

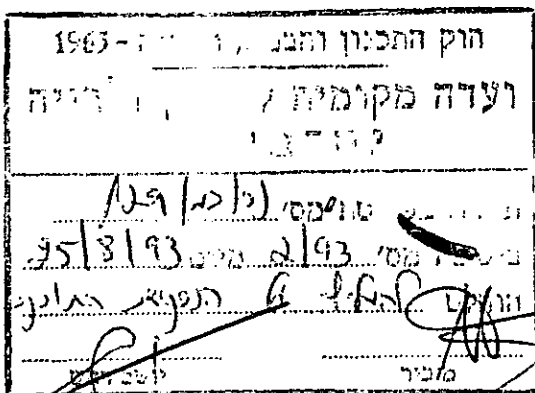
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
חוק הוראת תכנון (הוראת שעה) התש"ן-1990.



נבדק וניתן ל... / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 22.3.93
תאריך 6.4.93
מונכין

תכנית מתאר מס' נס/במ/129
שינוי לתכנית מתאר נס/1/1, על תיקוניה.
איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

הוראות התכנית.



מנהל מנהל התכנון

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה
חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן-1990
תכנית מתאר מס' נס/במ/129
שינוי לתכנית מתאר נס/1/1, על תיקוניה.

1. מקום התכנית:
מחוז המרכז.
נפה: רחובות.
גוש 3847 חלקות: 2,3,5,6,7,8,9,23,24,25,26,27,28.
חלקי חלקות: 17,18,19,20,22
גוש 3846 חלק חלקה : 1
2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ואחרים.
3. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה.
4. מתכנן התכנית: י. הרץ, א. פוגל, ד. שורץ - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב.
5. שטח התכנית: 309.145 דונם.
6. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט.
7. מסמכי התכנית:
 - 7.1 הוראות התכנית.
 - 7.2 התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250.
 - 7.3 תכנית בינוי המהווה מסמך מנחה לעקרונות הבינוי. תכנית הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - 7.4 נספח א' - לוח אזורים המיועדים למגורים ומסחר, פירוט יעוד, שטח יח"ד, והוראות בנייה (עמוד 8).
 - 7.5 נספח תנועה וחניה המהווה מסמך מנחה להסדרי התנועה והחנייה לתכנית זו וכן חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - 7.6 טבלת הקצאת ואיזון.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס ציונה

8.1 שינוי יעודי קרקע.

8.2 קביעת שימושים והוראות בניה לפי יעודי קרקע כמפורט להלן:

8.2.1 שטח לבניני ציבור.

8.2.2 שטח פרטי פתוח.

8.2.3 שטח ציבורי פתוח.

8.2.4 שטח ציבורי פתוח מיוחד.

8.2.5 אזור מגורים א'.

8.2.6 אזור מגורים ב'.

8.2.7 אזור מסחרי.

8.2.8 דרכים.

8.2.9 דרכים משולבות.

8.3 התווית דרכים.

8.4 חלוקה למתחמי תכנון.

8.5 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

9. תכליות ושימושים:

9.1 אזור מגורים א':

9.1.1 מגורים.

9.1.2 בניני עזר לבניה צמודת קרקע ומגרשי חניה.

9.1.3 מרתפים - הוראות הבניה לגבי מרתפים יהיו בהתאם לתכנית מתאר נס/2/1.

9.2 אזור מגורים ב':

9.2.1 מגורים.

9.2.2 בניני עזר ובניה צמודת קרקע ומגרשי חנייה.

9.2.3 מרתפים - הוראות בניה לגבי מרתפים יהיו בהתאם לתכנית מתאר נס/2/1.

9.3 אזור מסחרי:

9.3.1 חנויות למסחר קמעוני, בתי-קפה ומזנונים.

9.3.2 משרדים, בנקים ומוסדות פיננסיים.

9.3.3 ספריה וחדר קריאה.

9.3.4 מעבדות אלקטרוניקה או רפואה.

9.3.5 חנויות לתיקוני חשמל, רדיו ולשירותים למגורים.

9.3.6 מרתפים - הוראות הבניה לגבי מרתפים יהיו בהתאם לתכנית מתאר נס/2/1.

מותרת הקמת מרתף עבור חניה בקו בנין 0.

9.4 אזור לבניני ציבור:

באזור בניני ציבור יותרו שימושים ציבוריים בהתאם להוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ושימושים בהתאם להוראות תכנית זו.

9.4.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.

9.4.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

9.4.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

9.4.4 מוסדות בריאות.

9.4.5 מוסדות דת.

9.4.6 מוסדות סעד.

9.4.7 בתי אבות.

9.4.8 מגרשי חניה ודרכים.

9.4.9 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.

9.4.10 מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק.

9.4.11 מרתפים - הוראות הבניה לגבי מרתפים יהיו בהתאם להנחית מהנדס העיר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציננה

המנהל
מ-ציננה

9.4 שטח פרטי פתוח:

- בשטח פרטי יותרו בשימושים הבאים:
- 9.4.1 גינון, חורש.
- 9.4.2 בארות מים כולל מבנה שירות למטרה זו.

9.5 שטח ציבורי פתוח

בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים:

- 9.5.1 נופש ונוי.
- 9.5.2 גנים לרבות חורשות ושדות.
- 9.5.3 מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלו.
- 9.5.4 שבילים להולכי רגל.
- 9.5.5 חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- 9.5.6 בתי שימוש ציבוריים.
- 9.5.7 מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק.

9.6 שטח ציבורי פתוח מיוחד

בשטח ציבורי פתוח מיוחד יותרו השימושים הבאים:

- 9.6.1 נופש ונוי.
- 9.6.2 גנים לרבות חורשות ושדות.
- 9.6.3 מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלו.
- 9.6.4 שבילים להולכי רגל.
- 9.6.5 חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- 9.6.6 בתי שימוש ציבוריים.
- 9.6.7 מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק.
- 9.6.8 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- 9.6.9 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- 9.6.10 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.
- 9.6.11 מרתפים- הוראות הבניה לגבי מרתפים יהיו בהתאם לתכנית מתאר נס/2/1.

10. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לשטחי ציבור המסומנים כדרך, דרך משולבת, שטחים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח מיוחד ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק, בעת רישום החלוקה החדשה.

11. מתחמי תכנון: גבולות מתחמי המכנון יקבעו בתאום ואישור מהנדס המועצה המקומית.

12. היתרי בניה:

12.1 היתרי הבניה בתחום התכנית ינתנו לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח ובינוי. תכנית הפיתוח תוכן על-ידי בעלי הזכויות בקרקע באמצעות מתכנן שיאושר על-ידי הועדה. תכנית הפיתוח והבינוי תהיה כפופה לאישור מהנדס העיריה. תכנית פיתוח והבינוי תוכן עבור כל מתחם בשלמותו.

12.1.1 תכנית הפיתוח והבינוי שתוכן בקנ"מ 1:500 תכלול פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים, פירוט חמרי גמר הפיתוח, דרכי גישה להולכי רגל, פינוי אשפה, פתרונות לאשפה, חנייה, ושטחים מגוננים. כמו כן יכללו התכניות פתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח נמוך), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה ותוכן לאחר אישור התכנית. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. תכנית הפיתוח תפרט נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, גינון בשטחים ציבוריים וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיריה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 נ"ס - ציונה

12.1.2 בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח.

12.2 הועדה המקומית תהא מוסמכת שלא לתת היתר בניה כל עוד לא הוכח לשביעות רצונה כי בעלי הזכויות בקרקע התחייבו לשאת בעלות תשתיות נדרשות או כי התבקשו היתרי בניה בהיקף של 50% לפחות משטח התכנית.

12.3 שטח מסחרי : היתרי הבניה יוצאו בכפוף לבדיקה סביבתית ובהתאם להנחיות ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

13. תכניות הסדרי תנועה וחניה:

היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס העיריה תכנית הסדרי תנועה וחניה.

13.1 תקן חניה: - הקצאת מקומות חניה תהיה עפ"י הצעת תקן החנייה החדש המוצע על ידי משרד התחבורה, או לפי התקן החדש שיהיה בזמן הוצאת ההיתר.

13.2 חניה מקורה: - חניה מקורה מהווה שימוש נלווה. באזור מגורים א' ו-ב' מותרת הקמתה בקו בנין צדדי 0. ההניה תבנה כחלק מן הבנין או בנפרד ממנו באישור הועדה המקומית.

14. תכנית עיצוב ארכיטקטוני: היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של הזית הרחובות, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יוכן על-ידי בעלי הזכויות בקרקע באמצעות מתכנן שיאושר על-ידי הועדה. הנספח יהיה כפוף לאישור מהנדס העיריה.

15. "רחוב משולב": "רחוב משולב" יהיה דרך מרוצפת מגוננת בחלקה. לשימוש משותף לרכב ולהולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות. תכנון תנועת של הרחוב הנ"ל ייעשה במסגרת תכנית הפיתוח.

16. גודל מגרש מינימלי: גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם להוראות בלוח האזורים או כמסומן בתשריט.

17. הוראות הבניה בכל האזורים: הוראות הבניה בכל האזורים יהיו בהתאם ללוח האזורים כמפורט בסעיף 27.

18. הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב'.

18.1 מרפסות גג: - שטח מרפסות גג מקורות בצירוף עליית הגג לא יעלה על 40% משטח הגג העליון (בכפוף להוראות בלוח אזורים), עומק מרפסות לא מקורות לא יפחת 1.6 מ'.

18.2 עליות גג בקומת גג - אזור מגורים א' ו-ב'.

עליות גג תהיינה בתוך חלל הגג בשטח של עד 40% משטח הקומה מתחתיה. מחצית משטח עלית הגג לא ירד מתחת לגובה של 2.20 מ' (בכפוף להוראות בלוח אזורים).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נשיא ציונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נשיא ציונה

18.3 פרגולות.

בגינות, מרפסות ומרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד. פרגולה ללא קירוי לא תחשב לא לשימוש עיקרי ולא לשימוש נלווה, בתנאי שפרטיה יצורפו להיתר בניה ויאושרו על ידי מהנדס העיר.

18.4 מערכות סולריות.

באזור מגורים א' וב' - קולטי השמש יוצמדו לגג רעפים בכיוון המתאים, כאשר דוד המים יהיה מוסתר בחלל עליית גג.

18.5 חומרי גמר: - באזור מגורים א' - חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים באישור מהנדס הועדה המקומית.

- באזור מסחרי ובאזור מגורים ב' - חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים באישור מהנדס הועדה המקומית.

18.6 גובה בנין: - גובה בנין ימדד מ-0.00 + ועד לנקודה הגבוהה בגג הרעפים באזור מגורים א' גובה בנין מירבי יהיה עד 9.5 מ'. גובה באזור מגורים ב' התאם ללוח אזורים (סעיף 27).

18.7 גגות: - כל הגגות באזור מגורים א' ו- ב' יהיו גגות רעפים. תחתית כרכוב הגגון תהיה בגובה מקסימלי של 6.0 מ'. שיפוע הגגות יהיה בין 45% ל-60%.

- באזור מגורים ב' יש לשלב גגות רעפים עם הגג והגגות השטוחים.

19. גדרות:

19.1 - באזורי מגורים תותר בנית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בין מגרשי בניה גובלים מהמפלס הנמוך בין שתי החצרות הגובלות. הגדר הקידמית תהיה בנויה ובגובה של עד 1.10 מ' מהנקודה הגבוהה בין המדרכה לחצר ותהווה חלק בנספח עיצוב ארכיטקטוני הקובע את מרכיבי הפיתוח השונים באישור הועדה המקומית. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראייה.

19.2 - תותר בנית גדרות עד גובה 1.80 מ' בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

20. צמתים: ביצוע הצמתים יהיה על פי תכניות להסדר צמתים שיאושרו על ידי מהנדס העירייה, ובהתאם לתקנות התעבורה.

21. פינוי אשפה ופסולת:

21.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים.

21.2 יידרשו מתקנים יעודיים לאצירת חומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

21.3 מתקנים לאצירת פסולת, לסוגיהם השונים, יוצבו בתחומי המגרשים הפרטיים.

21.4 באזורי מגורים א', פתרון האשפה יהיה במסגרת תכנון בגדרות על פי פתרון שיוגש בבקשות להתירי בניה לבנינים בשטח התכנית. חדרי אשפה הינם שימוש נלווה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

22. תשתיות:

- 22.1 ביוב
לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכניות ביוב על ידי בעלי זכויות בקרקע להנחת דעת מהנדס הועדה.
- 22.1.1 חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.
- 22.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 22.1.3 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, ייעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.
- 22.1.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.
- 22.2 מיס
לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על-ידי בעלי הזכויות בקרקע להנחת דעת מהנדס הועדה.
- 22.3 ניקוז.
לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכניות ניקוז כחוק על-ידי בעלי זכויות בקרקע להנחת דעת מהנדס הועדה.
- 22.4 חשמל טלפון ותקשורת הטל"כ.
כל מערכות קווי החשמל, הטלפון והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים בהתאם לתכנית שתוכן על ידי בעלי זכויות בקרקע בהסכמת מהנדס הועדה.
- 22.5 אנטנות.
התקנת אנטנות תהיה בהתאם לתכנית שתוכן על-ידי בעלי זכויות בקרקע בהסכמת מהנדס הועדה.
- 22.6 בנוסף על האמור לעיל, יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת מתקנים הנדסיים לחשמל ותקשורת בשטחים המיועדים בתכנית זו לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
23. מבנים להריסה: השלמת הריסת מבנים כמסומן בתשריט תהווה תנאי להיתר בניה בתחום המגרש בו הם נמצאים.
24. התכנית נמצאת באזור עתיקות מוכרז. תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 12.1.1 טעונה אישור רשות העתיקות.
25. סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות:
- 25.1 באם מתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות בשטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.
- 25.2 הוראות תכנית נס/1/1 על תיקוניה תשארנה בתוקפן כל עוד אינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

המחלקה לתכנון ולבניה

26.26. שלבי ביצוע: 26.1 תחילת ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום אישורה. סיום עבודת התשתית וכן הקמת היסודות ל-20% מיח"ד יחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

26.2 התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 15 שנים מיום אישורה.

27. לוח אזורים: ראה עמוד 8.

28. חתימות:

היוזם:

בעל הקרקע:

המתכנן:

י. הרץ - א. פוגל - ד. שוורץ
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב עמינדב 23, ת"א טל: 5619253

העדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

אזור	סימון בתשרית	סוג מבנה	כמות מגרשים	מספרי מגרשים	יחיד למגרש	מס' קומות מירבי גובה בנין מירבי (במ')	שטח מגרש מינמלי מ"ר	אורך חזית מינמלי מ' מ' קדמי	קוי בנין מינימלי			תכנית מרבית לקומה	שטח רצפות למגרש (מ"ר/אחוז)			
									צדדי	אחורי	%		מטרות עיקריות	שטחי שירות	סה"כ	
מגורים א'	כחום	קוטגי	175	1-27, 29-37, 39 - 49, 51 - 178	2	(2) 2	500	19	כמסומן בחשרית או 5 מ' קדמי	2.5	5	35	360 מ"ר (2)	150 (1) מ"ר מרתף -80 מ"ר שרותים	590 מ"ר	
מגורים ב'	תכלת	בית משוחף	44	180 - 207, 209 - 224	6	(2) 3	800	כמסומן בחשרית	5	3	6	35	1000 מ"ר	300 (1) מ"ר מרתף 200 מ"ר שרות	1500 מ"ר	
מסחר	אפור	-	1	279		2	2260	"	5	(3)	(3)	35	800 מ"ר קי קרקע 800 מ"ר קי אי	2200 (4) מ"ר מרתף 500- (4) מ"ר שרות	4300 מ"ר	
שטח לבניני ציבור			9	208, 281-288			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית						35	סה"כ 135% בניה (6)		
שטח ציבורי פתוח			-	250 - 273, 275, 277-278, 280			(5) לפי תכנית פיתוח באישור ועדה מקומית.									
שטח צבורי פתוח מיוחד			1	276	-	2	כמסומן בחשרית	כמסומן בחשרית	כמסומן בחשרית	כמסומן בחשרית	לפי תכנית פיתוח באישור ועדה מקומית.	25%	35% (7)	10%	45% (8)	
שטח פרטי פתוח			2	274, 28			כהוראת סעיף 9.4									

(1) כולל מרתף ותנייה מקורה.

(2) תותר בניית עליית גג כחלק מאחוזי הבניה לשימושים עיקריים (בכפוף לתנאים שבסעיף 18.2)

(3) קוי בנין הגובלים בשטח ציבורי פתוח (מגרש 265) יהיו ס'.

(4) מותרת חניה תח קרקעית בקו בנין ס.

(5) במגרש מס' 263 מאושר מעבר כלי רכב כזיקת הנאה למגרש המגורים מס' 143.

(6) לפי תכנית בינוי כהוראת סעיף 12.

(7) בקומת קרקע - 20% בלבד.

(8) בנוסף לכך, עד 2000 מ"ר לבריכת שחיה מקורה בחומרים קלים. בריכה לא מקורות לא נכללות באחוזים.

ועדה הפאסיבית לתכנון ולבנים
 נס-ציונה