

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0626010

נס/מק/131/9/א דגל ישראל 5 נס ציונה

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

תוספת שטחים עיקריים לצורך הגדלת דירה קיימת בבנין מגורים קיים ברחוב דגל ישראל 5, נס ציונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נס/מק/131/9/א דגל ישראל 5 נס ציונה

מספר התכנית 407-0626010

1.2 שטח התכנית 0.508 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 62א (א 1) (1) (א) (2)

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
180754	קואורדינאטה X
648354	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	דגל ישראל	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3843	מוסדר	חלק		20

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/ 131	B20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
נס/ 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 / 1. הוראות תכנית נס/ 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1874		02/11/1972
נס/ 1 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 / 2. הוראות תכנית נס/ 1 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3978	2320	27/02/1992
נס/ 1 / 2 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 / 2 / ב. הוראות תכנית נס/ 1 / 2 / ב תחולנה על תכנית זו.	5231	128	20/10/2003
נס/ 131	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 131. הוראות תכנית נס/ 131 תחולנה על תכנית זו.	5414	3348	07/07/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית פורת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית פורת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 52 17/06/2019	חגית פורת	17/06/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 52 17/06/2019	חגית פורת	17/06/2019	1	1: 100	מחייב	חניה
לא		11: 53 17/06/2019	חגית פורת	17/06/2019	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

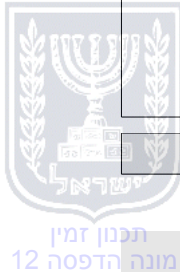
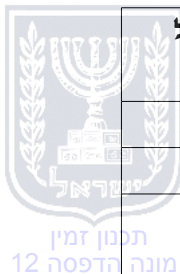
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרטה בצלאל			נס ציונה	סייפן	8 ב	054-2047545		
	פרטי	רוברט בצלאל			נס ציונה	סייפן	8 ב	054-2047545		
ועד הבית דגל ישראל 5	פרטי	גליה סייק			נס ציונה	דגל ישראל	5	050-4567268		
	פרטי	אורליה קזס - סער			ראשון לציון	אלחריזי	18	050-9466870		
	פרטי	אורי ראכלין			רחובות	הנביאים	12	08-9455422	08-9455422	rachlin8@w alla.co.il
	פרטי	גיל אליעזר ראכלין			כפר הרי"ף	(1)		050-6274655	08-9455422	gilelirachlin @gmail.co m
ועד הבית דגל ישראל 5	פרטי	שרון ראכלין			רחובות	הנביאים	12	052-8799099		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרחבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרטה בצלאל			נס ציונה	סייפן	8 ב	054-2047545		
פרטי	רוברט בצלאל			נס ציונה	סייפן	8 ב	054-2047545		
פרטי	גליה סייק			נס ציונה	דגל ישראל	5	050-4567268		



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורליה קזס - סער			ראשון לציון	אלחריזי	18	050-9466870		
פרטי	אורי ראכלין			רחובות	הנביאים	12	08-9455422	08-9455422	rachlin8@walla.co.il
פרטי	גיל אליעזר ראכלין			כפר הרי"ף (1)			050-6274655	08-9455422	gilelirachlin@gmail.com
פרטי	שרון ראכלין			רחובות	הנביאים	12	052-8799099		

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרחבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרטה בצלאל			נס ציונה	סייפן	8 ב	054-2047545		
בעלים		רוברט בצלאל			נס ציונה	סייפן	8 ב	054-2047545		
בעלים	ועד הבית דגל ישראל 5	גליה סייק			נס ציונה	דגל ישראל	5	050-4567268		
בעלים		אורליה קזס - סער			ראשון לציון	אלחריזי	18	050-9466870		
בעלים		אורי ראכלין			רחובות	הנביאים	12	08-9455422	08-9455422	rachlin8@walla.co.il
בעלים		גיל אליעזר ראכלין			כפר הרי"ף (1)			050-6274655	08-9455422	gilelirachlin@gmail.com
בעלים	ועד הבית דגל ישראל 5	שרון ראכלין			רחובות	הנביאים	12	052-8799099		

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרחבה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חגית פורת	33820		יבנה	הגולן	38	08-9435430	08-9437916	hagit- p@actcom.co .il
מודד	מודד	שמואל טורס	597		נס ציונה	כצנלסון	47	08-9409411	08-9409411	torres1611@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת שטחים עיקריים לבית מגורים קיים בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(1)(א) (2) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי 27.76 מ"ר בקומה ג.

סה"כ תוספת של 5.5% הגדלת שטח עיקרי מ 90% ל 95.5%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	508	100
סה"כ	508	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	505.95	100
סה"כ	505.95	100



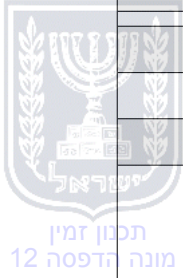
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>בהתאם לכל ההוראות והנחיות המפורטות בתכנית נס/131</p> <p>חניה :</p> <p>תקן החניה של הדירה ששטחה גדל יהיה 2 חניות.</p>



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	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (3) 5	17.96	6	28.5	75%		(2) 20	(1) 485	508	101	מגורים ג'	מגורים ג'
0	5	1.5	4												

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) 15% בקומות הקרקע, תוספת השטח תינתן לטובת הגדלת דירה אחת בבנין בהתאם למסומן בנספח הבינוי..
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח הקומה המפולשת לא נכלל בשטחי השירות המפורטים, ויהיה בנוסף למצויין לעיל. לא תותר כל בניה בקומה המפולשת..
- (3) קומת קרקע + 4 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והמילון הארכיטקטוני של תכנית נס/131

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

א. התחייבות לשמירה על תקינות המדרכה בעת מימוש התכנית .
 ב. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר בהתאמה לקיים ובאישור מהנדס העיר.

6.3 היטל השבחה

יוטל ויגבה על פי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים

