

4015622

תאריך: 28.11.04

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 - 05-2005-1  
**נתקבל**  
 תיק מס':

מחוז המרכז

30-03-2005

מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

תכנית מס' נס/מק/20/7/3

שינוי לתכנית מס' גז/20/7, ו- נס/מק/20/7/א', נס/מק/20/7/1

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ  
פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

**א. פוגל, א. שהם**

אדריכלים שותפים שרים בע"מ  
 חזן רמת 6, ת"א מל. 549255

חתימת המתכנן

חתימת יזם ומגיש  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/20/7/א'  
 סעיף 62א(א) החלט לאשר  
 בישיבה מס' 100/10 תאריך 28/9/04  
 .....

חתימת הועדה המקומית

הפקדה: י.פ.: 5362 תאריך: 28/11/05 עיתונים: 10/11/04 יזם: 10/11/04 תאריך: 28/9/04

אישור: י.פ.: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ עמוד: \_\_\_\_\_

דף 1 מתוך 9  
 (589-90)

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' נס/מק/ 20 / 7 / 3 שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/ 20 / 7, ו- נס/ מק/ 20 / 7 / א', נס/מק/ 20 / 7 / 1 התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. מסמכי התכנית :  
 - הוראות התכנית כוללות 9 עמודים.  
 - תשריט בקני"מ 1:1250.  
 - נספח בינוי - מנחה.  
 - לוח התפלגות יח"ד (עמ' 6).  
 - נספח תחבורה - מנחה.  
 - טבלת הקצאה לאיזון וחלוקה חדשה ערוכה ע"י שמאי מקרקעין.

3. מיקום ותחולה :

מחוז : המרכז  
 נפה : רחובות  
 ישוב : נס ציונה.  
 גוש : 4722  
 חלקי חלקות : 6,8  
 מגרשים מס' : 306,301,35-38,32,31  
 לפי תב"ע גז/ 20 / 7

מגרשים מס' : 202,151,150/1-4,302-305,42-47,40,39,34  
 לפי תב"ע נס/מק/ 20 / 7 / א'

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.  
 קואורדינטות : אורך : 182100-182520 , רוחב : 647600-648100.

4. שטח התכנית : 121.965 דונם.

5. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

6. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה.

7. יזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה.

8. המתכנן : א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.  
 מיטב 6 תל אביב, טלפון : 03-5619253.

9. מטרת התכנית : תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה.

9.1 שינוי בחלוקה בין מגרשי המגורים בתחום התכנית ע"פ סעיפים 62 א.א. (1), ו- 62 א.א. (7).

9.2 שינוי בנספח בינוי ע"פ סעיף 62 א.א. (5).

9.3 שינוי בהתפלגות יח"ד, שטחים עיקריים, שטחי שרות, ושטחים לקומה מפולשת ללא שינוי בסה"כ שטחים עיקריים ו/או בסה"כ שטחי שירות ע"פ סעיף 62 א.א. (6).

9.4 הגדלת שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור (ללא תוספת בשטחים עיקריים ושירות) ע"פ סעיף 62 א.א. (3).

9.5 הוספת עד שתי קומות בגובה חלק מהמבנים באזור מגורים ב' ע"פ סעיף 62 א.א. (9).

9.6 הוספת עד שתי קומות בגובה חלק מהמבנים באזור מגורים ג' ע"פ סעיף 62 א.א (9).

9.7 העברת 8 יח"ד, 1080 מ"ר שטח עיקרי ו- 892 מ"ר שירות מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב', ע"פ סעיף 62 א.א (6).

9.8 העברת 47 יח"ד ו- 3960 מ"ר שטח עיקרי ו- 1330 מ"ר שטח שירות מאזור מסחר ומשרדים ומגורים לאזור מגורים ב'.

9.9 הרחבת דרך.

9.10 להתיר הבלטה של מרפסות גוזזטראות מקו בנין קדמי ואחורי עד 40% מקו בנין או עד 2 מ'.

10. זכויות הבניה: יהיו בהתאם לתכנית נס/1/1, גז/20/7, נס/מק/1/6, נס/1/2, נס/מק/1/7, נס/1/2 ב', נס/מק/20/7/א', ו- נס/מק/20/1/7 ובהתאם לשינויים המפורטים בתכנית זו.

11. איחוד וחלוקה: התוכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

12. נספח בינוי: תכנית בינוי המהווה נספח לתוכנית זו ערוכה בקנ"מ 1:1250 ומהווה מסמך מנחה את עקרונות התכנית. מקום וצורת הבנין שבתוכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד והמקום והצורה הסופית ייקבעו לפי תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 והיתר הבניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית נס ציונה ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של הבינוי ובתנאי התאמה להוראות וזכויות הבניה בדפי הוראות תכנית זו, קוי הבנין בנספח הבינוי מחייבים.

13. הוראות בניה לאזורי המגורים:

13.1 טבלת שטחים הוראות בנייה לאזורי המגורים (בדף מס' 8).

13.2 הוראות כלליות:

13.2.1 תותר הקמת יח"ד בקומות הקרקע במבני המגורים.

13.2.2 במסגרת אישור החלוקה למגרשים ניתן יהיה לקבוע מעבר בין מגרשים (זיקת הנאה).

13.3 קוי הבנין:

13.3.1 כמצויין בלוח האזורים, עמ' 8, להוראות תכנית זו.

13.3.2 תותר העמדת ביתני אשפה בקו בנין קדמי 0.0. כמו כן לביתני אשפה יותרו חריגות מקוי בנין צדדיים ואחוריים, באישור מהנדס הועדה המקומית.

13.3.3 תותר הבלטת גוזזטראות עמודים וקורות מקו בנין קדמי ואחורי עד 40% מקו בנין או עד 2 מ'.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
ת"א

## 13.4 תכסית מירבית למגרש :

- 13.4.1 תכסית מירבית למגרש באזור מגורים - 35%.
- 13.4.2 תכסית מירבית לקומה באזור מסחר ומגורים משרדים - 60%.
- 13.4.3 תכסית קרקע לנוי ולגינון :
- השטחים המיועדים לנוי גינון ולשבילים להולכי רגל יהיו 25% - 30% משטח המגרש.
- 13.3.4 הקמת מרתף החניה לא תתאפשר על כל המגרש וזאת על מנת לאפשר ניקוז וחלחול של מי נגר עילי.

## 13.5 אזור מסחר משרדים ומגורים :

מבני המגורים יהיה בנפרד ממבנה המשרדים והמסחר.

## 14. הוראות כלליות:

- 14.1 תותר הצבת מבנים לתחנות שנאים וכן צוברי גז משולבים בשטחים ציבוריים פתוחים, באישור מהנדס הועדה.
- 14.2 תותר הקצאת שטח לרחבות רכב כיבוי אש בשצ"פ ושפ"פ הגובל עם מגרשי המגורים.
- 14.3 הקמת מרתף החניה לא תתאפשר על כל המגרש וזאת על מנת לאפשר ניקוז וחלחול של מי נגר עילי בתחום שטח המגרשים.
- 14.4 בסמכות הועדה המקומית לחלק את מגרשי שטח בניני הציבור לחלוקות משנה.
- 14.5 תשתיות : בעלי הזכויות במגרשי הבניה למגורים ולמסחר בתכנית ישאו בעלות ביצוע מדרכה בצד הדרומי של רח' רחבעם זאבי בקטע שבין רח' הבנים ועד לרח' דוד אלעזר כולל גינון, ביצוע פיתוח השטח הציבורי הידוע כדרך מטרקה מצפון לתכנית בקטע שבין רח' דוד אלעזר עד לקצה המזרחי של שצ"פ 123 הגובל בעוקף מזרחי 423 כולל ריצוף, גינון, תאורה ועבודות פיתוח נוספות עפ"י הנחיות מהנדס העיר, קווי ניקוז בקוטר משתנה עד 125 ס"מ לאורך תוואי הכביש המאסף המתוכנן מדרום לתכנית מרח' דוד אלעזר מערבה באורך כולל של כ- 430 מ'.
- 14.6 באישור מהנדס העיר יותר ביצוע מעבר תת קרקעי לרכב והולכי רגל במגרשים N8, N49, עבור מגרשי המגורים N36 - N47 - N38 ו-N41 - N42, השטח הבנוי מתחת לפני הקרקע יוחקר ע"י העיריה לבעלי הזכויות במגרשים המגורים הסמוכים תמורת 1 ש"ח ל- 999 שנה.
- 14.7 השטח הפרטי הפתוח, מגרש N10 ישמש למעבר הולכי רגל ואופניים, יהווה יחידת רשום אחת יחד עם מגרש N36 ויהווה חלק מהרכוש המשותף של מגרש N36 בחלק זה תירשם בטאבו זיקת הנאה לטובת הציבור.

הועדה המקומית

ליישוב תכנית

1993

14.8 השטח הפרטי הפתוח, מגרש N33 ישמש לחניה ולגינון, יהווה יחידת רישום אחת יחד עם מגרש N35 ויהווה חלק מהרכוש המשותף של מגרש N35 ישמש גם לחניה תת קרקעית.

14.9 הדרכים המוצעות (מגרשים N20, N25) ישמשו לטיפול נופי בשולי הכביש המאסף המרכזי.

14.10 מגרש N32 :

14.10.1 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הועדה המקומית.

14.10.2 גישה לרכב שירות פריקה וטעינה לא יהיו מהצד הפונה למגורים.

15. יחס לתכנית קודמת : כל הוראות התכניות המפורטות בסעיף 10 לעיל ישארו בתוקפן אלא אם כן שונו בתכנית זו.

16. הפקעות : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית נס ציונה.

17. ביצוע התכנית : תוך כ- 10 שנים.

18. שלבי ביצוע : בהתאם להוראות גז/ 20 / 7 בהתאמה למגרשים החדשים בתכנית זו כמפורט להלן :

18.1 לא תנתן תעודת גמר ולא יאוכלסו 350 יחידות הדיור הראשונות וכ"כ לא יאוכלס המבנה המסחרי על מגרש N30 אלא לאחר ביצוע סלילת המשך רחוב נחמיה בקטע רחוב הבנים – כניסה לפרויקט.

18.2 לא יוצאו היתרי בניה מעל ל- 350 יחידות דיור ומעבר למסחר במגרש מס' N30 אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות להסדרי תנועה של דרך הגישה מרחוב מרגולין מצפון או מהמשך כביש בית עובד מדרום.

18.3 לא תוצא תעודת גמר ולא יאוכלסו מעל ל- 350 יח"ד ומעבר למסחר במגרש מס' N30 אלא לאחר ביצוע לפחות אחת מדרכי הגישה לעיל.

18.4 לא יוצאו היתרי בניה למגרש N32 (מסחר ומשרדים) אלא לאחר אישור משרד התחבורה של תכניות להסדרי תנועה מדרך הגישה ומהמשך כביש בית עובד שמדרום.

18.5 לא תינתן תעודת גמר ולא תאוכלס הבניה במגרש N32 אלא לאחר ביצוע בפועל של המשך כביש בית עובד ע"פ התכנית לעיל.

19. מתן תוקף : תנאי למתן תוקף לתכנית - חתימת היזם על הסכם עם עיריית נס ציונה בנספח להסכם הפיתוח.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

20. לוח התפלגות יחיד ושטחים שירות מצב ליים ומצב מוצע

אזור	מצב מוצע					מצב קיים					אזור מבני ציבור	
	שטחים מותרים (מ"ר)		שטחים עיקריים	יחיד	מס' מנרש (1)	שטחים מותרים (מ"ר)		שטחים עיקריים	יחיד	מס' מנרש (1)		
	שטחי שירות	שטחי שירות				שטחי שירות	שטחי שירות					
מגורים ב'	מתחת לקרקע (4)	קומה מפולשת	כללי מעל הקרקע	72	N35	240	360	520	2520	24	• 31	
	1080	1140	2484	108	N36	240	360	520	2520	24	• 32	
	280	380	573	28	N40	540	500	1134	6110	54	•• 34	
	280	380	573	28	N41	240	670	504	2735	24	•• 42	
	280	380	573	28	N42	260	500	546	2960	26	•• 43	
	360	380	828	36	N44	540	500	1134	6110	54	•• 44	
	240	380	552	24	N45	540	500	1134	6110	54	•• 45	
	720	760	1656	72	N47	540	500	1134	6110	54	•• 46	
							270	150	567	2565	27	•• 47
	3960	4560	8995	396	סה"כ	3410	4040	7192	37740	341	סה"כ	
	1160	1140	2484	108	N38	340	560	750	3740	34	• 35	
	720	760	1656	72	N43	340	560	750	3740	34	• 36	
						340	560	750	3740	34	• 37	
						340	560	750	3740	34	• 38	
					260	300	546	2960	26	•• 39		
					260	300	546	2960	26	•• 40		
1800	1900	4140	180	סה"כ	1880	2840	4092	20880	188	סה"כ		
410	720	864	41	N32	320	570	672	3048	32	•• 150/1		
(2) 3,100	(2) 1410	(2) 1392	-		320	570	576	2608	28	••• 150/2		
-	-	-	-		320	570	576	2608	28	••• 150/3		
-	-	-	-		(2) 3,100	-	2182	5470	-	•• 150/4		
410	2130	2256	41	סה"כ	960	1710	4006	13735	88	סה"כ		
(3) 1,000	-	850	-	N30	(3) 1,000	850	2800	-	-	•• 151		
10,350	8590	15,291	72,355	617	10,350	8590	15,291	72,355	617	סה"כ		

(1) לשטחי המגורים ראה טבלת הקצאת שטחי המגורים (דף 9)  
 (2) שטח שירות מוסך ומשרדים.  
 (3) שטחי שירות למסחר מוסך בלבד.  
 (4) מרתפים עיניים ותבניות נס' 1 / 2, נס' 1 / 1, נס' 1 / 2, נס' 1 / 1, נס' 1 / 2.

התאגדות המגורים  
 לתכנון ובנייה  
 של יחידות מגורים

21. תכנית לצרכי רישום: הכנת מפה לצרכי רישום, הוצאות הכנתה ורישומה יחולו על היזם בתחום תכנית זו.

22. לוח אזורים: ראה עמוד 8.

23. טבלת שטחי מגרשים: ראה עמוד 9.

24. חתימות:

יזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה

בעל הקרקע:

מ.מ.י

המתכנן:

א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, טל': 03-5619253

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס ציונה

לוח אזוריים ותוראות בינה לתכנית נס/מק/ 20 / 3/7

אזור	מספר מגורים	שטח מגורים (מ"ר)	מס' יחיד במגורים	מס' קומות (3)	קומת קרקע (2)	מס' בניינים במגורים	שטח בנייה מדרגי לשטחים עיקריים (מ"ר) (מגורים) (7)	שטח בנייה מדרגי לשטחים עיקריים (מ"ר) (מגורים) (7)	מטל לקרקע	קומת מפורשת (2)	מ"ר	מתחת לקרקע (4)		קודמי	צדדי	אחורי
												לחניה	מ"ר			
מגורים ב'י	N35	4802	72	10	מפורשת	2	7760	1656	מטל לקרקע	מפורשת	760	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N36	7225	108	10	מפורשת	3	11830	2484	מטל לקרקע	מפורשת	1140	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N40	2123	28	8	מפורשת	1	2940	573	מטל לקרקע	מפורשת	380	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N41	2101	28	8	מפורשת	1	2940	573	מטל לקרקע	מפורשת	380	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N42	2388	28	8	מפורשת	1	2940	573	מטל לקרקע	מפורשת	380	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N44	2494	36	10	מפורשת	1	3920	828	מטל לקרקע	מפורשת	380	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N45	1920	24	7	מפורשת	1	2600	552	מטל לקרקע	מפורשת	380	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N47	5260	72	10	מפורשת	2	7762	1656	מטל לקרקע	מפורשת	760	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N38	7805	108	10	מפורשת	3	11880	2484	מטל לקרקע	מפורשת	1140	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N43	5402	72	10	מפורשת	2	7920	1656	מטל לקרקע	מפורשת	760	מ"ר	מ"ר	5	4,6	5
אזור	N32	8866	41	6	מפורשת	2	4305	864	מטל לקרקע	מפורשת	720	מ"ר	מ"ר	5	4	5
	N30	2568	-	4	מפורשת	1	5470	1100	מטל לקרקע	מפורשת	3100	מ"ר	מ"ר	5	4	5
מסחר	N91	1299	-	-	מסחר	-	-	-	מטל לקרקע	-	-	-	-	-	-	-
	N92	9000	-	-	מסחר	-	-	-	מטל לקרקע	-	-	-	-	-	-	-
	N33	240	-	-	מסחר	-	-	-	מטל לקרקע	-	-	-	-	-	-	-
	N95	407	-	-	מסחר	-	-	-	מטל לקרקע	-	-	-	-	-	-	-
	N30	2568	-	-	מסחר	1	2800	850	מטל לקרקע	-	-	-	-	-	-	-

הנתונים לתוראות ותכנית נס/ 1 / א / 1

- (1) להשלמה עד 200% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (2) להשלמה עד 150% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (3) להשלמה עד 100% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (4) להשלמה עד 100% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (5) להשלמה עד 100% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (6) להשלמה עד 100% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (7) מטל הקרקע.
- (8) בניין האפיון תותר הקמת 7 קומות בלבד.
- (9) להשלמה עד 150% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (10) להשלמה עד 200% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (11) למסחר ומשרדים.
- (12) מדרגות מינימלית בין הבניינים במגורים יהיה 8 מ'.
- (13) כמסומן במסמך הבנייה.
- (1) להשלמה עד 200% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (2) להשלמה עד 150% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (3) להשלמה עד 100% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (4) להשלמה עד 100% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (5) להשלמה עד 100% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (6) להשלמה עד 100% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (7) מטל הקרקע.
- (8) בניין האפיון תותר הקמת 7 קומות בלבד.
- (9) להשלמה עד 150% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (10) להשלמה עד 200% משטח המגורים כפוף לסעיף 14.3.
- (11) למסחר ומשרדים.
- (12) מדרגות מינימלית בין הבניינים במגורים יהיה 8 מ'.
- (13) כמסומן במסמך הבנייה.

המקומות  
המיועדים  
למגורים



מוצע		קיים		אזור
שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	
-	-	8.763	301	שטח לבניני ציבור
1.299	N91	1.398	302	
9.000	N92	0.904	303	
1.724	302	1.028	304	
1.172	303	1.132	305	
2.438	N95	1.271	306	
15.633	סה"כ	14.496	סה"כ	
0.407	N10	0.780	202	שטח פרטי פתוח
0.240	N33	-	-	
0.647	סה"כ	0.780	סה"כ	
-	-	2.530	35	מגורים ג'
-	-	2.068	36	
-	-	2.270	37	
-	-	2.251	38	
7.805	N38	2.357	39	
5.402	N43	2.111	40	
13.207	סה"כ	13.587	סה"כ	
-	-	2.252	31	
4.802	N35	2.490	32	אזור מגורים ב'
7.225	N36	3.999	34	
2.123	N40	2.637	42	
2.101	N41	1.358	43	
2.388	N42	4.598	44	
2.494	N44	4.157	45	
1.920	N45	3.945	46	
5.260	N47	2.877	47	
28.313	סה"כ	28.313	סה"כ	
2.568	N30	2.570	151	
2.568	סה"כ	2.570	סה"כ	
-	-	1.696	150/1	אזור מסחר משרדים ומגורים
-	-	1.703	150/2	
-	-	1.700	150/3	
8.866	N32	6.441	150/4	
8.866	סה"כ	11.340	סה"כ	

יחידה המקומות  
ובניה