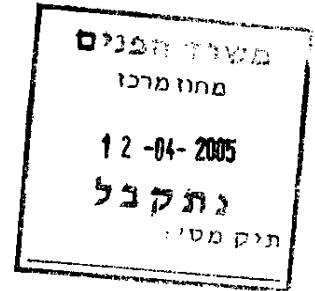


דף מס' 1 מ-7 דפים

28.02.05
תאריך עדכון אחרון

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי נס - ציונה
תכנית מפורטת מס' נס/מק/120/5
שינוי לתכנית מתאר מס' נס/120
שינוי לתכנית מס' נס/מק/120/3
שינוי לתכנית מס' נס/מק/120/1



סגן ראש
סגן ראש

(תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים)

[Signature]
חתימת בעלי הקרקע

[Signature]
חתימת יוזם התכנית

~~גנרל רוטמן - משה
נציגים ובוני ערים
הירקון 109 ת"א 63571
70: 03-5270860 - 03-5225085
חתימת המתכנן~~



חתימות הועדה המחוזית
חתימת הועדה המקומית

22/02/04
22/02/04
23/02/04

הפקדה: י.פ. : 5352 תאריך: 22/02/04 עמוד: 863 עיתונים: 23/02/04
אישור: י.פ. : _____ תאריך: _____ עמוד: _____ עיתונים: _____

28.02.05
תאריך עדכון אחרון

הועדה המקומית
25

(1) מקום התכנית:

מחוז: המרכז.

נפה: רחובות.

מרחב תכנון מקומי: נס-ציונה.

גוש: 3846

חלק מחלקה: 12

מגרשים:

לפי תכנית נס/120: 401, 402, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 501
554,601

לפי תכנית נס/מק/120/3: 107, 107/1, 108/1, 109, 301, 301/1, 302/1, 302
303, 303/1, 303/2.

לפי תכנית נס/מק/120/1: 1 (ארעי).

לפי תכנית נס/מק/120/5: 411 (ארעי), 402/1 (ארעי), 402/2 (ארעי).

כתובת או אזור: בין הרחובות: העוגן, השיטת ורחוב שונית-שכונת "עמק ההדרים"

(2) בעלי הקרקע: סמל אסתר, פאליק ציפורה, סמל אבי, דרייזין אורנה, זמל עמוס,

סמל ליהיא ועיריית נס ציונה.

(3) יזם התכנית: סמל אסתר, פאליק ציפורה, סמל אבי, דרייזין אורנה, זמל עמוס,

סמל ליהיא.

(4) מתכנן התכנית: חטמן-רז אדריכלים ובוני ערים.

רחוב הירקון 109 תל-אביב, טל': 03-5270860. פקס: 03-5225085.

(5) שטח התכנית: כ- 32.0 דונם.

(6) גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

(7) מסמכי התכנית:

7.1 הוראות התכנית: סה"כ 7 דפים.

7.2 התשריט המצורף לתכנית זו הערוך ב- ק.מ. 1:1000.

7.3 תכנית בינוי, המהווה מסמך מנחה לעקרונות הבינוי. תכנית הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7.4 נספח תנועה וחניה, המהווה מסמך מנחה להסדרי התנועה והחניה לתכנית זו.

7.5 תחולתם של מסמכי התכנית:

במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם, יהיה סדר העדיפות בין מסמכי

התכנית כדלהלן: (1) הוראות התכנית.

(2) תשריט.

(3) נספחים.

חותמת הועדה המקומית

28.02.05

תאריך עדכון אחרון
הועדה המקומית
למבטן ומגורי
נס-ציונה

28.02.05

תאריך עדכון אחרון
דף מס' 3 מ- 7 דפים

7.8 נספחים מנחים ומחייבים:

7.8.1 נספח בינוי מנחה: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח

הבינוי, ככל שלא יסתרו הוראות תכנית זו.

7.8.2 נספח תנועה מנחה: נספח התנועה הוא מנחה. הועדה המקומית רשאית

לאשר שינויים בנספח זה. תקן החניה שבנספח הינו מחייב.

7.8.3 שינוי לנספחים באישור ועדה מקומית לא יהוו סטייה ניכרת לתכנית, כל עוד

הם עומדים בהוראת תכנית זו.

(8) 8.1 יחס לתכניות:

בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות, או מפורטות החלות על שטח תכנית

זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

הוראות תכניות החלות על שטח הנכלל בתכנית על תיקוניהן תשארנה בתוקפן, למעט

ההוראות אשר שונו בתכנית זו.

8.2 מטרות התכנית: תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א, סעיפי משנה:

(א)1, (א)3, (א)4, (א)5, (א)6, (א)7, (א)9 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

8.2.1 איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון

והבניה תשכ"ה – 1965 ע"פ סעיף 62 א. (א) 1 בחוק.

8.2.2 שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62 א. (א) 4 בחוק.

8.2.3 העברת שטחי שרות בין מגרשים ע"פ סעיף 62 א. (א) 6 בחוק.

8.2.4 שינוי לתכנית הבינוי לפי נספח הבינוי המצורף ע"פ סעיף 62 א. (א) 5 בחוק.

8.2.5 שינוי גודל מגרש מינימאלי ע"פ סעיף 62 א. (א) 7 בחוק.

8.2.6 נידוד והעברת שטח עיקרי מתחת למפלס 0.0 למעל למפלס 0.0 ע"פ סעיף 62 א.

(א) 9 בחוק.

8.2.7 שטח לדרך משולבת ע"ח מגרש 410 ע"פ סעיף 62 א. (א) 3 בחוק.

8.2.8 לאפשר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממגרשים 107, 107/1, 108/1

ו- 109 למגרשים אחרים הכלולים בתחום התכנית.

(9) הוראות התכנית:

9.1 איחוד וחלוקה:

איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה

למגרשים הבאים:

לפי תכנית נס/מק/120/3 - 107, 107/1, 108/1, 109, 301, 301/1, 302, 302/1,

303, 303/1, 303/2.

לפי תכנית נס/120 - 401, 402, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 501, 601.

לפי תכנית נס/מק/120/1 - 1 (ארעי).

לפי תכנית נס/מק/120/5 - 411 (ארעי), 402/1 (ארעי), 402/2 (ארעי).

9.1.1 - חלוקת מגרש 402 ל- 2 מגרשים: ל- 402/1 (ארעי) ו- 402/2 (ארעי).

9.2 קווי בניין: (א) כמסומן בתשריט.

(ב) במגרשים 501 (אזור ספורט ונופש) ו- 601 (אזור למסחר) יותר קו בנין

אפס למרתף כמסומן ע"פ התשריט ובתנאי שיסודות המבנה לא יבלטו

מגבול המגרש.

9.3 החלפות שטחים: (א) בין מגרשים 303/2 ו- 303/1 (מגורים ב') למגרש מס' 1 (ארעי)

(מבני ציבור).

9.3.1 - העברת שטח: (ב) בין מגרש 410 (מגורים א') ו- 411 (ארעי) (רחוב משולב).

28.02.05
תאריך עדכון אחרון
דף מס' 4 מ- 7 דפים

9.4 העברת שטחי שרות:

9.4.1 מעל מפלס 0.00:

העברת 475 מ"ר שטחי שרות ממעל מפלס 0.00 ממגרשים 301 עד 303/2 כולל
(מגורים ב'), כאשר 300 מ"ר מתחת למפלס 0.00 עוברים למגרש 501 (אזור ספורט
ונופש) ו- 175 מ"ר מעל מפלס 0.00 עוברים למגרש 601 (אזור למסחר) עד 50%
משטחי השרות הקיימים.

9.4.1.1: במגרש 501 (אזור ספורט ונופש) העברת 100 מ"ר שטח שרות ממעל מפלס 0.00
למתחת למפלס 0.00

9.4.2 מתחת למפלס 0.00:

9.4.2.1 העברת 350 מ"ר שטח שרות ממתחת למפלס 0.00 ממגרש 107 (מגורים ב'),
כאשר 300 מ"ר עוברים למגרש 601 (אזור מסחר), ו- 50 מ"ר עוברים למגרש
501 (אזור ספורט ונופש), ובסה"כ עד 50% משטחי השרות הקיימים מתחת
למפלס 0.00.

9.4.2.2 העברת 6450 מ"ר שטח שרות מתחת למפלס 0.00 ממגרשים 107, 107/1,
108/1, 109 (מגורים ב') למגרשים 301 עד 303/2 כולל (מגורים ב') מתחת
למפלס 0.00.

9.5 העברת שטח עיקרי במגרש 501 (אזור ספורט ונופש) ממפלס מתחת לקרקע למפלס
מעל הקרקע.

9.6 גודל מגרש מינימאלי במגרשים מס' 402/1, 406, 409, 410 (מגורים א') – 500 מ"ר.

9.7 מגרש ארעי מס' 402/2 (מגורים א') - מגרש ללא זכויות בניה, להשלמה למגרשים
סמוכים.

התאמת המיקומיות
למבנה ובניה
מס' - ציונה

28.02.05
תאריך עדכון אחרון
דף מס' 5 מ- 7 דפים

(10) זכויות בניה: 10.1 טבלת זכויות הבניה – מצב קיים:

מספר אזור (גוון בתשריט)	מספר המגרש	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	שטח המגרש לחישוב זכויות	תכנית ב- %	מספר קומות מרב לבינין	שטחים מרבדים			
						מעל		מתחת	
						מפלס 0.00	מפלס 0.00	מפלס 0.00	מפלס 0.00
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מגורים א' (כתום)	401-402 404-410	600	-----	35	+2 עליות גג	ליחיד, 195 כולל עליות גג	ליחיד, 25+30 לסככת חניה	-----	ליחיד, 50
					סה"כ	3,510	990	-----	900
מגורים ב' (תכלת)	301/1	1400	1533	50	ק.ק. + 4 או 5 קומות	2052	1175	-----	*1073
	301	1400	1533	50	ק.ק. + 4 או 5 קומות	2052	1175	-----	*1073
	302/1	1400	1533	50	ק.ק. + 4 או 5 קומות	2052	1175	-----	*1073
	302	1400	1533	50	ק.ק. + 4 או 5 קומות	2052	1175	-----	*1073
	303/1	1400	1533	50	ק.ק. + 4 או 5 קומות	2052	1175	-----	*1073
	303	1400	1533	50	ק.ק. + 4 או 5 קומות	2052	1175	-----	*1073
	303/2	1400	1533	50	ק.ק. + 4 או 5 קומות	2052	1175	-----	*1074
			10732		סה"כ	14,364	8,225	-----	7,512
	107	1700	1869	40	ק.ק. + 7 קומות	2685	1250	-----	*3008
	107/1	1700	1876			2685	1250	-----	*3013
	108/1	1700	2078			2685	1250	-----	*3154
	109	1700	1975			2717	1270	-----	*3082
					סה"כ	10,772	5,020	-----	12,257
אזור למסחר (אפור)	601	-----	1472		2	1200	350	-----	*1630
אזור ספורט ונופש מיוחד (קווי אלכסון חום-ירוק)	501	-----	4293		1	250	600	250	*3105
					סה"כ	1,450	950	250	4,735
					סה"כ	30,096	15,185	250	25,404
248									

***הערות:**

(שטחי שרות מתחת למפלס 0.00 ע"פ תכנית מס' נס/1/2 - 70% משטח המגרש).
במגרש 601 (אזור למסחר) - ע"פ 1030 מ"ר לחניה (ע"פ נס/1/2) + 600 מ"ר לפי נס/120 = 1630 מ"ר.
במגרש 501 (אזור ספורט ונופש מיוחד) 3005 מ"ר לחניה (ע"פ נס/1/2) + 100 מ"ר לפי נס/120 = 3105 מ"ר.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

28.02.05
תאריך עדכון אחרון
דף מס' 6 מ- 7 דפים

10.2 טבלת זכויות בניה – מצב מוצע:

מספר יח"ד במגרש	שטחים מרביים				מספר קומות מרבי לבנין	תכנית ב- %	שטח המגרש לחישוב זכויות	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	מספר המגרש	אזור (גוון בתשריט)
	מתחת מפלס 0.00		מעל מפלס 0.00							
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
2	ליח"ד, 50	-----	ליח"ד, 25+30 לשכבת חניה	ליח"ד, 195 כולל עליית גג	+ 2 עליית גג	35	-----	600	404,405,408,401,407	מגורים א' (כתום)
	-----	-----	-----	-----	-----		-----	500	406,409,402/1,410	
	-----	-----	-----	-----	-----		-----	-----	402/2	
18	900	-----	990	3,510	סה"כ					
18	1994	-----	1107.15	2052	ק.ק + 4 או 5 קומות	50	1533	1400	301/1	מגורים ב' (תכלת)
18	1994	-----	1107.15	2052	ק.ק + 4 או 5 קומות	50	1533	1400	301	
18	1994	-----	1107.15	2052	ק.ק + 4 או 5 קומות	50	1533	1400	302/1	
18	1995	-----	1107.15	2052	ק.ק + 4 או 5 קומות	50	1533	1400	302	
18	1995	-----	1107.15	2052	ק.ק + 4 או 5 קומות	50	1533	1400	303/1	
18	1995	-----	1107.15	2052	ק.ק + 4 או 5 קומות	50	1533	1400	303	
18	1995	-----	1107.15	2052	ק.ק + 4 או 5 קומות	50	1534	1400	303/2	
126	13,962		7,750	14,364	סה"כ		10732			
26	1308	-----	1250	2685	ק.ק + 7 קומות	40	1869	1700	107	
26	1313	-----	1250	2685			1876		107/1	
26	1454	-----	1250	2685			2078		108/1	
26	1382	-----	1270	2717			1975		109	
104	5,457	-----	5,020	10,772	סה"כ					
	900	-----	525	1200	2		1472	-----	601	אזור למסחר (אפור)
	*1030									
	550	-----	500	500	1		4293	-----	501	אזור ספורט ונופש מיוחד (קווי אלכסון חום-ירוק)
	*3005									
	5,485	-----	1,025	1,700	סה"כ					
248	25,804	-----	14,785	30,346	סה"כ					

* השטח המקסימאלי המיועד לחניה.

חלוקת המסלולים
לתכנון ובניה
נס-ציונה

(11) הוראות כלליות:

11.1 חניה (במגרשים): החניה יהיה ע"פ נספח התנועה.

11.2 חניה (במגרשים 501, 601): החניה יהיה ע"פ נספח התנועה של תכנית נס/120.

החניה העילית תהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. יותר מרתפי חניה בגבולות המגרש, קו בניין בחזית הרביעית לא יקטן מ- 3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתית תת קרקעית בתחום המגרש.

ניתן יהיה להקים מרתף פתוח, ללא קיר משותף, בין המגרשים.

11.3 תכנית:

תכנית המרתף תהיה ע"פ נס/2/1/ב' מהשטח המשותף של מגרשים

601 ו- 501.

11.4 תנאים להוצאת היתר בניה:

11.4.1 – כל התנאים המפורטים להיתר המפורטים בתכנית מס' נס/120 יישארו בתקפן.

11.4.2 - תנאי להיתר בניה במגרשים 601 ו- 501, יהיה הצגת פתרונות חניה ונגישות כלי-רכב והולכי-רגל בשני המגרשים יחד.

11.4.3 - חלחול מי נגר עילי: יינתן פתרון בתוך המגרשים לחלחול מי נגר עילי, כחלק מתנאי ההיתר. כמו-כן למגרשים 501 ו- 601 יינתן פתרון משותף לחלחול ולחישוב 30% משטח המגרשים לגינון ופיתוח שטח.

11.5 קירוי הברכה במגרש 501 (אזור ספורט ונופש):

יותר כיסוי לברכה בקירוי קל (ניתן לפתיחה וסגירה ע"פ הצורך) ולא ייכלל במניין השטחים.

11.6 תחזוקת שטחים פרטיים עם זכות מעבר:

תחזוקת שטחים אלו כולל תאורה, ניקיון, סלילה, אבן משתלבת וכד' תחול על המגרשים שלטובתם נרשמה זכות המעבר.

(12) זיקת הנאה:

12.1 : על מגרש 303 בחלק המקווקו בקווים אלכסוניים חומים תירשם זיקת הנאה

למעבר כלי רכב והולכי רגל, לטובת מגרשים 302, 303/2, 303/1

301/1, 302/1,

12.2 : על מגרש 303/1 בחלק המקווקו בקווים אלכסוניים חומים תירשם זיקת הנאה לטובת מגרשים 302, 303/2, 303, 301/1, 302/1.

12.3 : על מגרש 303/2 בחלק המקווקו בקווים אלכסוניים חומים תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, לטובת מגרש 303/1.

12.4 : תירשם זיקת הנאה במגרש 554 לטובת מגרש 402/1 (ארעי) ומגרש 401, יותר מעבר לכלי רכב למגרשים אלו.

12.5 : בין המגרשים 401 ו- 402/1 (ארעי) בחלק המקווקו בקווים אלכסוניים חומים תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל.

12.6 : על מגרש 501 תירשם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב והולכי רגל לטובת מגרש

601 מעל מפלס הקרקע, בחלק המקווקו בקווים אלכסוניים חומים ומתחת

למפלס קומת הקרקע, על מגרש 601 תירשם זיקת הנאה לטובת מגרש 501

למעבר הולכי-רגל במפלס קומת הקרקע, ולמעבר וחניה של כלי-רכב והולכי-

רגל במפלס שמתחת לקומת הקרקע.

(13) עתיקות: היות והאתר הינו אתר מוכרז, הטעון בדיקת רשות העתיקות, על המבצע/זם חובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות וזאת לפני מתן היתר בניה.

(14) היטל השבחה: היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק תכנון והבניה.

(15) ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.