

15012-4 (1000)

Handwritten marks at top left.

תאריך: ספטמבר 2004
נס/131 דף 1 מתוך 10

28-11-2004

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 131/04
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.2.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז מרכז
07-12-2004
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נס-ציונה
תכנית מס' נס/131
שינוי לתכנית מס' נס/1, נס/2, נס/1, נס/61

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תכנית מס' נס/131
הוחלט להחליט להמליץ
בישיבה 9202 בתאריך 8/7/04
מואזס הירש

צדוק צדיק
מחוז מרכז
מ.ר. 22589
24-12-03
14.3.05

נס/131
22.2.04
7.12.03
החלטת הועדה המחוזית / משנה מוס
משרד דונן דרוקמן
מתכננת קטריה
תאריך 21.2.05

מחוז המרכז
משרד הפנים
מחוז מרכז

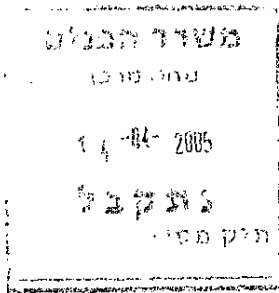
Handwritten signature.

51175479
חתימת בעל הקרקע
חתימת יזם ומגיש
חתימת המתכנן
50728609
54557699
01130970
01130962
חתימת הועדה המקומית
חתימת הועדה המחוזית

הפקדה:פ.פ. תאריך: עמוד: עיתונים:
אישור: י.פ. תאריך: עמוד:

מחוז המרכז
משרד הפנים
מחוז מרכז

פרק א': פרטים כלליים:



1. מחוז: מרכז
2. מרחב תכנון: נס ציונה
3. נפה: רמלה
4. היזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה.
5. המגיש: הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה.
6. המתכנן: סיון - שוורץ אדריכלים ומתכנני ערים
רח' מוזיר 5 תל אביב, ת.ד. 6545 ת"א 61064
טלפקס: 03 6047528
7. בעל הקרקע: שונים. בעלי החלקות 111, 112, 114: קוברסקי משה, רביב ליאורה, שושני יוסף, שושני נגה, קוברסקי לוי, קוברסקי טובה, עירית נס ציונה. בעלי חלקות 23, 24: שוסטר תחיה, נחמן רחל, איל בנימין, קרפט דוריקם, שביט אהרון, קפלן ציפורה, ורדה אייל, לרר חנה.
8. שם וחלות: כמותחם בקו כחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו שם (להלן: התשריט").
9. מקום התוכנית: נס ציונה, גבעת האהבה בין הרחובות רוטשילד, מכבי, המנין הראשון ותל-אביב.
10. גוש: 3843
- חלקות: 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121.
11. שטח התכנית: 39.360 ד'.
12. מסמכי התכנית:
 - א. התשריט - התשריט בקנ"מ 1:500.
 - ב. דפי הוראות תוכנית (10 דפים).
 - ג. נספח בינוי חתכים אופייניים מנחה.
 - ד. נספח בינוי ועיצוב מחייב הכולל שלושה גיליונות:
 1. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 מחייבת לעניין מספר קומות, קווי בניין, מספר יח"ד.
 2. נספח ארכיטקטוני.
 3. נספח בינוי "בית בוקסר".
 - ה. נספח ארכיטקטוני (חזית רחוב אופיינית) מנחה.
 - ו. נספח תנועה מנחה.
13. מטרת התוכנית:
 - א. שינוי האזור מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג ומגורים ג1 וחלוקת השטח למגרשי בניה.
 - ב. קביעת דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל.
 - ג. קביעת מבנים לשימור ואזורים לשימור נופי.
 - ד. קביעת אזורים למבני ציבור וש.צ.פ.
 - ה. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים: איחוד חלקות 23 ו-24 למגרש חדש 24/3. איחוד חלקות 111, 112 וחלק מ-114 למגרש חדש 111/2.
 - ו. קביעת הוראות בניה והוראות ארכיטקטוניות.
 - ז. קביעת מבנים להריסה.
 - ח. בניית 206 יחידות דיור בבנייני מגורים בני 5 עד 8 קומות (לרבות קומת קרקע).
14. יחס לתכניות קיימות: תכניות נס/111, נס/211, נס/611 על תיקוניהן תלות על תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס ציונה

פרק ב': רשימת התכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים

הוראות כלליות לאזורי מגורים:

1. תכלית ושימושים: מגורים, דרכים וחניה, מרתפים, מתקנים הנדסיים.
 - א. קביעת הנחיות ע"י הוועדה:

הוועדה רשאית לקבוע הנחיות ומגבלות לגבי תכנון הבניינים, חומרי הבניה, פתוח המגרשים וכד' על מנת לשמור על חזות כללית של האזור ולצורך מניעת הפרעות ותאום בין מגרשים שכנים.
 - ב. דרכים וחניה:

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תוכנית פיתוח כללית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"פ תקן התקף, ולא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליחידת דיור. החניה בתחום המגרשים תהיה במרתפי חניה.
 - ג. מרתף:

(1) תותר בנית מרתף משותף לבנין. השימושים המותרים יהיו חניה, מחסנים עד ל-6 מ"ר עבור כל יחידת דיור ומתקנים הנדסיים, על פי נספח הבינוי לתכנית זאת.
קומת מרתף היא קומה שעיקרה בנויה מתחת לפני הקרקע הסופיים. תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס.
הקומה לא תבוא במניין הקומות ובשטח המותר לבניה בתנאי שהקומה לא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופיים וגובהם לא יעלה על 2.4 מ' נטו. אם קירות הקומה יבלטו ביותר מ-1.2 או תהיה גבוהה מ-2.4 מ' נטו, תובא הקומה במניין הקומות ובשטח המותר לבניה.
(2) בכל מגרש ניתן להקים חניה תת קרקעית ללא תלות במגרש הגובל. כמו כן, תותרנה כניסות למרתפי חניה משותפות ל-2 חלקות צמודות וניתן יהיה לקבוע מיקום ורוחב מסלולי הכניסה והיציאה מהחניה בהתאם ובהסכמת הבעלים ובאישור הרשות המקומית.
(3) בחלקות 17/6 ו-19, ניתן יהיה בהסכמת הבעלים לאשר כניסה משותפת לחניה תת קרקעית לשני המגרשים בגבול המשותף ובתנאי ביטול הכניסה למגרש 19 בצידו המזרחי.
 - ד. מתקנים הנדסיים לגז, חשמל, טלפון וכד' באישור הוועדה המקומית.
 - ה. 20% משטחי המגרשים לבניה יהיו מיועדים לגינון. שטח זה יכלול גם עצים המיועדים לשימור עפ"י המפורט בנספח הבינוי.

2. אזור מגורים ג':

- א. שטח חלקה מינימלי יהיה 700 מ"ר.
- ב. מספר יחידות דיור: (ראה טבלאות זכויות בניה - פרק ה')

 1. חלקות מקוריות ששטחן בין 700 מ"ר ל-1350 מ"ר תותר בניה לפי צפיפות של 8 יחידות לדונם. חישוב יח"ד היא משטח החלקות המקוריות.
 2. בחלקות מקוריות ע"פ גוש, ששטחן עולה על 1350 מ"ר, תותר בניה לפי צפיפות של 10 יחידות דיור לדונם, (כפוף לנקבע בנספח בינוי).
 3. בחלקות ששטחן עולה על 1,350 מ"ר, כתוצאה מאיחוד חלקות מקוריות ו/או מגרשים חדשים שנקבעו בתכנית זו, תותר בניה לפי צפיפות של 10 יח' דיור לדונם, כפוף לאישור הוועדה המקומית, לנקבע בנספח הבינוי.

הוועדה המקומית
לתכנון ובינוי
גס-ציונה

אזור מגורים ג1:

- א. מוגדר כחלקה מקורית או מגרש חדש שנקבע בתכנית זאת, ששטחה עולה על 3,000 מ"ר ובה קיים בנין לשימור.
- ב. מתן היתרי בניה מותנה בפעולות שימור למבנה הקיים בהתאם למסומן בתשריט.
- ג. זכויות בניה: ראה טבלאות זכויות בניה - פרק ה'

אזור מגורים ג2:

- א. מוגדר כחלקה מקורית או מגרש חדש שנקבע בתכנית זאת, ששטחה עולה על 900 מ"ר ובה קיים בנין לשימור.
- ב. מתן היתרי בניה מותנה בפעולות שימור למבנה הקיים.
- ג. זכויות בניה: ראה טבלאות זכויות בניה - פרק ה'

3. הוראה מיוחדות:

- א. הבית הקיים על חלקה מקורית 24 (מגרש 24/3 חדש), המוכר כ"בית בוקסר" מוכרז כבנין לשימור. במגרש זה תרשם בטאבו זכות מעבר לציבור מהדרך המשולבת לפינת הרחובות תל-אביב - רוטשילד.
 - היתרי בניה יינתנו בכפוף למפורט בסעיף 1.א.4 וסעיף 2.א.4.
 - הבית הקיים בחלקה המקורית 15, המוכר כ"בית לנדא" מוכרז כבנין לשימור.
 - היתרי בניה יינתנו בכפוף למפורט בסעיף 1.א.4 וסעיף 2.א.4.
 - מגרש a 17 קיים בית המוכר כ"בית שמואל סלוביץ". חזית הבית מוכרזת כחזית לשימור.
 - היתרי בניה יינתנו בכפוף למפורט בסעיף 2.ב.4 וסעיף 3.ב.4.
 - בחלקה המקורית 13, קיים בית המוכר כ-"בית פצ'ורניק". החזית הצפונית של הבית מוכרזת כחזית לשימור. היתרי בניה יינתנו בכפוף למפורט בסעיף 1.ב.4 וסעיף 3.ב.4.
 - באם חלקה 13 תאוחד עם מגרש b 12, תותר בניה של שתי יחידות דיור בנוסף לנקבע בטבלאות זכויות בניה פרק ה', אחת לבעלי חלקה 13 ואחת לבעלי מגרש B 12.
 - באם תאוחד חלקה 13 עם מגרשי b 12 ו-a 12, תותר בניה של שלוש יחידות דיור בנוסף לנקבע בטבלאות זכויות בניה פרק ה', אחת לבעלי חלקה 13 ושתיים לבעלי חלק מקורית 12.
 - באם כתוצאה מאיחוד (ע"פ סעיפים 1א3, 2א3) תבננה יחידות דיור נוספות, שטחן יהיה ע"פ הממוצע הקיים בתב"ע ליחידת דיור. והוא יתווסף על השטחים המפורטים בטבלה.
 - ה. במגרש 12a קיים בית המוכר כ"בית פייגה לרר". החזית המזרחית של הבית מוכרזת כחזית לשימור. היתרי בניה יינתנו בכפוף למפורט בסעיף 2.ב.4 וסעיף 3.ב.4.
 - ו. חלקה 19. במבנה החדש שיקום יוקצה מקום נגיש לציבור ובו תיעוד היסטורי של המבנה. מתן היתר מותנה בתיאום התייעוד עם המועצה לשימור אתרים ובאישור הועדה המקומית.
 - ז. תנאי להוצאת היתר בחלקה קיימת או חדשה מותנה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום החלקה המקורית ונמצאים בתחום השטחים הציבוריים החדשים.
 - ח. **כללי**: מבנים קיימים לא יהוו חריגה להוראות התכנית, למעט מבנים שלגביהם נקבעו הוראות לשימור ומבנים שנמצאים בתוואי דרכים ושבילים להולכי רגל. כל שינוי, תוספת בנייה ו/או בניה חדשה יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.
 - ט. חריגה מהוראות התכנית בדבר מספר קומות, תהיה סטייה ניכרת וזאת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2003.

4. הוראות שימור למבנים:

- א. בחלקות בהם קיימים מבנים לשימור "בית בוקסר" ו"בית לנדא" הבניה תתבצע בכפוף להוראות המפורטות להלן:
 - 1א. הוראות לשימור המבנים:
 - * הוצאת היתרים במגרשים אלו תותנה בשיפוץ ושימור חיצוני ופנימי של הבית לשימור על ידי הבעלים, ותאושר על ידי הועדה המקומית והמועצה לשימור אתרים.
 - להבטחת השימור יוכן תיק תיעוד ובו ניתוח היסטורי ופיזי של המבנה והמלצות לשימור

והבטחת המבנה בעת ביצוע העבודות בשטח. תיק זה יהווה בסיס להכנת תכנית שימור מפורטת והמלצות לחיבור בין הבניה הישנה לחדשה.
* לא יותר כל שינוי כל שהוא במעטפת החיצונית והפנימית של הבניין או תוספת, כפוף לקבוע בתיק התייעוד.

* פעולות השימור יכולות להתבצע בד בבד עם התקדמות הבניה החדשה. לא ינתן טופס 4 לאכלוס המבנה והמבנים החדשים במגרש עד להשלמת שימור המבנה.

2א. שימושים מותרים:

הבית לשימור יישאר בבעלות פרטית ויותרו בו השימושים הבאים:
משרדים, בית לפעילות תרבות וחינוך, מכון בריאות/כושר, גן ילדים, בית קפה, מסעדה, מוזיאון, בית מכירות פומביות וכן שימושים ציבוריים בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה המתאימים לדעת הועדה המקומית והמועצה לשימור אתרים למבנה ולסביבת המגורים.
במגרש "בית לדא" ניתן יהיה להוסיף לשימושים הנ"ל שימוש למגורים, עפ"י המפורט בטבלת זכויות הבניה פרק ה'.

ב. במגרשים בהם קיימות חזיתות לשימור: "בית שמואל סלוביץ", "בית פצורניק" ו"בית פייגה לרר" הבניה תתבצע בכפוף להוראות המפורטות להלן:

1ב. הוראות לשימור חזיתות:

הוצאת היתרים במגרשים אלו תותנה בשיפוץ ושימור חיצוני של החזית לשימור ע"י הבעלים, השימור יתבצע על פי תכנית בינוי מפורטת לשימור החזית שתוכן ע"י הבעלים ותאושר ע"י הועדה המקומית והמועצה לשימור אתרים.

להבטחת השימור יוכן תיק תיעוד ובו ניתוח היסטורי ופיזי של המבנה, המלצות לשימור והבטחת החזית בעת ביצוע העבודות בשטח. תיק זה יהווה בסיס להכנת תכנית שימור מפורטת והמלצות לחיבור בין הבניה הישנה לחדשה.

2ב. הוצאת היתרים במגרש שבו שכן בית "פייגה לרר" מותנית בשחזור ושיפוץ חזית הבית ההיסטורי שנהרס ובכפוף להוראות סעיף 4.ב.1 לעיל.

3ב. פעולות השימור יכולות להתבצע בד בבד עם התקדמות הבניה לא ינתן טופס 4 לאכלוס המבנה והמבנים החדשים במגרש עד להשלמת שימור החזית.

5. עצים ועמודים לשימור

הוצאת היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים עצים ועמודים לשימור תהייה בכפוף לקביעת הסדרים לכך שהם לא יפגעו תוך כדי ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש.
עקירת או העתקת העצים והעמודים תהייה באישור הועדה המקומית והמועצה לשימור אתרים.

6. בניני ציבור:

א. שימושים: השימושים המותרים הם מוסדות ציבור ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה כגון: מוסדות דת, תרבות, גני ילדים, מועדונים, בריאות, מינהל או כל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.

ב. חלקה 15 ועליה הבית המוכר כ"בית לדא" מיועדת לבנין ציבורי באופן שהחלקים הרשומים ע"ש קופ"ח מאוחדת יישארו רשומים על שמה ואילו החלקים הרשומים של האחרים יופקעו וירשמו על שם עיריית נס ציונה. הבניין שייבנה על החלקה האמורה יתוכנן בהתאם לאלמנטים הארכיטקטוניים שאפיינו את הבניין הידוע כבית לדא, בהתאם לאישור הועדה המקומית והמועצה לשימור אתרים.

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. הש.צ.פ. ישמשו לשטחי גינון, חורשות, פארק, אזורים ומתקנים לנופש, ספורט ומשחק, שבילים להולכי רגל, כיכרות, אנדרטאות. תותר בניית חדרי טרנספורמציה, מתקנים ומערכות תשתית ומערכות הנדסיות באישור העירייה. מתקנים ומערכות אלה יהיו תת-קרקעיים.

ב. במגרש מס' 115 יחולו ההנחיות של נספח בינוי בנוגע לשמירת נוף ומגבלות לגבי המבנים והמתקנים המותרים להקמה. במגרש קיים מתקן הנדסי - בריכת אגירה. תותרנה תוספות להגדלת המתקן עד לשטח כולל של 1000 מ"ר.

הועדה המקומית
לחכנון ובניה
נס-ציונה

ג. תותר הקמת מבני ציבור ומתקנים הנדסיים בשצ"פ (מגרש 115) בשטח כולל של 1500 מ"ר, מחולקים לשתי קומות.

8. שטח לדרכים וחניות:

ישמש לכבישים וחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל כולל שנאים, ביוב, מים, מתקני אשפה וכו'.

החניה באזורי המגורים תהיה בתחום המגרשים ותת-קרקעית על פי התכנון ובהתאם לנספחי בינוי וחניה.

חניה ציבורית תעשה לאורך הדרכים כפי שיוסמן בנספח הבינוי והפיתוח.

9. שטח לדרכים משולבות:

ישמש לדרכים מעורבות לרכב ולהולכי רגל בתכנון מיוחד.

10. זיקות הנאה למעבר בין מגרשים:

זיקות הנאה המסומנות בתשריט למעבר בין מגרשים תבוטלנה ותמחקנה מספרי רשם המקרקעין עם ביצוע הדרך המשולבת במרכז התכנית המאפשרת גישה לכל מגרשי המגורים.

פרק ג': תשתיות, תכניות בינוי ותכניות פיתוח

תשתיות:

- א. כל קווי התשתית (חשמל, מים, גז, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') יהיו תת-קרקעיים.
- ב. מערכות תשתית תהיינה מתואמות עם הרשויות הציבוריות המוסמכות. שיטת איסוף האשפה תהיה על פי דרישות העירייה ומיקום המכולות יפורט בנספח בינוי.
- ג. ניקוז: תכנון הניקוז במגרשים ימנע ככל האפשר זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים. הגשת תכנית לשימור מי נגר עילי בכפוף לדרישות והנחיות מהנדס העיר, היא תנאי למתן היתר בנייה.

תכניות בינוי ופיתוח:

- א. לא יינתן היתר אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר, אשר תכולתן:
 - א. הנחיות מחייבות לגבי נפחים בנויים, קומות גבהים, תכניות קרקע וקווי בנין.
 - ב. חתכים מנחים והנחיות לעיצוב חזיתות, לרבות הנחיות לגבי חומרי גמר בחזיתות הבניינים.
 - ג. תכנית תנועה וחניה מוצעת.
 - ד. תכנית פיתוח לתשתיות הכוללת את כל התשתיות הדרושות - ביוב, מים, ניקוז, חשמל וכו', פיתוח רחובות, מדרכות ורחובות משולבים וקביעת מפלסי כניסה לבניינים (± 0.00).
 - ה. ניתן יהיה לקבוע בחלק מהבניינים ועפ"י הגיון, מפלסי חניה שיאפשרו ירידה למרתף בחצי קומה.
 - ו. הנחיות מחייבות לפתוח שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות חלקה 115 המיועדת לשימור נופי.
 - ז. הנחיות הפיתוח תכלולנה פרטים לעיצוב סביבתי לרבות ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, גדרות, תאורה, אנטנות מרכזיות, סככות לחנייה, ספסלים, עיצוב מדרכות, שבילים, מתקני אשפה במגרשים פרטיים וציבוריים, שלטים וכו' - כולל הנחיה לגבי חומרי גמר, גוונים וצבעים במקומות השונים.
 - ח. ריהוט הרחוב יתוכנן בתאום עם גדרות החלקות הגובלות ברחוב ועם מגרשי החנייה בתחומי החלקות וכמו כן, יתוכננו מתקני עזר כגון: פילרי חשמל, ארונות בזק, שעוני מים וכו' הנמצאים בקו בנין 0 בתאום עם תוכניות לשטחים הציבוריים למיניהם.
 - ט. תוכנית הפיתוח תכלול הנחיות לגבי גדרות, שערים, מדרגות, במגרשים המיועדים למגורים, לרבות גבהים וחומרי גמר.
 - י. לא יוצאו היתרי בנייה אלא אם תובטח גישה לחניית כלי רכב ותשתיות לכל המבנים באותו מגרש.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-צוניה

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. **תנאים מיוחדים:** הוועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה אלא אם כן מולאו התנאים דלהלן:
 - א. אושרה על ידי הוועדה המקומית מפה לצורכי רישום המבוססת על מדידת השטח ע"י מודד מוסמך בכל אזור ואזור.
 - ב. הוכנה ואושרה תוכנית בנוי ופיתוח כפי שמפורט בפרק ג': "תשתיות, תכניות בנוי ותכניות פיתוח". הובטח ביצוע תשתיות שידרשו עפ"י הנחיות מה"ע.
 - ג. עתיקות: מאחר והתכנית נכללת באתר מוכרז של רשות העתיקות, על היזם/מבצע לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות וזאת לפני מתן היתר הבניה.
 - ד. הבעלים שילמו את חלקם היחסי בהוצאות תכנון התכנית.
2. **רישום שטחי ציבור:** הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ו/או וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
3. **היטל השבחה:** יגבה ע"פ החוק.

הוועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

פרק ה' - זכויות בניה

חישוב הזכויות מתייחס לשטחי החלקות המקוריות, לפני ההפקעות לצורכי ציבור.

מצב מוצע		מצב קיים	חלקה מקורית
מס' יח' דיור לחלקה	מס' חלקה חדשה	שטח (דונם)	
8	10	0,980	10
8	12a	1,393	12
6	12b		
2	13	0,227	13
14	14	1,359	14
*6	15	0,901	15
9	16	1,108	16
14	17a	1,970	17
6	17b		
14	18	1,394	18
4	19	0,510	19
14	20a	1,924	20
6	20b		
10	21	1,227	21
9	22	1,052	22
40	24/3	0,938	23
		2,384	24
16	25	1,530	25
20	111/2	1,039	111
		0,998	112
206			סה"כ יח"ד

* - 6 יחידות דיור בנוסף לבית הקיים לשימור (בית לנדאו) או לחילופין שימושים ציבוריים ע"פ המפורט בפרק 3 סעיף ג'.

המקומות
ובניה
המועצה

טבלת אזורים

מס' בנינים בחלקה	מס' יחידות דיור	קוי בנין	שטחי שירות		שטח החלקה	בשטח החלקה			מירבי		% בניה		מס' קומות מירבי (8)	שטח חלקה	הסימון	האזור			
			מתנות לקרקע (2)*	מק"מ		מותרים סה"כ	קומות גג	סה"כ בקומות	קו-קרקע	סה"כ									
לפי נספח בינוי ופיתוח	בהתאם לטבלה בעמ' 8	לפי תשריט	מרתף בשטח כולל עד 75% מהחלקה	מק"מ	90%	(5)*	75%	15%	4+	קו-קרקע	700	צהוב	מגורים ג' (7)*						
														מרתף בשטח כולל עד 75%	110%	95%	15%	4+	1350
לפי נספח בינוי ופיתוח		לפי תשריט	מרתף בשטח כולל עד 75%	מק"מ	106%	(2)*	86%	20%	5+	קו-קרקע	900	צהוב מקוקו בכתום	מגורים ג' (3)*						
														מרתף בשטח כולל עד 75%	100%	50%	2	חום	מבני ציבור (1)*

*** הערות**

- (1) תוספות ו/או שינויים במבנה לשימור לפי תכנית מיוחדת שתאושר על ידי הועדה המקומית ובהתאם לקוי הבניין המצוינים על גבי התשריט. זכויות הבניה לחלקה 24/3 יחושבו על פי שטח חלקה של 2730 מ"ר.
- (2) אחוזי הבניה לקומה מחושבים משטח המגרש והם בנוסף לשטח הבניין לשימור.
- (3) במקרה של שימושים ציבוריים תהיינה זכויות הבניה זהות למפרט באזור מבני ציבור בטבלה.
- (4) קווי הבניין למבני ציבור יהיו עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- (5) בקומות העליונות תותר בניה של דירות גג דו-קומתיות בתנאי ששטח קומה עליונה של כל דירה יהיה לא פחות מ-40% משטחה של הדירה ובכפוף לנספח בינוי. לא תותר כיסה נפרדת לקומה עליונה. תותר בניית דירות דו-קומתיות (דופלקס) בכל קומות הבניין.
- (6) שטח הקומה המפורטת לא נכלל בשטחי שרות המפורטים, ויהיה בנוסף למצוין בטבלה. לא תותר כל בניה בקומה המפורטת.
- (7) לזכויות הבניה המפורטות בטבלה תתווספה זכויות כדלקמן: מגרש 13 : 1% שטח עיקרי, מגרש 12 : 2.5% שטח עיקרי, מגרש 17 : 2% שטח עיקרי. כל זאת על פי המפורט בפרק ב' סעיף 3. זכויות הבניה לחלקה 25 יחושבו על פי שטח חלקה של 1320 מ"ר.
- (8) בחלקה 15 תותרנה 5 קומות + קו-קרקע מלאה. בחלקות 12, 16, 22 תותרנה 5 קומות + קו-קרקע חלקית.

הועדה המקומית
לפיתוח ובניה
ת"ת