

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0536045

נס/6/177 - חניונים ברח' העליה ורח' נגבה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
04/03/2019  
להפקיד את התכנית  
ל"ה ב"ג 30/12/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשני מגרשים שונים בחלק הדרום-מזרחי של העיר, האחד ברחוב העלייה ובו מוצע לשנות את ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לצורך הקמת חניון תת קרקעי בן 3 קומות. המגרש השני הינו ברחוב נגבה ובו מוצע להסדיר חנייה עילית בשטח בייעוד דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

נס/6/177 - חניונים ברח' העליה ורח' נגבה

מספר התכנית 407-0536045

שטח התכנית 3.605 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי
181664	קואורדינאטה X
648168	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בשני מגרשים שונים בחלק הדרום-מזרחי של העיר, האחד ברחוב העליה בין המספרים 2 - 4 והאחד ברחוב נגבה בין המספרים 5 - 7.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	נגבה		
נס ציונה	עליה		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3637	מוסדר	חלק	756-757, 759	401, 744, 755, 760

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 35, וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תמא/ 35
03/02/1998	2658	4624	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 31, וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תמא/ 31
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 3 / 21, וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
28/11/1999		4827	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 3 / 22, וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תממ/ 3 / 22
02/11/1972		1874	תכנית זו משנה רק את המפורט בה כל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 1 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	נס/ 1 / 1
13/07/1978	2231	2453	תכנית זו משנה רק את המפורט בה כל יתר הוראות תכנית נס/ 177 / 5 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	נס/ 177 / 5
31/10/2002	343	5123	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 7, וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ מק/ 1 / 7





תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל ברוך יושע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל ברוך יושע		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 21 23/09/2019	שמואל פן	15/04/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		18: 21 23/09/2019	רז מיכלוביץ	22/09/2019	10		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 22 23/09/2019	רז מיכלוביץ	22/09/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 02 16/04/2018	יעל ברוך יושע	15/04/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		10: 17 02/10/2019	יעל ברוך יושע	02/10/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383810	08-9401249	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383810	08-9401249	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים ותנועה	עורך ראשי	יעל ברוך יושע	38184	חבי מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	רמת גן	הירדן	29	03-6772001	03-6776661	ecds@ecds.c o.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי - מדידות	חמד	הגפן	125	03-9607316		moded@isbo utsky.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	רז מיכלוביץ			רחובות	שד מקס ואמפרו שיין	1	077-5319503	153-77-531950 3	info@mraz.c o.il
שמאי מוסמך	שמאי	שמואל פן	55		תל אביב- יפו	מהר"ל	10	03-6097111		spann@netvi sion.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד הקרקע במגרש ברחוב העליה בייעוד שצ"פ ושביל לייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לצורך הקמת חניון תת קרקעי בן 3 קומות. כמו כן, התכנית מסדירה חניון עילי במגרש בייעוד דרך ברחוב נגבה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ושביל לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, במגרש ברחוב העליה וקביעת שימושים בו.
2. קביעת זכויות והוראות בניה לצורך הקמת חניון תת קרקעי בן 3 קומות ברחוב העליה.
3. קביעת הוראות בניה להסדרת חניה עילית במגרש ברחוב נגבה.
4. קביעת קווי בניין חדשים בתחום התכנית.
5. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	12
דרך מאושרת	2, 1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	12
חניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,493.58	69.17
שביל	323	8.96
שטח לבניין ציבורי	37.33	1.04
שטח ציבורי פתוח	751.13	20.84
<b>סה"כ</b>	<b>3,605.04</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,491.29	69.89
מבנים ומוסדות ציבור	37.34	1.05
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,036.02	29.06
<b>סה"כ</b>	<b>3,564.65</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בניני ציבור, בנינים להתקהלות ציבורית, מגרשי משחקים, מקומות חניה. כמו-כן, בתת הקרקע, יותרו שטחי חניה, מקלטים ומחסים ציבורים, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים וכן מעבר לתשתיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים. תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל. שבילי אופניים. מפרצי חניה, חניות וחניה תת קרקעית. פיתוח סביבתי. מתקנים הנדסיים לתשתיות. כמו-כן, בתת הקרקע, יותרו שטחי חניה, מקלטים ומחסים ציבורים, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים וכן מעבר לתשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגרשי משחקים, מקומות חניה . 2. גנים לרבים, חורשה, שדרה; מגרשי ספורט ושעשועים; תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון; בתי שימוש ציבוריים. תותר חניה בתת הקרקע. כמו-כן, בתת הקרקע יותרו השימושים הבאים: בתי שימוש ציבוריים, מדרגות, מעליות, תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					3	0				1698			566	1		דרך מאושרת		
					3	3				52	15	41	37.34	12	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	3	1				(2) 104	(2) 3007	(1) 52		1037	11	חניון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

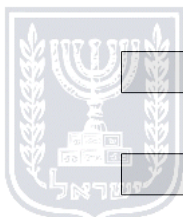
א. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו קו בניין אפס לאורך גבול התב"ע, בכל תאי השטח בתנאי מתן פתרונות לחלול בהתאם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות נילווים לשימושים בתת הקרקע.
- (2) תותר המרת שטחי שירות מתת הקרקע לשטח עיקרי.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ושטחי הציבור.

6.2

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר על ידי הרשות המקומית.

6.3

הוראות פיתוח

עומק אדמה גננית מעל תקרת החניון יהיה 1.5 מ' לפחות, לצורך נטיעת עצים.

6.4

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

כריתה ו/או העתקה של עצים בוגרים בתחום התכנית תיעשה בכפוף להוצאת רישיון מפקיד היערות.  
 על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות, כולן או חלקן:  
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.  
 ב. תנאי בהיתר בניה בתא שטח בו "עצים לעקירה" - קבלת רישיון פקיד היערות.  
 ג. תנאי בהיתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת העצים החלופיים בהתאם לרישיון.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

25 שנים מיום אישורה