

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' נס/203/א

משרד הפנים  
מחוז מרכז

7. 07. 2014

נתקבל  
תיק מס'

שם תוכנית: משפחת אברמוביץ' / רח' סיני 1

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נס ציונה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית – שינוי לתכנית נס/1/1

אישורים

| מתן תוקף                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | הפקדה |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>משרד הפנים - מחוז המרכז<br/>הוועדה המקומית החליטה ביום:<br/>(15/2003/א) 23.2.14<br/>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>30. 07. 2014<br/>החוקר</p> |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מבקשת לשנות ייעוד קרקע ולהסדיר מצב קיים באופן הבא:

(1) שינוי ייעוד החלקה משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים, לטובת **הסדרת מצב קיים**.  
האזור הוא אזור מגורים מסוג א' ועל החלקה קיים בית מגורים מאוכלס שהוקם לפני קום המדינה, לו צמודה חצר.

(2) התכנית קובעת הרחבת דרך לרחוב כצלנסון לצורך הסדרת מצב קיים.

(3) קביעת הוראות וזכויות בניה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

|                   |                                 |                                                              |
|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| יפורסם<br>ברשומות | 1.1 שם התוכנית<br>ומספר התוכנית | משפחת אברמוביץ' – רח' סיני 1<br>נס/203/א                     |
|                   | 1.2 שטח התוכנית                 | 0.765 דונם                                                   |
|                   | 1.3 מהדורות                     | שלב מתן תוקף                                                 |
|                   |                                 | מספר מהדורה בשלב 3.2                                         |
|                   |                                 | תאריך עדכון המהדורה 8.6.2014                                 |
| יפורסם<br>ברשומות | 1.4 סיווג התוכנית               | סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית                               |
|                   |                                 | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן                          |
|                   |                                 | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית             |
|                   |                                 | לפי סעיף בחוק לא רלוונטי                                     |
|                   |                                 | היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
|                   |                                 | סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.                           |
|                   |                                 | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא                   |

**1.5 מקום התוכנית**

|       |                         |                                            |                 |
|-------|-------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי                           | נס ציונה        |
|       |                         | קואורדינטה X                               | 181790          |
|       |                         | קואורדינטה Y                               | 648142          |
| 1.5.2 | תיאור מקום              | גוש 3636, חלקה 233. רחוב סיני 1, נס ציונה. |                 |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית                                | נס ציונה        |
|       |                         | התייחסות לתחום הרשות                       | חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב                                      | נס ציונה        |
|       |                         | שכונה                                      | לא רלוונטי      |
|       |                         | רחוב                                       | סיני            |
|       |                         | מספר בית                                   | 1               |

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3636     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 233                 | לא רלוונטי        |

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 |
|------------|

**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 נס/203 א משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/1/1 ממשיכות לחול. | 1874               | 2.11.72  |
| נס/2/1 –           | כפיפות  |                                                                               | 3978               | 27.2.92  |
| נס/מק/5/1 –        | כפיפות  |                                                                               | 4776               | 30.6.99  |
| נס/מק/7/1 –        | כפיפות  |                                                                               | 5123               | 31.10.02 |
| נס/2/1 ב           | כפיפות  |                                                                               | 5231               | 20.10.03 |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנ"מ   | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך         | גורם מאשר | תאריך האישור |
|----------------|-------|--------|-------------|---------------|-------------------|--------------------|-----------|--------------|
| תשריט התוכנית  | מחייב | 1: 250 | -           | 1             | 8.6.2014          | אדרי' הדס אברמוביץ |           |              |
| הוראות התוכנית | מחייב | -      | 14          | -             | 8.6.2014          | אדרי' הדס אברמוביץ |           |              |
| נספח בינוי     | מנחה  | 1: 200 | -           | 1             | 6.4.2014          | אדרי' הדס אברמוביץ |           |              |

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 רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                | טלפון      | סלולרי      | פקס | דוא"ל              | גוש/ חלקה (י) |
|--------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|----------------------|------------|-------------|-----|--------------------|---------------|
| אדריכלית     | הדס אברמוביץ   | 035938042 |             | -                         | -         | רח' סיני 1, נס-ציונה | 08-9301327 | 054-2066167 |     | Hadas_ab@yahoo.com | 3636/233      |
|              |                |           |             |                           |           |                      |            |             |     |                    |               |

**1.8.2 יזם בפועל**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                | טלפון      | סלולרי      | פקס | דוא"ל              |
|--------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|----------------------|------------|-------------|-----|--------------------|
|              | הדס אברמוביץ   | 035938042 | -           | -                         | -         | רח' סיני 1, נס-ציונה | 08-9301327 | 054-2066167 |     | Hadas_ab@yahoo.com |

**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              |
|--------------|----------------|-----------|--------------------------|-----------|------------------------|------------|-------------|-----|--------------------|
| בעלים        |                |           | מנהל מקרקעי ישראל        | -         | רח' מנחם בגין 125, ת"א | 03-7632222 |             |     |                    |
| שכירות מוגנת | הדס אברמוביץ   | 035938042 |                          |           |                        | 08-9301327 | 054-2066167 |     | Hadas_ab@yahoo.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות    | מספר רישיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                | טלפון      | סלולרי      | פקס | דוא"ל              |
|--------------|----------------|--------------|-------------|--------------------------|-----------|----------------------|------------|-------------|-----|--------------------|
| עורך ראשי    | אדריכלית       | הדס אברמוביץ | 035938042   | 00121615                 | -         | רח' סיני 1, נס-ציונה | 08-9301327 | 054-2066167 |     | Hadas_ab@yahoo.com |

**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**

שינויי ייעוד לצורך הסדרת מצב קיים כמפורט להלן: שינוי ייעוד משצ"פ לאזור מגורים א והרחבת דרך.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- (1) שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח ליעוד מגורים א' ושטח להרחבת דרך.
- (2) קביעת הוראות וזכויות בניה.
- (3) קביעת זכות מעבר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                               |
|-------------------------------|
| סה"כ שטח התוכנית – 0.765 דונם |
|-------------------------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                         |           |          |                |
|       |                   | 360   | + 360                   | 0         | מ"ר      | מגורים         |
|       |                   | 2     | + 2                     | 0         | מס' יחיד |                |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| יעוד      | תאי שטח            | תאי שטח כפופים |  |  |  |
|-----------|--------------------|----------------|--|--|--|
| מגורים א' | 233C ; 233B ; 233A |                |  |  |  |
| דרך מוצעת | 233D               |                |  |  |  |

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |     |        | ← | מצב מוצע  |     |        |
|-----------|-----|--------|---|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |   | יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| שצ"פ      | 765 | 100    |   | מגורים א' | 758 | 99.09  |
|           |     |        |   | דרך מוצעת | 7   | 0.91   |
|           |     |        |   | סה"כ      | 765 | 100    |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים א'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>א.</b>    | <b>מגורים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>א.</b>    | תא שטח 233A, ישמש כמגרש בודד, עליו תורשנה להיבנות שתי יחידות-דיור.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ב.</b>    | הבניה תהיה בבניה של מבנה דו-משפחתי מחובר בקיר.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ג.</b>    | <b>מרתפים:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שטח המרתף לא יעלה על קונטור הבניין העיקרי בקומת הכניסה.</li> <li>- קווי הקונטור של הבניין בקומת הקרקע יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תורשה בליטת המרתף מעבר לקווים אלה.</li> <li>- מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע.</li> </ul> |

|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| <b>4.2</b> | <b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>                 |
|            | הוראות ושימושים בהתאם להוראות תכנית נס/1/1 |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |          |                    |      | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכסית (%) משטח תא השטח | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות        |                    | קווי בנין (מטר) |           |            |       |
|-----------|------------|--------------------------------|----------------------|----------|--------------------|------|-----------------------|-----------|-------------------------|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------|------------|-------|
|           |            |                                | מעל לכניסה הקובעת    |          | מתחת לכניסה הקובעת |      |                       |           |                         |                        |                 | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי            | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי |
|           |            |                                | עיקרי*(2)            | שרות*(3) | עיקרי              | שרות |                       |           |                         |                        |                 |                   |                    |                 |           |            |       |
| מגורים א' | 233A       | 758                            | 360 מ"ר (47%)        | 114 מ"ר  | *(4),(5)           |      | 62%                   | 2         | -                       | 40%                    | 8.5 מ'          | 2                 | 1                  | 3               | 3         | 3          | 5     |

### הערות:

(1) זכויות הבניה הרשומות בטבלה הינן עבור שתי יח"ד.

\* (2) שטח עיקרי ליח"ד אחת לא יפחת מ- 100 מ"ר.

\* (3) שטח שרות ליחידת דיור כולל:

א) 12 מ"ר נטו ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א

ב) עד 10 מ"ר מחסן

ג) 35 מ"ר לשני מקומות חניה

ד) 5 מ"ר למערכות טכניות באם יידרש לעת היתר בנוסף לשטחי השירות המצוינים לעיל.

\* (4) בעת תכנון הבקשה להיתר, מגיש הבקשה יוכל למקם את שטחי השירות המפורטים לעיל מעל מפלס הכניסה, מתחתיו או לחלק בין שניהם. שטחי הבניה במרתף, שאינם נמנים על שטחי השירות שצוינו לעיל, יהיו שטחים עיקריים.

\* (5) בניה בתת-הקרקע תהיה בהתאם להוראות ס' 4.1.2. (ג).

(6) מרפסות פתוחות (לפי הגדרתן ב-נס/1) לא יכללו בחישובי אחוזי הבניה, אבל לא יותר מ- 30% משטח הקומה.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

1. תכניות כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתרי בניה: 1.1 תכנית בינוי, 1.2 תכנית פיתוח, 1.3 תכנית תשתיות.
2. תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת ביצוע תשתיות נדרשות, להנחת דעת מהנדס הועדה.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום כל תא שטח בתכנית יהיה הריסת המבנים והגדרות שנבנו שלא כחוק ומסומנים להריסה בתשריט התכנית, בתחום אותו תא שטח.
4. ניקוז: תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה. תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תקבע הועדה המקומית הוראות להשקיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע על-ידי קביעת אופי התכנית והשיפועים. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, 15% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פיתרון להחדרת מי גשם בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

**6.2. זכות מעבר**

בתא שטח 233B יותר מעבר לכלי-רכב, הולכי-רגל ותשתיות. לצורך כך תירשם זיקת הנאה בטאבו לטובת בעלי הזכות ביחידות-הדיור שתיווצרנה, ביחס לזכות מעבר להולכי-רגל, כלי-רכב ותשתיות.

**6.3. מחסנים**

תותר בניית מחסנים בשטח מירבי של 10 מ"ר ליחיד כחלק משטחי הבניה המיועדים למחסנים. המחסנים ימוקמו בתא שטח 233A. המחסן יהיה בתחום קונטור המבנה ובהתאם לקווי הבנין המותרים.

**6.4. חניה**

בתא שטח 233A החניה תהיה בתחום המגרש בתקן של 2 מקומות חניה ליחידת דיור אחת.

**6.5. קידוח מים "נס ציונה ג'" (131-148/80)**

1. תנאי להוצאת היתר בניה ליחיד החדשה – איטום הקידוח הקיים בחלקה ע"מ מבקש ההיתר ועפ"י דרישות רשות המים.
2. כל עוד לא הונפק רשיון לאיטום הקידוח, תובטח גישה של אנשי השירות ההידרולוגי לקידוח, לצורך ביצוע מדידות מפלס.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות המים בעניין הקידוח האמור.
4. לא יבוצע כל שינוי בקידוח אלא בתיאום ואישור רשות המים.

**6.6. סילוק פסולת עפר ובניה**

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
5. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
6. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
7. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

**6.7. ניקוז מי נגר עילי**

יישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח חדיר-מים. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי-מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכו', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.

**6.8. שמירה על עצים בוגרים**

1. בתא שטח 233A מסומן עץ סיגלון בוגר כיעץ לשימור.
2. ביעץ לשימור לא תותר כריתה או פגיעה, קו בניין מיעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

**7. ביצוע התוכנית**

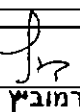
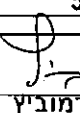
**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

לא רלוונטי

## 8. חתימות

|                   |                                        |                                                                                           |                 |
|-------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| מגיש<br>התוכנית   | שם: הדס אברמוביץ'                      | חתימה:   | תאריך: 8.6.2014 |
|                   | אדריכלית הדס אברמוביץ'<br>מ.ר. 5129953 |                                                                                           |                 |
| עורך<br>התוכנית   | שם: הדס אברמוביץ'                      | חתימה:   | תאריך: 8.6.2014 |
|                   | אדריכלית הדס אברמוביץ'<br>מ.ר. 5129953 |                                                                                           |                 |
| יזם<br>בפועל      | שם: הדס אברמוביץ'                      | חתימה:   | תאריך: 8.6.2014 |
|                   | אדריכלית הדס אברמוביץ'<br>מ.ר. 5129953 |                                                                                           |                 |
| בעל עניין<br>בקרע | שם: רשות מקרקעי ישראל<br>(בעלים)       | חתימה:                                                                                    | תאריך:          |
|                   | תאגיד:                                 | מספר תאגיד:                                                                               |                 |
| בעל עניין<br>בקרע | שם: הדס אברמוביץ'<br>(שכירות מוגנת)    | חתימה:  | תאריך: 8.6.2014 |
|                   | אדריכלית הדס אברמוביץ'<br>מ.ר. 5129953 |                                                                                           |                 |

