

4022511

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ארזים (ג.י.א) בע"מ

נתקבל

תכנית מס' 407-0151910

05-03-2014

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה

נס/מק/132/א/9 ארזים - שכונת העמק

03-09-2014

דואר נכנס

הועבר

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

משרד הפנים

מחוז מרכז

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

07.04.2014

נתקבל

תיק מס'

אישורים

מתן תוקף

הפקדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס - ציונה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/132/א/9-407

סעיף 62 א (א) חוחלט לאשר

בישיבה מספר 201402 תאריך 12/4/14

מנהלס הועדה

ו"ר

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

מאג-א-25
מאגז אולטרא
מאגזמט מאגז

דברי הסבר לתכנית

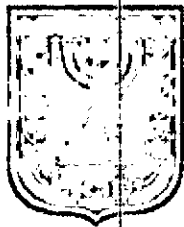
1. שינוי בתמהיל שטחים עיקריים, ללא שינוי יעודים מאושרים.
2. תוספת 4 יחידות דיור ע"ח שטח עיקרי למסחר.
3. ניווד 384 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לשטחי שרות מעל הקרקע.
4. ניווד 360 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לחניה בגין המסחר לשטחי שרות מעל לקרקע.
5. שינוי בקווי בנין
6. שינוי תכנית הבינוי ותוספת 2 קומות למבנה הצפוני לכיוון הכיכר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נס/מק/132/א/9 ארזים - שכונת העמק

מספר התכנית 407-0151910

1.2 שטח התכנית

4.422 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

קואורדינאטה X 180250

קואורדינאטה Y 646525

1.5.2 תיאור מקום שכונת העמק, בין רחוב התאנה במזרח, לרחוב עונות השנה במערב ורחוב אביב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	האביב	3	
נס ציונה	האביב	5	
נס ציונה	האביב	1	
נס ציונה	עונות השנה	23	

שכונה העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3750	מוסדר	חלק	172	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

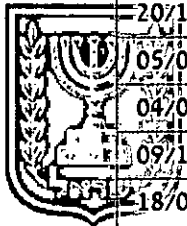
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/1/2 ב	כפיפות		5231	128	20/10/2003
נס/132/א	שינוי		4781	4651	05/07/1999
נס/מק/1/6	כפיפות		4957		04/02/2001
נס/מק/132/א/5	שינוי		5724	113	09/10/2007
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/38/1/א	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/38/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/38/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/38. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תממ/3/21	כפיפות		5236	284	12/11/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				גדעון גולומב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גדעון גולומב			תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב		4	18/02/2014	גדעון גולומב		18/02/2014	תצהירים	כן
בינוי	מנחה		1	18/02/2014	גדעון גולומב		18/02/2014		לא
הליכים סטטוטוריים	מחייב		1	04/03/2014	גדעון גולומב		04/03/2014		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	18/02/2014	גדעון גולומב		18/02/2014		לא
טבלת גושים וחלקות	מחייב		1	18/02/2014	רמזי קעואר		18/02/2014		לא
טבלת שטחים	מחייב		1	18/02/2014	גדעון גולומב		18/02/2014	נספח פירוט מאזן חישוב שטחים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:250	1	18/02/2014	משה בירקנטל		18/02/2014		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	18/02/2014	זהבה שפיגלר		18/02/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/02/2014	גדעון גולומב		18/02/2014		לא

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 בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



ת.ד. 21
21



ת.ד. 21
21

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ארזים גיא בע"מ		ארזים גיא בע"מ	עומר	עומרים	9	08-9464615	08-9464622	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארזים גיא בע"מ		ארזים גיא בע"מ	עומר	עומרים	9	08-9464615	08-9464622	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון גולומב	25154		ראשון לציון	רוטשילד	49	03-9667625	03-9667626	office@golo mbarch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	באמצעות רחל גורפין בירקנטל משה	81020		ראשון לציון	הרצל	91	03-9508057	03-9673185	birkental@12 .net.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	אגמון	27	08-9322173	08-9322173	nilyy@netvis ion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונח הדפסה 21

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

1. שינוי בתמהיל שטחים עיקריים, ללא שינוי יעודים מאושרים (לפי סעיף קטן 6)
2. תוספת 4 יחידות דיור ע"ח שטח עיקרי למסחר (לפי סעיף קטן 8)
3. ניווד שטחי שרות תת קרקעיים לשטחי שרות מעל לקרקע (לפי סעיף קטן 6)
4. ניווד שטחי חניה תת קרקעית למסחר לשטחי שרות מעל לקרקע (לפי סעיף קטן 6)
5. שינוי בקווי בנין (לפי סעיף קטן 4)
6. שינוי תכנית הבינוי ותוספת 2 קומות למבנה הצפוני לכיוון הכיכר (לפי סעיף קטן 5)



תכנון זמין
מונח הדפסה 21

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בתמהיל שטחים עיקריים, ללא שינוי יעודים מאושרים : המרה של 300 מ"ר עיקרי מסחר לשטח עיקרי למגורים.
2. תוספת 4 יחידות דיור ע"ח שטח עיקרי למסחר.
3. ניווד 384 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לשטחי שרות מעל הקרקע (ראה נספח פירוט מאזן חישוב שטחים)
4. ניווד 360 מ"ר שטחי חניה תת קרקעית למסחר לשטחי שרות מעל הקרקע (ראה נספח פירוט מאזן חישוב שטחים)
5. שינוי בקווי בנין
6. שינוי תכנית הבינוי ותוספת 2 קומות למבנה הצפוני לכיוון הכיכר



הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.422



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	55		+4	51	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	4,666.5		+300	4,366.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)
			-300	300	מ"ר	מסחר (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' וחזית מסחרית	4,422	100
סה"כ	4,422	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,417.13	100
סה"כ	4,417.13	100



הועדה המקומית לתכנון ובניה
נס-ציונה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים ב' וחזית מסחרית
א	הוראות בינוי
כל ההוראות הן בהתאם להוראות התקפות	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמני	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	55	8816.5	2301	1849	4666.5	4422	1	מגורים בי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* שטחי בניה - ראה פרוט ב"נספח פירוט מאזן חישוב שטחים"

* במסגרת הבקשה להיתר תותר העברה של שטחים (עיקרי ושרות) עיליים אל מתחת לפני הקרקע - אך לא להיפך.

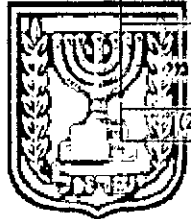
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מבנה 1 בצומת התאנה - 5 קומות מגורים .

מבנה 2,3 - בין הצמתים - 4 קומות מגורים + חדרים על הגג.

מבנה 4 - בצומת הפארק - 8 קומות מגורים..

(2) ראה פירוט קוי בנין בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הועדה המי' קומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

<p>6.1</p>	<p>הוראות בינוי</p>
<p>א. חזיתות - סוג ציפוי בהתאם לתכנית נס/מק/6/1</p> <p>ב. צנרת גלויה - 1. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</p> <p>2. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</p> <p>ג. מיזוג אויר - 1. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>2. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.</p> <p>3. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה.</p> <p>ד. פרגולות - 1. תותר הקמת פרגולות בכל האזורים.</p> <p>2. תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן בניית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים על הגגות- דודים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין. קולטי השמש יכולים להיות צמודים למישור הגג בשיפוע. מתקנים על הגג כמיכלי מים, חדרי מכוונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.</p> <p>ו. טלפון ותקשורת טל"כ - התשתיות יהיו במשק תת קרקעי.</p> <p>ז. סטייה ניכרת - הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי, רשאית לאשר יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי עמידה בקוי בנין כפי שמפורט בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).</p> <p>ח. הוראות בנושא גדר בגבול עם השטח הציבורי בהתאם להחלטת ועדה מש/200007: "אישור הבניה".</p> <p>פרטי גדרות בגבול עם שטחים ציבוריים: 1. גובה גדרות מירבי 1.50 מ' מפני הקרקע בשטח הציבורי. כאשר התנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים גדר כאמור ינתן פתרון נקודתי.</p> <p>2. ציפוי הגדרות יהיה מהחומרים הבאים: אבן ירושלמית מלבנית בגודל מינימלי 20/40 או 30/30 בעיבוד טלטיש או מבוקע (לא מנוסר) או אבן כורכרית על פי הדוגמאות המצורפות. ניתן לשלב בו גדר בנויה לסבכה".</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>תמהיל 55 יח"ד עבור תקן חניה שנקבע בישיבה מס' 200908</p> <p>25 יח"ד בשטח עיקרי של עד 75 מ"ר = תקן נדרש 1: 1.3 = סה"כ נדרש 32.5 חניות</p> <p>30 יח"ד בשטח עיקרי של 75 מ"ר ועד 110 מ"ר = תקן נדרש 1: 1.7 = סה"כ נדרש 51 חניות</p> <p>55 יח"ד סה"כ = סה"כ נדרש 84 חניות</p> <p>לפחות 39 מקומות חניה יהיו תת קרקעיים - סטייה מהוראה זו תהייה סטייה ניכרת.</p>	
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>פסולת</p> <p>א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: יוצבו מתקנים יעודיים, רצוי במבנים סגורים, לחומרים ברי מיחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.</p> <p>ב. חדרי אצירת פסולת רטובה יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנים. החדרים יהיו סגורים ומאווררים או ממוזגים.</p>	

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>ג. פסולת בנין ושפכי עפר - 1. מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד להגנת הסיבה או מי מטעמו. 2. פסולת בנין ועודפי עפר יועברו לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.4</p>
<p>תוכן תכנית ניקוז לאישור מהנדס הועדה. תכנון ניקוז במגרש ימנע ככל האפשר זרימת נגר לשטח ציבורי, לשם כך תיקבע הועדה המקומית להוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע, ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים. כהנחיה 25% לפחות משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם על ידי בורות חילחול 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 מיקצועיים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרובי גנות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התש"ל 1970) במדרכות ורחבות ציבוריות, פרט לרחובות משולבים - שטחי הגינון יהיו מונמכים ויקלטו חלק מהנגר שנוצר במדרכות. כל החניות תתוכננה עם ריצוף מנקז/מחלחל. כל הנ"ל בנוסף להנחיות המופיעות בתמ"א 34/ב' 4 - פרק ד' - "ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום"</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות להעתקה ושימור העצים על ידי אגרונום מוסמך שיבטיחו את שימורם. ב. תנאי לכריתה והעתקת העצים קבלת רשיון כריתה והעתקה מפקיד היערות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור תכנית תשתיות ע"י מהנדס העיר והגורמים המוסמכים וביצועה. העתקה ו/או שינוי ו/או הקמת תשתית חדשה שתידרש לצורך הוצאת היתר בניה במגרש תבוצע על חשבון היזם בתאום ואישור מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום האישור







מנהל תכנון
21



מנהל תכנון
21

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה
נס-ציונה

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: ארזים גיא בע"מ	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: ארזים גיא בע"מ 514076637	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: ארזים גיא בע"מ	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: ארזים גיא בע"מ 514076637	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: גדעון גולומב	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה



14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גולומב גדעון (שם), מספר זהות 50606649 מצהיר בזאת כדלקמן:



1. אני ערכתי את תוכנית מס' 407-0151910 ששמה נס/מק/132/א/9 ארזים - שכונת העמק (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 25154
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. זהבה שפיגלר יועצת תנועה נספח תנועה

ב. משה בירקנטל אדריכל נוף נספח עצים בוגרים



- ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומות 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.

אדריכל
גולומב גדעון
מס' 25154
חתימת המצהיר

6.3.14
תאריך



יולי 2009

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה



תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה זהבה שפיגלר (שם), מספר זהות 068314160, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 407-0151910 ששמה נס/מק/132/א/א/א ארזים - שכונת העמק (להלן - "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום כימיה ויש בידי תעודה מטעם לשכת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 33664 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מסלול תלמיד 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, וכל תצהירי זה אמת.

