

18.8.96

משרד המבחנים
אגף התנדסה
נכנס
18-08-1996
מא 1996

חוקר

מחוז המרכז

**מרחב תכנון מקומי נס-ציונה
תכנית מתאר מקומית
ותכנית מפורטת מס' נס/119/1**

שינוי לתכניות מתאר מקומיות נס/1/1 ו:נס/1999/1

- 1. שם התכנית: התכנית תיקרא תכנית מפורטת נס/119/1
- 2. מסמכי התכנית: תשריט התכנית הערוך בקנ"מ 1:625. תקנון התכנית (מסמך זה).
נספח הבינוי, נספח התנועה מס' נס/001 מתאריך 20/3/95.
טבלאות האיזון והקצאות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 1/119/1
 הוחלט להמליץ להפקדה
 1/92
 בתאריך 29/1/92

- 3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו סחול כהה
- 4. שטח התכנית: 223.362 דונמים (שטחים הכלולים במסגרת תכנית מתאר אחוד וחלוקה).
- 5. תחולה: הוראותיה של התכנית יחולו בתחום גבולות מסומנים...
- 6. המקום: מחוז - המרכז
נפה - רחובות
הישוב - נס-ציונה

- 7. גושים וחלקות: הפרוט מתייחס רק לגבי החלקים הכלולים בתכנית אחוד וחלוקה
גוש 3754
חלקות: 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15
חלקי חלקות: 16, 17

משרד המבחנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 1/119/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ציונה 26.2.96
 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

- 8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה
- 9. בעלי הקרקע: בעלים שונים.
- 10. עורך התכנית: צ. שרמן ש. פוטש אדריכלים ומתכנני ערים.
- 11. מטרות התכנית: א. לקבוע את השמושים והוראות הבניה בשטחים המיועדים לספורט, נופש ובידור פרטיים.
ב. לקבוע את השמושים והוראות הבניה בשטחים המיועדים לספורט נופש ובידור ציבוריים.

ג. לקבוע הוראות בדבר הקמת איצטדיון לכדורגל עירוני.

ד. להקצות ולהתוות שטחים ~~לבנייה ולחניה~~.

ה. לקבוע הוראות בדבר חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

12. יחס לתכניות אחרות:

א. הוראות תכניות המתאר נס/1/1 על שינוייה נס/1/1999 ונס/119 יחולו בתחום התכנית במידה שאינן סותרות להוראות ~~המתאר~~.

ב. מתן תוקף לתכנית זו ינתן רק עם ~~הכללת מילוף לתכנית נס/119 (תכנית המתאר לאזור הספורט העירוני)~~.

13. בינוי ותחבורה:

תכנית בינוי ותכנית תחבורה המצורפות לתכנית מבהירים את מגמות התכנון: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בתכנית בינוי מבלי ששינויים אלה ייחשבו כשינוי לתכנית ובלבד שישמרו הוראות תכנית זו בדבר חלוקה לחלקות, אחוזי הבניה, גבהי הבניינים, וקווי הבניין המפורטים בתכנית זו. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח התחבורתי באישור משרד התחבורה ובלבד שיובטחו מספר מקומות החניה ודרכי הגישה הנובעים מן הבניי המתוכנן.

14. תכליות ושימושים:

א. במגרשים המוגדרים כאזורי ספורט בידור ונופש פרטיים (מגרשים 1 עד 6 כולל) יותרו התכליות והשימושים הבאים:

1. מגרשי ספורט מכל הסוגים, בריכות שחיה, מתקנים לשעשועי מים ומגלשות.
2. מתקני ספורט פתוחים או סגורים.
3. מבנים שיעודם לפעילויות ספורט לרבות אולמות לספורט לכל סוגיו ולפעילויות ספורט המתבצעות בפני קהל או ללא קהל.
4. מבנים למשטחי החלקה מכל סוג.
5. משטחים ומתקנים לשעשועים ובידור, לרבות משטחים המיועדים לשמוש באמצעות כלי רכב הכוללים מכוניות שעשוע זעירות וכיו"ב.
6. מתקנים לאימוני כושר, סאונות ופעילות ספורטיבית אחרת.
7. בתי קולנוע, הקרנה תלת ממדית, אולמות לשעשועים, באולינג ובידור אחר מכל סוג שהוא.
8. אולמות לשמחות, חגיגות, כינוסים ואירועים.
9. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.

10. שימושים מסחריים אפיינים לאזור ספורט, שעשועים ובידור.
11. שמחים פרטיים פתוחים ומגוננים שבילים להולכי רגל.
12. מגרשי חניה, דרכים.
13. בארות מים, מתקנים הנדסיים, מערכות תשתית.
14. מבני סמך ומבני עזר לכל התכליות המוגדרות לאזור זה.

ב. מגרשים המוגדרים כאזור ספורט צבורי
(מגרש מס' 7):

1. מתקני ספורט מכל מין וסוג.
2. איצטדיון כדורגל ומגרשים למשחקים מכל סוג שהוא.
3. מתקני אתלטיקה, מתקני ספורט ומתקני הדרכה.
4. אולמות ספורט מכל סוג.
5. בתי קפה, מסעדות, קיוסקים ומזנונים.
6. שימושים מסחריים אופייניים לאזור ספורט.
7. מבני מינהלה, משרדים ומבני סמך לכל הפעילויות המתוארות לעיל, כולל מבנים לשמוש ופעילות של אגודות ספורט.
8. מבנים לשירותים טכניים לכל הפעילויות המפורטות בסעיף זה.
9. מגרשי חניה ודרכים.

ג. במגרש לספורט ונופש ציבורי (מגרש מס' 8):

1. מוסדות ונופש עירוניים, בריכות שחיה, מתקני ספורט.
2. מבני סמך ומנהלה לצורך השימושים המתוארים לרבות בתי קפה, מסעדות, מלתחות, חדרי סאונה וכושר, מכבסה ומתקנים הנדסיים.
3. מגרשי חניה ודרכים.

15. א. הבניה במגרשים הכלולים בתכנית תותר בהתאם להוראות המפורטות להלן:

טבלת שטחים וזכויות בניה

יְעוֹר קוֹקֵץ	מְגוּר מְסוּר	מִטְרַת הַמְגוּר בִּמ"ר	מִטְרַת קוֹמוֹת או גוֹבֵה בִּמ"ר	יְעוֹר הַבְּנִיָּה	שטחי בניה			סה"כ כללי לבניה במגורש
					שטחי עיקריים		שטחי שירות	
					מכסימום בקומה במגורש	מכסימום בפרחף	מכסימום סה"כ למגורש בקומת קרקע	
אזור ספורט ציבורי	7	55880	מבנים עד 2 קומות מושבי איצטדיון עד 22 מ' גבה	(1) איצטדיון (3000 מקומות) מבני ספורט	(2) 1%	(3) 8%	(4) 9%	29%
אזור ספורט ונופש ציבורי	8	8238	2 קומות	כמפורט בסעיף תכליות ושימושים (סעי' 14 ג')	(5) 20%	(6) 3%	13% (כולל קומות עליונות)	40.03%
אזור * ספורט בידור ונופש פרטיים	1-6	לכל מגורש כמפורט לקרקע בסבלת ולא יותר מ- 12	2 קומות מעל	(7) אולמות מסחר (8) מבואות לאולמות (9) מסבחה (12) חניונים ח' מכוונות ומחסנים	3% 4.09% 2% 2.56% 1.74%	-	-	16.87%
				(10) ספורט מתקני עזר (11)	7.8% 9.19%	0.5%	1%	1.23%
					16.5%	6.5%	20.4%	40.03%
				ב %	19.63%	16%		

* ראה נספח א' - טבלת פירוט לאזור ספורט, בידור ונופש פרטיים.

ב. הערות

- (1) שטח למושבי קהל בטריבונות לא מקורות או מקורות בקרוי מרחבי קל עד כדי 50% מן השטח. השטח מחושב בהשלכה אופקית של מושבים מדורגים וכולל 3000 מקומות ישיבה וכן שטחי מלתחות, משרדי עזר, משרדי אגודות ספורט, בתי קפה, מסעדות, קיוסקים, מזנונים ושימושים מסחריים אופייניים לאזור וכיו"ב. שטחם הכולל של השטחים המסחריים יהיה בשעור 1% מסה"כ השטח העקרי המיועד לאיצטדיון (מתוך 7% המופיעים בטבלה).
- (2) לחדר מכוונות, צנרת וכיו"ב.
- (3) סה"כ שטחי מעברים מקורים, מחסנים, שטחי חניה מקורים ושטחים מקורים אחרים שאינם למטרות עקריות.
- (4) שטחים מקורים ע"י מושבי האיצטדיון (משטח מפולש בין עמודים קונסטרוקטיביים) - לא יכלל במנין שטחי השירות אלא אם נסגר בקירות לכדי חלל סגור (או אם שמש לאחד מן היעודים המפורטים בהערה 3).

- (5) שטח לחדרי מכוונות, מחסנים, חניה ומקלוט.
- (6) שטחי מקלוט, חדר מעליות, מכוונות ומחסנים.
- (7) אולמות לשמחות, בתי קולנוע, מסעדות.
- (8) מבואות לאולמות - שטח כניסה, מנהלה, משרדים, שרותים ומלתחות.
- (9) שטח המטבח אינו כולל שטח מחסנים שונים.
- (10) אולמוח ספורט, מכוני כושר, פיזיותרפיה, מלתחות שרותים, מחסני ציוד עזר לספורט, מרפאות לרפואה ספורטיבית.
- (11) חדרי מכוונות וצנרת, מחסנים טכניים, פרגולות, ארקדות, סככות הצללה.
- (12) לוועדה המקומית לתכנון ובניה נשמרת הזכות לדרוש מרתפים לצורכי חניה, אם בשלבי בניה ופתוח כל שהם לא ימצאו מקומות חניה עיליים על פני הקרקע ע"פ התקנים התקפים למקומות חניה. תוספת מרתפי חניה תחשב כשטחי שרות, תוספת זו תהיה טעונה אשור הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

ג. קוי בנין

- (1) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספחי הבינוי.
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקו 0 בהסכמה בין בעלי החלקות.
- (3) הוראות בדבר קוי בנין לא יחולו על מתקנים הנדסיים.
- (4) קוי בנין לקוי מתח חשמל שבגבולות התכנית יהיו כמסומן בתשריט ובהעדר סימון כזה ע"פ החוק והוראות חוקיות של חברת החשמל. אישור חברת החשמל למרחקים הנ"ל יהוו תנאי לקבלת היתרי בניה לכל מבנה או מתקן ספורט שיבנו בצמוד לקו החשמל.
כמו כן תותר בנית מבנים מתחת לקו מ.ג. כפוף למגבלות חברת חשמל באשר למרווח בין החוטים לבין מבנים מסוגים שונים.

16. הוראות בדבר חלוקה חדשה

החלקות הכלולות בתכנית בתחומי חלוקה חדשה (מותחמות בתכנית בקו כחול) יאוחדו ביניהן ויחולקו מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

החלוקה החדשה תירשם בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית כחלק בלתי נפרד ממנה שטחים המיועדים לצרכי ציבור הכלולים בתחומי חלוקה חדשה יירשמו כחוק ע"ש עיריית נס ציונה.
טבלת הפרשי איזון מצורפת לתכנית.

17. הפקעות לצרכי ציבור

שטחים המסומנים לצרכי ציבור שאינם כלולים בתחומי החלוקה החדשה מיועדים להפקעה וירשמו כחוק ע"ש עיריית נס ציונה.

18. איכות סביבה

1.1 שימושים מותרים

1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

1.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2.2 הוראות מיוחדות

2.1 שפכים וניקוז:

1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול האזורי.

2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז/ו/או מי תהום.

5) שפכים:

טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תוכנית ביוב כוללת לתחום התוכנית. התוכנית תבטיח את האמור בסעיף 2.1 בפרק הוראות איה"ס בתקנון תוכנית זו.

6) ניקוז:

טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאשור המשרד לאיה"ס תוכנית ניקוז כוללת לתחום התכנית.

התוכנית תטפל בכל הקשור לניקוז ברכות ומתקני מים העוברים הכלרה, חיטוי ו-או טפול אחר.

2.2 אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

2.3 אמצעים טכנולוגיים:

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים, מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה.

א. כל הפעילויות יוצרות הרעש במכנים סגורים ובמתקנים פתוחים יחויבו להבטיח עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

על פעילויות בשטחים פתוחים תוטלנה הגבלות שימוש והפעלה שימנעו מפגעי רעש לאזורי מגורים סמוכים ושימושי קרקע רגישים אחרים.

ב. הוראות לשימושים מיוחדים:

אצטדיון כדורגל: לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להכנת מסמך סביבתי על פי הנחיות המשרד לאיה"ס.

ההיתר יכלול תנאים ומגבלות למניעת מפגעים סביבתיים בכפוף לבדיקת המסמך הנ"ל ע"י המשרד.

בריכות שחיה, מתקני מים, מתקני שטשועים - וגני ארועים בשטחים פתוחים

לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להכנת מסמך סביבתי על פי הנחיות המשרד לאיה"ס.

ההיתר יכלול תנאים ומגבלות למניעת מפגעים סביבתיים בכפוף לבדיקת המסמך הנ"ל ע"י המשרד.

ג. פעילות בידור - ספורט ונופש במכנים סגורים

לא יוצע היתר בניה אלא בכפוף לדו"ח אקוסטי מפורט המציע פתרונות ואמצעים למניעת מפגעי רעש ממקורות של מערכות כריזה והגברה ומתקנים הנדסיים - מערכות מיזוג אויר וכד'.

ההיתר יכלול תנאים ומגבלות למניעת מפגעים סביבתיים בכפוף לבדיקת הדו"ח האקוסטי ע"י היחידה האזורית לאיה"ס.

(3) הוראות להיתר בניה

3.1 לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

(1) מידע ונתונים - כללי

א. יעוד שטחים עבור שימושי קרקע בכלל זה: שטחים למתקנים נילווים לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת כולל מתקני הטיפול בהם. שטחי חניה. שטח פתוח פרטי לגינון. מבני שירותים ומנהלה.

ב. חזות ועיצוב: גידור, שילוט ותאורה ועיצוב הגינון.

ג. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

(2) מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז של נס ציונה. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במרכז והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים לרבות התקנת מפרידי שומן עד ליציאת השפכים מבתי האוכל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום מרכז הספורט ודרכי סילוקה.

ד. זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות מרכז הספורט, ממקורות כגון: בתי אוכל, צליה וטיגון, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב.

ה. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: איצטדיון כדורגל, תנועת כלי רכב אל האיצטדיון בשבת, הפעלת ציוד ומתקנים של פארק המים, אירועים באולמות השמחה ומתקני הבידור.

(3) שטח התכנית גובל בשמורת נוף עיינות (כמסומן בתכנית נ/44/6 וכפי שאושר במסגרת תמ"א/8) בקשה להיתר בשטחים הגובלים בשמורה תבטיח גידור מתאים וכן יתוכננו שבילים, כבישים ומדרכות בתחומי תוכנית זו כדי להבטיח שלא תהיה פגיעה בשמורת הנוף הנ"ל.

3.2 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע, בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

3.3 כל בניה ברדיוס מגן של באר מי שתיה תבוצע בהתאם לתקנות בריאות העם. היתרי בניה למבנים ברדיוס הנ"ל יהיו חייבים באישור משרד הבריאות.

(4) שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

19. הנחיות אדריכליות

א. חומרי הבניה במבנים ובמתקנים השונים יהיו חומרים קשיחים וברי קיימא באשור מהנדס העיר כגון:

1. בטון חשוף (באזור הציבורי בלבד).
2. בטון צבוע (בצבעים אפוקסיים עמידים כגון טמה גלס או ש"ע)
3. בטון מסותת או יצוק בתכניות (קורדרוי)

4. אבן כורכר נסורה
 5. אבן לבנה מסותחת בסיתות עדין או אבן נסורה
 6. ציפוי פסיפס קרמי - "אמיק" בגווני פסטלים.
- ב. אין להשתמש בחומרי תגמיר מתכלים כמו טיח שפריץ או התזה צמנטית מכל סוג שהוא.
- ג. גגות המבנים יהיו מחופים ברעפים חרסתיים.
- שטח הגגות מחופי הרעפים לא יפחת משה"כ כ- 50% משטח הגגות.
- ד. גדרות בין חלקות ובין פונקציות ספורט שונות יבוצע בבניה ממין הקירות או בסבכות ברזל מגולבן וצבוע או ברשתות סבכה משופרות (כגון "רשתות יהודה" או ש"ע).
- כן יותר גידור בסבכות ו/או עמודים ו/או סרגלי עץ טבעי וצבוע, או בסבכות או אלמנטים פלסטיים בגוון לבן חלק.
- ה. משטחים חיצוניים מרוצפים יחופו בשלובים של אבן כורכר נסורה ואבן משתלבת.
- כמו כן יותר השימוש באבן נסורה (שיש לא מלוטש) או באריחי ריצוף מדרכה בהירים (דמויי אבן נסורה).
20. תנאים להוצאת היתרי בניה
- א. לא יוצאו היתרי בניה, אלא אם כן אושרה על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי לגבי החלקה שעליה מבוקש ההיתר, כולל הסדרי חניה לרכב פרטי ותפעולי לשביעות רצונו של מהנדס המועצה.
 - ב. על אף האמור בפסקה א' לעיל היתר לביצוע עבודות תשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, קוי מים תשתיות תקשורת וחשמל בתחומי הציירים הראשיים המסומנים להולכי רגל לא יהיה מותר בתכנית בינוי כוללת.
 - ג. היתר בניה לחלקה יותנה באישור תכנית פיתוח כוללת לגבי כל חלקה שתוכן לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ד. היתר בניה בתחומי המגרש לספורט ונופש צבורי ינתנו רק לאחר הגשת ואישור תכנית בנוי ונספח תחבורתי למגרש שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה ובמשרד התחבורה.
 - ה. תנאים נספחים להוצאת היתרי בניה יהיו כמפורט להלן:
 - 1) היתרי בניה לאולם הקיים על חלקיו השונים יותנה בהסדרת הצומת בין דרך הגישה לאזור הספורט עם דרך 4303 בפניות ימניות בלבד ע"פ תכנית שתאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה. על היזום לבצע בפועל את הסדרת הצומת הנ"ל ע"פ התכנית שתאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה קודם קבלת היתר הבניה ואישור ההפעלה של אולם השמחות.
 - 2) (א) היתרי בניה למבנים ואזורים נוספים בתחומי התכנית בכל שלב ביצוע ינתנו רק לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכנית הסדרת צומת דרך הגישה לכביש 4303 (כולל פניות שמאלה) כולל רימזור הצומת בדרך 4303 אם ידרש.

לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית דרכי הגישה בקטע מצומת 4303 - צומת שכונת טירת שלום כולל הסדרת צמתים לכל אורך הדורך, לפי שלבי ביצוע.

(ב) ביצוע בפועל של צומת 4303 - דרך הגישה לפרויקט כולל רימזור אם ידרש (בהתאם לסעיף 2א' לעיל), וביצוע בפועל של דרך הגישה מצומת 4303 עד צומת טירת שלום כולל הסדרת הצמתים לכל אורכו (בהתאם לסעיף 2א' לעיל), יהווה תנאי למתן תעודת גמר ו/או איכלוס.

21. תחבורה חניה ותנועת הולכי רגל

- א. הנספח התחבורתי המצורף לתוכנית זו כולל פרוגרמת שטחים מפורטת לשימושי קרקע - פרוגרמה זו הינה עקרונית בלבד והיחסים בין מרכיביה יכולים להשתנות, ובלבד שינתנו פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה.
 - ב. ביצוע חניונים יתואם לשלבי הביצוע והבניה בתחום התכנית. ביצוע הבניה כמתבקש מטבלת זכויות הבניה יהיה כפוף לתכנון וביצוע השלמת מקומות החניה. הקמת חניונים במבנים לא תחשב באחוזי הבניה; (שטחים אלה יחושבו כשטחים משניים כהגדרתם בחוק). חניונים תת קרקעיים ניתן להקים בתחום קוי הבנין.
 - ג. צירים ראשיים לתנועת הולכי רגל יבוצעו באופן שניתן להשתמש בהם כדרכי שירות; מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיה רשאי להורות בדבר הגבלת השמוש ברכב בתחום השכילים, לרבות שעות ההגבלה והאמצעים שינקטו להבטחת הגבלת השמוש.
 - ד. צירי תנועה להולכי רגל בתחומי המגרשים 2 - 6 יאפשרו תנועה חופשית בין החלקות. בתחום הצירים הנ"ל לא תותר כל בניה למעט מערכות תשתית.
- הצירים הנ"ל לא יגודרו ויאפשרו תנועה חופשית בין החלקות, להבטחת סעיף זה ירשמו הערות באשר לזיקת הנאה מתאימות אצל רשם המקרקעין.
- ה. צירי התנועה להולכי רגל הכלולים במגרש מס' 6 יאפשרו גישה חופשית למגרש מס' 9 (חלקת הבאר).
- להבטחת סעיף זה תרשם הערה באשר לזיקת הנאה מתאימה אצל רשם המקרקעין.

22. היטל השבחה

היטלי השבחה יוטלו וישולכו בהתאם להוראות החוק.

23. משך הביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים ממתן תוקף לה.

נספח א'

**טבלת פירוט לאזור ספורט בידור וגופש פרטיים
(סה"כ שטח 111380 מ"ר)**

הערות	שטח בניה לבנייני שדות	שטחי בניה נקריים ** (מחושבים ב% ממון כלל השטח)	שטח קרקע	יעוד קרקע
לשטחי שירות ראה סעיף שטחי חניונים, חדרי מכוונות וכיו"ב				אזור אולמות לשמחות
		111380 X 4.09% = 4555 מ"ר		אולמות
		111380 X 2.56% = 2847 מ"ר	33790 מ"ר	מבואות
		111380 X 1.74% = 1936 מ"ר		מטבחים
		111380 X 2.05% = 2278 מ"ר	5695 מ"ר	מסחר
יתרת שטח החניה: 18792 מ"ר - 17150 מ"ר = 1642 מ"ר	16.07 X 111380 = 18792 מ"ר	-	35950 מ"ר	חניונים
בחניה על הקרקע שאינה מקורה				
לשטח קרקע ראה יתר שימושי הקרקע, יעודים אלה נכללים בהם.	1.23% X 111380 = 1367 מ"ר	-	-	חדרי מכוונות ומחסנים
יתר השטחים לאמר: 10245 - 26300 = 16055 מ"ר		111380 X 9.19% = 10245 מ"ר	26300 מ"ר	ספורט עצמי
שטח מגרשי ספורט פתוחים מיני גולף, בריכות שחיה משטחי משחקים וכיו"ב.				
שטחי קשר גינון ומעברים בין כל הפונקציות של הקומפלקס.			9645 מ"ר	שפ"פ כולל שבילים מעברים ראשיים, שדות הולכי רגל וכיו"ב
			111380 מ"ר	סה"כ

חתימות:

..... יוזם התכנית

שרמן פוטש אדריכלים בע"מ
ת"א רח' פרנקל שוח' 7 62961
טל: 03-5462527/9

..... עורכי התכנית

..... תאריך

20/3/95 : מעודכן	31/1/94 : מעודכן
21/5/95 : מעודכן	11/5/94 : מעודכן
30/7/95 : מעודכן	31/5/94 : מעודכן
1996 מאי : מעודכן	27/9/94 : מעודכן
	21/1094 : מעודכן
	27/2/95 : מעודכן

נס 022/תקנון