

אקס  
1/06

14.12.05

4-16028

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15.12.2005  
כתובת קבל  
תיק מס':

מסמך א' - תקנון התוכנית

עתימת נס-ציונה  
מפקד ההנדסה  
28-11-2005  
נכנס

### מרחב תכנון מקומי נס ציונה

### תוכנית מתאר ומפורטת מס' נס/ 151

### שינוי לתוכנית המתאר נס/ 1 / 1

נס-ציונה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
תכנית מס' נס/.....(151)  
הוחלט להמליץ להפקדה  
שענה.....9606 בתאריך 18/9/96

חתימת הועדה המקומית

בר-לוח  
אדריכלים ומתכנני ערים  
טל: 03-6200730  
6.11.2005  
חתימת עורך התוכנית

פניק חנה:  
פניק אהבה:  
גמלה אלונה:  
פניק דאמי:  
פניק יוקי:  
פניק יוקי:  
פניק יוקי:  
פניק יוקי:

חתימת בעלי הקרקע  
חתימת יחם התוכנית

נבדק וניתן להפקיד  
לאתר הועדה המקומית / (משנה) מיום  
15.12.05  
20.2.06  
תאריך

האלן קרי:  
האלן מיריה:  
ד"ר טאול:  
מירב קיטל:  
יאמיר גקסון:  
יאמיר צביס:

תאריך: 01 נובמבר 2005  
לתוקף.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תוכנית מס' 151  
הועדה המקומית  
15.12.05

### 1.שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר ומפורטת מס' נס/ 151, שינוי לתוכנית המתאר נס 1/1.

### 2.מסמכי התוכנית:

מסמך א': התוכנית (תקנון הכולל 8 דפי הוראות).  
מסמך ב': תשריט הערוך בקני"מ 1:1,250.  
מסמך ג': נספח בינוי - מסמך מנחה.  
מסמך ד': נספח תנועה (גליון אחד) - מסמך מנחה.  
מסמך ה': נספח ביוב ותיעול (2 גליונות) - מסמך מנחה.

### 3.המקום:

מחוז: מרכז  
נפה: רחובות  
עיר: נס - ציונה  
גוש: 3751  
חלקה: 3  
חלק חלקה: 6

### 4.שטח התוכנית:

20715 מ"ר.

### 5.תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב').

### 6.בעל הקרקע:

פרטיים.

### 7.יחם התוכנית:

פרטיים (פניק יוסף ופניק עדיאל)  
רח' רוטשילד 6 נס - ציונה  
טל': 08-9404062

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

### 8.עורך התוכנית:

בר - לוי אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' דרויאנוב 5 תל-אביב 63143  
טל': 03-6200730, פקס: 03-6290514

### 9.יחם לתוכניות אחרות:

כל הוראות תוכניות המתאר נס/ 1 / 1, נס/ 1 / 2 על כל תיקוניהן תחולנה על תוכנית זו.  
במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכניות הנ"ל, תקבענה הוראות תוכנית זו.

### 10.מטרות התוכנית:

10.1. שינוי יעוד הקרקע מחקלאי למגורים א', לשצ"פ לשטח לבנייני ציבור ולדרך.

10.2. קביעת הוראות בנייה.

11. תכליות:

11.1. באזור מגורים א':

מגורים  
מרתפים  
חנייה

11.2. באזור לבנייני ציבור:

בנייני חינוך, תרבות וקהילה, דת, בריאות ורווחה  
מרתפים  
חנייה ופיתוח

11.3. בשטח ציבורי פתוח:

גיטון ופיתוח  
תשתיות ומתקנים הנדסיים

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה



### 13. תוכנית בינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. במסגרת תוכנית לקבלת היתר ניתן יהיה לסטות מהוראות תוכנית הבינוי, ובלבד שיישמרו ההוראות הטבלה שבסעיף 13.

### 14. גגות:

רעפים בלבד.  
גובה הבניין: 8.5 מ' מעל למפלס קומת הכניסה. ניתן יהיה לנצל את חלל גג הרעפים לבניית 25.0 מ"ר במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.  
שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 40%.

### 15. מרתף:

בניית מרתפים עפ"י הוראות נס' 1 / 2 על תיקוניה. באזור מבני ציבור עפ"י תוכנית בינוי באישור ועדה מקומית.  
באזור מגורים: גובה מרתף 2.40 מ'.

### 16. תנאים למתן היתר בנייה:

#### 16.1. תוכנית בינוי ופיתוח:

היתרי הבנייה בתחום התוכנית יינתנו לאחר שתאושרנה ע"י הועדה המקומית לתוכניות בינוי ופיתוח ולאחר הבטחת ביצוע תשתיות עבודות פיתוח של השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום התוכנית. תוכניות הבינוי והפיתוח יאושרו ע"י מהנדס עיר.

16.1.1. תוכניות הפיתוח יכללו חלוקה למגרשים, פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים, פירוט חומרי גמר הפיתוח, דרכי גישה להולכי רגל, פינוי אשפה, פתרונות לאשפה, חנייה ושטחים מגוננים. כמו כן יכללו התוכניות פתרונות ביוק, ניקוח, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח גבוה), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה אשר תהיה תת - קרקעית, ותוכן לאחר אישור התוכנית. כל התשתיות תהיינה תת - קרקעיות.

תוכנית הפיתוח תכיל את רצועת הגינון לאורך רחוב איתמר בן אבי, ותפרט נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, גינון בשטחים ציבוריים וכל פרט אשר ידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.

