

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1143064

נת/מק/47/801 - מגורים ושב"צ ברח' רמז

מרכז

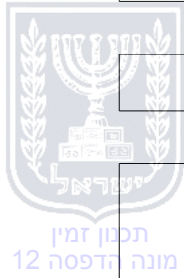
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הריסת מבנה נטוש והקמת בניין למגורים ומועדון קשישים שירשם ע"ש עיריית נתניה
ושפ"פ עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/47/801 - מגורים ושב"צ ברח' רמז

מספר התכנית 408-1143064

1.2 שטח התכנית 0.764 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 8, 62 א (א) 1, 62 א (א) 12, 62 א (א) 1, 62 א (א) 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

186315

קואורדינאטה Y

692839

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר. רח' רמז דוד.

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	רמז דוד	7	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8263	מוסדר	חלק	88	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/ 114	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 114 ממשיכות לחול.	0			19/08/1937
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982



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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/03/2023	דן וינטראוב	15: 02 05/03/2023	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/12/2022	דן וינטראוב	15: 13 18/12/2022	נספח זכויות מאושרות	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	20/09/2023	דורון לוי	10: 50 27/09/2023	טבלת הקצאות בהסכמה	כן
תנועה	רקע	1: 250	1	20/09/2023	אריה פלנר	13: 02 20/09/2023	נספח תנועה וחניה	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	19/03/2023	דן וינטראוב	15: 18 27/08/2023	נספח בינוי	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	20/09/2023	שמעון צוק	15: 13 20/09/2023	נספח ניקוז-תשריט	לא
ניקוז	רקע	1: 1	17	20/09/2023	שמעון צוק	15: 16 20/09/2023	ניקוז-פרשה טכנית	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	אברהם סולימן (1)		בתי אבות תפארת בנים מיסודה של הסתדרות הפועל המזרחי	פתח תקוה	שטמפפר יהושע	41	03-6912756		mazkalas@bezeqint.net
	פרטי	אביגדור קולה (1)		בתי אבות תפארת בנים מיסודה של הסתדרות הפועל המזרחי	פתח תקוה	שטמפפר יהושע	41	03-6912756		mazkalas@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שם תאגיד: יש להוסיף בסוף בא"י.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם סולימן		בתי אבות תפארת בנים מיסודה של הסתדרות הפועל המזרחי	פתח תקוה	שטמפפר יהושע	41	03-6912756		mazkalas@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	פתח תקוה (2)	4	09-8844482	09-8844343	office@ben-avi.co.il
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	ניר לבנטר	79407		נתניה	שד בן אביי	45	09-8828161	09-8336668	niki65@walla.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דורון לוי	714		תל מונד	כנען (3)	9		09-8855059	oronlevi68@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה (4)	5	09-8997260	09-8997264	office@hydrology.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (5)	10	03-5739754		office@hydrology.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8816.

(2) כתובת: מודדי השרון- רח' פתח תקוה 4.

(3) כתובת: ת.ד. 1757 תל-מונד.

(4) כתובת: רגב אריה 5, קומה 3 אזה"ת ק. ספיר, נתניה.

(5) כתובת: ת.ד. 7688 פתח תקוה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

הריסת מבנה נטוש והקמת בניין למגורים ומועדון קשישים שיירשם ע"ש עיריית נתניה ושפ"פ עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2. הגדלת מספר יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

3. תוספת 60% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים עד 9 קומות עפ"י סעיף 62א(א)(1) (1) (א) (2) לחוק.

4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-20% עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.

5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.

6. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

7. קביעת גובה בניין ומספר קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

8. הוספת שימושים והגדלת השטח במגרש עפ"י סעיף 62א(א)(1)(12) לחוק.

9. קביעת זיקת הנאה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

10. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	1A	בלוק עץ/עצים להעתקה
שטח פרטי פתוח	1B	בלוק עץ/עצים לכריתה
דרך מאושרת	2	זיקת הנאה למעבר ברכב
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
1B	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
1A	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר רגלי
1B	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
1A	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר רגלי
1B	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
2	דרך מאושרת	להריסה
1A	מגורים ד'	להריסה
1B	שטח פרטי פתוח	להריסה
1A	מגורים ד'	מבנה להריסה 2
1B	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה 2
2	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1A	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1B	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	87	11.39
מגורים ד'	677	88.61
סה"כ	764	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89.39	11.43
מגורים ד'	592.17	75.72
שטח פרטי פתוח	100.53	12.85
סה"כ	782.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. שטחי ציבור למועדון לקשיש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. כללי : א. ייבנה בית מגורים הכולל שטח מבונה לציבור בקומת הכניסה שימשש למועדון לקשיש. ב. תישמר הפרדה בין השימושים השונים וביניהם אשפה, מחסנים, כניסה ודרך גישה, חניות, מערכות ותשתיות ותשמר עצמאות תפעולית לשטח הציבורי. ג. שתילת עצים: לאורך החזית הקדמית, בתחום תא שטח 1A ו-1B, יינטעו עצים בוגרים, ישמרו בתי גידול רציפים ככל שניתן. גג מרתף עליון יונמך ב-1.5 מ' במקומות בהם יינטעו העצים לצורך הבטחת שתילתם. 2. בינוי : א. לובי: גובהו המינימלי יהיה 3.5 מ'. ב. תמהיל וגודל יח"ד: 4 יח"ד בשטח עיקרי+ממ"ד 87 מ"ר, 4 יח"ד בשטח עיקרי + ממ"ד 105 מ"ר, 5 יח"ד בשטח עיקרי+ממ"ד 129.5 מ"ר. 4 קומות-2 יח"ד לקומה, 5 קומות 1 יח"ד לקומה. ג. מרתפים: 1. שימושים במרתף: חניות, ח.טכניים והנדסיים ומחסנים. 2. תקרת המרתף לא תעלה מעל גובה מפלס פני הקרקע. 3. לא יותרו פתחי אויר של חניונים כלפי חזית הרחוב או כלפי שטח ציבורי ככל שניתן. 4. חדרי שנאים במידה ויתוכננו, יהיו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין. 3. מועדון לקשיש: א. ימוקם בקומת הקרקע ואליו תוצמד גינה בשטח של 52 מ"ר. שטח הגינון יופרד ויגודר כיחידה עצמאית משאר חלקי הבניין המשותף. ב. תישמר גישה ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' ותסומן בזיקת הנאה. ג. שטחים ציבוריים לא ימוקמו ככל הניתן בסמוך לשימושים מטרדיים כגון: אשפה, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, חדר טרפזי וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. ד. תנאי לתחילת עבודות: 1. טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור בעל ההיתר, על חשבונו, דו"ח הנדסי המתאר ומתעד פגמים קיימים (ככל שקיימים) והוראות לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת ביצוע העבודות. הדו"ח יועבר לאישור מה"ע. 2. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקות הנאה והשטחים הציבוריים המבונים (בכפוף לכתב התחייבות עם העירייה).
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים



4.2	שטח פרטי פתוח
	גינון, מדרכה, זיקת הנאה, מרתף חניה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. מרתף החניה ייבנה מתחת לשפ"פ כחלק אינטגרלי מהמרתף בתא שטח 1. ב. בשטח השפ"פ תיקבע זיקת הנאה ברוחב 3 מ', כמסומן בתשריט, לצורך הרחבת הדרך לשימוש של הולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או אופניים. ג. השפ"פ יגונן במפלס אחד עם המדרכה עד למימוש הרחבת הדרך. לא יותרו גדרות ו/או מכשולים.



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י הוראות החוק.
4.3.2	הוראות
א	דרכים עפ"י הוראות החוק



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ד'	מגורים	1A	576	1290	(1) 560		(2) 1000	13	(3) 38	(4) 10	2	(5) 3.6	(5) 3.6	6	(6) 5	295		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי			80	(7) 52													
שטח פרטי פתוח		1B	101				(2) 130				2							

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בנין למרתפים: קדמי וצידי עד 0 מ', אחורי: 4.0 מ', ובכפוף לסעיף 6.6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 130 מ"ר בק. הקרקע שלא ניתן לניידם.
- (2) ניתן יהיה לנייד שטחים בין תאי השטח.
- (3) גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 5 מ'.
- (4) ק. כניסה גבוהה (3.5 מ' נטו) + 9 ק. טכנית, לא כולל אנטנות.
- (5) תותר בניה בקו בנין של עד 2.7 מ' בקיר אטום (למעט מסתור כביסה) ועד 20% מאורך החזית.
- (6) תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין.
- (7) מתוך זה 40 מ"ר לקירוי חצר חיצונית.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. תקן החניה יהיה על פי תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ב. הכניסה לכיוון מרתף החניה תהיה בזיקת הנאה לטובת הציבור לצורך הבטחת גישה לחניות הציבוריות, שתהיינה על קרקעיות ובעלות ריצוף מחלחל.
- ג. החניון יתוכנן ברמת שרות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.
- ד. יותקנו רמזורים וגלאים ברמפות חד סטריות.
- ה. לפחות 30% מסה"כ מקומות החניה יכללו עמדות טעינה לרכב חשמלי.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאים לקליטת בקשה להיתר:
- א. אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- ב. חתימה על כתב התחייבות לשטח מועדון לקשיש לרבות הצמדת הגינה והחניות ומסירתה לעיריית נתניה, בין היזם לבין עיריית נתניה.
- ג. סימון כל זיקות ההנאה כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט.
- ד. סימון שטחי הציבור המבונים כולל ההצמדות לאישור מחלקת מבני ציבור.
- ה. תאום מוקדם מול אגף תברואה לנושא אצירת אשפה.
- ו. תאום עם האגף למבני ציבור.
- ז. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מי נתניה.
2. תנאים לבקרת תכן:
- אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכל ההכנות הנדרשות לשם הפעלת עמדות הטעינה.

