

75

מחיריק - 24

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	עיריית נתניה מנהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
28.01.2013	מס' תכנית 91/545 התקבל ביום 30.11.2012
נתקבל	
תוכנית מס' תכנית מס' נת / 545 / 91	

שם תוכנית: פמסי-תעלה		מחוז: המרכז
מחוז מרכז	מרחב תכנון מקומי: נתניה	סוג תוכנית: תכנית מפורטת.
12.02.2013	נתקבל	תיק מס'
נבדק וניתן להפקיד לאשר	החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 19/11/12	מחיריק
אדריכלות דומילה פוסק	2012/13	מתכנתת מחוז מרכז

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>הוועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה</p> <p>אורשר 48</p> <p>בנייה מס' 48</p> <p>מיומן</p> <p>28/5/12</p> <p>מהנדס העיר</p>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19/11/12</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>2013-0039-0102</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 י"ר הוועדה המחוזית</p> <p>התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום</p> <p>בית שוורץ-מילר</p> <p>מנהל מחלקת התכנון</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

המתחם נמצא בצפון נתניה, ממערב לכביש מס' 2. בצמידות לשכונת שיקום (סלע, גן ברכה ורמת הרצל). במקביל, בצמידות לשכונות קוטג'ים יוקרתיות. התכנית המוצעת כוללת 17 מגרשים ל-80 יח"ד. 12 מגרשים מתוכם ל-5 יח"ד: 2 דירות גן + מרתף לכ"א, 2 דירות 5 ח' בקומה א', אחת מהן עם קומת גג חלקית, דירה נוספת בקומה ב' + קומת גג חלקית. 5 מגרשים מתוכם ל-4 יח"ד: שתי דירות גן + מרתף לכ"א ושתי דירות + קומת גג חלקית לכ"א. בנוסף כוללת התכנית, שצ"פ, מגרש לגני ילדים ובית כנסת, דרכים פנימיות ושבילי הולכי רגל.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

פרדסי נתניה ב'	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
נת / 545 / א / 9	מספר התוכנית			
37,542 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
13	מספר מהדורה			
22.10.12	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה			
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה X 188156  
קואורדינטה Y 693815

1.5.2 תיאור מקום

צפון נתניה, מערבית לכביש מס' 2. חלק מתכנית נת / 545 / א.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
נתניה  
בין שכונת גן ברכה ורמת הרצל ומזרחית להן.  
שפינוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9132	מוסדר	6-37 42-43 45-48	39,41

1.5.6 גושים ישנים - 8229

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תוכנית
101-114, 201, 202, 301-305, 401	נת / מק / 545 / א / 8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/8/1982	י.פ. 2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות תכנית נת/400/7 ימשיכו לחול	• שינוי	נת / 400 / 7 על תיקוניה
22/3/1996	י.פ. 4393	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות תכנית נת / במ / 545 / א ימשיכו לחול	• שינוי	נת / במ / 545 / א
19/9/2002	י.פ. 5114	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות תכנית נת / 545 / א / 1 ימשיכו לחול	• שינוי	נת / 545 / א / 1
18.8.2009	י.פ. 5988	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכול יתר הוראות תכנית נת / מק / 545 / א / 8 ימשיכו לחול	• שינוי	נת / מק / 545 / א / 8

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	חיימי שניידר אדריכל	22.10.12		23		מחייב	הוראות התוכנית הכוללים לוח הקצאה
			22.10.12	1	1			טבלת מצב קיים כחלק מהוראות התכנית
		חיימי שניידר אדריכל	22.10.12	1		1 : 1000	מחייב	תשריט התוכנית
		חיימי שניידר אדריכל	4.9.12	1		1 : 500	מנחה. קווי הבנין ומיקום מבנה המדרגות המשותף - מחייב	נספח בינוי
		אריה הוכברג	4.9.12	1		1 : 250	מנחה כשחלק מן הנתונים : רחבי הדרכים ומספר החניות - מחייב	נספח תנועה
		אהרון ויקס	16.12.10		13		מחייב	נספח אקוסטי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אמירת-שדה יוזם והנדסה 2007 בע"מ	ח.פ. 513986398	ת.ד. 8 קדימה 60920	09-8991193	054-3333150	09-8991168	Amirat2007@walla.com

**1.8.2 יזם בפועל**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אמירת-שדה יוזם והנדסה 2007 בע"מ	ח.פ. 513986398	ת.ד. 8 קדימה 60920	09-8991193	054-3333150	09-8991168	Amirat2007@walla.com
עלרית נתניה		הצורן 6 נתניה	09-8603331			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פישלון יחזקאל אריה	030950414		רח' המסגר 53 ת"א				
פישלון עזרא	0838453						
מאירוביץ רנה	3084701						
ליבונטין דב	802735						
אמירת-שדה יוזם והנדסה 2007 בע"מ	ח.פ. 513986398		ת.ד. 8 קדימה 60920	09-8991193	054-3333150	09-8991168	Amirat2007@walla.com
עלרית נתניה			הצורן 6 נתניה	09-8603331			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	חיימי שניידר	051323178	28678	שד' בנימין 60 נתניה 42314	09-8616024	052-5362424	09-8320936	haimiarc@zahav.net.il
מהנדס	יצחק בן אבי	056499239	700	רח' עמק חפר 69 נתניה	09-8844482		09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס תנועה	אריה הוכברג	13336078	35423	רח' הרצל 63 ראש"צ	03-9691640	050-5285155	03-9679118	brandush@bezeqint.net
יועץ תנועה	אהרון ויקס	08300030	08857	אבטליון 12, ר"ג	03-6721414		03-6704063	viks@zahav.net.il

**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**

הקמת 80 יח"ד ב-17 מבנים, 12 מבנים בני 5 יח"ד כ"א ו-5 מבנים בני 4 יח"ד כ"א.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.  
 ב. הגדלת מס' יח"ד מ-52 ל-80.  
 ג. תוספת שטחי בניה למגורים מ-6,807 מ"ר+עליות גג ל-11,000 מ"ר למגורים + 2,380 מ"ר לקומות גג חלקיות + 1,760 מ"ר למרפסות + 2,040 מ"ר למרתפים + שטחי שירות.  
 ד. תוספת שטחי בניה לש.ב.צ מ-500 מ"ר ל-660 מ"ר + תוספת שטחי שרות.  
 ה. קביעת קווי בניין.  
 ו. קביעת הוראות בניון.  
 ז. שינוי גובה בנין משתי קומות ועלית גג עד ל-3 קומות + קומת גג חלקית.  
 ח. קביעת מבנים להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

37.542

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל מגורים, קומות גג חלקיות, מרפסות ומרתפים.		17,180 מ"ר	+10,373	6,807+עליות גג	מ"ר	מגורים
		80	+28	52	מס' יח"ד	
		660	+160	500	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

נתוני הטבלה נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 (זכויות והוראות בניה במצב מוצע) – גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	101-117	
דרך קיימת	201	
דרך מוצעת	202	
דרך משולבת מוצעת	203	
שטח ציבורי פתוח	301-303	
שבילים	304-308	
מבנים ומוסדות ציבור	401	

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'		
4.1.1 שימושים		
א. מגורים		
4.1.2 הוראות		
א. הוראות כלליות	<p>1. זכויות הבניה, מס' קומות, מס' יח"ד, גובה מכס' של הבניין וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה.</p> <p>2. הבניה תהיה אחידה בכול המתחם, להוציא שימוש בגוונים שונים.</p> <p>3. גודל דירה לא יפחת מ-150 מ"ר (שטחים עיקריים + שטחי שירות), לא כולל חניות וקומת גג חלקית.</p> <p>תמהיל דירות:</p> <p>34 דירות גן בנות 5 חד' + מרתף .</p> <p>12 דירות בנות 5 חד' + מרפסות.</p> <p>34 דירות גג בנות 5 חד' + קומת גג חלקית.</p> <p>שטח יחידה לא יפחת מ-130 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>חלק מדירות הגג הכוללות קומת גג חלקית, נמצאות בקומה 2 וחלק בקומה 3.</p> <p>4. המיגון האקוסטי הדירתי, המאפיינים של חלונות ודלתות חיצוניות, האורור ומיזוג האויר – בהתאמה להנחיות הנספח האקוסטי ועל פי סעיף 6.5.</p>	
ב. עיצוב פיתוח ובינוי	<p>1. מתקני האשפה, פילרים, בלוני הגז וחיבורי המים ישולבו בבנין.</p> <p>2. מערכות למזוג אויר ולחימום ומסתורי כביסה ישולבו במבנה ויוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי.</p> <p>3. חומרי גמר: יהיו אחידים בכל השכונה.</p> <p>4. לא יותרו גגות שטוחים אלא רק גגות משופעים מחופי רעפים.</p> <p>5. ניתן לקרות את מקומות החניה (בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי שאישורה יהיה תנאי להיתר בניה).</p> <p>שטח הקירוי יחשב במנין שטחי השירות המותרים.</p> <p>לא תותר בנית קירות ו/או מעקות למקומות החניה.</p> <p>6. נקוז גגות רעפים ומרפסות, רק באמצעות מזחלות ומרזבים.</p> <p>7. כול הדרכים ירוצפו באבנים משתלבות על פי תכנית פיתוח שאישורה יהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>8. גובה גדרות צד ואחורי – 1.8 מ'</p> <p>לא תותרנה גדרות קדמיות, אלא בהמשך לקו המבנה ובגובה עד 1.2 מ'.</p> <p>9. תכנית הפיתוח והבינוי הינן מנחות בלבד, למעט קווי הבנין ומיקום מבנה המדרגות המשותף.</p> <p>בטרם יוצאו היתרי בניה תוגש תכנית פיתוח בינוי לכול תחום התכנית ויקבעו בה הוראות אדריכליות אחידות לרבות חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר, פרגולות, גדרות, מיקום אשפה ובלוני גז, קירוי למקומות החנייה שבתחומי מגרשי המגורים, ניקוזים, תאורה, גינון, חומרים סופיים של חיפוי הדרכים,</p>	

סוגי עצים וצמחים בשטחים הציבוריים. תכנית הבינוי והפיתוח תחייב בניית כל המתחם.		
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	גני ילדים	
<b>ב.</b>	בית כנסת	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
	<b>הוראות כלליות</b>	זכויות הבניה, מס' קומות, גובה מכסי של הבניין וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	דרך קיימת	
<b>ב.</b>	דרך מוצעת	
<b>ג.</b>	דרך משולבת מוצעת	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
	ביצוע סלילת רחי שפינוזה כמצויין בסעיף 6.8 א, יותנה באשור משרד התחבורה לתכנית תנועה לביצוע, כולל התייחסות לשביל האופניים.	
<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
	ככרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, גני נוי וכו'. מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים בתנאי שאינם גורמים מטרד תברואתי או ריח. מגרשי משחקים. מתקני ספורט ונופש ציבוריים מתקני ביוב ותיעול בתנאי שאינם גורמים מטרידים תברואתיים או מטרדי ריח. שבילים להולכי רגל. אגם לשיט ודיג מקלטים ציבוריים. עבוד קרקע חקלאית לצורך רווחה ציבורית. משטחי הליכה, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינון. ביצוע של השבילים על פי תכנית פיתוח שתאושר כתנאי להוצאת היתרי בניה. רוחב השבילים לא יפחת מ-3.0 מ'. קיר אקוסטי / סוללה מתקני חשמל ו/או ח. שנאים מחוץ לקווי הבנין של דרך מס' 2.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
	א. לא תותר כל בניה למעט השימושים המפורטים. ב. תכנית פיתוח לשצ"פ תעשה ע"י אדר' גנים ונוף ותאושר ע"י מהנדס העיר.	
<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: שבילים</b>	
<b>4.5.1</b>	<b>הוראות</b>	
	א. לא תותר כל בניה למעט משטחי הליכה, מתקני צל ופרגולות, מתקני תאורה וגינון. ב. הביצוע של השבילים על פי תכנית פיתוח שתאושר כתנאי להוצאת היתרי בניה. ג. רוחב השבילים לא יפחת מ-3.0 מ'.	

