

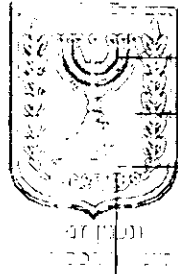
5000360711-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 552-0321372

מרכז מסחרי נווה רבין



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

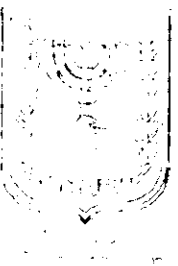
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 552-032/372  
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
 ביום 30.10.16  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מינהל התכנון יו"ר הוועדה הממונה

2016



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה למסחר ומשרדים במטרה לאפשר שימוש מיטבי בפארק השכונתי (מסעדות ובתי קפה), לנצל את מיקומו של המרכז בסמוך למגרש חניה ציבורי גדול ולציר כניסה לעיר מכביש 412 ולאפשר שירותים מגוונים הכוללים מסחר, משרדים, מרפאות, חדר כושר וכו' לשכונת המגורים נווה רבין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז מסחרי נווה רבין

מספר התכנית 552-0321372

1.2 שטח התכנית 2.645 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 לי"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 אור יהודה-אזור

187889 קואורדינאטה X

659133 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב          | ישוב      |
|-------|----------|---------------|-----------|
|       |          | שד גבי אשכנזי | אור יהודה |

שכונה נווה רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7408     | מוסדר   | חלק           | 88                  |                   |

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

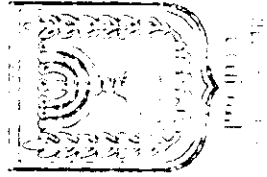
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 4   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ב/34. הוראות תכנית תמא/4/ב/34 תחולנה על תכנית זו. | 5704               | 3916                    | 16/08/2007 |
| 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 |
| מאא/ מק/ 1100     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1100 ממשיכות לחול.      | 6134               | 4674                    | 07/09/2010 |
| מאא/ במ/ 3 / 90   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 90 / 3 ממשיכות לחול.    | 4510               | 2918                    | 10/04/1997 |

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל           | תיאור המסמך         | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|----------------|---------------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| בהוראות התכנית |                     |             |            |             |                     |          |       |                     |
| כן             |                     |             | דב קורן    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא             | תשריט מצב מוצע      |             | דב קורן    |             | 1                   | 1:500    | מחייב | תפיס תשריט מצב מוצע |
| כן             | טבלת זכויות מאושרות | 11/05/2015  | דב קורן    | 10/05/2015  | 1                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא             |                     | 19/04/2016  | דב קורן    | 22/02/2016  | 1                   | 1:250    | מחייב | בינוי               |
| לא             |                     | 31/05/2016  | דב קורן    | 19/05/2016  |                     | 1:250    | חלקית | תנועה               |
| לא             | תשריט מצב מאושר     | 02/06/2016  | דב קורן    | 02/06/2016  | 1                   | 1:500    | רקע   | מצב מאושר           |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המיילדים לבין המנהלים יגברו המסמכים המיילדים. במקרה של סתירה בין המסמכים המיילדים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל                | פקס | טלפון       | בית | רחוב    | ישוב  | שם תאגיד                               | מספר רשיון | שם | סוג  | מקצוע/ תואר |
|----------------------|-----|-------------|-----|---------|-------|--|------------|----|------|-------------|
| pessoy@gm<br>ail.com |     | 052-5465111 | 30  | רוטשילד | בת ים | פסו רומי ניהול<br>שיווק ופיקוח<br>בע"מ |            |    | פרטי |             |

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל            | פקס | טלפון       | בית | רחוב    | ישוב  | שם תאגיד                               | מספר רשיון | שם | סוג   |
|------------------|-----|-------------|-----|---------|-------|--|------------|----|-------|
| pessoy@gmail.com |     | 052-5465111 | 30  | רוטשילד | בת ים | פסו רומי ניהול<br>שיווק ופיקוח<br>בע"מ |            |    | בעלים |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל                         | פקס        | טלפון      | בית | רחוב      | ישוב         | שם תאגיד                    | מספר רשיון | שם         | סוג       | מקצוע/ תואר        |
|-------------------------------|------------|------------|-----|-----------|--------------|-----------------------------|------------|------------|-----------|--------------------|
| gk_arch@net<br>vision.net.il  | 03-6953703 | 03-6090949 | 28  | נחלת יצחק | תל אביב- יפו | דב קורן<br>אדריכלים<br>בע"מ |            | דב קורן    | עורך ראשי | אדריכל ומתכנן ערים |
| ramzi883@ne<br>tvision.net.il | 04-8520166 | 04-8524038 | 22  | אל מותנבי | חיפה         |                             | 883        | רמזי קעואר | מודד      | מוסמך              |

**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**

הגדלת זכויות בניה במגרש המרכז המסחרי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת זכויות בניה.
2. שינוי קוי בנין.
3. שינוי בתכנית המותרת לבניה.
4. שינוי גובה המבנה.
5. שינוי דרישות החניה.





**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

|                  |       |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 2.645 |
|------------------|-------|



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|-----|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                              |                |     |                |
|       | 2,522             |       | +1,200                       | 1,322          | מ"ר | מסחר (מ"ר)     |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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 |
|------|---------|
| מסחר | 101     |

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר   | אחוזים |
|------|-------|--------|
| מסחר | 2,645 | 100    |
| סה"כ | 2,645 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------|-----------|--------------|
| מסחר | 2,646.65  | 100          |
| סה"כ | 2,646.65  | 100          |

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מסחר   |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מסחר ללא מטרדים, בתי קפה, מסעדות, משרדים, בנקים, דואר, חדרי כושר, מרפאות וכי.  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. בקומת הכניסה התחתונה והעליונה, לאורך החזיתות הכניסה, ניתן יהיה לבנות גגונים ללא עמודים, פרגולות ופיתוח שטח עד לקו בניין 0. ע"פ תכנון אחיד שישתלב במבנה מבחינה עיצובית.</p> <p>ב. בחלקים הפתוחים, שבתחום המגרש, תותר הקמת אלמנטי הצללה כגון פרגולות ושמשיות וריהוט רחוב בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. נספח הבינוי מחייב לעניין נסיגות (דירוג) הקומות לכיוון הפארק, גודל משטחי החוץ וכיוונום ומיקום הפרגולות.</p> <p>ד. תשמר תכסית פנויה של 15% לחלחול מי נגר לפי תמא/34/ב/4 ולנטיעות.</p> <p>ה. לא יוצבו מתקנים טכניים בגגות בהם נקבעו נסיגות לשימוש הציבור.</p> <p>ו. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יתייחס בין היתר לחזיתות, פרגולות וחומרי גמר.</p> <p>ז. הועדה המקומית תקבע בהחלטותיה תמהיל עסקים אשר ימקסם את השימוש בגגות.</p> |

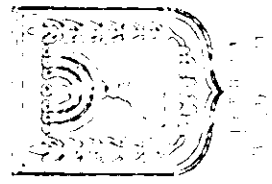
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |            | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (% מותאם שטח) | גובה מבנה-מעל הקונציה (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר)  |              | מסר קומות | גובה מעל הקונציה (מטר) | תכנית (% מותאם שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש כללי | מסחר |
|------|---------|-----------------|-----------------|------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|------------|----------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------|------|
|      |         |                 | מתחת לקונציה    | עיקרי שרות |                       |                     |                             |            | סה"כ שטחי בניה | מתחת לקונציה |           |                        |                     |                       |                 |                |      |
|      |         |                 | 5280            | 1219       | 341                   | 65                  | (3) 22                      | 2          | (5) 2.2        | (5) 2.2      | (4) 3     | (3) 22                 | 65                  | 341                   | 2645            | 101            |      |
|      |         |                 | 2522 (1)        |            |                       |                     |                             |            |                |              |           |                        |                     |                       |                 |                |      |

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) 1,220 מ"ר בקומת הכניסה, 1,132 מ"ר בקומה א', 170 מ"ר בקומה ב'. א. ניתן לנייד שטחים עד 10% מזכויות הבניה מקומה לקומה. ב. הגדלת שטחי הבניה בקומה א' תהווה סטייה ניכרת...
- (2) שטח גלריה יהיה במסגרת השטחים המותרים.
- (3) גובה המבנה מצדדן את הגובה המירבי המותר במבנה, כולל גובה מעקות ומתקנים על הגג.
- (4) בניית גלריה המהווה חלק מיחידה מסחרית (חנות, בית קפה וכד') לא תהווה שינוי במספר הקומות המותר.
- (5) בהתאם להוראות התכנית הראשית, בניית מרתפים מותרת עד לגבולות המגרש.



**6. הוראות נוספות**

| 6.1 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה   |
|-----|---|
|     | <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים - מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן-גוריון. התמ"א על מסמכי תחום עדיפה וגוברת על תכנית דזו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הסקה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו +86 מ' ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. יעודי הקרקע והשימושים חייבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א/2/4 וימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" אשר יצורף להיתר הבניה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>5. בפיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, צמחייה וכיו"ב יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, יש להבטיח ניקוז המגרש ולהימנע מהיווצרות מקווי מים עומדים בכפוף להעברת אישור יועץ לעניין זה אל רשות התעופה האזרחית.</p> |

| 6.2 | תנאים למתן היתרי בניה  |
|-----|--|
|     | <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר קביעת גובה 0.00 של מפלסי הכניסה, פתרונות למערכת התשתיות במגרש, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצלות, מערכות השקיה, חומרי בנין, שיקום אותם חלקי הפארק שמשיקים למגרש וכד' הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. הבטחת ביצוע עבודות שיקום של חלקי הפארק המשיקים למגרש, ככל שיידרש הדבר, להנחת דעת של הועדה המקומית, הינה תנאי לאישור חיבור המבנה לתשתיות (טופס 4).</p> <p>4. אישור יועץ התשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. אישור יועץ נגישות כי התכנון עומד בהוראות החוק בנוגע להנגשת המתחם לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>6. התאמת התכנון המפורט לביצוע של הדרכים והתשתיות, לשינויים שיידרשו בתשתיות על ומתחת לפני הקרקע עקב אישור תכנית זו, ואישור התכנון ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. כתנאי למתן היתר בניה, תקבע הועדה המקומית תנאים להבטחת השימוש במרתפים של המרכז המסחרי לצורכי חניה.</p> <p>8. היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח שתכלול את פריסת נטיעות העצים בחניון הציבורי ביחס של עץ אחד לפחות לכל שלוש חניות.</p> |

| 6.3 | חניה   |
|-----|--|
|     | <p>1. החניה לרכב פרטי למרכז המסחרי תהיה בתחום המגרש המסחרי, במרתפי החניה בלבד.</p> <p>2. החניה תקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983) או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. חניה לרכב תפעולי תוכל להיות גם בתחום מגרש החניה הציבורית.</p> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.3</b> | <b>חניה</b>   |
|            | 4. יקבעו מקומות חניה לאופניים ורכב דו גלגלי, עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיוני 2012.<br>5. החניה תהיה בתחומי המגרש ללא הצמדות ולכלל הציבור.  |
| <b>6.4</b> | <b>בדיקות ארכאולוגיות</b>   |
|            | 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.<br>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.<br>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.<br>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגישה בקרקע.<br>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז. |
| <b>6.5</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|            | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  |
| <b>6.6</b> | <b>סטיה ניכרת</b>   |
|            | הגדלת שטחי בניה בקומה א' מעבר ל-1,132 מ"ר שטח עיקרי, תהווה סטיה ניכרת.  |

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לביצוע - תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית.

8. חתימות

|                 |  |                |        |
|-----------------|--|----------------|--------|
| מגיש התכנית     | שם ומספר תאגיד:                            | סוג:           | תאריך: |
|                 | פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ 511959165 |                |        |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד:                            | סוג בעלים:     | תאריך: |
|                 | פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ 511959165 |                |        |
| עורך התכנית     | שם ומספר תאגיד:                            | סוג עורך ראשי: | תאריך: |
|                 | דב קורן<br>עורך ראשי<br>14/11/2016         |                |        |

חתימה:  
**דב קורן אדריכלים בע"מ**  
 רחי נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448  
 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

**דב קורן אדריכלים בע"מ**  
 67448 תל אביב 28, תל אביב  
 03-6953703 חתום: **דב קורן**  
 תאריך: **14/11/2016**

תוכנית מספר: **552-0321372** שם התוכנית: **מרכז מסחרי נווה רבין**  
 עורך התוכנית: **אדר' דב קורן** תאריך: **14/11/2016**

| אחוזי | קווי בנין (מטר) |          | מספר קומות |      | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לזונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (% משטח תא השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |           | שטחי בניה (מ"ר) | מתחת לכניסה הקובעת | מעל מפלס לכניסה הקובעת |                | גודל מגרש / מזגרי / מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|----------|------------|------|-----------------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------|-----------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------------------------|------------|------|
|       | ציד-שמאלי       | ציד-ימני | קדמי       | מחמת |                 |                         |           |                        |                       | מפלס            | עיקרי     |                 |                    | שרות                   | שרות           |                                |            |      |
| 3     | 3               | 3        | 2          | (2)2 | (3)12           |                         |           | 50%                    | 70%                   | 1850.8 מ"ר      | 5,280 מ"ר |                 | 528.8 מ"ר          | 1,322 מ"ר              | 2,644          | 01                             | מסחר       |      |
|       |                 |          |            |      |                 |                         |           |                        |                       |                 |           |                 |                    | 20% משטח המגרש         | 50% משטח המגרש |                                |            |      |

- השלמה לטבלת הזכויות:
1. זכויות הבניה הינם עפ"י תכנית תקפות.
  2. בניית גלריה המהווה חלק מיחידה מסחרית (חנות, בית קפה וכד') לא תהווה שינוי במספר הקומות המותר. שטח הגלריה יהיה במסגרת השטחים המותרים.
  3. גובה המבנה מציינ את הגובה המירבי המותר במבנה, כולל גובה מעקות ומתקנים על הגג.
  4. בהתאם להוראות התכנית הראשית, בניית מרתפים מותרת עד לגבולות המגרש.