

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נס-ציונה
תכנית בנין עיר מפורטת מס' נס/86-א'
המהווה שינוי לתכניות מס' נס/1/1 ו-נס/86

תאריך זיהוי התכנית	חתימת עורך התוכנית	חתימת יוזמי התכנית
17-01-1995 30-01-1995 28-02-1995 5-12-1995	סלו הרשמן - אדריכלים ומתכנני ערים ס ל ו ה ר ש מן אדריכלים ומתכנני ערים רח' יונה משה 33, ת"א 03-5444779 FAX 5444780	עטרת חברה לבנין בע"מ עטרת חברה לבנין בע"מ גרונברג 15, תל-אביב 5034864 טל

אישור הוועדה	חתימת בעלי הקרקע
חוק התכנון והבניה, ת.ס. - 1965 ועדה מקומית ל... נס-ציונה תכנית מפורטת מס' נס/86/10 בישיבה מס' 3/94 מיום 18/7/94 החלטת הוועדה: <i>אשר</i> מנכ"ל: <i>[Signature]</i>	רשות הפתוח עיני בנימין <i>[Signature]</i> עטרת חברה לבנין בע"מ עטרת חברה לבנין בע"מ גרונברג 15, תל-אביב 5034864 טל

ריית נס-ציונה
אגף התכנון
22-02-95
חלופה

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' נס/86/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/94 לאשר את התכנית

יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים
פעולת מחוז המרכז - רמת

27-12-1995

נ ת ק ב ל

דקס מס'

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נס-ציונה
תכנית בנין עיר מפורטת מס' נס/86-א'
שינוי לתכנית מס' נס/1/1 ו-נס/86

1. שם התכנית : תכנית תקרא תכנית בנין עיר מפורטת נס/86-א'.
2. מסמכי התכנית : א. תקנון בן 4 עמודים.
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1000.
ג. נספח-בינוי-מנחה בקנה מידה 1:500.
ד. חוות-דעת אקוסטית.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקוו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 38,810 מ"ר.
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקוו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה וחרוב : שכונת שיכון סלע שבהמשך רחוב עמק-השושנים.
7. גושים וחלקות : גוש 3846 חלקות 27,28,29,30,31
חלקי חלקות 13,23,24,97,101,102,141,142.
8. הינוזם : עטרת חברה לבנין בע"מ רח' דב הוז 6 חולון.
9. בעלי הקרקע : -רשות הפיתוח
-עיני בנימין
-עטרת חברה לבנין בע"מ.
10. עורך התכנית : סלו הרשמן אדריכלים ומתכנני ערים -לואי מרשל 33 ת"א
טל. 03-5444778, 03-5444779, פקס. 03-5444780.
11. מטרת התכנית : תכנית זו באה לשנות תכנית מפורטת נס/1/1 וכן תכנית נס/86 כדלקמן:
(א) ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות משולבות.
(ב) שינוי בהקצאת מגרשים לאיזור מגורים א'-מיוחד ל-33 יחיד והגדלת שטחים לצרכי ציבור תוך שינוי מיקומם.
12. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר נס/1/1 על תיקונה להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו ותכנית נס/2/1. בכל סתירה בין הוראות תכנית המתאר ותכנית זו, יקבעו הוראות תכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת שבתוקף : תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף. במקרה של סתירה בין הוראות התוכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. רישום השטחים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית נס-ציונה.

15. האיזורים

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי בניה:

האיזור	מספר מגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	תכנית ב-%	שטח בניה מירבי ליחיד במ"ר ביחס ל-0.00									מספר קומות בבנין	קווי בנין (2)	סה"כ שטח קרקע לאיזור במ"ר
				סה"כ	שטחים עיקריים			שטחי שירות							
					מעל	מתחת	סה"כ	מעל	מתחת	סה"כ					
מגורים א' מיוחד	1-33	315	35	35	42.5	160	50	210	252.5	2	ל פ י ש ר י ט	0 - 3	5	10,803	
שטח לבניי ציבור	א'-ה'	עפ"י תכנית המתאר נס 1/1 - א'											5,534		
שטח ציבורי פתוח	ר-ט'	עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח-לביצוע											6,100		
דרכים ודרכים משתלבות															16,373
סה"כ															38,810

הערות

(1) הממ"ד יבנה במפלס המרתף.

(2) קוו בנין צדדי וקדמי למוסך - 0.

קוו בנין צדדי למבנה - 3.

16. מכון שאיבה

על הוועדה המקומית יהיה לטפל בכל המפגעים האקולוגיים כגון: מכון שאיבה, תעול וביוב, הכל בהתאם לחוק.

17. פיתוח

א. מתן היתרי הבניה טעון פתרון ניקוז עם ביצוע מוביל סגור המשתרע בחלק הצפוני של האתר, וכ"כ פיתרון נגישות הולם, ע"פי תכניות שיוכנו לשביעות רצון מהנדס העיר.
ב. יתר התשתיות תתבצענה במסגרת חוקי העזר.
ג. נקודת איסוף אשפה למיחזור ומיקום מיכלי גז שכוונתיים יעשו בשטח ציבורי ה' עם נגישות נוחה.

18. הריסת מבנה

מבנים שישומנו להריסה בתכנית יורסו ע"י היזמים. בריכת ההשקיה המסומנת להריסה בתכנית תשולב בשלמותה או בחלקה במסגרת הרחוב, בתיאום עם יועץ התנועה, תוך כדי הסדרת הנגישות למגרשים הסמוכים.

19. חניית מכונית : בהתאם לתקן התקף ובתחום המגרשים.
20. היתרי בניה ותכנית בינוי-ופתוח-לביצוע : לא ינתן היתר בניה אלא אם הוועדה המקומית אישרה תכנית בינוי-ופתוח-לביצוע לשטח התכנית. תכנית-הבינוי-ופתוח-לביצוע תכלול בין היתר : העמדת בנינים, חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית מים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. התכנית תוכן על רקע של מפת מדידה עדכנית.
21. קווי חשמל בוק, טל"כ : מיקום הקווים יעשה כדלקמן :
- מתח גבוהה - עילי
 - מתח נמוך - תת קרקעי
 - בוק - תת קרקעי
 - טל"כ - תת קרקעי
22. מיגון אקוסטי : א. היתר לסלילת הדרך במלוא רוחבה או היתרי בניה לשלב ב' (תכנית נס/במ/129) על-פי המוקדם מבין השניים - יותנו בביצוע המיגון האקוסטי.
ב. המיגון האקוסטי שייבנה יהיה כלהלן :
קיר אקוסטי לאורך התוואי מדרום וסוללת עפר אקוסטית מצפון לדתוואי הכל בהתאם להנחיות הדו"ח האקוסטי.
ג. המיגון האקוסטי יבנה בתחום זכות הדרך או בתחום השטח הציבורי, עפ"י קביעתה של הועדה המקומית ובהתאם להנחיות הדו"ח האקוסטי.
ד. תכניות ביצוע של המיגון האקוסטי יועברו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה, טרם ביצוען.
23. היטל השבחה : יגבה כחוק.
24. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.
25. הערה : השטח הנכלל בתכנית זו כלול בשטח עתיקות מוכרז על-פי חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות או לחילופין לאחר חפירת בדיקה, זאת להחלטת רשות העתיקות ובמימון היזם/מתכנן.
- במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עירונית בלבד.