

10

- נס ציונה
- תאריך: 24.6.2001
- עדכון: 15.7.2001
- עדכון: 29.7.2001
- עדכון: 4.9.2001
- עדכון: 30.1.2002
- עדכון: 13.6.2002
- עדכון: 23.7.2002
- עדכון: 2.9.2002
- עדכון: 12.12.2002
- עדכון: 16.12.2002
- עדכון: 12.1.2003
- עדכון: 29.6.2003
- עדכון: 15.7.2003
- עדכון: 20.7.2003

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה
דואר נכנס

18-08-2004

הועבר

4-12783

משרד הפנים
מחוז מרכז

27-07-2003

נתקבל
תיק מס'

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה-נכנס

22-07-2003

הועבר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית מס' נס/מק/132/א/1.
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

שינוי לתכנית מתאר מס' נס/132/א'

תשבי-רוזין, אוריאל
דרך השלום, ת"א 67892
טלפון: 03-4954455

דלק נדל"ן בע"מ

דלק נדל"ן בע"מ

חתימת בעל החברה בקרקע

חתימת גוזם ומגיש

חתימת המתכנן

ועדה מקומית לתו"ב
נס ציונה
אישור תכנית מס' 1/132/א/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2003/103 ביום 17/1/03

חתימת הועדה המקומית

17/1/03
17/1/03
17/1/03

הפקדה: י.פ. תאריך: 5/7/5 עמוד: 2/03 עיתונים: 17/1/03
אישור: י.פ. תאריך: עמוד: עיתונים:

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

טאוא-סא
טאוא אסא
טאוא אסא

תכנית זו תקרא "תכנית מס' נס/מק/132/א/1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים" (להלן: "התכנית").

1. שם התכנית:

נס ציונה, צפונית לטירת שלום, מערבית לכפר אהרון.

2. מקום התכנית:

המרכז.

3. מחוז:

רחובות.

4. נפה:

גוש: 3750
חלקים מחלקות: 26,27,31,33,42,49,55,56,57,58,77,79
גוש: 3848
חלקים מחלקות: 10,14.

5. גושים וחלקות:

קק"ל, רשות הפיתוח וחוכרים שונים.

6. בעל הקרקע:

דלק גדל"ן בע"מ.

7. יחם התכנית:

ת.ר. אדריכלים בע"מ.
דרך השלום 7 תל-אביב 67892.
טלפון: 03-6954455 פקס: 03-6964423.

8. המתכנן:

150.002 דונם.

9. שטח התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

10. גבולות התכנית:

- התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
- לוח הקצאות וטבלת איזון, טבלת יעודי קרקע.
- התשריט כולל נספח בינוי מנחה, אינו מחייב ומהווה הכוונה רעיונית בלבד.
- גליון אחד של נספח חניה הערוך בקנ"מ 1:1250.
- הנספחים הינם עקרוניים. שינויים בלתי מהותיים אשר לא יחרגו מזכויות וקווי הבנין לא יהוו שינוי לתכנית זו.

11. מסמכי התכנית:

.../2

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
ס-ציונה

12. מטרות התכנית:
1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
עריכת שינויים במיקום יעודי הקרקע, תוך הגדלת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, הקטנת השטחים המיועדים למגורים.
הכל עפ"י סעיף 62 א' (א) (3-1) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית שבתוקף, בלא שינוי בסה"כ השטח הכולל של שטחי הבניה המותרים, אלא ע"י העברת/ניוד זכויות עד 50% המותרים בחוק, עפ"י סעיף 62 א' (א) (6) לחוק.
3. א. קביעת שינויים בבינוי, בעיצוב הארציטקטוני, בפריסת השטחים לשימוש עיקרי ושרות בין המפלסים העל/תת קרקעיים שבבנין, בקווי הבנין וגובהם, עפ"י סעיף 62 א' (א) (9)(5)(4) לחוק.
ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל מגרש בנפרד במגרשים 53 ו-70 (370-353 לפי תב"ע זו).
4. התאמת נספח חניה לבינוי בגבולות התכנית.
13. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית נס/1/1 על תיקוניה (להלן: "תכנית המתאר") תכנית נס/מק/6/1 והוראות תכנית נס/132 א' כולל נספחיה, כל עוד אינם סותרים את הוראות תכנית זו.
14. הוראות הבניה:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחים, וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המאוחרות יותר.
15. אזור מגורים ב':
מגרשים 357-342
(מגרשים 57-42)
- א. השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא אזור מגורים ב' ומיועד לבניה רוויה.
ב. גגות המבנים יהיו שטוחים.
ג. תאסר קומת עמודים מפולשת.
ד. 30% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון.
16. אזור לבניני ציבור:
מגרשים 369-360
(מגרשים 69-60)
בתכנית נס/132 א')

ב. במגרשים הציבוריים תותר בניה לפי השימושים הבאים:

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
4. מוסדות בריאות.
5. מוסדות דת.
6. מוסדות סעד.
7. בתי ספר ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבנין.
8. מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188, לחוק התכנון והבניה.

ג. הבניה במגרשים לבניני ציבור תהיה בהתאם לתכנית בינוי כוללת למגרש הציבורי הכפופה לאישור הועדה המקומית.

א. השטח הצבוע בתשריט באפור מותחם בסגול כהה הוא שטח המיועד למסחר.

17. אזור מסחרי:

מגרש 370

(מגרש 70)

בתכנית נס/132 א')

חזית מסחרית

במגרש 53

ב. תורשה בניית מרתפים באזור זה בכפוף להוראות הבאות:

1. השימושים: תותר הקמתם של מקלטים ושטחי חניה וכן מחסנים לחנויות, לפי המפורט להלן.
2. שטח: שטח המרתף שישמש מחסן לחנויות לא יעלה על 50% מן השטח המותר לחנויות.
3. קווי בנין: המרתפים יוקמו במסגרת קווי הבנין.
4. מתקנים סניטריים: לא יותקנו בשטחי המרתפים מתקנים סניטריים.
5. גישה: הגישה לשטח המרתף, המשמש מחסן לחנות, תהיה מתוך אותה החנות או לכלל המרתפים במשותף ולא תותר גישה נפרדת מחוץ לבנין לכל אחד מן המרתפים בנפרד. כל מרתף המשמש מחסן לחנות יוצמד לשטח החנות ולא ירשם כיחידה עצמאית נפרדת.
6. חניה: לפי סעיף 15 ב' (8) לעיל.
7. גובה: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. בחניה 2.50 מ'.

ג. השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם, לדעת הועדה המקומית, כדי לגרום מטוּרד לדירות המגורים ובהתאם להנחיות ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

18. שטח ציבורי פתוח: א. השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויותר בו השימושים הבאים:

1. נופש ונוי.
2. גנים לרבות חורשות ושדות.
3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות, רחובות ומבנים המשרתים מטרת אלו.
4. שבילים להולכי רגל.
5. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
6. בתי שימוש ציבוריים.
7. בנינים שתכליתם כרוכה בשצפ"ם, בהסכמת הועדה המחוזית.

ב. יותר שימוש למטרות חניה במגרש מס': 3105.

ב. הקמתם של מתקנים הנדסיים לחברת החשמל ולבזק תותר במגרשים מס' 391, 389, 365, 3175, 3107 בלבד, ובתנאי שישולבו בפיתוח הגנני.

השטחים המיועדים לשטחי ציבור (המסומנים כדרך קיימת/מאושרת/מוצעת, דרך משולבת, שטחים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל) יופקעו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

19. רישום שטחים ציבוריים:

בשטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר לציבור, לרכב והולכי רגל. במגרש מס' 365 ניתן יהיה לשנות את תוואי המעבר לציבור, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

20. זכות מעבר לטובת הציבור:

א. היתרי הבניה בתחום התכנית ינתנו לאחר שתאושרנה תכניות פיתוח לאתר כולו. תכנית הפיתוח תוכן ע"י בעלי הזכויות בקרקע באמצעות מתכנן שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

21. היתרי בניה:

ב. תכנית הפיתוח תהיה כפופה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. תכנית הפיתוח תכלול חלוקה למגרשים, פירוט נקום ומפלט הכניסה לבנינים, פרוט חומרי גמר הפיתוח, פתרונות אשפה, חניה, ביוב, מזגנים, ניקוח, קווי מים, מתקנים לאספקת גז, חשמל, תאורה, טלפון, טל"כ, נטיעות גדרות וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. תכנית פיתוח שטח מפורטת תכלול קביעת מפלסי 0.00 עליון ותחתון באישור הועדה המקומית באזור מגורים ב' מיוחד.

ה. בגדרות החצרות יותקנו ארונות חשמל, תקשורת, חשמל, גז וכדומה, בהתאם לתכנית הפיתוח.

.../5

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

- ו. הועדה המקומית תהא מוסמכת שלא לתת היתר בניה כל עוד לא הוכח לשביעות רצונה כי התבקשו היתרי בניה בהיקף של 50% לפחות משטח התכנית, ויבטח בצוע התשתיות הנדרשות לפיתוח השכונה.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות מטעם הבונים בדבר טיפול פינני עפר ופסולת בניה לאתר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 - ח. לא יינתנו היתרי בניה ליותר מ-50% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית, אלא לאחר תחילת בצוע העבודות להסדרת והרחבת צומת תרמ"ג - רבין במלוא ההרחבה האפשרית בהתאם לתכנית התקפה החלה על הצומת.
לא יינתנו תעודות גמר ולא יתאפשר איכלוס יחידות דיור אלו, אלא לאחר השלמת בצוע הרחבת והסדרת צומת תרמ"ג - רבין במלוא ההרחבה האפשרית על פי התכנית התקפה החלה על הצומת.
 - ט. לא יינתנו היתרי בניה ליתרת יחידות הדיור הכלולות בתכנית, אלא לאחר תחילת בצוע העבודות להרחבת רחוב תרמ"ג עד לכניסה למתחם נס/132א'.
לא יינתנו תעודות גמר ולא יתאפשר איכלוס יחידות דיור אלו, אלא לאחר השלמת בצוע העבודות להרחבת רחוב תרמ"ג עד לכניסה למתחם נס/132א'.
 - י. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרש מס' 353 ליחידות המגורים ולמסחר בנפרד ובתנאי הגשת תשריט בינוי לאישור מהנדס הועדה המקומית, הכוללת את שני המגרשים, והבטחת גישה למגרש 370 מתוך מגרש 353. תשריט הבינוי יכלול גם פתרון חניה של מגרש 370.
22. הסדרי תנועה וחניה:
- א. שינויים בתשריט לצורך הסדרי תנועה בשטחים ציבוריים פתוחים, הגובלים ברחובות יהיו בסמכות מהנדס הועדה המקומית, כל עוד יישמרו השדרות וככר הכניסה.
 - ב. תותר הקמת גשר עילי להולכי רגל מעל הכבישים, באישור מהנדס העיר.
 - ג. תותר הקמת מעברים להולכי רגל מתחת לדרכים, באישור מהנדס העיר.
 - ד. החניה תהיה על פי תכנית בניה ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ה. שטח חניה מקורה יהיה בשטח של 29.25 מ"ר לחניה ויתווסף לשטח השרות המפורט בלוח האזורים.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

23. רחוב משולב:

"רחוב משולב" יהיה דרך מרוצפת מגוננת בחלקה לשימוש משותף לרכב ולהולכי רגל. תכנון תנועתו של הרחוב הנ"ל ייעשה במסגרת תשריט בינוי רחוב הנ"ל. תכנון הרחוב ייעשה על ידי לקצוה תמ"ק - 4 תל"ר

24. הוראות הבניה:

הוראות הבניה בכל האזורים יהיו בהתאם לטבלה שבסעיף 32 להלן.

25. הוראות בניה מיוחדות:

א. פרגולות:

1. בנינות, מרפסות, מרפסות גג, חניות (במקרים המותרים) תותרנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד. פרגולה ללא קירוי מלא לא תחשב כשטח עיקרי או שטח שרות.

2. פרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל.

ב. מערכות סולריות:

בגגות שטוחים הצבת הקולטים ודודי השמש תותר בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ויהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. חומרי גמר:

חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים, בצבע לבן על גווני ו/או צבע אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. מסתורי כביסה:

יהיו חלק אינטגרלי, מעוצב הבנין, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. טבה בניה:

1. אזור מגורים ב'.

א. מס' הקומות בכל מגרש - כמצויין בסעיף 32 להלן (טבלת זכויות והוראות בניה).

ב. בבנינים בני 4 קומות ממפלס הכניסה הסופי עד למעקה גג עליון 13.5 מ' + חדר טכני על הגג.

ג. בבנינים בני 5 קומות ממפלס הכניסה הסופי עד למעקה גג עליון 16.5 מ' + חדר טכני על הגג.

ד. בבנינים בני 6 קומות ממפלס הכניסה הסופי עד למעקה גג עליון 19.5 מ' + ח. טכני על הגג.

.../

2. גבהים בחזית מסחרית ומסחר

א. גובה מסחר בארקה עד 4.75 מ' נטו- גובה המגורים מעל המסחר עד 16.50 מ' לקצה המעקה. חדר ירוק טכני על-הגג. חיתוך גובה המבנה המסחרי במגרש 370 עד 8.50 מ' נטו-שטח מפלס הכניסה.

3. מפלס הכניסה:

מפלס הכניסה הסופי (+0.00) ייקבע לפי תכנית הפיתוח, לכל מגרש ומגרש. שינוי מפלס ה- 0.00 יותר בגבולות של +1.00 מ' באישור הועדה המקומית.

ו. מרחב מוגן:

עפ"י תקנות מפקדת פיקוד העורף ולא יחרוג מקווי הבנין המותרים.

ז. קווי במיה:

מקד ודור אספקת הרים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להגנת זכות א. יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו מקווקו בטוש אדום ביחס לכל מגרש.

ב. במגרשים הגובלים למגרשים של כפר אהרון וסירת שלום, לא ינתנו הקלות לפי סעיף 145 לחוק, בקווי הבנין הפונים למגרשים הללו.

ח. גדרות:

תותר בניית גדרות עד גובה 1.8 מ' בגבולות המגרש ובין השטחים הצמודים לגדרות במקומות בהם יש לבצע קירות מעל גובה 1.8 מ' - הקיר התומך יבנה בצורה מדורגת כך שעד גובה 1.0 מ' יתבצע קיר עם ערוגה לגימון ובדירוג מעליה יתר הקיר עד לגובה הסופי בחזית הקדמית הגדרות יהיו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.

ט. אחזקת המגרשים:

בעלי הזכויות בכל מגרש יהיו אחראים לאחזקה וגימון של כל מגרש. הוספת שטח או שינוי גובהו של מגרש יחייב גימון מתאים.

26. פינוי אשפה

ופסולת:

חדרים לאצירת פסולת לסוגיהם השונים יוצבו בתחומי המגרשים, וידרשו מתקנים יעודיים לאצירת חומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות ווסוגיה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

27. תשתיות:

א.

חשמל: ליישור / יציאה זה יבטח אתה של תהינה המקומות לרוב
כל מערכות החשמל של ח"ח תהינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה,
כאשר הטרונספורמטורים בתוך מבנים בשצ"פ, בהתאם למספרי
המגרשים שבסעיף 18 ג' לעיל. בכביש מס' 1 בלבד, תותר רשת מתח
גבוה עילי או תת קרקעי, לפי בחירת חברת החשמל. ובכל מקרה רשת
עילית תהא מצד צפון.

ב. תאורה:

קווי תאורה תת קרקעיים בכל תחום התכנית ועמודי תאורה עיליים.

ג. סלפון וטל"כ:

תת-קרקעי בכל תחום התכנית.

ד. מים:

לא יוצא היתר-בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את
מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת
מהנדס הועדה המקומית.

ה. ניקוז וביוב:

לא יוצא היתר-בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ניקוז
וביוב כחוק על ידי בעלי הזכויות בקרקע להנחת דעת מהנדס
הועדה המקומית, תנאי להיתר-בניה. התחברות למערכת ביוב
מרכזית.

2. פתרונות לביוב וניקוז יכללו גם את אזור כפר-אהרון ועשו ע"י
בעלי הזכויות בקרקע, ואישור ע"י נציגי משרד הבריאות
ונציגי המשרד לאיכות הסביבה.

3. התכניות תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע
בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ו. אנטנות:

1. בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת ולא
תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא אלא באישור מהנדס
הועדה המקומית.

2. בכל בנין תותר הקמת צלחת לקליטת שידורי לוויין בתיאום עם
חברת לוויין.

ז. דרכים:

כל עוד מערכת הדרכים בתחום התכנית איננה סלולה, יורטבו הדרכים
למניעת אבק.

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה
נס-צומח

ח. בנוסף לאמור לעיל יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת מבנים הנדסיים לחשמל ותקשורת בשטחים המיועדים בתכנית זו לבניני ציבור.

28. מבנים להריסה:

הריסת מבנים כמסומן בתשריט תהווה תנאי להיתר בניה בתחום המגרש בו הם נמצאים.

29. עצים לשימור:

האזורים המסומנים בשחור בנספח הנוף העקרוני של תכנית נס/132/א' הם אזורים לשימור עצי התפוח והברושים. מהנדס הועדה המקומית על פי תכנית פיתוח שטח וגינון מפורטות לאזורים הנ"ל, יהיה רשאי לאשר כריתת עצים ובלבד שהכריתה לא תשנה מהותית את אזור העצים לשימור, המסומנים בנספח הנוף.

30. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

31. שלבי בצוע:

א. סיום עבודות התשתית של הדרכים הראשיות, כולל קווי מים, ביוב וכו' וכן הקמת היסודות של 20% מיח"ד ייחשבו כתחילת בצוע התכנית.

ב. התכנית תבוצע תוך זמן של 15 שנה מיום אישורה.

