

1- 4000303935

(1)

תכנית מס' נס/129/15

מבא"ת 2006

(1)

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' נס/129/15

שם תוכנית: שימור מתחם הבית המשותף הראשון ועצי הפיקוס

3 חלקים  
4818

עיריית נס-ציונה  
אגף הנדסה  
26-12-2018  
דואר נכנס

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: נס-ציונה  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

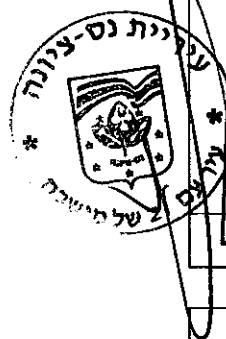
מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

נבדק וניתן להפקיד ללא שר  
החלטת הוועדה המחוזית משנת 2017/12/3  
מתכנן המחוז  
תאריך 19/11/17

מינהל התכנון-מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
15/129/15  
אישור תכנית מס'  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 31/12/17 לאשר את הונכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מכ"לית מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
תכנית מס' נס/15/199  
הוחלט להמליץ להפקדה  
בישיבה 199/15 בתאריך 19.12.17  
מחנני העדה

מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית מחוז מרכז  
03-01-2019  
נתקבל



**דברי הסבר לתוכנית**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מבקשת לשמר את מתחם הבית המשותף הראשון ועצי הפיקוס הותיקים הסמוכים לו, ולאפשר בו שימושים ציבוריים ללא תוספת זכויות.

המגרש שבתחומו עצי הפיקוס הינו בבעלות פרטית ובו זכויות בנייה למגורים.

על מנת לאפשר לבעלים לממש את זכויותיהם, התכנית מציעה את שינוי הייעוד של מגרש מס' 1 מייעוד מגורים ג' לייעוד שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח, שינוי ייעוד חלקה מס' 264 מייעוד שטח לבנייני ציבור לייעוד מגורים ג' ושינוי ייעוד חלק מחלקה מס' 243 מייעוד שצ"פ לייעוד מגורים ג'.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטורים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שימור מתחם הבית המשותף הראשון ועצי הפיקוס	<b>שם התוכנית:</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
<b>נס/129/15</b>	<b>מספר התוכנית</b>		
3.8 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורת</b>	
<b>4</b>	<b>מספר מהדורה בשלב</b>		
24/12/2018	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>		
	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת אשר ניתן ממנה להוציא היתרי בניה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>		
כן	<b>לפי סעיף בחוק</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	<b>היתרים או הרשאות</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים</li> </ul>	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>		
לא	<b>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</b>		

## 1.5 מקום התוכנית

נס ציונה	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>
180,810		קואורדינטה X
648,020		קואורדינטה Y
המיקום- מרכז ומערב העיר נס ציונה. גבולות התכנית- <u>מתחם הבית המשותף הראשון-</u> מצפון - רח' ראובן לרר מדרום- דרך רבין.	<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	
<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009</div>	עמוד 3 מתוך 18	
		24.12.2018

ממזרח- מגרש למגורים בנייה רוויה.  
 ממערב-מגרש למגורים בנייה רוויה  
מתחם בשכונת מליבו-  
 מצפון- רח' חיים בר לב.  
 ממזרח- רח' חזד לנדאו.  
 ממערב- רח' מנחם בגין.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית נס - ציונה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	מרכז
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נס - ציונה
		שכונה	מליבו

יפורסם  
ברשומות

#### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3842	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	22,21,42	
5102	• מוסדר	• חלק מהגוש	243,264	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

#### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

#### 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

#### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/08/1999	4794	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/מק/157 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכניות תקפות אחריה.	• שינוי	נס/מק/157
12/11/2003	5236	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/3/21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	תממ/3/21
20/10/2003	5231	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	נס/2/1/ב
04/02/2001	4957	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/6/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	נס/מק/6/1
27/02/1992	3978	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	נס/2/1
02/11/1972	1874	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	נס/1/1
18/05/2005	5397	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמ"א/38 וכל הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	תמ"א/38
18/05/1995	4305	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/במ/129 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכניות תקפות אחריה.	• שינוי	נס/במ/129
31/10/2002	5123	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/7/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	נס/מק/7/1
07/11/2003	5228	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/1/א/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול	• כפיפות	נס/1/1/א/1

