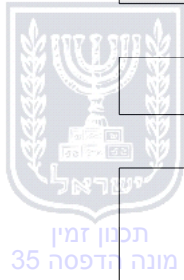


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0530501

נס/מק/144/2



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נס ציונה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית בפארק המדע בנס ציונה. מטרתה תוספת זכויות בניה ב-4 מגרשים צמודים בייעוד תעשייה עתירת ידע ע"פ תכנית תקפה מס' נס/144. מבוקשים מספר שינויים להוראות תכנית נס/144 (הגדלת שטחי המסחר ותע"י, מתן אפשרות להקמת מרתף מתחת לשפ"פים, שינוי קוי בניין למרתפים, שינוי תכנית הבניה, קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום המגרשים, וניוד זכויות בין מגרשים סמוכים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נס/מק/2/144

מספר התכנית 407-0530501

12.559 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
181850	קואורדינאטה X	
647550	קואורדינאטה Y	

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נס ציונה - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה פארק המדע

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3851	מוסדר	חלק		13, 15-16, 36, 126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/ 144	1171, 1061, 1051, 1041, 117, 106, 105, 104

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 35 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 38 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	תמא/ 38
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	תממ/ 3 / 21
02/11/1972		1874	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית זו ותכניות מאושרות אחריה	כפיפות	נס/ 1 / 1
29/05/2017	6209	7513	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 10 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	נס/ 1 / 10
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 2 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית זו ותכניות מאושרות אחריה	כפיפות	נס/ 1 / 2

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/1/2 ב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/2 ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית זו ותכניות מאושרות אחריה	5231	128	20/10/2003
נס/144	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/144 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית זו ותכניות מאושרות אחריה.	6640	7267	06/08/2013



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	27/11/2018	מוטי כסיף	14: 10 13/12/2018		כן
חניה	מנחה			21/02/2019	עפר רוכוולד	11: 56 22/02/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/11/2018	מוטי כסיף	17: 10 17/02/2019	נספח בינוי מנחה	לא
זיקת הנאה	מנחה	1: 250	1	13/01/2019	מוטי כסיף	17: 11 17/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/07/2018	מוטי כסיף	17: 39 02/01/2019		לא

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 תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק ברוך			רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6124433	03-6125010	office@yuv alim.biz

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק ברוך			רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6124433	03-6125010	office@yuvalim.biz

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד	מודד	כמאל זועבי	879		נצרת עילית	השושנים	11			K0522840602 @gmail.com
	יועץ תחבורה	עפר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10	054-2523210		offer@rochw ald.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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**

תוספת זכויות בניה במגרשים בייעוד תעשייה עתירת ידע, הגדלת השטח למסחר ע"ח תע"י, שינוי בתכסית המבנים ושינוי בקווי הבנין למרתפים. קביעת זכות מעבר, ניווד שטחי בניה, הקמת מרתף מתחת לשפ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א) תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי ב- 4 מגרשים בייעוד תעשייה עתירת ידע, סה"כ 2,000 מ"ר שטח עיקרי, ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א)(1)

ב) שינוי בקווי הבנין למרתפים - התרת בניה בקו 0 למרתפים, ע"פ סעיף 62 א (א) 4

ג) שינוי בתכסית המבנים - מ-30% עד 45%, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

ד) הגדלת השטח לשימוש מסחר מ-5% ל 10% מתוך סך השטחים העיקריים, ע"פ סעיף 62 א (א) 6.

ה) ניווד שטחי בניה בין מגרשים סמוכים, כמפורט בהערות לסעיף 5 בהוראות התכנית, ע"פ סעיף 62 א (א) 6.

ו) קביעת זיקות הנאה לטובת ציבור הולכי הרגל בשטח הפתוח שבין המבנים, מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות, ונגישות לחניה, ע"פ סעיף 62 א (א) 19.

