

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
23.12.2010

מס' תכנית 7/16/537/נת
מס' מק 46-12-2010
מס' תכנית 7/16/537/נת
מס' מק 46-12-2010

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' נת / מק / 537 / 16 / 7

שם תוכנית: בניה חדשה - שרבת באגמים - דרום נתניה

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/7/16/537 הועדה המקומית והמליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 22 ביום 20.12.2010 מהנדס הועדה הממונה על התוכנית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשפר את רווחת הדיירים שיגורו בבתי המגורים .
התנאים ישופרו ע"י העברת זכויות מחלקה אחת לחלקה השניה מבלי לשנות את סך השטחים
המותרים בתחום התכנית וזאת לשם הגדלת שטחי הדירות , הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין
– ליצירת מרפסות שמש גדולות.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בניה חדשה – שרבט באגמים – דרום נתניה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>נת / מק / 368 / 16 / 7</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>10.811 דונם</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p style="text-align: center;">1</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סוג התוכנית</p>
<p>14.12.2010</p>	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית
<ul style="list-style-type: none"> • א62 (א) 4,5,6 	<p>לפי סעיף בחוק</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	688450
		קואורדינטה Y	186050
1.5.2	תיאור מקום	החלקות מצויות בצד המזרחי של שלולית החורף על רחוב תבצלת החוף, בשכונת האגם-2	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	נתניה אגם - 2 תבצלת החוף

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות-בחלקן
7941	מוסדר	• חלק מהגוש		117
9216	בהסדר	חלק מהגוש	[41], [66]	[65]

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת / 537 / 16 / א	65, 66, 41

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול.	י.פ. 2844	26/08/1982
נת/537	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/537 ממשיכות לחול.	י.פ. 2785	04/02/1982
נת/16/537 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתוכנית נת/16/537 א' למעט אחוזי הבניה.	י.פ. 5442	29/09/2005
ב/16/537 א / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתוכנית ב/16/537 א / 2 למעט ההערות ששונות בתכנית זו.		09.12.2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גבי טטרן - אדריכלים בע"מ דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	14.12.2010	1	15	1:250	מחייב מחייב	הוראות התוכנית תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
9216	Giyora_sh@hotmail.com	03-5100705	050-5526959	03-5176550	רח' קופמן 4, בית שרבת קומה 16 תל-אביב 68012	ח.פ. 511567190	ש. שרבת ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ		28626000	ע"י גיורא שרבת	
41						ח.פ. 511565749	שרבת יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ				
66											

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Giyora_sh@hotmail.com	03-5100705	050-5526959	03-5176550	רח' קופמן 4, בית שרבת קומה 16 תל-אביב 68012	ח.פ. 511567190	ש. שרבת ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ		28626000	ע"י גיורא שרבת	
					ח.פ. 511565749	שרבת יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Giyora_sh@hotmail.com	03-5100705	050-5526959	03-5176550	רח' קופמן 4, בית שרבת קומה 16 תל-אביב 68012	ח.פ. 511567190	ש. שרבת ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ	28626000	ע"י גיורא שרבת	
					ח.פ. 511565749	שרבת יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• עורך ראשי
Tet_gt@netvision.net.il danoots@walla.com	09-8871126 09-8855059	0544-237810 0505-348891	09-882022 09-8855060	אויסקין 40 נתניה ת.ד. 8816 אזה"ת ק.ספיר נתניה			22254 35111	1723748 054522909	גבי טטרו דן וינטראוב	אדריכל	
Yaron@bylazar.co.il	09-824674	0505-302808	09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה			700		ירון לזר		מורד מוסמך וקרטוגרף

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת קומות והעברת שטחים בין החלקות לא שינוי סך השטחים המותר בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. המרת שטחי המסחר למגורים מבלי לשנות סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62 א (א)(6) לחוק.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ומסי יחידות הדיור בין המגרשים בהתאם לסעיף 62 א (א)(6) לחוק.
- ג. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק, ע"י:
1. שינוי הוראות התכנית בדבר עיצוב ובינוי: ביטול הנחיות מיוחדות לבית פינתי וביטול מעבר מקורה – קולונדה לאורך החזית המסחרית.
 2. קביעת מספר מבנים על המגרש.
 3. הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות מרתף + 11-12 קומות על עמודים + יציאה על הגג, ל- 2 קומות מרתף + 18 קומות + גג.
 - ד. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

10.811

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		23,666	+1,344	22,322	מ"ר	מגורים
				1,344		מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תא שטח	יעוד
		201	מגורים ד'
		200	מגורים ד'
		1	דרך קיימת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100	10,325	10,325	מגורים מיוחד
100	10,325	10,325	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' בתאי שטח 200,201	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים ושירותים נילווים להם.	
4.1.2	הוראות	
1.	על התכנית יחולו זכויות והוראות התב"ע נת/16/537/א' והוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ב/537 / 16 / א-2 על תיקוניה למעט הוראות ששונו בתכנית זו.	
2.	תותר העברת שטחי בניה ויחידות דיור מחלקה לחלקה ובלבד שישמר סך השטחים והזכויות המותרים לבניה.	
3.	תתאפשר בניית שטחים תת קרקעיים בקו בניין אפס לכל החזיתות בכפוף לתנאים בסעיף 6.5 לעניין הניקוז.	
4.	תותר בניית דירות גן בקומת הקרקע בתנאי: א. דירות הגן יהיו כחלק מסה"כ יחידות הדיור. ב. לא יותרו יותר מ-2 דירות גן בבנין. ג. הגינות הפרטיות יופנו אל הרחוב ככל האפשר. ד. שטח הגינות הפרטיות שאינן פונות לחזית לא יעלה על 50 מ"ר לדירה. ה. הגינות הפונות לחזית יהיו עד לגבול המגרש. ו. מינימום הגינה המשותפת לבניין לא יפחת מ-100 מ"ר בחטיבה אחת (רצף גינות). ז. לובי הכניסה יהיה מינימום 80 מ"ר ובגובה ברוטו שלא יפחת מ-6.0 מ'.	
5.	- המבנים והפיתוח הסביבתי יעמדו בתקן ישראלי 5281 ובתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה.	
6.	- תמהיל הדירות למגרש 201 : 48 יח"ד 5 חד' בשטח 132 מ"ר 36 יח"ד 5 חד' בשטח 136 מ"ר 22 יח"ד 5 חד' בשטח מעל 150 מ"ר 6 יח"ד 6 חד' בשטח מעל 140 מ"ר בכל מקרה שטח דירה לא יפחת מ-120 מ"ר. תמהיל הדירות למגרש 200 : שטח הדירות לא יקטן מ-120 מ"ר ברוטו.	
7.	תותר המרת שטח המסחר למגורים מבלי לשנות את סך כל הזכויות.	
8.	ייקבעו 2 מעליות לבניין.	
9.	המרחק המינימאלי בין הבניינים לא יקטן מ-15 מ'.	
10.	תותר הבלטת מרפסות מק.ב. קדמי עד 2.5 מ' מעבר לקווי הבניין.	
11.	גינות: תשמר 20% תכסית פנויה מחניה ובינוי לצורך גינות.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת בתא שטח 1	
4.2.1	שימושים	
א.	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות התוכנית	תוואי הדרכים ורוחבם יהא כמסומן בתשריט

5 סבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי	קווי בנין (מטר) (6), (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח השטח)	אחוזי בניה מוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח (5)	יעוד	
	קדמי דיומי	קדמי צפוני	מתחת לקומות הכניסה הכפולה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שרות	עיקרי שרות				עיקרי שרות
3.0	0.0	0.0	2	18 קומות +גג	76.0 (4)	22.6	111	35	398	19,749	7930 (1)	---	1,813	10,006	4,956	200	מגורים ד'
3.0/0.0 (2)	8.0	0.0	2	18 קומות +גג	76.0 (4)	20.7	112	35	501	26,900	8,590 (1)	---	4,800	13,660	5,369	201	מגורים ד'
															486	1	דרך קיימת
							223							6,613	23,666	10,811	סה"כ

הערות:

- (1) תותר העברת שטחי שירות על קרקעיים לתת-קרקעיים.
- (2) קו בניין צדדי 0.0 יהיה מול השצי"פ בלבד כל השאר 3.0
- (3) תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמיים.
- (4) כולל מתקנים טכניים.
- (5) 2 מבנים במגרש- המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-15 מ'.
- (6) קווי הבנין למרתפים בגבולות המגרש בכפוף לתנאים בסעיף 6.5-ניקוז.
- (7) יותרו מרפסות מקורות קונוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליחידה ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה, עפ"י החוק.
- (8) בין שטחי השירות העיליים יותרו מחסנים משותפים ופרטיים.
- (9) יותר ניוד שטחים עיקריים בין הקומות.

6. הוראות נוספות**6.1 פתוח תשתית**

- א. קריאת מוני מים ממוחשבים
 ב. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.
 ג. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות – מתחייב יזם התכנית לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות ושיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים, בקומת הקרקע.
 ד. חדר שנאים, במידה ויידרש, יהיה בתחום המרתף.
 ה. תינתן זכות מעבר חפשי לתשתיות עירוניות אם יידרשו למרתף העליון לפי הצורך, ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העירייה
 ו. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.2 חניה

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, אולם לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד.
 ב. לפחות 60% ממקומות החניה יהיו תת-קרקעיים.
 ג. הכניסות למגרשים יהיו עפ"י תכנית הבינוי שבתוקף.

