

4 תפקים
תכנית מס' נס/214

נבדק וניתן להפקיד / אשר
החלטת הועדה המחוזית / נשנה / מיום
מת'ץ המחוז / 21.9.11 / תאריך

כניס / איתן / תע
24.03.11
מבא"ת 2009

1
17

משרד הפנים מחוז מרכז	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
16.03.2011	הוראות התכנית
נתקבל תיק מס' תכנית מס'	214/נס

בנין מגורים בין הרחובות ראובן לרר, המנין הראשון ודרך רבין

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס-ציונה
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div data-bbox="949 1088 1444 1440" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 214/נס הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ליתן / 28.03.11 / לאשר את התכנית. מנהל המחוז / יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>
י.פ. מס'	מיום
י.פ. מס'	מיום

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד ממסחר א' למגורים

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' נס/214

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	בנין מגורים בין הרחובות ראובן לרה, המנין הראשון ודרך רבין
	מספר התוכנית	נס/214
שטח התוכנית		1.67 דונם
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	5
	תאריך עדכון המהדורה	10.3.11
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף	62 א
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
		קואורדינטה X	180775
		קואורדינטה Y	648025
1.5.2	תאור מקום	ממזרח לרח' המנין הראשון, בין רח' ראובן לרר ודרך יצחק רבין	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית נס ציונה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	נס ציונה
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	ראובן לרר, המנין הראשון, דרך רבין
		מספר בית	לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3849	מוסדר	חלק מהגוש		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
	מספר גוש	מספר גוש ישן	
	לא רלבנטי		

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית	סוג יחס	מספר ילקוט	עמוד בילקוט	תאריך
נס/1/1	שינוי	1874	1874	2.11.73
נס/1/2	בהתאם	3978		27.2.92
נס/1/2ב	שינוי	5321	128	20.10.03
נס/מק/1/6	בהתאם	4957		4.2.01

1.6.2 יחס בין מסמכי התכנית

במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית לבין עצמם, יהיה סדר עדיפות בין מסמכי התכנית כדלקמן:

1. הוראות התכנית.
2. תשריט.
3. נספח בינוי.
4. נספח תנועה וחניה.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדריכל שמואל רוה	10.3.11		17		מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל שמואל רוה	10.3.11	1	לא רלבנטי	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אינג' קובי וטנברג	10.3.11	1	לא רלבנטי	1:1250	מנחה	נספח תנועה וחניה
		אדריכל שמואל רוה	10.3.11		לא רלבנטי	1:250	מנחה	נספח בינוי

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 של המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
osalkam@gmail.com	03-5730419		03-5739859	ת.ד. 849 גבעתיים						מרום אוסלקה		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		050-5305134	03-5739859	ת.ד. 849 גבעתיים						מרום איסלקה		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5305134	03-5739859	ת.ד. 849 גבעתיים				שונים עפ"י יפוי כח למרום אוסלקה	

1.8.4 עורך התכנית בעלי מקצוע מטעמו לרבות מחד, שמאל, יועץ תנועה וכד.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	רח' צבי 12 רמת גן 52504	פינצ'י רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	שמואל רוח	אדריכל ומתכנן ערים
kav_eng@netvision.net.il	09-7416134	054-5572472	09-7450096	בר אילן 48 רעננה 43701	קו הנדסת תנועה			קובי וטנברג	יועץ תנועה
liadhaf@hotmail.com	03-5731402		03-5731403	רח' המעלות 12 גבעתיים		484		שבת' הפנר	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי יעוד ממסחר א' למגורים בבניה רוויה.
שינוי קו בנין לרח' המנין הראשון.
קביעת הוראות בענין איכות הסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאיזור מסחר א' לאיזור מגורים וקביעת הוראות בניה ובינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

נתון כמותי	סה"כ מצב קיים	סה"כ מצב מוצע
שטח התכנית בדונם	1.67	1.67
מגורים - מסי יחידות דיור	--	17 יח"ד
שטח בניה (עיקרי)	מסחר 35%	מגורים 1874 מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע, שטחים ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	2001	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	במ"ר	%-ב	יעוד	במ"ר	%-ב
מסחרי א'	1670	100	-	-	-
-	-	-	מגורים א'	1,670	100
סה"כ	1,670	100%	סה"כ	1,670	100%

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

4.1.1 שימושים

1. מגורים.
2. חדר כושר עבור דיירי הבנין בלבד.

4.1.3 הוראות

עפ"י סעיפים 5 ו-6 להלן.

5. זכויות בניה

5.1 מצב קיים - זכויות בניה מקודדות בתכנית נס/1/1, נס/2/1

ביאור	זכות ליעוד מרכיב	קומה מיקום	מאפיין	מידה	ערך	זכות בניה	שם יעד קרקע/ שם קבוצה	רמה
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום		1	מספר קומות	מסחר א'	
		על קרקעי	מכסימום	%	35	שטחים עיקריים		
		מתחת מפלס הכניסה	-	מי"ר	--			
		מעל מפלס הכניסה	מכסימום	מי"ר	*(1)	שטחי שירות		
		מתחת מפלס הכניסה	מכסימום	%	*(1)			
		לפי תכנית מאושרת ע"י ועדה מקומית וועדה מחוזית.		מי		קוי בנין		

הערות: (1) עפ"י נס/1/2 ונס/2/1ב'

5.2 מצב מוצע - זכויות הבניה מקהודות בתכנית לכולל שטחי הגנה (ת)

רמה	שם יעד קרקע/ שם קבוצה	זכות בניה	ערך	מידה	מאפיין	קומה מיקום	זכות ליעוד מרביב	ביאור
יעוד קרקע	מגורים ב' קרקע		מגרש מינימלי	מ"ר	מינימום			
			מספר קומות	ק' + 4	מכסימום	מעל מפלס הכניסה		
			שטחים עיקריים	1874 * (2)	מכסימום	מעל מפלס הכניסה (2) *		
			שטח יחיד (עקרי)	110	ממוצע			
		סה"כ יחיד	17					
		שטחי שירות	למגורים : ממ"ד עפ"י אישור הג"א. 15 מי"ר ליחיד במפלס הדירה למדרגות, מבואה קומתית, מעלית מדרגות ושירותים טכניים. 6 מי"ר ליחיד למחסן במפלס הדירה או בקומת קרקע או במרתף. 10 מי"ר ליחיד בקומת הקרקע לשירותים משותפים - מבואה, מדרגות מחסן, חדר אשפה וחדרים טכניים + קומת עמודים מפולשת ביתרת השטח.	%	מכסימום	מעל מפלס הכניסה		
			עפ"י נס' 2/1/ב' נס' 2/1/ב'	%	מכסימום	מתחת מפלס הכניסה		
		תכנית	40	%	מכסימום	מעל מפלס הכניסה		
		קו בנין	בהתאם למסומן בתשריט (1) *	%	מכסימום			

הערות:

- קו בנין במרתף מעל מפלס הכניסה
קו בנין 0 בתנאי פתרונות לחול מי נגר ופתרונות תשתית ציבורית תת-קרקעית במידת הצורך.
לרח' ראובן לרר ולרח' המנון הראשון - 5 מ' מגבול זכות הדרך.
לדרך רבין - 10 מ' מגבול זכות הדרך.
למגרש הגובל ממזרח - בהתאם למסומן בתשריט. לא תותר בליטת מרפסות מעבר לקו הבנין.
תותר הקמת מועדון וחדר כושר לשימושים של דיירי הבנין בלבד בקומת הקרקע או במרתף בשטח מרבי של 50 מ"ר.

6. הוראות נוספות בתכנית

תוכן הוראה	שם הוראה	שם יעוד קרקע/ שם קבוצה	רמה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש כמפורט בנספח התנועה והחניה.</p> <p>החניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>תקן החניה: 2 מכוניות ליח"ד. הנספח הינו מנחה וניתן לבצע בו שינויים באישור הועדה המקומית ובלבד שלא יפחת מס' מקומות החניה.</p>	חניה		כל התכנית
<p>1. סוג ציפוי בהתאם לתכנית נס/מק/6.</p> <p>2. צנרת גלויה:</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</p> <p>3. מזגנים ומיזוג אוויר:</p> <p>(1) לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>(2) לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר ע"ג חזיתות הבניינים.</p> <p>(3) פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות, תוך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.</p> <p>4. פרגולות:</p> <p>תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן בניית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכנית הבקשות להיתר בניה.</p> <p>הפרגולות יהיו בנוסף לשטחי השירות המותרים כמפורט.</p>	חזיתות הבניינים		כל התכנית

