

תכנית מספר

נס/מק/212

שם התכנית

אליה ובניו השקעות
רח' נורדאו

סוג תכנית

תכנית מפורטת
בסמכות ועדה מקומית
תכנית שמכוחה ניתנים היתרים

מטרת התכנית
תוספת יח"ד אחת
המרת שטח מסחרי למגורים
שינוי קו בנין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-צ'יבה

חוק התכנון ותבניה תשכ"ח 1965

אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/...212

סעיף 62א(א) הוחלט לאשר

בנישבה מס' 200403 תאריך 23/3/04

סגן ראש הועדה

תכנית	נס/מק/212
מחדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004

מס-א-60
מס' 200403
מס' 200403

1. זיהוי וסיווג התכנית

מספר התכנית	1.1
נס/מק/212	

מהדורות:	
2- במילוי תנאים להפקדה	
1	מהדורה
7.7.2004	תאריך עדכון

שם תכנית	1.2
אליה ובניו השקעות רח' נורדאו	

סיווגים לתכנית	1.3
תכנית מפורטת	
חלוקה בהסכמת הבעלים	
בסמכות ועדה מקומית	
תכנית שמכוחה ניתנים היתרים	

מקום התכנית	1.4
מרכז	מחוז
נס ציונה	מרחב תכנון מקומי
648	קו רוחב צפון
260	קו אורך מזרח

תאור מקום
רח' נורדאו 13 נס ציונה

תכנית	נס/מק/212
מהדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004

התקנת
תאריך
נס-ציונה

גושים וחלקות בתכנית										
מספרי חלקות בחלקן				מספרי חלקות בשלמותן				חלק/כל	סוג גוש	מספר גוש
							122	חלק	מוסדר	3637

1.5 יחס בין התכנית לתכניות קודמות				
מספר תכנית	סוג יחס	מספר ילקוט	עמוד בילקוט	תאריך לועזי
נס/1/1	שינוי	1874		2/11/72
נס/מק/6/1	בהתאם	4957		04/02/01
נס/1/2	בהתאם	3978		27/2/92
נס/1/2/ב	בהתאם	5231	128	20/10/03

על התכנית יחולו הוראות התכניות הנ"ל על תיקוניהן למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל יחולו הוראות תכנית זו.

1.6 יחס בין מסמכי התכנית	
במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית לבין עצמם, יהיה סדר עדיפות בין מסמכי התכנית כדלקמן: 1. הוראות התכנית 2. תשריט 3. נספח בינוי	

1.7 מסמכי התכנית								
מס' סידורי	סוג מסמך	תחולה	שם קובץ	מס' עמודים	מס' גליונות	תאריך	תאגיד	עורך
1	הוראות התכנית	מחייב	איליה תבע 2	11	1	07.07.04		דליה לפידות
2	תשריט	מחייב	איליה תבע 3			12.07.04		דליה לפידות
3	נספח בינוי	מנחה	איליה תבע 3			12.07.04		דליה לפידות

תכנית	נס/מק/212
מהדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות/גורמים מעורבים בעריכת התכנית							
מס'	סוג	שם רשות/תאגיד	שם פרטי	שם משפחה	טלפון	כתובת	
						רחוב	מס
1	יזם התכנית	איליה ובניו השקעות 1996 בע"מ	יצחק	איליה	0508339793	הברוש	3 רחובות
2	בעל זכויות בקרקע	איליה ובניו השקעות 1996 בע"מ	יצחק	איליה	0508339793	הברוש	3 רחובות
3	עורך התכנית	דליה לפידות אדריכלות ותכנון ערים	דליה	לפידות	089315451	אופנהיימר	5 רחובות
4	מודד	א.פגירסקי	אבי	פגירסקי	050330470	רמז	33 ראשון לציון
5	מיופה כח	עו"ד גלעד מרקמן	גלעד	מרקמן	089364020	בית הפועלים	5 רחובות

2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית
תוספת יח"ד אחת, המרת שטח מסחרי למגורים, שינוי קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית
1. הגדלת מס' יחידות דיור: מ12 יח' ל13 יח'... לפי סעיף 62.א.א.8 לחוק התכנון והבניה
2. המרת שטח: מ160 מ"ר מסחר למגורים.. לפי סעיף 62.א.א.6 לחוק התכנון והבניה
3. שינוי בקו הבניין הצדדי: מ5 מ' ל4 מ' לפי סעיף 62.א.א.4 לחוק התכנון והבניה
4. התאמת זכויות בניה לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה - סעיף 62.א.א.9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים		
נתון כמותי (לפי טבלה ג')	סה"כ מצב מוצע	תוספת למצב הקיים
שטח התכנית בדונם	0.950	-
מגורים - מס' יחידות דיור	13	1

תכנית	נס/מק/212
מהדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004

הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה

3. הוראות התכנית (הגדרת "האיפה")

3.1 יעודי קרקע בתכנית		
תאי שטח בתכנית (זהה לשטח בתשריט)		
מספר תא שטח	שם יעוד קרקע	שטח תא שטח (מ"ר)
122/1	מגורים ג' עם חזית מסחרית	930
122/2	דרך	20
סה"כ		950

תכנית	נס/מק/212
מהדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004

המקומית
ועדה
לענינה

זכויות בניה מצב קיים בהתאם לתכניות: נס/1/1, נס/2/1/1, נס/2/1/1 ב.ב.

3

"מה"

ביאור	בקומות	קומה מיקום	מאפיין	מידה	ערך	זכות בניה	שם יעוד קרקע /שם קבוצה	"איפה"	רמה			
קומת הקרקע מפולשת חלקית	30%	מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	700	מגרש מינימלי מספר קומות	מגורים ג' עם חזית מסחרית		יעוד קרקע			
										על קרקעי	12+90	שטחים עיקריים 3 קומות
										על קרקעי	12+115	שטחים עיקריים 5 קומות
נספחים לפי הדרוש בגוף הבנין		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	30	שטחי שירות						
מרתף		מתחת מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר								
12 - לפי אישור ועדת בנין ערים מקומית - נס/2/1/1 ב'												
אם מסומן לפי התשריט						מספר יחיד						
ולא פחות משליש גובה הבניין. למעט הקומה המפולשת					5	קו בנין קדמי						
					4	קו בנין צדדי						
					7	קו בנין אחורי						

הערות:
 ניתן להוסיף לסה"כ % הבניה המותרים באישור הועדה המקומית :
 1. 30% משטח הקומה מרפסות בהתאם לתכנית נס/1/1. 2. מרתפים על פי תכניות נס/2/1/1, נס/2/1/1 ב.ב. 3. 6% הקלה משטח המגרש. 4. 5% הקלה למעלית.

נס/מק 212	תכנית
3	מהדורה
12.7.2004	תאריך עדכון

זכויות בניה מצב מוצע בהתאם לתכנית: נס/מ/ק/212

3

		"מה"				"איפה"		רמה	
ביאור	בקומות	קומה מיקום	מאפיין	מידה	ערך	זכות בניה	שם יעוד קרקע /שם קבוצה	יעוד קרקע	
			מינימום		700	מגרש מינימלי	מגורים ג' עם חזית מסחרית		
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום		5+קומות קרקע	מספר קומות			
קומת הקרקע מפולשת חלקית.	25% בקומות 17% בקומה עליונה 10% בקומת קרקע	מעל מפלס הכניסה	מכסימום	%	127	שטחים עיקריים (1)			
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	586.88	שטחי שירות (2), (3)			
		מתחת מפלס הכניסה	נס	מתחם לתכניות נס	72 מ"ר 2/1, נס/2/1				
לא ינתנו הקלות ונספות בקווי בנין					13	מספר יח"ד			
לא ינתנו הקלות ונספות בקווי בנין				מ'	5	קו בניין קדמי			
לא ינתנו הקלות ונספות בקווי בנין				מ'	4	קו בניין צדדי			
				מ'	6.3	קו בניין אחורי			

הערות: 1. ניתן להוסיף בהקלה לסה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה:
 1.1 6% שטח עיקרי הקלה משטח המגרש, 5% מעליות: 1.2 30% שטח עיקרי משטח הקומה מרפסות בהתאם לתכנית נס/1/1.
 (בנוסף לסה"כ השטחים המפורטים בטבלה). 2. שטחי השירות כוללים: קומה מפולשת-סה"כ 175 מ"ר, קומת קרקע- חדרים מים
 עגולות אשפה לובי מדרגות מעלית מערכות טכניות סה"כ 60 מ"ר. בקומות - ממ"ד 13*7.5 = 97.5 מ"ר, חדר מדרגות ומעלית 72=6
 12*, מעברים 130.38 מ"ר, חדר מכונות ומתקנים טכניים 12 מ"ר. גג-מעברי מדרגות 40 מ"ר. סה"כ 586.88 מ"ר. 3. השטח
 המיועד לשטחי שירות לא יוסב לשום שימוש אחר.
קומת מרתף: אחסון 36 מ"ר, מדרגות 13 מ"ר, מעברים 16.4 מ"ר, מעברים טכניים 6.60 מ"ר, סה"כ 72 מ"ר ובהתאם להוראות נס/
 1/2, נס/1/2/ב'.

תכנית	נס/מ/ק/212
מהדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004

הוראות נוספות בתכנית

3.6

"מה"

תוכן הוראה

"איפה"

שם יעוד קרקע
/שם קבוצה

שם הוראה

רמה

(1) סוג ציפוי בהתאם לתכנית נס/מק/6/1.
 (2) צנרת גלויה: 1. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.
 2. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהיו חלק אדריכלי של הבניין.
 (3) מזגנים ומיזוג אויר:
 1. לא תותר התקנת מזגני חלון.
 2. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.
 3. פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.

תכנית הבנין ושתי החניה העיליים לא יעלו על 70% משטח המגרש. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון.
 החניה תהיה בתחום המגרש. מסי מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה שנקבע בתכנית האב לתחבורה נס ציונה. בהעדר מקום ניתן יהיה לקבוע חניה אחת פחות מהתקן, באישור מהנדס העיר.
 השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לדרכים, יופקעו ו/או ירשמו כחוק ע"ש עיריית נס-ציונה.

כל התכנית

כל התכנית

כל התכנית

תכנית
חניה
הפקעות לצרכי ציבור

תכנית	נס/מק/212
מהדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004

המקומות
בבניה

הוראות נוספות בתכנית

3.6

"מה"

תוכן הוראה

"אופה"

שם הוראה	שם יעוד קרקע / שם קבוצה	רמה
<p>התכנית יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>תכנית בנינו תנוש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכל את הנשאים הבאים:</p> <p>1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתיכים עקרוניים.</p> <p>2) מיקום חניות ותניונים ומפלסים, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים</p> <p>3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.</p> <p>4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.</p>	תכנית בנינו	כל התכנית
<p>תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבנינו ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכל את הנשאים הבאים:</p> <p>1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר".</p> <p>2) תכנון השטחים הצירויים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.</p> <p>3) פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>4) צוברי גז ו"מבני תשתית".</p> <p>5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.</p> <p>6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.</p> <p>7) תכנית שתילה ונוף.</p> <p>8) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.</p> <p>9) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים במבני מגורים.</p>	תכנית פיתוח	כל התכנית
<p>1. תכנית כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי הוצאת היתרי בניה: 1.1 תכנית בנינו.</p> <p>1.2 תכנית פיתוח.</p> <p>1.3 תכנית תשתיות.</p> <p>3. התנאי להוצאת היתר בניה 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 ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.</p> <p>4. הריסת המבנים המסומנים להריסה תהווה תנאי להיתרי בנייה במגרש בו הם נמצאים.</p>	תנאים למתן היתרי בניה	יעוד קרקע (לא ציבורי)

תכנית	נס/מ/ק/212
מהדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004

הוראות נוספות בתכנית

3.6

"מה"

תוכן הוראה

שם הוראה

שם יעוד קרקע
/שם קבוצה

רמה

ניקוז: תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה.
תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, מזרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשגה מימם בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חילחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת החיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
הועדה תהייה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בתנאים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

היטל השבחה יגבה בחתום למפורט בחוק התכנון והבניה

היטל השבחה

כל התכנית

תשתיות:

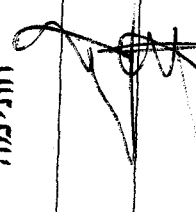
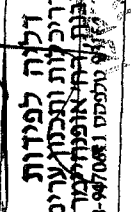
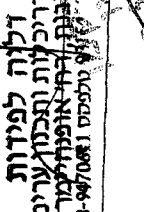
כל התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית

4

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה

חתימות

תאריך	חתימה	נציג רשות / תאגיד		שם פרטי	שם רשות / תאגיד	יוזם התכנית
		שם משפחה	איליה			
7.7.2004		איליה	איליה ובניו השקעות	יצחק	איליה ובניו השקעות	יוזם התכנית
7.7.2004		איליה	איליה ובניו השקעות	יצחק	איליה ובניו השקעות	בעל זכויות בקרקע
7.7.2004		לפידות	דליה לפידות	דליה	דליה לפידות	עורך התכנית
7.7.2004		מרקמן	מרקמן	גלעד	אדריכלות ותכנון ערים	מיופה כח

תכנית	212/מק/נס
מהדורה	3
תאריך עדכון	12.7.2004