

3 ח'נ'פ' / 8 ז'ע

1

4018363

רח' 44/5 דף מס' 1 מתוך 8 דפים

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
07.09.2010
נתקבל
תכנון בניין ערים

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

מחוז המרכז

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 17.10

18.10.10

מרחב תכנון מקומי רחובות

תאריך
מתכנן המחוז

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רח' 5/44

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

משרד הפנים סינון תכניות מס' רח' / במ' / 3/44 ורח' / 3/44 א'

משרד הפנים
מחוז מרכז
03 10 2010
נתקבל
תיק מס':

חתימות:

חתימת היועם:



חתימת בעלי הקרקע:

לוטן אודינכליס

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 5/44
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/10/10 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 5/44
בשיבה מס' 1114. מיום 17.10.10
לחברי תכנית או לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקיד/לאשר
יו"ר הועדה
ממלא

- | | |
|----------|-----------------|
| 24/11/08 | תאריך : |
| 09/02/09 | 06/12/04 |
| 30/04/09 | 14/03/05 |
| 25/02/10 | 23/02/06 |
| 19/07/10 | 13/07/06 |
| 05/09/10 | 03/08/06 |
| | 21/02/07 |
| | 28/05/07 |
| | 26/03/08 |
| | 06/04/08 - מת"א |

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רח' 5/44

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

שינוי לתכנית מס' רח' /במ/ 3/44 ורח' /א/ 3/44

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רח' 5/44, תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן: "התכנית"), שנוי לתכנית מס' רח' /במ/ 3/44 ורח' /א/ 3/44 (להלן: "התכנית הראשית").

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 8 דפי הוראות כתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2.2 גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט").
 - 2.3 נספח בינוי מנחה [כלול בתשריט] - לצורך הנחיה בלבד [למעט המפורט בסעיף 16 - גמישות].
 - 2.4 נספח תנועה מנחה [מחייב לענין תקן התניה].
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כזה בתשריט המצורף אליה.

מקום : גוש : 3698
חלקה : 7
מגרשים : 501-509
שכונת אושיות – רחובות.

4. גבולות התכנית:

משני צידי שדי הקיבוצים : מדרום שכונת אושיות, מצפון – שכונת שעריים, במערב – רח' הרצל, במזרח – רח' מדר.

5. שטח התכנית:

47.2 ד' דונם.

6. יוזם התכנית:

עיריית רחובות.

7. בעלי הקרקע:

האוניברסיטה העברית בי-ם

מרחוב אהליאב 4, ירושלים 94467, טל': 02-5383438.

עיריית רחובות

8. עורך התכנית:

לוטן אדריכלים-מרחוב ויסוצקי 16 ת"א. טל': 03-5442115, רשיון מס' 29931

9. מטרת התכנית:

- 9.1 הפיכת חלק ממגרשי המגורים לשטח ציבורי פתוח וריכוז הבניה הרוויה במתחם אחד ובו 3 מגרשים למבני מגורים גבוהים עם שטח פרטי פתוח משותף וכן הגדלת מספר היחידות המותר בתכנית וזאת ע"י:
- 9.2 שינוי יעוד המגרשים שמדרום לשד' הקיבוצים והגדלת ההקצאות לצרכי ציבור ע"י הפיכתם לשטח ציבורי פתוח ודרכים.
- 9.3 שינוי הבינוי הקיים בתכנית הראשית והגדלת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית מ-204 ל-292 יחיד.
- 9.4 קביעת זכויות בניה, עקרונות לבינוי והוראות לבניה ופיתוח השטח.
- 9.5 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

10. שימושי קרקע והוראות בניה:

10.1 **אזור מגורים מיוחד:** בשטח המסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה תותר בנית 292 יחידות דיור ב-6 מבנים בתנאים הבאים:

10.1.1 זכויות בניה:

א. במגרשים 501 ו-502 תותר הקמת 2 מבנים בכל מגרש כמפורט להלן: מבנה דו-אגפי הכולל אגף נמוך בן 4 קומות + אגף גבוה בן 8 קומות, שניהם מעל קומת כניסה + קומת גג ומבנה בן 14 קומות + 2 קומות גג מעל קומת כניסה גבוהה בהתאם לתשריט ולטבלת זכויות הבניה. גבהם המירבי של מבנים אלו לא יעלה על 130 מ' מעל פני הים כמפורט בנספח הבינוי.

ב. במגרש 503 תותר בניית 2 מבנים בני 9 קומות ע"י קומת כניסה בהתאם לתשריט ולטבלת זכויות הבניה.

ג. תותר העברת יחידות דיור בין מגרשי הבניה בתנאי עדכון תכנית הבינוי באישור הועדה המקומית ועמידה בתקני החניה ובתנאי שלא יתווספו קומות לבניינים הסמוכים לגבולה הצפוני של התכנית.

ד. בגבול הצפוני של התכנית תוקם גדר הפרדה בגובה של 2 מ' ולאורכה תנטע שדירת עצים בוגרים.

10.1.2 קוי בנין:

א. לחזיתות - כמסומן בתשריט ובטבלת הזכויות.

ב. לצדדים, לאחור ולכוון השפ"פ - כמסומן בתשריט וכן בהתאם לקוי הבינוי המנחה.

ג. תותר הבלטת מרפסות בלתי מקורות לתחום קוי הבניה עפ"י התקנות.

ד. קוי הבינוי המנחים - המסומנים בתשריט מתארים עקרונות לנסיגה מקוי הבניה ובהתאם להם יתוכננו המבנים.

ה. בבניינים עם קיר משותף יש להקפיד על הפרדת גושי המבנים בחזית הקדמית ע"י חרץ הפרדה במידות של 3/1.5 לפחות כמפורט בנספח הבינוי.

10.1.3 דירות גג:

דירות הגג יבנו בהתאם למסומן בחתכים ולפי העקרונות הבאים -

א. תחול חובת נסיגה ממשגרת הבניה של 2.5 מ' לפחות מהחזית הראשית הפונה לכביש.

10.1.4 דירות גן:

א. תותר בניית דירות גן בשטח התכנית.

ב. שטח הגינה המוצמדת לדירת גן לא יעלה על 80 מ"ר, תותר בניית גדרות הפרדה בנויות בגובה של 1.6 מ' ומעליהן גדר מסגרות עד לגובה של 2.0 מ' או עפ"י תכנית הפיתוח.

10.1.5 מרתפים:

א. תותר הקמת 2 מרתפים בקונטור המגרשים למעט במירווח הקדמי הפונה לרחוב מדר, לשד' הקיבוצים ולרחוב החבורה לצרכי חניה, איחסון, חדרי מכונות ושירותים לדיירי הבנין לרבות

- חדרי ספורט ופנאי. בתחום השטח הפרטי הפתוח במגרשים 501, 502, 503 א' תותר הקמת מרתפים בתכנית מירבית של 35% משטחו.
- ב. תותר הצמדת מחסן דירתי כמפורט בטבלת הזכויות ומקומות חניה לדירות עפ"י התקנות, פרט לכך יהיה המרתף רכוש משותף של כל היחידות הדיור בבנין.
- ג. תותר הקמת מרתף שלישי לצורך חניה בלבד.
- ד. תותר הגבהת חלל המרתפים מעל לגובה של 2.2 מ' לצורך העברת תשתיות.
- ה. תקרת המרתף הבולטת מקוי הבנין תושקע עפ"י תכנית הפיתוח ע"מ לאפשר גינון ונטיעות עליה.

10.2. שטח פרטי פתוח

- א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה יהווה שטח פרטי פתוח ולא תותר בו כל חניה עילית או בניה על-קרקעית למעט מצללות לשימוש דיירי הבנינים, מתקני משחקים ופתחים לתשתיות תת-קרקעיות.
- ב. בתחום השטח תותר הקמת מרתפי חניה בשטח של עד 35% ובתנאי שתקרת המרתף תהיה בעומק של לפחות 0.6 מ' מתחת לפני הקרקע עם בתי גידול בגובה 1 מ' למתן אפשרות לגינון-הכל עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לפחות 65% משטח השפ"פ ישאר פנוי מבינוי ויפותח כשטח ציבורי פתוח כולל נטיעת עצים.
- ד. תותר זכות גישה לשפ"פ לרכב תחזוקה ושרות.

10.3. שטח ציבורי פתוח:

- השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ולא תותר בו כל בניה למעט מצללות, מתקני משחקים לילדים ותשתיות ציבוריות תת-קרקעיות.

