

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0528687

לב השכונה - מתחם E



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 עוסקת באיחוד וחלוקה של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה והפיכתו לשטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית לב השכונה - מתחם E

מספר התכנית 418-0528687

1.2 שטח התכנית 201.150 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

198775 קואורדינאטה X

665300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם E לב השכונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם E

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5504	מוסדר	חלק		13
5505	מוסדר	חלק		1
24201	מוסדר	חלק		1
24205	מוסדר	חלק		1, 9-10, 14

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
340, 350, 354, 356, 369, 406, 407, 409, 501, 506	רנ/300 א
518, 522, 524, 526, 550, 551, 600, 601, 900, 913	
917, 921, 923	

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
09/07/2018	9576	7870	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 418-0541003.	החלפה	418-0541003
06/06/2013	5176	6605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ 300 / א ממשיכות לחול.	שינוי	רנ/ 300 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק גלבוע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברק גלבוע		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות	10:51 30/01/2019	ברק גלבוע	30/01/2019	3		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאות	10:50 22/08/2021	ברק גלבוע	30/01/2019	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	10:18 20/02/2019	ברק גלבוע	20/02/2019	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	15:15 17/02/2019	יורם מילר	22/02/2018	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	09:53 20/05/2019	אבירם אגאי	15/05/2019	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15:05 14/05/2017	ברק גלבוע	09/05/2017	1	1:1250	רקע	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**תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007289		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007289		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברק גלבוע	71787	ברק גלבוע אדריכלים	בני ברק	כנרת	13	03-5448892	153-3-5448893	barak.arc@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		shirly@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
אדריכל	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	03-5622123		mbtlv@mbtlv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
מפלס ה-0.00	מוגדר כמפלס קומת המגורים הראשונה בגובה הכניסה או מעליה. יותר שינוי במפלס ה-0.00 מהמפלס המוצע בתכנית הבינוי, באם הדבר נדרש לצורך התאמה טובה יותר של הבינוי למפלס הרחוב, לשיקול הועדה המקומית.

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**

איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (1) לחוק.
- ב) הרחבת דרכים מאושרות לפי סעיף 62א(א) ס.ק (2) לחוק.
- ג) הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א) ס.ק (3) לחוק.
- ד) קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4) לחוק.
- ה) תוספת קומות ושינוי גובה לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4א) לחוק.
- ו) שינוי תכסית לפי סעיף 62א(א) ס.ק (5) לחוק.
- ז) שינוי חלוקת שטחי בניה מאושרים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (6) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	206 - 201
מגורים ג'	213 - 211
מסחר	600
מבנים ומוסדות ציבור	524,521 - 518,503 - 501
שטח ציבורי פתוח	913,907 - 901
ספורט ונופש	551,550
ככר עירונית	918,917
דרך מאושרת	4 - 1
דרך מוצעת	17 - 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	17 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	918,917
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	524,521 - 518,503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	206 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	213 - 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	551,550
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	913,907 - 901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	519

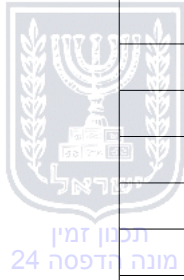
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,430	0.71
אזור מגורים ב'2	50,028	24.87
אזור מגורים ג'	12,866	6.40
דרך מוצעת	39,780	19.78
ככר שכונתית	3,515	1.75
מבני ציבור	52,535	26.12
שטח למסחר	4,877	2.43
שטח ספורט	15,243	7.58
שטח ציבורי פתוח	20,873	10.38
סה"כ	201,147	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32,621.56	16.22

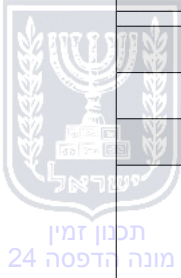
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.55	17,199.55	דרך מוצעת
1.84	3,701.59	ככר עירונית
26.12	52,534.98	מבנים ומוסדות ציבור
17.01	34,208.17	מגורים ב'
6.40	12,866.11	מגורים ג'
2.42	4,862.58	מסחר
6.54	13,148.55	ספורט ונופש
14.92	30,007.37	שטח ציבורי פתוח
100	201,150.46	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי ניתן לשלב דירוג בקומות התחתונות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
ב	חניה לכל יחידת דיור יוקצו כ-1.6 מקומות חניה בתחום המגרש.
ג	פיתוח סביבתי מגרשים 202,203,204,205, הגובלים בכביש עורקי - קיר הפיתוח יהיה לפי חתכים בנספח פיתוח. החתכים יהיו מחייבים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים מגורים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי ניתן לשלב דירוג בקומות התחתונות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
ב	חניה החניה תהיה בתחום המגרש. לכל יחידת דיור יוקצו 1.8 מקומות חניה.
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים מסחר ושרותים שכונתיים כגון: חנויות לממכר מזון, מספרה, מכבסה, מרפאה, בית קפה, בנק וכד'. לא יותר כל שמוש העלול לגרום למטרד למגורים עפ"י שיקול מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מ', מקסימום 5.5 מ' ומעליה קומה נוספת בגובה של עד 3.5 מ'. (ב) תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע במסגרת שטחי הבניה המותרים.
ב	הוראות בינוי (א) רחבת פריקה וטעינה תהיה תת קרקעית. (ב) מתקנים טכניים יהיו במפלס המרתף ואו על גג המבנה באזור התחום והמוסתר מכל הכיוונים כולל פרגולה בחלק העליון של הגג הטכני.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	גני ילדים, בתי ספר, מועדונים, בתי כנסת, מתנ"ס, משרדי בריאות.
4.4.2	הוראות
א	עתיקות
	בתחום מגרש 519 קיים מתחם עתיקות. מתחם העתיקות יהיה מתחם לימודי לתלמידי בית הספר. למתחם העתיקות תהיינה שתי כניסות: אחת לקהל הרחב ממערב והשניה מתחום בית הספר. תפעול המתחם לקהל הרחב יהיה בשעות שלא מתקיימת פעילות בית ספר במתחם. במסגרת תכנון מפורט למגרש יש לאפשר גישה לאתר העתיקות הן מדרך מספר 1 והן מקרית החינוך.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, בתי שמוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ומבני עזר תת-קרקעיים. כמו כן תותר העברת תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
	מתקני ספורט, מתקני משחק (טניס, כדורסל, כדורגל, אתלטיקה וכד'), בריכות שחיה פתוחות או מקורות, אולמות ספורט, אזורי נופש פעיל, פיקניק וכד'. כמו כן מותרת בניית מבני שרות למתקנים הללו כגון: מלתחות, שירותים וכד', וכן שמושי אכילה/הסעדה כגון מסעדות, מזנונים, בתיקפה, ובתנאי שהם חלק אינטגרלי מהבינוי לצרכי משתמשי אזור הספורט.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	גובה קומה ראשונה במתקני ספורט ונופש לא יעלה על 10 מ'. גובה קומה שניה לא יעלה על 3.5 מ'.
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים
	ככר פתוחה לצרכי ציבור, כנסים, ירידים, מופעים וכד'.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניה, גינון, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת

4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניה, גינון, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, תשתיות.
4.9.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

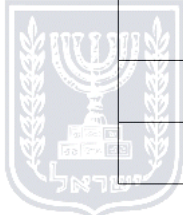


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	5	5	1	7	68	9688	718	620	2374	5976	4844	201	מגורים ב'
5	5	5	5	1	8	71	9984	614	620	2483	6267	4992	202	מגורים ב'
5	5	5	5	1	8	104	14336	776	620	3472	9468	7168	203	מגורים ב'
5	5	5	5	1	8	124	16470	260	620	4182	11408	8235	204	מגורים ב'
5	5	5	5	1	8	104	13934	374	620	3472	9468	6967	205	מגורים ב'
5	5	5	5	2	8	28	3998	258	620	1024	2096	1999	206	מגורים ב'
5	5	5	5	2	14	112	14826	346	776	3616	10088	4942	211	מגורים ג'
5	5	5	5	2	11	90	11853	213	776	2910	7954	3951	212	מגורים ג'
5	5	5	5	2	11	90	11919	479	776	2710	7954	3973	213	מגורים ג'
5	5	5	5	1	2		70	6300	500		1470	4330	600	מסחר
5	5	5	5		1		30	900			100	800	550	ספורט ונופש
5	10	5	5	1	2		30	2700	200	300	300	1900	551	ספורט ונופש
5	0	5	0	1	3		60	1560	156	156	156	1092	501	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2		60	2439	243	243	243	1710	502	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2		60	6976	524	524	524	5404	518	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3		60	31546	2435	2435	2435	24241	519	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2		60	7876	535	535	535	6271	520	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2		60	8992	695	695	695	6907	521	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2		60	2809	281	281	281	1966	524	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
					1	40				40	2525	902	שטח ציבורי פתוח
					1	151				151	24571	913	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (א) בכל מגרשי המגורים ניתן להוסיף לשטחי השרות, 35 מ"ר לכל מקום חניה הנבנה בתת הקרקע.
- (ב) בכל אזורי המגורים חלה חובה למקם לפחות 50% ממקומות החניה כחניה מקורה, הממוקמת בתת הקרקע ומתחת למפלס 0.00. ניתן להוסיף קומות מתחת למפלס 0.00 מעבר לכמות הקומות המותרת בטבלת הזכויות, על מנת לענות על דרישות חניה אלה.
- (ג) בכל מגרשי המסחר, מבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש, ניתן להוסיף לשטחי השרות, 35 מ"ר לכל מקום חניה הנבנה בתת הקרקע. ניתן להוסיף קומות מתחת למפלס 0.00 מעבר לכמות הקומות המותרת בטבלת הזכויות, על מנת לענות על דרישות החניה.
- (ד) ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין מגרשי מבנים ומוסדות ציבור בתחום התכנית.
- (ה) הטבלה מציינת חלוקה של שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות מעל ומתחת למפלס 0.00 ועם זאת:
 - (1) מותרת העברה של שטחי שרות לאזורים שמעל ומתחת למפלס 0.00 ובלבד שגובה המבנה לא יעבור את מסי הקומות המותר, שאופי המבנה יהיה ברוח הבינוי המתואר בנספח הבינוי, ושתשמר מכסת החניות המינימלית המחויבת בתת-הקרקע.
 - (2) תותר העברה של שטח עיקרי מעל או מתחת למפלס 0.00, המקרה של התאמה טובה יותר למבנה הטופוגרפי, ובתנאי שגובה המבנה לא יעבור את הגובה בקומות המצוין בטבלת הזכויות.
- (ו) באזור מגורים ב' ניתן להוסיף שטחי שרות של עד 15 מ"ר ליח"ד לצורך הקמת פרגולה לדירות גג, לדירות מדורגות ולדירות גן. שטחי השרות הללו יתווספו למניין שטחי השרות המוגדרים בטבלת הזכויות.
- (ז) ניתן להוסיף שטחי שרות של עד 12 מ"ר לצרכי הקמת מרפסת מקורה (שקירויה בקומה שמעליה). כל שטח מעל 12 מ"ר ייחשב במנין השטח העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	סטיה ניכרת	לא תותר כל הוספה של יחידות דיור בתחום התכנית, וכל הוספה כאמור תהווה סטיה ניכרת מתכנית.
6.2	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
6.3	הפקעות לצרכי ציבור	כל הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או שיוקנו לה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
6.4	בינוי ו/או פיתוח	<p>א) יותר חיבור של שני מגרשי מגורים סמוכים למגרש אחד, וביטול קו המגרש וקווי הבנין שביניהם. במקרה כזה, מספר יחידות הדיור, מס' החניות, מס' הקומות, ושאר תנאי הבניה יישארו זהים לתנאים המקוריים כפי שהיו במגרשים המקוריים. צורת הבינוי במגרש המאוחד תישאר באופייה דומה לבינוי המתואר בנספח הבינוי. בקשות לחיבור מגרשים תישקלנה רק במקרה ושני המגרשים הם בידי אותו קבלן/יזם, ורק לאחר קבלת הסכמה עקרונית מטעם מהנדס העיר והועדה המקומית, בטרם הגשת הבקשה. הבניה תהיה בבניה צמודה של בנין לבנין או במרווח בין הבניינים. במקרה של חזיתות ובהן פתחים הפונות זו לזו, כאשר ישנן רק 2 חזיתות לאותה דירה, יישמר מרחק מינמלי כמוגדר בפרק ד', סעיף 5 ס.ק טז בתכנית רנ/300/א.</p> <p>ב) מס' הקומות המירבי יחושב מעל מפלס ה-0.00. מס' הקומות מתחת למפלס זה בטבלה, הינו מנחה בלבד.</p> <p>תותר תוספת בניה מעל לגג של הקומה העליונה המותרת, לצרכי מתקני שרות ומערכות, הנדרשים לתפקוד הבנין, ובלבד שלא יבלטו מעל 3 מ' מעל לגובה הגג ויהיו מוסתרים ומשולבים היטב בחזות המבנה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.