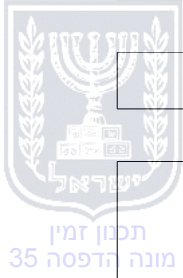


הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0715623

נס/מק/5/144 מגרשים 114-113



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית: פארק המדע בנס ציונה. התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה בשני מגרשים צמודים בייעוד תעשייה עתירת ידע, תוספת קומות ושינוי גובה מקסימלי למבנים, אפשרות לניוד שטחים בין המגרשים, קביעת זכות מעבר בין המגרשים, שינוי בינוי, שינוי קו בניין, הקטנת שטחי חלחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נס/מק/5/144 מגרשים 113-114

ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0715623

שטח התכנית 9.420 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א))

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (1) (4)

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 נס ציונה

181942 קואורדינאטה X

647423 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב פצורניק**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה			

שכונה פארק המדע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3851	מוסדר	חלק	26	16, 18, 35-36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/ 144	113 - 114

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 משנה את הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 35 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 38 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5236	284	12/11/2003
נס/ 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 1 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	1874		02/11/1972
נס/ 1 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 10 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	7513	6209	29/05/2017
נס/ 1 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 2 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	3978	2320	27/02/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/1/2 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/1/2 ב ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5231	128	20/10/2003
נס/144	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/144 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	6640	7267	06/08/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	18: 50 17/12/2020	פבלו אלטמן	17/12/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 28 12/12/2019	ולי אנטוני	12/12/2019	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	16: 09 10/01/2021	פבלו אלטמן	10/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 48 10/01/2021	יורם בש	10/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 51 17/12/2020	פבלו אלטמן	17/12/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רנה סטקליאר		יובלים בגבעה הירוקה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם		03-6124433		rana@yuval im.biz

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פבלו אלטמן		פבלו אלטמן אדריכל	בני ברק	בר כוכבא	16	03-9199921		Pablo@altma nn.co.il
יועץ אינסטלציה	יועץ	ולי אנטוני			בני ברק	כנרת		03-9199921		office@ah- eng.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש		יורם בש	גבעתיים	(1)	3	03-7329892		yoram@y- basch.co.il
	מודד	כאמל זועבי	879		נוף הגליל	(2)	14	04-6013680		k0522840602 @gmail.com

(1) כתובת: תפוצת ישראל 3 גבעתיים.

(2) כתובת: הגלבע 14/1 נצרת עילית.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

תוספת זכויות בניה במגרשים בייעוד תעשייה עתירת ידע, ניווד שטחים בין המגרשים, שינוי גובה ותוספת קומות, תוספת שטחי שירות, שינוי בינוי, קביעת זכות מעבר בין המגרשים, שינוי קו בניין, הקטנת שטחי חלחול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש עבור שטח עיקרי בייעוד תעשייה עתירת ידע. סה"כ 1000 מ"ר עיקרי. עפ"י 62א(א)(16)א(1)
2. תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף של עד 30%, שנועדו לשרת את השטחים העיקריים בשני המגרשים. עפ"י 62א(א)(1)א(4).
3. ניווד של עד 30% משטחי הבניה בין תא שטח 1 (מגרש 113) לתא שטח 2 (מגרש 114). עפ"י 62א(א)(6)
4. שינוי גובה המבנים המקסימלי מ-36 מ' ל-60 מ'. עפ"י 62א(א)(4)
5. תוספת 3 קומות לכל מבנה. עפ"י 62א(א)(4)
6. שינוי בינוי. עפ"י 62א(א)(5)
7. קביעת זכות מעבר בין המבנים ובין המגרשים להולכי רגל, ותשתיות פרטיות. עפ"י סעיף 62א(א)(19)
8. שינוי קו בניין בין המגרשים לקו בניין 0 בקומה השישית עפ"י סעיף 62א(א)(4)
9. הקטנת שטחי חלחול וקביעת הוראות לשמירת מי נגר בתחום המגרש.
10. שינוי תכנית קומות המרתף מ-80% ל-90%. עפ"י סעיף 62א(א)(5).
11. שינוי גובה מקסימלי לקומת המרתף מ-2.4 מ' ל-6 מ'. עפ"י סעיף 62א(א)(4)
12. שינוי קו בניין בתת הקרקע לחזית הרביעית (חזית צפונית) מ-3 מ' ל-1 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4)
13. תוספת שטחי שירות תת"ק: 2298 מ"ר למגרש 113, 2512 מ"ר למגרש 114, עפ"י סעיף 62א(א)(15).

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה
תעשייה עתירת ידע	2, 1		תעשייה עתירת ידע	2, 1	

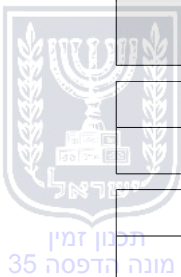
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	9,420	100
סה"כ	9,420	100

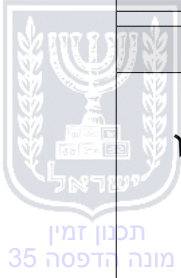
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	9,460.56	100
סה"כ	9,460.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יותרו השימושים הבאים :</p> <p>(א) מפעלים ובנייני משרדים, בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאיים הקשורים במישרין לתעשייה עתירת הידע שבמקום.</p> <p>(ב) משרדים, חברות ביטוח, מעבדות, מכונים, בתי רופאים.</p> <p>(ג) בנקים פיננסיים, מסעדות, בתי קפה, מזנונים.</p> <p>(ד) חנויות לשירותים אישיים, מרכז חלוקת דואר, מכוני ספורט.</p> <p>(ה) מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>(ו) מצללות, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים.</p> <p>(ז) שימושי המסחר כגון : מסעדות, בתי קפה, בנקים, דואר, מכוני ספורט, בתי מרקחת וחנויות לצרכים אישיים יותר בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים המותרים האחרים כמפורט בסעיפים א'-ב' לעיל יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.</p> <p>(ח) התפלגות השימושים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היקף השטחים העיקריים לשימושים המסחריים בתאי השטח המיועדים לתעשיה עתירת ידע לא יעלה על 5% מהשטח העיקרי הכולל המותר לבניה בתחום תאי שטח אלו. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במנין שטחי השירות המותרים בתכנית. 2. יודגש כי לא יותרו שימושים מסחריים נוספים, מעבר למצויין לעיל, בכל תחום התכנית. 3. לפחות 80% מהשטח העיקרי המותר לבניה בתחום תאי שטח אלה ייועד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, מעבדות מחקר ושימושים הקשורים במישרין לתכליות אלה. 4. יתרת השטחים העיקריים תיועד לשירותים הנלווים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, לרבות השימושים המסחריים כאמור לעיל. (ט) באזור זה יאסרו השימושים הבאים : <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים 2. תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי. 3. אחסנה פתוחה
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבקשה להיתר תכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בינוי 2. פיתוח 3. תשתיות
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים. 2. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. 3. מתקנים על הגג, מיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יוסתרו ויתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין
ג	חניה



תעשייה עתירת ידע

4.1

1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה נס ציונה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. החניה העילית תהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה.
3. ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר עילי.
4. לפחות 90% מסך כל החניות במגרש יהיו בחניה תת קרקעית.
5. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	4	12	60		(4) 40	21539	) 12350 (3		(2) 3555	(1) 5634	5026	1	מסחר ותעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע
(5)	(5)	(5)	(5)	4	12	60		(4) 40	27711	) 11300 (7		(6) 4089	) 12322 (1	4394	2	מסחר ותעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- השטח הכולל המותר לבניה ע"פ תכנית מאושרת נס/144 הוא 41,448 מ"ר. בתכנית זו מתווספים 1000 מ"ר עיקריים עבור תע"י (500 מ"ר לכל מגרש), 1992 מ"ר שטחי שירות עיליים, ו-4810 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לקומות המרתף.
- שטח יחידת מסחר (חנות) לא יעלה על 500 מ"ר, אלא באישור הועדה המקומית.
- ניתן יהיה לנייד שטחים בין הבניינים.
- תותר בניית קומות מרתף חניה נוספות כשטח שירות בהתאם לתקן החניה שידרש ובאישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לשטח העיקרי של כל אחד משני המגרשים נוספו 500 מ"ר ביעוד תע"י. בנוסף, מהשטח העיקרי של תא שטח 1 (מגרש 113) הוחסרו 3913 מ"ר שנוידו לתא שטח 2 (מגרש 114).
- (2) לשטח השירות (מעל הכניסה הקובעת) של תא שטח 1 (מגרש 113) נוספו 539 מ"ר שטחי שירות.
- (3) לשטח השירות (מתחת לכניסה הקובעת) של תא שטח 1 (מגרש 113) נוספו 2298 מ"ר שטחי שירות.
- (4) 40% לכל היותר בקומת הקרקע. (90% בקומות המרתף).
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) לשטח השירות (מעל הכניסה הקובעת) של תא שטח 2 (מגרש 114) נוספו 1453 מ"ר שטחי שירות.



(7) לשטח השירות (מתחת לכניסה הקובעת) של תא שטח 2 (מגרש 114) נוספו 2512 מ"ר שטחי שירות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	א. יחולו כל הוראות פרק 6 בתכנית נס/144, למעט אלה ששנו בתכנית זו.
6.2	ניהול מי נגר
	א. תוכן תכנית ניקוז. ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.3	זיקת הנאה
	1. עם מתן תוקף לתכנית זו תינתן ותירשם בלשכת רישום המקרקעין בתא שטח 1 זיקת הנאה כזכות מעבר להולכי רגל ותשתיות פרטיות לטובת תא שטח 2, כמסומן בתשריט מצב מוצע. 2. עם מתן תוקף לתכנית זו תינתן ותירשם בלשכת רישום המקרקעין בתא שטח 2 זיקת הנאה כזכות מעבר להולכי רגל ותשתיות פרטיות לטובת תא שטח 1, כמסומן בתשריט מצב מוצע. 3. מרתף החנייה יתפקד מבחינה תפעולית כמרתף חנייה אחד לשני המגרשים. עם מתן תוקף לתכנית זו ירשמו בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה הדדיות בין שני תאי השטח 1 ו-2 כזכות מעבר להולכי רגל, תשתיות פרטיות לרבות תשתיות מים וביוב, כלי רכב, רכבים תפעוליים, ניהול ותחזוקה שוטפת של החניון המשותף. 4. השלמת ביצוע רישום זיקות הנאה כאמור לעיל תהווה תנאי לתעודת גמר של המגרשים. 5. בכל שטח המגרשים לא יותרו גדרות אלא כאמצעי בטיחות על פי חוק.
6.4	היטל השבחה
	א. היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה
6.5	בטחון ובטיחות
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום וככל שידרש אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.6	תנאים למתן תעודת גמר
	הריסה ופינוי המבנה הזמני והשלמת הפיתוח עפ"י תכנית פיתוח.
6.7	עיצוב פיתוח ובינוי
	עיצוב וגימור חזיתות 1) סוג ציפוי בהתאם לתכנית נס/מק/6/1. 2) צנרת גלויה: א. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים. ב. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין. 3) מזגנים ומיזוג אויר: א. לא תותר התקנת מזגני חלון. ב. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים. ג. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.

<p>6.7 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>ד. פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטרד זיהום אויר או רעש לקומות המבנה שמעל. (4) פרגולות(מצללות) : תותר הקמת פרגולות בכל האזורים ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית בינוי : התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר, למעט בכל הקשור לזיקות הנאה/מעבר. תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 500 :1 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל בין היתר את הנושאים הבאים : (1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים. (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים. (3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים. (4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים</p> <p>תכנית פיתוח : תכנית הפיתוח תוגש בקנמ 500 :1 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל בין היתר את הנושאים הבאים : (1) מערך השבילים, המדרכות והשטחים הפתוחים בתחום "האתר". (2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות. (3) פתרונות פינוי אשפה וגזם. (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 במבנים האחרים. (10) התייחסות לתחבורה ציבורית, כולל קביעת תחנות להעלאת והורדת נוסעים. (11) התייחסות לשימוש באופניים, כולל סימון שבילי אופניים בשצפים ולאורך הדרכים וכולל חניית אופניים בתחום המגרשים</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 קווי בנין</p> <p>קו בנין לאלמנטי פיתוח, מבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י המופיע בתכנית פיתוח - תותר בנייתם מחוץ לקווי הבנין המותרים, באישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. תקן החניה על פי שימושים מפורט בטבלת מאזן החניה המהווה חלק מנספח התנועה. 3. חניה תת קרקעית : תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 90% משטח המגרש. מס' הקומות התת קרקעיות ייקבע בהתאם לתקן החניה שיידרש. גובה מרתפי חניה לא יעלה על 6 מ' באזורים המשמשים לפריקה וטעינה, ולא יעלה על 4 מ' ביתר שטחי המרתף, כאשר המדידה הינה מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד רצפת המרתף של אותה קומה.</p>	<p>6.10</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

איכות הסביבה	6.11
<p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>איכות האוויר:</p> <p>תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p> <p>צנרת גלויה:</p> <p>1) יש לתכנן במסגרת המבנים פירים לפינוי מזהמים.</p> <p>2) הפירים יתוכננו כחלק ארכיטקטוני של המבנה ויאפשרו, בכל קומה מקומות המבנה, התחברות לפינוי מזהמי אוויר (מנדפים, ריחות ועשן ממסעדות וכו'). כמו כן יאפשרו הפירים התחברות של צנרת שפכים שאינם סניטרים.</p> <p>רעש:</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש בלתי סביר.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>בכל תחום התכנית יאסרו השימוש, האחסנה או הטיפול בחומרים המסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך. הכל בהתאם למופיע בסעיפים 28 ו-30 להוראות תמא 134 ו-141.</p> <p>פסולת:</p> <p>1) דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: העירייה רשאית לדרוש הצבת מתקנים יעודיים לחומרים בני מיחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.</p> <p>2) המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.</p> <p>3) מומלץ לתכנן חדרי איסוף פסולת סגורים, שיהוו חלק מן המבנה. מומלץ לתכנן את החדרים עם אוורור מאולץ או מיזוג. החדרים יתוכננו בגודל מתאים למיכלי פסולת רטובה ומיכלים יעודיים להפרדת פסולת בת מחזור, קרטונים ובקבוקים.</p> <p>יש לקחת בחשבון, בתכנון הפתחים, את גובה רכבי הפינוי ושחלקם מצוידים במנוף.</p> <p>פסולת בנין:</p> <p>1) מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2) מיקום לשפיכת פסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
בניה ירוקה	6.12
בניה ירוקה תתבצע על פי הנחיות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.	
תשתיות	6.13
<p>ביוב:</p> <p>1) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.</p> <p>2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא</p>	



תפגע בצנרת ובמתקנים.

3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.

4) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי התהום.

5) היתרי בניה יוגשו להתייחסות משרד הבריאות ויכללו גם פתרון קצה לביוב.

6) לא ינתנו היתרי בניה לפני השלמת ביצוע מאסף מרכזי(רח' ויצמן לכוון מערב).

ניקוז :

1) הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

2) שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.

3) היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, עפי עקרונות בניה משמרת מים.

4) תובטח תכסית פנויה של 10% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, בכפוף לקבלת חו"ד הידרולוג לנושא פתרונות החילחול.

5) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים

המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד. היתרה במגרשי הבניה תנוקז אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.

6) תנאי למתן היתרי בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפי הנחייה זו.

מים :

תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.

טלפון ותקשורת טל"כ :

1) תוכן תכנית למערכת קווי הטלפון והתקשורת. המערכת תהיה במשק תת קרקע.

2) תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק.

3) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני התעשייה והמסחר ו/או באזורים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

גז :

1) תותר אספקת גז במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.

2) מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" בתחומי המגרשים וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.

מתקנים הנדסיים :

בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים הנדסיים.

1) כל המבנים הנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר.

2) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהיו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.

3) מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין מפורטים בהוראות התכנית.



6.13	תשתיות
	<p>תשתיות קיימות :</p> <p>לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. העתקת קוי תשתית, אם תדרש, תבוצע על חשבונו של בעל ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.</p>

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	<p>עבודות עפר :</p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>ככל שיכללו הפיתוח והבניה עפ"י תכנית זו עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>

6.15	מרתפים
	<p>1. יותר קו בנין אפס למרתף חניה בשלוש חזיתות, קו הבנין בחזית הרביעית לא יקטן מ-1 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום החזית הרביעית במגרש, לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי שיקבעו פתרונות להבטחת חלחול מי גשם.</p> <p>2. מעל לפחות 30% מהשטח הפתוח הלא מבונה שמעל תקרת החניון יהיה מילוי אדמה של 1.5 מ' לפחות לצורך נטיעת עצים.</p>

6.16	מתקנים זמניים
	<p>מבנה זמני :</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתו של בנין זמני הקשור להתארגנות באתר בניה בכל תחום המגרש בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א.1- המבנה הזמני קשור באופן ישיר לבניה המתוכננת במגרש .</p> <p>א.2- המבנה הזמני ייהרס כתנאי לאכלוס או על פי דרישת מהנדס העיר, הועדה המקומית תקבע תנאים מחייבים נוספים לפינוי המבנה.</p> <p>א.3- הוראות התכנית לא חלות בתחום קווי בנין של דרך ו/או מסילת ברזל ו/או רצועה לתכנון.</p> <p>א.4- הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לאשר הוצאת היתר למבנה התארגנות במקרים בהם שוכנעה כי הקמתו עלולה להוות מפגע או מטרד לבעלי הנכסים הגובלים, או מסיבה אחרת שתנומק ותירשם בהחלטת ועדה.</p> <p>א.5- במתן היתר בנייה זמני ישקול מהנדס הועדה מתן עדיפות לבניה בתוך קווי הבניין, טרם מתן היתר זמני מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>א.6- ייקבע תנאי בהיתר להריסת המבנה הזמני לצורך קבלת תעודת גמר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם להוראות תכנית נס/144 .	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה מאושרות ע"פ תב"ע קיימת נס/ 144 למגרשים 114-113

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שטח קרקע כולל לחישוב זכויות הבניה והתכנית	שטח בניה מירבי (במטרים רבועים)				תכנית מירבית (% מתא השטח)		גובה מבנה מירבי (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי		
					עיקרי	שירות									עיקרי		שירות
תע"י	113	5.026	5.026	9047	3016	-	10052	22115	30 (1)	80	36	9	3 (2)	(3)	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה ה 5.1	כמסומן בתשריט
תע"י	114	4.394	4.394	7909	2636	-	8788	19333								

(1) 40% לכל היותר בקומת הקרקע.

(2) 50% לכל היותר כשטח שירות, היתרה - למרתפי חניה.

תותר בנייתן של קומות מרתף חניה נוספות כשטח שירות בהתאם לתקן החניה שידרש ובאישור הועדה המקומית
 (3) יותר קו בנין אפס למרתף חניה בשלוש חזיתות, קו הבנין בחזית הרביעית לא יקטן מ- 3 מטר ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי שיקבעו פתרונות להבטחת חלחול מי גשם.

