

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ג'ויזג נתניה
 ינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
 מס' תכנית 1/41/א/600
 מס' תכנית 257.2013

משרד הפנים מחוז מרכז	16.09.2013
נתקבל תיק מס'	

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/600/א/141
שם תוכנית: איחוד חלקות לשם הקמת בניין מגורים בן 19 קומות - רח' בני בנימין, מערב נתניה
היוזם: סולקין אלון חב' להשקעות ובניין בע"מ

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר</p> <p>מיזם: 14 בישיבה מס' 14 יום: 16/7/13 מהנדס ועיור</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: (נת/600/א/141) 16/3/13 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית: <u> </u> תאריך: 18 11 2013</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו במתכונתה הקודמת נת/660/א/41 סורבה בתאריך 16.11.2009. הרשות המקומית נתניה ביצעה את מטלותיה על פי ההחלטה. לכן אנו מגישים בשנית את אותה התכנית.

שטח המגרש 1,700 מ"ר. מסביבו בצד צפון-מזרח מתוכנן בניין בן 18 קומות; במזרחו – בניין בן 18 קומות; דרומית מתוכנן בניין בן כ-19 קומות. הבניין המוצע נמצא במתחם של בניינים חדשים גבוהים ומרשימים, כולם בתכנונם. בתכנית קיימות שתי חלקות ותכנית של 4 יח"ד בקומה על שתייהן. הבניין המוצע עומד על חלקות מאוחדות ותכנית של 2 דירות בקומה, דבר התורם לשטחים פתוחים יותר גדולים ולשדה ראייה פתוח יותר לכיוון מערב של הבניינים בגבו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
איחוד חלקות לשם הקמת בניין מגורים בן 19 קומות – רח' בני בנימין, מערב נתניה.
היזם: סולקין אלון, חב' להשקעות ובניין בע"מ.

מספר התוכנית נת/600/א/141

2.016 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 21.7.2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • "לייר"

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- 185/330 קואורדינטה X
689/315 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בצדו המזרחי של רח' בני בנימין – דרומית לבית גולדמינץ
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרשות התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות
- שכונה רחוב מספר בית
- דרום העיר רח' בני בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8568	• מוסדר	• חלק מהגוש	116 ; 115	139 ; 138

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי
- 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
13.1.1966	1254	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/400/7
20.10.84	4255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/600/א
25.10.95	---	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	שטחי שירות על פי הסבת תכנית נת/600/א
1.12.96	4419	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/מק/400/7 ב/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נחום כץ, אדריכל	21.7.2013	---	14	---	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	נחום כץ, אדריכל	21.7.2013			1: 2,500 ; 1: 500	• מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	נחום כץ, אדריכל	21.7.2013	1	---	1: 250	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אריה פלנר, מהנדס	21.7.2013	1	---	1: 200 1: 250	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	נחום כץ, אדריכל	21.7.2013	---	1	----	• מנחה	טבלת זכויות מצב מאושר

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
יום	אלון סולקין			ס. אלון חברה לבניין והשקעות בע"מ	51-1096976	מנחם בגין 12, רמת גן	03-6120332	054-4332277	03-6120311		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יום	אלון סולקין			ס. אלון חברה לבניין והשקעות בע"מ	51-1096976	מנחם בגין 12, רמת גן	03-6120332	054-4332277	03-6120311	

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	אלון סולקין		ס. אלון חברה לבניין והשקעות בע"מ	51-1096976	מנחם בגין 12, רמת גן	03-6120332	054-4332277	03-6120311	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי • מודד • יועץ תנועה וכד'	אדריכל מודד מהנדס אזרחי ויועץ תנועה	00314017/5 5107422	22874 618 561			שד' ח"ן 9, נתניה עמק חפר 69, נתניה כפר נטר, ת"ד 40593	09-8616766 09-8622396 09-8997260	050-5753384 050-5202898	09-8616781 09-8611447 09-8997264	nkarch@bezegint.net ben-avi@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

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

- א. איחוד חלקות להקמת בניין בן 19 קומות.
- ב. הגדלת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד חלקות.
- ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- ג. הגדלת מספר יח"ד מ-22 ל-35 יח"ד.
- ד. שינוי לבינוי.
- ה. הגדלת שטחים עיקריים מ-2,585 מ"ר ל-7,170 מ"ר ושטחי שירות.
- ו. שינוי משני בניינים מעל מרתף, קומת קרקע + 5 קומות + גג לבניין אחד בן 2 ק' מרתף + ק"ק כפולה חלקית וגלריה + 19 קומות.
- ז. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
- ח. שינוי קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.016

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* כולל 1,470 מ"ר מרפסות מקורות ו-80 מ"ר חדר כושר.		7,170*	4,585	2,585	מ"ר	מגורים
		35	+13	22	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי. במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ד'
				138 (בחלק); 139 (בחלק)	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
84.4	1,700	מגורים ד'		42.2	850	מגורים מיוחד
15.6	316	דרך		42.2	850	מגורים מיוחד
				15.6	316	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	.א
הוראות	4.1.2
נספח הבינוי הוא מנחה בלבד אבל הינו מחייב: גובה בניין, קווי בניין, מספר קומות וסימון זיקת הנאה. מיקום המבנה הנו מחייב, כך שהמבנה לא יחסום את המבטים לים למבנים שמאחוריו.	.א
תותר הקמת בריכת שחייה. ר' סעיף 6.8.	.ב
לא ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו בניין צדדי.	.ג
תותר הבלטת מרפסות קונזוליות עד 2.5 מ' מקו בניין קדמי.	.ד
תותר בניית מועדון כושר בשטח עיקרי של 80 מ"ר לרווחת הדיירים.	.ה
תמהיל הדירות ב-32 יח"ד בשטח עיקרי של 149 מ"ר 3 יח"ד בשטח עיקרי של 260 מ"ר.	.ו
שטח לובי כניסה כפול חלקית לא יפחת מ-80 מ"ר וגובהו לא יפחת מ-5.5 מ'.	.ז
בבניין ימוקמו מינימום שתי מעליות.	.ח
מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדר גז, חדר עגלות אשפה, חדר טרנספורמציה, וכו' ימוקמו בקונטור המבנה.	.ט
גובה המבנה 83.0 מ' ממפלס ± 0.00 .	.י
הבניין יחופה באבן נסורה/שיש וזכוכית בכל החזיתות.	.יא
לא תותר הקמת גדרות במעבר משותף לחניה עם החלקות הסמוכות.	.יב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		(2) (3) קווי בנין (מטר)		צידי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי רח' בנימין	קדמי לדרך משולבת צפון		קדמי לדרך משולבת דרום
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי											
מגורים די'	1	1,700	3,000	---	2,210	7,170 (1)	35	20.6	24	83	19 קומות עייג קייק כפולה חלקית וגלריה	2 מרתפים	0	0	0	0	
דרך משולבת	2 3	316															

(1) כולל 1,470 מ"ר מרפסות מקורות ו- 80 מ"ר מועדון כושר.

(2) קווי בניין למרתפים בגבולות המגרש ובתנאי עמידה בסעיף 6.4 – ניקוז.

(3) קווי בניין לבריכה בהתאם לסעיף 6.8.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר**

- א. חתימת בעלי הקרקע של חלקות 117 ו-114 על זיקת הנאה לכניסה משותפת לחניון תת-קרקעי, כמסומן בנספח בינוי.
- ב. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש ובהתאם להוראות חל"ת.
- ג. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
- ד. תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- ה. מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום בתלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין.
- ו. קבלת חוות דעת מלשכת הבריאות נתניה בעניין תכנון בריכות שחייה.
- ז. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בנייה ירוקה.
- ח. אישור אגף איכות הסביבה בנושא מיתון רוחות על פי סעיף 6.11.
- ט. מקומות החניה המסומנים בנספח התנועה כחניית אורחים לא יימכרו ולא יוצמדו לדירות וישארו פנויים לכלל הציבור. החניה הנדרשת ליחידות הדירור שבתכנית תהיה חניה תת-קרקעית בלבד.

6.2. איכות הסביבה

המבנה יעמוד בתקן ישראל לבנייה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה ועל פי הנחיות ואישור האגף לאיכות סביבה.

6.3. פיתוח תשתיות

- א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, חדר טרנספורמציה, וכו' ימוקמו בקונטור המבנה.
- ב. 30% משטח החלקה יהיה פנוי מביוני, חניות ומיסעות. עומק מילוי הקרקע מעל המרתף לא יפחת מ-0.5 מ' המיועדים לנטיעות עצים (ניתכן גם המיכלים – גובה מקסימלי למיכל יהיה 1 מ' מפני הפיתוח).
- ג. יותקנו מוני מים בעלי קריאה ממוחשבת.
- ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתרי בנייה בתחום התכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'.
- ה. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית.
- ו. תינתן זכות למעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף לפי הצורך ברוחב ובעומק של 1.5 מ' ובתיאום עם אגף התשתיות של העירייה.
- ז. יבוצע ויותקן מתקן להחדרה לאדמה של מי נגר עיליים כולל מרזבים בתחומי החלקה. המתקן נקרא "סידיקט".

6.4. ניקוז וטיפול במי נגר עילי

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 יותרו 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 מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). 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.

6.5. טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.

6.6. תנאי למתן טופס 4

- א. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.
- ב. רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר משותף עם חלקות 117 ו-114.
- ג. רישום התלצ"ר בפנקס לשכת המקרקעין ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומה בלשכת רשם המקרקעין.
- ד. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה, בריכת שחייה וחדר כושר.
- ה. ביצוע רמפה לאנשים עם מוגבלויות בשיפוע נוח, בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.

6.7 חניה

- על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה, התשמי"ג-1983.
- כל החניות יהיו תת-קרקעיות, לא יותרו חניות עיליות בתחום החלקה למעט חניות אורחים.
 - גובה תקרת המרתף העליון לא יעלה מעל 0.4 מ' ממפלס רח' בני בנימין.
 - נספח החניה מנחה בלבד ומחייב לגבי מספר מקומות החניה וטבלת מאזן החניה ולא פחות משני מקומות חניה לדירה.

6.8 בריכת שחייה

תותר הקמת בריכת שחייה לרווחת דיירי הבניין בהתאם לתנאים ולהוראות חוק התכנון והבנייה ובהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה) התשנ"ד-1994, ו/או תיקונים אחרים שיאושרו מזמן לזמן. בריכת השחייה תמוקם במפלס קומת הקרקע. הבריכה תהיה משוקעת ולא תעלה על מפלס החצר בקווי בניין קדמי – 5 מ' וצדדי 5 מ'. הקמת מבנה עזר למלתחות וכיו"ב ימוקמו בקו בניין 10 מ' מגבול החלקה. תתאפשר הקמת שירותים נלווים לבריכת השחייה בקומת המרתף.

6.9 תנאי לתעודת גמר

לא תינתן תעודת גמר אם התלצי"ר לא נרשם בפנקסי רשם המקרקעין.

6.10 סטייה ניכרת

תוספת יחידות דיור, שינוי קווי בניין, הגדלת מספר קומות, מיקום המבנה לנושא הסתרת המבטים לים למבנים שמאחוריו, העלאת החניות לקומת הקרקע, בנייה על הגג, המרת השטחים המיועדים למרפסות ולמועדון הכושר למגורים. תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19 (2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ג-2002.

6.11 ביטוח טיסה

- תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
- תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה הנו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.12 אמצעים למיתון הרוח

- להגנה מפני רוחות אופקיות בחזית הדרום-מזרחית של המבנה המתוכנן ישולבו עצים בוגרים ירוקי עד בעלי צפיפות עלים גבוהה.
- כדי לסייע במיתון הרוח במעבר בין החזית המזרחית של התכנית עד לשדרות בן גוריון, ישולבו אלמנטים פיזיים מחוררים או עצים בוגרים ירוקי עד בעלי צפיפות עלים גבוהה במעבר בין הבניינים המתוכננים בחלקות 114 ו-117 ובסמיכות לחזית המזרחית של הבינוי המוצע בתכנית.
- תכנון האמצעים למיתון הרוח על פי סעיפים א' ו-ב' ייעשה בתיאום עם היועצים הסביבתיים של התכנית ובטרם הוצאת היתר.

ד.

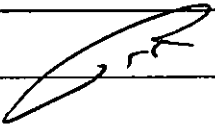
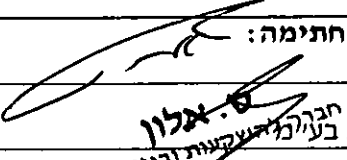
6.12 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה על פי הוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אלון סולקין	חתימה: ס. אלון חברה להשקעות ובניין בע"מ	תאריך: 22/7/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: ס. אלון חברה לבניין והשקעות בע"מ		מספר תאגיד: 51-1096976
עורך התוכנית	שם: נחום כץ	חתימה: 	תאריך: 22.7.2013
	תאגיד:		מספר תאגיד: ת.ר. 00314017/5
יזם בפועל	שם: אלון סולקין	חתימה: 	תאריך: 22.7.2013
	תאגיד: ס. אלון חברה לבניין והשקעות בע"מ	חתימה: ס. אלון חברה להשקעות ובניון בע"מ	מספר תאגיד: 51-1096976
בעל עניין בקרקע	שם: אלון סולקין	חתימה: ס. אלון חברה להשקעות ובניון בע"מ	תאריך: 22/7/13
	תאגיד: ס. אלון חברה לבניין והשקעות בע"מ		מספר תאגיד: 51-1096976
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: נת/600/א/41/1

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי			
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד		מספר קדמי בני	צידי- ימני דרך משולבת	צידי
			עיקרי	שרות												
מגורים מיוחד	115	850	על-פי הסבת תכנית נת/600/א	על-פי הסבת תכנית נת/600/א	1,331	12.9	34.9	1	5	5 + דירת גג ע"ע	4	4	---			
	116	850	על-פי הסבת תכנית נת/600/א	על-פי הסבת תכנית נת/600/א	1,254	12.9	33.2	1	5	5 + דירת גג ע"ע	4	4	---			
דרך	138 (בחלק)	316														
	139 (בחלק)															

* חלקה 115 – מגרש 561 על פי נת/600/א
 * חלקה 116 – מגרש 561 על פי נת/600/א

הערות: קווי בניין למרתף בהתאם ל-נת/מק/400/7/96/ב.י.
 שטחי השירות ניתנים בהליך הקלה על פי הסבת תכנית ל-נת/600/א