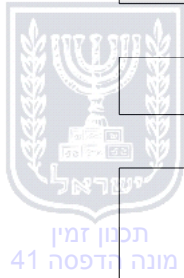


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0144402

רצ/1/9/65 רחוב קרל נטר



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות ייעוד קרקע משצ"פ למגורים, על מנת לאפשר מימוש תמ"א 38 למגרשי המגורים ברחוב קרל נטר (2-24), ללא שינוי בזכויות הבניה החלות בחלקות. הזכויות יחושבו ע"פ שטח המגרשים לפני תוספת שטח המגורים.

מדובר על רצועת שצ"פ צרה (ברוחב 4.0 מ' - בממוצע) הצמודה לכל אורך שורת הבניינים, בחזית העורפית שלהם. הרצועה נקבעה בתוכנית רצ/1/9 בתוקף מ-9/4/81, בפועל לא הופקעה ומשמשת את הבניינים הקיימים לחניה. הרצועה נקבעה כעתודה לדרך בין ראשון לציון למושבה נחלת יהודה דאז, ואינה רלבנטית עוד עם איחוד הרשויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/65/9/1 רחוב קרל נטר

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0144402

1.2 שטח התכנית 12.070 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	ראשון לציון
קואורדינאטה X	181684
קואורדינאטה Y	653373

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קרל נטר בין מספרי בתים (2-24), בין רחוב הרצל לבין רחוב נעמן בלקינד, גובל בצידו הצפוני עם שכונת נחלת יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	קרל נטר	16	
ראשון לציון	קרל נטר	24	
ראשון לציון	קרל נטר	22	
ראשון לציון	קרל נטר	2	
ראשון לציון	קרל נטר	8	
ראשון לציון	קרל נטר	4	
ראשון לציון	קרל נטר	12	
ראשון לציון	קרל נטר	20	
ראשון לציון	קרל נטר	14	
ראשון לציון	קרל נטר	18	
ראשון לציון	קרל נטר	6	
ראשון לציון	קרל נטר	10	

אברמוביץ

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	55-58, 631-639, 707-709	710-711

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
18/05/2005	2640	5397	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. תכנית זו תיהיה כפופה לתמא/ 38 על תיקוניה	כפיפות	תמא/ 38
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות החלות מתוקף תכנית רצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול	כפיפות	רצ/ 1 / 1
10/08/1978		2461	תכנית קובעת זכויות בניה עיקריות	כפיפות	רצ/ 1 / 1 / ג
09/03/2004	2245	5280	תכנית קובעת שטחי שירות לייעודים שונים בעיר	כפיפות	רצ/ 1 / 1 / יג
17/09/2008	4786	5850	תכנית מתאר מקומית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ולעיבוי בינוי. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות החלות מתוקף תכנית רצ/1/106 ממשיכות לחול	כפיפות	רצ/ 1 / 106
09/04/1981	1338	2702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות החלות מתוקף תכנית רצ/1/9 ממשיכות לחול	כפיפות	רצ/ 1 / 9

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/02/2012	2369	6370	תכנית לקביעת חריגה מותרת מקווי הבנין לצורך חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות החלות מתוקף תכנית רצ/מק/2/106/1 ממשיכות לחול	כפיפות	רצ/ מק/ 1 /106 /2

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תוכנית זו לבין תוכניות ברות תוקף החלות על שטח התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ורד סולומון-ממן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ורד סולומון-ממן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			19/11/2013	ורד סולומון-ממן	17/03/2016		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	04/06/2017	ורד סולומון-ממן	04/06/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	vereds@ris honlezion.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	vereds@rishonlezio n.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	vereds@rishonkezio n.muni.il
בעלים			פרטיים	ראשון לציון	קרל נטר		03-9547623	03-9547905	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכנתת ערים	עורך ראשי	ורד סולומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547905	vereds@risho nlezion.muni. il
מודד מוסמך	מודד	מזור אביגדור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

