

4021749

תכנית מס' נת / מק / 548 / 41

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

16-03-2015

ותקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת / מק / 548 / 41

פלאס – מגורים – רחוב גד מכנס

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/548/41 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 50 ביום 10.7.13 מהנדס הועדה הממונה על המתן</p>	

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/548/41 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 50 ביום 10.7.13 מהנדס הועדה הממונה על המתן</p>	
---	--

<p>ועדה מקומית נתניה אישור תוכנית מס' נת/מק/548/41 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 50 ביום 10.7.13 מהנדס הועדה הממונה על המתן</p>	<p>עמוד 1 מתוך 15</p> <p>תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009</p>
---	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קווי בניין צדדיים וקובעת ניוד יח"ד ושטחי בניה בין החלקות לצורך בניית 2 בנייני מגורים עם מרתף חניה לובי ובריכה משותפים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פלאס-מגורים-רח' גד מכנס	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת / מק / 548 / 41	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
1.691 דונם		1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב
9		תאריך עדכון המהדורה
10.03.2015	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת		
הוועדה המקומית	לפי סעיף בחוק	
62 א(א) סעיפים קטנים 4,5,6,8,9	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לא רלבנטי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	168025
		קואורדינטה Y	692575
1.5.2	תיאור מקום	החלקות מצויות על רחוב גד מכנס מרכז העיר נתניה ופונות לים.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות השרון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	נתניה מרכז העיר גד מכנס 33

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8262	מוסדר	• חלק מהגוש	11,12	

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	לא רלבנטי	
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלבנטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת / 100 / ש / 1 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/100/ש/1, שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית אלה.	3459	14.06.1987
נת / 400 / 7 ✓ על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/400/7 על תיקוניה, שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית אלה	2844	26.08.1982
נת / 343 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/343, שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית אלה	96	28.06.1950
נת / 327 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית נת/327, שאר הוראות התכנית יחולו על תכנית אלה	161	17.05.1951

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורכי המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך	
	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	גבי טטרו-דן וינטראוב אדריכלים ובוני ערים	10.03.2015		15		מחייב	הוראות התוכנית	
				1		1: 500 1: 2500	מחייב	תשריט	
					1				נספח טבלת מצב נאווטר המצורף להוראות התכנית
				1		1: 250	מחייב כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל ומנחה בחלקו	נספח בינוי וחניה	

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	ע"י גזיאל רוברט	64587744		פלס פיתוח בע"מ	ח.פ. 513906479	זומרשטיין 21 נתניה	09-8335999	057-7258952	09-8339394	Gaziel_r@bezeqint.net	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ע"י גזיאל רוברט	64587744		פלס פיתוח בע"מ	ח.פ. 513906479	זומרשטיין 21 נתניה	09-8335999	057-7258952	09-8339394	Gaziel_r@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ע"י גזיאל רוברט	64587744	פלס פיתוח בע"מ	ח.פ. 513906479	זומרשטיין 21 נתניה	09-8335999	057-8258952	09-8339394	Gaziel_r@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Tet_gt@netvision.net.il	09-871126	054-4237810	09-8820022		ארושיסקין 40 נתניה	22254	17237488	גבי טטרו	אדריכל	אדריכלים
danoots@walla.com	09-8855059	050-5348891	09-8855060		ת.ד. 8816 אוה"ת ק. ספיר נתניה	35111	054522909	דן וינטראוב	אדריכל ובונה ערים	
Benny450@netvision.net.il	09-8820341	0505-202408	09-8343920	ת.פ. 51234139-7	מדידות והנדסה בע"מ	450	010369569	בני לייבוביץ	מודד מוסמך	מודד

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

שינוי חלוקת שטחי בניה, תוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ב. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ג. שינוי לבינוי ע"י תוספת קומות מ-מרתף+5 ו-7 קומות ע"י + יציאה לגג ל- מרתף +11 קומות מעל ק. כניסה גבוהה +קומת גג +קומה טכנית עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ד. תוספת שטח עיקרי בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ה. הגדלת תכסית משטח החלקה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ו. הבלטת מרפסות מעבר לקווי בנייה קדמיים עד 2.0 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- ז. קביעת מיקום המבנים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ח. קביעת מבנים להריסה.
- ט. קביעת הוראות בניה.
- י. קביעת מסי יחיד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית שטח התכנית : 1.691 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
(1) כולל : 6% הריסה (2) כולל ההקלות הבאות : 6% הקלה כללית+5% תוספת 2 קומות	22		===	22	מסי יחיד	מגורים
	2,389.86		154.88+ (2)	2,234.98 (1)	מ"ר	

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
	11	מגורים ותיירות
	12	מגורים ותיירות
	2	דרך

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
45.53	770	מגורים ותיירות		45.53	770	מגורים ג' ומלונאות
37.73	638	מגורים ותיירות		37.73	638	מגורים ג' ומלונאות
16.74	283	דרך		16.74	283	דרך
100.0	1,691	סה"כ		100.0	1,691	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ותיירות - תאי שטח 11,12
4.1.1	שימושים מגורים ותיירות
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה מצב מוצע ונספת הבינוי.
ב.	בכל תא שטח ייבנה מבנה בן 11 קומות וקומת גג, 11 יח"ד. קווי הבנין הצידיים העיליים בין הבניינים, בין תאי השטח, יהיו 0.0 לקומת הלובי והבריכה ועד לגובה של 10.0 מ' מעל מפלס 0.0 - עפ"י נספת הבינוי. לשני תאי השטח ייבנה מרתף חניה משותף אחד, עם כניסה ויציאה אחת. לובי משותף בגובה מינימאלי של 3.5 מ', ששטחו לא יקטן מ-70 מ"ר. מעל הלובי הוקם בריכת שחיה בלתי מקורה. בתחום קומת המגורים המפולשת ייבנו בין השאר ת. טכניים, מחסנים המשותפים לדיירים בשני האגפים. בנוסף, יוקצה שטח לעמדת אינטרנט תיירותית, עם מתן אפשרות כניסה לציבור הרחב.
ג.	נספת הבינוי מחייב לענין גובה המבנה וגג המרתף. המרחק בין הבניינים (מעל גובה של 10.0 מ' מעל מפלס 0.0) לא יקטן מ-9.0 מ'.
ד.	תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בתחום קווי הבנין. שרותים נלווים לבריכת השחיה יהיו בתחום קווי הבנין.
ה.	חמרי גמר: אבן או שיש, זכוכית ואלומיניום או חמרים אחרים בעלי קיים גבוהה.
ו.	תמהיל הדירות, בכל תא שטח, יהיה כדלקמן: 10 יח"ד בשטח עיקרי של כ-107 מ"ר 1 יח"ד בשטח עיקרי של כ-124 מ"ר
ז.	גדרות / מעקות : כל הגדרות / המעקות הפונים לחזית לרחוב גד מכנס ולצד מערב יהיו מחומר שקוף.
ח.	המבנה יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.
ט.	גינון : שטח הגינון בחלקה לא יקטן מ-15% לא כולל משטחים מרוצפים, מיסעות ושטח מתחת לקומת הכניסה. הגינון בחלקו יהיה על גג המרתף המוצע. עומק המילוי יהיה 50 ס"מ בממוצע.
4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	דרך שימושים: לדרך.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		צידי
			מלל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לקומת הכניסה הכפולה הקובעת	קדמי לרח' ראשון לציון	
			עיקרי (5)	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ותיירות	12	638	1,065.46 (א1)	נת / 100 / ש / 1 עפ"י נת / 400 / 7 עפ"י (4)	---	1,065.46 שטוח + שירות	11	45.0 (6)	11	מלל ק. כניסה גבוהה + קומת גג + ק.טכנית	קדמי לרח' ראשון לציון	
											קדמי לרח' גד מכנס (2)	
מרתף: צדדי 0.0, קדמי עפ"י רוזטה												
מגורים ותיירות	11	770	1,324.4 (ב1)	נת / 100 / ש / 1 עפ"י נת / 400 / 7 עפ"י (4)	---	1,324.4 שטוח + שירות	11	45.0 (6)	11	מלל ק. כניסה גבוהה + קומת גג + ק.טכנית	אחורי	
											קדמי לרח' ראשון לציון	
מרתף: צדדי ואחורי 0.0, קדמי עפ"י רוזטה												
דרך	2	283	===									

הערות: (א1) 1,065.46 מ"ר = 167.0% (150.0% + 6% על הריסה + 6% הקלה כללית + 5% על 2 קומות נוספות) ובנוסף יינתנו 2.5% להקמת דירות גג או יציאה לגג מדירות בקומה העליונה.
 (ב1) 1324.4 מ"ר = 172.0% (155.0% + 6% על הריסה + 6% הקלה כללית + 5% על 2 קומות נוספות) ובנוסף יינתנו 2.5% להקמת דירות גג או יציאה לגג מדירות בקומה העליונה.
 יחד יותר על שתי תאי השטח 2,389.86 מ"ר עיקרי שיתחלקו באופן שווה לשני תאי השטח.
 (2) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי לרחוב גד מכנס וראשון לציון בשיעור של 2.0 מ'.
 (3) תותר הבלטת מרפסת גג עליון 1.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי דרום מזרחי לרח' ראשון לציון וקו בניין צדדי צפון מערבי.
 (4) במידה ויידרש, תותר בניית קומת מרתף נוספת לצורכי חניה בתאום עם מ"ח תנועה וחניה ויינתנו שטחי שירות בהתאם כפוף לסעיף 6.5 לעיל.
 (5) בנוסף ייתרו מרפסות מקורות קונזוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד בתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליח"ד עפ"י החוק.
 (6) לא כולל מתקנים טכניים ואנטנות על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג – 1983.
 ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים בטבלת מאזן החניה שבנספח הבינוי וחניה.
 ג. החניה תהיה בתחום המגרשים.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור מפלסים, כולל גג המרתף ע"י מהנדס העיר.
 ב. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
 ג. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות מהנדס העיר.
 ד. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
 ה. רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

6.3 פתוח תשתית

- א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, 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 והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.
 ג. במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית תת-קרקעית (מים, ביוב, ניקוז) על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתאום עם מח' מבי"ת ותאגיד מי נתניה.
 התיקון יעשה ע"ח היזם וע"י קבלן התחזוקה של מערכות המים, הביוב והניקוז המועסק ע"י עיריית נתניה ותאגיד מי נתניה בלבד.
 ד. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.
 ה. תתבצע קריאת מוני מים ממוחשבת.

6.4 טיפול בחמרי חפירה ומילוי

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אמדן 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 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.

6.5 בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס 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 ותלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש.
 השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים 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 חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.6 הוראות שונות

דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות: יזם התכנית מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלות וביצוע נח בהתאם לחוק לגישה ולתנועות נכים בקומת הקרקע.

6.7 תנאי לטופס 4
רישום החניות ב-2 החלקות בו-זמנית בלשכת רשם המקרקעין.

6.8 הריסות
הריסת מבנים כמסומן בתשריט.

6.9 זיקות הנאה
ינתנו זיקות הנאה תת-קרקעיות ועל קרקעיות בין שני האי השטח : למעבר כלי רכב, להולכי רגל, לחניות וזיקות הנאה בלובי ובבריכת השחייה, כמסומן בנספח הבינוי והתניה.

6.10 סטייה ניכרת
תוספת יחיד, הגדלת מספר קומות, המרת שטחים המיועדים למרפסות לטובת המגורים, הקטנת המרחק בין האגפים, יהיו כטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבנייה (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 רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים

8. חתימות

תאריך: 10.03.2015	חתימה:	שם:	
ח.פ.: 513906479	<p>פלס פיתוח בע"מ גבי טטרו - דן וינטראוב אדריכלים ומתכנני ערים רשון: 22254 רשון: 35111</p>	פלס פיתוח בע"מ	מגישי התוכנית
ת.ז.: 64587744		ע"י רוברט גזיאל	
תאריך: 10.03.2015	חתימה:	שם:	
ח.פ.: 1723748	<p>גבי טטרו - דן וינטראוב אדריכלים ומתכנני ערים רשון: 22254 רשון: 35111</p>	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	עורכי התוכנית
ת.ז.: 054522909		דן וינטראוב - אדריכל ובונה ערים	
תאריך: 10.03.2015	חתימה:	שם:	
ח.פ.: 513906479	<p>פלס פיתוח בע"מ גבי טטרו - דן וינטראוב אדריכלים ומתכנני ערים רשון: 22254 רשון: 35111</p>	פלס פיתוח בע"מ	זמים בפועל
ת.ז.: 64587744		ע"י רוברט גזיאל	
תאריך: 10.03.2015	חתימה:	שם:	
ח.פ.: 13906479	<p>פלס פיתוח בע"מ גבי טטרו - דן וינטראוב אדריכלים ומתכנני ערים רשון: 22254 רשון: 35111</p>	פלס פיתוח בע"מ	בעלי עניין בקרקע
ת.ז.: 64587744		ע"י רוברט גזיאל	

נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מספר חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קדמי לרח' קדמי רשל"צ	קווי בנין (מטר)	אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מספר קדמי לרח' גד מכנס	צדי											
			עיקרי	שרות													
אזור מגורים ג' מלונאות או מגורים	11	770	עפ"י (161.0%) 1,239.7 (1)	עפ"י נת/100 ש / נת/ 400 / 7	עפ"י נת/100 ש / נת/ 400 / 7		15	12	30		+1,239.7 שרות			5	6.6	6.8	
		174															
אזור מגורים ג' מלונאות או מגורים	12	638	(156.0%) 995.28 (2)	עפ"י נת/100 ש / נת/ 400 / 7	עפ"י נת/100 ש / נת/ 400 / 7		15	10	30		+995.28 שרות			5	5.0	=	
		109															
סה"כ		1,691	2,234.98				22				2,234.98 + שרות						

הערה: (1) 1,239.7 מ"ר = 161% (155%+6% על הריסה) ובנוסף יינתנו 2.5% להקמת דירות גג או יציאה לגג מדירות בקומה העליונה.
 (2) 995.28 מ"ר = 156% (150%+6% על הריסה) ובנוסף יינתנו 2.5% להקמת דירות גג או יציאה לגג מדירות בקומה העליונה.

תוכנית מספר: נת / מק / 41 / 548 שם התוכנית: פלאס- מגורים – רח' גד מכנס
 עורכי התוכנית: גבי טרו-דן וינטראוב - אדריכלים ובוני ערים תאריך: 10.03.2015

~~גב טרו - דן וינטראוב~~
 אדריכלים ומונפי ערים
 רש"מ 22254 רש"מ 35111 חתימה: