

4-13607

מחוז המרכז
מחוז תכנון מקומי נס ציונה
1-80-050
משרד הפנים
מחוז-נס ציונה

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

22-03-1999

ז ת ק ב ל
תיק מס' _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
(נס-ציונה)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תכנית מס' נס/132

הוחלט להמליץ להפקדה
בשיבה 193... בהתארה 21/4/93

מבשר: _____
מזכיר: _____

תכנית שינוי מתאר מפורטת נס/132א'
שינוי לתכנית מתאר נס 1/1 על תיקוניה
ותכנית מפורטת נס/49

הוראות התכנית

נבדק וניתן להפקיד, לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מס' _____
12.10.97 23.11.97
מתכנת המחוז תאריך 16.4.99

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (נס/132/א)

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.10.97 לאשר את התכנית
23.11.97

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

25 פברואר 1999

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה
תכנית שינוי מתאר מפורטת נס/132א'
שינוי לתכנית מתאר נס 1/1 על תיקוניה
ותכנית מפורטת נס/49

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת נס/132א' (להלן: "התכנית")
2. מקום התכנית: נס ציונה, צפונית לטירת שלום.
בין קאורדינטות אורך 130600 - 129800
וקאורדינטות רוחב 147150 - 146400
הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
3. מחוז: המרכז.
4. נפה: רחובות.
5. גושים וחלקות: גוש: 3750
חלקים מחלקות: 26, 27, 31, 33, 42, 49, 55, 56, 57, 58, 77, 79.
גוש: 3848
חלקים מחלקות: 10, 14.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה ומינהל מקרקעי ישראל.
8. המתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ.
אדריכל אחראי: דניאל מינץ.
9. שטח התכנית: כ - 224.7 דונם.
10. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
11. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
גליון אחד של תשריט הערוך בק.נ.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט").
שלושה גליונות של נספח הבינוי הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח
מס' 1 מתחמים 1, 2 ו-3).
שלושה גליונות של נספח הנוף הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח
מס' 2 מתחמים 1, 2 ו-3).
גליון אחד של נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 3).
חוברת עקרונות והנחיות התכנון (להלן: נספח מס' 4).
לוח הקצאות וטבלת איזון, כחלק בלתי נפרד מהתכנית.
הנספחים הינם עקרוניים. שינויים בלתי מהותיים אשר לא יחרגו
מזכויות וקוי הבנין לא יהוו שינוי לתכנית זו.
12. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד הקרקע מחקלאית ומוסד לשימושים הבאים:-
1. אזור לבתים דו משפחתיים.
2. אזור פנטקוטגיים.
3. אזור מגורים ב. מיוחד.
4. אזור מגורים ב.
5. שטח לבנייני ציבור.
6. אזור מסחרי.
7. חזית מסחרית (שמוש מעורב מגורים ומסחר).
8. שטח צבורי פתוח.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
נס - ציונה

9. שבילים.
10. דרכים משולבות.
11. מיקום חדרי טרנספורמציה של חברת החשמל וחדרי בזק.
- ב. קביעת שימושים והוראות בניה לפי ייעודי הקרקע.
- ג. התווית דרכים.
- ד. קביעת מבנים להריסה.
13. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית נס/1/1 על תיקוניה (להלן: "תכנית המתאר").
14. הוראות התכנית:
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 המגבילות יותר.
15. איזור בתיים דו משפחתיים (מגרשים 4-1)
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור לבניית בתיים דו משפחתיים במגרשים 1-4 לפי רשימת המגרשים בסעיף 38 להלן.
ב. תורשה בניית מרתפים באזור זה בכפוף להוראות הבאות:
1. שטח: שטח המרתף לא יעלה על קונטור הבנין העיקרי בקומת הכניסה. שטח זה יתווסף לשטחים העיקריים המפורטים בלוח האזורים, בסעיף 38 לעיל, ועל פי השימושים המצויינים בסעיף 8 להלן. קווי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מכסימום שטח המרתף ולא תורשה בליטת מרתף מעבר לקווים אלה.
 2. גובה: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
 3. מיקום: המרתף ייבנה מתחת לבנין הבנוי בקומת הכניסה.
 4. כניסה: הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף.
 5. מפלס: מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע.
 6. חלונות: חלונות למרתף יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
 7. הקמתם של מתקנים סנטריים תותר באישור מהנדס העיר.
 8. השימושים: השימושים המותרים במרתף - מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, כשטח שרות, חדרי משחק, פינות תחביב וכיו"ב, כשטח עיקרי.
 9. תאסר חניה תת קרקעית, בשטח המרתף.
- ג. תותר בניית פרגולה אופקית מעל החניה חיצונית, ממתכת ו/או מעץ בלבד.
16. אזור פנטקוטג'ים (מגרשים 21-5)
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור פנטקוטג'ים ומיועד לבניית פנטקוטג'ים טוריים במגרשים 5-21 לפי רשימת המגרשים בסעיף 38 להלן.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

- ב. תורשה בניית מרתפים לפי סעיף 15 ב' לעיל.
- ג. תותר חניה תת קרקעית.
- ד. תותר בניית פרגולה אופקית מעל חניה חיצונית ממתכת ו/או מעץ בלבד.
17. אזור מגורים א. ב' מיוחד:
(מגרשים 30-35)
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בתכלת לבן הוא אזור מגורים ב' מיוחד ומיועד לבניית "שטיח מדורג", על שיפולי הגבעות, בעיצוב ארכיטקטוני מיוחד.
- ב. תורשה בניית מרתפים באזור זה בכפוף להוראות הבאות:
1. השימוש: השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים, לחדרי הסקה, חניה, שרות, מיקלוט חדרי משחק משותפים וכיוצ"ב.
 2. מחסן דירתי: שטח המרתף המיועד כמחסן דירתי לא יעלה על 3 מ"ר לכל יחידת דיור ויוצמד לכל יחידת דיור, המחסן יחשב כשטח שירות.
 3. חדר משחקים: שטח מרתף כחדר משחקים יחושב לפי 3 מ"ר לכל יחידת דיור ויירשם כרכוש משותף בבעלות כלל הדיירים בבית, ויחושב כשטח עיקרי.
 4. חדרי מכונות, חניה, חדרי הסקה ושרות יחושבו כשטח שרות.
 5. מיקום: המרתף באזור זה לא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין ולא יחרוג מקווי הבניה.
 6. מתקנים סניטריים: אסורה בנייתם של מתקנים סניטריים במרתף, למעט בשטחים עיקריים שבמרתף.
 7. גובה: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' בחניה 2.50 מ'.
 8. חניה תת קרקעית: הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת קרקעית. הוראה זו תחול גם לגבי חלקות שבהן התנאים הטופוגרפיים מאפשרים חניה תת קרקעית חלקית. שטח החניה יתווסף לשטחי השרות המצויינים בלוח האזורים בסעיף 38 לעיל.
- ג. תאסר בניית קומת עמודים מפולשת.
- ד. גגות הבתים יהיו שטוחים.
- ה. 30% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון.
18. אזור מגורים ב': א. (מגרשים 40-57)
השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא אזור מגורים ב' ומיועד לבנייה רוויה.
- ב. תורשה בניית מרתפים לפי סעיף 17 ב' לעיל.
- ג. גגות המבנים יהיו שטוחים.
- ד. תאסר קומת עמודים מפולשת.
- ה. 30% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון.

19. אזור לבניני צבור:
(מגרשים 60-69) א.
- השטח הצבוע בתשריט בחום מותחם בחום כהה הוא שטח המיועד למבני צבור.
- ב. במגרשים הציבוריים תותר בניה לפי השימושים הבאים:
1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשים ספורט.
 2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
 3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
 4. מוסדות בריאות.
 5. מוסדות דת.
 6. מוסדות סעד.
 7. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הצבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.
 8. מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
- ג. הבניה במגרשים לבניני צבור תהיה בהתאם לתכנית בינוי כוללת למגרש הצבורי הכפופה לאישור הועדה המקומית.
20. אזור מסחרי:
(מגרש 70) א.
- השטח הצבוע בתשריט באפור מותחם בסגול כהה הוא שטח המיועד למסחר.
- 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 יירשם כיחידה עמצאית נפרדת.
 6. חניה תת קרקעית: לפי סעיף 17 ב' (8) לעיל.
 7. גובה: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מטר. בחניה 2.50 מטר.
- ג. מגרש מס' 70 מהווה חטיבה תכנונית אחת עם מגרש מס' 53 הצמוד לו. תכניות להיתר בניה יוגשו לשני המגרשים יחדיו.
- ד. השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם, לדעת הועדה המקומית, כדי לגרום מטרד לדירות המגורים ובהתאם להנחיות ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים.
21. חזית מסחרית: א. (במגרשים 41,40) 53 שימוש מעורב (מסחר/מגורים)
- החזית המסומנת בתשריט בקו סגול כהה ולידה קווים שתי וערב ברקע, היא חזית מסחרית עם מעבר מקורה (ארקדה) שתירשם לגביו זכות הנאה לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר לציבור.
- ב. השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם לדעת הועדה המקומית כדי לגרום מטרד לדירות המגורים ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

ג. הוראות הבניה לגבי מרתפים יהיו לפי סעיפים 17ב' ו-20ב' לעיל בהתאם, תהיה הפרדה בין הגישה למרתפים הדירתיים למרתפים המשמשים למסחר.

שטח צבורי

22.

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח צבורי פתוח ויותר בו השימושים הבאים:

פתוח: (מגרשים א. 80-116)

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

ב. הקמתם של מתקנים הנדסיים לחברת החשמל ולבזק תותר במגרשים מס' 82, 89, 91, 92, 99, 100, 105, 106, בלבד, ובתנאי שישולבו בפיתוח הגנני.

רישום שטחים ציבוריים:

23.

השטחים המיועדים לשטחי צבור (המסומנים כדרך, דרך משולבת, שטחים לבנייני צבור, שטח צבורי פתוח ושבילים להולכי רגל) ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

שטח פרטי עם זכות מעבר לטובת הציבור:

24.

בשטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר לציבור.

שטח פרטי פתוח:

25.

השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח פרטי פתוח ויותר בו גינון בלבד.

היתרי בניה:

26.

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.

ב. תכנית הפיתוח תהיה כפופה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. תכנית הפיתוח תכלול חלוקה למגרשים, פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים, פירוט חמרי גמר הפיתוח, פתרונות אשפה, חניה, ביוב, מזגנים, ניקוז, 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 באשור הועדה המקומית באזור מגורים ב' מיוחד.

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

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, ויובטח ביצוע התשתיות הנדרשות לפיתוח השכונה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות מטעם הבונים בדבר טיפול פינני עפר ופסולת בניה לאתר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ח. תנאי למתן היתרי בניה הוא ביצוע בפועל של מערכת הדרכים הראשיות. בתיאום לנס/2000.

ט. תנאי למתן היתרי בניה היא התחלת ביצוע חיבור כביש מסי 1 עם מערכת הכבישים העירונית הקיימת, או התחלת המבצעה של הכביש-הקיים המחבר-בין-האזור-לכביש מס 412, והסדר הצמת.

א. שינויים בתשריט לצורך הסדרי תנועה בשטחים הירוקים 116,115,93,87,81,80 יהיו בסמכות מהנדס הוועדה המקומית, כל עוד יישמרו השדרות וככר הכניסה.

מחיר (די"א)
כבוד מס')
מס' 37
מס' 37
מס' 116
מס' 115
מס' 93
מס' 87
מס' 81
מס' 80
מס' 116
מס' 115
מס' 93
מס' 87
מס' 81
מס' 80

הסדרי תנועה וחנויה:

ב. היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית הסדרי תנועה וחנויה.

ג. הקצאת מקומות החניה תהייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ד. החניה המקורה תהיה על פי תכנית בניה וכפוף לאשור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. שטח חניה מקורה יהיה 30 מ"ר לחניה ויתווסף לשטח השרות המפורט בלוח האזורים.

28. רחוב משולב: "רחוב משולב" יהיה דרך מרוצפת מגוננת בחלקה לשימוש משותף לרכב ולהולכי רגל. תכנון תנועתי של הרחוב הנ"ל ייעשה במסגרת תכנית בינוי.

29. הוראות הבניה: הוראות הבניה בכל האזורים יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 38 להלן.

30. הוראות בניה מיוחדות: א. מרפסות: 1. במקומות המסומנים בתשריט בקו בנין מחייב (קו אדום מלא) תותר מרפסת זיזית בקומה הראשונה בלבד בהתאם לחוק התכנון והבניה.

2. קירווי המרפסות דלעיל יותר בפרגולות אופקיות בלבד כמצויין בסעיף 30 (ב) להלן.

ב. פרגולות: 1. בגינות, מרפסות, מרפסות גג, חניות (במקרים המותרים) תותרנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד. פרגולה ללא קירווי מלא לא תחשב כשטח עקרי או שטח שרות.

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

ג. מערכות סולריות: בגגות שטוחים הצבת הקולטים ודודי שמש תותר בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים והיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

- ד. חמרי גמר :
1. חמרים חיצוניים של המבנה יהיו חמרים עמידים בצבע לבן על גווניו באישור מהנדס הועדה המקומית.
 2. באזור מגורים ב' החומרים החיצוניים יהיו עמידים.
 - ה. מסתורי כביסה :
יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבנין באשור מהנדס הועדה המקומית.
 - ו. גובה בנין :
 1. באזור פנטקוטגיים :
 - א. ממפלס הכניסה הסופי עד גובה מעקה מרפסת גג עד 7.50 מטר.
(ראה הנחיות תכנון נספח מס' 4).
 2. באזור מגורים ב' מיוחד :
 - א. ממפלס הכניסה הסופי העליון לפי תכנית הפיתוח, עד גובה מעקה 7.5 מטר כאשר מפלס 0.00 העליון לא ירד מתחת ל- 3 מטר ממפלס הקרקע הסופי הקיים של המגרש השכן הסמוך.
(ראה הנחיות תכנון נספח מס' 4).
 - ב. ממפלס הכניסה הסופי התחתון, לפי תכנית הפיתוח, עד גובה מעקה 7.5 מטר
 - ג. לא ינתנו הקלות לפי סעיף 5 14 לחוק לענין זה.
 3. באזור מגורים ב' :
 - א. ממפלס הכניסה הסופי עד למעקה גג עליון 13.5 מטר.
 4. גבהים בחזית מסחרית ומסחר :
 - א. גובה מסחר בארקדה עד 4.75 מטר נטו, גובה המגורים מעל המסחר עד 13.50 מטר לקצה המעקה העליון.
 - ב. גובה מבנה המסחרי עד 4.75 מטר נטו ממפלס הכניסה.
 5. חדרים על הגג :
 - א. תותר בניית חדר על הגג בגודל של עד 26 מ"ר. שטח החדר יכלל במנין השטחים המותרים בשמוש עיקרי לפי לוח האזורים כמפורט בסעיף 36 ו- 38 להלן.
 - ב. חדר על הגג יסוג בלא פחות מ- 3 מטר מהחזית הקידמית.

ג. באזור מגורים בי מיוחד תאסר בניית חדר על הגג, בניית גג רעפים, פרגולות, ומערכות טכניות כשלהן.

ד. באזור מגורים בי מיוחד, תותר הצבת קולטי שמש בלבד על הגג שיוסותרו באלמנט ארכיטקטוני, גמר עיצוב הגג יהיה בחצץ בגוונים חום או לבן או בדשא אזוב על מצע טוף.

6. מפלס הכניסה הסופי (± 0.00) ייקבע לפי תכנית הפיתוח, לכל מגרש ומגרש. שינוי מפלס ה-0.00 יותר בגבולות של ± 1.00 מטר באשור הועדה המקומית.

ז. מרחב מוגן:

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

ח. 1. קווי בנייה:

א. יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ביחס לכל מגרש. הקו האדום הרציף המסומן בתשריט הוא קו בנין מחייב ב-70% לפחות מאורכו המסומן בתשריט, בשלוש הקומות הראשונות. (ראה נספח צסי 4 עמוד 19). בקומה העליונה תאופשר נסיגה של עד 3.0 מטר מהקו המחייב.

ב. בקוי הבנין הסמוכים לבניינים השכנים הקיימים (צד דרום ומזרח לכון כפר אהרון וטירת שלום) המסומנים בתשריט כקו בנין 7 מטר לא יינתנו הקלות לפי סעיף 145 לחוק

ט. גדרות:

תותר בניית גדרות עד גובה 1.8 מטר בגבולות המגרש ובין השטחים הצמודים לדירות. בחזית הקידמית הגדרות יהיו ע"פ תכנית עיצוב אדריכלית.

31. פינוי אשפה ופסולת: א. יידרשו מתקנים ייעודיים לאצירת חמרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

ב. מתקנים לאצירת פסולת לסוגיהם השונים יוצבו בתחומי מגרשים.

ג. באזור פנטקוטגיים פתרון האשפה יהיה במסגרת תכנון הגדרות על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה באשור מהנדס העיר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

32. תשתיות: א. חשמל:
 כל מערכות החשמל של ח"ח תהיינה תת קרקעיות לרבות מתח גבוה, כאשר הטרנספורמטורים בתוך מבנים בשצ"פ בהתאם למספרי המגרשים שבסעיף 21(ב) לעיל.
 בכביש מס' 1 בלבד, תותר רשת מתח גבוה עילית או תת קרקעית לפי בחירת חברת החשמל.
 ובכל מקרה רשת עילית תהא מצד צפון.
- ב. תאורה:
 קוי תאורה תת קרקעיים בכל תחום התכנית.
- ג. טלפון 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 הוועדה המקומית.
- ה. ניקוז וביוב:
 1. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ניקוז וביוב כחוק על ידי בעלי הזכויות בקרקע להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה התחברות למערכת ביוב מרכזית.
 2. פתרונות לביוב ולניקוז יכללו גם את אזור כפר אהרון ויעשו ע"י בעלי הזכויות בקרקע, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ונציגי המשרד לאיכות הסביבה.
 3. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ו. אנטנות:
 בכל בנין או קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ז. דרכים:
 כל עוד מערכת הדרכים בתחום התכנית איננה סלולה, יורטבו הדרכים למניעת אבק.
- ח. בנוסף לאמור לעיל יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר הקמת מבנים הנדסיים לחשמל ותקשורת בשטחים המיועדים בתכנית זו לבנייני ציבור.
33. מבנים להריסה: הריסת מבנים כמסומן בתשריט תהווה תנאי להיתר בנייה בתחום המגרש בו הם נמצאים.
34. עצים לשימור: האזורים המסומנים בנספח הנוף העקרוני בשחור הם אזורים לשימור עצי התפוז והברושים. מהנדס הוועדה המקומית על פי תכניות פתוח

שטח וגנון מפורטות לאזורים הנ"ל, יהיה רשאי לאשר כריתת עצים, ובלבד שהכריתה לא תשנה מהותית את אזור העצים לשימור, המסומנים בנספח הנוף.

35. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.
36. שלבי ביצוע: א. סיכום עבודות התשתית של הדרכים הראשיות, כולל קווי מים, ביוב וכ"י וכן הקמת היסודות של 20% מיחיד ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.
ב. התכנית תבוצע תוך זמן של 15 שנה מיום אישורה.
37. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של תוכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

38. לוח אזורים וטבלת זכויות הוראות הבניה

אזור (גוון בתשריט)	מס' מגרש	שטח מגרש	תכנית מירבית -% משטח המגרש	מס' קומות מירבי	מס' יחיד' למגרש כמות מיני יחיד'	סך שטח בניה מירבי למגרש מעל הקרקע מתחת לקרקע סך עיקרי שרות עיקרי שרות	קוי בנין הערות
מגורים	1	503	40	2	2	380 320 60 50 50	15 מ"ר
דו	2	516		2	2	380 320 60 50 50	בתשריט לפרגולה
משפחתי	3	619		2	2	380 330 60 50 50	לחניה
(כתום כהה)	4	891		2	2	380 320 60 50 50	חיזונית בלבד, חישוב לפי 190 מ"ר ליחיד
פנטקו-טניים	5	1462	55	3	8	1320 1090 230 200 200	15 מ"ר
כתום (כהה)	6	1012		6	6	990 820 170 150 150	בתשריט לחניה
	7	736		4	4	660 550 110 100 100	חיזונית
	8	736		4	4	660 550 110 100 100	30 מ"ר
	9	1012		6	6	990 820 170 150 150	לחניה
	10	804		4	4	660 550 110 100 100	תת -
	11	1167		6	6	990 820 170 150 150	קרקעית
	12	662		9	9	660 550 110 100 100	
	13	1023		6	6	990 820 170 150 150	לפי 165 מ"ר
	14	1380		8	8	1320 1090 230 200 200	מ"ר
	15	966		6	6	990 820 170 150 150	ליחיד
	16	1979		12	12	1980 1630 350 300 300	
	17	1094		4	4	660 550 110 100 100	
	18	774		4	4	660 550 110 100 100	
	19	739		4	4	660 550 110 100 100	
	20	1389		8	8	1320 1090 230 200 200	
	21	738		4	4	660 550 110 100 100	
מגורים	30	3437	50	2	20	2800 2300 500 60 120	30 מ"ר
בי מיוחד (פסים)	31	4109		24	24	3360 2760 600 72 144	בתשריט לחניה
אלכסונים לבן תכלת)	32	3373		20	20	2800 2300 500 60 120	תת -
	33	5202		30	30	4200 3450 750 90 180	קרקעית
	34	4762		28	28	3920 3220 700 69 138	חישוב
	35	2303		14	14	1960 1610 350 42 84	לפי 140 מ"ר ליחיד

136
87
233

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

אזור (גוון בתשרית	מס' מגרש	שטח מגרש	תכנית מירבי -% משטח המגרש	מס' קומות מירבי	מס' יחיד למגרש כמות מיני מקס' יחיד	סך שטח בניה מירבי למגרש מעל הקרקע מתחת לקרקע סך עיקרי שרות עיקרי שרות	קוי בנין הערות
מגורים ב' (תכלת)	40	4528	35	4	42	4830	כמסומן 15 מ"ר
	41	5300		בצמתים	49	5635	בתשרית למרגולה
	42	4601		עד 5	43	4945	לחניה
	43	4738		קומות	44	5060	חיזונית.
	44	5210		בין	48	5520	30 מ"ר
	45	3392		הצמתים	31	3565	לחניה
	46	2631		לפי בינוי	24	2760	תת-קרקעית
	47	1458		עקרוני	14	1610	
	48	1332		3 קומות	12	1380	חישוב לפי
	49	3336		+ חדר על	31	3565	115 מ"ר
	50	4409		הגג	41	4715	ליחיד.
	51	4890			45	5175	
	52	3013			28	3220	תוספת
	53	7161			66	7590	למשחר
	54	5005			46	5290	במגרשים
	55	4552			42	4830	300-40 מ"ר
	56	2353			22	2530	400-41 מ"ר
	57	1621			22	2530	600-53 מ"ר
מבני ציבור (חום מותחם בחום כהה)	60	כמצויין בתשרית	40	3	650 233 88		כמסומן בתשרית 80% 20% 10% 100% 110%
משחרי (אפור מותחם סגול)	70	528	100	1	גבוהה גלריה פנימית		כמסומן בתשרית 50% 110% 110%
חזית משחרי (פס סגול)	40 41 53				ראה באזור מגורים ב' שטח לחזית משחרי		כמסומן בתשרית

הערות לטבלה

- שינויים בכמות יחיד לא ישנו את השטחים הסופיים המצויינים בטבלה.
- שטחי חניה מקורה תת קרקעית ו/ו חניה מקורה בפרגולות הם תוספת לשטחי השרות המפורטים בטבלה.
- חדר על הגג לא יחשב במנין הקומות.
- שטח חדר על הגג ייחשב כשטח עיקרי. והוא נכלל בשטחים המפורטים בטבלה.
- חישוב שטח ממוצע לדירה כולל שטח עיקרי ועוד שטח שרות מעל הקרקע ומצויין בטבלה לצורך הבנתה בלבד.

הועדה המקומית להבנין ולבניה
נס-ציונה

נידנית נס-ציונה
מגדל התעופה
בניינים

11-03-1999

הועבר

מסדה המקומית לתכנון ובנייה
נס-ציונה

היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
נס-ציונה
חוק התוכנית והבניה תשכ"ח 5728
תכנית מס' נט/.....
הוחלט להמליץ להפקדה
בישיבה.....בתאריך.....
מهندس הועדה.....
יו"ר.....

בעל הקרקע:.....

25/2/99

דונלד ארנס אדריכלים בע"מ
ח'י עמק רפאים 27 ירושלים 93104
טלפון 02-566649 פקס 02-5631533

המתכנן:.....

התוכנית...
זכות ליוזם...
עד לא תוקמה...
התימתנו...
לא כל דשות...
למען הסר...
הסכם בנין...
חברה או...
עבסלה...
בשמה...
למסור...
מכס הבנייה...
תאריך...
11-3-1999