

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

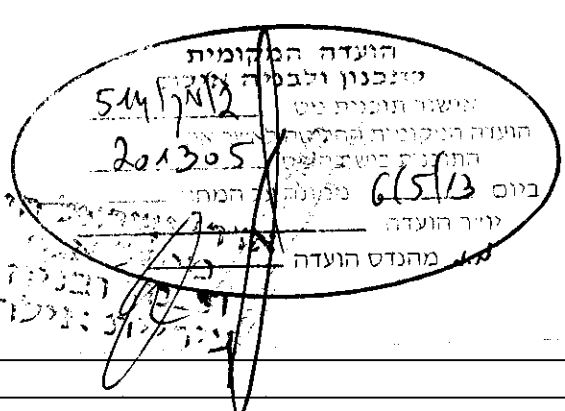
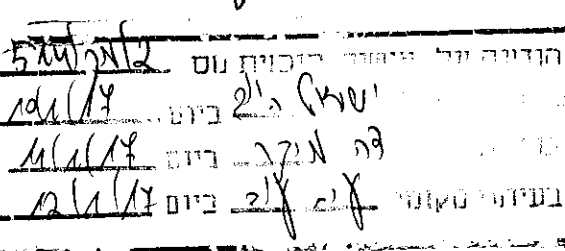
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/514

שם תוכנית: מע"ר אילת (מגרשים 11 ו-12)

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: אילת
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת
 לפי סעיפים: 62 א(א), 1, 62 א(א), 4, 62 א(א), 5 ו- 62 א(א) 6

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

671-mklt-H-C01

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת הקמת מקלט ייחודי דו-תכליתי, זאת כחלק מפיתרון עירוני לפערי מיקלוט הקיימים בעיר ולאור הגישה התומכת בשימוש דו-תכליתי למקלטים המבטיח את תחזוקתם הראויה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מע"ר אילת (מגרשים 11 ו-12)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

514/מק/2

מספר התוכנית

10.061 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

14.07.2016 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 מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1
62 א(א) סעיף קטן 4
62 א(א) סעיף קטן 5
62 א(א) סעיף קטן 6

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בשטח כל התכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**
- קואורדינטה X 385890
קואורדינטה Y 194815
- 1.5.2 תיאור מקום** שד' התמרים, מע"ר אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה באר שבע אילת מע"ר שדרות התמרים --- יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	לא מוסדר	חלק מהגוש	---	49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/מק/439	11,12

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
10/102/03/2 ✓	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 10/102/03/2 פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.	3135	08/09/1988
14/102/03/2 ✓	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 14/102/03/2 פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.	2598	27/05/1991
439/מק/2 ✓	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 439/מק/2 פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.	5977	14.07.2009
101/02/2 ✓	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.	2893	17/02/1983

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קב"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	13	---	14.07.2016	אדר' גדעון כץ		
תשריטת התוכנית	מחייב	1: 500	---	1	14.07.2016	אדר' גדעון כץ		
נספח בינוי	מנחה	1: 200	---	1	14.07.2016	אדר' גדעון כץ		

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 (*)
מנהל	משה צייגר	65087272		קולנוע אילת (באילת) בע"מ	ח.פ. 510460553	שדי התמרים 52, ת.ד. 214, אילת	08-6373176		08-6371593	cinemaeilat@barak.net.il	
מנהל	משה צייגר	65087272		אילת צנטר בע"מ	ח.פ. 510619570	שדי התמרים 52, ת.ד. 214, אילת	08-6373176		08-6371593	cinemaeilat@barak.net.il	

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
ל.ר.										

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
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		קיריית הממשלה רח' התקווה 4, באר-שבע	08-6264333		08-6264250	
חוכר	מנהל	משה צייגר	65087272	קולנוע אילת (באילת) בע"מ	ח.פ. 510460553	שדי התמרים 52, ת.ד. 214, אילת	08-6373176		08-6371593	cinemaeilat@barak.net.il
חוכר	מנהל	משה צייגר	65087272	אילת צנטר בע"מ	ח.פ. 510619570	שדי התמרים 52, ת.ד. 214, אילת	08-6373176		08-6371593	cinemaeilat@barak.net.il

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 בע"מ (1997)		ת.ד. 202, אילת	08-6325891	052-8033383	08-6325897	Ek-arch@bezeqint.net
מודד	מוסמך	ויטלי סוסניצקי	307172635	מדידות אילת הנדסה		ת.ד. 200, אילת	08-6323122		08-6323124	Vitaly-medidot1@bezeqint.net

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**

מטרת תכנית זו הינה הגדלת תא שטח מס' 12 ב-246 מ"ר ע"י חלוקת מגרש מספר 11 ואיחוד חלק זה עם תא שטח 12. זאת על מנת לאפשר בניית מקלט דו-תכליתי תת-קרקעי. כל זכויות הבניה של תא שטח 11 הקיים ישארו בתא שטח 11 החדש המוקטן. הגדרת קווי בנין עיליים ותחתיים לתאי שטח 11 ו-12. הוספת עד שתי קומות עיליות וקומת מתקנים בתחום תא שטח מס' 12 המהווים חלק מהמקלט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. חלוקת תא שטח מס' 11 ואיחוד שטח של 246 מ"ר לתא שטח מס' 12 בהסכמת בעלים ללא העברת זכויות בניה יחסיות לתא שטח 12, עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 1: "איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע...".
 ב. הגדרת מספר הקומות מעל הקרקע בתא שטח מס' 12. מותר 4 קומות מתחת לקרקע. מוצע 4 קומות מתחת לקרקע ועד שתי קומות מעל לקרקע וקומת מתקנים טכניים. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
 ג. ניווד שטחים בין מפלסים בתא שטח מס' 12: ניווד 150 מ"ר שטח עיקרי ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 ו-6.
 ד. קביעת קו בנין עיליים ותחתיים בתאי שטח 11 ו-12 כמסומן בתשריט:
 בתא שטח 12 יותר קו בנין תחתי אפס בכל צידי המגרש. מעל לקרקע יותר קו בנין אפס מימין לכיוון מגרש מס' 2 וקו בנין אפס קידמי חלקי (כמצוין בתשריט) לכיוון שדי התמרים על מנת לאפשר יציאה מהמקלט לרחוב. קו בנין שמאלי לא יפחת מ-6.4 מ'.
 בתא שטח 11 יותר קו בנין תחתי אפס בכל צידי המגרש. מעל לקרקע יותר קו בנין קידמי 5.0 מ' וביתר צידי המגרש קו בנין 0. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 10.061

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		11,750	0	11,750	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 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	11,12	

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 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	10,061	מסחר		100%	10,061	מסחר
100%	10,061	סה"כ		100%	10,061	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם למפורט בתכנית מס' 10/102/03/2.	.א.
הוראות	4.1.2
בהתאם לתכנית מס' 10/102/03/2.	.א.
<p>ב. בתא שטח 12 יותר להקים מבנים בשתי קומות וקומה טכנית למתקנים - כאשר הם בצמידות למבנה הקיים במגרש מס' 2. במידה והמבנים אינם צמודים למבנה הקיים במגרש מס' 2 יותר להקים קומה אחת וקומה טכנית למתקנים, ובלבד שהגובה הכולל, לרבות מעקות, ואמצעי מיסוך אקוסטי לא יעלה על 6.00 מ' מעל מפלס המעבר לציבור ליד כל מבנה.</p>	.ב.
<p>ג. במבנים בתא שטח מס' 12 שאינם צמודים למבנה הקיים במגרש 2 תחול חובה לפיתרון ויזואלי ואקוסטי למתקנים בקומה הטכנית בכל החזיתות של הקומה הטכנית כולל לחזית החמישית.</p>	.ג.
<p>ד. תותר בניה בקו בנין 0 בתא שטח 11 לכיוון תא שטח 12 – כולל פתיחת חלונות גם בקו בנין 0. כמו כן יותרו בקו בנין 0 פתחים לצורך יציאות וכניסות למבנה בתא שטח 11 אל ומתא שטח 12. בשום מקרה לא תיחסם האפשרות לצאת מהמבנה בתא שטח 11 לשטח בתא שטח 12.</p>	.ד.
<p>ה. ברצועה בין קווי הבנין של תא שטח מס' 11 ותא שטח מס' 12, לאורך הגבול המשותף של שני תאי השטח, יתאפשר מעבר חופשי ומתמיד לציבור. רוחב הרצועה הזאת לא יפחת מ- 6.40 מ' באזור השטח שהועבר לפי תכנית זו מתא שטח 11 לתא שטח 12 ולא יפחת מ- 5.00 מ' באזורים אחרים.</p>	.ה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר	11	8,506	מסחר 10,000 משרדים: 1,500	(1)	(1)	(1)	11,500 (2)	135.20% (2)	---	---	---	4	5	0 (4)	0	0	
	12	1,555	150	(1)	100	(1)	250 (2)	16.08% (2)	---	---	(3)	+ 2 קומת מתקנים	4	תחתי 0	תחתי 0	תחתי 0	תחתי 0
עילי כמצוין בתשריט													תחתי 0	תחתי 0	תחתי 0	תחתי 0	

הערות:

- (1) עפ"י סעיף 11.2 בתכנית 10/102/03/2 : "בחישוב אחוזי הבניה ילקחו בחשבון כל השטחים הבנויים למעט: מקלטים וחניה מקורה, חדרי מכונות, מעברים ציבוריים מקורים".
- (2) סה"כ שטחי בניה עיקריים – ללא שטחי שרות.
- (3) תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה, ובתנאי שלא יחרגו מהגבלות הגובה הקבועות לתא שטח מס' 2 כמוגדר בתכנית 2/מק/439 ובכפוף לסעיף 4.1.2 ב' ו- 4.1.2 ג' לעיל.
- (4) בהתאם לתשריט ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ד' לעיל

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	סיכונים סיסמיים
תמ"א 38 –	
א.	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחד התנאים הבאים:
<p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
ב.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
6.2. חניה	
החניה תהיה בהתאם לתקן החניה עפ"י הוראות תכנית מתאר לעיר אילת בתחום מגרש מס' 2.	
6.3. היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל כחוק.	
6.4. חלוקה ורישום	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	
6.5. הגבלות בניה בגין נמל התעופה אילת	
6.5.1	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים מר"מ 1 הנובעות מקיומו של ש"ת אילת.
6.5.2	הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים טכניים על גג המבנה וכו' הינו עפ"י תכנית מס' 2/מק/439.
6.5.3	תכליות ושימושים המחויבים בבניה אקוסטית עפ"י תמ"א/15, ימוגנו במיגון אקוסטי בהתאם לנספח האקוסטי בתמ"א/15 "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים" אשר יצורף למסמכי היתר הבניה/בקשות להקלה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכים אלה.
6.5.4	תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
6.5.5	תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.6 תשתיות

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

לא יינתן 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' 8.50 מ'	5.00 מ' ---	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' ---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ה.		

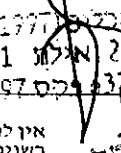
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

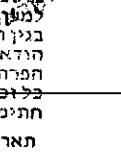
8. חתימות

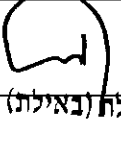
מגיש התוכנית	שם: משה צייגר ת.ז. 65087272	חתימה: 	תאריך: 4.11.2016
	תאגיד: קולנוע אילת (באילת) בע"מ	קולנוע אילת (באילת) בע"מ	מספר תאגיד: 510460553

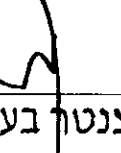
מגיש התוכנית	שם: משה צייגר ת.ז. 65087272	חתימה: 	תאריך: 4.11.2016
	תאגיד: אילת צנטר בע"מ	אילת צנטר בע"מ	מספר תאגיד: 510619570

עורך התוכנית	שם: אדרי גדעון כץ	חתימה: 	תאריך: 6.11.16
	תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	ת.ד. 202 אילת 88101 טל 0375891377 פקס 0325897632	מספר תאגיד: 512551189

אין לנו התנגדות עקרונית להצגת התאגיד בתאגיד שנתון 2016. חתימת בעל עניין
 רשונה התכנון המוצגת. חתימת בעל עניין
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין לה חשיבות עליונה כל זכות
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית. חתימת בעל עניין
 תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מהאים ביום 10.11.16 חתימתנו זו
 אף במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון הוא כל רשות
 להעביר את השטח לבעל עניין אחר.
 למען הסר ספק מודעת כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
 בגין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על התוכנית הזרה או
 הידאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרשש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על
 כל זכות אחרת. עומדת לנו סמכותם באישור וע"מ כל דין שכן
 חתימתנו ניתנה מי שהתאגיד חבט תכנונית.
 רשות מקרקעי ישראל - ס'תכדוים

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה: 	תאריך: _____
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: _____	רשות מקרקעי ישראל - ס'תכדוים

בעל עניין בקרקע	שם: משה צייגר ת.ז. 65087272	חתימה: 	תאריך: 4.11.2016
	תאגיד: קולנוע אילת (באילת) בע"מ	קולנוע אילת (באילת) בע"מ	מספר תאגיד: 510460553

בעל עניין בקרקע	שם: משה צייגר ת.ז. 65087272	חתימה: 	תאריך: 4.11.2016
	תאגיד: אילת צנטר בע"מ	אילת צנטר בע"מ	מספר תאגיד: 510619570

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 514/מק/2 שם התוכנית: מע"ר אילת (מגרשים 11 ו-12)

ת.ד. 202 אילת 88101
טל 0525891 6575897

עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 6.11.16 חתימה:

עפ"י תכנית 439/מק/2

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (אבסולוטי)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה (כוללים %)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
					4		---	---	---	(2) 131.4	(2) 11,500	(1)		(1)	מסחר: 10,000 משרדים: 1,500	8,752	11	מסחר
0	0	0	5	4	---		---	---	---	(2) 19.1	(2) 250	(1)	250	(1)	---	1,309	12	

הערות:

- (1) עפ"י סעיף 11.2 בתכנית 10/102/03/2: "בחישוב אחוזי הבניה ילקחו בחשבון כל השטחים הבנויים למעט: מקלטים וחניה מקורה, חדרי מכוונת, מעברים ציבוריים מקורים".
- (2) סה"כ שטחי בניה עיקריים – ללא שטחי שרות.