

מהדורה 13 מיום 26/5/03
תאריך הפקה 17/02/04
מספרינו : 476tk090

משרד הפנים
מחוז מרכז
2004-04-4
נתקבל
תיק מס':

מחוז : מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
תכנית שינוי מתאר מס' נס-121 א'
תכנית איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים
שינוי לתכנית מתאר נס / 1 / 1 על תיקוניה

תתימות :

עיריית נס-ציונה
אגף התכנון והחלוקה
דואר 3225
2004-03-31
הועבר

יוזם התכנית :

עורך התכנית :

פרחי - צפיר אדריכלים בע"מ
ח.פ. 510702525
רח' אדם הכהן 16, ת"א 64585
טל. 03-5239997 פקס: 03-5230425

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתיכנון ולבניה
נס-ציונה
חוק התיכנון והבניה רש"ח 1965
תכנית מס' נס/121 א'
הוחלט להתיר להפקדה
בישיבה 9701 ב-21.5.04
מחנך הועדה

הועדה המקומית:

נבדק וניתן לחקיר / לאשר
18.5.03 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
אדר' זנון דרוקמן
מתכנן משרד התכנון והחלוקה
27.7.04 תאריך

תוכן :

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' נס/121 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.5.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

- 1. זיהוי ופרטים.
- 2. מטרת התכנית.
- 3. הוראות התכנית ליעודי הקרקע.
- 4. הוראות כלליות.
- 5. היטל השבחה.
- 6. איחוד וחלוקה מחדש והפקעות.
- 7. יחס לתכניות תקפות.
- 8. שלבי ביצוע.
- 9. משך ביצוע התכנית.
- 10. טבלת הוראות בניה.

עורך התכנית : פרחי אדריכלים בע"מ
רחוב אדם הכהן 16, תל אביב
טל' 5239997 פקס: 5230425

הפקדה י.פ. : תאריך _____ עמוד _____
מתן תוקף י.פ. : תאריך _____ עמוד _____

1. זיהוי ופרטים.

- 1.1 שם התכנית.**
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' נס / 121 א'.
 תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.
 שינוי לתכנית מתאר נס / 1 / 1 על תיקוניה.
- 1.2 מסמכי התכנית.**
 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 1.2.1 תקנון ובו 12 דפי הוראות בכתב.
 1.2.2 תשריט ובו תרשים סביבה ב-קני"מ 5000:1, תכנית מצב קיים ותכנית מצב מוצע ב-קני"מ 1:1250.
 1.2.3 נספח בינוי ועיצוב אדריכלי מנחה ב-קני"מ 1:1250.
 1.2.4 נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1250.
 1.2.5 לוח הקצאות וטבלת איזון.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. סדר עדיפות מסמכי התכנית יהיה כלהלן:

התקנון, התשריט, לוח ההקצאות וטבלת האיזון, הנספחים
 נספחי הבינוי ונספחי התנועה הינם מסמכים מנחים, למעט המפורט בטבלת ביקוש חניה שתהייה מחייבת. הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי למעט גובה המבנים, קווי בנין, כמות יח"ד, זכויות בניה ובתנאי שישמרו רוח הבינוי ועקרונות התכנון.
 שינויים, עדכונים והסדרי תנועה במסגרת התכנון המפורט בקני"מ מתאים, באישור מהנדס העיר, לא יהווה שינוי לתכנית הסטטוטורית.

1.3 תחולת התכנית.

1.3.1	מחוז	-	מרכז.
1.3.2	נפה	-	רחובות.
1.3.3	עיר	-	נס ציונה.
1.3.4	תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול ב "תשריט".		
1.3.5	תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:		
	גוש :	3846	חלקות : 15-19, 20, 40, 41.
	גוש :	3847	חלקי חלקות : 1-3, 5-7, 9, 14, 21, 22, 39.
	גוש :	3639	חלקי חלקות : 17, 22.
	גוש :	3640	חלקי חלקות : 21, 22, 23, 34, 35.
1.3.6	גבולות התכנית : מצפון - רח' השריון.		
			ממערב - כביש מס' 4.
			ממזרח - כביש מס' 2.
			מדרום - רח' עמק השושנים.

1.4 שטח התכנית:

256,010 מ"ר.

1.5 בעל הקרקע:

בעלים שונים.

1.6 המתכנן:

ש. פרחי - א. אקרמן אדריכלים בע"מ.

1.7 יוזם התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה.

2. מטרת התכנית.

הקמת שכונת מגורים חדשה בשטח התכנית, כולל התשתיות והשרותים הנדרשים לתפקודה. כל זאת ע"י

- 2.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 2.2 שינוי יעוד הקרקע מאיזור חקלאי ל: אזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים ב1', אזור מגורים ג', אזור לשמושים מסחריים ועסקיים.
 2.3 הקצאת שטחים לצרכי ציבור, ובהם : שטח ציבורי פתוח, שטח לבנין ציבור, שטח לדרכים, שטח לדרכים משולבות.

3. הוראות התכנית ליעודי הקרקע.

הוראות בענין הקפי הבניה, מספר יח'ד והוראות נוספות יהיו ע"פ טבלת הוראות הבניה (סעיף 10).
הוראות בדבר השימושים, אופן הבניה והפיתוח בתחום האיזורים השונים שבתכנית, יהיו כמפורט להלן:

3.1 איזור מגורים "א" – מגרשים 101-148. צבוע בתשריט בצבע כתום.

- 3.1.1 - השימושים המותרים יהיו:
על פני הקרקע: למגורים וחניה.
מתחת לפני הקרקע: מרתפים צמודים לדירות בתוך היקף קומת הכניסה.
הכל ע"פ הוראות סעיף 4.5 – מרתפים, של תכנית זו.
- 3.1.2 - קווי בנין מותרים - קווי הבנין המצויינים בתשריט כקוו בניין משותף יהיו "0".
קווי הבניין לעבר דרכים, דרכים משולבות וש.צ.פ. יהיו 3 מ'.
קווי הבניין לעבר מגרשים סמוכים (ללא קוו בניין משותף), יהיו 4 מ'.
קווי בניין למרתפים יהיו בקונטור קומת כניסה.
קווי בניה לסככות חניה – "0" לצד ולחזית.
- 3.1.3 - עליית גג - תותר הקמת עליית גג מתחת לגג הרעפים, ובתנאי שגג הרעפים יוצמד בקצה הקירות החיצוניים של הבנין לגובה הקומה מתחתיו ושפועי הגג לא יעלו על 40%.
- 3.1.4 - תשתיות משותפות – תשתיות ומתקנים הנדסיים משותפים (פילרים, שעוני מים, אצירת אשפה וכו') יתוכננו באופן המבטיח נגישות ותפעול משותף ע"י היחידות השותפות למתקן, כולל קביעת זיקת מעבר, אם נדרש כך ממהות הפתרון.

3.2 איזור מגורים "ב" – מגרשים 200-210. צבוע בתשריט בצבע תכלת

- 3.2.1 - השימושים המותרים יהיו:
על פני הקרקע - מגורים וחניה.
מתחת לפני הקרקע- מרתפים צמודים לדירות הגן, בתוך קונטור קומת הקרקע ומחסנים לדירות עד 6 מ"ר ליח"ד.
הכל ע"פ הוראות סעיף 4.5 – מרתפים, של תכנית זו.
- 3.2.2 - גובה מותר לבנין - עד 4 קומות מעל למפלס הרחוב, ועוד קומה אחת מדורגת ומרתף. במגרשים 208 - 210 גובה הבניין 5 קומות מעל מפלס הרחוב ומרתף.
- 3.2.3 - קווי בנין מותרים- לרחוב 5 מ' או כמסומן בתשריט.
לצד / מגרש שכן - לא פחות מ- 5 מ'.
לצד / שביל ציבורי, זיקת מעבר- לא פחות מ- 4 מ'.
ל-שצ"פ - לא פחות מ- 5 מ'.
- 3.2.4 - גינן וניקוז - גינן וניקוז יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.9.
- 3.2.5 - בניה על הגג - תותר בניה על הגג, ע"פ הוראות סעיף 4.3 – בניה על גגות, וע"פ הוראות סעיף 10 – טבלת הוראות הבניה, ובמסגרת השטחים המפורטים בה.

3.3 איזור מגורים "ב1" – מגרשים 302-323. צבוע בתשריט בצבע תכלת

- 3.3.1 - השימושים המותרים יהיו:
על פני הקרקע - מגורים, חניה וש.פ.פ.
מתחת לפני הקרקע - מרתפי חניה, מחסנים לדירות בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחיד, חדרי שרות טכניים.
- 3.3.2 - גובה מותר לבנין - עד 6 קומות מעל קומת עמודים + קומת דירות גג.
- 3.3.3 - קווי בנין - לדרכים 5 מ' – קווי בניין מחייבים. חזית המבנים תוצמד לקווי הבנין לאורך של לפחות שליש מאורך המגרש לאותה דרך.
לשבילים ודרכים משולבות – לא פחות מ 3 מ'.

- למגרשי בניה אחרים – לא פחות מ 5 מ'.
 המרחק בין בנינים לא יפחת מ – 15 מ'.
 הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקומית מהוראה זו במגרשים המצויים לאורך כביש הטבעת הפנימית ובכפוף להוראות קווי הבנין.
 תכסית הבניה בקומת דירות הגג לא תעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה, ועיף הוראות סעיף 4.3.1 – בניה על הגג.
 התקנת מרתפים תהיה עיף הוראות סעיף 4.5 (מרתפים) בנוסף להוראות להלן:
 תותר בניית מרתף לצרכי חניה שגודלו עפ"י הנדרש לשם חניה כמפורט בסעיף 4.2.
 ניתן לבנות את המרתף עד גבולות המגרש.
 הכניסה למרתף החניה תהיה משותפת לכל 4 המגרשים.
 בשטח מרתף החניה תרשם זיקת מעבר לכלל הדיירים במבנן.
 גינון וניקוז יהיו עיף הוראות סעיף 3.9.
 בכל מבנן אשר לו שטח פרטי פתוח במרכזו יוצמד השטח בחלקים שונים לכל ארבעת המגרשים סביבו ותרשם זיקת הנאה לכלל הדיירים בשטח זה.
- 3.3.4 - תכסית קומות הגג.
 3.3.5 - מרתפים -
 3.3.6 גינון וניקוז -
 3.3.7 שטח פרטי פתוח -

3.4 איזור מגורים "ג" מגרשים 400-412 . צבוע בתשריט בצבע צהוב

- 3.4.1 - השימושים המותרים יהיו:
 - מגורים בלבד.
 - מרתפים צמודים לדירות הגן, בתוך קונטור הדירה.
 חניה, מחסנים לדירות בגודל של עד 6 מ"ר ליחיד.
 תותר הקמת מועדון משותף לדיירי הבנין, בגודל מירבי של 100 מ"ר, לפעילות הדיירים בלבד, ובלבד שלא תעשה בו פעילות של רעש בלתי סביר, הכל עיף הוראות סעיף קטן 3.4.5 להלן.
- 3.4.2 - גובה מותר לבנין במגרשים 410-411 : עד 5 קומות מעל לדירות הגן + דירות גג. במגרשים בהם הפרש הגובה בין כביש מס' 4 לכביש הפנימי מאפשר הוספת קומות מדורגות ניתן יהיה להוסיף עוד עד 2 קומות מדורגות:
 במגרשים 409-408 : עד 5 קומות מעל ל - 2 קומות מדורגות + דירות גג.
 במגרשים 412, 407-400 : עד 5 קומות מעל ל - 3 קומות מדורגות + דירת גג.
- 3.4.3 - קווי בנין מותרים-
 לרחוב הטבעת הפנימי - 5 מ' או כמסומן בתשריט.
 לשצ"פ – 4 מ'
 לצד - לא פחות מ - 5 מ'.
 לאחור - לא פחות מ - 15 מ'. (לכביש מס' 4)
 הבניה בקומת דירות הגג תהיה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה לרחוב.
- 3.4.4 תכסית בניה על גג
 תכסית הבניה בקומת דירות הגג לא תעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה.
- 3.4.5 - מרתפים -
 התקנת מרתפים תהיה עיף הוראות סעיף 4.5 (בניה במרתפים) בנוסף להוראות להלן:
 תותר בניית מרתף לצרכי חניה שגודלו עפ"י הנדרש לשם התקנת חניה כמפורט בסעיף 4.2.
 ניתן לבנות את המרתף עד גבולות המגרש. כמו כן תקרת המרתפים תשמש כגינה לרווחת דיירי הבנינים, הכל בכפוף להוראות סעיף 3.9.
 גינון וניקוז יהיו עיף הוראות סעיף 3.9.
- 3.4.6 - גינון וניקוז -

3.5 איזור לשימוש עיסקי ומסחרי. מגרשים 500-501. צבוע בתשריט בצבע אפור

3.5

3.5.1 - השימושים המותרים

- 3.5.1.1 - בקומת הקרקע (מפלס הרחוב):
מסחר, שרותי אוכל, בתי קפה ומסעדות, שרותי תקשורת, מוסדות פיננסיים ושרותים עיסקיים, וכיוצ"ב.
כמו כן חניה לפי המסומן בתכנית תנועה וחניה.
לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי. לא תותר אחסנה בחצרות פתוחות.
בתחום השטח הפרטי הפתוח במפלס הככר ניתן יהיה להציב שולחנות וכסאות לשימוש בתי הקפה והמסעדות שבקומת הקרקע בבנין.
- 3.5.1.2 - בקומה העליונה (מפלס הפארק):
שימושים כמו בקומת הקרקע, ובנוסף: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולאחרים, סוכנויות, חב' ביטוח, שרותי בריאות, מרפאות ושרותים קהילתיים.
- 3.5.1.3 - מתחת לפני הקרקע:
חניה, אחסנה הצמודה לבתי העסק אשר במפלס הככר ובשטח מירבי של 50% מקונטור בתי העסק, שהגישה אליה תהיה מתוך בתי העסק בלבד.
- 3.5.1.4 - בתחום איזור לשימוש עיסקי ומסחרי:
זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, במיקום שיקבע במדויק בתכנית הבינוי (כמסומן סכמטית בתשריט).
כמו כן בשטח הפרטי הפתוח אשר בתחום המגרש תובטח זכות מעבר חופשי לכלל הציבור על פני הקרקע. לעניין זכות השימוש והמעבר של כלל הציבור - תרשם זיקת הנאה לציבור.
- 3.5.2 - גובה הבנין המירבי:
גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות מעל פני הקרקע.
וקומה אחת לחניה ואחסנה מתחת לפני הקרקע.
מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הרחוב.
תותר הקמת קומה טכנית חלקית ומתקנים מעל מפלס הגג למערכות תפעוליות של המבנה במסגרת שטחי השרות מעל הקרקע ובלבד שגובה הבניה לא יעלה על 2.5 מ' ושטח הבניה הכולל על הגג לא יעלה על שליש משטח הגג ויעמוד בהוראות בניה על הגג של תכנית זו. (סעיף 4.3-)
- 3.5.3 - פתרון אדריכלי לגג:
היתר בניה בתחום איזור לשימוש עיסקי ומסחרי, יותנה בפתרון אדריכלי נאות לגג המבנה באופן שיימנעו מפגעים חזותיים ממיקומם של המתקנים ומערכות טכניות על הגג.
- 3.5.4 - קווי הבנין יהיו:
- לרחוב - כמסומן בתשריט.
- לאחור ולצד - קו 0 ל-ש.צ.פ.
- לשטח הפרטי הפתוח - 0.
מתחת לפני הקרקע - קווי הבנין למרתפי חניה יהיו בגבולות המגרש וע"פ הוראות סעיף 3.9.

3.5.5 - תכנית בינוי

במגמה לשמור על אופי העיצוב העירוני של איזור זה יותנו התרי בניה בו ע"פ המפורט בסעיף 4.1 של תכנית זו (תנאים להתרי בניה), וכן יותנו בעריכת תכנית בינוי לביצוע, תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלית, תכנית תשתיות ותכנית תנועה וחניה לשני המגרשים גם יחד.

3.6 איזור למבני ציבור. מגרשים 600-602. צבוע בתשריט בצבע חום.

3.6

- 3.6.1 - השימושים המותרים:
3.6.1.1 - כל השימושים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה פרק ח' סעיף 188 לרבות בית אבות.
3.6.1.2 - שימוש לתיוון ציבורי תת - קרקעי למוסדות הציבור, ולכלל הציבור, בהתאם למפורט בהוראות תכנית נס / 1 / 2 בשימושים מסחריים.
- 3.6.2 - זכויות הבניה בהתאם לטבלת הזכויות - סעיף 10.

3.6.3 - גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע. וקומה אחת מתחת למפלס פני הקרקע. תותר הקמת קומה טכנית חלקית ומתקנים מעל מפלס הגג למערכות תפעוליות של המבנה במסגרת שטחי השרות מעל הקרקע. ובלבד שגובה הבניה לא יעלה על 2.5 מ' ושטח הבניה הכולל על הגג לא יעלה על שליש משטח הגג ויעמוד בהוראות בניה על הגג של תכנית זו. (סעיף 4.3-)

- 3.6.4 - קווי הבנין יהיו :
- 3.6.4.1 - לרחוב - 5 מ' או כמסומן בתשריט.
 - 3.6.4.2 - לצד - לא פחות מ- 4 מ'.
 - 3.6.4.3 - במרתף - ניתן לבנות בגבולות המגרש.

3.7 שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח

- 3.7.1 - השימושים המותרים :
- 3.7.1.1 שימושים לרווחת הציבור כגון מגרשי משחק, מגרשי ומתקני ספורט, פיתוח גנני, שבילים ומעברים להולכי רגל, שטחי חנייה וכיו"ב. וכן תשתיות תת קרקעיות.
 - 3.7.1.2 מבנים למתקנים הנדסיים ב.צ.פ, יותקנו ככל האפשר מתחת לפני הקרקע. תותר הקמת בית קפה בשטח מירבי של 150 מ"ר במבנים לשימור או בקרבתם, כחלק משיקום ושימור המבנים. לא יותרו שימושים לשמחות וארועים בבית הקפה.
- 3.7.2 - גובה המבנה לא יעלה על 3.50 מ' לגג אופקי ו- 6 מ' לגג רעפים משופע.
- 3.7.3 - קווי הבנין יהיו :
- לרחוב - כמסומן בתשריט.
 - למגרשים מגורים סמוכים-- לא פחות מ- 10 מ'.
 - למגרשים אחרים - לא פחות מ- 4 מ'.
- 3.7.4 - הוראות מיוחדות למגרש 713
מגרש 713 ייועד לצמחיה בלבד תוך מתן עדיפות לעצים גבוהים וירוקי עד. לא תותר במגרש התקנת מתקני משחקים.
לאורך פאת המגרש המערבית הגובלת בדרך ניתן יהיה ליעד חלק מהמגרש כמדרכה להולכי רגל או לשימוש נופי ההקשור בדרך הגובלת.
בצידו המזרחי של המגרש מול רח' זבוטינסקי יוקם קיר אקוסטי על פי המלצות של חוו"ד אקוסטית ובאישור איגוד ערים דרום יהודה לאיכות הסביבה.

3.8 דרכים

- 3.8.1 - השימושים המותרים :
- מעבר תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, מעבר תשתיות תת קרקעיות, תאורת רחוב, עצים ונטיעות, שילוט וריהוט רחובות וכיוצ"ב.

דרכים משולבות.

- 3.8.2 - השימושים המותרים :
- מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי רגל, עצים ונטיעות, תאורת רחוב, תשתיות, ריהוט רחוב, שילוט וכיוצ"ב.

3.9 גינון וניקוז במגרשי הבניה

בכל מגרשי הבניה יפותח שטח מגוון בהיקף מינימלי של 35% משטח המגרש, אשר יכלול פתרונות מתאימים לניקוז ומיחזור מי נגר עילי. פתרונות אלו לא יהיו מעל שטחים מקורים ומדרכות.

4. הוראות כלליות**4.1 תנאים למתן היתר בניה**

מתן היתרי בניה בתחום התכנית יותנה באישור הועדה המקומית של המסמכים הבאים, ובכפוף להוראות מסמכים אלה:

4.1.1 תכנית בינוי לביצוע (להלן "תכנית הבינוי")

מסמכי תכנית הבינוי יכללו:

- א. תכנית כללית בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה טופוגרפית הכוללת חלוקה למגרשים, והערוכה ע"י מודד מוסמך.
- ב. התכנית תכלול את העמדת הבתים, ציון מס' הקומות, הוראות בדבר עליית הגג ושפועי גגות הרעפים, מס' יחידות הדיור, שבילי כניסה, מפלסי הכניסה הקובעת, סימון שטחי ירק וגינון, סימון מקומות החניה והכניסה לחניונים, פרופיל הרחוב רוחב מסעה ורוחב מדרכה וכן כל מידע נוסף שתדרוש הועדה.
- ג. חתכים עקרוניים בשטח התכנית.
- ד. תכנית הבינוי לביצוע תכלול את הש.ב.צ., הש.צ.פ., וכן את השטח הפרטי הפתוח. הועדה המקומית רשאית לדרוש ותחייב את מבקשי ההיתרים, כחלק מתכנית בינוי לביצוע ופיתוח, התייחסות לנושאים הבאים: אופן הבינוי, שלבי הבינוי, תנוחת המבנים, קווי בנין לדרכי גישה פנימיות ומרחקים בין מבנים, אופן החללים הציבוריים ואופן פיתוחם, גבהים סופיים של הקרקע וכניסות למבנים, קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, תכניות עיצוב לחזיתות, פרטי בניה וחמרי גמר מומלצים.

4.1.2 תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלית (להלן תכנית עיצוב)

מסמכי תכנית העיצוב יכללו:

- א. גבהי מבנים ונפחים, חזיתות ראשיות לרחובות ולככר, חומרי גמר ו פרטי גמר עקרוניים. (חומרי הגמר באזורי הבניה הרוויה יהיו ציפויים קשיחים ועמידים כפי שיאשרו ע"י מהנדס העיר).
- ב. תכנית פיתוח בקני"מ 1:500, שתכלול מפלסים סופיים, גדרות, נטיעות, השקיה, תאורת רחובות, שבילי כניסה, הגדרת מתחמי הבאות לשימור, פרטים עקרוניים וכיו"ב.
- ג. עקרונות לגינון ונטיעות של שטחי חניה עילית במגרשי הבניה. (חנית גן), כולל קביעת היקף מינימלי של נטיעות בשטחי החניה.
- ד. קווי בניה לאלמנטי פיתוח, מבנים ומתקנים הנדסיים וכיו"ב.

4.1.3 תכנית תשתיות

התכנית תכלול את המסמכים הבאים:

- א. תכנית כוללת לתשתיות העל קרקעיות והתת-קרקעיות. (בכפוף להוראות בענין איכות הסביבה של תכנית זו).
- ב. תכנית תאום כל מערכות התשתיות.
- ג. מיקום תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת החשמל.
- ד. פתרונות לנגישות ותפעול מתקני תשתית בתחום מגרשים פרטיים, כולל הגדרת זיקות הנאה למעבר, באם נדרש כך ממהות הפתרון.
- ה. תכנית ניקוז מותאמת למערך הניקוז העירוני, כוללת פתרונות לחלחול נגר עילי.

4.1.4 תכנית תנועה וחניה.

ערוכה ע"י יועץ תנועה מוסמך ובהתבסס על הוראות התכנית ונספח התנועה של תכנית זו. התכנית תכלול הוראות המבטיחות כי ביצוע בפועל הדרכים ודרכי הגישה יעשה בשלבי הפיתוח באופן המאפשר נגישות למבנים השונים בכל שלב. דרכי גישה משותפות למבנים יבוצעו במלואן בעת הקמת הבנין הראשון.

4.1.5 תכנית שלבי ביצוע

תכנית המפרטת את שלבי הבניה והפיתוח של שטח התכנית באופן המבטיח התקנת התשתיות ופיתוח השטחים הציבוריים במקביל לפיתוח מגרשי המגורים והמסחר. הכל בכפוף להוראות סעיף 8 (שלבי ביצוע).

4.1.6 חוות דעת של יועץ אקוסטי למגרשים הגובלים ברח' עמק שושנים.

4.1.7 פינוי תחנת מעבר לאשפה.

היתרי בנייה למגרשים: 407-402, מותנים בפינוי ושיקום האתר המשמש לתחנת מעבר לאשפה, הסמוכה למגרשים.

4.1.8 אתרי עתיקות מוכרזים, מבנים לשימור

תנאי להיתר בניה במיגרשים אלה יהיה כמפורט בסעיף 4.6.

4.1.9 תנאים להיתר באיזור לשימוש עסקי ומסחרי

תנאי להיתר בניה במגרש זה יהיה כמפורט בסעיף 3.5.3.

4.2 הוראות תנועה וחניה

- 4.2.1 מערך התנועה בתחום התכנית יהיה על פי הוראות לענין תנועה וחניה לכל אזור ועיפ' נספח התנועה של תכנית זו.
- 4.2.2 מספר מקומות החניה בתחום המגרשים למגורים יהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה, ואולם לא יקטן מהתקן המופיע בטבלת חישוב הדרישה לחניה שבנספח החניה לתכנית זו. חניונים על קרקעיים יהיו נטועים (עץ אחד, לפחות, לכל 4 מקומות חניה).
- 4.2.3 מקומות החניה במגרשים הפרטיים יותקנו בתחומי המגרשים כדלקמן:
- באיזור מגורים "א" על פני הקרקע.
 - באיזור מגורים "ב" : על פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע.
 - באזור מגורים "ב 1" : על פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע. לפחות 60% ממקומות החניה יהיו מתחת לפני הקרקע.
 - באיזור מגורים "ג" : מתחת למפלס כביש מס' 4 וכן מתחת לפני הקרקע.
 - באזור שטח לבנין ציבורי : על פי מספר המקומות הנדרש בתקנות בתחום המגרש מעל ומתחת לפני הקרקע.
- ניתן להתקין חניונים ציבוריים לשימוש כלל הציבור מתחת לפני הקרקע כאמור בסעיף 3.6.1.2.
- באיזור לשימוש עסקי ומסחרי : החניה תתוכנן כך שלא תמנע רצף מעבר הולכי רגל מהמבנה אל השטח הציבורי הפתוח כלומר תשולב במפלסי פיתוח הקרקע ותהיה מתחת לפני הקרקע לכוון הש.צ.פ. ו/או על פני הקרקע במפלס הרחוב.
- 4.2.4 הכניסה לחניות באיזור מגורים "ב", "ב 1" ו "ג" תהיה משותפת לכל צמד בנינים או קבוצת בנינים באיזור המסומן עם זכות מעבר בתשריט. לענין זכות המעבר תרשם זיקת הנאה בין המגרשים להם כניסה משותפת.
- 4.2.5 לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מהדרכים ההיקפיות - רח' השריון ודרך מס' 4, ומדרכי הכניסה למתחם.
- 4.2.6 שטחי חניה עילית בתחום מגרשי הבניה יפותחו באמצעים גנטיים כפי שיקבע בתכנית עיצוב (סעיף 4.1.2)

4.3 הוראות בענין בניה על גגות

- א. גובה הבנינים המותר כולל את הקומה העליונה, אולם אינו כולל קומה טכנית, מתקנים טכניים כגון: מיכל מים, חדר מכוונות למעלית, מתקני מיזוג אויר, מתקני אנרגיה סולרית וכיוצ"ב. מתקנים טכניים אלה ניתן שיחרגו מגובה הבנין ובלבד ששוכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לצורך תיפקודו התקין והאסטטי של הבנין.
- ב. גגות הבנינים יתוכננו באופן המבטיח את עמידותם וטיפוחם ע"י דיירי הקומות העליונות.
- ג. פני הגג הסופיים יבוצעו בחומרים שיבטיחו אטום הולם, מראה אסטטי לחזית החמישית ועמידות לאורך זמן.
- ד. מתקנים ומערכות סולריות יטופלו באמצעים אדריכליים למניעת מטרדים חזותיים לא תותר העמדת דודי שמש על הגגות.
- ה. שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 40%.

4.3.1 בניה על הגג

- בנייה על הגג, במקומות המותרים בהוראות התכנית, תהיה באופן הבא:
- שטח הבניה על הגג לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיו, כחלק משטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 10, לא תותר כל בניה מעל שטחים אלו.
 - הבניה תהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחת והכניסה תהיה מתוך הדירה בלבד.
 - בניה על הגג בבתים המשותפים תשתלב בעיצוב הכללי של הבנין ותבנה בצמוד לגרעין הבנין ומסביבו.
 - לא ניתן לבנות חדרים על הגג לאחר איכלוס הבנין.
 - בניה על הגג תבנה בנסיגה של 2.5 מ' מקונטור מעקה הגג או ממישור הדירה שמתחת (הגדול מבין השניים).
 - לא תותר בניה על הגג מעבר למפורט בסעיף זה וביתר הוראות התכנית.

4.4 מרפסות

- תותר בנית מרפסות מקורות בגובה קומה אחת זו מעל זו ובלבד שלפחות שניים מצדדיהן יהיו פתוחים.
- לשם כך יתווספו 10 מ' שטח עיקרי לכל יחיד.
- לא ניתן להמיר שטחים אלה למטרות אחרות.
- לא תותר סגירת מרפסות וצרוּפן לשטח הדירה העיקרי.

4.5 מרתפים

- 4.5.1 מפלסי תקרת המרתף בתחום הבנין לא יעלו ביותר מ - 1.20 מ' מעל למפלס הקרקע הסמוכה לאותו חלק המרתף.
- 4.5.2 מפלסי תקרת המרתף בתחום חצר הבנין לא יעלו ביותר מ - 0.60 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסמוכה לאותו חלק מהמרתף. חלקי מרתף אלה יגוננו או ירוצפו על פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה.
- 4.5.3 הועדה המקומית רשאית לדרוש הנמכת תקרת המרתף בתחום החצר שבחזית הבנין ליצירת בית גידול לצמחים ועצים.
- 4.5.4 הועדה המקומית רשאית לדרוש כי תקרת המרתף בחזית הבנין המיועד לשמש כמדרכה לא תבלוט מעל מפלס המדרכה הסמוכה בתחום הדרך.
- 4.5.5 הועדה המקומית רשאית להתיר, בתחום חצר הבנין, הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון פתחי אוורור, יציאות חרום, מדרגות לחדר שנאים וכד') מעל למפלס גג המרתף העליון.
- 4.5.6 גובה קומות מרתף לא יעלה על 2.8 מ'. הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף גבוהות יותר, באם שוכנעה כי נדרש כך משיקולים הנדסיים ותפעוליים או לשם מעבר מערכות טכניות או לשם התאמה לתנאי טופוגרפיה מיוחדים.

4.6 עתיקות ומבנים לשימור

- 4.6.1 באותם חלקים באתר שהינם אתר מוכרז הטעון בדיקת רשות העתיקות, על היזם חובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות וזאת לפני מתן היתר בניה.
- 4.6.2 תנאי לאישור תכנית הפיתוח יהיה תאום שימור המבנים לשימור עם המועצה לשימור אתרים.

4.7 איכות הסביבה

- מתן היתרי בניה בתחום התכנית יעשה בכפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה בתחומים הבאים:
- 4.7.1 במגרשים ליעוד מסחרי ומבני ציבור וכן בבית הקפה ב.ש.צ.פ. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חו"ד אקוסטית ע"י אקוסטיקאי מוסמך לנושא מניעת מטרדים למגורים באישור הועדה המקומית.
 - 4.7.2 מערכות החשמל, הטלפון והטל"כ יהיו תת קרקעיות בכל תחום התכנית. לא יותרו אנטנות, מתקנים לקליטת שידורים מעל לגגות.
 - 4.7.3 שימור ושיפוץ הבארות - בשני המקומות בהם מסומנים מתחמי הבארות ובריכות המים בשטח התכנית ישמרו וישופצו הבארות ו / או הבריכות והכל על פי הוראות תכנית הפיתוח לפי סעיף 4.1.5.

4.8 רשת החשמל

- 4.8.1 רשת חשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך תחום קוי הבנין ליעודים השונים. תותר בנית חדרי שנאים בתחום מרווחים צדדיים ואחוריים בתנאי שיהיו תת קרקעיים.
על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך בתכנית הבינוי, בתוך המגרש מקום מתאים לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיתואמו עם חברת חשמל.
- 4.8.2 בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חפשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרנספורמציה.
מיקום חדרים לתחנות שנאים יקבע בתכנית הבינוי בתאום עם חברת חשמל.
- 4.8.3 הגשת בקשה להיתר בניה במקום שנקבע לחדר שנאים טעונה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בתחנת טרנספורמציה פנימית.
- 4.8.4 הוראות בטיחות:
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
אסור להתקין מתקני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומיתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים.

4.9 הגבלות על שינויים בתכנון.

לא תאושר תכנית בסמכות ועדה מקומית ולא ינתנו כל הקלה או היתר שיש בהם שינוי בגבולות שטח ציבורי פתוח, או כל שינוי שיש בו משום הגבהה של מבנה שאושר בתכנית זו או הוספת קומה למבנה כאמור, אלא אם נתקבל אישור בכתב לכך מנציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה.

5. היטל השבחה.

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק תכנון הבניה.

6. אחוד וחלוקה מחדש והפקעות

- 6.1 **אחוד וחלוקה**
- 6.1.1 אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים -
אזור המסומן בתשריט בקוים שחורים אלכסוניים יבוצע אחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים.
- 6.1.2 אחוד וחלוקה חדשה -
כאמור בסעיף 6.1.1 יבוצעו על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ובהתאם ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 6.2 **הפקעות**
כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יופקעו ו/או ירשמו על פי חוק התכנון והבניה על שם עיריית נס ציונה בספרי המקרקעין כחוק.

7. יחס לתכניות תקפות

הוראות תכניות נס / 1 / 1, נס / 1 / 1 א', נס / 1 / 2 על תיקונין חלות על תכנית זו.
במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

8. שלבי ביצוע

- 8.1 היתרי בנייה למגרשים : 310,309,307,305,303,302 יוצאו לאחר תחילת ביצוע הרחבות רחוב השריון. תנאי לאכלוס יהיה השלמת עבודות הסלילה כולל תגמירים.
- 8.2 חיבור הדרך המזרחית בתכנית לרחוב עמק השושנים, יותנה בביצוע ש.צ.פ מס' 713.
- 8.3 א. טרם הוצאו היתרי בניה ל - 400 יחיד ראשונות :
 יוחל בביצוע כניסה אחת לפחות לשכונה וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת.
 יוחל בביצוע תשתיות תת קרקעיות תחת הדרכים.
 יוחל בביצוע תשתיות ופיתוח בשצפים ע"פ החלטת הועדה המקומית.
 יוחל בביצוע תשתיות ופיתוח למגרש 708.
 התרי בניה ליתרת יחיד יותנו בביצועה כניסה שניה, לפחות, לשכונה וחבורה למערכת הדרכים הקיימת.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה ל - 300 יחיד נוספות עד לגמר ביצוע סלילת הכבישים והשצפים של שלב א'.
 טרם הוצא היתר בניה לשלב זה תבוצענה המטלות הבאות :
 כניסה שניה לשכונה וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת,
 יוחל בביצוע תשתיות ופיתוח הדרכים והש.צ.פ.ים בתחום הפיתוח של שלב זה.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ליתרת יחיד הדיור עד לגמר ביצוע סלילת הכבישים וביצוע שצ"פים של שלב ב'.
 בשלב זה יבוצעו כבישים, תשתית ופיתוח לשאר המגרשים בתחום התוכנית.

9. משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך כ - 10 שנה מיום אישורה.

10. טבלת הוראות בניה

תכנית נס- 121 א'

דף 12 מתוך 11 דפים

תת קרקעי	שטחי שרות במ"ר למגרש		שטח בניה עיקרי למגרש		מס' יח"ד למגרש		מס' קומות מירבי לבנין		תכנית משטח המגרש %	שטח מגרש מיני במ"ר	מגרש מס'	אזור (גוון בתשריט)
	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ	סה"כ	מס' קומות מירבי לבנין	מס' קומות מירבי לבנין				
---	37 (7*) (4*) (2*)	(3*)	170 (1*)	(3*)	48	1	1	2	40%	250	148-101	מגורים א' (כתום)
100 (5*)	500	(3*)	1006 מ"ר	(3*)	88	8	1	ק. מדורגת + 4 ק' (* 8)	35%	1000	210-200	מגורים ב' (תכלת)
100% (6*) 5*	1200	---	2860	---	572	26	1	ק. עמודים + 6 ק' + דירות גג	35%	1800	323-302	מגורים ב'1 (תכלת)
200%	1300	(3*)	3360	(3*)	252	28		3 ק. מדורגות + 5 ק' + דירות גג		2200	407-400 412 1	
5*) (6*)	1250	(3*)	3120	(3*)	52	26	2	2 ק. מדורגות + 5 ק' + דירות גג	40%	2200	409-408	מגורים ג' (צהוב)
כולל שטח מועדון משותף 100 מ"ר למגרש	1200	(3*)	2880	(3*)	48	24		ק. גן + 5 ק' + ק. גג		2200	411-410	
100% (6*)	20%	---	46%	---			1	ק' 2 + קומה סכנית	50%		501-500	עסקי ומסחרי (אפור)
100% (6*)	25%	---	100%	---			1	ק' 3 + קומה סכנית	40%		602-600	ש.ב.צ (חום)
-	-		150 מ"ר		1060		1	1	5%		713-700	ש.צ.פ (ירוק)
					סה"כ							

- הערות
1. תותר תוספת 23 מ"ר שטח עיקרי על המצויין בטבלה רק במסגרת חלל גג הרעפים, באישור מהנדס העיר.
 2. כולל חלקי קומה מפולשת.
 3. מרתף בקונטור קומת הקרקע / דירת הגן, צמוד לדירת קרקע.
 4. עד 25 מ"ר לשם קרוי חניה
 5. שטחי השרות כוללים 6 מ"ר מחסן ליח"ד.
 6. מרתמי חניה עפ"י סעיף 4.5 (מרתמים).
 7. 12 מ"ר שטח שרות - ע"פ תקנות התכנון והבניה כולל ממ"ד.
 8. 5 קומות מעל הקרקע. רק במגרשים 208-210