

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נס-ציונה  
אגף החנדסה

17.03.2009

דואר נכנס

הועבר

משרד הפנים  
מחוז מרכז

הוראות התוכנית

תוכנית מס': נס/מק/105/א' 22

16.05.2011

שם תוכנית: קרינצה יפה

נתקבל  
תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נס-ציונה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מחוז תוקף  
נס-ציונה

הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/105/א' 22

סעיף 62 א (א) החלטת לאשר

בישיבה מספר 20103 תאריך 13/2011

מנהל הועדה

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי בקו בנין צדדי בהתאמה למבנה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

**מחוז מרכז**

**תוכנית מס' נס/ מק / 105 / א' / 22**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

נס/מק/105 / א / 22  
קרינצה יפה

1.1 שם התוכנית

612 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

05.03.09

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מפורטת

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך

62 א(א) 4

להפקיד את התוכנית

לפי סעיף

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נס-ציונה

קואורדינטה X 179575  
קואורדינטה Y 646150

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה בנה ביתך בטירת שלום

**1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נס - ציונה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית נס-ציונה טירת שלום פשוש 2

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3753	• מוסדר	• חלק מהגוש		78

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
נס/105/א	83

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**  
לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02/11/1972	1874	תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתוכנית, כל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול	• שינוי	1/1 ✓
29/07/97	4549	תכנית זו גוברת על תכנית 105/א' עפ"י המפורט בתכנית	• שינוי	א/105 ✓
12/11/03	5236	תכנית המתאר מחוזית	• כפיפות	תמ"מ/3/21 ✓
30/6/99	4776	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/ 1/5 הוראות תכנית נס/מק/ 1/5 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	נס/מק/1/5 ✓
20/10/03	5231	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/2/ב הוראות תכנית נס/1/2/ב תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	נס/1/2/ב ✓
27/2/92	3978	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/2 הוראות תכנית נס/1/2 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	נס/1/2 ✓
22/2/04	5274	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/1/6 הוראות תכנית נס/מק/1/6 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	נס/מק/105/א'6 ✓

הועדה המקומית  
לתיכנון ולבניה  
נס-ציונה

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	סלו בן עמי	03.03.08		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	סלו בן עמי	03.03.08	1		1 : 250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

הועדה המקומית  
לתיכנון ובנייה  
ת"א - 6100000

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			9953161	08-9380748	פשוט 2 נס-ציונה				57415663	קרינצה יפה		מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									לא רלבנטי	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		050-9953161	03-7632222 08-9380748 08-9380748 077-3009229 077-3009229	כרובת דרך מנחם בגין 125 תל-אביב פשוט 2 נס-ציונה פשוט 2 נס-ציונה לחמי שלום 9 נס-ציונה לחמי שלום 9 נס-ציונה	מנהל מקרקע ישראל	57415663 53477352 13369673 53378972	קרינצה יפה קרינצה דב אשר אנט אשר טובי		<ul style="list-style-type: none"> <li>בעלים</li> <li>חוכר</li> <li>חוכר</li> <li>חוכר</li> <li>חוכר</li> </ul>

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
salo@salco.co.il			03-9660158	הרצל 63 ראשלי"צ		33939	17020900	סלון בן עמי	אדריכל	<ul style="list-style-type: none"> <li>עורך ראשי</li> <li>מודד</li> </ul>
			03-7541000	היצירה 14 רמת-גן		570		נטוני ושוחי מודדים מוסמכים בע"מ		

04/03/2009

עמוד 7 מתוך 17

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

**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
לא רלוונטי	

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 צדדי והתאמתו למבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בנין למגרש כמסומן בתשריט.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט			
				0.612	שטח התוכנית – דונם
				2	מגורים – מספר יח"ד
		306.55	-----	306.98	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
ב-11-2009



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1000	

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 א'
4:1.1	שימושים	בהתאם לתכניות התקפות.
4:1.2	הוראות	בהתאם לתכניות התקפות.
א.		הקלות לקווי בנין : לא ינתנו הקלות נוספות לקו בנין למגרש שבתוכנית זו.
ב.		שינוי קו בנין למצב קיים בלבד כל תוספת ו/או בניה חדשה תחוייב בנסיגה לקוי בנין כפי שמפורט בטבלת הוראות וזכויות בניה בסעיף 5.
ג.		

הועדף המקומיות  
לתכנון ובינה  
נס-3104

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה ב / %			אחוזי בניה כוללים * (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צמימות יח"ד לדגום נטו	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) צדדי
			מעל הכניסה הקובעת	ממתח הכניסה הקובעת	שטח בניה שטחי						מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
מגורים א'	1000	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	קווי בנין קדמי	
												לרח' שלום לחמי 6	
												לרח' פשוש 5	

\* בהתאם להוראות התוכנית התקפות.  
 (1) קו בנין לבניה קיימת ע"פ המסומן בתשריט כל תוספת ואו בניה חדשה תחוייב בנסיגה בהתאם למפורט בטבלה.

הועדה המקומית  
 לתכנון ובניה  
 נס

04/03/2009

עמוד 10 מתוך 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה:</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
------------------------	---

<b>6.2 תשתיות:</b>	1 התחברות המבנה (המבוקש) לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.
	2 עפ"י הוראות תכניות תקפות תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר. תכנון ניקוז במגרש ימנע, ככל האפשר זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תקבע הועדה המקומית הוראות 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 תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים יחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

<b>6.3 תנאים להוצאת היתר בניה:</b>	1 בהתאם להוראות התכניות התקפות.
	2 תנאי להיתר בניה : מתן תוקף לתכנית נס/מק/ 105/א/22.

<b>6.4 תנאי למתן תוקף:</b>	השלמת כל התנאים להוצאת היתר למעט מתן תוקף תכנית זו.
----------------------------	---

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

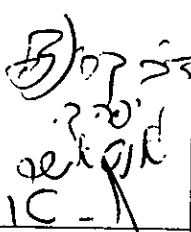
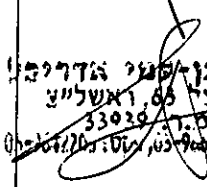
מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

5 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			57415663	קרינצה יפה	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל
16.3.09 15.3.09 14/3/09 14/3/09	 ישיב ישיב ישיב ישיב		57415663 53477352 13369673 53378972	מנהל מקרקעי ישראל  קרינצה יפה קרינצה דב אשר אנט אשר טובי	בעלי עניין בקרע  חוכרים
5.3.09	 ש"ס בן/שני הדרישה! הרצ"ס ראשלי"ע 33020 090647207:01, 090647207:01		17020900	אדי סלו בן עמי	עורך התכנית

הועדה המקומית  
לתכנון ובנייה  
נס-5-2006

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

## רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		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	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

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

√	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")?		<b>הוראות התוכנית</b>
√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (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 <sup>(3)</sup> .	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	<b>איחוד וחלוקה</b> (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	<b>טפסים נוספים</b> (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".

04/03/2009

הועדה הממומית  
לתכנון וביצוע  
ת.ד. 44 - תל אביב

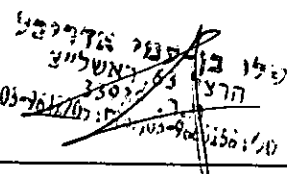
עמוד 14 מתוך 17

**14. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סלו בן עמי (שם), מס' תעודת זהות 1702090-0 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נס/מק/ 105 / א' / 22 ששמה קרינצה יפה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33939.
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.

  
 סלו בן עמי  
 הרצף 330  
 03-761707-03

חתימת המצהיר

04/03/2009

הועף המקומות  
 לתכנון רחוק  
 נס-תכנון

עמוד 15 מתוך 17

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: נס/מק/ 105 / א' / 22


(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	570	גטניו ברני
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5.2.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	570	גטניו ברני
 חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
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 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 המאשר	תכנון התכנון האישור תאריך
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 ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
55-500

04/03/2009

עמוד 17 מתוך 17

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
55-500