

9

עיריית תל אביב
מ.ד.ת. והנדסה

מחוז'ים - 23
מבא"ת 2006

תכנית מס' נס\144

6. 01 2013

משדד הפיקוח התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
מחוז מרכז	
הוראות התכנית	23. 01. 2013
תכנית מס' נס\144	לתקבל תיק מס'
הרחבת פארק המדע - נס ציונה	

נבדק וניתן לחקיד/לאשר

6.11.11

כנסת
חלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום:

המרכז

מחוז

נס ציונה

מרחב תכנון מקומי

אדריכלות דנובה פוסק
מתכנת המחוז
מתכנת מחוז מרכז

276/13
תאריך

תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה בינם: (10/144) (144/10) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית _____</p>	<p>הוועדה המקומית לתיכנון ולבניה נס-ציונה</p> <p>חוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965 תכנית מס' נס\144 הוחלט להמליץ להפקדה בישיבה 2004/267/101 בתאריך 26.7.101</p> <p>מחננדס הועדה _____ יו"ר _____</p>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר השלמת פיתוח אזור התעסוקה "פארק המדע" בנס ציונה בהתאמה לתכנית האב העירונית ולתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/3 / 21

התכנית כרוכה בשינוי יעוד של קרקע חקלאית בשטח של כ- 100 דונם.

בצמידות לאתר גובשו, הוגשו ואושרו תכניות מפורטות להסדרת נושא התחבורה ויעודי הקרקע גם בנס ציונה וגם ברחובות.

האתר מהווה מובלעת בלתי מתוכננת שהיא המשך רציף לתכנית נס/123 שאושרה לאחרונה.

מבנים לצרכי ציבור נועדו בעיקר להשלמת המתחם הציבורי אשר בלב "קרית המדע".

רוחבה של הדרך הראשית החוצה את המתחם הוא 30 מ' והיא נועדה (כפי שנקבע בחתך) לשילוב מיסעות, חניות ציבוריות, מדרכות ונטיעות. החניה הפרטית תהיה בתחום המגרשים.

בתכנית, שהיא תכנית איחוד וחלוקה, נקבעו מגרשים במגוון גדלים שיאפשרו פיתוח בעיצוב מתקדם ע"פ מאפייני האזור.

היעודים הראשיים המתוכננים הינם: תעשייה עתירת ידע (הכוללת מסחר ושירותים נלווים) ושטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

בתכנית נקבעו כל ההנחיות המתאימות לשמירת צביון "קרית המדע" ואיכות הסביבה.

התכנית מתייחסת לביטול רחוב ההדרים (כמפורט בסעיף 6.14 להוראותיה).

ביטול הרחוב מעוגן בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות בישיבתה מספר 20100024 מיום 11.07.2010 הקובעת כי רחוב ההדרים יבוטל כאשר מערכת הדרכים הכללית תבוצע בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת פארק המדע – נס ציונה
	מספר התכנית	תכנית מס' נס\144
1.2 שטח התכנית		110.280 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון	13.12.2012
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
		קואורדינטה X	181850
		קואורדינטה Y	647500
1.5.2	תיאור מקום	ממזרח לרחוב ההדרים ומצפון לפארק המדע הקיים בנס ציונה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית נס ציונה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב	נס ציונה
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	ההדרים
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3851	מוסדר	חלק מהגוש	13,15,16,18,26,35,36	14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון מקומי רחובות

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נס/1/1	שינוי		1874	2/11/73
נס/מק/7/1	כפיפות		5123	31/10/02
נס/מק/6/1	כפיפות		4957	4/2/01
נס/2/1	כפיפות		3978	27/2/92
נס/2/1 ב'	כפיפות		5231	20/10/03
נס/1/1/1/א	שינוי		5228	1/10/03

על התכנית יחולו הוראות התכניות הנ"ל על תיקוניהן למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל יחולו הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	א.פוגל-א.שהם	יולי 2012	-	23	-	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	א.פוגל-א.שהם	יולי 2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	א.פוגל-א.שהם	יולי 2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי
	משרד התחבורה	דגש ההנדסה	יולי 2012	1	-	1:1250 - 521-02/2	מנחה	נספח תנועה
	משרד הבריאות	מ. מלין ושות'	מאי 2009	1	3	1:1250 - 0978/12	מנחה	נספח ביוב
	רשות הניקוז	מ. מלין ושות'	מאי 2009	1	7	1:1250 - 0978/11	מנחה	נספח תיעול וניקוז
	הועדה המחוזית	שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין	יולי 2012	-	14	המסמך כולל 7 עמי של רקע ועקרונות השמאות, 3 עמי של טבלת הקצאות ולוח איזון ו-4 עמי של נספח שיעבודים	מחייב	טבלת הקצאות, לוח איזון ונספח שיעבודים

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 יהיה סדר העדיפויות בין מסמכי התכנית כדלקמן:

1. הוראות התכנית
2. טבלת הקצאות ולוח איזון
3. תשריט התכנית

שינויים לנספחים באישור הועדה המקומית לא יהיו שינוי לתכנית, כל עוד ישמרו הוראותיה.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/ חלקה לא רלוונטי	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		08-9401249	08-9383810	רחוב הבנים 9 נס ציונה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נס ציונה					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-9401249	08-9383810	רחוב הבנים 9 נס ציונה	רשות מקומית לתכנון ולבניה - נס ציונה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה - פרטיים - ראה בנספח טבלת ההקצאות ולוח איזון	מקצוע / תואר	בעל הזכויות בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mail@fogel-shoham.co.il	03-5619269		03-5619253	רח' מיטב 6 תל-אביב 67898	רח' מיטב 6 תל-אביב 67898	38290		אריק שרם	אדריכל עורך ראשי
Dotan_ku@netvision.net.il	03-5623856		03-5614421	רח' עמינדב 23 תל-אביב 67898	רח' עמינדב 23 תל-אביב 67898	356		מ. קופרמן	מורד מוסמך
Jorge@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	רח' בן גוריון 2 רמת גן 52573	רח' בן גוריון 2 רמת גן 52573			דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	מהנדס חרחה פקטור
malin@isdn.net.il	03-5235558		03-5249291	רח' הרב פישמן מימון 18 תל אביב 64236	רח' הרב פישמן מימון 18 תל אביב 64236			יעקב חיים	מהנדס יועץ תנועה
r-shamay@inter.net.il	03-5752041		03-5752033	רח' בן-גוריון 2 רמת גן 52573	רח' בן-גוריון 2 רמת גן 52573	196		שמואל רוזנברג	שמואל רוזנברג

1.9 הגדרות בתכנית

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

א. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת פארק המדע הקיים בנס ציונה ע"י שינוי יעוד שטח חקלאי לשטחים המיועדים לתעשיה עתירת ידע ושטחי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לתעשיה עתירת ידע, לשטח למבני ציבור, לשטחים פרטיים וציבוריים פתוחים ודרכים.
- ב. קביעת השימושים המותרים והוראות וזכויות הבניה בכל יעוד קרקע.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בכל שטח התכנית ללא הסכמות כל הבעלים.
- ד. הרחבת והתוויית דרכים.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי, הנחיות לפיתוח (כולל תשתיות ושירותים) והנחיות סביבתיות.
- ו. קביעת שלבי ביצוע בתכנית והתניות למימושם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית⁽¹⁾

סה"כ שטח התכנית - דונם			110.280			
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	50.495	+ 50.495	-	דונם	תעשיה עתירת ידע (כולל שימושים למסחר ומשרדים)
שטחים עיקריים	-	102,055 ⁽²⁾		-	מ"ר	
	-	9.962	+ 9.962	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
שטחים עיקריים	-	17,932		-	מ"ר	
כולל כ 933 מ"ר ביטול דרך מאושרת	-	32.227	- 0.933 + 31.927	1.233	דונם	דרכים
	-	10.146	+ 10.146	-	דונם	שטח ציבורי פתוח
	-	6.202	+ 6.202	-	דונם	פרטי פתוח

(1) על אף האמור בסעיף זה, בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים בו לבין הנתונים המופיעים בטבלה 5 "זכויות והוראות הבניה במצב המוצע" יגברו הנתונים בטבלה 5.

(2) חישוב השטח העיקרי המוצע כולל גם את הזכויות בגין השטח הפרטי הפתוח כמפורט בסעיף 5.1

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	שטח תא השטח	מס' תא השטח	יעוד
סעיף 6.12 - זכות מעבר בשטחים פרטיים פתוחים	4.510 דונם	101	תעשייה עתירת ידע
סעיף 6.12.ב.	3.448 דונם	102	
סעיף 6.12.ב.	2.796 דונם	103	
סעיף 6.12.ב.	2.943 דונם	104	
סעיף 6.12.ב.	2.235 דונם	105	
סעיף 6.12.ג.	3.057 דונם	106	
סעיף 6.12.ג.	1.925 דונם	107	
סעיף 6.12.ג.	2.979 דונם	108	
	5.093 דונם	109	
	5.026 דונם	113	
	4.394 דונם	114	
	3.085 דונם	116	
סעיף 6.12.ג.	2.183 דונם	117	
	2.119 דונם	118	
	4.702 דונם	401	מבנים ומוסדות ציבור
	9.962 דונם	402	
	0.617 דונם	1010	פרטי פתוח
סעיף 6.12.ב.	0.550 דונם	1021	
	0.682 דונם	1031	
סעיף 6.12.ב.	0.550 דונם	1041	
	0.526 דונם	1051	
סעיף 6.12.ג.	0.550 דונם	1061	
	0.498 דונם	1071	
סעיף 6.12.ג.	0.549 דונם	1081	
	0.593 דונם	1091	
	0.515 דונם	1171	
	0.572 דונם	4011	שטח ציבורי פתוח
	5.545 דונם	111	
	0.287 דונם	602	
	4.959 דונם	603	
	0.603 דונם	604	
	21.463 דונם	501	דרך מוצעת
	10.464 דונם	503	
	0.121 דונם	502	דרך מאושרת
	0.179 דונם	504	
	110.280 דונם		סה"כ

תותר סטיה בגודל המגרשים בהתאם למפורט בתקנות המודדים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים הבאים :
א.	מפעלים ובנייני משרדים בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאיים הקשורים במישרין לתעשיה עתירת ידע שבמקום.
ב.	משרדים, חברות ביטוח, מעבדות, מכונים, בתי רופאים.
ג.	בנקים פיננסיים, מסעדות בתי קפה מזנונים ובתי מרקחת.
ד.	חנויות לשירותים אישיים. מרכז חלוקת דואר, מכוני ספורט.
ה.	מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
ו.	מצללות, ריהוט רחוב מתקנים הנדסיים.
ז.	שימושי המסחר כגון מסעדות, בתי קפה, בנקים, דואר, מכוני ספורט, בתי מרקחת וחנויות לשירותים אישיים יותרו בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים המותרים האחרים כמפורט בסעיפים א-ב לעיל יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע
ח.	<p>התפלגות השימושים :</p> <p>1) היקף השטחים העיקריים לשימושים המסחריים בתאי השטח המיועדים לתעשיה עתירת ידע לא יעלה על 5% מהשטח העיקרי הכולל המותר לבניה בתחום תאי שטח אלה. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במנן שטחי השירות המותרים בתכנית.</p> <p>2) יודגש כי לא יותרו שימושים מסחריים נוספים, מעבר למצויין לעיל, בכל תחום התכנית.</p> <p>3) לפחות 80% מהשטח העיקרי המותר לבניה בתחום תאי שטח אלה ייועד לתעשיה עתירת ידע ומשרדים, מעבדות מחקר ושימושים הקשורים במישרין לתכליות אלה.</p> <p>4) יתרת השטחים העיקריים תיועד לשירותים הנלווים לתעשיה עתירת ידע ומשרדים. (לרבות השימושים המסחריים כאמור לעיל).</p>
ט.	<p>באזור זה יאסרו השימושים הבאים :</p> <p>1) מגורים</p> <p>2) תעשיה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.</p> <p>3) אחסנה פתוחה</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות כוללות לכל תחום התכנית על ידי הועדה המקומית כמפורט להלן :</p> <p style="margin-left: 20px;">(1.1) תכנית בינוי.</p> <p style="margin-left: 20px;">(1.2) תכנית פיתוח.</p> <p style="margin-left: 20px;">(1.3) תכנית תשתיות.</p> <p>2) פיתוח תשתיות : התחלת הקמה, הבטחת הביצוע ו/או ביצוע של עבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית "ותשתיות העל" הנדרשות באישור מהנדס העיר.</p> <p>3) הכנת תכנית לצרכי רישום ורישומה ע"י ועל חשבון הבעלים או היוזם ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.</p> <p>4) הריסת המבנים המסומנים להריסה תהווה תנאי להיתרי בניה במגרש בו הם נמצאים.</p> <p>5) היתר הבניה הראשון מבין המגרשים מס' 102 ו- 103 יכלול את הפיתוח והתשתיות במגרש השפ"פ מס' 1021.</p> <p>6) היתר הבניה הראשון מבין המגרשים מס' 104 ו- 105 יכלול את הפיתוח והתשתיות במגרש השפ"פ מס' 1041.</p> <p>7) היתר הבניה הראשון מבין המגרשים מס' 106 ו- 117 יכלול את הפיתוח</p>

		<p>והתשתיות במגרש השפ"פ מס' 1061.</p> <p>8) היתר הבניה הראשון מבין המגרשים מס' 108 ו- 107 יכלול את הפיתוח והתשתיות במגרש השפ"פ מס' 1081.</p>
ב.	הוראות בניה לגגות	<p>1) לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים.</p> <p>2) קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.</p> <p>3) מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.</p>
ג.	חזיתות הבניינים	<p>1) סוג ציפוי בהתאם לתכנית נס/מק/6/1.</p> <p>2) צנרת גלויה:</p> <p>2.1) לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</p> <p>2.2) תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</p> <p>3) מזגנים ומיזוג אויר:</p> <p>3.1) לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>3.2) לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.</p> <p>3.3) פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.</p> <p>3.4) פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטרד זיהום אויר או רעש לקומות המבנה שמעל.</p> <p>4) פרגולות (מצללות):</p> <p>תותר הקמת פרגולות בכל האזורים ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן בניית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.</p>
ד.	חניה	<p>1) החניה תהיה בתחום המגרשים. ראה תקן החניה בסעיף 6.13 ובנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>2) החניה העילית תהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה.</p> <p>3) ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>4) לפחות 90% מסך כל החניות במגרש יהיו בחניה תת קרקעית.</p> <p>5) תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס העיר.</p> <p>ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהווה תנאי להיתר הבניה.</p>
ה.	חלוקה למגרשים	<p>1) את כל אחד מן המגרשים מספר 101, 109 ו- 401, אשר שטח כל אחד מהם בתכנית זו עולה על 4 דונם, ניתן יהיה לחלק, כחלק מן הבקשה להיתר בניה לשני מגרשים בהסכמת הבעלים, ותוך פתרון גישות לכלי רכב והולכי רגל ופתרון חיבור לתשתיות.</p>

