגג	12	6	1,245	400	---	195	650 130%	500	/8260 67	מגורים ד'
מרתף: צדדי ואחורי 0.0 מ' קדמי עפ"י רוזטה				1	5 ק' ע"ע + יציאה לגג	12	6	1,245	400	---	195	650 130%	500	/8260 68	
מרתף: צדדי ואחורי 0.0 מ' קדמי עפ"י רוזטה															

הערות: **חלקה 67, 68: בכל חלקה:** (1) עיקרי: (+127.5% + 2.5% בגין בניה / יציאה לגג = 130% * 500 מ"ר) = 650 מ"ר. בנוסף יותרו שטחים למרפסות מקורות קונזוליות עפ"י התקנות.
 (2) עפ"י הסבת תכנית: סה"כ שטחי שרות ע.ק.: 650 מ"ר * 30% = 195 מ"ר + שטח ק. עמודים מפולשת
 (3) עפ"י הסבת תכנית: שרות תת-קרקעי: 500 * 80% = 400 מ"ר
 (4) בתוספת שטח קומת עמודים מפולשת. בנוסף יותרו שטחים למרפסות מקורות קונזוליות עפ"י התקנות.