

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0912741

נת/מק/41/801 - פינוי בינוי-רח' הנוטע.

מרכז

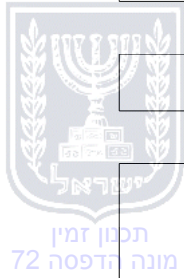
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005101640/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בפינוי בינוי 3 בניינים ב-3 חלקות ברחוב הנוטע 7,9,12. סה"כ יפוו 33 יח"ד. במקומם יוקמו 2 מבנים בשני תאי שטח, בסה"כ 116 יח"ד. בחלקה 147 יוקם מבנה בעל שימושים מעורבים. ק. קרקע עם חזית מסחרית, 3 קומות תעסוקה ומעליהן 5 קומות מגורים, סה"כ 9 קומות. בחלקות 101+100 יוקם מגדל הכולל קומת קרקע גבוהה, הכוללת שטח ציבורי מבונה לגן ילדים +22 קומות מגורים, סה"כ 23 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נת/מק/41/801 - פינוי בינוי-רח' הנוטע.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0912741

1.2 שטח התכנית 3.628 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 2) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

186628

קואורדינאטה Y

692610

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, רח' הנוטע.

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	הנוטע	9	
נתניה	הנוטע	7	
נתניה	הנוטע	12	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8264	מוסדר	חלק	147	
8265	מוסדר	חלק	100-101	177

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 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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/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
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			17/07/2024	ציון חדד	11: 11 18/07/2024	טבלאות איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/11/2023	דן וינטראוב	10: 34 07/11/2023	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/02/2023	דן וינטראוב	11: 58 12/02/2023	נספח זכויות מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 250	1	07/11/2023	גבי טטרו	10: 34 07/11/2023	נספח בינוי	לא
חניה	רקע	1: 250	1	05/11/2023	אריה פלנר	13: 42 05/11/2023	נספח תנועה וחניה	לא
ניקוז	רקע	1: 1	19	18/07/2024	שמעון צוק	15: 12 18/07/2024	פרשה טכנית לנספח הניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	18/07/2024	שמעון צוק	15: 13 18/07/2024	תשריט נספח ניקוז	לא
בדיקת הצללה	רקע	1: 250		14/09/2023	רונית טורק	10: 11 14/09/2023	נספח הצללה ורוחות	לא
ביוב	רקע	1: 250		21/07/2024	נדיב פלג	10: 35 21/07/2024	תשריט נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 250		21/07/2024	נדיב פלג	10: 34 21/07/2024	תשריט נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 250		22/07/2024	נדיב פלג	09: 47 22/07/2024	פרשה טכנית לנספחי מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		07/11/2023	טל גליקמן	10: 38 07/11/2023	נספח סקר עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	18/07/2024	טל גליקמן	13: 37 25/07/2024	סקר עצים טבלאות	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
עורך דין	פרטי	שלי בן ארמון כץ (1)	27501	אירם גל משרד עו"ד	העגן			09-8652121	09-8657121	shelly@gallaw.co.il
	פרטי	(2)		בי קפיטל ניו ארה בנוטע בע"מ	גבעתיים		4			kotlr13@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד דיירים, כתובת: קיבוץ העגן.

(2) כתובת: אריאל שרון 4 גבעתיים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
אגרונומית	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781	057-7941274	glikmans@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן רועי דלח	1525	רמ רום מדידה בע"מ	דבורה	(2)			074-7040547	roy@rom-medida.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ציון חדד	4011496		חדרה	(3)	23	077-5411343	077-5411343	nadlanzion@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קלימטולוג יה יישומית	יועץ סביבתי	רונית טורק			זכרון יעקב	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	גבי טטרו	22254		נתניה	אוסישקין	38	09-8822254	09-8871126	office@gabit etro.co.il
מהנדס אזרחי- משאבי מים וסביבה	יועץ תשתיות	נדיב פלג	מספר רישום 44558090	מלין מהנדסים בע"מ	פתח תקוה	אפעל	6	03-9409400		peleg@malin -eng.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה (4)	5	09-8997260		fellner@netvi sion.net.il
הידרולוג	גיאולוג	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (5)	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8816 קרית ספיר נתניה..

(2) כתובת: מושב דבורה, משק 93.

(3) כתובת: חרמון 23 חדרה.

