

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ס.ציונה
יחידה

18.08.12

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
3.12.2013	תוכנית מס' נס/מק/7/96	3.10.2013
נתקבל תיק מס'	שם תוכנית: שאול המלך 2,4,6,8,10	נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נס ציונה
סוג תוכנית: שינוי תכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתו"ב נס-ציונה 7/96/מק/נס אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2012-10 מיום 15/11/2012</p> <p>מזכיר הועדה חממונת על המזכיר וי"ח הועדה יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית נס/3/96 המאושרת כוללת בהוראותיה הנחיה להכנת תוכניות איחוד וחלוקה ומאפשרת בכפוף לתנאים ולאישור הועדה המקומית תוספת יחיד, זכויות בנייה, ותוספת קומה. התוכנית המוצעת חלה על מתחמים ב' ו ד' בתוכנית נס/3/96. התוכנית כוללת את האיחוד והחלוקה, שינוי בינוי, התוכנית מאפשרת את תוספת הזכויות האמורות, תוספת קומה בכל המבנים, וקובעת הוראות ותנאים להוצאת היתרים למגרשים בתחומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שאל המלך 2,4,6,8,10	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
נס/מק/7/96	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
30/07/2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר :	לפי סעיף בחוק		
• 62 א(א) סעיף קטן 1,4,6,8,9			
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X	649,180
קואורדינטה Y	182,250

1.5.2 תיאור מקום שכונת יד אליעזר, רחוב שאול המלך ורחוב אלי כהן במערב**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נס ציונה**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

רחובות

נס ציונה

יד אליעזר

שאול המלך

10,8,6,4,2

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3641	• מוסדר	• חלק מהגוש	79	75-78,143,150

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נס/1/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התוכנית נס/1/1 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תוכנית מאושרת אחרת.	י.פ. 1874	2.11.1972
נס/2/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התוכנית נס/2/1 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תוכנית מאושרת אחרת.	י.פ. 3978	27.02.1992
נס/2/1/ב'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התוכנית נס/2/1/ב' ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תוכנית מאושרת אחרת.	י.פ. 5231	20.10.2003
תמ"א/38 על תיקונייה	• בהתאם	תכנית זו אינה משנה את הוראות התכנית תמ"א/38 על תיקונייה וכל הוראותיה ממשיכות לחול	י.פ. 5397	18.05.2005
תמ"א/35	• בהתאם	תכנית זו אינה משנה את הוראות התכנית תמ"א/35 וכל הוראותיה ממשיכות לחול	י.פ. 5474	27.12.2005
נס/3/96	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/3/96 ממשיכות לחול	י.פ. 6105	8.7.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל גל מרום	30-07-2013		17		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל גל מרום	30-07-2013	1		1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכל גל מרום	30-07-2013	1		1:1250	• מנחה	נספח בינוי
		דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	01-01-2012		8		• מנחה	טבלת איזון והקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				ראובן סרוגו חברה לבניין בע"מ	ח.פ. 510901630	עין הקורא 10 ראשלי"צ	03-9668757		03-9692737	raul@srugo.com	

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ראובן סרוגו חברה לבניין בע"מ	ח.פ. 510901630	עין הקורא 10 ראשלי"צ	03-9668757		03-9692737	raul@srugo.com

1.8.3 יזם										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית נס ציונה		רח' הבנים 9, נס ציונה 74071				

1.8.4 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		רחוב דרך פתח תקווה 110 ת"א	03-5638040				
• בעלים			עיריית נס ציונה		רחוב הבנים 9 נס ציונה	08-9383810				
• בעלים			חברת "עמידר"		רחוב השרון 17 תל אביב	03-5381441				
• חוכרים	שיקלי משה	6241374			רח' שאול המלך 10, נס ציונה, דירה 01					
• חוכרים	שיקלי זיקלין	3046568			רח' שאול המלך 10, נס ציונה, דירה 01					
• חוכרים	שמעה אברהם	000580597			רח' שאול המלך 10, נס ציונה, דירה 01					
• חוכרים	יחזקאל ברוך	51319101			רח' שאול המלך 10, נס ציונה, דירה 03					

				רחי שאול המלך 10, נס ציונה, דירה 04	4609571	נורימה יחזקאל	חוכרים
				רחי שאול המלך 10, נס ציונה, דירה 03	062392147	אזולאי מוריס	חוכרים
				רחי שאול המלך 10, נס ציונה, דירה 04	700959	מוטולה לאה	חוכרים
				רחי שאול המלך 10, נס ציונה, דירה 04	067278150	גרנר מי טל דינה	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 01	4727943	חיים מאירי	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 01	4945974	חיים סוהם	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 02	4191303	אלבו חיים	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 02	270852	אלבו אליה	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 02	7/245861	אדרי דוד	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 02	6/382614	אדרי מוזל	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 03	055454573	גימיל שושנה	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 03	052285608	גימיל בנימין	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 04	3/161777	שלום מאיר	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 04	4682893	שלום שושנה	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 03	5395296	מנשה ירמיהו	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 03	5970517	מנשה קלרה	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 04	5327038	שוקר בועז	חוכרים
				רחי שאול המלך 8, נס ציונה, דירה 04	5880179	שוקר איריס	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 01	5214563	הירש אשר אלכסנדר	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 01	5012211	הירש אילנה	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 02	071581581	ציציו עמליח	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 01	3001438	חבני עובדיה	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 01	1439/ג	חבני רוזה	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 02	032327199	אברהם שרון	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 03	057146961	מנשה זהר	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 03	058270414	מנשה שושנה	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 04	71069736	אליה עזרא	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 04	71069744	אספרון נבעה	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 04	511360410	יעקב שרה	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 03	05877713-7	טקיאב אבנר	חוכרים
				רחי שאול המלך 6, נס ציונה, דירה 03	02277050-7	טקיאב רחל	חוכרים
				רחי שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	4871676	חורש ויקטור	חוכרים
				רחי שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	7305474	חורד מדלין	חוכרים
				רחי שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 02	4995464	עזרא פואד	חוכרים
				רחי שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 02	7/449193	עזרא נורית	חוכרים
				רחי שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	4747304	עבדו מאיר	חוכרים

			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	4747306	עבדו יוסף	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	4747307	זמירה אלעזר	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	4747308	עובדיה נדיה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	5438028	אשכנזי אילנה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	4747305	חורש מודלן	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 01	5136092	עובדיה כרמלה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 02	022777635	חורש יוסף	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 02	029450517	חורש אושרת	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 03	043654490	לביא גבריאל	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 03	043654482	לביא נחום	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 03	043654508	גולדמן מרי	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 03	043672385	לביא אורי	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 03	050280205	לביא ציון	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 03	056442296	לביא יורם	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 04	6115875	סבג גבריאל	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 04	532664	סבג אסתר	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 03	0566716830	וייסמו ינקי יעקב	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 04	7241754	מרדך אדמון	• חוכרים
			רח' שאול המלך 4, נס ציונה, דירה 04	5456723	מרדך (רחמון) עמליה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 01	074491937	עזרא נוריה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 03	074491945	אברהם אורי	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 01	074491945	אברהם סמיר	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 02	074491960	אברהם שלמה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 01	051343341	יהודה כרמלה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 01	054078811	אברהם דוד	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 01	054947641	דרויש אילנה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 02	53949194	כואז חגי	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 02	58276940	כואז רות	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 01	04946120	זורי שמחה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 02	002363976	ארץ שלמה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 03	051368710	חיים אביבה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 04	067252106	עובד ניסים	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 04	067252155	מוני שלמה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 03	055680805	אברהם זהבה	• חוכרים
			רח' שאול המלך 2, נס ציונה, דירה 04	055454672	יעקב הרצל	• חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@galmarom.com	03-5444962	054-4578113	03-5444902	רח' גרוזנברג 18 תל אביב		גל מרום אדריכלים בע"מ	00101885	022478200	גל מרום	אדריכל	• עורך ראשי
giladl@datamap.com	03-7516356	054-2204700	03-7541000	רח' הירקון 67 בני ברק		גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	570	052602984	גטניו ברני	מודד	• מודד
office@danco.co.il	03-7528324	054-4298419	03-7528322	רח' סמדר 26 רמת גן		דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	185	001193622	אסתי כהן	שמאי מוסמך	• שמאי מקרקעין

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקה מחדש של חלקה 74 לפי תב"ע נס/3/96 כתנאי להיתר בנייה

- 1) 62.א.א.1 – איחוד וחלוקת מגרשים.
- 2) 62.א.א.4 – קביעת קווי בניין.
- 3) 62.א.א.6 – שינוי חלוקת שטחי הבניה בין מגרשים.
- 4) 62.א.א.8 – תוספת יח"ד.
- 5) 62.א.א.9 – קביעת הוראות בנייה, תוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד חלקה 79 עם חלק מחלקה 150.
2. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 150,78,77 לפי הוראות תב"ע נס/3/96.
3. קביעת קווי בניין.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים בהתאם להוראות התכנון התקפות. ראה הערות לטבלת זכויות בניה (סעיף 6)
5. הגדלת זכויות הבניה ומסי יחידות הדיור ב-10% בהתאם לתנאים שנקבעו לכך בתכנית נס/3/96.
6. תוספת קומה ושינוי גובה המבנה מ-33 מ' ל-36 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.572
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15,125		+1375	13,750	מ"ר	מגורים
	140		15	125	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				575,576,577,578,579	מגורים
				143	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפירט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
98.5	7461	מגורים		98.5	7461	מגורים
1.5	111	שצ"פ		1.5	111	שצ"פ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים	
.א.	לפי תכנית נס/3/96	
.ב.		
.ג.		
4.1.2	הוראות: בהתאם להוראות תכנית זו והוראות תכניות התקפות שלא שונו בתכנית זו.	
.א.	<p>התניות זכויות הבנייה הנוספות המתאפשרות מכח נס/3/96.</p>	<p>טבלת הזכויות כוללת תוספת 10% זכויות ויח"ד וכן קומה נוספת (3 מטר) והגדלת קו הבניין על המאושר בתכנית נס/3/96 בהתאם לתנאים של נס/3/96. התוספת הנ"ל בתכנית זו מותנית בהתקיימם של כל התנאים שנקבעו בתכנית נס/3/96, ולאמור בסעיף 6.2 בתכנית זו. ככל שלא יתקיימו התנאים האמורים, לא ניתן יהיה לממש את תוספת הזכויות כאמור.</p>
.ב.	יתר ההוראות לפי תכנית נס/3/96	

4.2	שם ייעוד: שצ"פ	
4.2.1	שימושים	
.א.	בהתאם להוראות תכנית נס/3/96	
.ב.		
.ג.		
4.2.2	הוראות	
.א.	בהתאם להוראות תכנית נס/3/96	
.ב.		
.ג.		

4.3	שם ייעוד: דרכים	
4.3.1	שימושים	
.א.	בהתאם להוראות התכניות התקפות	
.ב.		
4.3.2	הוראות	
.א.	בהתאם להוראות התוכניות התקפות	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר					מ"ר	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות											
מגורים מיוחד	575	1497	3025	1730.3	484	2585	7824.3	28	18.7	50%	36	ק+7	קומת גג	**	קמסומן בתשריט
	576	1563	3025	1730.3	484	2585	7824.3	28	17.9	50%	36	ק+7	קומת גג	**	קמסומן בתשריט
	577	1545	3241	1853.9	518.6	2769.6	8383.1	30	19.4	50%	36	ק+7	קומת גג	**	קמסומן בתשריט
	578	1317	2809	1606.7	449.4	2400.4	7265.5	26	19.7	50%	36	ק+7	קומת גג	**	קמסומן בתשריט
	579	1539	3025	1730.3	484	2585	7824.3	28	18.2	50%	36	ק+7	קומת גג	**	קמסומן בתשריט

- * תותר חריגה למרווח צדדי ואחורי עד 10% ממידת ק.ב במגרשים 577 578 עקב צורתם האי הרגולרית, ללא פרסום הקלה.
- ** מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת יקבע לפי תקן החניה הנדרש
- *** העברת יח"ד בין מגרשים בתוך מתחם ד: העברת 2 יח"ד מחלקה 78 לחלקה 77

1. תותר בניית מרתפים צמודים לדירות גן עפ"י הוראות נס/1/2 ב. העברת זכויות אלה מעל מפלס הכניסה תהווה סטייה ניכרת.
2. ניתן להוסיף שטח הגזוזטראות המקורות לפי תקנות 2 ו-4 לחוק התכנון והבנייה.
3. קו בניין בקומה אחרונה יגדל ב 1 מ' מכל גבולות המגרש.
4. יותר לבצע עד 30% מהדירות בבניין, בשטח שלא יקטן מ-85 מ"ר.
5. מס' קומות המרתף- עד שלוש.
6. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ויח' דיור בין חלקות מבלי שהדבר יהיה שינוי לתכנית בתנאים אלה:
 1. ההעברה נעשית בין חלקות הנמצאות באותו מתחם.
 2. ההעברה מחייבת פרסום להתנגדויות.
 3. ההעברה נעשית בין מבנים הנבנים ע"י אותו מבקש.
7. גובה המבנים נמדד ממפלס הכניסה הקובעת ואינו כולל בליטת אנטנות ומתקנים טכניים.
8. הזכויות כפופות לאמור בסעיף 4.1.2 לתכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות לבנייה ירוקה****6.1.1. בינוי . בהתאם להוראות התכניות התקפות ובנוסף:**

- א. יושם דגש על תכנון משופר של מעטפת המבנה באופן שיקטין את השימוש באנרגיה לצורך בקרה אקלימית.
- ב. ייעשה שימוש ככל הניתן באמצעי הצללת פתחים על מנת למקסם אור טבעי בחורף ומניעת קרינה ישירה בקיץ.
- ג. העמדת המבנים במגרש תעשה באופן אשר ינצל באופן מיטבי את קרינת השמש לתאורה טבעית ולחסכון באנרגית חימום-קירור.
- ד. יוקצו מקומות להפרדת מרכיבי מיחזור ולהפרדת פסולת יבשה ורטובה.

6.1.2. פיתוח בהתאם להוראות התכניות התקפות**6.2. תנאים למימוש הזכויות הנוספות המתאפשרות מכח נס/3/96 כמפורט בטבלת הזכויות :**

- א. בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בתכנית נס/3/96. תוספת הזכויות ויח"ד המאושרות בתכנית זו תחול בתנאים הבאים:
- ב. היתרים יוצאו למגרשים צמודים ובמועד אחד.
- ג. המצאת בטוחות לכך שבניית כל המבנים ואכלוסם ייסתים בתוך שלוש שנים מהוצאת ההיתר.
- ד. עמידה בתקן חנייה לרבות מיקום התניה בתת הקרקע.
- ה. הגדלת קו בנין צדדי של הקומה הנוספת ב-1 מטר.
- ו.

6.3. תנאים למתן היתר בנייה :**6.3.1. מפה לצרכי רישום**

הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י הבעלים או היוזם 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.

6.3.2. מבנים להריסה

א. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בתחום המגרש המבוקש.

6.3.3. תיאום עם רשות העתיקות.**6.4. הפקעות**

השטחים המיועדים לדרך יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית נס ציונה

6.5. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבנייה

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בהתאם להוראות התכנית התקפות	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה

8. חתימות

תאריך: 30.07.2013	חתימה:	שם: ראובן סרוגו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	חברת סרוגו בע"מ	תאגיד/שם רשות מקומית: סרוגו חברה לבניין בע"מ	
תאריך: 30.07.2013	חתימה:	שם: גל מרום, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חברת גל מרום אדריכלים בע"מ Gal Maram Architects Ltd	תאגיד: גל מרום אדריכלים בע"מ	
תאריך: 30.07.2013	חתימה:	שם: ראובן סרוגו	יזם במועל
מספר תאגיד:	חברת סרוגו לבנייה בע"מ	תאגיד: סרוגו חברה לבניין בע"מ	
תאריך: 30.07.2013	חתימה:	שם: עיריית נס ציונה	יזם
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית נס ציונה	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית נס ציונה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: חברת "עמידר"	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	