

10

4-1111

12-07-1999
מנהלת בנין עיר

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "לודיס"

עיריית נס-ציונה
מנהל התכנון
נכנס

21-07-1999

הועבר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

נס-ציונה

התכנית חלה בתחום התכנון
של נס-ציונה מכח צו שפורסם
בקובץ תקנות 5999 מתאריך 21/9/99
התכנית הובאה במני הועדה
המקומית בישיבה מס' 9905
מיום 25/10/99

יו"ר
מנהלס הועדה

תכנית מפורטת מס' גז/7/20 שינוי לתכנית מתאר

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
2-11-1999
נתקבל
תיק מס'

הוראות התכנית.

דוד אמודי
אדריכל המוחה
מרץ 1997

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 7/20/99
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.6.97 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה "לודים"
תכנית מפורטת מס' גז/7/20 - שינוי לתכנית מתאר.

1. מקום התכנית: מחוז המרכז.
- נפה: רחובות.
- ישוב: נצר סירני.
- גוש 3789 חלקה: 1
2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
3. יוזם התכנית: קיבוץ נצר סירני, חברת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
4. מתכנן התכנית: א. פוגל, ד. שורץ, א. שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' עמינדב 23, ת"א, טל: 5619253 פקס: 5619269
5. שטח התכנית: 217.591 דונם.
6. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט.
7. מסמכי התכנית:
 - 7.1 12 דפי הוראות התכנית.
 - 7.2 התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 - 7.3 תכנית בינוי המהווה נספח לתוכנית זו ערוכה בק.מ. 1:1250 ומהווה מסמך מנחה את עקרונות התכנית.
מקום וצורת הבנין שבתוכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד והמקום והצורה הסופית ייקבעו לפי תוכנית בינוי ופיתוח שבק.מ. 1:500 והיתר הבניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית נס ציונה ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של הבינוי.
 - 7.4 נספח תחבירה מס' 69-31/01
 - 7.5 נספח ביוב ותיעול

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
נס ציונה

8. מטרות התכנית:

- 8.1 שינוי יעודי קרקע חקלאית.
- 8.2 קביעת שימושים והוראות בניה לפי יעודי קרקע כמפורט להלן:
- 8.2.1 שטח לבניני ציבור.
 - 8.2.2 שטח ציבורי פתוח.
 - 8.2.3 אזור מגורים ג'.
 - 8.2.4 אזור מגורים ב'.
 - 8.2.5 אזור מסחרי.
 - 8.2.6 אזור מסחר ומשרדים.
 - 8.2.7 דרכים.
 - 8.2.8 בית עלמין.
 - 8.2.9 שטח ציבורי לתחבורה וחנייה.
 - 8.2.10 פרוזדור חשמל.
 - 8.2.11 שטח לחניה ציבורית.
 - 8.2.12 שטח פרטי פתוח.
- 8.3 התווית דרכים.
- 8.4 קביעת מרחקים מינימלים מבית עלמין כלהלן:
- 85 מ' ממגורים
 - 65 מ' ממבני ציבור
 - 50 מ' ממסחר.
- 8.5 חלוקה לפי סימן ז' לחוק, בהסכמת בעלים.

9. תכליות ושימושים:

- 9.1 אזור מגורים:
- 9.1.1 מגורים.
 - 9.1.2 מגרשי חניה.
 - 9.1.3 מרתפים - הוראות הבניה יהיו לפי סעיף 16.1.
- 9.2 אזור מסחר ומשרדים:
- 9.2.1 משרדים, בנקים, מוסדות פיננסיים ושירותים
 - 9.2.2 בתי מסחר ושירותים מסחריים.
 - 9.2.3 תחנת תידלוק, עפ"י הוראות ת/מ/א/18.
 - 9.2.4 מסעדות, מזנונים ובתי קפה.
 - 9.2.5 מעבדות אלקטרוניקה או רפואה.
 - 9.2.6 מרפאות ומכונים רפואיים.
 - 9.2.7 חדרי חוגים תרבות ופנאי, חדר כושר, חדרי לימוד.
- 9.3 אזור לבניני ציבור:
- באזור בניני ציבור יותרו שימושים ציבוריים בהתאם להוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ושימושים בהתאם להוראות תכנית זו.
- 9.3.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט.
 - 9.3.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
 - 9.3.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
 - 9.3.4 מוסדות בריאות.

המנהל המחוזי לתכנון ובינוי
מ-21/10/1987

- 9.3.5 מוסדות דת.
- 9.3.6 מוסדות סעד.
- 9.3.7 מגרשי חניה ודרכים.
- 9.3.8 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין.

9.4 שטח ציבורי פתוח:
בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים:

- 9.4.1 נופש ונווי.
- 9.4.2 גנים לרבות חורשות ושדרות.
- 9.4.3 מגרשי ספורט, משחקים ומבנים נלווים.
- 9.4.4 שבילים להולכי רגל.
- 9.4.5 בתי שימוש ציבוריים.
- 9.4.6 חניה.
- 9.4.7 התכליות במגרש 123 יהיו:
 - 9.4.7.1 גנים לרבות חורשות ושדרות.
 - 9.4.7.2 שבילים להולכי רגל.
 - 9.4.7.3 סוללה אקוסטית.

9.5 שטח לבית עלמין:

בשטח בית העלמין יותרו הקמת מבנים המשמשים אך ורק להפעלת אתר בית העלמין כהוראת ת/מ/א 19. בנוסף יותרו השימושים הבאים: קברים, שבילים, גדרות, נטיעות וחניה.

9.6 שטחים למעבר קווי חשמל: (פרוזדור חשמל).

שטחי הקרקע המוגדרים בפרוזדור חשמל, מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים. השימושים המותרים מוגדרים בסעיף 19.5 בהמשך.

9.7 שטח ציבורי לתחבורה וחניה:

- 9.7.1 תחנת רכבת ותחנת רכבת פרברים.
- 9.7.2 מסוף לתחבורה ולתחבורה ציבורית כולל תחנת מוניות.
- 9.7.3 דרכים, וחניות.
- 9.7.4 מתקנים הנדסיים כולל תחמ"ש.

9.8 אזור מסחרי:

- 9.8.1 משרדים ומסחר.
- 9.8.2 מזנון ובתי קפה לשרות המשרדים.
- 9.8.3 שרותים פיננסיים למשרדים.
- 9.8.4 מרפאות ומכונים רפואיים.
- 9.8.5 חדרי חוגים תרבות ופנאי, חדרי כושר חדרי לימוד.

10. רישום שטחים ציבוריים:
השטחים המיועדים לשטחי ציבור (המסומנים כדרך, דרך משולבת, שטח ציבורי לתחבורה וחניה שטחים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח) יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

11.1. היתרי בניה:

11.1 היתרי הבניה בתחום התכנית ינתנו לאחר שתאושר

ע"י הועדה

המקומית תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:500.

11.1.1 תכנית הבינוי והפיתוח תתבסס על עקרונות נספח

הבינוי המנחה, בק"מ 1:1250, המצורף לתכנית זו. התכנית תוכן ע"י היזם באמצעות מתכנן שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11.1.2 תכנית הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500, שתאושר

תכלול: חלוקה למגרשים ושטחים, העמדת המבנים, מספר יח"ד בכל מבנה, קוי בנין ומרווחים בין הבניינים, פירוט מקום הכניסות והמפלסים לבניינים, דרכי גישה להולכי רגל, חתכים בכל הקשור למספר הקומות ופתרונות החניה, חמרי גמר הפיתוח, פתרונות לפינוי אשפה, חניה, שטחים מגוננים, קירות תומכים, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קוי חשמל (מתח גבוה), קוי טלפון, טל"כ ויתר התשתיות הנדרשות. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. התכנית תכלול שטחי נטיעות לאורך המדרכות, וגדרות.

11.1.3 בגדרות החצרות תותר התקנה של ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח.

11.1.4 קו הבנין לאורך דרך מס' 3 עבור מגרשים 51-56

ינוע בין 30 מ' ל-40 מ' משולי הדרך והוא יקבע במדויק בתכנית הבינוי בקנה מידה 1:500 שתוגש לפי סעיף 11.1 לעיל.

12. תכניות הסדרי תנועה וחניה:

תכנית הסדרי תנועה וחנייה תהיה ערוכה לפי העקרונות הבאים:

12.1 תקן חניה: - מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה

המופיע בתקנות "התקנת מקומות חניה" התקף בעת הוצאת היתר בניה, ובכל מקרה לא קטן מהתקן המופיע בטבלת מאזן החנייה שבגוף הנספח התחבורתי.

