



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
תכנית שינוי מתאר מס' נס/ מק/ 194

שינוי לתכנית מתאר נס/ 1 / 1

חתימת בעל הקרקע

Handwritten signature

שרון אדר
הנדסאית אדריכלות
מ.ר. 43156
Handwritten signature
חתימת המתכנן

חתימת יוזם-ומגיש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס - ציונה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מקומית מס' 102/2003

סעיף 62 א (א) הוחלט לאשר

בישיבה מספר 2003/2003 תאריך 2003/10/21

מחנכס הועדה

חתימת הועדה המקומית

הפקדה: י.פ. _____ תאריך: _____ עמוד: _____ עיתונים: _____
אישור: י.פ. _____ תאריך: _____ עמוד: _____

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

1. תיאור המקום:
 מחוז: מרכז
 נפה: רחובות
 עיר: נס ציונה
 גוש: 3636
 חלקה: 107
 רחוב: רח' סטרומה 10 נס ציונה
2. שטח התכנית: 925 מ"ר
3. גבול התכנית ותכולתה:
 תכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט")
4. מסמכי התכנית:
 א. התכנית כוללת:
 ב. תקנון ולוח אזורים בשלושה דפים
 תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 1:2500
5. בעלי הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל / חוכרים משפחת סרפיאן ומשפחת אדר
6. יזם התכנית:
 משפחת סרפיאן רח' סטרומה 10 נס ציונה
7. עורך התכנית:
 שרון אדר, רח סטרומה 10 נס-ציונה
 טלפון 08-9300039
8. מטרת התכנית:
 תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א), 4, 62א, 7(א), 62א(א) לחוק התכנון והבנייה.
 1. שינוי קו בניין
 2. התאמת זכויות בניה לתיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.
9. יחס לתכניות קיימות:
 הוראות תכנית נס/1/1, נס/2/1/1/ב ו-נס/מק/1/5 על תיקוניהן חלות באופן כללי על תכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכנית הנ"ל, הוראות תכנית זו מחייבות.
10. הוראות בנייה:
 א. קוי בנין לחזית לרח' סטרומה לצד הגובל בחלקה 106, לצד הגובל בחלקה 108 יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. השינוי הוא למצב קיים בלבד. כל תוספת מעבר לקיים /או בניה חדשה תחוייב בקוי בנין לפי הוראות טבלת הזכויות מצב מוצע
 ב. תנאי להיתרי בניה: 1. מתן תוקף לתכנית נס/מק/194
 2. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו ולפי תכנית בינוי מנחה באישור ועדת רישוי.
 ג. הניה בהתאם לתקן התקף בתחום החלקה, כמו כן לא ייפתחו שערי חניה לכונן הרחוב.
 ד. התחברות המבנה המבוקש לביוב, תיעול, אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בהתאם עם מהנדסת הרשות המקומית /או משרד הבריאות ה. הריסה: תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים ללא היתר בתחום המגרש של מבקש הבקשה להיתר ואשר לא ניתן להוציא להם היתר ע"פ תכנית זו.
 ו. תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה.
 תכנון ניקוז במגרש ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי לשם כך תקבע הועדה המקומית והוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחילחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים יחודיים של המגרש /או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.
11. תנאי לאישור התכנית:
 השלמת כל ההליכים לקבלת היתר למעט מתן תוקף לתכנית זו.
12. ביצוע התכנית:
 תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית. לאחר מכן התכנית תבוטל.
13. היטל השבחה:
 היטל השבחה יגבה כחוק
14. שטח עתיקות:
 היות והאתר הינו אתר מוכרז, הטעון בדיקת רשות העתיקות, על המבצע/ יזם חובה לתאם מראש על כל עבודה עם ראשות העתיקות וזאת לפני מתן היתר בניה.

הועדה המקומית
 לתכנון ובנייה
 נס-ציונה

תאריך: 05/07/11

עמוד 3 מתוך 5

טבלת זכויות בניה למצב קיים ע"פ תוכנית נס' 1/1 נס' 2/1 נס' 1/1 ו-נס'מק/1/1

9	8	7		6		5		4	3	2	1
		מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש				
מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש
מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש	מס' יח' מקטימלי במגרש

הערות:
 ניתן להוסיף סה"כ 40% בניה המפורטים לעיל באישור הועדה המקומית
 א. 30% משטח הקומות - מרפסות בהתאם לתכנית נס' 1/1
 ב. מרחפי עפ"י תכנית נס' 2/1 ונס' 1/1 וצ"ב בקונסור הבניה בקומת הקרקע
 ג. 6% הקלה בשטח המגרש

לוח אזורי זכויות בניה - תכנית מפורטת מס' נס'מק/194

האזור	שטח עיקרי למגרש באחוזים				שטח שירות ליה' דיוך				שטח שירות ליה' דיוך					
	סימון בתשריט	מספר מגרש	שטח מגרש להישוב זכויות	מספר מגרש	מס' יחידות למגרש	מס' יחידות לקומות (5)	מס' יחידות לקומות (3)	מס' יחידות לקומות (5)	מרחף (1)	מחסן	מרחף (2)	מס' יח' מקטימלי	מס' יח' מקטימלי	מס' יח' מקטימלי
מגורים 2א	כחום עם פסים כתומים אלכסוניים	107	925 מ"ר	2	31%	30%	46%	50%	נפ"פ 2/1/1	10 מ"ר	25 מ"ר	7.5 מ"ר	5 מ"ר	3

- הערות:**
1. שטח המרחף יקבע במדויק בעת מתן היתר בניה בהתאם לקונסור קומת הכניסה.
 2. באם המס' יבנו במרחף שטחו יכלול בשטח המרחף העומד ולא יחוסף אליו.
 3. מרפסות בהתאם לתכנית נס' 1/1 ונס' 2/1 בנוסף לסה"כ 46% המפורטים בטבלה.
 4. קוי בנין לפצב קיים בהתאם למפורט בסעיף 10 א. בתקנון כל תוספת בניה חדשה תחייב בקווי הבניה ע"פ המפורט בטבלה מצב מוצע.
 5. כולל 6% הקלה משטח המגרש

הועדה המקומית לתכנון ובינוי נס'-ציונה