

4216935

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
- 2.12.2007  
כת קבל  
תיק מס':

עיריית נס-ציונה  
אגף ההנדסה  
16-01-07  
נכנס

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס - ציונה

22-10-2007

תכנית מתאר מקומית/מפורטת מס' נס/124

שינוי לתכניות מתאר מקומיות מס' נס/1, נס/2

ולתכנית מתאר מס' 68

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

עיריית נס-ציונה  
אגף ההנדסה  
- 7-11-2007  
נכנס

שי פיינס, עו"ד ונוטריון  
רחוב ברקוביץ' 4, תל-אביב 64238  
Shai Pines, Adv. & Notary  
4 Berkowitz St., Tel-Aviv 64238 Israel  
מס' רישון 10117

גבולי קורו אדריכלים בע"מ  
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448  
טל: 03-6090949, פקס: 03-6953703  
17/10/07

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
23.01.2008  
כת קבל  
תיק מס':

חתימת יוזם התכנית

חתימת המועצה  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הנכנס מס' נס/124  
הוחלט להמליץ להפקדה  
בשם: zaldas  
חתימות הועדה המחוזית  
לתיכנון ובניה

חתימת הועדה המקומית

zaldas  
zaldas  
zaldas

הפקדה: י.פ.: 5379 תאריך: 15/3/08 עמוד: 206 עיתונים: 206

אישור: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ עמוד: \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה וחלוקה  
לשם: zaldas  
לשם את התכנית.  
ע"ש הוועדה המחוזית

19/09/07  
תאריך עדכון אחרון

נבדק וניתן להפקדה/לאשר  
החלטת הועדה המחוזית: מס' מיום 17.6.07  
מתכנת המחוז  
תאריך 29.1.08

הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

## דברי הסבר לתכנית מס' נס/124

התכנית מציעה שכונת מגורים בהיקף של 392 יח"ד משלושה סוגים:

1. איזור מגורים א' - צמודי קרקע - 98 יח"ד.
  2. איזור מגורים ב' - בנינים מדורגים - 222 יח"ד.
  3. איזור מגורים מיוחד - בניה רוויה - 72 יח"ד.
- במרכז השכונה שדרה מרכזית לאורכה מבנים מדורגים. בהיקף השכונה, בניה צמודת קרקע, מצפון - לכיוון בנייה צמודת קרקע קיימת, ומדרום - לכיוון כביש ה"מאסף המרכזי". התכנית משלימה רצף אורבני ע"י שינוי יעודו של מתחם חקלאי הכלוא בין תכניות מאושרות למגורים ושכונות קיימות.

מסמך זה אינו מהווה חלק ממסמכי התכנית.

הועדה המקומית  
לתיכנון ובניה  
תל אביב - ציונה

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

**(1) נקוט התכנית:**

מחוז: המרכז.

נפה: רחובות.

מרחב תכנון מקומי: נס-ציונה.

גוש: 3851 חלקות: 5-12 ח"ת: 14

כתובת או אזור: מזרחית לרחוב ההדרים, מדרום לשכונת גבעת נוף.

**(2) מצל הקרקע:**

בירגר מאירה, אבירם שושי, בירגר גיטה, קלביצקי שפרה, בירגר זאב, כהנוב אבנר, רופמן עמירם, רופמן אברהם, רופמן גבאי נצחיה, רופמן דוד, רופמן משה, שוקרון פרחיה (מרמרוס רופמן) ציזיק אפרים, בונה דורון תהל (ציזיק), דר רינה, נחמיאס עור עמי, נחמיאס יעקב, קריסטל חנוך, דריזין (זמל) אורנה, זמל רבקה, זמל עמוס, מוריה שרפן סמל, סמל אבי, בגלייבטר (עפרוני) טל, עפרוני יחיאל, דוד אבישג, עפרוני עדו, עפרוני גיל, סמל נעם, סמל עדי, סמל נחמה ליהיא, פאליק ציפורה, סמל אסתר, סמל אמיר, עמית טליה, אורון רות. זלק מרים, זלק אליהו, זלק עמיחי.  
עיריית נס ציונה.

**(3) זיס התכנית:**

עור עמי נחמיאס, נצחיה הופמן גבאי.

**(4) מתכנן התכנית:**

גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים, רח' נחלת יצחק 28, ת"א טל': 03-6090949.

**(5) נסח התכנית:**

112.025 דונם.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

**6) גבולות התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

**7) מסמכי התכנית:**

- 7.1 הוראות התכנית: סה"כ 15 דפים.
- 7.2 התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ 1250:1.
- 7.3 טבלת איזון והקצאות.
- 7.4 תכנית בינוי, המהווה מסמך מנחה/לעקרונות הבינוי. תכנית הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 7.5 נספח ביוב.
- 7.6 נספח תנועה וחניה, המהווה מסמך מנחה להסדרי התנועה והחניה לתכנית זו.

**8) יחס לתכניות:**

בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות, או מפורטות החלות על שטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו. הוראות תכניות החלות על שטח הנכלל בתכנית על תיקוניהן תשארנה בתוקפן, כל עוד אינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

**8.2 מטרות התכנית:**

- א) יצירת שכונת מגורים וקביעת שטחים למטרות ציבור.
- ב) קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה והוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים.
- ג) קביעת מבנים להריסה.
- ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתרי בניה (וכד').
- ה) התווית קטע מכביש עירוני עורקי.

הועדה המקומית  
לתיכנון ולבנייה  
תל אביב-יפו

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

8.3 תחולתם של מסמכי התכנית :

במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם, יהיה סדר העדיפות בין מסמכי התכנית כדלהלן:

- (א) הוראות התכנית.
- (ב) טבלת איזון.
- (ג) תשריט.
- (ד) נספחים.

8.4 נספחים מנחים ומחייבים :

8.4.1 נספח בינוי מנחה: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח

הבינוי, ככל שלא יסתרו הוראות תכנית זו.

8.4.2 נספח תנועה מנחה: נספח התנועה הוא מנחה. הועדה המקומית רשאית לאשר

שינויים בנספח זה.

תקן החניה שבנספח התנועה הינו מחייב, חתכי רוחב שבנספח התנועה הינם מחייבים למעט השינויים הנובעים מתכנון מפורט.

8.4.3 שינוי לנספחים באישור ועדה מקומית לא יהיה סטייה ניכרת לתכנית בכפוף

לרשום בסעיפים 8.4.1, 8.4.2.

19 רשימת האזורים השימושים והתכליות:

9.1 רשימת תכליות:

9.1.1 אזור מגורים א': מסומן בתשריט בצבע כתום.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) מגורים צמודי קרקע.
- (2) במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה והובי.
- (3) חניות, כולל חניות מקורות.
- (4) חדר משק, כשטח שירות ובתנאי שיבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין ובתחום קוי הבנין המותרים.

9.1.2 אזור מגורים ב': מסומן בתשריט בצבע תכלת.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (1) בקומות: דירות מגורים, מבואות קומתיים, מתקנים טכניים והנדסיים ומרחבים מוגנים.
- (2) במרתפים: מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין לשימוש דיירי הבנין, חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמות הועדה המקומית

לרשות ובניה

יהיה

טכניים והנדסיים מרחבים מוגנים.

3) בקומת הקרקע: לובי כניסה, מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים, תותר הצמדת חצר פרטית.

9.1.3 אזור מגורים מיוחד: מסומן בתשריט בצבע צהוב בהיר.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- 1) בקומות: דירות מגורים, מבואות קומתיים, מתקנים טכניים והנדסיים ומרחבים מוגנים.
- 2) במרתפים: מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין לשימוש דיירי הבנין, חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים טכניים והנדסיים מרחבים מוגנים.
- 3) בקומת הקרקע: לובי כניסה, מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים, תותר הצמדת חצר פרטית.

9.1.4 שטח ציבורי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק.

באזור זה יותרו התכליות המפורטות בתכנית נס/1/1 וכן התכליות הבאות:

- 1) גנים וחורשות, נופש ונוי.
- 2) מתקני משחקים וספורט, לרבות כיכרות ורחבות.
- 3) שבילים להולכי רגל.
- 4) חניות לבאי שטח ציבורי פתוח.
- 5) מתקנים הנדסיים ותשתיות.
- 6) מקלטים.
- 7) מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.
- 8) מתרס רעש.

9.1.5 שטח לבנייני ציבור: מסומן בתשריט בצבע חום.

באזור זה יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית נס/1/1, נס/1/1/א/1 וכן הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה והשימושים והתכליות הבאות:

- 1) מוסדות ומבני חינוך על מתקניהם, לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- 2) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים - באישור הוועדה המקומית.
- 3) מוסדות דת - באישור הוועדה המקומית.
- 4) מגרשי חניה - באישור הוועדה המקומית.

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה

חותמת הוועדה המקומית

- (5) מקלטים ושרותי חירום ציבוריים.  
 (6) בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.

9.1.6 **אזור לדרכים**: מסומן בתשריט בצבע:  
 דרכים חדשות – אדום  
 דרכים קיימות – חום  
 דרך משולבת – קווים אלכסוניים אדום – ירוק לסרוגין.  
 באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכנית נס/1/1 וכן התכליות הבאות:

- (1) דרכים וקווי תשתיות.  
 (2) תמרורים ורמזורים.  
 (3) תחנות להעלאת והורדת נוסעים.  
 (4) מפרצי חניה וחניות.  
 (5) פיתוח סביבתי.

## 10) הוראות כנייה:

### הוראות כלליות:

- 10.1 **קווי בנין ומרווחים**: קו בנין לאלמנטי פיתוח ומבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י המופיע בתכנית פיתוח – תותר בנייתם מחוץ לקווי הבנין המותרים, באישור מהנדס העיר.
- 10.2 **חניה**: מס' מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המפורט להלן באישור מהנדס העיר:  
 החניה העילית תהיה מסוג: "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש.  
 ינתן פתרון לחלחול מי נגר עליו.  
**תקן החניה**:
- (1) שטח דירה: 75 מ"ר - 1.25 מקומות חניה.  
 (2) שטח דירה: 75-110 מ"ר - 1.5 מקומות חניה.  
 (3) שטח דירה: מעל 110 מ"ר - 2 מקומות חניה.
- 10.3 **תכסית**: תכסית הבנין ושטחי החניה העיליים לא יעלו על 70% משטח המגרש. 30% משטח המגרש יוקצה לגינון.
- 10.4 **מחסנים באזורי מגורים בבניה רוויה**: הקמתם תותר מעל מפלס הקרקע או במרתף. (שטחם נכלל במניין שטחי השירות המפורטים בטבלת הזכויות)  
 (1) תותר הקמת מחסן דירתי אחד ליח"ד בשטח של עד: 6 מ"ר.

19/09/07  
 תאריך עדכון אחרון

הועדה המקומית  
 לתכנון ובנייה  
 חותמת הועדה המקומית

2) תותר הקמת מחסן משותף אחד לבנין בשטח של עד: 18 מ"ר.  
10.5 **מרתפים:** הקמת מרתפים תותר בהתאם להוראות תכנית נס/2/1 ובהתאם להוראות הבאות:

- (1) **באזורי מגורים:**  
גובה המרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.80 מ' נטו.  
חלונות: גובה חלונות למרתף יותרו עד 80 ס"מ.
- (2) **באזורי מגורים ב' ומגורים מיוחד:**  
בנוסף לאמור בתכניות נס/2/1 ו-נס/2/1/ב' בדירות צמודות קרקע כחלק בלתי נפרד של יח"ד תורשה בניית מרתפים מתחת לדירות צמודות קרקע.  
שטח המרתף לא יעלה על קונטור הדירה בקומת הקרקע, קוי הקונטור יקבעו את מקסימום שטח המרתף הצמוד לדירה. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים באיזור בו מצוי המגרש.
- (3) תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1 מ' מפני הקרקע הצמודה למרתף. הכניסה למרתף שצמוד לדירה הקרקע תותר מתוך יח"ד שמעליה.
- (4) תותר הקמת מרתפים לחניה עד קו גבול מגרש ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש.

10.6 **גגות:**

- (1) **מתקנים הנדסיים על גגות:**  
דודי וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.  
מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.
- (2) **גמר גגות:** מגורים א' - לפחות 75% משטח הגג יכוסה בגגות רעפים בשיפועים שבין 20 ל-30 מעלות. גובהו של רכס גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ' מדוד ממפלס 0.00 של הבנין.

10.7 **חזיתות הבניינים:**

- (1) **סוג ציפוי:** מגורים א' ציפוי המבנים בחומר עמיד באישור מהנדס העיר. מגורים ב' יצופו בציפוי קשיח בהתאם להוראות תכנית נס/מק/6/1.
- (2) **צנרת גלויה:**  
(1) לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.  
(2) תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.
- (3) **מזגנים ומיזוג אויר:**  
(1) לא תותר התקנת מזגני חלון.

19/09/07  
תאריך עדכון אחרון

הועדה המקומית  
לתיכנון ובניה  
חותמת הועדה המקומית

(2) לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.

(3) פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.

**פרגולות:** (4)

(1) תותר הקמת פרגולות באזור מגורים א'.

(2) באזור מגורים בבניה רוויה תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות

ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן

בניית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.

(3) תותר הקמת פרגולות בכל האזורים המיועדים לציבור.

**מרפסות לא מקורות:** (5)

(1) בחזיתות הבניינים באזור מגורים ב', ניתן לבנות מרפסות לא מקורות

ששטח כל אחת מהן לא יפחת מ-7 מ"ר נטו. עומק המרפסות לא יקטן

מ-2.5 מ'.

(2) יש לשלב המרפסות הנ"ל בעיצוב חזית הבנין באופן שתיווצר

המשכיות בין המרפסות השונות.

(3) יותרו מרפסות זיזיות (קונזוליות) בולטות 40% מקו הבנין.

**סככות חניה:** (6)

באזור מגורים א' תותר בניית סככות חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0, וזאת

בתנאי הגשת תכנית בינוי לסככות חניה לרחוב שלם ואישור ע"י מהנדס העיר.

**בניה בשטח ציבורי פתוח** 10.8

לא תהיה בניה כלל והפיתוח (עפ"י סעיף 9.1.4) יהיה באישור משרד הבריאות.

**תכניות:** (11)

**11.1 כללי:**

(1) תכניות כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר

כתנאי להוצאת היתרי בניה:

(1) תכנית בינוי.

(2) תכנית פיתוח.

(3) תכנית תשתיות.

11.1.1 **תכנית בינוי:** התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל

הנחיה נוספת שתדרש ע"י מהנדס העיר.

תכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים:

- (1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
- (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים.
- (3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
- (4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.

**11.1.2 תכנית פיתוח:** תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי

ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:

- (1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר".
- (2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
- (3) פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
- (4) צוברי גז ו"מבני תשתית".
- (5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
- (6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.
- (7) תכנית שתילה ונוף.
- (8) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.
- (9) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבני מגורים בבניה רבועה.

**11.1.3 תכנית עיצוב ארכיטקטוני:** היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב

ארכיטקטוני של חזית הרחובות, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יהיה כפוף לאישור מהנדס העיריה.

**11.1.4 תשתיות:** לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת התכניות הבאות

לכל תחום התכנית והבטחת ביצוע התשתיות להנחת דעת מהנדס העיר. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

**(1) תכניות לביוב:**

- (1) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
ת"א-ציונה

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.
- (4) מערכת הביוב בתחום רדיוסי מגן ג' תעמוד בדרישות מחמירות של משרד הבריאות.
- \* כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.

- (2) **מים**: תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.
- (3) **ניקוז**: תוכן תכנית ניקוז התואמת את נספח הניקוז המאושר ע"י משרד החקלאות ולהנחת דעת מהנדס העיר.
- (4) **טלפון ותקשורת הטל"כ**: תוכן תכנית למערכת קוי הטלפון והתקשורת. המערכת תהיה במשק תת קרקעי.

**טלפון**:

- (1) תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק.
- (2) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים ו/או באזורים לבנייני ציבור ואזורי שצ"פ.

**גז** (5)

- (1) תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.
- (2) מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.

**מבנים הנדסיים**: בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים הנדסיים. (6)

- (1) כל המבנים הנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר.
- (2) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.

הועדה המקומית  
למבנו ובניה

19/09/07  
תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

(3) מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים ב"הוראות התכנית".

## (12) הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

- 12.1 כללי: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 12.2 פסולת: דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.
- 12.3 רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר".
- 12.4 איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 12.5 פסולת בנין:
1. מיקום שפכי עפר יקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
  2. מיקום לשפיכת פסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס "הרשות" והמשרד לאיכות הסביבה.

## (13) תנאים להיתרי בניה:

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:

- 13.1 מבנים להריסה: בתחום התכנית מבנים המיועדים להריסה.
- 13.2 איחוד וחלוקה: החלקות במיתחמים המוגדרים בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה, תאוחדנה ותחולקנה מחדש, ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ותרשמנה לפי סעיף 125 לחוק.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה

19/09/07  
תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

13.3 מגרשים בתחום רדיוס מגן ג': תנאי למתן היתר בניה ראשון- אישור משרד הבריאות לתכנית קווי הביוב הכוללת הגנות נדרשות לאור הרגישות ההידרולוגית.

13.4 מיגון אקוסטי  
תנאי להיתר הבניה (למעט עבודות תשתית ציבורית) בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית למיגון אקוסטי לרבות גובהו ומיקומו המדויק ע"י יזם התכנית לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, בתאום עם מהנדס העיר. תנאי לאיכלוס, ביצוע המיגון האקוסטי.

(14) רישום בעלות בעמחי ציבור:

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים, יוקצו ו/או יופקעו וירשמו כחוק ע"ש עיריית נס ציונה.

(15) אורף האמצעים: שינויים בגודל המגרשים באישור הועדה המקומית לא יהוו סטיה ניכרת לתכנית ובתנאי שלא יקטנו ב- 1% משטח מגרש מינימלי.

(16) היטל השבחה: היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק תכנון והבניה.

(17) עלפי ביצוע:

17.1 תנאי למתן היתרי בניה ל- 200 יח"ד הראשונות בתכנית יהיה סלילה בפועל של קטע הכביש שבין הכיכר בתכנית גז/7/20 לבין הכיכר המוצעת בתכנית הנידונה, ובנוסף החיבור המוצע מרחוב ההדרים.

17.2 תנאי להיתר בניה לשאר יח"ד הנותרות בתכנית יהיו ביצוען בפועל של כביש המאסף המרכזי, בקטע מהתכנית עד לרחוב ויצמן, לפחות במסלול אחד-כך שתובטח נגישות מהתכנית למאסף המרכזי.

17.3 תנאי למתן טופס 4 למגרשים 43, 44, 45 ו- 100 - הצגה בפני ועדה מקומית לתכנון ובניה "נס ציונה" - דו"ח ביקורת ע"י גוף מוסמך שמערכת הביוב בתוך המגרשים בוצעה בהתאם למפרט מאושר ע"י משרד הבריאות.

הועדה המקומית  
לייזון ובניה

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

(18) ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

(19) טבלת מדרגים

מס' מגרש	יעוד הקרקע	מס' יח"ד למגרש
1	מגורים ב' (מדורגים)	14
2	מגורים ב' (מדורגים)	18
4-13	מגורים ב' (מדורגים)	19
15,14	מגורים מיוחד	36
20-68	מגורים א'	2
101,100	שטח לבנייני ציבור	-
סה"כ		392 יח"ד

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית

20 (פסג) מוכאות פנים

סה"כ שטח לאזור	קוי בנין (2)		מס' יח"ד		מס' יח"ד		מס' יח"ד		מס' יח"ד		מס' מגרש	שטח מגרש מי"ר במ"ר	הכסית %	שטח מגרש מי"ר	מס' מגרש	אזור (גוון) בתשריט
	אחורי	צדדי	קדמי	לאזור	סה"כ	מגורש	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד						
25.080 ד'	5	3	4	98	2	2	2	2	2	2	20+68	450	40	450	20+68	מגורים א' כתום
21.300 ד'	5	4	5	222	לפי טבלה מס' 19	30%	30%	118%	118%	30%	מרתף + קרקע + 5 ח' יציאה	1600	50	1600	1-2 4-13	מגורים ב' תכלת
5.945 ד'	5	5	5	72	36	35%	35%	140%	140%	35%	מרתף + קרקע + 9 ח' יציאה	2900	50	2900	14, 15	מגורים מיוחד צהוב בהיר
4.070 ד'	5	5	5	-	-	30%	30%	115%	115%	30%	מרתף + 3	500	50	500	101+100	בנין ציבור

(1) שטח שרות ליח"ד צמודת קרקע כולל:

- A. קרוי חניה - 30 מי"ר
- B. מחסן - 10 מי"ר
- G. ממ"ד - 7.5 מי"ר
- D. סה"כ - 47.5 מי"ר

- (2) קוי הבנין במגרשים מסומנים בתשריט, בכל מקרה של סתירה בין הטבלה והתשריט יקבע הסימון בתשריט.
- (3) ניתן יהיה לאשר עד 20% ממספר יחידות הדיור באזור מגורים ב' בשטח עיקרי של 85 מי"ר ליח"ד. לא תותר בניית דירות בשטח קטן משטח זה.
- (4) קו בנין מבית קברות קיבוץ נצב סירני הצמוד לגבולה המזרחי של התכנית יהיה 43 מ' (באישור הרופאה המחוזית מיום 4/3/07).
- (5) דירה ממוצעת (עיקר) במגורים ב' ומגורים מיוחדת 108 מי"ר. שטח דירה מקסימלי לא יעלה על 128 מי"ר שטח עיקרי.

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה

19/09/07

תאריך עדכון אחרון

חותמת הועדה המקומית