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין <sup>2</sup>	שטחי בניה מ"ר												מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד																		
	מתחת לבנייה	מתחת לבנייה			מכל לבנייה הקובעת			מכל לבנייה הקובעת			מס' תא שטח																						
		שירות	מגרש	יחידה	שירות <sup>3</sup>	מגרש	יחידה	מגרש	יחידה	מגרש		יחידה																					
																שירות	מגרש	יחידה	שירות	מגרש	יחידה												
עפ"י התשריט	1	קובעת	מכל לבנייה הקובעת	16	65	6.2	80	23180	---	2040	6000	1760	13380	11201	סה"כ	מגורים ב'																	
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
																	מספר קומות	מספר יחיד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תבנית (%)	משטח (מטר)	גובה	מספר יחיד	מספר יחיד	סה"כ שטחי בניה	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש	מגרש

<sup>1</sup> קווי הבנין מתייחסים גם לקומת המרתף.  
<sup>2</sup> ח. מדרגות משותף - עפ"י נספח הבנין, בקו בנין קדמי אפס.  
<sup>3</sup> השטחים כוללים עד 12 מ"ר ממ"ד מעל או מתחת לקרקע, עד 30 מ"ר לחניות מקורות, עד 33 מ"ר למדרגות חוץ, בליטות ושטחי חוץ מקורים.  
<sup>4</sup> המרפסות לא יחוגו מקווי הבנין.

עמוד 11 מתוך 23

27/12/2012

																			1605	201	דרך קיימת
																			378	202	דרך מוצעת
																			4527	203	דרך משולבת מוצעת
																			18044	301	שצ"פ
																			117	302	
																			91	303	
																			18252	סה"כ	
																			65	304	
																			67.5	305	
																			135	306	
																			135	307	
																			67.5	308	
																			470	סה"כ	
																			1109	401	מבני ציבור
																			37542		סה"כ
																				660	
																				200	
																				---	
																				1109	
																				1969	
																				---	
																				40	
																				15	
																				3	
1																					

27/12/2012

עמוד 12 מתוך 23

**6 הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה למבנה המגורים הראשון בתחום התכנית**

- א. תוגש תכנית פתוח ובינוי הכוללת את השצי"פ.  
 ב. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.  
 ג. בבקשה להיתר יסומנו המיבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש המבוקש.  
 ד. בבקשה להיתר יסומנו זיקות הנאה במקומות הנדרשים. זיקות הנאה ירשמו בלשכת רשם המקרקעין.  
 ה. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.  
 ו. במסגרת היתרי בניה המבנים יעמדו בתקן ישראלי 5281 מינימום 55 נקודות.  
 ז. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה גמר ביצוע שדרוג והרחבת מט"ש נתניה.  
 ח. אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה הכוללים את שבילי האופניים.  
 ט. בניית הקיר האקוסטי כמפורט בנספח האקוסטי שבמסמכי התכנית.

**6.2. תנאים לטופס 4****6.2.1 - למבנה המגורים האחרון בתחום התכנית**

- א. רשום תכנית לצורכי רישום בלישכת רשם המקרקעין באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה.  
 ב. גמר בנית הסוללה האקוסטית  
 ג. מילוי ההוראות המפורטות בנספח האקוסטי שבמסמכי התכנית.

**6.2.2 - למבנה המגורים הראשון בתחום התכנית**

- א. סלילה מלאה של רח' שפינוזה בקטע שבין הכניסה הצפונית למתחם ועד לרח' דב הוז - במלוא זכות הדרך.  
 ב. תחילת ביצוע השצי"פ.

**6.2.3 - לכל בנין בתחום התכנית**

- ביצוע אותו חלק ממערכת הדרכים הפנימית המאפשרת להגיע לבנין.

**6.2.4 - לבנין העשירי בתחום התכנית**

- סיום בפועל של השצי"פ.

**6.3. חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983, אך לא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.  
 ד. כמות החניה של השבי"צ ואופן שילובה בבנין תבוצע על פי תקני החנייה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה באישור מה"ע והועדה המקומית.

**6.4. רישום שטחים ע"ש הרשות**

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**6.5. מיגון אקוסטי**

- א. תוקם סוללת עפר בגובה של כ-3.5 מ' במרחק כ-40 מ' מחזיתות הבתים המתוכננים  
 ב. מיגון אקוסטי יקבלו כל חדרי המגורים בשורה הראשונה של הבתים בקומות 2 ו-3 בחזיתות שבמקביל לכביש ושביניצב אליו.  
 ג. בשורה השניה של הבנינים (ביחס לכביש מס' 2) יקבלו מיגון דירתי חדרי המגורים בקומות 2 ו-3 בחזית שבמקביל לכביש.  
 ד. סוג של מיגון דירתי יהיה לפי סעיף 7 של המסמך "החלטת הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים 1999".  
 ה. ההוראות הנוספות המפורטות בנספח האקוסטי שבמסמכי התכנית הינן מחייבות.

**6.6 פיתוח ותשתית**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בייס וכיו"ב.

**6.7 בניה משמרת מים**

- א. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק מים, 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העלי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עיליים באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהי נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.8 טיפול בחומרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אופן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

**6.9 הריסה**

הריסת המבנים הקיימים במגרשים 102 ו-103 הינם תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים אלה.

**6.10 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל כחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1-5	לא פחות מ-15 יח"ד בכול שלב	קידום עבודות פיתוח באזור הבניה
בנין עשירי	טופס 4 לבנין עשירי	סיום בפועל של השצ"פ
גמר בנין אחרון	טופס 4 לבנין האחרון	גמר ביצוע הסוללה האקוסטית

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מקבלת תוקף לתכנית

עמוד 14 מתוך 23

8. לוח הקצאה

מצב קיים												
עיריית נתניה	חלק הבעלות ב-%								שטח במ"ר	יעוד	מגרש	מס' סד'
	אמירת-שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ		יחזקאל פישלזון		רינה מאירוביץ'		דב לבונטין					
	יח'	אחוז	יח'	אחוז	יח'	אחוז	יח'	אחוז				
---	2	50	1	25			1	25	648	מגורים ב'	101	1
---	2	50	1	25	1	25			648	מגורים ב'	102	2
---	3	75	1	25					648	מגורים ב'	103	3
---	2	50	1	25			1	25	648	מגורים ב'	104	4
---	2	50	1	25	1	25			648	מגורים ב'	105	5
---	4	100							642	מגורים ב'	106	6
---	4	100							1546.5	מגורים ב'	107	7
---	4	100							1552	מגורים ב'	108	8
---	4	100							1511.5	מגורים ב'	109	9
---	4	100							1511.5	מגורים ב'	110	10
---	1	25	1	25	1	25	1	25	645	מגורים ב'	111	11
	0.88	22	0.8	20	1.16	29	1.16	29	645	מגורים ב'	112	12
---	2	100							875	מגורים ב'	113	13
---	2	100							875	מגורים ב'	114	14
	36.88	71	6.8	13	4.16	8	4.16	8	סה"כ			
100									1109	שב"צ	401	21
100									500	שצ"פ	301	22
100									17769	שצ"פ	302	23
100									152	שצ"פ	303	24
100									65	שביל	304	25
100									65	שביל	305	26
100									1605	דרך קימת	201	27
100									3233.5	דרך משול/ מוצעת	202	28

מצב מוצע														
מס' סד'	תא שטח	יעד	שטח במ"ר	חלק הבעלות ב-%				דב לבונטין		רינה מאירוביץ'	יחזקאל פישלון		אמירת-שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	עיריית נתניה
				אחוז		אחוז		אחוז			אחוז			
				יח'	אחוז	יח'	אחוז	יח'	אחוז		יח'	אחוז		
1	101	מגורים ב'	657	1	20	1	20	---	---	---	---	3	60	---
2	102	מגורים ב'	661	---	---	1	20	1	20	---	---	3	60	---
3	103	מגורים ב'	661	---	---	---	---	---	---	---	---	4	80	---
4	104	מגורים ב'	657	1	20	---	---	---	---	---	---	3	60	---
5	105	מגורים ב'	657	---	---	1	20	1	20	---	---	3	60	---
6	106	מגורים ב'	659	---	---	---	---	---	---	---	---	5	100	---
7	107	מגורים ב'	661	1	20	1	20	1	20	---	---	3	60	---
8	108	מגורים ב'	657	1	20	1	20	---	---	---	---	3	60	---
9	109	מגורים ב'	659	---	---	---	---	---	---	---	---	4	80	---
10	110	מגורים ב'	659	---	---	---	---	---	---	---	---	4	80	---
11	111	מגורים ב'	657	1	20	1	20	1	20	---	---	2	40	---
12	112	מגורים ב'	659	0.94	18.8	0.94	18.8	0.94	18.8	0.72	14.4	2.4	48	---
13	113	מגורים ב'	659	---	---	---	---	---	---	---	---	4	100	---
14	114	מגורים ב'	659	---	---	---	---	---	---	---	---	3	75	---
15	115	מגורים ב'	659	---	---	---	---	---	---	---	---	4	100	---
16	116	מגורים ב'	659	---	---	---	---	---	---	---	---	4	100	---
17	117	מגורים ב'	661	---	---	---	---	---	---	---	---	4	100	---
סה"כ				58.4	73	9.72	12.15	5.94	7.425	5.94	7.425			
18	301	שצ"פ	18044	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
19	302	שצ"פ	117	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
20	303	שצ"פ	91	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
21	304	שביל	65	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
22	305	שביל	67.5	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
23	306	שביל	135	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
24	307	שביל	135	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
25	308	שביל	67.5	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
26	201	דרך קיימת	1605	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
27	202	דרך מוצעת	378	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
28	203	דרך מוצ' משולי	4527	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---
29	401	מבני צבור	1109	---	---	---	---	---	---	---	---	100	---	---

אמירת-שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ  
 עיריית נתניה  
 פישלון יחזקאל אריה + רינה מאירוביץ' ע"י יפוי כח לעו"ד דינה קורצ'ק  
 ליבונטין ע"י יפוי כח לעו"ד ליבונטין  
 ליבונטין ע"י יפוי כח לעו"ד ליבונטין  
 מנדל סמואל חיים 24 נתניה 09-8348877  
 עיריית נתניה  
 יפוי כח לעו"ד ליבונטין ע"י רינה מאירוביץ' ע"י פישלון יחזקאל אריה  
 עיריית נתניה



**9. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם התוכנית
8/1/13		עיריית נתניה	ח.פ. 513986398	אמירת-שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	יזם התוכנית
8/1/13			ח.פ. 513986398	אמירת-שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	מגיש התוכנית
			030950414	פישלזון יחזקאל אריה ע"י יפוי כח. לעו"ד ע. ליבונטין	בעלי עניין בקרקע
8/1/13			0838453	פישלזון עזרא ע"י יפוי כח לעו"ד דינה קורן וראו עו"ד מנחם מנדל	
			3084701	מאירובקיץ רינה בעצמה או ע"י יפוי כח לעו"ד ע. ליבונטין	ליבונטין דב ע"י יפוי כח לעו"ד ע. ליבונטין
			802735-1		
		עיריית נתניה			
8/1/13			ח.פ. 513986398	אמירת-שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	עורך התכנית
16.12.10			51323178	אדר' חיימי שניידר	

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

**שימו לב !** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	V	האם קיים נספח בינוי?		
	V	האם קיים נספח תנועה?		
V		האם קיים נספח פיתוח		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית<sup>(1)</sup></b>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
V		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: עיריית נתניה		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

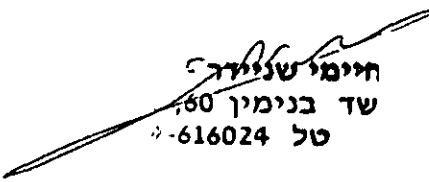
<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה חיימי שניידר, מספר זהות 51323178,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת / 545 / א / 9 ששמה "פרדסי נתניה ב" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 28678.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. יצחק בן אבי	מודד	מדידות
ב. אריה הוכברג	מהנדס תנועה	נספח תנועה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חיימי שניידר  
 שד בנימין 60  
 טל 616024-

16.12.10

27/12/2012

עמוד 20 מתוך 23

חתימת המצהיר

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה אריה הוכברג, מספר זהות 13336078

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' נת/545/9 ששמה פרדסי נתניה ב' (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה שמספרה הוא 35423.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

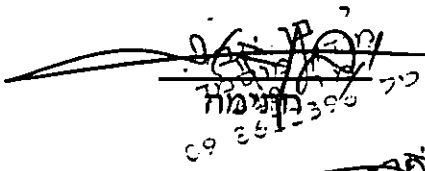
14.1.13  
תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : נת/545/א/9

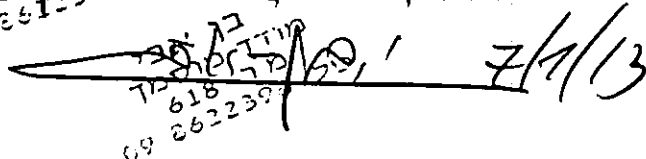
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 24/12/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
מספר רשיון 618  
חתימה

618  
מספר רשיון

יצחק בן אבי  
שם המודד המוסמך

  
מספר רשיון 618  
תאריך 7/1/13

יצחק בן אבי

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

2. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

618  
מספר רשיון

יצחק בן אבי  
שם המודד המוסמך

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

**טבלת מצב קיים**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>		מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	מסתח תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה לקובעת		שטחי בניה מ"ר		מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מגורש	ליחידה <sup>4</sup>						מגורש	ליחידה	שדות	ליחידה	עיקרי	שדות				
מגורים	101	648	4	6.2	65	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	648	101			
	102	648	4	6.2	65	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	648	102			
	103	648	4	6.2	65	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	648	103			
	104	648	4	6.2	65	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	648	104			
	105	648	4	6.2	65	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	648	105			
	106	642	4	6.2	65	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	642	106			
	107	1546.5	4	2.5	27	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	1546.5	107			
	108	1552	4	2.5	27	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	1552	108			
	109	1511.5	4	2.5	27	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	1511.5	109			
	110	1511.5	4	2.5	27	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	1511.5	110			
	111	645	4	6.2	65	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	645	111			
	112	645	4	6.2	65	12.5	27	4	235.9/175.9	120	60	180	45	523.6	130.9	645	112			
	113	875	2	2.3	24	12.5	24	2	411.8	60	60	90	45	261.8	130.9	875	113			
	114	875	2	2.3	24	12.5	24	2	411.8	60	60	90	45	261.8	130.9	875	114			
		13043.5	---	4	---	---	---	---	52	10706.8	1560	---	2340	---	6806.8	---	13043.5	סה"כ		
	מבני ציבור	401	1109	2	15	40	---	---	---	720	---	---	220	---	500	---	1109	401	מבני ציבור	
	דרך קיימת	201	1605	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1605	201	דרך קיימת	
	דרך משולבת מוצעת	202	3233.5	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	3233.5	202	דרך משולבת מוצעת	

<sup>1</sup> קווי הבנין מתחסיים גם לקומת המרתף.

<sup>2</sup> תינתן הבלטת מדרגות עד קו בנין 0.0

<sup>3</sup> השטחים העיקריים של עליות הגג שמקורם ב- נת / 400 / 97 א', אינם כלולים בסך השטחים.

<sup>4</sup> 235.9 מ"ר - ליחיד עם מרתף. 175.9 מ"ר ליחיד ללא מרתף.

לפי התשריט

1  
+ 2  
עליות גג