

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1253830

נת/מק/ 229 / 94 - מגורים ברחוב אברהם שפירא 9

מרכז

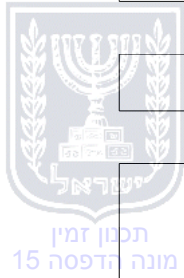
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005328746/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף יח"ד, קומות ושטחים באזור של בניה רוויה במרכז העיר, כמו כן מוסיפה התכנית שימוש של בית כנסת בקומת הקרקע בכפוף לפיתוח והגדרת זיקת הנאה לציבור של שטח פתוח פרטי בחזית המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

נת/מק/ 229 / 94 - מגורים ברחוב אברהם שפירא 9

מספר התכנית 408-1253830

1.2 שטח התכנית 0.995 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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) 5, 62 א (א) 8, 62 א (א) 12, 62 א (א) 13א, 62 א (א) 13ב

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

186904

קואורדינאטה Y

692237

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר

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	שפירא אברהם	9	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8261	מוסדר	חלק	139-140	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
<u>נת/ 100 /ש/ 1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 /ש/ 1 ממשיכות לחול על תיקוניה.	3459			14/06/1987
<u>נת/ 400 / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ממשיכות לחול על תיקוניה.	2844			26/08/1982
<u>נת/ 229 / 51</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 229 / 51 ממשיכות לחול.	2325			27/05/1977
<u>408-0298224</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0298224. הוראות תכנית 408-0298224 תחולנה על תכנית זו.	8083	6409		17/01/2019

הערה לטבלה:

כולל נת/הס/100/ש/1

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אילן אפשטיין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אילן אפשטיין		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים			19/02/2024	אילן אפשטיין	16: 05 22/02/2024	כן
סקר עצים	מחייב	סקר עצים			09/01/2024	יורם וגשל	11: 57 09/01/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות והוראות בניה מצב מאושר			09/01/2024	אילן אפשטיין	15: 18 09/01/2024	כן
בינוי	רקע	נספח בינוי רקע	1: 250		19/02/2024	אילן אפשטיין	13: 35 20/02/2024	לא
חניה	רקע	נספח חניה ותנועה	1: 250	1	20/02/2024	אריה פלנר	13: 33 20/02/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250		08/11/2023	אילן אפשטיין	15: 53 22/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	רויטל גזיאל			נתניה	הגדוד העברי	24	09-9735584		orengaziel@gmail.com
	פרטי			חברת הבית להשכרה בע"מ	נתניה	סלומון יואל	12 ב	09-8611570		rm19770@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רויטל גזיאל			נתניה	הגדוד העברי	24	09-9735584		orengaziel@gmail.com
פרטי			חברת הבית להשכרה בע"מ	נתניה	סלומון יואל	12 ב	09-8611570		rm19770@walla.co.il

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	אילן אפשטיין	2245469		נתניה	אלון צבי	20	09-8324882		office@epstein-arch.co.il
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il
אגרונים	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(2)		09-8997260		fellner@netvision.net.il

(1) כתובת : ד.נ.חפר.

(2) כתובת : ת.ד. 3769.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 2 מבנים קיימים והקמת מבנה מגורים אחד הכולל בית כנסת בקומת הקרקע ע"י תוספת זכויות, קומות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. הוספת שימוש לבית כנסת והגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור של 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש בתנאי מימוש יעד ציבורי - פיתוח שפ"פ בתחום המגרש תוך קביעת זכות הנאה לציבור לשימוש בו עפ"י סעיף 62א(א)(12) לחוק.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
6. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים בתחום רשות עירונית עפ"י סעיף 62א(א)(13)(א)(1) לחוק.
7. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
8. איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' עפ"י סעיף 62א(א) 1 לחוק.



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 לכריתה
שטח פרטי פתוח	1B	בלוק עץ/עצים לכריתה
דרך מאושרת	2	זיקת הנאה
		זיקת הנאה
		להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56	5.63
מגורים ה	939	94.37
סה"כ	995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.65	5.60
מגורים ד'	760.41	76.54
שטח פרטי פתוח	177.39	17.86
סה"כ	993.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ובית כנסת
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. מספר יח"ד ותמהיל דירות : 8 יח"ד - בגודל שלא יפחת מ-90 מ"ר כולל ממ"ד ולא יעלה על 94 מ"ר כולל ממ"ד. 8 יח"ד - בגודל שלא יפחת מ-100 מ"ר כולל ממ"ד ולא יעלה על 105 מ"ר כולל ממ"ד. 10 יח"ד - בגודל שלא יפחת מ-120 מ"ר כולל ממ"ד ולא יעלה על 130 מ"ר כולל ממ"ד. סה"כ 26 יח"ד. ב. בשטח קומת הקרקע יותרו שטחי שירות כדוגמת לובי, מחסנים, חדרים טכניים, חניה וכו', וכן בית כנסת. ג. תותר הקמת קומת מרתף בגבולות החלקה לשימושים הבאים : חניה, חדרי מכוונות ומערכות, אחסון, וכיו"ב. ישמרו אזורים לחלחול והחדרת מי נגר עיליים. ד. גובה קומת כניסה לא יפחת מ- 3.5 מ'. ה. גודל הלובי בקומת הכניסה מינימום 40 מ"ר. ו. הכניסה לבית הכנסת תהיה נפרדת מהמגורים ובמיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי . ז. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים המהווים מטרד, כגון : כניסה ויציאה מחניה ככל שניתן, אזורי אצירה ופינוי אשפה, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. ח. חדר טרפו , במידה ויתוכנן יהיה בתת הקרקע בלבד והקמתו תיעשה עפ"י כל דין, רחוק ככל שניתן ממבנה הציבור. ט. לא יותרו פתחי אוורור של חניונים כלפי חזית הרחוב. י. השטח הציבורי יהיה יחידה תכנונית נפרדת ויכלול תשתיות נפרדות כגון חדר אשפה , כניסה נפרדת יציאת חרום ודרכו לא יעברו תשתיות של הבנין (כגון שוחות פירי אוורור וכדומה)
ב	פיתוח ונוף 1. גינון - מעל החניה התת"ק תשמר שכבת קרקע לשם הבטחת גינון החצר ונטיעת עצים בגירים. ישמרו בתי גידול רציפים ככל שניתן לנטיעת עצים בגירים. 2. תחול חובת נטיעת עצים בוגרים כל 8 מ' ככל שניתן לאורך חזית בתוך המגרש.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שפ"פ
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף השפ"פ יכלול זיקת הנאה להולכי רגל לטובת הציבור. בשטח זה לא תותר כל בניה ו/או מכשול על מנת לשמור על מעבר רציף להולכי רגל. תותר חניה עילית לשימוש הציבור.

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. דרך, למעט מסילות ברזל ולרבות חניה. 2. תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה דרכים תנועה ו/או חניה, 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	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	קדמי
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1A	761	67	13	80	26	10 (3)	1	4	4	(4)
מגורים ד'	מגורים	1A	761	2570	(1) 1020	(1) 4340	26	10 (3)	1	4	4	(4)
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	1B	178			(2) 76			1			

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. מרפסות עפ"י התקנות
ב. תותר הקמת מרתפים עד גבול חלקה ובתנאי עמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 370 מ"ר בקומת הכניסה עפ"י הסבה. שטח זה הינו שטח שירות בלבד ואינו ניתן לניוד.
(2) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות תת קרקעיים בין היעודים מגורים ושפ"פ ולהיפך.
(3) קומת כניסה גבוהה הכוללת בית כנסת + 9 קומות לא כולל גג טכני.
(4) עפ"י המסומן בתשריט. הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מערבי.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

חניה

- א. תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.
- ב. תקן חניה למגורים יהיה 1:1.
- ג. לפחות 30% מסה"כ מקומות החניה יכללו עמדות טעינה לרכב חשמלי.
- ד. תותר חניה ברמת שירות 2.

6.1.2

תשתיות

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכיוב'.
- ג. עלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון היזם.

6.1.3

ניהול מי נגר

- בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-12% משטח החלקה ובאמצעות התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע שאושרו ע"י רשות המים.

6.1.4

שמירה על עצים בוגרים

- בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל חו"ד/אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1

תנאים בהליך הרישוי

- תנאים לקליטת בקשה להיתר:
1. סימון הריסות כמסומן בתשריט.
 2. תאום עם האגף למבני ציבור.
 3. חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת בית הכנסת לרבות הצמדת חניות ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תוכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה.
 4. אישור תצ"ר בוועדה המקומית הכולל את זיקת ההנאה.
 5. סימון זיקת ההנאה כמסומן בתשריט ובנספח בינוי.
 6. סימון כל שטחי הציבור כולל חניה.
 7. תאום מוקדם מול אגף התברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים.
 8. אישור פקיד יערות למיקום עצים וצמחיה על סוגיהם, בתי גידול, השקיה וכו'. יישמרו בתי הגידול לנטיעת עצים בוגרים רציפים ככל שניתן.

תנאים לשלב בקרת תכן:

1. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות בנושא הבניה הירוקה.
2. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכבים חשמליים.
3. סימון מיקום העצים - לרבות הנמכות כנדרש עבור גידול לנטיעת עצים בוגרים.



6.3	מקרקעין
6.3.1	רישום
	שטחים המיועדים לצרכי ציבור - בית הכנסת ירשם בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עם השטחים המוצמדים לה, לרבות חניה, עפ"י תקנון התוכנית. עד לרישום הבעלות, טרם סיום הבניה, תאושר רישומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף. מקרקעין בייעוד הדרך המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.
6.3.2	זיקת הנאה
	בשטח המסומן כשפ"פ בתשריט (בתא שטח 1B) תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל/אופניים. זיקת ההנאה תרשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי בעל הנכס ובאחריותו.
6.4	הוראות אחרות
6.4.1	הנחיות מיוחדות
	הגדלת מספר יח"ד וקומות תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
6.5	תנאים למתן תעודת גמר
6.5.1	1. התקנת רמזורים וגלאים כמסומן בנספח התנועה 2. סיום פיתוח השפ"פ וביצוע זיקת ההנאה 3. רישום בית הכנסת ע"ש העירייה. עד לרישום הבעלות, תאושר רשומה של הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף. 4. מסירת מעטפת בית הכנסת בשלמות וההצמדות עפ"י כתב התחייבות עם העירייה ועפ"י היתר הבניה, וזאת לאישור מחלקת פיקוח. 5. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
6.6	
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי



טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תוכנית מספר: 408-1253830 שם התוכנית: נת/מק/229/94 - מגורים ברחוב אברהם שפירא 9
עורך התוכנית: אילן אפשטיין תאריך: 19/02/2024

מצב יוצא																	מצב נכנס										נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת בעלים	מקבל הקצאה	יעד המגורש המקצה	החלקים בבעלות	שטח המגורש המקצה (במ"ר)	מס'תא שטח התמורה	יעד החלקה במגורש	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	מס'זהות או מספר תאגיד	שם החוכר	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס'גוש	מס'ד															
15/02/2024	חברת הנכס להשכרה וניהול מקרקעים בע"מ	מגורים	מגורים	1285/2637	939	1A+1B	מגורים	100		515928422		חבר הנכס להשכרה וניהול בע"מ	939	939	140	8261	1															
		שפ"פ		1285/2637						040950289		גויאל רייטל																				
		עיריית נתניה	***	67/2637	939	1A+1B																										
		עיריית נתניה	דרד	1/1	56	2	דרד	100				עיריית נתניה	56	56	139	8261	2															
					995	סה"כ							995	995			סה"כ															

לשימוש מבני ציבור כמפורט בהוראות התוכנית ***

19/02/2024

תאריך

2245469

מספר רישון

אילן אפשטיין

שם עורך התוכנית





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/100/ש/1

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שפירא קדמי	צידי	צידי קדמי שריבר
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ה'	140	939	1300.5 מ"ר (138.5%) (3)	390.15 מ"ר + ק.עמודים מפולשת (1)	751.2 (2)	2441.85 מ"ר + ק.עמודים מפולשת	11	6 ע"ע + בניה על הגג	1	6	5.80	0

- (1) שרות עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות - 30% משטח עיקרי בקומות + שטח קומת עמודים
(2) עפ"י הסבת תכנית לשטחי שירות – 80% משטח החלקה
(3) השטח כולל 6% בגין הריסה וגם 2.5% בגין בניה על הגג

