

4140249417

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

עיריית רחובות
מנהל הנדסה

תכנית מס' 414-0249417

20-01-2015

רח/מק/ד/550/2/12/20 רח' הרואה 21

נתקבל
תכנון בניין ערים

מחוז מרכז

מרכז

מחוז

08-10-2015

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

נתקבל

תיק מס'

אישורים

ועדה מקומית רחובות

414-0249417

הפקדת תוכנית מס' 414-0249417
הועדה המקומית החליטה לחפיד את התכנית

בישיבה מס' 201507 ביום 17.02.15

יו"ר הועדה

מהנדס הועדה

ועדה מקומית רחובות

414-0249417

אישור תכנית מס' 414-0249417
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 201507 ביום 26.02.15

יו"ר הועדה

מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

בחלקה זכויות בניה לבנין בן 12 יח"ד, ב- 6 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת+ חדרי גג.
מכיוון שהסביבה בה ממוקם הבניין הינה סביבה חרדית, והדיירים הינם משפחות מרובות ילדים, אנו מבקשים
להגדיל את זכויות הבניה ב 60 מ"ר שטח עיקרי, לצורך הרחבת הדירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/ד/550/2/12/20 רח' הרואה 21

מספר התכנית 414-0249417

1.2 שטח התכנית 0.927 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16 א/א

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

182734 קואורדינאטה X

644643 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	הרא"ה	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק	266	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	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 / 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/ 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/ 550 / ד / 12 / 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 550 / ד / 12 ממשיכות לחול.	6492	764	04/11/2012
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמי בידרמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי בידרמן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	17/08/2014	נעמי בידרמן		17/08/2014	זכויות מאושרות	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	03/12/2014	נעמי בידרמן		07/12/2014	תשריט בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	03/12/2014	נעמי בידרמן		03/12/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ	רחובות	בית הפועלים	3	050-2885151	050-2885151	neomibid@ zahav.net.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ	רחובות	בית הפועלים	3	050-2885151	050-2885151	neomibid@zahav.ne t.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רוחמה ליבוביץ			רחובות	הנשיא הראשון	4	050-2885151	08-9472095	
בעלים	תמר ליבוביץ			בני ברק	אבטליון	6	050-2885151	08-9472095	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי בידרמן		נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער	מזכרת בתיא	נופר	16	08-9340255		neomibid@z ahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד		441	ראול מרקוביץ	רחובות	התנאים	4	08-9416389		moded- r@013.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בשטח של 60 מ"ר עיקרי, לפי סעיף 62(א)א 16.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי ב-60 מ"ר, כך שיהיה 960 מ"ר עיקרי במקום 900 מ"ר עיקרי מותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.927

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	960		+60	900	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ג'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	91	9.82
מגורים	836	90.18
סה"כ	927	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90.6	9.81
מגורים ג'	833.43	90.20
סה"כ	924.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים למגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים לדרך.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני					מעל הכניסה הקובעת (2) 7	סה"כ שטחי בניה 1879.6	מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4) 5	(3) 6	4	4		27.15	12		(1)		919.6	960	836	2	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. מחסנים בק. קרקע ובקומות בשטח של עד 5 מ"ר בממוצע לדירה.
2. ניתן לאשר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים וסה"כ שטחי השירות בכל הבניין לא ישתנו.
3. מרפסות מקורות לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות, העברת השטחים תחשב כסטייה ניכרת.
4. דירות 4 חדרים יהיו בשטח ממוצע של 100 מ"ר (כולל ממ"ד).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מרתפים עפ"י רח/200/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.
- (2) 6 קומות מעל קומות עמודים, חדרי גג יותרו לבניה לפי תכנית רח/200/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3.
- (3) קו בניין למרפסות אחוריות 3.6 מ'.
- (4) קו בניין למרפסות 3 מ' לכיוון רח' הרואה.

6. הוראות נוספות .6

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>1. קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גבי הגג ויהיו מוסתרים כלפי החזית. 2. המזגנים ימוקמו עם הסתרה דקורטיבית, מסתורי הכביסה, בקומה א יהיו מחומר קשיח עם הסתרה דקורטיבית לכל גובה הבנין, ובקומת קרקע ימוקמו בחזית צדדית או אחורית, עם הסתרה דקורטיבית. 3. קירות החוץ של הבנין יצופו בחומר קשיח.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה בתחום המגרש לפי תקן של 1:1.5 ועפ"י היתר הבניה. יגבה תשלום עבור קרן חניה בגין חניית אורחים. <i>חניית אורחים</i></p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</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 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 בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פסולת יבשה מאתר הבניה לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיתוח סביבתי</p> <p>כתנאי למתן היתר הניה תוכן פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים באישור מהנדס העיר. 1. פיתוח המדרכה הגובלת. 2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. 3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). 4. פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים. 5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</p>	<p>6.6</p>

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.6</p>
<p>6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית . 7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לווין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא. 8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. 9. 20% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי (על קרקעי ותת קרקעי) לצורך חלחול מי נגר עילי או פתרונות מכניים בהתאם להנחיות איגוד ערים ל-א"י"ס. פתרון הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית הבינוי. התוכנית כפופה להוראות תמ"א 4/34 ב/4 בנושא שימור וניצול מי נגר עילי. 10. יש לנטוע 15 עצים בוגרים במגרש. 11. ביצוע הפיתוח בחזית יבוצע על חשבון מבקש היתר בתאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן 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/2/4. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.8</p>
<p>השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965 או ירשמו ע"ש העיריה בדרך האחרת.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית 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. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במירשם. 3. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים. ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p>	

<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>4. יגבה תשלום עבור קרן חניה בגין חניית אורחים. <i>תקציב חניה - 10000</i></p>	
<p>6.10 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.10</p>
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, ובין היתר, אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאות והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 2 65 א לחוק.</p>	
<p>6.11 מרתפים</p>	<p>6.11</p>
<p>תותר בנית מרתפים עפ"י ת.ב.ע. רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.13 הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	<p>7.</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>התכנית תבוצע 5 שנים מיום אישורה.</p>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ 512278342	סוג: שם:	תאריך: 15/1/15
יזם	שם ומספר תאגיד: גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ 512278342	סוג: שם:	תאריך: 15/1/15
	שם ומספר תאגיד: גדסי ירון יזמות ובניה בע"מ 512278342	סוג: שם:	תאריך: 15/1/15
בעל עניין בקרקע	רוחמה ליבוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: שם:	תאריך: 15/1/15
	תמר ליבוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: שם:	תאריך: 15/1/15
עורך התכנית	נעמי בידרמן שם ומספר תאגיד:	סוג: שם:	תאריך: 12/1/15
	נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער שם ומספר תאגיד:	סוג: שם:	תאריך: 12/1/15

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר לפי: רח/מק/550/ד/20/12

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידדי-ימני	צידדי-שמאלי			
			עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)												
מגורים	1	836	900	(1)	(2)	1819.6	12	14.35			6 קומות + קומת עמודים *	5 (3)	4	4	6 (4)	

הערות:

- (1) שטחי השירות: 40% במפלס הכניסה הקובעת + 10% בכל קומה + 10% בגג, עפ"י פרוטוקול שטחי שירות שאושר ע"י ועדת משנה ב' ב-23.07.2003.
- (2) מרתפים ע"פ רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.
- (3) קוי בנין למרפסות 3 מ' לכיון רחוב הרואה.
- (4) קוי בניין למרפסות אחוריות 3.6 מ'.
5. מחסנים בק. קרקע ובקומות בשטח של עד 5 מ"ר בממוצע לדירה.
6. ניתן לאשר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים וסה"כ שטחי השירות בכל הבנין לא ישתנו.
7. מרפסות מקורות לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת.
8. דירות 4 חדרים יהיו בשטח מינימלי של 100 מ"ר (כולל ממ"ד).
- * חדרי גג יותרו לבניה לפי תכנית רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג.