

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0508069

נס ציונה - סביוני נצר

מרכז

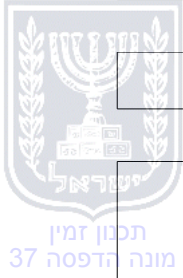
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת חלה בגבולות תא שטח מס' 1 בתכנית נס/מק/20/7/5 בנס ציונה. תא שטח זה הינו האחרון שנוטר לפיתוח בשכונת מגורים חדשה ומאוכלסת בהיקף של 900 יח"ד. תא השטח נמצא בסמיכות לכניסה הדרומית לשכונה, בפינת הרחובות האימהות/סמטת גנים. על פי התכנית שבתוקף תא השטח מיועד לעירוב שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים אך בפועל לא נותרו זכויות למגורים למימוש. התכנית מציעה הקמת מבנה מרקמי בגובה הבינוי הקיים בסביבה אשר ישלים את הבינוי באמצעות דופן עירונית פעילה. המבנה ישלב עירוב שימושים של: תעסוקה, מגורים ושטחים לשימוש ציבורי. בקומת הקרקע, לשימוש תעסוקה, מרפאות ושירותים אישיים, יתלווה מעבר מקורה הפונה לכיכר עירונית פתוחה, בפינת הרחובות האימהות וסמטת גנים. המבנה ישלב שטח למוסד ציבורי ושטחי משרדים אשר לכל אחד מהם תהיה גישה נפרדת. בנוסף לכך, המבנה ישלב 42 יח"ד: קטנות, בינוניות וגדולות, אשר יגוונו את תמהיל הדירות בשכונה. רוב החניות תהיינה תת קרקעיות פרט לחניות על קרקעיות בקומת הקרקע עבור באי המוסד הציבורי, באי התעסוקה וחניות לנכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נס ציונה - סביוני נצר

407-0508069

מספר התכנית

4.096 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
קואורדינאטה X	182291
קואורדינאטה Y	647657

1.5.2 תיאור מקום

נס ציונה מזרח שכונת סביוני נצר.
פינת הרחובות: האמהות ו-סמטת גנים.

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 שכונת סביוני נצר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4722	מוסדר	חלק	82	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 / 2. הוראות תכנית נס/ 1 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ 1 / 2
20/10/2003	128	5231	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 / 2 / ב. הוראות תכנית נס/ 1 / 2 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ 1 / 2 / ב
24/12/2006	949	5607	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 20 / 7 4 ממשיכות לחול.	החלפה	נס/ 20 / 7 / 4
04/02/2001		4957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 6. הוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ מק/ 1 / 6
31/10/2002	343	5123	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 7. הוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ מק/ 1 / 7
31/05/2005	2867	5402	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ מק/ 20 / 7 3 ממשיכות לחול.	החלפה	נס/ מק/ 20 / 7 / 3
07/09/2010	4680	6134	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ מק/ 20 / 7 5 ממשיכות לחול.	החלפה	נס/ מק/ 20 / 7 / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רמי וימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רמי וימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 00 30/07/2020	רמי וימר	30/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		07: 58 30/07/2020	אלכסנדרה גוסובסקי	30/07/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		07: 14 30/07/2020	רמי וימר	30/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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			"אפריקה ישראל למגורים בע"מ"	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402562	03-5339170	Davidso@africa-israel.com
	פרטי			"ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ"	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402540	03-5339173	Davidso@africa-israel.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			"אפריקה ישראל מגורים בע"מ"	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402562	03-5331970	Davidso@africa-israel.com
פרטי			"ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ"	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402540	03-5339173	Davidso@africa-israel.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רמי וימר		רמי וימר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	03-6494907	03-6494908	Rami@wim- mer- architect.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	"אמאב תחבורה בע"מ"	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	amavta@ama- v.net
מודד	מודד	מיקי קופרמן	359	"דותן את קופרמן - מודדים מוסמכים"	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@n- etvision.net.il



מנהל הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מונח	הגדרת מונח
מגרש לתכנון	נקבע תא שטח לתכנון כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי: תא שטח 1

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**

הקמת מבנה משולב הכולל עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה ושימושים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי הקרקע למגורים, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד מגורים, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה לשימושים השונים.
- ד. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	4,096	100
סה"כ	4,096	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,096.5	100
סה"כ	4,096.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א. כל השימושים המותרים למגורים ותעסוקה. ב. השימושים המותרים לצרכי ציבור יהיו : חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה : בתא שטח 1 יותרו עד 9 קומות (קרקע + 8) הכוללות את כל השימושים בייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.</p>	
<p>הוראות בינוי</p>	<p>ב</p>
<p>א. קומת הקרקע תשמש לתעסוקה, שירותים אישיים, מרפאות, שטחי שירות ושטחים משותפים עבור המגורים, עבור המשרדים ושימושים ציבוריים בלבד. מעל קומת הקרקע תותר קומה אחת למשרדים ומרפאות ומעליהן 7 קומות מגורים. ב. אשפה : יוקם חדר אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת והצבת מתקנים למיון והעברה למיחזור באופן שיאפשר הפרדת אשפה. ג. מחסנים למגורים : ניתן בשלב ההיתר לאשר מחסנים עבור המגורים בקומות טיפוסיות, בקומת הקרקע ובמרתפים, כל עוד הם בעלי כניסה נפרדת מיחי הדיור והמגורים. ד. מתקנים טכניים בשימוש המגורים : על גבי הגג העליון יותרו מיקומם של מתקנים ומע' טכניות, חדרים טכניים, אנטנות ומתקני תקשורת. ה. גגות : 1. גג קומת הקרקע (מרפסת גג של קומת המשרדים הראשונה), יוכל לשמש גם כשטח טכני למיקום יחידות מיזוג אוויר עבור שטחי התעסוקה בקומת הקרקע והקומה הראשונה ובלבד שלא תגרם כל הפרעה או מטרד עקב כך, לדירות המגורים. 2. מתקנים טכניים : על גבי הגג העליון יותרו מיקומם של מתקנים ומע' טכניות, חדרים טכניים, אנטנות ומתקני תקשורת. ו. מרתפים : 1. תכסית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול ומי נגר במגרשים. 2. ייתרת שטח החלקה תושאר ללא בינוי עילי ותת קרקעי ומפלס הקרקע יתוכנן לשימוש וניצול הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע. 3. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבניינים ובאזור הכניסה.</p>	



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.</p> <p>5. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' לצרכי גינון ונטיעת עצים.</p> <p>6. הבניה תבוצע על פי הנחיות משרד הבריאות לבניה ברדיוס מגן ג'. ז. שטחים מבוניים לצרכי הציבור:</p> <p>1. מיקום השימוש הציבורי יהיה בקומת הקרקע.</p> <p>2. השימושים ייקבעו בעת התכנון המפורט של המבנה, באישור הועדה המקומית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>זיקת הנאה:</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן על גבי התשריט בסימון ייעודי לזיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, עם זכות מעבר לציבור בכל עת.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות				קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	4096	3724	1700 (1)			42	45		7	(2)	5	15	8	5	קדמי	5	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	1	4096	1920	500						2		5	15	8	5		5	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	4096	130	20								5	15	8	5		5	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	1	4096			6000 (2)						(2)							6000
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	4096	5774	2560			42	45	349.9	9	2							14334



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	588
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	1	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	1	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	588

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קומת הקרקע תשמש לתעסוקה, שרותים אישיים, מרפאות ושימושים ציבוריים בלבד.

מעל קומת הקרקע תותר קומה אחת למשרדים ומרפאות ומעליהן 7 קומות מגורים.

א. קווי בניין צידיים ואחוריים על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי :

ב. מיקלוט : במידה ויוחלט לבנות ממ"ק במקום ממ"ד, שטחי השירות יצומצמו בהתאם.

ג. בתחום התכנית : סה"כ 42 יח"ד מתוכן 14 יח"ד בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר כל אחת, 14 יח"ד בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר כל אחת ו-14 יח"ד בשטח כולל שלא יעלה על 122 מ"ר כל אחת.

ד. תותר בניית מרפסות למגורים בשטח של 14 מ"ר לכל יח"ד, שטח שלא ניתן לניוד למטרות אחרות.

ה. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבניינים ובאזור הכניסה.

ו. סה"כ שטחי המרפסות הינו : 588 מ"ר. שטחן של המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המותרים. מגבלות שטח אלו לא חלות על המרפסות שעל גג קומת התעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשיקול דעת מגיש הבקשה להיתר ניתן יהיה לבחור בפתרון של ממ"קים- במקרה זה ניתן יהיה להמיר 12.5 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור שתשורת בממ"ק. לא יחול על דירות

הקטנות ששטחן 80 מ"ר כולל..

(2) ניתן יהיה בשלב הוצאת היתר הבניה, להוסיף קומת חניה תת קרקעית ושטחי שרות תת קרקעיים ככל ויידרש לצורך מתן פתרון לתקן החניה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנה ואישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: תנועה וחניה, סביבה, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות וכו'.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה התת קרקעית, לרבות חניה תפעולית, תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עילית מותרת עבור שטחי המוסד הציבורי ושטחי התעסוקה בלבד. לא תותר הצמדתם או חסימתם במחסום. החניה למגורים תהיה נפרדת מהחניה לתעסוקה ומשרדים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הבניה תבוצע על פי הנחיות משרד הבריאות ברדיוס מגן ג'. השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף הסביבה בעיריית נס ציונה. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים: אשפה, ביוב, רעש, זיהום אויר, מערכות איוורור, מי שתייה ומערכות מיזוג אוויר. הנחיות למניעת מטרדים: השימושים שיותר לא יהיו מטרד עבור הדיירים ויאושרו בהתאם ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית של עיריית נס ציונה. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה ועמדות סילוק הפסולת, כך שלא יהיו מטרד בין שימושי הקרקע השונים. נקודות פליטת האוויר ממערות האוורור של החניונים יקבע בהתייחס למיקום המבנים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיו לכיוון שטחי הציבור. בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אוויר. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, ו/או קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>



<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה .</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הפקות ו/או רישום</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. עד לביצוע רישום הבית המשותף ו/או לאחר גמר הבניה, תתאפשר רישומה של זיקת הנאה לציבור ו/או הערה על תקנה 27 לתקנות המקרקעין 2011 בדבר ייעודו של המקרקעין והתחייבות הרישום כאמור. הליך רישום הבית המשותף יבוצע לאחר השלמת כל הבניה במגרש ו/או במגרשים המהווים את תחום גבול הבית המשותף, לאחר רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם לחוק המקרקעין.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה את היטל השבחה - כחוק .</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה : בתא שטח 1 יותרו עד 9 קומות (קרקע + 8) הכוללות את כל השימושים בייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>זיקת הנאה : סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי השטח המסומן על גבי התשריט בסימון ייעודי לזיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, עם זכות מעבר לציבור בכל עת.</p>	<p>6.9</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>זמן ביצוע משוער למימוש התכנית 7 שנים</p>	