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		יובל קדמון- אדריכל	27.9.2016	-	16	-----	מחייב	הוראות התוכנית
		יובל קדמון- אדריכל	27.9.2016	1		1:250 ; 1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		יובל קדמון- אדריכל	27.9.2016	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		שמאי מקרקעין		-		-----	מחייב	נספח טבלת הקצאה

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

גוש/ חלקה(נ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	08-9401249	-	08-9383810	רח' הבנים 9 נס-ציונה	-	עיריית נס ציונה	-	-	-	-

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	08-9401249	-	08-9383810	רח' הבנים 9 נס-ציונה	-	עיריית נס ציונה	-	-	-	-

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
y.jval@cadmon.co.il	08-9401577	-	08-9401577	בן גוריון 4, נס ציונה	-	לא רלוונטי.	31650	013802954	יובל קדמון	אדריכל
	03-6342095		03-6342147	רח' הפלדה 7 אור יהודה 60218		מקסימום מדידות ומיפוי בע"מ			ולדיסלב בויביץ'	מוזדד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

שינוי הייעוד של מגרש מס' 1 מייעוד מגורים ג' לייעוד שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח לטובת שימור מתחם הבית המשותף הראשון ועצי הפיקוס והקמת מבנה ציבורי, ושינוי ייעוד חלקה מס' 264 מייעוד שטח לבנייני ציבור לייעוד מגורים ג' וחלק מחלקה מס' 243 משצ"פ למגורים ג' לטובת בניית מבנה מגורים בן 20 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1 - שינוי ייעוד : שינוי הייעוד של מגרש מס' 1 מייעוד מגורים ג' לייעוד שטח לבנייני ציבור (תאי שטח 200 ו-201) ושטח ציבורי פתוח ( תא שטח 300), ושינוי ייעוד חלקה מס' 264 מייעוד שטח לבנייני ציבור לייעוד מגורים ג' (תא שטח 100) שינוי ייעוד חלק מחלקה מס' 243 משצ"פ למגורים ג' (תא שטח 100).
- 2- איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה של מגרשים ברח' ראובן ויצירת תאי שטח חדשים (200,201,300) ואיחוד וחלוקה של מגרשים בשכונת במליבו ויצירת תאי שטח חדשים (100,301)
- 3 - שינוי בקווי הבניין בשטח המיועד למגורים ג' ובשטח לבנייני ציבור - תא שטח מס' 200: שינוי בקו בניין אחורי לכיוון תא שטח 201 מ- 0 מ' ל- 20 מ'
- 4- בינוי, עיצוב והוראות בנייה: קביעת בינוי, עיצוב והוראות בנייה.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי		100	מגורים ג'
		"		200-201	מבנים ומוסדות ציבור
		"		300-301	שצ"פ
		"		400, 401	דרך מאושרת

