

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית מחוז מרכז
 24-09-2017
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/801/3

שם תכנית: "מגדל העיר - השק"ם - מרכז העיר"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="304 957 782 1256" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 נת/801/3 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה כיום 56/10 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר לכונן מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

- התכנית הינה במסגרת מדיניות עיריית נתניה לחידוש מרכז העיר ובהתאם לתכנית מדיניות בנייה ומתאר שעורכת העירייה.
- התכנית מציעה הריסה של מבנה קיים והקמת מבנה חדש במקומו.
- התכנית מאפשרת 48 יחיד מעל מסחר, תוך יצירת הפרדה פיסית בין השימושים השונים על ידי כניסות נפרדות בין השטח המסחרי ובין לובי המגורים המיועד בלעדית למגדל המגורים. כן מגבילה התכנית את השימושים המסחריים בחלקו המסחרי של המבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית:
מגדל העיר – השק"ם
– מרכז העיר.

1.2 שטח התוכנית

מספר התוכנית:
נת/3/801

1.85 ד'

1.3 מהדורות

שלב

• תוקף

מספר מהדורה בשלב מהדורה מס' 5

תאריך עדכון המהדורה 17/09/2017

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

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

• כן

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי: נתניה

קואורדינטה X=692,525

קואורדינטה Y=186,900

בין רח' אחד העם 16 לרח' פנסקר
 גבולות:
 בצפון - חלקות 181 ו197
 במזרח - רח' אחד העם,
 חלקה 186
 בדרום - חלקות מס' 122,
 129 ו126.
 במערב - רח' פינסקר,
 חלקה 186

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית נתניה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה השרון

יישוב נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה מרכז העיר

רחוב אחד העם

מספר בית 16

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8265	מוסדר	חלק מהגוש	130, 182	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים: ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות: ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית: ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית זו לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/100/ש/1 (תכנית מתאר)	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	3459	14/06/1987
נת 7/400 (תכנית מתאר כללית לנתניה)	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת 7/400 ממשיכות לחול.	2844	26/8/1982
נת/מק 96/7/400 ב (קווי בניין למרתפים)	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית נת/מק 96/7/400 ב ממשיכות לחול.	4462	01/12/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אהוד כסיף	10.07.2017	—	16	—	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אהוד כסיף	31.08.2011	—	1	—	מנחה	נספח טבלת זכויות למצב מאושר כחלק מהוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אהוד כסיף	10.07.2017	1	—	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אהוד כסיף	10.07.2017	1	—	1: 250	מנחה כאשר חלק מהנתונים מחייבים.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מהנדס אריה פלנר	10.07.2017	1	—	1: 250	מנחה	נספח תנועה

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
-	שמואל פקטר	-	-	נתניה שטחי מסחר בע"מ	ח.פ. 515419083	רחוב השורה 5, רמת גן 5239305	03-5707505		03-5701898	packter@zahav.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
-	שמואל פקטר	-	-	נתניה שטחי מסחר בע"מ	ח.פ. 515419083	רחוב השורה 5, רמת גן 5239305	03-5707505		03-5701898	packter@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
-	-	-	נתניה שטחי מסחר בע"מ	ח.פ. 515419083	רחוב השורה 5, רמת גן 5239305	03-5707505		03-5701898	packter@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אהוד כסיף	057181414	62919			הגר"א 17א' ת"א	03-5440101		03-5440111	mk@mkarchitects.com
מודד	מזור מדידות בע"מ	513068411	552			רח' רוטשילד 102, ראשלי"צ	03-9654095		03-9673507	mazor@mazor.sur.co.il
יועץ תנועה	אריה פלנר	051074227	24800			ת.ד. 3765 כפר נטר 40593	09-8997260		09-8997264	fellner@netvision.net.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.

מונח	הגדרת מונח

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 מגדל מגורים מעל מסחר ותעסוקה בהליך של הריסה ובנייה מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי 5 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. הגדלת שטחים עיקריים מ – 2,362 מ"ר ל 8,292 מ"ר ושטחי שירות.
3. קביעת 48 יח"ד למגורים.
4. הגדלת מסי קומות מ- 2 קומות חניון + ק. מרתף + 3 ק' מסחר (כולל ק.ק.) + גג – ל 5 ק' חניון + 2 ק' מסחר (כולל ק.ק.) וקומת תעסוקה + מגדל מגורים הכולל: ק. לובי גבוהה + 14 ק' מגורים כולל קומת פנטהאוז כפולה + ק. גג טכנית).
5. קביעת הוראות בינוי.
6. שינוי וקביעת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.85 ד'
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל מרפסות ושטחי פנאי		5,930 מ"ר	5,930+	-	מ"ר	מגורים
		48	+48	-	מסי יח"ד	
		10	+10	-	יח"ד קטנות	
		1,445 מ"ר	0	1,445 מ"ר	מ"ר	מסחר
		917 מ"ר	0	917 מ"ר		תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
----	----	----	----	1	מגורים מסחר ותעסוקה
----	----	----	----	3,2	דרך מאושרת