6.3 מרתף

- א. גובה מילוי האדמה מעל תקרת המרתף לא יקטן מ-0.6 מ' לשתילת צמחיה.
 ב. שימושים מותרים: חניות, מחסנים לדיירי הבית, חדר טרפזי וחדרים טכניים אחרים.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
 ב. אישור המחלקה לשימור מים בעירייה לפתרון הניקוז.
 ג. בכפוף להוראות תכנית הבינוי המאושרת ב/16/537/א / 2, למעט מה ששונה בתכנית זו.
 ד. אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה לתקן הירוק.
 ה. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה לניהול הבניינים ל-3 שנים.
 ו. אישור רשות העתיקות.

6.5 ניקוז וטיפול במי נגר עילי

- התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א / 34 / ב / 4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחמר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד').
 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.6 בטיחות טיסה

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.7 אחזקת שטחים משותפים

אחזקת כל השטחים המשותפים בתכנית, לרבות מרתפי החניה, תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו.

6.8 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.

6.9 עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.

6.10 סטייה ניכרת

הגבהת הגובה המכסימאלי של המבנה, הגדלת תכסית הקומות, הגדלת מספר הקומות והגדלת מספר יח"ד במגרש מעבר למותר בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2)19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

6.11 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע לא רלבנטי****7.2 מימוש התוכנית**

מייד.

8. חתימות

תאריך:		חתימה:	שם: ש.שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ	מגיש התוכנית
מספר ח.פ.:	511567190	חתימה: ש.שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ		
תאריך:		חתימה:	שם: ש.שרבט יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ	מגיש התוכנית
מספר ח.פ.:	511565749	חתימה: ש.שרבט יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ		
תאריך:		חתימה:	שם: גבי טטרו-אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
		חתימה: גבי טטרו דן וינטראוב-אדריכל ובונה ערים		
תאריך:		חתימה:	שם: ש.שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ	יזם במועל
מספר ח.פ.:	511567190	חתימה: ש.שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ		
תאריך:		חתימה:	שם: ש.שרבט יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ	יזם במועל
מספר ח.פ.:	511565749	חתימה: ש.שרבט יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ		
תאריך:		חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך:		חתימה:	שם: ש.שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר ח.פ.:	511567190	חתימה: ש.שרבט ושות' חברה לבניה והשקעות (1991) בע"מ		
תאריך:		חתימה:	שם: ש.שרבט יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר ח.פ.:	511565749	חתימה: ש.שרבט יצחק ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ		

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

צדדי	קדמי	קדמי	קדמי	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדינם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	גוש/ חלקה /מגרש עפ"י ת/16/537	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת					
					שירות (1)									עיקרי	שירות (1)			
3.0	4.0	0.0	0.0	2	11-12 ע"ע + חדר על (2) +	2	11-12 ע"ע + חדר על (2) +		21.5	107		+293 (1)	(1)	2,976	10,714	4,956	מגורים מיוחד	
0.0/3.0	4.0	8.0	0.0	2	11-12 ע"ע + חדר על (2) +	2	11-12 ע"ע + חדר על (2) +	21.5	116		+293 (1)	(1)	3,224	11,608	5,369	מגורים מיוחד		
										223			6,613	23,666	486		קיימת	

1. שטחי השירות שבטבלה לא כוללים קומת עמודים מפולשת ותניה תת קרקעית. שטחי שירות למטרות אלה יהיו: לקומת עמודים 35%, קולומדה 12%, חניה תת קרקעית 160% בשתי קומות. (סה"כ תוספת של 207% שטחי שירות באזור מגורים מיוחד)
2. בניין פינת תווך קומה נוספת + 2 יח"ד.
3. מרחקים מינימליים בין מבנים על מגרש אחד יהיו: לשש קומות – 10 מ', לשבע קומות 11 מ' לשמונה קומות- 12 מ' או לחילופין קו בניין 0 בין בניינים.
4. תכנית פנויה מתניה ובינוי לצורכי גינון 20%.
5. ק.ב. לכביש מס. 2 הוא 5 מ' לקולומדה למסחר.
6. קו בנין למרתפים קדמי לפי רוזטה, צדדי 0 מ'.
7. ובנוסף יותרו מרפסות מקורות קונוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליחידה ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה, עפ"י החוק.