

4-13546

תאריך: 12.1.2003

ועדה נס-ציונה  
אגף חינוך טכני  
13-07-2003  
הועבר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית מס' נס/מק/20/7/1

שינוי לתכנית מס' גז/20/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' נס/מק/20/7 א'

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28-07-2003  
נתקבל  
תיק מס':

אפריקה ישראלי להשקעות בע"מ  
י. אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ

חתימת יזם ומגיש

א. פזגל א. שהם  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' מיטב 6, ח"א טל': 5819253

חתימת המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
אישור תכנית מקומית מס' נס/מק...  
טעין... ההחלט לאשר  
בישיבה מס' 200302 תאריך 03/04/03

סגן ראש הועדה  
חתימת הועדה המקומית

הפקדה: י.פ.: 186 תאריך 03/07/2003 עמוד: 2475 עיתונים: 03/04/03 / 03/04/03  
אישור: י.פ.: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ עמוד: \_\_\_\_\_

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' נס/מק/ 20 / 7 / 1 שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/ 20 / 7 ושינוי לתכנית מפורטת מס' נס/מק/ 20 / 7 / א'
2. מסמכי התכנית : - הוראות התכנית כוללות 5 עמודים.  
- תשריט בקני"מ 1250:1.  
- נספח בינוי - מנחה.  
- לוח התפלגות יח"ד (עמ' 5).
3. מיקום ותחולה :
- |              |          |
|--------------|----------|
| מחוז :       | המרכז    |
| נפה :        | רחובות   |
| ישוב :       | נס ציונה |
| גוש :        | 4722     |
| חלקי חלקות : | 8        |
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף. הכולל מגרשים לפי תב"ע נס/מק / 20 / 7 א' מס' 150/2, 150/3 ומגרש מס' 33 לפי תב"ע גז/ 20 / 7.
4. שטח התכנית : 7,886 דונם.
5. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
6. מגיש התכנית : אפריקה ישראל להשקעות בע"מ - ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ.
7. יזם התכנית : אפריקה ישראל להשקעות בע"מ - ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ.
8. המתכנן : א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.  
מיטב 6 תל אביב, טל' : 03-5619253
9. מטרת התכנית : תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62 א. לחוק התכנון והבניה :
- 9.1 העברת 4 יח"ד ממגרש מס' 150/2, והעברת 4 יח"ד ממגרש מס' 150/3 מאזור מסחר מגורים ומשרדים (סה"כ 8 יח"ד) למגרש מס' 33 באזור מגורים ב', ע"פ סעיף 62 א.א. (6).
- 9.2 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).
- 9.3 הוספת שתי קומות בגובה במגרש מס' 33 (בבנין הדרומי) באזור מגורים ב' ע"פ סעיף 62 א.א. (9).
- 9.4 שינוי בינוי במגרש מס' 33.  
יח"ד במגרש יתחלקו לשני בנינים נפרדים ע"פ סעיף 62 א.א. (5).
- 9.5 התרה בהבלטת מרפסות גוזזטראות ועמודים מקו בנין קדמי בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ע"פ סעיף 62 א.א. (9).
10. זכויות הבניה : יהיו בהתאם לתכנית נס/ 1 / 1, גז/ 20 / 7 ו- נס/מק/ 1 / 6, ו-נס/מק/ 20 / 7 א' ובהתאם לשינויים המפורטים בתכנית זו.

11. 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, ובתנאי שמירת מרחק של 8 מ' בין הבנינים במגרש 33, קוי בנין ע"פ הוראות תכנית זו.

12. הוראות בניה לאזור מגורים ב':

12.1 לוח אזורים והוראות בניה (בדף מס' 5).

12.2 קוי הבנין :

12.2.1 כמצויין בלוח האזורים, עמ' 5, להוראות תכנית זו.

12.2.2 תותר בליטה של מרפסות וגזוזטראות מקו בנין קדמי והאחורי בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה (40% מקו בנין או עד 2 מ').

13. הוראות כלליות:

יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לשנות את התפלגות הדירות בקומות לרבות בקומה המפולשת.

14. תכנית לצרכי רישום:

הכנת מפה לצרכי רישום הוצאות הכנתה ורישומה יחולו על היזם בתחום תכנית זו.

15. היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

16. שלבי ביצוע: תוך כ- 10 שנים.

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

קומה מפולשת מ"ר		שטח שרות מ"ר מעל הקרקע (למעט קומה מפולשת)		שטחי בניה עיקריים מ"ר מעל הקרקע		מצב מוצע		מצב קיים		ע"פ תכנית	אזור
מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	יח"ד	מס' מגרש	יח"ד	מס' מגרש		
520	520	1232	1040	5920	5040	56 (1)	33	48	33	גז / 7 / 20	מגורים ב'
570	570	576	672	2608	3048	28	150/2	32	150/2	נס/מק/ 7 / 20 / א'	מסחר ומשרדים ומגורים
570	570	576	672	2609	3049	28	150/3	32	150/3		
1660	1660	2384	2384	11137	11137	112		112			סה"כ

(1) שיתחלקו לשני בנינים : בצפוני - 24 יח"ד, ובדרומי - 32 יח"ד.

19. לוח אזורים - ראה עמוד 5.

19. לוח אזוריים והוראות בניה לתכנית נ/סמק/ 20 / 7 / 1

אזור	מספר מוגרשים	סה"כ יחיד	מס' קומות	קומת קרקע (2)	מס' חורי מדרגות בבנין	שטח מניימלי (מ"ר)	שטח מוגרש (מ"ר)	אורך חזית (מ')	תכנית מירבית למגרש (9א)	מגרבן לשטחים עיקריים מ"ר למגרש (מ"ר)	שטח בניה מירבן לשטחי שירות		מ"ר למגרש (5)	קומה	מפלשת לקרקע	מ"ר למתנסים	מתחת לקרקע (4)	קדמון	צדדי	אחורי
											שטח בניה מירבן לשטחים עיקריים מ"ר למגרש (מ"ר)	מ"ר למתנסים								
מגורים ב'	33	(8) 56	9	מפלשת	2	4300	5920	במסומן	35	5920	1232	520	480	קומה	מפלשת לקרקע	מ"ר למתנסים	מתחת לקרקע (4)	במסומן	4	5
	150/2	28	9	מפלשת	1	1700	2608	במסומן בתשריט	35	2608	576	570	320	מפלשת	מפלשת לקרקע	מ"ר למתנסים	מתחת לקרקע (4)	במסומן תבניני	5	6
ומגורים	150/3	28	9	מפלשת	1	1700	2609	במסומן בתשריט	35	2609	576	570	320	מפלשת	מפלשת לקרקע	מ"ר למתנסים	מתחת לקרקע (4)	במסומן תבניני	5	6

הערות:

- (1) בחלק מקומות הקרקע שאינו מיועד למגורים יותרו: מבוהה, מחסנים לדיילי הבית, חורי משחקים, גיון וחניה מקורה, חדרים סניטים וחורי אשפה.
- (2) כולל מפלס גישה לקומת קרקע וקומת גג. (לא כולל קומת ת. טכניים עליונה)
- (3) בקומה 1 או 2 מתחת לקרקע בסוף לוחות 7/20 / 7.
- (4) מחסנים דירתיים ואו חורי משחקים יהיו מתחת לקרקע או בקומה המפלשת
- (5) חסימה עד 100% משטח המגרש לחניה בלבד.
- (6) השלמה עד 200% משטח המגרש לחניה בלבד.
- (7) על המגרש ייבנו שני בנינים נפרדים.
- (8) יותר קו בנין צדדי מזרחי 0.0 מ' משטח הגובל עם מגרש מס' 47
- (9) בהתאם לספח הבנייני. לא תותר חריגה מקו הבנין לדרך מס' 3 (העוקף המזרחי).
- (10) בנין הצמני 7 קומות, בבנין הדרומי 9 קומות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה