

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
10	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
12	5. טבלת זכויות והוראות בניה
13	6. הוראות נוספות
13	7. ביצוע התכנית
14	8. אישורים וחתימות

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה
19-08-2007
נכנס

משרד הפנים
מתוז מרכז
- 3. 09. 2007
נתקבל
תיק מסי:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס-ציונה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מקומית מסי נס/מק/6/129
סעיף 62א(א) הוחלט לאש.
בישיבה מס 2007-107 תאריך 3/7/07
.....
יו"ד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' נס/מק/129/6

המרכז.

מחוז

נס ציונה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת, תוכנית שמכוחה ניתנים

סוג התכנית

24/07/2007

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

עמוד 2 מתוך 21

דברי הסבר לתכנית

על החלקה אמור להבנות בית דו משפחתי. החלקה חולקה לאורכה באופן שווה ושווקה ע"י המנהל. קו הבניין שנקבע לחזית רחוב דוד לנדא לא מאפשר בניין מבנה ברוחב סביר במגרש שגובל בו. התוכנית משנה את קו הבניין לחזית רח' דוד לנדא על מנת לאפשר מבנה ברוחב סביר ומשנה את קו הבניין בחלקו האחורי של המגרש ל- 5 מ'.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
מיונה

מחוז מרכז

תכנית מס' נס/מק/6/129

1. זיהוי וסיווג התכנית

6/129/מק/נס	שם התכנית	1.1
605 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה	
24.07.07	תאריך עדכון	
תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים		

1.5 מקום התכנית

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
179675	קואורדינטה מערב		
	מזרח - Y		
648000	קואורדינטה דרום		
	צפון - X		
שכונת שמורת-מליבו		תאור מקום	1.5.2
נס ציונה	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		

הועדה המקומית לתכנון ובניה
נס-ציונה

נס ציונה	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
שמורת מליבו	שכונה	
חיים בר-לב	רחוב	
10	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5102	• מוסדר	• חלק מהגוש	129	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
נס/מב/129	130 חלה על כל המגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-תל אביב

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נס/במ/129	• שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית במ/129	4305	18/5/95
נס/מק/5/1	• כפיפות		4776	30/6/99
תמ"מ/21/3	• כפיפות	תוכנית המתאר המחוזית	5236	12/11/2003
תמ"א 38	• כפיפות	רעידות אדמה		
נס/2/1	• כפיפות			
נס/2/1/ב	• כפיפות			
נס/מק/2/129	• כפיפות			

הערה: תוכנית זו משנה רק את הקבוע בתוכנית רק יתר התוכניות הנ"ל ממשיכות לחול

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה		26/12/00 יפ. 4946

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלבנטי		

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	מקומי	ביסטרידז'י נסים בלנקה	24.07.07		21	לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	מקומי	ביסטרידז'קי נסים בלנקה	24.07.07	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	052-2553582	050-5257709	מנשב מצליח 312 מיקוד 76836			02365606	אילן אבוטבול		מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
		050-5257709		מנשב מצליח 3612 מיקוד 76836	שם רשות מקומית		023656606	אילן אבוטובל		חוכר
			08-9305959	רחו הפטיש 6 ני"צ	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		ח.ג. 513286575	קון פו חבי לבניה בע"מ		חוכר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				דרך מנחם בגין 125 ת"א	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			מנהל מקרקעי ישראל		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מתכנתת ערים	מודד
bhuna@zahav.net.il	03-9654856	052-2553582	03-9659452	רחו וולפסון 40 ראשלי"צ	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	86319	13407432	ביסטרניצקי נסים בלנקה	אדריכל מתכנתת ערים	אדריכל מתכנתת ערים	אדריכל
	03-55994047	052-2741061	03-7992510	משולש טייבה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			חאגי יחיא פואד			מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ"צ

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.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין לחזית רחוב דוד לנדא ולשצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין לחזית רחוב לנדא מ- 5 מ' ל- 2.5 מ' ושינוי קו בניין לשצ"פ בחלקה 241 מ- 2.5 מ' ל- 5 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		605	שטח התכנית – דונם
			שטח בנוי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר		
		129	מגורים א'.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

בהתאם לתוכניות התקפות

4.1.2 הוראות

בהתאם לתוכניות התקפות

הועדה המקומית
לתכנון יבנה
נס-צוקה

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע:

מגורים א'	יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קידומי לרח' חיים בר לב	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יחיד
				שירות (3)	עיקרי	שירות (2)	עיקרי						שירות (2)	עיקרי												
5.0		129	500	150	-	35	-	2	-	9.5	2	1	5.0	2.5	5.0	1	2	590	80	360	500	129				

1. אורך חזית מנימלי 19 מ'.
2. כולל חניה מקורה.
3. מרתף.
4. תותר בניית עליית גג כחלק מאחוזי בניה לשימושים עיקריים (בכפוף לתנאים שבסעיף 18.2 בתכנית נס/במ/129).

הועדה המקומית
לבינוי
ע"פ תכנית

6. הוראות נוספות**6.1 ניקוז :**

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר. תכנון ניקוז במגרש ימנע, ככל האפשרת זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תקבע הועדה המקומית הואות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים. כהנחייה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם בורות חלחול במסגרת תוכנית 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.

6.2 היטל השבחה :

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.3 חניה :

על פי תקן חניה ארצי.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע -**

תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית

7.2 מימוש התכנית :

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**



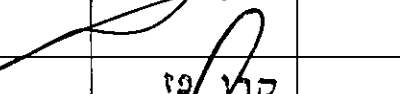
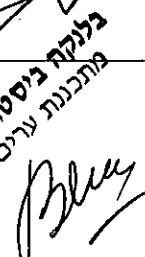
אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

אישורים למתן תוקף		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

הועדה המקומית
ה

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.7.07			023656606	אילן אבוטבול	מגיש התכנית
30.7.07			023656606	אילן אבוטבול	יזם בפועל (אם רלבנטי)
30.7.07	 ק"מ פז חברה לבנייה בע"מ ח.פ. 513286756		023656606 ח.פ. 513286756	מנהל מקרקע ישראל אילן אבוטבול ק"מ פז חב' לבניה בע"מ	בעלי עניין בקרקע חוכרים
28.07	 בלוקה ביסטריצקי (נסים) מתכונות ערים ומיתח		13407432	בלוקה ביסטריצקי נסים	עורך התכנית

הועדה המקומית
ל...
...
...
...

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	

הועדה המקומית
לתכנון יבנה
יבנה

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת הוראות התוכנית.

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה
נס-ציונה

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה בלנקה ביסטריצקי נסים, מס' תעודת זהות 13407432, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נס/מק/129/6 ששמה נס/מק/129/6 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 86319

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. 99/N

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

בלנקה ביסטריצקי (נסים)
מתכנתת ערים ומיתוח


חתימת המצהיר

האגף המסודר
לשירות
(ט-2100)

הצהרת המודד

מספר התוכנית: (נס/מק/129/6)

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין ^{חגי יזיא טואד} ~~מהנדס מודד מוסמך~~ ^{מס' 52} ~~מס' 52~~ ^{טייבה טל. 5283} 2 -

שם המודד המוסמך בואז ח'ל יחיאל
 מספר רשיון 742
 חתימה 29.7.07

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. ^{מהנדס מודד מוסמך} ~~מס' 52~~ ^{טייבה טל. 5283} 2 -

שם המודד המוסמך בואז ח'ל יחיאל
 מספר רשיון 742
 חתימה 29.7.07

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך _____
 מספר רשיון _____
 חתימה _____

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 נס-ציונה

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות		
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים
תאריך		

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה