

4-11861

תאריך: מאי 2000

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
חלטת הועדה המחוזית משנת 2000/7/5  
מתכנת המחוז  
תאריך: 8.8.00

מחוז המרכז

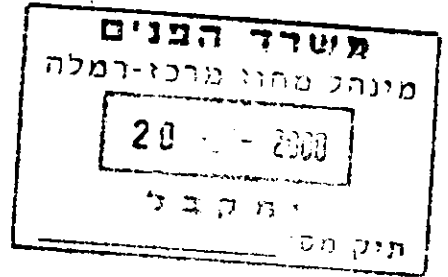
מרחב תכנון מקומי נס - ציונה

תכנית מתאר ומפורטת מס' נס/120

שינוי לתכנית מתאר מס' נס/1/1 ו-נס/2/1

תכנית איחוד וחלוקה ללא חסכמת בעלים

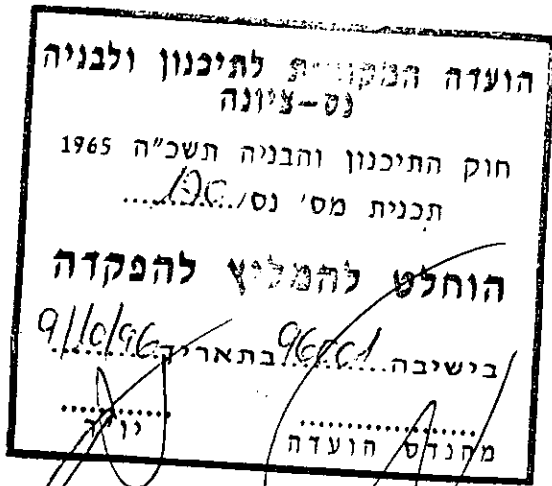
1. אמוס זמא
2. אורנה פרילינג
3. אבי סמל
4. סאליק צמח
5. אסתר סמל
6. לוי יוא סמל



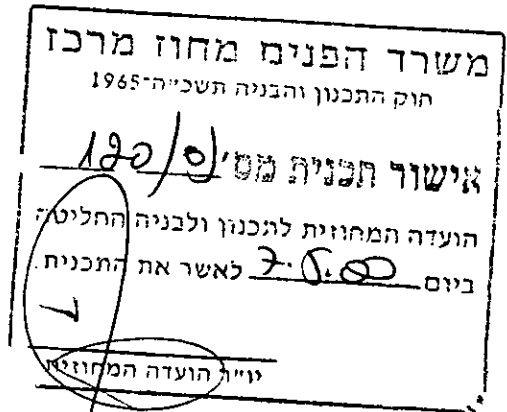
צ. השמשוני  
אדווקט ותיכנון (1980) בע"מ  
אבן גבירול 44 ת"א  
טל. 6968878, 695514  
חתימת המתכנן

חתימת בעלי הקרקע  
(בעלי חלקה 12)

חתימת יוזם התכנית



חתימת הועדה המקומית



חתימות הועדה המחוזית

הפקדה: י.פ.: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ עמוד: \_\_\_\_\_ עיתונים: \_\_\_\_\_  
אישור: י.פ.: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ עמוד: \_\_\_\_\_

מרחב תכנון מקומי - נס ציונה

מרחב תכנון מחוזי - המרכז

תכנית מתאר ומפורטת מס' 120/נס

שינוי לתכנית מתאר מס' 1/1/נס ו-2/1/נס

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1.0 פרק א'

1.1 מרחב תכנון מחוזי: המרכז

1.2 נפה : רחובות

1.3 מרחב תכנון מקומי: נס ציונה

1.4 שם התכנית : תכנית זו תקרא מס' 120/נס שינוי לתכנית מתאר מס' 1/1/נס ו-2/1/נס.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.0 פרק ב'

2.1 תחום התכנית: והתכנית נילוכים השטחים לפי הפירוט הבא:

גוש מס'	חלקות שלמות	חלקי חלקות
3844	75	83
3845		288
3846	8,10,11,12	5,6,7,9
3638		50
4546		53

2.2 מיקום התכנית:

2.2.1 גבולות התכנית: צפון: רח' חיל השריון  
דרום: רח' עמק השושנים ושכונת סלע  
מזרח: בית ספר "שקד" ונווה ניר  
מערב: שטח חקלאי

2.3 גבול התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2.4 שטח התכנית : כ-135 דונם.

2.5 יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - נס ציונה.

2.6 מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - נס ציונה.

2.7 בעל הקרקע : שונים.

2.8 המתכנן : צ.השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ  
רח' אבן-גבירול 44 ת"א טל': 6957514

2.9 מסמכי התכנית : א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט יעודי הקרקע ערוך בק.מ 1:1250 (להלן "תשריט").

ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ 1:1250.

ד. נספח תנועה מחייב ערוך בק.מ 1:1250.

ה. נספח ניקוז וביוב מנחה.

ו. לוח הקצאות וטבלאות איזון.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

השדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס - ציונה

3.0 פרק ג'

3.1 יחס לתכניות:

(א) בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות או מפורטות החלות על השטח, תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

3.2 מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע לשימושים הבאים: מגורים מסחר, אזור ספורט ונופש מיוחד (קאונטרי קלאב), דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשי למוסדות הציבור.
- (ב) קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה והוקאות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- (ג) קביעת הוראות בניה.

3.3 תחולתם של מסמכי התכנית:

במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יהי סדר העדיפות בין מסמכי התכנית כדלהלן:  
א. הוראות התכנית  
ב. תשריט  
ג. נספחים

3.4 נספחים מנחים ומחייבים

3.4.1 נספח בינוי מנחה

הוועדה המקומית והא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי למעט: גובה מבנים, קוי בנין, כמות יח"ד, זכויות בניה, ובתנאי שישמרו רוח הבינוי ועקרונות ותכנון.

3.4.2 נספח תנועה נחייב

נספח התנועה הוא נחייב. יותרו שינויים בנספח הנ"ל: ובתנאי ששינוי בתוואי מערכת הדרכים ייגשה באישור יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, ללא צויד בהבאת התכנית לדיון בוועדה. שינויים אלה לא יהוו שינוי לתכנית.

3.4.3 נספח תיעול וביוב מנחה

נספח תיעול וביוב מנחה בליד. יותרו שינויים בנספח הנ"ל בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. שינויים אלה לא יהוו שינוי לתכנית.

4.0 פרק ד'

4.1 רשימת האזורים השימושים והתכליות:

4.1.0 שימוש בקרקע ובמבנים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים ותכליות המופיעים ברשימת השימושים והתכליות לגבי הקרקע או הבנין בתכנית זו.

4.1.1 רשימת תכליות

4.1.1.1 אזור מגורים א'

- מסומן בתשריט בצבע כתום.
- באזור זה יותרו התכליות הבאות:
  - (1) מגורים
  - (2) במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה והובי,
  - מטבחון ושירותים.
  - (3) עלית גג.
  - (4) חניות כולל חניות מקורות.
  - (5) חדר משק, כשטח שירות ובתנאי שיבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין.
  - (6) מתקנים טכניים ומערכות תשתית.

4.1.1.2 אזור מגורים ב'

- מסומן בתשריט בצבע תכלת.
- באזור זה יותרו התכליות הבאות:
  - (1) בקומות: דירות מגורים, מבואות קומתיים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים.
  - (2) במרתפים: מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין לשימוש דיירי הבנין, חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים טכניים והנדסיים.
  - (3) בקומת הקרקע: לובי כניסה, מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים, תותר הצמדת חצר פרטית.
  - (4) בקומת גג: חדרי על הגג - חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה, מתקנים טכניים ומנדסיים.

#### 4.1.1.3 אזור למסחר

- מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם אפור.  
באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (1) חנויות למסחר קמעונאי. לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי, לא תותר אחסנה פתוחה וחצרות אריזה.
  - (2) משרדים, מרפאות, מעבדות, בית ריפאים, מכוניים, בתי מרקחת.
  - (3) שרותים בנקאיים ופיננסיים כגון בנקים, חברות ביטוח-סוכנויות.
  - (4) מסיגדות ובתי קפה, מזנונים.
  - (5) חנויות לשרותים אישיים.
  - (6) שטחי חניה.
  - (7) מרכז חלוקת דואר.
  - (8) קומה טכנית.

#### 4.1.1.4 אזור ספורט ונופש מיוחד

- מסומן בתשריט בצבע בקווים אלכסוניים בצבע חום וירוק לסרוגין. באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (1) קאנטרי קלאב.
  - (2) שטחי ומתקני ספורט.
  - (3) בריכוז שחיה ומתקנים נלווים, כולל אפשרות לקירוי הבריכה.
  - (4) אולמות ספורט.
  - (5) דרכים ושיחי חניה כולל מרתפי חניה.
  - (6) פיתוח סביבתי.
  - (7) מבני ציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1.6.

#### 4.1.1.5 שטח ציבורי פתוח

- מסומן בתשריט בצבע ירוק.  
באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (1) גנים וחורשות.
  - (2) מגרשי משחקים לרבות כיכרות ורחבות.
  - (3) שבילים להולכי רגל.
  - (4) מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
  - (5) מגרשי ספורט.
  - (6) מקלטים ושירותי חירום צבוריים תת קרקעיים.
  - (7) זכות מעבר לציבור.
  - (8) תחנות טרנספורמציה.

#### 4.1.1.6 שטח לבניני ציבור

- מסומן בתשריט בצבע חום.  
באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (1) מוסדות ומבני חינוך באישור הועדה המקומית.
  - (2) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים באישור הועדה המקומית.
  - (3) מוסדות בריאות באישור הועדה המקומית.
  - (4) מוסדות דת באישור הועדה המקומית.
  - (5) מגרשי חניה באישור הועדה המקומית.
  - (6) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים, מבנים הנדסיים כולל חדרי טרנספורמציה, מתקנים לגז, חשמל, מים, טלפון, טל"כ וכדומה.
  - (7) בית אבות באישור הועדה המקומית.

#### 4.1.1.7 אזור לדרכים

- מסומן בתשריט בצבע: דרכים חדשות - אדום, דרכים קיימות - חום, דרך משולבת - קווים אלכסוניים אדום - ירוק לסרוגין.  
באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (1) דרכים וקווי תשתית.
  - (2) תמרורים ורמזורים.
  - (3) תחנות להעלאת והורדת נוסעים.
  - (4) מפרצי חניה וחנויות.
  - (5) פיתוח סביבתי.

הועדה המקומית לתכנון וניהול  
נס-ציונה

4.2 הוראות בניה

4.2.1 הוראות כלליות

4.2.1.1 קווי בנין ומרווחים

(א) קו בנין לאלמנטי פיתוח ומבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י המופיע בתכנית פיתוח - תותר בנייתם מחוץ לקווי הבנין המותרים באישור מהנדס העיר.

4.2.1.2 חניה

(א) מס' מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא קטן מהתקן המופיע בטבלאות החניה שבנספח התנועה.  
(ב) במקרה של דרך גישה משותפת לשני מגרשים או יותר תבוצע דרך הגישה במלוא רוחבה גם אם יבנה בנין אחד בשלב הראשון.  
(ג) תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת כל המגרשים והשותפים לדרך הגישה.  
(ד) לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מרח' השריון, רח' עמק השושנים ורח' מס' 8.  
(ה) החניה העילית תהיה מסוג: "חנית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה

4.2.1.3 תכסית

(א) תכסית הבנין ושטחי החניה העיליים לא יעלו על 70% משטח המגרש. 30% משטח המגרש יוקצה לגינון.  
(ב) למרות האמור בסעיף (א), במגרשים מס' 303/2 - 301, יוקצה לפחות 20% משטח המגרש לגינון במיקום מתאים.

4.2.2 הוראות בניה לאזור מגורים ב'

4.2.2.1 שטחים: (א) תותר הקמת מחסן דירתו אחד ליה"ד בשטח של עד: 6 מ"ר.  
(ב) תותר הקמת מחסן משותף אחד לבנין בשטח של עד: 18 מ"ר.

4.2.2.2 מרתפים

הקמת מרתפים תותר בהתאם להוראת התכנית נס/2/1 ובתנאים הבאים:  
(א) ינתן פתרון לחלחול מי נגר עיכוי.  
(ב) מפלס תקרת קומת המרתף לא יעלה על: 1.0 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו.  
(ג) בכל האזורים תותר קומת מרתף אחת בלבד.

4.2.2.3 גגות: (א) מתקנים הנדסיים על גגות:

(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, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.  
(ב) גמר גגות:  
(1) מגורים א' - לפחות 75% משטח הגג יכוסה בגגות רעפים בשיפועים שבין 20 ל:30 מעלות. גובהו של רכס גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ' מדוד ממפלס 0.00 של הבנין.

4.2.2.4 חזיתות הבניינים:

(א) סוג ציפוי - מגורים א' - יצופו בטיח אקרילי לבן או אפוקסי לבן. שאר האזורים - יצופו בציפוי קשיח (פסיפס במידות 6/6 ס"מ, אבן נסורה וכד').

(ב) צנרת גלויה

(1) לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.  
(2) תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.

(ג) מזגנים ומיזוג אויר

(1) לא תותר התקנת מזגני חלון.  
(2) לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.  
(3) פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.

(ד) פרגולות

(1) תותר הקמת פרגולות באזור מגורים א'.  
(2) באזור מגורים "ב" תותר בנית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן בנית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.  
(3) תותר הקמת פרגולות באזורים: ש.צ.פ, אזור ספורט ונופש מיוחד, ואזור לבניני ציבור - כחלק מתכנית הפיתוח שאושר לכל מגרש.

- 4.2.2.5 חדרים על הגג  
 באזור מגורים ב' - במגרשים מס' 301-304 - תותר בניה של חדרים על הגג בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיו כחלק משטחי הבניה המותרים ובתנאים הבאים:  
 (1) חדר זה יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו והכניסה אליו תהיה מתוך הדירה בלבד.  
 (2) חדרים על הגג בבתי משותפים ישתלבו בעיצוב הכללי של הבנין ויבנו בצמוד לגרעין הבנין ומסביבו בזמן בניית הבנין.  
 (3) חדרים על הגג יבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקונטור מעקה הגג של הקומה מתחתיו.  
 (4) באזור מגורים א' תותר הקמת עלית גג בתוך חלל הגג כחלק משטחי הבניה המותרים. לא תותר בנית חדרים על הגג.

- 4.2.2.6 מרפסות לא מקורות  
 (א) בחזיתות הבנינים באזור מגורים ב' יש לתכנן מרפסות לא מקורות ששטחן - כל אחת מהן לא יפחת מ-7 מ"ר נטו.  
 (ב) יש לשלב המרפסות הנ"ל בעיצוב חזית הבנין באופן שתיווצר המשכיות בין המרפסות השונות.

- 4.2.2.7 סככות חניה  
 באזור מגורים א' תותר בנית סככות חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0, וזאת בתנאי הגשת תכנית בינוי לסככות חניה לרה"ב שלם ואישורה ע"י מהנדס העיר.

4.2.3 הוראות לתשתית

- 4.2.3.1 כללי  
 (א) תכנית התשתיות תוגש על רקע תכנית הפיתוח והכבישים עפ"י ההנחיות המופיעות בסעיף 4.4.  
 (ב) כל מערכות התשתית (יבשות ורטובות) תהיינה תת קרקעיות.

- 4.2.3.2 ביוב וניקוז  
 (א) כל בנין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב.  
 (ב) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסן המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים. אזור למסחר: טרם הוצאת היתר בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תיאור מכוונט של הפעילות, מערך תשתיות, מתקנים הנדסיים ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. היתר הבניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה. יובטחו פתרונות נפרדים (תשתיות, סילוק פסולת וביוב) לאזור המסחר ולאזורי המגורים.  
 (ד) מערכות הביוב והתיעול יבוצעו עפ"י תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
 (ה) במגרשים מס' 303, 303/1 תותר העברת מערכות ביוב ניקוז ותיעול. תותר זכות מעבר לצורך תחזוקת המערכות.

- 4.2.3.3 מים  
 (א) חיבור רשת המים השכונתית לרשת המים העירונית יעשה בתיאום עם מהנדס העיר.

- 4.2.3.4 חשמל:  
 (א) בניה בקירבת קווי חשמל עיליים.

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנוכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים  
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים, כבלים מבודדים וכבלים אוויריים  
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')  
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')  
 21.0 מ'  
 11.0 מ'  
 5.0 מ'  
 1.5 מ'  
 במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.  
 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת חשמל.  
 (ב) בניה בקירבת קווי חשמל תת-קרקעיים.  
 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.  
 מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ-1.0 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מח"ח.  
 (ג) תחנות טרנספורמציה  
 בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה. במידה שימוקמו במגרשי מגורים יהיו מבני התחנות תת קרקעיים ומחוץ לגבולות הבנין. במידה שימוקמו בש.צ.פ. ו/או באזור לבניני צבור יהיו מבני התחנות תת קרקעיים הכל עפ"י תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

4.2.3.5 טלפון: (א) תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק  
(ב) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בניני המגורים ו/או באזורים לבניני ציבור ואזורי ש.צ.פ.

4.2.3.6 גז: (א) תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים הממוקמים בשטח "ש.צ.פ." צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.  
(ב) מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע "בתכנית התשתיות" וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לענין.

4.2.3.7 מבנים לתשתית  
(א) כל מיבני התשתית יצופו בציפוי מסוג הבנינים או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר.  
(ב) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.  
(ג) מתקני תשתית תת-קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים "בהוראות התכנית".

#### 4.2.4 תוראות כלליות לאיכות חלבינה:

4.2.4.1 כללי: (א) בתחום התוכנית יותרו שימושיט שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

4.2.4.2 פסולת (א) דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיהזור ומתקני זחיטה, הכל כפוף לכמות הפסולת הצפויה וסוגיה.  
המתקנים יוצבו בתחומי והגושים, ו/או בתחום מגרשים ציבוריים עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.

4.2.4.3 רעש (א) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במגבלס רעש המהוארים כדין לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר".

4.2.4.4 איכות אויר (א) תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

4.2.4.5 פסולת בנין (א) מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשד לאיכות הסביבה.  
(ב) מיקום לשפיכת פסולת בנין ייקבע בתאום עם מהנדס "הרשות" והמשד לאיכות הסביבה.

#### 4.3 תכניות

4.3.1 כללי: (א) תכניות כוללות לכל תחום התכנית כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתרי בניה:  
(1) תכנית בינוי  
(2) תכנית פיתוח  
(3) תכנית תשתיות

4.3.2 "תכנית בינוי" - תכנית בינוי תוגש בק.מ. 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים:  
(א) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.  
(ב) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ולהולכי רגל.  
(ג) רשימת חומרי גמר של הבנינים כולל סוגים וגוונים.  
(ד) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.

4.3.3 "תכנית פיתוח" - תכנית הפיתוח תוגש בק.מ. 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:  
(א) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר".  
(ב) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.  
(ג) פתרונות פינוי אשפה, וגזם, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.  
(ד) צוברי גז, "ומבני תשתית".  
(ה) תאורה כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.  
(ו) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.  
(ז) תכנית שתילה ונוף.  
(ח) רשימת חומרי גמר כולל סוגים וגוונים.

המטה המקומי לתכנון ולבניה  
נט-פיונה

- 4.3.4 "תכנית תשתית": - תכנית התשתית תוגש בק.מ. 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים (התכנית תוגש לכל תחום התכנית הראשית):
- (א) מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
  - (ב) צוברי גז.
  - (ג) תאורה.
  - (ד) ניקוז - כולל טיפול במניעת נגר עילי במגרשים.
  - (ה) חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
  - (ו) מיבני תשתית.

5.0 פרק ה

5.1 תנאים להוצאת ויתר בניה

- לא ינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:
- (א) הגשת התכנית עפ"י סעיף 4.4 לאישור מהנדס העיר כאשר התכנית יהיו:
    - (1) תכנית בינוי
    - (2) תכנית פיתוח
    - (3) תכנית תשתית
  - (ב) אישור הועדה המקומית לתשריט איחוד וחלוקה אנליטי לכל תחום התכנית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה לכל המגרשים בתחום התכנית.
  - (ג) אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום יהווה תנאי להוצאת ויתר בניה לכל המגרשים בתחום התכנית כולה.
  - (ד) לא ינתנו היתרי בניה באזור ספורט ונופש מיוחד אלא אם אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח ביחס לאזור זה, לאזור המסחרי ולש.צ.פ. הסמוך אליו.
  - (ה) היתר בניה למגרשים מס' 501, 601, ינתן בתנאי הגשת מסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית של המשרד לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
  - המסמך יכלול תאור מפורט של הפעילויות המבוקשות והפרוונות המוצעים למניעת מטרדים סביבתיים.
  - (ו) מתן היתרי בניה יותנה בהתאמה לרשת הניקוז העירונית והשכונתית כולל הצגת פתרונות לחלחול נגר עילי.
  - (ז) לא ינתנו היתרי בניה לשלישי האחרון של יח"ד בחלקה 12, אלא לאחר החילת בנית השטח המיועד לטפורט ונופש מיוחד, ע"י בעלי חלקה 12 או מטעמם.

5.2 מערכת הדרכים

מערכת הדרכים תבוצע עפ"י המופיע בנספח התחבורה בד בבד עם התקדמות הבניה.

5.3 איהיד וחלוקה

- (א) החלקות במיתחמים המוגדרים בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה, תאוחדנה ותחולקנה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ותרשמנה לפי סעיף 125 לחוק.
- (ב) הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות רישום התכנית, לרבות מדידה, שמאויות עורכי דין וכיו"ב ולהטילן על הבעלים מכח סעיף 69 (12) לחוק הוראת סעיף זה לא תחול על חלקה מס' 12.

5.4 רישום בעלות בשטחי ציבור

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים, ירשמו כחוק ע"ש עיריית נס ציונה.

5.5 עתיקות

היות שהאתר הינו אתר מוכרז, הטעון בדיקת רשות העתיקות, על המבצע/יזם חובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות וזאת לפני מתן היתר בניה.

5.6 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

5.7 שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יחולק ל-3 שלבים. בכל שלב יבנו שליש מיחידות הדיור ויבוצעו המטלות כמפורט להלן:

(א) שלב א:

- I. כללי: טרם הוצאת היתרי בניה לשליש הראשון של יח"ד תבוצענה המטלות הבאות:
  - יוחל בביצוע תשתיות תת-קרקעיות בכבישים מס' 4,3,2 ובכביש מס' 8 בקטע שבין כביש מס' 1 וכביש מס' 2.
  - יוחל בביצוע תשתיות ופיתוח במגרשים מס': 504, 503, 504/1, 504/2, 507.

(ב) שלב ב:

I. כללי:

- לא יוצאו היתרי בניה לשלב ב' עד לסיום סלילת הכבישים וביצוע שצ"פים של שלב א' טרם הוצאת היתרי בניה לשליש השני של יח"ד תבוצענה המטלות הבאות:
  - ביצוע תשתיות לכביש מס' 8 בקטע שנותר משלב א' דהיינו מכביש מס' 2 דרומה עד לגבול התכנית.
  - יוחל בביצוע הרחבת רח' השריון בתחום הכלול בגבולות התכנית.
  - יוחל בביצוע תשתיות ופיתוח במגרש מס': 506, 505, 502.

(ג) שלב ג:

I. כללי:

- לא יוצאו היתרי בניה לשליש האחרון של יח"ד עד לגמר ביצוע סלילת הכבישים וביצוע שצ"פים של שלב ב'.
- בשלב זה יבוצעו כבישים תשתיות ופיתוח לשאר המגרשים בתחום התכנית.



**5.8 ביצוע התכנית**  
 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**6.0 זכויות הבניה**

**6.1 טבלת זכויות הבניה - ריכוז דרישות:**

ת.ע.ר.ת	מס' יח"ד		שטחים מירביים				מספר קומות מירבי לבנין	שטח מגרש מ"ר במ"ר	מספר מגרש	אזור (גוון בתשריט)	
	אזור	מגרש	מעל מפלס 0.00		מתחת מפלס 0.00						
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(א)	26	2	ליח"ד: 50	—	ליח"ד: 195 + 25 + 30	ליח"ד: 195	2	600	401-402 404-410	מגורים א' (כתום)	
(ב)		8			לסככת חניה	כולל עליית גג	40	1900	403		
(א)	592	18	—	—	1035	1980	ק.ק. + 4 או 5 קומות	50	1400	301, 301/1 302, 302/2 303, 303/1 303/2	מגורים ב' (תכלת)
(ב)		46	—	—	2630	5060	ק.ק. + 4 או 5 קומות	50	2500	304	
(ג)		27	1800	—	1460	2920	ק.ק. + 7 קומות	40	1800	101/1, 101/2	
		21	1800	—	1125	2250				102/1	
		25	1800	—	1410	2820				102/2, 103/1	
(ד)		26	1800	—	1570	3135				103/2	
		25	1800	—	1325	2645				104/1	
		12	1800	—	625	1250				104/2	
(ה)		26	1700	—	1430	2860		1700	105, 105/1		
		26	1700	—	1430	2860			106, 106/1		
		22	1700	—	1210	2420			107, 107/1		
(ו)		26	1700	—	1430	2860			108		
		26	1700	—	1430	2860			108/1, 109		
		6	600	—	335	670		600	110		
<b>סה"כ יח"ד בתחום התכנית: 618</b>											
(א)			40%	—	30%	120%	3	40	500	202-207	מבני ציבור (תחום תחום חום)
(ב)			600	—	350	1200	2			601	אזור למסחר (אפור)
(ב)			100	250	600	250	1			501	אזור ספורט ונופש מיוחד (קורי אלכסון תום-ירוק)
ש.צ.פ. (ירוק) חבניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות ולא תעלה על 5% משטח המגרש											

**6.1.1 הערות לטבלת זכויות הבניה**

(א) קווי בנין מעל מפלס 0.00 יהיו כמסומן בתשריט.

(ב) קווי בנין למרתפים יהיו כדלהלן:

באזורי מגורים, באזור ספורט ונופש מיוחד ובאזור למבני ציבור - בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט. באזורי מגורים ב' - למרתפי חניה - ובשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים כגבולות המגרש מותנה בפתרון להחזרת מי נגר עילי. באזור למסחר תותר הקמת קומה טכנית, כקומת מרתף, בקונטור הקומה שמעליה.

(ג) עד 20% ממספר יחידות הדיור באזור מגורים ב' יהיו בשטח עיקרי של עד 85 מ"ר ליח"ד.

(ד) תותר בניית יח"ד בקומת קרקע.

- (ה) תכסית הקומה ה-7 (עיקרי + שרות) באזור מגורים ב' לא תעלה על 75% משטח הקומה ה-6.
- (ו) במיזדה ותבנה הקומה ה-5 במגרשים מס' 301-304 לא תעלה תכסית הקומה העליונה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
- (ז) במגרש מס' 304 יותר לבנות עד 3 בניינים בתחום המגרש.

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה**

**33-111111**

SHEMUEL ROSENBERG

REAL ESTATE VALUER  
CIVIL ENGINEER

3 BELKIND ST. TEL-AVIV 62154

החלטה הועדה המחוזית משנת 2000 מס' 2500

תכנית המחוז

טלפון: 6021085

פקס: 5468894

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין  
מהנדס בנין

רח' בלקינד 3, תל-אביב 62154

**תשרד הבנים**

מינהל מחוז מרכז-רמלה

20-07-2000

י ת ק ב י

תיק מס'

תאריך: 16.3.2000

מספר: 50628 א

הועד השטח: 3846, 3844, 3846  
ל-3 ציונה

חוק התיכנון והבניה הע"מ 1965

תכנית מס' 120/נס

תכנית מתאר מפורטת נס/120

נספח עקרונות שומה, לוח הקצאות וטבלת

עדכון על פי מכתב הועדה המקומית לתכנון ולבנין

מיום 7.3.2000

להפקת

בשייח... בתאריך

מחלק הועדה

1. מטרת חוות הדעת

1.1 תכנית מתאר ומפורטת מס' נס/120 הנדונה (להלן "התכנית"), כוללת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים - מתחם מערבי ומתחם דרום-מזרחי.

1.2 נתבקשתי על ידי מדור תכנון עיר באגף ההנדסה של עיריית נס ציונה להכין לוחות הקצאות וטבלת איזון לשני המתחמים.

2. פרטי התכנית

2.1 התכנית חלה על שטח של כ- 126 דונם ומשתרע על שטחים 3638, 3844, 3846, 4546 בנס ציונה.

אישור תכנית מס' 120/נס  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הע"מ  
ביום 7.5.00

גבולות התכנית:  
מצפון - רחוב חיל השריון.  
מדרום - רחוב עמק השושנים ושכונת סלע.  
ממזרח - בית ספר "שקד" ונוה ניר.  
ממערב - שטח חקלאי.

2.2 מטרת התכנית הינה לשנות את היעוד מקרקע מסחר, קאנטרי קלאב, דרכים, שטחים ציבוריים למוסדות ציבור.

2.3 התכנית קובעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שהם נשוא לוחות הקצאות וטבלת איזון שהוכנו על ידי.

3. פרטי התכנית לגבי המתחם המערבי לאיחוד וחלוקה

3.1 למתחם צורה אי רגולרית. רוב שטחו הינו בצורה קרובה למשולש שלצלעו הקצרה חזית צפונית לרחוב חיל השריון. יתרת השטח הינה רצועה צרה בצורת זווית ישרה בגבול הצפון מזרחי של התכנית.

3.2 המתחם כולל את חלקות 8, 10 בשלמות וחלק מחלקות 5, 6, 7, 9 בגוש 3846. שטח המתחם - 40,519 מ"ר.

- 2 -

- 3.3 היעוד במצב קודם - כמפורט בטבלאות ההקצאה המצ"ב.
- 3.4 שטח חלקי החלקות הכלולות במתחם ושטחי המגרשים מתבססים על תכניות מדידה שנמסרו לי.
- 3.5 במתחם - 9 בנייני מגורים (אזור מגורים ב').
- 3.6 תאור בנייני המגורים (כולל שטחי המגרשים, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה) מפורט בתקנון התכנית ובטבלת ההקצאה המצ"ב.
- 3.7 מהחלקות הכלולות במתחם לא הופרש לצרכי ציבור (לפחות מתקופת ההסדר) לכן לא נערך שיחזור.
4. פרטי התכנית לגבי המתחם הדרום-מזרחי לאיחוד וחלוקה
- 4.1 למתחם צורה אי רגולרית. רוב שטחו הינו בצורה קרובה למשולש בגבול הדרומי של התכנית. יתרת השטח הינה רצועה מלבנית צרה בגבול המזרחי של התכנית.
- 4.2 המתחם כולל את חלקה 75 בגוש 3844 ואת חלקה 11 בגוש 3856. שטח המתחם - 8,386 מ"ר.
- 4.3 הבעלות בכל המיתחם - פרטית. היעוד המקורי בחלקה 11 - דרכים ושצ"פ. לכן אין היא מקנה זכויות בניה במצב החדש. היעוד המקורי בחלקה 75 - דרכים וחקלאי. לכן היא מקנה זכויות בניה במצב החדש.
- 4.4 שטחי המגרשים הכלולים במתחם מתבססים על תכניות מדידה שנמסרו לי.
- 4.5 במתחם מגרש בניה אחד (אזור מגורים ב').
- 4.6 תאור בניין המגורים (כולל שטח המגרש, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה) מפורט בתקנון התכנית ובטבלת ההקצאה המצ"ב.
- 4.7 מחלקה 75 הכלולה במתחם הופרש בעבר לצרכי ציבור, לכן נערך שחזור על פי תחשיב בתחתית טבלת ההקצאות והאיזון.
5. שיקולים ועקרונות בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון
- 5.1 לוח ההקצאות וטבלת האיזון הוכנו בהתאם לאמור בחוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז', ובהתאם לפסקי הדין העדכניים בנושא.
- 5.2 המגרשים שהוקצו לכל בעל במצב החדש קרובים ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות של אותו בעל במצב הקודם בהתחשב במגבלות התכנון.

הסדרה המקומית נכנסה לתוקף

נ.ס - ציונה

- 3 -

5.3 נשמר העיקרון לפיו בכל מתחם לאיחוד וחלוקה, השווי של כל מגרש חדש שהוקצה ביחס לשוויים של כל המגרשים החדשים שהוקצו יהיה קרוב ככל האפשר לשוויי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של כל המגרשים הקודמים.

5.4 השוויים במצב הקודם ובמצב החדש, לפיהם חושבו אחוזי השווי בשני המצבים, הינם על פי היעודים בתכנון הקודם ובתכנון החדש (כמפורט בפרקים 3 - 4 לעיל.)  
מקדמי השווי בתכנון הקודם לחלקות שבבעלות העיריה במיתחם המערבי נקבעו על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

6. לוחות הקצאות וטבלאות איזון

בכפוף לכל האמור לעיל, מצ"ב לוח הקצאות וטבלאות איזון למתחם.

על זאת באחריות על החתום,

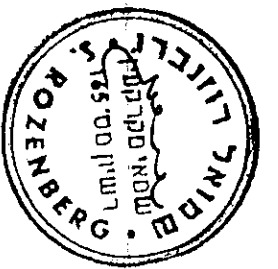


שמואל רוזנברג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

נס - שי 1077

שמאי מקרקעין מהנדס בנין



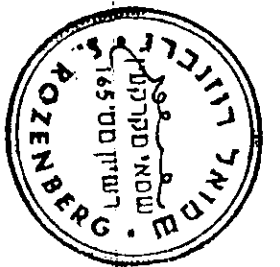
תשלומי איוון	ת ש ת			ת כ נ י ת			קודם			תכנון			גוש											
	אזור ש.ו.ר מכלל מתכנית	שטח עיקרי אזורי ולטי המוקצה לבניית במגורים	שטח המגורים אזורי ולטי	שטח עיקרי בשטח עיקרי אזורי ולטי	שטח עיקרי מקדום מקדום סה"כ מקדום מקדום מקדום מקדום מקדום מקדום	אזור מהוכרז במגורים המוקצה לבניית	מס' יחיד	שטח עיקרי מ"ר	י'עוד	שטח מגורים מ"ר	מגורים מס'	אזור ש.ו.ר מתכנית		שטח אזורי ולטי המוקצה לבניית התקלה (מ"ר)	מקדום שטח תעריף	אזור תכנון	שטח המוקצה לבניית התקלה (מ"ר)	תקן המוקצה לבניית	בעל מ"ר	שטח המוקצה לבניית התקלה מ"ר	שטח המוקצה לבניית התקלה מ"ר	תקלה מ"ר		
	10.46	2,025	2,025	0.90	1.00	0.90	100.0000	21	2,250	מג' ב	2,607	102/1	10.46	3,836.0		תקלה	3,836.0	100.000	מגורים התפרן	3,836	9,533	7		
	13.12	2,538	2,538	0.90	1.00	0.90	100.0000	25	2,820	מג' ב	2,018	102/2	13.12	4,809.3		תקלה	4,809.3	33.3333	חן ענד נכסיים	14,428	14,428	8	3846	
	4.37	846	2,539	0.81	0.90	0.90	33.3333	26	3,135	מג' ב	2,009	103/2	4.37	1,603.1		תקלה	1,603.1	11.1111	שורק יצחק					
	4.37	846					33.3333			מג' ב			4.37	1,603.1		תקלה	1,603.1	11.1111	לוי עמית					
	4.38	846					33.3333			מג' ב			17.49	6,412.5		תקלה	6,412.5	44.4444	בנימין שטרן					
	13.11	2,538	2,538	0.90	1.00	0.90	100.0000	25	2,820	מג' ב	1,829	103/1	17.49	6,412.5		תקלה	6,412.5	44.4444						
	17.49									מג' ב						תקלה								
	5.19	1,003	1,250	1.00	1.00	1.00	80.2164	12	1,250	מג' ב	2,004	104/2	5.19	1,902.5	0.5	תקלה	3,805.0	100.000	עיר' נס ציונה	3,805	6,453	9		
	1.28	247					19.7836						1.28	470.0	0.5	תקלה	940.0	100.000	עיר' נס ציונה	2,419	2,419	10		
													0.00	0.0	0.0	תקלה	1,479.0							
													1.28	470.0	0.0	תקלה	2,419.0							
	100.00	19,355	19,355					194			40,519		100.00	36,667.5		תקלה	40,519.0			40,519				

הערות: מקדום ש.ו.ר שטח תעריף בתכנון הקודם נקבע על ידי הוועדה הממוזנת לתכנון ולבניה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס-9-19

1450628  
16.3.2000 נדכון

לוח שומה המצאית ואיזון מצורף לתכנית תפודת סם 120 נס - ציונה  
מתום איחוד ותקופה דרום - מזרחית



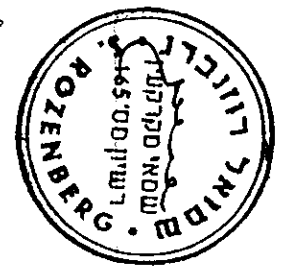
תשלומי איזון	ת ש ה			ת כ י ת			ת ק ו ד ס		תכנון קודם	תקנת שומה חלקים הבעלים בולקיה המשתתפות הכלולה ברפורציה (מ"ד)	חלק הבעלות בולקיה &	כ ע ל י ס כ י ר י ע ק ב כ י ר י ע ק ב כ י ר ש ו ל ק מ י	שומה חלקה מסודרת הכלולה בתכנית (מ"ד)	שומה חלקה רשום בתכנית (מ"ד)	חלקה	גו
	אחוז שוי מכלל התכנית	שומה עיקרית התוקפת לבעלים במגזר מ"ד	אחוז מהזכויות במגזר התוקפת לבעלים מ"ד	יחיד	שומה בנוי עיקרית מ"ד	יעוד	שומה מגזר מ"ד	מגזר סם								
אי	48.74	2,466	48.74	46	5,060	ב' מג' 2	3,158	304	48.74	3,898.3	48.74	כ י ר י ע פ ו ר ד ה	7,999	5,905	75,3844	
	18.78	950	18.78						18.78	1,501.9	18.78	כ י ר י ע ק ב				
תשלומי	16.24	822	16.24						16.24	1,299.4	16.24	כ י ר י ע ק ב				
	16.24	822	16.24						16.24	1,299.4	16.24	כ י ר ש ו ל ק מ י				
איזון	---	---	---						---	1,240.5	50.000	כ ר ג מ נ ע ק ב	2,481	2,481	11,3846	
	---	---	---						---	1,240.5	50.000	כ ר י ב כ ע י י מ 12				
	100.00	5,060		46	5,060			8,386	100.00	10,480.000			10,480	8,386		

תעורת - 1. השוים שייחוד חלקה 75 : חלקה 75 נוצרה מחלקה מקודמת 71 ששטחה - 36,963 מ"ר  
מחלקה 71 הופרשו לדרכים חלקות 81 - 84 ששטחן - 9,678 מ"ר

מ"ר 9,678  
סך"כ הופרשו :  $\frac{26.18\%}{36,963 \text{ מ"ר}} = 26.18\%$

שטח משוחזר-חלקה 75 = 7,999 מ"ר (שטח רשום)  
100.00% - 26.18%

התקנת רישום  
מס' 165-75



תשלומי אזור	תשלומי				תשלומי				תשלומי				תשלומי				גוש
	אזור	שטח ע"ק"י	שטח ע"ק"י	שטח ע"ק"י	אזור	שטח ע"ק"י	שטח ע"ק"י	שטח ע"ק"י	אזור	שטח ע"ק"י	שטח ע"ק"י	שטח ע"ק"י	אזור	שטח ע"ק"י	שטח ע"ק"י	שטח ע"ק"י	
תשלומי אזור	14.33	2,774	2,774	0.95	100.0000	27	2,920	2	2,025	101/1	28.66	10,509.2	70.0000	15,013	95,391	5	3846
	14.33	2,774	2,774	0.95	100.0000	27	2,920	2	1,980	101/2	28.66	10,509.2	70.0000	15,013	95,391	5	3846
	28.66																
	2.67	516	2,381	0.90	21.6667	25	2,645	2	1,964	104/1	2.67	975.8	6.5000				
	2.67	516			21.6667						2.67	975.8	6.5000				
	2.67	516			21.6667						2.67	975.8	6.5000				
	2.87	556			23.3333						2.87	1050.9	7.0000				
	4.09	794			33.3333						4.09	1,501.3	10.0000				
	0.23	45	536	0.80	8.3333	6	670	2	690	110	0.23	84.8	8.3333				6
	0.23	45			8.3333						0.23	84.8	8.3333				
תשלומי אזור	0.15	30			5.5555					110	0.15	56.6	5.5555				
	0.15	30			5.5555					110	0.15	56.6	5.5555				
	0.15	30			5.5555					110	0.15	56.6	5.5555				
	0.23	45			8.3333					110	0.23	84.8	8.3333				
	0.15	30			5.5555					110	0.15	56.6	5.5555				
	0.15	30			5.5555					110	0.15	56.6	5.5555				
	0.08	15			2.7777					110	0.08	28.3	2.7777				
	0.08	15			2.7777					110	0.08	28.3	2.7777				
	0.08	15			2.7777					110	0.08	28.3	2.7777				
	0.93	179			33.3333					110	0.93	339.2	33.3333				
0.15	30			5.5555					110	0.15	56.5	5.5555					

מחלקת שיווק ומוצרים  
ספיר סט 120