

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0426684

רח/5/23/2010 רח' בנימין - מגרש 310



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
02/09/2019  
להפקיד את התכנית  
01/06/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב בנימין ברחובות, באזור הצפון מזרחי של העיר. מיקומו של הפרויקט המוצע, מבהיר את ההצדקה לשינוי הייעוד וציפוף הקרקע לצורך התחדשות עירונית, תוך מתן פתרונות מגורים ייחודיים לציבור וקביעת שטחים למסחר.

התכנית המוצעת הינה חלק מתכנית רח/2010/4/23.

מטרת התכנית לאחד את שטח הדרך המשולבת המשמשת כחניה ציבורית לשטח המגרש, לאפשר חניה למגרש הקיים ולהגדיל את מספר יחידות הדיור בהתאם. בתכנית המוצעת החניה עבור השימושים השונים במגרש ממוקמת בשתי קומות מרתף. בנוסף לכך משלבת התכנית חניה ציבורית בקומת הכניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/2010/5/23 רח' בנימין - מגרש 310

מספר התכנית 414-0426684

1.2 שטח התכנית 0.749 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	182419
קואורדינאטה Y	644673

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	בנימין	רחובות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק	310	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/2010/4	10,1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/ 2000 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506	31/03/2015
רח/ 2000 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274	11/08/2009
רח/ 2000 / ג / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355	09/02/2016
רח/ 2010 / 23 / 4	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות בהיבטים המפורטים בה.	7352	10293	28/09/2016
רח/ מק/ 2000 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5645	2158	26/03/2007
רח/ מק/ 2000 / ג / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	14: 03 19/03/2018	דליה לפידות	13/03/2018	1		מנחה	בינוי
כן	טבלת שטחים מצב קיים	12: 21 28/09/2016	דליה לפידות	28/09/2016			רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	12: 45 19/06/2019	דליה לפידות	17/08/2017	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
	פרטי			משק שלומוביץ	בית אלעזרי	התמר	153	052-2532508		yonashlo@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משק שלומוביץ	בית אלעזרי	התמר	153	052-2532508		yonashlo@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דליה לפידות		ענבי בע"מ דליה לפידות אדריכלות	רחובות	אופנהיימר	5	08-9315451		lapid_d@net vision.net.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
מהנדס	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

הקמת מבנה מגורים בן 15 יח"ד הכולל חזית מסחרית וחניה ציבורית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הייעוד מדרך משולבת ומגורים ומסחר למגורים ומסחר.
2. קביעת זכויות והוראות בניה לשימושים השונים בתכנית.
3. קביעת קווי בניין בתחום התכנית.
4. הקצאת שטח בקומת קרקע לחניה ציבורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ד'	דרך /מסילה לביטול
1	מגורים ד'	זיקת הנאה
1	מגורים ד'	מבנה להריסה
1	מגורים ד'	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

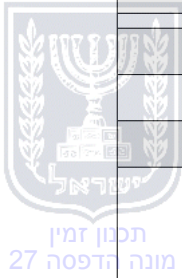
אחוזים	מ"ר	יעוד
39.25	294	דרך משולבת
60.75	455	מרכזי מסחר
100	749	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	754.25	מגורים ד'
100	754.25	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים, מסחר וחניה ציבורית.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>א מסחר</b>	
השטחים המסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בחזית רחוב בנימין .	
<b>ב חניה</b>	
חניה לצרכי ציבור בלבד תמוקם בחלק הדרומי של קומת קרקע. החניה תסומן באות א'. כניסה לרמפה למרתפי חניה עבור דיירי הבניין תהיה מכיוון החניה הציבורית.	
<b>ג הוראות בניוי</b>	
הקומות העליונות ישמשו למגורים בהתאם לתכנית זו.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 5	4	(3) 5	(3) 4	3	10	39	20	(2) 15	4847	1798		1049	(1) 1871	749	1	מגורים ד'	מגורים ד'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 12 מ"ר לכל דירה עבור מרפסות וכמו כן 170 מ"ר עיקרי למסחר.
- (2) מתוכן 3 יח"ד קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר.
- (3) קו בנין 0 למסחר.
- (4) קו בנין 3 מ' למרפסות, קו בנין 0 למסחר.



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 27




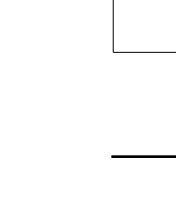


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה תת קרקעית מלאה בתחום המגרש על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובהתאם לשימושים השונים.</p> <p>יקבעו 12 מקומות חניה ציבורית בעורף המגרש בקומת הקרקע.</p> <p>החניות התפעוליות למסחר ועמדות פריקה וטעינה יהיו מופרדות מהמגורים ובאופן שלא יהווה מטרד.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מחלקת איכות הסביבה בעירייה. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו פתרונות בתחומים הבאים, לאישור מהנדס/ת העיר: אשפה, ביוב, זיהום אוויר, מערכות אוורור, מי שתיה ומערכות מיזוג אוויר.</p> <p>הנחיות למניעת מטרדים:</p> <p>השימושים שיותרו למסחר לא יהוו מטרד עבור הדיירים ויאושרו בכפוף לאישור היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>עמדות סילוק פסולת יהיו מופרדות מהמגורים ובאופן שלא יהווה מטרד עבור הדיירים.</p> <p>נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ימוקמו כך שלא יהוו מטרד עבור המגורים.</p> <p>בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אוויר.</p> <p>טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בעירייה מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס/ת העיר. התכנית תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>א. פיתוח המדרכה הגובלת.</p> <p>ב. פתרונות לחניה, פרוט מס' מקומות החניה.</p> <p>ג. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים.</p> <p>ד. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים.</p> <p>ה. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים השונים.</p> <p>ו. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה.</p> <p>ז. הצגת 16% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטח הגינון יתוכנן בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי לייצר הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. שטח הגינון לשימוש</p>



	<p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p> <p>פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'. ח. ביצוע הפיתוח בחזית הרחוב בתיאום עם מהנדס/ת העיר.</p>
	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחלום לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחום המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, ו/או קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
	<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
	<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון: א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (לנלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. ג. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות, וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4. ד. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
	<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>בשטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון הבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 או ירשמו על שמה בדרך אחרת. במסגרת רישום הבית המשותף תרשם תת החלקה של השטח הציבורי המשמש לחניה ציבורית ע"ש העירייה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים</p>
<b>6.10</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</b>
	<p>כתנאי למתן היתר בניה, תירשם זיקת הנאה לכניסה למרתף עבור מגורים בשטח המיועד לחניה ציבורית, כמצויין בתשריט מצב מוצע.</p>
<b>6.11</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה(תשכ"ה) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א לחוק.</p>
<b>6.12</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/6/ב/1 ורח/2000/1/ב/1</p>
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>במידה וקיימים מבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית, תעשה הריסת המבנים הללו טרם קבלת היתר הבניה. פינוי פסולת הבנין יהא לאתר מוסדר.</p>



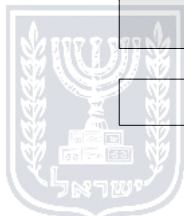
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 10 שנים ממתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תב"ע רח/4/23/2010

תוכנית מספר: **414-0426684** שם התוכנית: רח/5/23/2010 בנימין מגרש 310, רחובות

עורך התוכנית: דליה לפידות תאריך: 28.09.2016 חתימה: \_\_\_\_\_

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)										גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מוצע
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		תכסית (%) משטח (המגרש)	אחוזי בניה (כוללים %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם **נטו)	גובה מבנה (מטר)			
שרות	עיקרי	שרות מ"ר	עיקרי מ"ר															
4	5	4	5	2	10	40	25	11	57%	518	2357	910	617	735	455	1	מגורים ד'	
-	0	0	0			9							30	65			מסחר	

