

א
ספא

משרד הפנים
מחוז מרכז
16.11.2005
נתקבל
תיק מס'

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה
- 1-11-2005
נכנס

מרחב תכנון מקומי

4-1574

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה
- 3-11-2005
נכנס

נס-ציונה

תכנית מתאר מפורטת מס' נס/ 128

שינוי לתכנית מתאר מקומית נס/1/1 ולתכנית

מפורטת נס/ 49

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק

תקנון

תאריך עדכון: 11.10.05

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
28.9.05 החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום
7.12.05
מחלקת תכנון
והנדסה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תכנית מס' נס/.....128
הוחלט להמליץ להפקדה
מישיבה 2003.3 בתאריך 3/4/05
מנהל השדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10/128
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.9.05 לאשר את התכנית.
י"ר הוועדה המחוזית

- (1) **מקום:**
מחוז: המרכז
נפה: רחובות
ישוב: נס-ציונה
גושים וחלקות: 3848 : חלקה 14 (חלק)
 3849 : חלקה 4 (חלק) חלקה 7 (חלק) חלקה 17 (חלק),
 חלקה 19 (חלק), חלקה 21 (חלק)
- (2) **שטח התכנית:**
 101.515 ד'.
- (3) **יוזם התכנית:**
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה.
- (4) **בעל הקרקע:**
 מינהל מקרקעי ישראל.
- (5) **עורך התכנית:**
 טומס מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ.
 בשיתוף אדרי י. כנורי.
- (6) **גבולות התכנית:**
 כמסומן בקו כחול בתשריט.
- (7) **מסמכי התכנית:**
 א. תשריט בק.מ. 1:1250.
 ב. תקנון.
 ג. נספח בינוי מנחה ובהתאם להוראות סעיף 16 להלן.
 ד. נספח תנועה מנחה - משרד דגש תכנית מס' 19-11/12A ובהתאם להוראות סעיף 16 להלן.
- (8) **מטרת התכנית:**
 א. שינוי ייעוד משטח חקלאי ושטח למבני ציבור ליעודים הבאים:
 אזור לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר.
 אזור לבנייני ציבור.
 דרכים חדשות.
 שטח ציבורי פתוח.
 ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
 ג. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
- (9) **יחס לתכנית המתאר:**
 תוכנית זו כפופה לתוכניות המתאר נס/1/1, נס/א/1/1, נס/2/1/1, נס/2/1/1, נס/6/1/1, נס/מק/7/1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו ותוכניות המתאר הנ"ל - תהייה עדיפות הוראות תוכנית זו.
- (10) **אזור תעשייה עתירת ידע משרדים ומסחר:**
 במגרשים 1-5, תותר תעשייה עתירת ידע "נקייה" (שאינה מסוכנת לבריאות הציבור ואשר אין בה שימוש בחומרים מסוכנים) ומשרדים.
 במגרש מס' 1 יותר בנוסף גם מסחר.

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 נס-ציונה

המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד ויכלול את התכליות הבאות: משרדים, בנקאות, דואר, מסעדות וכל שירותי המסחר הקשורים לתעשיות עתירות הידע ולרווחת המועסקים, הכל באישור הוועדה המקומית.
לא תותר תכלית מסחרית אשר לדעת הוועדה המקומית אין מקומה בתכנית זו ואינה תוהמת לתדמית האזור.

- 10.1 זכויות ומגבלות בניה על פי טבלה.
- 10.2 יותרו מרתפים עפ"י הוראות תכנית נס 2/1 ונס 2/1/1/ב' - תכנית המרתף תהיה מכסי 80% משטח המגרש. התכליות המותרות במרתף יהיו: חניות, מתקנים הנדסיים ומחסנים.
קוי בנין - עפ"י התשריט.
- 10.3 במגרשים 2-4, ניתנת אפשרות לאיחוד מגרשים. תנאי קבלת "היתרי בניה" למגרש המאוחד הינו אישור תכנית בינוי ואספקת מלוא תקן החניה הנדרש.
- 10.4 הפיתוח והגינון יהוו לא פחות מ-20% משטח המגרש. בכל מגרש יש לשלב נטיעות באישור מהנדס העיר. ריצופי החוף יהיו מחומרים המעודדים חילחול.
- 10.5 כל שטחי החניה הפונים לדרך הפנימית ירופפו באבנים משתלבות וישולבו בגינון.
- 10.6 **אופי המבנים:**
כל המבנים בתחום התכנית יהיו בבניה מאיכות גבוהה, קונבנציונאלית או פריקסטטים, עם גמר חזיתות קשיח דוגמת קרמיקה, אבן, שיש, קירות מסך זכוכית וכד', או כל כל תומר קשיח באישור מהנדס העיר. בכל מקרה לא יותר כל תומר שבשיטת מריחה.
תותר קומת כניסה גבוהה.
למבנים הפונים לכביש עוקף דרומי (חזית צפונית של מגרשים 1-4), קו בניין המחייב יהיה 15 מ'.
במגרש מס' 1 קו הבניין המזרחי המחייב יהיה 15 מ'.
רצועת קו הבניין יותרו עבודות גינון ופיתוח. גדרות הפרדה עד 1.80 בעיצוב אחיד עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.
המתקנים ההנדסיים על הגג יותקנו בצורה אסתטית ונאה אשר תהווה יחידה תכנונית אחת עם הבניין.
- 10.7 השילוט יהווה חלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי של המבנה, יופיע במסמכי הבקשה להיתר ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- 10.8 **חניה:**
החניה תיפתר בתחום כל מגרש ומגרש, עפ"י התקן המאושר בנס ציונה, בעת מתן היתרי הבנייה, ולא יפחת מהמצוין בנספח התחבורתי.
תותר רמפת ירידה למרתף - משותפת למספר מגרשים - זיקות הנאה ירשמו בהתאם. (ראה נספח בינוי ונספח תחבורה)
יותר חיבור מרתפי חניה של מספר מגרשים - זיקות הנאה ירשמו בהתאם.
- 10.9 **גלריות:**
תותר בניית גלריות. סה"כ השטח המותר לגלריות יהיה 50% משטח הקומה. סה"כ השטח העיקרי המותר לגלריות יהיה מכסימום 10% מסך הזכויות העיקריות של הבנין.
- 10.10 **שימושים מותרים:**
השימושים המותרים במגרש יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות

הוועדה המקומית
ליזכנון ובניה
נס-ציונה

מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, כמפורט להלן.

10.11

מבנים רב תכליתיים:

במבנים רב תכליתיים בהם לא ידועים בשלבי הבנייה מרכיבי האיכלוס, יוצא היתר בניה למעטפת הבניין ובשלב איכלוס המבנה יחויב כל מפעל חדש שמאכלס את המבנה בהיתר בניה נפרד.

10.12

תנאים לקבלת היתרי בניה:

- א. הגשת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית והבטחת ביצוע עבודות התשתית הנדרשות. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
מיקום ונפח הבניינים, השימושים המיועדים לבניין או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה ותניה. מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע.
מיקום כניסות לבניינים. הפיתוח מסביב לבניינים לרבות גינון או נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצופים, שבילים, גדרות וקירות תומכים. מערכות תשתית למיניהן. (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה ותקשורת אחרת, ביוב ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה), וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה.
- ב. בניית קיר אקוסטי בגובה של 3 מ' (עבור כפר אהרון) לאורך הגדה המזרחית של כביש הגישה לטירת שלום. בניית המיגון תתבצע בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי.
- ג. הגשת חו"ד אקוסטית וישומה בתוכניות – הכל עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס.
- ד. הוצאת היתרי הבניה יותנו בשלבויות כדלקמן:
1. שלבי הביצוע יהיו שונים לזכויות באזור תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר ולזכויות בשטח בנייני ציבור.
 2. התכנית תכלול שלושה שלבי ביצוע ביעוד תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר - עד 50% מהיקף זכויות הבניה המותרות ביעוד בתכנית זו, עד 75% ועד 100%.
 3. התנאים להיתרי הבניה ביעוד זה יהיו:

בשלב ביצוע א' (50%) - לאחר התחלת סלילת המאסף המרכזי בקטע ויצמן - התרמ"ג, במתכונת של נתיב אחד לכל כיוון, והסדרת הצומת ויצמן - המאסף המרכזי, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה. ולאחר התחלת סלילת המאסף המרכזי בתחום התכנית במחצית רוחבו, והרחבת צומת התרמ"ג - רבין עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משהת"ח.

כמו כן, לא יוצאו היתרי בניה לשלב א' אלא לאחר תחילת הרחבת רחוב התרמ"ג למלוא רוחבו הסטאטוטורי ותחילת סלילת הרחובות הפנימיים בתחום תוכנית זו.

בשלב ביצוע ב' (75%) - התחלת ביצוע המאסף המרכזי, בתחום התכנית, למלוא רוחבו, סיום ביצוע הרחבת רחוב התרמ"ג, הרחבת הצומת רבין - התרמ"ג וסלילת הרחובות הפנימיים שבתחום התכנית.

השלמת סלילה וביצוע של הדרכים והצמתים הנכללים בשלב א', וכן הפקדת תכנית להמשך המאסף המרכזי מערבה עד להמשך דרך רבין.

בשלב ביצוע ג' (100%) - סלילת המשך המאסף המרכזי מערבה עד להמשך דרך רבין בלפחות מחצית רוחב זכות הדרך והשלמת סלילה וביצוע של המאסף המרכזי בתחום התכנית למלא רוחבו.

הוועדה המקומית
ובניה
גיונה

4. תנאים להיתרי בנייה בשטח בנייני ציבור: התחלת סלילת המאסף המרכזי בקטע ויצמן – התרמ"ג, במתכונת של נתיב אחד לכל כיוון, והסדרת הצומת ויצמן – המאסף המרכזי, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י ממשד התחבורה.
לחילופין: לאחר התחלת סלילת המאסף המרכזי התחום התכנית במחצית רוחבו, והרחבת צומת התרמ"ג – רבין עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משהת"ח.
כמו כן, לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר תחילת הרחבת רחוב התרמ"ג למלא רוחבו הסטאטוטורי ותחילת סלילת הרחובות הפנימיים בתחום תכנית זו.

- ה. אישור נספח הנקוז ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ו. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית הוא הכנת תוכנית לצורכי רישום, ע"י בעל הזכויות או ע"י היוזם/בעל ההיתר ואישורה על פי כל דין.
ז. תנאי להיתר בניה הוא אישורה של תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

11 הנחיות סביבתיות:

- 11.1 דברי רקע והסבר:
אזור התעסוקה מוגדר כאזור נקי מבחינה סביבתית. המפעלים שייבנו יעמדו בקריטריונים הסביבתיים המפורטים בהמשך בבניינים יותקנו מערכות טכניות ומכניות כדי להתאים את המפעל לסביבתו, כנדרש בפרק זה. אמצעים אלה ידרשו ע"י הרשות הממונה בהליך הוצאת היתרי הבניה על סמך מסמכי האפיון של המפעל המבוקש כמתואר לעיל ובהמשך.
ככלל, לא יותרו השימושים הבאים: כריה וחציבה, תעשיית מזון בסיסית (עיבוד עצמות, גילטין, סוכר, גולמי), תעשיית טכסטיל בסיסית (ייצור סיבים סינתטיים), תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשייה בסיסית של מתכת, שירותי תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים), משחטות, תשלובות כימיות ומטרולוגיות, יצור בטון ומלט, יצור חומרי הדברה, תעשייה בסיסית של בניה (חיתוך אבן שיש), חומרי נפץ מכלי גז דליק דחוס בנפח מעל 10.000 מ"ק. אין בקביעת רשימה זו כדי להתיר שימושים שאינם מוזכרים במפורש כאן.
אזור זה יתאפיין בשימושים משרדיים ותעשייתיים בתחום תעשיות עתירות ידע כגון: מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות, מכוני צילום והעתקות אור, קמפוסים, בתי-דפוס, מכוני גרפיקה ומשרדי הנדסה, יצוא או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים וכלים חשמליים או אלקטרוניים. אריזת קוסמטיקה, מוצרי יופי, מחסנים ושטחי אחסון והפצה ושימושים אחרים ובתנאי שיעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בפרק זה.
אין בקביעת רשימה זו כדי לא להתיר שימושים שאינם מפורטים בה.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

- 11.2 הוראות סביבתיות למתחמי התעשייה:
על אזור התעשייה יחולו מגבלות סביבתיות המתייחסות לפרמטרים סביבתיים:
פסולת מוצקה, שפכים, חומרים מסוכנים (חומ"ס), דליקים ונפיצים (דו"נ), זיהום אוויר, ריחות, מפלסי רעש וקרינה סביבתית.

- 11.3 מגבלות כלליות:
א. תקנים סביבתיים:
סביב אזור התעשייה יופעלו מגבלות מעטפת בהתאם לתקני סביבה של

המשרד לאיכות הסביבה, וכן מגבלות פליטה בשיטה של זכויות זיהום מירביות.

ב. פליטות משריפת דלקים :

לא יותר באזור התעשייה שימוש במזוט ובפחם.
 יושם דגש על פליטות קונבנציונליות של תחמוצות גפרית (SO₂), חמוצות חנקן (NO_x) תרכובות אורגניות נדיפות (VOC), חמצן חד חמצני (CO) וחלקיקים (particulates).

מפעלים ועסקים שיוקמו באזור התעסוקה ישתמשו בטכנולוגיה הטובה ביותר הזמינה להקטנת פליטת מזהמים לאוויר, כך שיעמדו בתקנים הסביבתיים הקיימים ובהתאם ל-LUFT 1986 - TA.
 בכל מקרה של יצירת ריחות, דרגת הריח המירבית המותרת בגדר המפעל ותהיה על-פי התקן העתידי שייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. מניעת פליטות :

תהיה דרישה להתקנת אמצעים לספיחה. שטיפה וסינון גזים וחלקיקים בתהליכי הייצור ויידרשו בדיקות תקופתיות של פליטות מארובות וכד'.
 ד. חומרים מסוכנים :

בשטח התכנית תותר החזקה ושימוש בחומרים מסוכנים בכמויות מעבדתיות בלבד, היתר החזקה ושימוש ינתן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. בקשות להיתר - הנחיות לתכנון מפעל, רישוי מפעלים ואיכלוס, תנאי למתן היתר בניה למפעל, הינו מתן חוות דעת סביבתיות ואישורה ע"י איגוד ערים דרום יהודה ומילוי המסמכים הסביבתיים לרבות שאלון סביבתי "דו"ח אפיון מפעל" מאת הממונים על שמירת איכות הסביבה אצל מהנדס הוועדה שיוגש לעיון הוועדה המקומית ולהחלטת מוסדות התכנון על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקונו ומוסדות איכות הסביבה. על פי דו"ח זה ומסמכים נוספים באם ידרשו, יוחלט באם המפעל מתאים לסביבתו.

תנאי למתן היתר בניה : נקיטת כל האמצעים התכנוניים הטכנולוגיים, שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה, אישור רשויות איכות הסביבה.

תהליך איכלוס המבנים יהיה טעון אישור מוקדם של רשויות איכות הסביבה ומותנה בקבלת אישור לאחר שנדונו על בסיס מסמכים ודו"חות "אפיון מפעל" שהוגשו לעיון ובדיקה כדלקמן :

- שאלון להערכת סיכונים.
- דו"ח משאבי אוויר.
- מפרט טכני לעניין שפכי מפעל.
- הערכת מפלסי הרעש הצפויים.

ו. ניטור מזהמים :

תעשיות בעלות פוטנציאל לפליטת מזהמי אוויר, יחויבו במימון הקמה של תחנת ניטור מזהמי אוויר, אשר איפיוניה ומיקומה יוגדרו בהתאם לרמת ואופי הפליטות מהתעשיות הנ"ל ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.

ז. מניעת אבק : לא יותרו תהליכי ייצור ואחסון פתוחים, שלא במסגרת מבנים סגורים.

ח. שפכים :

היתרי בניה יוצאו בתנאי שתובטח קליטת שפכי אזור התעסוקה במתקן הטיפול האזורי.

איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף הביוב המרכזי, תהיה התאם לחוק העזר לדוגמא העירוני באופן שלא תיפגע בצנרת ובמתקני הטיפול האזורי.

הוועדה המקומית
 ובניה
 זונה

המבנים יתוכננו להפרדת זרמים לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. קדם טיפול של שפכים שאינם עומדים בדרישות אלה, יעשה במתקנים שימוקמו בתחום מגרשי המפעלים ובמידת האפשר בתחום הבניין. לצורך כך יוקצו שטחים מתאימים שיסומנו בהיתרי הבניה.

במידה ולא ניתן יהיה להקים מתקן או מבנה קדם טיפול שפכים - בתחום קוי הבנין - תותר הקמה ות קרקעית של המתקנים הנ"ל בקו בנין 0- . לא תאושר הקמת מתקנים כלשהם מחוץ למעטפות המבנים או בחצרות המבנים מלבד האמור לעיל.

לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות אליה. במוצא השפכים של כל מפעל, תהיה אפשרות בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות, להתקין מערכות לדיגום שפכים. פסולת מוצקה:

ט.

כל מפעל יקצה בתחום המגרש שטח מוצנע שייועד להצבת מכולות לאצירת פסולת מוצקה. כל מפעל יקצה בנוסף לשטח למכולת איסוף הפסולת הכללית, שטח לאצירת חומר ממוחזר. שטחים אלה יהיה חלק מהבנין או חלק מחצרות המשק. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתחזק ע"י המפעלים ועל חשבונם בהתאם להוראות הרשות המקומית ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואיים, חזותיים ומטרדי ריחות.

רעש:

כל פעילות בשטח אזור התעשייה תעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (להלן - "התקנות"), כמותר במבנה ב'. לבית חולים המפלס המותר הינו כלמבנה א'.

יא. מגבלות פרטיות אזורי התעשייה:

פרמטר סביבתי	מגבלות סביבתיות למבנה	מגבלות מעטפת לתחום
פסולת מוצקה	ביתית, נייר וקרטון	אין
פסולת רעילה	מותרת אך ורק בתוך מבנים	
דלקים	סולר להסקה בלבד	אין
חומ"ס ודו"נ	איסור שימוש ואחסון של חומרים כימיים, ביולוגיים ודו"נ	
מים ושפכים	עמידה בחוק עזר לדוגמא של שפכי תעשייה	
רעש ורעידות	ייקבע ע"י הוועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה	בהתאם למבנה ב'. כמוגדר בתוספת הראשונה לתקנה 2 לתקנות. לבית חולים המפלס המותר הוא כלמבנה א'
זיהום אוויר וריחות	אסורים למעט מערכות מיזוג ואיזורר	אין
חזות ונוף		20% משטח המגרש גינון אינטנסיבי
חומרים רדיואקטיביים	אסורים	

הוועדה המקומית
לכבון ובניה
ש-ציונה

12) אזור למבני ציבור (חום מותחם חום):

התכליות והשימושים המותרים יהיו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה (למעט: חניון לרכב כבד, תחנת רכבת, תחנת אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות,

בתי-חולים, מוסדות שיקום, מתקני ביוב עירוניים, אחסנה עירונית) כגון: מכון שאיבה לתחום התכנית, מתקנים הנדסיים, מכללה טכנולוגית, מבני מל"ח ומבני ציבור עם שירותים נלווים באישור הוועדה המקומית. הנחיות לגבי המרתפים יינתנו ע"י הוועדה המקומית.

- 12.1 זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
- 12.2 תותר חלוקת המגרש למגרשים קטנים יותר עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
- 12.3 תכנית הבינוי לגבי השימושים המותרים במגרש זה, תוגש לבדיקת משרד הבריאות - לפני מתן היתרי בניה.
 יותרו מרתפים עפ"י תכנית נס/1/1/א' - תכנית המרתף תהיה מכס' 80% משטח המגרש. התכליות המותרות במרתף יהיו: חניות, מתקנים הנדסיים ומחסנים.

13 ש.צ.פ. (ירוק):

התכליות המותרות יהיו עפ"י נס/1/1, כגון: גינון, שתילה, מעברים ציבוריים, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מתקנים הנדסיים.
 במגרשי ה.ש.צ.פ. לא תותר חניה.
 במגרש ש.צ.פ. מס' 11 תותר זיקת הנאה לרכב למעבר לש.ב.צ. הדרומי (הנמצא מחוץ לתחום התוכנית).

14 גובה המבנים

גובה המבנים בתחום התוכנית לא יעלה על 40 מ' מעל פני השטח ו- 80 מ' מעל פני הים. מפלס 0.00 הנו מפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנים במטרים, מעל פני השטח, לא יעלה על 4.5 מטרים כפול מס' הקומות ובתוספת 5.5 מ' לקומת כניסה גבוהה.

15 תשתיות:

התשתיות הקיימות בתחום התכנית תבוטלנה או תועתקנה ע"י וע"ח הייזם. התשתיות החדשות יהיו תת-קרקעיות בתיאום ובאישור המוסדות המוסמכים, תחנות השנאים תשולבנה במרתפי הבניינים.

ניקוז:

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הוועדה.
 תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הוועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חילחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הוועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים, בכפוף להצגת פתרון הניקוז למגרש זה.

16 נספח הבינוי ונספח התנועה:

נספח הבינוי: נספח הבינוי הינו מנחה למעט עיקרון דרוג גובה המבנים במגרש מס' 1 שבנספח הבינוי, שהוא עיקרון מחייב.
 שינוי בנספח באישור הוועדה המקומית לא יהווה שינוי לתוכנית, כל עוד ישמרו הוראותיה לרבות הנושאים שהוגדרו כמחייבים.
 נספח התנועה: נספח התנועה הינו מנחה למעט עיקרון מניעות כניסות למגרשים 1-4 מהכביש המאסף המרכזי ו/או מרחוב תרמ"ג - שהוא עיקרון מחייב וכן טבלאות מאזן החניה והערותיהן בנספח התנועה שהן מחייבות, בכפוף לסעיף 10.8 בהוראות.
 שינוי בנספח התנועה באישור הוועדה המקומית, לא יהווה שינוי לתוכנית כל עוד ישמרו הוראותיה לרבות הנושאים בנספח שהוגדרו כמחייבים.

הוועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 נס-ציונה

(17) הפקעות:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד-מקרקעי ישראל יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

(18) היטל השבחה:

יגבה עפ"י חוק.

(19) משך זמן הביצוע:

תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

(20) עתיקות:

השטח הנכלל בתכנית זו כלול בשטח עתיקות מוכרז על-פי חוק העתיקות התשל"ח 1978. לפני מתן היתרי בניה, על המבצע / היזם מוטלת החובה לתאם כל עבודה בשטח הנ"ל עם רשות העתיקות.

(21) העתקת עצים:

עצים בוגרים בתחום התוכניות יועתקו ע"י בעל הקרקע, למקום אחר בתחום נס ציונה, עפ"י הנחיית מהנדס העיר.

(22) טבלת זכויות ומגבלות בניה:

קוי בנין	מס' קומות גובה המבנים * (ראה סעיף 14)	% שרות תת קרקעי *	שטח שירות עילי כ- % מהשטח העיקרי עילי	שטח עיקרי עילי	תכסית ב- %	שטח מגרש מינ. בד'	מס' מגרש
קוי בנין עיליים וקוי ראה תשריט	ק' כניסה גבוהה + 5 ק' מדורגות לכוון דרום. (אזור צפוני 5 ק' אזור מרכזי 4 ק' אזור דרומי - 3 - ק').	200%	35%	150% מתוכם 500 מקס' מ"ר למסחר	35%	13.0 ד'	1
	5 קומות + קומת כניסה גבוהה	200%	35%	150%	40%	7.0	2
	6 קומות + קומת כניסה גבוהה	200%	35%	170%	40%	7.0	3
	7 קומות + קומת כניסה גבוהה	200%	35%	170%	40%	7.0	4
	7 קומות מדורגות + קומת כניסה גבוהה	200%	35%	170%	35%	6.0	5
קוי בנין עיליים עפ"י תשריט. קוי בנין למרתף עפ"י הנחיות הועדה המקומית	6 קומות	200%	35%	160%		14.0	6 (ציבורי)

* תוספת קומות ו - % בניה למרתפי החניה לא יהיו סטיה ניכרת מהתוכנית.

** בשטח המגרשים תותר קרקע פנויה מבינוי על ותת-קרקעי, לחלחול מי גשם כמפורט בסעיף 15.

(23) חתימות:

בעלי הקרקע:

יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

עורך תוכנית אזורית
אזוריכלל אמתח

אין לנו התנגדות עקרונית לזכויות התכנון המיושמות בתכנון שיו כהיה מתואמת עם רשויות התכנון המקומיות. אולם, בהמשך הסכמה חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד ואין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-ידי היזם או כל אדם אחר, אין בר כדאי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עיניו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפיכך חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכנול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת שעומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנונית והיא הקפה ל-כ"ח הודשים מתאריך החתימה.

2005

מוחט מ. לימסקודורף
 אדריכלים ותכננים מ"מ (1972) בע"מ

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 י"ט - צענה