

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' נס/מק/ 20 / 7 / 5

נס ציונה - סביוני נצר תכנית מפורטת

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
סוג התכנית	תכנית מפורטת

13 07 2010

אישורים

הפקדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה
-------	-----------------------------

נס - ציונה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/ 20 / 7 / 5

סעיף 62 א (א) הוחלט לאשר

בישיבה מספר... תאריך... 19.11.2010

מהנדס הועדה

יו"ר

30/06/2010

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

עמוד 1

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי' נס/מק/20 / 7 / 3
אזור למסחר מגורים ומשרדים יחולק לתאי שטח למבנה מגורים ומסחר בנפרד, כמו כן נתונות חוראות
בנשא בינוי וכן העברת שטח חניה וכביש בצמוד לשצ"פ מסי' 5 לטובת דיירי השכונה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' נס/מק/20 / 7 / 5

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית		נס ציונה-סביוני נצר תכנית מפורטת
מספר התכנית		נס/מק/20 / 7 / 5
1.2 שטח התכנית		16.551 דונם
1.3 מהדורות	שלב	הגשה
	מספר מהדורה	4
	תאריך עדכון	30.6.10
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא הסכמת בעלים
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 1 62 א(א) סעיף קטן 4 62 א(א) סעיף קטן 5 62 א(א) סעיף קטן 6 62 א(א) סעיף קטן 7 62 א(א) סעיף קטן 9
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5	מקום התכנית
-----	-------------

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
		קואורדינטה מערב	182125
		מזרח - X	182770
		קואורדינטה דרום	647625
		צפון - Y	647805
		נס ציונה מזרח שכונת סביוני נצר	
1.5.2	תאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	נס ציונה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	נס ציונה
		שכונה	סביוני נצר
		רחובות גובלים	האמהות, אבנר בן-נר
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5	גושים וחלקות בתכנית	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
		4722	מוסדר	חלק מהגוש		8,6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	לא רלוונטי
-------	-------------	------------

1.5.7	מגרשים מתכניות קודמות: נס/מק/ 20 / 7 / 3 , נס/מק/ 20 / 7 / 1 א'	N 30 , N 32 , N 31 , N 37
-------	---	---------------------------

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	לא רלוונטי
-------	---------------------------	------------

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
נס/מק/20/ 3 / 7	שינוי	שינוי תכנית זו גובר על תכ' מאושרת	5402
נס/ 20 / 7 / 4	שינוי	שינוי תכנית זו גובר על תכ' מאושרת	5607
נס/ מק / 20 / 1 / 7	שינוי	שינוי תכנית זו גובר על תכ' מאושרת	5225
נס/מק/ 20 / 7 / א'	שינוי	שינוי תכנית זו גובר על תכ' מאושרת	5096
נס/מק/ 6 / 1	בכפיפות	תכ' זו אינה פוגעת בתכ' מאושרת	4957
גז/ 20 / 7	שינוי	שינוי תכנית זו גובר על תכ' מאושרת	4832
נס/ מק / 7 / 1	בכפיפות	תכ' זו אינה פוגעת בתכ' מאושרת	5123
נס / 2 / 1	בכפיפות	תכ' זו אינה פוגעת בתכ' מאושרת	3978
נס/ 2 / 1 / ב'	בכפיפות	תכ' זו אינה פוגעת בתכ' מאושרת	5231
תממ/ 21 / 3	בכפיפות	תכ' זו אינה פוגעת בתכ' מאושרת	5236

יועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 - ציונה

30/06/2010

עמוד 5

מסמכי התכנית		1.7
--------------	--	-----

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	15	-	30.6.10	פוגל, שהם	ו. מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250	-	1	20.1.09	פוגל, שהם	ו. מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:1000		1	1.6.10	פוגל, שהם	ו. מקומית	
טבלאות איזון	מחייב	-	14		30.6.10	נחמה בוגין, שמאי	ו. מקומית	

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.

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

מגיש התכנית										1.8.1
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישון	שם האגיד/שם רשות מקומית	שם	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	חבי אפריקה ישראל להשקעות בע"מ + י. אדלר ובניו בע"מ						הח' 4, יחוד	03-5393710		03-5393644
יוזם התכנית										1.8.2
יוזם התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חבי אפריקה ישראל להשקעות בע"מ + י. אדלר ובניו בע"מ						03-5393710		03-5393644	

בעלי עניין בקרקע										1.8.3
בעלי עניין בקרקע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					מנהל מקרקעי ישראל	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	03-7632278		03-7632279	
חבר אפריקה ישראל להשקעות בע"מ + י. אדלר ובניו בע"מ						הח' 4, יחוד	03-5393710		03-5393644	

30/06/2010

עמוד 6

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ס-ציונה

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										1.8.4
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם / מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	ראש צוות התכנון
mail@fogel-shoham.co.il	03-5619269	03-5619253	רח' מיטב 6 תל-אביב	פוגל, שחם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	38290	55897698	אריק שחם	אדריכל		
Doton_ku@netvision.net.il	03-5623856	03-5614421	עמית 23 תל אביב	דוטון קופרמן מודדים מוסמכים	359	7748858	מנחם קופרמן	מודד		

מקומית
תכנון ובניה
עיונה

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

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

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים תוך שינוי במקום שטח ביעוד דרך מוצעת שטח חניה ואזור מסחר משרדים ומגורים ע"פי סעיף 62 א (א) 1.
- שינוי בנספח ובהוראות בינוי במגרש מסחרי ובמגרש מגורים מסחר ותעסוקה (תא שטח 9 ותא שטח 2) ע"פי סעיף 62 א(א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- תוספת קומות במבני המגורים באזור מגורים מסחר ותעסוקה (תא שטח 9) ע"פי סעיף 62 א(א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- הקטנת מספר קומות בתא שטח 8.
- שינוי בקו בנין בהתאם לסעיף 62 א (א), 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת מגרש שמיועד לאזור לחניה וכביש (לתא שטח 3) ובמקומו תכנון אזור מגורים מסחר ותעסוקה (תא שטח 2) שהועבר ממגרש 32.
- חלוקת מגרש 32 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה ויצירת תאי שטח 9 ו-1.
- שינוי בנספח הבינוי והתרת בניית ארקדה בקו בנין אפס באזור מסחרי (תא שטח 8) והתרת חניה תת קרקעית ועילית בתא שטח 2.
- הוספת 2 קומות בגובה מבני המגורים באזור מגורים מסחר ותעסוקה (תא שטח 9).
- שינוי בקו בנין לתא שטח 8 (מגרש N30 (ישן) מקו בנין קדמי 5 מ' לחזית רחובות אבנר בן נר ורח' חושן לקו בנין קדמי 3 מ', ומקו בנין צידי- 4 מ' לקו בנין צידי 1 מ' למגרש 2 - 3 מ' למגרש 302 (מבנה ציבור).

- ו. שינוי בקו בנין לתא שטח 1 (מגרש N32 ישן) מקו בנין 5 מ' לרח' משולב לקו בנין 3 מ'.
- ז. שינוי בקו בנין לתא שטח 9 (מגרש N32 ישן) מקו בנין 4 מ' לקו בנין 1 מ' מגבול תא שטח 3.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
ללא שינוי	-	16.551	סה"כ שטח התכנית- דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב עיקרי מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-	מסחר 5470 ומגורים 4305	מ"ר	מסחר משרדים ומגורים
			-	41	מס' יח"ד	מסחר משרדים ומגורים
			-	2800	מ"ר	מסחרי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית			
יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים מסחר ותעסוקה	1,2,9	לא רלוונטי	
מסחר	8	לא רלוונטי	
דרך מאושרת	7	לא רלוונטי	
חניון	3	לא רלוונטי	
דרך מוצעת	4	לא רלוונטי	

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. מגורים מסחר ותעסוקה (תאי שטח 1, 2, 9)	
4.1.1	שימושים עפ"י התכנית התקפות ובנוסף:
4.1.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח (1) בניית מגורים תותר בתא שטח מס' 9 בלבד, לא יותרו בתא שטח זה שימושים נוספים. (2) מבנה המסחר ותעסוקה יבנה בתא שטח מס' 1 בלבד. לא יותרו בו מגורים. (3) תא שטח מס' 2: 3.1 לא תותר בניה מעל הקרקע בתא שטח מס' 2. בשטח זה תותר חניה עילית ותת קרקעית עבור תא שטח מס' 8 בהתאם לנספח בינוי פיתוח וחניה שיאושר ע"י מהנדס העיר. החניה תהיה פתוחה לציבור הרחב. 3.2 על תא שטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור לטובת מעבר הולכי רגל, חניה, תשתיות ציבוריות ופרטיות.
ב.	תקן החניה החניה תהיה על פי תקן חניה כמצויין להלן: מגורים: מ- 1 1/3 ועד 2 חניות ליח"ד בהתאם לגודל הדירה. מסחר ותעסוקה: 1:21. פתרונות מפורטים של תנועה וחניה ותקן חניה יתואמו עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתרי בניה. הכניסה לחניה לתא שטח 1 תתבצע מרחוב האמהות.
4.2	שם יעוד: מסחרי (תא שטח 8)
4.2.1	שימושים עפ"י התכנית התקפות
4.2.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח (1) תותר בניית ארקדה מקורה בקו בנין אפס קדמי כמפורט בנספח הבינוי. (2) פתרונות חניה עילית ותת קרקעית עבור מגרש זה ינתנו במגרש המסומן בתשריט בתא שטח מס' 2.
ב.	שטחי בניה תכסית מירבית (לא כולל הארקדה) מותרת 70% משטח המגרש (מתא שטח מס' 8).
ג.	תקן החניה החניה תהיה על פי תקן חניה של 1:24 ועל פי הנחיות נספח התנועה המצורף לתכנית המקורית מס' גז/ 20 / 7. פתרונות מפורטים של תנועה וחניה יתואמו עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתרי בניה.
ד.	מקום חניה במסגרת פתרון חניה תותר הקמת חניה תת קרקעית בתא שטח 2 וזאת במסגרת זכויות הבניה לחניה תת קרקעית המותרות לפי התכנית התקפה במגרש N30.

၆၈

ועדה המדעית
תכנון ובניה
— ציונה

רח' אבנר בן נר ורח' חושן ארקדה בקו בנין "0" והבנין – בקו בנין 3 מ'.

(2) לחניה השלמה עד 100% משטח המגרש.

פתרון חניה תת קרקעית ועילית של מגרש מס' 8 (בהתאם להוראת סעיף 4.1.2' א' וסעיף 4.2.2' ד'). (3)

(4) תכסית מירבית לקומה 40%.

בקומה אחת או שתיים לחניה השלמה עד 150% משטח המגרש ובכפוף להוראת סעיף 14.3 בתכנית נס/מק/3 / 20 (5)

6. הוראות נוספות

הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית נס ציונה.
היטל השבחה: יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

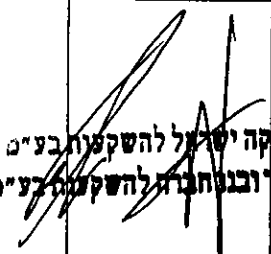
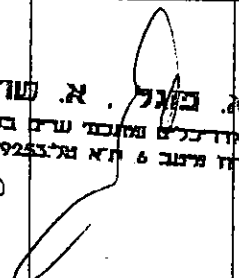
7.1

בהתאם להוראות התכניות התקפות בהתאמה לתאי השטח החדשים.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		חב' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ + י. אדלר ובניו. אדלר ובנותיה להשקעות בע"מ	עוסק מורשה של השותפות: 557568029		מגיש התכנית
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי הקרקע
6.7.10		א. פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. ח.פ. 511350951		אדריכל אריק שהם 55897698 מס' רשיון: 38290	עורך התכנית

30/06/2010

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

עמוד 12

9. נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק הסעיף לעיל

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
תוספת ראשונה קרקע חקלאית			

15.1.3 אישור שרי הפנים לפי סעיף 109 לחוק			
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה	
לא רלוונטי			

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		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?			
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		לא
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		לא
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		לא
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		לא
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית נס/מק/ 5 / 7 / 20	כן	
	1.1	שם התוכנית נס ציונה – סביוני נצר	כן	
		מחוז - מרכז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) – תכנית מפורטת	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	
			כן	

(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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: בינוי וטבלת איזון		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	כן	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	כן	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	כן	
	4.3	אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב	כן	
איחוד וחלוקה (5)		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
טפסים נוספים (5)		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	פרק 12	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)	כן	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	

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

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

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