תוכן הוראה	שם הוראה	שם יעוד קרקע/ שם קבוצה	רמה
<p>5. מתקנים הנדסיים על גגות: לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיחוזה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכנו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין. 6. חזית מזרחית - טיפול מיוחד.</p>	חזיתות הבנינים (המשך)	מגורים	כל התכנית
<p>1. תכניות כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי למתן התר בניה: 1.1 תכנית בינוי. 1.2 תכנית פיתוח. 1.3 תכנית תשתיות. 2. התחלת הקמה וביצוע של עבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית. 3. תנאי למתן התר בניה, הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ואו ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין. 4. אישור כבוי אש לתכנית הפיתוח. 5. אישור מהנדס ביוב וניקוז של עיריית נס-ציונה. 6. אישור רשות העתיקות. 7. מיגון אקוסטי עפ"י דרישות היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה. 8. טיפול מיוחד בחזית המזרחית שהינה החזית המערבית של הבנין הקיים תוך שימת לב לצורת החזית שהינה החזית העיקרית של הדירות ממזרח.</p>	תנאים למתן התרי בניה	מגורים	יעוד קרקע
<p>תכנית הבנין ושטחי התניה העילית לא יעלו על 70% משטח המגרש. 30% משטח המגרש יוקצו לגינון. 20% משטח המגרש יהיו פנויים מתכנית לצורך חלחול.</p>	תכנית	מגורים	כל התכנית

תוכן הוראה	שם הוראה	שם יעוד קרקע/ שם קבוצה	רמה
<p>לא יוצאו התרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית הבאות לכל תחום התכנית והבטחת ביצוע, להנחת דעת מהנדס הועדה. כל מערכות התשתית החדשות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>תותר הנחת תשתיות ציבוריות בכל האיזורים.</p> <p>1. תכניות לבניב</p> <p>(1) חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.</p> <p>(2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>(3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הני"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.</p> <p>(4) תלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.</p> <p>* כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ואו למי תהום.</p> <p>2. מים : תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.</p> <p>3. ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כך כי 20% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש ל"יאגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש וחכמת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ג. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ה. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>	תשתיות		כל התכנית

תוכן הוראה	שם הוראה	שם יעוד קרקעי/ שם קבוצה	רמה
<p>4. טלפון ותקשורת הטל"ב תוכן תכנית למערכת קווי הטלפון והתקשורת. המערכת תהיה במשק תת קרקעי. טלפון תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ראו עפ"י הנחיות חברת בזק.</p> <p>5. ג 1) תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צובר גז מרכזי. צובר הגז יהיה תת קרקעי. 2) מיקום צובר הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" בתחום המגרש וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.</p>	תשתיות (המשך)		כל התכנית
<p>כללי בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולאישורו.</p> <p>פסולת דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: הערייה רשאית לדרוש הצבת מתקנים יעודיים לחומרים הניתנים למיחזור. הכל בכפוף לכמות הפסולת הצפויות וסוגיה. המתקנים יוצבו בתחומי המגרש, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.</p>	איכות סביבה		כל התכנית
<p>קוי הבנין, גובה הבנין ומספר הדירות הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת.</p>	סטיה ניכרת		כל התכנית



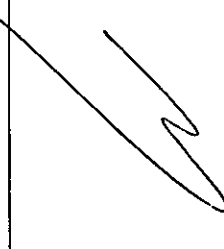
תוכן הוראה	שם הוראה	שם יעוד קרקע/ שם קבוצה	רמה
<p>א. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצע הזים על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות עתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	עתיקות		כל התכנית
<ul style="list-style-type: none"> * קירותיו החיצוניים של הבניין יהיו קירות בלוקים 20 ס"מ עם טיח או ציפוי חיצוני אחר - משני צדדיו. * מומלץ שחלונות חדרי השינה של הדירות יהיו חלונות צריים או חלונות עם סגירת דריי-קייפ. * הזיגוג יהיה מזכוכית שכבת (טרופלקס) בעובי כולל של 7 מ"מ לפחות עם שכבת PVB בין שכבות הזכוכית. * דלתות חדרי המגורים - הויטריות - תהיינה דלתות כנף על כנף עם זיגוג זהה לנ"ל. * לכל הדירות יתוכננו מיקומים להתקנת מערכות למיזוג אוויר. מיקומם של המעבים ייקבע כך שרעשם לא יהווה מטריד לדיירים. 	המלצות לבקרת רעש		כל התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית

.5

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. התימות

תאריך	התימה	שם משפחה	נציג רשות/תאגיד שם פרטי	שם רשות/תאגיד	יוזם התכנית
10.3.11		אוסלקה	מרום	מרום אוסלקה	יוזם התכנית
10.3.11		אוסלקה	מרום	שונים ע"י מרום אוסלקה	בעל זכויות בקרקע
10.3.11		רוה	שמואל	פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	עורך התכנית