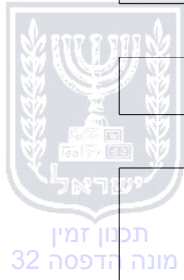


הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0481895

נס/מק/119/8 רח' האלופים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי בינוי, שינוי קווי בניין, והסדרת הפקעה למדרכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית נס/מק/8/119 רח' האלופים

ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0481895

1.2 שטח התכנית 17.606 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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
179125	קואורדינאטה X
647025	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	האלופים	נס ציונה

שכונה נס ציונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3754	מוסדר	חלק	41-42	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 38. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תמא/ 38
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
19/09/1996	42	4444	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 119 / 1. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ 119 / 1
04/02/2001		4957	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 6. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ מק/ 1 / 6
03/02/2005	1242	5362	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/מק/ 119 / 1 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	נס/ מק/ 119 / 1 / 1



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליבנה רוני-שואף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ליבנה רוני-שואף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	06/09/2018	ליבנה רוני-שואף	06/09/2018		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			28/02/2018	אלי כהן	01/03/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	21/05/2018	שמשון בן צבי	21/05/2018		לא
תנועה	מנחה		1	13/09/2018	מעדי מואב	13/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/05/2018	ליבנה רוני-שואף	21/05/2018		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
	פרטי	מרומי יפה בע"מ		מרומי יפה בע"מ	יבנה	תמר	7	08-9420042	08-9422758	noforo17@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרומי יפה בע"מ		מרומי יפה בע"מ	יבנה	תמר	7	08-9420042	08-9422758	noforo17@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליבנה רונן-שואף	101628	רונן-שואף אדריכלים	נצר סרני	נצר סרני	1	08-9150560		office@srarc.co.il
אגרונום	אגרונום	שמשון בן צבי		אגרונום שמשון בן צבי	ראשון לציון	ברנשטיין	29	03-9653281		shimshon196@gmail.com
	שמאי	אלי כהן	396		רחובות	גלוסקין	33 ג	08-9462296	08-9363763	misrad66@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 32



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מעיד מואב	114983		טייבה	(1)		09-7996525		moab_m@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית (2)	4	077-5003986		avishay.med@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7314.

(2) כתובת: ת.ד. 370.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינוי בינוי, הסדרת קווי בניין והסדרת הפקעה להרחבת הדרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות 41, 42 לתא שטח אחד. עפ"י סעיף 62א(א)1.

2. שינוי בקוי בניין. שינוי קו בניין צפוני בחלק המערבי מ-10 מ' ל-7.7 מ', שינוי בקו בנין דרום מערבי מ-3 מ' ל-6 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.

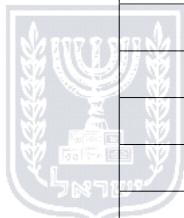
3. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5.

4. הסדרת הפקעה להרחבת דרך עפ"י סעיף 62א(א)2.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

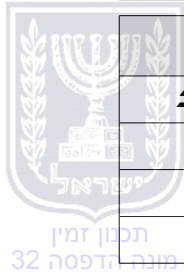
יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1
ספורט ונופש	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	2
זיקת הנאה	ספורט ונופש	2
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	ספורט ונופש	2
מבנה להריסה	ספורט ונופש	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 32**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט בדור ונופש פרטיים	17,606	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	17,606	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.51	89.96	דרך מוצעת
99.49	17,527.22	ספורט ונופש
100	17,617.18	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים בהתאם לתכניות התקפות.
4.1.2	הוראות הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה והוראות נוספות יהיו בהתאם למפורט בתכנית זו ובהתאם להוראות התכניות התקפות ככל שלא שונו בתכנית זו.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים בהתאם להוראות התכניות התקפות.
4.2.2	הוראות הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה והוראות נוספות יהיו בהתאם למפורט בתכנית זו ובהתאם להוראות התכניות התקפות ככל שלא שונו בתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי (5)											
אחורי (5)											
צידי-ימני (5)											
צידי-שמאלי (5)											
מעל הקובעת	2	12									
					(4)	(3)	(2)	(1)	17528	2	ספורט ונופש

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

הערה ברמת הטבלה:

הזכויות ללא שינוי, מתוקף תכנית נס/119/1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מגרש לחישוב זכויות: 17,606 מ"ר (שטח המגרש שהיה לפני הפקעה להרחבת הדרך).

הערך מתייחס ל-19.63% מהשטח לחישוב זכויות:

אולמות (אולמות לשמחות, בתי קולנוע, מסעדות) מקסימום במגרש- 4.09%, מקסימום 3% בקומה.

מסחר - מקסימום במגרש 2.05%, מקסימום 2% בקומה. מבואות לאולמות (שטח הכניסה, מנהלה משרדים, שרותים ומלתחות) במגרש 2.56% מקסימום 2% בקומה.

אולמות ספורט, מכוני כושר, פיזיותרפיה, מלתחות שרותים, מחסני ציוד עזר לספורט, מרפאות לרפואה ספורטיבית. מקסימום במגרש - 9.19%, מקסימום 7.8% בקומה..

(2) הערך מתייחס ל-20.4% מהשטח לחישוב זכויות:

חניונים - 3.5% מקסימום בקומת קרקע סה"כ למגרש 16.87%.

ח' מכוונות ומחסנים- 1% מקסימום בקומת קרקע סה"כ למגרש 1.23%

מתקני עזר - 2% מקסימום בקומה. סה"כ למגרש 2.3%..

(3) הערך מתייחס ל 16% מהשטח לחישוב זכויות:

חניונים - 15%

חדר מכוונות ומחסנים - 0.5%

מתקני עזר - 0.5%..

(4) הערך מתייחס ל-% מתא שטח:

סה"כ למגרש 16.87% (לועדה המקומית לתכנון ובניה נשמרת הזכות לדרוש מרתפים לצורכי חניה, אם בשלבי בנייה ופיתוח כל שהם לא ימצאו מקומות חניה עיליים על פני הקרקע עפ"י התקנים התקפים

למקומות חנייה. תוספת מרתפי חנייה תחשב כשטחי שירות, תוספת זו תהיה טעונה אשור הועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית).

ח' מכוונות ומחסנים - סה"כ למגרש 1.23%

מתקני עזר - סה"כ למגרש 2.3% (חדרי מכוונות וצנרת, מחסנים טכניים, פרגולות, ארקדות, סככות הצללה)..





תכניון זמין
מונה הדפסה 32



תכניון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

ותר הקמת גדר עד גובה 2.50 מ', ושער עד גובה 4.50 מ'.

6.2 חניה

1. תקן החניה המפורט בנספח התנועה הינו מחייב.
2. החנייה תהיה חניית מטע: כל שטחי החניה יהיו מגוננים עפ"י יחס של עץ בוגר רחב צל לכל 4 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 3" ובגובה של 3 מ' לפחות.
3. כל יתר הוראות התכניות התקפות ממשיכות לחול.

6.3 ניקוז

תכנית ניקוז:

1. תוכן תכנית ניקוז לאישור מהנדס הועדה.
 2. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים.
- תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע ככל האפשר זרימת נגר לשטח ציבורי, לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"י הנחיה זו.
3. כל יתר הוראות התכניות התקפות ממשיכות לחול.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- א. נספח עצים בוגרים מפרט את העצים הבוגרים בתחום התכנית, על כל עץ בוגר שיכרת יתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים לפחות: עץ בוגר אחד בתחום המגרש והשאר מחוץ לתחום המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.
- ב. אישור תכנית פיתוח ונוף ע"י מהנדס העיר הכוללת שתילה של עצים בוגרים כתנאי לקליטת בקשה להיתר בניה.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה:

1. הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י ועל חשבון הבעלים/היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית והתחייבות הבעלים/היזם לרישום התכנית על חשבונם. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור תכנית לצרכי רישום ע"י אגף המדידות ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.
2. הריסות:
 - 2.1 הריסת כל המבנים והגדרות (ותר בקשה להיתר להריסה בלבד).
 3. קבלת רישיון מפקיד היערות לעקירת עצים.
 4. כל יתר הוראות התכניות התקפות ממשיכות לחול.

6.6 זיקת הנאה

1. זכות המעבר תאפשר תנועה חופשית בין החלקות, לא תותר כל בניה למעט מערכות תשתית. זכות המעבר לא תגודר ותאפשר תנועה חופשית בין החלקות, להבטחת סעיף זה ירשמו הערות באשר לזיקת הנאה מתאימות אצל רשם המקרקעין.
2. רישום זכות המעבר כאמור וביצועה יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

6.6 זיקת הנאה	6.6
3. זכות המעבר תרשם מיד עם מתן תוקף לתכנית.	
6.7 היטל השבחה	6.7
היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק התכנון והבניה.	
6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ו/או ירשמו עפ"י חוק ע"ש עיריית נס ציונה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
5 שנים מאישורה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32