

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0796250

נס/מק/265 - הגדלת שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגן ילדים



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

חלק מגן הילדים ברחוב בן גוריון 67 נמצא בייעוד דרך מאושרת. התכנית מבקשת להסדיר את המצב הקיים תוך הגדלת השטח לצרכי ציבור על חשבון יעוד הדרך המאושרת, איחוד החלקות ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 נס/מק/265 - הגדלת שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור  
 בגן ילדים **ומספר התכנית**

מספר התכנית 407-0796250

1.2 שטח התכנית 1.693 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (1) (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
181975	קואורדינאטה X
648043	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
	67	בן גוריון	נס ציונה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3851	מוסדר	חלק	42	45

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
02/11/1972		1874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1 /1. הוראות תכנית נס/1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/1 /1
01/10/2003	13	5228	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1 /1 /א/1. הוראות תכנית נס/1 /1 /א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/1 /1 /א/1
29/05/2017	6209	7513	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1 /10. הוראות תכנית נס/1 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/1 /10
20/10/2003	128	5231	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1 /2 /ב. הוראות תכנית נס/1 /2 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/1 /2 /ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	18: 05 09/12/2019	יואב דוד השמשוני	03/12/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 49 28/10/2019	יואב דוד השמשוני	27/10/2019	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות 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: בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il
מודד	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adr2000@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

בחלקה 42 קיים גן ילדים אשר נמצא על חלק מחלקה בייעוד דרך מאושרת. התכנית נועדה להסדיר את המצב הקיים תוך:

1. שינוי יעוד של חלק מחלקה 45 בייעוד דרך לייעוד לצרכי ציבור (חלקה 45).

2. איחוד וחלוקה

3. שינוי וקביעת קו בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (1) לחוק.

ב. קביעת ושינוי קו בניין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.

ג. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצורכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצורכי ציבור בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (1) (5) כמופרט:

הגדלת שטח המגרש ביעוד למבנה ציבור בחלקה 42, תוך שינוי יעוד של החלק הצפוני של חלקה 45 מיעוד דרך מאושרת ליעוד למבנה ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

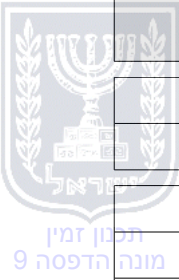
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	368	21.74
שטח לבנייני ציבור	1,325	78.26
סה"כ	1,693	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,693.42	100
סה"כ	1,693.42	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, בריאות, דת, רווחה וקהילה ובאישור הועדה המקומית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> עפ"י התכניות התקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות
(2)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	50	3892 (1)	1354 (1)	677	1861	1693	1	מבנים 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. זכויות והוראות הבניה הינם בהתאם לתכנית מאושרת נס/ 1/1 / א/1

ב. במגרש שיעודו שטח לבנייני ציבור, שגובל עם מגרש שיעודו שטח לבנייני ציבור, תותר בניה בקו בניין אפס. במגרש שגובל בשטח ציבורי פתוח לסוגיו תותר בניה בקו בניין אפס, זאת בתנאי שרוחב השצ"פ 5 מ' לפחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מרתפים נוספים לצרכי חניה יותרו בהתאם לדרישות הועדה המקומית, וזאת בנוסף לשטחי הבניה המפורטים.
- (2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

עפ"י התכניות התקפות

### 6.2 היטל השבחה

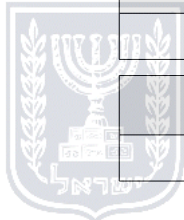
היטל השבחה יגבה עפ"י חוק

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע משוער למימוש התכנית - שנה אחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 407-0796250

		מצב נכנס						נתוני המקרקעין									
תאריך חתימת הבעלים	חתימת בעלים	ייעוד המוקצה	הלקים במגרש (%-ב)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' המגרש ארני /סופי	מס' המגרש התמורה	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכות בחלקה (%-ב)	שעבדים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס'יד
	(1)	מבנים ומוסדות ציבור	100%	1,693	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	100%	(1)	500272000	המועצה המקומית (נס- ציונה	רשות הפיזורה	1,325	1,325	42	3851	1
							דרך מאושת	100%		500272000		עיריית נס ציונה	368	4,972	45	3851	2
				1,693									1,693	6,297			סה"כ

(1) מס' שטר: 8667/1972, תאריך: 07/04/1972, מהות פעולה: שכירות, שם החוכר: המועצה המקומית נס ציונה, החלק בזכות: בשלמות, החלק בנכס: בשלמות, רמת חכירה: ראשית, בתנאי שטר מקורי: 8667/1972/0, תקופה בשנים: 49, קיימת הגבלה בהעברה, קיימת הגבלה בירושה.

ד.ס. בניין ערים-  
אדריכלים ותכנון בע"מ  
שלמה כהן  
חתימת עורך התכנית

03.12.2019  
תאריך

115694  
מס' רשיון

יואב השמשוני  
שם עורך התכנית