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
39.63%	1,521	מגורים ג'		39.63%	1,521	מגורים ג'
35.51%	1,363	מבנים ומוסדות ציבור		35.51%	1,363	מבנים ומוסדות ציבור
17.8%	683	שצ"פ		17.8%	683	שצ"פ
7.06%	271	דרך מאושרת		7.06%	271	דרך מוצעת
100%	3,838	סה"כ		100%	3,838	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות - בהתאם להוראות התכנית וההוראות המפורסות להלן:
א.	<p>1. <u>גגות</u>:</p> <p>א. הגג יהיה גג רעפים בשילוב גג שטוח.</p> <p>ב. שיפוע הגג יהיה בין 45% ל- 60%.</p> <p>2. <u>קווי בנין</u>:</p> <p>א. קווי הבנין יהיו כמופיע בתשריט.</p> <p>ב. קו בנין למרפסות גזוסטרא 1.8 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ג. חריגה מקווי הבנין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. <u>מרווח בין הבניינים</u>:</p> <p>א. המרווח בין הבניינים מעל קומת הקרקע, לא יפחת מ- 5.4 מ'.</p> <p>ב. תותר הצמדת הבניינים בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>4. <u>חומרי גמר</u>:</p> <p>בהתאם להוראות נס/מק/6/1.</p> <p>5. <u>חזית דרומית</u> :</p> <p>הקומה העליונה תחויב בנסיגה של 2 מ' לפחות לכל אורך החזית הדרומית (לכונן השצ"פ).</p> <p>6. <u>שטח קומה עליונה</u>:</p> <p>תכסית הקומה העליונה תהיה לכל היותר 85% משטח הקומה שמתחתיה.</p>

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
א.	השימושים במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 200-201 יהיו: תרבות, חינוך, מורשת וזיקה לאתר מורשת. יתאפשר שימוש נלווה למסחר בתנאי מימוש זכויות הבנייה עבור השימוש הציבורי.
4.2.2	הוראות - בהתאם להוראות התכנית וההוראות המפורסות להלן:
א.	<p>1. <u>מבנים לשימור</u>:</p> <p>המבנים הקיימים במגרש הם מבנים לשימור.</p> <p>השימור כולל שמירה על גוף המבנה.</p> <p>כל שיפוץ יעשה ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם לתיק תיעוד שיוכן טרם הוצאת היתר בניה.</p>

<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
נופש, נוי, גנים לרבות חורשות ושדות, ריהוט רחוב, בתי שימוש ציבוריים ומתקנים הנדסיים.	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p>א. לא תותר כל בנייה בתחום השצ"פ למעט קירות תמך להסדרת טופוגרפיה וכד', ריצוף, מתקנים, ריהוט רחוב ופרגולות הצללה.</p> <p>ב. לא תותר כניסת רכב לתחום השצ"פ ולא תתאפשר כניסת כלי רכב למגרש המגורים דרך השצ"פ.</p> <p>ג. כניסות ויציאות למגרש תיקבענה לעת מתן היתר בניה במסגרת הסדרי התנועה במגרש.</p> <p>ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולאריות.</p> <p>ה. לא יותר שימוש מסחרי בשצ"פ.</p> <p>ו. במגרש מס' 301- תותר הקמת מתקנים טכניים תת-קרקעיים בהיקף של עד 10% מתא השטח. זאת בתנאי שהשטח במפלס פני הקרקע יוכשר כשצ"פ ותובטח מעליו קרקע לגינון ונטיעות. זאת במקומות בהם נדרשים מתקנים טכניים בתחום השצ"פ ואין חלופה למיקום אחר.</p>	<b>א.</b> הוראות פיתוח

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) <sup>4</sup>	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימני	צד-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
ע"פ תשריט				2	4	16	55	20	<sup>3</sup> 1,890	<sup>2</sup> 700	1,265	<sup>1</sup> 2626	1,525	100	מגורים ג'
				2	6	22	35	-	<sup>6</sup> 1,351	-	-	<sup>5</sup> 1,837	965	200	מבנים ומוסדות וציבור
					1	-	20	-	-	-	-	<sup>7</sup> 22	375	201	שטח ציבורי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185	300	פתוח	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	504	301		

