

222 27 כ"י

תכנית מס': 408-0351502 - שם התכנית: נת/מק / 12/750-ב - בניה חדשה - רח' הגלעד-מזרח נת/מק / 12/750-ב

מס' תכנית: 408-0351502
תאריך קליטה: 15.5.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

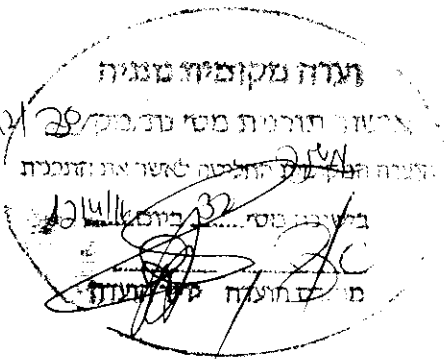
הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0351502

נת/מק / 12/750-ב - בניה חדשה - רח' הגלעד-מזרח נתניה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה לבניין הקיים בהיתר ב-7 קומות, הצפון המזרחי, בלבד, בחלקה הפונה לרחוב הגלעד והגובל בחלקו הצפוני עם השצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק / 12/750 - בניה חדשה - רח' הגלעד-מזרח נתניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 408-0351502

1.2 שטח התכנית 3.698 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

188141 קואורדינאטה X

690655 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מיקום הפרויקט מזרח נתניה, באזור הצפוני בקריית השרון כחלק ממבני הכולל 4

בניינים.

הבניין הנדון הוא הצפון מזרחי בחלקה, הפונה לרחוב הגלעד, גובל בחלקו עם

שצ"פ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הגלעד	נתניה

שכונה קרית השרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9901	מוסדר	חלק		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2 - 1	נת/ 750 / 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 7 /400	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 /7. הוראות תכנית נת/ 400 /7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 750	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 ממשיכות לחול.	4316	3806	02/07/1995
נת/ 12 /750	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 /12 ממשיכות לחול.	5261	1488	05/01/2004
נת/ 750 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 /א ממשיכות לחול.	5139	814	19/12/2002

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריק שניידר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אריק שניידר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/12/2015	אריק שניידר		30/12/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	13/12/2015	אריק שניידר		30/12/2015		לא
חניה	מנחה	1: 200	1	13/12/2015	אריה פלנר		06/01/2016	תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/12/2015	אריק שניידר		30/12/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד (מיופה כח)	פרטי	מנחם קליין			הרצליה	סירקין	15	09-9541139	09-9543593	kkkk@gold mail.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מנחם קליין			הרצליה	סירקין	15	09-9541139	09-9543593	kkkk@goldmail.net. il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריק שניידר	18679		נתניה	הרצל	53	09-8822770	09-8627625	Schneider@ a ric-arch.com
מודד מוסמך	מודד	ירון לור	700	לור - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	office@bylaz ar.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	561		כפר נטר	השיטה (1)	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3765.

מס' תכנית: 408-0351502
שם התכנית: נת/מק / 12/750/ב
תאריך: 12/750/ב
מס' תכנית: 408-0351502

מס' תכנית: 408-0351502
שם התכנית: נת/מק / 12/750/ב
תאריך: 12/750/ב
מס' תכנית: 408-0351502

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה בבניין קיים, צפון מזרחי הפונה לרחוב הגלעד והגובל בחלקו הצפוני עם השצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטח הכולל לבניה ע.ק. המותר לבניה למגורים בשיעור שאינו עולה על 60% בהתאם לסעיף 62א(א)1:
- (1)א(2) לחוק מ- 12,423 מ"ר ל- 13,035 מ"ר המהווים 4.9% משטח הכולל המותר לבניה.
- ב. תוספת 6 יחידות דיור לבניין הצפון מזרחי מ- 12 יחיד ל- 18 יחיד (סה"כ מ- 61 ל- 67 יחידות בכל החלקה) בהתאם לסעיף 62א(א)8 לחוק.
- ג. שינוי תכסית מ- 30% ל- 35% בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק.
- ד. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק ע"י:
 - תוספת קומות ממרתף + 6 ק' ע"ע + הגג למרתף + קומת כניסה + 10 קומות + גג טכני.
 - ביטול הנסיגות בקומות עליונות.
 - הוספת דירת מגורים בקומת הכניסה.
 - הפיכת בניה על הגג ממצב מאושר ובהיתר לקומה שלמה.
 - ה. ניווד שטחי שרות מקומת המרתף לשטח שרות בקומות עליונות בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.698	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	ממוצע	מתארי	ממוצע
מגורים (יח"ד)	יח"ד	61	+6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,988	+535
כולל 170 מ"ר מרפסות קונזוליות ומקורות.			67
			6,523

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	20
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ד'
	תאי שטח כפופים
	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	3,698	100
סה"כ	3,698	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,694.81	100
סה"כ	3,694.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>התכנית משנה את הוראות הבינוי עבור הבניין בן 7 הקומות שנבנה עפ"י היתר בחלק הצפון מזרחי של החלקה הפונה לרחוב הגלעד והגובל בחלקו הצפוני עם השצ"פ כמפורט להלן:</p> <p>(1). זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו לפי טבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.</p> <p>(2). רמת הגימור תהייה גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר עמידים, כגון: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית.</p> <p>(3). מס' קומות:</p> <p>גבהת קומת כניסה (לובי) יעמוד על 6 מ', וגודלו המינימלי יהיה 80 מ"ר, בקומת הקרקע תותר דירת מגורים, לובי ומחסנים. בקומה ראשונה יהיה חלל כפול של הלובי ודירת מגורים. בשאר הקומות מ-2 עד-8 יתפרשו 2 דירות בקומה ושטחים טכניים, בקומות 9 ו-10 יתפרשו שני דופלקסים ושטחים טכניים. סה"כ 18 יח"ד.</p> <p>(4). תמהיל דירות:</p> <p>א. דירות קיימות ו-3 דירות מבוקשות, של 4 חדרים, בשטח כ-110 מ"ר ליח"ד, כולל ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת קונזולית לכל יח"ד.</p> <p>ב. דירות קיימות ו-1 דירה מבוקשת, של 5 חדרים, בשטח של כ-125 מ"ר ליח"ד, כולל ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת קונזולית לכל יח"ד.</p> <p>ג. דירות דופלקס מבוקשות, של 6 חדרים, בשטח של כ-225 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד + יח"ד צמונית- 54 מ"ר מרפסת, יח"ד דרומית- 77 מ"ר מרפסת.</p> <p>(5). תותר בניית קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים, מתקנים טכניים לשרות הבניין וכיו"ב.</p> <p>(6). בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים וינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיר, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחורי מסתור.</p> <p>(7). יבוטל הצורך בנסיגות, לתוספת הקומות מעל 6 ע"ע + גג, בקו בניין צדדי.</p> <p>(8). תותר מרפסת עפ"י החוק.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>הוראות וזכויות הבניה על פי נת / 12 / 750 למעט הוראות ששונו בתכנית זו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	1	11	40	18.1	(3) 67	35	355	13131	2640	(2) 3872	(1) 6619	3698	20	מגורים די

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3 (5)	20	מגורים די

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לצורך הבנת קווי הבניין בטבלה 5 יש להתייחס אל העמוד בתוך המגרש כשפניו לכיוון קו הבניין הקדמי הפונה מזרחה לכיוון רחוב הגלעד, כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) (א) 4043 מ"ר ל-49 יח"ד.

(ב) 2310 מ"ר ל-18 יח"ד (מתוכם 1457 מ"ר ל-12 יח"ד קיימות + 853 מ"ר ל-6 יח"ד מבוקשות).

(ג) 266 מ"ר למרפסות (מתוכם 96 מ"ר עבור 12 יח"ד מאושרות + 170 מ"ר עבור 6 יח"ד מבוקשות).

(2) (א) 2875 מ"ר (40 מ"ר ל-49 יח"ד קיימות = 1960 מ"ר + תכנית ק.ק ל-3 מבנים קיימים = 915 מ"ר).

(ב) 997 מ"ר (40 מ"ר ל-18 יח"ד מבוקשות = 720 מ"ר + תכנית קומת קרקע = 277 מ"ר);

(ג) שטחי השירות כוללים ניוד שטחי שירות תת קרקעיים 160 מ"ר ל-שטחי שירות על קרקעים.

(ד) גודל מחסן פרטי יהיה עד 8 מ"ר ומחסן משותף לא יפחת מ-12 מ"ר.

(ה) שטחי הממ"ד ליח"ד חדשות על פי הנחיות פיקוד העורף בעת הוצעת היתרי בניה

(3) 67 יח"ד = 49 יח"ד קיימות ב-3 מבנים + 12 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מבוקשות בבניין הצפון מזרחי.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) כמסומן בתשריט

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.</p> <p>ב. אישור תכנית לצורכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית.</p> <p>ג. עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש.</p> <p>ד. רישום שטחים משותפים על שם הדיירים.</p> <p>ה. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>רישום התרשים לצורכי רישום בפנקס לשכת המקרקעין ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התרשים לצורכי רישום עד לרישומם בלשכת רשם המקרקעין.</p>
6.3	סטייה ניכרת
	<p>תוספת יח"ד, הגדלת מספר קומות, המרת השטחים המיועדים למרפסות יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.</p>
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>היזם מתחייב לבצע רמפה לאנשים עם מוגבלויות בניידות פיזית בשיפועים בהתאם להוראות החוק.</p>
6.5	חניה
	<p>על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג-1983 על תיקוניהן ושיוניהן, ובהתאם למספר מקומות החניה הדרושים ע"פ טבלת מאזן החניה המופיעה בנספח החניה.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/4/ב/34 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 וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.7	תשתיות
	<p>א. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה על פי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. קריאת מוני מים ממוחשבת.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.</p> <p>ד. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.</p> <p>ה. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכד' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית.</p> <p>ו. עומק מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף לא יפחת מ-0.8 מ' ויבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (יתכן גם במכלים, בגובה מקסימלי 1.0 מ' מפני הפיתוח).</p>

6.8	חומרי הפירה ומילוי
	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן, היקף עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זה על פי נספח הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.
6.9	בניה ירוקה
	התכנון נדרש לאישור על עמידה בתקן, החוק והכל על פי הנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.
6.10	היטל השבחה
	על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנחם קליין	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנחם קליין בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אריק שניידר	חתימה:
		עורך ראשי	

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר על פי נת/750/12

הערות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי				
מספר מבנים 4	כפי שמשומן בתשריט	כפי שמשומן בתשריט (7)	דרך מערבית 5 דרך מזרחית 3	1	6 ע"ע+גג	29.5 מ'	---	61	30%	335.8	12420	2800	---	(1) 4043 (2) 1457 (3) 488 סה"כ: 5988	2875 (6) 757 סה"כ: 3632	1	מגורים מיוחד (2)

- (1) ל-49 יח"ד
 (2) ל-12 יח"ד מבוקשות
 (3) מרפסות, של 8 מ"ר x 61 יח"ד = 488 מ"ר - מתוכם 12 יח"ד קיימות בבניין הצפון מזרחי 8X מ"ר
 (4) גודל מחסן פרטי יהיה עד 8 מ"ר ומחסן משותף לא יפחת מ-12 מ"ר
 (5) 40 מ"ר ל-49 יח"ד קיימת : 1960 מ"ר + תכסית 915 מ"ר = 2875 מ"ר
 (6) 40 מ"ר ל-12 יח"ד מבוקשות : 480 מ"ר + תכסית 277 מ"ר = 757 מ"ר
 (7) קו בניין צדדי 2מ' למרתפים

הערות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יה"ד לדונם נטו)	מספר יה"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות(4)
מספר מבנים 4	כפי שנסומן בתשריט	כפי שנסומן בתשריט (7)	דרך מערבית 5 דרך מזרחית 3	1	6 ע"ע+גג	29.5 מ'	---	61	30%	335.8	12420	2800	---	(1) 4043 (2) 1457 (3) 488	סה"כ: 3632	סה"כ 5988	3.698	1	מגורים מיוחד (2)

- (1) ל-49 יה"ד
 (2) ל-12 יה"ד מבוקשות
 (3) מרפסות, של 8 מ"ר x 61 יה"ד = 488 מ"ר – מתוכם 12 יה"ד קיימות בבניין הצפון מזרחי 8X מ"ר
 (4) גודל מחסן פרטי יהיה עד 8 מ"ר ומחסן משותף לא יפחת מ-12 מ"ר
 (5) 40 מ"ר ל-49 יה"ד קיימת : 1960 מ"ר + תכסית 915 מ"ר = 2875 מ"ר
 (6) 40 מ"ר ל-12 יה"ד מבוקשות : 480 מ"ר + תכסית 277 מ"ר = 757 מ"ר
 (7) קו בנין צדדי 2 מ' למרתפים