זהבה שפיגלר

מחנכת תלמידות

6/3/2014

תאריך



חתימת המצהיר



יולי 2009

הועדה המקצועית לתכנון ורישוי נס-צ/ת



תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה בירקנטל משה (שם), מספר זהות 007410350
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 407-0151910 ששמה נס/מק/132/א/9

ארזים - שכונת העמק (להלן - "התוכנית").



2. אני מומחה לתחום הנדסה ארצית ויש בידי תעודה מטעם אגודת הנדסאים

(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81020

או לחילופין (מתק את המיותר):

אני מומחה בתחום ארכיטקטורה שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח שמירה על עצים בוגרים
בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות
המקצועית.



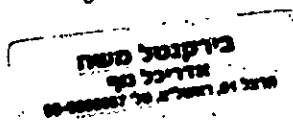
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

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



D. Tal
חתימת המצהיר

06.08.14
תאריך



יולי 2009

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה



הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.



מספר התוכנית: **407-0151910**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 11/5/2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).



תאריך 6/3/2014

רמזי רמזי
מבחן מבחן
תמונת תמונת
מסמך מסמך
מ.ר. 883

מספר רשיון 883

שם המודד מ.ר. 883

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.



תאריך _____

חתימה _____

מספר רשיון _____

שם המודד _____

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה
נס-צ'ינה

עיריית נס-ציונה
אגף התכנון

2014-03-03

דואר נכנס

הועבר

אדריכל
גולומב אדריכלים
29754

תוכנית מספר: 407-0151910 שם התוכנית: נס/מק/132/א/9 ארזים - שכונת הירוקים
עורך התוכנית: גולומב אדריכלים תאריך: 6.3.14 חתימה: _____

אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת					
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות			
תשריט עפ"י	תשריט עפ"י	תשריט עפ"י	(4)	(3)	35	51	8816.5	(2)3045	עיקרי	שרות (1)	4366.5	1	מגורים ב' וחזית מסחרית
								מסחר	255	850	300		

ישטחי המרתפים הם ע"פ תכנית נס/2/1/ב

(1) 850 - שטחי שרות מעל לקרקע
255 - תוספת שטחי שרות לממ"ד בגין תיקון בתקנות שטחים לממ"ד 51 יח"ד $5 \times 51 = 255$

(2) 384 - שטחי שרות תת קרקעיים
2301 - כ-77 מקומות חניה לפי התקן שנקבע בהחלטת ועדה 200908 עבור 51 יח"ד עפ"י תמהיל של 25 דירות בשטח של 75 מ"ר עיקרי ו-26 דירות בשטח של מעל 75 מ"ר עיקרי.
360 - שטחי שרות תת קרקעיים לחניה עבור המסחר, לפי תקן קיים בעיריית נס ציונה - 1 חניה לכל 25 מ"ר מסחר, 300 מ"ר נדרשות סה"כ 12 חניות לפי 30 מ"ר לחניה

(3) בצומת התאנה - 18.25 מ'.
בין הצמתים - 15.50 מ'.
בצומת הפארק - 21.50 מ'.
גובה הבנין ממפלס הכניסה עד מעקה גג עליון. לא כולל חדר טכני על הגג.

(4) בצומת התאנה - 4 קומות מגורים מעל מסחר גבוה (גובה מסחר 4.47 מ' נטו)
בין הצמתים - 4 קומות מגורים + חדרים על הגג.
בצומת הפארק - 6 קומות מגורים + חדרים על הגג.

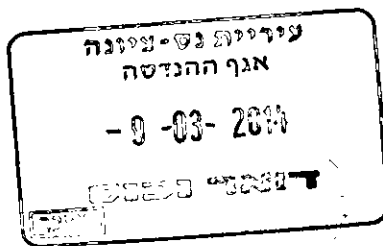


הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

מזב מוצע תכנית נס/מק/132/א/9			מזב קיים תכנית נס/מק/132/א/5		
סה"כ ערך מ"ר	הסבר לשינוי	שינוי (+,-)	הסבר	ערך מ"ר	תיאור זכות
4666.5 מגורים	שינוי בתמהיל שטחים עיקריים, ללא שינוי יעודים מאושרים: שינוי 300 מ"ר ממסחר למגורים	+300	שטחים עיקריים מעל לקרקע לפי תבע מאושרת נס/מק/132/א/5	4366.5 מגורים	שטח עיקר מעל הכניסה קובעת
		-300		300 מסחר	
850	ללא שינוי	0	שטחי שרות מעל לקרקע לפי תבע מאושרת נס/מק/132/א/5	850 מגורים	שטח שירות מעל הכניסה קובעת
255	ללא שינוי	0	תוספת שטח שרות לממ"ד בגין תיקון בתקנות שטחים לממ"ד	255 מגורים	
744	384 מ"ר ע"ח נידוד שטחי שרות תת קרקעיים לשטחי שרות מעל לקרקע 360 מ"ר ע"ח נידוד שטחי חניה תת קרקעית למסחר לשטחי שרות מעל לקרקע				
	העברת שטח שירות תת קרקעי מעל הקרקע	-384	שטחי שרות מתחת לקרקע לפי תבע מאושרת נס/מק/132/א/5	384	שטח שירות מתחת הכניסה קובעת
2301	ללא שינוי	0	כ-77 מקומות חניה לפי התקן שנקבע בהחלטת ועדה 200908 עבור 51 יח"ד עפ"י תמהיל של 25 דירות בשטח של 75 מ"ר עיקרי ו-26 דירות בשטח של מעל 75 מ"ר עיקרי	2301 מגורים	שטח שירות לחניה מתחת לכניסה קובעת
	העברת שטח שרות תת קרקעי מעל הקרקע	-360	שטחי שרות תת קרקעיים לחניה עבור המסחר, לפי תקן קיים לחניה למסחר בעיריית נס ציונה- 1 חניה לכל 25 מ"ר מסחר, ל-300 מ"ר נדרשות סה"כ 12 חניות לפי 30 מ"ר לחניה	360 מסחר	
8816.5				8816.5	סה"כ

* לפחות 39 מקומות חניה יהיו תת קרקעיים - סטייה מהוראה זו תהייה סטייה ניכרת.

** במסגרת הבקשה להיתר תותר העברה של שטחים (עיקרי ושרות) עיליים אל מתחת לפני הקרקע - אך לא להיפך.



הועדה נ"מ קומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: 407-0151910 שם התוכנית: נס/מק/132/א/9-9 גולומב גדעון - שכונת העמק
 עורך התוכנית: גולומב גדעון תאריך: 3.14 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נס/מק/10/1	פרסום הפקדה	6551	20.02.2013

שימו לב!: 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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
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 על-פי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

עיריית נס-ציונה
 אגף ההנדסה
 - 9-03-2014
 ד"ר נאור - תכנון
 חתום

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 נס-ציונה

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

תוכנית מספר: 407-0151910 שם התוכנית: נס/מק/132/א/9 ארזים - שכונת העמק

עורך התוכנית: גזעון גולומב תאריך: 17.03.14 חתימה:
 ארזיכל
 גזעון גולומב
 מ.ת. 25154

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.

עיריית נס-ציונה
 אגף ההנדסה

18-03-2014

דואר נכנס

הועבר

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תנועה מנחה, נספח בינוי, נספח שמירה עצים בוגרים	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 נס-ציונה

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה



עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה
-9-03-2014
דואר נכנס
מעבר

נס/מק/132/א/9
ארזים - שכונת העמק

מס' 407-0151910

טבלת גושים וחלקות



שטח במ"ר	חלקה	גוש
4,422	172	3750



6/3/2014
תאריך

883
מספר רשיון

883
מספר רשיון

שם המודד
רמ' קמחאל



הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה