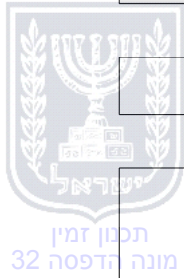


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0253237

רצ/69/9/1 המשך רחוב קרל נטר



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	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 מספר 26-36 ללא שינוי בזכויות הבניה החלות בחלקות. הזכויות יחושבו בהתאם לתקנות.

תכנית זו מהווה המשך רציף לתכנית מס' רצ/65/9/1 (413-0144402) החלה בתחילת רחוב קרל נטר שמטרתה בדומה לתכנית זו שינוי ייעוד רצועת שצ"פ צרה הצמודה לאורך כל שורת המגורים, בחזית העורפית שלהם למגורים. רצועת השצ"פ נקבעה בתכנית רצ/9/1 בתוקף מ - 9/4/81. הרצועה נקבעה כעתודה לדרך בין ראשון לציון למושבה דאז, ואינה רלוונטית עוד עם איחוד הרשויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/69/9/1 המשך רחוב קרל נטר

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0253237

שטח התכנית 7.102 דונם

1.2

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	181470
	קואורדינאטה Y	653461

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	קרל נטר	26	
ראשון לציון	קרל נטר	36	
ראשון לציון	קרל נטר	34	
ראשון לציון	קרל נטר	30	
ראשון לציון	קרל נטר	32	
ראשון לציון	קרל נטר	28	

שכונה אברמוביץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	703-706, 720-723	710-711

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. תכנית זו תיהיה כפופה לתמא/ 38 על תיקוניה	כפיפות	תמא/ 38
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 2 /4
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 עיקריים.	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 מקוי הבנין לצורך חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות החלות מתוקף תכנית רצ/מק/1/106/2 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 תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון שפר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון שפר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11/08/2015	שרון שפר	11/08/2015	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		17/12/2017	שרון שפר	17/12/2017	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר

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
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	Sharonsr@rishonleziomuni.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	Sharonsr@rishonleziomuni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שרון שפר	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547905	Sharonsr@rishonleziomuni.il
מודד מוסמך	מודד	מזור אביגדור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 משטח ציבורי פתוח למגורים והוספתו למגרשי המגורים ברחוב קרל נטר מספר 26-36.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ולדרך.

2. הגדלת שטחי מגרשי המגורים ע"י תוספת שטחי השצ"פ.

3. שינוי קוי בנין.

4. קביעת הנחיות והוראות בניה.

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



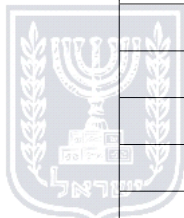
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1, 3, 5, 7, 9, 11
דרך מוצעת	13, 14
מגורים ג'	2, 4, 6, 8, 10, 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	14
זיקת הנאה	מגורים ג'	2, 4, 6, 8, 10, 12
חזית מסחרית	מגורים ג'	12
להריסה	דרך מאושרת	1, 3, 5, 7, 9, 11
להריסה	דרך מוצעת	13
להריסה	מגורים ג'	2, 4, 6, 8, 10, 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

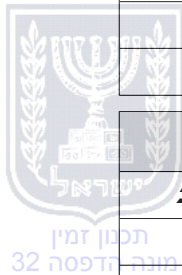
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	154	2.17

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
75.13	5,336	מגורים ג'
22.70	1,612	שטח ציבורי פתוח
100	7,102	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.17	154.01	דרך מאושרת
7.58	538.31	דרך מוצעת
90.25	6,411.7	מגורים ג'
100	7,104.01	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים. בתא שטח 12 - תותר חזית מסחרית. שטחים לרווחת הדיירים. חניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. החניה למגורים תהיה בתחום תאי השטח. 2. הוראות לשטחי שרות בהתאם לתכנית קובעת שטחי שרות רצ/1/1/יג. 3. בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר אטומה מעל לגובה 1 מ' ולא יותר להתקין גדרות קלות כדוגמת במבוק, יוטה וכו' מעל לגדר הבנויה. 4. בתא שטח 12 - העצים שבגינה יישמרו ככל הניתן. בכל מקרה כריתת עצים תבחן לעת הוצאת היתרי בניה ותהא כפופה לאישור פקיד היערות. העתקת העצים, ככל שתידרש, תהא לתחום המגרש.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה בחזית האחורית של מבני המגורים, בשטח המסומן בתשריט בסימון 'זיקת הנאה' תותר זיקת הנאה למעבר תשתיות (בזק, תאוריה וכדומה) ותחזוקתן.
ג	חיזוק מבנים, תמא/ 38 על המבנים הקיימים יחולו הוראות חיזוק מבנים עפ"י תכניות מאושרות תמ"א 38 ורצ/106/1 על תיקוניהן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית הכוללת נתיבי נסיעה מוטורית, מדרכות, חניה, מסלולי אופנים ותשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. רוחב הדרכים וקווי הבנין כמסומן בתשריט. ב. בינוי ופיתוח דרכים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר בועדה המקומית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך ציבורית, חניה, כניסה לחניות הדיירים לבניני המגורים, תשתיות תת קרקעיות, גינון וצמחיה וכדומה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.3	דרך מוצעת
	בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר בועדה המקומית .
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>תותר זכות מעבר לכניסה לחניות הדיירים במגרשי מגורים ברח' קרל נטר 24 וקרל נטר 26.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

רוחב מזערי חזית של תא שטח (מטר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						
24	(3)	(3)	(3)	(3)	6 (2)	17	315	3304	839	839	1626	1049 (1)	1202	2		מגורים ג'	
20	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	12	305	2204	578	578	1048	723 (1)	861	4		מגורים ג'	
20	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	12	305	2238	587	587	1064	734 (1)	940	6		מגורים ג'	
20	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	16	305	2764	725	725	1314	906 (1)	1104	8		מגורים ג'	
20	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	16	305	2874	754	754	1366	942 (1)	1132	10		מגורים ג'	
25	(3)	(3)	(3)	(3)	6 (7)	16	350	3438	786	884	1768 (6)	982 (5)	1169 (4)	12	מגורים ומסחר	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:

תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה והקלות עפ"י דין החלות על החלקות בתחום התכנית. זכויות הבניה יחושבו בהתאם לתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח לחישוב זכויות בניה עפ"י תכנית רצ/1/1ג.

(2) מעל קומת עמודים.

(3) 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) מגורים ג' + חזית מסחרית.

(5) שטח לחישוב זכויות בניה עפ"י תכנית רצ/1/1ג כאזור מסחרי.

(6) 30% (295 מ"ר) בקומת הקרקע למסחר בלבד, עד 25% לכל קומת מגורים.

(7) מעל קומת הקרקע למסחר בלבד, יתר הקומות למגורים.

6. הוראות נוספות

6.1	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה
	גדר המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו גדר המיועד להריסה. הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.
6.2	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 הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר בניה.
6.3	פסולת בניין
	1. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998. 2. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין.
6.4	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.
6.5	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.
6.6	חניה
	מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים רישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
6.8	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.10	עתיקות
	חלקות : 3928/723 , 3928/721 , 3928/720 , 3928/706 , 3928/705 , 3928/704 , 3928/703 , 3928/702 972/0 "נחלת יהודה" פורסמו כשטח עתיקות ב"פ : 1091 עמ' 1430 מיום : 18/05/1964 .

6.10

עתיקות

רשות העתיקות לא תמנע את ביצוע העבודה, בהתאם להוראות הבאות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



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

תוכנית מספר: 413-0253237 שם התוכנית: המשך רחוב קרל נטר רצ/69/9/1

עורך התוכנית: אגף תכנון עיר תאריך: 10.8.15 חתימה:

טבלת זכויות בניה:

אזור	תחולת האזור	גודל מגרש נטו מינימלי במ"ר	% בניה מירבית כולל מרפסות		מס' יחידות דיוור מירבית למגרש	מס' יחידות דיוור מירבית לדונם	תאור הבנין ומס' הקומות המקסימלי	אורך חזית מינימלי במ'	מרוח צדדי במ'	מרוח קדמי במ'	מרוח אחורי במ'	דרישות מיוחדות והערות
			לבנין	לקומה								
מגורים	כל העיר	450-620	137.5 %	34.4 %	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	145%	36.25 %	12		ע + 4 קומות	20.0	4.0	"	5.0	
	כל העיר	801-1000	145%	36.25 %	16		ע + 4 קומות	20.0	4.0	"	5.0	
	כל העיר	1001-1500	155 %	25.8 %	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 הקומות האחרונות (2.5% לכל קומה נוספת) 155%
	כל העיר	1501-2000	157.5 %	22.5 %	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%
	כל העיר	801-1000	180 %	30% בקומת קרקע 25% לכל קומת מגורים ומשרדים	16		יעוד קומת הקרקע למסחר בלבד, יתר הקומות למגורים ומשרדים בלבד ב-6 קומות מעל קומת הקרקע	25.0	0 או 7	"	7.0	המגרש 1. כנ"ל ראש אזור מסחרי 2. אחוזי הבניה מחושבים עפ"י המרכיבים הבאים: 170% בניה מירבית (כולל מרפסות) 5% מעלית 5% הקלה לשתי הקומות האחרונות 180% סה"כ 3. כנ"ל בסעיף 2 דלעיל 4. קומות יחידות המגורים תהינה מעל לקומות המסחר והמשרדים. 5. קומה מפולשת מפרויה בין קומת הקרקע המסחרית והמשרדית וקומת המגורים. 6. כניסות נפרדות למסחרי ומשרדים ומגורים

