

עמוד 2 מתוך 4

1. תאור המקום: מחוז: המרכז
נפה: רחובות
מקום: נס ציונה
גוש: 3846
חלקות: 130 בשלמות, חלק מ-131 וחלק מ-133
2. שטח התוכנית: 1.564 דונם
3. גבול התוכנית ותחילתה: תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי ניפרד ממנה. (להלן התשריט)
4. מסמכי התוכנית: א. תקנון הארבעה דפים
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:250, 1:2500 כולל טבלת הקצאות
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל והחוכר שני אברהם.
6. יוזם התוכנית: אברהם שני רח' ירמיהו בוקסר 9 נס-ציונה.
טל: 08-9301042 פקס: 08-9389458
7. עורך התוכנית: א. זקסנברג אדריכלים, אבא הלל 15 ר"ג.
טל: 03-6123613 פקס: 03-6123607
8. מטרת התוכנית: איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
9. יחס לתוכניות קיימות: הוראות תוכנית נס/1, נס/2, נס/21/ב' ו-נס/מק/5/1, על תיקוניהן, חלות על תוכנית זו, אולם באם הוראת תוכנית זו סותרת את הוראות התוכניות הנ"ל, הוראת תוכנית זו מחייבת.
10. הוראות בניה: הוראות בניה:
10.01. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה בהתאם לתכנית הבינוי התואמת את הוראות תכנית זו.

עמוד 3 מתוך 4

- 10.02. חניה בהתאם לתקן התקף בתחום החלקה.
- 10.03. התחברות המבנה לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים קיימות, ומאושרות יהיו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או משרד הבריאות.
- 10.04. בניית מרתפים תהייה בכפוף להוראות תוכנית מתאר נס/2/1, נס/2/1ב', על תיקוניה.
- 10.05. תנאי מתן טופס 4, רישום החלוקה החדשה אצל רשם המקרקעין, הוצאות הכנת המפה לצרכי רישום עפ"י תב"ע זו ורישומה יחולו על הבעלים.
11. רישום שטחי ציבור: השטחים המיועדים ע"פ תוכנית זו כשטחי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ החוק. "מקרקעי ישראל", הגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
12. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.
13. ביצוע התוכנית: שלוש שנים מיום מתן תוקף לתוכנית, לאחר מכן תבוטל התוכנית.
14. שטח עתיקות: היות והאתר הינו אתר מוכרז הטעון בדיקת רשות העתיקות על המבצע/יזם חובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות וזאת לפי מתן היתר בניה.
15. ניקוז: תוכן תוכנית ניקוז להנחת דעת של מהנדס הועדה. תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדרתם לקרקע ע"י קביעת אופן התכסית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או יינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תוכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישת מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפטור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ולאו על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

טבלת זכויות בניה למצב קיים עפ"י תוכנית נס/101, נס/101

9	8		7		6	5	4	3	2	1						
	קווי בניין		שטח בניה מקסימלי מ"ר													
מס' יחידות מנסיעה	אחורי	צדדי	קדמי	אורך חזית מינימלי	מ"ר סה"כ	מ"ר מותרים	בקומה	בקומת קרקע	מס' קומות או גובה מנסיעה	שטח לחישוב זכויות מ"ר	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' חלקה	תאבע בתשריט	האזור	מס' יחידות	
																מס' יחידות
2	6	3	5	22	400	207	259	2	2	1036	700	130	עם כותום אלסונים בכתום	מגורים א2	2	2
מס' יחידות	אחורי	צדדי	קדמי	אורך חזית מינימלי	מ"ר סה"כ	מ"ר מותרים	בקומה	בקומת קרקע	מס' קומות או גובה מנסיעה	שטח לחישוב זכויות מ"ר	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' חלקה	תאבע בתשריט	האזור	מס' יחידות	מס' יחידות
2	6	3	5	22	400	207	259	2	2	1036	700	130	עם כותום אלסונים בכתום	מגורים א2	2	2

הערות:
 ניתן להוסיף לסה"כ אחוזי הבניה המפורטים לעיל באישור הוועדה המקומית.
 1 30% משטח הקומות - מרפסות בהתאם לתוכנית נס/101.
 2 מרתפים עפ"י תוכנית נס/101 בקונטור הבניה בקומת הקרקע.
 3 6% חלקה בשטח המגרש.

מצב מוצע עפ"י תוכנית נס/מק/198

9	8		7		6	5	4	3	2	1						
	קווי בניין		שטח בניה מקסימלי (מ"ר)													
אחורי	צדדי	קדמי	ממ"ד ליח"ד	סכנת חניה ליח"ד	(3)	(5)	(1)	סה"כ מותרים	בקומת קרקע	מס' מקומות	שטח המגרש לחישוב זכויות(מ"ר)	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	האבע בתשריט	האזור	מס' יחידות
6	3	5	7.5	25	10	21	687	463	2	1494	2	700	עם כותום אלסונים בכתום	מגורים א2	4	4

הערות:
 1 כולל : סה"כ זכות מ"ר מותרים ע"פ מצב קיים בתוספת 6% חקילה בשטח.
 2 לא תינתן אפשרות להעברת שיטת בניה מקומה עליונה לקומת קרקע.
 3 שטח המרתף יקבע במדויק בעת מתן היתר בניה בהתאם לקונטור קומת הכניסה.
 4 באם הממ"ד יבנה במרתף שטחו יכלל בשטח המרתף המותר ולא יתוסף אליו.
 5 מרפסות בהתאם לתוכנית נס/101 בנוסף לסה"כ % בניה המפורטים בטבלה.