(4) כתובת: קומה 3.

(5) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו 5510001.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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**

פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים. קביעת שימושים למגורים, מסחר תעסוקה ושב"צ וקביעת זכויות בניה עבור כל שימוש. בייעוד מגורים ד' - יוקם בנין מגורים מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת גן ילדים- סה"כ 23 קומות. בייעוד מגורים ותעסוקה- יוקם בניין מגורים הכולל קומת קרקע גבוהה עם חזית מסחרית, 3 קומות תעסוקה ו- 5 קומות מגורים. סה"כ 9 קומות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 72**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

פינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א2)(1) לחוק התכנון והבנייה כמפורט:

1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' ודרך מאושרת למגורים ד', מגורים ותעסוקה, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
3. תוספת יח"ד מ-33 ל-116 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה עיקרי ושירות מעל הקרקע.
5. קביעת קומות מעל ומתחת לקרקע.
6. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח למבנה ציבור.
7. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע לשימושים השונים.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת קווי בניין.
10. שינוי לבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
מגורים ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	1
זכות מעבר	מגורים ותעסוקה	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	2
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	1
להריסה	מגורים ד'	2
להריסה	מגורים ותעסוקה	1
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	2
מבנה להריסה 2	מגורים ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	262	7.85
מגורים ב'	3,074	92.15
סה"כ	3,336	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	245.27	7.36
דרך מוצעת	22.49	0.67
מגורים ד'	2,091.91	62.76
מגורים ותעסוקה	973.52	29.21
סה"כ	3,333.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנה ציבור (גן ילדים)
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 3. הוראות בינוי לשטח הציבורי : א. בקומת הקרקע ייבנה גן ילדים עפ"י חוזר מנכ"ל ובצמוד תוקצה חצר בשטח של לפחות 185 מ"ר. ב. בחצר הגן לא יתוכננו שוחות ביוב, ניקוז, בורות חלחול או תשתיות אחרות השייכות לבניין המעורב כולו. ג. רוחב החצר לא יפחת מ-5.0 מ'. ד. יותר קירוי חצר הילדים עד גבולות המגרש. מעל חצר הגן ימוקם גגון קשיח בעומק של 3 מ' לפחות. קירוי חצר הגן לא ייחשב במניין השטחים. ה. שטחי הגיגון והפיתוח של חצר גן הילדים יגודר ויופרד משטחי המגורים, עם כניסה נפרדת. ו. הגישה לגן הילדים תהיה בטוחה, נגישה, עם כניסה נפרדת. שביל הגישה יהיה ברוחב 1.5 מ' לפחות, ללא מטרדים. השביל יסומן בזיקת הנאה. לגן יהיה שילוט הכוונה בולט הנראה מהרחוב. ז. גובה קומת גני הילדים לא יעלה על גובה ק. הקרקע, שטחי הציבור ייבנו כיחידה ומקשה אחת ללא פיצול בקומות. ח. זיקת הנאה: במידת הצורך ועפ"י תכנון ניתן לשנות מיקום, ו/או להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון המפורט שיוגש בעת הגשת בקשה להיתר בניה עבור גני הילדים על מנת להתיר גישה לשטח גן הילדים והחניה שלו. ט. גן הילדים לא ימוקם בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על גן הילדים. י. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לגן הילדים לא תותר הקמת קומות טכניות לשרות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.
ב	אדריכלות 1. כללי : א. ייבנה מבנה מגורים מעל מרתפי חניה ושטח בנוי למבנה ציבורי (גן ילדים). ב. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים לרבות חצרות, פינוי אשפה וחניות. ג. לכל אחד מהשימושים תהיינה כניסות נפרדות, חניות ומתקנים טכניים נפרדים. ד. שטחי שירות טכני ומתקני עזר, לרבות ח. אשפה ימוקמו בקונטנר המבנה בלבד ולא ימוקמו בחזיתות המתחם. ה. מרתפים: חדר טרפוי ימוקם בתת-הקרקע בלבד. מרתפים לא יבלטו מעל גובה פני המדרכה ופתחי האוורור לא יופנו כלפי הרחובות ככל שניתן. ו. הצבת מעבי מיזוג אוויר תותר כחלק אינטגרלי מהבניין ותוסתר ככל הניתן. ז. גג הבניין: מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו בעיצוב הגג.

4.1

מגורים ד'

2. אדריכלות:

א. לא יותרו דירות גן.

ב. לא יותרו יח"ד עם כיוון אויר אחד.

ג. בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: לובי גבוה בגובה של כ- 5.5 מ' נטו, שטחו הכולל לא יקטן מ-80 מ"ר, שרותי פנאי, גן ילדים, חדרים ומתקנים טכניים.

ד. תמהיל הדירות: דירות יזם יהיו בגודל מוצע 120 מ"ר פלדלת.

ה. גודל יחידות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורה העירונית. גודל מרבי לדירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסות. מחסנים ליחידות התמורה יותרו בתת הקרקע בלבד.

ו. יותר דרוג בקומות.

ז. גובה קומה טיפוסית עד 3.0 מ' נטו, גובה 3 הקומות האחרונות יהיה עד 4.0 מ'.

ח. תהייה חובת נטיעת עצים בחזית המגרש לכיוון הרחוב. מספר העצים הסופי ייקבע בעת בקשה להיתר בניה ולא יפחת מכמות העצים המסומנת בנספח הבינוי.

ט. גינון וצמחייה: עדיפות למקם מעל שטחים המיועדים לחלחול טבעי. במידה ומתוכננים

מעל קומת מרתף יש להציגם בערוגה מגוננת בעומק של לפחות 50 ס"מ שלא יפחת

מ 15% משטח המגרש בעדיפות למקטע רציף. יש לטעת עצים כמסומן בתכנית הבינוי.

י. מרתפים: בכל מקום בו יינטעו עצים, יישמר בית גידול לעצים לפחות 2 מ' על 5 מ'

בעומק 1.5 מ'. גג המרתף העליון יונמך ב-1.5 מ' לפחות.

יא. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מתקני

משחקים והרכוש הכלול ברכוש המשותף יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם עפ"י תכנית

פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חב'

אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

יב. אצירת אשפה: תיקבע בהתאם למדיניות עירונית תקפה וכפי שמפורט בהנחיות

מרחביות. חדרי אצירת אשפה לרבות קרטונים ומחזור יתוכננו עפ"י תקנות התכנון

והבניה הנחיות אגף תברואה והנחיות עירוניות. לכל השימושים תהיה הפרדה

מוחלטת.

יג. לכל מגדל מגורים יידרשו חדרי דחסנית + חדר מחזור + חדר למכש קרטונים. חדרי

האצירה יתוכננו כך שהמרחקים הנדרשים עבור פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות

העירוניות ולתקנות התכנון והבניה.

יד. חדרי שנאים/ טרפו: "חדרי טרפו ימוקמו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י

כל דין".

טו. פנלים סולריים: תותר הצבת פאנלים סולריים עפ"י מדיניות הוועדה בעת הגשת

בקשה להיתר בניה.

זכות מעבר

ג

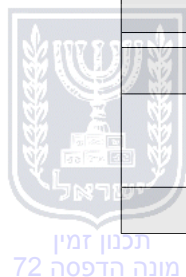
תיקבע זיקת הנאה כמסומן בתשריט בחזית הקדמית עד לקו המגרש להרחבת המדרכה להולכי רגל ואופניים. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ- 5 מ'.

בשטח זיקת הנאה לא ימוקמו גדרות ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב.

זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי היזם ובאחריותו.



	4.1 מגורים ד'
	4.2 מגורים ותעסוקה
	4.2.1 שימושים
	מגורים, תעסוקה וחזית מסחרית
	4.2.2 הוראות
א אדריכלות כללי: א. במבנה תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים לרבות מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות. ב. לכל אחד מהשימושים תהיינה כניסות נפרדות, חניות ומתקנים טכניים נפרדים. ג. שטחי שירות טכני ומתקני עזר, לרבות ח. אשפה, ימוקמו בקונטנר המבנה בלבד וימוקמו באופן מוצנע מחזיתות המתחם. ד. מרתפים: חדר טרפו' ימוקם בתת-הקרקע בלבד. מרתפים לא יבלטו מעל גובה פני המדרכה ופתחי האוורור לא יופנו כלפי הרחובות ככל שניתן. ה. הצבת מעבי מיזוג אוויר תותר כחלק אינטגרלי מהבניין ותוסתר ככל הניתן. ו. גג הבניין: מתקנים ומערכות טכניות על הגג ישולבו בעיצוב הגג. ז. לא יותרו יח"ד עם כיוון אויר אחד.	
ב בינוי ו/או פיתוח א. בקומת הקרקע הגבוהה, תיבנה חזית מסחרית, לובאים וחד' טכניים, מעליה 3 קומות תעסוקה ומעליהן קומות המגורים. ב. במידה וגג המבנה המסחר יתוכנן בפתוח, יש לתכננו כגג ירוק בהיקפים של 30%-50% ככל הניתן ועפ"י התכנון לאישור אגף איכות הסביבה ויכללו שטח מגוון לרווחת המשתמשים במבנה. בין היתר יותקנו מתקני השהייה. ג. הבניין ייבנה כיחידה נפחית אחת הכוללת את החזית המסחרית, קומות התעסוקה והמגורים. ד. תמהיל הדירות: דירות יזם יהיו בגודל ממוצע 120 מ"ר פלדלת. ה. גודל יחידות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורה העירונית. גודל מרבי לדירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסות. מחסנים ליחידות התמורה יותרו בתת הקרקע בלבד. ו. גובה 2 הקומות האחרונות יהיה עד 4.0 מ'. ז. יינתנו זיקות הנאה בחזית הקדמית ובצד הצפוני, למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתשריט. ח. לא יותרו דירות גן. ט. הוראות בינוי לחזית המסחרית: 1. החזית מסחרית תופנה לרחוב הנוטע כמסומן בתשריט. 2. גובה קומת המסחר יהיה 6.2 מ'. 3. גובה הגגון הבולט מעבר לקו הבניין במסחר יהיה 6.2 מ' 5. גלריות למסחר לא יופנו לחזיתות הרחובות.	



מגורים ותעסוקה	4.2
6. לאורך החזית המסחרית יותר גגון (ללא עמודים) להולכי רגל, עד גבול המגרש. 7. חזיתות קומת המסחר תהיינה מזוגגות ושקופות. תכנון החזיתות יכלול הגדרת מיקום ייעודי לשילוט מואר ויהיה אחיד. 8. 50% משטח גג החזית המסחרית הפונה לרח' הנוטע ישמש כ"גג ירוק". 9. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה בקומת המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס + 2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. תכנון הפיר אינו מותנה בשימושים המוצעים. דרישה לביצוע פיר מרכזי במבנה תקפה גם אם בשלב הבניה לא מתוכננים בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות וכד'. 10. הפרש נדרש בין 0.0 לבין הכביש לא יקטן מ-40 ס"מ.	
זכות מעבר השטח בין חזית המבנה לגבול המגרש, יפותח במפלס אחד עם המדרכה וכיחידה תכנונית אחת תוך מתן זיקת הנאה לציבור. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהמסומן בתשריט מצב מוצע. בשטח זיקת הנאה לא ימוקמו גדרות ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי היזם ובאחריותו	ג
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיוצ"ב. כמפורט בהוראות החוק.	
הוראות	4.3.2
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופנים וכיוצ"ב. כמפורט בהוראות החוק.	
הוראות	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
מגורים ותעסוקה	מגורים	1	972	1650	620	2820	50	18	45	(1) 9	3	(2) 4	(3) 4	(4) 5	(5)	270	
מגורים ותעסוקה	מסחר			180	40				6			(2) 4	(3) 4	5	(6)		
מגורים ותעסוקה	תעסוקה			1070	290							(2) 4	(3) 4	5	(7)	200	
מגורים ד'	מגורים	2	2080	10250 (8)	4350	4950	45	98	97 (9)	23 (10)	3	(11) 5	(12) 4.5	(13) 5	5	1540	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך			115	(14) 20												
דרך מוצעת	דרך מוצעת	3	18														
דרך מאושרת	דרך מאושרת	4	245														

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:

תא שטח 1: במסחר ובתעסוקה - יותר ניוד שטחים עד 10% מעיקרי לשרות ובלבד שתישאר חזית מסחרית.

תאי שטח 1+2: מרתפים: עד קו מגרש 0.0 מ' בתנאי עמידה בסעיף 6.5, ניהול מי גר, בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קרקע גבוהה+ 3 ק' משרדים+ 5 ק' מגורים+ ק. גג טכנית.

(2) מזרחי.

(3) מערבי.

(4) תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין.

(5) 3.6 מ' - 4.3 מ' בהתאם לתשריט מצב מוצע. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין. תותר הבלטת גגון המסחר עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין.

(6) בין 2.0 מ' ל-2.6 מ' עפ"י תשריט מצב מוצע. תותר הקמת גגונים עד ק.ב. 0.0 מ'.

(7) 4.3 מ' - 3.6 מ' על פי תשריט מצב מוצע. תותר מרפסת גג בקומה ראשונה עד ק.ב. 2.0 מ'. תותר הבלטת מרפסת קונזולית בחזית האחורית עד 2.0 מ' מעבר לקו הבנין.

(8) מתוך זה 100 מ"ר לשירותי פנאי.

(9) כולל מתקנים טכניים על הגג.

(10) ק. קרקע + 22 ק' לא כולל קומה טכנית.

(11) דרומי.

(12) צפוני.

(13) תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מ' מעבר לקו הבנין.

(14) ל-ממ"מ. בנוסף יותר שטח לקירוי חצר גן ילדים מעבר לשטח הרשום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי.
- ב. בחניונים בתא שטח 1 ובתא שטח 2 בתכנון חניה, תישמר הפרדה פיסית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות לשאר השימושים.
- ג. כל החניה תתוכנן ברמת שרות 1, לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.
- ד. סה"כ מספר מקומות חניה סופי ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים המוצעים ושטחם.
- ה. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.
- ו. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה. ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה, בתחום המגרש.
- ז. לפחות 30% מהחניות המיועדות למגורים ובחניון המיועד למסחר ותעסוקה יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכבים חשמליים.
- ח. כל שימוש בשטח הציבורי יותנה באישור ועדת תנועה עירונית כתנאי להיתר בניה.
- ט. לא תותר כל חניה עילית, למעט חניה עבור שטחי ציבור מבונים בתא שטח 2.
- י. טעינת רכבים חשמליים תהיה עפ"י מדיניות הוועדה התקפה עת הגשת בקשה להיתר בניה.
- יא. גן הילדים יקבל חניה עפ"י התקן ובקומת הקרקע.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים לקליטת הבקשה להיתר :
 - א. סימון זיקות הנאה עפ"י התשריט ונספחי הבינוי והתנועה.
 - ב. סימון כל שטחי הציבור, כולל חניות וזיקות ההנאה לאישור מח' מבני ציבור ואגף נכסים.
 - ג. אישור אגף תשתיות, ניקוז, תנועה וחניה.
 - ד. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות הצללות (במידה ומוגש בינוי שונה מזה של התב"ע), אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, סקר היסטורי וגזי קרקע, בניה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, ונטיעת עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר וכו'.
 - ה. אישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים עפ"י הנחיות עדכניות בעת הגשת בקשה להיתר.
 - ו. אישור פקיד היערוות.
 - ז. תאום עם מחלקת העיצוב העירוני לגג הירוק.
 - ח. תנאי להגשת בקשה להיתר-שינוי מיקום קולט השמש במבנה 117m כמפורט בנספח מיקרו-אקלים (תמצית פרק חשיפה לשמש).
 - ט. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
 - י. כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר יש להגיש תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול תכנון מפורט של קומת הקרקע, הגיש לגני הילדים בקומה א' לרבות תכנון החצרות, הפרדת שימושים, שטחי תפעול למסחר, אצירת אשפה ואזורי פריקה וטעינה של רכב תפעולי, פיתוח השטח לרבות זיקות הנאה לציבור, מעברים להולכי רגל, עיצוב כל חזיתות הבניין לרבות חזיתות מסחריות וחזיתות מבני ציבור, שילוט, מפלסים והחדרת מי נגר על פי הנחיות רשות המים והתייחסות לחומרי גמר.
 - יא. תיאום מול חברת חשמל וכיבוי אש לעניין קווי החשמל העילי לאורך החזית הקדמית לרחוב הנוטע, לרבות העתקת תשתיות ככל שיידרש.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

2. תנאים לבקרת תכן :

א. תא שטח 2 :

1. חתימה על הסכם להקצאת מעטפת שטחי גן הילדים ומסירתה לידי עיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היום לבין עיריית נתניה, בנוסח אשר יוסכם בין הצדדים, או לחילופין המצאת התחייבות היום לעיריית נתניה להקצאת מעטפת גני הילדים ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו בנוסח שיסכם בין הצדדים.

2. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין להבטחת קיום הוראות ההסכם עם עיריית נתניה לרבות ההצמדות, עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה. באחריות וע"י מבקשי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. אישור אגף מבני ציבור.

3. א. תנאי להיתר בניה ראשון :

תוקם ע"י היום קרן הונית לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה. תנאי להיתר בניה ראשון לפרויקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.

ב. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זיקות הנאה.

ג. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לשם תפעול עמדות טעינה לרכב חשמלי.

ד. הכנת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ובמידה ונדרש פינוי ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ה. קרן תחזוקה :

1. תנאי להיתר בניה ראשון לפרויקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.

2. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרויקט יהיה העברת מלוא כספי הקרן ההונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות.

ו. אישור בטיחות טיסה :

1. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.

2. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.

4. תנאי לתחילת עבודות :

א. סקר סיכונים - 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 מהנדס העיר.

ב. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לסימון זיקות הנאה והשטחים המבונים הציבוריים

(בכפוף לכתב התחייבות עם העירייה).

6.3

תנאים בהליך הרישוי

4. תנאים למתן תעודת גמר :

א. ביצוע כל ההריסות כמסומן בהיתר הבניה.

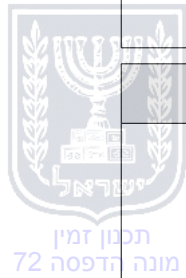
ב. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה בתחום המגרש.

ג. תנאי לאכלוס מבני המגורים : בניית המסחר, התעסוקה ובניית מעטפת מבני הציבור וההצמדות עפ"י ההסכם עם העירייה ועפ"י היתר הבניה וזאת לאישור מח' הפיקוח ומח' מבני ציבור.

ד. רישום שטחי ציבור ע"י העירייה באחריות וע"י מבקש הבקשה להיתר. במידה ויוכח



תנאים בהליך הרישוי	6.3
כי לא ניתן, תימסר ערבות בנקאית עבור רישום שטחים אלה בלשכת רשם המקרקעין. ה. רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין, באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר. ו. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין, באחריות וע"ח מבקש הבקשה להיתר. ז. ביצוע פירי ארובות וזיקת הנאה לאישור מח' פיקוח ועיצוב עיר. ח. הגשת הסכם חתום עם חברת ניהול ואחזקה. ט. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה, או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע. י. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרויקט, יהיה העברת מלוא כספי קרן הונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות עבור בעלי דירות התמורה. יא. אישור משרד החינוך.	
איכות הסביבה	6.4
א. סוגי העסקים יהיו בתאום ויעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לוועדה המקומית תהיה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה. ב. התכנון יעשה עפ"י סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 על תיקוניה. ג. לא יותרו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש וריח ומטרדים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. ד. יינתן פיר למינדוף לכל גובה הבניין בשטח חתך עפ"י הנדרש בתקנות. ה. אוורור חניונים- מערכת האוורור בחניונים סגורים ופתוחים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק המפורסמות ע"י המשרד להגנה"ס. פתחי כניסת האווריר לחניונים ימוקמו רחוק מנקודת הפליטה. נקודות הפליטה ממערכות האוורור של החניונים תקבע בהתייחס למיקום, החניונים יכללו אמצעים לניטור איכות האווריר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה. ו. חומרים ממוחזרים: בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 35% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנה"ס. ז. תותר הקמה של תחנת מעבר זמנית לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר ואגף איכות סביבה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון: עפר, גבס, ברזל, ניילון עץ וכדומה.	
בניה ירוקה	6.5
הבניה תהיה 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 אנרגטית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור.	
ניהול מי נגר	6.6
א. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית, או התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת-הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים. ב. מי הנגר משטחי הפיתוח והגגות והמרפסות יופנו על ידי צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכו'.	



ניהול מי נגר 6.6 לאיזורים בהם תותקן מערכת המשלבת שוחות/מאגר השהיה וקידוחי החדרה לקליטתם. ג. קו גרביוטציוני לגלישת הוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלס הגלישה של המערכת.	
תחזוקה 6.7 א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, זיקות הנאה, מרתפים והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם. ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.	
תשתיות 6.8 א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב. הועדה 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"ב. ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.	
חומרי חפירה ומילוי 6.9 א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חמרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.	
סטיה ניכרת 6.10 סטייה מההוראות הבאות, יחשבו לסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה: א. סגירת מרפסות ו/או גזוזטראות לרבות ניוד שטחם לשימושים אחרים. ב. תוספת קומות. ג. תוספת יח"ד. ד. מבנה הציבור יתוכנן כיחידה תכנונית אחת ובמפלס אחד. ה. ביטול שטחי ציבור, ביטול חזית מסחרית ותעסוקה וניוד שטחם. ו. ניוד שטחי פנאי לשימושים השונים.	
זכות מעבר 6.11 א. בתא שטח 1: לאורך החזית הקדמית תישמר זיקת הנאה כללית ברוחב של עד קו הבניין לצורך הרחבת המדרכה להולכי רגל כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה. בשטח זה לא יותרו מכשולים, גדרות ו/או הקמת מחסומים. ב. בתא שטח 2:	



זכות מעבר	6.11
1. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל לצורך הרחבת הדרך ולצורך הרחבת המדרכה עד לקו המגרש הקדמי. 2. תינתן זיקת הנאה לשביל כניסת הולכי הרגל לגן הילדים. 3. תינתן זיקת הנאה לטובת חניה לשב"צ וגישה אליה. ג. במידת הצורך ולפי תכנון מפורט בבקשה להיתר ניתן יהיה להוסיף ו/או לשנות מיקום זיקות הנאה עבור שביל גישה לגן הילדים וחניה ציבורית בהתאם לתכנון שיקבע בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
בטיחות טיסה: 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור רשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת. 4. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני)או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידיית לגף טרום חה"א 03-6067970 /1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.13
התאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך לשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.	
רישום שטחים ציבוריים	6.14
א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ובכלל זה השטח המיועד לבניה לציבור בתוך המבנה בתא שטח 2 - גן הילדים לרבות ההצמדות, יירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, עם השטחים המוצמדים ועפ"י תקנון התכנית, במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין. ב. עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רישומה של הערת אזהרה לטובת עיריית נתניה וזאת להבטחת רישום הבעלות על שם עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף. ג. הוצאות רישום התכנית יחולו על היזם.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים- עפ"י נת/100/ש

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	חלקה/ גוש	יעוד	
אחורי	צידי	קדמי (5)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת (2)			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות (4)	עיקרי	שרות (3)	עיקרי			
7.6	7.4	5.0	1 וע"פ נת/400/7	8	15	16	3,300	834 עפ"י הסבת תכנית	----	735	1,731 166.0% (1)	1,043	8265/100	מגורים ב'
מרתף : צדדי 0.0 מ' קדמי : עפ"י רוזטה														
7.6	7.4	5.0	1 וע"פ נת/400/7	8	15	16	3,282	830 עפ"י הסבת תכנית	----	731	1,721 166.0% (1)	1,037	8265 /101	מגורים ב'
מרתף : צדדי : 0.0 מ' קדמי : עפ"י רוזטה														
7.6	7.4	5.0	1 וע"פ נת/400/7	8	15	15	3,146	795 עפ"י הסבת תכנית		701	1,650 166.0% (1)	994	8264 /147	מגורים ב'
מרתף : צדדי : 0.0 מ' קדמי : עפ"י רוזטה														

הערות : (1) תותר תוספת של : 157.5% + 2.5% בגין בניה / יציאה לגג+6% הריסה = 166%

(2) תותר יציאה או חדר על הגג.

(3) 30% מהשטח העיקרי(עפ"י הסבת תכנית) + ק.עמודים מפולשת (חלקה 100) = $[216 = (1,731/8) + (519 = 30\% * 1,731)]$ = 735 מ"ר

(חלקה 101) = $[215 = (1,721/8) + (516 = 30\% * 1,721)]$ = 731 מ"ר

(חלקה 147) = $[206 = (1,650/8) + (495 = 30\% * 1,650)]$ = 701 מ"ר

(4) 80% משטח החלקה.

(5) לא פחות מ- 10 מ' מציר הדרך.