

31.7.18

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 408-0431155**

**נת/מק/34/552 א - מגורים רחוב פרומקין 4**

**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

התכנית מציעה שינוי בינוי משני מבני מגורים מעל מרפאות בקומות הקרקע למבנה מגורים אחד כן מגדילה התכנית את שטחי הבניה וגובה המבנה והוראות הבינוי בהתאמה למגמות התכנון העירוניות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
נת/מק/552/34 א - מגורים רחוב פרומקין 4

מספר התכנית 408-0431155

1.2 שטח התכנית 2.165 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (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 186034  
קואורדינאטה Y 692839

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מרכז העיר, נתניה

### 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	פרומקין	4	

שכונה שכונת מרכז העיר, נתניה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8269	מוסדר	חלק	93, 107	5, 109

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
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 ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 498	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 498 ממשיכות לחול.	1811		16/03/1972
נת/ 552 / 34	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 552 / 34 ממשיכות לחול.	5787	2441	20/03/2008

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/04/2018	עדן בר	11/02/2018	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		08/04/2018	עדנה הוד	12/02/2018		1:250	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים	12/06/2017	גיא תמרי	12/06/2017	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
כן		06/07/2017	עדן בר	06/07/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		11/07/2017	עדן בר	10/07/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	06/07/2017	עדן בר	05/07/2017	1	1:250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8601313	09-8603246	

תמונת זמין  
מונה הדפסה 28

### 1.8.2 יזם


סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8601313	09-8603246	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8601313	09-8603246	

תמונת זמין  
מונה הדפסה 28

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע





**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**

תוספת יח"ד, קומות, זכויות והוראות בניה לשם הקמת מבנה מגורים בן 40 יח"ד, 9 קומות על גבי קומת קרקע הכוללת מרפאה.

שינוי תצורת תאי שטח ללא שינוי בשטחם, לשם שינוי מיקום שטח ציבורי פתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1 לחוק.

ב. תוספת של 16 יח"ד, שינוי מ-24 ל-40 יח"ד על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8 לחוק.

ג. קביעת קווי בניין על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק.

ד. תוספת קומות, שינוי מקומות מרתף ו-6 קומות ע"ג קומת קרקע ל-3 קומות מרתף+ק. קרקע+9 קומות על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4א לחוק.

ה. תוספת של 307 מ"ר (20%) משטח המגרש על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16 לחוק.

ו. תוספת שטח של עד 60% מסה"כ שטחי הבניה על פי סעיף 62א(א) 1(1)א(2) לחוק.

ז. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות על פי סעיף 62א(א) 1(8) לחוק.

ח. הבלטת מרפסות מעבר לק.ב. קדמי ואחורי על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9 לחוק.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	10
להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	10

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	291.57	13.49
מגורים מיוחד	1,534	70.97
שטח ציבורי פתוח	336	15.54
סה"כ	2,161.57	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	291.57	13.64
מגורים ד'	1,510.22	70.64
שטח ציבורי פתוח	336	15.72
סה"כ	2,137.79	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מתחת לקומת קרקע - שטחי שירות לרבות חדרים טכניים, חדר שנאים, מקומות חניה, מחסנים דירתיים וכיו"ב.</p> <p>2. קומת קרקע -מרפאות, מבואת כניסה למגורים, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרים טכניים.</p> <p>3. מעל קומת קרקע -מגורים, שטחי שירות לרבות מבואה, חדרים טכניים וכיו"ב.</p> <p>4. גג - מתקנים וחדרים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג טכני.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. גובה קומות: גובה קומת קרקע - לא יפחת מ-4.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>גובה קומת מגורים - 3.50 ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>3. לובי הבניין: שטחו לא יפחת מ-40 מ"ר וגובהו לא פחות מ-4.50 מ'.</p> <p>4. גינון משותף: שטח גינון בתחום התכנית לא יפחת מ-25%, בין היתר הגינון המשותף ימוקם בחזית המגרש לכיוון רחוב פרומקין, ולא יכלול מעברים, חניות ושטח מתחת לקומת עמודים.</p> <p>5. הפרדת אשפה: מיקום חדרי האשפה יהיו על פי הנחיות מרחביות.</p> <p>6. מערכות למזוג אוויר, לחימום ומסתורי כביסה יוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>7. באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמך תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.0 מ'.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת עד 3 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת לשימושים של חניה, חדרים טכניים, חדר טראפו, מחסנים וכדו'.</p> <p>2. קווי בנין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית מירבית לקומת מרתף בשיעור של 85% כמפורט בסעיף 6.3 לעניין ניהול מי נגר.</p> <p>3. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p> <p>4. אוורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות לאוורור מרתפים מחוץ לקו בניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל המגרש.</p> <p>5. חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הפרטיים והחניות עבור המרפאה יהיו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. יש ליצור הפרדה פיסית בין החניון למגורים לבין חניון המרפאה.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תמהיל דירות:</p> <p>2 יח"ד עד 90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).</p> <p>18 יח"ד עד 120 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).</p> <p>20 יח"ד מעל 120 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).</p> <p>ניתן לשנות את תמהיל הדירות בתנאי שלא יפחת מ-2 יח"ד בשטח של עד 90 מ"ר.</p>

4.1	מגורים ד'
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מרפאה :</p> <p>1. תותר הקמת מרפאה ציבורית בקומת הקרקע (קומת הכניסה הקובעת לבניין).  2. שטחי בנייה : עד 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.  3. שביל הגישה והכניסה למרפאה יהיו בחזית המבנה נפרדים מהכניסה למגורים.  4. הסדרת גישה לאנשים עם מוגבלות מהדרך אל המרפאה תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי למתן היתר בניה.  5. מתקני העזר לשימוש המרפאה ימוקמו בנפרד מהמגורים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש.  2. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים,  3. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון : ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימושים על פי החוק.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

५.



תכ	3
מונה	

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. קווי בנין ע"פ המסומן בתשריט.

ב. תותר בניית מרתפים עד לקו בניין אפס ובלבד שיוותר לפחות 15% שטח פנוי לחלחול כמפורט בסעיף 6.3.

**הערות לסבלת זכויות והדאות בניה - מצב מוצע:**

(1) שטח עיקרי למגורים 4,541 מ"ר + שטח למרפסות 480 מ"ר (12 מ"ר בממוצע ליחיד)

9 קומות מעל קומת קרקע הכוללת מרפאה. (2)



מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חניה</b>	<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מסי מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים כמופיע בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.</p> <p>3. יש ליצור הפרדה פיסיית בין החניון למגורים לבין חניון המרפאה.</p>
<b>6.2 בניה ירוקה</b>	<p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	<p>התכנית חלה באזור רגישות א' על פי תמ"א 4/ב/34. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. שטחים אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חילופיים.</p>
<b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. שטחים ציבוריים פתוחים:</p>



<b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b>	
א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.	
ב. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.	
6. עדכון נספח עצים במידת הצורך לאישור פקיד היערות.	
במידה ויקבעו עצים להעתקה, העתקתם תהייה ככל הניתן לתחום השטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית.	

<b>6.5 רישום שטחים ציבוריים</b>	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור למוסדות בריאות, שטחים פתוחים ודרך, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.6 תשתיות</b>	
1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב וניקוז וסילוק אשפה יבוצעו על פי הנחיות מהנדס העיר.	
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.	

<b>6.7 חומרי חפירה ומילוי</b>	
ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 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, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.	

<b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
1. אישור האגף לאיכות הסביבה לעניין בניה ירוקה.	
2. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.	
3. אישור פקיד היערות לנספח שמירה על עצים בוגרים.	
4. סימון המבנים להריסה במסגרת בקשה להיתר בניה.	
5. מבנה המרפאה יבנה כמקשה אחת עם המבנה למגורים.	

<b>6.9 תנאים למתן תעודת גמר</b>	
רישום תכנית לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



**טבלת הקצאה בהסכמות הבעלים**

408-0431155

**שם החברה:** אדאמס מיל

עורך התוכנית: אח/א  
תאריך: התימה:

[illegible]

72 128 72/6

**עורך התכנית**  
**שם**

**ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**  
**ՔՐԻՄԻՆԱԼ ՊՐՈԿՐԱՏՈՐԻ ԱԴՎՈԿԱՏ**

107.2017 34716

מספר רישוי

## תאריך

מלכות

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0431155 שם התוכנית: נח/מק/34/552 - מגורים רחוב פרומקין 4

עורך התוכנית: אדרי' עדן בר תאריך: 06.07.2017 חתימה:  אדריכלים ומתכננים  
סל: 08-6200730

קווי בנין (מ')				שטחי בניה מ"ר/אחוזים						מס' תא שטח			
קידומי		אחורי	צדדי	תכנית תא משטח (%)	שירות		עיקרי		מספר יחיד		מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
					תת קרקעי	מעל הקרקע	%	מ"ר					
0 מ'	7.2 מ'	6 מ'	4 מ'	50%	(2)	(1)	189	2,900 מ"ר	24	6 קומות	1,534	מגורים מיוחד	1
						50 מ"ר בקומות הקרקע		200 מ"ר בקומות הקרקע		קרקע		מרפאה	
								גינון ופיתוח שטח מפרץ תחנה מגונן			336	שצי"פ	3
											295	דרך	2

הערות:

1 - 7.5 מ"ר ממ"ד לחי"ד, 4 מ"ר בליטות לחי"ד, חדי אשפה, גז, מערכות סכניות ומחסנים בקומות הקרקע, השטח המגולש בקומות הקרקע, 30 מ"ר חדר סכני על הגג, 30 מ"ר לגרעין לקומה.

2 - קומות מסד ומרתף בקוי בניין אפס.

(\*) כל התנאים על פי תכנית מאושרת נח/34/552.