קירות תומכים בגבול מגרשים 314-327 והשביל הציבורי בגובה העולה על 1.70 מ' ידורגו ותתאפשר שתילת צמחיה מטפסת או משתלשלת ב"מדרגה".

השביל הציבורי בגבולה המערבי של התוכנית יהיה ככל הניתן במפלס המגרשים הגובלים במערב ורוחבו לא יפחת מ-3.0 מ'.

16.1.2. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו' בהתאם לתוכניות הפיתוח.

16.1.3. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול הנחיות בינוי ועיצוב לגדרות ולמבנים הפונים לרחוב איתמר בן אבי לשמירה על אופיו של הרחוב והשתלבות מיטבית של הבניה החדשה במרקם ההיסטורי.

#### 16.2. ניקוח:

תוכן תוכנית ניקוח להנחת דעת מהנדס הועדה.  
תכנון ניקוח במגרשים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תקבע 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 יינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חילחול במסגרת תוכנית הפיתוח שתוגש עם

הועדה המקומית  
למתן ובינה  
נס-ציונה

בקשת היתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מזרישה זו בהתחשב בנתונים יחודיים של המגרש ו/ או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

לא תותר זרימת מי נגר למגרש השכן.

### 16.3. רישום החלוקה:

התנאי להוצאת היתר בנייה הוא הכנת תוכנית לצורכי רישום ע"י הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התוכנית באישור אגף המדידות לתוכנית לצורכי רישום. הוצאות הכנת תוכנית לצורכי רישום ורישומה יחולו על הבעלים בתחום התוכנית.

### 16.4. פיתוח תשתיות:

תנאי להוצאת היתרי בנייה – התחלת הקמה וביצוע של עבודות תשתית ופיתוח בתחום התוכנית "ותשתיות העל" הנדרשת באישור מהנדס העיר.

16.5. תנאי להוצאת היתר בניה – התחלת הסדרת מדרכה בחלקו הצפוני של רחוב איתמר בן אבי וברחוב הרימון.

16.6. תנאי להוצאת היתר בניה – הריסת המבנה שסומן להריסה בתוכנית.

16.7. תנאי לקבלת טופס 4: אישור המודד המחוזי ומחלקת מדידות לתשריט לצורכי רישום.

### 17. תוכניות הסדרי תנועה וחנייה:

היתרי הבנייה בתחום התוכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס העירייה תוכנית הסדרי תנועה וחנייה.

#### 17.1. תקן חנייה:

הועדה המקומית  
לתכנון וזנייה  
לס-1997

הקצאת מקומות חנייה תהיה בתחום המגרש לפי תקן של 2 חניות ליח"ד.

#### 17.2. חנייה מקורה:

חנייה מקורה מהווה שימוש נלווה. באזור מגורים אי מותרת הקמתה בקו בניין צדדי וקדמי ס. ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש. החנייה תיבנה כחלק מהבניין או בנפרד ממנו באישור הועדה המקומית.

שערי החנייה לא ייפתחו לכיוון הכביש.

### 18. תוכנית עיצוב ארכיטקטוני:

היתרי הבנייה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות שיכלול את תיאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יוכן ע"י בעלי הזכויות בקרקע באמצעות מתכנן שיאושר ע"י הועדה. הנספח יהיה כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 19. תשתיות:

#### 19.1. כבישים:

לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התוכנית לפני הכנת תוכניות לכבישים בתחומה ע"י בעלי

זכויות בקרקע והבטחת ביצוען להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

**19.2. ביוב:**

לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התוכנית לפני הכנת תוכנית ביוב ע"י בעלי זכויות בקרקע והבטחת ביצוען להנחת דעת מהנדס הועדה.

19.2.1. חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.

19.2.2. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

19.2.3. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, ייעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.

19.2.4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים, וכי לקרקע, למערכת הניקוז ו/ או למי תהום.

**19.3. מים:**

לא יוצא היתר בנייה בתחום התוכנית לפני הכנת תוכנית המראה את מקור ודרך אספקת מים ע"י בעלי הזכויות בקרקע והבטחת ביצוען להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

**19.4. ניקוז:**

לא יוצא היתר בנייה בתחום התוכנית לפני הכנת תוכנית ניקוז כחוק ע"י בעלי זכויות בקרקע והבטחת ביצוען להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

**19.5. טלפון ותקשורת הטל"כ:**

מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום התוכנית תהיה תת - קרקעית.

**19.6. חשמל:**

כל מערכות החשמל תהיינה תת - קרקעיות ותחנות טרנספורמציה במבנים.

**19.7. פינוי פסולת:**

פסולת הבניה ועבודות הפיתוח יפוגו לאתר פסולת מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.

19.8. בנוסף על האמור לעיל יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת מתקנים הנדסיים לחשמל ותקשורת, גז וכי בשטחים המיועדים בתוכנית זו לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.

**20. רישום בספרי מקרקעין:**

הרישום בספרי מקרקעין ייעשה בהסתמך על מפות לצורכי רישום שיוכנו ע"י הבעלים. השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרך מוצעת, דרך קיימת, שצ"פ, שב"צ) יירשמו ו/ או יופקעו, עפ"י החלטת ועדה מקומית, על שם הרשות המקומית עפ"י החוק.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

21. היטל השבחה:

יוטל וייגבה עפ"י החוק.

22. ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע תוך זמן משוער של 10 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

Nes - tk1/2