6.3**הריסות ופינויים**

- ג. אסבסט - תבוצע בדיקת המצאות אסבסט. ככל ויימצא הטיפול יעשה עפ"י חוק.

6.4**חומרי חפירה ומילוי**

- א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.
- ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצימצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלה ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אכסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.5**בניה ירוקה**

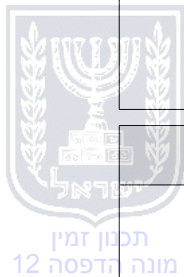
- הבניה תהייה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע במספר הכוכבים ובדירוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה. תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.

6.6**ניהול מי נגר**

- בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.

6.6 ניהול מי נגר או ע"י התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים.	6.6
6.7 סטיה ניכרת 1. ביטול זיקות ההנאה. 2. ביטול השטח הציבורי. 3. תוספת יח"ד ותוספת קומות.	6.7
6.8 פיתוח תשתית א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו ניתן יהיה להבטיח ביצוע עבודות תשתיות והפתוח הדרושות לצורך היתר הבניה לרבות: כבישים, מערכות ביוב, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ג. עלות התאמת התשתיות לצורך היתר הבניה, תהיה על חשבון היזם.	6.8
6.9 רישום שטחים ציבוריים השטחים המיועדים לציבור כמפורט בסעיף 4.1.2, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה עפ"י מסמכי התכנית. עד לרישום הבעלות תירשם הערת אזהרה לטובת עיריית נתניה וזאת להבטחת רישום הבעלות בעת רישום הבית המשותף.	6.9
6.10 זיקת הנאה א. תקבע זיקת הנאה לכניסת הולכי רגל למתחם השב"צ מהחזית הקדמית. ב. תקבע זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל לכניסה למרתף ולחניות הציבוריות כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה. ג. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה, אשר תשמש לכניסה לשטח הציבורי, יקבע בעת בקשה להיתר בניה. ד. בשטח השפ"פ תיקבע זיקת הנאה ברוחב 3 מ' לצורך הרחבת דרך, לשימוש הולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או אופניים כמסומן בתשריט. ה. בשטחים עם זיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.	6.10
6.11 תנאים למתן תעודת גמר א. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין. ב. רישום השטח הציבורי כתת חלקה בלשכת רשם המקרקעין. ככל ויוכח כי לא ניתן תינתן ערבות בנקאית להבטחת הרישום. ג. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לציבור בתחום המגרש. ד. מסירת מעטפת השטח הציבורי בשלמות לרבות חניות וגינה כמפורט בהוראות התכנית ובכתב ההתחייבות עפ"י ההסכם עם העירייה ועפ"י היתרי בניה וזאת לאישור מח' פיקוח ומח' מבני ציבור ורישומי ע"ש העירייה. ה. התקנת רמזורים וגלאים כמסומן בתכנית.	6.11

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנית מס': 408-1143064 - שם התכנית: נח/מק/47/801 - מגורים ושב"צ ברח' רמז

טבלת הקצאות בחשבונות להכנסות נעדר 408-1143064 ותמ"מ 47/801 וש"מ"צ בדרום רמת המזרח

[illegible]

20/04/2023
Y13KS

पृ० ५१

דברי חיים
שם שמואל משה

יחסים בבעלות הנוצרים נחידות יישום נפרדת עם השטחים המצומצמים ברחובות לתקן והתנאים והמסמכים 4.1.2 בתקן.

...באמצעות מודשי חלוצים אברהם סולמן ת.י. 064887227 ומיטל טור חוליה ת.י. 0548598275



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עפ"י תכנית תקפה נת/100/ש/1

יעוד	גוש/ חלקה	גודל חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית משטח תא (השטח) %	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי מזרחי ומערבי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	8263 / 88	677	921 (1)	276 + קומת עמודים	----	542 (2)	1,738 + קומת עמודים	30	8	12	5 ע"ע	1	9.5 (3)	5.0	6.0
מרתף: 0 - צדדי ואחורי															

הערות:

(1) 127.5% + 2.5% בניה/יציאה לגג מדירות בקומה העליונה + 6% הריסה = 136% * 677 מ"ר = 921 מ"ר

(2) 80% משטח החלקה - 80% * 677 מ"ר מגרש = 542 מ"ר

(3) עפ"י תכנית נת/114.

סה"כ שטחים עיליים כוללים ע.ק. לבניה: 921 מ"ר + 276 מ"ר + ק.עמודים = 1,197 מ"ר + ק.עמודים

