

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0094318

הר/מק/15/33/88 תוספת מחסן בקומת קרקע

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי הוד השרון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדת הקומות לתכנון ובניה
 אישור תכנון מס' 423-0094318
 חוקרת ומקורית החלטה לגבי תוכנית
 תאריך: 12.11.17
 אדום פתח תכנון
 סגן מ"מ ראש העירייה
 ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

30.7.18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

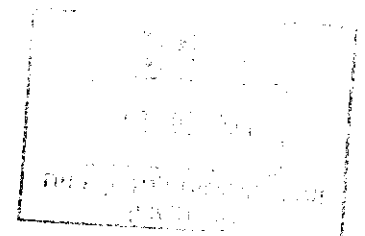
התכנית מייעדת תוספת מחסן בשטח של 35 מ"ר כשטח שירות לחלל בקומת הקרקע עבור מחסן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/88/33/15 תוספת מחסן בקומת קרקע
		מספר התכנית	423-0094318
1.2	שטח התכנית		1.173 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א 1) (4)
		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	הוד השרון
	קואורדינאטה X	189882
	קואורדינאטה Y	673533

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	בני ברית	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6456	מוסדר	חלק	553	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2322	4391		כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003	2557	5189	תוספת שטחי שרות	שינוי	הר/ 1002
21/08/1988		3578	שינוי גודל מחסן	שינוי	הר/ 160 / ת/ 4
01/03/1988		3530		כפיפות	הר/ 160 / ת/ 6
10/07/2003	3424	5205	תוספת שטחי שרות	שינוי	הר/ 11 / 33 / 88



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				רחל בילסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל בילסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	27/01/2014	רחל בילסקי	18/09/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	07/12/2017	בילסקי רחל	07/12/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	07/12/2017	רחל בילסקי	07/12/2017		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	07/12/2017	בילסקי רחל	07/12/2017		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



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
	פרטי	גואל קהריזי			הוד השרון	בני ברית	5	054-5364372	054-5364372	
	פרטי	יונה קהריזי			הוד השרון	בני ברית	5	054-5364372	054-5364372	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	גואל קהריזי			הוד השרון	בני ברית	5	054-5364372	054-5364372	
יזם בפועל	יונה קהריזי			הוד השרון	בני ברית	5	054-5364372	054-5364372	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמואל היכל			הוד השרון	בן גמלא יהושע	9	09-7405579	09-7405579	
בעלים	מרים מגדלי			הוד השרון	הראשונים	9	072-2485635	072-2485635	
בעלים			אפרים פלינר ובניו חבי לבנין והשקעות 1994 בע"מ	פתח תקוה	ההסתדרות	26	03-9312037	03-9308895	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רחל בילסקי	118147		מצפה אילן	מצפה אילן) (1		04-6255464	04-6255464	bilskyr@gmail.com
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה			09-7990140	09-7996748	mhmld@bezeqint.int.net

(1) כתובת : ד.נ מנשה.

bilskyr@gmail.com



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

תוספת שטח שירות בבניין למחסן על ידי פתיחת חלל סגור בקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח שירות של 35 מ"ר מעל הכניסה הקובעת מ-930 מ"ר ל- 965 מ"ר.
2. שינוי קו בנין אחורי למחסן מוצע בלבד מ-6.0 מ' ל-1.4 מ'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.173
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת 35 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.	2,070			2,070	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
מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,173	100
סה"כ	1,173	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,170.78	100
סה"כ	1,170.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מגורים ג'
<p>4.1.1</p> <p>שימושים</p> <p>תירשם הערת אוהרה בטאבו כי השטח לא ישמש למגורים אלא לאחסנה בלבד. רישום ההערה יהווה תנאי להיתר בניה</p>	4.1.1
	4.1.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>על פי הוראת הר/ 11/33/88. תוספת שטח שרות בשטח של 35 מ"ר עבור מחסן בקומת הקרקע.</p>	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	6 (2)	3	3	6 (1)	15.34	18		3160		965	2070	1173	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 ק' + ק קרקע מפולשת + חדרים על הגג.

(2) למחסן מוצע בלבד קו בנין 1.4 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250. 3. אופן עיצוב הגגות. 4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. 5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. 6. סימון חניות ומיקומם. 7. פרט טיפוסי לנושא אשפה. 8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש). 9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה. 10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. 11. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. 12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 13. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250. 14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום וכפי שיעודכנו מעת לעת.
6.2	פיתוח סביבתי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. 5. בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים. 6. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה. 7. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
6.3	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. 2. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.

6.3	חניה
	<p>3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>

6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קקיל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש עיריית הוד השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע' המקומית, כמפורט בתכנית זאת.</p> <p>3. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעי' 123 לחוק.</p> <p>4. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p> <p>5. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצורכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם ליעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>6. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או בעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת, לסלק בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הועדה המקומית, מייד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. והכל בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.</p>

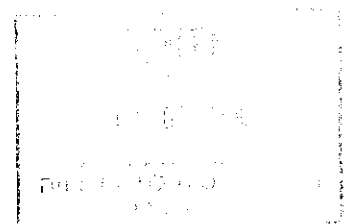
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.</p> <p>4. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>5. תנאי לטופס 4 במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>6. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובדבר הצורך בהתייעצות עם פקיד היערות.</p>

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>7. מתן היתר למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>8. רישום הערת אזהרה בטאבו כי שטח המחסן ישמש לאחסנה בלבד ולא למגורים.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>3. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>4. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.</p> <p>5. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.</p> <p>7. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>יחס לתכניות קודמות:</p> <p>1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.</p> <p>2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית הר / 11/33/88

תוכנית מספר: 423-0094318 שם התוכנית: הר / 15/33/88 תוספת מחסן בקומת קרקע

עורך התוכנית: רחל בילסקי, אדריכלית

תאריך: 20.7.2016 חתימה: _____

רחל בילסקי, אדריכלית
מ.ר. 0118147

האזור מגורים ג'	צבע בתשריט	מספר מגרש	מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות מירבי	שטח המגרש במ"ר	שטח עיקרי מירבי בכל הקומות	שטחי שירות מרביים במ"ר		
							תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ
שצ"פ	צהוב	412	18	6 קומות+ ק' קרקע מפולשת+חדרים על הגג	כמסומן בתשריט	2,070 מ"ר	3,160	930	4,090
		413	56	14 קומות+ ק' קרקע מפולשת+חדרים על הגג	כמסומן בתשריט	6,440 מ"ר	3,500	2,170	5,670
		סה"כ	74			8,510 מ"ר	6,660	3,100	9,760
שצ"פ	ירוק	אין בניה פרט למטרות האזור							

הערה כללית- התכנית המוצעת הר/מק/15/33/88 חלה רק על מגרש 412 לפי תכנית הר/11/33/88 (חלקה 553 בגוש 6456)

הערות:

- מותרת הקמת חדרי יציאה לגג לדירות עליונות בשטח 30 מ"ר לכל יחיד. שטח זה יהיה בנוסף על שטח עיקרי.
- קומת חדרי הגג לא תחשב במניין הקומות
- יותר להקים פרגולות על הגגות מקונסטרוקציה קלה בצמוד לחדרי היציאה לגג ובנסיגה של 2 מ' מהמעקה הייצוני בשטח של עד 12 מ"ר.
- גובה מנימלי של הקומה המפולשת יהיה 3.50 מ'.
- מותרת הקמת מרפסות לכל יחיד דיור בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר או 10% משטח הדירה ע"פי החוק. שטח זה יהיה בנוסף לשטח העיקרי.
- גודל ממוצע לדירה בכל בנין לא יקטן מ- 115 מ"ר שטח עיקרי.
- סך כל הדירות בכל בנין ששטחן העיקרי קטן מ- 90 מ"ר לא יעלה על 25% ממספר יחידות הדיור באותו מבנה.
- חומרי גמר לחזיתות-חומרים קשיחים (אבן, גרניט) באישור מהנדס הועדה.
- שטחי שרות בקומה טיפוסית- חדר מדרגות + מבואה + ממ"דים לדירות.
- שטחי שרות במפלס הגג- חדר מכוונות מעלית ומתקנים הנדסיים.
- שטחי שרות במפלס הכניסה- קומת עמודים מפולשת, מבואת כניסה (לובי), חדרי אשפה, חשמל, מחסן עגלות, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'.
- שטחי שירות במרתפים- חניות, מעלית, מדרגות, מחסנים ומתקנים הנדסיים.

