

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

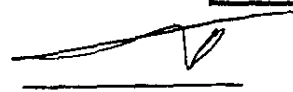
### תכנית מפורטת מס' נס/מק/204

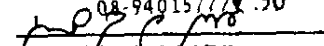
### שינוי לתכנית מתאר מס' נס/1/1

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
25-11-2004  
נתקבל  
תיק מס':

אורנה קדמוני  
אדריכלית  
רח' בן-גוריון 4 א' נט-ציונה  
טל. 08-9401577/8

  
חתימת בעל קרקע

  
חתימת יוזם ומגיש

  
חתימת המתכנן

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/...  
סעיף 62א(א) הוחלט לאשר  
בישיבה מס' 200306 תאריך: 30/6/04  
מהנדס הועדה

גאס: 23/3/04  
הקונסה: 23/3/04  
למי: 25/3/04

הפקדה: י.פ.: 5294 תאריך: 3/5/04 עמוד: 2788 עיתונים: 25/3/04  
אישור: י.פ.: תאריך: עמוד:

יוזם התכנית: עזרא אילן, רח' שיבת ציון 20, נס ציונה.  
בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
1 לפברואר 2004

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה

1. תאור המקום : מחוז : המרכז.  
מקום : נס ציונה.  
נפה : רחובות.  
גוש : 3846.  
חלקה : 76.  
רחוב : שיבת ציון פינת רח' מולדת.
2. שטח התכנית : 0.996 דונם.
3. גבול התכנית ותחולתה : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה 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 : מנהל מקרקעי ישראל.
6. יזום התכנית : עזרא אילן, רח' שיבת ציון 20, נס ציונה.
7. עורך התכנית : אורנה קדמון- אדריכלית, רח' בן-גוריון 4א, נס-ציונה.
8. מטרת התכנית : תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 8.א.א.62 וסעיף 9.א.א.62.  
8.1. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-3 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.  
8.2. התאמת זכויות הבניה לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
9. יחס לתכניות קיימות : הוראות תכנית נס/1/1, נס/2/1/2, נס/2/1/ב' ו-נס/מק/5/1 על תיקוניהן חלות באופן כללי על תכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות התוכניות הנ"ל, הוראות תכנית זו מחייבות.
10. הוראות בניה :  
10.1. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות מ-2 ל-3 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, וללא חלוקת החלקה למגרשים חדשים.  
10.2. חניה בהתאם לתקן התקף בתחום החלקה ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד, כמו כן לא ייפתחו שערי חניה לכיוון הרחוב.  
10.3. התחברות המבנה המבוקש לביוב, תעול, אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.  
10.4. תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה.  
תכנון ניקוז במגרש ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים.  
כהנחייה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ניתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת היתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר.  
הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים יחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.  
10.5. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו ולפי תכנית בינוי מנחה באישור ועדת רישוי.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס - ציונה

- 11.1 תנאים להיתר בניה :  
11.1 בתת מגרשים 76-א ו 76-ב לא ינתנו היתרי בניה לבניה חדשה ותוספת בניה מעבר לקיים ע"פ התשריט, אלא לאחר הריסת מבנים וחלקי הבניין המסומנים להריסה בצהוב בתשריט.
- 11.2 בתת מגרשים 76-א ו 76-ב לא ינתנו היתרי בניה לבניה חדשה ותוספת בניה מעבר לקיים ע"פ התשריט, אלא לאחר שמבקש ההיתר יקים על חשבונו גדר בנויה בגובה 90 ס"מ לאורך כל הגבול בין מגרשים 76-א ו 76-ב ומגרש 76-ג.
12. היטל השבחה :  
היטל השבחה ייגבה כחוק.
13. הפקעות :  
שטח המסומן כדרך מוצעת בתחום התכנית יופקע/או יירשם ע"י הרשות המקומית ע"פ חוק.
14. עתיקות :  
היות והאתר הינו אתר מוכרז, הטעון בדיקת רשות העתיקות, על המבצע/ יזם חובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות, וזאת לפני מתן היתר בניה.
15. ביצוע התכנית :  
5 שנים.
16. רישום החלוקה :  
התנאי להוצאת היתר בניה : הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום.  
הוצאות הכנת תכנית לצרכי רישום ורישומה יחולו על הבעלים בתחום התכנית.

טבלת זכויות בניה למצב קיים  
ע"פ תכניות נס/1/1 ו- נס/2/1.

9	8	7			6	5					4	3	2	1
		מס' יחידות דיוור מקסימלי	מס' בניינים מקסימלי במגרש	מרווחים מינימליים במ"ר			אורך חזית מינימלי במ"ר	% מקסימלי משטח המגרש						
מס' קומות או גובה מקסימלי	שטח המגרש מינימלי במ"ר			הסימן בתשריט	האזור	נספחים לפי הדרוש		מס' קומות או גובה מקסימלי	סה"כ % בניה מותרים	בקומות	בקומת קרקע	מס' קומות או גובה מקסימלי	שטח המגרש מינימלי במ"ר	הסימן בתשריט
1	2	6 מ' מי	3 מ' מי	5 מ' מי כמסומן בתשריט ולפי תכנית מפורטת	22	3% ולא יותר מ-10 מ"ר מחסן או 35 מ"ר כולל מוסך	30% משטח הקומה	40% ולא יותר מ-400 מ"ר	20%	25%	2	700	כתום עם פסים כתומים אלכסוניים	אזור מגורים א' 2

הערות:  
ניתן להוסיף לסה"כ 40% בניה מותרים המפורטים לעיל באישור הוועדה המקומית:  
א. 30% משטח הקומות - מרפסות פתוחות - בהתאם להראות נס/1/1.  
ב. 6% משטח המגרש הקלה.  
ג. מרתפים ע"פ תכנית נס / 1 / 2 על תיקוניה בקונטור קומת קרקע.

לוח אזורים חבויות בניה מצב מוצע - תכנית מפורטת מס נס / מק / 204

קווי בנין (1)	שטח שרות במ"ר לית' דיוור				שטח עיקרי לחלקה באחוזים			מס' יחיד לחלקה	מס' קומות או גובה מקסימלי	שטח המגרש לחישוב זכויות	שטח המגרש מינימלי במ"ר	הסימן בתשריט	האזור
	ממ"ד (ד)	סככת חניה	מחסן בגוף הבניין	מרתף בקונטור הבנין (ב)	מרפסות פתוחות (ג)	סה"כ בניה (א)	קומת קרקע						
קדמי - 5 מ' צדדי - 3 מ'	7.5 מ"ר	15 מ"ר	8 מ"ר	ע"פ נס/1/2	30% משטח הקומה	46%	31%	3	2	996 מ"ר	700	כתום עם קווים אלכסוניים בכתום	מגורים א' 2

הערות:  
א. כולל 6% הקלה משטח המגרש.  
ב. שטח המרתף ייקבע במדוייק בעת מתן היתור הבניה בהתאם לקונטור קומת הכניסה.  
ג. מרפסות פתוחות בהתאם להוראת נס/1/1 בנוסף לסה"כ 46% המפורטים בטבלה.  
ד. באם הממ"ד יבנה במרתף, שטחו יכלל בשטח המרתף המותר ולא יתווסף אליו.  
ה. המחסן ייבנה בקומת קרקע כחלק מהמבנה העיקרי.  
ו. המרחק המינימלי בין המבנים בחלקה לא יפחת מ-6 מ'.

הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
כ"ח - 2004