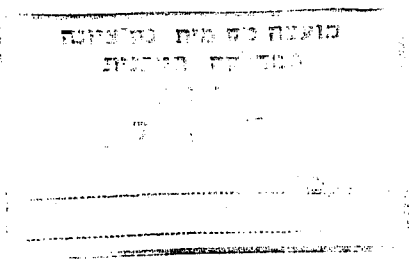
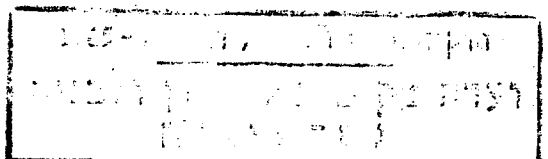
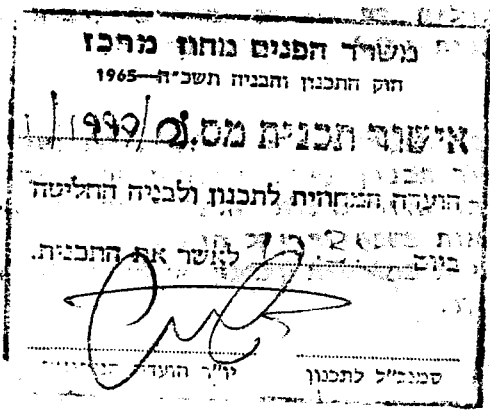


31.12.91



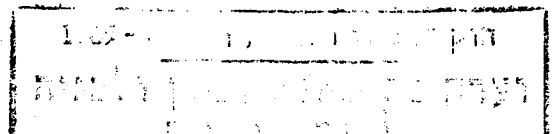
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
תכנית מתאר מקומית מס' נס/1999
שינוי לתכנית מתאר נס/1/1- על תיקוניה.

- 1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' נס/1999 שינוי לתכנית המתאר נס/1/1- על תיקוניה.
- 2. מסמכי התכנית : א. הוראות התכנית (תקנון).
ב. התשריט המצורף לתכנית זו ערוך בק.מ. 1:5000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 4. שטח התכנית : כ-495 דונם.
- 5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה. בתשריט, על שטח קרקע של כ-495 דונם הנמצא בשטח שפוט נס-ציונה, בגושים וחלקות:
3754 : 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 227, 225, 224, 223, 40, 38, 37, 35
3842 : חלק מ-32, 33 - בשלמות.
3849 : 5, 6, 7.



6. יוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה.
7. מחבר התכנית י. הרץ א. פוגל ד. שורץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רחוב שלומציון המלכה 1, תל-אביב.
8. בעלי הקרקע שונים.
9. מטרות התכנית תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית נס ציונה, מס' נס/1/1/ כדלקמן:
- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ל:
1. אזור תעשיה עתירת ידע.
 2. אזור למרכז ספורט.
 3. אזור מרכז תעסוקה ותחבורה.
 4. שטחים לבניני ציבור.
 5. שטחים ציבוריים פתוחים.
 6. דרכים.
- ב. קביעת הוראות בניה.
10. יחס לתכנית המתאר על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית מס' נס/1/1/ על תיקוניה, במידה שלא שונו בתכנית זו.
11. רשימת תכליות בהוראות תכנית מפורטת שתוכן עבור כל אחד מ-3 אזורי התכנון יכללו רשימת תכליות עבור יעודי הקרקע הכלולים בה אם הם מהווים תוספת לתכליות המפורטות בתכנית נס/1/1/ על תיקוניה.
- 11.א. הוצאות התכנית הועדה המקומית רשאית לחייב את בעלי הנכסים הכלולים באזור תכנון לשאת בהוצאות הכנת תכניות מפורטות לאותו אזור לרבות הוצאות מדידה, תכנון, שמאות הוצאות משפטיות וכל הוצאות אחרות הכרוכות בהכנת תכניות מפורטות ולחלק ההוצאות בין הבעלים לפי שטח הקרקע.

15

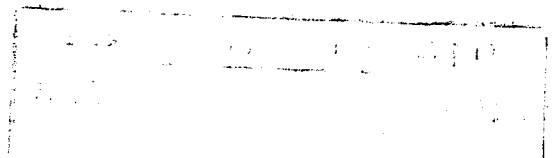


- 12.1 הוראות בניה המפורטים בתשריט תהיה לפי הוראות תכנית מפורטת שתוכן עבור כל אזור תכנון בנפרד.
- 12.2 הפרטים המופיעים בלוח השטחים בתשריט הינם חלק בלתי נפרד מן התשריט ומהוראות תכנית זו, והם מהווים פרוגרמה מחייבת להכנת תכנית מפורטת עבור כל אחד מאזורי התכנון.
- 12.3 במקרה של שינוי בגודל אזור התכנון לא תקטן ההפקעה לצורכי ציבור מ-50% מן השטח ברוטו.
- 12.4 יעוד ואיתור השטחים הציבוריים לסוגיהם בתשריט מהווה הנחיה בלבד, ובסמכות הועדה המקומית לשנותם, במסגרת תכנית מפורטת.
- 12.5 הוראות הבניה בתכניות המפורטות יהיו בהתאם ללוח האזורים המפורט בטעיף 17.
- 12.6 תקן החניה בכל האזורים ע"פ תקן חנייה ארצי. (תקנות חוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 ק"ג 1737)
- 12.7 הדרכים המסומנות בתשריט הן דרכים עורקיות ובנוסף להן יקבעו בתכניות מפורטות דרכים נוספות.

13. תכליות ושימושים.

- 13.1 באזור תעשייה עתירת ידע מותרים השימושים הבאים:
- מפעלים ובנייני משרדים בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאים הקשורים במישרין לתעשייה עתירת הידע שבמקום.
 - מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשירות עובדיהם.
 - מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
 - שטחים לדרכים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.
 - מוסדות ציבור ובנייני ציבור.
- באזור תעשייה עתירת ידע אסורים השימושים הבאים:
- מגורים.
 - תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה.

15



13.2 שטח למרכז ספורט.

בשטח למרכז ספורט יותרו השימושים הבאים:

- מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט לרבות בריכות שחיה.
- אצטדיון.
- מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות.
- בתי-קפה, קיוסקים ומסעדות.
- מגרשי ומתקני חניה, דרכי גישה.

13.3 אזור מרכז תחבורה ותעסוקה.

באזור מרכז תחבורה ותעסוקה יותרו השימושים הבאים:

- מוסדות ציבור ובנייני ציבור.
- בייני משרדים.
- חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי.
- ביינים להארחה, מלונאות ובתי אבות.
- בייני תרבות ובידור (מועדונים בתי קולנוע, אולמות קונצרטים, ספריות, חדרי קריאה וכיו"ב).
- אולמי חתונות ושמחות.
- מתקני תחבורה.
- דיור מוגן ובתי אבות.
- שטחי חניה, מתקני חניה ודרכים.

14. תנאים להוצאת היתרי בניה.

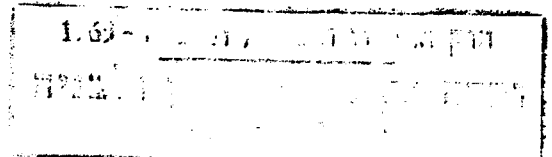
14.1 אזור תעשיה עתירת ידע.

היתרי בניה באזור תעשיה עתירת ידע יוצאו לאחר:

14.1.1 אושרה תכנית מפורטת הכוללת חלוקה למגרשים ופירוט של השימושים המותרים בכל מגרש.

יעוד 80% מכלל השטחים המיועדים לפיתוח תעשיה יהיו לתעשית ידע ומעבדות מחקר, ורק 20% למשרדים ושירותים נלווים של תעשיה עתירת הידע. תצוגה ושירותים מסחריים נועדו לשירות האזור בלבד ויבנו כחלק מבנייני התעשיה או המשרדים.

15



14.1.2 אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי. תחומה נקבע בתכנית המפורטת. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:

מיקום ונפח הבנינים, השימושים המיועדים לבנין או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה וחניה, מיפלטי הבניה ומיפלטים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, עיצוב גושני של המבנים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בנייה וחומרי גימור. הפיתוח מסביב לבנינים לרבות גינון או נטיעות רחבות וככרות ריצופים שבילים גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט. מערכות תשתית למיניהן. (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה ותקשורת אחרת. ביוב ניקוז ותיעול אצירה וסילוק אשפה). וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה. התפקוד והחזות של המבנים הנכללים בתכנית.

14.1.3 25% משטח מגרש תעשית עתירת ידע נטו יהיו מיועדים למטרות גינון במסגרת בקשה להיתר בניה שטחי הגינון יהיו רציפים בחזית המגרש להנחת דעתו של מהנדס המועצה.

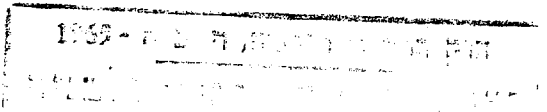
14.2 היתרי בניה באזור מרכז ספורט יוצאו לאחר:

אושרה תכנית מפורטת הכוללת:

- דרך גישה לאתר.
- איתור שטח עבור איצטדיון עירוני משולב. (כדורגל ואתלטיקה קלה).
- תכנית בינוי.
- תכנית פיתוח.
- תכנית פיתוח תשתיות כולל גינון.
- תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- נספח תנועה הכולל חניה פריקה וטעינה.
- הוראות המצביעות על הדרכים למניעת רעש ממרכז הספורט בדרך הגבלת שעות הפעילות, ברמת הצלילים ובין בדרך מתקנים סגורים שיעצרו את יציאת הרעש.

