

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0934760

נס/מק/145/א/8 מגרש 4002

מרכז

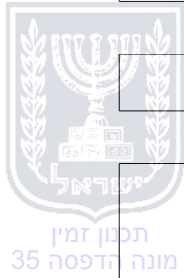
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 בפארק המדע נס ציונה התכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה עיקרים ושטחי שירות לצורך הקמת מבנה לתעסוקה, מבוקש: הגדלת תכנית, שינוי קוי בנין, שינוי חלוקת שימושים מותרים, שינוי גובה והגדלת תכנית קומת מרתף, שינוי בינוי



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

שם התכנית	שם התכנית	נס/מק/145/א/8 מגרש 4002
ומספר התכנית		

מספר התכנית	407-0934760
-------------	-------------

שטח התכנית	1.912 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (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

קואורדינאטה X

181262

קואורדינאטה Y

647504

1.5.2 תיאור מקום

רחוב פצ'ורניק פארק המדע נס ציונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3850	מוסדר	חלק		8, 25, 40

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/145 א	4002

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/23/א/4. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	6121	4338		12/08/2010
נס/1/1	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/1. וכל הוראותיה 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	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/2. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	3978	2320		27/02/1992
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 תכנית זו או תכניות מאושרות אחריה.	5231	128		20/10/2003
נס/145/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/145/א ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית זו או תכניות מאושרות אחריה	7237	4746		30/03/2016
נס/מק/1/6	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/6. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	4957			04/02/2001

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי ברוסטובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלי ברוסטובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			20/01/2022	אלי ברוסטובסקי	15: 56 24/03/2022		לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	12/06/2022	אלי ברוסטובסקי	17: 28 31/07/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/05/2022	דן פוכס	17: 20 31/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/12/2020	אלי ברוסטובסקי	12: 50 31/01/2022		לא

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	(1)		דניאל יצחקי תעשיות עץ בע"מ	ראשון לציון			03-9643028		mishael@itzhaki.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב משה בקר 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דניאל יצחקי תעשיות עץ בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9643028		mishael@itzhaki.co.il

(1) כתובת: רחוב משה בקר 11.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבלות מדינת ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי ברוסטובסקי	25838	פלג אדריכלים	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001		eli@pelleg-arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטחי בניה, הסדרת שימושים והגדרת קווי בנין והוראות בניה במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקריים ושינוי מ-3247 מ"ר ל-3630 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)

2. שינוי קווי בנין אחורי וצידיים, מ 8-מ', ל-5 מ', במגרש לפי סעיף 62א(א)(4)

3. הגדלת תכסית מותרת במגרש מ-35% ל-60% לפי סעיף 62א(א)(5)

4. הגדלת "תכסית" מרתף מ-85% ל-92% לפי סעיף 62א(א)(5)

5. שינוי קו בנין בתת הקרקע מ-3 מ ל-2.5 מ, בחזית אחת, לפי סעיף 62א(א)(4)

6. הסדרת שימושים מותרים במגרש והתרת 100% שימוש מהשטח למשרדים, תעשייה עתירת ידע ושרותים

נלווים לתעשייה עתירת ידע לפי סעיף 62א(א)(6)

7. קביעת הוראות בינוי, לפי סעיף 62א(א)(5)

8. הגדלת שטחי שרות ושינוי מ-1082 מ"ר ל-2000 מ"ר מעל הקרקע, ומ-335 מ"ר ל-600 מ"ר בתת הקרקע, לפי

סעיף 62א(א)(1)(4)

9. שינוי גובה מותר למרתף מ-2.4 מ' ל-6.7 מ' למרתף עליון ו-3 מ' למרתפים נוספים לפי סעיף 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעסוקה	4002	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר רגלי
תעסוקה	4002	זיקת הנאה למעבר רגלי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	1,912.01	100
סה"כ	1,912.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,912.01	100
סה"כ	1,912.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. 100% מהשטח לתעשייה עתירת ידע, משרדים ושירותים הנלווים לתעשייה עתירת ידע. 2. מרפאות וקופות חולים בקומות התעסוקה. 4. שטח מסחר שלא יעלה על 15% מהשטח המותר לבניה במגרש. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד שינוי בזכויות למסחר ייקבע כסטיה ניכרת. 5. חניונים. 7. מצללות, ריהוט רחוב, מבנים ומתקנים הנדסיים. לא יותרו השימושים הבאים: 1. מגורים 2. תעשייה ומלאכה הגורמת למטרד סביבתי, 3. אחסנה פתוחה וחצרות אריזה 4. פעילות עסקים שעיקר עיסוקם כולל אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. עפ"י סעיפים 5 טבלת זכויות והוראות בניה ו 6 הוראות נוספות להלן 2. מסחר שירותים בנקאיים, מסעדות, בתי קפה ומזנונים לשירות האיזור יותרו בקומת הקרקע בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעסוקה	1912	3630 (1)	2000 (2)		5097 (3)	60 (4)	52	10	3	(5)	(5)	(5)	(5)

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:

א. יותר קו בנין 0 למרתף חניה בשלוש חזיתות, קו בנין לחזית רביעית לא יקטן מ 2.5 מ וזאת בתנאי שניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות, ובתנאי שיקבעו פתרונות חילוול.

ב. שטח המסחר בכל מגרש לא יעלה על 15% מהשטח המותר לבניה במגרש, המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד.

ג. תותר בניה בתת הקרקע עד 92% משטח המגרש כל זמן שנשמרת עמידה בהוראות קו בנין לעיל.

ד. גובה מרתף עליון לא יהיה גבוה יותר מ 6.7 מ', גובה מרתפים נוספים לא יהיה גבוה מ 3.0 מ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 383 מ"ר תוספת שטח עיקרי.

(2) כולל 918 מ"ר תוספת שטחי שירות.

(3) כולל שטחי חניה של 4497 מ' וכולל 600 מ' שטחי שירות תת קרקעיים.

(4) תכסית 60% מעל הכניסה הקובעת, 92% מתחת למפלס הכניסה.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	1. הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי, רשאית לאשר יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי עמידה בקוי בנין כפי שמפורט בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) 2. היתר בניה יוצא לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחוב, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים, עמודי תאורה וכד'. הנספח יהיה כפוף אישור הועדה המקומית 3. דודים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין. קולטי השמש יכולים להיות צמודים למישור הגג בשיפוע. מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין. תותר הקמת תאים סולרים להפקת חשמל על גבי גג הבנין. 4. סוג ציפוי המבנה יהיה בהתאם לתכנית נס/מק/1/6. לא תותר צנרת גלויה בחזית הבנין. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין. 5. לא תותר התקנת מזגני חלון, לא תותר התקנת מנועים לתפעול מיזוג אויר ע"ג חזיתות המבנה, פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה. 6. תותר הקמת פרגולות בכל האזורים. תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו הזמן בניית הבנין, הפרגולות תופענה בתכנית הבקשה להיתר. 5. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. העתקת קווי תשתית, אם תידרש, בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות. 6. פתחי אוורור לא יופנו למגרשים שכנים.
6.2	חניה
	1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. תוספת חניה מעבר לתקן תיקבע כסטייה ניכרת. 2. החניה העילית תותר עד ל 20% ממקומות החניה על פי תקן החניה ותהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. יתרת החניות תהיינה תת קרקעיות. 3. תקן חניה לאופניים ייקבע בהתאם לתקן שיאושר לנושא זה. ככל שלא ייקבע תקן מאושר יהיו פתרונות החניה לאופניים בהתאם להנחיות משרד התחבורה בנושא. 4. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס העיר. ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת ההנאה למעבר בין שני המגרשים יהווה תנאי להיתר בניה
6.3	איכות הסביבה
	בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה. תכנון המבנים יהיה זיקה לחסכון באנרגיה ובמים וביעילות מקסימלית של ניצול אויר טבעי ואנרגית שמש. פסולת 1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: יוצבו מתקנים ייעודיים, רצוי במבנים סגורים, לחומרים ברי מחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.

איכות הסביבה	6.3
המתקנים יוצבו בתחום המגרש. חדרי אצירת פסולת רטובה יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנים. החדרים יהיו סגורים ומאווררים או ממוזגים. צנרת גלויה יש לתכנן במסגרת המבנים פירים לפינוי מזהמים. הפירים יתוכננו כחלק ארכיטקטוני של המבנה ויאפשרו, בכל קומה מקומות המבנה, התחברות לפינוי מזהמי אויר (מנדפים, ריחות ועשן ממסעדות וכו') כמו כן יאפשרו הפירים התחברות של צנרת שפכים שאינם סניטרים. בניה ירוקה תתבצע על פי הנחיות שיקבעו על ידי הועדה המקומית רעש בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק. ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותר כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר" איכות אויר תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.	
פסולת בניין	6.4
לא יאושר היתר אלא לפי נוהל מבטיח סילוק מסודר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005, כמפורט להלן: - קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. - הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר) - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מעורך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת	
תנאים בהליך הרישו	6.5
תנאים להגשת היתר בניה: - העברת מסמך מידע סביבתי בנוגע להשפעות הצפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים לגבי שימושים מסחריים ותעשייתיים, לאישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו. הנושאים שיכללו במסמך: מתקנים הנדסיים, פסולת, ביוב, איכות אויר, רעש, פריקה וטעינה, תפעול ואחזקה. - הבטחת העברת השפכים לשפדן. - אישור היחידה הסביבתית בעירייה. - הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני כמפורט בתכנית נס/145/א לאישור הועדה המקומית.	

6.5

תנאים בהליך הרישוי

5. הגשת תכניות כוללות לבינוי, לפיתוח ולתשתיות לשטח התכנית לאישור הועדה המקומית.
6. המצאת מסמך ממהנדס ביסוס אשר מתייחס לפוטנציאל התנזלות הקרקע ברעידת אדמה חזקה, כחלק מהחישובים הסטטיים.
7. הגשת תכנית בינוי, תכנית פיתוח ותכנית תשתיות לאישור הועדה המקומית.
8. הכנת תכנית לצרכי רישום בהתאם לתכנית נס/145א.

6.6

ניהול מי נגר

- בהתאם לתמ"א 4/ב/34 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ובתנאי שיקבעו פתרונות להבטחת חלחול מי גשם.
- אישור הידרולוג לפתרון החלחול בהתאם לתמ"א 1.

6.7

מתקנים ו/או שימושים זמניים

- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתו של בנין זמני הקשור להתארגנות באתר בניה בכל תחום המגרש בכפוף לתנאים הבאים:
1. המבנה הזמני קשור באופן ישיר לבניה המתוכננת במגרש.
 2. המבנה הזמני ייהרס כתנאי לאכלוס, הועדה המקומית תקבע תנאים מחייבים נוספים לפינוי המבנה.
 3. הוראות התכנית לא חלות בתחום קווי בנין של דרך ו/או מסילת ברזל ו/או רצועה לתכנון.
 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.
 5. במתן היתר בניה זמני ישקול מהנדס הועדה מתן עדיפות לבניה בתוך קווי הבניין, טרם מתן היתר זמני מחוץ לקווי הבניין.
 6. ייקבע תנאי בהיתר להריסת המבנה הזמני לצורך קבלת תעודת גמר.

6.8

עיצוב פיתוח ובינוי

- תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל בין היתר את הנושאים הבאים וכל הנחיה נוספת שתידרש ע"י הועדה המקומית.
1. מערך השבילים להולכי רגל ורכבי אופנים, חניית אופנים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום ה"אתר".
 2. תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
 3. פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
 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.
 10. בחזיתות המבנים הפונים לדרכים ציבוריות יובטח טיפוח גני.

6.9

בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה.

6.10

הנחיות מיוחדות

יחולו כל הוראות פרק 6 בתכנית נס/145א, למעט הוראות ששוננו או נוספו בתכנית זו.

6.11

זיקת הנאה

זיקת הנאה-

בתחום תא שטח 4002 תינתן ותרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל ותשתיות פרטיות וציבוריות, כמסומן בתשריט.
זכות המעבר תירשם בלשכת רישום המקרקעין לאחר מתן תוקף לתכנית זו, זכות המעבר תתאפשר לאחר מתן תעודת גמר.

6.12

תשתיות

לא יוצאו היתרי בניה למבנים בתחום התכנית לפני הכנת תכניות הבאות לכל תחום התכנית והבטחת ביצוען, להנחת דעת מהנדס הועדה. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

1. תכניות לביוב

(1) מערכת הביוב בתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית.

(2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

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

כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או מי תהום.

2. מים

תוכן תכניות המראה את מקור ודרך אספקת המים.

3. ניקוז

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה.

תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים. או יינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר

בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חוו"ד של גורמים מקצועיים.

4. טלפון ותקשורת הטל"כ

התשתיות יהיו במשק תת קרקעי.

טלפון

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

(2) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של הבניינים ו/או באזורים לבנייני ציבור ואזורי שצ"פ.

5. גז

(1) תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי

הגז יהיו תת קרקעיים.



תשתיות	6.12
(2) מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" בתחומי המגרשים וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין. 6. מתקנים הנדסיים. יש להביא את המבנים ההנדסיים לאישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו ובפרט כאשר הם פטורים מעמידה בקווי בניין. (1) כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר. (2) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהיו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלית הבניין והפיתוח. (3) מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים ב"הוראות התכנית". 7. לא יונחו תשתיות מחת לרצועת המתע"ן.	



גגות	6.13
דודים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. קולטי השמש יכולים להיות צמודים למישור הגג בשיפוע. מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין. תותר הקמת תאים סולאריים להפקת חשמל על גבי גגות.	
הפקעות ו/או רישום	6.14
היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם לחוק	



ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
10 שנים מיום אישור התכנית	