

2012/01/04

משרד הפנים
מחוז מרכז
04. 01. 2012
נתקבל
תיק מס'

מס' 26
8-11-2012
מס' 26

תכנית נס/126 א

תאריך עדכון אחרון: אוגוסט 2011
נס ציונה 32606

הועדה המקומית לתיכנון ולבניה
נס-ציונה
חוק התיכנון והבניה תשכ"ח 1965
תכנית מס' נס/126
הוחלט לתמליך להפקדה
בישיבה 45002 בתאריך 25/4/12
מתנדס הועדה יו"ר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית מתאר מקומית מס' נס/126 א
"לב העיר מערב"

שינוי לתכניות מתאר מס' נס/1, נס/2, נס/99, נס/1999

חתימת בעל הקרקע

חתימת יזם ומגיש

שמואל גרואל
אחראי על התוכנית

חתימת הוועדה המקומית

חתימת הוועדה המחוזית

הפקדה: י.פ.: תאריך: עמוד: עיתונים:

אישור: י.פ.: תאריך: עמוד:

אוגוסט 11
עמוד 1 מתוך 13

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התיכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' נס/126 א
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/7/09... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית: תכנית זו "לב העיר מערב" הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת, מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' נס/1/1, שינוי לתכנית מתאר מס' נס/99, שינוי לתכנית מתאר מס' נס/1/1999, ושינוי לתכנית מתאר מס' נס/2/1. התוכנית לא כוללת איחוד וחלוקה, תכנית לאיחוד וחלוקה תאושר לאחר מתן תוקף לתכנית זו.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 13 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"), נספח בינוי מנחה בלבד בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח הבינוי"), מסמך מנחה בלבד הכולל חתכי ארקדות ומבנים בקנ"מ 1:500 ו-1:50 (להלן: "נספח חתכים"), נספח תנועה מנחה בלבד בקנ"מ 1:1250.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי-נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט תגברנה ההוראות על התשריט ובמקרה של סתירה בין התשריט לנספחים יגבר התשריט על יתר הנספחים.
3. מקום התכנית: התכנית גובלת מצפון-דרך רבין ממערב-רחוב תרמ"ג מדרום-כביש רחוב מרכזי (4303) וממזרח- רחוב ויצמן.
4. שטח התכנית: כ 110.26 - דונם
גוש 3842 - 32, 33
חלקי חלקות: 65, 64, 42, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 22, 21, 20
גוש 3849 - 5, 6
חלקי חלקות: 7
גוש 3850 חלקי חלקות: 19
5. בעלי הקרקע: שונים.
6. יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה.
7. עורך התכנית: ג. קרטס - ש. גרואג אדריכלים ומתכנני ערים רחוב טורא 32/א', ירושלים, טלפון 02-6256396
8. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר נס/1/1, נס 2/1, נס/1/22, נס/99, נס/1/1999, נס/מק/6/1 לנס-ציונה על תיקוניהן כפי שהם בתוקף, למעט בכל אותם שינויים הקבועים בתכנית זו.

10. מטרות התכנית: פיתוח של מרכז העיר החדש סביב המרכז ההיסטורי של נחלת ראובן ממערב לרחוב ויצמן.

- 10.1 שינוי יעוד וקביעת הוראות לבניה ולפיתוח סביבתי בהתאם למפורט להלן: שטח ציבורי פתוח הכולל את שימור נחלת ראובן והשטח הפתוח סביבו, מבני ציבור, מסחר, משרדים, מגורים, מלונאות ומרכז תחבורה.
- 10.2 קביעת דרכים ומגרשי חניה, שטחים ציבוריים פתוחים.
- 10.3 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרים
- 10.4 קביעת המתחם לאיחוד וחלוקה בעתיד.

11. רשימת שימושים, תכליות והוראות בניה:

11.1 אזור מגורים מיוחד:

השטחים הצבועים בתכנית זו בכתום מיועדים למגורים, כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה ובהתאם להוראות הבניה המפורטות להלן:

(1) דירות מגורים.

(2) חזית מסחרית: חנויות, מסעדות, בתי קפה ובנקים בקומת המסד ולאורך הדרכים בחזיתות המסומנות כחזית מסחרית בקו סגול או על סמך תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המקומית, בהיקף כמפורט בטבלת השטחים.

סה"כ השטחים המסחריים לא יעלה על 10% מזכויות הבניה. הוועדה המקומית תתיר שימושי מסחר קמעוני בקומות הקרקע של אזור זה ללא עסקי מזון, למעט המצוינים בסעיף 11.1(2) להלן ואשר לא יהיו מטריד סביבתי או חזותי ולא יפגעו באיכות החיים של המגורים, המכירה תתבצע בתוך שטח החנויות. תיאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות ולמעברים, למעט הגישה לשולחנות בתי-קפה ומסעדות.

העיצוב החיצוני של החנויות יהיה חלק בלתי-נפרד מן הבקשה להיתר, ויכלול את חלון הראווה, השילוט, תאורת החוץ, פתרון למיזוג, לסילוק אשפה ולפיתוח החצר.

הכניסות הפרטיות למגורים יופרדו פיסיית מהאזור המסחרי.

כחלק מהבקשה להיתר יוגשו תכניות הכוללות הכנות למערכות אוורור ומניעת פליטת מזהמי אוויר, הכנות למערכות קדם טיפול בשפכי בתי העסק ותכנון של אזורי איסוף הפסולת, כולל תכנון הפרדה בין פסולת רגילה לפסולת ברת מיחזור ובעיקר, הפרדה מוחלטת בין אזור איסוף פסולת של המגורים לבין זו של המסחר וכן פיתרונות אקוסטיים להפחתת הרעש בבנייני המגורים הכוללים

אוגוסט 11

עמוד 3 מתוך 13

פתרונות מיגון אקוסטי וחלונות מבודדים. כל זאת כחלק מפתרונות העיצוב האדריכלי של המבנים, תוך מניעת מטרדים מבתי המגורים, בתיאום ואישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכה"ס. תנאי לקבלת היתרי בניה הינה הגשת חוות דעת אקוסטית למיגון אקוסטי.

11.2. אזור מלונאות ומגורים:

בשטח הצבוע בתשריט בפסים בורוד ובצהוב (מגרש 4 מתחם א') יותרו כל השימושים המפורטים באזור מגורים, או לחלופין – בית מלון עירוני כמשמעו בתמ"א-12, ובהעדר תמ"א 12 תקפה לפי קריטריונים שיקבע משרד התיירות או בית אבות עפ"י פרוגרמה ובאשור משרד הבריאות. הוועדה המקומית רשאית להעדיף בניית מלון על מבנה מגורים או בית אבות. במידה ובמגרש מס' 4 יוחלט להקים מלון או בית אבות יהיה תנאי למתן היתר הבניה הגשת חו"ד סביבתית לשילוב הפרויקט בסביבה, ולבדיקת השלכות הסביבה על הפרויקט. זאת, בהתאם להנחיות שינתנו על-ידי איגוד ערים לאיכה"ס ובאישורו.

11.3. שטח למשרדים ומסחר:

השטחים הצבועים בתכנית בפסים סגול וכתום מיועדים למבני מסחר ומשרדים ויותר בהם השימושים הבאים:

- (1) בקומות קרקע וקומה א': חנויות קמעונאיות וסיטונאיות, אולמות תצוגה, מסעדות, משרדים בנקים וכדומה.
 - (2) ניתן, בהסכמת בעלים, להגיש היתר בניה בקו בנין צידי 0 בין מגרשים סמוכים, וזאת במטרה להביא לבינוי אחיד, ובלבד שהתכסית הירוקה תהיה 30% מהשטח המשותף.
- במגרשים 23,24,25,26,27 ישולבו בבקשה להיתר תכנית תחבורתית המפרטת את שילוב הבניה בטרמינל, כולל כניסות ויציאות לרכב, ארקדה מסחרית ואזורי המתנה לנוסעים. במגרשים אלה, היקף התכסית הירוקה המינימאלי הינו 15% בלבד. היקף תכסית המסחר המכסימלי הינו 60% משטח המגרש לקומת קרקע, ו- 40% משטח המגרש בקומה א'.
- תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלה יהיה הגשת תכניות הכוללות תכניות סניטריות העונות לפתרון טיפול קדם לשפכים ממסעדות וחנויות מזון, הכנה להפרדת שפכים סניטריים ותעשייתיים במבני תעשייה עתירת ידע, הכנות למערכות אוורור ומניעת פליטת מזהמי אוויר, כולל פתרונות אוורור לחנויות תת-קרקעיות. תכנון מתאים של אזורי איסוף פסולת, הכולל פתרון להפרדת פסולת ברת מחזור ופסולת חומ"ס במבני תעשייה עתירת ידע, פתרונות למתקנים הנדסיים, מערכות מיזוג אויר וקירור, פתרונות שילוט אסטטיים - באישור מהנדס העיר. כל זאת כחלק מפתרונות העיצוב האדריכלי של המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכה"ס.

11.4. שטח למרכז תחבורה מיוחד:

השטחים הצבועים בתכנית בפסים בסגול ואפור בהיר מיועדים לטרמינל תחבורתי ולמרכז תחבורה מיוחד. בשטח זה יותרו הקמת תחנות הסעה ורציפים, חניונים תת-קרקעיים והשירותים הדרושים להם.

השטחים המסחריים העילים בשטח הטרמינל יוגבלו לדוכנים בהיקף שאינו עולה על 400 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות שטחי המשרדים העילים בטרמינל לא יעלו על 100 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. המשרדים יבנו מחומרים עמידים כגון נחושת, אלומיניום צבעוני, אמאיל וכד' לפי תכנית כללית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

תנאי למתן היתר הבניה לטרמינל: יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לבדיקת השלכות הפעילות הצפויה על מבני הציבור, המשרדים והמגורים סביבו. כמו-כן חו"ד לנושא איכות אוויר סביב הטרמינל. חוות הדעת יכללו את ההשלכות הצפויות ואת הפתרונות המוצעים למניעת מטרדים. חוות הדעת יוגשו לבדיקת ואישור איגוד ערים לאיכה"ס.

לא יינתנו היתרי בניה אלא עפ"י תכנית הבינוי המפורטת בק.מ. 1:500 באישור הוועדה המקומית אשר תפרט את שלוב הארקאדות להולכי רגל, נתיבי התחבורה ושטחי המסחר.

11.5. שטח למרכז תחבורה מיוחד ומסחר:

השטח הצבוע בתשריט בפסים סגול ואפור כהה מיועדים לשימוש כשטח למרכז תחבורה ומסחר: השטחים המסחריים במתחם זה אשר יפורטו בנספח הבינוי המפורט למרכז התחבורה המיוחד ישולב במערך התחבורה ובמערך הולכי הרגל.

במגרש מס' 26 ישולב מגדל משרדים בגובה מכסימום 16 קומות, מעל שטח מסחרי בקומת קרקע וקומה א'.

השמושים המותרים במגרש זה זהים לשמושים המותרים בשטחי המסחר והמשרדים הסמוכים. בתחום מגרש 27 מסומנת זכות מעבר לצבור. מקום זכות המעבר ניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית הבינוי.

תנאים להיתר בניה: לטרמינל בהתאם למפורט בסעיף 11.4.

11.6. שטח לבנייני ציבור:

השטחים הצבועים בתכנית בחום ומותחמים בקו חום כהה מיועדים למבני ציבור. בשטחים אלה תותר הקמת מבני חינוך, בריאות, דת ותרבות בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ובהתאמה לצרכי המקום ולצרכי העיר כולה בהיותם מוצעים במרכז העיר.

תנאי למתן היתר בניה: הצגת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לשני המגרשים בשילוב נחלת ראובן והשטח סביבה. התכנית, בקנ"מ 1:250, תפרט את המבנים, שטחם ונפחיהם, ואת תכנית הפיתוח על מפלסיהם ופתרונות החניה הנדרשים.

בנייני ציבור רגישים לרעש, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יחוייבו בהתקנת מיגון אקוסטי, עקב הקירבה לטרמינל ולרחוב וייצמן ע"פ חו"ד שתוגש בעת הגשת בקשה להיתר בניה למבנה.

11.7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתכנית בירוק הינו שטח ציבורי פתוח אשר ישמש לשטחי גינון, חורשות, פארק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, שירותים ציבוריים וחניה לשימוש השטח הציבורי בלבד. אחוזי הבניה המפורטים בטבלה מיועדים למבני שרות ומתקנים הנדסיים וניתן לבצע אותם מעל ומתחת לקרקע. מתקנים הנדסיים ומבני השרות בשצ"פ ישתלבו בסביבתם, עפ"י תכנית הבינוי באישור מהנדס הועדה.

11.8. שטח ציבורי פתוח מיוחד, מתחם שימור:

השטח הצבוע בתכנית בירוק ומתחם בחום כהה (מגרש מס' 1 ובמתחם א') הוא שטח ציבורי פתוח מיוחד - נחלת ראובן, אשר לגביו חלות ההוראות הבאות, בתחום המסומן בקו מרוסק כמתחם שימור:

- (1) יש לשמר את מבנה הבאר העתיקה.
 - (2) יש לשמר ולשחזר את בית האריזה הקיים תוך שמירה על העצים הקיימים במתחם השימור ותוך אזכור בית לרר המקורי.
 - (3) יש לאזכר את מבנה הבניין הראשון בצמוד לבית לרר.
 - (4) יש לשמר את העץ הקיים ולשחזר את העץ הכרות.
 - (5) יש לשחזר בחלקה את מערכת ההשקיה בפרדס מסביב לנחלת ראובן.
 - (6) יש לשחזר בחלקו את ואדי חנין המקורי.
- במבנים במתחם השימור ניתן להשתמש כמבני מוזיאון, גלריה, בית קפה ומסעדה, סדנאות אומנים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת נספח שימור בקנ"מ 1:250 למתחם השימור "נחלת ראובן", לאישור הוועדה המקומית.
- במסגרת מגרש מס' 1 זה ניתן גם להקים מוזיאון (כגון מוזיאון דבש וכד') הכולל בנוסף לשטח תצוגה ואדמיניסטרציה, בית קפה, מסעדה, קפטריה, גלריה, חנות מזכרות, מבנה שירותים, אחזקה ומבנים הנדסיים לחשמל תקשורת וגז הכל עפ"י שטחי הבניה המצוינים בטבלה, בשטח עיקרי מכסימלי 1600 מ"ר ושטחי שירות מכסימליים 900 מ"ר הכוללים גם את שחזור נחלת ראובן.

11.9. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- (ג) בתחום הדרכים ניתן להקים מנהרות, וגשרים להולכי רגל מנהרות וגשרים שלא להולכי רגל יותרו רק ע"י התכנית המפורטת.

(ד) לא תהיה נגישות ישירה לרכב למגרשים לאורך רחוב וויצמן, דרך רבין, והציר המרכזי - דרך 4303.

11.10. חזית מסחרית:

החזית המסומנת בקו סגול בתכנית היא חזית מסחרית. במגרשי המגורים בהם היא מסומנת, תהיה הפעילות המסחרית המותרת עפ"י המפורט בסעיף 11.1 לעיל.

11.11. ארקדה מסחרית:

לאורך רחוב וויצמן, ובקטעים המסומנים בקו משונן, תשולב ארקדה מסחרית ברוחב מינימום 4 מ' ובגובה מינימום 5 מ', הכל עפ"י הנחיית תכנית הפיתוח והבינוי כמפורט בסעיף 17 ובהמשך לבינוי שיקבע לאורך רחוב וויצמן. שטח הארקדה אינו נחשב כחלק בזכויות הבניה במגרשים.

11.12. שטח מגוון למגרש – "תכסית ירוקה":

בכל המגרשים בתחום התכנית יפותח לפחות 30% מהשטח כתכסית פיתוח וגינון שאינה מיועדת לדרכים ולחניות (לצורך החדרת מי תהום, למעט במגרשים הכוללים מרתפי חניה, ראה סעיף-12 חניה).

11.13. זכות מעבר לציבור:

תתאפשר זכות מעבר לציבור להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בתוך המגרשים בהם היא מסומנת. רוחבה של זכות המעבר לא יפחת מ-3 מטר. ניתן לשנות תוואי זה באישור מהנדס העיר והועדה המקומית. זכות המעבר תירשם בטאבו.

11.14. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בצהוב הינם מבנים להריסה. המבנים יהרסו ע"י הבעלים הקיים כחלק מהסדר הקצאת הזכויות למגרשים, וכחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.

12. חניה

12.1. החניה תהיה בתחום המגרשים על-פי התקן התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים, ובתוך גבולות המגרש. במגרשים בהם קיים שימוש למגורים עם שימושים אחרים יש להפריד בין החניה למגורים לחניה עבור שאר השימושים. באזור מגורים תקן החניה יהיה לפחות 1.5 מקומות חניה ל-1 יח"ד.

12.2. מגרשי החניה הפרטיים ירוצפו באבן משתלבת המשולבת בצמחיה, לפי תכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית.

12.3. מגרשים עם מרתפי חניה יטופלו באמצעות בורות חלחול מי-גשם ושכבת חלחול מתחת למפלס התחתון של המרתף.

12.4. הוראות סעיף 10.3 בתכנית נס 2/1/ב' יחולו על כל האזורים בתכנית זו.

13. חומרי גמר:

13.1. אזורי מגורים ומלונאות:

חיפוי קירות חיצוניים בחמרים עמידים כגון קרמיקה, אבן נסורה, טיח סטוקו בשילוב מתכת וזכוכית וכיוצ"ב (בהתאם להוראות נס/מק/1/6).
גגות המבנים שטוחים או אלכסוניים בחיפוי שינגלס או חיפוי מתכת.

13.2. באזורי משרדים, מסחר ותעסוקה:

חיפוי הקירות החיצוניים בחמרים עמידים כגון קרמיקה, אלומיניום, נחושת, אמאיל בשילוב מתכת וזכוכית. גגות המבנים שטוחים. חיפוי המתקנים הטכניים על גג המבנה יהיה ברשתות עץ או מתכת, כחלק מהבקשה להיתר בניה. לא יותר שימוש בחמרים קלים כגון PVC, אסבסט וכיוצ"ב.

14. גובה בניה

(1) הגובה המרבי לבניה במתחם א' במגרש הינו 90 מ' מעל פני הים בלבד. גובה זה כולל אנטנות וכל ציוד אחר שיוצב על הבניין.

(2) מעבר לקבוע בתכנית זו, לא תאושר תכנית מסמכות ועדה מקומית ולא יינתנו היתר או הקלה שיש בהם משום הגבהה של בנין בשטח תכנית זו לגובה העולה על 8 קומות, אלא אם כן התקבל אישור בכתב מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

(3) יש לסמן את קצה האנטנות על הבניין בן 16 קומות המתוכנן במגרש מס' 26, בהתאם לנספח סימון יום/לילה.

(5) מנין הקומות אינו כולל את קומת הגלריה בשטחים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע.

(6) במגרשים שאינם מיועדים למגורים גובה קומה מירבי (למעט קומת קרקע מסחרית) לא יעלה על 4.8 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה.

15. הוראות כלליות לאיכות סביבה:

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

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק; שימושים העשויים לחרוג מהנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

אוגוסט 11

עמוד 8 מתוך 13

16. תשתיות: קווי החשמל למתח גבוה ונמוך, הטלפון והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים בהתאם לתכנית שתוכן בהסכמת מהנדס הוועדה. תחנות טרנספורמציה ישולבו במבנים. בנוסף לאמור לעיל יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר הקמת מתקנים ומבנים הנדסיים לחשמל, תקשורת וגז, בשטחים המיועדים לבנייני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחי שבילים להולכי רגל.

17. הוראות למתן היתרי בניה:
מתן היתרי הבניה בתחום התכנית, יהיה בתנאים הבאים:

- 17.1. **תכנית פיתוח ובינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית לכל המתחם** ויובטח ביצועה להנחת דעת מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תוכן על ידי העירייה ותהיה כפופה לאישור מהנדס העירייה. תכנית הפיתוח והבינוי תוכן עבור כל המתחם בשלמותו. תכנית הפיתוח והבינוי שתוכן בקנ"מ 1:500 תכלול חלוקה למגרשים, פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים, פירוט חומרי גמר, פיתוח, דרכי גישה להולכי רגל, ארקדות מסחריות, פינוי אשפה, פתרונות לאשפה, חניה ושטחים מגוננים. כמו-כן יכללו התכניות פתרונות ביוב, ניקוז, קוי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קוי חשמל (מתח נמוך), קוי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה, ותוכן לאחר אישור התכנית. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות. תכנית הפיתוח תפרט נטיעות לאורך המדרכות, גינון בשטח בין הדרכים למבנים, גדרות, גינון בשטחים ציבוריים, וכל פרט אחר אשר יידרש על-ידי מהנדס העירייה.
- 17.2. התכנית תפרט את חמרי הגמר למבנים ולפיתוח השטח. התרי בניה ברחוב ויצמן יהיו מותנים בתאום אדריכלי עם הבנינים הסמוכים.
- 17.3. הוועדה המקומית תהא מוסמכת שלא לתת היתר בניה כל עוד לא הוסדרו התשתיות במקום ותשתיות העל הגובלות בתכנית ו/או נדרשות לאיכלוס.
- 17.4. ביצוע תשתיות: עבודות התשתית יבוצעו ע"י הרשות המקומית או מי מטעמה.
- 17.5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל מתחם, לרבות בשטחים הציבוריים המיועדים להפקעה, יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית.

18. שלבי ביצוע:

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר מילוי המטלות התחבורתיות כמפורט להלן:

18.1. כל היתר בניה עד 100,000 מ"ר הראשונים ינתן לאחר התחלת הרחבת הרחוב הגובל עם המגרש עליו מבוקש ההיתר ו/או סלילתו (אם לא קיים) ובהתאם לנספח התחבורה.

18.2. עבור 22,000 מ"ר נוספים, היתרי הבניה ינתנו לאחר תחילת הביצוע של המטלות התחבורתיות המפורטות להלן:

(א) עבור תוספת בניה בצד המערבי של רח' ויצמן: יותחל בביצוע הציר המרכזי (מזרח-מערב) רחוב מס' 1, במחצית זכות הדרך בין רחוב ויצמן ועד לתכנית נס/128 במערב.

- 18.3. פתרונות חלופיים למפורט בסעיף 18.2 לעיל ובאישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית.
- 18.4. השלמת כלל הזכויות בגבולות התכנית, מעבר למפורט לעיל בסעיפים 18.1 - 18.2, תאושר לאחר בדיקה תחבורתית מקיפה אשר תאושר על ידי משרד התחבורה כולל המטלות התחבורתיות הנדרשות.
- 18.5. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית הינו הפקדת תכנית נס/200 או כל תכנית חלופית במקומה המסדירה דרך זו, ותכנית מח/173.
19. עתיקות:
היות והאתר הינו אתר מוכרז, הטעון בדיקה של רשות העתיקות. על המבצעים חובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות וזאת לפני מתן היתר בניה.
20. רישום שטחים ציבוריים:
השטחים המיועדים לצרכי צבור וכל שטחי הדרכים יופקעו ו/או יירשמו ללא תמורה על שם הוועדה המקומית בהתאם לתוכנית ולטבלאות האיזון וההקצאה.
21. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק על-ידי הוועדה המקומית.
22. ביצוע התכנית:
מועד משוער ביצוע התכנית - תוך 15 שנים מאישורה.
23. הוצאות תכנון:
הוצאות תכנון התכנית על כל נספחיה יחולו על הבעלים בתחום התכנון בהתאם לחלקם היחסי מתוך כל זכויות הבניה של התכנית.

24. טבלת זכויות בנייה:

הערות כלליות (מותרות לטבלה)	קווי בנין מינימאליים במטר (7)			מס' יח"ד	אחוזי בנייה מרביים (משטח נטו במגרש) [%]			אחוזי תכנית מרבית [%]		גובה מרבי		שטח מגרש בדונם												
	אחוז	צדדי	קדמי		שטח שירות	שטחיים עיקריים [%]	שטחיים משניים [%]	שטחיים תוספתיים [%]	אחוז ילאמאזיאט טמט	אחוז קמפז	לט	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז	זמנא קמפז
ר' הערה, 1,2	4	0	3	15	30	120	15	60	16	4									2.04	10				
"	4	0,4	3	15	30	120	15	60	16	4								0.77	13					
"	4	0	3	15	30	120	15	60	16	4								0.52	16					
"	-	4	0,3	15	30	120	15	60	16	4								0.45	20					
"	-	0	0,3,6	15	30	180	15	60	24	6								6.12	21					
"	-	0	0,6	15	30	180	15	60	24	6								1.95	23					
"	-	0	0,6	15	30	180	15	60	24	6								1.90	25					
"	-	0	0,6	15	30	300	15	60	56	16										26				
"	0	0	0	15	30	80	20	80	9	2										27				
"	4	4	3	15	30	120	15	60	16	4								1.38	30					
ר' הערה 1,2,3	-	0	0,6	15	30	120	15	30	42	12								4.26	2					
"	-	0	0,3	15	30	120	15	30	42	12								3.58	5					
"	-	4,0	0,3	15	30	120	15	30	42	12								4.11	6					
"	-	4,0	0	15	30	120	15	30	24	6								1.41	12					
"	4	4,0	0	15	30	120	15	30	24	6								2.00	15					

הערות כלליות (מתחת לטבלה)	קווי בנין מינימאליים במטר (7)		מס' יח"ד	מרבנים (משטח [%] נטו במגרש)			מרבית אחוזי תכנית	גובה מרבי	שטח מגרש בדונם										סה"כ			
	אזור	צדדי		דלא	שטח שרת	שטחים עיקריים [%]			אחוזי תכנית [%]	שטח ארצה	שטח ארצה	שטח ארצה	שטח ארצה	שטח ארצה	שטח ארצה	שטח ארצה	שטח ארצה	שטח ארצה		שטח ארצה	שטח ארצה	שטח ארצה
"	-	4	0	15	30	120	30	6	24	6	50	30	1.49								19	
"	4	4	0	15	30	120	30	6	24	6	50	30	2.08								29	
"	-	0	0	15	30	120	30	3	12	3	60	30	2.71								17	
"	0	0	6	15	30	120	30	3	12	3	60	30	4.34								18	
"	-	0	3,0	15	30	120	30	12	42	12	50	30	4.70								4	
"	-	0	0	15	5	10	-	2	9	2	50	30	3.85								24	
שטח ציבורי פתוח מיוחד	-	0	15,6,0	10	5	15	30	2	9	2	13	30	12.34								1	
													0.27								9	
													0.27								15.09	
																					18.93	
																					7.05	
																					4.70	
																					3.85	
																					4.67	
																					12.34	
																					4.70	
																					4.70	
																					4.97	
																					--	
																					203	

- הערות כלליות:
1. שטחי השירות אינם כלולים חניה תת קרקעית אשר תבוצע לפי התקן הנדרש ע"י הועדה המקומית אך לא פחות מהתקן הארצי המאושר לעת הבקשה להיתר הבניה וע"פ הנחיות מה"ע. שטחי החניה יתווספו לשטחים המפורטים בטבלת הזכויות.
 2. ניתן למקם שטחים עיקריים גם מתחת למפלס הכניסה.
 3. גודל דירה ממוצעת 110 מ"ר.
 4. במגורשים בהם מופיע חזית ארקאדה -שטח הארקאדה בחזית יתווסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלה.
 5. בשטח מגורים מיוחד ניתן לזכויות הבניה 10% לשטחים מסחריים בקומת קרקע בחזית מסחרית.

6. בתכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית, ניתן לשנות את חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים בכפוף להוראות סעיף 62א(א) לצורך איזון בין זכויות הבעלים.
7. במקרה של סתירה בין המפורט בתקנון לתשריט, יקבע המפורט בתשריט.