

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

22.04.2013

נתקבל

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/193/03/2

שם תוכנית: מגרש 502 שכונת נווה מדבר-אילת.

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: אילת  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22/4/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: <u>10/6/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

קובץ: 891-H-C02

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להקמת 4 בתי מגורים צמודי קרקע במגרש 502 בשכונת נווה מדבר. לשם כך מבוקש שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי למגורים א'. כמו כן מגדירה התכנית זכויות ומגבלות בניה בכדי לאפשר את הקמת הבתים באופן שישתלבו בשכונה הקיימת. שינוי יעוד הקרקע נובע מהיעדר צורך בשטח מסחרי בשכונה וזאת לאור התפתחות המסחר המסיבית באיזור התעשייה מעבר לרח' חטיבת גולני ממזרח, מגמה שתתחזק אף יותר לאור התכניות לשינוי כולל של איזור התעשייה לאזור שיכלול מסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש 502 שכונת נווה מדבר-אילת.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
4/193/03/2	מספר התוכנית		
1.863 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
8.04.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
ל.ר.	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה X 195340  
קואורדינטה Y 386920

1.5.2 ת יאור מקום רח' נווה מדבר בשכי נווה מדבר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אילת

שכונה נווה מדבר  
רחוב נווה מדבר  
מספר בית ---

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40118	מוסדר	חלק מהגוש	64	68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
193/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 193/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתוכנית זו.	3843	07.02.1991
33/101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 33/101/02/2	3843	07.02.1991
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' גדעון כץ	8.04.2013	1	---	1: 250	מחייב	תשריטת התכנית
		אדרי' גדעון כץ	8.04.2013	---	14	---	מחייב	הוראות התכנית
		אדרי' גדעון כץ	8.04.2013	1	---	1: 100	מחייב לעניין קווי בניין, מרווח בין הבתים וגובה מרבי	נספח בינוי מנחה
		אינג' אייל קראוס	8.04.2013	1	---	1: 250	מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(ים)
	מאיר כהן	033079393		מאיור בניה פיתוח והשקעות בע"מ	514518034	גדעון האוזנר 57, ירושלים	02-6798686	054-2155710	02-6783730	cjerusalemcohen@gmail.com	64/40118

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	מאיר כהן	033079393		מאיור בניה פיתוח והשקעות בע"מ	514518034	גדעון האוזנר 57, ירושלים	02-6798686	054-2155710	02-6783730	cjerusalemcohen@gmail.com
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גדעון כץ	016534711	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	116163	ת.ד. 202, אילת	08-6325891	0528-0333833	08-6325897	ek-arch@bezeqint.net
מודד	מוסמך	אלון בן נתן	59087437	אלון בן נתן בע"מ	839	משעול סולית 15, אילת	077-3205030	054-4205030	077-3205030	Alon-map@eilatcity.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	אייל קראוס	22033823	אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	88003	רח' הרטום 14 ירושלים	02-5328814	052-3860113	02-5400433	Ek_roods@netvision.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להקמת 4 בתי מגורים צמודי קרקע במגרש 502 בשכונת נווה מדבר. לשם כך מבוקש שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי למגורים א'. כמו כן מגדירה התכנית זכויות ומגבלות בניה בכדי לאפשר את הקמת הבתים באופן שישתלבו בשכונה הקיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד הקרקע:	מאושר: אזור מסחרי מוצע: מגורים א'
שינוי זכויות בניה:	מאושר: 400 מ"ר שטח עיקרי למסחר וגלריות מוצע: 640 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו-80 מ"ר שטחי שרות.
הגדרת מספר יחיד:	מאושר: 0 (אזור מסחרי) מוצע: 4
הגדרת קווי בנין:	מאושר: עפ"י תכנית בינוי. מוצע: קו בנין קדמי - 5 מ' קו בנין ימני - 2 מ' קו בנין שמאלי - 2 מ' קו בנין אחורי - 3 מ' קווי בנין לבריכות שחיה: קידמי - 1 מ' צדדי - 0 מ'
קביעת הנחיות לבינוי:	קביעת הנחיות לבינוי עפ"י נספח הבינוי המנחה אשר מחייב לעינין קווי הבנין, מרווח בין הבתים והגובה המירבי, על מנת שהבניה החדשה תשתלב עם הבניה הקיימת בשכונה. המרווח בין הבתים יכול שיהיה 5 מ' בין האחד לשני כמצוין בנספח הבינוי, לחילופין יותר להצמיד בתים אחד לשני בזוגות עם קיר משותף ביניהם תוך שמירה על מרווח של 6 מ' בין הזוגות. מצללות:
	בכל יחיד יותר להקים מצללות בשטח של עד 35 מ"ר ומצללה לחניה בשטח של עד 20 מ"ר

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.863
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		640	+640	0	מ"ר	מגורים
		4	+4	0	מסי יח"ד	
		0	- 400	400	מ"ר	מסחר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 ט בלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				502	מגורים א'
				100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 ט בלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
81.32	1,515	מגורים א'		81.32	1,515	אזור מסחרי
18.68	348	דרך מאושרת		18.68	348	דרך מאושרת
100.00	1,863	סה"כ		100.00	1,863	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בתא שטח 502 תותר בניית 4 בתי מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	גגות הבתים יהיו גגות רעפים כדוגמת גגות הבתים הקיימים בשוכנה. שטח גגות הרעפים יהווה לפחות 50% משטח הגגות.
<b>ב.</b>	תותר הקמת מצללות לבתים עד 35 מ"ר לכל יחיד ולחניות בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד. כל המצללות יבנו בפרט אחיד לכל יחידות הדיוור. פרטי המצללות יפורטו בבקשה להיתר הבניה.
<b>ג.</b>	תותר בניית מבנה מגורים בן שתי קומות כאשר גובה הגג לא יעלה על 7.00 מ' מעל מפלס ה- 0.00. תותר סטייה של עד 0.5 מ' ממפלס ה- 0.00 המצויין בנספח הבינוי אשר לא תהווה סטייה מהתכנית.
<b>ד.</b>	תותר בניית גדרות היקפיים כולל בחזית הפונה לרחוב בשילוב אבן לקט מקומית וחומר קל עד גובה 2.0 מ'.
<b>ה.</b>	הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה, המחייב לעניין קווי בנין, מרווח בין הבתים וגובה מירבי. המרווח בין הבתים יהיה 5 מ' בין האחד לשני כמצוין בנספח הבינוי, לחילופין יותר להצמיד בתים אחד לשני בזוגות עם קיר משותף ביניהם תוך שמירה על מרווח של 6 מ' בין הזוגות. סטייה מקווי הבינוי הצידיים והמרווח בין המבנים, יחשבו כסטייה ניכרת מהתכנית.
<b>ו.</b>	קווי הבנין יהיו כמצויין בהוראות התכנית ובתשריט. יותר להקים בריכות שחייה במרחק של 1 מ' מקו בנין קידמי ובקו בנין 0 בצידי המגרש תוך שמירה על אטימה באופן שיבטיח מפני נזקי מים במגרש הגובל.
<b>ז.</b>	יותר להקים מצללה לחניה בחזית המגרש בקו בנין 0.
<b>ח.</b>	מתקנים טכניים כגון דודי שמש ומזגנים ישולבו במבנה באופן שלא יהוו מטריד אסטטי.
<b>ט.</b>	בליטות הצללות וכרכובים עד עומק של 0.8 מ' לא יכללו בשטח הבניה המותר למגורים, כל זאת על מנת לאפשר אחידות עם המבנים הקיימים בשוכנה.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י תכנית 193/03/2: "שטח לדרכים וחניות – ישים לכבישים וחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מתקני אשפה וכדומה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	רוחב פס ההאטה המתוכנן עפ"י נספח התנועה יהיה 6.40 מ'.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיסות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל תא השטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד ימני	צד ימני-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	2	2	5	---	2	7.00	40	2.6	4	48	720	---	---	80	640	1,515	502	מגורים א'

הערות:

1. בכל בית יותר להקים מצללות סה"כ עד שטח של 35 מ"ר ומצללות לחניה סה"כ עד שטח של 20 מ"ר.
2. לבריכות שחיה יותר קו בנין קידמי של 1.0 מ' וקו בנין 0 לצדדים.
3. בליטת גגות עד 0.8 מ' מקו הבנין לא תיחשב כסטיה מקו הבנין.
4. למצללות לחניה יותר לחרוג עד 40% מקו הבנין הקידמי ובלבד שהפיתרון יהיה אחיד לארבעת הבתים.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר**

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.  
 6.1.3 סיכונים סיסמיים:  
 א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.  
 ב. לבקשה להיתר בניה יצורך דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

**6.2 בריכות שחיה**

6.2.1 ע"פי הנחיות משרד הבריאות:  
 א. הבריכה תועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.  
 ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.  
 ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימונע זרימה חוזרת. ממערכת הביוב לבריכה.  
 6.2.2 על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים.

**6.3 תשתיות**

6.3.1 כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.  
**הוראות בנושא חשמל**  
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.  
 ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
 היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	---	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	---	בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.4 היטל השבחה**

6.4.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.5 חנייה**  
 6.5.1 החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועל פי נספח התנועה והחנייה המהווה חלק מתכנית זו. יותר לקרות את החנייה בסככת צל.

**6.6 ניקוז**  
 א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.  
 ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.  
 ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...  
 ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

**6.7 שמירה על עצים בוגרים**  
 א. העתקת העצים הבוגרים בתחום המגרש מותנת בתאום עם הנציג באילת של מינהל פיתוח הקרקע אזור הר הנגב והערבה.  
 ב. להעתקת העצים יידרש ליווי אגרונום ופיצוי ערך נופי של שישה עצים בוגרים והשקייים במתחם ובתאום עם נציגי מחלקת הגינון של עיריית אילת.  
 ג. הוצאת רישיון כריתה / העתקה ותשלום העגרה כמתחייב במינהל פיתוח הקרקע.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 15.4.13	חתימה: מאיור בנייה פיתוח והשקעות בע"מ	שם: מאיר כהן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514518034	ח.פ. 514518034	תאגיד/שם רשות מקומית: מאיור בניה פיתוח והשקעות בע"מ	

תאריך: 17.04.13	חתימה: אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 גולת 88101 טל' 6325891 פקס' 6325897	שם: אדרי גדעון כץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512551169		תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	

תאריך: 15.4.13	חתימה: מאיור בנייה פיתוח והשקעות בע"מ	שם: מאיר כהן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 514518034	ח.פ. 514518034	תאגיד: מאיור בניה פיתוח והשקעות בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 4/193/03/2 שם התוכנית: מגרש 502 שכונת נווה מדבר-אילת. א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ  
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 17.04.03 חתימה: ת.ד. 88101 אילת 202  
 טל' 6325897 פקס' 6325897

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עפ"י תכנית בינוי				---	(1) 1	---	---	---	---	---	400	---	---	---	400	1,515	502	אזור מסחרי

(1) יותרו יציעים בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה.