

משרד הפנים
הג' מחוז המרכז - רמת
16-4-1997
צ'ת ק ב ל

עיריית נס-ציונה
אגף תכנון
נכנס

16-04-1997

12-105/105 (31)
4-9506

חועבר

מרחב תכנון מקומי - נס ציונה

29

תכנית מתאר מס' נס/105 א'

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה
לפי פרק ג' - סימון ז' לחוק התכנון והבניה

טירת שלום

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה
חוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965
תכנית מס' נס/105
הוחלט להפקדה
18/3/97

משרד הפנים מחוז מ"מ
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' נס/105 א'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.96 לאשר את התכנית.
סגן יו"ר הוועדה המחוזית
סגן יו"ר לתכנון

יחם התכנית :
בעלי הקרקע :
עורך התכנית :
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה
שונים
אמאב - תכנון - א. ניב; א. שוורץ - אדריכלים

28 ינואר 1997
19010 / AS - 123

מרחב תכנון מקומי - נס ציונה

תכנית מתאר מס' נס/105 א'

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה
לפי פרק ג' - סימון ד' לחוק התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

טירת שלום

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה
שונים
אמאב - תכנון - א. ניב; א. שוורץ - אדריכלים

יחס התכנית :
בעלי הקרקע :
עורך התכנית :

28 ינואר 1997
19010 / AS - 123

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

מרחב תכנון מקומי - נס ציונה

תכנית מתאר מס' נס/ 105 א'

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה
לפי פרק ג' - סימון ז' לחוק התכנון והחניה

שינוי לתכנית מתאר נס/ 1 / 1

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' נס/ 105 א'.
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול בגבולות השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט")
3. מקום התכנית :

מחוז	המרכז :
מקום	נס ציונה :
גוש	3750 :
חלקות	15, 21, 22, 24, 25, 28, 38, 39, 41, 43, 45 :
	48 :
חלקי החלקות	3, 4, 6-13, 17-20, 26, 27, 31, 33, 40, 42 :
	44, 54-60 :
גוש	3753 חלקות : 17-59, 61-70, 72-83, 85-89 :
	91-100 :
אזור	3853 ח"ח - : 31. ✓
	מצפון : טירת השלום
	מדרום : טירת השלום
	ממזרח : כפר אהרון
	ממערב : שטחים חקלאיים המגיעים לכביש יבנה.
4. שטח התכנית : 561.5
5. בעלי הקרקע : שונים
6. יחס התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה.
7. עורך התכנית : א. ניב - א. שוורץ אדריכלים בע"מ
8. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 9 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית") גיליון אחד תשריט ערוך בק.מ. 1250: 1, 5 דפי טבלאות איזון המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית וכמו כן נספחי בינוי המהווים נספחים מנחים.
נספח מס' 1 - עיצוב רחובות, קירות תמך וגדרות.

נספח מס' 2 - קוי בנין ומפלטי 0.00 של הבנינים.
 נספח מס' 3 - רשימת מגרשים מספריהם ושטחם.

9. תכניות : על השטחים הכלולים בתכנית זו, חלות גם הוראות הכלולות בתכנית מתאר נס/1/1 כפי שישונו מזמן לזמן להלן "תכנית המתאר" : אם תהיה אי התאמה בין הוראות תכנית המתאר לבין הוראות תכנית זו יכריעו הוראותיה של תוכנית זו.

10. מטרת התכנית :

10.1 לקבוע בתחום התכנית אזורים ויעודים כמפורט להלן :

10.1.1 אזור מגורים א'.

10.1.2 אזור מגורים א' 1.

10.1.3 אזור מסחרי.

10.1.4 שטחים לבניני ציבור.

10.1.5 שטחים ציבוריים פתוחים.

10.1.6 שטח למתקן הנדסי.

10.2 לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע כמסומן בתשריט, ללא הסכמת בעלים. טבלאות האיזון הן חלק בלתי נפרד מתקנון התכנית..

10.3 להתוות דרכים ושבילים.

10.4 לקבוע זכויות בניה והוראות בנין.

10.5 לקבוע הוראות בדבר פיתוח השטח.

10.6 לקבוע תנאים לביצוע התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

נס-ציונה

נס-ציונה

11. אזור מגורים א'

11.1 **הסימון** - השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום, כלולים באזור מגורים א' ויחולו עליהם ההוראות המפורטות בתכנית.

11.2 **השימושים** :

במגרשים המסומנים כאזור מגורים א' יהיה מותר להשתמש למגורים. כמו כן מותר יהיה לקיים משרד של בעל מקצוע חופשי הגר באותו בית מגורים.

11.3 **חלוקה למגרשים** :

החלוקה תהיה בהתאם למסומן בתכנית : שטחו של מגרש לא יפחת (מ- 575 מ"ר).

11.4 **מספר יחידות למגרש** :

א. על כל מגרש ניתן להקים מבנה אחד בן שתי יחידות דיור.

ב. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה אחד כולל יחידת דיור אחת על שני מגרשים ובלבד שקוי הבנין הצדדיים הקיצוניים לגבי אותו מבנה יהיו 6 מ'.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמתן של שני יחידות דיור (בית דו משפחתי) בקיר משותף של שני מגרשים צמודים בתנאי הסכמתם של בעלי הזכויות בנכס ובלבד שקוי הבנין הצדדיים הקיצוניים יהיו 6 מ' והתכנון הארכיטקטוני יהיה אחיד לשני הבתים.

11.5 **זכויות בניה**

11.5.1 **שימושים עיקריים**

א. בכל מבנה חד-קומתי תותר בניה בשיעור מרבי של 50% משטח המגרש עבור שימושים-עיקריים. במבנה בן שתי קומות תותר בניה מרבית של 50% משטח המגרש עבור שימושים עיקריים באופן שבקומות הקרקע-יותרו 35% ובקומה שמעליה 15%.

ב. במגרש 158 תותר בניה בשיעור מרבי של 55% משטח המגרש עבור שימושים עיקריים (לא כולל מחסנים וחניה). במבנה בן שתי קומות תותר בניה מרבית באופן שבקומת קרקע יהיו 35% שימושים עיקריים ובקומה שמעליה 20% של שימושים עיקריים.

11.5.2 **שטחי שדות**

א. **תניה**

תותר הקמת מבנה בתוך קווי הבנין עבור חניה מקורה בהתאם להוראות סעיף 11.9.

ב. **מרתפים**

תותר הקמתו של מרתף בכפוף להוראות נס/2/1 ולהוראות אלה:

1. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

2. המרתף יבנה מתחת לקומות הבנין למגורים במסגרת תכנית השטח של המבנה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

5

3. תקרת המרתף לא תבנה בגובה שמעל ל-1 מטר מעל פני הקרקע במקום הנמוך ביותר.
4. שטח המרתף לא יעלה על קונטור הבנין העיקרי בקומת הכניסה.
5. יבנה ממ"ד בשטח 7.5 מ' ברוטו.

ג. מחסנים

10 מ"ר לכל יח"ד צמוד לבנין בתוך קוי בנין.

11.5.4 הוראות בדבר חישוב אחוזי בניה

לחישוב אחוזי בניה יחולו ההוראות הבאות:

- א. קומת עמודים מלאה או חלקית תיחשב באחוזי הבניה כשטח שירות נוסף על שטחי השרות המצויינים.
- ב. שטח חדר מדרגות יחושב באחוזי הבניה פעם אחת כשטח עיקרי בקומת הכניסה או בקומה העליונה. בקומת המרתף חדר המדרגות יחשב בשטח המרתף.

11.6 קוי הבנין:

קו בנין צדדי יהיה 3 מ'. באם ייבנו שני מבנים על שני מגרשים בקיר משותף, יהיו קוי הבנין הצדדיים הקיצוניים לאותו מבנה - 6 מ'.
קו בנין קדמי יהיה 5 מ' או כפי שמופיע בתשריט.
קו בנין אחורי יהיה 5 מ'.

11.7 גובה המבנה:

גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות.

גובה קומת הכניסה 0.00 (±) יקבע לכל מגרש בתכנית בינוי כוללת לכל מתחם שבו קיימת חלוקה למגרשים.

11.8 גג המבנה:

גג המבנה יהיה גג רעפים.

תותר הקמת מרפסת פתוחה ללא גג בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

11.9 מבני עזר וחניה

לא תותר הקמתו של איזה מבנה נוסף למבנה העיקרי בתחום המגרש.

בכפוף לקבלת היתר מותר יהיה להקים חניה מקורה בתוך קוי בנין שגודלה לא יעלה על 25 מ"ר וגובהה לא יעלה על 2.20 מ' בצמוד למבנה העיקרי.

11.10 מתקנים וחיתות:

לא תותר הקמתו של איזה מתקן על גג בנין למעט מתקן שיסווה את קולטי השמש שעל גג הבית.

יהיה זה בסמכותו של מהנדס הוועדה לקבוע הסדרים ולהורות בדבר מיקום, צורתם וגודלם של מתקנים לאשפה, בלוני גז, מיתלי כביסה, אנטנות, דודי שמש וכיו"ב.

נס-ציונה

כמו כן, יהיה המהנדס רשאי להורות בדבר צודתם של גגות הבנין וגדרות.

11.11 גדרות :

הגדרות ייבנו על פי פרטים ופריסות חזיתות שיפורטו בתשריט המצורף להיתר בניה ובתכנית לפיתוח השטח.

מהנדס הועדה יהיה רשאי להתנות תנאים בדבר צורת הגדרות ואפן בנייתן.

12. אזור מגורים א' 1

.12

השטחים הצבועים בצבע כתום עם קוים אלכסוניים כתומים יהוו אזור מגורים א' 1.

12.1 נספח בינוי :

12.1.1 לאזור מגורים א' 1 יוכן נספח בינוי מפורט בק.מ. 500 : 1 שבו יקבעו :

א. תת-חלוקה של המגרשים.

ב. הנחיות בינוי ועיצוב.

ג. המבנים המיועדים להריסה.

ד. גבולות סופיים של המגרשים.

12.1.2 היתר הבניה לאזור זה יוצא רק לאחר אישור נספח הבינוי על ידי הועדה המקומית.

12.2 שטח מגרש מינימלי :

שטח המגרש המינימלי באזור א' 1 יהיה 575 מ"ר.

12.3 מספר יחידות דיור :

מספר יחידות דיור למגרש יחושב לפי 2 יח"ד ל- 575 מ"ר. הוראות סעיף 11.4.2 יחולו באזור מגורים א' 1.

12.4 הוראות בניה :

כל הוראות הכלולות בסעיף 11.5 על סעיפי המשנה שלו (למעט סעיף ב') 11.8; 11.9; 11.10; 11.11 בתקנון זה יחולו גם באזור מגורים א' 1.

12.5 קווי הבנין :

כל הוראות סעיף 11.6 יחולו גם באזור מגורים א' 1.

קו בנין צדדי יהיה 4.5 מ'.

קו בנין קדמי יהיה 6.0 מ'.

קו בנין אחורי יהיה 6.0 מ'.

12.6 גובה הבנין :

גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות.

גובה קומת הכניסה 0.00 (±) יקבע לכל מגרש בתכנית בינוי כוללת לכל מתחם שבו קיימת חלוקה למגרשים.

נס- ציונה

בנחלות הקיימות ה- 0.00 (±) יקבע בזמן הבקשה להיתר עפ"י השיקולים התכנוניים של מהנדס הועדה. בכל מקרה, ממוצע הגובה של כל מפלס לא יעלה על 50 ס"מ מעל גובה הקרקע הטבעית.
בבנין בן קומה אחת לא יעלה גובה הרכס של גג הרעפים על 5 מ' מעל 0.00 +.

13. אזור מסחרי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה יהיה אזור מסחרי ויחולו עליו הוראות אלה:

- 13.1 השימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר נס/1/1 לגבי אזור מסחרי א' למעט בתי מלאכה.
- 13.2 היקף אתוזי הבניה המותרים יהיו 35% שטח עיקרי בקומה אחת. שטחי השרות יהיו 30% מסך שטחי השימושים העיקריים.
- 13.3 קוי הבנין עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 13.4 תותר בניית מרתפים כמפורט בתכנית עפ"י תכנית נס/ 2/1.

14. שטחים לבניני ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום, מותחם חום כהה, מיועדים לבניני ציבור. הוראות הבניה והשימוש לגבי השטחים לבניני ציבור יהיו לפי תכניות נס/1/1 ונס/1/1א'.
יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר הקמת מבנים הנדסיים לחשמל, תקשורת, צוברי גז וכיו"ב עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

15. שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים ויחולו עליהם הוראות תכניות המתאר לנס-ציונה בדבר שטחים ציבוריים פתוחים.
שטח הבנינים בשטחים ציבוריים פתוחים לא יעלה על 15% משטח המגרש לקומה ומספר הקומות לא יעלה על שתיים.
יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר הקמת מבנים הנדסיים לחשמל, תקשורת, צוברי גז וכיו"ב עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

16. שטחים למתקנים הנדסיים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים סגולים הם שטחים למתקנים הנדסיים ולתחנת סניקה. עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית היקף הבניה יהיה עפ"י תכנית הבינוי הנ"ל.

17. מעברים ציבוריים להולכי רגל

השטחים הצבועים בתשריט ירוק מותחמים אדום הם מעברים ציבוריים להולכי רגל ולא תותר נסיעה עליהם.

דרכים

.18

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

18.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחי דרכים קיימות או מאושרות.

18.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרכים חדשות או שטחים להרחבת דרכים קיימות או מאושרות.

18.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הן דרכים משולבות ורשאית הועדה המקומית להורות שדרכים משולבות ישמשו להולכי רגל ותנועת מכוניות ללא הפרדה ביניהן (דרכים הולנדיות). כן רשאית הועדה המקומית להתנות, כי דרכים משולבות יסללו אבנים משולבות, תשולב בהן צמחיה ומתקני גינה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.

חניה

.19

לכל יחידת דיור יתוכננו ויבוצעו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

קולטי שמש

.20

קולטי שמש ודודי שמש על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי של המבנה : הפתרון התכנוני מותנה באישורו של מהנדס הועדה בכתב ומראש.

מים וכיוב

.21

מים 21.1

מערכת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים וכפופה לאישור מנהל מחלקת המים ומהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית להתיר מעבר קוי מים דרך מגרשים.

ביוב 21.2

במגרש מס' 63 תותר הקמת תחנת סניקה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית להתיר מעבר של צינורות מערכת הביוב דרך מגרשים.

חשמל

.22

רשת החשמל המובילה את מערכת החשמל בתחום התכנית, כולל מתח גבוה, תהיה תת-קרקעית.

תקשורת

.23

רשת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

24. מתקני גז

מתקני הגז והמיכלים יוסתרו ויהיו חלק בלתי נפרד מהבנין בכפוף לאישורו של מהנדס הועדה.

25. תכניות פיתוח

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות בניה על מגרש אחד בקבלת תכניות פיתוח עבור היחידה הדו-משפחתית הצמודה בה יקבעו בתאום עקרונות הפיתוח (מפלס כניסה, גדרות, קירות תומכים, שבילים) של שתי היחידות הנ"ל. כמן כן תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש שיתיחסו גם לגבולותיהם של מגרשים סמוכים ולצורך זה לאשר תכנית פיתוח אשר תחייב גם את בעלי המגרש הסמוך להתאים את הבניה והפיתוח של מגרשם. במסגרת זו רשאית הועדה למנוע הקמת קירות גבול המונעים זרימה של מי הניקוז העליונים וכן למנוע הקמת קירות תומכים אחד על גבי השני.

26. הפקעה לצודכי ציבור

כל השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור (בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים) יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית נס-ציונה על פי הדין.

27. חלוקה חדשה

החלקות הכלולות בתכנית באזור המוגדר בתשריט לחלוקה חדשה, יאוחדו ויתולקו על פי הוראות פרק ג' סימן ז' בהתאם ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון המצורפות לתכנית.

28. בניה בתחומי התכנית

עד לעריכת תכניות מדידה כוללות על ידי מודד מקרקעין מוסמך לאזורים הכלולים בחלוקה החדשה והן באזורים שמחוץ לחלוקה החדשה ועד להשלמת הליכי חלוקה בכל התכנית לא תותר בניה בשטחים שבתחום התכנית המיועדים למגורים.

29. בנינים קיימים

לועדה המקומית תהיה הסמכות לקבוע תנאים בדבר התאמת הבנינים שנבנו בתחום התכנית העובר להפקדתה, לתכנון הכלול בתכנית ולהתנות מתן היתרים לתוספות בניה בהתאמת המבנים האמורים, לרבות קביעת תקופת מקסימום חריגה.

30. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק.

הוצאה המקומית לתכנון ולבניה
נ-ס-ציונה

חותמות 31

היום

תכנון יזום והנדסה בע"מ
רח/בית עובד 15 תל-אביב 67211
טלפונים: 5375851, 03-5375846
פקס/מיליה: 03-5374839

אחאב

מחבר התכנית

התכנון והנדסה בע"מ
מנהל מקרקעי ישראל
ד"ר נחמיה
אדריכל המחוז
מנהל סקטורי תכנון
מנהל תכנון

מנהל מקרקעי ישראל :

תאריך :

15 אפר' 1997