

סר 21270

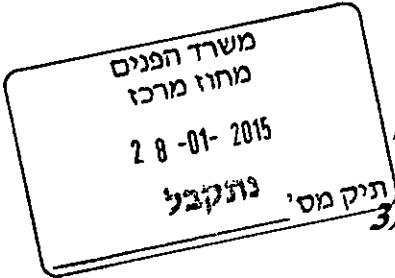
דף מס' 1 מתוך 10 דפים
NES-takanon-tikun.doc
23/12/14
גירסה מתוקנת למתן תוקף

מסמך א'

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס - ציונה

תכנית שינוי מתאר מס' נס/136/3



שינוי לתכנית מתאר נס 90/1- נס 1/1 על תיקוניהן

התחדשות עירונית "מתחם השוק"

(Handwritten signature)

חתימת בעלי הקרקע

חתימת יוזם התכנית

חתימת המתכנן

הועדה לתכנון והנדסה המחוזית
נס-ציונה

חוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965
תכנית מס' נס/136/3

הוחלט להמליץ להפקדה
בישיבה... 200305 בתאריך... 216/03

מחננס חועדה י"ר

חוק התיכנון והנדסה המחוזית
מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה מיום
(22/6/14) 3/136/01
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך 1-95-2015
י"ר הוועדה המחוזית

הפקדה: י.פ. : תאריך: עמוד: עיתונים:

אישור: י.פ. : תאריך: עמוד:

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא **תכנית שינוי מתאר נס/3/136**
שינוי לתכנית מתאר נס/90 ו-נס/1/1 על תיקוניה
פרויקט התחדשות עירונית "מתחם השוק"

2. מקום התכנית:

מחוז: מרכז
נפה: רחובות
מרחב תכנון מקומי: נס ציונה

גבולות:

מצפון- רחוב המלאכה ותחנה מרכזית.
מדרום – רחוב בן גוריון ודרך יצחק רבין.
ממזרח – רחוב זרובבל.
ממערב – רחוב ויצמן.

3. גושים וחלקות:

גוש 3850	חלקות: 80-78, 95 וחלק מ- 100, 87, 83, 82, 50, 49.
גוש 3842	חלק מחלקות 19 ו-31.
גוש 3637	חלקות: 48, 702-696, 723-713, 725, 726-727, 732 וחלק מ- 5, 726.

4. בעלי הקרקע:

שונים.

5. היזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה.
רח' הבנים 9 נס-ציונה. טל: 089383838

6. עורך התכנית:

יולי בן דוד- אדריכלית ובונה ערים
רחוב בן עזאי 6 תל אביב-יפו 68023 טל: 03-5290288

7. שטח התכנית:

55.42 דונם.

8. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

9. מסמכי התכנית:

- | | | |
|-----|--|------------------------|
| 9.1 | מסמך א' - הוראות התכנית הערוכות ב-10 דפיכ | - להלן "התקנון". |
| | מסמך ב' - ✓ תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 | - להלן "התשריט". |
| | מסמך ג' - ✓ נספח בינוי מנחה הערוך בקני"מ 1:500 | - להלן "נספח הבינוי". |
| | מסמך ד' - ✓ נספח תנועה וחניה מנחה, למעט מיקום הכניסות לחניונים | |
| | שהינם מחייבים - ערוך בקני"מ 1:500 | - להלן "נספח התנועה". |
| | מסמך ו' - ✓ נספח ניקוז הערוך ב-9 דפים ותשריט הערוך בקני"מ 1:1000 | - להלן "נספח ניקוזים". |
| | מסמך ז' - ✓ נספח נופי. | |
| 9.2 | הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בנספחים ככל שלא יסתרו הוראות תכנית זו. | |
| 9.3 | במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יהיה סדר העדיפויות של מסמכי התכנית כדלהלן: 1. תקנון 2. תשריט 3. נספחים. | |

10. מטרת התכנית:

- 10.1 התחדשות עירונית במתחם השוק ושינויי יעוד מאיזור מרכז תחבורה, מלאכה ותעשייה למגורים ומגורים משולב במסחר.
- 10.2 הקצאת שטחים לצרכי ציבור כגון: מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וכד'.
10.3 הסדרת זכויות דרך.
10.4 קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להיתר בניה.
10.5 קביעת מבנים לפינוי ולהריסה.
10.6 קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה בתכנית עתידית.

11. רשימת האיזורים-שימושים ותכליות:

- 11.1 איזור מגורים מיוחד – צבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה .
- 11.1.1 קומת קרקע: לובי כניסה, דירות גן, מתקנים טכניים, חדר אופנים ועגלות, חניות.
11.1.2 בקומות: דירות מגורים, מבואות קומתיים, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים .
11.1.3 במרתפים: חניות, מתקנים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים לדיירי הבית.
- 11.2 שטח ציבורי פתוח – צבוע בתשריט בצבע ירוק.
- באיזור זה יותרו התכליות המפורטות הכנית נס/1/1 וכן התכליות הבאות:
- 11.2.1 גנים וחורשות נופש ונוי.
11.2.2 שבילים להולכי רגל, דרכים וחניות למשתמשי השצ"פ.
11.2.3 מקלטים ושרותי חירום ציבוריים תת קרקעיים.
11.2.4 מצללות, ריהוט רחוב ומתקני משחקים.
11.2.5 מתקנים הנדסיים ותשתיות וחדרי שנאים.
11.2.6 בתי שימוש ציבוריים.
- 11.3 שטח לבניני ציבור – צבוע בתשריט בצבע חום.
- באיזור זה יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית נס/1/1 והוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה וכן התכליות הבאות:
- 11.3.1 מוסדות ומבני חינוך על מתקניהם.
11.3.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים באישור הועדה המקומית.
11.3.3 מוסדות בריאות וסעד באישור ועל פי הנחיות התכנון של משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.
11.3.4 מוסדות דת באישור הועדה המקומית.
11.3.5 מגרשי ומתקני חניה באישור הועדה המקומית.
11.3.6 בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.
11.3.7 חדרי שנאים.

- 11.4 איזור מגורים משולב במסחר-צבוע בתשריט בקוים אלכסוניים אפור-כתום לסרוגין.
- 11.4.1 בקומת הקרקע: חנויות למסחר, בתי קפה, מזנונים, לובי כניסה, מתקנים טכניים.
- 11.4.2 בקומות: מגורים, לובי קומתי, מרחבים זוגניים.
- 11.4.3 במרתפים: מחסנים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי שנאים.
- 11.5 איזור מסחרי- מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו סגול.
- 11.5.1 חנויות למסחר ומשרדים. לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי, לא תותר אחסנה פתוחה.
- 11.5.2 בתי קפה, מזנונים.
- 11.5.3 מתקנים טכניים וחדרי שנאים.
- 11.6 איזור מסחרי מיוחד- מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו כתום.
- 11.6.1 בקומת הקרקע: חנויות למסחר משרדים, בתי קפה, מזנונים, לובי כניסה, מתקנים טכניים ואו איזור מרכז תחבורה.
- 11.6.2 בקומות: משרדים, לובי קומתי, מרחבים זוגניים. יותר שימוש של דיור מוגן לקשישים כולל מחלקה סיעודית וכל השרותים הנדרשים ע"י שימוש זה- בתנאי שבקומת הקרקע לא משולב מרכז תחבורה. המחלקה הסיעודית תתוכנן בהתאם לדרישות והנחיות משרד הבריאות למוסדות אישפוז.
- 11.6.3 גינה פרטית לשימוש הדיור המוגן תמוקב בקומות או על הגג.
- 11.6.4 במרתפים: מחסנים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי שנאים.
- 11.6.5 תותר המרת השטח המיועד לדיור מוגן, משרדים למגורים בכפוף לאישור הועדה המקומית ומתן פתרונות חניה על פי סעיף 15.1 לתקנון זה.
- 11.7 דרכים- מסומן בתשריט בצבע: דרכים חדשות- אדום, דרכים קיימות- חום בהיר, דרך לביטול- קוים אלכסוניים אדומים, דרך משולבת- קוים אלכסוניים חום בהיר-לבן לסרוגין.
- 11.7.1 באיזור דרך משולבת יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכנית נס/1/1 וכן:
דרכים וקוי תקשורת, תמרורים ורמזורים, מפרצי חניה וחנויות, תחנות להעלאת והורדת נוסעים, פיתוח סביבתי ומתקנים הנדסיים לתשתיות.

12. זכויות והוראות בניה:
 12.1 טבלת המגרשים וזכויות הבניה המוצעות

סה"כ שטח בניה	שטח בניה מירבי במ"ר		שטחים עיקריים	% תכסית מקס. עיקרי + שרות	קוי בנין	מס' מבנים	מס' יח' דיור	יעוד	מס' קומות מותר *	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	
	שטחי שרות											מעל מפלס הקרקע *
	מתחת לקרקע **	מעל הקרקע										
21294	9444	550 - מסחר - 3000 - משרדים או דיור מוגן	1300 - מסחר - 7000 - משרדים או דיור מוגן	80%	חזית-5 מ' חזית לרח' ויצמן לקומת קרקע-0. לצד ולאחור- 5 מ' עד 5 קומות כולל קומת קרקע ו-7 מ' מקומה 6 ומעלה.	1	64 יח' דיור מוגן	מסחרי מיוחד: מסחר, דיור מוגן משרדים או מגורים	8 מעל קומה מסחרית	1076	1001	
										1329	1002	
										742	1003	
17106	3306	3680	10120	50%	חזית-5 מ' צד-4 מ' 10 מ' בן ביניים.	2	92 יח"ד	מגורים מיוחד	ק.ע.+דירות גן + 11 + דירות גג	3306	1004	
8799	1899	1840	5060	50%	חזית-5 מ' צד-4 מ'	1	46 יח"ד	מגורים מיוחד	ק.ע.+דירות גן + 11 + דירות גג	1899	1005	
760	---	100	מסחר-660	80%	קוי בנין 0	1		מסחרי	2	653	1013	
9016	2116	1840	5060	50%	חזיתות-5 מ' לרחוב פנימי-3 מ' צד-4 מ'	1	46 יח"ד	מגורים מיוחד	ק.ע.+דירות גן + 11 + דירות גג	2116	1006	
8815	1915	1840	5060	50%	חזית-5 מ' לרחוב פנימי-3 מ' צד-4 מ'	1	46 יח"ד	מגורים מיוחד	ק.ע.+דירות גן + 11 + דירות גג	1915	1007	
8676	1776	1840	5060	50%	חזיתות-5 מ' צד-4 מ'	1	46 יח"ד	מגורים מיוחד	ק.ע.+דירות גן + 11 + דירות גג	1776	1008	
8491	1591	1840	5060	50%	חזית-5 מ' לרחוב פנימי-3 מ' צד-4 מ'	1	46 יח"ד	מגורים מיוחד	ק.ע.+דירות גן + 11 + דירות גג	1591	1009	
8758	1858	1840	5060	50%	חזית-5 מ' לרחוב פנימי-3 מ' צד-4 מ'	1	46 יח"ד	מגורים מיוחד	ק.ע.+דירות גן + 11 + דירות גג	1858	1010	
6610	1810	מגורים-900 מסחר-200	מגורים-3300 מסחר-400	50%	חזיתות-8 מ' לרחוב לרר-5 מ' צד-4 מ'	1	30 יח"ד	מגורים משולב במסחר	7 + דירות גג מעל קומה מסחרית	1810	1015	
2983	1216	490	1277	80%	לכל צד-0 מ' למגרש 1013-4 מ'.			בנין ציבורי	2	1623	1011	
1244	508	203	533	80%	לכל צד-0 מ' למגרש 1013-4 מ'.			בנין ציבורי	2	508	1012	
2952	1206	480	1266	80%	לכל צד-0 מ' למגרש 1013-4 מ'.			בנין ציבורי	2	1206	1014	
250	200		50					שצ"פ		10745	1016	
105754	28845	20643	56266					398 יח"ד		34157	סה"כ	

* - מעל רצפת הכניסה הקובעת.

** - מתחת לכניסה הקובעת-תותר הגדלת השטח למרתף חניה לצורך עמידה בתקן חניה - באישור ועדה מקומית.

12.2.1 הוראות כלליות .

- 12.2.1.1 גובה המבנים- מספר קומות כמפורט בטבלה סעיף 12.1. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים וחדרי מכונות.
- 12.2.1.2 קוי בנין – כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיפים 12.1, 12.2.2, 12.2.3.4 ו-12.2.4.2.
- 12.2.1.3 זכויות בניה- כמפורט בטבלה 12.1. לא יותרו דירות ששטחן העיקרי קטן מ-80 מ"ר. לא יותר מ-30% מהדירות יהיו בשטח עיקרי + שירות קטן מ-90 מ"ר. לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח עיקרי גדול מ-100 מ"ר.
- 12.2.1.4 חומרי גמר - לפי תכנית נס/מק/6/1.
- 12.2.1.5 מרתף - הוראות תכניות המתאר נס/2/1 ונס/2/1 ב' על תיקוניהן בנושא מרתפים יחולו על תכנית זו ובנוסף ההוראות המפורטות להלן:
- 12.2.1.5.1 רמפות ירידה למרתף חניה המשרתות 2 מגרשים יבוצעו במשותף ותרשם בטאבו זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות הנדסיות בין מגרש לשכנו.
- 12.2.1.5.2 במקרה של בניה באחד מהמגרשים הכוללים רמפה משותפת לחניון, תבוצע הרמפה הנייל, בשלב ראשון במחציתה בלבד, ע"י בעלי המגרש אשר יבנו ראשונים, עפ"י תכנית שתוכן ע"י מהנדס תנועה. תכנית שלב א' של הרמפה תיכלול הסדרי תנועה המסתמכים על נתיב אחד בלבד, ותראה את אמצעי הבטיחות בהם יש להשתמש כל עוד הרמפה מתפקדת עם נתיב אחד בלבד. בניית הרמפה תושלם במלואה עם בניית המבנה במגרש השני השותף לרמפה.
- 12.2.1.5.3 המרתף ישמש לחניה ולמחסנים דירתיים לדיירי הבית.
- 12.2.1.6 דירות גג- בדירות הגג תהיה נסיגה של 2 מ' לפחות לאחת החזיתות.
- 12.2.1.7 חדרי אשפה – ימוקמו בקומת הקרקע כחלק אינטגרלי של המבנה.
- 12.2.1.8 תשתיות – כל התשתיות החדשות יהיו תת-קרקעיות ויפורטו בתכנית הפיתוח המפורטת.
- 12.2.1.8.1 חשמל :
- חדרי שנאים יוהרו בקומת הקרקע או במרתפים תת קרקעים או בפיתוח המגרש עד קו בנין 0, בכל היעודים למעט דרכים, בתיאום עם ח"ח וע"פ דרישותיה.
 - קוי חשמל המפריעים לבניה החדשה יפורקו וקוים חדשים ותת קרקעים יותקנו במקום בתואי הסופי.
 - ברחי זרובבל ניתן יהיה להשאיר רשת מתח נמוך עילית בכפוף להחלטת מהנדס העיר.
 - יותרו הזנות ורשתות זמניות עיליות למבנים השונים בתוך תחום התכנית לפי שלבי ביצוע שיקבעו באישור מהנדס העיר.
- 12.2.1.8.2 קוי תקשורת :
- במבנים השונים תבוצענה הכנות להתחברות לרשתות תקשורת וטל"כ תת קרקעיות ואלחוטיות ויוקצו חדרי תקשורת לזכיינים השונים בכפוף להוראות משרד התקשורת.
 - יותרו הזנות ורשתות זמניות עיליות למבנים השונים בתוך תחום התכנית לפי שלבי הביצוע בכפוף לאישור מהנדס העיר.

12.2.2 איזור מגורים מיוחד .

12.2.2.1 מרווח בין בנינים - בתוך מגרש 1004 : 10 מ' לפחות.

12.2.3 איזור מסחרי מיוחד .

12.2.3.1 תבנה הפרדה בין שטח מסחרי ישטח משרדים או מגורים. יהיו כניסות נפרדות לשטחי המסחר ולשטחי המשרדים או המגורים. לכל חנות במבנה תהיה גישה מחצר המשק או מאיזור פריקה וטעינה.

12.2.3.2 יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.

12.2.3.3 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט חדרי מדרגות, מבואות פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים.

12.2.3.4 קו בנין לרחוב ויצמן בקומת קרקע- 0 ובקומות עליונות – 5מ'. קו בנין לרחוב סוקולוב- 5מ'. קו בנין לצדדים ולאחור 5 מ' ע" 5 קומות כולל קומת קרקע ו-7 מ' מקומה 6 ומעלה.

12.2.4 שטח לבניני ציבור :

12.2.4.1 תותר הקמת מבנים על פי הזכיות המפורטות בטבלה 12.1.

12.2.4.2 קוי בנין- למגרש מסחרי מס' 1013 - 4 מ', לשצ"פ ולמגרש ציבורי שכן 0- מ'.

12.2.4.3 במגרש מוצע מס' 1011 המיועד למבני ציבור-קיים בית כנסת. כל שינוי במבנה זה יתואם עם ועדת שימור אתרים מקומית. קוי הבנין למגרש זה יהיו על פי המבנים הקיימים. במידה והמבנים הקיימים יהרסו (למעט בית הכנסת) או יורחבו-יהיו קוי הבנין המחייבים על פי הקבוע בסעיף 12.2.4.2 בתקנון.

12.2.4.4 מוסדות חינוך יוקמו בהתאם להנחיות התכנון של משרד הבריאות.

12.2.5 שטח ציבורי פתוח :

השלמת הפיתוח תעשה לאחר הריסה ופינוי מבנה בית הספר.

13. תנאים למתן היתר בניה : (למעט עבודות פיתוח ומבני ציבור)

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים :

13.1 אישור מהנדס העיר לתכנית הפיתוח, הבינוי והתשתיות לכל שטח התכנית כמפורט בסעיפים 16-18.

13.2 פינויים של המבנים הפרטיים המיועדים להריסה בשטחים הציבוריים כפי שיקבע בתוכנית שתוכן לפי סעיף

13.3 . ופינויים של מבנים הפרטיים הקיימים בחלקות המהוות, במלואן או בחלקן, את המגרשים המוצעים.

13.3 עריכת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה של החלקות בהסכמה או ללא הסכמת בעלים לפי חוק התכנון והבניה- ורישומן לפי סעיף 125 לחוק.

13.4 מתן היתר בניה מעל 300 יחידות דיור יותנה בפינוי והריסת בית הספר ויתר המבנים הציבוריים המסומנים להריסה בתשריט.

13.5 תנאי מתן היתר בניה למגורים במגרשים 1001-1004 – הכנת נספח אקוסטי ואיכות הסביבה באישור איגוד ערים לאכה"ס.

13.6 הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום.

13.7 הבטחת ביצוע והתחלת ביצוע של עבודות תשתית ופיתוח ו"תשתיות על" הנדרשות באישור מהנדס העיר.

13.8 הגשת מסמך סביבתי אשר יבחן את צימצום מפגעי פינוי והריסה, אפשרות הצבת מגרסה ניידת ועירוב השימושים המוצע לאישור איגוד הערים.

דף מס' 8 מתוך 10

- 13.9 אישור ועדת הפרויקטים של משרד הבריאות לפרוגרמה ולהיתר בניה לצורך הקמת מוסד רפואי.
13.10 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תיאום עם משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
13.11 תנאי לאיכלוס מעל 360 יח"ד יהיה השלמת ביצוע השצ"פ.

14. חניה, תנועה ונגישות :

- 14.1 מספר מקומות החניה יחושב עפ"י תקן חניה הנהוג בנס-ציונה בעת הוצאת היתר הבניה, ולא פחות מ-1.5:1 לדירות 75 עד 110 מ"ר 1:1- לדירות מעל 110 מ"ר- באישור מהנדס העיר. פתרון החניה למגרשי המגורים יהיה תת-קרקעי- ככל שידרש מרתף חניה ביותר מקומה אחת, ניתן יהיה לקבוע את יתרת מקומות החניה הנדרשים במפלס הקרקע בתנאי שתשמר תכסית פנויה לגינון בשיעור שלא יפחת מ-30%.
- 14.2 במגרשים 1006,1007 תרשם זיקת הנאה הדדית לצרכי כניסה ויציאה לחניה, והערה תירשם בספרי רישום המקרקעין.
- 14.3 במגרשים 1008,1009 תרשם זיקת הנאה הדדית לצרכי כניסה ויציאה לחניה, והערה תירשם בספרי רישום המקרקעין.
- 14.4 מגרש 1013 (מסחרי) – מקומות החניה החסרים על פי התקן הנדרש ינתנו במגרש הציבורי הצמוד אליו. יובטח מעבר להולכי רגל ברוחב של 1 מ' לפחות.
- 14.5 נגישות למגרש 1015 תותר רק מרח' לרר.
- 14.6 נגישות למגרש 1001- למסחר מרח' ויצמן. הנגישות ליתר השימושים ולחניה התפעולית תהיה מרח' סוקולוב. פעילות פריקה וטעינה במגרש מסחרי מיוחד תתבצע בשטח מקורה בלבד.

15. איכות הסביבה :

- 15.1 כללי :
- בתחום התכנית יותרו שימושים העומדים בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 15.2 פסולת :
- הדרכים לאצירת פסולת ומניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים : העיריה רשאית לדרוש הצבת מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור- הכל בכפוף לכמויות וסוגי הפסולת הצפויה. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח.
- 15.3 רעש :
- יוכן סקר אקוסטי להגדרת המיגון האקוסטי הדירתי הנחוץ. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה אשר יבטיחו עמידה במפלס רעש המותר כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים "רעש בלתי סביר".
- 15.4 איכות אויר :
- ידרשו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 15.5 פסולת בנין :
- מיקום שפכי עפר ופסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס העיר ומשרד לאיכות הסביבה.
- 15.6 גינון :
- עקירה או העתקת עצים יעשו לפי חוק היעור ואישור משרד החקלאות. שטח הגינון במגרשי המגורים לא יפחת מ-30%.
- 15.7 חדרי שנאים :
- יבנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. חל איסור על הצבת יותר משנאי אחד בחדר, כאשר חדר השנאים נבנה כחלק מבנין מגורים. בכל מקרה רמת השדה המגנטי בדירת מגורים לא תעלה על 2 מיליגאס.

16. תכנית בינוי:

תכנית הבינוי תכלול את הפרטים המפורטים להלן. מהנדס העיר יהיה רשאי להוסיף הנחיות או לפתור את מבקשי ההיתר מלהגיש חלק מהפרטים:

- 16.1 העמדת מבנים, מרווחים וקוי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
- 16.2 מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים.
- 16.3 רשימת חומרי גמר של הבנינים כולל סוגים וגוונים.
- 16.4 חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.

17. תכנית פיתוח:

תכנית הפיתוח תוגש בקניימ 500: 1 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:

- 17.1 מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים.
- 17.2 תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואיזוד: החצרות הפרטיות.
- 17.3 פתרונות פינוי אשפה וגזים, בתאום עם אגף לאיכות הסביבה.
- 17.4 צוברי גז ומבני תשתית.
- 17.5 תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
- 17.6 פרטים ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים כולל פרטים לביצוע.
- 17.7 תכנית שתילה ונוף.
- 17.8 רשימת חומרי גמר כולל סוגים וגוונים.
- 17.9 התייחסות לציר נגיש ולנגישות נכים בשטחים הציבוריים וכן במבני המגורים.

18. תכנית תשתיות:

תכנית התשתיות המאושרות ע"י מהנדס הועדה יהיה תנאי למתן היתר בניה. מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. תותר הנחת תשתיות ציבוריות בכל האיזורים.

18.1 ביוב:

- 18.1.1 חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.
- 18.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 18.1.3 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הני"ל יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.
- 18.1.4 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.

18.2 מים: תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

18.3 ניקוז: תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה.

תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לגינון וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חילחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. במידה ולא ניתן לפתור חילחול במגרשים הכרטיים - מרבית מי הגשם יופנו לשצ"פ.

- 18.4 **טלפון ותקשורת הטל"כ**: תוכן תכנית למערכת קווי הטלפון והתקשורת. המערכת תהיה במשק תת קרקעי.
- 18.4.1 תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק.
- 18.4.2 חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני זמגורים, תעשיה ומסחר ו/או באיזורים לבנייני ציבור ואזורי שצ"פ.
- 18.5 **גז**:
- 18.5.1 תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.
- 18.5.2 מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית השתיות" בתחומי המגרשים וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.
- 18.6 **מבנים הנדסיים**: בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים הנדסיים.
- 18.6.1 כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר.
- 18.6.2 מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.
- 18.6.3 מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים ב"הוראות התכנית".

19. רישום בעלות בשטחי ציבור:

השטחים הכלולים תכנית והמיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים יופקעו ו/או ירשמו כחוק ע"ש עיריית נס-ציונה.

20. יחס לתכניות תקפות:

הוראות תכנית המתאר נס 1/1 והוראות התכניות התקפות אחריה על תיקוניהן, שלא שונו בתכנית זו, יחולו בתחום תחולת התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יחולו הוראות תכנית זו.

21. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.
