

משרד הפנים
מחוז מרכז
21-07-08

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.09.2008
נתקבל
תיק מס':

תכנית מס'
נס/מק/222

שם התכנית
אביבה ואריה בלומברג

סוג תכנית
תכנית שינוי מתאר מפורטת
בסמכות ועדה מקומית

מטרת התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לצורך
הסדרת נגישות והסדרת קוי בניין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס - ציונה
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965

אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/222.....
סעיף 62 א (א) הוחלט לאשר
בשיבחה מספר 2008.05 תאריך 2.15/08

מחנדים הועדה

תכנית	נס/מק/222
מהדורה	04
עדכון	5.2.08

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
נס-ציונה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	מספר התכנית
	נס/מק/222

מהדורות: מתן תוקף	
04	מהדורה
5.2.08	תאריך עדכון

1.2	שם תכנית
	אביבה ואריה בלומברג

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

1.4	מקום התכנית
	מחוז
	מרחב תכנון מקומי
	קו רחב צפון
	קו אורך מזרח
	מרכז
	נס ציונה
	648575
	181500

	תאור מקום
	נס ציונה, רח' תל חי 8

תכנית	נס/מק/222
מהדורה	04
עדכון	5.2.08

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
— ציונה

הועד
לת

גושים וחלקות בתכנית							
מספרי חלקות בחלקן			מספרי חלקות בשלמותן		חלק/כל	סוג גוש	מס' גוש
			440		כל	מוסדר	3637
		642			כל	מוסדר	3637

1.5 יחס בין התכנית לתכניות קודמות				
מספר תכנית	סוג יחס	מספר ילקוט	עמוד בילקוט	תאריך לועזי
נס/1/1	שינוי ובהתאם	1847		2/11/73
נס/מק/5/1	בהתאם	4776	4331	30/06/99
נס/2/1	בהתאם	3978		27/02/92
נס/1/2/1ב	בהתאם	5231	128	20/10/03
תמ"א 38	בהתאם	5397	2640	18/5/05

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.

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.

1.6 מסמכי התכנית							
מס' סידורי	סוג מסמך	תחולה	שם קובץ	מס' עמודים	מס' גליונות	תאריך	תאריך
1	הוראות התכנית	מחייב	תקנון 6.12.0	8	-	6.12.06	אורנה קדמון
2	תשריט	מחייב	נס-מק-222 6.12.06	-	1	6.12.06	אורנה קדמון

1.7 בעלי עניין/בעלי זכות/גורמים מעורבים בעריכת התכנית							
מס'	סוג	שם רשות/תאגיד	שם פרטי	שם משפחה	טלפון	כתובת	
						רחוב	מס' ישוב/ מיקוד
1	יזם התכנית		אביבה ואריה	בלומברג	08-9406387	תל-חי	נס ציונה
2	בעל זכויות בקרקע	מ.מ.י. וחוכרים עיריית נס-ציונה					
					08-9407855	דרך פי"ת	תל-אביב
					08-9383838	הבנים	נס-ציונה
3	עורך התכנית		אורנה	קדמון	08-9401577	בן-גוריון	נס-ציונה
4	מודד		שמואל	טורס	08-9409411	כצלסון	נס ציונה

תכנית	נס/מק/222
מהדורה	04
עדכון	5.2.08

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1	מטרות התכנית
	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לצורך הסדרת נגישות והסדרת קוי בנין.

2.2	עיקרי הוראות התכנית
	<p>1. איחוד וחלוקה: שינוי בצורה וגודל של מגרשים ללא שינוי בסה"כ השטח של כל יעוד ויעוד.</p> <p>2. שינוי קו בניין קדמי לכיוון רחוב רמז והתאמתו למבנה הקיים מ-5.0 מ' לקו הבנין הקיים בלבד ע"פ המתואר בתשריט</p> <p>3. התאמת זכויות הבניה לתיקון 43 עפ"י ההקלות המותרות, מבלי לשנות את סה"כ % בניה המותרים עפ"י התכניות התקפות.</p>

2.3	נתונים כמותיים עיקריים	
	נתון כמותי	סה"כ מצב מוצע
	שטח התכנית בדונם	0.859
	מגורים - מס' יח"ד	2
	תוספת למצב הקיים	

3. הוראות התכנית (הגדרת "האיפה")

3.1	תאי שטח בתכנית במצב קיים (זהה לשטח בתשריט)	
	מספר תא שטח	שם יעוד קרקע
	440 א', 440 ג'	מגורים א2
	642 א', 440 ב'	דרך קיימת ודרך מוצעת
	סה"כ תכנית	769
		90
		859
	שטח תא שטח (מ"ר)	

תכנית	נס/מק/222
מהדורה	04
עדכון	5.2.08

הוטרה במקומות
צניחה
ביונה

3.2 זכויות בניה מצב קיים בהתאם לתכניות: נס/1, 1/1, 2/1, נס/1, 2/1, ב									
"מה"									
ביאור	בקומות	קומה מיקום	מאפיין	מידה	ערך	זכות בניה	שם יעוד קרקע /שם קבוצה	שם "איפה"	רמה
			מינימום	מ"ר	700	מגרש מינימלי	מגורים א' 2		יעוד קרקע
			מכסימום	יח'	2	מספר קומות			
			מכסימלי	מטר	8.5	מס' יח"ד			
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	%	40	גובה מבנה			
	20% לקומה	סה"כ על קרקעי	מכסימום	מ"ר	400	שטחים			
	25% לקרקע					עיקריים			
מרתף		מתחת מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	25	שטחי שירות			
חניה מקורה		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	10				
מחסן		מעל/מתחת מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	12				
ממ"ד ליח"ד		מעל/מתחת מפלס הכניסה	מכסימום	מ' / מ'	5 / 4	קו בניין לחזית			
			לרחוב דמז	מ'	4				
			לרחוב תל-חי	מ'	3	קו בניין צידי			

הערות:
 ניתן לחוסיף לסה"כ % הבניה המותרים באישור הועדה המקומית:
 1. 30% משטח הקומה מרפסות בהתאם להוראות תכנית נס/1/1
 2. 6% הקלה משטח המגרש

222/מק/נס	תכנית
04	מוחדרה
5.2.08	עדכון

זכויות בניה מצב מוצע לתכנית נס/מק/222										
3.3										
"מ"ה"										
ביאור	זכות ליעוד מרכיב	קומה מיקום	מאפיין	מידה	ערך	זכות בניה	שם יעוד קרקע /שם קבוצה	רמה		
			מכסימום	מ"ר	700	מגרש מינימלי	מגורים א' 2	יעוד קרקע		
לא תותר קומת עמודים		מעל מפלס הכניסה	מכסימום		2	מספר קומות	מגרש מס' 1			
מרתף		מתחת מפלס הכניסה			1					
			מכסימום		2	מס' יח"ד למבנה				
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מטר	8.5	גובה מבנה				
כולל 6% הקלה בשטח		סה"כ על קרקעי	מכסימום	% (א)	46	שטחים עיקריים				
		לקומת קרקע	מכסימום	%	31					
			מכסימום	%	20					
מרתף		מתחת מפלס הכניסה	מכסימום		קונטור המבנה					
חניה מקורה		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	25	שטחי שירות				
מחסן		מעל/מתחת מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	10					
ממ"ד ליח"ד		מעל/מתחת מפלס הכניסה	מכסימום	מ"ר	12					
קוי בניין										
5 מ' לרחוב רמז										
קו בנין למבנה קיים עפ"י המסומן בתשריט. כל תוספת בניה ו/או בניה חדשה תחויב בקו בנין 5 מ'										
4 מ' לרחוב תל- חי										
3 מ' לצד										

(א) ניתן להוסיף 30% מרפסות בהתאם לתכנית נס/1/1

222/מק/נס	תכנית
04	מחזורח
5.2.08	עדכון

3.4		"איפה"	
הוראות נוספות בתכנית		הוראות	
"מה"		תוכן הוראה	
רמה	שם הוראה	שם יעוד קרקע / שם קבוצה	שם הוראה
יעוד קרקע	קוי בנין ומרווחים	מגורים א' 2	קוי בנין ומרווחים
יעוד קרקע	חניה	מגורים א' 2	חניה
יעוד קרקע	תנאים למתן היתרי בנייה	מגורים א' 2	תנאים למתן היתרי בנייה

סככות חניה:
 1- באזור מגורים א' תותר בניית סככות חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ', לא יפתחו שערי החניה לכוון הרחוב

החניה תהיה כהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבנייה.

1 - תכנית כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתרי בנייה: (1.1) תכנית בנין, (1.2) תכנית פיתוח, (1.3) תכנית תשתיות.

2 - לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התכנית לפני הבטחת ביצוע תשתיות הנדרשות, להנחת דעת מהנדס הועדה.

3 - ניקוז: תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה.

תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשגה מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מים גשמים, או ניתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חילחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרגה זו בהתחשב בנתונים יחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

4 - התחברות המבנה (המבוקש) לבנין, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.

5 א. היתרי בנייה יינתנו ע"י ועדת רישוי בהתאם להוראות תכנית זו.
 ב. תנאי להיתרי בנייה במבנה הקיים: מתן תוקף לתכנית נס/מק/222.

6 - הריסה: תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הריסת המבנה, הגדרות והסככות המסומנים להריסה בתשריט ונמצאים בתחום הדרך.



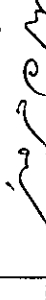
7. הכנת תכנית לצרכי רישום והבטחת רישומה על חשבון הבעלים או הזיום ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.

תכנית	222/מק/נס
מהדורה	04
עדכון	5.2.08

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 י"ב - ינואר

3.5 הוראות נוספות בתכנית			
"מה"		"איפה"	
תוכן הוראה	שם הוראה	שם יעוד קרקע /שם קבוצה	רמה
היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה	היטל השבחה		כל התכנית

4	מועד משוער לביצוע התכנית
	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

5					
חתימות					
תאריך	חתימה	נציג רשות /תאגיד		שם רשות /תאגיד	יוזם התכנית
		שם משפחה	שם פרטי		
		בלומברג	אביבה ואריה		יוזם התכנית
		בלומברג	אביבה ואריה		בעל זכויות בקרקע
		קדמון	אורנה	אורנה קדמון- אדריכלית	עורך התכנית

תכנית	222/מק/נס
מחזור	04
עדכון	5.2.08