

24.3.16 נגזר

410 4090-1

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2/126/16
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15/3/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
 תאריך עיון אחרון: ינואר 2016
 נס ציונה 32606
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' נס/ 126/ב

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 20-03-2016
 נ ת ק ב ל

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית מתאר מקומית מס' נס/126/3
 נס-ציונה
 חוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965
 תכנית מס' נס/ 126/3
 הוחלט להמליץ להפקדה
 בישיבה 45002 בתאריך 25/4/16
 מתנדס הועדה ח"ר

"לב העיר מזרח"



חתימת בעל הקרקע

חתימת יזם ומגיש

חתימת מינהל התכנון

נציג וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנת מיום 15.3.16
 מינהל התכנון - מחוז מרכז
 תאריך 2/3/16
 אדריכל המחוז
 מתכננת מחוז מרכז

חתימת הוועדה המקומית

חתימת הוועדה המחוזית

הפקדה: י.פ.: תאריך: עמוד: עיתונים:

אישור: י.פ.: תאריך: עמוד:

ברץ 16
עמוד 1 במסך 16

הו גזיה הנ: זומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

1. שם התכנית: תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת ומספרה נס/126/ב "לב העיר", שינוי לתכניות מתאר מס': נס/1/1, נס/2/1/2, נס/2/1/ב', נס/78, נס/1/1999, נס/123, נס/123/א, נס/123/ב, נס/מק/6/1, מח/173, נס/מק/1/1/126, נס/מק/2/126.

התוכנית לא כוללת איחוד וחלוקה, תכנית לאיחוד וחלוקה תוגש לאחר מתן תוקף לתכנית זו. תכנית לאיחוד וחלוקה תערך בהתאם לתקן 15 ועל פי כל דין.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 16 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 ארקאדות ומבנים בקנ"מ 1:500 ו- 1:50 (להלן: "נספח תתכים"), 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. במקרה של סתירה בין התשריט לנספחים יגבר התשריט.

3. מקום התכנית: מחוז המרכז, נס-ציונה אזור תעשייה א והשטח הגובל בו מדרום, התחום בין רחוב ויצמן במערב, כביש מאסף מרכזי (4303) ורחוב ההרים במזרח.

4. שטח התכנית: 200.706 דונם

גוש 3850 – חלקות בשלמותן: 47, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 84, 88, 89, 90, 91, 94, 98, 99, 101, 102, 103, 107, 116, 226.

גוש 3850 – חלקי חלקות: 19, 24, 25, 49, 50, 82, 83, 87, 100, 186, 223, 224, 225, 227.

5. בעלי הקרקע: שונים.

6. יום 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. חלוקת התכנית: התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

10. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה להוראות תכניות מתאר לנס-ציונה על תיקוניהן שימשיכו לחול, למעט השינויים הקבועים בתכנית זו.
מספרי התכניות: נס/1/1, נס/2/1/ב, נס/78/א, נס/1999/1, נס/123/א, נס/123/א, נס/123/ב, נס/6/1/מ, נס/173/מ, נס/1/126/מ, נס/2/126/מ.

11. מטרות התכנית: שינוי שימושים באזור תעשייה א' הקיים ופיתוח אזורי תעסוקה, מסחר, שטחי צבור וכד' ממזרח לרחוב ויצמן.
שינוי יעוד, קביעת הוראות בניה ופיתוח סביבתי בהתאם למפורט להלן:

11.1 מתחם צפוני- מתחם א: שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה תחנת דלק ושצ"פ לאזור תעסוקה, דרכים, ש.צ.פ. ומגרש מיוחד.

11.2 מתחם דרומי-מתחם ב: שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור משרדים ומסחר, מבני ציבור מבנה חניה, דרכים ושצ"פ.

11.3 קביעת תנאים למתן היחרים.

12. איחוד וחלוקה- קביעת מתחם ב' לאיחוד וחלוקה.

13. רשימת שימושים, תכליות והוראות בניה:

13.1 חזית מסחרית:

קו סגול בתכנית מסמן חזית מסחרית. הפעילות המסחרית המותרת תהיה עפ"י המפורט בסעיף 12.2 להלן.

13.2 ארקאדה מסחרית:

לאורך רחוב ויצמן, ובקטעים המסומנים בתשריט כארקדה מסחרית, תשולב ארקאדה מסחרית ברוחב מינימום 4 מ' ובגובה מינימום 5 מ', הכל עפ"י הנחיית תכנית הפיתוח והבינוי כמפורט בסעיף 18 ובהמשך לבינוי שיקבע לאורך רחוב ויצמן.
שטח הארקאדה אינו נחשב כחלק מזכויות הבניה במגרשים.

שטח מגוון למגרש – "תכנית ירוקה":

.13.3

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

שטח למשרדים ומסחר:

.13.4

השטחים הצבועים בתכנית בסגול כתום מיועדים למבני מסחר ומשרדים, יותרו בהם השימושים הבאים:

(1) חנויות קמעונאיות וסיטונאיות, אולמות תצוגה, מסעדות, משרדים ובנקים בקומות קרקע וקומה א';

(2) משרדים, כולל מחקר ופיתוח לתעשייה עתירת ידע, ניתן בהסכמת בעלים, להגיש היחר בניה בקו בנין צידי 0 בין מגרשים סמוכים, וזאת במטרה להביא לבינוי אחיד, ובלבד שהתכנית הירוקה תהיה 30% מהשטח המשותף.

היקף תכנית המסחר המכסימלי הינו 60% משטח המגרש לקומת קרקע, ו- 40% משטח המגרש בקומה א'.

תנאי למתן היחר בניה -הגשת תכניות הכוללות: (1) תכניות סניטריות העונות לפתרון טיפול קדם לשפכים ממסעדות וחנויות מזון, (2) הכנה להפרדת שפכים סניטריים ותעשייתיים במבני תעשייה עתירת ידע, (3) הכנות למערכות אוורור ומניעת פליטת מזהמי אוויר, כולל פתרונות אוורור לחניות תת-קרקעיות. (4) תכנון מתאים של אזורי איסוף פסולת, הכולל פתרון להפרדת פסולת ברת מחזור ופסולת חומ"ס במבני תעשייה עתירת ידע, (5) פתרונות למתקנים הנדסיים, מערכות מיזוג אוויר וקירור, (6) פתרונות שילוט אסטטיים - באישור מהנדס העיר. כל זאת כחלק מפתרונות העיצוב האדריכלי של המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכה"ס. כל מבנה יבנה בשלמותו ולא בשלבים.

שטח לבנייני ציבור:

.13.5

השטחים הצבועים בתכנית בחום ומתוחמים בקו חום כהה מיועדים למבני ציבור. בשטחים אלה תותר הקמת מוסדות קהילתיים,

16 ינואר

עמוד 4 בתוך 16

הוצעה להגן ומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

מרפאות, מבני חינוך תרבות דת וספורט. בנייני ציבור רגישים לרעש, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יחויבו בהתקנת מיגון אקוסטי, ע"פ חר"ד שתוגש בעת הגשת בקשה להיתר בניה למבנה.

13.6. 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.

13.7. דרכים:

- 13.7.1 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- 13.7.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- 13.7.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- 13.7.4 בתחום הדרכים ניתן להקים מנהרות, וגשרים להולכי רגל מנהרות וגשרים שלא להולכי רגל יותרו רק ע"י תכנית מפורטת.
- 13.7.5 לא תהיה נגישות ישירה לרכב למגרשים לאורך רחוב וויצמן, והציר המרכזי - דרך 4303 וכן לרחוב בן גוריון פרט למגרשים 54, 102 ו-99. ניתן להותיר את הכניסה הקיימת למגרש 102, ועד הוצאת היתר בניה לזכויות החדשות במגרש

13.8. שטח אזור תעסוקה:

השטח המסומן בתשריט בפסים באפור וסגול מיועד לאזור תעסוקה. בשטח זה תותר הקמת תעשיות לא-מזהמות: תעשיות עתירות ידע, מלאכה בלתי-מזהמת, אחסנה, אולמות תצוגה, חנויות, מסעדות, משרדים, אולמות שמחות ומועדונים. השימושים למסחר יוגבלו לשתי קומות בבנין. לא יותרו שימושים מעורבים באותה קומה. במידה וקיימים שימושים נפרדים בבנין, תופרדנה הכניסות.

תנאים למתן היתר בניה:

יבואר 16
עמוד 5 מתוך 16

הוצעה המיזומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

ניתן, בהסכמת הבעלים, להגיש היתר בניה בקו בניין צידי 0 לשני מגרשים סמוכים, וזאת במטרה להביא לבינוי אחיד, ובתנאי שהתכנית הירוקה תישמר ל-30% מהשטח המשותף או שמרתפי החניה יטופלו באמצעות בורות חלחול מי גשם ושכבת חלחול מתחת למפלס התחתון של המרתף.

איכות הסביבה: הגשת תכניות הכוללות תכניות סניטריות העונות לפתרון טיפול קדם לשפכים מתעשיות, מסעדות, אולמות שמחה ומועדונים, הכנה להפרדת שפכים סניטריים ותעשייתיים במבני תעשייה, הכנות למערכות אוורור וסילוק מזהמי אוויר, כולל פתרונות אוורור לחניות תת-קרקעיות, תכנון מתאים של אזורי איסוף פסולת כולל פתרונות להפרדת פסולת רגילה מפסולת ברת מחזור ופסולת חומ"ס במבני תעשייה, פתרונות למתקנים הנדסיים, מערכות קירור ומיזוג אוויר, פתרונות שילוט אסטטיים. כל זאת, כחלק מפתרונות העיצוב האדריכלי של המבנים, בתאום ואישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכה"ס.

אולמות שמחה ומועדונים יחויבו בהגשת ח"ד אקוסטית טרם כניסה למבנה, ותכנון פתרונות אקוסטיים, עקב הקרבה לאזור מגורים קיים מצפון ומזרח לאזור.

מבנים ושימושים חורגים: מבנים קיימים במתחם זה שייעודם נקבע עפ"י התכניות הקודמות לא יהיו שימוש חורג לתכנית במשך 15 שנה. בסמכות הועדה המקומית להאריך את משך השימוש החורג לאחר שונקטו הליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק ויושמעו התנגדויות ככל שיוגשו.

זיקת הנאה למעבר: הועדה המקומית רשאית לחייב כתנאי למתן היתר בניה נגישות למגרשים הגובלים ברחוב בן גוריון דרך מגרשים סמוכים הנשענים על דרכים פנימיות במתחם.

מגרש מיוחד:

13.9.

השטח המסומן בתשריט בפסים באפור וסגול וקיווקו שחור מיועד לאזור מיוחד. שטח זה יישלב בין תעסוקה (כמפורט בסעיף 13.8) ושטח תחנת דלק. (ראה הנחיות נוספות בסעיף 13.11)

שטח חניה ומסחר:

13.10.

השטח המסומן בתשריט בפסים באדום ובירוק מיועד למבנה חניה ציבורית בקומות, בגובה 6 קומות מכסימום מעל פני האדמה וקומות חניה נוספות מתחת לפני האדמה. בחזית המבנה הפונה לרחוב ויצמן ולשביל הציבורי ניתן לשלב חזית מסחרית בגובה 2 קומות. בעת הוצאת היתר בניה למגרש זה יילקח בחשבון תכנון הגשר להולכי רגל מעל רחוב וייצמן.

יבאר 16

צמוד 6 יתוך 16

הו גזיה המיזומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

חלקה 102:

.13.11

ייעוד חלקה זו שונה בתכנית זו למגרש מיוחד(ראה הוראות סעיף 13.9 לעיל). כל עוד לא הוצא היתר לתעסוקה תחנת הדלק תוכל להמשיך לפעול. לעת הוצאת היתר הבניה לתעסוקה תיבחן הוועדה המקומית האם תחנת הדלק יכולה להתקיים לסמיכות לתעסוקה, ככול שתחנת הדלק לא תוכל לפעול בסמיכות לתעסוקה, תיסגר תחנת הדלק, וכל זאת בכפוף להוראות תמ"א 18 התקפות לעת הוצאת היתרי הבניה. "זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות ותחזוקה"- השטח המסומן ברשת ריבועים שחורים הינו שטח "זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות ותחזוקה" לצורך כך תרשם הערת אזהרה בטאבו. ניתן לשנות תוואי זה באישור מהנדס העיר.

חניה

.14

14.1 החניה תהיה בתחום המגרשים על-פי התקן התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים, ובתוך גבולות המגרש. ולא פחות מהמפורט בנספח התנועה.

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

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

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

15. חומרי גמר:היתרי בניה ברחוב ויצמן:

יהיו מותנים בתאום אדריכלי עם הבניינים הסמוכים. היתרי בניה לאורך דרך מס' 3 ולאורך כביש הרחוב המרכזי 1 יהיו מותנים בתאום אדריכלי עם הבניינים בצידו השני של הצידי; דרך מס' 3 תטופל בדגש אדריכלי וישולבו בה צירי תנועה להולכי רגל.

באזורי משרדים, מסחר ותעסוקה:

חיפוי הקירות החיצוניים בחמרים עמידים כגון קרמיקה, אלומיניום, נחושת, אמאיל בשילוב מתכת וזכוכית וכד' ובהתאם להוראות בתכנית נס/מק/6/1.

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.

16. קווי בנין למבנים

קיימים:

קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט. מבנים קיימים בהיתר החורגים מהוראות קווי בניין המפורטות בתוכנית זו יהיו בתוקף. כל בקשה לתוספת או מבנה חדש תחייב עמידה בהוראת תוכנית זו.

17. 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.

18. תשתיות:

קווי החשמל למתח גבוה ונמוך, הטלפון והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת-תקרקעיים 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.

19. הוראות למתן

היתרי בניה:

מתן היתרי הבניה במתחם ב' בתחום התכנית יהיה בתנאים הבאים:

19.1. פיתוח תשתיות:

תכנית פיתוח ובינוי תאוויר על-ידי הוועדה המקומית לכל מתחם ויובטח ביצועה להנחת דעת מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תוכן על ידי העירייה ותהיה כפופה לאישור מהנדס העירייה. תכנית הפיתוח והבינוי תוכן עבור 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, ארקאדות מסחריות, פינוי אשפה, פתרונות לאשפה, חניה ושטחים מגוננים.

כמו-כן יכללו התכניות פתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל

ינואר 16

עמוד 8 מתוך 16

הוועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

(מתח נמוך), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה, 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.
 התכנית תפרט את חמרי הגמר למבנים ולפיתוח השטח. חמרי הגמר למבנים יהיו כמפורט בסעיף 15 לעיל.

19.2. גובה בניה

- 19.2.1. 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.
- 19.2.2. מנין הקומות אינו כולל את קומת הגלריה בשטחים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע.
- 19.2.3. גובה קומה מירבי (למעט קומת קרקע מסחרית) לא יעלה על 4.8 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה.
- 19.3. קווי בנין - קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט למעט בניינים שנבנו על פי היתר בניה בהם קו הבניין למבנה הקיים יהיה בתוקף.
- 19.4. תשתיות על- לא יינתנו היתרי בניה עד לביצוע תשתיות העל הנדרשות לביצוע התכנית.
 הועדה המקומית תהיה מוסמכת שלא לתת היתרי בניה כל עוד לא הוסדרו תשתיות העל הגובלות בתכנית ו/או נדרשות לאכלוס.
- 19.5. ביצוע תשתיות : עבודות התשתית יבוצעו על ידי הרשות המקומית או מי מטעמה.
- 19.6. תנאים להוצאת היתר בניה ראשון:
 19.6.1. הכנת תכנית איחוד וחלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה ראשון במתחם ב', לרבות בשטחים הציבוריים המיועדים להפקעה, יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית. תכנית לאיחוד וחלוקה תערך בהתאם לתקן 15 ועל פי כל דין.

- 19.7. שלבי ביצוע: לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר מילוי המטלות התחבורתיות כמפורט להלן:
- 19.7.1 כל היתר בניה עד 100,000 מ"ר הראשונים יינתן לאחר התחלת הרחבת הרחוב הגובל עם המגרש עליו מבוקש ההיתר ו/או סלילתו (אם לא קיים) ובהתאם לנספח התחבורה.
- 19.7.2 עבור 22,000 מ"ר נוספים, היתרי הבניה יינתנו לאחר תחילת הביצוע של המטלות התחבורתיות המפורטות להלן:
- 19.7.2.1 יוחל בביצוע של הרחוב המקשר בין הציר המרכזי לרחוב ויצמן (רחוב מס' 2 ו-3 כמסומן בחשריט).
- 19.7.2.2 יוחל בביצוע של הציר המרכזי (מזרח-מערב) רחוב מס' 1 במחצית זכות הדרך בין רחוב ההדרים ועד רחוב וייצמן.
- 19.8 פתרונות חלופיים למפורט בסעיף 19.7.2 לעיל ובאישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית.
- 19.9 השלמת כלל הזכויות בגבולות התכנית, מעבר למפורט לעיל בסעיפים 19.7.1, 19.7.2, תאושר לאחר בדיקה תחבורתית מקיפה אשר תאושר על ידי משרד התחבורה כולל המטלות התחבורתיות הנדרשות.
- 19.10 תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית הינו הפקדת תכנית נס/200 או כל תכנית חלופית במקומה המסדירה דרך זו ותכנית מח/173.
- 19.11 מבנים להריסה:
- 19.11.1 המבנים המסומנים בצהוב הינם מבנים להריסה. המבנים יהרסו ע"י הבעלים הקיים כחלק מהסדר הקצאת הזכויות למגרשים, וכחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.
- 19.11.2 מבנה להריסה בגוש 3850 חלקה 82: שטח המבנה המסומן להריסה מיועד להפקעה. פיצוי בגין הפקעה יינתן ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות הדין.
- 19.11.3 התכנית אינה פוגעת במבנים שנבנו כדין ע"פ היתר בניה, למעט במקרים בהם ישנה בנייה הקיימת אשר משתרעת על שטחים ציבוריים, המסומנת להריסה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בקווי הבניה המפורטים במסמכי תכנית ז.

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. איחוד חלקות:
יותר איחוד חלקות בהסכמת הבעלים ובאישור הוועדה המקומית.
22. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק על-ידי הוועדה המקומית.
23. ביצוע התכנית:
מועד משוער ביצוע התכנית - תוך 15 שנים מאישורה.
24. הוצאות תכנון:
הוצאות תכנון התכנית על כל נספחיה יחולו על הבעלים בתחום התכנון בהתאם לחלקו היחסי מתוך כל זכויות הבניה של התכנית.

הערות כלליות (מתחת לטבלה)	קווי בנין מינימאליים במטר			משטח (שטחי שדות & א)			אחוזי בנייה מרביים *משטח נטו במגרש		אחוזי תכנית מרבית		שטח מגרש בדונם			
	חורף	צדדי	אחורי	שטח & א	שטחים & א	עיקריים & א	שטח & א	שטח & א	שטח & א	שטח & א	שטח & א	שטח & א	שטח & א	שטח & א
ראה הערות 1,4; *קו בנין לרחוב יצמן כמסומן בתשריט	4	4,4	*	15	30	15 + 135	20	50	20	5	3.22	49		
ראה הערות 1,4;	-	4,4	5,10	15	30	15 + 135	20	50	20	5	8.08	50		
"	-	4,4	5,5	15	30	15 + 135	20	50	20	5	2.92	51		
"	-	5,4	5,5	15	30	15 + 135	20	50	20	5	3.17	52		
"	4	4,4	5	15	30	15 + 135	20	50	20	5	2.42	53		
"	-	4,4	*5	15	30	15 + 135	20	50	20	5	5.27	54		
*קו בנין לרחוב בן גוריון כמסומן בתשריט	-	4	*5,0	15	30	15 + 135	20	50	20	5	1.71	55		
*קו בנין לרחוב בן גוריון כמסומן בתשריט	-	0,4	5	15	30	15 + 135	20	50	20	5	0.46	56		
"	0	4,4	5	15	30	15 + 135	20	50	20	5	3.15	57		
"	0	4,0	5	15	30	15 + 135	20	50	20	5	1.04	58		
ראה הערות 1,3,4;	-	4	5,0,0	15	30	15 + 135	20	50	20	5	4.10	59		
ראה הערות 1,4;	4	4,4	5	15	30	15 + 135	20	50	20	5	1.68	60		

ת"ר 16
עמוד 12 מתוך 16

הרשמה המוקדמת
היא חובה ובלתי
חוזרת-היא

הערות כלליות (מתחת לטבלה)	קווי בנין מינימאליים במטר			אחוזי בנייה מרביים *משטח נטו במגרש)		אחוזי תכנית מרבית		שטח מגרש בודים				
	אחר	צדדי	קדמי	שטחי שדות 1&A	שטחים עיקריים 1&A	למט	מט	זחלת שטח	שטח יבוצה שטח	שטח	מט	מט
ראו הערות: 1,3,4	4	4,4	0	15	30	15 + 135	20	50			2,97	61
ראו הערות: 1,3,4	4	4,4	0	15	30	15 + 135	20	50			2,13	62
ראו הערות: 1,4	4	4,4	5	15	30	15 + 135	20	50			1,17	63
ראו הערות: 1,4	-	4,4	5,5	15	30	15 + 135	20	50			4,33	64
ראו הערות: 1,4	4	4,4	5	15	30	15 + 135	20	50			1,84	65
ראו הערות: 1,3,4	-	4,4	0,5	15	30	15 + 135	20	50			2,49	66
ראו הערות: 1,3,4	-	4	0,50	15	30	15 + 135	20	50			1,27	69
ראו הערות: 1,3,4	-	4,4	0,5	15	30	15 + 135	20	50			1,08	70
ראו הערות: 1,3,4 *קו בנין לרחוב מזרחי כמסומן בתשריט.	-	4	0,5*	15	30	15 + 135	20	50			2,35	71
" *קו בנין לרחוב מערבי כמסומן בתשריט.	-	4	0,5*	15	30	15 + 135	20	50			2,56	72
ראו הערות: 1,3,4	-	4,4	0,5	15	30	15 + 135	20	50			1,62	73
ראו הערות: 1,3,4	-	4,4	0,5	15	30	15 + 135	20	50			2,15	74
ראו הערות: 1,3,4	0	4,4	5	15	30	15 + 135	20	50			2,88	75
ראו הערות: 1,3,4	0	4,4	5	15	30	15 + 135	20	50			2,92	76
ראו הערות: 1,3,4	0	0	0	15	30	15 + 135	20	50			0,18	94
ראו הערות: 1,3,4 *קו בנין לרחוב הצפון כמסומן בתשריט.	-	4	0,5*	15	30	15 + 135	20	50			5,84	98
ראו הערות: 1,3,4 *קו בנין לרחוב בן	4	4,4	*	15	30	15 + 135	20	50			2,30	99

נואר 16

עמוד 13 מתוך 16

הרשמה להגשת תוכנית
לתיכנון ובנייה
מס-צ/מ

26. מתחם ב- טבלת זכויות בנייה:

הערות כלליות (מתחת לטבלה)	קווי בנין			מינימאליים במטר			שטחי שירות			שטחים עיקריים [%]			אחוזי תכנית מרבית		שטח מגרש בדונם								
	אזור	צדדי	קווי בנין	אזור	צדדי	קווי בנין	אזור	צדדי	קווי בנין	אזור	צדדי	קווי בנין	אזור	צדדי	קווי בנין	אזור	צדדי	קווי בנין	אזור	צדדי	קווי בנין		
ראה הערה 1			קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט	15	30	180	30	60	24	6									0.15		N24		
"			"	15	30	180	30	60	24	6									9.31		N 25		
"			"	15	30	180	30	60	24	6									3.79		ב 25		
"			"	15	30	180	30	60	24	6									8.84		ג 25		
ראה הערה 2			"	15	30	180	30	60	24	6									6.88		ד 25		
ראה הערה 1			"	70	300	70	80	24	6										1.73		1 25		
"			"	-	-	5	-	4	1										1.29		N 47		
"			"	-	-	5	-	4	1										0.37		N 226		
"			"	-	-	5	-	4	1										3.55		N223		
"			"	20	30	180	30	60	12	3									3.55		ג 223		
"			"	20	30	180	30	60	12	3									0.48		ב 224		
"			"	25	30	180	30	60	24	6									4.08		ג 224		
"			"	25	30	180	30	60	24	6									2.13		N 225		
"			"	15	30	180	30	60	24	6									1.84		ב 225		
																			2.88	1.73	4.03	37.02	סה"כ

הערות:

1. שטחי השירות אינם כוללים 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 זכויות הבניה.
2. שטח שירות עילי מיועד לחניה מבונה.

הוועדה המקומית
לתיכנון ובניה
נשר צימנה

ינאר 16
עמוד 16 מתוך 16