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
81%	1,500	מגורים, מסחר ותעסוקה		81%	1,500	מסחר
19%	355	דרך מאושרת		19%	355	דרך מאושרת
100%	1,855	סה"כ		100%	1,855	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים, מסחר ותעסוקה תאי שטח מס' 1		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים מסחר ותעסוקה.		א.
הוראות		4.1.2
<p>1. נספח בינוי הינו מנחה, למעט לעניין גובה המקסימאלי של המגדל המגורים וקווי הבניין שהינם מחייבים.</p> <p>2. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש, ריח ומטרדים סביבתיים אחרים כגון: סופרמרקט, חנויות מזון והסעדה, הכנת אוכל, מכולות, אטלז, מאפיה, ירקן וכיו"ב. כל שימוש מסחרי יובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.</p>		
<p>א.</p> <p>1. גובה גג הבניין לא יעלה על 79.50 מ' מעל המפלס ה 0.00.</p> <p>2. תתקיים הפרדה בין שימוש מגורים לבין שימוש מסחר ותעסוקה ע"י כניסה נפרדת. ולא תהיה גישה מהמסחר ותעסוקה למגורים.</p> <p>3. שימוש מסחרי יותר בקומות קרקע ובקומה א'. משרדים יותרו בקומה ב'.</p> <p>4. לובי מגדל המגורים יהיה בגובה 6 מ' וגודלו לא יפחת מ-80 מ"ר.</p> <p>5. גודל ותמהיל הדירות:</p> <p>33 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 140 מ"ר.</p> <p>5 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר.</p> <p>10 יח"ד בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>6. תותר מרפסת פתוחה מגוננת ומשותפת לטובת המגורים על גג קומת התעסוקה.</p> <p>7. יש לתכנן לפחות שתי מעליות שישמשו את מגדל המגורים.</p> <p>8. תותר הקמת שירותים נלווים לרווחת הדיירים כגון: ספא, חדר כושר, מועדון דיירים וכיוצ"ב, בשטח של 200 מ"ר.</p> <p>9. יותר מחסן קומתי ומחסנים בשטח כולל של 10 מ"ר ליח"ד מתחת למפלס הכניסה הקובעת. שטחי המחסנים כלולים במניין שטחי השירות. לא יותר מחסן דירתי בקומה.</p> <p>10. לא תותר בניית מרפסות "קופצות".</p> <p>11. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין.</p> <p>12. לא תותר הצבת מתקני מ.א. נלווים בחזית מגדל המגורים.</p> <p>13. ק.ב. למרתפים יהיו בגבולות המגרש.</p> <p>14. לא יותרו הבלטות ו/או בניה כלשהיא מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>15. תובטח חניה נפרדת למגורים, לתעסוקה ולמסחר.</p>	<p>בינוי</p>	
<p>ב.</p> <p>1. שטחי הגג יתוכננו כשטח עם עקרונות עיצוב של נראות, כולל טיפול בשטחים טכניים.</p> <p>2. חזיתות המבנה יחופו בחומרים עמידים כדוגמת: אבן, שיש, זכוכית, עץ לסוגיו ואלומיניום.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	

4.2	דרך מאושרת תאי שטח מס' 2, 3
4.2.1	שימושים
	דרכים כהגדרתם בחוק

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ⁵			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	קדמי (העם)	קדמי (פנסקר)	צידי- צפוני	צידי- דרומי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים, מסחר ותעסוקה	1	1500	מגורים	2,700	7,500 ³	--	8,630	48	32	38%	79.50	5	14+ק.ק. +ק.ג. טכנית מעל קומות מסחר ¹	8	0	4	4	
			מסחר	578										1,445	0	0	4	4
			משרדים	367										917				
דרך מאושרת	2 3	206 149																
סה"כ		1,855	3,645	8,292	7,500		19,437			1,296%								

הערות:

1. 2 קומות מסחר (כולל ק.ק.) וקומת משרדים + ק.לובי כפולה למגורים + 14 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר וקומת תעסוקה (כולל קומה כפולה של פנטהאוז) + ק.ג טכנית.
2. כולל: 200 מ"ר לטובת שירותים נלווים כמפורט בסעיף 4.1.2 א(8).
3. לא תותר בניית מרתפים מתחת לזכות הדרך ושטחי מרתפי החניה לא יעלו על 7,500 מ"ר (בגבולות מגרש המגורים). מס' הקומות המותר - 5 ק'.

6. הוראות נוספות**6.1 חניות**

- א. החנייה לכל השימושים תהיה במגרש עפ"י התקן התקף ביום מתן היתר הבנייה, אך לא פחות ממקומות החניה הדרושים המופיעים בטבלת מאזן החניה.
- ב. כל החנייה תהייה בתחום המגרש.

6.2 פיתוח תשתית

- א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.3 איכות הסביבה

- א. כל השימושים והפעילויות במחום התכנית יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה: עבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אוויר בחניונים, רעש, שפכים לרבות התקן הירוק לבניין.
- ב. המבנה יעמוד בדרישות בתקן ישראלי למבנה ירוק עפ"י הנחיות של מנהל אגף לאיכות הסביבה.

6.4 החזקת שטחים משותפים

- א. החזקת כל השטחים משותפים בתכנית לרבות מרתפי חניה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולם.

6.5 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת דרכי הובלה לשינוע העפר וקביעת אתר לסילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.06.08 או מסמך שיחליף אותם.

6.6 מנהל תעופה

תנאי למתן היתר בניה למבנה או להקמת מתקן עזר גבוה מ-60 מטר מפני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחי לקבלת הוראות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.7 רישום שטחים

שטחים המיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות מקומית וירשמו על שמה בהתאם לדין.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 סטייה ניכרת

תוספת יחידות דיור, הגדלת מספר קומות, הגדלת גובה המקסימלי של מגדל המגורים, הבלטת מרפסת מעבר לתחום קווי בניין, המרת השטחים המיועדים למסחר, משרדים, מרפסות, ספא וכיו"ב למגורים - תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.

6.10 תנאי למתן היתר בניה

- א. הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור מה"ע. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח לרבות גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, וכמו כן פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.
- ב. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה של העיריית נתניה לתקן ירוק.
- ד. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
- ה. הבקשה להיתר בניה תכלול הנחיות לבינוי חדרי אשפה/מתחם אשפה בתיאום עם יח"ס שיאפשרו:
1. הפרדה ומחזור.
 2. מניעת מטרדי ריח ומפגעים.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יח"ס לפתרונות המוצעים לטיפול בשפכים הנובעים מהפעילות העסקית בתחום התכנית.
- ז. הגשת נספח פסולת לאישור היחידה הסביבתית.
- ח. הנגשת המבנה לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק לנגישות ותנועת נכים.
- ט. תנאי לבניית המבנה החדש הריסה בהיתר של המבנה הקיים.

6.11 בניה משמרת מים

- א. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4, 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ב. 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.

6.13 תנאי למתן טופס 4

- א. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה לניהול המבנה ל-5 שנים הבאות ממועד קבלת טופס 4.
- ב. אישור יח"ס כי יישום הפתרונות בנושא הפסולת במבנה בוצעו לשביעות רצונה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – ל"ר****7.2 מימוש התוכנית: זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 15 שנים מיום אישורה.**

9. חתימות

תאריך: 17.09.17 מספר תאגיד: 515419083	חתימה: מסחר בע"מ נתניה שטחי מסחר בע"מ NETANYA COMMERCIAL AREAS LTD ח.פ. 515419083	שם: נתניה שטחי מסחר בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית: נתניה שטחי מסחר בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 17.09.17 מספר תאגיד: 515351849	חתימה: מסחר בע"מ מיזליץ כסיף אדריכלים רחוב הגר"א 17א, תל אביב 6602936	שם: אדרי אהוד כסיף מיזליץ כסיף אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: 17.09.17 מספר תאגיד: 515419083	חתימה: מסחר בע"מ נתניה שטחי מסחר בע"מ NETANYA COMMERCIAL AREAS LTD ח.פ. 515419083	שם: נתניה שטחי מסחר בע"מ תאגיד: נתניה שטחי מסחר בע"מ	יזם בפועל
תאריך: 17.09.17 מספר תאגיד: 515419083	חתימה: מסחר בע"מ נתניה שטחי מסחר בע"מ NETANYA COMMERCIAL AREAS LTD ח.פ. 515419083	שם: נתניה שטחי מסחר בע"מ תאגיד: נתניה שטחי מסחר בע"מ	בעל עניין בקרקע

נספח: טבלת זכויות מאושרות לפי נת/100/ש/1

תאריך עדכון: 31/08/2011

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' חלקה/מגרש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות				
0	0	0	15.70	--	ראה הערה ¹	ראה הערה ¹	157.5 + שטחי שרות	2362 + שטחי שרות	--	עפ"י נת/100/ש/1 ונת/400/7	עפ"י נת/100/ש/1 ונת/400/7	2362 ¹	1487 13	182-1 130-1	מסחרי V
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	206 127 22	182-2 182-3 130-2	דרך קיימת

הערות:

1. 157.5% כששטח קומה הינו 30% - 8 קומות - 22.5 יח"ד - 15 יח"ד לדונם.
2. המבנה קיים: 2 ק. חניון + ק. מרתף + 3 קומות כולל קומת קרקע + גג טכני.
3. קו בניין קדמי ואחורי הקיים בפועל - 0 מ'