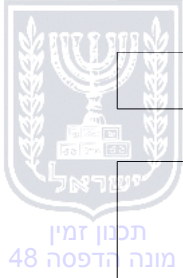


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0715623

מגרשים 113-114



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נס ציונה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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: פארק המדע בנס ציונה. התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה בשני מגרשים צמודים בייעוד תעשייה עתירת ידע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

113-114 מגרשים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
----------------	-----------	----------------------------

407-0715623	מספר התכנית	
-------------	-------------	--

9.420 דונם	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

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

181942 קואורדינאטה X

647423 קואורדינאטה Y

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

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה			

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	26	16, 18, 35-36

**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	113 - 114

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 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
02/11/1972		1874	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות 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 תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ 1 / 2
20/10/2003	128	5231	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 2 / ב/ וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ 1 / 2 / ב
06/08/2013	7267	6640		החלפה	נס/ 144



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	18: 50 17/12/2020	פבלו אלטמן	17/12/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח ניהול מי נגר	10: 39 19/12/2021	שמעון צוק	13/12/2021	12		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט נספח ניהול מי נגר	10: 40 19/12/2021	שמעון צוק	13/12/2021	1		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי	13: 46 03/08/2021	פבלו אלטמן	03/08/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	10: 38 19/12/2021	ולי אנטוני	15/12/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	11: 13 10/11/2021	יורם בש	04/11/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 51 17/12/2020	פבלו אלטמן	17/12/2020	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**

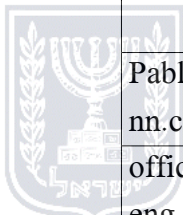
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רנה סטקליאר		יובלים בגבעה הירוקה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם		03-6124433		rana@yuval im.biz

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פבלו אלטמן		פבלו אלטמן אדריכל	בני ברק	בר כוכבא	16	03-9199921		Pablo@altma nn.co.il
יועץ אינסטלצי ה	יועץ	ולי אנטוני			בני ברק	כנרת		03-9199921		office@ah- eng.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש		יורם בש	גבעתיים	(1)	3	03-7329892		yoram@y- basch.co.il
	מודד	כאמל זועבי	879		נוף הגליל	(2)	14	04-6013680		k0522840602 @gmail.com
	גיאולוג	שמעון צוק			פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hidro logy.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

(1) כתובת: תפוצת ישראל 3 גבעתיים.

(2) כתובת: הגלבוץ 14/1 נצרת עילית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות בניה במגרשים 113 ו-114 ושינוי בבינוי.
2. תוספת קומות לכל מבנה.
3. קביעת זכות מעבר בין המבנים ובין המגרשים.
4. שינוי בקוי בנין.
5. הקטנת שטחי חלחול וקביעת הוראות לשמירת מי נגר בתחום המגרש.
6. שינוי תכסית קומות המרתף מ-80% ל-90%.
7. שינוי גובה מקסימלי למבנים ולקומת המרתף.
8. שינוי קו בנין בתת הקרקע לחזית הרביעית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	1, 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	9,471	100
סה"כ	9,471	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	9,460.56	100
סה"כ	9,460.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>(א) מפעלים ובנייני משרדים, בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאיים הקשורים במישרין לתעשייה עתירת הידע שבמקום.</p> <p>(ב) משרדים, חברות ביטוח, מעבדות, מכונים, בתי רופאים.</p> <p>(ג) בנקים פיננסיים, מסעדות, בתי קפה, מזנונים.</p> <p>(ד) חנויות לשירותים אישיים, מכוני ספורט.</p> <p>(ה) מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות.</p> <p>(ו) מצללות, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים.</p> <p>(ז) שימושי המסחר כגון: מסעדות, בתי קפה, בנקים, דואר, מכוני ספורט, בתי מרקחת וחנויות יותרו בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים האחרים כמפורט בסעיפים א'-ב' לעיל יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.</p> <p>(ח) באזור זה יאסרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים</li> <li>תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.</li> <li>אחסנה פתוחה</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מסחר ימוקם בקומת הקרקע.</p> <p>ב. השטח בין הבניינים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח ככל הניתן עם המרחב העירוני.</p> <p>ג. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 500 מ"ר.</p> <p>ד. בכל שטחי המגרשים לא יותרו גדרות אלא כאמצעי בטיחות על פי חוק.</p> <p>ה. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בינוי</li> <li>פיתוח</li> <li>תשתיות</li> </ol>
ב	<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים בתנאי שישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה. תינתן עדיפות לתכנון גג ירוק.</li> <li>לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים.</li> <li>קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.</li> <li>מתקנים על הגג, מיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יוסתרו ויתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>החניה העילית תהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה.</li> <li>לפחות 90% מסך כל החניות במגרש יהיו בחניה תת קרקעית.</li> </ol>

תעשייה עתירת ידע	4.1
4. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
												5204		1	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע	
												430		1	מסחר	תעשייה עתירת ידע	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	60	(1) 40	21539	12350		3555	5634	5026	1	<סך הכל>	תעשייה עתירת ידע	
												11968		2	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע	
												354		2	מסחר	תעשייה עתירת ידע	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	60	(1) 40	27711	11300		4089	12322	4394	2	<סך הכל>	תעשייה עתירת ידע	

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:

א. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לקומות המרתף בהיקף שלא יעלה על 10%.

ב. שטח יחידת מסחר (חנות) לא יעלה על 500 מ"ר, אלא באישור הועדה המקומית.

ג. ניתן יהיה לנייד שטחים בין הבניינים בהיקף שלא יעלה על 10%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% לכל היותר בקומת הקרקע. (90% בקומות המרתף).

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>ב. יוותרו לפחות 15% משטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>d. 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.</p> <p>ד. התכנית תעמוד בהנחיות תמ"א 1 לטיפול במי נגר בתחום המגרש עבור כמות של 75% מנפח הנגר היממתי לתק' חזרה של 2% (1:50 שנה) הכוללת כמות של כ-936 מ"ק.</p>
<b>6.2</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>תרשם ברשם המקרקעין זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל בין מגרשים 113-114. התחום המסומן עם זיקת הנאה להולכי רגל יהיה פתוח וללא הפרעה למעבר.</p> <p>ירשמו בלשכת רישום מקרקעין זיקות הנאה הדדיות לשני המגרשים במרתף לטובת הבטחת מעבר בחניון התת הקרקעי.</p>
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>א. היטל ההשבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה</p>
<b>6.4</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<b>6.5</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	<p>עיצוב וגימור חזיתות</p> <p>1) סוג ציפוי בהתאם לתכנית נס /מק/6/1 .</p> <p>2) צנרת גלויה :</p> <p>א. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</p> <p>ב. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</p> <p>3) מזגנים ומיזוג אויר :</p> <p>א. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.</p> <p>ג. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה.</p> <p>ד. פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטרד זיהום אויר או רעש לקומות המבנה שמעל.</p> <p>4) פרגולות (מצללות) :</p> <p>תותר הקמת פרגולות בכל האזורים ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



<p><b>6.6 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכנית בינוי:</p> <p>התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר, למעט בכל הקשור לזיקות הנאה/מעבר. תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.</li> <li>2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים.</li> <li>3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.</li> <li>4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים</li> </ol> <p>תכנית פיתוח:</p> <p>תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) מערך השבילים, המדרכות והשטחים הפתוחים.</li> <li>2) פתרונות פינוי אשפה וגזם.</li> <li>3) צוברי גז ו"מבני תשתית".</li> <li>4) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.</li> <li>5) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.</li> <li>6) תכנית שתילה ונוף.</li> <li>7) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.</li> <li>8) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים במבנים.</li> <li>9) התייחסות לתחבורה ציבורית, כולל סימון תחנות להעלאת והורדת נוסעים.</li> <li>10) התייחסות לשימוש באופניים, כולל סימון שבילי אופניים בשצ"פים ולאורך הדרכים וכולל חניית אופניים בתחום המגרשים</li> </ol>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר קו בנין 0 בין המגרשים בקומה השישית.</li> <li>2. יותר קו בנין 1 מ' בתת הקרקע לחזית הרביעית (חזית צפונית) בכפוף להבטחת מעבר תשתיות ומי נגר.</li> </ol>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>2. חניה תת קרקעית:</li> </ol> <p>תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 90% משטח המגרש. מס' הקומות התת קרקעיות ייקבע בהתאם לתקן החניה שיידרש. גובה מרתפי חניה לא יעלה על 6 מ' באזורים המשמשים לפריקה וטעינה, ולא יעלה על 4 מ' ביתר שטחי המרתף, כאשר המדידה הינה מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד רצפת המרתף של אותה קומה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. מעלית למרתפים שתתאים במידותיה להורדת אופניים.</li> </ol>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 בניה ירוקה</b></p> <p>בניה ירוקה תתבצע על פי הנחיות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 איכות הסביבה</b></p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p>	<p><b>6.10</b></p>

6.10

## איכות הסביבה

איכות האוויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

צנרת גלויה:

(1) יש לתכנן במסגרת המבנים פירים לפינוי מזהמים.

(2) הפירים יתוכננו כחלק ארכיטקטוני של המבנה ויאפשרו, בכל קומה מקומות המבנה, התחברות לפינוי מזהמי אוויר (מנדפים, ריחות ועשן ממסעדות וכו'). כמו כן יאפשרו הפירים התחברות של צנרת שפכים שאינם סניטרים.

רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש בלתי סביר.

חומרים מסוכנים:

בכל תחום התכנית יאסרו השימוש, האחסנה או הטיפול בחומרים המסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך. הכל בהתאם למופיע בסעיפים 28 ו-30 להוראות תמ"א 48\134.

פסולת:

(1) דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: העירייה רשאית לדרוש הצבת מתקנים יעודיים לחומרים בני מיחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

(2) המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.

(3) מומלץ לתכנן חדרי איסוף פסולת סגורים, שיהוו חלק מן המבנה. מומלץ לתכנן את החדרים עם אוורור מאולץ או מיזוג. החדרים יתוכננו בגודל מתאים למיכלי פסולת רטובה ומיכלים יעודיים להפרדת פסולת בת מחזור, קרטונים ובקבוקים. יש לקחת בחשבון, בתכנון הפתחים, את גובה רכבי הפינוי ושחלקם מצוידים במנוף.

פסולת בנין:

(1) מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

(2) מיקום לשפיכת פסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

6.11

## תשתיות

ביוב:

(1) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.

(2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.

(4) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי התהום.





## 6.11

## תשתיות

- 5) היתרי בניה יוגשו להתייחסות משרד הבריאות ויכללו גם פתרון קצה לביוב.  
6) לא ינתנו היתרי בניה לפני השלמת ביצוע מאסף מרכזי(רח' ויצמן לכוון מערב).

ניקוז :

- 1) הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.  
2) שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.  
3) היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז, עפ"י עקרונות בניה משמרת מים.  
4) תובטח תכסית פנויה של 10% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, בכפוף לקבלת חו"ד הידרולוג לנושא פתרונות החילחול.  
5) מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשתיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד.

מים :

חיבור וקליטה למערכת אספקת המים העירונית.

טלפון ותקשורת טל"כ :

- 1) תוכן תכנית למערכת קווי הטלפון והתקשורת. המערכת תהיה במשק תת קרקע.  
2) תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק.  
3) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני התעשייה והמסחר ו/או באזורים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

גז :

- 1) תותר אספקת גז במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.  
2) מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" בתחומי המגרשים וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.

