

4-13548

1

תאריך: 3.3.3003

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית מס' נס/מק/ 20 / 7 / 2

שינוי לתכנית מס' גז/ 20 / 7

ושינוי לתכנית מפורטת מס' נס/מק/ 20 / 7 א'

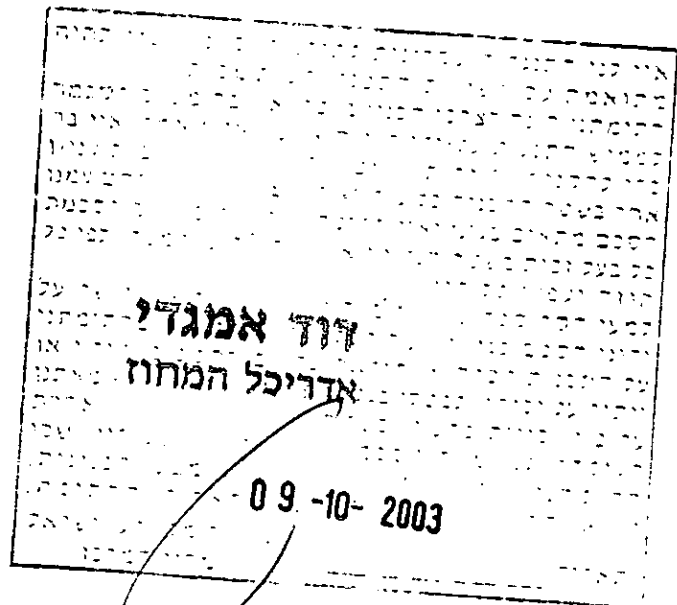
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

אסריק ישראל להשקעות בע"מ
י. אולרופנו חברה להשקעות בע"מ

א. פוגל, א. שהם
אדריכלים ומתכנני טריים בע"מ
רח' מיטב 6, ת"א טרי: 5519283

חתימת יום ומגש

חתימת המתכנן



הפקדה: י.פ. : 12/9/03 עמוד: 3765 עיתונים: 24/7/03 : 24/7/03 : 24/7/03 : 25/7/03

אישור: י.פ. : תאריך: עמוד:

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' נס/מק/ 20 / 7 / 2 שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/ 20 / 7 ושינוי לתכנית מפורטת מס' נס/מק/ 20 / 7 / א'
2. מסמכי התכנית :
 - הוראות התכנית כוללות 4 עמודים.
 - תשריט בקנ"מ 1:1250.
 - נספח בינוי - מנחה.
 - לוח התפלגות יח"ד (עמ' 3).
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' N5, N4, N3.
4. שטח התכנית : 9,864 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 איחוד מגרשים N4 ו-N5 למגרש חדש N6 ע"פ סעיף 62 א.א. (1).
 - 9.2 שינוי גבולות מגרש N3.
 - 9.3 שינוי בינוי במגרש מוצע N6.
 - יח"ד במגרש יתחלקו לארבעה בנינים נפרדים ע"פ סעיף 62 א.א. (5).
 - 9.4 להתיר הבלטה של מרפסות גזוטרואות ועמודים מקו בנין קדמי ע"פ סעיף 62 א.א. (9).
10. זכויות הבניה : ע"פ טבלה סעיף 19.
11. יחס לתכניות אחרות : הוראות התכניות גז/ 20 / 7 , נס/מק/ 20 / 7 / א' חלות באופן כללי בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
גמ' יי-111

12. 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, בכפוף להוראות תכנית זו.

13. הוראות בניה
לאזור מגורים ב':

13.1 לוח אזורים והוראות בניה (בדף מס' 4).

13.2 קוי הבנין :

13.2.1 כמצויין בלוח האזורים, עמ' 4, להוראות תכנית זו.

13.2.2 תותר הבלטה של מרפסות גזוזטראות ועמודים מקו בנין קדמי והאחורי בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה (40% מקו בנין).

13.3 בגין כביש עוקף מזרחי נס ציונה מס' 423 המצוין ממזרח לתכנית, כחלק ממסמכי ההיתר יצורף הנספח האקוסטי שאישורו ניתן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ביום 18.6.02.

14. הוראות כלליות:

יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לשנות את התפלגות הדירות בקומות ולרבות בקומה המפלשת.

15. תכנית לצרכי רישום:

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

16. היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

17. שלבי ביצוע: תוך כ- 10 שנים.

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

אזור		מצב קיים		מצב מוצע		שטחי בניה עיקריים (מ"ר) מעל הקרקע		סה"כ שטח שרות (מ"ר) מעל הקרקע	
מגורים ב'	מס' מגרש	יח"ד	מס' מגרש	יח"ד	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	
	N3	23	N3	23	2185	2185	633	633	
	N4	72	N6	(1) 99	6840	9405	1982	2699	
	N5	27			2565		717		
סה"כ		122		122	11590	11590	3332	3332	

(1) שיתחלקו לארבעה בנינים בני 23, 26, 27 יח"ד

הועדה המקומית
לרישום ומ"ר

19. לוח אזוריים והוראות בניה לתכנית נס/מק/20/7/2

אזור	מסמך מורשים	סדר"כ יחיד	מס' קומות	קומת קרקע (2)	שטח מגורש בתושריט (מ"ר)	שטח בניה מורבג לטעוהים עיקריים למגורש (מ"ר)	שטח בניה מורבג לטעוהים עיקריים למגורש (מ"ר)	שטח בניה מורבג לטעוהים עיקריים למגורש (מ"ר)	מרחק לקרקע (4)	מרחק לקרקע (4)	קדמי צדדי	קו בנין מיינמלי (מ)
	N ₃	23	6	מפלשת בתלקה	1915	2185	483	150	230	66	5/4 (9)	אזורי
			6	מפלשת בתלקה	7949	9405	2079	620	990	66	5/4 (9)	אזורי
			7	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
			23	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
	N ₆	26	6	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
			6	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
			23	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
			27	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
	N ₆	27	6	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
			6	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
			23	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי
			27	מפלשת בתלקה						66	5/4 (9)	אזורי

(1) כחוראת שער 13.2.2.

(2) יותר חקמת יחיד בק. הקרקע ובחלק מקומות הקרקע שאינו מיועד למגורים יותר : מבואה, מחסנים לדיורי הבית, חדר משחקים, גינה וחניה מקורה, חדרים טכניים וחודרי אשפה.

(3) יתן להעביר מק. מפלשת לקומות מעל הקרקע עד 300 מ"ר.

(4) כולל מפלס בניסה/קומת קרקע וקומת גג (לא כולל קומת ח. טכניים עליונה).

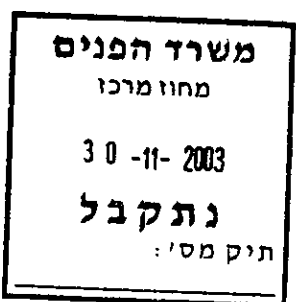
(5) בקומה 1 או 2 מרחק לקרקע.

(6) מחסנים דיוריים ו/או חודי משחקים יהיו מרחק לקרקע או בקומה המפלשת.

(7) השלמה עד 100% משטח המגורש לחניה בלבד.

(8) על המגורש ייבט ארבעה בנינים נפרדים.

(9) בתנאי קו בנין חקבות מצד דרך מס' 3.

(10) קו בנין צדדי 5 מ' לכיון מגורש N₆.

המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית