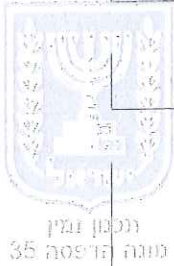


הוראות התכנית



עיריית נס-ציונה  
אגף הנדסה

תכנית מס' 407-0530501

13-03-2019

נס/מק/2/144

דואר נכנס

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

סוג תכנית מפורטת

אישורים



407-0530501



אינג' ניר שרעבי  
מהנדס ראשי  
"מי ציונה" בע"מ

214/19

יחידה



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).



תוכנית חינוך  
מונה תדפיסה 35



תוכנית חינוך  
מונה תדפיסה 35



תוכנית חינוך  
מונה תדפיסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית נס/מק/2/144

מספר התכנית 407-0530501

1.2 שטח התכנית 12.559 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

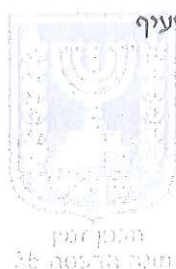
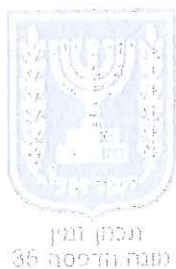
ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

קואורדינטה X 181850

קואורדינטה Y 647550

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

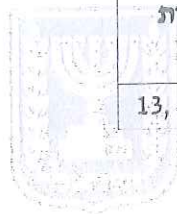
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/144	1171, 1061, 1051, 1041, 117, 106, 105, 104

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמן  
מונה תדפיסה 35



תכנון זמן  
מונה תדפיסה 25

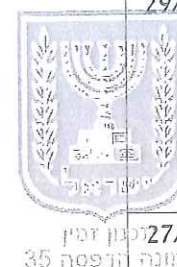
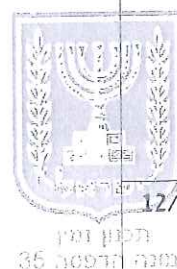
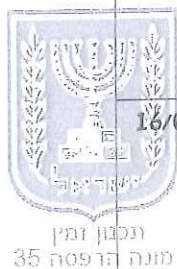


תכנון זמן  
מונה תדפיסה 35

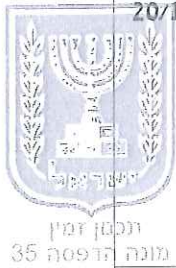


## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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



## מסמכי התכנית

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

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטיים



## 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	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	7	03-6124433	03-6125010	office@yuv alim.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 רוזנבלד	85510		קרית אונו	הכפר	10	054-2523210		offer@rochw ald.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין  
מועד 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 בתכנית 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

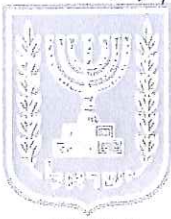
ג) שינוי בתכנית המבנים - מ-30% עד 45%, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

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.



תכנית זמין  
מועד הדפסה 35



תכנית זמין  
מועד הדפסה 35

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	104 - 106, 117
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	105, 117
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	104 - 106, 117

**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

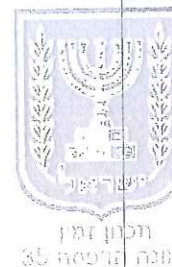
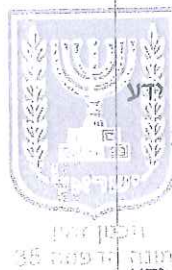
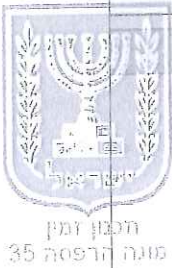
**מצב מוצע**

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

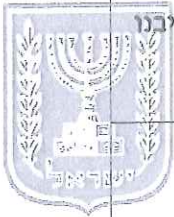


## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<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, מכונים, 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>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>לא יותרו שימושים מסחריים נוספים מעבר למצויין לעיל.</li> <li>לפחות 80% מהשטח העיקרי המותר לבניה בתחום תאי שטח אלה ייועד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, מעבדות חקר ושימושים הקשורים במישרין לתכנון אלה.</li> <li>יתרת השטחים העיקריים תיועד לשירותים הנלווים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, לרבות השימושים המסחריים כאמור לעיל.</li> <li>באזור זה יאסרו השימושים הבאים: <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> </li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>(א) חזיתות הבניינים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>סוג הציפוי יהיה בהתאם לתכנית נס/מק/6/1.</li> <li>צנרת גלויה:</li> <li>לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</li> <li>תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</li> <li>מזגנים ומיזוג אוויר:</li> <li>לא תותר התקנת מזגני חלון.</li> <li>לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר ע"ג חזיתות הבניינים.</li> <li>פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה.</li> <li>פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטרד זיהום אוויר או</li> </ol>



4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>רעש לקומות המבנה שמעל. 4. פרגולות (מצללות): תותר הקמת פרגולות בכל האזורים ובתנאי שיהיו 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 וכיו"ב, 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



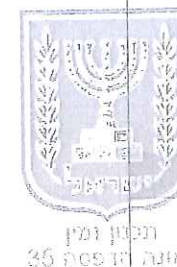
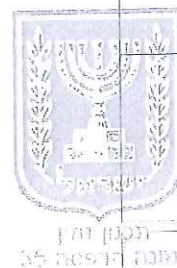
תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



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	<p><b>שימושים</b></p>
	<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	<p><b>הוראות</b></p>
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' (וי), עפ"י המסומן בתשריט זיקות ההנאה 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

קדמי	אחורי	שמאלי	צדני- צדני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	הכסית שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מרחק לזכויות הקובעת	מרחק לזכויות הקובעת				מרחק לזכויות הקובעת		מרחק לזכויות הקובעת				
									שטח	שטח		שטח			
(6)	(6)	(6)	(6)	9	36	45	426	14871	(4) 6812	(3) 2059	(2) 6000	(1) 3493	104	תעשייה	
(6)	(6)	(6)	(6)	9	36	45	477	13161	(10) 5172	(9) 1694	(8) 6295	(7) 2761	1041	תעשייה	
(6)	(6)	(6)	(6)	9	36	45	440	15857	(14) 7738	(13) 2074	(12) 6045	(11) 3607	106	תעשייה	
(6)	(6)	(6)	(6)	9	36	45	496	13371	5396	(17) 1709	(16) 6266	(15) 2698	1061	תעשייה	
(6)	(6)	(6)	(6)	9	36	45	496	13371	5396	(17) 1709	(16) 6266	(15) 2698	117	תעשייה	
(6)	(6)	(6)	(6)	9	36	45	496	13371	5396	(17) 1709	(16) 6266	(15) 2698	1171	תעשייה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

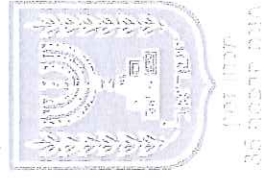
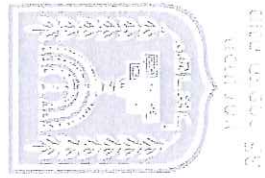
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות והכסית כולל גם את שפ"פ 1041 ששטחו 550 מ"ר.
- (2) לשטח העיקרי נוספו 500 מ"ר ביעוד תע"י

מהשטח העיקרי הוחסרו 787 מ"ר שנוצרו למגרש 105.



- (3) משטח השירות הוחסר 37 מ"ר שנייד למגרש 105..
- (4) משטח המרתף הוחסר 174 מ"ר שנייד 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 ותכנית כולל גם את שפ"פ 1051 ששטחו 526 מ"ר.
- (8) לשטח העיקרי נוספו 500 מ"ר ביעוד תע"י.
- (9) לשטח העיקרי נוספו 825 מ"ר שנייד ממגרשים 104, 106..
- (9) לשטח השירות נוספו 37 מ"ר שנייד ממגרש 104..
- (10) משטח המרתף הוחסר 350 מ"ר שנייד למגרש 106..
- (11) שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות ותכנית כולל גם את שפ"פ 1061 ששטחו 550 מ"ר.
- (12) לשטח העיקרי נוספו 500 מ"ר ביעוד תע"י.
- מהשטח העיקרי הוחסר 948 מ"ר שנייד למגרשים 105, 117..
- (13) משטח השירות הוחסר 90 מ"ר שנייד למגרש 117..
- (14) לשטח המרתף נוספו 524 מ"ר שנייד ממגרשים 104, 105..
- (15) שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות ותכנית כולל גם את שפ"פ 1171 ששטחו 515 מ"ר.
- (16) לשטח העיקרי נוספו 500 מ"ר ביעוד תע"י
- לשטח העיקרי נוספו 910 מ"ר שנייד ממגרש 106..
- (17) לשטח השירות נוספו 90 מ"ר שנייד ממגרש 106..





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

(א) יחולו כל הוראות פרק 6 בתכנית נס/144, למעט ההוראות ששוננו 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



מבוא 2006

זכרתי הציח והתפסית בכל תנא שטח המיועד להעשרה עתירת ידע החושבה על בסיס שטח בהוספת השטח הפרטי המתוח הצמוד אליו במפורט להלן וכטבלה 5.1.

(1) 40% לכל היוזר בקומת הקרקע.  
(2) 50% לכל היוזר בשטח שירות, היתרה - למרפתי חניה.  
התור בגינתו של קומות מדרגף חניה נוספות בשטח שירות בהצאם לתוך החניה שידרש ובאישור הועדה המקומית  
(3) יותר קו בנין אפס למדרגף חניה בשלש חזיתות, קו הבנין בחזית הרביעית לא יקטן מ- 3 מטר ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבריות במזיזת הוורד ובתנאי שיקבעו פתרונות להבטחת הלחול מי גשם