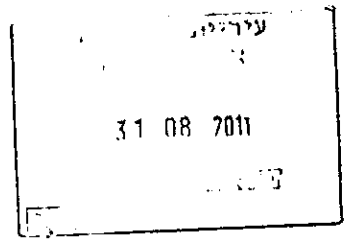


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	משרד הפנים מחוז מרכז
23. 10. 2011	04. 08. 2011
נתקבל תיק מס'	נתקבל תיק מס'
הוראות התוכנית	
תוכנית מס' נס/מק/4/96	

שם תוכנית: זכי הלוי



מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: נס ציונה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

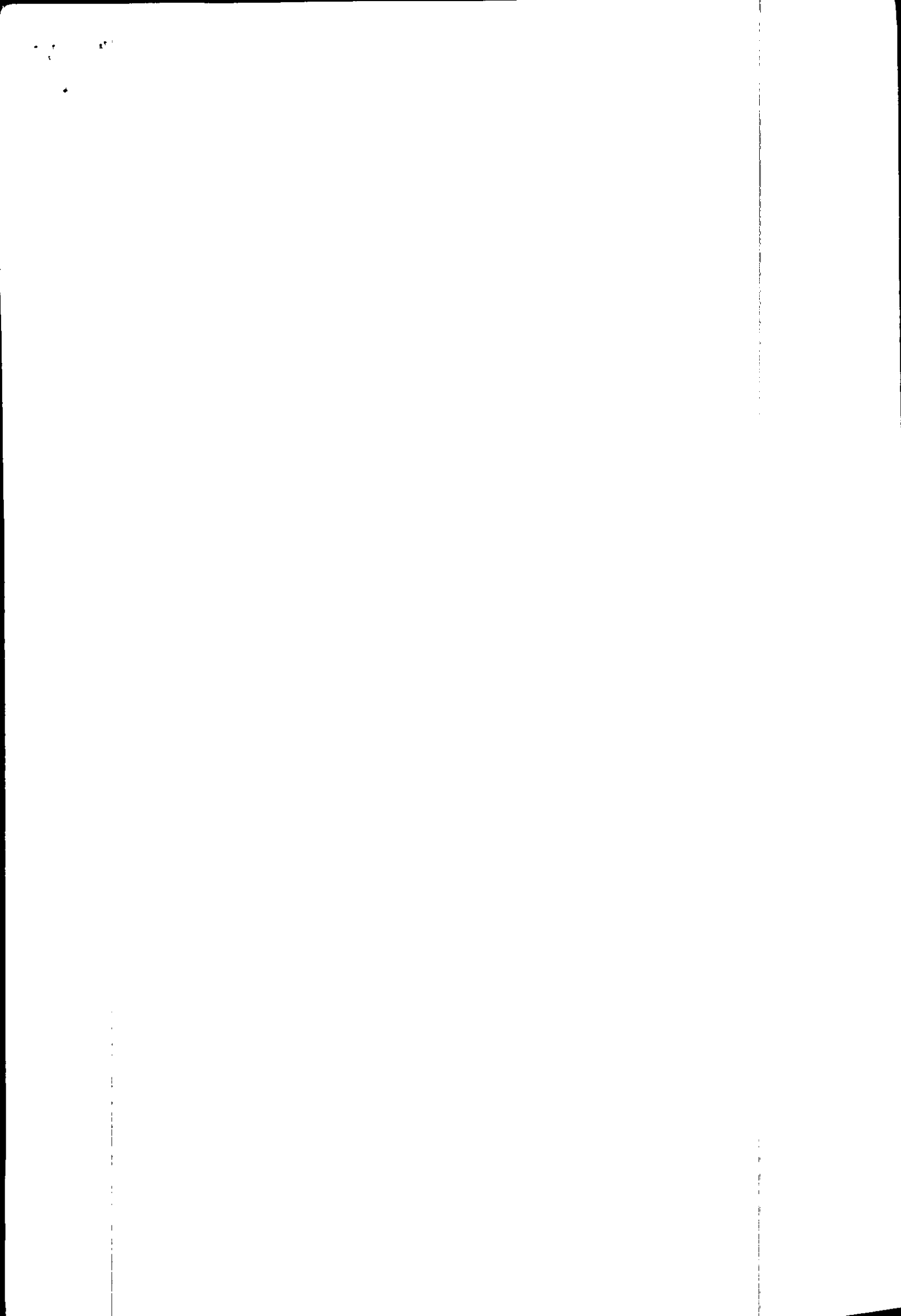
אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

1. בית פרטי חלק מדו משפחתי הממוקם ברחוב ירושלים 31 בשכונת יד אליעזר בגוש 3641 חלקה 95
2. המבנים הוקמו בחריגה בקו בניין קידמי (המבנים מאוכלסים)
3. על כן הוגשה תכנית שינויים בקו בניין קידמי במקום 4 מ' - 3.4 מ'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

זכי הלוי	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
נס/מק/96/4	מספר התוכנית			
0.821 דונם (לאחר הפקעה)		שטח התוכנית	1.2	
• למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה			
14/09/2009	תאריך עדכון			
תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ¹ בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נס-ציונה
		קואורדינטה X	182/125
		קואורדינטה Y	649/325
1.5.2	תיאור מקום	דרום- מזרח נס-ציונה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נס-ציונה
		התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	נס-ציונה יד אליעזר -ירושלים 31-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3641	• מוסדר	• חלק מהגוש	95	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

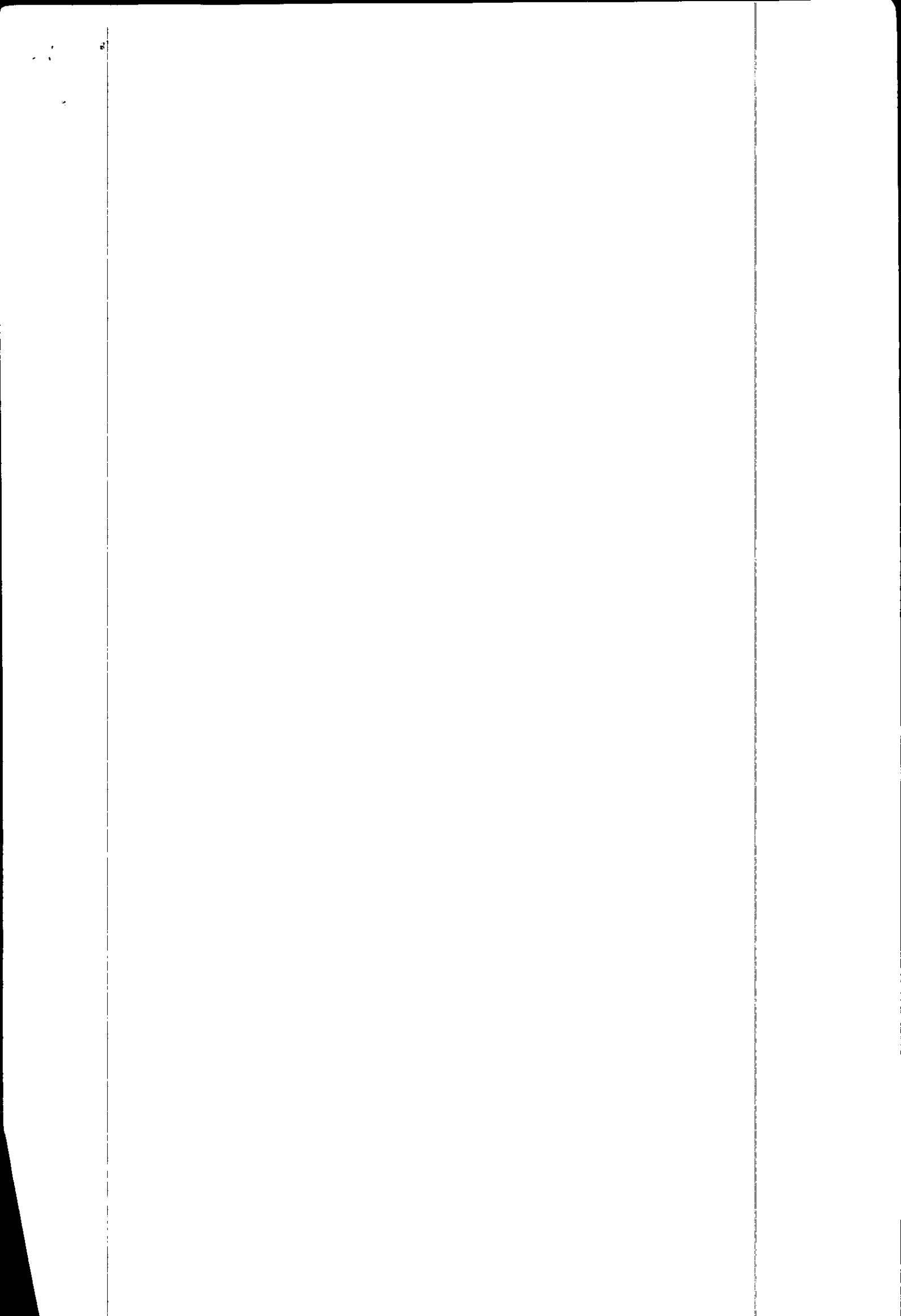
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
יר-ציונה



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

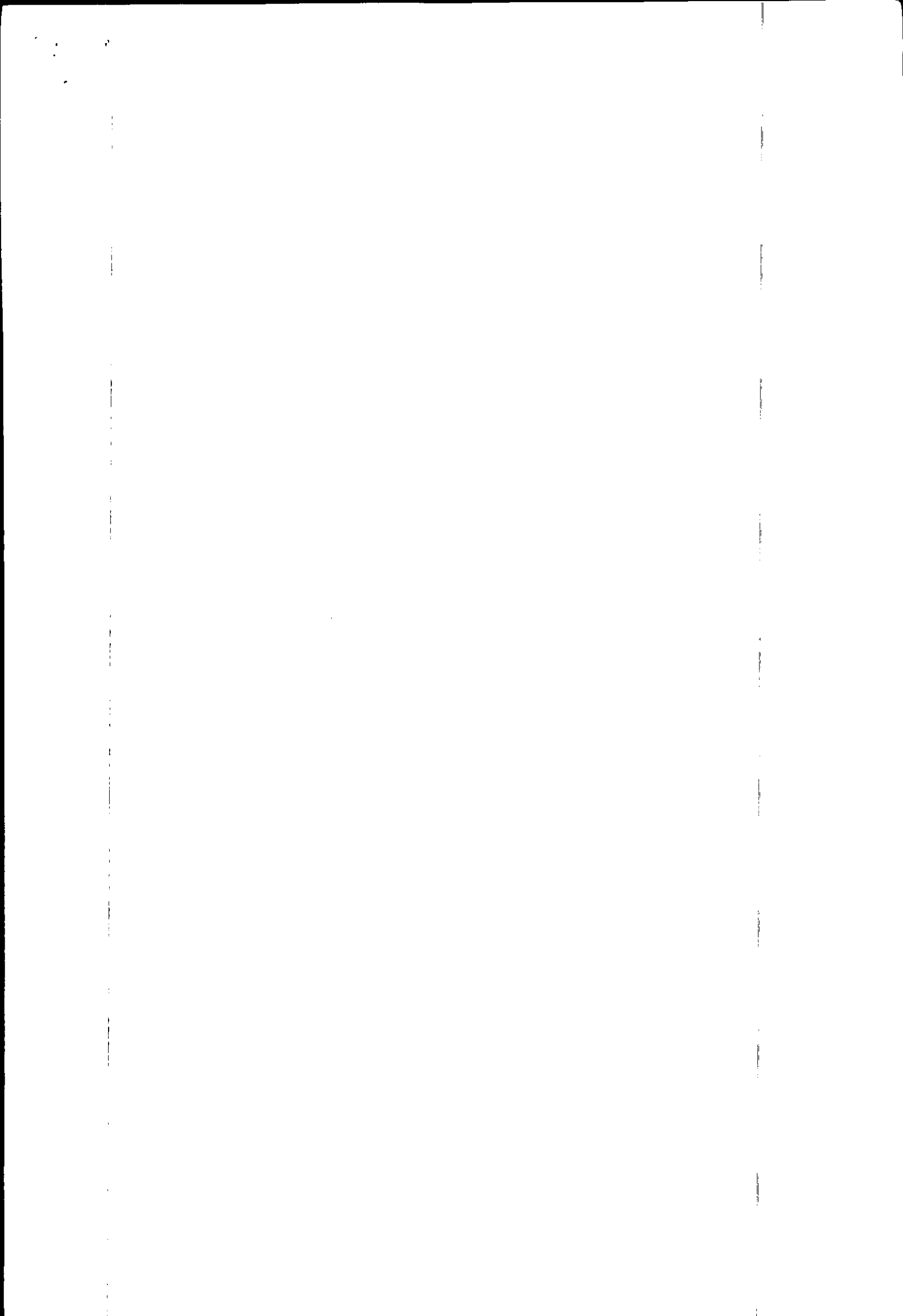
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נס/1/1	• שינוי	תכנית זו משנה הוראות של תכנית קודמת	1874	02/11/1972
נס/96	• שינוי	שינוי לעניין קו בניין לחזית שאר ההוראות בכפיפות	3511	25/12/1987
נס/2/1	• בכפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1 הוראות תכנית נס/2/1 תחולנה על תכנית זו.	3978	27/02/1992
נס/1/22'	• בכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5231	20/10/2003
נס/מק/5/1	• בכפיפות	-----	5474	27/12/2005
תמ"א 38	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב14/04/05	5397	18/05/2005
נס/מק/7/1	• פרוט	על תכנית זו חלה תכנית קודמת ותכנית זו באה לפרט ההוראות שנקבעו בתכנית קודמת מבלי לשנות מהוראותיה	5123	31/10/2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פדרמן תומר	14/09/2009	1		1:250	• מחייב	תשריט
		פדרמן תומר	14/09/2009		18		• מחייב	הוראות התוכנית

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

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
ניצ' 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

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**

א. שינוי קו בניין קידמי בהתאם למצב קיים.
ב. התאמת זכויות בניה לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה בהתאם לסעיף 62. א (א) 9 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין קידמי והתאמתו למבנה הקיים, כפי שמסומן בתשריט. כל תוספת ו/או בניה חדשה תחוייב בנסיגה לקוי בניין כפי שמפורטים בטבלת הזכויות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
ללא שינוי		4	-	4	שטח התוכנית – דונם מגורים – מספר יח"ד
		541.8 מ"ר	49.2 מ"ר	492.6 מ"ר*	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ד

*על שטח זה יתווסף שטח מרתף בהתאם לבניה בפועל.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	592	
דרך	591	

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 א3
4.1.1	שימושים בהתאם לתוכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לתוכניות התקפות
ב.	שינוי בקו בניין בהתאם למבנה קיים כל תוספת ו/או בניה חדשה תחויב בנסיגה בהתאם למפורט בטבלת הוראות בניה
ג.	
4.2	יעוד דרך
א.	בהתאם לתוכניות תקפות

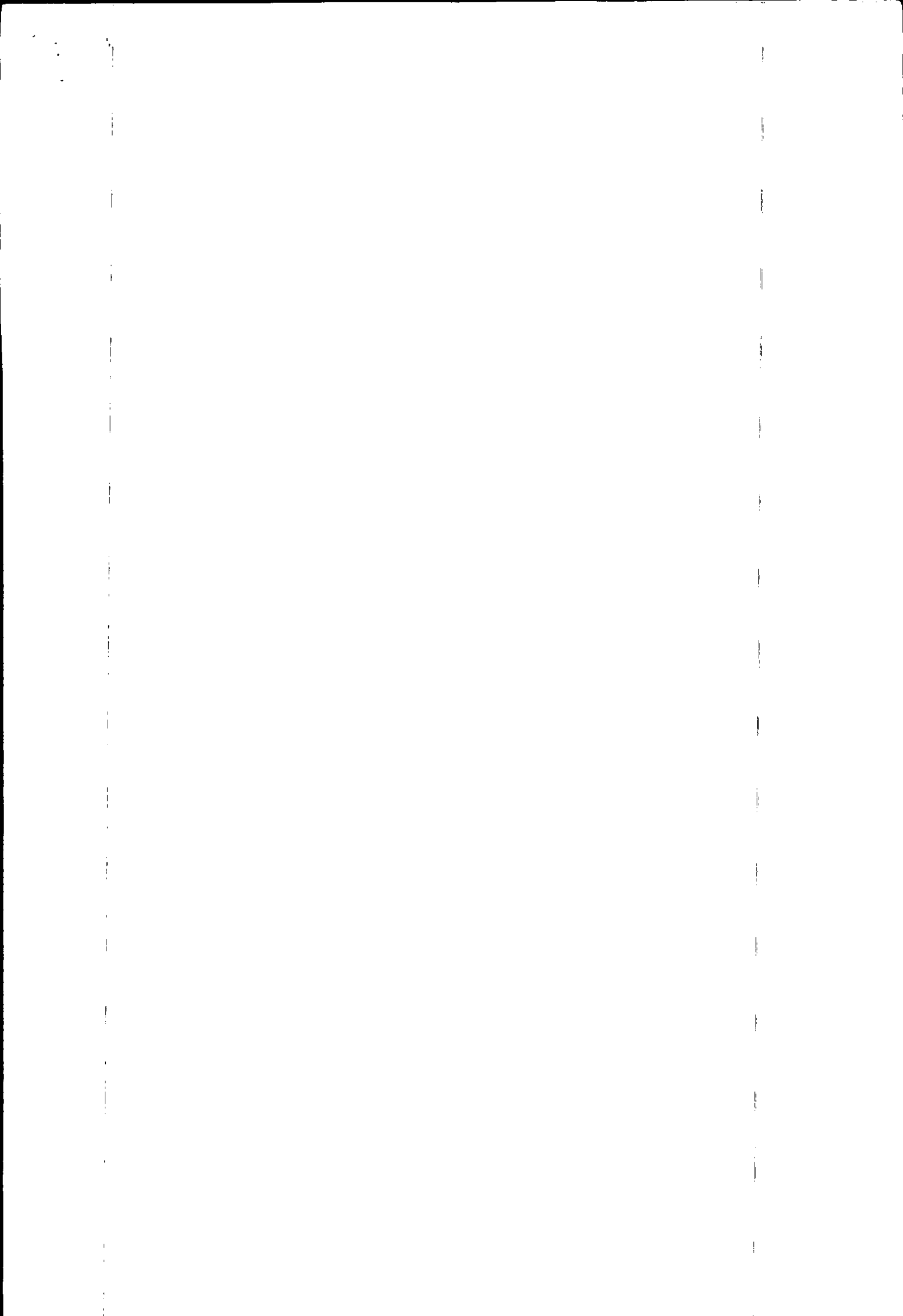
5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרי	קווי בניה (מטר) (2)		מספר קומות		גובה מננה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		מעל הכניסה הקובעת		מגורש מינימלי (מ"ר) (ד')	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי (2)	צדדי	מתחת לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת					שטח הכניסה הקובעת	עיקרי שטח	שטח	עיקרי שטח			
6	4	3	1	2	-----	-----	4	98%-כ	9 ממ"ר לממ"ד (3)	9 במתאם לנס/1/2	9 ממ"ד שטח	66% עיקרי %	700	592	מגורים

הערות:

- (1) כולל 6% הקלה משטח המגרש % בניה מקסימלי בקומה 37%.
- (2) שינוי קו בניה בהתאם למסומן בתשריט, מצב מוצע השינוי הוא למננה הקיים בלבד, כל התוספות ו/או בניה חדשה תחוייב בנסיגה לקוי בניה כפי שמפורט בטבלת הזכויות.
- (3) ממ"ד יבנה או במפלס הכניסה או מתחת למפלס הכניסה או בהתאם להנחיות מחלקת הנדסה.

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה
נס-צוניה



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
תשתיות	<p>(1) התחברות המבנה (המבוקש) לביוב, ניקוז, תיעול אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) 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 וחילחול 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 ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.</p>
תנאים להוצאת היתר בניה:	<p>(1) היתרי בניה יינתנו ע"י ועדת רישוי בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(2) תנאי להיתר בניה: מתן תוקף לתכנית נס/מק/4/96</p> <p>(3) הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום הבקשה להיתר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
מתן תוקף לתכנית:	תנאי למתן תוקף לתכנית, השלמת התנאים להיתר שתוגש ע"י היזם עפ"י תכנית זו.

6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.3	חניה
	(1) על פי תקן חניה ארצי

6.4	הפקעות
	שטח ביעוד דרך מוצעת יופקע או ירשם עפ"י חוק על שם עיריית נס ציונה.

6.5	הריסות
	הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום הבקשה להיתר תהווה תנאי להוצאת להיתר בניה.
6.6	תכנית לצורכי רישום: הכנת תכנית לצורכי רישום ע"י ועל חשבון הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית והתחיבות הבעלים/היזם לרישום התכנית על חשבונם. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.

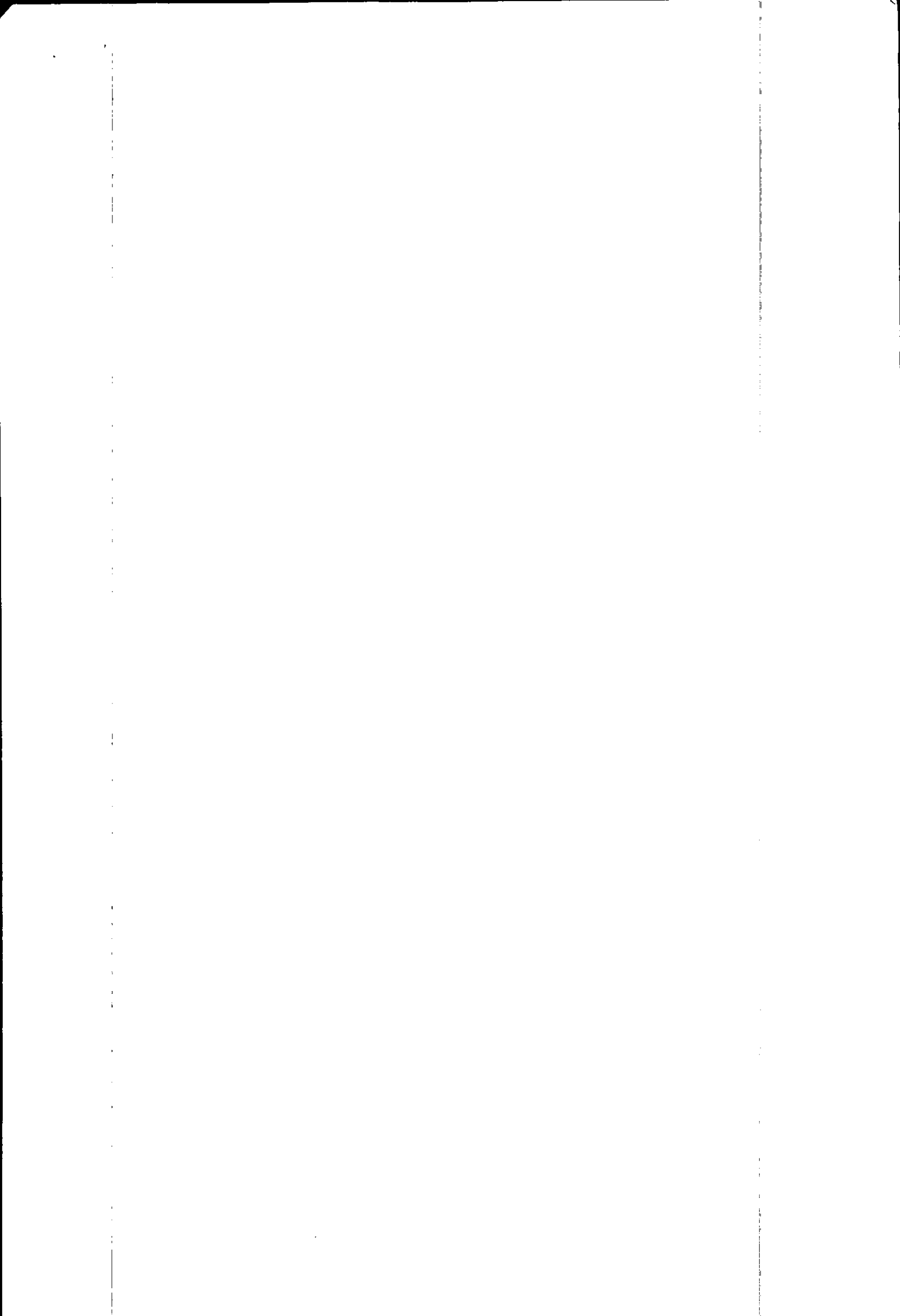
7. ביצוע התוכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

זמן משוער לביצוע 5- שנים מיום אישורה

7.2	מימוש התוכנית
-----	---------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

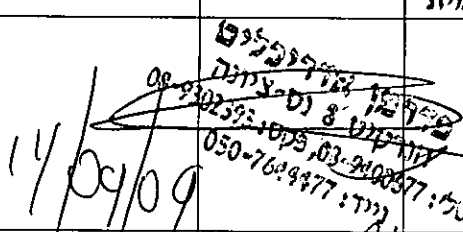

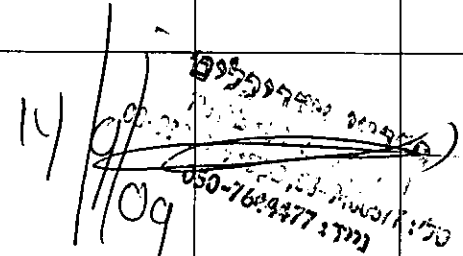


8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
14/09/09			24821746	פדרמן תומר	מגיש התוכנית
14.9.09			4720443	זכי הלוי	יזם בפועל (אם רלוונטי)
					בעלי עניין בקרקע
14/9/09			24821746	פדרמן אדריכלים	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

14/09/2009

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

עמוד 13 מתוך 19

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: נס/מק/96/4		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית: זכי הלוי	1.1	
		מחוז: מרכז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית): תכנית מפורטת	1.4	

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

	√	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 וחותמת ⁽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	

14. תצהירים

(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".

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה פדרמן תומר,

מס' תעודת זהות 24821746,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' נס/מק/4/962 ששמה. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 108377 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פדרמן תומר
 הנדסאי אדריכלות
 מס' תעודת זהות 24821746
 מס' רישוי מקצועי 108377
 חתימת המצהיר

14/09/2009

עמוד 17 מתוך 19

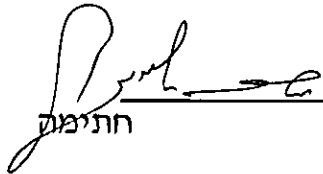
יו"ר
 המוקומות
 התכנון ובניה
 י"ר - ציונה

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 24.08.2004 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

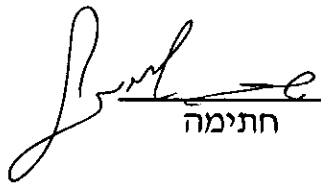

חתימה

597
מספר רשיון

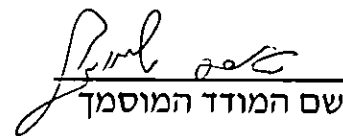

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 18.03.2002 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

597
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.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

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
לא רלוונטי			

טרם אישרה 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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ולקח ש"פ		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחו"ף		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.	ועדה מקומית		

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

השירות המקומי
המנהל המקומי
התכנון ובניה
שנייה