

תכנית מס' נס/10/129

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
החלטת הועדה המחוזית  
מס' 108  
מתכנן: [שם]  
תאריך: 12.2.12

מב"ת 2006  
מס' 02.12  
4019032

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>		מחוז מרכז 15 01 2012
תוכנית מס' נס/10/129		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: מרתפים בשכונת מליבו		

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: נס ציונה  
סוג תוכנית: מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px;"> <p style="text-align: center;">מס' 108</p> <p style="text-align: center;">מס' 108</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px;"> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה</p> <p style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p style="text-align: center;">תכנית מס' נס/10/129</p> <p style="text-align: center;"><b>הוחלט להמליץ להפקדה</b></p> <p style="text-align: center;">בישיבה מס' 2008.2.12</p> <p style="text-align: center;">מחנך הועדה: [שם]</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px; transform: rotate(-5deg);"> <p style="text-align: center;">משרד הפנים מחוז המרכז</p> <p style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p style="text-align: center;">אישור תכנית מס' 108</p> <p style="text-align: center;">התכנית מאושרת מכח</p> <p style="text-align: center;">סעיף 103(ג) לחוק</p> <p style="text-align: center;">מתאריך: 10.1.12</p> <p style="text-align: center;">י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית המתאר החלה על שכונת מליבו קבעה ביעוד אזור מגורים א' הוראות לבניית מרתפים מגבילות יותר מההוראות הקבועות בתכניות המתאר הכלל עירוניות. מטרת התכנית הגדלת שטח המרתפים והחלת הוראות תכניות המתאר למרתפים הכלל עירוניות על שכונת מליבו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**  
מרתפים בשכונת מליבו נס/10/129

**1.2 שטח התוכנית** 109.368 דונם

**1.3 מהדורות** שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11/01/2011

יפורסם  
ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית** סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- לא
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

62

- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 648383  
קואורדינטה Y 179209

**1.5.2 תיאור מקום שכונת מליבו****1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות**

רשות מקומית נס ציונה  
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב נס ציונה  
שכונה מליבו.  
רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5102	• מוסדר	• חלק מהגוש	3-33 35-37 39-177 300 301	

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**

מועצה מקומית גן רוה

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.2.1992	3978			נס/1/2
20.10.2003	5231			נס/2/1/ב'
30.6.1999	4776			נס/מק/1/5
24.8.1995	4305			נס/במ/129
24.8.1998	4672			נס/מק/129/2
09.10.2007	5724			נס/מק/129/6
31.7.2007	5697			נס/129/7

\* כפיפות

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה נס ציונה	07/09/2011	לא רלוונטי	18	לא רלוונטי	*מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה נס ציונה	13/06/2011	1	לא רלוונטי	1:2,500	*מחייב	תשריט התוכנית

\*כל מסמכי התוכנית 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.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת (י)
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה		רח' הבנים 9 נס ציונה	08-9383810		08-9401249		

### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה		רח' הבנים 9 נס ציונה	08-9383810		08-9401249	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מחלקת את המיזם:
										<ul style="list-style-type: none"> <li>• בעלים</li> <li>• חוכר</li> <li>• שוכר *</li> <li>• דייר</li> </ul>

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה		רח' הבנים 9 נס ציונה	08-9383810		08-9401249	

**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**

הגדלת השטח המותר לבניית מרתפים ביעוד מגורים א' בשכונת מליבו והתאמת ההוראות לבניית מרתפים להוראות שנקבעו בתכניות המתאר הכלל עירוניות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

על החלקות הנכללות בתחום התכנית יחולו הוראות תכניות המתאר נס/1/2 נס/1/2/ב' במלואן.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	368
109.368	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
מגורים א'	3-33, 35-37	
	39-177, 300, 301	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.



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	
<b>ב.</b>	<b>בהתאם לתכניות התקפות</b>
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>בהתאם לתכניות התקפות למעט בניית מרתפים</b>
<b>ב.</b>	<b>מרתפים יבנו בהתאם להוראות המפורטות בתכניות נס/2/1/1/ב' נס/2/1/1/ב'</b>
<b>ג.</b>	

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני								קדמי	מתחת לקובעת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת			
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	**	*	*	*	*	מגורים א'

\* בהתאם להוראות התכניות התקפות.  
 \*\* בהתאם להוראות תכניות נס/2/1, נס/2/1/ב.



**6. הוראות נוספות**

6.1. היטל השבחה  
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י חוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית 10 שנים**

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ועדה מקומית לתכנון ולבניה נס ציונה			מגיש התוכנית
		ועדה מקומית לתכנון ולבניה נס ציונה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
		ועדה מקומית לתכנון ולבניה נס ציונה			עורך התכנית

## 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.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: שורקות		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	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 שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</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		
	✓	מספר 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: שורקות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____ לא _____		
		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?	✓	
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	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)	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
v		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רוי/ר'51 (שם), מספר זהות 1640708 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 10/129/10 ששמה אמון בסי נ"א (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אקונט מספר רשיון 72126.

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.

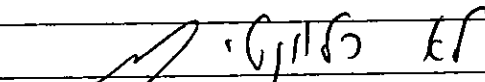
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

[חתימה]  
חתימת המצהיר

12/2/2012  
תאריך



הצהרת המודד 

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

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

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
נס/9/1	החלטת הועדה המתוזית על אישור בהתאם לסעיף 108ג'		05/07/2011

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת 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 החלטה	החלטה
לא טעונה אישור	1/2/2010	אישור התוכנית בתנאי תיקונים