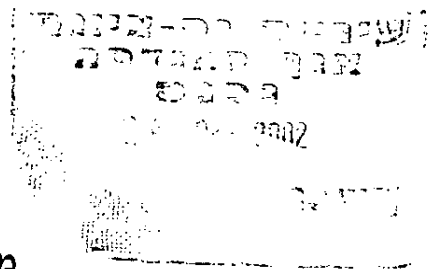


תאריך: 26.3.01



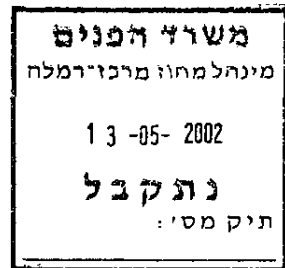
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית מס' נס/מק/20 / 7 / א'

שינוי לתכנית מס' גז/20 / 7

איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק



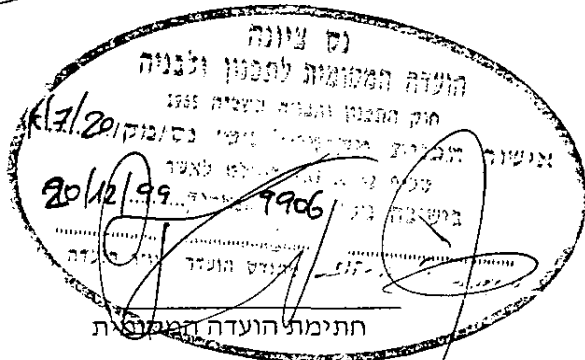
א. פונל, א. שדה
אדריכלים ומחכנני ערים בע"מ
רח' חייב 6, חי' מר': 5619253

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

חתימת יזם ומליש

חתימת המתכנן

ישראלי אדלר ובנו
חברה להשקעות בע"מ



הפקדה: י.פ: 4999 תאריך: 5.7.01 עמוד: 3203 עיתונים: הארץ-6.6.01, הצופה-6.6.01, ערים-8.6.01

אישור: י.פ.: _____ תאריך: _____ עמוד: _____

הועדה המקומית
לכינון ומנהל
נס-ציונה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' נס/מק/ 20 / 7 / א' שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/ 20 / 7
2. מסמכי התכנית :
 - הוראות התכנית כוללות 7 עמודים.
 - תשריט בקני"מ 1:1250.
 - נספח בינוי - מנחה.
 - לוח התפלגות יח"ד (עמ' 5).
3. מיקום ותחולה :
 מחוז : המרכז
 נפה : רחובות
 ישוב : נס ציונה.
 גוש : 4722
 חלקי חלקות : 6,8
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
 קואורדינטות : אורך : 132100-132520 , רוחב : 147600-148100.
4. שטח התכנית : 82.67 דונם:
5. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
6. חוכרים : קיבוץ נצר סירני.
7. מגיש התכנית : אפריקה ישראל להשקעות בע"מ - ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ.
8. יזם התכנית : אפריקה ישראל להשקעות בע"מ - ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ.
9. המתכנן : א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
 מיטב 6 תל אביב:
10. מטרת התכנית : תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62.א לחוק התכנון והבניה.
- 10.1 שינוי בחלוקה בין מגרשי המגורים בתחום התכנית ע"פ סעיפים 62.א.א. (1), ו- 62.א.א. (7).
- 10.2 שינוי בנספח בינוי כולל במגרש 150 (אזור מסחר ומשרדים) ע"פ סעיף 62.א.א. (5).
- 10.3 קביעת זכות מעבר בין מגרשים 1/150 , 2/150 , 3/150 , כמצויין בנספח הבינוי ע"פ סעיף 62.א.א. (5).
- 10.4 שינוי בהתפלגות שטחים עיקריים, שטחי שרות, ושטחים לקומה מפולשת ללא שינוי בסה"כ שטחים עיקריים ו/או בסה"כ שטחי שירות ע"פ סעיף 62.א.א. (6).
- 10.5 הגדלת שטח ציבורי פתוח ע"פ סעיף 62.א.א. (3).
- 10.6 הוספת עד 2 קומות בגובה חלק מהמבנים באזור מגורים ב' ע"פ סעיף 62.א.א. (9).
- 10.7 הורדת 2 קומות מגובה חלק מהמבנים באזור מגורים ג' ע"פ סעיף 62.א.א. (5).
- 10.8 הגדלת שטח החניה ע"פ סעיף 62.א.א. (3).

11. זכויות הבניה : יהיו בהתאם לתכנית מקורית גז/ 20 / 7 ובהתאם לשינויים המפורטים בתכנית זו.
12. איחוד וחלוקה : התוכנית קובעת איחוד וחלוקה בין מגרשים ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק.
13. נספח בינוי : תכנית בינוי המהווה נספח לתוכנית זו ערוכה בקני"מ 1:1250 ומהווה מסמך מנחה את עקרונות התכנית. מקום וצורת הבנין שבתוכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד והמקום והצורה הסופית ייקבעו לפי תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 והיתר הבניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית נס ציונה ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של הבינוי.
14. הוראות בניה לאזורי המגורים :
- 14.1 טבלת שטחים והוראות בנייה לאזורי המגורים (בדף מס' 7).
- 14.2 קוי הבנין :
- 14.2.1 כמצויין בלוח האזורים, עמ' 7, להוראות תכנית זו.
- 14.2.2 במגרש מס' 150/2 יותר קו בנין צדדי מזרחי 0.0 מ' בשטח הגובל עם מגרש מס' 47 בהתאם לנספח הבינוי - כל שינוי יהיה באישור מהנדס העיר.
- 14.2.3 תותר העמדת ביתני אשפה בקו בנין קדמי 0.0. כמו כן לביתני אשפה יותרו חריגות מקוי בנין צדדיים ואחוריים, באישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר חריגה מקו הבנין לדרך מס' 3 (העוקף המזרחי).
- 14.3 תכסית מירבית למגרש :
- 14.3.1 תכסית מירבית למגרש באזור מגורים - 35%.
- 14.3.2 תכסית מירבית לקומה באזור מסחר ומשרדים - 40%.
- 14.3.3 תכסית קרקע לנוי ולגינון :
- השטחים המיועדים לנוי גינון ולשבילים להולכי רגל יהיו 25% - 30% משטח המגרש.
- 14.3.4 הקמת מרתף החניה לא תתאפשר על כל המגרש וזאת על מנת לאפשר ניקוז וחלחול של מי נגר עילי.
15. הוראות בנייה באזור מסחר משרדים ומגורים (מגרש 150) : יהיו בהתאם לתכנית גז/ 20 / 7 למעט מספר קומות ומס' יח"ד למגורים אשר מפורטים בלוח האזורים בדף מס' 7 וכן קוי בנין המפורטים לעיל.

- 16.1 תותר הצבת מבנים לתחנות שנאים וכן צוברי גז משולבים בשטחים ציבוריים פתוחים, באישור מהנדס הועדה.
- 16.2 כל יתר הוראות הבניה הינם ע"פ תכנית מפורטת גז/ 20 / 7.
- 16.3 יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לשנות את התפלגות הדירות בקומות ולרבות בקומה המפולשת.
- 16.4 יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי שירות מעל הקרקע לקומה מפולשת ולהיפך.
17. זיקת הנאה
תיקבע זיקת הנאה למעבר הדיירים והציבור למגרשים 150/2 ו- 150/3 דרך מגרש 150/1, כמצויין בנפסח הבינוי.
18. יחס לתכנית קודמת
כל הוראות התכנית גז/ 20 / 7 ישארו בתוקפן אלא אם כן שונו בתכנית זו.
19. הפקעות
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית נס ציונה.
20. היטל השבחה
יוטל וייגבה כחוק.
21. שלבי ביצוע:
תוך כ- 10 שנים.

22. לוח התפלגות יח"ד ושטחי בניה עיקריים ושטחי שירות מצב קיים ומצב מוצע

קומה מפולשת מי"ר		שטח שרות מי"ר מעל הקרקע (למעט קומה מפולשת)		שטחי בניה עיקריים מי"ר מעל הקרקע		מצב מוצע		מצב קיים		אזור
מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	יח"ד	מס' מגרש	יח"ד	מס' מגרש	
500	520	1134	1040	6110	5040	54	34	48	34	מגורים ב'
	360	-	520	-	2520	-	-	24	41	
670	360	504	520	2735	2520	24	42	24	42	
500	360	546	520	2960	2520	26	43	24	43	
500	520	1134	1040	6110	5040	54	44	48	44	
500	520	1134	1040	6110	5040	54	45	48	45	
500	520	1134	1040	6110	5040	54	46	48	46	
150	520	567	560	2565	2730	27	47	26	47	
150	520	567	560	2565	2730	27	N5	26	48	
570	360	1512	690	6840	3360	72	N1	32	51	
	360	-	690	-	3360	-	-	32	52	
150	180	483	280	2185	1370	23	N2	13	53	
	360	-	560	-	2730	-	-	26	54	
470	360	1512	560	6840	2730	72	N4	26	55	
150	180	483	280	2185	1370	23	N3	13	56	
300	560	546	750	2960	3740	26	39	34	39	מגורים ג'
300	560	546	750	2960	3740	26	40	34	40	
570	-	672	1073	3048	4266	32	150/1	132	150	מסחר משרדים ומגורים
570	-	672	1073	3048	4267	32	150/2			
570	-	672	1074	3049	4267	32	150/3			
-	-	2182	1380	5470	5470	-	150/4 מסחר ומשרדים	-	150 מסחר ומשרדים	
7120	7120	16000	16000	73850	73850	658		658		סה"כ

הועדה המקומית
למבטן וניהול
כה-ציונה