10.4. שטח בנייני ציבור

- א. בשטח המסומן בתשריט בצבע חום תותר הקמת בנייני ציבור כמפורט להלן:
1. במגרש 506 – בית כנסת.
 2. במגרש 508 – בית ספר וגני ילדים.
 - ב. זכויות הבניה – עפ"י התשריט וטבלת זכויות הבניה.

- ג. ניתן יהיה לחלק את המגרשים בחלוקת משנה עפ"י יעודיהם השונים, תוך הבטחת מעברים בין המגרשים. במקרה כזה ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 בין שניים או יותר מגרשים.

10.5. שטח למתקני אספקת מים:

- א. השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב משורטט משמש למתקני שאיבה ואספקת מים.
- ב. זכויות הבניה – עפ"י התשריט וטבלת זכויות הבניה.
- ג. הגבלות בניה: במרחק של 66 מ' מהקידוח אסורה כל בניה, התקנה או פעולה העלולה לזהם את מקור המים.
- ד. מערכות ביוב: ברדיוס של 122 מ' סביב קידוח מי שתיה כל מערכות הביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות באיזורים רגישים.
1. צנרת הביוב הפרטית בחצרות והציבורית ברחובות תהיה מפ.ו.ו. סי למיים דרג 6 עם מחברי לחץ או מחומר אחר עפ"י דרישת מהנדס העיר.
 2. כל השוחות הפרטיות והציבוריות תהיינה עם תחתית יצוקה מראש.
 3. חיבורים בין השוחות, כניסות לשוחות וחיבורי הצנרת יבוצעו עפ"י הנחיות היצרן ובתיאום עם מחלקת המיים של העירייה.
- ה. טיפול אקוסטי למכון השאיבה יובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה האיזורית במסגרת הבקשה להיתר בניה של מבני המגורים.

10.6. מגרש מיוחד:

- השטח המסומן בתשריט בצבע ורוד משורטט מיועד לאנדרטה. שטח זה יפותח ויגונן ולא תותר בו כל בניה למעט ריהוט רחוב או מתקני תשתית תת-קרקעיים.

11. תנועה חניה:

- 11.1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה של 1:1.5 בתוספת של 25% לחניות אורחים בתחום המגרשים ולאורך היקף הכבישים.
- 11.2. החניה בשטחים המיועדים למבני ציבור תהיה עפ"י תקן החניה הנדרש למבנים אלו.
- 11.3. כניסות לחניה תהיינה עפ"י הנחיות נספח התנועה, לא תותר כניסה למגרשי הבניה מרחוב הרצל או משדרות הקיבוצים.
- 11.4. דרכי הגישה לחניונים, הרמפות ורדיוסי הפנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה.
- 11.5. בשטח בניני הציבור ניתן יהיה להרחיב את תחום המדרכות אל תחום מגרשי הבניה לצורך הסדרי התנועה.

12. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 12.1. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הכנת תכנית פיתוח לכל שטח התכנית לרבות השפ"פ ושטחי הגינות במגרשים אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את תנוחת הבנינים ומפלסי הקרקע המתוכננים, פירוט גדרות ופתוח חצרות, פתרון לחניות, ניקוזים, צוברי גז וכיוב'.
 - 12.2. חומר הגמר העיקרי לבנינים יהיה אבן נסורה או שיש.
 - 12.3. ניתן יהיה לשלב בחיפוי חמרי גמר משניים מחמרים עמידים דוגמת זכוכית, מתכת, טיח דיקורטיבי או כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.
 - 12.4. במסגרת הבקשה להיתר בניה ינתנו פתרונות למערכות הסולריות, למסתורי הכביסה, למערכות התשתית על הגגות לרבות אנטנת לויין אחת לכל בנין ולשילוב מנועי יחידות מיזוג אויר במסתורי הכביסה.
 - 12.5. כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות, תותר העברת תשתיות בכל יעודי הקרקע.
 - 12.6. לא ניתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
 - 12.7. הבקשה להיתר בניה תכלול את מקומות החניה לאורחים אשר בשטח המגרש וכן את הסדרת החניה הציבורית בכבישים הגובלים עם המגרש המבוקש.
 - 12.8. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית ניקוז והחזרת מי נגר עילי לקרקע טבעית או לבורות חילחול בהתאם לדרישת הועדה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו וכן אישור נספח ביוב ע"י משרד הבריאות. לפחות 20% משטח המגרשים יותר פנוי לצורך חילחול מי נגר עילי עפ"י הוראות התממ"מ והוראות תמ"א 34/ ב' 4/ לנושא ניקוז וחילחול נגר עילי.
 - 12.9. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון.
 - 12.9.1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 - 12.9.2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
 - 12.9.3. הגובה במירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכי"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א.
 - 12.9.4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 - 12.9.5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

13. איכות הסביבה:

13.1. מיגון אקוסטי:

- לצורך הפחתת רעש בתחום התכנית יבוצע מיגון אקוסטי למבנים כמפורט להלן:
- קירות החוץ יהיו קירות מסיביים או קירות עם $I_a=50$ DB.
 - החלונות יהיו חלונות ציריים או חלונות כנף לפתיחה עפ"י חו"ד יועץ האקוסטיקה (לא יותר שימוש בחלונות הנגררים לכיס בקיר).
 - החלונות והדלתות יכילו פרופילי אטימה בכל היקפם.
 - הזיגוג בחדרי המגורים יהיה דו שכבתי דהיינו שתי שכבות של זכוכית בעוביים שונים 4-6 מ"מ המודבקות ביניהן ע"י שכבת פי.ו.ו. כפולה בעובי מיני של 0.76 מ"מ. הזיגוג בחדרי השירות ובשירותים יורכב כזכוכית יחידה בעובי 6 מ"מ. הזוגיות תורכבה במסגרותיהן בצורה גמישה ע"י הלבשת פרופיל "ח" מנאופרן בהיקף הזכוכית.
 - הבקשה להיתר הבניה תפרט תשתית למיזוג אוויר למבנה.
 - מומלץ להתקין הצללות סביב פתחים בחדרים רגישים.
 - בבנייני ציבור יחולו בנוסף הדרישות כמפורט להלן:
 - יש לתכנן הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש מכיוון ציר הטיסה.
 - בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד ע"י טיפול אקוסטי.

13.2. חדרי שנאים:

- חדרי שנאים יתוכננו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יש להציג מפה המפרטת קו חשיפה של 2 מיליגאוס סביב מתקן חדר שנאים.

14. יחס לתכניות אחרות:

- על תכנית זאת יחולו הוראות תכנית מתאר רח/במ/ 3/44 למעט השינויים שנקבעו ע"י תכנית זו, הוראות תכנית מתאר רח / 3/44 /א ישארו ללא שינוי.
- הוראות תכניות רח/2000 ג', רח/2000 ב/1 ו-רח/2000 ה' לא יחולו בתחום התכנית.
- התוכנית כפופה להוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן-גוריון. על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה.
- היה ונתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

15. שלבי ביצוע:

- ניתן יהיה להוציא היתר בניה נפרד לכל אחד מהבנינים על-פי הנחיות תכנית זו בכפוף למפורט להלן:
- לצורך אבטחת אפשרות ביצוע המרתף וגישה אליו של כל אחד מהבנינים שיבנו בכל אחד משלבי הביצוע לא תותר בנית מרתפים במגרשים 501 ו-502 בתחום זכות המעבר המסומנת לאורך גבול הצפוני של התכנית, וזאת עד להשלמת הבניה במגרש 503.
- ינתנו פתרונות מפורטים לסידורי החניה, למיקום תחנת הטרינספורמציה, ולמתקני האשפה וכן לנגישות אליהם בכל אחד משלבי הבניה על המגרש ופתרונות אלו יעוגנו בהיתר הבניה.

16. גמישות תכנונית:

- נספח הבינוי משמש להנחיה בלבד למעט גבהי הבנינים, החיבור ביניהם וקוי הבנין. מיקום המבנים בתחום המגרש, קוי הבינוי והיחס ביניהם הינם מנחים בלבד.
- הגדלת מספר היחידות וגובה המבנים יהוו סטייה נכרת מהוראות התכנית.
- נספחי הבינוי והתנועה יהיו מחייבים לענף החניות.

17. אחזקת המבנים:

- 17.1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה המצאת התחייבות ע"י היום להתקשרות עם חברה לניהול ואחזקת המתחם הכולל מגרשים 501, 502, 503, 501 א', 502, 503 א', 503 א'.
- 17.2. לא תנתן תעודה לחיבור הבנינים לאספקת מיים וחשמל בטרם תוקם ותפעל חברת אחזקה וניהול לחניונים ולשטחי הגינון.

18. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

19. רישום שטחים ציבוריים והפקעות:

- 19.1. שטחים הכלולים בתכנית והמיועדים למבני ציבור [506, 508, 509], לשטחים ציבוריים פתוחים [507] ולדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ וחפשיים מכל שימוש, חזקה או שעבוד כלשהו.
- 19.2. תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח העל-קרקעי של השפ"פ ובשטחי המגרשים כמסומן בתשריט.
- 19.3. זכויות מעבר לתשתיות ולדרכי גישה בין מגרשים ירשמו בלשכת רשם המקרקעין עפ"י המפורט בתכנית זו בדרך של קבלת זיקת הנאה או בדרך אחרת.
- 19.4. מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש פרטי בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית.
- 19.5. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.
- 19.6. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

20. זמן לביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

21. טבלת זכויות הוראות בניה:

סה"כ יח"ד	יחיד במגדש	קוי בנין	גובה (מ')	מס' קומות	בניה			זכויות			על -	תכנית	מס' מבנים	שטח מקורב	מגדש	יעוד	מצב קיים
					מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	תת- עיקרי	קרקעי	קרקעי							
204	כמפורט בתשרי	5-5-6	כמפורט בתשרי	כמפורט בתשרי	100% משטח המגדש	שרות	עיקרי	שרות	10% משטח הקומה+ממ"ד +ק"ע. על הגג- 10% משטח הקומה	30% מהשטח הבנוי בקומה. על הגג 10%.	30	כמפורט בתשרי	כ-22 ד'	501-508	מגורים מיוחד גבוה	מצב קיים	
			14	3	100%			30% מהשטח הבנוי בקומה. על הגג 10%.	90%		30	כמפורט בתשרי	כ-12 ד'	כמפורט בתשרי	שטח לבניני ציבור		
			5	1					60%		2	כמפורט בתשרי	כ-0.6 ד'	כמפורט בתשרי	שטח למתקנים טכניים		
292	110	כמפורט בתשרי ובנספח הבינוי	כמפורט בנספח הבינוי	במגדשים 501,502 עד 14 קומות +גג מעל קומות בניסה. במגדש 503-גג עד 9 ק' +גג מעל קומות בניסה. כמפורט בסעיף 10.1.1	עד 200% תותר הקמת מרתף שלישי לצרכי חניה בלבד.	עד 2 ^ט מ"ר	ליחיד לצרכי פנאי וספורט (כולל בשטח הכולל של המרתפים)	30 מ"ר לכל יחיד + קומת עמודים בשטח תכנית הבינוי.	110 מ"ר במוצע לכל יחיד ובסה"כ - 32,120 מ"ר. ^ט 50 מ"ר למשרדי חברת ניהול.	30	2	כ-12 ד'	501	מגורים מיוחד	מצב מוצע		
	110	לעניין זה.									2	כ-14.9 ד' [4 שפ"9]	502				
	72										2	כ-14.35 ד' [4 שפ"9]	503				
			14	3	100%			10% מהשטח הבנוי בקומה. על הגג 10%.	90%		45	כמפורט בתשרי	כ-12 ד'	506-508	שטח לבניני ציבור		
			5	1					60 מ"ר		2	כ-0.6 ד'	505		שטח למתקנים טכניים		

[1] בקומת הכניסה תותר הקמת דירות גן ומבני שירות לדיירי הבנין לרבות משרדי חברת ניהול במגדש 503.
 [2] בקומת המרתף תותר הקמת מחסנים בשטח מירבני של 6 מ"ר ליחיד, מתקנים טכניים וחדרי פנאי וספורט לשימוש כולל הדיירים, לא תותר המרתף שטחים אלו לשימוש אחר.
 [3] ממבואת הכניסה יקומת עמודים יכול שתהייה בגובה של 2 קומות ובלבד שלא יחול שינוי בגובה הכולל של הבנין.
 [4] גובה המירבי של המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 130 מ' מעל פני הים.