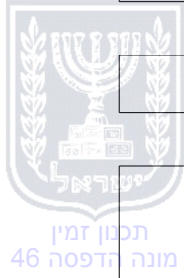


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0152835

נת/9/750-ב - בית האקדמיה



מחוז
מרחב תכנון מקומי נתניה
מרכז
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

המתחם נמצא במזרח נתניה בשכונת קרית השרון בנתניה, בצמידות לחורשת הסרגינטיים. התכנית המוצעת באה לשנות יעוד וזכויות חלקה 14 ששטחה 2.882 דונם ממגרש מיוחד המיועד למסחר בקומת הקרקע ובקומות העליונות משרדים/מעונות/דיור מוגן, לבנין מגורים בן 64 יחדי בגובה של 18 קומות מגורים על גבי קומת כניסה וקומות מסחר הפונות לשצ"פ בקו בנין אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/9/750-ב - בית האקדמיה

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0152835

שטח התכנית 1.2 3.051 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
קואורדינאטה X	188294
קואורדינאטה Y	690104

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לחורשת הסרג'ינטים בקרית השרון.
חלק מתכנית נת/750.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	דרך דגניה		

שכונה קרית השרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9902	מוסדר	חלק	14	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/מק/750/9א	1520

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

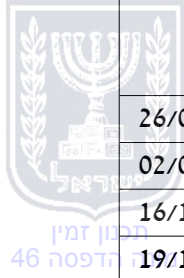
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1982		2844		כפיפות	נת/ 400 / 7
02/07/1995	3806	4316		שינוי	נת/ 750
16/10/2001	124	5023		שינוי	נת/ 750 / 8
19/12/2002	814	5139		שינוי	נת/ 750 / א
30/01/2006	1445	5486		כפיפות	נת/ מק/ 750 / 9 / א

הערה לטבלה:

בתכנית נת/מק/9/750-א חלה טעות בשטח ההפקעה לדרך. שטח ההפקעה בחלקה 2 הנו 0.169 דונם ולא כפי שנכתב 0.104 דונם.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיימי שניידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיימי שניידר		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		19/11/2014	חיימי שניידר	19/11/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	11/09/2016	חיימי שניידר	19/06/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה מנחה	11/09/2016	עאדל בשארה	07/08/2016		1: 250	מנחה	חניה
לא		11/09/2016	חיימי שניידר	12/11/2014		1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	אחר		37107	נופי השרון איכות בע"מ ע"י ב"כ עו"ד אושרית חן זנזור	נתניה	פינסקר	21	09-8844375	09-8828374	benny@zan.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון	37107	נופי השרון איכות בע"מ ע"י ב"כ עו"ד אושרית חן זנזור	נתניה	פינסקר	21	09-8844375	09-8828374	benny@zan.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632222	
חוכר		37107	נופי השרון איכות בע"מ ע"י ב"כ עו"ד אושרית חן זנזור	נתניה	פינסקר	21	09-8844375	09-8828374	benny@zan.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

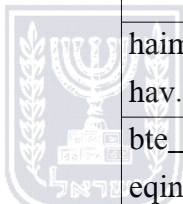


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיימי שניידר	28678		נתניה	שד בנימין	60	09-8616024	09-8320936	haimiarc@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		הוד השרון	החרש	4	09-7937186	09-7937486	bte_eng@bezqint.net
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 629.



מכון זמין
מונה הדפסה 46



מכון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

הקמת 64 יח"ד במבנה בן 18 קומות מגורים על גבי קומת כניסה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממגרש לאזור מיוחד למגרש למגורים ומסחר.

ב. תוספת שטחי בניה עיקריים 7001 מ"ר למגורים + 1260 מ"ר למרפסות מקורות + 100 מ"ר שרותי פנאי + שטח של 750 מ"ר למסחר.

ג. קביעת 64 יח"ד.

ד. תוספת קומות ממרתף + 6 קומות על קומה מסחרית למרתף + 18 קומות מגורים על גבי קומת כניסה וקומה מסחרית במפלס השצ"פ.

ה. שינוי קווי בנין.

ו. שינוי הוראות בינוי.

ז. תיקון חישוב שטח ההפקעה מ-104 ל-168.5 מ' לדרך עפ"י המדידה במגרש 1520 עפ"י נת/מק/9/750/א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.051

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
דיור מוגן או מעונות			-120	120	יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
			-2,250	2,250	מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
		11	+11		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		64	+64		יח"ד	מגורים (יח"ד)
7001 מגורים עיקרי + 1260 מרפסות עיקרי + 100 מ"ר שטח פנאי לכלל הדיירים.		8,361	+8,361		מ"ר	מגורים (מ"ר)
		750		750	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד	2,939	96.58
דרך	104	3.42
סה"כ	3,043	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	168.95	5.55
מגורים ומסחר	2,876.14	94.45
סה"כ	3,045.09	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,702.18	קו בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך
4.1.2	הוראות
א	זרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי למגורים: 1. זכויות הבניה, מס' קומות, מס' יח"ד, גובה מכס' של הבנין וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה. 2. תמהיל דירות: 11 דירות בשטח של 75 מ"ר כולל ממ"ד. 48 דירות בשטח של 128 מ"ר כולל ממ"ד. 5 דירות בשטח של 160 מ"ר כולל ממ"ד. 3. גובה אפס של הבנין יקבע לפי תכנית הפיתוח של השצ"פ ויהיה עד מטר גבוה יותר מהשצ"פ ו/או הכביש, הגבוה מבין השנים. 4. קומות המגורים יהיו מעל לובי ששטחו לא יפחת מ-80 מ"ר וגובהו עד 5 מ'. 5. בשטח שרותי פנאי יותר: ח.כושר, מועדון דיירים וכד'. 6. מסתורי כביסה, מתקנים טכניים ומערכות מיזוג ישולבו בתכנון המבנה. הוראות בינוי למסחר בקומת קרקע: 1. זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה. 2. גובה מפלס פני המסחר יתואם לפי תכנית הפיתוח של השצ"פ ועד 15-10 ס"מ גבוהה ממנו. שטחי המסחר יתוכננו תוך הפנייתם לחזית הכיכר העירונית תוך שילוב עם פיתוח הכיכר. שטחי המסחר יתוכננו כך שיכללו פתרונות פריקה וטעינה. 3. תכנית הפתוח של השצ"פ תהיה חלק ממסמכי היתר הבניה. 4. כל חזיתות המסחר יפנו לשצ"פ ויהיו לפחות 70% מקירות זכוכית. 5. שטחי השרות של המסחר יהיו בעורף השטחים העיקריים או במרתף. 6. חניה למסחר תהא מופרדת במחסום מהחניה למגורים. 7. מתקנים טכניים ומערכות מיזוג ישולבו בתכנון המבנה תוך מענה אקוסטי למטרדי רעש לקומות המגורים. 8. שימושי מסחר כמו בתי קפה, מסעדות ובתי מאפה ידרשו לעמוד בתקנים והנחיות של אגף איכות הסביבה. 9. ניתן יהיה לבנות את שטחי המסחר בשתי קומות.
ב	מרתפים



מגורים ומסחר	4.2
<p>1. קומות המרתף יותרו לשימוש של חניה, מתקנים טכניים, שטחי שרות משותפים ומחסנים פרטים.</p> <p>2. קווי הבנין: יותרו מרתפים בגבולות המגרש, בתנאי מתן פתרון למעבר תשתיות עירוניות ובתנאי שיתקיימו ההוראות לסעיף 6.2.</p> <p>3. עומק הקרקע מעל מרתף החניה העליון במקומות בהם יינטעו עצים לא יפחת מ-1 מטר, ניתן לטעת עצים במכלים שגובהם המקסימלי 1 מטר מפני פיתוח.</p> <p>4. שטח שרות למסחר בהמשך לקומת המסחר כחלק מן המרתף.</p>	
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. הפרדת אשפה: מתקני אשפה ומערכות טכניות אחרות בקומת הקרקע ישולבו אדריכלית במבנה, תוך הקפדה על הפרדה בין סוגי פסולת.</p> <p>2. חומרי גמר: הבניה תעשה בסטנדרט גבוה ובחומרי גמר משיש ו/או אבן ו/או גרניט ו/או סיליקט או שווה ערך.</p> <p>3. השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש. במנין השטחים המגוננים יחשבו שטחי גינון, מדשאות, שבילים, מגרשי משחקים.</p> <p>4. הפיתוח יעשה עם מתן דגש על השצ"פ הגובל כך שתהיה המשכיות נופית בין השצ"פ וגבול הפיתוח של המגרש.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
7	8	5	(6) 4	(5) 18	(4) 73	22.2	64	(3) 4900		3070	(2) 8361	2882	1	דרך מאושרת מגורים ומסחר	דרך מאושרת מגורים
0	0	0	0	2	10				300	750	2882	1	מסחר	מגורים ומסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח הינו לאחר תיקון חישוב שטח ההפקעה.
- (2) 7001 מ"ר למגורים + 1260 מ"ר למרפסות+ 100 מ"ר שירותי פנאי לכלל הדיירים ..
- (3) שתי קומות מרתף חניה, בכפוף לסעיף 6.2
- (4) גובה המבנה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים..
- (5) 18 קומות מגורים מעל קומת כניסה והמסחר.
- (6) קו בנין צידי- ימני צפוני למרפסות 3.60 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ועל התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (הקמת מקומות חניה) תשמ"ג -1983.</p> <p>2. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה וחניה.</p> <p>3. פתרונות החניה יהיו תת קרקעיים בלבד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לצורך הקמת הפרויקט תידרש חפירה ופינוי עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט ינקטו כל האמצעים לצימצום פליטת אבק, כולל הרטבת שטחי עפר, העמסת חומרים מגבוה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי איחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>אישור רשות תעופה אזרחית:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>אישור משרד הביטחון:</p> <p>3. גובה התכנית המאושר (73 מטר מעפ"ש/ 97.5 מטר מעפ"י) מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע העבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים ביה"ס וכיו"ב.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח קומת הקרקע תוך מתן דגש לרצף ויזואלי ונגישות למסחר מהש.צ.פ הגובל ובאישור מחלקת גנים ונוף.</p> <p>פתרונות להתאמה בין הגבהים בין מגרש המגורים לש.צ.פ יינתנו בתחום מגרש המגורים.</p>	<p>6.6</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>2. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח של השצ"פ לאישור מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תקבע בין השאר את גובה 0.00 של המסחר וקומת הכניסה. 3.נספח ניקוז לאישור מחלקת מים, ביוב ותיעול. 4. אישור האגף לאיכות הסביבה לענין בניה ירוקה.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לטופס 4: 1. הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה. 2. אישור תוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.</p>
6.8	רישום שטחים ציבוריים
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, ירשמו על שם רשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.9	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

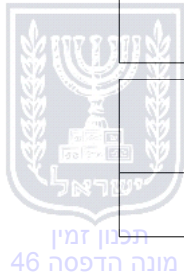
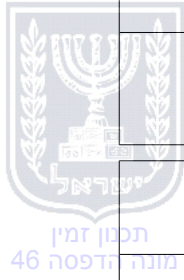


7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>7 שנים מיום אישור התכנית.</p>



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נופי השרון איכות בע"מ ע"י ב"כ עו"ד אושרית חן זנוור 513920546		
יזם	שם:	סוג: בעל זיכיון	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נופי השרון איכות בע"מ ע"י ב"כ עו"ד אושרית חן זנוור 513920546		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נופי השרון איכות בע"מ ע"י ב"כ עו"ד אושרית חן זנוור 513920546		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/750 8/750/9 ונת/מק/750/9 / א

קווי בניין			מספר קומות		מס' יחיד	שטחי בניה מ"ר					גודל (מ"ר)	מס' מגרש	מס' חלקה	יעוד		
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	מרפסות	שרות	עיקרי						
8	5	0	1	1	-	במקרה של תכלית לדיוור מוגן ובמעונות: ** מרתף מסחרי מתחת לכל שטח הבנין (שטחי שרות).	-	-	-	40% מסך השטח העיקרי. בנוסף: **בחזיתות המסומנות בסגול בתשריט תיקבע קולונדה ברוחב 3.5 מטר. ייחשב כשטח שרות נוסף.	750	2939	1520	14	מסחרי לרבות מרפאות	מגרש מיוחד
8	5	0	1	6	120	בכל התכליות: - מותר מרתף לחניה/ אחסנה מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שרות).	-	במקרה של תכלית למעונות/ דיוור מוגן: ** 45 מ"ר ליחיד ובנוסף קומה מפולשת בשטח תכסית הקומה שמעליה. לחילופין במקרה של תכלית למשרדים: ** 50% מסך השטח העיקרי	2250	2939	1520	14	בנוסף למסחרי: משרדים/ מעונות/ דיוור מוגן			
											104	1520	14	דרך		

- עפ"י נת/750 .
 * עפ"י נת/750/8 40% .
 ** ע"פ נת/750 קולונדה ברוחב 3.5 מ' .
 ** ע"פ נת/750/8 דיוור מוגן או מעונות 45 מ' ליחיד' .
 *** ע"פ חוק התכנון והבניה מרפסות 12 מ"ר ליחיד' .

