

10465

מסמך א' - תקנון

תאריך: 4.12.98

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "נס ציונה"

תכנית מתאר מקומיות נס/במ/133/1

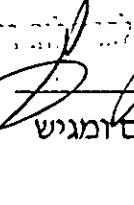
הלי Ci תכנון ובנייה, הוראת שעה תש"נ - 1990

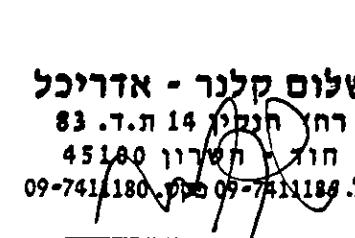
שינויי לתוכניות מתאר נס/1/1

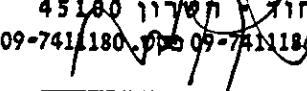

חברות התבור בע"מ


חברות התבור בע"מ

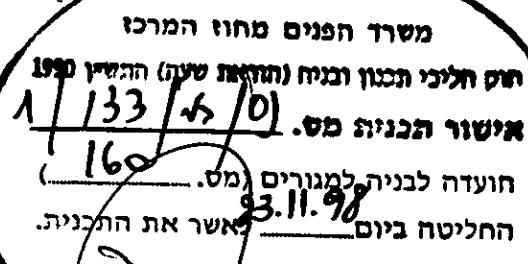

חתימת בעל התקרקע


חתימת יוסטומגיש


שלום קלנר - אדריכל
רחוב חנוך 14 ת.ד. 83
חו"ד חסידון 45180
טל. 09-7411180 פקס 09-7411189


חתימת המתכנן

חתימת הוועדה המקומית



חתימת הוועדה המקומית

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

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

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 המותחים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

3. **בעלי הקרקע:** חב' התור בע"מ, נצבא - חב' להטנהות בע"מ, רשות הפיתוח.

4. **היוזם והמגיש:** חב' התור בע"מ, נצ"א - חב' להטנהות בע"מ.

5. **המתכנן:** אדר. שלום קלנר.

6. **משמעות התכנית:** מסמך "ב" תשריט בק.מ. 1250:1, נספח ביןוי מנהה, נספח תנואה, נספח ניפוי, תקנון (סה"כ 6 עמודים).

7. **מטרת התכנית:**

1. שנייעודה של הקרקע מרחקלאי למצוין להלן:

א. קביעת אזורי מגורים.

ב. קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכיים קיימים.

ג. קביעת שטחים לבנייני צבור.

ד. קביעת שטחים צבוריים פתוחים.

2. קביעת הוראות לבניה באזוריים השונים.

3. חלוקה חדשה.

8. **היתל השבחה:**

הועדה המקומית תגובה להיתל כחוק.

9. **תכליות וশימושים:**

בשטח התכנית יותנו התכליות והשימושים עפ"י סיווג האזוריים כדלקמן:

9.1 **מגורים:**

בנייה מגורים חד ודו קומותיים ולפי תכנית הבינוי המנהה, חניה מקורה, פרגולות ומרתפים.

- 9.2 שטח צבורי פתוח:**
- א. מתקנים לגן ווני לרבות פרגولات.
 - ב. ככרות, גנים, חורשות ושדרות.
 - ג. מגרשי משחקים ושבועיים, ושבילים להולכי רגל.
 - ד. בתים שימוש צבוריים.
 - ה. מתקני טרנספורמציה לחשמל ותשתיות טלפון וגז.
 - ו. בתים קפה ומזנונים (כמוופיע בסעיף 188 לחת"ב).
 - ז. חניה מטע.
- 9.3 שב"צ משולב בשכ"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 דרכי ודרכים משולבות:**
- א. כבישים, דרכים משולבות, אי תנועה ופסי ירך.
 - ב. מערכות תשתיות על קרקעית ותת קרקעית.
 - ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
 - ד. רחוט 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 הכללי:**
- לצורך הוצאת היתר בניה בתחום התכנית ניתן מגיש מבקש היתר הבניה תכנית בגין כוללתBK.M. 1:500 אשר כולל: תנוחות המבנים באתר, מרוחקים ביניהם, חתכים וחזיות טיפוסיים, ציון חומרי הגמר, ציון סוג הצמחיה ברחובות המשולבים ובש.צ.פ. כמו כן כולל התכנית את גובה 0.00 ± של מפלסי הכניסה לבניינים, גובה קצה הגג עם אפשרות של שינוי עד מקסימום 0.5 מ'. התשריט כפוף לאישור הוועדה המקומית.

12. **תכנית פיתוח:**

- א. הוועדה המקומית רשאית להתנות הבניה בשטח התכנית באישור תכניות של התשתיות לכל שטח התכנית: כבישים, תנואה, ביוב, מים, נקוז, טלי"כ וכו'.
- ב. שטחי הש.צ.פ.: תכנית הפיתוח תכלול עצים לשימור והוראות לשימורם. מאפייני השטח הטבעיים ישמרו ככל האפשר והשビルים 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 ופותח השכונה.
- ג. שטחי מגורים: יוגש תכנון הפיתוח לכל מגרש. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להציג את פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצוף, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סנטירית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נתיעות וגינון. תכנית הפיתוח תוכן ע"י בעלי הזכות בקרע על רקע מפה מצביה ותאשר ע"י הוועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתרין בניה בחלוקת שעלהן מבנים המיועדים להריסה כמפורט בתשריט, השלמת ההריסות ע"י מבקש היתרין ועל חשבונו.
- ה. יובטח תכנון בוצע גשר קל להולכי רגל מעל כביש מס' 1 מהגבעה בצפון-מערב לגבעת התור, לשביות רצון מהנדס העיר.

13. **דרך משלבת:**

תהיה דרך מרוצפת או מגוננת בחלוקת לשימוש משותף לרכב ולהולכי רגל המתחברת לדריכים רגילים.

14. **חניה:**

- בכל שטח התכנית יותקנו מקומות חניה עפ"י התקן התקף.
- א. החניה תהיה בהתאם לתכנות התכנון והבנייה (התקנות מקומיות חניה) על תיקוניהן. מיקום מקומיות החניה יהיה באישור רשות הרישוי. באזורי המגורים יותקנו 2 מקומות מקומיות חניה ליח"ז 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' דיר תותר הקמת חניה מקורה על קו בניין צד "0" (אפס) וחזית 0.0 מטר.
- ד. בניית החניה יבנה בהתאם להנחיות רשות הרישוי אשר רשאית לקבוע תנאים לעניין צורת המבנה וחומריו הבניה.
- ה. גובה פנים המבנה לא יעלה על 2.40 מטר.

15. **מבנה עזר:**

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

16. עלית גג בחלל ש מתחת הרעפים או מרפסות גג:

- א. מותרת הקמת עליות גג (כחולק מ-% הבניה המפורטים בטבלה).
- ב. עליות הגג תהינה בתוך חלל גג הרעפים בשטח של עד 40% משטח גג הרעפים.
- ג. מותרת הקמת מרפסת גג נוספת לבנייה כאשר היציאה אל מרפסת הגג תהינה מתוך חלל גג הרעפים.

17. מرتפים:

תוורר הקמת מרתפים בהתאם לתוכנית נס/1/2 על תיקוניה.

18. פרגولات:

- בגינות, מרפסות ומרפסות גג תותרנה הקמת פרגولات בתנאי שייעמדו בקיי הבניין.
- 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 תבוצע עפ"י התכנית.
- ב. בmgrשים מס' 98-90 תהינה הוועדה המקומית רשאית לאשר תשריט חלוקה למגרשים שנחלם לא יחת מ-650 מ"ר.

21. הפקעות ורישום:

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

22. הייתי בניה:

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

לוח איזוריים

כון איזון

הערות: 1.
2.