

4015946

משרד הפנים
 מחוז המרכז
 16.03.2006
 נתקבל
 (תקן מס')

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון.

שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' רצ/ 1 / 50 / 51

שינוי לתכנית רצ/במ/ 1 / 50 / 50 ולתכנית ממ/ 8005,

לתכנית ממ/ 8004 ולתכנית רצ/מק/ 1 / 50 / 19

ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 1/51/50/1/32
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.1.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

עיריית ראשון-לציון
 מינהל התכנון והבניה
 אגף תכנון בנייה העיר
 13-03-2006
 נתקבל
 מספר 6442

הוראות התכנית

- ספטמבר 1998
- מאי 2005
- יולי 2005
- ינואר 2006
- מרץ 2006

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' נד/102/1/1 ו- נד/102/1/1
 ישיבה מס' לסל052 מיום 22.1.06
 הוחלט אשר (תן)
 מזכיר הועדה
 יושב ראש

- עדכון אחרי: התנגדויות 15.5.05
- עדכון מיום 31.7.05
- עדכון אחרי ישיבה בעיריה ב- 7.12.05
- מהדורה למתן תוקף 7.3.06

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' רצ/ 1 / 50 / 51 / 1
 שינוי לתכנית רצ/במ/ 1 / 50 / 50 ולתכנית ממ/ 8005,
 לתכנית ממ/ 8004 ולתכנית רצ/מק/ 1 / 50 / 19
 ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

1. מחוז המרכז.
 נפה רחובות.
 עיריה ראשון לציון.
 גוש 6093
 חלקות: 13,15-20,28-30,41-61,143,145,148,150-151
 חלקי חלקות: 12,152
 גוש: 3629
 חלקות: 37,54-78,80,88,93,95,96,99,101,106,108,109
 חלקי חלקות: 81,83,84,110,111
 2. שם התכנית תכנית זו תקרא :
- שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' רצ/ 1 / 50 / 51 / 1
 שינוי לתכנית רצ/במ/ 1 / 50 / 50 ולתכנית ממ/ 8005,
 לתכנית ממ/ 8004 ולתכנית רצ/מק/ 1 / 50 / 19
 ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
3. מסמכי התכנית:
- 3.1 9 דפי הוראות.
- 3.2 תשריט.
- תשריט המצורף לתכנית זו ערוך בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 3.3 נספח בינוי - א'.
- תכנית בינוי מהווה נספח לתכנית זו ערוכה בק.מ. 1:1250 והיא מהווה מסמך מנחה את עקרונות התכנית כפי שיפורטו אחר כך בתכנית בק.מ. 1:500 בהתאם להוראות סעיף 19 שבהמשך. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכנית בינוי בק.מ. 1:500 בשינויים לא מהותיים ובתנאי שלא תיפגע המגמה הכללית של הבינוי, כמופיע בנספח הבינוי. קוי הבנין הינם מחייבים.
- 3.4 נספח ב' - טבלאות שומה הקצאה ואיזון לחלוקה חדשה ערוכות ע"י משרד דנוס-כהן, שמאי מקרקעין.
- 3.5 נספח ג' - נספח תחבורה.
- 3.6 נספח ד' - תשריט חלוקה בק.מ. 1:1250.

4. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית : 461.81 דונם.
6. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע של 461.81 דונם, הנמצא בשטח השיפוט של ראשון לציון בגושים וחלקות כמפורט לעיל.
7. רחובות גובלים : דרך מס' 412 - (המכבים) עוקף מערבי של נחלת יהודה (שדרות היובל).
8. יוזמת התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
9. מחבר התכנית : א.פוגל, ד.שוורץ, א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' מיטב 6 תל אביב.
10. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
11. מטרות התכנית : 11.1 תכנית זו באה לערוך תכנון מפורט ליעודי קרקע מאושרים בתכנית מתאר רצ/במ/1 / 50 / 50 למטרות הבאות :
- 11.1.1 שטח לבניני ציבור.
- 11.1.2 שטח לבניני ציבור קרית חינוך.
- 11.1.3 שטח ציבורי פתוח.
- 11.1.4 אזור מגורים, צמודי קרקע (אזור מגורים ב').
- 11.1.5 אזור מגורים ג' מיוחד.
- 11.1.6 אזור מסחרי.
- 11.1.7 דרכים.
- 11.1.8 דרכים משולבות.
- 11.1.9 שטח פרטי פתוח.
- 11.2 קביעת הוראות בניה.
- 11.3 חלוקה למתחמי תכנון.
- 11.4 איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים כמפורט בתשריט ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 11.5 קביעת קווי בנין, כמפורט בנספח הבינוי.
12. תכליות ושימושים 12.1 אזורי מגורים.
- 12.1.1 מגורים.
- 12.1.2 דרכים ושטחי חנייה.
- 12.1.3 בניני עזר לבניה צמודת קרקע ומגרשי חנייה.
- 12.1.4 תשתיות לסוגיהן כמפורט בסעיף 19.2.2 שלהלן.
- 12.1.5 באזור מגורים ב' יותר שימוש במרתף לשימושים הבאים : מקלט, חדר מכוונות, הסקה, חניה פרטית, חדר משחקים.
- 12.1.6 באזור מגורים ג' מיוחד תותר בניית מרתפים לשימושים הבאים : חנייה, מתקנים טכניים מחסנים פרטיים לדיירים בגודל של 6 מ"ר.
- תקרת המרתף תהייה נמוכה מפני הקרקע ב- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו הבנין לקו המגרש.
- 12.1.7 בנית המחסנים תהא בהתאם לתכנית רצ/מק/1 / 1 / 25 על תיקוניה.
- בכל מקרה תכסית הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש לצורך הבטחת חילחול נגר עילי.

12.2 אזור מסחרי

- 12.2.1 השימושים בחנויות מותנים באישור אגף איכות הסביבה.
- 12.2.2 משרדים, בנקים ומוסדות פיננסיים.
- 12.2.3 מוסדות ציבור ומבני ציבור.
- 12.2.4 מעבדות, פרט למעבדות העלולות להוות או לגרום למטרד. סוגי המעבדות והשימוש יהיה על פי הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.
- 12.2.5 דרכים, מבני ושטחי חניה.
- 12.2.6 מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מיטרד אחד למישנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של המהנדס, ואישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.
- 12.2.7 יותרו קוי בנין 0 למרתפים, ובתנאי שתקרת המרתף תהיה ב- 1-2 מ' נמוכה מפני הקרקע בתיאום ובאישור אגף תשתיות ותחזוקה ומינהל ההנדסה ובתנאי כי תכסית הקרקע לא תעלה על 80% לצורך הבטחת חלחול נגר עילי.
- 12.2.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חב' אחזקה ע"י וע"ח היזם, אשר תתחזק ותתפעל את כל השטחים הציבוריים המשותפים כגון: חניונים, מעברים, גינות וכו'.

12.3 מיבני ציבור

כהוראת סעיף 188 לחוק.

12.4 שטח ציבורי פתוח

- 12.4.1 נופש ונוי.
- 12.4.2 גנים, חורשות ושדרות.
- 12.4.3 מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה.
- 12.4.4 שבילים להולכי רגל.
- 12.4.5 רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
- 12.4.6 חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- 12.4.7 מקלטים ומחסות ציבוריים.
- 12.4.8 קיוסקים (עד 10 מ"ר).
- 12.4.9 בתי שימוש ציבוריים.
- 12.4.10 מתקנים הנדסיים ציבוריים, כולל תחנות טרנספורמציה.
- 12.4.11 בארות מים.
- 12.4.12 מיכלי גז תת קרקעיים.
- 12.4.13 במגרשי השצ"פ מס' 303,318,321,324,702,703,916 תתקיים זכות מעבר לרכב לצורך גישה לחניה במגרשי המגורים הסמוכים.
- בסמכות מהנדס העיר לבטל או לסייג זכות זו בהתאם לצורך.

12.5 שטח פרטי פתוח

בשטח פרטי פתוח (מגרש 931) מותרת הקמת בריכת שחיה פרטית, גינת נופש ונוי, קו הבנין הצפוני לבריכה במגרש זה יהיה 1 מ'.

13. רישום דרכים כל הדרכים שבשטח התכנית, כולל רחוב משולב ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק (סעיף 125 לחוק).
14. רישום שטחים ציבוריים כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בכל דרך אחרת.
15. היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם לחוק.
16. חניה
- 16.1 באזור מגורים ב' :
2 מקומות חניה ליח"ד בתחומי המגרשים.
- 16.2 באזור מגורים ג' מיוחד :
1.75 מקום חניה ליח"ד בתחום המגרש.
- 16.3 באזור מסחרי :
לכל 30 מ"ר 1 מקום חניה.
- 16.4 באזור מסחרי "כל-בו" :
לכל 25 מ"ר 1 מקום חניה
ולכל 400 מ"ר 1 מקום חניה תפעולית.
- 16.5 באזור למשרדים :
לכל 40 מ"ר 1 מקום חניה.
- 16.6 באזור לבניני ציבור :
בתי ספר יסודיים - לכל 1 כיתה או 80 מ"ר -
1 מקום חניה,
וכ"כ פתרון להסעות תלמידים וחניית
אוטובוסים באישור הועדה
המקומית.
- 16.7 באזור לבניני ציבור :
בתי ספר על יסודיים - לכל חצי כיתה או 40 מ"ר - 1 מקום
חניה, וכ"כ פתרון להסעות תלמידים
וחניית אוטובוסים באישור הועדה
המקומית.
- 16.8 באזור למתני"ס :
לכל 50 מ"ר 1 מקום חניה. ולאולם כינוסים - לכל 10 מ"ר -
1 מקום חניה.
- 16.9 באזור לבניני ציבור :
לתכליות אחרות בשטחים המיועדים למבני ציבור, תהיה
החניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
17. תקן שטח מגונן היתר הבניה, באזור מגורים ג' יכלול חובת פיתוח שטח מגונן של
30% משטח המגרש.
18. מתחמי תכנון בסמכות הועדה המקומית לקבוע מתחמים לתכנון בינוי ופיתוח
בקני"מ 500:1 כתנאי להוצאת היתר בניה.

19.1 היתרי בניה 19.1 היתרי הבניה בכל המתחמים יוצאו לפי תכנית בינוי לכל מתחם באישור הועדה המקומית, ולאחר הגשת תשריט איחוד וחלוקה ואישורו.
כל תכנית בינוי כאמור לא תסטה מעקרונות נספח הבינוי המנחה בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית זו.

כל תכנית בינוי כאמור תוכן בק.מ. 1:500 והיא תכלול :

- 19.1.1 חלוקה למגרשים.
- 19.1.2 העמדת מבנים.
- 19.1.3 פירוט גובה מבנים, ומספר יח"ד בכל מבנה.
- 19.1.4 פירוט קוי בנין ומרווחים בין הבנינים.
- 19.1.5 פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים.
- 19.1.6 פירוט חומרי גמר הפיתוח.
- 19.1.7 דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה.
- 19.1.8 חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
- 19.1.9 פתרונות חניה.
- 19.1.10 פתרונות לשטחים מגוננים.
- 19.1.11 סימון מבנים להריסה לזכויות ולמגבלות הכל בכפוף להוראות בתכנית ראשית זו.

19.2 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכניות פיתוח, גינון, תכנית הסדרי תנועה וחניה, נספח עיצוב ארכיטקטוני, מפות לצורכי רישום ובתנאים כמפורט להלן :

- 19.2.1 פעולות הבניה בשטח תכנית זו תיעשנה בד בבד עם פעולות פיתוח התשתיות הכרוכות בבניה.
- 19.2.2 תכניות הפיתוח אשר יכללו תשתיות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקות גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל כולל מתח גבוה, קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה, כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות. גינון- כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חניה וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.
- 19.2.3 בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל וכו', בהתאם לתכנית פיתוח.
- 19.2.4 היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות שיכלול את תיאור מתקני הרחוב למיניהם כגון: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יאושר על ידי מהנדס העיר.
- 19.2.5 הקמת סוללה אקוסטית בכביש העוקף המערבי, תיכלל בתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בטרם יוצאו היתרי הבניה.
- 19.2.6 היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תשריטים לצורכי רישום, לכל תחום התכנית.
- 19.2.7 היתרי בניה למגרשים המפורטים להלן יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה, הנחיות אלה יהוו תנאי להוצאת ההיתר.
המגרשים הם: 222, 224, 228, 229, 231, 235.

20. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה
רישום החלוקה יבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון סעיף 125 לחוק.
21. גודל מגרש מינימלי וקוי בנין
21.1 גודל מגרש מינימלי לגבי השטחים שאינם כלולים בשטח לרפרצלציה יהיה בהתאם למופיע בלוח הוראות הבניה.
21.2 קוי הבנין כולם, קדמי צידי ואחורי, יהיו כמפורט בנספח הבינוי, כולל מגרשים 64 ו-85A.
22. גדרות
באזור מגורים ב' ו- ג' תותר בניית גדרות עד גובה של 1.40 מ' בגבולות המגרש הכל בהתאם לתכנית הפיתוח, ואישור אגף התנועה. במגרשים פינתיים תותר בניית גדר עד גובה של 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.
23. רחוב משולב
"רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף לרכב והולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת. תכנון תנועתו של הרחוב הנ"ל יעשה על ידי מהנדס תנועה ואדריכל נוף, כולל ריהוט רחוב.
24. נגישות
24.1 לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב למגרשים ממערכת הדרכים ההיקפית לשכונה.
24.2 מעברי כבישים בין שצ"פים :
בסמכות הועדה המקומית לקבוע אם מעברי כבישים בין שצ"פים יהיו תחתיים או עיליים.
24.3 במגרש 702 אשר יעודו דרך משולבת, תותר הגישה בכלי רכב אל המגרשים הצמודים אליו.
24.4 רשימת מגרשים לבניה בקיר משותף (בגבול המשותף) :
- | | | | |
|------------|------------|------------|--------------|
| 13 - 13 א' | 57 - 57 א' | 76 - 76 א' | 150 - 150 א' |
| 43 - 43 א' | 70 - 70 א' | 77 - 77 א' | 192 - 192 א' |
| 55 - 55 א' | 74 - 74 א' | 79 - 79 א' | |
| 56 - 56 א' | 75 - 75 א' | 80 - 80 א' | 430 - 430 א' |
25. שטח השלמה - אזור המגורים מתוך חלקה 84 (מגרש 701 בתכנית) חוזר כשטח השלמה לחלקה 84. הוראות בניה למגרש זה ולחלקה 84 תהיינה לפי תכנית גובלת, בה כלולה חלקה 84.
מגרש 703 בתכנית מהווה שטח השלמה לאזור המגורים המצוי בחלקה 110 ממזרח לו. הוראות הבניה למגרש זה ולחלקה 110 אליה הוא צמוד, יהיו לפי התכנית החלה על חלקה 110.
26. פינוי אשפה
פינוי האשפה יהיה על פי פתרון מאושר ע"י האגף לאיכות הסביבה.

27. ביוב וניקוז
- 27.1 באזורי המגורים יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבניינים לביוב המרכזי.
- 27.2 באזור המסחרי יבוצע קדם טיפול בשפכים בתחום המגרש ובהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.
- 27.3 במגרשי בתי הספר יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבניינים לביוב המרכזי.
- 27.4 במגרשים 41, 42, 43A, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 199 יהיו מעברי תשתיות במסגרת קווי הבנין. תרשם זיקת הנאה לטובת עיריית ראשון לציון למעבר התשתיות הנ"ל ברצועה שרוחבה 3.0 מ'.
- 27.5 בתחום התכנית מצויה באר הנקראת "קידוח נחלת יהודה ג'", על באר זו לא יחול רדיוס מגן הואיל והבאר אסורה לאספקת מי שתיה לפי הוראות משרד הבריאות.
28. סתירה בין תכניות
- 28.1 באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו ואחרות בשטחה תקבענה הוראות תכנית זו. הוראות התכניות האחרות שלא שונות תשארנה בתוקפן.
- 28.2 הוראות תמ"א 4 - 2 לנתב"ג גוברות על הוראות תכנית זו.
29. עלויות התכנון
- כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות התכנון, כולל מדידות ומפות לצרכי רישום וכולל תכנון פיתוח, ביצוע טבלאות איחוד חלוקה ושמאות, יעוץ משפטי אגרות וכיו"ב, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם ע"פ חלקם היחסי ע"פ סעיף 69 (12) לחוק, לפני מתן היתרי בניה.
30. הסכם פיתוח
- יערך הסכם פיתוח בין הבעלים לבין העירייה לצורך ביצוע הפיתוח בתחום התכנית.
31. רשות העתיקות
- בתחום התכנית אתר עתיקות "נחלת יהודה", "ראס אבו דאוד" שהינם שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978, י"פ 4713, מיום 17.12.98, עמ' 1362, וי"פ 1091, מיום 18.5.64 עמ' 1430. ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.
32. בניה בתוואי
- לא תבוצע כל פעולת בניה או סלילה בתוואי קוי הדלק אלא לאחר תיאום קווי דלק וקבלת אישור מחב' קו מוצרי דלק בע"מ.
33. בטיחות טיסה על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לתמ"א 4 - 2 - תכנית המתאר הארצית לנתב"ג. ראה סעיף 19.2.7.

.34 הוראות מיוחדות :

- 34.1 המבנים הקיימים בחלקה 148, גוש 6093 (מגרשים 801-805) מהווים שימוש חורג מהוראות תכנית זו. תקופת השימוש החורג תוגבל ל- 12 חודשים מיום אישור תכנית זו. לאחר תקופה זו על הבעלים לפנות את המבנים ולהרסם. במידה ולא יקיימו הבעלים את דרישת הועדה המקומית להריסה בתום 12 חודשים כאמור, יקבעו זכויות הבניה בחלקה ל- 10 יח"ד באזור מגורים ג' עם 58% בלבד כשטח בניה עיקרי מירבי, במקום 66% המותרים.
- 34.2 במגרשים אלה (801-805) תהווה חריגה מקו הבנין הקדמי (4 מ') סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- 34.3 תנאי למתן היתר בניה בתחום החלקה יהיה הגשת ואישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ערוך ע"י מודד מוסמך.

- .35 ביצוע התכנית : 35.1 תאריך משוער - 10 שנים.
35.2 לא ינתנו היתרי בניה אלא אם נהרסו המבנים הקיימים שאינם תואמים לקווי הבניה שבתכנית זו.
35.3 המבנים בחלקה 55 בגוש 3629 יהרסו בעת מימוש הזכויות על פי תכנית זו.
35.4 רישום שטחים ציבוריים - השטח המיועד לצרכי צבור ירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בחוק.

.36 לוח אזורים : ראה עמ' 9.

.37 חתימות : יוזמת התכנית :

מחבר התכנית :

א. פוגל, א. שותם
 אדריכלים וחכבני ערים כנו"ח
 רח' מיטב 6, חי' מר"י: 5819259

36. לוח אזוריים ותוראות בנייה

רמת מנגישות	קני בנין (8)			מס' קומות מירבי	אחוזי בנייה לשטחי שירות משטח המגורש נטו					מס' יחיד מירבי למגורש	שטח מגורש מיינמלי במי"ר	צבע וסימון בתשריט	האזור	
	אחורי	צדדי	קדמי		יתר שטחי שירות	קומה מפורשת	חניה עילית מעל פני הקרקע	מרתף חניה ומחסנים	מרתף					אחוזי בנייה מירביים לכל הקומות
18		כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	א 2 קוטעי צמוד קרקעי בקיר משותף					58%	29%	2	480 (5)	כתום	מגורים ב' לא כלול ברפורמציה
18		כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	א 2 קוטעי צמוד קרקעי בקיר משותף					66% (6)	33%	4 (6)	480	כתום	מגורים ב' לא כלול ברפורמציה 148 חלקה גוש 6093
		כמסומן בנספח הבינוי (3) החלוקה (4) נספח ד'	כמסומן בנספח הבינוי	א 2 קוטעי צמוד קרקעי בקיר משותף					(1)	29%	(1)	(1)	כתום	מגורים ב' כלול ברפורמציה
		כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	א 2 קוטעי צמוד קרקעי בקיר משותף					(1)	30%	(1)	(1)	צהוב	ג' מיוחד כלול ברפורמציה
		כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	א 2 קוטעי צמוד קרקעי בקיר משותף					67%	35%	-	2300	אפור	מסחר כלול ברפורמציה
		כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	א 2 קוטעי צמוד קרקעי בקיר משותף						160%	1000	1000	תום	בניין ציבור
		כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בנספח הבינוי	א 2 קוטעי צמוד קרקעי בקיר משותף						160%	1000	1000	תום מוחתם תום	בניין ציבור על בייש יסודי
לפי תכנית פיתוח		לפי תכנית פיתוח	לפי תכנית פיתוח	א 2 קוטעי צמוד קרקעי בקיר משותף							לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית עד 5% למבנה שרות.	1000	ירוק	שטח ציבורי פתוח

שטחי השירות בתכנית יקבעו בהתאם לקבוע בתכנית רצף/1/1/ י"ע

- (1) בהתאם למופיע בטבלאות החקצאה (נספח ב').
- (2) חניה עילית עד 18 מי"ר ליחיד כלולה באחוזי הבינוי לשטחי שירות המחושבים לפי 15% משטח מגורש נטו.
- (3) במגרשים המפורטים בסעיף 24.4 הבניה תהיה בקיר משותף.
- (4) תותר, למטרות חניה בלבד, בנייה בקו צדדי, וקדמי י"ס, כפי שיקבע בתכנית בנייה.
- (5) למגרש 112 הנמצא בחלק מחלקה 55 בגוש 3629 תוכן תכנית חלוקה, תנאי להיתר בנייה במגרש זה יהיה הריסתו של המבנה הקיים בתחום דרך מס' 3, בפינה מזרחית מזרחית של המגרש.
- (6) במגרשים 801-805 תותר בניית 4 יחיד למגרש - סה"כ 20 יחיד ראה גם הוראות מיוחדות בסעיף 34.
- (7) מותר להסיף חדר בעלית נג עד 23 מי"ר ליחיד חלולים באחוזי הבינה מותרים.
- (8) על פי נספח הבינוי, המחייב לעינוי קני הבנין.
- (9) מספר הקומות במגרשים מס' 222 ו-228 יהיה כמצויין בנספח הבינוי.