

תכנית מספר
נס/מק/215
שם התכנית
נורדאו פינת זרובבל
סוג תכנית
 תכנית מפורטת
 בסמכות ועדה מקומית
 תכנית שמכוחה ניתנים היתרים

מטרת התכנית
תוספת יח"ד אחת
המרת שטח מסחרי למגורים
שינוי קו בנין
מעברת זכויות בניה מקומה לקומה

עיריית נס-ציונה
 אגף התכנון והבניה
 21-03-2006
 נ.נ.נ.

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 10.04.2006
 נתקבל
 תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 נס-ציונה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מקומית מס' נס/מק...215..
 סעיף 62(א) החלט לאשר
 בישיבה מס' 200522 תאריך...23/2/05
 מנהל הועדה

תכנית	נס/מק/215
מהדורה	2
תאריך עדכון	1.5.2005

הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה
 נס-ציונה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	מספר התכנית
	נס/מק/215

מהדורות:	
2- במילוי תנאים להפקדה	
1	מהדורה
1.5.2005	תאריך עדכון

1.2	שם תכנית
	נורדאו פינת זרובבל

1.3	סיווגים לתכנית
	תכנית מפורטת
	בסמכות ועדה מקומית
	תכנית שמכוחה ניתנים היתרים

1.4	מקום התכנית
	מחוז
	מרחב תכנון מקומי
	קו רוחב צפון
	קו אורך מזרח
	מרכז
	נס ציונה
	648
	275

	תאור מקום
	רח' נורדאו נס ציונה

תכנית	נס/מק/215
מהדורה	2
תאריך עדכון	1.5.2005

הועדה המקומית
לתכנון ובניה

גושים וחלקות בתכנית										
מספרי חלקות בחלקן				מספרי חלקות בשלמותן				חלק/כל	סוג גוש	מספר גוש
							123	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	427	2/11/72
נס/מק/1/6	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' גיליונות	תאריך	תאגיד
1	הוראות התכנית	מחייב	שחר תבע 2	11	1	4.1.05	דליה לפידות
2	תשריט	מחייב	שחר תבע 3			4.1.05	דליה לפידות
3	נספח בינוי	מנחה	שחר תבע 3			4.1.05	דליה לפידות

נס/מק/215	תכנית
2	מהדורה
1.5.2005	תאריך עדכון

הועדה המקומית
לבינוי וצונוה

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות/גורמים מעורבים בעריכת התכנית							מס' סוג	שם רשות/תאגיד	שם פרטי	שם משפחה	טלפון	כתובת	
ישוב/מיקוד		מס	רחוב										
ראשון לציון	19		הרב טייב	0525680080	משקטו	אייל							
ראשון לציון	19		הרב טייב	0525680080	משקטו	אביבה							
ראשון לציון	31		אברנאל	0506291042	בן סימון	אורלי							
ראשון לציון	31		אברנאל	0506291042	בן סימון	שלמה							
פתח תקווה	9		שרה אהרונסון	0544654739	שחר	דוד							
פתח תקווה	9		שרה אהרונסון	0544654739	שחר	רינה							
פתח תקווה	9		שרה אהרונסון	0544654739	שחר	נתלי							
שוהם			ת.ד: 2098	0506254616	שמר	סלבי							
שוהם			ת.ד: 2098	0506254616	שמר	אברהם							
ראשון לציון	19		הרב טייב	0525680080	משקטו	אייל							
ראשון לציון	19		הרב טייב	0525680080	משקטו	אביבה							
ראשון לציון	31		אברנאל	0506291042	בן סימון	אורלי							
ראשון לציון	31		אברנאל	0506291042	בן סימון	שלמה							
פתח תקווה	9		שרה אהרונסון	0544654739	שחר	דוד							
פתח תקווה	9		שרה אהרונסון	0544654739	שחר	רינה							
פתח תקווה	9		שרה אהרונסון	0544654739	שחר	נתלי							
שוהם			ת.ד: 2098	0506254616	שמר	סלבי							
שוהם			ת.ד: 2098	0506254616	שמר	אברהם							
רחובות	5		אופנהיימר	089315451	לפידות	דליה	דליה לפידות אדריכלות ותכנון ערים	עורך התכנית					
ראשון לציון			שלמה המלך 10	9615292-03	גדסי	יגאל	י.גדסי	מודד					

2 מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית
<p>1. תוספת יח"ד אחת 2. המרת שטח מסחרי למגורים 3. שינוי קו בנין העברת זכויות בניה מקומה לקומה 4. הבלטת מרפסות פתוחות לחזית 2 מ' מקו בנין לכיוון רח' זרובבל. 5. לרח' נורדאו הבלטת מרפסות פתוחות 80 ס"מ מקו בנין למעט בתחום של 2 מטר מקו בנין צדדי מערבי.</p>

2.2 עיקרי הוראות התכנית
<p>1. הגדלת מס' יחידות דיור: 10 יח' ל 11 יח'... לפי סעיף 62.א.א. (א) 8. לחוק התכנון והבניה</p> <p>2. המרת שטח: 160 מ"ר מסחר למגורים.. לפי סעיף 62.א.א. (א) 6. לחוק התכנון והבניה</p> <p>3. שינוי בקו הבניין הצדדי: מ 5 מ' ל 4 מ' לכיוון חלקה 122 לפי סעיף 62.א.א. (א) 4. לחוק התכנון והבניה</p> <p>4. התאמת זכויות בניה לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה - סעיף 62.א.א. (א) 9.</p> <p>5. העברת זכויות בניה מקומה לקומה, קומה ה' תהיה חלקית ללא הגדלת % בניה (ללא שינוי ממצב קיים)</p>

2.3 נתונים כמותיים עיקריים		
נתון כמותי (לפי טבלה ג')	סה"כ מצב מוצע	תוספת למצב הקיים
שטח התכנית בדונם	0.824	-
מגורים - מס' יחידות דיור	11	1

215/מק/נס	תכנית
2	מהדורה
1.5.2005	תאריך עדכון

הועדה המקומית
לחבנו ובניה

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	825
122/2	דרך	125
סה"כ		950

תכנית	נס/מק/215
מהדורה	2
תאריך עדכון	1.5.2005

הועדה המקומית
לצבטן ובניה
נס-ציונה

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

3

			"מ"ה"			"א"יפה"		
ביאור	בקומות	קומה מיקום	מאפיין	מידה	ערך	זכות בנייה	שם יעוד קרקע / שם קבוצה	רמה
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	700	מגורש פנמלי	מגורים ג' עם חזית מסחרית	יעוד קרקע
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	%	12+90	מספר קומות		
12% מסחר בקומות הקרקע קומת הקרקע מפולשת חלקית	30%	על קרקעי	מכסימום	%	12+115	שטחים עיקריים 3 קומות		
	25% 15% בקומות גג	על קרקעי	מכסימום	%	30	שטחים עיקריים 5 קומות		
נספחים לפי הדרוש בגוף הבניין מרתף		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	30	שטחי שירות		
			בהתאם לתכניות נס/1,2,					
			לפי אישור ועדת בנין ערים מקומית - 12 יח"ד לדונם נטו					
אס מסומן לפי התשריט				מ'	5	מספר יח"ד		
ולא פחות משליש גובה הבניין. למעט הקומה המפולשת				מ'	4	קו בניין קדמי קו בניין צדדי		

הערות:

1. ניתן להוסיף לסה"כ % הבנייה המותרים באישור הועדה המקומית :
 - 1.1 30% משטח הקומה מרפסות בהתאם לתכנית נס/1.
 - 1.2 6% הקלה משטח המגורש.
 - 1.3 5% הקלה למעלית.
2. מרתפים על פי תכניות נס/1,2, נס/2/1, ב'

תכנית	נס/מק/215
מהדורה	2
תאריך עדכון	1.5.2005

רשות מקומית
מחוז ירושלים
שירות תכנון
תאריך: 15.5.2005

זכויות בנייה מצב מוצע בהתאם לתכנית: נס/מק/215

3

"מה"										"איפה"	
ביאור	בקומות	קומה מיקום	מאפיין	מידה	ערך	זכות בנייה	שם יעוד קרקע / שם קבוצה	רמה	יעוד קרקע		
			מינימום	מ"ר	700	מגרש מינימלי	מגורים ג' עם חזית מסחרית				
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום		+ 5 קומת קרקע חלקית	מספר קומות					
קומת הקרקע מפולשת חלקית.	25.7% ב-4 קומות 12.9% בקומת קרקע 23% קומת-גג	על קרקעי	מכסימום	%	138	שטחים עיקריים (1)					
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	543	שטחי שירות (3), (2)					
		מתחת מפלס הכניסה	בהתאם לתכניות נס/215, 2/11								
				מ'	11	מספר יחיד					
				מ'	5	קו בניין קדמי					
				מ'	4	2 חזיתות					
לא יתנו הקלות נוספות בקווי בנין				מ'	5	קו בניין					
				מ'		קו בניין					
				מ'		קו בניין					
				מ'		קו בניין					

- הערות: 1. סה"כ השטחים העיקריים כוללים הקלה של 6% בשטח הבניה ו-5% בגין מעלית, ניתן להוסיף בהקלה לסה"כ שטחים עיקריים המפורטים בטבלה:**
- 30% שטח עיקרי משטח הקומה מרפסות בהתאם לתכנית נס/11. (כנוסף לסה"כ השטחים המפורטים בטבלה). (ובמבטלות המפורטות בסעיף 2.1.)
- 2. שטחי השירות כוללים: קומה מפולשת - סה"כ 180 מ"ר, קומת קרקע - חדרי מים עגלות אשפה סה"כ 30 מ"ר. לובי סה"כ 60 מ"ר. בקומות - מעברים + מדרגות + מעלית: סה"כ 243 מ"ר (6 קומות - 18 מ"ר מדרגות לקומה, 5 קומות לובי קומתי - 27 מ"ר).
בגג: חדר מכונות ומתקנים טכניים: 30 מ"ר. סה"כ סכום שטחי שירות (180+30+60+243+30=543).**
- 3. השטח המיועד לשטחי שירות לא יוסב לשום שימוש אחר.**

תכנית	נס/מק/215
מהדורה	2
תאריך עדכון	1.5.2005


 משרד התכנון והתשתיות
 מדינת ישראל

הוראות נוספות בתכנית

3.6

"מה"		"איפה"	
תוכן הוראה	שם הוראה	שם יעוד קרקע / שם קבוצה	רמה
<p>1) <u>סוג ציפוי</u> בהתאם לתכנית נס / מק/6/1.</p> <p>2) <u>צנרת גלוייה</u>: 1. לא תותר התקנת צנרת גלוייה בחזית הבניינים.</p> <p>2. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהיו חלק אדריכלי של הבניין.</p> <p>3) <u>מזגנים ומיזוג אוויר</u>:</p> <p>1. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>2. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר ע"ג חזיתות הבניינים.</p> <p>3. פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.</p>	חזיתות הבניינים		כל התכנית
<p>תכנית הבנין ושטחי החניה העליליים לא יעלו על 70% משטח המגרש. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון.</p>	תכנית		כל התכנית
<p>החניה תהיה בתחום המגרש. מסי' מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה שנקבע בתכנית האב לתחבורה נס ציונה. בהחזר מקום ניתן יהיה לקבוע חניה אחת פחות מהתקן, באישור מהנדס העיר. ובתנאי השתתפות בקרן החניה הציבורית.</p> <p>השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לדרכים, יופקעו ו/או ירשמו כחוק ע"ש עיריית נס-ציונה.</p>	חניה הפקעות לצרכי ציבור		כל התכנית כל התכנית

תכנית	נס/מק/215
מהדורה	2
תאריך עדכון	1.5.2005

התוכנית נכנסה לתוקף
ב-15.05.2005
ע"י משרד המבואות
של עיריית נס-ציונה

הוראות נוספות בתכנית

3.6

"מה"		"איפה"	
תוכן הוראה	שם הוראה	שם יעוד קרקע / שם קבוצה	רמה
<p>התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p><u>תכנית בינוי תנוג בקני"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגורשים ותכל את הנושאים הבאים:</u></p> <p>1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.</p> <p>2) מיקום חניות ותחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות וציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים</p> <p>3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.</p> <p>4) חזיתות עקרוניות לחובות שלמים.</p> <p>תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכל את הנושאים הבאים:</p> <p>1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר".</p> <p>2) תכנון השטחים הציבוריים ומגורי המגורים ואזורי התצורת הפרטיות.</p> <p>3) פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>4) צוברי גז ו"ממבלי תשתיות".</p> <p>5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.</p> <p>6) פרטי נאלמנטים 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> <p>1. תכניות כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתרי בנייה: 1.1. תכנית בינוי.</p> <p>1.2. תכנית פיתוח.</p> <p>1.3. תכנית תשתיות.</p> <p>3. התנאי להוצאת היתר בנייה הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכות 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>	תכנית פיתוח		כל התכנית
	תנאים למתן היתרי בנייה	(לא ציבורי)	יעוד קרקע

תכנית	נס/מק/215
מהדורה	2
תאריך עדכון	1.5.2005

החלטה - 10
 ליועץ אדריכלות
 אדריכלות - 10

<p>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 להשתיית מים בהצורות והקלה על חדיירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים . כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לטיעות ותלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות תלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת החיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהייה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.</p>	<p>תשתיות:</p>		<p>כל התכנית</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה</p>	<p>היטל השבחה</p>		<p>כל התכנית</p>

<p>3.6 הוראות נוספות בתכנית</p>			
<p>"מה" תוכן הוראה</p>	<p>שם הוראה</p>	<p>"איפה" שם יעוד קרקע / שם קבוצה</p>	<p>רמה</p>
<p>4 מועד משוער לביצוע התכנית</p> <p>התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה</p>			

<p>תכנית</p>	<p>נס/מק/212</p>
<p>מחזורת</p>	<p>2</p>
<p>תאריך עדכון</p>	<p>1.5.2005</p>

שמואל זעבי
 שמואל זעבי
 שמואל זעבי

מס'	סוג	שם פרטי	שם משפחה	טלפון	חתימות	תאריך
1	יזם התכנית	אייל	משקטן	0525680080	אילן שפירא	20.3.06
		אביבה	משקטן	0525680080	אילן שפירא	20.3.06
		אורלי	בן סימון	0506291042	אילן שפירא	20.3.06
		שלמה	בן סימון	0506291042	אילן שפירא	20.3.06
		דוד	שחר	0544654739	אילן שפירא	20.3.06
2	בעל זכויות בקררקע	רינה	שחר	0544654739	רינה שפירא	20.3.06
		נתלי	שחר	0544654739	רינה שפירא	20.3.06
		סלבין	שחר	0544654739	רינה שפירא	20.3.06
		אברהם	שחר	0506254616	רינה שפירא	20.3.06
		אילן	משקטן	0525680080	רינה שפירא	20.3.06
3	עורך התכנית מוודד	אביבה	משקטן	0525680080	רינה שפירא	20.3.06
		אורלי	בן סימון	0506291042	רינה שפירא	20.3.06
4	מוודד	ינאל	גדסי	9615292-03	דליה קליידר אדריכלות ותכנון ערים רחובות רמת אהרן 5 תל אביב 6105401 0525680080	20.3.06

התאריך מוגדר כ-10 ימי עסקים

תכנית	נס/מק/212
מהדורה	2
תאריך עדכון	1.5.2005

שאלה או הערה?
אנא פנה למשרד