1. כולל שטח של 592 מ"ר למרפסות פתוחות בהתאם לתכנית נס/1/1, ובנוסף חדר פעילות משותף לדיירים בשטח 58 מ"ר.
2. מרתפים דירתיים הצמודים לדירות קרקע לא יחרגו מקונטר דירת הקרקע.
3. השטח כולל- 90 מ"ר למחסנים דירתיים בשטח 4.5 מ"ר ליח"ד ו- 1800 מ"ר למרתפי חניה.
4. הגובה המותר אינו כולל מדרגות עלייה לגג עליון ומתקנים טכניים. גובה המבנה יקבע על פי גובה המבנים ברחוב בהתאם לתכנית נס/2/1/ב.
5. מתוכם יתאפשר שימוש נלווה למסחר בשיעור של 50 מ"ר בתאי שטח 200 ו- 201 בתנאי מימוש זכויות הבנייה עבור השימוש הציבורי.
6. לפי חישוב של 70% לקומה \* 2 קומות מרתף. מספר הקומות והשטחים התת קרקעים ושטח חניה ייקבע בהתאם לתקן החניה שיידרש.
7. שטח המבנים לשימור יהיה בהתאם למצב הקיים.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. תכנית לצרכי רישום:  
 1.1 הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה ע"י הועדה המקומית.  
 1.2 הועדה המקומית רשאית להתנות איכלוס המבנים בתחום התכנית, באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.
2. ניתן יהיה לאשר סטייה במגרשים שבתכנית בהתאם לקבוע בתקנות המודדים.
3. ראה סעיף 6.5 ס"ק 2 להלן.
4. תנאי למתן היתר בניה במגרש 200 יהיה מינוי אגרונום או אדריכל נוף שילווח ויפקח על כל שלבי ביצוע העבודות לצורך מניעת פגיעה בעצים שנקבעו לשימור.

**6.2 רישום שטחים**

רישום השטחים הנכללים באיחוד והחלוקה יעשה בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.  
 השטחים המיועדים לשטחי ציבור המסומנים כשטחים לדרך מאושרת או שטח ציבורי פתוח יופקעו ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

**6.3 היטל השבחה**

יוטל יוגבה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.

**6.4 עתיקות**

התכנית נמצאת בתחום עתיקות מוכרז.  
 תנאי להוצאת היתר - אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח 1978.  
 היה ועתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה.

**6.5 תשתיות וכיוב**

1. לא יותר חיבור לכיוב של מרתפי חניה.
2. תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת נספח סניטרי בהתאם להנחיות תאגיד המים והכיוב "מי ציונה" ואישורו ע"י התאגיד.
3. המבנים לשימור הקיימים בתא שטח מס' 201, יחוברו אל מערכת הכיוב של תא השטח באמצעות משאבות.

**6.6 ניקוז**

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה. תכנון הניקוז ימנע ככל הניתן זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחילחול מי גשמים, או ניתן פיתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חילחול במסגרת תכנית פיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בניה, כפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפטור מדרישה זו בהתחשב בנתונים היחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

<b>6.7 חנייה</b>
החנייה בתחום התכנית תהיה בתחומי המגרש. תתאפשר חנייה תת קרקעית. תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

<b>6.8 מרתפים</b>
<p>1. מרתפי חניה :</p> <p>1.1 הבניה התת קרקעית לא תעלה על 70% משטח המגרש.</p> <p>1.2 במגרש מס' 100- תותר בניית מרתף חנייה תת קרקעית: בכפוף לאמור בסעיף 1.1 ניתן יהיה לבנות במגבלות קווי בנין כמפורט להלן: קו בנין אפס לשלוש חזיתות לכל היותר, קו בנין לחזית רביעית לא יקטן מ- 3 מ', ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעית בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול למי גשם.</p> <p>2. תורשה בניית מרתפים מתחת לדירות צמודות לקרקע. כניסה למרתף: תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תהיה כניסה חיצונית למרתף. שטח מרתף לדירות בקומת הקרקע : שטח המרתף לא יעלה על קונטור הדירה בקומת הקרקע, קוי הקונטור יקבעו את מקסימום שטח המרתף הצמוד לדירה. שטח המרתף מהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים באזור בו מצוי המגרש. השטח יוגדר כשטח עיקרי או שרות, ע"פ השימוש בו. גובה מרתף לדירות צמודות קרקע 2.4 מ'. גובה חלונות למרתף 80 ס"מ מקסימום, מתחת לפני תקרת המרתף לדירות צמודות קרקע.</p> <p>3. מרתף חניה במגרש מס' 200- תותר בניית מרתף לחנייה תת קרקעית בגבולות המגרש, מלבד הגבול הדרומי- לכוון דרך רבין, בו תוגבל בניית המרתף לקו הבניין.</p> <p>4. מס' הקומות התת קרקעיות ושטח חניה יקבע בהתאם לתקן החנייה שיידרש.</p> <p>5. גובה מרתפי חנייה 2.40 מ', כאשר נמדד מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד רצפת המרתף.</p> <p>6. מחסנים במרתפים:</p> <p>6.1 יותר גודל מחסן בשטח של 4 וחצי מ"ר ליח"ד.</p> <p>4.5 מ"ר מחסן דירתי צמוד ליח"ד, בתנאי שסה"כ השטח שמוקצה למחסן וחדר פעילות לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>7. גובה מפלס הכניסה 1 מ' מקסימום מפני הקרקע.</p>

<b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>1. עצי הפיקוס הקיימים בשטח מיועדים לשימור.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור לא יעקרו ויתוחזקו באופן שוטף ע"י העירייה.</p> <p>3. עקב הזתת גבול מגרש 264 לכוון דרום, אל מעבר לשורת דקלים קיימת, תועתק שורת הדקלים ותמוקם סמוך לגבול הצפוני של תא שטח 301 (ראה נספח בינוי) תוך שמירה על המרחקים הקיימים בין עץ לעץ (כ- 6 מ') ובין כל עץ לגבול הצפוני של השצ"פ (כ- 1.5 מ').</p> <p>4. תבחן הורדת כמות העצים מ- 7 ל- 6 בעקבות השינוי באורך הגבול הצפוני של השצ"פ.</p> <p>5. העתקת העצים תעשה לאחר אישור פקיד היערות ובהתאם לחוק.</p> <p>6. העתקת העצים תבוצע באחריות ובפיקוח מח' גנים ונוף בעיריית נס ציונה.</p>

<b>6.10 בינוי ו/או פיתוח</b>
1. מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים יוסתרו ולא יובלטו מקירות המבנה החיצוניים.

**7. ביצוע התוכנית**

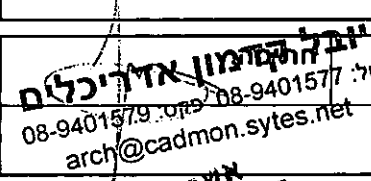
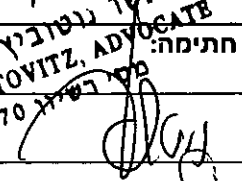

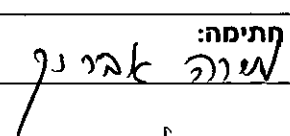
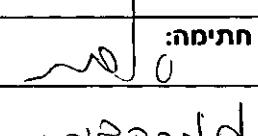
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה

**7.2 מימוש התוכנית**

בתוך 15 שנים מיום אישור התכנית

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדר' יובל קדמון	 יובל קדמון אדריכלים סל: 08-9401577 פקס: 08-9401579 arch@cadmon.sytes.net	תאריך: 24-12-18 מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	 אפר נטוביץ, עורכת-דין APHER NUTOVITZ, ADVOCATE מס' רשמי 12470	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: איל קינר		תאריך: 2018/12/18 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מרסל אבנר		תאריך: 2018/12/18 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: רות אבנר		תאריך: 2018/12/18 מספר תאגיד:

