

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0562421

נס/מק/ 7/177 רחוב נגבה 5

מרכז

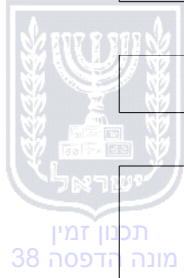
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב נגבה על מגרש ביעוד אזור מגורים  
התכנית מבקשת לנצל את זכויות התמא/38, מבקשת לשנות קווי בנין מכח התמ"א וכן להוסיף כ- 80 מ"ר שטח  
עיקרי בקומת הגג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נס/מק/ 7/177 רחוב נגבה 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0562421

שטח התכנית 0.705 דונם

1.2

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) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי
181637	קואורדינאטה X
648154	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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	נגבה	5	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3637	מוסדר	חלק	752	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/ 177 / 5	389

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 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 תכנית מאושרת אחרת	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 תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	תמא/38
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/3/21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, כל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	תממ/3/21
02/11/1972		1874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/1/1 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	שינוי	נס/1/1
29/05/2017	6209	7513	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/10 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	נס/1/10
20/10/2003	128	5231	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/2/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	נס/1/2/ב
04/02/2001		4957	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/6 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	נס/מק/1/6

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
407-0372334	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 407-0372334 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	7271	7180	24/05/2016
נס/ 177 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 177 / 5 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	2453	2231	13/07/1978



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל בן שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל בן שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 25 24/01/2019	שמואל בן שחר	24/01/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	דו"ח אגרונום-סקר עצים בוגרים	14: 51 15/12/2018	דני כץ	15/12/2018	20	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סקר עצים בוגרים	09: 28 24/01/2019	דני כץ	24/01/2019	1	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 25 24/01/2019	שמואל בן שחר	24/01/2019	1	1: 250	מנחה	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**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			ידר תעצומות 38 בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	128	03-5333033	077-5621481	shlomo@yadar.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ידר תעצומות 38 בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	128	052-5456623	077-5621481	shlomo@yadar.co.il

**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	שמואל בן שחר			חולון	סנש	12	03-5333033	077-5621481	shlomo@yadar.co.il
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	דני כץ		אדיר יעוץ ופיתוח נופי בעמ	ראשון לציון	כצלר פייבוש	3	050-6452441		danikatz5@b ezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

שינוי קווי בנין, תוספת זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 80 מ"ר שטח עיקרי בקומת גג קומה 7, עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (1)

שינוי קו בנין מכח תמ"א 38 עפ"י סעיף 62א (א) 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

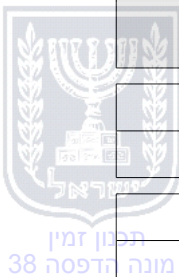
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	705	100
סה"כ	705	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	703.63	100
סה"כ	703.63	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בהתאם להוראות התכניות התקפות ותמ"א 38



## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (3) 7	23.12	(1) 27	59	(2)		578.57	(1) 2406.17	705	1	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל זכויות מתכנית - תמא/38 ובתוספת 80 מ"ר בקומה 7.

(2) בהתאם לתכנית נס/2/1 על תיקוניה.

(3) קומה חלקית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי תכנית הבינוי המנחה המצורפת

**6.2****חניה**

החניה תוסדר במסגרת היתר בניה

**6.3****ניקוז**

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר

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 התכנית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול 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 ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

**6.4****שמירה על עצים בוגרים**

1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת רישיון כריתה עפ"י פקודת היערות
2. על כל עץ שיכרת ינתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים שישתלו בתחום המגרש

**6.5****היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי

