

כ 2972017

מס' תכנית - ציונה
אגף ההנדסה
9277-11-2
נכנס

תכנית מס' נס/מק/1/69

מבא"ת 2006

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

הוראות התוכנית

24.11.2008

נתקבל

תיק מס':

תוכנית מס' נס/מק/1/69

המרכז.

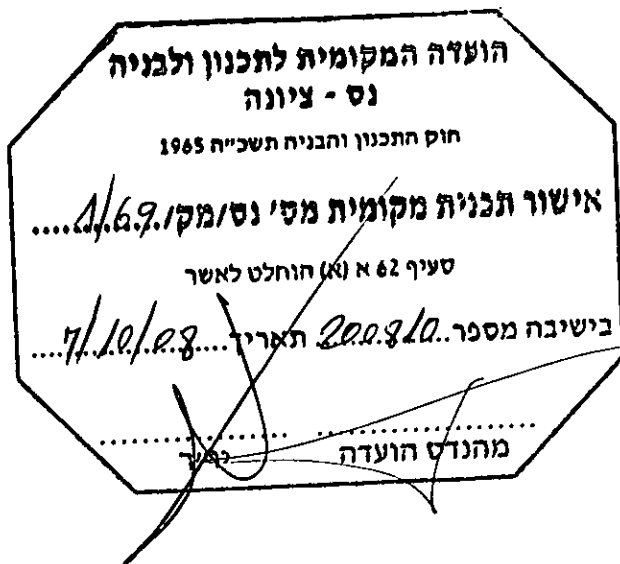
מחוז

"נס-ציונה"

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת.

סוג התוכנית



19/10/08

הועדה המקומית
לתכנון ובניה

עמוד 1 מתוך 18

דברי הסבר לתוכנית

ביוזמת בעלי דירות במבנה למגורים הנמצא ברחוב תל אביב 10 בנס-ציונה, מוגשת בזאת תוכנית שמטרתה תהייה כדלקמן:

- שינוי קו בנין דרומי מ-5.0 מ' לקו בנין - 2.0 מ'.

מהות התוכנית הנה שינוי קווי בנין המותרים בכדי לאפשר בניית, תוספת המרפסות שמש במבנה המגורים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

19/10/08

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
י"ח

עמוד 2 מתוך 18

מחוז המרכז

נס/מק/1/69

תוכנית מס'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרפסות רח' תל אביב 10

תכנית מס'
נס/מק/1/69

1.1 שם התוכנית

1.326,80 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה

19.10.08

תאריך עדכון

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4

לפי סעיף

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

19/10/08

המקומית
לכינון תכנית
התכנון - ציונה

עמוד 3 מתוך 18

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס-ציונה**

קואורדינטה X 180,850
קואורדינטה Y 648,250

1.5.2 תיאור מקום

נס-ציונה גוש 3843 חלקה 77
רח' תל אביב- פינת רח' הדקל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נס-ציונה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב נס-ציונה
שכונה
רחוב
מספר בית
תל-אביב 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3843	• מוסדר	• חלק מהגוש	77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נס/69	• שינוי	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מפורטת מס' נס/69 למעט השינויים המפורטים בשטחים כלולים בגבולות תכנית זו.	2038	15.08.74
נס/2/1/ב	• בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/2/1/ב. הוראות תכנית נס/2/1/ב תחולנה על תכנית זו.	5231	20.10.03
נס/2/1	• בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/2/1. הוראות תכנית נס/2/1 תחולנה על תכנית זו.	3978	27.02.92
מק/6/1	• בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/6/1. הוראות תכנית נס/מק/6/1 תחולנה על תכנית זו.	4957	4.02.01
נס/1/1	• שינוי	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מפורטת נס/1/1 למעט השינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	1874	2.11.72
תמ"א/35	• בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/35. הוראות תכנית מס' תמ"א/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.05
תמ"א/38	• בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/38. הוראות תכנית מס' תמ"א/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	18.05.05

ועדה המקומית
לתיכנון ובניה
נס-ציונה

19/10/08

עמוד 5 מתוך 18

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		18		19.10.08	אדרי' בורדמן מיכאל		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	19.10.08	אדרי' בורדמן מיכאל		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילניים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייטים.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
גס-טיוור

19/10/08

עמוד 6 מתוך 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
77/3843			08-9403782 08-9402382 08-9409694 08-9450138	רח' תל אביב 10/4 רח' תל אביב 10/6 רח' תל אביב 10/7 רח' תל אביב 10/9	נס ציננה	לא	003980919 17215054 69237089 36369627	פוקטס אברהם תמס מרסין זיסמן נח בצלאל אביטל	לא רלבנטי.	מניש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		08-9403782 08-9402382 08-9409694 08-9450138	רח' תל אביב 10/4 רח' תל אביב 10/6 רח' תל אביב 10/7 רח' תל אביב 10/9	נס ציננה	לא	003980919 17215054 69237089 36369627	פוקטס אברהם תמס מרסין זיסמן נח בצלאל אביטל	לא רלבנטי.	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				לא רלבנטי				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-8580364	052-2756443	רח' הרב נסים 4/2 ק. מלאכי	לא רלבנטי	42364	303846380	נורדמן מיכאל	אדריכל	• עורך ראשי
			רח' עמק חפר 69 נתניה 42220	לא רלבנטי	618		נח אבי יעקב	מודד	• מודד
	09-8611444	09-8622396							

הצהרה המקומית
של המניש

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית "נס ציונה"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- שינוי קו בנין דרומי מ-5.0 מ' לקו בנין 2.0 מ' להבלטת מרפסות פתוחות בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תכנית זו כפופה לכל הוראות תכניות מפורטות מסי' נס/69 למעט השינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
			למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התוכנית – דונם	1.32680				
מגורים – מ"ר	1168	לא רלבנטי			
דרך מאושרת – מ"ר	120.0	לא רלבנטי			
שטח פרטי פתוח – מ"ר	38.60	לא רלבנטי			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	001	לא רלבנטי
דרך מאושרת	002	לא רלבנטי
שטח פרטי פתוח	003	לא רלבנטי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ע"פ התכנית התקפת
4.1.2	הוראות: בהתאם להוראות התקפות.
4.1.3	קווי בניין: קו בניין לרחוב הדקל יותר 2.0 מ' לצורך הבלטת מרפסות פתוחות בלבד. לגבי תוספות אחרות ישאר בתוקפו קו בניין 5.0 מ'. לא יאושרו הקלות בקווי בניין.

4.2	יעוד דרך מאושרת
4.2.1	שימושים והוראות
	לפי תכנית נס/1/1 על תיקוניה.

הועדה המקומית
לתיכנון ובנייה

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י ועדת רישוי בהתאם להוראות תכנית זו.	
6.1.2 הכנת תוכנית לצורכי רישום והתחייבות לרישומה ע"י ועל חשבון הבעלים וואו היזם ואישורה ע"י הוועדה המקומית.	
6.1.3 רישום התוכנית מותנה באישור הוועדה המקומית.	
6.2 רישום שטחים ציבוריים:	
6.2.1 השטח המסומן בתכנית כדרך יופקע/ואו ירשם ע"פ חוק ע"ש עירית נס-ציונה.	
6.3 היטל השבחה:	
6.3.1 היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.	
6.4 אתר עתיקות מוכרז:	
6.4.1 היות והאתר הינו אתר מוכרז הטעון בדיקה רשות העתיקות, על המבצע/יזם חובה לתאם מראש כל עבודה עם רשות העתיקות וזאת לפני מתן היתר בניה.	

7. ביצוע התוכנית

לא רלבנטי

7.1 מימוש התוכנית

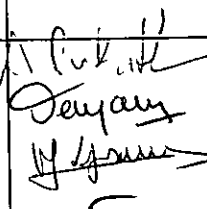
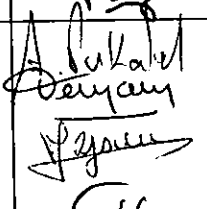
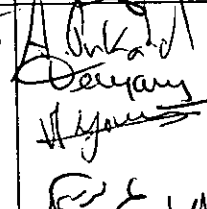
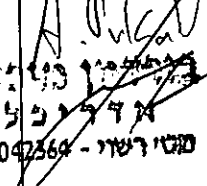
זמן משוער לבצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

הוועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.10.2008 29.10.2008 27.10.2008 29.10.08			003980919 17215054 69237089 36369627	פוקטש אברהם תמם מרטין זיסמן נח בצלאל אביטל	מגיש התוכנית
29.10.2008 29.10.2008 29.10.2008 29.10.08			003980919 17215054 69237089 36369627	פוקטש אברהם תמם מרטין זיסמן נח בצלאל אביטל	יזם בפועל
29.10.2008 29.10.2008 29.10.2008 29.10.08				בעלי דירות	בעלי עניין בקרקע
19.10.08	 מס' רשמי - 00042364		303846380	בורדמן מיכאל	עורך התכנית

הועדה המקומית
לתכנון ובניה

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

הועדה המקומית
לתיכנון ולבנייה

רשימת תיוג – טופס נלווה 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 התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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 (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

19/10/08

הועדה המקומית
לתיכנון ורעיון

עמוד 14 מתוך 18

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה בורדמן מיכאל (שם), מספר זהות 303846380, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נס/מק/1/69 ששמה שינוי לתכנית מפורטת נס/69 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 42364.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 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.

מאיר בן-ציון
 08042364 - מס' רשיון

חתימת המצהיר

19.10.08

תאריך

19/10/08

עמוד 16 מתוך 18

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 נס-ציונה

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נס/מק/1/69

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29/10/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוֹדֵד מוֹסֵמ
מ.ר. 618
טל: 05-677396

בן אבי יצחק

שם המודד המוסמך

618

מספר רשיון

חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך

מספר רשיון

חתימה

(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.

נספח הליכים סטטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד 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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית