

2374

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מנהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

תכנית מס' 418-0464388

11-09-2017

נתקבל

מרכז עסקים צומת קסם- מגרש צפון מערבי

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

מנהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

11-09-2017

נתקבל

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
418-0464388	אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין	
19/9/17	תחליטת ביום
108480	מס' תכנית
יו"ר הועדה המחוזית	יו"ר הועדה

חנוך עוז
יו"ר ועדת משנה לתו"ב
עיריית ראש העין

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור הסביבה:

המיזם מהווה חלק מחטיבת קרקע רממוקמת ברביע הדרום-מזרחי של צומת קסם. פני הקרקע בשיפוע מתון ממזרח למערב. חטיבת הקרקע נכללת במסגרת תכנית ר/150 ומיועדת בעיקר למסחר, תעסוקה ובילוי.

התכנית המוצעת:

תכנית זו חלה על המגרשים A41, B41 ביעוד מסחר בילוי ומשרדים, ועל מגרשים 17-20 ו-31-37 ביעוד מסחר ומשרדים ועל השצפ"ים, המגרש המיועד לשפ"פ (C 41) והדרכים שביניהם; המהווים חלק מתחום התכנית ר/150.

התכנית נועדה לרכז זכויות בניה למשרדים במגרש אחד (תא שטח 300) כדי לאפשר את הקמתו של קמפוס משרדים גדול במגרש זה.

כל זאת על ידי הפעולות הבאות:

1. איחוד וחלוקה מחדש כך שמגרשים 34-37 ביעוד מסחר ומשרדים יאוחדו לתא שטח אחד במיקום שונה (תא שטח 300) ומגרשים A41 ו-B41 ביעוד מסחר, בילוי ומשרדים יועברו בהתאמה לתאי שטח 4111-4112 ו-4121-4122, ביעוד תואם במבא"ת (תעסוקה) כל זאת ללא שינוי בשימושים של כל יעוד, וללא שינוי בשטחים בכל ייעוד למעט האמור בסעיף 3 לעיל.
2. המרת 11,500 מ"ר (שטח בניה עיקרי) ממסחר למשרדים בתא שטח 300.
3. הגדלת שטח ציבורי פתוח ב- 200 מ"ר על חשבון יעוד מסחר ומשרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז עסקים צומת קסם- מגרש צפון מערבי

1.1 שם התכנית שם התכנית

מספר התכנית

418-0464388

מספר התכנית

239.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X 194729

קואורדינטה Y 668670

1.5.2 תיאור מקום מצפון: כביש ארצי מס' 5

ממערב: כביש ארצי מס' 6

1.5.3 רשויות מקומיות בעלות סמכות לתכנון הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 סוגיות שבתן חלק התכנית

שכונה

1.5.5 נושאים חלקות בעתיד

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4252	מוסדר	חלק		120
8877	מוסדר	חלק		16, 30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים יחידים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תחומי שטח המבוקשים קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון נגזרים מהתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התקנים לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רנ/ 150	שינוי	למעט את ששונה מפורשות בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית רנ/ 150 ימשיכו לחול.	5065	1983	09/04/2002

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			13/11/2016	משה צור	13/11/2016		כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	13/12/2016	משה צור	02/01/2017	זכויות בניה מאושרות לפי רנ/ 150	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	23/07/2017	נתן שלסינגר	23/07/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/11/2016	משה צור	14/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/01/2017	משה צור	01/01/2017	מצב מאושר	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
	פרטי			מפעלי תחנות בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333900	073-2333999	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מפעלי תחנות בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333900	073-2333999	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל ורשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-1111111		
חוכר			מפעלי תחנות בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333900	073-2333999	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו	36	03-5450500	03-5450505	zina@mz- a.com
מהנדס	יועץ	גור פוכס	103059	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	היוזמה	12	03-9523332		office@dnts. co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מפורטת ר/נ 150
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית בינוי ופיתוח שתוכן בהתאם לסעיף 6.3 להוראות תוכנית זו כתנאי למתן היתר בניה.

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. מסדות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

ריכוז זכויות בניה למשרדים במגרש אחד (תא שטח 300) כדי לאפשר את הקמתו של קמפוס משרדים גדול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה של מגרשים כפי פרק ג' סימן ז' לחוק, מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק באופן כדלקמן:

1. איחוד מגרשים 34 - 37 ביעוד מסחר ומשרדים לתא שטח אחד בצפון (300).
2. העברת מגרשים 41 A ו-41 B ביעוד מסחר, בילוי ומשרדים בהתאמה לתאי שטח 4112-4111 ו 4122-4121.
- ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק; הגדלת יעוד שצ"פ ב 200 מ"ר על חשבון יעוד מסחר ומשרדים.
- ג. קביעת שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5)
1. מבוקש שינוי של סעיף 23.4.3 של התכנית הראשית (בסעיף 6.13), באופן שגובה קומת מרתף נטו לא יעלה על 3 מ' (במקום 2.4 מ'), למעט קומת מרתף עליונה שגובהה יותאם לכניסת משאיות.

ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בכל שימוש ביותר מ-50%, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק באופן כדלקמן:

1. הגדלת שטחים עיקריים למשרדים ב- 11,500 מ"ר, מ- 50,000 מ"ר ל- 61,500 מ"ר (תוספת של 23% לשטחי המשרדים המאושרים לפי תכנית ר/נ 150) בתא שטח 300 (איחוד של מגרשים 34 - 37)
2. הקטנת שטחים עיקריים למסחר ב- 11,500 מ"ר, עד ל-10,000 מ"ר בתא שטח 300.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

239.5



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	77,500	-11,500	66,000		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	120,000	+11,500	131,500		כולל 10,000 מ"ר בשימוש בילוי ונופש

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	823 - 821
מסחר ומשרדים	300, 33 - 31, 20 - 17
שטח פרטי פתוח	413
שטח ציבורי פתוח	674 - 671
תעסוקה	4122, 4121, 4112, 4111

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	300, 33 - 31, 20 - 17
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	413
קו בנין עילי	תעסוקה	4122, 4121, 4112, 4111

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,260	9.71
מסחר בילוי ומשרדים	40,400	16.87
מסחר ומשרדים	119,500	49.90
שטח פרטי פתוח	18,500	7.72
שטח ציבורי פתוח	37,840	15.80
סה"כ	239,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,233.69	9.70
מסחר ומשרדים	119,328.1	49.82
שטח פרטי פתוח	18,381.22	7.67

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
שטח ציבורי פתוח תעסוקה	38,164.34	15.93	
	40,424.29	16.88	
סה"כ	239,531.63	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	בהתאם להגדרת אזור מסחר בילוי ומשרדים בתכנית הראשית: חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, בתי קולנוע, אולמות שמחה, אולמות תצוגה וחנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשרותים אישיים וציבוריים כגון מרפאות ושרותי קהילה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק ונופש פעיל, מקלטים ציבוריים, בריכות מים ומתקניהן, מתקנים למופעים בשטח פתוח.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון ונטיעות, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכי גישה לרכב. מגרשי חניה עיליים עד 50% משטח המגרש ותת קרקעיים עד 100% משטח המדרש.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון ונטיעות ומעבר תשתיות.
4.4.2	הוראות
4.5	מסחר ומשרדים
4.5.1	שימושים
	מסחר קמעונאי, סיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשרותים אישיים וציבוריים כמו מרפאות ושרותי קהילה.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 8	(1) 96110	(1) 21450	61500	40400	שלב א עד 70,000	300	משרדים	מסחר ומשרדים
				(2) 8			10000			300	מסחר	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)		(1) 136925	(1) 23100	49000	78900	שלב II	17 - 20, 31 - 33	משרדים	מסחר ומשרדים
				(4) 11			28000		שלב II	17 - 20, 31 - 33	מסחר	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)	(4) 11	(1) 53620	(1) 7500	15000	20300	שלב II	4111 - 4112	מסחר	תעסוקה
							(5) 10000		שלב II	4111 - 4112	אחר	תעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)			(1) 7200	13000	20100	שלב II	4121 - 4122	מסחר	תעסוקה
							11000		שלב II	4121 - 4122	משרדים	תעסוקה
							(6)	18500		413		שטח פרטי פתוח
						(7) 59250	121500		סה"כ משרדים		<סך הכל>	מסחר ומשרדים
							(8) 76000		סה"כ מסחר ובילוי		<סך הכל>	מסחר ומשרדים

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:

1. סך כל השטח לבנינו בשלב א' הינו 92,500 מ"ר שטח עיקרי (לפי סעיף 26 להוראות התכנית הראשית): מתוך שטח זה 70,000 מ"ר לשימושי מסחר ומשרדים, 12,000 מ"ר לתערוכות ותצוגות (במגרש 51 בתכנית הראשית; מחוץ לשטח תכנית זו) ו- 10,500 מ"ר לבנייני הציבור (במגרש 61 בתכנית הראשית, מחוץ לשטח תכנית זו)
2. תותר הקמה של עד 4 קומות של חניה תת קרקעית, על פי סעיף 20.4.1 בתכנית הראשית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שירות מתייחס לכל תא השטח.
- (2) קרקע+7.
- (3) לפי תשריט.
- (4) קרקע+10.
- (5) שימוש בילוי ונופש.
- (6) על פי טבלת זכויות בניה, סעיף 26 בתכנית רנ/150.
- (7) שטח שירות כולל.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. התנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לשטחי בניה עד 70,000 מ"ר למשרדים ומסחר (שלב ביצוע I בתכנית הראשית) יהיה כאמור בסעיף 24.4.1 להוראות התכנית הראשית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לשטחים עיקריים מעבר ל- 70,000 מ"ר למסחר ומשרדים (שלב ביצוע II בהוראות התכנית הראשית), יהיה כאמור בסעיף 24.4.2 להוראות התכנית הראשית.

6.2 תנאים למתן תעודת גמר

- להלן התנאים לאכלוס או תעודת גמר:
- א. התנאים למתן טופס 4 ותעודת גמר יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- ב. תנאי למתן טופס 4 ותעודת גמר לשטחי בניה עד 70,000 מ"ר למשרדים ומסחר (שלב ביצוע I בתכנית הראשית) יהיה כאמור בסעיף 24.4.1 להוראות התכנית הראשית.
- ג. תנאי למתן טופס 4 לשטחים עיקריים מעבר ל- 70,000 מ"ר למשרדים ומסחר (שלב ביצוע II בהוראות התכנית הראשית) יהיה כאמור בסעיף 24.4.2 להוראות התכנית הראשית.

6.3 בינוי ו/או פיתוח

בהתאם להוראות התכנית הראשית.

6.4 סביבה ונוף

בהתאם להוראות תכנית ראשית, לרבות האמור בסעיף 16.1 להוראות תכנית ראשית לפיו בכל מגרש המיועד לבנייה תישמר תכסית עליונה של 35% משטח המגרש אשר תהיה פנויה מבנייה וחניה עליונה.

6.5 עתיקות

על התכנית חל חוק העתיקות התשל"ח - 1978

6.6 איכות הסביבה

בהתאם להוראות התכנית הראשית.

6.7 איחוד וחלוקה

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהתאם למסומן בתשריט חישוב השטחים בתוכנית זו נעשו במדידה גרפית, חישוב השטחים המדוייק, ייקבע בתשריט החלוקה לצורכי רישום. תוכניות החלוקה לצורכי רישום תעשנה על כל שטח התוכנית או על חלקים ממנו וזאת על בסיס הוראות תוכנית זו.

6.8 רישום שטחים ציבוריים

בהתאם להוראות התכנית הראשית.

6.9 תנאי להפעלה

בהתאם להוראות התכנית הראשית.

6.10 תשתיות

בהתאם להוראות התכנית הראשית.

6.11	מגבלות בניה לגובה
	בהתאם להוראות התכנית הראשית.

6.12	דרכים תנועה ו/או חניה
	בהתאם להוראות התכנית הראשית למעט סעיף 20.4.3 שישונה ל: גובה דומת מרתף נטו לא יעלה על 3 מ', למעט קומת מרתף עליונה שגובהה יותאם לכניסת משאיות.

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

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	בהתאם לתכנית ר/נ 150 בכפוף לאיחוד וחלוקה בתכנית מוצעת זו

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תפקע מאליה תוך שנה מיום אישורה הסופי, אם בתוך פרק זמן זה לא יינתנו היתרי בניה. מליאת הוועדה המקומית רשאית להאריך פרק זמן זה בשנה נוספת.

טבלת הקצאה - לתכנית מס' 418-0464388

פרטי החלקות הקיימות							
מס' סידורי	גוש*	חלקה*	שם בעלים	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר
1	8877	16	רשות הפתוח			209,966	329,661
2	8877	30	רשות הפתוח			20,480	240,456
3	4252	120	רשות הפתוח			9,084	47,722
סה"כ						239,530	

*במקרה של תכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה

פרטי המגרשים המוקצים									
מס גוש	מס' מגרש על-פי תכנית	שם בעלים	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים בשבר פשוט	ייעוד	מס' יחיד/מ"ר	חתימת בעלים
	300	רשות הפתוח			40,346		מסחר ומשרדים	71,500 מ"ר	
	17-20 31-33	רשות הפתוח			78,940		מסחר ומשרדים	77,000 מ"ר	
	4111-4112	רשות הפתוח			20,512		תעסוקה	25,000 מ"ר	
	4121-4122	רשות הפתוח			20,046		תעסוקה	24,000 מ"ר	
	413	רשות הפתוח			18,345		ש.פ.פ.		
	671-674	רשות הפתוח			38,059		ש.צ.פ.		
	821-823	רשות הפתוח			23,282		דרך		
סה"כ					239,530				

נתן שלטינגר - מודר מוסמן
רשיון מס' 1234
שלטינגר מודר ומוסמן מידע בע"מ
רח' הוויטה 12, ראשון לציון
טל': 05-9522628 פקס: 05-9523332

נפעלי תחנות בע"מ

[illegible]

הערות:

1. מרתמי חניה כמפורט בסעיף 20.4.
2. תכנית קרקע מירבית לשימוש עיקריים ולשטחי שרות כמפורט בסעיף 16.1.
3. לא מרחו 4 מ' או 4 כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
4. לא מרחו 5 מ' או 4 כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
5. לא כלול מרתמי חניה, כמפורט בסעיף 20.4.
6. כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
7. זכויות הבניה יחושבו משטח שגרמים 41A, 41B, 41C נס יחד

טבלת זכויות בנייה מתוך רנ/ 150



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר רנ/150

יעוד	מס' מגרשים	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)								מספר קומות					
			מעל מפלס לכניסה הקובעת(*)						מתחת לכניסה הקובעת			תכנית (% משטח תא השטח)	מ"ר מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	עיקרי משרדים	עיקרי מסחר	עיקרי מערכות ותצוגה	עיקרי בילוי ונופש	שרות	עיקרי	שרות						
מסחר ומשרדים	17-20 , 31-33	78,900	78,900			49,000	28,000							30%	ק+22	
מסחר ומשרדים	34	40,600	10,300			16,900	6,850									
	35		10,300			16,900	6,850									
	36		10,000			8,100	3,900									
	37		10,000			8,100	3,900									
מסחר, בילוי ומשרדים	41A	40,400	20,300				15,000	10,000						35%	ק+7	
	41B		20,100			11,000	13,000									
פרטי פתוח	41C	18,500	18,500													
סה"כ							110,000	77,500	10,000							

(*) ביצוע שלב I סה"כ 70,000 מ"ר וביצוע שלב II סה"כ 127,500 מ"ר.