מתקנים הנדסיים :

- בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים הנדסיים.  
1) כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר.  
2) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהיו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבניין והפיתוח.  
3) מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין מפורטים בהוראות התכנית.

תשתיות קיימות :

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. העתקת קוי תשתית, אם תדרש, תבוצע על חשבונתה של בעל ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

## 6.12

## חומרי חפירה ומילוי

עבודות עפר :

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

<b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.12</b>
<p>ככל שיכללו הפיתוח והבניה עפ"י תכנית זו עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	



<b>6.13 מרתפים</b>	<b>6.13</b>
<p>1. יותר קו בנין אפס למרתף חניה בשלוש חזיתות, קו הבנין בחזית הרביעית לא יקטן מ-1 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום החזית הרביעית במגרש, לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי שיקבעו פתרונות להבטחת חלחול מי גשם.                  2. מרתף החניה יתפקד מבחינה תפעולית כמרתף חניה אחד לשני המגרשים.                  3. מעל לפחות 30% מהשטח הפתוח הלא מבונה שמעל תקרת החניון יהיה מילוי אדמה של 1.5 מ' לפחות לצורך נטיעת עצים.</p>	



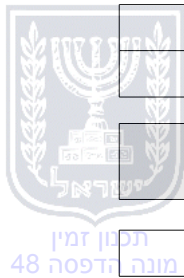
<b>6.14 סקר סייסמי</b>	<b>6.14</b>
<p>1. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075g, ולא צפויות הגברות של התנודות.                  2. הסיכון מהתנודות קרקע מחייב בדיקה נוספת, ולכן לעת מתן היתר בניה יש לכלול הנחיות לביצוע קידוחי הניסיון- לפחות קידוח אחד בנקודה הנמוכה ביותר בשטח בו מתוכנן בניין בו יערכו בין השאר הבדיקות הבאות:                  א. תיעוד מדוקדק של מפלסי מי התהום עד לעומק של 20 מ'.                  ב. נטילת מדגמים לבדיקת מעבדה- דרוג מלא ועובר נפה #200.                  ג. בדיקות S.P.T כל 1 מ' עומק.                  על סמך תוצאות הבדיקות הנ"ל יקבע הצורך בהיערכות הנדסית מפני סיכון מהתנודות קרקע ו/או הצורך בבדיקות נוספות.                  3. בחפירות לפיתוח האתר יש לנהוג על פי תקנות ומפרטים למנוע התמוטטות הדפנות החוליות.</p>	

<b>6.15 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.15</b>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח ניהול נגר הכולל פרוט אמצעי ניהול הנגר במגרשים.                  2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בנייה ופיתוח כמפורט בסעיף 6.8 באישור הועדה המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם להוראות תכנית נס/144.	



### 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישורה.



## טבלת זכויות והוראות בניה מאושרות ע"פ תב"ע קיימת נס/ 144 למגרשים 114-113

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שטח קרקע כולל לחישוב זכויות הבניה והתכנית	שטח בניה מירבי (במטרים רבועים)				תכנית מירבית (% מתא השטח)		גובה מבנה מירבי (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי		
					עיקרי	שירות									עיקרי	
תע"י	113	5.026	5.026	9047	3016	-	10052	22115	30 (1)	80	36	9	3 (2)	(3)	כמסומן בתשריט וכמצוין בטבלה ה 5.1	כמסומן בתשריט
תע"י	114	4.394	4.394	7909	2636	-	8788	19333								

(1) 40% לכל היותר בקומת הקרקע.

(2) 50% לכל היותר כשטח שירות, היתרה - למרתפי חניה.

תותר בנייתן של קומות מרתף חניה נוספות כשטח שירות בהתאם לתקן החניה שידרש ובאישור הועדה המקומית  
 (3) יותר קו בנין אפס למרתף חניה בשלוש חזיתות, קו הבנין בחזית הרביעית לא יקטן מ- 3 מטר ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי שיקבעו פתרונות להבטחת חלחול מי גשם.

