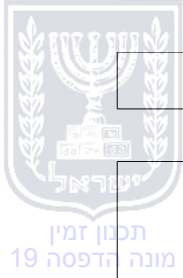


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0819425

נת/מק/547/3/ח/1 - מבני מגורים רח' אצ"ל פינת רמב"ן



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שני מגרשים ריקים ממוקמים בשכונת בן ציון ברח' אצ"ל פינת רמב"ן.
התכנית המוצעת מציעה איחוד חלקות להקמת מבנה מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/3/547/ח/1 - מבני מגורים רח' אצ"ל פינת רמב"ן

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0819425

שטח התכנית 1.2 1.009 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

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	נתניה
קואורדינאטה X	187058
קואורדינאטה Y	691597

1.5.2 תיאור מקום

נתניה שכונת בן ציון בין רחובות רמב"ן אצ"ל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	אצ"ל		

שכונה נתניה שכונת בן ציון רחובות רמב"ן לאצ"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8238	מוסדר	חלק	489-490	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 547 / 3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 547 / 3 ממשיכות לחול.	6265	5459	11/07/2011
408-0519249	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/3/547/ו ממשיכות לחול.	8028	4101	05/12/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נחום כץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נחום כץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב מאושר	11: 43 13/04/2021	נחום כץ	13/04/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		22: 17 17/06/2021	נחום כץ	02/01/2020			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	22: 34 11/05/2021	נחום כץ	03/05/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה-מחייב כניסה ויציאה	09: 26 11/05/2021	אריה פלנר	11/05/2021		1: 200	מחייב חלקית	תנועה
לא		22: 32 11/05/2021	נחום כץ	14/04/2021		1: 200	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		פיסגת יצחק בע"מ	נתניה	שמואל הנציב (1)	30	09-8656515		shachar@hassan-law.co.il
	פרטי	וואלף בער דייטש			נתניה	רבי טרפון	13	052-2212881		wolfberd@gmail.com
	פרטי	מרדכי ויזל			נתניה	רבי טרפון	14			mvizel1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י עו"ד שחר חסאן.

1.8.2 יזם

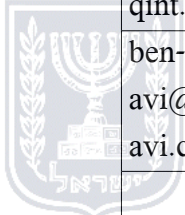
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		פיסגת יצחק בע"מ	נתניה	שמואל הנציב	30	09-8656515		shachar@hassan-law.co.il
פרטי	וואלף בער דייטש			נתניה	רבי טרפון	13	052-2212881		wolfberd@gmail.com
פרטי	מרדכי ויזל			נתניה	רבי טרפון	14			mvizel1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחום כץ		נחום כץ- אדריכל	נתניה	שד ח"ין		8616766 09		nkarch@bezeqint.net
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	561	מהנדס אזרחי	כפר נטר	כפר נטר		09-8997260		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

איחוד חלקות תוספת זכויות בניה, קומות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י סימן ז בהתאם לתשריט התכנית לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. שינוי קווי בניין תת קרקעיים ל 0 מ' לכל כיוון עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.
3. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א (א)(4) לחוק.
4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (1) (1) לחוק.
5. תוספת שטח שרות תת קרקעי עפ"י סעיף 62א (א) (1) (8) לחוק.
6. תוספת 6 יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 18 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
7. הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מקו בניין מזרחי עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

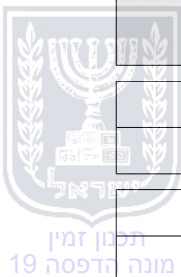
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד ב'	1,009	100
סה"כ	1,009	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	998.91	100
סה"כ	998.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושטחים ציבורים מעל הקרקע, חניות ומתקנים טכנים בתת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנית זו כפופה לכל הוראות והנחיות מרחביות שתהיינה תקפות בעת הגשה להיתר ולמדיניות כמון זמין מונה הדפסה 19</p> <p>לתוספת יח"ד מד/3/547, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>ב. תמהיל גודל דירות כולל ממ"ד: 6 יח"ד בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר, 11 יח"ד, כולל דירת גן בשטח שלא יפחת מ-120 מ"ר ו-1 יח"ד (דופלקסים) בשטח שלא יפחת מ-160 מ"ר.</p> <p>ג. לובי כניסה: גובה נטו לובי כניסה לא יפחת מ-3.5 מ' וגודלו לא יפחת מ-60 מ"ר.</p> <p>ד. גינון: שטח מגונן - 15% משטח החלקה. ח. חלחול: החדרת מי נגר עיליים ב-10% משטח החלקות.</p> <p>ה. עומק מילוי קרקע מעל המרתף יהיה 1.0 מ' לצורך גינון.</p> <p>ו. בדירת גן בבניה רוויה תותר גדר בגובה 1.50 בהיקף החצר השייכת לדירת הגן. יש להותיר רצועת גינון בחזית המגרש עד גדר דירת הגן ברוחב של 1.5 מ', לנטיעת עצים בוגרים. הגדר בקו המגרש תהיה בגובה 60 ס"מ, מפני המדרכה.</p> <p>ז. נספח תנועה וחניה מחייב לעניין מיקום כניסה לחניה תת קרקעית.</p> <p>ח. בניה ירוקה: המבנה יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ט. בחזית הבניין יינטעו 2 עצים בוגרים לפחות. סך מספר עצים במגרש לא יפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פנוי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים ד'
14 (4)	5 (4)	4 (3)	3 (3)	12 (2)	5103	1800		860	(1) 2150	1009	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין למרתפים: עד 0 מ' לכל כיוון בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.4 ניהול מי נגר ולמעבר לתשתיות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סך השטח העיקרי, 220 מ"ר למרפסות ו/או גזוזטראות..

(2) קומת כניסה כוללת דירת גן+10 קומות מגורים+גג טכני..

(3) 4 מ' לכיוון מערב, 3 מ' לכיוון דרום.

(4) קו בנין קדמי: 14 מ' לכיוון מזרח, 5 מ' לכיוון צפון. תותר הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקו בנין מזרחי..



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים לקליטת בקשה להיתר:
- אישור אגף איכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
 - תשלום עלות התאמת תשתיות בהתאם להוראות חל"ת.
 - אישור תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה המקומית.
 - הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.
 - אישור אג"ף תשתיות לעניין השלמת רח' רמב"ן וחיבורו לרח' אצ"ל.
 - אישור פקיד היערות.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לתעודת גמר:
- רישום ואו ערבות בנקאית לרישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין לרבות רישום זיקות הנאה, בהתאם לסעיף זיקות הנאה.

6.3

חניה

תקן חנייה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.4

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1 פרק המים סעיף 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה הגנה על מי תהום. נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% מהשטח התכנית, ככל שלא יתאפשר יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-10% לפי מק/745/3/ו והיתר עפ"י אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע שיאושרו ע"י רשות המים ומחלקת הניקוז בעיריית נתניה, זאת בהתאם למסמך בנושא שיוגש למחלקה.

6.5

סטיה ניכרת

תוספת קומות, תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות(19(2 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב-2002.

6.6

פיתוח תשתית

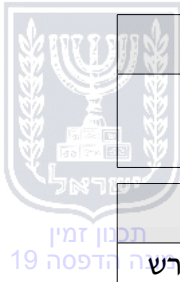
- אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.
- במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית לרבות מים, ביוב, ניקוז וחשמל, על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתאום עם אגף תשתית ומח' מב"ת.

6.7

זיקת הנאה

1. תא שטח 1: זיקת הנאה מזרחית להולכי רגל ומעבר לכלי רכב כהמשך הדרך.
 2. תא שטח 1 (מדרום): זיקת הנאה הדרתית למעבר כלי רכב לכניסה לחנייה
- א. חובה להשאיר מרווח בגובה 2 מ' לפחות בין תקרת המרתף לפני הכביש המתוכנן לצורך מעבר תשתיות עירוניות.
 - ב. באחריות היזם לבצע איטום מעל תקרת המרתף ובטון הגנה על האיטום.
 - ג. באחריות היזם לתכנן את הקונסטרוקציה לתקרת המרתף בתחום זיקת הנאה המזרחית.

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>
<p>ד. היזם מתחייב להשלים ביצוע סלילת הכביש בטרם ביצוע עבודות שלד של קומת הקרקע. ה. עם גמר ביצוע מרתפי החניה באחריות היזם לסלול את הדרך עפ"י תכניות שיקבל מהעירייה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, קביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו. בשלבי ביצוע הקמת עבודות הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מנימלי הפעלת ותחזוקת מסנני עפר במיכלי איחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואיחסון חמרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.11</p>
<p>הוצאות עריכת התוכנית נת/התכנית המאושרת) הכוללת לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות הבניה מכלל התכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר	ביצוע שיפורים מיידיים בצומת האר"י - הקליר וביצוע עבודות הסדרה של רחוב האר"י בקטע שד' בין צבי-אבן גבירול, כולל צומת האר"י - אבן גבירול.
2	שלביות ביצוע	<p>1- "תנאי לקליטת בקשה להיתר שיפורים מיידיים בצומת האר"י - הקליר ועבודות הסדרת רחוב האר"י בקטע שד' בן צבי אבן גבירול כולל צומת האר"י - אבן גבירול".</p> <p>2- "בקשות להיתר עד 640 יח"ד שהם 35% מסה"כ יח"ד המתוכנן בשכונה, יוגשו בתנאי השלמת שיפורים בצומת האר"י - הקליר (גיאוטריה + רמזור)</p> <p>3- "10% נוספות (183 יח"ד), יוגשו בתנאי ביצוע שיפורים ברמזור שד' בן צבי - האר"י"</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>4- "פיתוח מעך 45% (תוספת של 183 יח"ד), בתנאי חיבור נוסף לרחוב האר"י במקביל לרח' הקליר וביצוע שיפורים ברמזור בצומת פ"ת - האצ"ל. "</p> <p>5- "במקביל לטיפול בצמתים ובחיבורים במתחם יש לסלול את מלוא רוחב זכות הדרך בכל הרחובות הקיימים והמתוכננים במסגרת התב"עות המאושרות."</p>



7.2 מימוש התכנית

עם מתן תוקף לתכנית.





20 פס"ג
20 פס"ג
(2) במקום טופס 2 יבוא
(תקנה 5)



תכנית מס' 408-0819425

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 408-0819425

תאריך התמדת הבעלים	תאריך התמדת הבעלים	שטח המגרש המוקצ (במ"ר)	חלקים במגרש (%)	שטח המגרש המוקצ (במ"ר)	תא שטח	מס' התמורת המגרש	מצב נכנס				נתוני המקרקעין				מס"ד
							ייעוד המגרש	החלקים	שטח שיעבודי	מס' זהות או מס' תאגיד ³	שם החוכר ² / הרשום ²	שם הבעלים ¹ / הרשום ²	שטח החלקה	שטח החלקה	
17-06-21	17-06-21	1,009	25.0	1,009	1	מגורים	מגורים	50.0	321460552	דויטש וואלף בער	505	505	489	8238	1
17-06-21	17-06-21	1,009	25.0	1,009	1	מגורים	מגורים	50.0	0256643123	מרדכי יזל	505	505	489	8238	2
17-06-21	17-06-21	1,009	50.0	1,009	1	מגורים	מגורים	100	51-0291909	פסגת יצחק בע"מ	504	504	490	8238	3
		1,009	100	1,009		מגורים	מגורים	100			1.00	1.00			סה"כ

1 י"רשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.
 2 הועברה הבעלות החלקה/מגורש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליה הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
 3 ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
 4 אם עמודה זו מולא יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתא.
 5 ימולא בידי המודד בעל רישון כהגדרתו בפקודת המדינות / רשם המקרקעין.

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד
 חתימת השמאי/עורך התכנית/מודד
 מספר רישון
 תאריך

17-06-21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר ע"פ תכנית נת/3/547

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללי ם (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מגרש	שימוש	יעוד	מס חלקה	גוש		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי
5	0	0	0	מרתף	1	קרקע 1-5 גג	25.4	6	1,607	500	320	787	504	146	מגורים מיוחד ב'	מגורים מיוחד ב'	490	8238
14/0/4				מבנה														
5	0	0	0	מרתף	1	קרקע 1-5 גג	25.4	6	1,496	420	320	756	505	147	מגורים מיוחד ב'	מגורים מיוחד ב'	489	
	4	14/0/3		מבנה														
								12	309	3,103	920	640	1543	1009		סה"כ		

(1) גודל המגרשים ע"פי תלצ"ר