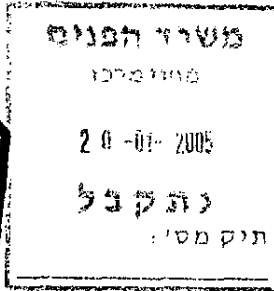
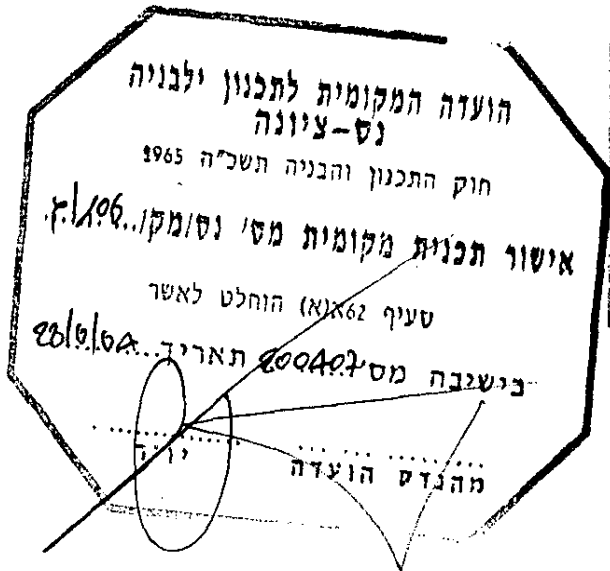


**מרחב תכנון מקומי נס ציונה**  
**תכנית בנין ערים מפורטת מס. נס / מק / 106 / א**  
**שנוי לתכנית המתאר נס / 106 / א**



מ.מ.ק.מ.	מ.מ.ק.מ.
מחוז :	המרכז
נפה :	רחובות
עיר :	נס - ציונה
גוש :	3637
חלקה :	606

2. שטח התכנית : 2.82 דונם.
3. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
4. יוזמי התכנית : נווה נס ציונה חברה למפעלי תרבות בע"מ  
ע"י כונס הנכסים שמואל מוריה
5. עורכי התכנית : שרמן פוטש אדריכלים בע"מ.
6. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט.
7. מסמכי התכנית :

- א. תשריט התכנית בקנ"מ 1:250
- ב. נספח בנוי עקרוני (מתווה גושים) בקנ"מ 1:250 (נספח א')
- ג. תקנון (הוראות התכנית)
- ד. נספח חניה

**ה ע ר ה :**

נספח הבנוי מבטא את מגמות התכנון בלבד.  
 הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שנויים בנספח הבנוי מבלי ששנויים אלה יחשבו כסטייה או שנוי מן התכנית ובלבד שישמרו הוראות תוכנית זו באשר ל- % הבניה, קווי בנין, מס' יח"ד מכסימלי, מספר הקומות ותקני החניה.  
 ( בכל יתר הקונטורים המסומנים בנספח בנוי, יתכנו שנויים הנובעים מן התכנון המפורט ושנויים כאלה לא יחשבו כסטייה מתוכנית זו ).

המקומית  
ניה  
נס-ציונה

8. מקום התכנית:

התכנית חלה על המגרש בפינת רחוב העצמאות ורחוב הבנים בנס ציונה. באתר קולנוע נווה לשעבר מול מבנה העירייה ובצמוד למגרש בו מבנה מועצת הפועלים.

9. יחס לתכניות אחרות:

א. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר נס ציונה מס' נס / 1 / 1 , נס / 1 / 2 , נס / 2 / 1 / ב' , נס / מק / 1 / 6 , ו- נס / 106 / א למעט אותם נושאים ששוננו בתכנית זו.

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית המתאר לתכנית זו, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. מטרות התכנית:

שנוי התכנית התקיפה נס / 106 / א על ידי שנוי מספר יחידות הדיור שיבנו בתחומי התוכנית מבלי להגדיל את כלל זכויות הבניה על החלקה ובהתאם לסמכויות המוקנות לוועדה המקומית ע"פ סעיף 62 א ; (א) 1 ; (א) 4 ; (א) 5 ; (א) 6 ; (א) 9 ; לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה 1995 כל הנ"ל על ידי :

א. הפקעת שטח לדרכים לצורך יצירת ככר תנועה בצומת הרחובות הבנים - העצמאות וזאת מבלי לשנות זכויות הבניה במגרש ע"פ סעיף 62 א (א) 1 .

ב. שנוי חלוקת שטחי הבניה ממסחר למגורים בשיעור שאינו עולה על 50% מהשטח הכללי המותר לבניית מגורים ע"פ 62 א ; (א) 6 .

ג. קביעת קווי בנין לתכנית (בתחומי גבולות התכנית בלבד) ע"פ סעיף 62 א ; (א) 4 .

ד. קביעת זכויות בניה בהתאם לטבלה המפורטת בתקנון זה ותוספת קומה ע"פ סעיף 62 א ; (א) 9 .

ה. קביעת עקרונות לעצוב ארכיטקטוני ולתגמירי הבניה בתחומי התכנית ע"פ סעיף 62 א ; (א) 5 .

## 11. השימושים המותרים

- א. חניות ושרותים טכניים למבנה - בקומות מרתף / וקומת קרקע.
- ב. מגורים - בניית 40 יח"ד, כולל של השירותים הנדרשים כגון חניות, מבואות, ח' אשפה וגז, שירותים טכניים, חדרי מדרגות וכל כיו"ב. הבונה יהיה רשאי לבנות את יחידות הדיור על פי הפרוט בנספח הבנוי ו/ או ע"פ כל סכמה אחרת לפריסת דיור כפוף לאישור מהנדס העיר.

## 12. הוראות הבינוי

- א. שטח הכיכר בצומת הרחובות העצמאות והבנים יוגדר כשפ"פ כמסומן בתשריט. מתחת לשטח השפ"פ במפלסי המרתף תותר בניית חניונים לרכב ושטחי שירות טכניים במידה וידרשו. שטח הש.פ.פ. ושטחים לצורכי הרחבת הדרך ע"פ תכנית זו נכללים בסה"כ בשטח לחישוב זכויות בניה.
- ב. בשטח השפ"פ לא תותר בניה למעט, רהוט גן, גנון, אלמנטי תאורה ושלוט וכיו"ב.
- ג. תגמירי הבניה בתחום תוכנית זו יהיו ע"פ תכנית נס/ מק / 1 / 6.

הועדה המקומית  
לתיכנון ובנייה  
נט-עיונה

## 13. טבלת זכויות בניה

א. מצב קיים ע"פ תוכנית נס / 106 / א

קווי בניה			זכויות בניה		יעוד	קומה
אחורי	צד	חזית	שטחי שרות ב- % משטח המגרש	בניה עיקרית מכסימום בקומה		
0	0	הבנים - 0 העצמאות - 0	180%	-	חניה ושירותים טכניים	מרתפים * (1)
7.0 מ' לכוון חלקה 616	4.0 מ' לכוון חלקה 479	הבנים - 0 לקולונדה העצמאות 1.2 מ' לקולונדה	20% * (3)	40%	מסחר ומבואות לקומות עליונות	קרקע
7.0 מ'	4.0 מ'	הבנים 5 מ' * (2) העצמאות 3 מ' * (2)	6% * (4) 5% * (5)	32%	משרדים או מגורים	א'
7.0 מ'	4.0 מ'	הבנים 5 מ' * (2) העצמאות 3 מ' * (2)	5% * (4)	28%	מגורים	ב'
7.0 מ'	4.0 מ'	הבנים 5 מ' * (2) העצמאות 3 מ' * (2)	5% * (4)	23%	מגורים	ג'
7.0 מ'	4.0 מ'	הבנים 5 מ' * (2) העצמאות 3 מ' * (2)	5% * (4)	22%	מגורים	ד'
-	-	-	-	-	-	-
7	6	5	2%	-	שירותים טכניים	גג
-	-	-	223% * (6) * (7)	135% * (6) * (7)	-	סה"כ

מקומיות  
בניה

**הערות לטבלת - נס / 106 / א**

- (1) \* החניה - 2 מרתפי חניה בהתאם לפירוט דרישות .  
 החניה תבנה מתחת לאיזור המגורים ומתחת לשטח הפרטי הפתוח וכמפורט  
 בנספח הבנוי.
- (2) \* וע"פ קווי הבניה המדורגים לכוון פינת הרחובות העצמאות/הבנים כמסומן בנספח הבנוי.
- (3) \* כולל מעברים מסחריים (פסג'ים) , ארקדות, קולנדות מקורות, מבואות למגורים  
 ומשרדים, חדרי שרות טכניים וסניטריים, מעליות, מדרי מכונות וחדרי מדרגות.
- (4) \* כולל חדרי מדרגות, מעליות, מבואות לדירות, מרחבים מוגנים, מחסנים וחדרי מכונות.
- (5) \* תתאפשר בניית גשרון להולכי רגל שיקשר את המבנה שבתחומי תכנית זו למבנה  
 העירייה שמעבר לרחוב העצמאות ( ראה נספח הבינוי ) .
- (6) \* זכויות הבניה חושבו מתוך שטח אזור המרכז האזרחי ומתוך שטח השפ"פ  
 ומשטח ההרחבה לכיכר תנועה - כלומר מתוך שטח כללי של 2740 מ'.
- (7) \* וראה סעיף מס. 14.

המקומית  
 חניה  
 חניה

קווי בניה			זכויות בניה			יעוד	קומה
אחורי	צד	חזית	שטח שרות ב- מ"ר	שטח עקרי במ"ר (5)*	מספר יח"ד (1)		
0	0	0	4932 מ"ר	-	-	חניה ושירותים טכניים ומחסנים	מרתף *(א1)
5.0 מ' לכוון חלקה 616	5.0 מ' לכוון חלקה 479	ע"פ המסומן בתשריט	228 מ"ר *(א3)	480	4	מבואות למגורים חדר שרות ומגורים	קרקע
5.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ' (2)*	200 מ"ר *(א4)	685	8	מגורים	א'
5.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ' (2)*	200 מ"ר *(א4)	685	8	מגורים	ב'
5.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ' (2)*	200 מ"ר *(א4)	685	8	מגורים	ג'
5.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ' (2)*	200 מ"ר *(א4)	685	8	מגורים	ד'
5.0 מ' וע"פ נספח בנוי	5.0 מ' וע"פ נספח בנוי	5.0 מ' וע"פ נספח בנוי (2)*	90 מ"ר *(א4)	480	4	מגורים	ה'
5.0 מ' וע"פ נספח בנוי	5.0 מ' וע"פ נספח בנוי	5.0 מ' וע"פ נספח בנוי (2)*	60 מ"ר	-	-	מתקנים טכניים	גג
-	-	-	6110 מ"ר *(7) *(6)	3700 מ"ר *(7) *(6)	40	-	סה"כ

## הערות לטבלת - נס / מק / 106 / ג'

\* (א1) מרתף החניה יבוצע בהתאם לתוכנית מפורטת לחניות שתהווה חלק מן הבקשה להיתר ובהתאם לדרישות החניה בפועל בהנחה שחלק מן החניה תבוצע במפלט קומת הקרקע.

\* (2) וע"פ קווי הבניה המדורגים לכוון הרחובות העצמאות והבנים כמסומן בנספח הבנוי.

\* (א3) כולל מעברים , ארקדות, קולונדות מקורות, מבואות למגורים, חדרי שרות טכניים

וסניטריים, מעליות, חדרי מכונות וחדרי מדרגות.

השטח אינו כולל את הקומה המפולשת שלא יחושב במסגרת חישוב השטחים;

ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :

- ♦ שטח כל מבואה לבנין מגורים לא יעלה על 50 מ"ר .
- ♦ שטח ח' מדרגות לא יעלה על 15 מ"ר.
- ♦ שטח ארקדות וקולונדות לא יעלה על 50 מ"ר .
- ♦ חדרי שרות טכניים ע"פ דרישות טכניות והוראות הבטיחות המחייבות
- שטח קומה מפולשת לא יעלה על 200 מ"ר .

\* (א4) כולל חדרי מדרגות, מעליות, מבואות לדירות, מרחבים מוגנים, מחסנים וחדרי

מכונות, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :

- ♦ שטח ח' מדרגות נטו לא יעלה על 15 מ"ר .
- ♦ מבואה קומתית ל- 4 דירות לא תעלה על 30 מ"ר .
- ♦ מבואות קומתיות ל- 8 דירות לא יעלו על 70 מ"ר .
- ♦ מרחב מוגן לא יעלה על 7 מ"ר ( במנין שטחי שירות )

\* (6) זכויות הבניה חושבו מתוך שטח אזור המרכז האזרחי ומתוך שטח השפ"פ

ומשטח ההרחבה לכיכר תנועה - כלומר מתוך שטח כללי של 2740 מ'.

\* (7) וראה סעיף מס. 14.

### ה ע ר ה

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לשנות את חלוקת הדירות בקומות ולהעביר זכויות בניה מקומה לקומה ככל שיידרש למערך דירות שונה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישתנה וכן לא ישתנה הגובה הכללי של המבנה.

14. תכנית המגרש

הועדה המקומית תנהג בהעברת זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם להוראות החוק ובלבד שסה"כ תכנית הקרקע לא תעלה בקומת קרקע על 60% משטח למגורים ושפ"פ יחדיו.

15. טבלת זכויות בניה

מ ת ו כ נ ון נס / מק / 106 / ג'	ק י י מ נס / 106 / א	
2740 מ"ר	2740 מ"ר (לאחר מימוש הפקעה)	שטח מגרש
40 יח"ד	24 יח"ד	מספר יח"ד
---	40%	סה"כ בניה למסחר
3700 מ"ר.	3700 מ"ר = 135%	סה"כ בניה עקרית
מרתף + קרקע + 5 קומות	מרתפים + קרקע + 4 קומות	מספר קומות

16. תברואה ואיכות סביבה

מתקני תברואה יבוצעו בהתאם להוראות החוק ולהנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

17. מקלוט ומיגון

מרחבים מוגנים יבוצעו בהתאם לחוק וע"פ תקני מפקדת העורף.

הועדה המקומית  
למינון ובניה  
מס' 1111



18. תנועה וחניה

- א. חניה ע"פ תקן החניה התקף במועד הפקדת תוכנית זו לאמור:
- ♦ בדירה ששטחה עד 75 מ"ר ( שטח עקרי ) 1.3 מק' חניה - ל- 1 דירה
  - ♦ בדירה ששטחה 75 מ"ר - 110 מ"ר ( שטח עקרי ) 1.7 מק' חניה - ל- 1 דירה
  - ♦ בדירה ששטחה מעל ל: 120 מ"ר ( שטח עקרי ) 2 מק' חניה לדירה

ב. מערכת התנועה תבוסס על כניסה אחת לחניון במפלס רח' העצמאות .

ג. במסגרת מקומות החניה בבפרויקט, יוקצו 19 מקומות חניה לשימוש הציבור בחלק הצפוני של החלקה . מקומות החניה הנ"ל ירשמו ע"ש עיריית נס ציונה .  
הגישה למקומות חניה אלה תהיה מחלקת הדרך המשולבת הגובלת בתוכנית מצפון.

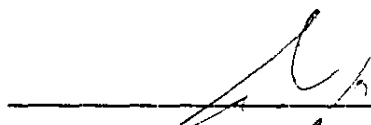
19. הפקעות

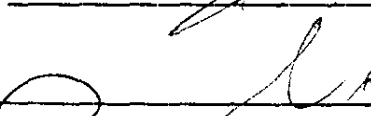
שטחים ליעדים ציבוריים יופקעו ו / או ירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.

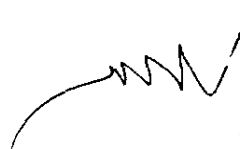
20. מועד בצוע התכנית

התכנית תבוצע בתוך 12 שנים מיום אשורה.

חתימות

חתימת בעלי הקרקע : 

חתימת יוזמי התכנית : 

חתימת עורכי התכנית :  שרמון פוטש' אדריכלים בני מ  
ת"א רח' פרופי שור 7 62961  
טל: 03-5463527/9

תאריך : 4 במאי 2003  
עדכון : 13 בינואר 2004  
עדכון : 11 למרץ 2004  
עדכון : 24 למרץ 2004  
עדכון : 6 לדצמבר 2004

התנועה המקומית  
לחניון ובניה  
רח' ציונה