

4-13289

תאריך: _____

נס-ציונה

עיריית נס-ציונה
אגף הנדסה
בכ"ס

27-11-2001

חועבר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית מפורטת מס' נס / מק / 188

שינוי לתכנית מתאר מס' נס/1/1

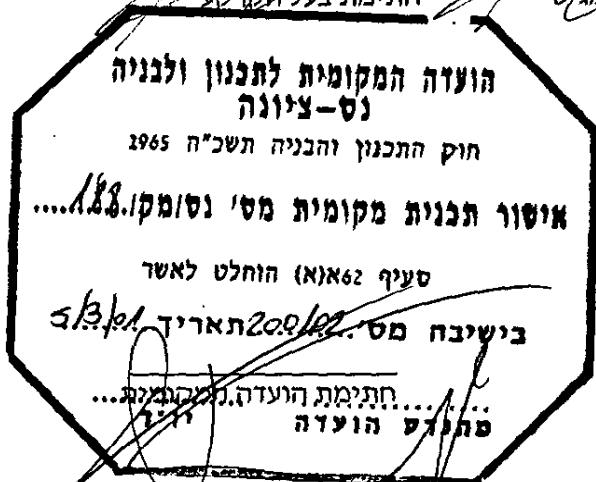
משרד הפנים מינהל מחוז מרכז-רמלה 10-01-2002 נתקבל תיק מס':

חנה ערו
אדריכלות ובינוי ערים

חתימת המטכ"ל

חתימת בעל המקרקע

חתימת יו"ם גמולש



הא"ל: 22/8/01

הפקדה: י.פ.: _____ תאריך: 24/12/01 עמוד: 823 עיתונים: 22/8/01

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

1. תאור המקום:

מחוז: המרכז
מקום: נס-ציונה
נפה: רחובות
גוש: 3637
חלקה: 342
רחוב: התגנה 23 נ"צ.
0.909 ד.

2. שטח התכנית:

3. גבול התכנית ותחולתה:

תכנית זו תחול השטח המותחם בקו כחול כחול בתוך
בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד
ממנה (להלן "התשריט")

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:
א. תקנון ולוח אזורים בארבעה דפים.
ב. תשריט הערוך בקנה מידה: 1:250 1:2500.

5. בעלי הקרקע:

שרה ודרור תושיה, זלמן ופרידה סרבו.

6. יוזם התכנית:

שרה ודרור תושיה

7. עורך התכנית:

חנה ערן - אדריכלות ובינוי ערים
הרצל 157, רחובות, 08-9470366.

8. מטרת התכנית:

תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62.א. (א) 4
ו- 62.א. (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
8.1 שינוי קו בנין והתאמתו לבנין הקיים בלבד.
8.2 התאמת זכויות הבניה לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

9. יחס לתכניות קיימות:

הוראות תכנית נס/1, ו-נס/2 על תיקונין חלות באופן
כללי על תכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את
הוראות התכניות הנ"ל, הוראות תכנית זו מחייבות.

10. הוראות בניה:

- 10.1 שינוי קו בנין צדדי (כיוון דרום) הגובל בחלקה 344
מ- 3.0 מ' ל- 1.74 מ'.
ובהתאם למסומן בתשריט.
- 10.2 שינוי קו בנין צדדי (כיוון צפון) הגובל בחלקה 341,
בקומת קרקע בלבד
מ- 3.0 מ' ל- 1.90 מ' עד 2.04 מ' בתחום הבנין הקיים
ובהתאם למסומן בתשריט.
כל תוספת בניה ו/או בניה חדשה תחוייב בקוי בנין כפי
שמפורט בטבלת הזכויות.
- 10.2 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם
להוראות תכנית זו ולפי תכנית בינוי מנחה באישור
ועדת הרישוי.
- 10.3 חניה בהתאם לתקן התקף בתחום החלקה, כמו כן לא
יפתחו שערי החניה לכיוון הרחוב.
- 10.4 התחברות המבנה (המבוקש) לבנין, ניקוז, תיעול,
אספקת מים ודרכים קיימות ומאשרות יהיו
בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או משרד
הבריאות.
- 10.5 הריסה: תנאי למתן היתרי הבניה יהיה הריסת המבנים
הקיימים בתחום החלקה המסומנים להריסה ללא
היתר, ואשר לא ניתן להוציא להם היתר ע"פ תכנית זו.

היטל השבחה יגבה כחוק.

11. היטל השבחה:

תאריך משוער 5 שנים.

12. ביצוע התכנית:

טבלת זכויות בניה למצב קיים ע"פ תכניות נס/1, נס/2, נס/1

9	8	7			6	5					4	3	2	1
		מס' יחידות מקסימלי במגרש	מס' יחידות מקסימלי במגרש	מס' יחידות מקסימלי במגרש		מס' יחידות מקסימלי במגרש	מס' יחידות מקסימלי במגרש	מס' יחידות מקסימלי במגרש	מס' יחידות מקסימלי במגרש	מס' יחידות מקסימלי במגרש				
1	2	3	5 מ'	22	40%	20%	30%	25%	2 קומות	700	כתום מקווקו אדום	כתום מקווקו אדום	האזור	מגורים 24

הערות:

- ניתן להוסיף לסה"כ 30% בניה המפורטים לעיל באישור הוועדה המקומית:
- א. 30% משטח הקומות - מרפסות בהתאם לתכנית נס/1.
- ב. מרתפים ע"פ תכנית נס/2 בקונטור הקרקע.
- ג. 6% הקלה בשטח המגרש.

לוח אזורי זכויות בניה מצב מוצע - תכנית מפורטת מס' נס/מק/188

מזב מוצע האזור	הסימן בתשריט	שטח להישוב זכויות	מספר קומות או גובה מקסימלי	מס' יחיד למגרש	שטח עסקי למגרש באחוזים			שטח שדות לחי' דיר' במ"ר	שטח שדות לחי' דיר' במ"ר				קווי בנין
					קומות קרקע	מרתפות (5)	סה"כ בניה (6)		מרתף בקונטור (2)	מחסן	סככת חניה	ממ"ד (3)	
מגורים 24	כתום מקווקו אדום	892 מ"ר	2 קומות	2	31%	30% משטח הקומות	46%	ע"פ נס/1, 2/1	10 מ"ר	25 מ"ר	7.5 מ"ר	קדמי - 24 מ"ר צדדי - 3 מ"ר אחורי - 6 מ"ר או כמסומן בתשריט	קדמי - 24 מ"ר צדדי - 3 מ"ר אחורי - 6 מ"ר או כמסומן בתשריט

הערות:

- לא תינתן אפשרות להעברת שטחי בניה מקומה עליונה לקומת קרקע. כמו כן לא תותר קומת עמודים.
- שטח המרתף יקבע במדויק בעת מתן היתר בניה התאם לקונטור קומת הכניסה.
- באם הממ"ד יבנה במרתף, שטחו יכלל בשטח המרתף המותר ולא יתוסיף אליו.
- קוי בנין לבניה קיימת ועתידית כמסומן בתשריט וע"פ הוראות סעיף 10.1 ו- 10.2 בתקנון.
- מרפסות בהתאם לתכנית נס/1 בנוסף לסה"כ 46% המפורטים בטבלה.
- כולל 6% הקלה משטח המגרש.