ז) בניית מרתף מתחת לשפ"פים, ע"פ סעיף 62 א (א) 15 ו/או 62 א (א) 5.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	104 - 117,106
שטח פרטי פתוח	1041, 1051, 1061, 1171

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1041, 1061
זיקת הנאה	תעשייה עתירת ידע	117, 105
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	104 - 117, 106

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שפ"פ	2,141	17.05
תעשייה עתירת ידע	10,418	82.95
סה"כ	12,559	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	2,138.89	17.04
תעשייה עתירת ידע	10,415.17	82.96
סה"כ	12,554.06	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ע"פ סעיף 4.1.1 בהוראות תכנית נס/144:</p> <p>באזור זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>(א) מפעלים ובנייני משרדים, בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאיים הקשורים במישרין לתעשייה עתירת ידע שבמקום.</p> <p>(ב) משרדים, חברות ביטוח, מעבדות, מכוני, בתי רופאים.</p> <p>(ג) בנקים פיננסיים, מסעדות, בתי קפה, מזנונים ובתי קפה.</p> <p>(ד) חנויות לשירותים אישיים, מרכז חלוקת דואר, מכוני ספורט.</p> <p>(ה) מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>(ו) מצללות, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים.</p> <p>(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.</p> <p>(ח) התפלגות השימושים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היקף השטחים העיקריים לשימושים המסחריים בתאי השטח המיועדים לתעשייה עתירת ידע לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי הכולל המותר לבניה בתחום תאי שטח אלה. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במניין שטחי השירות המותרים בתכנית.</li> <li>2. לא יותרו שימושים מסחריים נוספים מעבר למצויין לעיל.</li> <li>3. לפחות 80% מהשטח העיקרי המותר לבניה בתחום תאי שטח אלה ייועד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, מעבדות חקר ושימושים הקשורים במישרין לתכליות אלה.</li> <li>4. יתרת השטחים העיקריים תיועד לשירותים הנלווים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, לרבות השימושים המסחריים כאמור לעיל.</li> <li>5. באזור זה יאסרו השימושים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים.</li> <li>2. תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.</li> <li>3. אחסנה פתוחה.</li> </ol> </li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניני</b></p> <p>(א) חזיתות הבנינים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סוג הציפוי יהיה בהתאם לתכנית נס/מק/6/1.</li> <li>2. צנרת גלויה:</li> <li>1.2. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבנינים.</li> <li>2.2. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</li> <li>3. מזגנים ומיזוג אוויר:             <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. לא תותר התקנת מזגני חלון.</li> <li>3.2. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר ע"ג חזיתות הבנינים.</li> <li>3.3. פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה.</li> <li>3.4. פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטרד זיהום אוויר או</li> </ol> </li> </ol>



4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>רעש לקומות המבנה שמעל. 4. פרגולות (מצללות): ותר הקמת פרגולות בכל האזורים ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן בניית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.</p>
ב	<p><b>גגות</b> (א) לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבנינים. (ב) קולטי השמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. (ג) מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיוב' יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.</p>
ג	<p><b>חניה</b> (א) החניה תהיה בתחום המגרשים. מאזן החניה (העל קרקעית והתת קרקעית) יחושב במשותף לכל המגרשים. (ב) החניה העילית תהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. (ג) ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר, כמפורט בסעיף 6.2. ניתן יהיה לחשב את תכסית המרתפים במשותף לשטח כל המגרשים. (ד) לפחות 90% מסך כל החניות בתכנית תהיינה בחניה תת קרקעית. (ה) לצורך כניסות משותפות לחניה בין המגרשים שבתכנית, וחיבור ונגישות כלי רכב והולכי רגל בין מרתפי החניה של המגרשים הצמודים, יינתנו ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה הדדיות, לצורך ביצוע ניהול ותחזוקה שוטפת של החניון המשותף. (ו) זיקות הנאה במגרשים 1041 ו-1061: לצורך כניסות משותפות למרתפים תינתן ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה הדדית לטובת נגישות למגרשים הגובלים במגרשים 1041 ו-1061 בהתאמה, בהתאם לנספח התנועה ולתשריט זיקות הנאה המצורף לתכנית. (ז) במסגרת הוצאת היתר הבניה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של המגרשים הגובלים כאמור.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b> יותר קו בנין 0 למרתפי החניה בארבע חזיתות, ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי שייקבעו פתרונות להבטחת חלחול מי גשם.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> (א) תנאי להגשת בקשה למידע להיתר יהיה אישור תכניות כוללות לכל תחום התכנית ע"י הועדה המקומית כמפורט להלן: תכנית בינוי, תכנית פיתוח, ותכנית תשתיות. (ב) פיתוח תשתיות: התחלת הקמה, הבטחת הביצוע ו/או ביצוע של עבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית ו"תשתיות העל" הנדרשות באישור מה"ע או מי מטעמו. (ג) הכנת תכנית לצרכי רישום לתחום התכנית ורישומה ע"י ועל חשבון הבעלים או היזם ואישורה</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>ע"י הועדה המקומית.</p> <p>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>ד) תנאי למתן היתר בניה עבור שטחי מסחר ותעשייה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ה) היתר הבניה הראשון מבין המגרשים מס' 104 ו-105 יכלול את הפיתוח והתשתיות בשפ"פ מס' 1041.</p> <p>ו) היתר הבניה הראשון מבין המגרשים מס' 106 ו-117 יכלול את הפיתוח והתשתיות בשפ"פ מס' 1061.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה לצורך זכות מעבר לציבור הולכי הרגל תהיה בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע ובהתאם לתשריט זיקות הנאה המצורף לתכנית. זיקת ההנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין כזיקת הנאה בכל המגרשים שבתכנית.</p> <p>תרשם זיקת הנאה הדדית בין כל המגרשים שבתכנית, למטרת מעבר תשתיות ומערכות פרטיות וציבוריות לשימוש המגרשים שבתכנית ותחזוקתן.</p>
ז	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>יותר ניווד זכויות בניה בין מגרשים באותה בעלות, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה מצב מוצע - סעיף 5 בהוראות התכנית.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א) השטח ישמש לגינון, נטיעות, ייצוב מדרונות, מרתף, חניה, מסעות, רמפה לכלי רכב, מתקנים טכניים, וכל שימוש אחר המותר בתכנית נס/144.</p> <p>ב) לא תותר בשטחים אלה כל בניה מעל הקרקע, למעט תשתיות, מתקנים טכניים, ומתקני דרך.</p> <p>ג) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.12 בתכנית נס/144 - בתאי שטח 1041 ו-1061 תותר ותירשם זיקת הנאה כזכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות פרטיות וציבוריות אל המגרשים הגובלים בהם שיעודם תעשיה עתירת ידע, כמפורט להלן:</p> <p>1. בתא שטח 1041 תותר זכות המעבר אל כל אחד מתאי השטח 104, 105 וכן אל תאי שטח 102-103</p> <p>2. בתא שטח 1061 תותר זכות המעבר אל כל אחד מתאי השטח 106, 117 וכן אל תאי שטח 107-108</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א) השטח הפרטי הפתוח מהווה חלק משטח המגרש (תא השטח) המיועד לתעשייה עתירת ידע הצמוד אליו לצורך חישוב אחוזי הבניה והתכסית.</p> <p>ב) לא תותר הקמת כל גדר בתחום המגרשים, למעט מעקות הנדרשים עפ"י כל דין, מחסומי רכב, ומבנים טכניים.</p> <p>ג) בתחום מגרשי השפ"פ לא תותר חניה עילית ברצועה שרוחבה 3 מטר, הסמוכה לרח' פצורניק (דרך מס' 104).</p>

4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>(ד) תחזוקת השפ"פ תהיה על חשבון בעל הזכויות בו ובעלי זכויות המעבר בו בהתאמה, כמפורט בסעיף 4.2.1 ג' לעיל.</p> <p>(ה) תותר הקמת מרתף בתחום השפ"פים, כאמור בסעיף 4.2.1 א' לעיל.</p> <p>(ו) זיקות הנאה הדדיות יהיו כמפורט בסעיפים 4.2.1 ג', ו-4.1.2 ג' (ו'), עפ"י המסומן בתשריט זיקות הנאה המצורף לתכנית.</p> <p>תרשם זיקת הנאה הדדית בין כל המגרשים שבתכנית, למטרת מעבר תשתיות ומערכות פרטיות וציבוריות לשימוש המגרשים שבתכנית ותחזוקתן.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת					
										שרות				עיקרי	גודל מגרש כללי
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 3	9	36	45	426	14871	(4) 6812	(3) 2059	(2) 6000	(1) 3493	104	תעשייה עתירת ידע
														1041	שטח פרטי פתוח
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 3	9	36	45	477	13161	(10) 5172	(9) 1694	(8) 6295	(7) 2761	105	תעשייה עתירת ידע
														1051	שטח פרטי פתוח
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 3	9	36	45	440	15857	(14) 7738	(13) 2074	(12) 6045	(11) 3607	106	תעשייה עתירת ידע
														1061	שטח פרטי פתוח
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 3	9	36	45	496	13371	5396	(17) 1709	(16) 6266	(15) 2698	117	תעשייה עתירת ידע
														1171	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

יותר שימוש מסחרי עד 10% מתוך סך כל השטחים העיקריים במגרשים

במגרש 1041 ניתן לבנות עד 450 מ"ר בתת הקרקע

במגרש 1051 ניתן לבנות עד 600 מ"ר בתת הקרקע

במגרש 1061 ניתן לבנות עד 600 מ"ר בתת הקרקע

במגרש 1171 ניתן לבנות עד 600 מ"ר בתת הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות ותכסית כולל גם את ש"פ 1041 ששטחו 550 מ"ר.

(2) לשטח העיקרי נוספו 500 מ"ר ביעוד תעיי

מהשטח העיקרי הוחסרו 787 מ"ר שנוידו למגרש 105..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

- (3) משטח השירות הוחסרו 37 מ"ר שנוידו למגרש 105..
- (4) משטח המרתף הוחסרו 174 מ"ר שנוידו למגרש 106..
- (5) 50% לכל היותר כשטח שירות. היתרה - למרתפי חניה.  
תותר בניית קומות מרתף חניה נוספות כשטח שירות בהתאם לתקן החניה שידרש ובאישור הועדה המקומית.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות ותכסית כולל גם את שפ"פ 1051 ששטחו 526 מ"ר.
- (8) לשטח העיקרי נוספו 500 מ"ר ביעוד תע"י.
- ..104,106 לשטח העיקרי נוספו 825 מ"ר שנוידו ממגרשים
- (9) לשטח השירות נוספו 37 מ"ר שנוידו ממגרש 104..
- (10) משטח המרתף הוחסרו 350 מ"ר שנוידו למגרש 106..
- (11) שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות ותכסית כולל גם את שפ"פ 1061 ששטחו 550 מ"ר.
- (12) לשטח העיקרי נוספו 500 מ"ר ביעוד תע"י.
- ..105,117 מהשטח העיקרי הוחסרו 948 מ"ר שנוידו למגרשים
- (13) משטח השירות הוחסרו 90 מ"ר שנוידו למגרש 117..
- (14) לשטח המרתף נוספו 524 מ"ר שנוידו ממגרשים 105,104..
- (15) שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות ותכסית כולל גם את שפ"פ 1171 ששטחו 515 מ"ר.
- (16) לשטח העיקרי נוספו 500 מ"ר ביעוד תע"י
- ..106 לשטח העיקרי נוספו 910 מ"ר שנוידו ממגרש
- (17) לשטח השירות נוספו 90 מ"ר שנוידו ממגרש 106..



**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות מיוחדות**

(א) יחולו כל הוראות פרק 6 בתכנית נס/144, למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.

**6.2 ניהול מי נגר**

(א) בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

(ב) ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ע"פ סעיף 7.2 בתכנית נס/144, לרבות תוספת הזכויות שנוספו בתכנית זו.	

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנה מיום אישורה



מבא"ת 2006

תכנית מס' נס\144

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי נס/144, למגרשים 104,105,106,117**

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

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	קרקע כולה לשימוש זכויות הבניה והתכנית	שטח בניה מירבי (במטרים רבועים)				תכנית מירבית (% מתא השטח)	גובה מבנה מירבי (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קווי צדדי	קווי שמואלי	אחורי
				מס' כ"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטח הקובעת	מחמת לבנייה הקובעת	מחמת לבנייה הקובעת			מחמת לבנייה הקובעת	מחמת לבנייה הקובעת				
תע"י שפ"פ	104	2.943	3,493	15369	6986	2096	80	36	3	2	3	3			
תע"י שפ"פ	105	2.235	2,761	12149	5522	1657	80	36	3	2	3	3			
תע"י שפ"פ	106	3.057	3,607	15871	7214	2164	80	36	3	2	3	3			
תע"י שפ"פ	1061	0.550	3,607												
תע"י שפ"פ	117	2.183	2,698	11871	5396	1619	80	36	3	2	3	3			
תע"י שפ"פ	1171	0.515	2,698												

- (1) 40% לכל היותר בקומת הקרקע.
- (2) 50% לכל היותר כשטח שירות, היתרה - למרתפי 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 לחיול מי גשם.