

תכנית מס' 130/ב' ונה
אגף הנדסה

13.12.2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נס/130 ב

שם תוכנית: שכונה חדשה בנס ציונה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נס ציונה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תכנית מס' נס/130 הוחלט להמליץ להפקדה בישיבה 20/104 ב-11/11/2011 מחנכס הועדה יו"ר	
--	--

נבדק וניתן להפקיד / לאשר החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 0.12.15 מינהל התכנון מחוז מרכז 9/2/17 אודי דהאן מנהל מחוז מרכז תאריך מתכנת מחוז מרכז	
מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 130/ב' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ביום 0.12.17 לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טענה אישור התכנית נקבעה טענה אישור מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית זו נועדה לאפשר את הקמתה של שכונת מגורים חדשה וייעודים נוספים, בכניסה הצפונית לנס-ציונה, ובה 332 יח"ד.
2. בשכונה זו ניתן מקום מרכזי לפארק עירוני חדש בצומת הרחובות ויצמן ומרגולין. סביב הפארק, בצידו המזרחי והצפוני, מוצעת דופן של מגורים בבנייה רוויה ובהיקף השכונה בנייה נמוכה יותר, צמודת קרקע.
3. מתחם פיקוד העורף הכלול בתכנית זו מיועד להתפנות ובשטחו, (במקום מתקן האימונים) מוצע הקמת פרויקט דיור מיוחד ל-250 יח"ד וכן שטח למסחר ומשרדים (בתחום בנין המשטרה הבריטית לשעבר המיועד לשימור) בהיקף כולל של 15,000 מ"ר במבנה חדש ובמבנה לשימור.
4. השכונה תהווה שער כניסה איכותי לעיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הוועדה הציבורית
לתכנון ובנייה
נס-ציונה

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונה חדשה בנס ציונה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
נס/130/ב	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
154.783 דונם	שלב	1.3 מהדורות	
הפקדה	מספר מהדורה בשלב	20	יפורסם ברשומות
8.9.16	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	
תוכנית מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
כן	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התוכנית.	
לא רלוונטי	סוג איחוד וחלוקה	תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	

1.5 מקום התוכנית

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	יפורסם ברשומות
181700 – 180100	קואורדינטה X	1.5.2 תיאור מקום	
649300 – 649900	קואורדינטה Y	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
צפון נס ציונה	התייחסות לתחום הרשות נפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	
נס ציונה	יישוב	שכונה	יפורסם ברשומות
צפון נס ציונה	רחוב	מספר בית	
ויצמן מרגולין	מספר בית	מספר בית	

הוצעה התקנת תוכנית
למבצע בנייה
נס-ציונה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3642	מוסדר	חלק מהגוש	39, 36, 23-18	47, 46, 43, 35, 12-17
5867	מוסדר	חלק מהגוש		96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחסי	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נס/1/1	שינוי	תכנית זו משנה את נס 1/1	1874	2/11/72
נס/מק/5/1	שינוי		4776	30/6/99
נס/מק/6/1	שינוי		4957	4/2/01
נס/מק/7/1	שינוי		5123	31/10/02
נס/2/1	שינוי		3978	27/02/1992
נס/2/1/ב'	שינוי		5231	20/10/03
נס/1/1/א'	שינוי		5228	1/10/03
תמ"א 35	כפיפות			
תמ"מ 21 /3	כפיפות			

הועדה המקצועית
לתיכנון ובנייה
נס-צמחה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אמיר מן-עמי שנוער	2.6.15	לא רלבנטי	24	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		1	לא רלבנטי	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
				1	לא רלבנטי	1:1000	מנחה	נספח בינוי ונוף
	ו. מחוזית	דגש הנדסה	-	1	לא רלבנטי	1:1000	מנחה. התחבית לנספח התנועה מחייבים לעניין רוחב מדרכות ושבילי אופניים.	נספח תנועה
	ו. מחוזית	יעקב חיים, מ. מלין	-	1	18	1:1000	מנחה	נספח ניקוז ותיעול
	ו. מחוזית	יעקב חיים, מ. מלין	-	1	6	1:1000	מנחה	נספח ביוב
	ו. מחוזית	אמשטיין אקוסטיקה	-	לא רלבנטי	11	לא רלבנטי	מנחה	נספח אקוסטי
	ו. מחוזית	מימר נאור	מאי 2012	לא רלבנטי	61	לא רלבנטי	מנחה	תיעוד מקדים
	ו. מחוזית	מוטי פרייברג, כימיקל הנדסה ובטיחות	-	לא רלבנטי	23	לא רלבנטי	מנחה	סקר קרקע היסטורי
	ו. מחוזית	דטהמפ בע"מ	-	-	1	-	מחייב	טבלת הקצאות
	ו. מחוזית	יעקב חיים, מ. מלין		1	לא רלבנטי	1:5000	מנחה	תכנית אב לביוב (חלק מתוכנית מתאר נס/2000)
	ו. מחוזית	יעקב חיים, מ. מלין		1	לא רלבנטי	1:5000	מנחה	תכנית אב לתיעול (חלק מתוכנית מתאר נס/2000)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

06/05/15

עמוד 5 מתוך 24

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				רשות מקרקעי ישראל-מחוז מרכז באמצעות יחל מהנדסים		דרך מנחם בגין 125, ת"א	03-7632278		03-7632279

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				רשות מקרקעי ישראל-מחוז מרכז		דרך מנחם בגין 125, ת"א	03-7632278		03-7632279

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				עיריית נס ציונה		רח' הבנים 9 נס ציונה 74071	08-9383838		08-9403016
				רשות מקרקעי ישראל-מחוז מרכז		דרך מנחם בגין 125, ת"א	03-7632222		03-7632299

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך התכנית	אדריכל עמי שניר		23076	אמיר מן-עמי שניר אדריכלים		יגאל אלון 67, תל-אביב	03-5621117		03-5620091
תנועה	חורחה פקטור			דגש הנדסה		בן גוריון 11 ב' בני-ברק	03-7554444		03-7554433
כיוב ניקו	יעקב חיים			מ. מלין		164 ביאליק רמת-גן 52523	03-9409400		03-5235558
איכות הסביבה	ד"ר רון לשם דוד אפשטיין			א.ש.ל. איכות סביבה אפשטיין אקוסיטיקה בע"מ			02-6427729		02-6427103
מודד	יצחק בן-יוסף		593	דסה-מפ		היצירה 14 ר"ג	03-5759681		03-7516356
סקר עצים	דוד ערו					קניון בליות 101 הוד השרון 45306	09-7404494	054-4869088	
חשמל	יובל טיקטין			טיקטין תכנון חשמל בע"מ			08-9310500	050-6874671	
תיעוד מבנים	נאור מימר			נאור מימר		יונתן רטוש 3 יפ	0722510049	0544269908	0776262862
סקר זיהומים	מנחם פרייברג			כימיקל הנדסה ובטיחות			039303814	0506705873	039340982

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית וועדת המשנה לתכנון ולבניה, נס ציונה.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה הסביבתית	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית נס ציונה, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז מרכז במשרד להגנת הסביבה.
אתר לשימור	בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה והצומח בתחומה, כמסומן בתשריט, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת 332 יחידות דיור.
- פיתוח פארק עירוני חדש.
- פינוי מחנה פיקוד העורף ומתקן האימונים, ופיתוח מרכז תעסוקה הכולל מסחר ומשרדים בשטח המתפנה, תוך שימור מבנה המשטרה הבריטית לשעבר הקיים במתחם פיקוד העורף.
- קביעת יעוד לדיור מיוחד, הכולל 250 יחידות דיור לבית אבות/דיור מוגן ושירותים נלווים ואו מעונות לסטודנטים.
- התוויית דרכים חדשות.
- איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לייעודים הבאים: מגורים, שצ"פ, שב"צ, דיור מיוחד ומוסדות ציבור, טיילת, מתקן הנדסי, דרכים ודרכים משולבות.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות הבניה לרבות צפיפות, מרווחים, גובה מבנים, הנחיות עיצוב ובינוי.
- התוויית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת שלבים והתננויות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת אתר לשימור (מבנה המשטרה הבריטית לשעבר) – והוראות לתיעוד ושימור.
- קביעת זכויות בניה, קווי בניה, הוראות לבינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 154.783

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאר				
	48,480		+48,480	-	מ"ר עיקרי	מגורים
	332		+332	-	מס' יח"ד	
	21,250		+21,250	-	מ"ר עיקרי	דיור מיוחד
	250		+250	-	מס' יח"ד	
כ- 2,000 מ"ר במסגרת האתר לשימור במגרש 70/1, כ- 1000 מ"ר ב מגרש מס' 70/2 כולל שטחי המסחר המוצעים בשב"צ ובשב"פ.	3,130		+ 3,130	-	מ"ר	מסחר
במגרש 70/2 : 11,000 מ"ר, במגרש 70/1 : 1,000 מ"ר.	12,000		+12,000	-	מ"ר	תעסוקה
	15,624		+15,624	-	מ"ר עיקרי	מבני ציבור
	48		48+		מס'	יח"ד קטנות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

2.4 ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
הגבלות אקוסטיות	1, 2, 4, 30, 31, 60	1, 2, 4, 7, 9, 11, 13	מגורים ב
סקר גז, קרקע ואזבסט	60, 70/2, 70/1	30 – 33	מגורים ג
		50 – 51	שטח ציבורי פתוח
		52 – 53	טיילת
		60	דיור מיוחד
שימור מבנה	70/1	70/1, 70/2	מסחר ותעסוקה
		80 – 82	מבני ציבור
		90	דרך משולבת
מבנה הנדסי	40	40	מתקנים הנדסיים
זכות מעבר	70/1, 70/2	100	דרך מאושרת
עצים לשימור	60, 70/2, 70/1	200, 201, 206	דרך מוצעת

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1, 2, 4-7, 9-11, 13	מגורים ב'
		30 - 33	מגורים ג'
		50 - 51	שטח ציבורי פתוח
		52 - 53	טיילות
		60	דיוור מיוחד
		70/1, 70/2	מסחר ותעסוקה
		80 - 82	מבני ציבור
		90	דרך משולבת
		40	מתקנים הנדסיים
		100	דרך מאושרת
		206, 201, 200	דרך מוצעת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	
12.49%	19,337	114,853	שטח חקלאי
9.58%	14,835	35,678	מתחם צבאי
8.52%	13,188	4,252	דרך מאושרת
8.44%	13,065		
14.37%	22,237		
22.09%	34,191		
0.54%	838		
23.71%	36,695		
0.24%	369		
0.02%	28		
100	154,783	100	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	איזור זה יישמש להקמת בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע.
4.1.2	הוראות
א.	אופי הבניינים : בכל מגרש טיפוסי ייבנו מקבצים של ארבע עד שמונה יח"ד צמודות קרקע בבתים דו-משפחתיים או בתים טוריים או כטיפוס "גן-גג", כמתואר בנספח הבינוי.
ב.	גובה : כמצויין בטבלה שבסעיף 5.
ג.	תכנית קרקע מירבית : כולל שטחי השירות, כמצויין בטבלה שבסעיף 5 להלן. תכנית פנויה לגינון לא כולל משטחים מרוצפים וחניה : לפחות 20% משטח המגרש.
ד.	מבני עזר : • מחסנים : לכל דירה יוקצה מחסן בשטח עד 6 מ"ר, שייבנה בקונטנר המבנה בקומת הקרקע בלבד (שטח שירות מעל הקרקע). • חניה מקורה בשטח של כ- 25 מ"ר, תותר בקו בנין אפס קדמי וצדי (שטח שירות מעל הקרקע). • ממ"ד – בשטח מינימלי עפ"י התקנות.
ה.	מרתפים (במידה וייבנו) : 1. הצמדת מרתפים לדירות : תותר הקמת מרתף צמוד לדירה (שטחי עיקרי שמתחת לקרקע). הכניסה למרתף זה תהיה אך ורק מתוך הדירה שמעליו. שטח זה לא יחרוג מקונטנר הבניין העיקרי בקומת הכניסה מתחתיו הוא בנוי. 2. מרתפי חניה : יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש, בתכנית מרבית של 70% משטח המגרש, בתנאי שיוצג פתרון ניקוז ומתן מעבר לתשתיות פרטיות וציבוריות (במידת הצורך) ובתנאי מתן פתרון חלחול למי גשם במגבלות הבאות : • קו בניין אפס לשלוש חזיתות לכל היותר. • קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ- 3 מ'. • ככל שיוחלט על בנייה רוויה (כגון : "גן-גג") ומעל מרתפי חנייה תת קרקעיים, באזור זה, וידרשו לשם כך שטחי שירות נוספים עבור בניית מרתפי חנייה, תתאפשר הסבה של עד 30% מהשטחים העיקריים (שמתחת לקרקע) עבור שטחי שירות לטובת צרכי חנייה. 3. מפלס תקרת המרתף בתחום הבנין לא יעלה ביותר מ- 1 מ' מעל מפלס הקרקע הסמוכה לאותו חלק המרתף. הועדה המקומית רשאית לדרוש את הנמכת תקרת המרתף בתחום החצר בחזית הבניין לצורך בית גידול לצמחים ועצים, וכי תקרת המרתף בחזית זו לא תבלוט מעל מפלס המדרכה הסמוכה בתחום הדרך. לא תותר הקמתם של מטבח ואמצעים סניטרים במרתף. 4. איזור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, באופן שתימנע הצטברות גז רדון במרתף. גובה החלונות 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף. 5. ניווד שטח מרתף למפלס שמעל הקרקע יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
ו.	חדר יציאה על הגג : חדר יציאה על הגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד יהיה כלול בשטחים העיקריים המותרים. בבניין עם גגות שטוחים, החדר יבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מהקירות החיצוניים. בבנין עם גגות משופעים מותרת הקמת חדר זה בחלל הגג. חדר זה יהיה חלק מהדירה שמתחתיו, הכניסה אליו מתוכה בלבד והוא ייבנה ביחד עם הבנין.
ז.	חומרי גמר לקירות חוץ : גמר קשיח בלבד כגון אבן נסורה בהיקף של 75% לפחות משטח החזיתות, יתר שטח החזיתות יותר בטיח מגוון עמיד או בחומר קשיח אחר לפי הנחיות הועדה המקומית.

ח.	עיצוב גגות : גגות רעפים בלבד, שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 40%.
ט.	הסתרת מתקנים סולריים : בגג שטוח ע"י מעקה גבוה מכל צדדיו. בגג משופע- הקולטים יוצמדו לשיפוע גג דרומי ובמקביל לו. הדוודים בחלל הגג.
י.	חניה : כללי: כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ימוקמו במגרש בחניה עלית ו/או תת קרקעית. חניות עוקבות יותרו בשיעור מירבי של 25% ממקומות החניה הנדרשים. ככל שיוחלט על חלופת בינוי גן גג תתאפשר חנייה עוקבת בשיעור של 10% בלבד.
יא.	פילרים (גומחות למערכות טכניות): במסגרת הבקשה להיתר הבניה יפורט עיצוב חזית וקירות פיתוח בהם ישולבו פילרי מערכות לחשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים וכיוצ"ב. פילרי מערכות אלו יקבלו אשור חברת חשמל, בזק וטלוויזיה בכבלים כתנאי לקבלת היתר בניה. תותר הקמת פילרים ציבוריים בגבולות המגרשים בתחום המגרשים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
א.	אזור זה ישמש למגורים בבניה רוויה (בתים משותפים) בקומות.
4.2.2	הוראות
א.	גובה הבניינים : כמצויין בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב.	תכנית קרקע מירבית כולל שטחי השירות – כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן. תכנית פנויה לגינון (לא כולל משטחים מרוצפים וחניה) לפחות 20% משטח המגרש, לצרכי חלחול והשהיית מי נגר.
ג.	חניה : - החניה ליחידות המגורים תהיה בתחום המגרש ותחושב על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. - החניה תהיה תת קרקעית בלבד, לא יותר ניוז של שטח זה למפלס שמעל הקרקע. שינוי הוראה זו ייחשב סטיה ניכרת. - בכל מגרש יוקצו בנוסף למקומות הנדרשים עפ"י תקן מקומות חניה עיליים לאורחים בשעור של 10% ממספר החניות הנדרש במגרש. - חניות עוקבות יותרו בשיעור של 10% בלבד.
ד.	מרתפי חניה : כמפורט בסעיף 4.1.2 ה', ס"ק 2, 3, 4, 5.
ה.	חומרי גמר לקירות חוץ : גמר קשיח בלבד כגון חיפוי אבן נסורה על כל שטח החזיתות, עם שילוב של חיפוי אלומיניום ו/או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית. חלקי חזית שקועים או סמויים יותרו בגמר טיח מגוון עמיד, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
ו.	עיצוב גגות : גגות שטוחים בלבד.
ז.	הסתרת מתקנים סולריים וטכניים : ע"י מעקות בנויים בגובה מתאים.
ח.	חדרים על הגג : תותר בנייה של חדרים על הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליחיד כחלק משטחי הבניה העיקריים המותרים ובתנאים הבאים: - חדר זה יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו והכניסה אליו תהיה מתוך הדירה בלבד. - חדרים על הגג בבתים משותפים ישתלבו בעיצוב הכללי של הבניין ויבנו בצמוד לגרעין הבניין ומסביבו בנסיגה של 3 מ' לפחות מקונטור מעקה הגג של הקומה מתחתיו. החדרים ייבנו ביחד עם הבניין.

החלטה חתומה
מחברת: יבנה
תאריך: 15-12-2006

ט.	מחסנים : לכל דירה יוקצה מחסן בשטח עד 6 מ"ר שייבנה בקונטנר הבניין בקומת קרקע ו/או במרתף. (שטחי שירות).
י.	תמחיל יח"ד : 20% מיח"ד יהיו דירות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח עיקרי+שירות). שינוי מהוראה זו יהיה סטייה ניכרת. פיזור יח"ד בין המבנים יקבע בתכנית בינוי שתוגש לאישור מהנדס העיר.
4.3	דיוור מיוחד
4.3.1	שימושים
א.	- ישמש לבית אבות, דיוור מוגן ו/או מעונות סטודנטים : יחידות מגורים קטנות בגודל ממוצע של כ-65 מ"ר (שטח עיקרי) ליח"ד ושירותים נלווים כגון : חדרי אוכל, מועדון, מרפאה, חדרי רופאים וכן שטחים משותפים, מתקני עזר, חנויות וכו'. בנוסף תותר הקמת מחלקה סיעודית, מרפאה ושירותים נלווים במסגרת השטח המותר כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן. - ככל שייקבע שימוש לדיוור מוגן, הגדרת דייר תהייה בהתאם להגדרתו בחוק הדיוור המוגן, תשע"ב, 2012.
4.3.2	הוראות
א.	אופי וגובה הבניינים : מקבצי מגורים בגובה עד 5 קומות (לא כולל מרתף), שגובהם לא יעלה על 18 מ' מפני הקרקע ועד קצה מעקה הגג (21 מ' עד קצה רכס עליון בגג משופע). מספר וצורת המבנים במגרש, מרווחים בין מבנים, גבהים, מפלסים וכו' יקבעו ב"תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" שתאושר על ידי הועדה המקומית.
ב.	תותר הקמת עד 20% מיח"ד בגודל מתחת ל- 50 מ"ר עיקרי אך לא פחות מ- 30 מ"ר עיקרי. יתר יח"ד יהיו בגודל של 50 מ"ר ומעלה.
ג.	מגרש זה הינו מגרש רישום אחד, ולא ניתן יהיה לרשום בעלות על תת חלקות (יח"ד) בנפרד בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).
ד.	תכנית קרקע מירבית : כולל שטחי השירות, כמצוין בטבלה שבסעיף 5.
ה.	חומרי גמר לקירות חוץ : גמר קשיח בלבד כגון חיפוי אבן נסורה על כל שטח החזיתות, עם שילוב של חיפוי אלומיניום ו/או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית. חלקי חזית שקועים או סמויים יותרו בגמר טיח מגוון עמיד באישור מהנדס העיר.
ו.	עיצוב גגות : שילוב של גגות מחופים ברעפי חרס, ארבע שיפועים (לפחות 50% משטח הגג) עם גגות שטוחים, או גגות שטוחים בלבד.
ז.	הסתרת מתקנים סולריים : בגג שטוח ע"י מעקה גבוה מכל צדדיו. בגג משופע- הקולטים יוצמדו לשיפוע גג דרומי ובמקביל לו. הדוודים בחלל הגג.
ח.	חניה : החניה לאזור זה תהיה בתחום המגרש, עילית ו/או תת קרקעית, לא בקרבת מגרשי המגורים הגובלים, ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. החנייה העילית תהיה מגוננת כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
ט.	מרתפים : כמפורט בסעיף 4.1.2 ה', ס"ק 2, 3, 4, 5. מספר מרתפי החניה שיבנו במגרש יהיה על פי הצורך לשם מתן מענה למקומות חניה הדרושים על פי תקן.

החלטת הוועדה המקומית
לתכנון ובניה
מס' 130/ב-נ

י.	מרתפים (שאינם לצרכי חניה): תותר הקמת מרתפים בקונטור קומת הקרקע, בשטח שלא יעלה על 50% משטחה, לצורך ייעודים שונים הנדרשים לתפקוד המבנה כגון: אחסנה, שטחים טכניים, ארכיב, ציוד רפואי, אזורי תמך למטבח או למרפאות, מיקלוט וכיו"ב, בתנאים הבאים: - שטח זה יהיה חלק מזכויות הבניה המותרות. - באישור הועדה המקומית יותר נידוד של שטחים עיקריים מעל הקרקע למרתפים (בהיקף של עד 15% מהשטח העיקרי המותר) לצרכים ייעודיים נוספים, אם יידרש לתפעול המבנה, בלא שהדבר ייחשב סטייה ניכרת. נידוד של שטח המרתף למפלס שמעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת. - לא תותר הצמדת המרתף או חלקו לדירות שבקומת הקרקע.
יא.	תנאי להוצאת היתר בניה למבנים במגרש זה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים במגרש.
יב.	למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לחמש שנים לפחות. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית. תנאי למתן טופס 4 – תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.
יג.	תנאים להיתר בניה: ראו להלן סעיף 6.1.

4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
א.	- אזור זה ישמש למסחר ו/או משרדים, בנקים, שירותי רפואה, גלריות, מסעדות, מכללה, מוזיאון, חינוך משלים למבוגרים וכן שטחי ציבור, קהילה ותרבות (עפ"י קביעת הועדה המקומית). באתר לשימור יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כמפורט בסעיף 4.5, משולבים בשימושים מסחריים, בהתאם למבנה לשימור הקיים (כ-2,000 מ"ר), ובכפוף לקריטריונים הבאים: השימוש המוצע תואם לגודל המבנה; משפיע באופן מינימלי על החלוקות הפנימיות המקוריות של המבנה; לא גורם לשינויים פיזיים שאינם תואמים לסביבת האתר.
4.4.2	הוראות
א.	תא שטח 70/1: בתא שטח זה המוגדר כאתר לשימור ובו מבנה המשטרה הבריטית לשעבר, יחולו ההוראות הבאות: (א) כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, לרבות שינוי פנימי במבנה, תותנה בהגשת תיק תיעוד. (ב) לא תותר הריסת אתר לשימור. (ג) למרות האמור בסעיף ב' לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהאתר המקורי בכפוף להמלצת אדריכל שימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד. (ד) באתר לשימור לא יותרו תוספות בנייה ו/או שינויים בצורתו החיצונית. (ה) הוועדה המקומית רשאית להתיר, בכפוף להמלצת ממונה השימור, שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור. (ו) למרות האמור בסעיף ד' לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת יועץ שימור מומחה. (ז) לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד'. שיקום אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בהיתר בנוגע לנושאים כגון: פרטי גמר, אופן ביצוע העבודות, שימוש בחומרי בנייה וחומרי גמר, הסדרת מערכות טכניות לרבות הסרת אנטנות ואלמנטים לא מקוריים, שילוט, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות הציבוריים, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה. (ט) מתקנים טכניים באתר לשימור יותקנו בצורה נסתרת או מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. (י) לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לשימור ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

הועדה המקומית
לשימור
נס-135/2006
תאריך: 13.12.2006

	(יא) חנייה: החנייה לכל השימושים בתא שטח זה, תהיה עילית, בתחום המגרש, ותתוכנן תוך התחשבות מרבית בעצים הקיימים. משטחי החנייה העילית יתוכננו עם נטיעות ופיתוח נופי, כמפורט בסעיף 6.2 להלן. (יב) מרתפים לחניה: בנוסף לאמור בס"ק ב, תותר הקמת מרתף לחניה, אך ורק מחוץ לקונטור המבנה לשימור ובתנאי שלא יפגע כתוצאה מהעבודות. הוראות לתכנון המרתף: כמו בסעיף 4.1.2 ה'. (יג) תינתן ותרשם זכות מעבר במגרש 70/1 לטובת מגרש 70/2: זכות מעבר לציבור, להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תשתיות ציבוריות וכן גישה לחניה למגרש 70/2.
ב.	תא שטח 70/2: (1) בתחום תא שטח זה תותר הקמת מבנה למסחר ומשרדים כולל מרתפי חניה, בשטח בנייה של 11,000 מ"ר עיקרי למשרדים ו-1,000 מ"ר עיקרי למסחר. יותר ניווד בין שימושים אלו בשיעור של עד 20% בלא שינוי של תכנית זו. (2) חנייה: החנייה לכל השימושים באזור זה, תהיה עילית ו/או תת-קרקעית, לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. (3) הוראות למרתפי החניה: כמו בסעיף 4.1.2 ה'. (4) מרתפי אחסנה: בנוסף לשטחי החנייה במרתפים, תותר הקמת שטחים לאחסנה, בקונטור המבנה. שטחי המרתף שישמשו מחסן לחנויות לא יעלו על 50% מהשטח המותר לחנויות. כל מרתף המשמש מחסן לחנות יוצמד לשטח החנות ולא יירשם כיחידה עצמאית נפרדת.
ג.	זיקת הנאה למעבר: בתאי שטח 70/1 ו-70/2 תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ותשתיות, כמסומן בתשריט.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור:
4.5.1	שימושים
	באזור זה יותרו שימושים למבני חינוך, תרבות, קהילה ודת, בריאות ותשתיות.
4.5.2	הוראות
א	חניה – בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. הוראות למרתפי החניה: כמו בסעיף 4.1.2 ה'. מרתפים (שאינם לצרכי חניה): שטחם לא יעלה על קונטור הבניין בקומת הכניסה.
ב	במגרש 81 תותר הקמת בית קפה ומזנון בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי, לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין.
4.6	שטח ציבורי פתוח:
4.6.1	שימושים
א.	באזור זה יותרו התכליות הבאות: • גנים, חורשות, נופש ונוי. • מגרשי משחקים לרבות כיכרות ורחבות, מגרשי ספורט. • שבילים להולכי רגל, לרוכבי אופניים, דרכים וחנויות לשימושי האזור. • מתקנים הנדסיים ותשתיות תת-קרקעיות, חדרי שנים תחתי (בלבד) בגודל שאינו עולה על 50 מ"ר למבנה, ובלבד שלא יבלטו יותר משליש גובהם מעל פני הקרקע. • מבנים קטנים לשימושי שירותים, ביתן שמירה, אחסון כלי גינה, ספורט וכו'. • מקלטים הדרושים לצרכי ציבור עפ"י החלטת הועדה המקומית. • מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וסככות צל. • באר מים.

ב.	תא שטח מס' 51 (הפארק השכונתי הראשי): • בנוסף לשימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, שטח זה ישמש לפארק שכונתי ראשי הכולל שימושים עירוניים אחרים כולל מבנים הקשורים לספורט ולנופש, הכל עפ"י תכנית בינוי ופיתוח כללית, כולל קביעת קווי בנין למבנים, שתוגש לאישור הועדה המקומית ותכלול את עיצוב הפארק והמתקנים שבו, וכן בית קפה/מסעדה במבנה אחד בשטח של עד 100 מ"ר (מזה 80 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות) כמפורט בטבלה מס' 5 להלן. לא ניתן להוסיף שטחים בתכנית הבינוי. • החניה למשתמשי תא שטח זה תמוקם ככל האפשר בדרך הגובלת ורק יתרתה בתחום הפארק. • לעת מתן היתרי בנייה וכחלק מהכנת תכנית הבינוי ופיתוח תתייחס התכנית להימצאותה של באר בתחום הפארק.
----	--

4.7	טיילת (שביל הולכי רגל):
4.7.1	שימושים
א.	שטח מגונן ומרוצף אשר ישמש למעבר הולכי רגל, לשביל אופניים ולתשתיות ציבוריות.
4.8	מתקנים הנדסיים:
4.8.1	שימושים
	מבנה עילי לשנאי חברת חשמל ומתקני תקשורת שכונתיים, המיועד למבנים שיוקמו באזור מגורים ב', ובהתאם לאמור בסעיף 6.4.5.
4.8.2	הוראות
א.	יישמר מרווח של לפחות 5 מ' בין התחנה לבין שטח בנוי או שטח פרטי של דירת גן, או בהתאם להנחיות תקפות של המשרד להגנת הסביבה.
ב.	חומרי גמר : כל המבנים ההנדסיים יצופו באופן זהה לבנייני המגורים, או אחר באישור מהנדס העיר.
4.9	דרכים (דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת)
4.9.1	שימושים
א.	באיזור זה יותרו השימושים התכליות הבאות: • דרכים וקווי תשתיות, שבילי אופניים ומדרכות להולכי רגל. • תמרורים ורמזורים. • תחנות להעלאת והורדת נוסעים. • מפרצי חנייה וחניות. • פיתוח סביבתי, פרגולות וסככות צל. • מתקנים הנדסיים לתשתיות. • מנהרות/גשרים.
4.9.2	הוראות
	א. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 3 מ'. ב. חתך הדרכים יכלול שביל אופניים, אשר יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרך. ג. בעת סלילת דרך מס' 6, הועדה המקומית תתחשב ככל הניתן במבנה החממה הקיים, ככל שההיתר לו ניתן כדין.

התאחדות המעמדות
למקצועות
המסחר והסחר

תכנית מס' נס/130/ב

מבא"ת 2006

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)					מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יחיד	שטחי בנייה, מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
אחורי	צדני-שמאלי	צדני-ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	מספר קומות	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	שטחי בנייה סה"כ	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מעל מבסל לבנייה הקובעת	מס' תא שטח																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
																	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'

הערות לטבלה ראו בעמוד הבא.

7-2016-10-20
7-2016-10-20
7-2016-10-20

- (1) סה"כ שטח הבניה מותחת לקרקע ועיקרי + שירות) לא יעלה על 70% מתכנית המגרש.
- (2) שטחים קיימים במסגרת בניין קיים לשימוש. השטח הקובע הוא השטח הקיים בפועל בבניין.
- (3) מזה 20% יחיד קטנות כמפורט בסעיף 4.6.2.י.
- (4) כולל שטח לבית קפה כמפורט בסעיף 4.6.1.י.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להוצאת היתרי בניה (לכל שטח התכנית):	
6.1.1 הכנת "תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" לכל תחום התכנית אשר תאושרנה ע"י הועדה המקומית. תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.3 להלן ובהתאם לנספח הבינוי המנחה.	
6.1.2 הכנת תכניות פיתוח מפורטות לפארק העירוני (תא שטח מס' 51), הכוללות פתרונות חניה לפי תקן, ככל הניתן לאורך הרחובות הגובלים והיתר בתחומי הפארק, באישור מהנדס העיר.	
6.1.3 בתאי שטח 1, 2, 4, 30, 31, 60 לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר הגשת נספח אקוסטי עדכני, לטיפול אקוסטי בבניינים במגרשים אלו, על פי הנחיות הועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים.	
6.1.4 לא יוצאו היתרי בנייה לתאי שטח מס' 60 ו- 70/1, 70/2 , אלא לאחר סלילת חלק מדרך מס' 6 בתכנית, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, והסדרת הצומת עם רח' ויצמן.	
6.1.5 לא ינתנו היתרי בניה לתאי שטח באיזור המגורים, הגובלים ברח' ויצמן ולמגרש מס' 70/1, עד להשלמת ביצוע מובל ניקוז סגור מבטון לאורך רח' ויצמן בגבול המערבי של התכנית.	
6.1.6 תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח 6, 7, 9 הוא פינוי מתקן האימונים של מפקדת פיקוד העורף.	
6.1.7 • תנאי להוצאת היתר בנייה לשימור המבנה בתא שטח 70/1 יהיה הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י מהנדס העיר והמועצה לשימור אתרים. • לא ינתן היתר בנייה למבנה חדש בתא שטח 70/2 אלא לאחר הוצאת היתר בניה לשימור אתר לשימור בתא שטח 70/1. • איכלוסו של המבנה החדש בתא שטח 70/2 מותנה בקבלת תעודת גמר לאתר לשימור, והריסת יתר המבנים בתאי השטח שאינם מהווים חלק מהאתר לשימור.	
6.1.8 • הבטחת תכנון וביצוע עבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית ו"תשתיות העל" הנדרשות, באישור מהנדס העיר. • השלמת ביצוע בפועל של פתרון הביוב המאושר ע"י משרד הבריאות לכיוון השפד"ן.	
6.1.9 ביצוע כביש מס' 1 וחיבורו לרח' מרגולין ואישורו ע"י הועדה המקומית.	
6.1.10 הכנת תכנית לצרכי רישום . רישום התכנית מותנה באישור הועדה המקומית.	
6.1.12 תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 60 הוא רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין כי לא ניתן יהיה לאחד דירות.	
6.1.13 הבנייה בשכונה תחוייב בבנייה על פי תקן ישראלי תקף לבנייה ירוקה , ברמה של 55 נקודות מינימום, ובנושאים כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר, לעת הוצאת היתרי הבנייה.	
6.1.14 הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.	
6.1.16 תנאים סביבתיים להוצאת היתרי בניה: א. הגשת תכנית למיקום שטחי התארגנות ומחנות הקבלן, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.	

ב. הגשת ואישור תכנית לעירום זמני של עפר. התכנית תתייחס, בן השאר, לחישוב כמויות העפר פסולת בניין לעירום זמני, מיקום ושטח האתרים הזמנים, גובה העירום, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי של אתרים אלו.	
ג. הבטחת קיום נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן: - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק (אתר טיפול או תחנת מעבר). - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. - תנאי לאיכלוס המבנים יהיה סיום עבודות הפיתוח במגרש לרבות שתילה, נטיעה והשקייה, ביצוע הריצופים, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בנייה.	
ד. אשפה ופסולת: הגשת תכניות לאישור היחידה הסביבתית ולאגף התברואה למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור.	
ה. עודפי עפר: ככל שתידרש חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקפה, שלבי ביצוע, דרכי הובלה ושינוע, קביעת אתר סילוק מועדף, הכלל לפי מסמך הנחיות משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות עדכני שיחליפו, ובאישור היחידה הסביבתית.	
ו. תנאי להיתר בניה במתחם פיקוד העורף (תאי שטח מס' 60,70/2, 70/1) יהיה הגשת סקר גז קרקע וסקר אזבסט במתחם זה לאישור היח' הסביבתית, אשר תקבע את התנאים לפינוי המטרדים והוצאת ההיתרים.	
ז. בדיקה אקוסטית: - כתנאי להוצאת היתר בנייה למגרשים 1, 2, 4, 30, 31, 60 תבוצע בדיקה אקוסטית מעודכנת שתבדוק את מפלסי הרעש החזויים כתוצאה מכביש 412. הבדיקה תביא בחשבון את התכנון המפורט של השכונה (דהינו, פרטים על מיקום וגובה המבנים הסמוכים לכביש), ופרטים מעודכנים על הכביש. בדיקה זו תתואם עם היחידה הסביבתית. - במידה ובבדיקה האקוסטית יימצאו חריגות מהקריטריונים לרעש מכבישים יבוצע מיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לדרישות המפורטות במסמך למתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים, מאי 2011. המיגון האקוסטי הדירתי יבוצע בכל פתח שבו תימצא חריגה מהקריטריונים במרחק של 1 מ' מחוץ לפתח. המיגון האקוסטי יבוצע בחדרי מגורים בלבד (חדרי שינה, סלון).	
ח. בהתאם לסעיף 5 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג, 1992 והתיקונים תשע"א, 2011, עבודות החפירה וההקמה יבוצעו בין השעות 7:00 עד 19:00 בלבד.	

התוכנית תיבדוק
במסגרת
התוכנית
המס' 130/ב
תש"פ

6.1.17	גמר חזיתות - כללי: (1) צנרת: לא תותר צנרת גלויה על גבי חזיתות הבתים. (2) מזגנים ומיזוג אוויר: לא תותר התקנת מזגני חלון או התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר ע"ג חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג אוויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות. (3) פרגולות: תותר הקמת פרגולות (מצללות) כהגדרתן בתקנות, בכל האזורים. באזור מגורים ג' הפרגולות יהיו אחידות ויהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבניין, ייבנו בזמן בניית הבניין, על פי המפורט בתוכנית הבקשה להיתר הבניה. תותר הקמת פרגולות בכול האזורים המיועדים לציבור. רשתות צל ולא יחשבו כתכסית בנויה. (4) שילוט: במגרש המסחרי יהיה היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים. (5) מתקנים טכניים על הגג: מתקנים טכניים כגון: מיכל מים, חדר מכונות למעלית, מתקני מיזוג אוויר, מתקני אנרגיה סולרית וכו' יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים. (6) פני הגג הסופיים יבוצעו בחומרים שיבטיחו איטום הולם, מראה אסטטי לחזית החמישית ועמידות לאורך זמן. גגות הבניינים יתוכננו באופן המבטיח את עמידותם וטיפולם ע"י דיירי הקומות העליונות.
6.2	חניה ותנועה:
6.2.1	החניה לכל הייעודים תהיה במגרשים, בחניה עילית ו/או במרתף כמצויין לעיל בהוראות לכל אזור. באזור מגורים ג' תותר חניה תת קרקעית בלבד. מס' מקומות החניה יחושב עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.2.2	מגרשי חניה חדרי מים: כל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בינוי בתת הקרקע).
6.2.3	"חניית מטע": כל שטחי החניה, כגון החניה שתוקם בשולי הפארק המרכזי או במגרשים שאינם למגורים, יהיו מגוננים עפ"י יחס של עץ בוגר רחב-צל, לכל כ- 4 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר "2 ובגובה 3 מ' לפחות.
6.2.4	לעת הוצאת היתרי בניה בתכנית, ייעשה תיאום עם משרד התחבורה ונת"ע לתכנון הסדרי התנועה בצמתים עם רח' ויצמן.
6.3	תכניות לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני:
6.3.1	תכניות כוללות לכל תחום התכנית, והבטחת ביצוע, יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתרי בניה: (1) תכנית בינוי. (2) תכנית פיתוח. (3) תכניות תשתיות.
6.3.2	תכנית בינוי: תכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר. תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (לפי החלטת הועדה המקומית) ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים: (1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים. (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ומעברים להולכי רגל ונגישות לנכים. (3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים. (4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.

חתימה
תאריך
מס' צ-15
2015

6.3.3	תכנית פיתוח: תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1: 500 או 1: 250 (לפי החלטת הועדה המקומית) ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים: (1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר". (2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות. (3) פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם היחידה הסביבתית. (4) צוברי גז ו"מבני תשתית". (5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות. (6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע. (7) תכנית שתילה ונוף. (8) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים. (9) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבני מגורים. (10) תכנית הפיתוח בתא שטח 51 תתייחס למיקום באר המים.
6.4	תכניות תשתיות
6.4.1	תכנית לביוב: התנאים הבאים לגבי ביוב הינם תנאי להיתר בנייה, כמפורט: (א) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית לכיוון השפד"ן ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים. (ב) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. (ג) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית. * הערה: כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום. (ד) תכנית למים: תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.
6.4.2	סלמון ותקשורת/ טל"כ: הנחיות למיקום והנחת רשת טלפונים ייקבעו בתכנית הבינוי.
6.4.3	גז: במגרשים ביעוד מגורים ג' ובמגרשים 60 ו- 70/1, 70/2 תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת-קרקעיים. מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע בתכנית הפיתוח בתחומי המגרשים ובכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין זה.
6.4.4	פסולת: בשלב היתרי הבניה תוגש ע"י היזם תכנית תברואה שתאשר ע"י העירייה ו/או מי מטעמה. התכנית תכלול בין היתר תכנון דרכי ואמצעי פינוי פסולת בת מחזור ו/או אחרת: (א) תכנון אמצעי פינוי פסולת בת מחזור - חדרי פסולת בגודל פעם וחצי הקריטריון העירוני, המאפשרים מיקום של יותר ממכל אחד, או שיטת אצירה אחרת אשר תוכיח אפשרות להפרדת פסולת למיחזור. (ב) שטחים המיועדים להצבת מיכלים ייעודיים, באזור המסחרי, להפרדת פסולת בת מחזור במקור. תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד ממהיתר. (ג) וראו הוראות בסעיף 6.1.16 לעיל.
6.4.5	חדרי שנאים ומבנים הנדסיים קטנים לתשתיות • תותר הקמת מבנים הנדסיים קטנים לצרכי תשתיות הנדסיות בשצ"פ או בשטח למבני ציבור או בשטח דיוור מיוחד, מגורים ג', ומסחר ותעסוקה באופן שישולב בפיתוח השטח ו/או במבנים. • ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשצ"פ, ניתן יהיה להקים חדרי שנאים בתחום השצ"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע, ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשצ"פ.

משרד התכנון והבנייה
 מנהל תכנון ובנייה
 מנהל תכנון ובנייה
 מנהל תכנון ובנייה

6.4.6	ניקוז ומי נגר
6.4.7	תשתיות תת קרקעיות:
6.5	שמירה על עצים בוגרים:

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה. הניקוז במגרשים פרטיים יתוכנן באופן שהחלחול בתחומי המגרשים לפיתוח יהיה מירבי וימנע ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשעיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים.

כהנחיה, לפחות 20% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, וייתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

הועדה תהיה רשאית לפטור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

לתכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני תצורף תכנית ניקוז המפרטת את הפיתוח הנדרש להשעיית נגר עילי בתחום התכנית בהתייחס לנושאים הבאים:

- כיוון המדרכות יהיה לערוגה בה יחלחלו מי הנגר.
- הקמת רצועות חלחול במדרכות (רצועות גינון בין הכביש למדרכה) תוך תכנון שיפוע המדרכה לכיוון שטחי החלחול במידת האפשר.
- שימוש בשטח הפארק כאזור לחלחול עודפי נגר.
- התקנת מערכת ניקוז שתוכל לסלק עודפים שאינם ניתנים להחדרה, למערכת הניקוז האזורית.

כל מערכות התשתיות בתחום התכנית, לרבות קווי החשמל, התאורה והתקשורת, מים, גז וביוב וכו', כולל החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת קרקעיות.

היתרי בנייה על פי תוכנית זו יינתנו אך ורק בהתמלא מכלול התנאים, במצורף, כמפורט להלן:

- עצים בוגרים** - כהגדרתם העדכנית במועד הבקשה למתן היתר בנייה - על-פי הנחיות פקיד היערות הארצי (להלן - "ההנחיות").
- כל העצים הבוגרים באתר נשוא הבקשה להיתר בנייה יימדדו, בידי מודד מוסמך, במועד שהינו בתוך תקופה של 6 חודשים ממועד הבקשה להיתר.
- העצים יימדדו ברמת פירוט/דיוק של מדידת שדה טופוגרפית בקנה מידה של 1:250.
- בנוסף למידות העץ (קוטר הגזע, גובה וקוטר נוף העץ) יימדד גובה הקרקע בצמוד לגזע העץ. העצים ימוספרו ויצויין במדידה מין העץ.
- סוקר עצים (מי שנכלל ברשימת יועצי פקיד היערות הארצי) יכין תוכנית שימור עצים (להלן - "התוכנית"), שתכלול גם טבלת נתוני העצים הבוגרים (להלן - "הטבלה") - לפי ההנחיות.
- הטבלה והתוכנית יכילו גם את הגדרות הסטאטוס (קביעת ייעוד העצים - לפי נספח העצים הבוגרים שנכלל בכלל מסמכי התוכנית המפורטת), באופן שיהא ניתן להבחין בירור בשינוי מבוקש - אם יהא - בין הסטאטוס בנספח לסטאטוס העדכני במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
- הבקשה להיתר בנייה תכלול מסמך הנמקות לשינויים המבוקשים, ביחס לנספח - אם יהיו.
- בכלל מסמכי הבקשה להיתר בנייה יכלול המבקש כתב מינוי חתום לאגרונום מלווה (להלן - "האגרונום"). בכתב המינוי יצויין כי שירותי האגרונום יכללו הכנת מפרטי העתקה ושימור ו"פיקוח צמוד באתר" על הביצוע.
- העתקת עצים תאושר אך ורק בכפוף לאישור מוקדם של מפרט מיוחד להעתקת עצים - מסמך מפורט, לפי מיני העצים ומותאם למידותיהם, אשר יוכן וייחתם בידי האגרונום.
- מכלול התנאים והאמצעים לאבטחת שימורם של העצים הבוגרים יפורט במסמך האגרונום.
- תנאי לאישור היתר הבנייה יהא מתן אישורו של פקיד היערות להעתקה והעקירה/כריתה המבוקשים, לרבות קבלת אישורו למפרטי ההעתקה והשימור ומילוי כל התנאים והדרישות הכספיות הרלוונטיות.

מס' תכנית: 130/ב-נס
תאריך: 11.12.2006
מס' תיק: 221

6.6	סטייה ניכרת: כל שינוי מההוראות הבאות יהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002): • החניה באזור מגורים ג' תהיה תת קרקעית בלבד. • 20% מיח"ד יהיו דירות 3 חדרים בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח עיקרי+שירות) לדיוור בר השגה, עפ"י התקן כפי שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
6.7	היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.
6.8	הוראות בנושא עתיקות: כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
6.9	רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פים יופקעו ע"י הוועדה המקומית עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. השטחים המיועדים לדרכים ולטיילת, ירשמו עפ"י טבלת ההקצאות, ואז יופקעו ע"י הוועדה המקומית עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
א.	הוצאת היתר בניה למגרשים 6, 7, 9	פינוי מתקן האימונים של פיקוד העורף
ב.	הוצאת היתר בניה למגרשים בתאי שטח 60, 70/1, 70/2	• סלילת חלק מדרך מס' 6 בתכנית כולל הסדרת הצומת עם רח' ויצמן.
ג.	הוצאת היתר בניה למגרש מס' 70/1, 30, 4, 1	• ביצוע מובל ניקוז סגור לאורך רח' ויצמן (שלא בתחום התכנית).
ד.	אכלוס מבנה בתא שטח 70/2	קבלת תעודת גמר לאתר שימור בתא שטח 70/1 והריסת מבנים המסומנים להריסה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז באמצעות יהל מהנדסים		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית נס ציונה		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מוואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון וזאת כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועי"פ כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נמשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור וזאת ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עי"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, וזאת על כל זכות אחרת העומשת לנו מכח הסכם כאמור ועי"פ כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
מכתב עסקי מרכז

מהדורה מס' 20, תאריך: 09.09.16 לתוקף

מהדורה מס' 19, תאריך: עם הערות לשכת התכנון 28.1.16
מהדורה מס' 18, תאריך: 5.1.16 לתוקף - לאחר הפקדה והתנגדויות לפי פרוטוקול מיום 6.12.15.
מהדורה מס' 17, תאריך: 070615 (הערות לשכת התכנון)
מהדורה מס' 16, תאריך: 020615 (הערות לשכת התכנון)
מהדורה מס' 15, תאריך: 170515
מהדורה מס' 14, תאריך: 10.05.15
מהדורה מס' 13, תאריך: 060515 (ערכון שטחי שירות במגורים).
מהדורה מס' 12, תאריך: 20.4.15 (כולל הערות של עיריית נס-ציונה ותגובת לשכת התכנון)
מהדורה מס' 11, תאריך: 2.4.15 (עם תיקון סעיף 6.9 לפי חניית רמ"י).
מהדורה מס' 10, תאריך: 28.10.14 (עם הטמעת הערות עיריית נס ציונה בתיאום עם לשכת התכנון מתאריך 27.10.14).
מהדורה מס' 9, תאריך: 26.8.14 (עם הטמעת הערות לשכת התכנון מיום 26.8.14)
מהדורה מס' 6, תאריך: 15.4.2014 עם הערות לשכת התכנון מיום 14.7.14.
מהדורה מס' 5, תאריך: 13.4.2014
מהדורה מס' 4, תאריך: 26.6.2014
מהדורה מס' 3, תאריך: 13.4.2014 - להפקדה, בעקבות הערות יעל רוזנפלד והערייה והוספת שבי"צ