

חוק הליכי תכנון ובניה

הוראות השעה - תש"ך - 1990

תכנית לבניה למגורים
מרחב תכנון מקומי - נס-ציונה
תכנית מתאר מס' נס/במ/117

חוק התכנון והבניה, תכ"ה - 1965
 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.
 ועדה מקומית לבניה ולבניה

תכנית מס' נס/במ/117
 בישיבה מס' 192/2 מיום 5.4.92
 חתום: *[Signature]*
 מוכי: *[Signature]*
 יושב ראש: *[Signature]*

שינוי לתכנית מתאר מקומית נס/1/1, נס/1/1א'
 1. מקום התכנית : מקום : נס-ציונה.
 מחוז : המרכז.
 נפה : רחובות.
 גוש : 3638.
 חלק מחלקות: 6,35.
 גוש : 3639. חלקות: 34,213,212,41,39.
 חלק מחלקות: 207,36,35.

אגף תכנון
 28-11-1995

הועבר

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
 הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה
 אגף תכנון
 16-02-1995

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
 הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה
 אגף תכנון
 16-02-1995

2. בעל הקרקע

3. היזם

4. המתכנן

5. שטח התכנית : 253.50 דונם.

6. גבולות התכנית

7. מסמכי התכנית

1. תשריט לתכנית בק.מ. 50

2. תקנון לתכנית.

3. התייחסות לסעיף 5.3 לתמ"א/31

4. לוחות איזון והקצאה, לאחוד וחלוקה מחדש. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

א. לקבוע הוראות בדבר אחוד חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי ייעודי קרקע.

ג. קביעת שמושים והוראות בניה.

ד. התווית דרכים.

עיריית נס-ציונה
 אגף תכנון
 נכנס
 16-02-1995

הועבר

9. תכנית פיתוח : תכנית הפיתוח תקבע:
- א. קביעת אופי הגדרות חומרי גמר, ציפוי וגובהם.
- ב. מיקום תשתיות חשמל וטלפון, מתקני אשפה וגז.
- ג. דרך גישה לבאר בשטח הפרטי הפתוח תקבע בתכנית פיתוח מפורטת שתוכן ע"י הועדה המקומית.
10. תכנית פיתוח ותשתיות : הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בשטח בהכנת תכניות פיתוח כוללות שתוכנה ע"י בעלי זכות בקרקע.
11. מגרשים לבניני ציבור : הבניה במגרשים לבניני צבור תהיה בהתאם להוראות נס/1/1א' או בהתאם לתכנית בינוי כוללת למגרש הצבורי הכפופה לאישור הועדה המקומית שתקבע את המבנים על המגרש, מיקומם וכן צורתם ותוכנן על פי העקרונות הקבועים בתכנית נס/1/1 ונס/1/1א'.
12. שטח למוסד : מיועד לסנטוריום - בית-חולים לטיפול במחלות עצבים ונפש.
13. הוראות מיוחדות במגרשים למגורים:
- א. מרתפים: בניית מרתפים תהיה בכפוף להוראות תכנית מתאר נס/2/1.
- ב. מבני עזר: בשטח כולל של 25 מ"ר ייבנו בקו ההיקף של קומת הכניסה ולא יחרגו מקווי הבנין המותרים. גובה פנימי של מבני עזר יהיה 2.20 מ'.
- ג. מרחב מוגן: עפ"י תקנות הג"א יבנה בקו ההיקף של קומת הכניסה ולא יחרוג מקווי הבנין המותרים.
- ד. עליית גג: שטח עליית הגג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוהה מ-1.80 מטרים. תיתכן יציאה מעליית הגג למרפסת גג לא מקורה.

3/..

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

14. הוראות מיוחדות:

א. דרך לשימוש מעורב:

הינה דרך משולבת לרכב ולהולכי רגל, מרוצפת, המהווה גישה למגרשי המגורים לשטחים צבוריים פתוחים ולשטח לבניני ציבור כמסומן בתשריטת התכנית. לדרך תוכן תכנית פיתוח הכוללת תאורה, גינון וריהוט רחוב, ניקוז ותשתיות אחרות. תכנית זו תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח הכוללת של התכנית.

בשבילים מס' 6, 19, 20, תותר גישה לכלי רכב לחניה במגרשי מגורים מס' 77, 86, 89, 99, 110, 105 כמו-כן תותר גישה לכלי רכב בשטח ש1 עבור מגרש לבנין ציבורי 1צ. בשטח ש2 - ש.צ.פ תותר גם חניה לצרכי הציבור. כמו-כן, תותר זיקת הנאה למעבר למבנה הקיים במגרש מד דרך מגרש ש2.

ב. תכניות הסדרי תנועה וחניה:


התרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס העיר תכנית הסדרי תנועה וחניה שתוכן ע"י בעלי זכות בקרקע. התכנית תהיה כפופה לאישור מהנדס העיר.

1. ב. תקן חניה - הקצאת מקומות חניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובאישור מהנדס העיריה.

2. ב. חניה מקורה - חניה מקורה מהווה שימוש נלווה. באזור מגורים א' מותרת הקמתה בקו בנין צדדי 0 באישור השכן מידותיה המירביות באזור א' יהיו 3 מ' X 5 מ' סה"כ 15 מ"ר ועד 2.20 מ' גובה. כמו כן ניתן לבנותה תבנה כחלק מן הבנין או בנפרד ממנו באישור הועדה המקומית בתנאים ובמידות הנ"ל.

ג. גגות:

1. ג. גגות המבנים יהיו משופעים ומכוסים ברעפי חימר או בטון. גגות שטוחים יותרו בשטח שלא יעלה על 30% משטח הגג. הפתרון להצבת קולטים ודודי שמש ו/או כל אמצעי אחר לאנרגיה סולרית, יהיה חלק אינטגרלי בתכנון הגגות. ובאישור מהנדס העיריה.

2. ג. במגרשים לבניני ציבור  תיקבע צורת גגות המבנים והחומרים בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנין
נס-ציונה
4/...

15. תשתיות עירוניות:

- א. חיבור למערכות מים, חשמל וביוב עירוני, ניקוז וסילוק אשפה בהתאם לתוכנית נס/1/1 ובאישור מהנדס העיר.
דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים.
- ב. ביוב -
1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 2. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.
 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 4. טופס 4, יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לאמור לעיל.
 5. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לו"ז להתחברות למערכת המרכזית.
- ג. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים, החברה המפתחת תגיש תכנית עיצוב ארכיטקטונית של מבני הטרנספורמציה, תוך תיאום חב' חשמל, לאישור הועדה המקומית.
- ג. חיבורי חשמל, טלפון וטלוויזיה, יבוצעו בחיבורים תת-קרקעיים.

16. מבנים להריסה:

הריסת מבנים כמסומן בתשריטת התכנית תהווה תנאי להיתר בניה בתחום המגרש בו הם נמצאים. הריסת המבנים המסומנים בשטחים הציבוריים תבוצע תוך שנה ממתן תוקף לתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנין
נס-ציונה

17. הוראות הבניה: הבניה במגרשים הכלולים בתכנית תהיה בהתאם להוראות המפורטות להלן:-

קרי בנין ב-מ'	מס' יח' דיר במגרש	שטח בניה מירבי למגרש ב-%		שטח בניה מירבי בקומת קרקע		מספר קומות מירבי	שטח מגרש מינימלי	הסימון בתשריט	האזור
		שטח	עיקרי	שטח	עיקרי				
חזית-5 או כמסומן בתשריט. אחורי-5 צדדי-3 אם לא צוין אחרת בתשריט	2	5	60%	5%	35%	2	500 מ"ר	כתום	מגורים א 1
כנ"ל	2	5	60%	5%	35%	2	600 מ"ר	כתום עם פסים אלכסוניים	א 2
כנ"ל	1	5	50%	5%	30%	2	480 מ"ר	כתום עם פסים שתי וערב	א 3
תיתכן בנית 15% שטחי שרות בקומת מרתף.		15	50%	15%	30%	2	1490 מ"ר	אפור מותחם אפור כהה	אזור מסחרי
הוראות תכנית נס/1/1 א. יחולו על האיזור.								חום מותחם חום	בניני צבור
<p>1. הוראות הבניה (שטחי בניה, גובה וקווי בנין) תהינה לפי המבנה הקיים. לא תאושרנה תוספות בניה למבנה הקיים למעט תוספות הדרושות לצרכי שיפוץ המבנה הקיים ולצרכי תחזוקה וסניטציה. כל תוספת כאמור מותנת באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המחוזית.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה ולהמשך השימוש במבנה הקיים הינו ביצוע מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, באחריות ועל חשבון בעלי המוסד.</p>								כתום מותחם חום כהה	שטח למוסד
הבניה אסורה פרט למתקני משחקים, מבני שירותים ומבנים לצרכים הנדסיים עפ"י מ"מ/1/1.								ירוק	ש.צ.פ
הבניה אסורה.								ירוק מותחם ירוק	ש.פ.פ

נ"ס- ציונה המחמית לתכנון ולבניה

הערות

1. במגרשים: 6צ, 163, 174-177, 186, 197-200, 209, 218, 219.
קו בנין אחורי יהיה 10 מ'.

2. סך הכל מספר יחידות המגורים בתכנית 422

3. קו בנין צד במגרש המסחרי 1 מ' יהיה 3 מ'.

18. רישום שטחים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, דרך משולבת, שטחים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

19. חישוב שטחים:

התכנית ערוכה על רקע מפת מדידה טופוגרפית שהוכנה ע"י מודד מוסמך.

20. חלוקה חדשה:

החלקות הכלולות בתוכנית בתחומי חלוקה חדשה יאוחדו ביניהן ויחולקו מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
החלוקה החדשה תירשם בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות המצורפת לתוכנית כחלק בלתי נפרד ממנה. שטחים המיועדים לצרכי ציבור הכלולים בתחומי חלוקה חדשה יירשמו על שם המועצה המקומית נס-ציונה.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יחול על התכנית בהתאם להוראות החוק.

22. הוצאות עריכת התכנית:

א. הוצאות עריכת התכנית כולל תכנית חלוקה לצרכי רישום, לוח הקצאות ומדידות, יחולו על בעלי הקרקע שבתחום התכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. בקשה להיתר בניה ו/או מימוש זכויות כל שהן במגרשים הכלולים בתכנית זו ינתנו לאחר תשלום הוצאות עריכת התכנית לחברה המממנת.

חלוקה המקומית לתכנון ולבניה 7/...
נס-ציונה

23. ביצוע התכנית:

- תחילת ביצוע התכנית תוך 3 1/2 שנים מיום אישורה של תכנית זו.
- כתחילת ביצוע התכנית יחשבו הפעולות הבאות:
 - א. תוך שנה מיום אישור התכנית תוגש תכנית לחלוקה חדשה בהתאם לאמור בסעיף 20 לעיל.
 - ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"י העל"ה.
 - ג. ביצוע התשתיות ובניה של 20% מהשלדים של המבנים למגורים.
 - ד. הריסת המבנים לשטחים הציבוריים תוך שנה מיום אישור התוכנית ברשומות.
 - ה. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

א. גבריאלי ע. כ"ץ
 אדריכלים
 שלמה המסך 5 תל-אביב
 טל. 03-285706, 299047

אהוד קורי
 אדריכלים
 ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

דוד אמנון
 ס. אדריכל מחזור

חתימת בעלי הקרקע

12-12-1994

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ס. ציננה

תאריך: 20.12.94
 מספרינו: 260/94

חוק הליכי תכנון ובניה
הוראות השעה - תש"ן - 1990

תכנית לבניה למגורים

מרחב תיכנון מקומי - נס-ציונה
תכנית מתאר מס' נס/במ/117

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

שינוי לתכנית מתאר מקומית נס/1/1, נס/1/1א.

נספח מס' 1

רשימת מגרשים

א. מגרשים למגורים

מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח
1	480	31	500	61	615	91	500
2	481	32	500	62	616	92	500
3	480	33	608	63	600	93	604
4	482	34	604	64	600	94	601
5	481	35	604	65	500	95	500
6	500	36	604	66	500	96	500
7	500	37	605	67	500	97	500
8	500	38	608	68	600	98	488
9	500	39	512	69	600	99	507
10	500	40	512	70	616	100	601
11	515	41	512	71	480	101	500
12	617	42	512	72	484	102	500
13	617	43	512	73	484	103	500
14	617	44	500	74	484	104	488
15	490	45	500	75	484	105	521
16	500	46	500	76	483	106	601
17	500	47	516	77	500	107	500
18	500	48	516	78	506	108	500
19	500	49	616	79	506	109	604
20	602	50	617	80	506	110	507
21	500	51	615	81	608	111	617
22	500	52	610	82	601	112	506
23	500	53	610	83	500	113	601
24	500	54	600	84	500	114	500
25	600	55	500	85	604	115	500
26	600	56	500	86	482	116	604
27	500	57	500	87	482	117	601
28	500	58	610	88	616	118	600
29	500	59	610	89	615	119	500
30	500	60	610	90	601	120	500

מל"ד המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

א. מגרשים למגורים

מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח
121	487	141	500	161	600	181	601
122	487	142	500	162	600	182	601
123	601	143	500	163	500	183	500
124	600	144	500	164	500	184	500
125	500	145	486	165	500	185	502
126	500	146	601	166	500	186	700
127	487	147	500	167	500	187	500
128	487	148	500	168	601	188	500
129	604	149	500	169	601	189	500
130	504	150	500	170	500	190	500
131	504	151	486	171	500	191	601
132	608	152	600	172	500	192	601
133	483	153	600	173	500	193	500
134	514	154	600	174	600	194	500
135	487	155	600	175	600	195	500
136	604	156	600	176	600	196	500
137	504	157	600	177	600	197	700
138	504	158	601	178	502	198	600
139	608	159	601	179	500	199	600
140	601	160	600	180	500	200	600
						201	502
						202	500
						203	500
						204	500
						205	601
						206	500
						207	500
						208	502
						209	600
						210	606
						211	600
						212	600
						213	601
						214	601
						215	600
						216	600
						217	600
						218	600
						219	600
						220	600
						221	600
						222	600
						223	600

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

ב. מגרש מסחרי - 1 מ'

שטח	מס' מגרש
1500	מ1

ג. מגרשים למבני ציבור

שטח	מס' מגרש
11486	צ1
3000	צ4
480	צ5

ד. ש.צ.פ.

שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש
11709	ש1	1383	ש9	47	ש17
1256	ש2	567	ש10	48	ש18
447	ש3	202	ש11	127	ש19
569	ש4	66	ש12	120	ש20
8294	ש5	101	ש13	131	ש21
139	ש6	82	ש14	2435	ש23
4068	ש7	90	ש15		
2509	ש8	204	ש16		

ה. שטח פרטי פתוח - באר שטח חלקה מס' 41 לפי טאבו 138 מ"ר מס' מגרש בתכנית 22ש הבאר לא נכללת באיחוד וחלוקה. (לפי התשריט שטח הבאר 22ש 142 מ"ר)

ו. מגרש למוסד - מד'

שטח	מס' מגרש
5485	מד

ז. דרכים

שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש
1501	ד1	1696	ד11	3101	ד6	2934	ד16
3048	ד2	1553	ד12	3098	ד7	8532	ד17
3059	ד3	1822	ד13	3813	ד8	9506	ד18
1555	ד4	1583	ד14	5070	ד9	1368	ד19
1463	ד5	1215	ד15	16344	ד10	1717	34-ד20
						1454	ד21

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

פן , קציר , ברק - הנדסה, בנין ערים ושמאות מקרקעין
PENN, KATZIR, BARAK - ENGINEERING, TOWN PLANNING & REAL-ESTATE APPRAISAL

SAMUEL PENN B.Sc,C.E. - Engineer & Real Estate Appraiser
 BETZALEL KATZIR - Real Estate Appraiser
 YOSSI BARAK - Real Estate Appraiser
 DAVID ENZENBERG - Real Estate Appraiser
 MOSHE FRIEDMAN - Civil Engineer

שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין
 בצלאל קציר - שמאי מקרקעין
 יוסי ברק - שמאי מקרקעין
 דוד אנוברג - שמאי מקרקעין
 משה פרידמן - מהנדס בנין

17 במאי 1993
 מספרנו: 6421/40.59

לכבוד
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רח' הבנים 9
 נס - ציונה

א.נ.

הנדון: תכנית נס/במ/117 - מתחם לאיחוד וחלוקה - דברי חשבון

א. בחלק הדרומי של תכנית נס/במ/117, קיים מתחם בשטח של כ- 57 דונם, המיועד לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

ב. למתחם זה, על בסיס התכנית הנ"ל, ובהתאם למפת מדידה מיום 22.4.93, הוכנו לוחות איזון והקצאה.

ג. בתחום האיחוד והחלוקה הוקצו 50 מגרשים חדשים המיועדים למגורים בנוסף הוקצו מגרשים חדשים המיועדים לשטחים ציבוריים.

למגרשים החדשים שלושה יעודים כדלקמן:

זכויות בניה כוללות	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש מינימלי	מספר מגרשים	יעוד
60x	2	500 מ"ר	30	1 א
60x	2	600 מ"ר	14	2 א
50x	1	480 מ"ר	6	3 א

**מועדה המקומית לתכנון ולבניה
 נס - ציונה**

ד. עקרונות האיחוד והחלוקה הינם כדלקמן:

1. האיזון נעשה על בסיס "הלכת איראני", דהיינו, נלקח בחשבון שינוי היעוד, מאזור הקלאי לאזור מגורים.
2. במצב הישן נלקחו השטחים הנכנסים בערכים שווים.
3. מחוברים הקימים בשטח לא נלקחו בחשבון.
4. ככל הניתן הוקצו המגרשים החדשים של כל בעל בתחום חלקתו הישנה המקורית.
5. כל הקצאה מכילה מגרשים משלשת היעודים החדשים גם יחד.
6. הערכים היחסיים בהתאם ליעוד במצב החדש הינם כדלקמן:

מגורים א 3 - 1.0
מגורים א 1 - 1.45
מגורים א 2 - 1.64

7. בנוסף ניתן ביטוי בשווי לאלמנטים הספציפיים הבאים:
תוספות שטח מגרש ביחס לשטח המגרש המינימלי בקבוצה.
למגרשים הממוקמים ליד דרך ראשית הפתחה של 5x מהשווי הבסיסי.
מגרשים הצמודים לשטח הירוק תוספת של 5x לשווי.

במכ"ד רב,

אינג' שמואל פן
מהנדס שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ס-ציונה