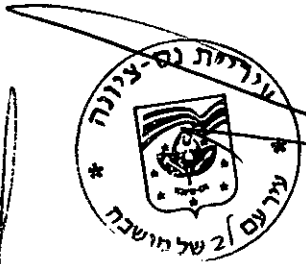


עיריית נס-ציונה  
 אגף הנדסה  
 26-12-2018  
 דואר נכנס

**נספח להוראות תכנית נס/מק/129/15 - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

מינהל התכנון  
 הועדה הרחבתית מחוז מרכז  
 03-01-2019  
**נ ת ק ב ל**

מצב מאושר									
מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
		מטחית לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				
1	20	6	148	2	1,265	1,975.5	1150	1	מגורים ג'
---	קיים 1	1	---	---	---	קיים - 22	375	2	מגורים ג'
			3			1,809	1,340	286	מבנים ומוסדות ציבור



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 נס-ציונה  
 חוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 תכנית מס' נס/.../15/189  
**הוחלט להמליץ לתפקיד**  
 בישיבה 80/3 בתאריך 9.7.2018  
 מחנכס הועדה יו"ר

1. על האמור יתווספו מרפסות פתוחות בהתאם לתכנית נס/1/1.
2. מרתפים צמודים לדירות קרקע בהתאם לתכנית נס/2/1.ב.
3. מרתפי חנייה בהתאם לתכנית נס/2/1.ב.

**יובל קדמון אדריכלים**  
 08-9401577 :טל / 08-9401579 :פקס  
 arch@cadmon.sytes.net

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית מחוז מרכז  
03-01-2019  
**נתקבל**

אינג' שמואל פן ושות'

עיריית נס-ציונה  
אגף הנדסה  
15/129-2019  
**דואר נכנס**

07/08/2018  
מספר: 100678

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים לתכנית נס/מק/15/129

נתוני המקרקעין		מס' נכס		מס' יוצא		הערות		מס' נכס		שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה		שטח החלקה הרשום במ"ר		מספר סידורי	
מס' נכס	מס' גוש	שטח החלקה	שם הבעלים	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	חלקים בבבלות	שיעבודים או זכויות אחרות החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה	שטח החלקה	מס' נכס	מס' גוש	מס' נכס	מס' גוש
1	3842	21	359	2061612	1525	1525	1/4	ראה בנספח לשומה	100	359	1326	3842	1	3842	1
2	3842	42	1326	398889	1525	1525	1/4	ראה בנספח לשומה	100	1326	1326	3842	2	3842	2
3				55000731	1525	1525	1/8	ראה בנספח לשומה	100				3		3
4				50729706	1525	1525	1/8	ראה בנספח לשומה	100				4		4
5				1551068	1525	1525	1/4	ראה בנספח לשומה	100				5		5
6	3842	22	115		1525	1525	1/4	ראה בנספח לשומה	100	115	115	3842	6	3842	6
7	5102	264	1340		965	965			200	1340	1340	5102	7	5102	7
8	5102	243	689		375	375			201	689	689	5102	8	5102	8
9					185	185			300				9		9
10					504	504			301				10		10
11					23	23			400				11		11
12					252	252			401				12		12
13	סה"כ		3829		3829	3829							13	סה"כ	13

הערה 1- עס"י טבלת איזון ההחזקה חלק ממסמכי תכנית נס/מק/157 מגרשים 1 ו-2 מהחזקה תמורה לחלקות 21,42 ו-22 ירשמו ע"ש קליבעקי שפרה, בירגר זאב, בירגר גיטה ובירגר יוסף תמורת תשלומי איזון ללרר בצלאל.

מייצג התכנון-מחוז מרכז  
חוק התכנון והבנייה, תשי"ח 1965  
אישור תכנית מס' נס/מק/15/129  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15/8/18  
התנגות לא נקבעה טענה אישור שר  
התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהלית מניתלת התכנון  
לייר תועדה המקורות

שרה אבא  
אשר נוטוביץ, עו"ד  
ASHER NUTOVITZ, ADVOCATE  
מס' רשיון 12470



29.8.18 55  
הוצאה לפועל לתכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
תכנית מס' נס/מק/15/129  
הוחלט להמליץ לתפקדה  
בישיבה 9.17.2018/2018/307



אינג' שמואל פן  
שם שמאי המקרקעין

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
תחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מבצע המחוז  
תאריך