

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-1111996

נס/מק/4/63

מרכז

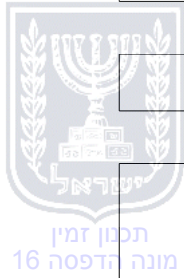
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

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

המבנה עברו מבוקש השינוי נמצא ברח' המניין הראשון 19, ממערב לרח' ויצמן בחלקה 132 גוש 3843. חלקה זו מחולקת לאזור מגורים ושטח פרטי פתוח. המבנה הקיים בשטח נבנה בחריגה מקו בנין קדמי. תכנית זו מסדירה את החריגה מקו הבנין למבנה הקיים, מסדירה קוי בנין לגזוזטראות ומוסיפה 2 מ"ר לכל גזוזטרה, סה"כ תוספת של 12 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית נס/מק/4/63

מספר התכנית 407-1111996

1.2 שטח התכנית 1.001 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (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**

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

קואורדינאטה X 180585

קואורדינאטה Y 648390

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לרח' רוטשילד, ברח' המניין הראשון.

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	המניין הראשון	19	

שכונה עמידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3843	מוסדר	חלק	132	

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/ 61 / 3	א - ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
407-0250795	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 407-0250795. הוראות תכנית 407-0250795 תחולנה על תכנית זו.	9417	3535		10/02/2021
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 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 / 10. הוראות תכנית נס/ 1 / 10 תחולנה על תכנית זו.	7513	6209		29/05/2017
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/ 61 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 61 / 3 ממשיכות לחול.	3755	2365		29/03/1990
נס/ מק/ 1 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 6. הוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 6 תחולנה על תכנית זו.	4957			04/02/2001

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				אליסה אטלסוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליסה אטלסוב		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	29/08/2022	גיל רוזנברג	14: 31 07/09/2022	סקר עצים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/12/2022	אליסה אטלסוב	12: 46 06/12/2022	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100	1	06/12/2022	גיל רוזנברג	14: 18 07/12/2022	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/12/2022	אליסה אטלסוב	12: 46 06/12/2022	תשריט מצב מאושר	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

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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שאול בר אילן (1)	58432		יד בנימין	התאנה	7	054-7604836		shaulbarilan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 105.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול בר אילן	58432		יד בנימין	התאנה (1)	7	054-7604836		shaulbarilan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אליסה אטלסוב	17722384		תל אביב- יפו	הקונגרס	25	054-3072203		Alisa@alisaatl.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	03-9310021	Ilmoded@zahav.net.il
אגרונום	אגרונום	גיל רוזנברג		רוזנברג איכות חיים בע"מ	אור יהודה	הגליל	36	054-7889950		giluckly@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קו בנין קדמי לצורך הסדרת מבנה קיים ושינוי קו בנין קדמי ואחורי לצורך תוספת גזוזטראות, ותוספת זכויות בניה לבנייתן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי קו בנין לפי סעיף 62א (א)(4) לחוק.

ב) תוספת 12 שטח עיקרי (60 מ"ר) לפי סעיף 62א (א)(16)(א)(1) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	132A	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	132A
שטח פרטי פתוח	132B	בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	132B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים ב' מיוחד	802	80.12	
שטח פרטי פתוח	199	19.88	
סה"כ	1,001	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ב'	802.39	80.12	
שטח פרטי פתוח	199.06	19.88	
סה"כ	1,001.45	100	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1

שימושים

מגורים.

4.1.2

הוראות

4.2

שטח פרטי פתוח

4.2.1

שימושים

שטח פתוח.

4.2.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי
		עיקרי	שרות								
מגורים ב'	132A	1001	1007	170	1177 (1)	8	5	4	4	5 (2)	4.5 (3)

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

הוראות טבלה 5:

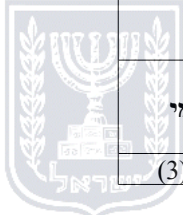
לא יינתנו הקלות בקווי הבניין מעבר למצוין בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח לחישוב זכויות כולל את שטח מגרש 132B (שפ"פ): 995 מ"ר עפ"י היתר בניה + תוספת של 12 מ"ר לגזוזטראות (2 מ"ר ל-6 דירות), כולל שטח שרות בהיתר.

(2) 4.5 מ' מקומי לגזוזטראות כמסומן בתשריט.

(3) 1.5 מ' לגזוזטראות; 3.6 לגזוזטרה קיימת בקומה 4, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם למצב הקיים.

6.2**איכות הסביבה**

פסולת - דרכי טיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: העירייה רשאית לדרוש הצבת מתקנים יעודיים לחומרים הניתנים למחזור, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.

המתקנים יוצבו בתחומי המגרש, עפ"י תכנית הפיתוח במסגרת בקשה להיתר בניה.

6.3**עתיקות**

(א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

(ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.

(ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

(ד) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4**חשמל**

(א) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

(2) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	4.5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

(3) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-4.5 מ' מכבלים מתח גבוה ו-3.0 מ' מכבלים מתח נמוך.

(4) אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(ב) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ג) תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שמפורט במסמך שמירה על עצים בוגרים המצורף לתכנית זו, ובכפוף לרישיון שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. מיקום נטיעת עצים המיועדים להעסקה יקבע בתאום עם המועצה המקומית.

6.6	פסולת בניין
	(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.7	תשתיות
	(א) בשטח התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח 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 להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, לאישור הועדה המקומית. (ב) ביוב - התחברות המבנה (המבוקש) לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ותאגיד מי ציונה בע"מ. (ג) פינוי תשתיות - העתקת תשתיות ציבוריות/פרטיות (כגון מים, ביוב) קיימות בתחום המגרש.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	ל"ר
--	-----