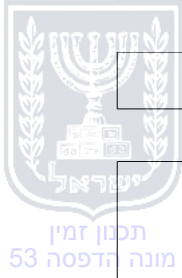


הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0564765

מרכז משולב תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור ודזור מוגן



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/05/2020

להפקיד את התכנית

לילה ביום

18/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בדרום מרכז העיר נס ציונה. התכנית מציעה הקמת מתחם המאופיין בעירוב שימושים בהתאם למגמת התכנון שנקבע בתכנית המתאר, וזאת בדרך של שינוי יעוד מתעשייה ליעודי מסחר, מגורים, תעסוקה, דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז משולב תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור ודיור מוגן

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0564765

1.2 שטח התכנית 45.367 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 בחלק מתחום התכנית

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	180859
קואורדינאטה Y	647465

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בדרום של עיר נס ציונה ומצפון לכפר אהרון, בצומת הכבישים ויצמן עם הנפת הדגל ותרמ"ג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3849	מוסדר	חלק		4-5, 7
3850	מוסדר	חלק		222
3852	מוסדר	חלק		61, 64

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4	נס/108

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/11/1972		1874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/ 1 / 1
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 2 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/ 2 / 1
20/10/2003	128	5231	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 2 / 1 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/ 2 / 1 / 1 ב
28/03/1994	2859	4205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 108 ממשיכות לחול.	החלפה	נס/ 108
31/03/2011	3449	6219	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/173 ממשיכות לחול.	החלפה	מח/ 173



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		5	16/01/2021	טייטלר דנה	19: 34 11/02/2021	דוח אקוסטי_16/01/21	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		06/01/2021	יוסי סיון	12: 06 10/03/2021	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	14/03/2021	יוסי סיון	10: 12 14/03/2021	נספח בינוי_ (14/03/21) - יהיה מחייב לענין מיקום השימושים וקווי הבנין.	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/02/2021	אבירם אגאי	17: 21 24/02/2021	נספח תנועה_18/02/21	לא
תנועה	מנחה		35	26/12/2019	אייל אשבל	11: 24 02/02/2021	בה"ת - 26/12/2019	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	10/03/2021	קסם - קבוצת סוף מערב אדריכלים	12: 16 10/03/2021	נספח פיתוח_10/03/21	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	08/03/2021	יוסי סיון	12: 05 10/03/2021	סקר עצים_תכנית_08/03/21	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		18	20/06/2019	גדעון הרטמן	19: 50 20/06/2019	סקר עצים	לא
תשתיות	מנחה		5	23/09/2020	מלין מהנדסים	14: 23 08/10/2020	נספח תשתיות - ביוב מילולי_23/09/20	לא
תשתיות	מנחה		5	23/09/2020	מלין מהנדסים	14: 24 08/10/2020	נספח תשתיות - מיים מילולי_23/09/20	לא
תשתיות	מנחה		14	23/02/2021	מלין מהנדסים	17: 28 24/02/2021	נספח ניקוז - מילולי_23/02/21	לא
תשתיות	מנחה		1	10/03/2021	מלין מהנדסים	16: 54 10/03/2021	נספח ניקוז - חתכים_10/03/21	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	01/10/2020	מלין מהנדסים	17: 34 24/02/2021	נספח ניקוז - תכנית_23/02/21	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	23/02/2021	מלין מהנדסים	17: 37 24/02/2021	נספח תשתיות - מים וביוב תכנית_23/02/21	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		15	09/02/2021	דוד זייטון	17: 42 24/02/2021	חו"ד הידרולוגית - 2021	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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			ח.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה	רמת גן	(1)	11	03-7527080	03-7527079	ariel@avidar-shir.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עו"ד אריאל שוב - ז'בוטינסקי 9, בני-ברק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ח.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה	רמת גן	(1)	11	03-7527080	03-7527079	ariel@avidar-shir.co.il

(1) כתובת: עו"ד אריאל שוב - ז'בוטינסקי 9, בני-ברק.

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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		Info@m-y-s.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il

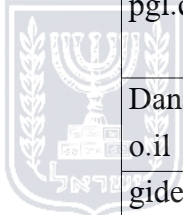


תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אייל אשבל		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השנייה	43	03-7914111	03-7914112	eyal.ashbel@ pgl.co.il
	יועץ אקוסטי	טייטלר דנה			אור יהודה	הפלדה	3	03-6346771		Dana@livni.c o.il
	אגרונים	גדעון הרטמן		השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	187			gideon.hartm an@gmail.co m
הידרולוג	יועץ תשתיות	דוד זייטון	017651647	חברה : א.ד. טכנולוגיה	ירושלים	הרב קוסובסקי	9			ed.technologi e@gmail.co m
	יועץ תשתיות	מלין מהנדסים	08684	מלין מהנדסים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
	יועץ נופי	קסם - קבוצת סוף מערב אדריכלים	19838	קסם - קבוצת סוף מערב אדריכלים	פתח תקוה	גייע כפיים	21	03-9214510	03-9214513	
	מודד		497	דיאמנט - לבירמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yaho o.com



מכון זמין
מונה הדפסה 53



מכון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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 מתחם משולב לתעסוקה, מגורים, מבני ציבור, מסחר ודיור מוגן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתעשייה לדיור מיוחד, מסחר, מגורים ותעסוקה, דרך מוצעת ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים והוראות בנייה ליעודים שבתכנית.
3. קביעת זכויות בנייה.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	403 - 401
דיור מיוחד ומסחר	102
מגורים מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד ומסחר	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	101
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	501
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה	דיור מיוחד ומסחר	102
זיקת הנאה	דרך מוצעת	403
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	501
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דיור מיוחד ומסחר	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	403
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חורשה לשימור	דרך מוצעת	403
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501
חורשה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	דרך מאושרת	301
להריסה	דרך מוצעת	403, 402
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	501
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101

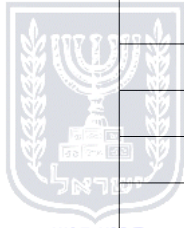
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,920	4.23
שצ"פ	63	0.14
תעשייה	43,384	95.63
סה"כ	45,367	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.99	8,174.65	דיור מיוחד ומסחר
8.87	4,031.51	דרך מאושרת
6.94	3,152.16	דרך מוצעת
4.05	1,841.41	מבנים ומוסדות ציבור
62.14	28,234	מגורים מסחר ותעסוקה
100	45,433.72	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך, דת ותרבות, רווחה, מתקנים ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים, משרדי רשות המקומית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. ניתן לבנות בקיר משותף עם השטחים לצרכי ציבור בתא שטח 101 המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות או לחילופין בקו בנין שלא יפחת מ- 3 מ' בין המבנים ותתאפשר פתיחת פתחים לכוון מזרח.</p> <p>2. החניה של מגרש 501 תינתן בתחום מגרש 101, 102 ניתן יהיה לבנות מרתפי חנייה ורמפה משותפים עם תאי שטח 101 ו/או 102 כולל כניסה משותפת דרכם.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של מספר שימושים במגרש אחד.</p> <p>4. הבינוי בתא שטח 501 יתוכנן כך ששימושים רגישים לא יופנו ככל הניתן לכיוון רמפת החניה ולרחוב תרמ"ג, למניעת מטרדי רעש.</p> <p>5. במבנה בתא שטח 501 ידרש מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>1. דרכים וקווי תשתיות, שבילי אופניים ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. תמרורים ורמזורים.</p> <p>3. תחנות להעלאת והורדת נוסעים.</p> <p>4. מפרצי חנייה וחניות.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>6. פיתוח סביבתי הכולל טיפול נופי, ריהוט רחוב, מצללות ותאורה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרכים וקווי תשתיות, שבילי אופניים ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. תמרורים ורמזורים.</p> <p>3. תחנות להעלאת והורדת נוסעים.</p> <p>4. מפרצי חנייה וחניות.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>6. פיתוח סביבתי הכולל טיפול נופי, ריהוט רחוב, מצללות ותאורה.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דיור מיוחד ומסחר
4.4.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012.</p> <p>2. מסחר, מסעדות, בתי קפה, משרדים, אולמות כנסים, אולמות תצוגה, קולנוע, מרפאות,</p>

	<p align="center">דיוור מיוחד ומסחר</p>	<p align="center">4.4</p>
	<p>מעבדות, מועדון ספורט, מחסנים לשימושים העיקריים. 3. לא יותרו גני אירועים, אולמות שמחות ושימושים העלולים להוות מטרדי רעש וריחות.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
	<p align="center">אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. חזיתות מסחריות: יושם דגש עיצובי על נושא החזיתות לטובת שפה עיצובית משותפת. 2. שילוט: כל בקשה להיתר הכוללת חזית מסחרית תכלול גם מיקום לשילוט המסחרי כחלק מעיצוב החזית. שילוט החנויות/עסקים/חברות יוטמעו בתוך חזית החנויות בצורה אינטגרלית עפ"י הפרט שיאושר על ידי מהנדס העיר בתכנית העיצוב האדריכלי כאמור בסעיף 6.3 להלן. 3. גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. 4. תינתן עדיפות לתכנון הגג ולגינונו כ-"גג ירוק". 5. ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, או על מעטפת הבניין, בתנאי שישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה, יקבלו הסתרה נאותה ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי ואקוסטי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המרבי המותר. לא יותרו מערכות טכניות גלויות. 6. חדרי יציאה לגג ומתקנים אחרים שבולטים ממעקה הגג יוצבו במרחק מינימלי של לפחות 3 מ' מחזיתות המבנה. 7. כל הגגות יהיו אופקיים.</p>	
	<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>1. מספר יח"ד בדיוור מוגן לא יעלה על-300 יח"ד וגודלן לא יעלה 65 מ"ר שטח עיקרי. 2. במבנים בתא שטח זה ידרש מיגון אקוסטי בהתאם להוראות של משרד להגנת הסביבה. 3. עיצוב המבנים יאושר על ידי מהנדס העיר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 4. לפחות 50% מהחזיתות הפונות לרחוב הנפת הדגל יהיו חזיתות מסחריות פעילות ותתאפשר אליהן נגישות גם מרחוב הנפת הדגל. 5. המסחר ימוקם בקומת הקרקע, גובה קומת המסחר יהיה עד 6.5 מ' תותר הקמת גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר ושטחה יכלל בסך השטח המותר לבנייה. 6. מצללות וסוככים: א. יותר קירוי אקלימי בהתאם להנחיות העצוב האדריכלי, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. ב. יתאפשר קירוי במפלס הקרקע, הקירוי יעשה בבנייה קלה בלבד, ויהיה מחייב לכל הרחוב המסחרי. 7. גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. 8. הגישה והרמפה למרתף החניה תהיה בתחום המגרש. 9. רוחב המעברים והרחובות הפנימיים בתכנית יהיה מחייב ושלא יפחת מ- 10 מ' בכל המפלסים. 10. הבניה מעל קומת הקרקע המסחרית תתאפשר בנסיגה.</p>	
	<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>ג</p> <p>1. השטח הפתוח בין המבנים המסומן כזיקת הנאה בתשריט יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4.4	דיור מיוחד ומסחר
	<p>פיתוח עם המדרכות ויהווה חלק מהמרקם העירוני.</p> <p>2. תשמר זכות מעבר להולכי רגל דרך המתחם בכיוונים דרום - צפון ומזרח- מערב כמסומן בתשריט. ובכל הרחובות והמעברים הפנימיים וחיבורם לרחובות ההיקפיים וכן במעברים להולכי רגל שיחברו את המתחם לרחוב עדן ורחוב תרמ"ג, תינתן ותירשם בלשכת המקרקעין זכות מעבר לציבור להולכי רגל.</p> <p>3. רוחב הרחובות הפנימיים במתחם לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>4. חצרות המשק, חדרי אשפה והתפעול של המגרש יהיו בתת הקרקע.</p> <p>5. גינון:</p> <p>א. באיזור המיועד לגינון ללא עצים: מילוי אדמה מעל גג חניון בעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>ב. גובה אדמת מילוי לצורך נטיעת עצים יהיה 1.5 מ.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין בין תא שטח 501 למבנה הדיור המוגן בתא שטח 102 לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>2. יותר קו בנין 0 למרתפי החניה, ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות בכפוף להבטחת פתרונות חלחול מי נגר בהתאם לאמצעים שידרשו בנספח ניהול נגר באישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות לדיור מוגן:</p> <p>1. הקמת המבנה, איכלוסו, ניהולו, תפעולו ותחזוקתו יהיו על פי חוק הדיור המוגן התשע"ב-2012, ותקנותיו.</p> <p>2. שטחים משותפים ושירותים לדיירים יהיו בהתאם לפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון לדיור מוגן.</p> <p>3. תאסר מכירת יחידות דיור.</p> <p>4. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ה-2011 לפיה המבנה מיועד לדיור מוגן.</p> <p>5. מבנה הדיור המוגן יכלול מחלקה סיעודית כהגדרתה בחוק הדיור המוגן התשע"ב-2012 בתאום עם אגף תכנון במשרד הבריאות.</p> <p>6. כל שימוש אחר במבנה ו/ או איחוד דירות שאינו תואם את הוראות התכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. מגורים, מסחר, מסעדות, בתי קפה, משרדים, תעסוקה, אולמות כנסים, אולמות תצוגה, קולנוע, מרפאות, מעבדות ותעשיית היי-טק, מועדון ספורט, משרדים, תעשייה עתירת ידע, משרדי ממשלה.</p> <p>2. בחלק הדרומי של המגרש, בתחום המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות", מעל קומת הקרקע המסחרי: שימושים לצרכי ציבור ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.</p> <p>3. לא יותרו גני אירועים, אולמות שמחות ושימושים העלולים להוות מטרדי רעש וריחות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> חזיתות מסחריות: יושם דגש עיצובי על נושא החזיתות לטובת שפה עיצובית משותפת. שילוט: כל בקשה להיתר הכוללת חזית מסחרית תכלול גם מיקום לשילוט המסחרי כחלק מעיצוב החזית. שילוטי החנויות/עסקים/חברות יוטמעו בתוך חזית החנויות בצורה אינטגרלית עפ"י הפרט שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. תינתן עדיפות לתכנון הגג ולגיטונו כ-"גג ירוק". ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, או על מעטפת הבניין, בתנאי שישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה, יקבלו הסתרה נאותה ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי ואקוסטי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המרבי המותר. לא יותרו מערכות טכניות גלויות. חדרי יציאה לגג ומתקנים אחרים שבולטים ממעקה הגג יוצבו במרחק מינימלי של לפחות 3 מ' מחזיתות המבנה. כל הגגות יהיו אופקיים. לא תותר בנייה של משטחים משופעים גלויים לחזית לטובת קולטי שמש ולא תותר הקמת גגות רעפים.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> עיצוב המבנים יאושר על ידי מהנדס העיר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. לפחות 50% מהחזיתות הפונות לרחוב הנפת הדגל בקומות הקרקע יהיו חזיתות מסחריות פעילות ותתאפשר אליהן נגישות מזיקת ההנאה שלאורך רחוב הנפת הדגל. המסחר ימוקם בקומת הקרקע, גובה קומת המסחר יהיה עד 6.5 מ' תותר הקמת גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר ושטחה יכלול בסך השטח המותר לבנייה. מצללות וסוככים: <ol style="list-style-type: none"> יותר קירוי אקלימי בהתאם להנחיות העצוב האדריכלי, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. יתאפשר קירוי במפלס הקרקע, הקירוי ייעשה בבנייה קלה בלבד, ויהיה מחייב לכל הרחוב המסחרי. גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. מיקום הדרגנוע/דרגנועים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. בחלק הדרומי של המגרש, לכל אורכו תותר חזית מסחרית צפונית, לא יותרו פתחים בקומת המסחר לחזית הדרומית הפונה לכיוון כפר אהרון. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים באישור היחידה הסביבתית. רוחב המעברים והרחובות הפנימיים בתכנית יהיה מחייב ושלא יפחת מ-10 מ' בכל המפלסים. הבניה מעל קומת הקרקע המסחרית תתאפשר בנסיגה. בחלק הדרומי של המגרש, קומת הגג של המבנה הממוקם בין מבנה המגורים למבנה המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות" תשמש כשטח פתוח לציבור.

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. חצרות המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו כולם בתת הקרקע. למעט חדרי אצירת אשפה, סגורים, מקומיים בקומת הקרקע.</p> <p>2. השטח הפתוח בין המבנים המסומן כזיקת הנאה בתשריט יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם המדרכות ויהווה חלק מהמרקם העירוני.</p> <p>תשמר זכות מעבר להולכי רגל דרך בכל המתחם הכלול בתא שטח זה בכוונים דרום צפון, ומזרח מערב. ובכל הרחובות והמעברים הפנימיים, וחיבורם לרחובות ההיקפיים וכן במעברים להולכי רגל שיחברו את המתחם לרחוב עדן ורחוב תרמ"ג, תינתן ותירשם בלשכת המקרקעין זכות מעבר לציבור להולכי רגל.</p> <p>3. גינון :</p> <p>א. באזור המיועד לגינון ללא עצים : מילוי אדמה מעל גג חניון בעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>ב. גובה אדמת מילוי לצורך נטיעת עצים יהיה 1.5 מ'.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>יותר קו בנין 0 למרתפי החניה, ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות בכפוף להבטחת פתרונות חלחול מי נגר בהתאם לאמצעים שידרשו בנספח ניהול נגר באישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בעת רישום הבית המשותף, שטח המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות" והשטח הצמוד לו ממזרח, ייקבעו הוראות אשר יאפשרו פעולות תכנוניות לכל אחד מבעלי יחידות הרישום בזכויותיו, בכפוף להוראות כל דין.</p>

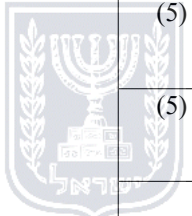


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
				59			43000			10000	33000		101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				56	200		15000			5000	10000		101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							28750			7150	21600		101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				33			7200			2160	5040		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	4				96000 (4)		21660	69540	28193	101	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	4	(6)	33	11060	6260	1440	3360	1839	501			מבנים ומוסדות ציבור
				64	300		30000			8000	22000 (7)		102	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר
							4250			850	3400		102	מסחר	דיר מיוחד ומסחר
(5)	(5)	(5)	(5)	4				27800 (4)		9000	27500	8162	102	<סך הכל>	דיר מיוחד ומסחר



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101	2200
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	101	2400
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	101	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סק הכל>	101	
מבנים ומוסדות ציבור		501	
דיור מיוחד ומסחר	דיור מיוחד	102	3200
דיור מיוחד ומסחר	מסחר	102	
דיור מיוחד ומסחר	<סק הכל>	102	

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 - יותר לנייד עד 10% בין השימושים למסחר ותעסוקה בלבד. לא יותר נייד בשטחי מגורים ודיור מוגן.
- ב - יותר נייד עד 10% של שטח שרות ועיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ק"ק מסחרית + 9 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (2) א. בניין מגורים צפוני: ק"ק מסחרית + 11 ק' מגורים + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ב. בניין מגורים דרומי: ק"ק מסחרית + 9 ק' מגורים + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (3) ק"ק מסחרית + 5 ק' לצורכי ציבור + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (4) שטח שרות תת קרקעי עבור כל השימושים במגרש.
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.
- (6) ק"ק + 4 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (7) מתוכם 19500 מ"ר מיועדים ליחיד יתר השטח העיקרי מיועד לשימושים שישרתו את הדיירים בדיור המגן..
- (8) ק"ק מסחרית + 14 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. במגרש מספר 101, החלק הדרומי של המגרש המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות", מעל קומת הקרקע המסחרית, מיועד כשטח למבנה ציבור.</p> <p>2. גג מבנה הציבור וגג המבנה הצמוד אליו ממזרח והזכויות שלהם (למעט מערכות טכניות) יהיו בשימושים ציבוריים והבעלות עליהם תשויד לשטח מבנה הציבור הצמוד אליהם.</p> <p>3. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי יוגש סקר עצים מפורט שיאושר ע"י פקיד היערות. סקר זה יהיה מחייב לעת היתר הבניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים: על כל עץ בוגר שייכרת יינתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים לפחות עבור עץ בוגר אחד ככל האפשר בתחום המגרש והשאר מחוץ לתחום המגרש בהתאם לתכנית העיצוב.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי ועדה מקומית. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוצגו עיצוב ארכיטקטוני של המבנים, תכנון מפורט של הפיתוח אשר יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מיקום מערכות השקיה, חומרי גמר, גדרות, קירות פיתוח, תנועה וחניה וכדומה וכל פרט אחר שידרש על ידי מהנדס העיר.</p> <p>א. התכנית תכלול שלבי בינוי וביצוע שיבטיחו את בניית השטחים הציבוריים במגרש 101, ומימוש יתר השימושים כמפורט בתכנית.</p> <p>ב. התכנית תכלול שלבי בינוי וביצוע לכבישים, חניה ונתינת מענה תנועתי ותשתיתי לכל שלב, כמו כן תיקבע פריסת השימושים השונים במגרש.</p> <p>ג. התכנית תכלול בינוי בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (לפי החלטת ועדת מקומית) ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים:</p> <p>1. העמדת המבנים, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.</p> <p>2. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ומעברים להולכי רגל ונגישות לנכים.</p> <p>3. פרוגרמה לשטחי שירות לפי שימושים.</p> <p>4. חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.</p> <p>ד. תכנית תכלול פיתוח בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (לפי החלטת ועדת מקומית) ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:</p> <p>1. מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.</p> <p>2. תכנון השטחים הציבוריים ואזורי החצרות הפרטיות ולרבות כמות וסוג עצים בוגרים.</p> <p>3. פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p>

תנאים למתן היתרי בניה

4. צוברי גז וימבני תשתית.
5. תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
6. פרטי ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, גדרות ושערים, פילרים כולל פרטים לביצוע רחבות כניסה וכדומה.
7. תכנית שתילה ונוף.
8. רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.
9. התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים ולכניסות המבנים.
10. קביעת ביצוע התשתיות הנדרשות.
11. תכנית עילית ותת קרקעית.
- ה. תכניות תשתיות תת"ק ותשתיות עיליות.

2. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנה הדיור המוגן בתא שטח 102 :

- א. רישום בלשכת רישום המקרקעין הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ה 2011 לפיה המבנה מיועד לדיור מוגן, והערה זו תירשם אף בכל יחידת משנה בבית המשותף המיועד לדיור מוגן, ככל וירשם כבית משותף.
- ב. קבלת אישור האגף התכנון במשרד הבריאות.
3. אישור פקיד היערות
4. הטמעת אמצעי ניהול נגר שנדרשו בנספח ניהול נגר באישור מהנדס העיר.
5. בניה ירוקה: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
6. הצללות: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הפיתוח על ידי אגף שפ"ע ועמידה בדרישות תכנית העיצוב האדריכלי לנושא אחוז שטחי הצללה ואיכות הצללה.
7. תפקוד אנרגטי של המבנים: תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מכון התקנים על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי B.
- 8 תנאים למתן היתר בניה יהיה:
 - א. הגשת חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש כבישים.
 - ב. הגשת נספח מפורט לאישור ובו באמצעים האקוסטיים הנדרשים לעמידה בקריטריון האקוסטי 40dB(A).
 - ג. כל האזורים התפעוליים יתוכננו בתת הקרקע ובכל מקרה תהיה חובה לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992
 - ד. כל העבודות הביצוע יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), תשל"ט-1979 וכן בהמלצות המשרד להגנת הסביבה למפלסי הקול המקסימליים המותרים במבנים רגישים לרעש.
 - ה. בתאי שטח 501 ו-102 במבנים אלה ידרש מיגון דירתי כך שלא תהיה חריגה מ-64 dBA במבני מגורים / דיור מוגן, 59 dBA במבני ציבור. (מיגון מסוג 1 או 2 בהתאם לשעור החריגה) עבור חזיתות צפון מזרחיות הנושקים לפינת הרחובות ויצמן (412) דרך הנפת הדגל, ככל שישתנה היעוד לשימושים רגישים יקבע כתנאי למתן היתר בניה יערך דוח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.
 9. תנאי למתן היתר בניה תהיה הגשת בקשה להקמת עגורנים ו/או מנופים בתכנית. לאישור רת"א ומשרד הבטחון.
 10. אישור משרד הבריאות לשימושים המסחריים ולמבנים ומוסדות הציבור בתכנית.
 11. מתן היתר בניה למסחר מותנה בבינוי המלא של כלל השימושים במבנה.

<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.3</p>
<p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התימור מוסמכת.</p>	
<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה יהיו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.</p> <p>3. סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>4. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. פתרונות חנייה על פי תקן שנדרשים למבנה הציבור בתא שטח 501 יינתנו במרתף החניה שייבנה מתחת לתאי שטח 101 ו/או 102.</p> <p>3. ניתן יהיה לאחד את החניונים בתאי שטח 101 ו-102 כך שיבנו ויופעלו כחניון אחד.</p> <p>4. יש להבטיח הפרדה בין מקומות החנייה לדיור מוגן ולמגורים לבין מקומות החנייה לשאר השימושים במגרש.</p> <p>5. כל החנייה תהינה תת קרקעית.</p> <p>6. תקרות החניונים שמחוץ לגבולות המבנה לא יבלטו מעל לגובה המדרכה הסמוכה ברחוב.</p> <p>7. כלל החניות בתחום התכנית, למעט חניות למגורים ודיור מוגן, יוגדרו ציבוריות ולא יוצמדו לשימושים השונים.</p> <p>8. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים בכל תחום שטח המרתף.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט ונספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של ציבור בשטח זה. להבטחת האמור תירשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה. שטח זה יפותח, בהתאם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>ההיטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>הגשת נספח ניהול נגר הכולל פרוט אמצעי ניהול הנגר שיוטמעו במסמכי התכנית ו בהיתר הבניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 סטיה ניכרת</p> <p>1. בדיור מוגן יחול איסור על איחוד דירות.</p> <p>2. במגרש 101 מימוש שימושי המסחר והמגורים יותנו במימוש הבניה לתעסוקה ומוסדות ציבור. לא יוצא היתר בניה לקומות המסחר ללא הבינוי המלא של כלל השימושים במבנה.</p>	<p>6.10</p>

6.10 סטיה ניכרת	
בתשריט מעוגנת רשת מעברים פתוחים לציבור למעבר הולכי רגל עם זיקת הנאה הרשת כוללת 3 מעברים מרחוב עדן ו-2 מעברים מרחוב תרמ"ג ואין לסטות ממנה.	

6.11 תשתיות	
כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו כגון שנאים, ארונות חשמל ותקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בגומחות עם קיר התואם לבניין.	

6.12 חומרי חפירה ומילוי	
ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות תחבורתית	הפתרון התנועתי של צומת הנפת הדגל ויצמון יהיה שלב זמני עד לפתרון סופי שיאושר על ידי משרד התחבורה.

7.2 מימוש התכנית

הזכויות המבוקשות בתכנית זו יהיו בתוקף ל-15 שנים בלבד מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53