

23-06-1997

15 ביולי 1996

הועבר

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

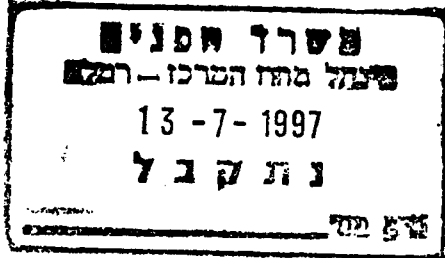
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תכנית מס' נס 12126..

שנוי לתכנית המתאר נס/1/1

הוחלט להעביר להפקדה

בכשקח 95003 בתאריך 5/7/95

מהנדס הועדה



מחוז: המרכז

נפה: רחובות

עיר: נס ציונה

גוש: 3637

חלקה: 606

2.82 דונם : שטח התכנית

מנהל מקרקעי ישראל. : בעלי הקרקע

ועדה מקומית נס ציונה ונווה נס ציונה חברה למפעלי תרבות בע"מ : יוזמי התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 12126/95

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108 (ג) לחוק

שרמן פוטש אדריכלים בע"מ : עורכי התכנית

כמסומן בקו כחול בתשריט. : גבולות התכנית

: מסמכי התכנית

א. תשריט התכנית בקנ"מ 1:250

ב. נספח בנוי עקרוני (מתווה גושים) בקנ"מ 1:250 (נספח א')

ג. תקנון (הוראות התכנית).

נספח הבנוי מבטא את מגמות התכנון בלבד. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שנויים בנספח הבנוי מבלי ששנויים אלה יחשבו כסטיה או שנוי מן התכנית ובלבד שישמרו הוראות תוכנית זו באשר ל% הבניה, קוי בנין ומספר הקומות.

8. מקום התכנית:

התכנית חלה על המגרש בפנינת רחוב העצמאות ורחוב הבנים בנס ציונה. באתר קולנוע נווה לשעבר מול מבנה העיריה ובצמוד למגרש בו מבנה מועצת הפועלים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

נס-ציונה

9. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר נס ציונה מס' נס/1/1 ו-נס/2/1 למעט אותם נושאים ששונו בתכנית זו.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית המתאר לתכנית זו, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. מטרות התכנית:

- א. הגדרת השמושים והתכליות לבניה בתחומי התכנית לשמושים משולבים של מסחר, משרדים ומגורים.
- ב. קביעת קוי בנין לתכנית (בתחומי גבולות התכנית בלבד).
- ג. קביעת גבולות הבניה כך שיאפשרו מימוש הרחבת הדרך הגובלת בתכנית (רחוב העצמאות).
- ד. קביעת זכויות בניה בהתאם לטבלה המפורטת בתקנון זה.
- ה. קביעת עקרונות לעצוב ארכיטקטוני ולתגמירי הבניה בתחומי התכנית.

11. השימושים המותרים

- א. מסחר - בקומת קרקע בלבד.
 - ב. חניות ושרותים טכניים למבנה - בקומות מרתף/מסד.
 - ג. משרדים - בקומה א' על כל שטח הבניה ועם כניסה נפרדת מן המגורים (שימוש אלטרנטיבי לבנית מגורים בקומה א').
 - ד. מגורים - בקומה א' (מעל למסחר) 8 יח"ד (במידה ולא יבנו משרדים בקומה זו) ובקומות ב, ג, ד - 16 יח"ד.
- סה"כ מגורים בתחומי התכנית - 24 יח"ד.

12. הוראות הבינוי

- א. שטח הככר בצומת הרחובות העצמאות והבנים יוגדר כשפ"פ כמסומן בתשריט.
- מתחת לשטח השפ"פ במפלסי המרתף תותר בנית חניונים לרכב ושטחי שירות טכניים.
- ב. בשטח השפ"פ לא תותר בניה למעט, רהוט גן, גנון, אלמנטי תאורה ושלוט וכיו"ב.
- ג. המבנה יבנה בדרוג לכיוון הככר.
- ד. פתחי מסחר לא יופנו לכוון רחוב העצמאות (למעט יציאות חירום).

ה. תגמירי הבניה בתחום תוכנית זו יהיו קשיחים ועמידים כגון: גרניט, אבן נסורה, אבן מלאכותית חלקה או מבוקעת, זכוכית, פנלים של אלומיניום בצביעה חרושתית, פנלים חרושתיים בצביעה אפוקסית תעשיתית, לבנים חלקות או מבוקעות, אבן כורכר טבעית או מלאכותית, בטון חשוף יצוק בתבניות חלקות או בעלות טכסטורה, בטון מסותת או מעובד וכיו"ב.

13. טבלת זכויות בניה

אחורי	קוי בניה		זכויות בניה		יעוד	קומה
	צד	חזית	שטחי שרות ב% משטח המגרש	בניה עקרית (מכסימום בקומה)		
0	0	הבנים 0 העצמאות 0	180%	-	מרתפים חניה ושרותים טכניים	(1)*
7 מ' לכוון חלקה 616	4 מ' לכוון חלקה 479	הבנים-0 לקולנדה. העצמאות-1.2 מ' לקולונדה.	(3)* 20%	40%	מסחר ומבואות לקומות עליונות	קרקע
7	4	הבנים 5 מ'*(2) העצמאות 3 מ'*(2)	(4)* 6.0% (5)*	32%	משרדים או מגורים	ק' א'
7	4	"	(4)* 5.0%	28%	מגורים	ק' ב'
7	4	"	(4)* 5.0%	23%	מגורים	ק' ג'
7	4	"	(4)* 5.0%	22%	מגורים	ק' ד'
7	6	5	2%	-	שרותים טכניים	ק' גג
-	-	-	7*(6)*223%	7*(6)*135%	-	סה"כ

הערות לטבלה

(1)* החניה - 2 מרתפי חניה בהתאם לפירוט דרישות. החניה תבנה מתחת לאיזור המגורים ומתחת לשטח הפרטי הפתוח וכמפורט בנספח הבנוי.

(2)* וע"פ קוי הבניה המדורגים לכוון פינת הרחובות העצמאות/הבנים כמסומן בנספח הבנוי.

(3)* כולל מעברים מסחריים (פסג'ים), ארקדות, קולונדות מקורות, מבואות למגורים ומשרדים, חדרי שרות טכניים וסניטריים, מעליות, חדרי מכונות וחדרי מדרגות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

(4)* כולל חדרי מדרגות, מעלית, מבואות לדירות, מרחבים מוגנים, מחסנים וחדרי מכונות.

(5)* תתאפשר בניית גשרון להולכי רגל שיקשר את המבנה שבתחומי תכנית זו למבנה העיריה שמעבר לרחוב העצמאות (ראה נספח הבינוי).

(6)* זכויות הבניה יחושבו מתוך שטח אזור מגורים א-2 ומתוך שטח השפ"פ - כלומר מתוך שטח כללי של 2740 מ"ר.

(7)* וראה סעיף מס' 14.

14. תכנית המגרש

הועדה המקומית תנהג בהעברת זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם להוראות החוק ובלבד שסה"כ תכנית הקרקע לא תעלה בקומת קרקע על 65% משטח למגורים ושפ"פ יחדיו.

15. טבלת זכויות בניה

מצב קיים*	מצב מתוכנן
שטח מגרש 2740+80 מ"ר לדרך	2740 מ"ר (לאחר מימוש הפקעה)
מס' יח"ד	24 יח"ד
סה"כ בניה למסחר	40%
סה"כ בניה למשרדים או מגורים (בקומה א')	32%
סה"כ % בניה עקרית	135%
מספר קומות	קרקע + 4 קומות

* השטח מוגדר כמרכז אזורי שזכויות הבניה בו יקבעו בתכנית מפורטת.

16. תברואה ואיכות סביבה

- א. מתקני תברואה יבוצעו בהתאם להוראות החוק ולהנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. שטחי המסחר ומשרדים שיבנו יעמדו בתנאים שיקבעו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. היתרי הבניה למסחר ינתנו באישור היחידה לאיה"ס.

17. מקלוט ומיגון

מרחבים מוגנים יבוצעו בהתאם לחוק וע"פ תקני מפקדת העורף.

טבלת בקושי חניה

א.

חלופה ב'		חלופה א' (מסחר + מגורים)		מפתח חניה מקום חניה	יעוד חניה
בניית מסחר ומגורים בלבד					
חנייה קיימת תפעולי	חנייה נדרשת פרטי תפעולי	חנייה קיימת פרטי תפעולי	חנייה נדרשת פרטי תפעולי		
-	-	-	22	21	16 יח"ד (1) חניה 3/4ל יח"ד
-	32	-	-	-	24 יח"ד (1)
-	-	-	35	35	כסודיב 877 מ"ר לנל 20 מ"ר (2)44X0.8
(3) 4	44	(3) 4	44	4 44	כסחר 1096 מ"ר לנל 25 מ"ר
-	16	-	16	- 16	חניה נכור הקי"ח
4	(4)92	4	92	4 (4)116	סה"כ 116

- (1) מס' יח"ד שונה בכל אחת מן החלופות.
 - (2) ע"פ טבלת חפיפות - אחת מן הפונקציות של מסחר ומשרדים מחושבת כדי 80% מן הבקושים למקומות חניה.
 - (3) מתוכן 3 חניות למשאית 7 מ' ומקום חניה אחד למשאית 9 מ'.
 - (4) בתשריט סומנו 116 מקומות חניה במידה ותבוצע חלופה ב' יבוצעו 92 חניות בלבד.
- ב. לשטח התכנית תתוכננה 2 כניסות לרכב. כניסה אחת לחניון במפלס רח' העצמאות וכניסה לרכב שירות ופריקה וטעינה ברח' הזבנים.
- ג. במסגרת מקומות החניה בפרויקט, יוקצו 16 מקומות חניה מקורים לשמוש הציבור. מקומות החניה הנ"ל ירשמו ע"ש עיריית נס ציונה.
- ד. מלבד מספר מקומות החניה המפורטים בסעיף 18 א' יקבעו מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה אך לא יפחת מהמוצע בטבלת מאזן החניה (כפוף לחלופה הנבנית).
- ה. בגין חישוב החפיפה בחניות למשרדים ומסחר לא תותר שמירת חניות לשימוש ספציפי למעט חניות למגורים והחניות העירוניות. מגבלה זו תוסר במידה ומספר החניות בחלופה א' יוגדל ב - 9 (חניה ע"פ תקן מלא ללא חישוב חפיפה).

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה**

19. היתרי בניה

היתרי בניה למסחר בתחומי תוכנית זו ינתנו באישור היחידה לאיכות הסביבה.

20. הפקעות

שטחים ליעדים ציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

21. מועד בצוע התכנית

התכנית תבוצע בתוך 12 שנים מיום אשורה.

22. חתימות

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזמי התכנית: ..
מוריה שמואל, עו"ד
ביאליק 50 ר"ג 52441
שרמן פוסט אדריכלים בע"מ
חתימת עורכי התכנית: ..
ת"א רח' פרופ' שזר 7 ז 6296
טל: 03-5463527/9

תאריך: 30/5/95
עדכון: 12/95
עדכון: 5/5/96
עדכון: 7/5/96
עדכון: 15/7/96

נווה 09/תקנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה