

4-13547

2.10.2003
תאריך עדכון אחרון

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה
דואר נכנס
28-10-2003
הועבר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

משרד הפנים
מחוז מרכז
21-12-2003
נתקבל
תיק מס':

תכנית מתאר מקומית/מפורטת מס' נס/מק/145/1

שינוי לתכניות נס/1/2, נס/123, נס/1999/1

(תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים)

חתימת יו"ם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה
נס-ציונה
גאורג-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

חתימת המתכנן:
פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
פינצי רוה אדריכלים
ומתכנני ערים 2001 בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:
חבי טורגניה בע"מ
חבי סולרנו בע"מ
חבי רוטיגליאנו בע"מ
כולן ע"י עו"ד ויליאם גולדפרב

חתימת מגיש התכנית:
עיריית נס-ציונה

ויליאם ב. גולדפרב, עו"ד
מס' רשיון 6434

ועדה מקומית לתו"ב
נס ציונה
אישור תכנית מס' 1145/02
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 12/02 ביום 18/10/02
הממונה על קלו
מנכ"ל הועדה
יו"ר הועדה

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

הפקדה: י.פ. 5149 תאריך: 21/10/03 עמוד: 1222 עתונים: 25/12/03
25/12/03
27/12/03

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית שינוי מתאר מס' נס/מק/1/145

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לפרט תכנית מאושרת מס' נס/1999/1 שיעדה את האיזור לתעשיה עתירת-ידע.

התכנית מציגה תכנון ייחודי של פארק לתעשיות עתירות ידע עפ"י הזכויות הקיימות בתפישה של פארק ירוק ככל האפשר.

בתכנית פתרונות לחניה ולבינוי עפ"י זכויות עתידיות בשיעור של 150%.

התכנית מהווה בסיס לתכנית עתידית בסמכות הועדה המחוזית שתסדיר סופית יעודי האזורים והזכויות בהם.

התכנית הנה בסמכות ועדה מקומית עפ"י תיקון 43 לחוק וכוללת הגדלת שטחים לצרכי ציבור, איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים, הרחבת דרכים, ותוספת קומות מעל המותר.

התכנית נערכה על רקע תכנית אב חדשה שהוכנה לאיזור ותואמת 2 החלופות שלה.

מסמך זה אינו מהווה חלק ממסמכי התכנית.

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נח-1004

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: רחובות
מרחב תכנון מקומי: נס-ציונה
גוש: 3850 חלקות: 15, 17, 21 + 23
3851 חלק מחלקות: 19, 39
כתובת או איזור: מצפון לפארק הקיים,
ממזרח לרח' וייצמן,
ממזרח וממערב לרח' ההדרים.
2. בעלי הקרקע שונים.
3. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה
רח' הבנים 7, נס-ציונה
טל': 08-9383810 ; פקס: 08-9401249
4. מגיש התכנית: עיריית נס-ציונה
רח' הבנים 7, נס-ציונה
טל': 08-9383810 ; פקס: 08-9401249
5. מתכנן התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רח' צבי 12 רמת-גן 52504
טל': 03-7522171 ; פקס: 03-7517862
6. שטח התכנית: 97.853 דונם (מבוסס על מדידה ממוחשבת).
7. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
8. מסמכי התכנית:
- 8.1 הוראות התכנית: סה"כ 18 דפים.
- 8.2 תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250. להלן: "התשריט" - מסמך מסי 2.
התשריט כולל מצב קיים ומצב מוצע וסימון אזורים לאיחוד וחלוקה מחדש.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

- 8.3 תכנית בינוי המהווה מסמך מנחה לעקרונות הבינוי.
(להלן: "נספח בינוי" - מסמך מס' 3).
- 8.4 נספח תנועה וחניה - המהווה מסמך מנחה להסדרי התנועה והחניה לתכנית זו (להלן: מסמך מס' 4).

נספח התנועה כולל:

- א. פתרונות תנועה וחניה למצב הסופי של הפיתוח - בשלב זה סלולים לרוחב מלא כל הרחובות ההיקפיים של הפרוייקט, בהתאמה לתכנון העתידי.
- ב. שלב א' מראה פתרון לשלב בו עדיין אין פיתוח של הכביש הצפוני. ניתן יהיה לקבוע שלבי ביצוע לפיתוח הכבישים על פי שלביות בניית הפרוייקט באישור הועדה המקומית.

8.5 תחולתם של מסמכי התכנית:

במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם, יהיה סדר העדיפות בין מסמכי התכנית כדלהלן:

- (1) הוראות התכנית.
- (2) תשריט.
- (3) נספח בינוי.
- (4) נספח תנועה.

8.6 נספחים מנחים ומחייבים:

- 8.6.1 נספח בינוי מנחה: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי, ככל שלא יסתרו הוראות תכנית זו.

הועדה המקומית
לתכנון ובינוי

חתימת הועדה המקומית

8.6.2 נספח תנועה מנחה: נספח התנועה הוא מנחה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בנספח זה. תקן החניה שבנספח הינו מחייב.

8.6.3 שינוי לנספחים באישור הועדה המקומית לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

9.1 .9 יחס לתכניות:

בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות, או מפורטות החלות על שטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו. תוכנית נס/1/1 על תיקוניה והוראות כל התכניות החלות על השטח הנכלל בתכנית על תיקוניהן תשארנה בתוקפן, למעט ההוראות אשר שונן בתכנית זו.

9.2 מטרת התכנית

9.2.1 תכנון פארק לתעשייה עתירת ידע.

9.2.2 הגדלת שטחי מגרש מסי 5 ביעוד שב"צ ומגרש מסי 13 ביעוד שצ"פ שנקבעו בתכנית בת תוקף נס/123 לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62 א' (א) (3) לחוק תוך כדי איחוד וחלוקה כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ע"פ סעיף 62 א' (א) (1) לחוק.

9.2.3 איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד תעשייה עתירת ידע כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' עפ"י סעיף 62 א' (א) (1) לחוק.

9.2.4 הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף עפ"י סעיף 62 א' (א) (2) לחוק.

9.2.5 תוספת קומות מעל המותר עפ"י סעיף 62 א' (א) (9) לחוק.

9.2.6 קביעת זכות מעבר לרכב, להולכי רגל ולתשתיות ציבוריות.

הועדה המקומית לתכנון

10. רשימת האיזורים השימושים והתכליות:

10.1 רשימת תכליות

10.1.1 איזור תעשייה עתירת ידע: מסומן בתשריט בצבע סגול מותחם סגול כהה.

- באיזור ינתרו התכליות הבאות:
- (1) מפעלים ובנייני משרדים בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאים הקשורים במישרין לתעשייה עתירת הידע שבמקום.
 - (2) מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשירות עובדיהם.
 - (3) מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
 - (4) שטחים לדרכים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.
 - (5) מוסדות ציבור ובנייני ציבור.

אסורים השימושים הבאים:

- (1) מגורים.
- (2) תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה.

10.1.2 שטח ציבורי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק.

בהתאם לשימושים הכלולים ב-נס/1/1 וכן נטיעות, מתקני גן, שבילים, מעברים מקורים, עפ"י תכניות שיוגשו לאישור הועדה המקומית, במסגרת תכניות בקשה להיתר בניה.

10.1.3 שטח לבנייני ציבור: מסומן בתשריט בצבע חום.

במגרשים 4101 + 4103

בהתאם לשימושים הכלולים ב-נס/1/1 וכן מוסדות חינוך, קהילה ורווחה, לרבות מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

הועדה המקומית
לתיכנון ובנייה

10.1.4 אזור לדרכים: מסומן בתשריט בצבע:

דרכים חדשות - אדום.

דרכים קיימות - חום.

באזור זה יותרו התכליות וההוראות המפורטות בהגדרת דרך בתכנית נס/1/1.

11. הוראות בניה:

11.1 זכויות הבניה מפורטות בטבלת הזכויות בסעיף 11.4.2 בעמוד 12.

11.2 הוראות כלליות:

11.2.1 קווי בנין ומרווחים:

קוי בנין - כמסומן בתשריט/לפי המופיע בסעיף 11.4.2 (טבלה). קו בנין לאלמנטי פיתוח ומבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י המופיע בתכנית פיתוח. תותר בנייתם מחוץ לקווי הבנין המותרים, באישור מהנדס העיר.

11.2.2 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש. מס' מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המפורט להלן ובאישור מהנדס העיר:

החניה העילית תהיה מסוג: "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש. ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר עילי.

הועדה המקומית
לתיכנון ולבנייה
חתימת הועדה המקומית

"תקן החניה" כמופיע בנספח החניה ועפ"י הפירוט שלהלן:

מקום חניה אחד למשאית	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
לכל 1000 מ"ר (עד 4,000 מ"ר) ולכל 5,000 מ"ר מעל (4,000 מ"ר)*	לכל 20 מ"ר	תעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר
	לכל 20 מ"ר עד 30 מ"ר בהתאמה (עבור ערכי ביניים תיערך אינטרפולציה)	
	לכל 30 מ"ר	עד 5,000 מ"ר מעל 5,000 מ"ר ועד 15,000 מ"ר
		מעל 15,000 מ"ר

* בסמכות הועדה המקומית לאשר המרת מקום חניה לרכב תפעולי (משאית) ב- 5 מקומות חניה לטנדרים / רכב מסחרי - עד 50% מסך המשאיות הנדרשות.

11.2.3 זכות מעבר:

- (1) על שטחים אלה חל איסור בניה. שטחים אלה יסומנו ותירשם לגביהם בלשכת רישום המקרקעין. הערת אזהרה לענין זכות מעבר לרכב, להולכי רגל ולתשתית ציבורית.
- (2) תותר זכות מעבר במגרש מס' 4204 מדרך מס' 102 לשב"צ מס' 4103.
- (3) תותר זכות מעבר במגרשים 4001 ו- 4103 לרחוב ההדרים.

11.2.4 תכסית: יותר חיבור חניונים של בניינים גובלים ושימושים גובלים. תכסית הבנין ושטחי החניה העיליים לא יעלו על 80% משטח המגרש. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון.

מועדה המקומית
לצפון תל אביב
מחוז

חתימת הועדה המקומית

11.2.5 מרתפים:

הקמת מרתפים תותר בהתאם להוראות תכנית נס/2/1 ובהתאם להוראות הבאות:

תותר בנית שטחים עיקריים במרתף כחלק מסה"כ השטחים העיקריים המותרים.

11.2.6 גגות:

מתקנים על הגג, כמכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.

11.2.7 חזיתות הבניינים

1. סוג ציפוי:

הוראות בניה:

- (1) כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון: אבן, שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית, קרמיקה וכד'.
(2) סוג החומר והגוון יהיו באישור מהנדס העיר אשר יהיה רשאי להוסיף באישור הועדה המקומית חומרי גמר קשיחים נוספים לאמור לעיל.
(3) הועדה המקומית תהיה רשאית להחליט לגבי סוג וכמות הציפוי במבני ציבור, מתקנים הנדסיים ומבנים אחרים.
(4) לא תחול חובת ציפוי קשיח על אלמנטים ארכיטקטוניים עגולים כגון: עמודים עגולים, כרכובים וכדומה לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

2. צנרות, מתקנים טכניים:

- (1) מתקני מיוזג אויר, אנטנות, מתקני חימום, מכלי מים, מתקני אשפה, מחסנים ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.
- (2) לא יותרו צנרות גלויות ומתקנים גלויים מכל סוג שהוא. מערכות תשתית יהיו בקומות טכניות סגורות או בחללים בנויים וסגורים.
- (3) פתרון מיוזג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה.

3. פרגולות:

תותר הקמת פרגולות באזורי מעבר קהל ואזורי ישיבה והמתנה.

4. שילוט:

לא יותר שילוט פרסומת על גבי בניינים ושטחים ציבוריים. השילוט על בניינים יהיה באותיות בודדות ולא יבלוט מעל הקו העליון של המבנה.

11.3 הוראות מיוחדות

11.3.1 גובה קומות ומס' קומות

- (1) גובה קומה מרבי לקומת הקרקע יהיה 8 מ' ולקומה השניה 5 מ'.
- (2) תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג ובתנאי שגובהם לא יעלה על 6 מטר ובתנאי שהסתרתם תהיה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

הועדה המקומית
לתיכנון ובינוי

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית
לתיכנון וזיהוי

מזב קיים עפ"י נס/1999/1 11.4.1

עפ"י נס/1999/1 11.4.1.1

14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
מרווחים מינימליים													
במ'													
אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ	בקומת הגג	בקומות	בקומות	מטר	מספר קומות	אורך חזיתות במ'	שטח במ"ר	מידות מגרש מינימליות	סימון בתשריט	אזור
5	5	כמסומן בתשריט	70	-	30	35		5	22	1000	סגול מותחם סגול	תעשייה עתידית ידע	1
בהתאם לתכנית מפורטת. אחוזי בניה וגובה מבנים לפי הוראות נס/1/1													
2													
קרית חינוך ומדע													

עפ"י נס/123 14.4.1.2

תכנית קרקע מרבית	% בניה לחלקי שירות בעבור מבנה חניה בקומת מרתף **	אחוזי בניה מרביים *		גודל מגרש מינימלי במ"ר	סימון בתשריט	אזור
		משטח המגרש לשטחי שירות	משטח המגרש לשטחים עיקריים			
40%	200%	30%	150%	500	חום	שטח לבנייני ציבור

* תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך בהיקף שלא יעלה על 20% מסה"כ השטחים
ובתנאי שסה"כ השטחים יישמר.

* שטחי השירות עבור חניה המופיעים בטבלה ייתרו בנוסף לשטחי השירות האחרים המופיעים בטבלה.

אחורי	צידי	קדמי	קווי בנין מינימליים	% בניה לחלקי שירות עבור מבנה חניה בקומת מרתף או מבנה עילי	תכנית בניה מרבית	שטח בניה מרבי בכל הקומות			מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטח המגרש במ"ר	מספרי מגרשים	סימוני בתשרים	האיור
						שטחי שירות	שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת	שטח מרבי						
5	5	כספון בתשרים 5 או מ"		35%	שטחי שירות 2/1/1 נס/1/1 עפ"י שטחים לאחסנה לחניית מכונות וחניה תפעולית (4)*	נס/1/1 עפ"י (4)*	70%	+ 7 קומה מפולשת	3000	37373	4001	סוגל מותחם סוגל	תעשייה עתירת ידע	
6	4	כספון בתשרים 5 או מ"	200%	40%	נס/2/1/1 עפ"י (4)*	(6)	30%	5	500	10932	4101	חום מותחם חום כהה	שטח לבנייה ציבור	
11.4.1.1 בהתאם למצב קיים כמפורט בסעיף 11.4.1.1														
											13179	4102		
											7899	4103		

הערות:

- (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צידי.
- (2) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין 0 לכד ו-2 מ' קדמי ואחורי, כל עוד יובטחו פתרונות הניקוז והגדר.
- (3) נספח הבנייה המנחה ניתן לשינוי באישור הועדה המקומית וההנדס העיר, בתנאי שתישמר התכנית המופיעה, זכויות הבניה והוראות תכנית זו.
- (4) שטחי השירות שיוותרו (עפ"י נס/1/1) הינם כדלקמן:
 - קומות מפולשות.
 - שטח חדר מדרגות מעל ל-10 מ"ר בקומה.
 - בבנין רב קומות, כל שטח הגרעין (כולל מדרגות, מעליות וכ"ו) מן הקומה החמישית והלאה.
 - שטחי מקלטים.
- (5) בנוסף יותרו 14,000 מ"ר שטחי חניה תת-קרקעיים עפ"י החלטת הועדה המקומית מ-18.2.02.
- (6) כולל הקלה ב-3 קומות.
- (7) תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהפך ובהיקף שלא יעלה על 20% מסה"כ השטחים ובתנאי שסה"כ השטחים יישמר. שטחי השירות עבור חניה המפורטים בטבלה יותרו בנוסף לסה"כ השטחים המפורטים.

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה

12.1 כללי

1. תכניות כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתר בניה.

- (1) תכנית בינוי.
- (2) תכנית פיתוח.
- (3) תכנית תשתיות.

12.1.1 תכנית בינוי:

התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתדרש ע"י מהנדס העיר.

תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים:

- (1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
- (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים.
- (3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
- (4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.

12.1.2 תכנית פיתוח:

תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:

- (1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר".
- (2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית
לתיכנון ובניה
גס-צענה

- (3) פתרונות פינני אשפה וגזם, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
- (4) צוברי גז ו"מבני תשתית".
- (5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
- (6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומרים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.
- (7) תכנית שתילה ונוף.
- (8) השימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.
- (9) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבני מגורים.

12.1.3 תכנית עיצוב ארכיטקטוני:

היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יוכן על ידי בעלי הזכויות בקרקע, באמצעות מתכנן שיאושר על ידי הועדה. הנספח יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.

12.1.4 תשתיות:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכניות הבאות לכל תחום התכנית והבטחת ביצוען, להנחת דעת מהנדס הועדה. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. למעט קוי חשמל במתח גבוה מתח על ומתח עליון תותר הנחת תשתיות ציבוריות בכל האזורים.

1. תכניות לביוב:

- (1) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.

חתימת הועדה המקומית

(2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.

(4) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.

* כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.

2. מים: תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.

3. ניקוז: תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה.

תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר.

הועדה תהיה רשאית לפטור מדרישה זו בהתחשב בנתונים יחודיים של המגרש ו/או על בסיס חוות דעת של גורמים מקצועיים.

4. טלפון ותקשורת הטל"כ: תוכן תכנית למערכת קוי הטלפון והתקשורת. המערכת תהיה במשק תת קרקעי.

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המקומית

טלפון:

- (1) תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק.
- (2) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע.

5. תנועה

תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים יהיה אישור משרד התחבורה לחיבור מרחוב וייצמן.

6. מבנים הנדסיים:

בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים הנדסיים:

- (1) כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג ציפוי הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר.
- (2) מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים ב"הוראות התכנית".

13. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

13.1 כללי

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

13.2 פסולת:

דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
ציונה

חתימת הועדה המקומית

13.3 רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר".

14. מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך	2 מטרים ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)	6.5 מטרים ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו)	20 מטרים.
ציר קו מתח על. (4900 ק"ו)	20 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין.

15. רישום בעלות בשטחי ציבור:

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים יופקעו ו/או ירשמו כחוק ע"ש עיריית נס-ציונה.

הועדה המקומית
לתיכנון ובניה
נס-ציונה

16. רישום החלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י הבעלים או היוזם ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום.

17. גודל המגרשים:

שינויים בגודל המגרשים באישור הועדה המקומית לא יהוו סטיה ניכרת לתכנית ובתנאי שלא יקטנו משטח מגרש מיינימלי.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל לפי חוק תכנון והבניה.

19. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

הועדה המקומית
לחכנו ובניה
נס-ציונה

חתימת הועדה המקומית