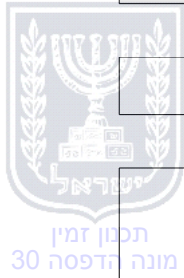


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 407-0434753**

**נס/מק/125/א/3-רחוב האירוסים פינת המאה ואחת**



|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| <b>מחוז</b>      | <b>מרכז</b>                      |
| <b>סוג תכנית</b> | <b>מרחב תכנון מקומי נס ציונה</b> |
|                  | <b>תכנית מתאר מקומית</b>         |

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בחלקה 78 גוש 3845 ברחובות המאה ואחד, ויצמן והאירוסים. מטרתה תוספת יח"ד, הגדלת זכויות בניה וקביעת קווי בניין והוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

נס/מק/125/א/3-רחוב האירוסים פינת המאה ואחת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0434753

שטח התכנית 1.2  
2.200 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (1) (א) (1), 62 א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נס ציונה  
 קואורדינאטה X 181140  
 קואורדינאטה Y 649352

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש בפינת הרחובות המאה ואחד ורח' ויצמן בנס ציונה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3845     | מוסדר   | חלק           | 78                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/08/2010 | 4338                    | 6121               | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4, על תיקוניה. וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה. | כפיפות  | תמא/ 23 / א / 4   |
| 27/12/2005 | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/35 וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.                     | כפיפות  | תמא/ 35           |
| 18/05/2005 | 2640                    | 5397               | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/38 וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.                     | כפיפות  | תמא/ 38           |
| 12/11/2003 | 284                     | 5236               | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/3/21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.                   | כפיפות  | תממ/ 3 / 21       |
| 24/05/2016 | 7180                    | 7271               | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 407-0244475-נס/מק/1/9/ א וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.   | כפיפות  | 407-0244475       |
| 02/11/1972 |                         | 1874               | תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נס/1/1 ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.                  | שינוי   | נס/ 1 / 1         |
| 27/02/1992 | 2320                    | 3978               | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.                     | כפיפות  | נס/ 1 / 2         |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| נס/ 1 / 2 / ב     | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.    | 5231               | 128                     | 20/10/2003 |
| נס/ 1 / 9         | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/9/1/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.    | 6896               | 157                     | 20/10/2014 |
| נס/ מק/ 1 / 5     | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/5/1/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה. | 4776               |                         | 30/06/1999 |
| נס/ מק/ 1 / 7     | כפיפות  | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/7/1/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול. ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה. | 5123               | 343                     | 31/10/2002 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                |                   | אורית אשרם |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אורית אשרם |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| כן                  |                | 20: 28 08/11/2016 | אורית אשרם | 01/06/2016  | 1                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות  |
| לא                  |                | 14: 27 15/03/2018 | אורית אשרם | 15/03/2018  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  |                | 09: 32 05/11/2017 | אורית אשרם | 02/11/2017  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |                | 14: 28 15/03/2018 | עוזי רז    | 15/03/2018  |                     | 1: 250   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  |                | 09: 36 05/11/2017 | אורית אשרם | 02/11/2017  | 1                   | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר            |

כל מסמכי התכנית 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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב       | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|------|------------|---------------|----------|----------------|------------|-----|-------------|------------|--------------------|
|                | פרטי | יוראי אבני |               |          | ראשון<br>לציון | יהודה הלוי | 36  | 050-8182455 | 03-9599998 | revi@bar-law.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב       | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל              |
|------|------------|---------------|----------|----------------|------------|-----|-------------|------------|--------------------|
| פרטי | יוראי אבני |               |          | ראשון<br>לציון | יהודה הלוי | 36  | 050-8182455 | 08-9599998 | revi@bar-law.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב     | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-------------|--------------|---------------|----------|----------------|----------|-----|-------------|------------|------------------------|
|                | עורך ראשי   | אורית אשרם   | 37858         |          | נס ציונה       | רמז      | 1   | 052-2323030 | 08-9406563 | orit.ashram@gmail.com  |
| אגרונום        | אגרונום     | שמשון בן צבי |               |          | ראשון<br>לציון | ברנשטיין | 29  | 052-2596103 |            | shimshon1966@gmail.com |
| מהנדס<br>תנועה | יועץ תחבורה | עוזי רז      | 11275         |          | רחובות         | הסגליות  | 12  | 08-9415408  | 08-9418176 | uziraz@gmail.com       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|----------------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | נתן שלסינגר | 1234          |          | ראשון<br>לציון | חומה | 12  | 03-9523332 | 03-9522628 | office@dnts.<br>co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הגדלת מס' יחידות הדיור-

הגדלת זכויות הבניה (שטח עיקרי ושטחי שרות) ושינוי קווי הבנין ביחס לתכנית המאושרת.

קביעת הוראות בינוי, זיקת הנאה, הריסת מבנים ושמירה על עצים בוגרים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

1. הגדלת מס' היחידות בארבע יחידות הדיור ביחס לתכנית המאושרת מסה"כ 2 יחידות ל- 6 יחידות דיור על פי סעיף 62א(א)(8).

2. הגדלת זכויות הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות על פי סעיף 62א(א)(1) (1) (א) (1)

3. קביעת הוראות בדבר בינוי-שלושה מבנים בני 2 יח"ד כ"א על פי סעיף 62א(א)(5).

4. שינוי קו בנין על פי סעיף 62א(א)(4) כמפורט:

- שינוי קו בנין צפוני לרח' המאה ואחד מ- 5 מ' ל- 4 מ'

- שינוי קו בנין דרומי מ- 4 מ' ל- 4.5 מ'

- שינוי קו בנין מזרחי לרח' ויצמן מ- 10 מ' ל- 6 מ'

- שינוי קו בנין מערבי לרח' האירוסים מ- 8 מ' ל- 1.5 מ'

5. קביעת הוראות בדבר זכות מעבר והריסת מבנים על פי סעיף 62א(א)(19)

6. קביעת הוראות בדבר שמירה על עצים בוגרים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח | סימון בתשריט        | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|---------------------|------------|----------------|
| מגורים א'  | 78      | בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 1              |
| דרך מאושרת | 1       | בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים א'  | 78             |
|            |         | בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 1              |
|            |         | בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים א'  | 78             |
|            |         | זיקת הנאה           | דרך מאושרת | 1              |
|            |         | זיקת הנאה           | מגורים א'  | 78             |
|            |         | להריסה              | דרך מאושרת | 1              |
|            |         | להריסה              | מגורים א'  | 78             |
|            |         | מבנה להריסה 2       | דרך מאושרת | 1              |
|            |         | מבנה להריסה 2       | מגורים א'  | 78             |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר   |       |        |
|-------------|-------|--------|
| יעוד        | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת  | 679   | 30.86  |
| מגורים א' 1 | 1,521 | 69.14  |
| סה"כ        | 2,200 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 679.27    | 30.86        |
| מגורים א'  | 1,521.77  | 69.14        |
| סה"כ       | 2,201.05  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי המוצע בתשריט-שלושה בניינים בני 2 יח"ד כ"א, או בכל צורה אחרת באישור הועדה המקומית. הבניינים יהיה נפרדים או מקושרים ביניהם.</p> <p>שינויים בבינוי שאינם סותרים את הוראות תכנית זו לא ייחשבו לסטיה מהתכנית.</p> <p>2. מחסני כלי גינה: לכל הדירות צמודות הקרקע/דירות הגן יתוכנן מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ"ר ליח"ד, עם נגישות מיידית לחצר.</p> <p>3. נספח הבינוי הינו מנחה למעט מידות המרחקים בין המבנים שיהיו מחייבים.</p> |
| ב     | <p><b>גגות</b></p> <p>גגות הבתים יהיו גגות רעפים או שילוב של גג רעפים וגג שטוח, כאשר רוב שטחו של הגג הוא גג רעפים. שיפועי הגגות ייפנו לצפון ודרום.</p>   |
| ג     | <p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהא עילית בתחום המגרש תקן החניה יהיה 2 חניות לכל יח"ד.</p>   |
| ד     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>גדרות בגבול עם שטחים ציבורים:</p> <p>א. גובה גדרות מירבי 1.50 מ' מפני הקרקע בשטח הציבורי. כאשר התנאים הטופוגרפים אינם מאפשרים גדר כאמור ינתן פתרון נקודתי.</p> <p>ב. ציפוי הגדרות יהיה מהחומרים הבאים: אבן ירושלמית מלבנית בגודל 20/40 או 30/30 בעיבוד טלטיש או מבוקע (לא מנוסר) או אבן כורכרית. ניתן לשלב בו גדר בנויה לסבכה.</p>   |
| ה     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. במידה והבינוי לא יבוצע במתכונת הנוכחית של שישה קוטגים, תדרש הגדלת קו בנין מערבי לכיון רחוב האירוסים מ 1.5 מ' ל 3 מ'.</p> <p>2. קו בנין דרומי (צמוד לזכות מעבר) הוא קו בנין לקומה א'.</p> <p>קו בנין בקומת קרקע לא יפחת מהקבוע בתוכנית (4.5 מ') מידותיו הסופיות יקבעו בהתאם להנחיית מהנדס התנועה בעירייה, בעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לכל תחום התכנית כמפורט בסעיפים 6.5 + 6.9</p>   |
| 4.2   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | בהתאם להוראות התכניות התקפות   |
| 4.2.2 | הוראות   |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)   |                    | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד  |       |
|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------|---------|-------|-------|
| קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                    |           |                   | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |                 |         |       | עיקרי |
|               |       |            |           |                    |                   | (5)                                | (5)       | (5)               |                   |                    | (5)             | 1       | 2 (4) |       |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תוספת אחוזי בניה מותרים-

1. תותר הקמת מרפסות פתוחות בשטח של 30% משטח הקומה, בהתאם לתכנית נס/1/1.
2. תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח של עד 12 מ"ר עפ"י תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה.
3. ניתן יהיה לנייד שטחים בין הקומות שמעל לקרקע, בתנאי שסך כל השטחים העיליים ישאר כמפורט בטבלה 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במסגרת השטחים העיקריים תותר בניית עליית גג בתוך חלל גג הרעפים עם אפשרות דלת יציאה לגג שטוח מרוצף.
- (2) שטחי השרות כוללים (לכל יח"ד): ממ"ד 12 מ"ר.
- (3) על פי תכנית נס/2/1 ו- נס/2/1/ב.
- (4) 2 קומות +עליית גג.
- (5) כמסומן בתשריט נספח הבינוי הינו מנחה למעט מידות המרחקים בין המבנים שיהיו מחייבים..

**6. הוראות נוספות**

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>עתיקות</b>  |
|            | <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר לעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר מוכרז.</p> |
| <b>6.2</b> | <b>חניה</b>  |
|            | 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש בלבד.   |
| <b>6.3</b> | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>   |
|            | <p>תנאי להגשת בקשה להיתר הכנת תכנית לצרכי רישום על ידי ועל חשבון הבעלים ו/או היזם ואישורה על ידי הועדה המקומית והתחייבות הבעלים/היזם לרישום התכנית ועל חשבונו. הועדה המקומית רשאית להתנות תעודת גמר בתחום התכנית באישור תכנית לצרכי רישום ע"י אגף המדידות ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.</p>   |
| <b>6.4</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |
|            | <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ עצים להעתקה" או "עץ/ עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2. על כל עץ שיכרת ינתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים לפחות שישתלו בתחום המגרש.</p> <p>3. ככל שהעתקת העצים תבוצע בתחום המגרש, בניה ועבודות פיתוח ברדיוס שקטן מ- 6 מ' מרדיוס גזע העץ תחויב חווד אגרונום מומחה.</p>  |
| <b>6.5</b> | <b>פיתוח סביבתי</b>  |
|            | <p>תנאי לקליטת בקשה ראשונה להיתר למגורים, - מבקש ההיתר יגיש תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, לרבות כל יחידות הדיור הכלולות בתכנית, שתכלול הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט ופינוי השטחים המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>וכן ידאג לקבלת אישור לתכנית ע"י מהנדס העיר ומחלקת תשתיות, חח"י, תאגיד מי ציונה</p>  |
| <b>6.6</b> | <b>קולטי שמש על הגג</b>  |
|            | <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי השמש כשהם צמודים לגג המשופע.</p> <p>דודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח.</p> <p>קולטי שמש ישולבו בגג כחלק אורגני ממנו.</p>  |
| <b>6.7</b> | <b>רישום שטחים ציבוריים</b>  |
|            | כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית נס ציונה ע"פ חוק.   |

6.8

**תנאים למתן תעודת גמר**

1. לא תינתן תעודת גמר/אישור לאיכלוס ליחידה בודדת, אלא לפחות לשתי יחידות.
2. תנאי למתן תעודת גמר/איכלוס לשתי יחידות הדיור הראשונות יהיה הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט ופינוי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, למעט המבנה המסומן כמבנה מס' 3 בנספח הבינוי ושחלקו נמצא בתחום הדרך ברחוב ויצמן, אשר ייהרס תוך 30 יום מקבלת תעודת גמר, ובתוך המועד הזה, לאחר ההריסה, תבוצע גדר בתחום המגרש בגבול הדרכים הגובלות במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
3. ביצוע האמור בסעיף 2 לעיל, יהיה לא יאוחר מ- 36 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית.
4. להבטחת ביצוע הריסת מבנה מס' 3 וביצוע הגדרות כמפורט בסעיף 2 לעיל, תינתן ע"י מבקש ההיתר לשתי יחידות הדיור הראשונות ערבות בנקאית בגובה שווי מבנה מס' 3, כפי שייקבע ע"י שמאי הוועדה.
- הערבות תינתן ע"י מבקש ההיתר במעמד וכתנאי לקבלת תעודת גמר/אישור איכלוס ל- 2 יחידות הראשונות.
5. במידה ויבנה בית אחד מתוך דו משפחתי והבית השני אינו בנוי או בנוי בחלקו, יש להשלים גמר החזית של הקירות המשותפים (לרבות הגדרות) בהתאם לשאר החזיתות. השלמת הנ"ל תבדק לעת מתן תעודת גמר/איכלוס למבנה.

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאים לקליטת בקשה להיתר :
1. רישום הערה בטאבו בדבר זיקת הנאה ומתן זכות המעבר כמפורט בסעיף 6.12 להלן, מהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה במגרש שלטובתו נרשמות זיקת ההנאה וזכות המעבר למגרש בו נרשמות זיקת ההנאה וזכות המעבר.
  2. אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית כמפורט בסעיף 6.5 לעיל.
- תנאים בהיתרי בניה :
1. היתר ראשון שיוגש יכלול סימון הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט התכנית ויבטיח פינוי השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
  2. ייקבעו שלבי בניה וסיום עבודות פיתוח, הריסת המבנה, תיחום החצר לרחוב וייצמן ורחוב ה-101 בגדר בנויה, כפי שייקבע על ידי מחלקת תשתיות ומהנדס העיר, ובכל מקרה יהיו שלבי הבניה והעבודות כאמור, לא יאוחר מ- 36 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית.

6.10

**תנועה**

לא תותר גישה לחלקה 78 מכיוון רח' המאה ואחד. כל עוד לא הוסדרה גישה לחלקה הנ"ל מרח' האירוסים, תתאפשר נגישות זמנית לכלי רכב כפתרון נגישות לחלקה, באישור מהנדס העיר.

6.11

**תשתיות**

1. התחברות המבנה (המבוקש) לביוב, ניקוז, תיעול אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.
  2. תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר. תכנון ניקוז במגרש ימנע ככל האפשר זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תקבע הוועדה המקומית הוראות להשתיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים.
  3. כהנחייה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחילחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם לבורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
- הוועדה תהיה רשאית לפטור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.11</b> | <b>תשתיות</b>  |
|             | חו"ד של גורמים מקצועיים.   |
| <b>6.12</b> | <b>זיקת הנאה</b>   |
|             | 1. תינתן ותירשם זיקת הנאה לביצוע ותחזוקה של תשתיות פרטיות וציבוריות<br>2. תינתן ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל<br>3. זיקת ההנאה תינתן ותירשם בטאבו מיד עם מתן תוקף לתכנית זו. |
| <b>6.13</b> | <b>היטל השבחה</b>  |
|             | היטל השבחה יגבה על פי חוק.   |



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1        | הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט, פינוי השטחים המיועדים לצרכי ציבור והקמת גדר בתחום המגרש בגבול הדרכים הגובלות במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר, תהא תוך 36 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית. |        |



### 7.2 מימוש התכנית

א. זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.







**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 407-0434753 שם התוכנית: נס/מק/125/א/3

עורך התוכנית: אורית אשרם-אדריכלות ועיצוב תאריך: 01-06-2016

| אחורי                   | קווי בנין (מטר) |           |      | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (קומות) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכסית (%) משטח תא (השטח)           | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (מ"ר)    |                   | גודל מגרש מזערי/ (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד      |                   |       |
|-------------------------|-----------------|-----------|------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------|------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------------|------------|-----------|-------------------|-------|
|                         | צידי-שמאלי      | צידי-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                   |                         |           |                                    |                       |                | מתחת לכניסה הקובעת |                   |                        |            |           | מעל לכניסה הקובעת |       |
|                         |                 |           |      |                    |                   |                   |                         |           |                                    |                       |                | שרות               | עיקרי             |                        |            |           | שרות              | עיקרי |
| כמפורט בתשריט מצב מאושר |                 |           | 1    | 2                  | 2                 | -                 | 2                       | -         | 55-כ (כולל מרתף ע"פ קונטור הבניין) | -                     | -              | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | 700                    | 78         | מגורים א' |                   |       |

הערות:

<sup>(1)</sup> שטח עיקרי לקומה – 20%.

<sup>(2)</sup> שטח המרתף ייקבע ע"פי קונטור קומת הקרקע.

- תותר הקמת בריכת שחיה ומבנה משאבות ת"ת לכל יח"ד עפ"י תכנית מאושרת נס/1/9

