

4000248755-130

תכנית מס' נס/130/ב

מ.מ. + 106 + 26 + 107 + 7 = 114 (מ)

מבא"ת 2006

1

מחוקק - 24

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המחוקקת
19.5.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' נס/130/ב	21-06-2015
שם תוכנית: שכונה חדשה בנס ציונה	נתקבל חיק מס'

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה
10-06-2015
דואר זכנס
הועבר

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נס ציונה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת 20-06-10

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוקקת החליטה ביום: 2/10/14 להפקיד את התכנית יו"ר הוועדה המחוקקת 17-07-2015 תאריך</p>

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תכנית מס' נס/130/ב
הוחלט להמליץ להפקדה
בישיבה 11/10/15
מחנכס הועדה

מהדורה מס' 17, תאריך: 070615

עמוד 1 מתוך 24

06/05/15

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית זו נועדה לאפשר את הקמתה של שכונת מגורים חדשה וייעודים נוספים, בכניסה הצפונית לנס-ציונה, ובה 332 יח"ד.
2. בשכונה זו ניתן מקום מרכזי לפארק עירוני חדש בצומת הרחובות ויצמן ומרגולין. סביב הפארק, בצידו המזרחי והצפוני, מוצעת דופן של מגורים בבנייה רוויה ובהיקף השכונה בנייה נמוכה יותר, צמודת קרקע.
3. מתחם פיקוד העורף הכלול בתכנית זו מיועד להתפנות ובשטחו, (במקום מתקן האימונים) מוצע הקמת פרויקט דיור מיוחד ל-250 יח"ד וכן שטח למסחר ומשרדים (בתחום בנין המשטרה הבריטית לשעבר המיועד לשימור) בהיקף כולל של 15,000 מ"ר במבנה חדש ובמבנה לשימור.
4. השכונה תהווה שער כניסה איכותי לעיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שכונה חדשה בנס ציונה	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	נס/130/ב	
1.2	שטח התוכנית	154.783 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	הפקדה 17	
	תאריך עדכון המהדורה	07.06.15	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מקומית ברמה מפורטת	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	כן ועדה מחוזית לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התוכנית.	
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נס ציונה	יפורסם ברשומות
1.5.1	קואורדינטה X קואורדינטה Y	181700 – 180100 649300 – 649900	
1.5.2	תיאור מקום	צפון נס ציונה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	יפורסם ברשומות
		נס ציונה צפון נס ציונה ויצמן מרגולין	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3642	מוסדר	חלק מהגוש	39, 36, 23-18	47, 46, 43, 35, 12-17
5867	מוסדר	חלק מהגוש		96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נס/1/1	שינוי	תכנית זו משנה את נס 1/1	1874	2/11/72
נס/מק/1/5	שינוי		4776	30/6/99
נס/מק/1/6	שינוי		4957	4/2/01
נס/מק/1/7	שינוי		5123	31/10/02
נס/1/2	שינוי		3978	27/02/1992
נס/1/2/ב	שינוי		5231	20/10/03
נס/1/1/א	שינוי		5228	1/10/03
תמ"א 35	כפיפות			
תמ"מ 21 / 3	כפיפות			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אמיר מן-עמי שניער	7.6.15	לא רלבנטי	24	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		1	לא רלבנטי	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	דגש הנדסה	-	1	לא רלבנטי	1:1000	מנחה	נספח בינוי ונוף
	ו. מחוזית	יעקב חיים, מ. מלין	-	2	18	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	יעקב חיים, מ. מלין	-	2	6	1:1000	מנחה	נספח ביוב
	ו. מחוזית	אפשטין אקוסטיקה	-	לא רלבנטי	11	לא רלבנטי	מנחה	נספח אקוסטי
	ו. מחוזית	מימר נאור	מאי 2012	לא רלבנטי	61	לא רלבנטי	מנחה	תיעוד מקדים
	ו. מחוזית	מוטי פרייברג, כימיק הנדסה ובטיחות	-	לא רלבנטי	-	לא רלבנטי	מנחה	סקר קרקע היסטורי
	ו. מחוזית	דטהמפ בע"מ	-	-	-	-	מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המווייגים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-7632279		03-7632278	דרך מנחם בגין 125, ת"א	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							רשות מקרקעי ישראל-מחוז מרכז באמצעות יחל מהנדסים				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7632279		03-7632278	דרך מנחם בגין 125, ת"א	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						רשות מקרקעי ישראל-מחוז מרכז				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9403016		08-9383838	רח' הכניס 9 נס ציונה 74071	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7632299		03-7632222	דרך מנחם בגין 125, ת"א		רשות מקרקעי ישראל, מחוז מרכז			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@mann-shinar.com	03-5620091		03-5621117	יגאל אלון 67, תל-אביב		עמי שגור אדריכלים	23076	עמי שגור	אדריכל	
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בני-ברק ביאליק 164		דגש הנדסה		חורחה פקטור		תועה
office@malin-eng.com	03-5235558		03-9409400	רמת-גן 52523		מ. מלין		יעקב חיים		כיתוב, ניקוו
eshl@eshl.co.il	02-6427103		02-6427729			א.ש.ל. איכות סביבה		ד"ר רון לשם		איכות הסביבה
itzhakb@datamap.com	03-7516356		03-5759681	היעירה 14 ר"ג		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ		דוד אפשטיין		מועד
cranim@zahav.net.il		054-4869088	09-7404494	קבוץ גלויות נטי 45306		דסה-מפ	593	יצחק בן-יוסף	אדריכל	סקר נעים
yuvai@tikini.com		050-6874671	08-9310500			טיקסין הכנון חשמל בע"מ		יובל טיקסין	נוף	חשמל
yuvai@tikun.co.il		0544269908	0722510049	יונתן רטוש 3 יפו		נאור מימר		נאור מימר	אדריכל	תיעוד מבנים
minar@012.net.il	0776262862		0506705873			כימיקל הנדסה ובטיחות		מוטי פרייברג	מהנדס	סקר וזהומים
ees@012.net.il	039340982		039303814							

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית וועדת המשנה לתכנון ולבניה, נס ציונה.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה הסביבתית	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית נס ציונה, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז מרכז במשרד להגנת הסביבה.
אתר לשימור	בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה והצומח בתחומה, כמסומן בתשריט, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת 332 יחידות דיור.
- פיתוח פארק עירוני חדש.
- פינוי מחנה פיקוד העורף ומתקן האימונים, ופיתוח מרכז תעסוקה הכולל מסחר ומשרדים בשטח המתפנה, תוך שימור מבנה המשטרה הבריטית לשעבר הקיים במתחם פיקוד העורף.
- קביעת יעוד לדיור מיוחד, הכולל 250 יחידות דיור לבית אבות/דיור מוגן ושירותים נלווים ו/או מעונות לסטודנטים.
- התווית דרכים חדשות.
- איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודים הבאים: מגורים, שצ"פ, שב"צ, דיור מיוחד ומוסדות ציבור, טיילת, מתקן הנדסי, דרכים ודרכים משולבות.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות הבניה לרבות צפיפות, מרווחים, גובה מבנים, הנחיות עיצוב ובינוי.
- התווית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"י.
- קביעת שלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת אתר לשימור (מבנה המשטרה הבריטית לשעבר) – והוראות לתיעוד ושימור.
- קביעת זכויות בניה, קווי בניה, הוראות לבינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	154.783 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאר				
	48,480		+48,480	-	מ"ר עיקרי	מגורים
	332		+332	-	מס' יח"ד	
	21,250		+21,250	-	מ"ר עיקרי	דיוור מיוחד
	250		+250	-	מס' יח"ד	
	3,130		+ 3,130	-	מ"ר	מסחר
במגרש 70/2 : 11,000 מ"ר. במגרש 70/1 : 1,000 מ"ר.	12,000		+12,000	-	מ"ר	תעסוקה
	15,624		+15,624	-	מ"ר עיקרי	מבני ציבור
	48		48+		מס'	יח"ד קטנות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

2.4 ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
הגבלות אקוסטיות	1, 2, 4, 30, 31, 60	1, 2, 4, 7, 9, 11, 13	מגורים ב
סקר גז, קרקע ואזבסט	60, 70/2, 70/1	30 – 33	מגורים ג
		50 – 51	שטח ציבורי פתוח
		52 – 53	טיילת
		60	דיוור מיוחד
שימור מבנה	70/1	70/1, 70/2	מסחר ותעסוקה
		80 – 82	מבני ציבור
		90	דרך משולבת
מבנה הנדסי	40	40	מתקנים הנדסיים
זכות מעבר	70/1, 70/2	100	דרך מאושרת
עצים לשימור	60, 70/2, 70/1	200, 201, 206	דרך מוצעת

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1, 2, 4, 7, 9, 11, 13	מגורים ב'
	30 - 33	מגורים ג'
	50 - 51	שטח ציבורי פתוח
	52 - 53	טיילת
	60	דורך מיוחד
	70/1, 70/2	מסחר ותעסוקה
	80 - 82	מבני ציבור
	90	דרך משולבת
	40	מתקנים הנדסיים
	100	דרך מאושרת
	206, 201, 200	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		←	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
12.49%	19,337	מגורים ב'	74.2	114,853	שטח חקלאי
9.58%	14,835	מגורים ג'	23.15	35,678	מחנה צבאי
8.52%	13,188	דורך מיוחד	2.65	4,252	דרך מאושרת
8.44%	13,065	מבנים ומוסדות ציבור			
14.37%	22,237	מסחר ותעסוקה			
22.09%	34,191	שטח ציבורי פתוח			
0.54%	838	טיילת			
23.71%	36,695	דרך מוצעת / מאושרת			
0.24%	369	דרך משולבת			
0.02%	28	מתקנים הנדסיים			
100	154,783	סה"כ	100	154,783	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	איזור זה ישמש להקמת בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע.
4.1.2	הוראות
א.	אופי הבניינים : בכל מגרש טיפוסי ייבנו מקבצים של ארבע עד שמונה יח"ד צמודות קרקע בבתיים דו-משפחתיים או בתיים טוריים או כטיפוס "גן-גג", כמתואר בנספח הבינוי.
ב.	גובה : כמצויין בטבלה שבסעיף 5.
ג.	תכסית קרקע מירבית : כולל שטחי השירות, כמצויין בטבלה שבסעיף 5 להלן. תכסית פנויה לגינון לא כולל משטחים מרוצפים וחניה : לפחות 20% משטח המגרש.
ד.	מבני עזר : • מחסנים : לכל דירה יוקצה מחסן בשטח עד 6 מ"ר, שייבנה בקונטור המבנה בקומת הקרקע בלבד (שטח שירות מעל הקרקע). • חניה מקורה בשטח של כ- 25 מ"ר, תותר בקו בנין אפס קדמי וצדי (שטח-שירות מעל הקרקע). • ממ"ד – בשטח מינימלי עפ"י התקנות.
ה.	מרתפים (במידה וייבנו) : 1. הצמדת מרתפים לדירות : תותר הקמת מרתף צמוד לדירה (שטחי עיקרי שמתחת לקרקע). הכניסה למרתף זה תהיה אך ורק מתוך הדירה שמעליו. שטח זה לא יחרוג מקונטור הבניין העיקרי בקומת הכניסה מתחתיו הוא בנוי. 2. מרתפי חניה : יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש, בתכסית מרבית של 70% משטח המגרש, בתנאי שיוצג פתרון ניקוז ומתן מעבר לתשתיות פרטיות וציבוריות (במידת הצורך) ובתנאי מתן פתרון חלחול למי גשם במגבלות הבאות : • קו בניין אפס לשלוש חזיתות לכל היותר. • קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ- 3 מ'. 3. מפלס תקרת המרתף בתחום הבנין לא יעלה ביותר מ- 1 מ' מעל מפלס הקרקע הסמוכה לאותו חלק המרתף. הועדה המקומית רשאית לדרוש את הנמכת תקרת המרתף בתחום החצר בחזית הבניין לצורך בית גידול לצמחים ועצים, וכי תקרת המרתף בחזית זו לא תבלוט מעל מפלס המדרכה הסמוכה בתחום הדרך. לא תותר הקמתם של מטבח ואמצעים סניטרים במרתף. 4. איזור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, באופן שתימנע הצטברות גז רדון במרתף. גובה החלונות 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף. 5. ניווד שטח מרתף למפלס שמעל הקרקע יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
ו.	חדר יציאה על הגג : חדר יציאה על הגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד יהיה כלול בשטחים העיקריים המותרים. בבניין עם גגות שטוחים, החדר יבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מהקירות החיצוניים. בבנין עם גגות משופעים מותרת הקמת חדר זה בחלל הגג. חדר זה יהיה חלק מהדירה שמתחתיו, הכניסה אליו מתוכה בלבד והוא ייבנה ביחד עם הבנין.
ז.	חומרי גמר לקירות חוץ : גמר קשיח בלבד כגון אבן נסורה בהיקף של 75% לפחות משטח החזיתות, יתר שטח החזיתות יותר בטיח מגוון עמיד או בחומר קשיח אחר לפי הנחיות הועדה המקומית.

ח.	עיצוב גגות : גגות רעפים בלבד, שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 40%.
ט.	הסתרת מתקנים סולריים : בגג שטוח ע"י מעקה גבוה מכל צדדיו. בגג משופע- הקולטים יוצמדו לשיפוע גג דרומי ובמקביל לו. הדוודים בחלל הגג.
י.	חניה : כללי : כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ימוקמו במגרש בחניה עלית ו/או תת קרקעית. חניות עוקבות יותרו בשיעור מירבי של כ-25% ממקומות החניה הנדרשים.
יא.	פילרים (גומחות למערכות טכניות) : במסגרת הבקשה להיתר הבניה יפורט עיצוב חזית וקירות פיתוח בהם ישולבו פילרי מערכות לחשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים וכיוצ"ב. פילרי מערכות אלו יקבלו אשור חברת חשמל, בזק וטלוויזיה בכבלים כתנאי לקבלת היתר בניה. תותר הקמת פילרים ציבוריים בגבולות המגרשים בתחום המגרשים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
א.	אזור זה ישמש למגורים בבניה רוויה (בתים משותפים) בקומות.
4.2.2	הוראות
א.	גובה הבניינים : כמצויין בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב.	תכנית קרקע מירבית כולל שטחי השירות – כמצויין בטבלה שבסעיף 5 להלן. תכנית פנויה לגינון (לא כולל משטחים מרוצפים וחניה) לפחות 20% משטח המגרש, לצרכי חלחול והשהיית מי נגר.
ג.	חניה : <ul style="list-style-type: none"> החניה ליחידות המגורים תהיה בתחום המגרש ותחושב על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, לא יותר ניוד של שטח זה למפלס שמעל הקרקע. שינוי הוראה זו ייחשב סטיה ניכרת. בכל מגרש יוקצו בנוסף למקומות הנדרשים עפ"י תקן מקומות חניה עיליים לאורחים בשיעור של 10% ממספר החניות הנדרש במגרש. חניות עוקבות יותרו בשיעור של 10% בלבד.
ד.	מרתפי חניה : ראו פירוט בסעיף 4.1.2 ה'.
ה.	חומרי גמר לקירות חוץ : גמר קשיח בלבד כגון חיפוי אבן נסורה על כל שטח החזיתות, עם שילוב של חיפוי אלומיניום ו/או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית. חלקי חזית שקועים או סמויים יותרו בגמר טיח מגוון עמיד, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
ו.	עיצוב גגות : גגות שטוחים בלבד.
ז.	הסתרת מתקנים סולריים וטכניים : ע"י מעקות בנויים בגובה מתאים.
ח.	חדרים על הגג : תותר בניה של חדרים על הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליחיד כחלק משטחי הבניה העיקריים המותרים ובתנאים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> חדר זה יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו והכניסה אליו תהיה מתוך הדירה בלבד. חדרים על הגג בבתים משותפים ישולבו בעיצוב הכללי של הבניין ויבנו בצמוד לגרעין הבניין ומסביבו בנסיגה של 3 מ' לפחות מקונטור מעקה הגג של הקומה מתחתיו. החדרים ייבנו ביחד עם הבניין.

ט.	מחסנים : לכל דירה יוקצה מחסן בשטח עד 6 מ"ר שייבנה בקונטור הבניין בקומת קרקע ו/או במרתף. (שטחי שירות).
י.	תמהיל יח"ד : 20% מיח"ד יהיו דירות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח עיקרי+שירות). שינוי מהוראה זו יהיה סטייה ניכרת. פיזור יח"ד בין המבנים יקבע בתכנית בינוי שתוגש לאישור מהנדס העיר.
4.3	דיוור מיוחד
4.3.1	שימושים
א.	ישמש לבית אבות, דיוור מוגן ו/או מעונות סטודנטים: יחידות מגורים קטנות בגודל ממוצע של כ-65 מ"ר (שטח עיקרי) ליח"ד ושירותים נלווים כגון: חדרי אוכל, מועדון, מרפאה, חדרי רופאים וכן שטחים משותפים, מתקני עזר, חנויות וכו'. בנוסף תותר הקמת מחלקה סיעודית, מרפאה ושירותים נלווים במסגרת השטח המותר כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.
4.3.2	הוראות
א.	אופי וגובה הבניינים : מקבצי מגורים בגובה עד 5 קומות (לא כולל מרתף), שגובהם לא יעלה על 18 מ' מפני הקרקע ועד קצה מעקה הגג (21 מ' עד קצה רכס עליון בגג משופע). מספר וצורת המבנים במגרש, מרווחים בין מבנים, גבהים, מפלסים וכו' יקבעו ב"תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" שתאושר על ידי הועדה המקומית.
ב.	תותר הקמת עד 20% מיח"ד בגודל מתחת ל- 50 מ"ר עיקרי אך לא פחות מ- 30 מ"ר עיקרי. יתר יח"ד יהיו בגודל של 50 מ"ר ומעלה.
ג.	מגרש זה הינו מגרש רישום אחד, ולא ניתן יהיה לרשום בעלות על תת חלקות (יח"ד) בנפרד בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).
ד.	תכנית קרקע מירבית : כולל שטחי השירות, כמצוין בטבלה שבסעיף 5.
ה.	חומרי גמר לקירות חוץ : גמר קשיח בלבד כגון חיפוי אבן נסורה על כל שטח החזיתות, עם שילוב של חיפוי אלומיניום ו/או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית. חלקי חזית שקועים או סמויים יותרו בגמר טיח מגוון עמיד באישור מהנדס העיר.
ו.	עיצוב גגות : שילוב של גגות מחופים ברעפי חרס, ארבע שיפועים (לפחות 50% משטח הגג) עם גגות שטוחים, או גגות שטוחים בלבד.
ז.	הסתרת מתקנים סולריים : בגג שטוח ע"י מעקה גבוה מכל צדדיו. בגג משופע- הקולטים יוצמדו לשיפוע גג דרומי ובמקביל לו. הדוודים בחלל הגג.
ח.	חניה : החניה לאזור זה תהיה בתחום המגרש, עילית ו/או תת קרקעית, לא בקרבת מגרשי המגורים הגובלים, ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. החנייה העילית תהיה מגוננת כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
ט.	מרתפים : ראו פירוט בסעיף 4.1.2 ה'. מספר מרתפי החניה שיבנו במגרש יהיה על פי הצורך לשם מתן מענה למקומות חניה הדרושים על פי תקן.

י.	<p>מרתפים (שאינם לצרכי חניה): תותר הקמת מרתפים בקונטור קומת הקרקע, בשטח שלא יעלה על 50% משטחה, לצורך ייעודים שונים הנדרשים לתפקוד המבנה כגון: אחסנה, שטחים טכניים, ארכיב, ציוד רפואי, אזורי תמך למטבח או למרפאות, מיקלוט וכיו"ב, בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח זה יהיה חלק מזכויות הבניה המותרות. באישור הועדה המקומית יותר ניווד של שטחים עיקריים מעל הקרקע למרתפים (בהיקף של עד 15% מהשטח העיקרי המותר) לצרכים ייעודיים נוספים, אם יידרש לתפעול המבנה, בלא שהדבר ייחשב סטייה ניכרת. ניווד של שטח המרתף למפלס שמעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת. לא תותר הצמדת המרתף או חלקו לדירות שבקומת הקרקע.
יא.	תנאי להוצאת היתר בניה למבנים במגרש זה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים במגרש.
יב.	למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לחמש שנים לפחות. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית. תנאי למתן טופס 4 – תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.
יג.	תנאים להיתר בניה: ראו להלן סעיף 6.1.

4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
א.	<ul style="list-style-type: none"> אזור זה ישמש למסחר ו/או משרדים, בנקים, שירותי רפואה, גלריות, מסעדות, מכללה, מוזיאון, חינוך משלים למבוגרים וכן שטחי ציבור, קהילה ותרבות (עפ"י קביעת הועדה המקומית). באתר לשימור יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי משולבים בשימושים מסחריים, בהתאם למבנה לשימור הקיים (כ-2,000 מ"ר), ובכפוף לקריטריונים הבאים: השימוש המוצע תואם לגודל המבנה; משפיע באופן מינימלי על החלוקות הפנימיות המקוריות של המבנה; לא גורם לשינויים פיזיים שאינם תואמים לסביבת האתר.
4.4.2	הוראות
א.	<p>תא שטח 70/1: בתא שטח זה המוגדר כאתר לשימור ובו מבנה המשטרה הבריטית לשעבר, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>(א) כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, לרבות שינוי פנימי במבנה, תותנה בהגשת תיק תיעוד.</p> <p>(ב) לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>(ג) למרות האמור בסעיף ב' לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהאתר המקורי בכפוף להמלצת אדריכל שימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>(ד) באתר לשימור לא יותרו תוספות בנייה ו/או שינויים בצורתו החיצונית.</p> <p>(ה) הועדה המקומית רשאית להתיר, בכפוף להמלצת ממונה השימור, שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.</p> <p>(ו) למרות האמור בסעיף ד' לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת יועץ שימור מומחה.</p> <p>(ז) לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד'. שיקום אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בהיתר בנוגע לנושאים כגון: פרטי גמר, אופן ביצוע העבודות, שימוש בחומרי בנייה וחומרי גמר, הסדרת מערכות טכניות לרבות הסרת אנטנות ואלמנטים לא מקוריים, שילוט, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות הציבוריים, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה.</p> <p>(ט) מתקנים טכניים באתר לשימור יותקנו בצורה נסתרת או מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p>

	<p>(י) לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לשימור ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>(יא) חנייה: החנייה לכל השימושים בתא שטח זה, תהיה עילית, בתחום המגרש, ותתוכנן תוך התחשבות מרבית בעצים הקיימים. משטחי החנייה העילית יתוכננו עם נטיעות ופיתוח נופי, כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>(יב) מרתפים לחניה: בנוסף לאמור בס"ק ב, תותר הקמת מרתף לחניה, אך ורק מחוץ לקונטור המבנה לשימור ובתנאי שלא יפגע כתוצאה מהעבודות.</p> <p>הוראות לתכנון המרתף: כמו בסעיף 4.1.2 ה'.</p> <p>(יג) תינתן ותרשם זכות מעבר במגרש 70/1 לטובת מגרש 70/2: זכות מעבר לציבור, להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תשתיות ציבוריות וכן גישה לחניה למגרש 70/2.</p>
<p>ב.</p>	<p>תא שטח 70/2:</p> <p>(1) בתחום תא שטח זה תותר הקמת מבנה למסחר ומשרדים כולל מרתפי חניה, בשטח בנייה של 11,000 מ"ר עיקרי למשרדים ו-1,000 מ"ר עיקרי למסחר. יותר ניווד בין שימושים אלו בשיעור של עד 20% בלא שינוי של תכנית זו.</p> <p>(2) חנייה: החנייה לכל השימושים באזור זה, תהיה עילית ואו תת-קרקעית, לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>(3) הוראות למרתפי החניה: כמו בסעיף 4.1.2 ה'.</p> <p>(4) מרתפי אחסנה: בנוסף לשטחי החנייה במרתפים, תותר הקמת שטחים לאחסנה, בקונטור המבנה. שטחי המרתף שישמשו מחסן לחנויות לא יעלו על 50% מהשטח המותר לחנויות.</p> <p>כל מרתף המשמש מחסן לחנות יוצמד לשטח החנות ולא יירשם כיחידה עצמאית נפרדת.</p>
<p>ג.</p>	<p>זיקת הנאה למעבר: בתאי שטח 70/1 ו-70/2 תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ותשתיות, כמסומן בתשריט.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור:</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>באזור זה יותרו שימושים למבני חינוך, תרבות, קהילה ודת ובהתאם לקביעת הועדה המקומית.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>חניה – בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>הוראות למרתפי החניה: כמו בסעיף 4.1.2 ה'.</p> <p>מרתפים (שאינם לצרכי חניה): שטחם לא יעלה על קונטור הבניין בקומת הכניסה.</p>
<p>ב</p>	<p>במגרש 81 תותר הקמת בית קפה ומזנון בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי, לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין.</p>
<p>4.6</p>	<p>שטח ציבורי פתוח:</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א.</p>	<p>באזור זה יותרו התכליות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גנים, חורשות, נופש ונוי. • מגרשי משחקים לרבות כיכרות ורחבות, מגרשי ספורט. • שבילים להולכי רגל, לרוכבי אופניים, דרכים וחנויות לשימושי האזור. • מתקנים הנדסיים ותשתיות תת-קרקעיות, חדרי שנאים תחתי (בלבד) בגודל שאינו עולה על 50 מ"ר למבנה, ובלבד שלא יבלטו יותר משליש גובהם מעל פני הקרקע. • מבנים קטנים לשימושי שירותים, ביתן שמירה, אחסון כלי גינה, ספורט וכו'. • מקלטים הדרושים לצרכי ציבור עפ"י החלטת הועדה המקומית. • מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וסככות צל.

ב.	<p>תא שטח מס' 51 (הפארק השכונתי הראשי) :</p> <p>בנוסף לשימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, שטח זה ישמש לפארק שכונתי ראשי הכולל שימושים עירוניים אחרים כולל מבנים הקשורים לספורט ולנופש, הכל עפ"י תכנית בינוי ופיתוח כללית, כולל קביעת קוי בנין למבנים, שתוגש לאישור הועדה המקומית ותכלול את עיצוב הפארק והמתקנים שבו, וכן בית קפה/מסעדה במבנה אחד בשטח של עד 100 מ"ר (מזה 80 מ"ר שטח עיקרי ו-20 מ"ר שטח שירות).</p> <p>החניה למשתמשי תא שטח זה תמוקם ככל האפשר בדרך הגובלת ורק יתרתה בתחום הפארק.</p>
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.7	טיילת (שביל הולכי רגל):
4.7.1	שימושים
א.	שטח מגוון ומרוצף אשר ישמש למעבר הולכי רגל, לשביל אופניים ולתשתיות ציבוריות.
4.8	מתקנים הנדסיים:
4.8.1	שימושים
	מבנה עילי לשנאי חברת חשמל ומתקני תקשורת שכונתיים, המיועד למבנים שיוקמו באזור מגורים ב', ובהתאם לאמור בסעיף 6.4.5.
4.8.2	הוראות
א.	יישמר מרווח של לפחות 5 מ' בין התחנה לבין שטח בנוי או שטח פרטי של דירת גן, או בהתאם להנחיות תקפות של המשרד להגנת הסביבה.
ב.	חומרי גמר : כל המבנים ההנדסיים יצופו באופן זהה לבנייני המגורים, או אחר באישור מהנדס העיר.
4.9	דרכים (דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת)
4.9.1	שימושים
א.	<p>באיזור זה יותרו השימושים התכליות הבאות :</p> <ul style="list-style-type: none"> • דרכים וקווי תשתיות, שבילי אופניים ומדרכות להולכי רגל. • תמרורים ורמזורים. • תחנות להעלאת והורדת נוסעים. • מפרצי חנייה וחניות. • פיתוח סביבתי, פרגולות וסככות צל. • מתקנים הנדסיים לתשתיות. • מנהרות/גשרים.
4.9.2	הוראות
	<p>א. רוחב המדרכות לא יפחת מ – 3 מ'.</p> <p>ב. חתך הדרכים יכלול שביל אופניים, אשר יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרך.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בנייה, מ"ר				מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות		שטחי בנייה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת (1)		מעל מפלס הכניסה הקובעת		יורד						
			שטח	עיקרי	שטח	עיקרי					שטח	עיקרי		שטח	עיקרי									
מגורים ב'	1	1,559	560	640	360	8	13	עליות לגג + 2 או 3 בהתאם לתלפיות בנספח הבינוי	1	טלרשטל	טלרשטל	2,840	840	960	560	1,280	360	1						
	2	2,397	840	960	540	12						4,260	840	960	540	1,920	540	2						
	4	1,679	560	640	360	8						2,840	560	640	360	1,280	360	4						
	5	1,640	560	640	360	8						2,840	560	640	360	1,280	360	5						
	6	1,768	560	640	360	8						2,840	560	640	360	1,280	360	6						
	7	2,661	840	960	540	12						4,260	840	960	540	1,920	540	7						
	9	1,610	560	640	360	8						2,840	560	640	360	1,280	360	9						
	10	1,646	560	640	360	8						2,840	560	640	360	1,280	360	10						
	11	2,669	840	960	540	12						4,260	840	960	540	1,920	540	11						
	13	1,708	560	640	360	8						2,840	560	640	360	1,280	360	13						
	סה"כ	19,337	7,360	7,360	92	92						14,720	14,720	19,337	30	30	6,600	2,400	6,600	3,209	30			
	מגורים ג'	31	3,689	4,200	-	2,400						60	13,200	4,200	-	2,400	6,600	3,689	4,200	-	2,400	6,600	3,689	31
		32	3,885	4,200	-	2,400						60	13,200	4,200	-	2,400	6,600	3,885	4,200	-	2,400	6,600	3,885	32
33		4,052	4,200	-	2,400	60	13,200	4,200	-	2,400	6,600	4,052	4,200	-	2,400	6,600	4,052	33						
סה"כ		14,835	26,400	-	26,400	(3) 240	11,210	11,210	14,835	30	30	40,980	8,520	40,980	21,250	8,520	21,250	13,188	60					
דיוור מיוחד	60	13,188	21,250	8,520	250	30%	18	5	1	5	15	10	5	5	5	5	5	5						

הערות לטבלה ראו בעמוד הבא.

המשך טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יחיד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבה (מטר)	תכנית (השטח)	מספר יח"ד	בנייה שטחי סה"כ	שטחי בנייה, מ"ר		גודל שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					שטח	שטח			
מסחר ותעסוקה	לי"ר	-	-	-	-	-	-	8,000	שטח	מתחת לקובעת	17,307	70/1	
									שטח	מעל לקובעת	2,000 (2) מסחר (2)		
מבני ציבור	לפי תשריט	-	2	9	37	40%	-	22,600	שטח	מתחת לקובעת	4,930	70/2	
									שטח	מעל לקובעת	11,000 משדרים (2) תעסוקה (2)		
שטח ציבורי מתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח	מתחת לקובעת	949	80	
									שטח	מעל לקובעת	1,139		
מתקנים הנדסיים	0	0	-	1	5	100%	-	56	שטח	מתחת לקובעת	28	40	
									שטח	מעל לקובעת	1,549		
									שטח	מתחת לקובעת	13,065	סה"כ	
									שטח	מעל לקובעת	1,549	סה"כ	
									שטח	מעל לקובעת	32,642	סה"כ	

- הערות:
- סה"כ שטח הבניה מתחת לקובעת (עיקרי +שירות) לא יעלה על 70% מתכנית המגרש.
 - שטחים קיימים במסגרת בניין קיים לשימוש. השטח הקובע הוא השטח הקיים בפועל בבניין.
 - מזה 20% יח"ד קטנות כמפורט בסעיף 4.2.2.י.
 - כולל שטח לבית קפה כמפורט בסעיף 4.6.1. ב.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להוצאת היתרי בניה (לכל שטח התכנית):	
6.1.1 הכנת "תכניות בנינו, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" לכל תחום התכנית אשר תאושרנה ע"י הועדה המקומית. תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.3 להלן ובהתאם לנספח הבינוי המנחה.	
6.1.2 הכנת תכניות פיתוח מפורטות לפארק העירוני (תא שטח מס' 51), הכוללות פתרונות חניה לפי תקן, ככל הניתן לאורך הרחובות הגובלים והיתר בתחומי הפארק, באישור מהנדס העיר.	
6.1.3 בתאי שטח 1, 2, 4, 30, 31, 60 לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר הגשת נספח אקוסטי עדכני, לטיפול אקוסטי בבניינים במגרשים אלו, על פי הנחיות הועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים.	
6.1.4 לא יוצאו היתרי בנייה לתאי שטח מס' 60 ו- 70/1, 70/2, אלא לאחר סלילת חלק מדרך מס' 6 בתכנית, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, והסדרת הצומת עם רח' ויצמן.	
6.1.5 לא ינתנו היתרי בניה לתאי שטח באיזור המגורים, הגובלים ברח' ויצמן ולמגרש מס' 70/1, עד להשלמת ביצוע מובל ניקוז סגור מבטון לאורך רח' ויצמן בגבול המערבי של התכנית.	
6.1.6 תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח 6, 7, 9 הוא פינוי מתקן האימונים של מפקדת פיקוד העורף.	
6.1.7 <ul style="list-style-type: none"> • תנאי להוצאת היתר בנייה לשימור המבנה בתא שטח 70/1 יהיה הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י מהנדס העיר והמועצה לשימור אתרים. • לא ינתן היתר בנייה למבנה חדש בתא שטח 70/2 אלא לאחר הוצאת היתר בניה לשימור אתר לשימור בתא שטח 70/1. • איכלוסו של המבנה החדש בתא שטח 70/2 מותנה בקבלת תעודת גמר לאתר לשימור, והריסת יתר המבנים בתאי השטח שאינם מהווים חלק מהאתר לשימור. 	
6.1.8 <ul style="list-style-type: none"> • הבטחת תכנון וביצוע עבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית ו"תשתיות העל" הנדרשות, באישור מהנדס העיר. • השלמת ביצוע בפועל של פתרון הביוב המאושר ע"י משרד הבריאות לכיוון השפד"ן. 	
6.1.9 ביצוע כביש מס' 1 וחיבורו לרח' מרגולין ואישורו ע"י הועדה המקומית.	
6.1.10 הכנת תכנית לצרכי רישום. רישום התכנית מותנה באישור הועדה המקומית.	
6.1.12 תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 60 הוא רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין כי לא ניתן יהיה לאחד דירות.	
6.1.13 הבנייה בשכונה תחוייב בבנייה על פי תקן ישראלי תקף לבנייה ירוקה, ברמה של 55 נקודות מינימום, ובנושאים כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר, לעת הוצאת היתרי הבנייה.	
6.1.14 הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.	
6.1.16 תנאים סביבתיים להוצאת היתרי בניה: <p>א. הגשת תכנית למיקום שטחי התארגנות ומחנות הקבלן, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.</p>	

<p>ב. הגשת ואישור תכנית לעירום זמני של עפר. התכנית תתייחס, בן השאר, לחישוב כמויות העפר פסולת בניין לעירום זמני, מיקום ושטח האתרים הזמנים, גובה העירום, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי של אתרים אלו.</p> <p>ג. הבטחת קיום נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. • הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק (אתר טיפול או תחנת מעבר). • בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. • תנאי לאיכלוס המבנים יהיה סיום עבודות הפיתוח במגרש לרבות שתילה, נטיעה והשקייה, ביצוע הריצופים, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בנייה. <p>ד. אשפה ופסולת: הגשת תכניות לאישור היחידה הסביבתית ולאגף התברואה למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור.</p> <p>ה. עודפי עפר: ככל שתידרש חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקפה, שלבי ביצוע, דרכי הובלה ושינוע, קביעת אתר סילוק מועדף, הכלל לפי מסמך הנחיות משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות עדכני שיחליפו, ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה במתחם פיקוד העורף (תאי שטח מסי 60,70/2, 70/1) יהיה הגשת סקר גז קרקע וסקר אזבסט במתחם זה לאישור היח' הסביבתית, אשר תקבע את התנאים לפינוי המטרדים והוצאת ההיתרים.</p> <p>ז. בדיקה אקוסטית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כתנאי להוצאת היתר בנייה למגרשים 1, 2, 4, 30, 31, 60 תבוצע בדיקה אקוסטית מעודכנת שתבדוק את מפלסי הרעש החזויים כתוצאה מכביש 412. הבדיקה תביא בחשבון את התכנון המפורט של השכונה (דהינו, פרטים על מיקום וגובה המבנים הסמוכים לכביש), ופרטים מעודכנים על הכביש. בדיקה זו תתואם עם היחידה הסביבתית. • במידה ובבדיקה האקוסטית יימצאו חריגות מהקריטריונים לרעש מכבישים (המקובלים באותה עת) יבוצע מיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לדרישות המפורטות בקריטריונים לרעש מכבישים, 1999. המיגון האקוסטי הדירתי יבוצע בכל פתח שבו תימצא חריגה מהקריטריונים במרחק של 1 מ' מחוץ לפתח. המיגון האקוסטי יבוצע בחדרי מגורים בלבד (חדרי שינה, סלון). <p>ח. בהתאם לסעיף 5 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג, 1992 והתיקונים תשע"א, 2011, עבודות החפירה וההקמה יבוצעו בין השעות 7:00 עד 19:00 בלבד.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

6.1.17	<p>גמר חזיתות - כללי:</p> <p>(1) צנרת: לא תותר צנרת גלויה על גבי חזיתות הבתים.</p> <p>(2) מזגנים ומיזוג אוויר: לא תותר התקנת מזגני חלון או התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר ע"ג חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג אוויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.</p> <p>(3) פרגולות: תותר הקמת פרגולות (מצללות) כהגדרתן בתקנות, בכל האזורים. באזור מגורים ג' הפרגולות יהיו אחידות ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבניין, ייבנו בזמן בניית הבניין, על פי המפורט בתוכנית הבקשה להיתר הבניה. תותר הקמת פרגולות בכל האזורים המיועדים לציבור. רשתות צל ולא יחשבו כתכסית בנויה.</p> <p>(4) שילוט: במגרש המסחרי יהיה היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p> <p>(5) מתקנים טכניים על הגג: מתקנים טכניים כגון: מיכל מים, חדר מכונות למעלית, מתקני מיזוג אוויר, מתקני אנרגיה סולרית וכו' יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים.</p> <p>(6) פני הגג הסופיים יבוצעו בחומרים שיבטיחו איטום הולם, מראה אסטטי לחזית התמישית ועמידות לאורך זמן. גגות הבניינים יתוכננו באופן המבטיח את עמידותם וטיפולם ע"י דיירי הקומות העליונות.</p>
6.2 חניה ותנועה:	
6.2.1	<p>החניה לכל הייעודים תהיה במגרשים, בחניה עילית ו/או במרתף כמצויין לעיל בהוראות לכל אזור. באזור מגורים ג' תותר חניה תת קרקעית בלבד. מס' מקומות החניה יחושב עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>
6.2.2	<p>מגרשי חניה חדירי מים: כל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בינוי בתת הקרקע).</p>
6.2.3	<p>"חניית מטע": כל שטחי החניה, כגון החניה שתוקם בשולי הפארק המרכזי או במגרשים שאינם למגורים, יהיו מגוונים עפ"י יחס של עץ בוגר רחב-צל, לכל כ-4 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" ובגובה 3 מ' לפחות.</p>
6.2.4	<p>לעת הוצאת היתרי בניה בתכנית, ייעשה תיאום עם משרד התחבורה ונת"ע לתכנון הסדרי התנועה בצמתים עם רח' ויצמן.</p>
6.3 תכניות לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני:	
6.3.1	<p>תכניות כוללות לכל תחום התכנית, והבטחת ביצוען, יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתרי בנייה: (1) תכנית בינוי. (2) תכנית פיתוח. (3) תכניות תשתיות.</p>
6.3.2	<p>תכנית בינוי: תכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר. תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:500 או 1:250 (לפי החלטת הועדה המקומית) ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים: (1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים. (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ומעברים להולכי רגל ונגישות לנכים.</p>

	<p>(3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים. (4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.</p>
6.3.3	<p>תכנית פיתוח: תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 או 1:250 (לפי החלטת הועדה המקומית) ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר". (2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות. (3) פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם היחידה הסביבתית. (4) צוברי גז ו"מבני תשתית". (5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות. (6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע. (7) תכנית שתילה ונוף. (8) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים. (9) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבני מגורים.
6.4	<p>תכניות תשתיות</p>
6.4.1	<p>תכניות לביוב:</p> <p>(א) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית לכיוון השפד"ן ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים. (ב) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. (ג) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית. * הערה: כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום. (ד) תכנית למים: תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.</p>
6.4.2	<p>טלפון ותקשורת/ טל"כ: הנחיות למיקום והנחת רשת טלפונים ייקבעו בתכנית הבינוי.</p>
6.4.3	<p>גז: במגרשים ביעוד מגורים ג' ובמגרשים 60 ו- 70/1, 70/2 תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת-קרקעיים. מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע בתכנית הפיתוח בתחומי המגרשים ובכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין זה.</p>
6.4.4	<p>פסולת: בשלב היתרי הבניה תוגש ע"י היוזם תכנית תברואה שתאושר ע"י העירייה ו/או מי מטעמה. התכנית תכלול בין היתר תכנון דרכי ואמצעי פינוי פסולת בת מחזור ו/או אחרת:</p> <ol style="list-style-type: none"> (א) תכנון אמצעי פינוי פסולת בת מחזור - חדרי פסולת בגודל פעם וחצי הקריטריון העירוני, המאפשרים מיקום של יותר ממיכל אחד, או שיטת אצירה אחרת אשר תוכיח אפשרות להפרדת פסולת למיחזור. (ב) שטחים המיועדים להצבת מיכלים ייעודיים, באזור המסחרי, להפרדת פסולת בת מחזור במקור. תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד ממהיתר. (ג) וראו הוראות בסעיף 6.1.16 לעיל.
6.4.5	<p>חדרי שנים ומבנים הנדסיים קטנים לתשתיות</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מבנים הנדסיים קטנים לצרכי תשתיות הנדסיות בשצ"פ או בשטח למבני ציבור או בשטח דיור מיוחד, מגורים ג', ומסחר ותעסוקה באופן שישולב בפיתוח השטח ו/או במבנים. • ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים חדרי שנים בתחום השצ"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע, ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשצ"פ.

6.4.6	<p>ניקוז ומי נגר</p> <p>תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה. הניקוז במגרשים פרטיים יתוכנן באופן שהחלחול בתחומי המגרשים לפיתוח יהיה מירבי וימנע ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשעיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים.</p> <p>כהנחיה, לפחות 20% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, וייתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>הועדה תהיה רשאית לפטור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.</p> <p>לתכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני תצורף תכנית ניקוז המפרטת את הפיתוח הנדרש להשעיית נגר עילי בתחום התכנית בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כיוון המדרכות יהיה לערוגה בה יחלחלו מי הנגר. • הקמת רצועות חלחול במדרכות (רצועות גינון בין הכביש למדרכה) תוך תכנון שיפוע המדרכה לכיוון שטחי החלחול במידת האפשר. • שימוש בשטח הפארק כאזור לחלחול עודפי נגר. • התקנת מערכת ניקוז שתוכל לסלק עודפים שאינם ניתנים להחדרה, למערכת הניקוז האזורית.
6.4.7	<p>תשתיות תת קרקעיות:</p> <p>כל מערכות התשתיות בתחום התכנית, לרבות קווי החשמל, התאורה והתקשורת, מים, גז וביוב וכו', כולל החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת קרקעיות.</p>
6.5	<p>שמירה על עצים בוגרים:</p> <p>היתרי בנייה על פי תוכנית זו יינתנו אך ורק בהתמלא מכלול התנאים, במצורף, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. עצים בוגרים - כהגדרתם העדכנית במועד הבקשה למתן היתר בנייה- על-פי הנחיות פקיד היערות הארצי (להלן- "ההנחיות"). ב. כל העצים הבוגרים באתר נשוא הבקשה להיתר בנייה יימדדו, בידי מודד מוסמך, במועד שהינו בתוך תקופה של 6 חודשים ממועד הבקשה להיתר. העצים יימדדו ברמת פירוט/דיוק של מדידת שדה טופוגרפית בקנה מידה של 1:250. בנוסף למידות העץ (קוטר הגזע, גובה וקוטר נוף העץ) יימדד גובה הקרקע בצמוד לגזע העץ. העצים ימוספרו ויצויין במדידה מין העץ. ג. סוקר עצים (מי שנכלל ברשימת יועצי פקיד היערות הארצי) יכין תוכנית שימור עצים (להלן- "התוכנית"), שתכלול גם טבלת נתוני העצים הבוגרים (להלן- "הטבלה")- לפי ההנחיות. ד. הטבלה והתוכנית יכילו גם את הגדרות הסטאטוס (קביעת ייעוד העצים- לפי נספח העצים הבוגרים שנכלל בכלל מסמכי התוכנית המפורטת), באופן שיהא ניתן להבחין בירור בשינוי מבוקש- אם יהא- בין הסטאטוס בנספח לסטאטוס העדכני במסגרת הבקשה להיתר בנייה. ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול מסמך הנמקות לשינויים המבוקשים, ביחס לנספח- אם יהיו. ו. בכלל מסמכי הבקשה להיתר בנייה יכלול המבקש כתב מינוי חתום לאגרונום מלווה (להלן- "האגרונום"). בכתב המינוי יצויין כי שירותי האגרונום יכללו הכנת מפרטי העתקה ושימור ו"פיקוח צמוד באתר" על הביצוע. ז. העתקת עצים תאושר אך ורק בכפוף לאישור מוקדם של מפרט מיוחד להעתקת עצים- מסמך מפורט, לפי מיני העצים ומותאם למידותיהם, אשר יוכן וייחתם בידי האגרונום. ח. מכלול התנאים והאמצעים לאבטחת שימורם של העצים הבוגרים יפורט במסמך האגרונום. ט. תנאי לאישור היתר הבנייה יהא מתן אישורו של פקיד היערות להעתקה והעקירה/כריתה המבוקשים, לרבות קבלת אישורו למפרטי ההעתקה והשימור ומילוי כל התנאים והדרישות הכספיות הרלוונטיות.

6.6	סטייה ניכרת:
	כל שינוי מההוראות הבאות יהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002): <ul style="list-style-type: none"> • החניה באזור מגורים ג' תהיה תת קרקעית בלבד. • 20% מיח"ד יהיו דירות 3 חדרים בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח עיקרי+שירות) לדיור בר השגה, עפ"י התקן כפי שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
6.7	היטל השבחה:
	היטל השבחה ייגבה כחוק.
6.8	הוראות בנושא עתיקות:
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"יח – 1978.
6.9	רישום שטחים ציבוריים:
	השטחים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פים יופקעו ע"י הוועדה המקומית עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. השטחים המיועדים לדרכים ולטיילת, ירשמו עפ"י טבלת ההקצאות, ו/או יופקעו ע"י הוועדה המקומית עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	הוצאת היתר בניה למגרשים 6, 7, 9	פינוי מתקן האימונים של פיקוד העורף
ב.	הוצאת היתר בניה למגרשים בתאי שטח 60, 70/1, 70/2.	• סלילת חלק מדרך מס' 6 בתכנית כולל הסדרת הצומת עם רח' ויצמן.
ג.	הוצאת היתר בניה למגרש מס' 70/1, 1, 4, 30	• ביצוע מובל ניקוז סגור לאורך רח' ויצמן (שלא בתחום התכנית).
ד.	אכלוס מבנה בתא שטח 70/2	קבלת תעודת גמר לאתר שימור בתא שטח 70/1 והריסת מבנים המסומנים להריסה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
מנהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז באמצעות יהל מהנדסים		מספר תאגיד:

שם:	חתימה:	תאריך:
אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מספר תאגיד:

שם:	חתימה:	תאריך:
מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: עיריית נס ציונה		מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

שכת התכנון מתאריך 27.10.14.
תאריך: 9-06-2015

רשות מקרקעי ישראל
מרחב תל אביב

- מהדורה מס' 17, תאריך: 070615 (הערות לשכת התכנון)
- מהדורה מס' 16, תאריך: 020615 (הערות לשכת התכנון)
- מהדורה מס' 15, תאריך: 170515
- מהדורה מס' 14, תאריך: 10.05.15
- מהדורה מס' 13, תאריך: 060515 (עדכון שטחי שירות במגורים).
- מדורה מס' 12 תאריך 20.4.15 (כולל הערות של עיריית נס-ציונה ותגובת לשכת התכנון)
- מהדורה מס' 11 תאריך 2.4.15 (עם תיקון סעיף 6.9 לפי הנחיית רמ"ל).
- מהדורה מס' 10 תאריך 28.10.14 (עם הטמעת הערות עיריית נס ציונה בתיאום עם
- מהדורה מס' 9 תאריך 26.8.14 (עם הטמעת הערות לשכת התכנון מיום 26.8.14)
- מהדורה מס' 6 תאריך 15.4.2014- עם הערות לשכת התכנון מיום 14.7.14.
- מהדורה מס' 5 תאריך 13.4.2014-
- מהדורה מס' 4 תאריך 26.6.2014-
- מהדורה מס' 3 תאריך 13.4.2014 - להפקדה, בעקבות הערות יעל רוזנפלד והעירייה והוספת שבי"צ