

4014369

7.3.72

Handwritten initials/signature

מחוז המרכז
מרחב חכנון נס-ציונה
חכנית מס' נס/1/1

חכנית מחאר מקומית נס-ציונה

חכנון

מס' תעודת זהות: _____
 שם: _____
 תאריך הולדת: _____
 מקום הולדת: _____
 מס' תעודת זהות: _____
 תאריך: 9/2/72
 חתום: _____
 תפקיד: _____

המועצה המקומית נס-ציונה
שפירא-דרנל, ארכיטקטים ומתכנני ערים

Handwritten notes/signature

ת.פ. 1879
N-25.11.72

תוכן העניינים

- פרק א' - כללי
- פרק ב' - פרוש המונחים
- פרק ג' - חלוקה לאזורים
- פרק ד' - רשימת השמושים באזור
- פרק ה' - דרכים ונסיעות
- פרק ו' - חכניה בנינים ומראיהם
- פרק ז' - נקוד, הספקת מים, כיוב
טבלת חלוקה לאזורים

פרק א' - כללי

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. התכנית הזאת תקרא "תכנית מתאר נס-ציונה מס' 1/1" ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית, להלן - התשריט המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. | שם, תלוח |
| 2. חכניות מפורטות מאושרות ותכניות חלוקה רשומות קיימות ישארו בתקפן במידה ואינן סותרות הוראה מהוראות תכנית זו. | יחס לחכניות מפורטות ותכניות חלוקה |
| 3. כל המידות בתכנית זו הן במטרים, אלא אם נאמר בתכנית אחרת. | מידות |

פרק ב' - פרוש המונחים

- בתכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שבצדו, אלא אם הכתוב מחייב פרוש אחר: -
- "איזור" - שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת, או בצירופיהם, מציינן את השמוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואח התקנות שנקבעו לגביהם בתכנית זו.
- "בית" - לרכוח כל בנין החוחם חלל על ידי גג, או קירות.
- "בנין" - כמשמעותו בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965, או כל חוק שיבוא במקומו.
- "גובה בנין" - המרחק הנמדד במאונך מפני הדרך או, באין דרך מן המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין בסמוך לו ביותר, עד למפלס עילית הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר, או כשהמדובר בגג גמלון, עד למפלס מידלפוח הגג או עד לבסיסו של הגמלון, הכל לפי הרמה הנמוכה יותר.
- "דרך" - בין שאיא קיימת בפועל ובין שהיא כלולה בתכנית בנין ערים, או שהוכרזה בצו לפי פקודת הדרכים 1929, לרבות רחוב, כביש, שדרה, סמטה, משעול לרגלים, ככר, חצר, טיילת, מבוי וכל מקום פתוח שהצבור משחמש בו או נוהג לעבור בו או שהצבור נכנס אליו או רשאי להכנס אליו, גשר, מינהרה, תעלה, חפירים, ביבים, צנורות ותעלות נקוז למי גשמים, מעבר מחחת לדרך, מדרכה, אי-תנועה או הפרדה, עצים ומשוכות שבצידי הדרך, קירות תומכים, גדרות מחיצות ומעקות.
- "דירה" - יחידת דיור למגורי אדם עם כניסה נפרדת, ובמידה שיש-גם מטבח, הול, פרוזדור, בית כסא, מרפסות וגזוזטראות.
- "ועדה מחוזית" - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז.
- "ועדה מקומית" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נס-ציונה.
- "חנות" - בית או חלק ממנו שבו עוסקים במסחר.
- "חלקה" - שטח קרקע מדוד וכפי שרשום בספרי האחזזה.
- "מגרש" - שטח קרקע שמוחר להקים עליו בית לפי תכנית זו או לפי חכנית מפורטת.

- "מגרש פינה" - מגרש הנמצא במקום צומח שתי דרכים או יותר.
- "מהנדס" - מהנדס המועצה המקומית נס ציונה.
- "מרווח" - המרחק שבין הבניין וגבול המגרש שעליו הקימו או עתידים להקים בניין.
- "נספח" - מחסן, מוסך, או כל בניין עזר כיוצא בזה ואשר שטחו אינו עולה על 35 מ"ר, ובתנאי שלא ישמש להפקת רווחים.
- "נכסים" - כל קרקע או בניין.
- "סלילת דרך" - העבודות הכרוכות בבצועה של דרך.
- "קו בניה" - קו, ביחס לכל דרך קיימת או מוצעת שמעבר לו אין בניין יכל לבלוט.
- "קומת עמודים" - קומת קרקע פתוחה או חלק ממנה הנמצאת מחתה לשאר הקומות.
- "רוחב הדרך" - המרחק שבין גבולות הדרך הנמדד בניצב לציר הדרך.
- "רשות הבריאות" - הרופא המחוזי או נציגו המורשה.
- "שטח מגרש" - שטח הקרקע שבתחומי המגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבניין שבמגרש.
- "שטח פרטי פתוח" - קרקע פרטית המשמשת או המיועדת לשמש לעיגונים, למשחקים, למרגוע, לנוי, לנופש, או לצרכי חקלאות וייעור.
- "שטח בניין" - שטח כל הרצפות בבניין לפי מידותיו החיצוניות כולל יציעים, מרפסות וגזוזטראות, פרט לשטח ביחני האשפה ומחצית שטח המדרגות החיצוניות ומרפסת פתוחה כמפורט בסעיף הבא.
- "מרפסת פתוחה" - אותו חלק ממרפסת סגורה משלש צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.80 מ', חלקי מרפסת כנ"ל שעומקם גדול מ-1.5 או 1.8 מ' הכל לפי הענין, נכללים בשטח הבניין, ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה.
- "תכנית בינוי" - תכנית בקנה מידה כפי שיקבע ע"י מוסד תכנוני במובן חוקת התכנון והבניה 1965, המבוססת על תכנית מאושרת וכוללת העמדת בניינים, והמראה מידות ומספר קומות, גישות, שטחי ירק, מקומות חניה, שרותים, והצעה לפרופילי הרחוב ורוחבו.
- "תכנית עיצוב ארכיטקטוני" - תכנית המבוססת על תכנית בינוי והכוללת:
 - א. תכנית בינוי בקנה מידה לא קטן מ - 1:500
 - ב. פיתוח השטח מסביב לבניינים בקנה מידה של תכנית הבינוי (כולל מפלסים).
 - ג. חזיתות בקנה מידה לא קטן מ - 1:200
 - ד. עיבוד של קטע חזית אופיני בקנה מידה לא קטן מ - 1:50.
 - ה. פירוט חמרי בניין מוצעים ופרטי בניין אופייניים.
- "תשריט חלוקת משנה" - תשריט הכולל חלוקת קרקע לחלקות ולמגרשים בהתאם להוראות תכנית זו ובתנאי שלדעת הועדה המקומית קיימת גישה מתאימה לכל חלקה או מגרש.

פרק ג' - חלוקה לאזורים והוראות בניה

1. **חומי האזורים** האזורים והחומים יהיו בהתאם למסומן בחשירים.
2. **קביעה שימושים באזור** לא ישמשו בנכסים הנמצאים באזור כל שהוא בשום שמוש שונה אלא בשמוש המפורט ברשימת השמושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 2א. **בניה לפי חכניה מפורטת ותכניה בינוי** באזור מרכז אזרחי, באזור מגורים מיוחדים ובשטחים למוסדות, תותר בניה רק לפי תכניה מפורטת ותכניה בינוי ובהתאם לשימושים המפורטים ברשימת השימושים.
3. **מקומות בניה** שום בנין לא יוקם במקום שאינו מגרש.
4. **חנויות, בתי-חרושת וכו'** מקום שהותרו חנויות, בתי מלאכה, בתי חרושת וכל עסק אחר המפורט ברשימת העסקים המסויגים לפי פקודת המלאכות והתעשיות, מוסד רפואי, בית-חולים, בית החלמה, מוסד לטיפול בילדים וקשישים, מרפאה, יהיה מקומם או יעסקו בהם רק בבנינים שנבנו במיוחד לאותה תכלית או שהותאמו למטרה זו בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית, רשות הבריאות, ויתר הרשויות המוסמכות לכך.
5. **הוראות בניה וחריגות**
- א. לא יבנה כל בית או בנין באזור מן האזורים המפורטים שבטבלת החלוקה לאזורים אלא בהתאם להוראות בדבר שטח המגרש, אזורי בנין, מספר קומות, אחוזי בניה בקומת עמודים, מרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, והוראות אחרות שבטבלת האמורה, בצד אותו אזור.
- ב. **מרווחים קדמיים:** אין חריגות למרווחים קדמיים. **מרווחים צדדיים:** מרווחי בניה צדדיים שנקבעו להיות 4 מ' או יותר, תהיה הועדה המקומית רשאית לקבוע עד 9% פחות מן המדה שנקבעה בהוראות התכנית כאשר יאשר מהנדס הועדה המקומית בכחב כי צורת המגרש היא אי רגולרית, ובלבד שהמרווח המוקטן יהיה רק בקטעים ובפינות של אותו צד של הבנין שנפגע בגלל צורתו של המגרש.
- כאשר רוחב המגרש נקבע בחכנית שאושרה לפני ה - 1.1.68 להיות 16 מ' או פחות, רשאית הועדה המקומית להתיר מרווח מוקטן כנ"ל למלא אורך הבנין.
- מרווחים אחוריים:** הועדה המקומית רשאית להתיר מרווח אחורי הקטן עד ל - 9% פחות מן המדה שנקבעה בהוראות התכנית כאשר יאשר מהנדס הועדה המקומית בכחב שצורת המגרש היא אי - רגולרית, או כאשר עומקו של המגרש פחות מ - 16 מ' בתכנית שאושרה לפני 1.1.68, או כאשר אין אפשרות לנצל את אחוזי הבניה המותרים במגרש במספר הקומות המותר באותו אזור מבלי להתיר מרווח מוקטן כנ"ל.
- ג. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגות אלה לגבי מרפסות וגזוזטראות:
- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| מרווח אחורי בקומת הקרקע | - עד 1 מ' |
| מרווח אחורי בשאר הקומות | - עד 30% מהמרווח ולא יותר מ - 1.8 מ' |
| קו בניה בחזית בקומות מעל לקומת קרקע | - עד 30% מהמרווח ולא יותר מ - 1.2 מ' |
| מרווח צדדי בכל הקומות | - עד 10% מהמרווח ולא יותר מ - 0.4 מ'. |
| במבנים קיימים של עד 2 קומות | - עד 1,5 מ' מהמרווח הקדמי. |
- ד. מגרש בשטח מינימלי: הועדה המקומית רשאית להכיר בחלקה

כמגרש בניה גם אם שטחה פחות ממה שנקבע בטבלת האזורים, ובלבד ששטחה של החלקה הנ"ל לא יהיה פחות מאשר: באזור א' - 350 מ"ר, וכאשר תהיה מיועדת להקמת יחידת דיור אחת והמבקש יוכיח שביכולתו להקים מבנה זה בקיר משותף עם מגרש שכך, ובהסכמת בעליו.
באזור ב' - 600 מ"ר
באזור ג' - 600 מ"ר

- ה. השטחים הבאים לא יכללו בחשובי אחוזי הבניה
1. מרפסות פתוחות אבל לא יותר מ-30% משטח הקומה
 2. קומות מפולשות
 3. שטח חדר מדרגות מעל ל-10 מ"ר
 4. בבנין רב קומות, כל שטח הגרעין (כולל מדרגות, מעליות וכו') מן הקומה החמישית והלאה
 5. שטחי מקלטים.

6. במגרש בניה הנמצא בתחומי אזורים שונים ובמגרשים שצורתם בלתי רגילה, יקבע האזור או הוראות הבניה על ידי הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

מגרש הנמצא בתחומי אזורים שונים או שצורתו בלתי רגילה

7. הועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הקמת בתים בעלי קירות צמודים בתנאי שהיא תפרסם הודעה על כך על לוח המודעות במשרדי הועדה המקומית וחשלח הודעה לבעלי הנכסים שלגביהם החליטה הועדה על בניה עם קיר משותף. מקבל ההודעה הרואה עצמו נפגע מן ההחלטה, רשאי להגיש התנגדות לועדה המקומית תוך 30 יום מתאריך קבלת ההודעה, והועדה המקומית תחליט לגביה. אם ההחלטה אינה מספקת את מגיש ההתנגדות, רשאי הוא להביא התנגדותו להחלטת הועדה המחוזית תוך 20 יום מתאריך קבלת החלטת הועדה המקומית, והחלטתה סופית. וזאת בתנאי שהמגרש שלגביו ינתן היתר כזה, אורך חזיתו קטן מ-16 מטר או שהוא גובל במגרש שאורך חזיתו קטן מ-16 מטר והמגרש השכן הוא מגרש פנוי מבנין או שקיים עליו מבנה מיושן ולדעת הועדה המקומית הבניה בקיר צמוד מאפשרת נצול הוגן של שני המגרשים.

בניה עם קיר צמוד

8. א. באזורי המגורים חותר הקמת בית כולו או בחלקו על גבי עמודים. ב. עומק חלק קומת העמודים הפנוי לחלוטין, לא יפחת מ-4.0 מטר פנימה מקו הבנין. (הדבר אמור גם לגבי נספחים וחדר מדרגות). ג. בדירה בקומת העמודים לא יותרו דלתות חלונות או ארונות אויר כלפי השטח הפנוי בקומת העמודים, פרט לאשנבים שגובהם עד 80 ס"מ. ופרט לכניסת המדרגות, אסורה החקנת מעקות או מרפסות בחוף השטח הפנוי של קומת העמודים. ד. השטח הפנוי מיועד לגינון, משחק וחניית מכוניות לדיירי הבית. ה. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.5 מטר.

בניה על עמודים

9. במגרשים המדרוניים שחלקם האחורי נמוך מהחזית, רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת בנין או נספחים בקומה שמתחת לפני הדרך נוסף לשטח הבניה המותר באזור, בתנאי שהרצפה לא תהיה נמוכה מ-3 מטר מתחת לממוצע של פני הדרך שבחזית המגרש, ובתנאי נוסף שהשטח הבנוי בקומה זו לא יעלה על 50% משטח הבניה המותר בקומה אחת באותו האזור.

10. שטחי הדרכים, השטחים הצבוריים הפתוחים ושטחים אחרים נועדו להפקעה, וירשמו על שם המועצה המקומית.

ה פ ק ו ת

11. באזור מגורים א' ובאזור חקלאי יותרו נספחים בנוסף לשטח

מבני עזר ומוסכים למכוניות פרטיות.

הבניה המותר, בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר. שטח ביתני האשפה לא יחשב באחוזי הבניה או בחישוב שטח הנספח. המיקום ושאר הפרטים לפי דרישת המהנדס ורשות הבריאות, ובחנאי שגובהם הפנימי הממוצע לא יעלה על 2.40 מ'. קו בנין צדדי ואחורי לנספחים, פרט למוסכים למכוניות פרטיות - 2.5 מ' או 0, ובחנאי שהמרחק המינימלי בין הנספח לבנין יהיה לא קטן מ-5 מ', פרט למקרה שהנספח צמוד לבנין. במוסכים למכוניות, קו בנין צדדי - 2.0 מ' או 0. קו בנין קדמי 2 מ'.

שטח מוסך מקסימלי - 25 מ"ר. בכל מקרה של בניה נספח, לרבות מוסך, יש להבטיח מעבר חפשי מהחזית לחלק האחורי של המגרש ברוחב מינימלי של 3 מ'.

במקום שתנאי זה לא ניתן לקיום (בגלל רוחב המגרש) חותר סככה מפולשה למכוניות בלבד.

פרק ד' - רשימת השמושים באזור

להלן פרוט השמושים המותרים בנכסים בכל אזור ואזור: מגורים: לפי חכנית מפורטת יותרו גם השמושים הבאים: מועדונים
בתים לפולחן ומוסדות דת וחפילה
בתי ספר, גני ילדים, בתי נכות, אולמות תצוגה
בתי מלון
גננות ומשחלות
גנים ומגרשי משחקים
משרדים
חנונים
בתי חולים
בתי הבראה
ספריות וחדרי קריאה
מרפאות
בתי קולנוע ואולמי קונצרטים
חנויות

אזורי מגורים
א' ב' ג' ומיוחד

חקלאות, משחלות, גננות
רפתות ולולים במרחק 100 מ' מאזורי מגורים
מתקני השקיה, היעול, נקוד והספקה מים וביוב
במגרשים ששטחם גדול מ-30 דונם חותר יחידת דיור+2 יח' לעובדים

אזור חקלאי

כמו באזור חקלאי פרט לרפתות. וכן בית מגורים אחר במגרש, לולים, מבני משק חקלאי.
ולפי חכנית מפורטת יותרו גם השימושים הבאים: מגרשי משחקים
בתים לפולחן דתי
בתי נופש
מבנים לצרכי צבור

אזור החיטובת חקלאית

מגורים מעל לקומת קרקע ולא מעל לבתי קולנוע, בניני שעשועים בחנאי שלמגורים יהיה חדר מדרגות נפרד מועדונים
משרדים
בניני שעשועים
בתי קולנוע
בנקים
חנויות ובתי מלאכה
בתי מלאכה וחנויות אשר לדעת הועדה המקומית עלולות להוות מטרד לדיירי הבית, יותרו בבתי אשר אין בהם מגורים ובמקומות

אזור מסחרי וחזית
חנויות

אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית.	
כמו באזור מסחרי מלבד מגורים	אזור מסחרי א'
כניני צבור, כנינים להתקהלות צבורית מגרשי משחקים מקומות חניה בשכר	שטח לבניני צבור
כל השמושים המותרים באזור מגורים, באזור מסחרי ובשטחים לבניני צבור.	מרכז אזרחי
1. כתי מלאכה, כתי חרושח ובנינים לאחסנה מכל סוג שהוא בתנאים הבאים: א. אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן או ריח או מטרד אחר לאזור המגורים בעיר. ב. אינם מהווים סכנה לבריאות הצבור או לבטיחותו. ג. מפעלים לייצור או לאריזת מזון - באשור משרד הבריאות ד. אינם מהווים מפגע למתקנים עירוניים או אחרים. 2. כמו באזור מלאכה, סעיף משנה 2. 3. באישור מיוחד של הועדה המקומית - דירה אחת לשומר לכל מפעל.	אזור תעשייה
1. כתי מלאכה ותעשייה, בתנאים הבאים: א. לדעת הועדה המקומית אינם מהווים מטרד ע"י גרימת רעש, אבק, עשן או ריח לאזורי המגורים הסמוכים. ב. לדעת הועדה המקומית אינם מהווים סכנה לבריאות הצבור או לבטיחותו. ג. מפעלים לייצור או אריזת מזון - באשור משרד הבריאות. 2. כתי עסק להתקהלות צבורית בהסכמת הועדה המחוזית.	אזור מלאכה
תחנת אוטובוסים תחנת מוניות והשמושים המותרים באזור מסחרי א'	שטח למרכז תחבורה
מפעלים, תחנות דלק, מוסדות או מכונים באשור הועדה המחוזית	אזור מיוחד
כתי חולים מוסדות סעד מוסדות חנוך כתי חולים לחולי נפש או לפי תכנית מפורטת	שטח למוסד
לפי תכנית מפורטת	שטח ספורט
גנים לרבים, חורשה, שדרה מגרשי ספורט ושעשועים בריכות שחיה ומבני עזר הקשורים להן קיוסקים, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית נופש, מרגוע, נוי תיעול, ביוב, נקוז, קווי חשמל, טלפון כתי שמוש צבוריים	שטח צבורי פתוח

U

בנינים שחליטם כרוכה בשטחים צבוריים פתוחים - בהסכמת הועדה המחוזית.

לפי תכנית מפורטת או חכנית בינוי, הכל לפי הענין בהחאם לאזור המצויין בתשריט לפי חכנית מפורטת קברים, מבני פולחן דתי, מבני חברואה

שטח לבניני משק צבורי
שטח לחלוקה מחדש
בתי קברות

פרק ה' - דרכים ונסיעות

1. מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, בחנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה מקומות נוספים לדרכים.

2. אין להקים על כל קרקע שנועדה לדרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת דרך, החזקתה ותיקונה, ואלה אשר פורטו בסעיף תעול מתחת לפני הדרך.

3. שום איש לא יחקין בתוך אזור דרך כל צנור, כבל, העלה, מבלי לקבל על כך הסכמת המהנדס בכחב.

4. הטייתה או חסימתה של דרך קיימת לא חפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לאדם אחר, בביבים, העלות, כבלים או מתקנים אחרים והועדה המקומית או האדם האחר יהיו רשאים להחזיק ולבצע אותם מתקנים, ולהכנס לשם כך לתחום הדרך, כאילו לא הוטטה או נחסמה, ובחנאי שהועדה המקומית סבורה שהמתקנים אינם מפריעים לדרך.

5. דרך מס' 33 ודרך מס' 48 המסומנות לביטול, תבוטלנה רק לאחר פתיחת דרך מס' 22.

6. לא יושחתו ולא יכרתו עצים ללא היתר בכחב מאת הועדה המקומית, אולם הועדה המקומית רשאית לטרב לתת היתר אם לדעתה יש לעץ המבוקש לכריחה ערך מיוחד מבחינת נוי, או מבחינה אחרת.

7. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בהתחייבות לסדור גינה.

8. פתרון החניה יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות ההגשה והיתר הבניה. החניה תהיה בתוך שטח המגרש. חותר חניה בשטח אלטרנטיבי באשור הועדה המחוזית.

מקומות דרכים ורחבן
איסור בניה ועבודה בדרכים
תעול מתחת לפני הדרך
זכויות בקשר להטייתן וחסימתן של דרכים

שמירת עצים

גינות

פרק ו' - תכניות בנינים ומראיהם

1. כל גג שטוח הפתוח לצבור הדיירים יהיה מוקף מכל צדדיו מעקה בגובה 90 ס"מ נטו לפחות.

2. הועדה המקומית רשאית להכין או לקבל מבעל הנכס הכלול בתכנית, חכנית עצוב ארכיטקטונית לכל בנין או קבוצת

תכנית עצוב ארכיטקטונית

ג ג ו ח

בנינים הכלולים בתכנית.
התכנית טעונה הסכמת הועדה המחוזית.
לא ינחן היתר בניה לכל בנין שחלה עליו תכנית עיוב
ארכיטקטוני אם תכנית הבנין אינה תואמת תכנית עיוב
ארכיטקטוני.

3. למרות כל הוראה הכלולה בתכנית, תהא לוועדה המקומית
הסמכות לקבוע חנאים מיוחדים לגבי הבניה במגרשי פינה
לשמירת שדה ראייה בדרכים לכלי רכב.

שמירה על שדה ראייה
במגרש פינה

4. בנינים רבי קומות יותרו לפי תכנית מפורטת ותכנית
עיוב ארכיטקטוני.
שטח המגרש המינימלי הוא 2000 מ"ר.

בנינים רבי קומות
(מעל 8 קומות ומעלה)

פרק ז' - ביוב, נקוז, אספקת מים

1. הועדה המקומית רשאית ולפי דרישת רשות הבריאות חייבת
לאחר קבלת הסכמתה של הועדה המחוזית להורות על שמירת
קרקע הדרושה למתקנים ו/או מעבר מי גשם או מי שופכין
ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ
מעבודות לבצוע נקוז וביוב.

נקוז

2. כל בעל מגרש מחוייב לתח זכות מעבר לכל קו נקוז וביוב
ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים מעל המגרש המדובר.

זכות מעבר

3. לפני פתוח של קרקע בגדר התכנית הזאת, רשאית הועדה
המקומית לדרוש מבעליה וממבצע של תכנית כלשהי, למלא
עד להוצאת תעודת היתר לבניה אחר דרישות מיוחדות של
רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים.

אמצעים סניטריים

4. אספקת מים, שרברבות, ביוב וסלוקן, תקון נזקי גשמים,
יבוצו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הל"ח
חשי"ם - 1959 ולהנחת דעתה של רשות הבריאות.

אספקת מים
שרברבות
ביוב וסלוק שפכים

.....29.6.70.....

ח א ר י ן

.....

חתימת הירום

.....

חתימת המחכנן

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>ועדה מקיטת לתכנון ולבניה</p> <p>נ-ט-ציונה</p>	
<p>הכניח מפיטו בסי ^{מס' 3167} (א.א.א.)</p> <p>27.8.67</p>	<p>בישיבה מס' 71-67 מיום</p> <p>27.9.67</p>
<p>הוחלט להתיר קטע באזור המיועד לתכנון</p>	
<p><i>[Signature]</i></p> <p>יושב ראש</p>	<p><i>[Signature]</i></p> <p>מוכר</p>

⌋

נספח א' - תקן חניה

ה א ז ו ר	ה י ס ל ו ן	יחידה החישוב	מספר מקומות החניה ליח' הישוב או חלק ממנה.	ה ע ר ו ח
איזורי מגורים ומגורים באיזורים אחרים	בתי בודדים ודו משפחתיים	דירה	1	
	בתי טוריים חד ודו קומתיים	דירה	1	
	דירות עד 60 מ"ר	דירה	1/3	
	בבתי 60-90 מ"ר	דירה	1/2	
	דירות מעל 90-מ"ר	דירה	1	
מסחרי, מסחרי א' חזית חנויות ויעודים דומים באיזור המרכז האזרחי ואחרים.	שוק	דוכן או חנות	1	1. חלק המגורים באזור יחושב לפי תקן המגורים. 2. במקרה של יעודים מעורבים יחושב כל שטח בהתאם ליעוד שלו. 3. חלק בחשבון הפיפה בדרישה לחניה, בהתאם לשעות השמוש בבנין. 4. בכל מקרה יחושב מספר מקומות החניה לפי הדרישה המקסימלית בשעות השיא.
	חנויות	50 מ"ר שטח חנות נטו	1	
	משרדים	30 מ"ר שטח מעבדה נטו	1	
	מסעדה, ביה קפה, מועדון	10 מ"ר מהשטח לקהל	1	
שטח לבניני צבור	קולנוע, תיאטרון, אולמי בידור, אולמי ישיבות, אולמי שמחות.	10 מקומות ישיבה	1	
	בתי מלון, בתי הארחה, פנסיונים	חדר-שינה	1/3	יעודים אחרים, במידה ומשרתים קהל מחוץ למלון, בהתאם לתקן של אותו יעוד.
שטח לבניני צבור	בנין יסודי	חדר למוד	1/4	
	בנין על יסודי	חדר למוד	1/2	
	ספרייה	100 מ"ר אולמות קריאה	3/4	
	אולמות, מקום לקהל	10 מקומות ישיבה	1	
	מעבדות, משרדים ומנהלה	30 מ"ר שטח משרד נטו	1	
	מרפאה	חדר	1	

נספח א' - תקן חניה

הערות	מספר מקומות החניה ליח' חישוב או חלק ממנה.	יחידת החישוב	היעוד	האזור
	1	דירה	בתים בודדים ודו משפחתיים	איזורי מגורים
	1	דירה	בתים סוריים חד ודו קומתיים	ומגורים
	1/3	דירה	דירות עד 60 מ"ר	באיזורים
	1/2	דירה	בבתי 60-90 מ"ר	אחרים
	1	דירה	דירות מעל 90 מ"ר	
	1	דוכן או חנות	שוק	מסחרי,
1. חלק המגורים באזור יחושב לפי תקן המגורים.	1	50 מ"ר	חנויות	מסחרי א'
2. במקרה של יעודים מעורבים יחושב כל שטח בהתאם ליעוד שלו.	1	שטח חנות נטו	משרדים	חזית חנויות
3. חלקה בחשבון חפיפה בדרישה לחניה, בהתאם לשעות השמוש בבנין.	1	30 מ"ר שטח חנות נטו	מסעדה, בית קפה, מועדון	ויעודים דומים
4. בכל מקרה יחושב מספר מקומות החניה לפי הדרישה המקסימלית בשעות השיא.	1	10 מ"ר מהשטח לקהל	קולנוע, היאטרון, אולמי בידור, אולמי ישיבות, אולמי שמחות.	באיזור המרכז
יעודים אחרים, במידה ומשרתים קהל מחוץ למלון, בהתאם לתקן של אותו יעוד.	1/3	חדר-שינה	בתי מלון, בתי הארחה, פנסיונים	האזרחי ואחרים.
	1/4	חדר למוד	בי"ם יסודי	שטח לבניני צבור
	1/2	חדר למוד	בי"ם על יסודי	
	3/4	100 מ"ר אולמות קריאה	ספריה	
	1	10 מקומות ישיבה	אולמות, מקום לקהל	
	1	30 מ"ר שטח משרד נטו	מעבדות משרדים ומנהלה	
	1	חדר	מרפאה	

ה א ז ו ר	ה י ע ו ד	יחידת החישוב	מספר מקומות החניה ליח' חישוב או חלק ממנה.	ה ע ר ו ת
מרכז אזורי				בהתאם ליעוד
תעסיה ומלאכה	מבנה תעסיה	70 מ"ר שטח מבנה	1	יתר היעודים כגון משרדים, מעבדות וכו' - בהתאם לתקן של אותו היעוד.
	מבנה מלאכה	50 מ"ר שטח מבנה	1	
	מבנה אחסנה	100 מ"ר שטח מבנה	1	
	מוסך	15 מ"ר של שטח המוסך	1	
שטח מרכז החבורה	תחנת אוטובוסים אג"ד			בהתאם לתכנית בניה מפורטת, כאשר לכל יעוד בתחנה מחושבת החניה בהתאם לתקן.
איזור מיוחד	תחנת דלק	לכל תא סיכה או יחידה	3	
	מוסדות מפעלים ויעודים אחרים באזור זה			בהתאם לתקן של היעודים השונים.
שטח למוסד				בהתאם לתכנית בניה מפורטת כאשר לכל יעוד מחושבת החניה בהתאם לתקן.
שטח ספורט	איצטדיון ואולמי ספורט	10 מקומות	1	
		100 מקומות	1 אוטובוס	
	בריכת שחיה ומועדון ספורט	50 מ"ר משטח המגרש הפתוח למבקרים או ספורטאים	1	
שטח צבורי	פויק או גן צבורי	0,5 דונם	1	
פנות	מדרשי ספורט ברליכוח שחיה			כמפורט בשטח ספורט
		מחנני שעשועים ונופש	10 מקומות 100 מקומות	1 1 אוטובוס
		בית קברות	1/4 דונם 2 דונם (ופחות)	1 1 אוטובוס

ה א ז ו ר	ה י ע ו ד	יחידת החישוב	מספר מקומות החניה ליח' חישוב או חלק ממנה.	ה ע ר ו ת
מרכז אזרחי				בהתאם ליעוד
חעשיה ומלאכה	מבנה חעשיה	70 מ"ר שטח מבנה	1	יחדר היעודים כגון משרדים, מעבדות וכו' - בהתאם לתקן של אותו היעוד.
	מבנה מלאכה	50 מ"ר שטח מבנה	1	
	מבנה אחסנה	100 מ"ר שטח מבנה	1	
	מוסך	15 מ"ר של שטח המוסך	1	
שטח מרכז תובורה	חחנה אוטובוסים אג"ד			בהתאם לחכניה בניה מפורטת, כאשר לכל יעוד בתחנה מחושבת החניה בהתאם לתקן.
איזור מיוחד	חחנה דלק	לכל חא סיכה או רחצה	3	
	מוסדות מפעלים ויעודים אחרים באזור זה			בהתאם לתקן של היעודים השונים.
שטח למוסד				בהתאם לחכניה בניה מפורטת כאשר לכל יעוד מחושבת החניה בהתאם לתקן.
שטח ספורט	איצטדיון ואולמי ספורט	10 מקומות	1	
		100 מקומות	1 אוטובוס	
	בריכת שחיה ומועדון ספורט	50 מ"ר משטח המגרש הפתוח למבקרים או ספורטאים	1	
שטח צבורי	פרק או גן צבורי	0,5 דונם	1	
פתוח	מגרשי ספורט בריכות שחיה			כמפורט בשטח ספורט
	מתקני שעשועים ונופש	10 מקומות	1	
		100 מקומות	1 אוטובוס	
בית קברות	בית קברות	1/4 דונם 2 דונם (ופחות)	1	1 אוטובוס

7		6		5			4	3	2	1
מחזור	מרחקים מינימליים במ"ר	אורך חזית מינימלי ב"מ	מרחקים מינימליים במ"ר	לפי הדרוש	קמחים	סה"כ % בנייה	קומות הגג	קומות	הסמון בתעודות	המאמר
1	קדמי	ב"מ	ב"מ	לפי הדרוש	30% ובלא יותר מ-400 מ"ר	30%	20%	700	כתום	מחזור מקורים א' 1
2	4	5	20	30% ובלא יותר מ-400 מ"ר	30%	20%	20%	700	כתום עם לפנים כתומים	מחזור מקורים א' 2
3	3	3	20	30% ובלא יותר מ-400 מ"ר	40%	40%	20%	700	כחול עשוי ועדי	מחזור מקורים א' 3
4	4	4	20	כולל מוסך	כולל מוסך	40%	25%	700	תכלת	מחזור מקורים ב'
5	4*	"	20	"	בגובה הבנין	60%	30% / 25%	700	צהוב	מחזור מקורים ג'
6	4	4	20	"	"	90% / 115%	30% / 25%	4000	כתום מוקדם כתום כהה	מחזור מקורים מיוחד
7	4	35	35	למגרדים כמו במחזור א'	למגרדים כמו במחזור א'	לפי הועדה המקומית	לפי הועדה המקומית	10000	פסים ירוקים מלבסאונים	מחזור מקלמי
8	4	22	22	לא יותר מ-35 מ"ר	לא יותר מ-35 מ"ר	15%	15%	2000	כתום מוקדם ירוק	מחזור התעשיבות הקלמית
9	4	22	22	כולל מוסך	כולל מוסך	125%	30%	700	מחזור מוקדם כתום	מחזור מקורים א'
10	4	22	22	לפי גנני מאושרת	לפי גנני מאושרת	35%	35%	500	קו סגור	מחזור מקורים א'
11	4	22	22	לפי גנני מאושרת	לפי גנני מאושרת	35%	35%	500	קו סגור	מחזור מקורים א'

מחזור מקורים, בתוספת חזית בקומת הקרקע בחזית המסומנת. לא יבנו יותר מ-12% משטח המגרש לבניית חזית חזית

בהתאם לתכנית

היום מוקדם חום כהה

מחזור מקורים א'

כאשר הבנינים מרוקנים צי המפה לא יותר מ-15 מ'.	1	1	8	4	5 מ' זו כמסובן בתעריט. או לפי תכנית מפורטת	22	לא יותר מ-35 מ' טבל סוסך	18%	
מבנים חקלאיים - באישור הועדה המקומית קיי הבנין העדתי והמיוחד לטענתו. לטענת חקלאיים - באישור הועדה המקומית.	1	לפי אישור ה.ב.ע. מקומית	7	14 מ' 4 ס' לפי תכנית מפורטת	"	22		125%	

בתוספת חניית בקומת הקרקע בחצי המסומן. לא יבנו יותר מ-12% משטח המגרש לצדפי סחר במידה והחלקה

שיקבע ע' הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית

שיקבע ע' הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית

מותר לבנות באזור מקומי באישור וב.ע. מקומית, כאשר הבניה תבוצע בהתאם לדרישות הבטחות, על המהנדס, לא יבנו שום פתחים בקירות משותפים, לא יהיה נקודת לבון העין, והקיר המשותף יהיה בעובי מינימלי של 20 סמ'.			14 מ' 7 ס'	14 מ' 4 ס' ספד אחת בלבד	5 מ' זו כמסובן בתעריט, או לפי תכנית מפורטת	22		120%	
"			14 מ' 5 ס'	14 מ' 3 ס' ספד אחת בלבד	"	20		80%	

שיקבע ע' הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית

"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

שיקבע ע' הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית

שיקבע ע' הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית

שיקבע ע' הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית