

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
(נס ציונה)  
חוות דעת מהנדס הוועדה

1

<b>עורך חוות הדעת</b>				
שם: בועז גמליאל		תאריך: 15/03/2020		חתימה:
<b>זיהוי התכנית</b>				
מספר התכנית: 407-0740324		מגיש התכנית: יהודה אלגרבל		עורך התכנית: אבי ליזר
כתובת: פצורניק		גושים וחלקות: גוש: 3850 חלקי חלקות: 10, 30, 38, 40		
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>				
<p>1. תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי ביעוד תע"י במגרש המיועד לבניה שאינה למגורים. עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1).</p> <p>2. ניווד שטח של כ- 500 מ"ר ממסחר לתעסוקה עפ"י סעיף 62א(א)(6).</p> <p>3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לתעשייה עתירת ידע בשימוש מסחרי בלא יותר מ-40% מהשטח הכולל המותר לבניה. (500 מ"ר). עפ"י סעיף 62א(א)(1)(3).</p>				
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>				
<p>1. תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי ביעוד תע"י במגרש המיועד לבניה שאינה למגורים.</p> <p>2. ניווד שטח של כ- 500 מ"ר ממסחר לתעסוקה.</p> <p>3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לתעשייה עתירת ידע בשימוש מסחרי בלא יותר מ-40% מהשטח הכולל המותר לבניה. (500 מ"ר).</p>				
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>				
ל"ר				
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>				
ל"ר				
<b>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (בהכנה)</b>				
התכנית תואמת לתכנית המתאר הכוללנית נס/2040 אשר הועדה המחוזית החליטה להפקידה בתנאי תיקונים.				
<b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>				
התכנית משנה את הוראות תכנית נס/145, מוסיפה שטחים עיקריים לתע"י ומסחר התכנית מתאימה לתכנית בינוי שנערכה לפארק המדע.				

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**(נס ציונה)**  
 חוות דעת מהנדס הוועדה

2

<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>			
תמ"א 35			תואם למרקם העירוני.
תמ"א			
תמ"א			
<b>מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור</b>			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר		
בריאות	ל"ר		
דת	ל"ר		
שטחים פתוחים	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
<b>מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים</b>			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר		התכנית תואמת לחזון העיר באיזור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		תוספת שטח לתעשיה עתירת ידע תיצור מקומות תעסוקה נוספים ועוד הכנסות לארנונה . תוספת שטח למסחר תמשוך עוד לקוחות .	
השפעות חברתיות:		ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		ל"ר	
סביבה ונוף:		ל"ר	
אחר:		ל"ר	



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**(נס ציונה)**  
חוות דעת מהנדס הוועדה

3

המלצת אגף ההנדסה	
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:
1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון. 2. חתימה על כתב שיפוי עפ"י נוסח שיועבר ע"י יועמש. 3. אישור מחלקת תשתיות, תאגיד מי ציונה, מח' תנועה, אגף שפע. 4. אישור חברת יהל מהנדסים לנספח הבינוי.	.