14.3 היתרי הבניה באזור מרכז תעסוקה ותחבורה יוצאו לאחר:

- תוכן תכנית מנחה (לא סטטוטורית) שתאושר על ידי הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית לאזור המע"ר העירוני בשלמותו. בתכנית המנחה יוצגו הפתרונות העקרוניים לנושאים הבאים:
- פרוגרמה כוללת ואזור המע"ר בשלמותו המתיחסת לכמות המסחר, המשרדים, שירותי ציבור תרבות ומנהל עירוני וממשלתי, ומגורים.
- דרכי גישה פריקה טעינה, פתרונות חנייה ומעברים להולכי רגל.
- עקרונות עיצוב חזיתות וגובה מבנים.
- יושם דגש על מערך הולכי הרגל בין המרכז האזרחי בצפון לבין מרכז התחבורה והתעסוקה בדרום.



- תוכן תכנית מפורטת לשינוי יעד קרקע חקלאית למטרות מסחר, מגורי קשישים, משרדים, שירותים טכניים, שירותי מנהל ותקשורת משולבים בתעשייה עתירת ידע שבתחום האתר ובסביבתו הקרובה, כ"כ למטרת הקמת מרכז תחבורה לשירות תושבי נס ציונה והמועסקים בתחומה. בתכנית יקבעו שטחים לבניני ציבור, גנים ככרות דרכי גישה וחנייה. אתר "נחלת ראובן" ישולב בתכנית.

27.11.91
- תוכן בתכנית בינוי בק.מ. 1:1000, להצגה של פריסה גרפית של יעודי השטחים, פירוט סוגי השימוש בקרקע, תנאיהם ועוצמתם, הצגה גרפית של רשת דרכים וחנייה, בינוי רעיוני של סוגי מבנים, עיצוב מיקום ונפח, התויית שטחים פתוחים, שבילים, שטחי ירק, ככרות, מעברים וביצוע חתכים דרושים להבנת התכנית.

תכנית הבינוי תוכן בהתאם לנתוני הפרוגרמה שלהלן.
שינוי נתוני הפרוגרמה לא יהווה שינוי לתכנית ובלבד שיקבלו ביטוי בתכנית המפורטת.

מס' סדורי	יעוד מוצע	שטח (דונם)	שטח מוצע מ"ר
1	מסחר, משרדים ושירותי תעשייה	46	46000
2	דיור מוגן, בתי אבות	10	10000
3	תחנה מרכזית	10	5000
4	בניני ציבור, כולל נחלת ראובן	23	6000
5	דרכים וחניות	24	-
6	סה"כ	113	67000

27.11.91

14.7.91

כל אחת מ-3 התכניות המפורטות תכלול לפי הצורך הוראות חלוקה חדשה מכוח הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק. הקצאת המגרשים בחלוקה החדשה תהיה על פי "טבלת ההקצאות "האיזון" שתצורף לתכנית המפורטת.

15. טבלת הקצאת

16.1 שלבי הביצוע של התכנית יהיו תוך 10 שנים מיום אישורה.

16. שלבי ביצוע

16.2 תוכנית מפורטת, לאזור תעשייה עתירת ידע שבתחום התכנית, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק תוכן ע"י הועדה המקומית עד ל-31.3.92.

הירוזמים.

17. חתימות:

י. הרץ • א. פונק • ד. שוורץ
המתכננים ומתכנני ערים בע"מ
רח' שלומציון המלכה 1 תל-אביב 445982

תאריך: מאי 1991.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה	
תכנית מס' 1/1989	מס' 1/1989
בישיבה מס' _____	מיום _____
החלטת _____	אגן תל אביב
זהב מאופר	מנהל רשות התכנון
מנהל רשות התכנון	מונ"ר הועדה המקומית

ניסן קלופסני
ראש המועצה
יו"ר הועדה המקומית

14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
מרווחים מינמליים במי			אחוזי בניה מירביים				גובה מירבי		מידות מגרש מינימליות		סימון בתשרים		אזור	
אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ	בקומת הגג	בקומות	בקומת קרקע	מספר קומות	אורך חזיתות	שטח מ"ר					
5	5	כמסומן בתשרים	70	-	30	35	5	22	1000	סגול מוחתם סגול	העשיה עתירת ידע		1	
בהתאם לחכנית מפורטת לאזור כמפורט בסעיף 14.3.										פסים אפורים אלכסונים חום כהה		מרכז העסקה ותחבורה		2
בהתאם לחכנית מפורטת מיוחד לאזור כמפורט בסעיף 14.2.										ירוק מוחתם חום כהה		אזור למרכז ספורט		3
בהתאם לחוכנית מפורטת כמפורט בסעיף 14.1. אחוזי בניה וגובה מבנים לפי הוראות נס/1.1.										חום + עגול כחול		קריית חינוך ומדע		4