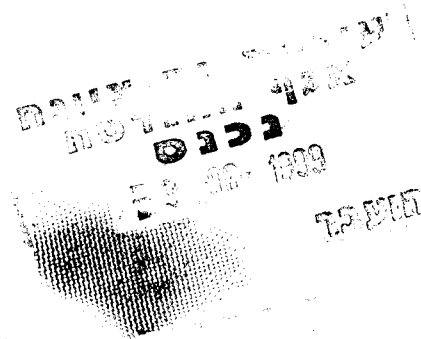


עמוד מס' 1 מתוך 5
16 מרץ 1999



מחוז המרכז

מרחב תכנון נס-ציונה

תכנית מספר נס/מק/157

שינוי לתכנית מס' נס/1/1

אדריכל יוסף נחמני

מ.ר. 6909

אמח"ל צויה ונכסיה בע"מ
ח.פ. 7/263589-51

שם: ג'סיקה ק'סיק
חתימת בעל הקרקע

חתימת זום ומגיש

חתימת יוסף נחמני

Handwritten notes and signatures on the left side of the document.



חתימת הועדה המקומית

הפקדה י.פ.: _____ תאריך: _____ עמוד: _____ עיתונים: _____

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

עמוד מס' 2 מתוך 5
16 מרץ 1999

2. מסמכי התוכנית : 2.1 הוראות התוכנית (תקנון)
2.2 התשריט ערוך בק.מ. 250 : 1
2.3 טבלת איזון
3. גבולות התכנית : גבולות התוכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התוכנית : 1800 מ"ר.
5. תחולת התכנית : תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, שטח קרקע של 1800 מ"ר, הנמצא בשטח שיפוט נס ציונה בגוש 3842 חלקות 21, 22, 42.
6. רחובות גובלים : רח' ראובן, דרך רבין (כביש נס-ציונה בית-עובד).
7. יוזם התוכנית : בירגר משה, בירגר זאב, בירגר יוסף, קליביצקי שפרה.
8. מחבר התוכנית : יוסי נחמני, אדריכל ומתכנן ערים רחוב גלוסקין 2 רחובות.
9. בעלי הקרקע : בירגר זאב ואחרים.
10. מטרת התוכנית : תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר נס-ציונה נס/1 כדלקמן :
- 10.1 איחוד וחלוקה של חלקות 22, 21 ו-42 בגוש 3842 בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 (להלן : "החוק"), ללא הסכמת בעלים, ועל-פי סעיף 62, א, (א) לחוק.
- 10.2 קביעת הוראות בינוי במגרש 2 ביחס למבנה להנצחה ושימור.
- 10.3 הגדלת מספר יחידות הדיור וקביעת שטחים למטרות שירות ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
- 10.4 תוספת קומות ואחוזי בנייה וכן שינוי בשטחי הבנייה בקומות, בהתאם לסעיף 62 - א (א) (9) לחוק.
- 10.5 קביעת הוראות בדבר מיגון אקוסטי.
- 10.6 העברת זכויות ממגרש מס' 2 למגרש מס' 1 לפי סעיף 62 (א) (א) (5) לחוק.
11. יחס לתוכנית המתאר : על תוכנית זו תחולנה הוראות תכניות המיתאר נס/1 ו- נס/2 על תיקוניהן. (להלן : "תוכנית המתאר") במידה שלא שונו בתוכנית זו. במקרה של סתירה - תחולנה הוראות תכנית זו.
12. רישום השטחים ציבוריים : השטחים בתוכנית זו המסומנים לצרכי ציבור יופקעו ע"י עיריית נס-ציונה, וירשמו על שמה על פי חוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה

13. מצב קיים - על פי תוכנית בניין ערים נס/1-1 ו- נס/2-1

13.1 שטחים עיקריים:

שטח כולל באחוזים	מס' יחה"ד	הייעוד	חלקה
*115%	18	מגורים ג'	42, 22, 21
30% משטח כל קומה	- " -	מרפסות פתוחות	

* לבניין בן 5 קומות + קומה מפולשת.

13.2 שטחי שירות:

- | | |
|------------------------|--|
| 210 מ"ר. | (א) בקומות המגורים: חדרי מדרגות |
| 7.5 מ"ר לכל יח"ד. | (ב) ממ"דים לפי 7.5 מ"ר לדירה: |
| 30 מ"ר. | (ג) קומת קרקע - מבואות וחדרי מדרגות: |
| | (ד) קומת עמודים מפולשת שהגישה אליה פתוחה לכל הציבור: |
| 320 מ"ר. | (ה) שטחי חניה מקורים בקומת קרקע תחתונה: |
| 525 מ"ר = 15 x 35 מ"ר. | (ו) מרתפים - |
| 3 מ"ר לכל יח"ד | מחסנים דירתיים: |
| 3 מ"ר לכל יח"ד | חדרי משחקים: |
| 40 מ"ר | (ז) שטחים טכניים בקומת קרקע תחתונה: |

13.3 מספר קומות על פי תוכנית נס/1-1 - 5 קומות + קומת עמודים מפולשת.

14. הוראות בנייה

14.1 הקלות

בהתאם לסעיף 62 (א) (א) (9) לחוק יתווספו לשטחים העיקריים 16% משטח המגרש כאחוזי בנייה נוספים על פי הפירוט הבא:

14.1.1 6% - כללי.

14.1.2 5% - תוספת 2 קומות.

14.1.3 5% - התקנת מעלית.

14.2 איחוד וחלוקה

התוכנית מבצעת איחוד וחלוקה כמפורט בטבלאות האיזון המהוות חלק בלתי נפרד ממנה.

עמוד מס' 4 מתוך 5
16 מרץ 1999

14.3 הוראות בינוי

א. **מגרש מס' 1** - הועדה המקומית תהא רשאית לבקש נספח בינוי בעת הוצאת היתר בנייה. בנספח הבינוי יקבעו אחוזי הבנייה ושטחי השירות שיבנו בכל קומה, בהתאם לאמור בתוכנית זו.

ב. **מגרש מס' 2** - המבנה הקיים על המגרש ישופץ תוך שמירה על גוף המבנה. שיפוץ המבנה ייעשה על פי תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר לגבי הבנייה במגרש מס' 1. תוכנית הפיתוח לא תכלול תוספת זכויות בנייה מעבר לאלה המוקצות למגרש.

14.4 מספר יחידות דיור, חלוקת שטחי הבנייה בקומות, קווי בניין כמפורט בטבלת מצב מוצע להלן:

קווי בנין			מספר יחידות הדיור	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מס' קומות מירבי	שטח המגרש	המגרש
אחורי	צדדי	קדמי				7		
לדרך רבין 10 מ' למגרש מס' 2 מטר 0	5 מ' ולא פחות מ- 1/3 גובה הבניין	לרחוב ראובן 5.0 מ'	4 יחיד בקומה 3 יחיד בקומה 1 יחיד בקומה	על פי מצב קיים	*131% + 469 מ"ר	4 קומות (א-ד) + קומה ה' + קומת קרקע חלקית/מפולשת חלקית, במפלס אחד + קומת מרתף	1,150 מ"ר	מגרש מס' 1
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1 יחיד	—	22 מ"ר	1	375 מ"ר	מגרש מס' 2

* על האמור יתווספו מרפסות פתוחות בהתאם לנס/1.

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה**

עמוד מס' 5 מתוך 5
16 מרץ 1999

15. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תוכנית זו יופקעו ו/או יירשמו ע"ש הועדה המקומית, כחוק.

16. הוראות למיגון אקוסטי

בעת מתן היתר בניה למגרש מס' 1 תינתן חוות - דעת של יועץ אקוסטי, לשם קביעת מיגון אקוסטי דירתי, לדירות הפונות לדרך רבין.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

D:\OFFICE\SHONOT3\143TOCH8.DOC

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה**