

10465

ג'רלטה

מסמך אי - תקנון

תאריך: 4.12.98

מחוז המרכז

מרחב תקנון מקומי "נס ציונה"

תכנית מתאר מקומית נס/במ/133/1
הליכי תקנון ובניה, הוראת שעה תשי"ן - 1990
שינוי לתכנית מתאר נס/1/1

חברת התור בע"מ
חתימת בעל הקרקע

חברת התור בע"מ
חתימת יו"ם ומגיש

שלום קלנר - אדריכל
רח' חנניה 14 ת.ד. 83
חוד' תשרי 45180
סל. 09-7411180 פקס 09-7411180
חתימת המתכנן

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תקנון ובניה (הודעות שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס. 1/133/4/0
 חוועדה לבניה למגורים (מס. 160)
 החליטה ביום 23.11.98 אשר את התכנית.
 סגור
 מנהל מטה התכנון

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

הפקדה: י.פ.: _____ תאריך: _____ עמוד: _____ עיתונים: _____

אישור: י.פ.: _____ תאריך: _____ עמוד: _____

30
7

מחוז: המרכז

הנפה: רחובות

המקום: נס ציונה, מצפון לרחוב מאה ואחד.

הגוש: 3638, חלקות: 12, 13, 18, 19, 21.

שטח התכנית: 202,928 מ"ר.

שם התכנית: תכנית זו תקרא נס/במ/1/133.

1. **גבול התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
2. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
3. **בעלי הקרקע:** חבי התור בע"מ, נצבא - חבי להתנחלות בע"מ, רשות הפיתוח.
4. **היוזם והמגיש:** חבי התור בע"מ, נצב"א - חבי להתנחלות בע"מ.
5. **המתכנן:** אדר. שלום קלנר.
6. **מסמכי התכנית:** מסמך "ב" תשריט בק.מ. 1250:1, נספח בינוי מנחה, נספח תנועה, נספח נופי, תקנון (סה"כ 6 עמודים).
7. **מטרת התכנית:**
 1. שנוי יעודה של הקרקע מחקלאי למצוין להלן:
 - א. קביעת אזורי מגורים.
 - ב. קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
 - ג. קביעת שטחים לבניני צבור.
 - ד. קביעת שטחים צבוריים פתוחים.
 2. קביעת הוראות לבניה באזורים השונים.
 3. חלוקה חדשה.
8. **היטל השבחה:**

הועדה המקומית תגבה ההיטל כחוק.
9. **תכליות ושימושים:**
 - 9.1 **מגורים:**

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י סיווג האזורים כדלקמן:
בניני מגורים חד ודו קומתיים ולפי תכנית הבינוי המנחה, חניה מקורה, פרגולות ומרתפים.

9.2 שטח צבורי פתוח:

- א. מתקנים לגן ונוי לרבות פרגולות.
- ב. ככרות, גנים, חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים, ושבילים להולכי רגל.
- ד. בתי שמוש צבוריים.
- ה. מתקני טרנספורמציה לחשמל ותשתיות לטלפון וגז.
- ו. בתי קפה ומזנונים (כמופיע בסעיף 188 לחת"ב).
- ז. חנית מטע.

9.3 שב"צ משולב בשצ"פ:

- א. מוסדות חינוך לילדים.
- ב. ביכ"נ.
- ג. חניה.
- ד. מועדון.
- ה. מרפאה.
- ו. מוסד קהילתי.
- ז. שימושים עפ"י המפורט בסעיף 188 לחת"ב.

9.4 דרכים ודרכים משולבות:

- א. כבישים, דרכים משולבות, אי תנועה ופסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעית.
- ג. תחנות לתחבורה צבורית.
- ד. רהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

10. הוראות בניה:

בשטח התכנית ניתן להקים מבנים בהתאם להוראות בלוח האזורים המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

11. הבינוי הכולל:

לצורך הוצאת היתר בניה בתחום התכנית יגיש מבקש היתר הבניה תכנית בינוי כוללת בק.מ. 1:500 אשר תכלול: תנוחות המבנים באתר, מרווחים ביניהם, חתכים וחזיתות טיפוסיים, ציון חומרי הגמר, ציון סוגי הצמחיה ברחובות המשולבים ובש.צ.פ. כמו כן תכלול התכנית את גובה ± 0.00 של מפלסי הכניסה לבנינים, גובה קצה הגג עם אפשרות של שינויים עד מקסימום 0.5 מ'. התשריט כפוף לאישור הועדה המקומית.

12. תכנית פיתוח:

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות הבניה בשטח התכנית באישור תכניות של התשתיות לכל שטח התכנית: כבישים, תנועה, ביוב, מים, נקוז, טל"כ וכו'.
- ב. שטחי הש.צ.פ.: תכנית הפיתוח תכלול עצים לשימור והוראות לשימורם. מאפייני השטח הטבעיים יישמרו ככל האפשר והשבילים המוצעים ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת. כמו כן תכיל התכנית הוראות לגבי טיפול נופי בדרך הראשית (מס' 1 בתכנית). פתוח שטחי הש.צ.פ. האינטנסיביים יהיו חלק בלתי נפרד מבנית ופתוח השכונה.
- ג. שטחי מגורים: יוגש תכנון הפיתוח לכל מגרש. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להציג את פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינות. תכנית הפיתוח תוכן ע"י בעלי הזכות בקרקע על רקע מפה מצבית ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה בחלקות שעליהן מבנים המיועדים להריסה כמפורט בתשריט, השלמת ההריסות ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
- ה. יובטח תכנון בצוע גשר קל להולכי רגל מעל כביש מס' 1 מהגבעה בצפון-מערב לגבעת התור, לשביעות רצון מהנדס העיר.

13. דרך משולבת:

תהיה דרך מרוצפת /או מגוננת בחלקה לשימוש משותף לרכב ולהולכי רגל המתחברת לדרכים רגילות.

14. חניה:

- א. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) על תיקונייהן. מיקום מקומות החניה יהיה באישור רשות הרישוי. באזור המגורים יותקנו 2 מקומות חניה ליח"ד ובתחום מגרשי המגורים בלבד.
- ב. הוראות חניה לחנית מטע:
- לבאי הש.צ.פ. מצידי דרך מס' 1 יהיה הסדר חנית מטע מגוננת.
- ג. לכל יח' דיור תותר הקמת חניה מקורה על קו בנין צד "0" (אפס) וחזית 0.0 מטר.
- ד. מבנה החניה יבנה בהתאם להנחיות רשות הרישוי אשר רשאית לקבוע תנאים לענין צורת המבנה וחומרי הבניה.
- ה. גובה פנים המבנה לא יעלה על 2.40 מטר.

15. מבני עזר:

- א. תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר לכל יח' דיור.
- ב. מבנה העזר יהיה צמוד לעיקר הבנין ובתחומי קוי הבנין.
- ג. גובה פנים המבנה לא יעלה על 2.40 מטר.

16. עליית גג בחלל שמתחת הרעפים או מרפסות גג:

- א. מותרת הקמת עליות גג (כחלק מ-% הבניה המפורטים בטבלה).
- ב. עליות הגג תהיינה בתוך חלל גג הרעפים בשטח של עד 40% משטח גג הרעפים.
- ג. מותרת הקמת מרפסת גג בנוסף לחלל בגג הרעפים כאשר היציאה אל מרפסת הגג תהיה מתוך חלל גג הרעפים.

17. מרתפים:

תותר הקמת מרתפים בהתאם לתכנית נס/2/1 על תיקוניה.

18. פרגולות:

- א. מרפסות ומרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות בתנאי שיעמדו בקוי הבנין.
- ב. פרגולה ללא קירוי לא תחשב לשימוש עיקרי ולא לשימוש נלווה.

19. מערכות סולריות:

- א. קולטי השמש יוצמדו או ישולבו בגג הרעפים.
- ב. דוד המים של הקולטים יהיה מוסתר.

20. חלוקה חדשה:

- א. החלוקה תתבצע עפ"י התכנית.
- ב. במגרשים מס' 98-90 תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תשריט חלוקה למגרשים שגודלם לא יפחת מ-650 מ"ר.

21. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ואו יופקעו על שם הרשות המקומית.

22. היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י התכנית.
- ב. טופס 4 ליחידות המגורים יוצא רק לאחר סיום פתוח הש.צ.פ. לשביעות רצון מהנדס העיר.

לוח אזוריים
טבלת הוראות בנייה
 נס/במ/1/33/1

מס' סדר	מחזור	השימוש בתעודת הבנייה	גודל תעודת הבנייה במ"ר	מספר קומות מרבית / גובה מרבית	מספר יחידות דיור לתעודה	אחוז בנייה מרבית לשימוש ייעודי	שטח שירות נוספים עפ"י תעודת הבנייה	קניין מולטימיליטרי	
								צורה	אחוזי
1	מגורים א'	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	5	3
2	מגורים ב'	תכלת	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	1	3
3	ש"ב"צ משולב בשצ"פ	חום וירוק	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	ב	4
4	שטח ציבורי פתוח	ירוק	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	ט	6

למעט מתקני טרנספורמציה לחשמל ותשתיות טלפון. קניי בניין אלו יקבעו ע"י חוזה הבנייה המקומית.
 הוראות מיוחדות למגורש מס' 107: קניי הבנייה לבניי הקניינים יהיו על פי המצב הקיים בעת אישור התוכנית. קניי הבנייה
 למבנה הנוסף - עפ"י הוראות תכנית גז. סד"כ יח"ד במגורש, כולל הקניינים, לא יעלה על 4 יח".

* הערות: 1.
 2.