4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים המפורטים בהגדרת שטח לבנייני ציבור בתכנית נס/1/1, נס/1/1/א/1 וכן השימושים הבאים:
א.	מוסדות, מכללות ומבני חינוך על מתקניהם, לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
ב.	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים – באישור הועדה המקומית.
ג.	מוסדות בריאות וסעד – באישור הועדה המקומית.
ד.	מוסדות דת- באישור הועדה המקומית.
ה.	מגרשי חניה – באישור הועדה המקומית.
ו.	מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.
ז.	בית אבות באישור הועדה המקומית.
ח.	מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות.
ט.	יותר מסעדות, בתי קפה ומזנונים בתחום שטח מבני הציבור בשיעור שלא יעלה על 50 מ"ר
4.2.2	הוראות
א.	על פי הוראות התכניות התקפות וההוראות הנוספות כמפורט בסעיף 6 להלן.
ב.	ראה הוראה בדבר ביטול רחוב ההדרים בסעיף 6.14 להלן.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים המפורטים בהגדרת שטח ציבורי פתוח בתכנית נס/1/1 על תיקוניה וכן השימושים הבאים:
א.	גנים וחורשות, נופש ונוי, מגרשי משחקים, לרבות כיכרות ורחבות.
ב.	שבילים להולכי רגל, דרכים וחניות לשימוש באי השצ"פ בלבד.
ג.	מבנים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.
ד.	מגרשי ומתקני ספורט.
ה.	מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.
ו.	בתי שימוש ציבוריים.
ז.	מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.
ח.	איחסון ציוד ספורט וכלי גינה.
ט.	אנטנות סלולריות בהתאם להוראות תמא/36/א.
4.3.2	הוראות
א.	על פי הוראות התכניות התקפות וההוראות הנוספות כמפורט בסעיף 6 להלן.
ב.	ראה הוראה בדבר ביטול רחוב ההדרים בסעיף 6.14 להלן.

4.4	פרטי פתוח (שפ"פ)
4.4.1	שימושים
א.	גינון, נטיעות וחניה.
ב.	בשטח הפרטי הפתוח תותר ותירשם זיקת הנאה כזכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
ג.	לא תותר בשטחים אלה כל בניה, למעט תשתיות ומתקני הדרך.
ד.	ראה סעיף 6.12 - זכות מעבר בשטחים פרטיים פתוחים
4.4.2	הוראות מיוחדות
א.	השטח הפרטי הפתוח מהווה חלק משטח המגרש (תא השטח) המיועד לתעשייה עתירת ידע הצמוד אליו, לצורך חישוב אחוזי הבניה והתכסית. (ראה טבלת תאי שטח משותפים לעניין זה בסעיף 5.1)
ב.	השטח ישמש לגינון, נטיעות וייצוב מדרונות וכן לחניה מוסתרת.
ג.	לא תותר הקמת כל גדר בתחום השטח הפרטי הפתוח, למעט על הגבול המשותף לו ולשטח המיועד לתעשייה עתירת ידע הצמוד אליו.
ד.	בתחום מגרשי השפ"פ לא תותר חניה ברצועה שרוחבה 3 מטר, הסמוכה לדרך מס' 104 בתשריט.
ה.	תחזוקת השפ"פ תהיה על חשבון בעל הזכויות בו ובעלי זכויות המעבר בו בהתאמה כמפורט בסעיף 6.12.
ו.	במגרשים המיועדים לשפ"פ לא תותר הקמת מרתף או חלק ממרתף בכל תחום השפ"פ.

4.5	דרכים (דרך מאושרת ודרך מוצעת)
4.5.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים המפורטים בהגדרת דרך בתכנית נס/1 וכן השימושים הבאים:
א.	דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים.
ב.	תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל.
ג.	שבילי אופניים
ד.	מפרכי חניה, חניות וחניה תת קרקעית.
ה.	פיתוח סביבתי, דוכני מפעל הפיס, בתי שימוש ציבוריים.
ו.	מתקנים הנדסיים לתשתיות.
ז.	מנהרה ו/או גשר להולכי רגל בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
4.5.2	הוראות והבהרות
א.	קוי הבנין המצויינים ברוזטות ימדדו מגבולות זכות הדרך.
ב.	יצוין בזאת כי יתכן ובעתיד, כחלק מהתכנון התחבורתי הכולל לאזור, יבוטל רחוב ההדרים במלואו או בחלקים ממנו, בקטע שבין כביש מאסף מרכזי לבין רחוב איינשטיין ובכלל זה בקטעים הנכללים בתחום תכנית נס144 זו ובסמוך לה. (ראה סעיף 6.14 להלן).
ג.	לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מהמאסף המרכזי (דרך מס' 9) אל המגרשים הגובלים בו, לרבות לחניה ציבורית.
ד.	בהעדר הנחיות לתכנון שבילי אופניים, יהיה זה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש לעת הכנת התכנון המפורט הקצאת רצועות תנועה לאופניים (שבילי אופניים) בנתיבים הראשיים.
ה.	יהיה זה בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש לעת הכנת התכנון המפורט תכנון מיקומן של תחנות אוטובוס בציר המרכזי של המתחם (דרך מס' 104 בנספחי התנועה והבינוי) תוך ביטול חלק מן החניות המקבילות המפורטות בנספח התנועה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – תעשייה עתירת ידע ושטח פרטי פתוח

זכויות הבניה והתכנסית בכל תא שטח המיועד לתעשייה עתירת ידע תחושבנה על בסיס שטחו בתוספת השטח הפרטי הפתוח הצמוד אליו כמפורט להלן ובטבלה 5.1.

אחורי	צדדי	ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מרבי (מטר)	תכנסות מירבית (%) מתא השטח		שטח בניה מירבי (במטרים רבועים)				שטח קרקע כולל לחישוב זכויות הבניה והתכנסית	גודל מגורש (זונים)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה	מתחת לקניסה	מעל לקניסה		שטח בניה (במ"ר)	מתחת לקניסה	מתחת לקניסה	שטח עיקרי	שטח עיקרי					
כמסומן בתשריט			כמסומן בתשריט וכמוצין בטבלה 5.1	(3)	(2)	3	9	36	80	(1)	30	10254	-	3076	9229	4.510	101	תע"י
כמסומן בתשריט			כמסומן בתשריט וכמוצין בטבלה 5.1	(3)	(2)	3	9	36	80	(1)	30	7996	-	2399	7196	3.448	102	תע"י
כמסומן בתשריט			כמסומן בתשריט וכמוצין בטבלה 5.1	(3)	(2)	3	9	36	80	(1)	30	6956	-	2087	6260	2.796	103	תע"י
כמסומן בתשריט			כמסומן בתשריט וכמוצין בטבלה 5.1	(3)	(2)	3	9	36	80	(1)	30	6986	-	2096	6287	2.943	104	תע"י
כמסומן בתשריט			כמסומן בתשריט וכמוצין בטבלה 5.1	(3)	(2)	3	9	36	80	(1)	30	5522	-	1657	4970	2.235	105	תע"י
כמסומן בתשריט			כמסומן בתשריט וכמוצין בטבלה 5.1	(3)	(2)	3	9	36	80	(1)	30	7214	-	2164	6493	3.057	106	תע"י
															0.550	1061	שפ"פ	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – תעשייה עתירת ידע ושטח פרטי פתוח (המשך)

אחורי	צדדי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית מירבית (% מרחב השטח)		שטח בניה מירבי (במטרים רבועים)			שטח קרקע כולל לחישוב זכויות הבניה והתכנית	גודל מגרש (דונם)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לזכויות הבניה	מאתחל לזכויות הבניה		מתחת לזכויות הבניה	מאתחל לזכויות הבניה	מאתחל לזכויות הבניה	מאתחל לזכויות הבניה	מאתחל לזכויות הבניה					מאתחל לזכויות הבניה
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	10661	4846	-	1454	4361	1.925	107	תע"י
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	15523	7056	-	2117	6350	2.979	108	תע"י
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	25018	11372	-	3412	10235	5.093	109	תע"י
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	11871	5396	-	1619	4856	2.183	117	תע"י
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	23205	10548	-	3164	9493	4.702	401	תע"י
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	22115	10052	-	3016	9047	5.026	113	תע"י
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	19333	8788	-	2636	7909	4.394	114	תע"י
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	13574	6170	-	1851	5553	3.085	116	תע"י
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה 5.1	(3)	(2) 3	36	80	(1) 30	9323	4238	-	1271	3814	2.119	118	תע"י

- (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 הלחול מי גשם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – יעודים נוספים

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר)	הנסית מירבית (% מוטא השטח)		שטח בניה מירבי (מאחזים משטח תא השטח)		גודל מגרש	מס' תא שטח (ראה גם מידוט בטבלה 3)	יעוד	
	צירי צדדי	צירי שמואלי	מתחת לתחתית הקובעת	מעל לתחתית הקובעת		מתחת לתחתית הקובעת	מעל לתחתית הקובעת	סה"כ שטחי בניה (מאחזים)	סה"כ שטחי בניה (מאחזים)				מכל הבנייה הקובעת
			(2) 3	9	-	80	(1) 30	440	(2) 200	-	60	180	מבנים ומוסדות ציבור
		(3)	-	1	4	-	5	50	-	-	-	50	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	(4) -	1	4	-	5	50	-	-	-	111,602 603,604 605	שטח ציבורי פתוח

- (1) 40% לכל היותר בקומת הקרקע.
- (2) 50% לכל היותר כשטח שירות, היתרה - למרתמי חניה.
- (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.
- (4) יותר קו בנין אפס לשטחים ציבוריים באישור מהנדס העיר. ניתן לפתוח פתחים למבנה לכוון מגרש גובל באישור מהנדס העיר.

5.1. טבלת תאי שטח משותפים

- א. הוראות סעיף 5 הנוגעות לשטחים העיקריים, לשטחי השירות ולתכסית המירבית המותרת (מעל ומתחת למפלס הכניסה) יחולו בכל מקבץ בתחום המגרש לתעשיה עתירת ידע, אך יחושבו על בסיס השטח המסוכם בכל מקבץ כמפורט בטבלה שלהלן.
- ב. בתאי שטח מס' 113, 114, 116 ו-118 אשר אינם שייכים למקבץ כל שהוא, יחולו ההוראות הנ"ל ויחושבו על בסיס שטח המגרש (תא השטח) הרלוונטי בלבד.

קוי בנין	שטח מסוכם (דונם)	שטח פרטי פתוח (דונם)	שטח תעשיה עתירת ידע (דונם)	תאי שטח	מס' מקבץ
(1)	5.127	0.617	4.510	101,1010	1
(2)	3.998	0.550	3.448	102,1021	2
(1)	3.478	0.682	2.796	103,1031	3
(2)	3.493	0.550	2.943	104,1041	4
(1)	2.761	0.526	2.235	105,1051	5
(2)	3.607	0.550	3.057	106,1061	6
(1)	2.423	0.498	1.925	107,1071	7
(2)	3.528	0.549	2.979	108,1081	8
(1)	5.686	0.593	5.093	109,1091	9
(1)	2.698	0.515	2.183	117,1171	10
(1)	5.274	0.572	4.702	401,4011	11

- (1) יותר קו בניין אפס בתא השטח לתעשיה עתירת ידע על הגבול המשותף בינו לבין תא השטח המיועד לשפ"פ באותו מקבץ. (ראה גם תשריט ונספח הבינוי). ניתן יהיה לפתוח פתחים בצד המבנה הגובל בשפ"פ.
- (2) קו הבניין בתא השטח לתעשיה עתירת ידע על הגבול המשותף בינו לבין תא השטח המיועד לשפ"פ באותו מקבץ יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	כללי	בנוסף להוראות אשר צוינו לעיל במסגרת הפרקים הקודמים, יחולו על התכנית ההוראות הנוספות כדלקמן:
6.2	תשתיות	לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת התכניות הבאות לכל תחום התכנית והבטחת ביצוען, להנחת דעת מהנדס הועדה. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. תותר הנחת תשתיות ציבוריות בכל האזורים:
א.	תכניות לביוב	<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 תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>(3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.</p> <p>(4) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי התהום.</p> <p>(5) היתרי בניה יוגשו להתייחסות משרד הבריאות ויכללו גם פתרון קצה לביוב.</p> <p>(6) לא ינתנו היתרי בניה לפני השלמת ביצוע מאסף מרכזי (רח' ויצמן לכוון מערב).</p>
ב.	מים	(1) תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.
ג.	ניקוז	<p>(1) הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>(2) שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>(3) היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, עפ"י עקרונות בניה משמרת מים.</p> <p>(4) תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>(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 גנות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. היתרה במגרשי הבניה תנוקז אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.</p> <p>(6) תנאי למתן היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>
ד.	טלפון ותקשורת טל"כ	<p>(1) תוכן תכנית למערכת קווי הטלפון והתקשורת. המערכת תהיה במשק תת קרקעי.</p> <p>(2) תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק.</p> <p>(3) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני התעשייה והמסחר ו/או באזורים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.</p>
ה.	גז	<p>(1) תותר אספקת גז במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.</p> <p>(2) מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" בתחומי המגרשים וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.</p>

6.3	תשתיות קיימות
א.	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.
6.4	תכנית בינוי
א.	התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתדרש ע"י מהנדס העיר.
ב.	<p>תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.</p> <p>(2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים.</p> <p>(3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.</p> <p>(4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.</p>
6.5	תכנית פיתוח
א.	<p>תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) מערך השבילים, המדרכות והשטחים הפתוחים בתחום "האתר".</p> <p>(2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.</p> <p>(3) פתרונות פינוי אשפה וגזם.</p> <p>(4) צוברי גז ו"מבני תשתית".</p> <p>(5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.</p> <p>(6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.</p> <p>(7) תכנית שתילה ונוף.</p> <p>(8) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.</p> <p>(9) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבנים האחרים.</p> <p>(10) התייחסות לתחבורה ציבורית, כולל קביעת תחנות להעלאת והורדת נוסעים.</p> <p>(11) התייחסות לשימוש באופניים, כולל סימון שבילי אופניים בשצפ"ים ולאורך הדרכים וכולל חניית אופניים בתחום המגרשים.</p>
6.6	תכנית עיצוב אדריכלי
א.	<p>(1) היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. הנספח יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
6.7	הגנת הסביבה
	בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
א.	<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, שיהיו 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. יש לקחת בחשבון, בתכנון הפתחים, את גובה רכבי הפינוי ושחלקם מצויידיים במנוף.</p>
ב.	<p>(1) רעש בקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין. לא</p>

		תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר".
ג.	איכות אוויר	(1) תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
ד.	צנרת גלויה	(1) יש לתכנן במסגרת המבנים פירים לפינוי מזהמים. (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.
ה.	פסולת בנין	(1) מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה. (2) מיקום לשפיכת פסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
ו.	בניה ירוקה	(1) "בניה ירוקה" תתבצע על פי הנחיות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.
ז.	חומרים מסוכנים	בכל תחום התכנית יאסרו השימוש, האחסנה או הטיפול בחומרים המסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך. הכל בהתאם למופיע בסעיפים 28 ו-30 להוראות תמ"א 4134ב4.

6.8	מבנים הנדסיים	
		בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים הנדסיים.
א.		כל המבנים הנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, 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 מפורטים ב"הוראות התכנית".

6.9	תכנית	
א.		תכנית הבנין ושטחי החניה העיליים לא יעלו על 80% משטח המגרש.
ב.		20% משטח המגרש יוקצה לגינון.

6.10	מספר מבנים למגרש	
א.		הועדה המקומית במסגרת תכנית בנין, רשאית לאשר יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי עמידה בקוי בנין כפי שמפורט בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

6.11	קוי בנין ומרווחים	
א.		קו בנין לאלמנטי פיתוח, מבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י המופיע בתכנית פיתוח – תותר בניתם מחוץ לקווי הבנין המותרים, באישור מהנדס העיר.

6.12	זכות מעבר בשטחים פרטיים פתוחים	
א.		חלק מתאי השטח ביעוד של "פרטי פתוח" מיועדים לכלול גם "זיקת הנאה" ומסומנים בסימון זה בתשריט.
		בתאי שטח אלה (כמפורט בסעיפים ב-ו להלן) תירשם זיקת הנאה כזכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות פרטיות וציבוריות אל המגרשים הגובלים בהם שיעודם תעשייה עתירת ידע.
ב.		בתאי השטח מס' 1021 ו-1041 תותר זכות המעבר אל כל אחד מתאי השטח מס' 102,103,104 ו-105.
ג.		בתאי השטח מס' 1061 ו-1081 תותר זכות המעבר אל כל אחד מתאי השטח מס' 106,107,108 ו-117.
ד.		בתא שטח מס' 4011 תותר זכות המעבר אל תא שטח מס' 401.
ה.		בתא שטח מס' 1010 תותר זכות המעבר אל תא שטח מס' 101.
ו.		בתא שטח מס' 1091 תותר זכות המעבר אל תא שטח מס' 109.

6.13	תקן חניה
א.	<p>(1) מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>(2) תקן החניה על פי שימושים מפורט בטבלת מאזן החניה המהווה חלק מנספח התנועה.</p> <p>(3) לא תותר הסדרת מקומות חניה מעבר לנדרש ע"פ תקן החניה.</p> <p>(4) בהעדרו של תקן מחייב לחניית אופניים, יהיה זה בסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לדרוש לעת התכנון המפורט התקנת מקומות חניה לאופניים בין אם בתוך חתך זכות הדרך ובין אם בתכניות הפיתוח במגרשים, בהיקף של מקום חניה אחד לכל 150 מ"ר שטח עיקרי.</p>
6.14	ביטול רחוב ההדרים
א.	<p>(1) רחוב ההדרים מסומן בתכנית זו כדרך לביטול.</p> <p>(2) בתחום המסומן כדרך לביטול יותר המשך השימוש כדרך (כשימוש ביניים) עד אשר תושלם מערכת הדרכים הכללית והוא יבוטל בפועל באישור משרד התחבורה. השימוש כאמור לא יראה כסטיה מתכנית זו או כשימוש חורג לה.</p> <p>(3) יעוד הקרקע הסופי במקטע הדרומי של רחוב ההדרים בתחום תכנית זו הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור (רצועה ברוחב של כ-6 מטרים בחלקו המערבי של מגרש מס' 402).</p> <p>(4) יעוד הקרקע הסופי במקטע הצפוני של רחוב ההדרים בתחום תכנית זו הינו שטח ציבורי פתוח (רצועה ברוחב של כ-6 מטרים בחלקו המערבי של מגרש מס' 603).</p> <p>(5) יעודי הקרקע, ההוראות והשימושים הנוגעים לשטחים המצויינים בסעיפים 3 ו-4 לעיל נקבעים מכוח תכנית זו ולא תידרש הכנת תכנית נוספת או שינויים לתכנית זו עם ביטולו בפועל של רחוב ההדרים.</p>
6.15	חפירה ומילוי
א.	<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>
6.16	סיכונים סיסמיים
א.	שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075g, ולא צפויות הגברות של התנודות.
ב.	<p>הסיכון מהתנזלות קרקע מחייב בדיקה נוספת, ולכן לעת מתן היתר בניה יש לכלול הנחיות לביצוע קידוחי הניסיון- לפחות קידוח אחד בנקודה הנמוכה ביותר בשטח בו מתוכנן בינוי בו יערכו בין השאר הבדיקות הבאות:</p>
	א. תיעוד מדוקדק של מפלס מי התהום עד לעומק של 20 מ'.
	ב. נטילת מדגמים לבדיקת מעבדה- דרוג מלא ועובר נפה #200.
	ג. בדיקות S.P.T כל I מ' עומק.
	על סמך תוצאות הבדיקות הנ"ל יקבע הצורך בהיערכות הנדסית מפני סיכון מהתנזלות קרקע ו/או הצורך בבדיקות נוספות.
ג.	בחפירות לפיתוח האתר יש לנהוג על פי תקנות ומפרטים למנוע התמוטטות הדפנות החוליות.
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
א.	השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים למבנים ומוסדות ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים, יופקעו ו/או ירשמו כחוק על שם עיריית נס-ציונה.
6.18	היטל השבחה
א.	היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

א. כללי			1) הבניה בתחום התכנית מותנית בפיתוח תחבורתי ובמימוש זכויות הבניה בתחום שלוש התכניות הבאות במשותף: 1.1 תכנית נס\144 זו. 1.2 תכנית נס\145 א 1.3 תכנית נס\145 ב
ב. מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	הוצאת היתרי בניה בהיקף של עד 76,000 מ"ר ראשוניים (שטחים עיקריים) בסה"כ בשלוש התכניות יחד. בחישוב הזכויות כמצוין לעיל יובטח מימושו של הזכויות הקיימות בתחום תכנית נס\145 א בהיקף של לפחות 26,161 מ"ר.	1.1 אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לחיבור בין רחוב ויצמן ובין רחוב ההדרים בדרך מס' 105 בתכנית נס\145 ב ולדרך המחברת חיבור זה למערכת דרכים קיימת. 1.2 חלופה להתנייה המצוינת בסעיף 1.1 תהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לסלילת המאסף המרכזי (דרך מס' 9 בתשריט המצב המוצע) במתכונת דו-מסלולית לפחות במחצית רוחבו המתוכנן (20 מ' מתוך 40 מ') בקטע שבין רחוב ויצמן ועד רחוב איילון (דרך מס' 102 בתכנית זו), לרבות הצומת המחבר שתי דרכים אלו. 1.3 תחילת ביצוע מערכת הדרכים הנדרשת לצורך נגישות למגרש נשוא ההיתר וחיבור למערכת הדרכים החיצונית ברחוב ויצמן וואו המאסף המרכזי.	1.4 סיום ביצוע הפתרון התחבורתי על פי התנאים לעיל.
2	הוצאת היתרי בניה בהיקף של עד 175,000 מ"ר (שטחים עיקריים) במצטבר (כולל מימוש 26,161 מ"ר בתכנית נס\145 ב), בסה"כ בשלוש התכניות יחד.	2.1 אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לביצוע החיבור הנוסף מרחוב ויצמן אל רחוב ההדרים באחת החלופות המצוינות בשלב מס' 1 (זו שלא בוצעה בשלב מס' 1). 2.2 סיום ביצוע הפתרון התחבורתי הכולל המשלב את שתי החלופות שצויינו לעיל בשלבים 1 ו-2. 2.3 תחילת ביצוע מערכת הדרכים הנדרשת לצורך נגישות למגרש נשוא ההיתר וחיבור למערכת הדרכים החיצונית ברחוב ויצמן וואו המאסף המרכזי.	
3	הוצאת היתרי בניה למימוש יתרת מלוא הזכויות (מעל 175,000 מ"ר) בשלוש התכניות במסוכם.	3.1 אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לעוקף המזרחי בקטע שבין המאסף המרכזי ועד לכביש 431. 3.2 במידה ולא יאושר העוקף המזרחי, אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לפתרון חלופי בהתאם לבה"ת מעודכנת שתיערך לשם כך. 3.3 לא יותר אכלוס כל בינוי מעבר למצוין בשלב מס' 2 אלא לאחר ביצוע כל המטלות כמפורט לעיל.	

ג.	בקרת שלבי הביצוע	<p>(1) מהנדס העיר יהיה אחראי לעריכת מאזן כולל של השטחים אשר נבנו בהתאם להוראות סעיף זה ושלבי ביצוען של המטלות התחבורתיות המפורטות בו.</p> <p>(2) העדכון יבוצע אחת לשנה ובעת תחילתה וסיומה של כל מטלה תחבורתית כמפורט לעיל.</p> <p>(3) העדכון יועבר לשכת התכנון המחוזית ולמפקח על התעבורה ויכלול את פירוט השטחים שנבנו ומיקומם, פירוט העבודות שבוצעו או הרשאות תקציביות לפרוייקטים התחבורתיים הרלוונטיים וכל הבהרה נוספת שתידרש על ידם.</p> <p>(4) ניתן יהיה לשנות את שלביות הביצוע באישור משרד התחבורה ובתיאום עם לשכת התכנון. שינוי כזה לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
----	-------------------------	--

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה		הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה	מגיש התכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה		הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה	יום בפועל
		א. פוגל, א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.	רשיון מס' 38290	אריק שהם	עורך התכנית