

תכנית מספר:

נס/מק/132/א/5

עיריית כס-ציונה
אגף התכנון
16-08-2007
נכנס

שם התכנית:

מסחר דלק נדל"ן

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 3. 09. 2007
נתקבל
ויק מסי:

סוג תכנית:

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית
תכנית שמכוחה ניתנים היתרים
איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז'
בהסכמת הבעלים

מטרת התכנית:

שינוי בינוי למסחר ולמגורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
כס-ציונה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/132/א/5
סעיף 62(א) הוחלט לאשר
בישיבה מס' 5807 תאריך 20.07.07
הנדס הועדה
י"ד

תכנית	נס/מק/132/א/5
מהדורה	14
תאריך עדכון	24.6.2007

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	מספר התכנית
	נס/מק/132/א/5

מהדורות:	
תיקונים לפני מתן תוקף	
14	מהדורה
24.6.2007	תאריך עדכון

1.2	שם תכנית
	שינוי בינוי למסחר ולמגורים

1.3	סיווגים לתכנית
	תכנית מתאר מקומית
	בסמכות הועדה המקומית.
	תכנית שמכוחה נותנים היתרים.
	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

1.4	מקום התכנית
	מחוז
	מרחב תכנון מקומי
	קו רוחב צפון
	קו אורך מזרח
	מרכז
	נס ציונה
	647/000 – 646/375
	180/500 – 180/000

	תאור מקום
	שכונת מגורים חדשה ליד כפר אהרון

נס/מק/132/א/5	תכנית
14	מהדורה
24.6.2007	תאריך עדכון

הועדה המקומית
לבינוי

1.4 גושים וחלקות (מגרשים) בתכנית נס/מק/132/א/5							
מספרי מגרשים חדשים				מספרי מגרשים במקור			מספר גוש
תכנית נס/מק/132/א/1				חלקי חלקות			חלקות
370	353	41	40	327	173	172	3750
	390	388	383		335	333	
			355				

שטח התכנית: 24,164 מ"ר.

1.5 יחס בין התכנית לתכניות קודמות				
מספר תכנית	סוג יחס	מספר ילקוט	עמוד בילקוט	תאריך לועזי
נס/מק/132/א/1	שינוי	5227	4198	24/9/03
נס/132/א	שינוי	4781	4651	5/7/99
נס/1/1	שינוי	1874	427	2/11/72
נס/מק/6/1	בהתאם	4957		04/02/01
נס/1/2/ב	בהתאם	5231	128	20/10/03

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

1.5 מסמכי התכנית								
מס' סידורי	סוג מסמך	תחולה	שם קובץ	מס' עמודים	מס' גליונות	תאריך	תאריך	עורך
1	הוראות התכנית	מחייב	220/727/03	11		18.4.2005		ישראל רוזין
2	תשריט	מחייב	TABA		1	18.7.04		ישראל רוזין
3	נספח בינוי	מנחה	BIN-Z			3.2.05		ישראל רוזין
4	נספח בינוי לענין מספר קומות וגובה המבנים	מחייב	SEC-P			23.1.07		ישראל רוזין
5	נספח חניה	מנחה	GIL-500-A5			20.7.05		חברת מהנדסים

שינוי לנספחים באישור הועדה המקומית לא יהווה שינוי לתכנית

נס/מק/132/א/5	תכנית
14	מהדורה
24.6.2007	תאריך עדכון

הועדה המקומית
לבינוי ובניה
— ציונה

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. נספחים

1.6 בעלי עניין/בעלי זכויות/גורמים מעורבים בעריכת התכנית

מס'	סוג	שם רשות /תאגיד	שם פרטי	שם משפחה	טלפון	כתובת	
						רחוב	מס
1	יזם התכנית	ממ"י דלק נדל"ן בע"מ			03-7632222	דרך מנחם בגין	125
						דרך מנחם בגין	7
2	בעל זכויות בקרקע	ממ"י וחוכרים			03-7632222	דרך מנחם בגין	125
3	עורך התכנית	תשבי-רוזין אדריכלים	ישראל	רוזין	03-6954455	דרך השלום	7
4	מודד	דטהמפ	יצחק	בן יוסף	03-5759681	היצירה	14

נס/מק/132/א/5	תכנית
14	מהדורה
24.6.2007	תאריך עדכון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 ת"ת

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1	מטרות התכנית
שינוי בינוי למסחר ולמגורים	

2.2	עיקרי הוראות התכנית
1.	איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. עריכת שינויים במיקום הבנינים, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה ליעודים השונים. הכל עפ"י סעיף 62 א'(א)(1), 62 א'(א)5 לחוק.
2.	א. ביטול מגרש 370 למסחר והמרת זכויות הבניה שבו לזכויות בניה למגורים במגרשים 40 ו-41, עפ"י סעיף 62 א'(א)6 לחוק. ב. תוספת יח"ד במגרשים 40 ו-41. תוספת יח"ד תהיה בחלק הצפון-מערבי של המבנה, סמוך לשצ"פ בחלקה 303.
3.	המרת שטחי שרות מתחת לקרקע ממגרש 370 שבוטל לשטחי שרות מעל הקרקע במגרשים 40 ו-41, עפ"י סעיף 62 א'(א)9 לחוק.
4.	א. קביעת שינויים בבינוי, בעיצוב הארכיטקטוני, בקווי הבנין בגובה הבנינים, בהתאם לנספח הבינוי, עפ"י סעיף 62 א'(א)4 ועפ"י סעיף 62 א'(א)5 לחוק. ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל בנין בנפרד במגרש 3531.

3. הוראות התכנית (הגדרת "האיפה")

3.1 תאי שטח בתכנית (זהה לשטח בתשריט)		
מספר תא שטח (מגרש)	שם יעוד קרקע	שטח תא שטח (מ"ר)
40 (1)	מגורים ב'	4419
41 (2)	מגורים ב'	5261
3531 (3)	מגורים ב' ומסחר	6832
3551 (4)	מגורים ב'	4372
3831 (5)	שצ"פ	785
3881 (6)	שצ"פ	1856
3901 (7)	שצ"פ	639
סה"כ שטח התכנית		24164

תכנית	נס/מק/132/א/5
מהדורה	14
תאריך עדכון	24.6.2007

הועדה המקומית
לבינוי ובניה
... שינוי

3.2 נתונים כמותיים עיקריים		
תוספת למצב הקיים	סה"כ מצב מוצע	נתון כמותי(לפי טבלה ג')
	24164 מ"ר	שטח התכנית במ"ר
6	166	מגורים – מס' יחידות דיור
שטח עיקרי: 581- שטח שרות תת קרקעי: 264-	1300 מ"ר (מגרשים 40,41,353)	מסחר – סה"כ שטח בניה במ"ר
	14254 מ"ר (מגרשים 40,41,353)	מגורים – סה"כ שטחי בניה במ"ר: שטח עיקרי
	4015 מ"ר (מגרשים 40,41,353)	שטח שירות

- הערות:
1. 581 מ"ר מסחר ממגרש 370 הומרו ל-6 יח"ד במגרשים 40 ו-41.
 2. במגרש 40 נוספו: 290.5 מ"ר שטח עיקרי.
132 מ"ר שטח שרות תת קרקעי.
 3. במגרש 41 נוספו: 290.5 מ"ר שטח עיקרי.
132 מ"ר שטח שרות תת קרקעי.

* כל השטחים האמורים בתקנון אינם מתייחסים למתחם D שבו לא נעשו שינויים, למעט שטח התכנית שבו כלול מתחם D.

נס/מק/132/א/5	תכנית
14	מהדורה
24.6.2007	תאריך עדכון

הוצעה המקומית
ל-11-07
בנייה
י"ה

"מ"ר"

מצב קיים זכויות בניה בתכנית (נולד שטח שירות)

ייעוד	"מ"ר"	מספר מנרש	זכות בניה	עורד	מידה	מאפיין	קומה מליקום	זכות ליעוד	ביאור			
מגורים	40	מספר מנרש	מספר קומות	3-5 ק' + ה' על הגג	מ'ר	מכסימום	מעל מפלס הכניסה		בצמחים - מסחר גבוה + קומות + חדרים על הגג. בין הצמחים - 3 ק' מגורים + חדרים על הגג.			
			גובה מבנה	20.75	מ'ר	מכסימום	ממפלס הכניסה עד מעקה גג עליון		גובה מסחר בארקה עד 4.75 מ'ר נטו, גובה מגורים מעל המסחר עד 13.50 מ' לקצה המעקה העליון + קומת גג.			
			שטחים עיקריים	3950	מ'ר	מכסימום	על קרקע			מגורים		
			שטחי שירות	300	מ'ר	מכסימום	מעל מפלס הכניסה				מסחר	
				126	מ'ר	מכסימום	מתחת מפלס הכניסה				מרתפים נטו/2/1	
				850	מ'ר	מכסימום	מעל מפלס הכניסה				תוספת 15 מ'ר פרגולה לחניה חיצריות.	
			תכנית	48	מס' יח"ד	תכנית	35%	%	מכסימום	מעל מפלס הכניסה		תוספת 30 מ'ר לחניה חת קרקעית
						מחצית	-	%	מכסימום	מתחת מפלס הכניסה		
						מס' יח"ד			מכסימום	מתחת מפלס הכניסה		

כמסומן בתשריט

תכנית	5/נ/132/מק/נס
מחזורת	14
תאריך עדכון	24.6.2007

מצב קיים וכליות בניה בתכנית(כולל שתי שירותי)

"מח"י"

מספר מגרש	זכות בניה	ערך	מידה	מאפיין	קומה מיקום	זכות ליעוד	מספר	מספר מגרש	יעוד
353	זכות בניה	ערך	מידה	מאפיין	קומה מיקום	זכות ליעוד	מספר	מספר מגרש	מגורים ב'
370	זכות בניה	ערך	מידה	מאפיין	קומה מיקום	זכות ליעוד	מספר	מספר מגרש	מסחר
<p>מגורש מינימלי</p> <p>מספר קומות</p> <p>גובה מבנה</p> <p>סה"כ שטח</p> <p>שטחי שירות</p> <p>תכנית</p> <p>קו בניין קדמי</p> <p>קו בניין צדדי</p> <p>קו בניין אחורי</p>									
	מספר קומות	מטר	מ"ר	מכסימום	מעל מפלס הכניסה	קומה גבוהה גלריה פנימית.	מ"ר		
	גובה מבנה	מטר	מ"ר	מכסימום	מעל מפלס הכניסה		528		
	סה"כ שטח	מ"ר	מ"ר	מכסימום	מעל קרקעי		1		
	שטחי שירות	מ"ר	מ"ר	מכסימום	מחת מפלס הכניסה		8.5		
	תכנית	%	%	מכסימום	מחת מפלס הכניסה		581		
	קו בניין קדמי			מכסימום	מחת מפלס הכניסה		264		
	קו בניין צדדי			מכסימום	מחת מפלס הכניסה		100		
	קו בניין אחורי			מכסימום	מחת מפלס הכניסה				
<p>כמסומן בתשריט ובתכנית הכינוי</p>									

זכויות הבניה בהתאם לתכנית התקפה מס' נס/מק/132/א/1.

תכנית	נס/מק/132/א/5
מהדורה	14
תאריך עדכון	24.6.2007

הועדה המקומית לתכנון ובינה

"מה"י

"איפה"י

ייעוד	מספר מגרש	זכות בנייה	ערך	מידה	מאפיין	קומה מיקום	זכות ליעוד	ביאור
מגורים	40	מספר קומות	עד 6 ק' + ח. על הגג	מ' 18.25 - 4 קומות מגורים מעל מסלול גבוה (בצומת התחנה) 21.5 מ' + 6 קומות מגורים + חדרים על הגג (בצומת הפארק) 15.5 מ' - 4 קומות מגורים + חדרים על הגג (בין הצומתים)	מ' 300	מכסימום	מפעל הכניסה עד מעקה גג עליון	לא כולל חדר שכני על הגג. גובה מסלול 4.75 מ' נטו.
		גובה מכנה		מ' 384	מכסימום	מפעל הכניסה על קרקע	מכסימום	מגורים * חוספת 290.5 מ"ר שטח עיקרי ממסלול במגורש 370 למגורים. מסלול
		תכנית	35%	%	מכסימום	מעל מפלס הכניסה מחוץ מפלס הכניסה	מכסימום	חוספת 30 מ"ר לחניה תת קרקעית. * חוספת 132 מ"ר שטח שירות מחוץ לקרקע ממסלול במגורש 370 למגורים.
		שטחי שירות עיקריים		מ"ר 850	מכסימום	מסלול הכניסה על קרקע	מכסימום	חוספת יח"ד במגורש 40 חזיה בחלק הצפון-מערבי של המבנה, שטח לשצ"פ מס' 397.
תכנית	5/א/132/נס	תכנית	51	יח'	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד

תכנית	5/א/132/נס	תכנית
מחזורת	14	מחזורת
תאריך עדכון	24.6.2007	תאריך עדכון

נס - לתכנון והעדה המקומית

מצב מוצע: זכויות בנייה בתכנית (כולל שטחי שיטת) "מת" "

ביאור	זכות ליעוד	קומה מיקום	מאפיין	מ"ר	ערך	זכות בנייה	מספר מנרש	יעוד
<p>בצומת התאגדה (דרום מזרחית): מסתח גבוהה + 4 ק' מ' לאות. בני הצמתיים: 5 ק' מ' לאות. בצומת המאבק (צפון מערבית): 6 ק' + חדרים על הגג.</p>		מעל מפלס הכניסה	מכסימים	מ'	ערך 6 ק' + על הגג ת.	מספר קומות		
לא כולל חדר סכני על הגג.		ערך מעקה גג עליון	מכסימים	מ'	13.5 מ' מעל מסתח גבוה (בצומת התאגדה) + 19.5 מ' - חדרים על הגג (בצומת המאבק) + 16.5 מ' - חדרים על הגג (בני הצמתיים)	גובה מבנה		
<p>מונרים * חוספת 2905 מ"ר שטח עיקרי ממסתח במגוון 370 למגורים. מסתח</p>		על קרקעי	מכסימים	מ"ר	5072.5	שטחים עיקריים	41	מונרים ב'
<p>מונרים 30 מ"ר לחונה חתה קרקעית. * חוספת 132 מ"ר שטח שדה מתחת לקרקע ממסתח במגוון 370 למגורים.</p>		על קרקעי	מכסימים	מ"ר	400			
		מעל מפלס הכניסה	מכסימים	מ"ר	1000			
		מתחת מפלס הכניסה	מכסימים	מ"ר	426	שטחי שירות		
			מכסימים	%	35%	תכנית		
		כמסופן בחשיריט				קו בניין קדמי קו בניין צדדי קו בניין אחורי מס' יח"ד		
<p>חוספת יח"ד במגוון 40 תחילה בחלק הצפון-מערבי של המבנה, סמול לשצ"פ מס' 397.</p>				יח'	59			

5/נ/132/מק/נס	תכנית
14	מהדורה
24.6.2007	תאריך עדכון

הועדה המקומית
 לתכנון ובנייה
 50-2/תע"ה

מצב מוצע זכויות בניה בתכנית(ולל שטחי שילוח) "מ"ה"

"מ"ה"							"יא"פ"ה"	
ביתר	זכות ליעוד מרפכב	קומה מיקום	מאפיין	מידה	ערך	זכות-בניה	מספר מנרש	יעוד
<p>זכויות בניה בהתאם לתכנית התקפה מס' נס/מק/132/א/1.</p>							3531	מגורים ב'

הועדה המקומית
לתכנון ובניה

נס/מק/132/א/5	תכנית
14	מהדורה
24.6.2007	תאריך עדכון

3.5. הוראות נוספות בתכנית		"מ"ה"		"א"מ"ה"	
שם הוראה	תוכן הוראה	שם הוראה	מספר מגרש	שם הוראה	מספר מגרש
כללי	זכויות מעבר : בשטחים המסומנים בתשריט בקוים שתי וערב תרשים זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.				
כללי	השטח המקווקו בקוים אלכסוניים בתחום מגרש 3531 מיועד למבנה מסחר.				
מפליס בנייה	מפליס הכניסה הסופי +0.00 יקבע לפי תכנית הפיתוח.				
חנייה	החניה למסחר תהיה בתחום מגרש 3531, כמפורט בנספח הביניים. יותקן שער בין חניון המסחר לחניון לבניי המגורים.				
גלריה	תקן החניה מחייב כמופיע בנספח החניה.				
גלריה	תותר הקמת גלריה.		3531		מסחר
גובה המבנה	גובה החלל הפנימי של המבנה לא יעלה על 5.0 מ'. גובה חיצוני של המבנה יהיה כדלקמן: א. בגג שטוח – לא יעלה על 6.5 מ'. ב. בגג משופע – לא יעלה על 9.0 מ'.				
ארקדה למסחר קוי בניין ומורוחים	תותר בניית ארקדה בקו בנין 0 לאורך המדרכה. קו בנין לאלמנטי פיתוח מבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י המופיע בתכנית פיתוח – תותר בנייתם מחוץ לקווי חניון המותרים, באישור מהנדס העיר.				
תנאים להוצאת היתר בנייה להוצאת היצרים לבנייה	תנאי להוצאת היתר בנייה 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.				
היסל השבחה	היסל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.				

4. מועד משוער לביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

תכנית	נס/מק/5/N/132	
מחזוריקה	14	
תאריך עדכון	24.6.2007	

הועדה המקומית
לשכנוע ובינה
אשראי