12.2 חניה מקורה: - חניה מקורה מהווה שטח שירות. קומה

מפולשת באזור מגורים ב' יכולה לשמש כחניה מקורה.

12.3 באזור מגורים תותר כניסה חניה משותפת ל-2 בתים סמוכים.

12.4 פתרונות החניה לפי התקן הנ"ל יהיו בתחום המגרש על פני

הקרקע או במפלס המרתף.

13. מתקנים הנדסיים: בכל תחומי התכנית תותר הקמת מתקנים הנדסיים לרבות ביוב, ניקוז, קווי מים, חשמל טל"כ ותחנות טרנספורמציה הכל בהתאם לתכנית פיתוח באשור מהנדס העיר.

14. תנאים למתן הקלות: לא ניתן להשתמש בהקלות להוספת יח"ד למגרשים בתחום התכנית.

15.1 באזור מגורים:

- 15.1.1 על גגות המבנים יותרו באישור מהנדס העיר השימושים הבאים:
- המשך חדר המדרגות.
- המשך פיר המעלית וחדר מכוונות.
- חדר מכוונות למערכת מיזוג אויר.
- מתקנים לאגירת מים.
- אנטנה מרכזית.
- מערכות סולריות.

15.1.2 פרגולות:

בגינות, מרפסות ומרפסות גג תותר הקמת פרגולות אופקיות בלבד. פרגולה ללא קירוי לא תחשב לא לשימוש עיקרי ולא לשטח שרות.

- 15.1.3 חומרי גמר: - חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים באישור מהנדס הועדה המקומית.

- 15.1.4 חזית מדורגת: - כפי שיקבע בספח הבינוי שיוכן בק.מ. 1:500.

- 15.1.5 סוג גגות: - גגות שטוחים.

- 15.1.6 תכנית קרקע - השטחים המיועדים לנוי גינון לנוי וגינון: ולשבילים להולכי רגל יהיו 25%-30% משטח המגרש.

15.2 הבניה והפיתוח במגרשים מס' 90 (שטח מרכז תחבורה וחניה) ודרך מס' 3 (עוקף מזרחי של נס ציונה) ומגרש מס' 123 (שטח ציבורי פתוח) תהיה על פי תכנית מפורטת שתוכן בעתיד.

15.3 שטח ציבורי למרכז תחבורה וחניה:

15.3.1 הבניה באזור זה תהיה בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן בעתיד, למטרות תחנת רכבת, תחנה לרכבת פרברים מסוף אוטובוסים, מגרש חנה וסע, תניון משאיות, ותחמ"ש.

בתכנית המפורטת שתוכן בהתאם להוראות סעיף 15.2 יקבע שהמעברים בין מגרש מס' 90 (שטח מרכז תחבורה וחניה) לבין מגרש 123 (שטח ציבורי פתוח) יהיו רב מפלסיים. התכנית המפורטת תקבע הוראות בניה למעברים רב מפלסיים להולכי רגל משכונת מגורים ואזורי תעסוקה בנס ציונה אל תחנת הרכבת.

15.3.2 אזור מרכז תחבורה וחניה ירשם כשטח ציבורי ע"ש עיריית נס ציונה עם מתן תוקף לתכנית זו.

15.3.3 במסגרת תכנית מפורטת יקבעו:
- אזורים לשימושים של מרכז תחבורה וחניה, תחנת רכבת, תחמ"ש.
- בינוי וקוי בניין.

15.3.4 בנית תחנת הרכבת, רכבת הפרברים מסוף אוטובוסים ומגרש "חנה וסע" תהיה בתאום ובאישור משרד התחבורה רשות הנמלים והרכבות וכן באישור הוועדה המקומית, נס ציונה.

15.3.5 כל בניה בתחום פרוזדור החשמל תהיה בתאום ובאישור חברת החשמל.

15.3.6 באזור מרכז תחבורה וחנייה יותר שימוש לחניון זמני, כולל חניון לרכב כבד באישור משרד התחבורה עד למועד קביעת השטחים המיועדים למטרה זו בתכנית מפורטת שתוכן בעתיד.

15.4 אזור מסחר ומשרדים, אזור מסחרי. (מגרשים 151,150)

15.4.1 היתרי הבניה יוצאו לאחר בדיקה סביבתית ובהתאם להנחיות ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

15.4.2 השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.

15.4.3 על גגות המבנים יותרו באישור מהנדס העיר השימושים הבאים:

- המשך חדר המדרגות.
- המשך פיר המעלית וחדר מכונות.
- חדר מכונות למערכת מיזוג אויר.
- מתקנים לאגירת מים.
- אנטנה מרכזית.
- מערכות סולריות.

15.4.4 חומרי גמר:

חומרים תיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים באישור מהנדס הוועדה המקומית.

15.5 אזור מסחר ומשרדים מגרש 150 הוועדה המקומית רשאית להמיר מכסימום 70% או כל אחוז נמוך יותר משטח מגרש 150 למגורים. מספר יח"ד לפי סעיף זה יהיה 132, לפי שטח מירבי לשימושים עיקריים של 12800 מ"ר. תקן החנייה יהיה בהתאם לשימוש בפועל.

15.6 שטח פרטי פתוח - מגרש 202 - ישמש מעבר ציבורי להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

נס - ציונה

- 16.1 16 מרתפים, מחסנים וחדרי משחקים
- הוועדה המקומית רשאית באזור מגורים ב' ו-ג' להתיר בנית מרתף בכפוף לתקנים של רשויות המוסמכות לנושא מקלטים ולשימושים הבאים:
- 16.1.1 מחסנים דירתיים: שטח מחסן דירתי לא יעלה על 5.0 מ"ר נטו ליח"ד. לכל יחידה לא יוצמד יותר ממחסן אחד.
- 16.1.2 חדר משחקים לכל דיירי הבית: שטח המרתף כחדר משחקים יחושב לפי 3.0 מ"ר נטו לכל יח"ד וירשם ברכוש משותף בבעלות כלל הדיירים בבית.
- 16.1.3 שטח המרתף למטרות מחסנים דירתיים וחדרי משחקים: השטח הכולל לא יעלה על כפולה של 8.0 מ"ר ליח"ד.
- 16.1.4 גבולות המרתף לא יחרגו מקווי הבנין המותרים, ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 16.1.5 גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מ'.
- 16.1.6 חניה תת קרקעית: הוועדה המקומית תתיר הקמת מרתפי חניה, תת-קרקעי, עד גבולות המגרש ("קו בנין 0").
- 16.1.7 חדר לציוד הסקה מרכזית.
- 16.2 הוועדה המקומית רשאית באזור בניני ציבור, באזור מסחר ומשרדים באזור מסחרי ובאזור מרכז תחבורה וחניה להתיר בנית מרתפים בכפוף לתקנים של רשויות המוסמכות לנושא מקלטים לשימושים הבאים ובהתאם לתכנית נס/2/1.
- 16.2.1 16.2.1 מקלטים, לפי תקני הג"א המחייבים.
- 16.2.2 16.2.2 חניה תת קרקעית לפי הוראת סעיף 16.1.6.
- 16.2.3 16.2.3 מתקנים ומערכות טכנית.
- 16.2.4 16.2.4 מחסנים לדיירים בלבד.
- 16.3 הוועדה המקומית רשאית להתיר באזור מגורים ב' ו-ג' הקמת מחסנים דירתיים וחדרי משחקים גם כחלק מקומת הקרקע המפולשת, בתנאי ששה"כ שטח המחסנים וחדרי המשחקים, בין אם נבנו בקומת הקרקע ובין אם נבנו בקומת המרתף לא יעלה על הקבוע בסעיף 16.1.3 לעיל.
17. גדרות:
- 17.1 באזורי מגורים תותר בנית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר אטומה עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה ומעליה גדר סבכה.
- 17.2 תותר בנית גדרות עד גובה 1.80 מ' בתוך תחומי המגרש או להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.
18. פינוי אשפה ופסולת: מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים ובהנחיית מהנדס העיר.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-צ'י'דנה

19.1 ביוב, מים וניקוז:

- 19.1.1 חלה חובת חיבור וקליטה למערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.
- 19.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 19.1.3 קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, ייעשה במתקנים מתאימים טרם חיבור למערכת העירונית.
- 19.1.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.
- 19.1.5 אין לחסום את דרך המים הטבעית מול השקע של רח' דוד אלעזר.

19.2 טלפון ותקשורת הטל"כ :

מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.

19.3 אנטנות: התקנת אנטנות תהיה בהתאם לתכנית שתוכן על-ידי בעלי זכויות בקרקע בהסכמת מהנדס הועדה.

19.4 חשמל:

19.4.1 כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות ותחנות הטרנספורמציה במבנים עליים.

19.4.2 בנוסף על האמור לעיל, יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת מתקנים הנדסיים לחשמל ותקשורת, כולל תחנות טרנספורמציה, בכל תחומי התכנית.

19.4.3 חציית קו מתח עליון: חציית הכביש העוקף בתחום קו מתח עליון תיעשה בתיאום עם חברת חשמל.

19.5 פרוזדור חשמל.

19.5.1 הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קוי חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

20. מבנים להריסה: השלמת הריסת מבנים כמסומן בתשריט תהווה תנאי להיתר בניה בתחום המגרש בו הם נמצאים.

21. איכות הסביבה:

21.1 שימושים מותרים: בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על הוראות ודיני איכות הסביבה.

21.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת הובב.

21.3 איכות האויר: תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

21.4 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות: מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

22. יחס בין תכנית זה לתכניות אחרות:

22.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית נס/1/1 ו-נס/2/1.

22.2 באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות בשטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

המשרד המקומי לתכנון ולבניה
נס-ציונה

- 23.1 התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 10 שנים מיום אישורה. 23. שלבי ביצוע:
- 23.2 שלבי הביצוע יהיו כדלקמן:
- 23.2.1 בטרם התחלת הבניה בתחום התכנית תוסדר גישה לרכב כבד מדרך מס' 9 או מדרך אחרת ובתנאי שתחסם אפשרות גישה מרחוב נחמיה.
- 23.2.2 תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים הנמצאים לאורכו של כביש 423 (דרך מס' 3 - עוקף מזרחי) יהיה אישור היחידה הסביבתית לנושא מיגונים אקוסטיים. והיה אם יומלץ על ביצוע מיגונים אקוסטיים יותנו היתרי הבנייה בביצועם.
- 23.2.3 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב, מים וניקוז שיוכנו ע"י הרשות המקומית או היזם כפוף להסכם שביניהם.
- 23.2.4 הוצאת היתרי בניה תותנה:
- 23.2.4.1 בתחילת ביצוע מאסף הביוב.
- 23.2.4.2 חיבור מערכת הביוב של נס ציונה למערכת טיהור מכוך שפד"ן או מערכת אחרת מאושרת ע"י הרשויות.
- 23.2.4.3 מיגון קווי הביוב של השכונה, הנמצאים בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה.
- 23.2.5 לא תנתן תעודת גמר ולא יאוכלסו 350 יחידות הדיור הראשונות וכ"כ לא יאוכלס המבנה המסחרי על מגרש 151 אלא לאחר ביצוע סלילת המשך רחוב נחמיה בקטע רחוב הבנים - כניסה לפרוייקט.
- 23.2.6 לא יוצאו היתרי בניה מעל ל-350 יחידות דיור ומעבר למסחר במגרש מס' 151, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות להסדרי תנועה של דרך הגישה מרחוב מרגולין מצפון או מהמשך כביש בית עובד מדרום.
- 23.2.7 לא תוצא תעודת גמר ולא יאוכלסו מעל ל-350 יח"ד ומעבר למסחר במגרש מס' 151, אלא לאחר ביצוע לפחות אחת מדרכי הגישה לעיל.
- 23.2.8 לא יוצאו היתרי בניה למגרש מס' 150 (מסחר ומשרדים) אלא לאחר אישור משרד התחבורה של תכניות להסדרי תנועה מדרך הגישה ומהמשך כביש בית עובד שמדרום.
- 23.2.9 לא תינתן תעודת גמר ולא תאוכלס הבניה במגרש מס' 150 אלא לאחר ביצוע בפועל של המשך כביש בית עובד עפ"י התכנית לעיל.
24. תנאי למתן תוקף אישור התכנית למתן תוקף ינתן לאחר פרסום ברשומות בדבר שינוי תחום עיריית נס ציונה ותחום מרחב התכנון של נס ציונה, ולאחר התאמת התוואי המוצע בתכנית זו לתוואי המדוייק של כביש מס' 423 (העוקף המזרחי).

(ראה בדפים 11 ו-12)

25. לוח איזורים

השירות המקומי לתכנון ולבניה
נס - ציונה

