

4022499

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



### הוראות התוכנית

משרד הפנים מחוז מרכז	תוכנית מסי נס/מק/5/96
3.07.2014	שם תוכנית: מתחם היקב
נתקבל תיק מסי	מחוז: מרכז מרחב תכנון מקומי: נס-ציונה סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתו"ב נס-ציונה 5/96/מק אישור תכנית מסי הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 201/402 ביום 14/7/14</p> <p>מסמך על המחו"ת הועדה מסמך הועדה ת"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית נס/96/3 המאושרת כוללת בהוראותיה הנחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה. התכנית המוצעת חלה על חלק ממתחם המוגדר בתכנית נס/96/3 כמתחם א'. התכנית כוללת חלוקה למגרשים, תוספת יחיד ללא תוספת שטח, תוספת קומה בחלק מהמבנים, קביעת קווי בניין והסדרי תנועה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

מתחם היקב

שם התוכנית

נס/מק/5/96

מספר התוכנית

5.475 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2 מספר מהדורה בשלב

19.05.2014 תאריך עדכון המהדורה

יפורסם  
ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית**

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 8, 9

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

קואורדינטה X 182300  
קואורדינטה Y 349350

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נס ציונה

התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות רחובות

יישוב נס ציונה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה יד אליעזר  
רחוב אין  
מספר בית אין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3641	• מוסדר	• חלק מהגוש	146	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/96/3	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08.07.2010	י.פ. 6105	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התכנית נס/96/3 ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	• שינוי	נס/96/3
2.11.1972	י.פ. 1874	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התכנית נס/1/1 ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	• שינוי	נס/1/1
27.2.1992	י.פ. 3978	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התכנית נס/2/1 ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	• שינוי	נס/2/1
20.10.2003	י.פ. 5231	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1/ב', וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	• כפיפות	נס/2/1/ב'
27.12.2005	י.פ. 5474	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמ"א 35, וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	• כפיפות	תמ"א 35
18.05.2005	י.פ. 5397	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמ"א 38 על תיקוניה, וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	• כפיפות	תמ"א 38 על תיקוניה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	19.05.2014	-	15	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב חפץ	19.05.2014	1	-	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
		דב חפץ	19.05.2014	1	-	1: 500	• מנחה	נספח בינוי
		דן אורמן	29.05.2014	-	7	-	• מחייב	טבלת איזון
		צבי פרליס	19.05.2014	1	-		• מנחה	נספח עצים בוגרים
		צבי פרליס	19.05.2014	1	-		• מנחה	נספח עצים בוגרים
		דב חפץ	19.05.2014	-	1	-	• רקע	זכויות בניה מאושרות

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 (י)
	פנחס מלכה			מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	ח.פ. 511794315	רח' הכשרת הישוב 5 ראשלי"צ	03- 9525859		03- 9585861		

## 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
	פנחס מלכה			מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	ח.פ. 511794315	רח' הכשרת הישוב 5 ראשלי"צ	03- 9525859		03-9585861	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			קרן קיימת לישראל	ח.פ. 500101761	דרך מנחם בגין 125, תל אביב	03-7632222		03- 7632132	
• חוכר			מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	ח.פ. 511794315	רח' הכשרת הישוב 5 ראשלי"צ	03-9525859		03- 9585861	
• חוכר	אלי רכס		חברת טילון בע"מ	ח.פ. 51054999	רח' בן גוריון 55, נס ציונה	08-9405407		08- 9403017	

מעוז דניאל  
 מעוז דניאל  
 חברה קבלנית לבניה בע"מ  
 חברה קבלנית לבניה בע"מ

מעוז דניאל  
 חברה קבלנית לבניה בע"מ

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	שאול זילברמן 34 רחובות	ח.פ. 51-236772-3	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	22578	06442455	דב חפץ	אדריכל	• עורך ראשי
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507	-	03-9654095	רח' רוטשילד 102, ראשליצ		מזור מדידות בע"מ	552	5092312	אביגדור מזור	מודד	• מודד
ormandan@012.net.il	08-9463620	-	08-9460871	רחוב הגרא 11 רחובות		אורמן דן הנדסה ושמות מקרקעין	221	50550524	דן אורמן	שמאי	• שמאי
zvi.perlis@gmail.com	08-9462033		08-9461516	רחוב אחד העם 7, רחובות		אומדה - שמאות מקרקעין וחקלאות	-	030319693	צבי פרליס	אגרונום	• אגרונום



**1.9 הגדרות בתוכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. איחוד וחלוקת מגרשים עפ"י סעיף 62.א.א.1.
2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62.א.א.4.
3. תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 62.א.א.8.
4. קביעת הוראות בניה, תוספת קומה עפ"י סעיף 62.א.א.9.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה.
2. קביעת קווי בניין: קו בניין קדמי גדל מ-5 מ' ל-7 מ', קו בניין צידי גדל מ-3 מ' ל-5 מ', קו בניין בין מבנים גדל מ-8 מ' ל-10 מ'.
3. תוספת 6 יח"ד לחלקה 146 כך שיהיו 63 יח"ד בתחום התכנית במקום 57 יח"ד.
4. תוספת קומות המותרות בהקלה בתא שטח 100, כך שיהיו 10 קומות (ק+8+קומת גג) במקום 8 קומות (ק+6+קומת גג), שינוי גובה המבנה מ-33 מ' ל-40 מ'.
5. הפחתת קומות בתא שטח 101, כך שיהיו 7 קומות (ק+5+קומת גג), במקום 8 קומות (ק+6+קומת גג).
6. הבטחת הריסת מבנים המיועדים להריסה בת.ב.ע התקפה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.475 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6,270	-	6,270	מ"ר עיקרי	מגורים
		63	+6	57	מסי יח"ד	

**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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות	101,100	מגורים ג'

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%	5475	מגורים ג'		100%	5475	מגורים מיוחד
100%	5475	סה"כ		100%	5475	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	בהתאם ליעוד מגורים מיוחד בתכנית נס/3/96 בתוקף.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א</b>	קו בניין מינמלי בין מבנים יהיה 10 מ'.
<b>.ב</b>	בהתאם להוראות התכניות התקפות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת (7)	מעל לכניסה הקובעת					שטחי בניה סה"כ		מתחת לכניסה הקובעת					
										שטחי בניה (8)	שטחי בניה (8)	עיקרי (8)	שרות (8)				
	כמסומן בתשריט			3	(10)	40 מ'	50%	53	295%	13,596 מ"ר	4,507 מ"ר	831 מ"ר	2,984 מ"ר	5,274 מ"ר	4605	100	מגורים ג'
	כמסומן בתשריט			3	ק+5+ קומת גג	30 מ'	50%	10	295%	2,574 מ"ר	851 מ"ר	159 מ"ר	568 מ"ר	996 מ"ר	870	101	מגורים ג'

1. ניתן להוסיף שטח הגזוזטראות המקורות לפי תקנות 2 ו-4 לחוק התכנון והבנייה בשטח של 12 מ"ר.
2. השטח העיקרי של יח"ד ממוצעת בבניין הוא 110 מ"ר. יותר לבצע עד 30% מהדירות בבניין בשטח שלא יקטן מ-85 מ"ר.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ויח' דיור בין חלקות מבלי שהדבר יהיה שינוי לתכנית בתנאים האלה:
  - א. ההעברה נעשית בין חלקות הנמצאות באותו מתחם.
  - ב. ההעברה מחייבת פרסום להתנגדויות.
  - ג. ההעברה נעשית בין מבנים הנבנים ע"י אותו מבקש.
4. גובה המבנים במטרים נמדד ממפלס הכניסה הקובעת, ואינו כולל בליטות אנטנות ומתקנים טכניים.
5. תותר בניית מרתפים צמודים לדירות גן עפ"י הוראות נס/2/1.ב. העברת זכויות אלה מעל מפלס הכניסה תהווה סטיה ניכרת.
6. קו בניין בקומה אחרונה יגדל ב-1 מ' מכל גבולות המגרש.
7. מס' קומות המרתף – עד שלוש. קו הבניין למרתף חניה – אפס.
8. בהתאם להוראות נס/2/1, נס/2/1.ב.
9. תוספת קומה תהווה סטיה ניכרת.
10. בתא שטח 100 מבנים – מבנה מס' 1 – ק+7+ק.גג.  
מבנה מס' 2 – ק+8+ק.גג.

## 6. הוראות נוספות – בהתאם להוראות התכנית התקפות וההוראות המפורטות להלן

### 6.1. הוראות לבניה ירוקה

בינוי בהתאם להוראות התכנון התקפות ובנוסף,

- א. יושם דגש על תכנון משופר של מעטפת המבנה באופן שיקטיין את השימוש באנרגיה לצורך בקרה אקלימית.
- ב. ייעשה שימוש ככל הניתן באמצעי הצללת פתחים על מנת למקסם אור טבעי בחורף ומניעת קרינה ישירה בקיץ.
- ג. העמדת המבנים במגרש תעשה באופן אשר ינצל באופן מיטבי את קרינת השמש לתאורה טבעית ולחסכון באנרגיית חימום-קירור.
- ד. יוקצו מקומות להפרדת מרכיבי מיחזור ולהפרדת פסולת יבשה-רטובה.

### 6.2. תנאי למתן היתר בניה

#### 6.2.1 מבנים להריסה

- א. תא שטח 100 – תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתחום תא השטח.
- ב. תא שטח 101 – תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתחום תא השטח ובשטח החקלאי בחלקות: 5,6 בגוש 3634.

#### 6.2.2 מפה לצרכי רישום

הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ואו ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.

#### 6.2.3 ניקוז

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה. תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע ככל האפשר זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך, תקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע על-ידי קביעת אופי התכנית והשיפועים.

### 6.3. זיקת הנאה

בהתאם להוראות תוכנית נס/96/3.

במגרשים 100 ו-101 תרשם זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר לציבור וכלי רכב וכמו כן, לתשתיות ציבוריות תת קרקעיות ועילות.

### 6.4. חניה וגינון

בהתאם להוראות תכנית נס/96/3.

החניה תהיה בתחום המגרש. מסי מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המפורט להלן ובאישור מהנדס העיר, ולא יפחת מהקבוע בתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

1. חניה תהיה חניה מסוג "חנית מטע" עץ אחד על כל 4 מקומות חניה.
2. יינתן פתרון בתוך המגרש לחילחול מי נגר עילי וגינון עפ"י הוראות תכנית נס/96/3.
3. תקן חניה: לדירה ששטחה 85-110 מ"ר – 1.7 חניות. לדירה ששטחה מעל 110 מ"ר – 2 חניות.

### 6.5. רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ואו יירשמו על שם עיריית נס ציונה על פי חוק.

### 6.6. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

**6.7. שמירת עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון 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 לקנה מידה כפי שייקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש, וקביעת רדיוס מגן מגזע העץ שבו לא יותרו עבודות שעלולות לפגוע בעץ.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- ה. מיקום נטיעת עצים המיועדים להעתקה יקבע בתאום עם המועצה המקומית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

בהתאם להוראות התכנית התקפות.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימת מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	תאריך:	5.6.14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מעוז דניאל - חברה קבלנית לבניה בע"מ	מספר תאגיד:	511794315 ח.פ.
עורך התוכנית	שם: דב חפץ	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	תאריך:	7.6.14
	תאגיד:	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	מספר תאגיד:	51-236772-3 ח.פ.
יזם בפועל	שם:	חתימת מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	תאריך:	5.6.14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מעוז דניאל - חברה קבלנית לבניה בע"מ	מספר תאגיד:	511794315 ח.פ.
בעל עניין בקרקע בעלים	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:	קרן קיימת לישראל	מספר תאגיד:	500101761 ח.פ.
בעל עניין בקרקע חוכר	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:	חברת טילון בע"מ	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע חוכר	שם:	חתימת מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	תאריך:	5.6.14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מעוז דניאל - חברה קבלנית לבניה בע"מ	מספר תאגיד:	511794315 ח.פ.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

ענריית נס- ציונה  
אגף החנוטה  
09-06-2014  
דואר נכנס  
הועבר

חפץ  
אדריכלות ובינוי ערים בניה  
סאל וילברט 14 רחובת 6667  
תל אביב 6100000

תוכנית מספר: נס/מק/5/96 שם התוכנית: מתחם היקב

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 19.05.2014

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	5	ק+6 קומת גג	33 מ' מי	50%	57	295%	16,170	5,358	990	3,552	6,270	5,475	146	מגורים מיוחד

1. השטח העיקרי של יח"ד ממוצעת בבניין הוא 110 מ"ר. יותר לבצע עד 30% מהדירות בבניין בשטח שלא יקטן מ-85 מ"ר.
2. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ויח' דיור בין חלקות מבלי שהדבר יהיה שינוי לתכנית בתנאים האלה:
  - א. ההעברה נעשית בין חלקות הנמצאות באותו מתחם.
  - ב. ההעברה מחייבת פרסום להתנגדויות.
  - ג. ההעברה נעשית בין מבנים הנבנים ע"י אותו מבקש.
3. גובה המבנים במטרים נמדד ממפלס הכניסה הקובעת, ואינו כולל בליטות אנטנות ומתקנים טכניים.
4. מסי קומות המרתף – עד שלוש. קו הבניין למרתף חניה – אפס.
5. מרווחים פנימיים בין ביניינים בחלקה 146 יהיו 8 מ'.