

עורך חוות הדעת				
שם: בועז גמליאל		תאריך: 29/03/2020		חתימה:
זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 407-0740324		מגיש התכנית: יהודה אלגרבל		עורך התכנית: אבי ליזר
כתובת: פצורניק		גושים וחלקות: גוש: 3850 חלקי חלקות: 10, 30, 38, 40		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
<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> <p>4. הוספת שימוש של סגירה עונתית במגרש 4003B בהתאם להנחיות העזר העירוני לסגירת חורף.</p>				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
<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> <p>4. הוספת שימוש של סגירה עונתית במגרש 4003B בהתאם להנחיות העזר העירוני לסגירת חורף.</p>				
הערות לגבי עריכת התכנית				
ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (בהכנה)				
התכנית תואמת לתכנית המתאר הכוללנית נס/2040 אשר הועדה המחוזית החליטה להפקידה בתנאי תיקונים.				

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית משנה את הוראות תכנית נס/145, מוסיפה שטחים עיקריים לתע"י ומסחר התכנית מתאימה לתכנית בינוי שנערכה לפארק המדע.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם למרקם העירוני.	
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
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		
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית תואמת לחזון העיר באיזור.			
תוספת שטח לתעשייה 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	

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

3

	ל"ר	אחר:
המלצת אגף ההנדסה		
<p>לדחות מהסיבות הבאות:</p>	<p>החלטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיקונים טכניים מחלקת תכנון עיר 2. חתימה על כתב שיפוי. 3. אישור מחלקת תשתיות. 4. אישור מחלקת תנועה. 5. אישור תאגיד המים. 6. אישור חברת יהל מהנדסים. 7. כל שקיימת חדירה של הטיילת בויצמן לתחום המגרש, יש לקבוע שטח זה כדרך מוצעת וזאת מבלי לפגוע בזכויות הבניה של המגרש. 8. תותר סגירה עונתית בתנאים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> - הסגירה תהייה במרחק של לפחות 10 מ' מגבול זכות הדרך, - הסגירה תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות ובהתאמה לתכנית הבינוי של פארק המדע, ועל פי הנחיות מהנדס העיר - בתחום השפ"פ, בשטח שבין הטיילת שברחוב ויצמן ובין המבנה, תישמר הרציפות לנגישות הולכי הרגל . 9. אישור אגף שפע. 	