

4190215-1

תכנית מס' נס/211 א

מבא"ת 2006

עיריית נס-ציונה
אגף תחכום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

9.02.2016

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

03-03-2016

9 ת"ק"פ

הוראות התוכנית

נתקבל

תוכנית מס' נס/211 א

שם תוכנית: מיתקן הנדסי לחשמל (תחמ"ש) בנס ציונה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נס ציונה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה</p> <p>חוק חתיכונן והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>תכנית מס' נס/211 א</p> <p>הוחלט להמליץ להפקדה</p> <p>בישיבה... בתאריך 22/1/2016</p> <p>מנהל הועדה</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' נס/211 א</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 22/1/15 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור</p> <p>מינהל מינהל התכנון</p>
--	---

<p>נבדק וניתן לחפיקוד / לאשר</p> <p>22.1.15</p> <p>החלטת הועדה המחוזית משנת 2015</p> <p>אדרי' דניאלה פוסק</p> <p>תאריך</p>	
--	--

--	--

18/01/2016

עמוד 1 מתוך 20

הועדה המחוזית
לתכנון והבניה
נס-ציונה

1
20.1.16

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית יעוד שטח לתחנת משנה פתוחה לחשמל ולדרך גישה .
הקמת תחמ"ש נס ציונה תביא לשיפור רמת אמינות אספקת החשמל באזור תוך
צימצום מספר הפרעות והפסקות החשמל ללקוחות פרטיים מסחריים
ותעשייתיים, ותוך כדי קיצור קווי החלוקה המזינים כיום את האזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן הנדסי לחשמל (תחמ"ש) בנס ציונה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
נס/211/א	מספר התוכנית		
20,548.75 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
18.01.16	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

649300 קואורדינטה X
182850 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לכביש 4313, ממזרח למחלף נס ציונה כביש 431

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית נס ציונה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב שכונה רחוב מספר בית נס ציונה מצפון לדרך 4313

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
23, 26, 27, 29, 36, 37, 39		• חלק מהגוש	• מוסדר	3634

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה מקומית באר יעקב – ועדת בנין ערים "מצפה אפק"

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02/11/72	1874	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התוכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נס/1/1
31/10/02	5123	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התוכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נס/מק/7/1
14/12/00	4943	תכנית זו איננה מהווה שינוי לתממ/6/3/א. שינוי יעוד הקרקע בתחום קווי הבנין תואם להוראות סי' 19 בתכנית המחוזית.	כפיפות	תממ/6/3/א
04/12/02	5135	תכנית זו איננה מהווה שינוי לתממ/6/3/ב. שינוי יעוד הקרקע בתחום קווי בנין תואם להוראות סי' 18 בתכנית המחוזית.	כפיפות	תממ/6/3/ב
07/03/02	5058	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התוכנית ממשיכות לחול.	שינוי	מח/142

18/01/2016

הוועדה המקומית
לתכנון ובנייה
נס-ציתח

עמוד 5 מתוך 20

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מרכז	אדרי חוה רון	18.01.16	-	20	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	אדרי חוה רון	18.01.16	1	-	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	איגי משה ליבוביץ	19.05.13	2	-	1:1000 1:50/500 1:200	מנחה	נספח תנועה (תנוחה וחתכים)
	ועדה מחוזית מרכז	איגי חדווה צימרמן	06.11.11	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית מרכז	אדרי נוף שביט טולדו	29.11.11	1	-	1:500 1:1000	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית מרכז	איגי משה ליבוביץ	ינואר 2012	-	17	-	מנחה	נספח ניקוז
	המשרד להגנת הסביבה	הראל חצרוני	יולי 2011	ל.ר.	109	ל.ר.	נלווה	חות דעת סביבתית EIR-8-2011
	המשרד להגנת הסביבה	הראל חצרוני	אוקטובר 2012	ל.ר.	28	ל.ר.	נלווה	ריכוז ההבהרות והשלמות לחוות הדעת הסביבתית EIS-12-2012
	המשרד להגנת הסביבה	הראל חצרוני	ספטמבר 2014	ל.ר.		ל.ר.	נלווה	חות דעת סביבתית משלימה - התייחסות פרטנית לשכונת המגורים עפ"י תכנית ממ/4/1517, EIS-5-2014

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

הועדה המחוזית
לתכנון ובינוי
נס-צינת

18/01/2016

עמוד 6 מתוך 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (°)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Up322@iec.co.il	04 - 8183573		04 - 8183503/4/5	ת.ד. 10 חיפה מיקוד 310000	52-000047-2	חברת התשמל לישראל בע"מ			חברת התשמל לישראל בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה (°)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ilana-b@nzc.org.il	08-9401249		08-9383815	רח' הבנים 9 נס ציונה	52-000047-2	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נס ציונה				
	Up322@iec.co.il	04 - 8183573		04 - 8183503/4/5	ת.ד. 10 חיפה מיקוד 310000		חברת התשמל לישראל בע"מ			חברת התשמל לישראל בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקה	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
39/3634	08-9403016	עירונית נס ציונה					בעלים
26/3634		קריית הממשלה		5533313	פינקל יאיר		חוכרים
26/3634		דרך בנין 125 ת"א		516250	לרר אירית		חוכרים
27/3634				212053	שוסטר יוסף		חוכרים
27/3634				156124	שוסטר תחיה		חוכרים
27/3634				502529	קרן אילנה		חוכרים
27/3634				502530	לרר משה		חוכרים
27/3634				516250	לרר אירית		חוכרים
27/3634				5533313	פינקל יאיר		חוכרים
36/3634				0212771	פילד אליעזר		חוכרים
36/3634	510692510	צדמתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות					חוכרים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

36/3634					511776767	יוסף שקלים חברה לבנייה והשקעות בע"מ								חוכרים
36/3634											079816039	שריג סמי		חוכרים
36/3634											1025859	צרפתי בנימין		חוכרים
36/3634											122101	דין יצחק		חוכרים
36/3634											051584308	דביר יוסי		חוכרים
36/3634											122085	דין יוסים		חוכרים
36/3634											064561483	זיגור יעקב		חוכרים
36/3634											358249	דד יאיר		חוכרים
36/3634											049254048	גל חיים		חוכרים
36/3634											6476150	סימן טוב משה		חוכרים
36/3634											056484538	שקלים ברוך		חוכרים
36/3634											792749	גינבורג פרידה		חוכרים
36/3634											196316	ילובסקי דינאל		חוכרים
36/3634											203209	פילר ברוך		חוכרים
36/3634											0212771	פילר אליעזר		חוכרים
36/3634											0542382	משורר ברוך		חוכרים
36/3634											156293	זלץ דינאלה		חוכרים
36/3634												מאירה		חוכרים
36/3634											005193284	מורתי אסתר		חוכרים
36/3634											037545589	נרע אופיר		חוכרים
36/3634											027283357	נרע חווי		חוכרים
36/3634											-037688843	חיון רחמים		חוכרים
36/3634											0521284	דמארי אילן		חוכרים
36/3634											156429	גלדווין פולה		חוכרים
36/3634											156430	מצניק בתיה		חוכרים
36/3634											-	רו עמירם		חוכרים
36/3634											-	רו אהוד		חוכרים
36/3634											-	רו יעל		חוכרים
36/3634											-	רו מאיה		חוכרים
36/3634											-	קפלין אמציה		חוכרים
37/3634											156299	היימן רינה		חוכרים
37/3634											156300	הרפז דפנה		חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
eve@metro-net.co.il	03-7414040	832755-0544	03-7414141	פאגלין 8 ת"א 69584	-	-	30577	068447630	הזה רון	הזה רון	אדריכלית	עורך ראשי
lebmoshe@iec.co.il	04-8183013	-	04-8183026	ת.ד. 10 חיפה 31000	52-00004 7-2	חברת החשמל לישראל בע"מ	72782	016537193	משה ליבוביץ	משה ליבוביץ	אינג'	יועץ תנועה
ut752@iec.co.il	04-8182928	-	04-8182919	ת.ד. 10 חיפה 31000	52-00004 7-2	חברת החשמל לישראל בע"מ			חווה צמרמן	חווה צמרמן	אינג'	הנדסה אורחית
toldosh@iec.co.il	04-8183013	-	04-8183041	ת.ד. 10 חיפה 31000	52-00004 7-2	חברת החשמל לישראל בע"מ	118773	028597623	שביט טולדו	שביט טולדו	אדרי נוף	תכנון נופי
harel@iec.co.il	367204-818	-	04-8183667	ת.ד. 10 חיפה 31000	52-00004 7-2	חברת החשמל לישראל בע"מ	-	053463212	הראל חצרוני	הראל חצרוני	יועץ סביבתי	בינוי נוף
lilach@datamap.com	03-7516356	-	03-7541000	הציר 14 רמת גן	-	-	570	-	קבוצת דטהמפ	קבוצת דטהמפ	מודד מוטמך	מודד

חכנית מס' נס/211/א
לתכנון וביצוע
נס-צילנה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תחנת משנה (תחמ"ש)	מתקן הנדסי לחשמל להורדת מתח עליון למתח גבוה.
פורטל	עמודי כניסת קוי מתח עליון לתחנת המשנה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

יעוד שטח לתחנת משנה פתוחה לחשמל ולדרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למיתקן הנדסי (תחמ"ש), שטח פרטי פתוח ושטח דרך.
- 2.2.2 קביעת השימושים וההוראות בתאי השטח השונים.
- 2.2.3 קביעת זכויות הבניה וגובה מירבי למבנים ומתקני חשמל.
- 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.5 מתן הנחיות סביבתיות.
- 2.2.6 קביעת קווי בנין.
- 2.2.7 קביעת דרך הגישה לתחנת המשנה.
- 2.2.8 הקלה בקו בניין ממסילת הברזל מ- 120 מ' ל- 20 מ'.
- 2.2.9 הקלה בקו בניין מדרך 431 מ- 100 מ' ל- 50 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 20.5 דונם		סה"כ מוצע בתוכנית 20,548.75 מ"ר		שינוי (+/-) למוצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
הערות	מתארי	מפורט	מתארי				
							ל.ר.

הועברה תמונת אוויר לתכנון ובניה נס-ציונה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלאות יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כמותיים	תאי שטח	יעוד
	1000	מתקן הנדסי לחשמל
	1002, 1001	דרך
	1003	שטח פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
59.8	12,284.91	20,288.87	שטח חקלאי
1.3	259.88	259.88	דרך מאושרת
31.2	6,408.03		דרך מוצעת
7.7	1,595.93		שטח פרטי פתוח
100	20,548.75	20,548.75	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מתקן הנדסי לחשמל (תחנת משנה)		4.1
שמושים		4.1.1
מיועד להקמה ותיפעול של תחנת משנה במבנה פתוח של חברת החשמל. באזור זה יותרו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, משרדים ובית מלאכה לשימוש התחמי, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, שטחי איחסון, ביתן לשומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלת התקינה והבטוחה של תחנת המשנה.		א.
הוראות		4.1.2
<p>1. סוג הציפוי: סוג הציפוי בהתאם לתכנית נס/מק/6/1.</p> <p>2. צנרת גלויה: 1. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</p> <p>2. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבניין.</p> <p>3. מזגנים ומיזוג אוויר:</p> <p>1. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>2. לא תותר התקנת מנועים ותפעול מערכות מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים.</p> <p>3. פתרון מיזוג האוויר יהוו חלק אורני מאדריכלות הבניין.</p>	חזיתות הבניינים	א.
תכסית הבניין ושטחי החנייה העיליים לא יעלו על 70% משטח המגרש.	תכסית	ב.
החנייה תהיה בתחום המגרש. מסי מקומות החנייה יקבע עפ"י תקנות התכנון והבנייה ובאישור מהנדס העיר.	חנייה	ג.
יותר לחנות בתחום המרווחים של קווי הבנין.	קווי בנין ומרווחים	ד.
קווי הבניין יהיו כמוצג בתשריט.	קווי בנין ומרווחים	ד.
קווי בנין לאלמנטי פיתוח, מבנים ומתקנים הנדסיים יהיו עפ"י המופיע בתכנית פיתוח - תותר בנייתם מחוץ לקווי הבניין המותרים באישור מהנדס העיר.	קווי בנין ומרווחים	ד.
<p>1. כל המבנים הנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבניין והפיתוח.</p> <p>3. מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים ב"הוראות התכנית" - ראה ס' 4.1.2 ד לעיל.</p>	מבנים הנדסיים	ה.

4.2 שם ייעוד: דרך קיימת ודרך מוצעת	
4.2.1 שימושים	
א. תשמשנה למעבר כלי רכב והולכי רגל ולצורך גישה לתחנת המשנה לחשמל.	
ב. באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכנית נס/1/1 וכן התכליות הבאות:	
1. דרכים וקווי תשתית.	
2. תמרורים ורמזורים.	
3. תחנות להעלאת והורדת נוסעים.	
4. מפרצי חנייה וחניות.	
5. פיתוח סביבתי.	
6. מתקנים הנדסיים לתשתיות.	
4.2.2 הוראות	
א. איסור בנייה בתחום הדרכים לא תותר כל בניה פרט לסלילת הדרך וביצוע כל העבודות והצבת המתקנים לצרכי הדרך.	
ב. תותר הצבת תמרורים ומעבר קווי תשתית על ותת קרקעיים ובלבד שלא תפגע אפשרות הגישה לתחנת המשנה.	
ג. חיבור לדרך הקיימת של התחברות לדרך הקיימת תבוצע בתאום ובהנחיית מהנדס התנועה של הרשות המקומית.	
ד. דרך 431 לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב והולכי רגל מדרך מסי 431 לתחום התכנית.	

4.3 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א. ישמש לגינון ונטיעות.	
4.3.2 הוראות	
א. תשתיות בשטח זה ניתן להעביר תשתיות עיליות ותת קרקעיות, באישור מהנדס העיר.	
ב. שתילה ואחזקה השתילה והאחזקה יהיו באחריות חברת החשמל.	
ג. זכות מעבר תרשם זיקת הנאה כזכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתית פרטית וציבורית.	
ד. חנייה יותר להקים מגרש חנייה בשטח הפרטי הפתוח באישור מהנדס העיר.	

הרשות המקומית
מועצה אזורית
נס-צפונה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מחנות	מחנות						שטחי בניה (3)	שטחי (1) עיקרי			
5	5	5	2	3	12	17	-	-	21%	2,600	500	1,600	1000	מתקן הנדסי (תחמי"ש)

1. יישמש למעבר כבלים וחדרי אורור, הכל בהתאם לצידוד החשמלי שיוזמן.
2. מיועד למתקני חשמל, מעבר כבלים וחדרי אורור, הכל בהתאם לצידוד החשמלי שיוזמן.
3. מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים שקופים דומים, לא יחשבו במניין אחוזי הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת בקשה להרשאה או להיתר בניה כחוק.
4. גובה מירבי לעמודי חשמל, לפורטלים ולמתקני תקשורת של התחמי"ש יהיה 22 מ'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
נס-ציננת

18/01/2016

עמוד 14 מתוך 20

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

6.1.1 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת נספחים כוללים לכל תחום התכנית לאישור מהנדס העיר, כמפורט להלן:

6.1.1.1 תכנית בינוי ופיתוח, כולל תכנית ניקוז.

6.1.1.2 תכנית עיצוב אדריכלי.

6.1.1.3 תכנית תשתיות.

6.1.1.4 תכנית סביבתית.

6.1.2 לא יוצאו היתרי בניה בתא שטח מס' 1000 אלא לאחר הבטחת ביצוע דרכי הגישה לתחמ"ש.

6.1.3 תנאי לקבלת היתר בנייה להקמת התחמ"ש יהיה מסירת כתב התחייבות של חברת החשמל בדבר פינוי תחמ"ש ארעית נס ציונה הקיימת ממזרח לשכונת סביוני נצר לרבות לויז' הפינוי. פינוי התחמ"ש הארעית יתבצע לאחר הפעלת תחמ"ש הקבועה נס ציונה וחיבורה למערכת החשמל וזאת בטווח שבין חצי שנה לשנה מיום הפעלת התחמ"ש.

6.1.4 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה מסירת כתב התחייבות של חברת החשמל בדבר סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005.

6.2 תשתיות

6.2.1 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת התכניות כמפורט להלן לכל תחום התכנית והבטחת ביצוען, להנחת דעת מהנדס הועדה. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות למעט קו מתח עליון. תותר הנחת תשתיות ציבוריות בכל האזורים מלבד בתוך שטח המתקן ההנדסי.

6.2.2 תכנית לביוב:

התחמ"ש תחובר למערכת הביוב העירונית ככל שמערכת הביוב תגיע לאזור התחמ"ש. עד אז יוקם בור איסוף ביוב אטום והביוב יפונה ממנו באחריות חברת החשמל בתיאום עם תאגיד המים באמצעות ביוביות מאושרות לנקודת קליטה מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה. אם התחמ"ש תאוּש באופן קבוע, יותקן פתרון ביוב קבוע.

כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.

6.2.3 **מים:** תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.

6.2.4 **ניקוז:** תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה. תכנון הניקוז יותאם לאמור בסעיף 6.6.2.6 שבהמשך.

	<p>6.2.5 טלפון ותקשורת הטל"כ: תוכן תכנית למערכת קווי הטלפון והתקשורת במשק תת קרקעי. טלפון: 1. תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק. 2. חדרי בזק ימוקמו בקומת הקרקע של בנייני התחמ"ש, ו/או באזור השפ"פ.</p> <p>6.2.6 גז: 1. תותר אספקת גז במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים. 2. מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" בתחומי המגרשים וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לענין.</p> <p>6.2.7 לא תורשה כל בנייה על קווי תשתית קיימים אלא באישור מהנדס העיר.</p>
	<p>6.3 עיצוב אדריכלי בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גידור, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאישור הועדה המקומית. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
	<p>6.4 בינוי התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתדרש ע"י מהנדס העיר. תוכנית בינוי תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ויכיל את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים. 2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב. 3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים. 4) חזיתות עקרוניות.
	<p>6.5 תכנית פיתוח תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הזרך החדשה המוצעת והחיבור לדרך הקיימת ותכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום המגרש. 2) פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה. 3) צוברי גז ו"מבני תשתיות". 4) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות. 5) פרטי ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע. 6) תכנית שתילה ונוף. 7) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.

6.6 הנחיות סביבתיות	
6.6.1	כללי: בתחום תכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
6.6.2 המאפיינים של מתקני התחמ"ש והתשתיות הנלוות	
6.6.2.1	מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.
6.6.2.2	קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי.
6.6.2.3	שדות אלקטרומגנטיים
6.6.2.3.1	עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלנה על העוצמה המרבית, המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.
6.6.2.3.2	חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסיה לישום עקרון הזהירות המונעת, וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפעלה).
6.6.2.3.3	חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז מרכז.
6.6.2.3.4	תותר הקמת אנטנה על גבי תורן בגובה של עד 14 מ' מעל פני גג מבנה התחמ"ש לפיקוח על הקווים. הקמת האנטנה והפעלתה תבוצע בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.
6.6.2.3.5	תכנון שימושי הקרקע סביב התחמ"ש יהיה בהתאם למידע לגבי חשיפה לשדות חשמליים ומגנטיים כמפורט בחוות הדעת הסביבתית, EIR-8-2011, מיולי 2011, שהוכנה עבור התחמ"ש, המצורפת כמסמך מלווה לתוכנית.
6.6.2.4	רעש
6.6.2.4.1	במהלך עבודות ההקמה ינקטו האמצעים למניעת מטרדי רעש בכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביך מציוד בניה), התשל"ט-1979 והתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992.
6.6.2.4.2	מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המרביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביך), התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).
6.6.2.4.3	חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז מרכז.
6.6.2.4.4	במידה שמפלסי הרעש שיימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, כנאמר בסעיף 6.6.2.4.2 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.

זיהום קרקע ומים מדלקים/שמנים	6.6.2.5
<p>כל שנאי יותקן על יסוד בטון שיהיה תחום בתעלת ניקוז היקפית מבוטנת בנפח 5 מ"ק לקליטת דליפות שמן בעת תקלה. התעלה ההיקפית תנוקז למאצרה מרכזית תת קרקעית אטומה בנפח 90 מ"ק. תכולת המאצרה המרכזית תפונה בעת הצורך באמצעות מיכליות, לאתר מורשה לקליטת שמן משומש.</p>	
ניקוז מי נגר והעשרת מי תהום	6.6.2.6
<p>לצורך שימור מי נגר עילי יותרו שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל ו/או יותקנו מתקני החדרה בתחומי המגרש. כל זאת בהתאם להוראות תמ"א 34/ב' 4.</p>	6.6.2.6.1
<p>לצורך ניקוז מי נגר עילי בעת ארועי גשם קיצוניים, תותקן מערכת ניקוז שתפנה את עודפי הנגר, ככול שניתן, לשטחים מחלחלים מחוץ לשטח התוכנית בתאום עם עיריית נס ציונה. במידה ולא ימצאו כאלה יוזרמו עודפי הנגר העילי אל תעלת הניקוז הקיימת בסמוך.</p>	6.6.2.6.2
עבודות ההקמה, שטחי התארגנות ושיקום נופי	6.6.2.7
<p>שטחי ההתארגנות להקמת התחמ"ש ולהקמת דרך הגישה אליה לא יחרגו מתחום התוכנית.</p>	6.6.2.7.1
<p>לא תהיה פגיעה בעיבוד החקלאי ובגישה לעיבוד החקלאי מעבר לתחום התוכנית.</p>	6.6.2.7.2
<p>במהלך עבודות ההקמה ינקטו האמצעים למניעת היווצרות ופיזור אבק בתאום עם עיריית נס ציונה.</p>	6.6.2.7.3
<p>במהלך עבודות ההקמה תבוצע הפרדה בין סוגי הפסולת: קרקע נקייה וקרקע מזוהמת, פסולת בניין, לוחות עץ, ברזל ומתכות אחרות וכד'. הקרקע הנקיה תשמש ככול האפשר לשימוש חוזר באתר, הפסולות האחרות יפוננו לאתרים מורשים לטיפול/מיחזור/הטמנה לפי עניין.</p>	6.6.2.7.4
<p>חומרי החפירה הנדרשים לצורך פיתוח השטח ישמשו ככל האפשר למילוי (במסגרת התוכנית), והעודפים יפוננו לאתר פינוי מורשה בתאום עם הגורמים הרלוונטים.</p>	6.6.2.7.5
<p>במילוי עבודות עפר יעשה שימוש, ככל הניתן, בחומר ממוחזר בהיקף של 20% ובכפוף להמלצת יועץ קרקע ואישורו.</p>	6.6.2.7.6
<p>סימון תחום עבודות הקבלן כולל קווי דיקור ייעשה באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לחרוג מתחום העבודה המסומן.</p>	6.6.2.7.7
<p>שטחי ההתארגנות של הקבלן ינוקו בתום העבודות מכל פסולת בנייה, כולל סילוק שכבת אדמה עליונה, חריש עמוק של השטח וחיפוי חוזר באדמה מקומית.</p>	6.6.2.7.8
<p>יש לבצע חישוב של אדמה חקלאית, בכל שטח העבודות לרבות שטחי ההתארגנות לפני תחילת עבודות העפר. את האדמה החקלאית יש לערום ולפור עם תם העבודות לשיקום דרך הגישה, שטחי ההתארגנות ולשטחי הגינון, לפי הנדרש.</p>	6.6.2.7.9
עצים בוגרים	6.6.2.8
<p>בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבנייה, יוכן נספח עצים בוגרים לתכנית, לפי הנחיות משרד החקלאות ובהתאם למדידת עצים מפורטת, לאישור פקיד היערות.</p>	
תאורה	6.6.2.9
<p>ינקטו האמצעים למניעת הפצה של אור מיותר לסביבה, בכפוף לדרישות הבטחון של מתקנים מסוג זה.</p>	

6.6.2.10 שונות	גמר מבנה הפיקוד יהיה בגוונים שיותאמו, עד כמה שניתן, לגווני הסביבה החקלאית.
-----------------------	--

6.7 כבאות	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
------------------	--

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	השטח המיועד לדרך מוצעת יופקע ו/או ירשם ע"ש עיריית נס ציונה.
-------------------------------	---

6.9 חלוקה ורישום	לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית לתכנון כתואמת את התכנית ותרשם על ידי ועל חשבון היזם. לענין זה, יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תוכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למינהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
-------------------------	--

6.10 היטל השבחה	היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.
------------------------	--

6.11 תכנון תנועה	
תנועה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרך בתכנית לרבות הסדרי התנועה והבטחת ביצועם באישור מהנדס העיר.
חניה	החניה תהיה בתחום המגרש. מס' מקומית החניה יקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה ובאישור מהנדס העיר. החניה תהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר עילי.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	פיתוח השפ"פ בתא שטח 1003 והדרך בתאי שטח 1001 ו-1002 יהווה תנאי בהיתר הבניה ויבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח במגרש.
2	טופס 4	תנאי לקבלת טופס 4 השלמת הפיתוח של השפ"פ ודרך הגישה.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית נחוץ בהקדם האפשרי ומותנה בקבלת האישורים הנידרשים והשלמת הסדרי המקרקעין.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19-01-2016	<i>א/י.ל.</i>	חברת החשמל לישראל בע"מ		יוסי דגן אגף לוגיסטיקה ונכסים מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי חב' החשמל לישראל בע"מ ת.ד. 10, חיפה 31000 טל: 04-8183573 פקס: 04-8183573	מגיש התוכנית
19-01-2016	<i>א/י.ל.</i>	חברת החשמל לישראל בע"מ		יוסי דגן אגף לוגיסטיקה ונכסים מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי חב' החשמל לישראל בע"מ ת.ד. 10, חיפה 31000 טל: 04-8183573 פקס: 04-8183573	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נס ציונה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז			בעלי עניין בקרקע
				אדרי חוה רון	עורך התכנית
	<i>חוה רון אדריכלות ופינוי ערים רשיון מס' 2244 22.16</i>				

משרד המבחן
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
נס-מבאיית