שינוי ייעוד קרקע משצ"פ למגורים והוספתו למגרשי המגורים ברחוב קרל נטר (2-24).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים.
2. הגדלת שטחי מגרשי המגורים ע"י תוספת שטחי השצ"פ.
3. הסדרת קוי בנין עפ"י מצב קיים בשטח.
4. זכויות והוראות הבניה ע"פ תכניות תקפות רצ/1/9, רצ/1/1 על תיקוניה, בהתאם לשטח מגרשי המגורים (ללא תוספת שטח השצ"פ).
5. קביעת הנחיות והוראות בניה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	12.07
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי		180		180	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי		14,548		14,548	מ"ר	מגורים (מ"ר)

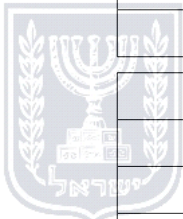
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	32, 29, 27, 25, 23, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1
מגורים ג'	31, 30, 28, 26, 24, 22, 20, 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	24, 10, 8, 6
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	32
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	26, 24, 22, 20, 18, 16, 14, 8, 6, 4
זיקת הנאה	מגורים ג'	30
	מגורים ג'	20, 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2
	דרך מאושרת	31, 30, 28, 26, 24, 22
להריסה	דרך מאושרת	21, 19, 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1
להריסה	מגורים ג'	32, 29, 27, 25, 23
	מגורים ג'	30, 28, 26, 24, 10, 8, 6, 4

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	717	5.95
מגורים ג'	10,105	83.80
שטח ציבורי פתוח	1,237	10.26
סה"כ	12,059	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	718.19	5.95
מגורים ג'	11,353.42	94.05
סה"כ	12,071.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



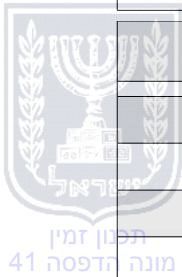
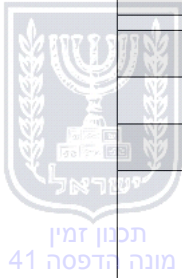
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים ע"פ תכניות תקפות רצ/1/1 על תיקוניה ורצ/1/9.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ע"פ תכניות תקפות רצ/1/1 על תיקוניה ורצ/1/9.
ב	חיזוק מבנים, תמא/ 38 על המבנים הקיימים יחולו הוראות חיזוק מבנים עפ"י תכניות מאושרות תמ"א 38 ורצ/1/106 על תיקוניהן
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה בחזית האחורית של מבני המגורים, בשטח המסומן בתשריט בסימון 'זיקת הנאה' תותר זיקת הנאה למעבר תשתיות (בזק, תאורה וכדומה) ותחזוקתן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ע"פ תכניות תקפות רצ/1/1 על תיקוניה ורצ/1/9.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ע"פ תכניות תקפות רצ/1/1 על תיקוניה ורצ/1/9.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

רוחב מזערי חזית של תא שטח (מטר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
18	(7)	(7)	(7)	(7)	1 (6)	(5)	8	4112	(4) 1106		(3) 1106	(2) 1900	(1) 450	31, 24, 8	מגורים ג'
20	(7)	(7)	(7)	(7)	1 (6)	(10)	12	26604	(4) 6978		(3) 6978	(9) 12648	(8) 621	,10, 6, 4, 2, 16, 14, 12, 22, 20, 18, 30, 28, 26	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:

- שטחים עיקריים עפ"י תכנית רצ/1/1/ג
 - שטחי שרות עפ"י תכנית לשטחי שרות רצ/1/1/ג.
 - קווי בנין:
- (א) קווי בנין למבנים קיימים יהיו עפ"י הקיים בשטח, עד למועד בקשה להיתר לבניה חדשה או לתוספת בניה.
- (ב) בכל תוספת בניה לצורך מימוש תמ"א 38 יחולו קוי הבנין עפ"י הקבוע בהוראות התכניות התקפות לחיזוק מבנים בעת מתן היתר בניה.
- (ג) בכל בניה חדשה, קווי הבנין שיחולו יהיו עפ"י המסומן בתשריט והמבנים המסומנים להריסה מחוץ לקווי הבנין יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.
4. תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה והקלות עפ"י דין החלות על החלקות בתחום התכנית. זכויות הבניה ינתנו עפ"י תכניות תקפות רצ/1/1 על תיקוניה ו-רצ/9/1 בהתאם לשטח המגרש נטו (ללא תוספת שטח השצ"פ) ותכניות תקפות לחיזוק מבנים עפ"י תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 450-620 מ"ר.
- (2) זכויות הבניה הן לכלל תאי השטח. 137.5% שטח עיקרי (34.4% לקומה) עבור כל תא שטח.
- (3) 80% (40% לקומת עמודים, ועד 15% לקומה).
- (4) עד 80% תכסית לקומה.
- (5) ע+4 קומות.
- (6) לצורך פתרון חניה ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות באישור הועדה המקומית.
- (7) ראה הערה ברמת טבלה מס' 3.
- (8) 621-800 מ"ר.
- (9) זכויות הבניה הן לכלל תאי השטח. 145% שטח עיקרי (36.25% לקומה) עבור כל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה - ת"י 5281 על שינוי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.2	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה	מבנה/גדר המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
6.3	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור	על העצים המסומנים בתשריט בסימון של "עץ/עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן לא תותר עקירה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור ובהתאם להוראות תיקון 89 לחוק התו"ב.
6.4	פסולת בניין	1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998. 2. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין.
6.5	חומרי חפירה ומילוי	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100.000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם.
6.6	חניה	מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.7	ניהול מי נגר	יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.
6.8	הוצאות הכנת תוכנית	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים רישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
6.9	רישום שטחים ציבוריים	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

היטל השבחה	6.10
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (שטחי בניה עיקריים עפ"י תב"ע רצ/1/1/ג בתוקף)

תוכנית מספר: **413-0144402** שם התוכנית: **רחוב קרל נטר רצ/65/9/1**

עורך התוכנית: **אגף תכנון עיר** תאריך: **17/3/2016** חתימה: _____

טבלת זכויות בניה:

אזור	תחולת האזור	גודל מגרש נטו מינימלי במ"ר	% בניה מירבית כולל מרפסות		מס' יחידות דיור מירבית למגרש	מס' יחידות דיור מירבית לדונם	האזור הבניין ומס' הקומות המקסימלי	אורך חזית מינימלי במ'	מרוח צדדי במ'	מרוח קדמי במ'	מרוח אחורי במ'	דרישות מיוחדות והערות
			לקומה	לבנין								
מגורים	כל העיר	450-620	34.4 %	137.5 %	8		ע + 4 קומות	18.0	4.0	"	5.0	המגרשים שאורך חזיתותיהם קטן מהאורך המינימלי הנדרש, ניתן לאשר בניה בסטיה מקוי בנין צדדיים שלא תעלה על 20% מאורך חזית המגרש. ובתנאי שאורך המרוח הצדדי לא יפחת מ-3.50 מ' הכל לפי המרוח הארוך יותר.
	כל העיר	621-800	36.25 %	145%	12		ע + 4 קומות	20.0	4.0	"	5.0	
	כל העיר	801-1000	36.25 %	145%	16		ע + 4 קומות	20.0	4.0	"	5.0	
	כל העיר	1001-1500	25.8 %	155 %		16	ע + 6 קומות	24.0	6.0	"	6.0	אחוזי הבניה מחושבים עפ"י המרכיבים הבאים: 145% בניה מירבית (כולל מרפסות) 5% מעלית 5% הקלה ל-2 קומות האחרונות (2.5% לכל קומה נוספת) 155%
	כל העיר	1501-2000	22.5 %	157.5 %		16	ע + 7 קומות	26.0	7.0	"	7.0	אחוזי הבניה מחושבים עפ"י המרכיבים הבאים: 145% בניה מירבית (כולל מרפסות) 5% מעלית 7.5% הקלה ל-3 קומות האחרונות (2.5% לכל קומה נוספת). 157.5%
מסחרי *	כל העיר	500-800	30% בקומה 35% קרקע לכל קומה מגורים ומסרדים	170 %		16	יעוד קומת הקרקע למסחר בלבד, יתרו הקומות למגורים ומסרדים בלבד 3-4 קומות מעל לקומת הקרקע המסחרית.	20.0	0 או 4	"	5.0	1. קומות המגורים תהיינה מעל לקומות המסרדים והמסחר. 2. בכל מקרה להשאיר מעבר ברוחב 3.0 מ' ובגובה 4.20 מ' אל חלקו האחרוני של הבית ולאפשר גישת מכונות מכבי אש לכל שטח המגרש

