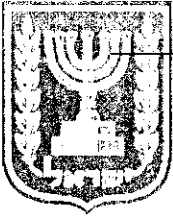


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



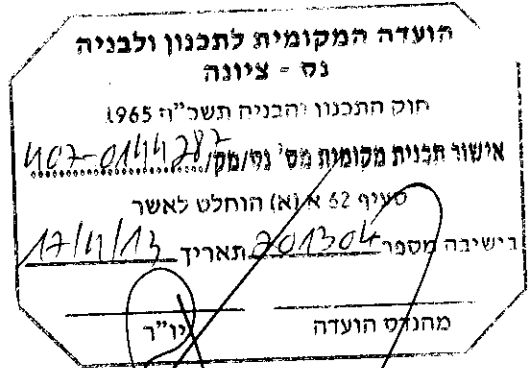
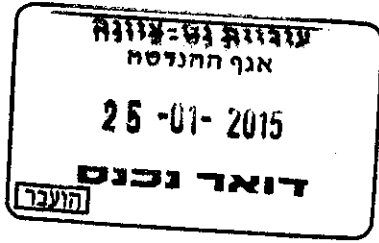
משרד הפנים מחוז מרכז	תכנית מס' 407-0144287
18-02-2015	רח' בן יהודה אבנר-נס/מק/105/א/33
נתקבל תיק מס'	

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



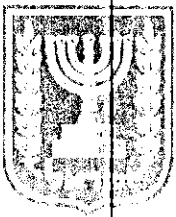
הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה במגרש שנמצא בחלק הותיק של שכונת טירת שלום שיעודו עפ"י תוכנית נס/105/א אזור מגורים 1/א.

התוכנית משנה את הוראות תוכנית נס/105/א כדלקמן :

1. איחוד וחלוקת שטח המוגדר כמגורים 1/א למגרשים לבניה.
2. קביעת מספר יחיד בכל מגרש.
3. קביעת קווי בנין וזכויות מעבר.
4. קביעת הוראות והנחיות לבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס ציונה

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית 33/א/105/מק/נס/מק/אבנר-נס/מק/105/א/33 רח' בן יהודה אבנר-נס/מק/105/א/33

מספר התכנית 407-0144287

1.2 שטח התכנית 3.739 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

הועדה המקומית לתכנון ובנייה נס-ציונה

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

179868 קואורדינאטה X

646815 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טירת שלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3750	מוסדר	חלק	25	24

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על תיקוניה, הוראות תכנית תמא/38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/21/3 הוראות תכנית תממ/21/3 תחולנה על תכנית זו	5236	284	12/11/2003
נס/ 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות נס/ 1 / 1 ממשיכות לחול	1874		02/11/1972
נס/ 1 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/2/1 הוראות תכנית נס/2/1 תחולנה על תכנית זו	3978	2320	27/02/1992
נס/ 1 / 2 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/2/1/ב הוראות תכנית נס/2/1/ב תחולנה על תכנית זו	5231	128	20/10/2003
נס/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות נס/ 105 / א ממשיכות לחול	4549	4698	29/07/1997
נס/ מק/ 1 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/ 5/1 הוראות תכנית נס/מק/5/1 תחולנה על תכנית זו	4776		30/06/1999

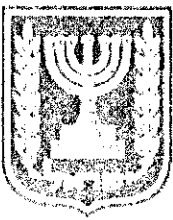


הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/מק/105/א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/105/א/1 הוראות תכנית נס/מק/105/א/1 תחולנה על תכנית זו	4648		01/06/1998
נס/מק/105/א/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/105/א/6 הוראות תכנית נס/מק/105/א/6 תחולנה על תכנית זו	5274		22/02/2004

הערה לטבלה:

תצ"ר/624 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - כל יתר הוראות נס/105/א ממשיכות לחול

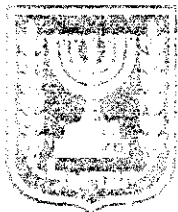


הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילנה הדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילנה הדר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	11/06/2014	אילנה הדר		11/06/2014		כן
טבלאות הקצאה	מחייב			22/04/2014	ברני גטניו		22/04/2014		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	30/11/2014	אילנה הדר		09/12/2014		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	29/12/2011	ברני גטניו		29/09/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	29/11/2014	אילנה הדר		29/11/2014		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



הועדה לתכנון וביצוע  
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
	דוד ניני			רמת השרון	העבודה	10	03-7541000	03-7516356	
	תמר ניני			רמת השרון	העבודה	10	03-7541000	03-7516356	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דוד ניני			רמת השרון	העבודה	10	03-7541000	03-7516356	
תמר ניני			רמת השרון	העבודה	10	03-7541000	03-7516356	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר	דוד ניני			רמת השרון	העבודה	10	03-7541000	03-7516356	
חוכר	תמר ניני			רמת השרון	העבודה	10	03-7541000	03-7516356	

הועדה לתכנון  
ו-צ"ח



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילנה הדר	00113833		משמר השבעה	קורדובה יצחק	77	03-6810616	072-2332223	ilanaorit@gmail.com
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	



הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
נס-ציונה

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

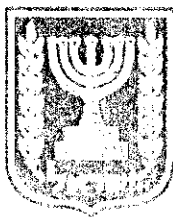
**2.1 מטרת התכנית**

- (1) איחוד וחלוקת מגרשים ביעוד מגורים א/1. עפ"י סעיף 62א, (א) (1)
- (2) קביעת מסי יח"ד בכל מגרש חדש. עפ"י סעיף 62א, (א) (8)
- (3) קביעת קווי בניין. עפ"י סעיף 62א, (א) (4)
- (4) קביעת זכות מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות ציבוריות ופרטיות. עפ"י סעיף 62א, (א) (9)
- (5) קביעת הוראות בדבר שימור עצים.



**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) חלוקת שטח ביעוד מגורים א 1 ל- 5 תאי שטח (מס' 1-5), ללא שינוי יעוד.
- (2) קביעת מסי יח"ד בכל תא שטח חדש 2 יח"ד. סה"כ 10 יח"ד ב- 5 תאי שטח.
- (3) קביעת קווי בנין - בתאי שטח מס' 1, 3 ו-5 - קו בנין קדמי - 6 מ' קו בנין צידי - 3 מ' קו בנין אחורי - 5 מ'. בתא שטח מס' 2 - קו בנין קדמי - 3.2 מ' קו בנין אחורי - 3 מ' קו בנין צידי ימני - 5.6 מ' קו בנין צידי שמאלי - 5.4 מ' בתא שטח מס' 4 - קו בנין קדמי - 5.6 מ' קו בנין אחורי - 5 מ' קו בנין צידי ימני - 3.2 מ' קו בנין צידי שמאלי - 3.2 מ' (4) קביעת זכות מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות ציבוריות ופרטיות בתאי שטח כמפורט להלן - בין תא שטח מס' 1 לתא שטח מס' 3-זיקת הנאה עבור כניסה לחניות. - בין תאי שטח 2 ו-3 לתאי שטח 4 ו-5-זיקת הנאה עבור כניסה לתאי שטח- 2 ו-4 (5) קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרים בהתאם לתכניות תקפות וכמפורט בסעיפים 6.1-6.10 בהוראות התכנית.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה נס-ציונה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.739



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממרט				
		10	+8	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		1,594.5		1,594.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנבר  
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	סימון בתשריט
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים א' 1 - יעוד מבוטל	5 - 1	בלוק עץ/עצים לעקירה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		גבול מסדרון תשתיות ת"ק
		זיקת הנאה
		זיקת הנאה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים



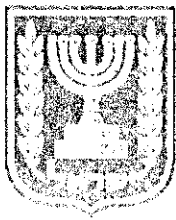
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	550	14.71
מגורים א' 1	3,189	85.29
סה"כ	3,739	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	551.81	14.72
מגורים א' 1 - יעוד מבוטל	3,197.98	85.28
סה"כ	3,749.79	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א' 1 - יעוד מבוטל</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים והוראות בהתאם להוראות התכניות התקפות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים והוראות בהתאם להוראות התכניות התקפות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



הועדה לתכנון  
וערים  
נס-ציונה

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי			
6	5					2			680		1 - מגורים א' 1 - יעוד מבוטל
(2)	(1)					2			659		2 - מגורים א' 1 - יעוד מבוטל
6	5					2			585		3 - מגורים א' 1 - יעוד מבוטל
(4)	(3)					2			664		4 - מגורים א' 1 - יעוד מבוטל
6	5					2			601		5 - מגורים א' 1 - יעוד מבוטל

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:**

הערות כלליות לכל המגרשים בתכנית-

1. שטח השרות מעל הכניסה הקובעת ליח"ד כולל- 9 מ"ר ממ"ד, 25 מ"ר סככת חניה ו-10 מ"ר מחסן.
2. קו בנין צידי בכל מגרשי התכנית-כמסומן בתשריט
3. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת-בהתאם להוראות תכנית נס/105/א
4. שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת-בהתאם להוראות תכנית נס/2/1 על תיקוניה.
5. התפלגות שטחי בניה בין הקומות בהתאם להוראות תכנית נס/105/א

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) קו בנין אחורי בתא שטח 2- כמסומן בתשריט.
- (2) קו בנין קדמי בתא שטח 2- כמסומן בתשריט.
- (3) קו בנין אחורי בתא שטח 4- כמסומן בתשריט.
- (4) קו בנין קדמי בתא שטח 4- כמסומן בתשריט.

הועדה המקומית  
לשכנון ובינוי  
נס-צ/105

**6. הוראות נוספות**

**6.1 איכות הסביבה**

פסולת בנין:

1- מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

2- מיקום לשפיכת פסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס "הרשות" והמשרד לאיכות הסביבה.

**6.2 שמירה על עצים בוגרים**

בתחום התכנית עצים בוגרים לשימור, העתקה, וכריתה בהתאם למפורט בנספח עצים בוגרים ובסעיף 6.4.6 ו-6.4.6 א'.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים**

רישום שטחים ציבוריים: בהתאם להוראות תוכנית נס/105 א

**6.4 תנאים למתן היתרי בניה**

1. בהתאם לתכניות תקפות

2. מפה לצרכי רישום: התנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י ועל חשבון הבעלים או היוזם ואישורה ע"י הועדה המקומית והתחייבות הבעלים / היוזם לרישום התכנית ועל חשבונם. הועדה המקומית רשאית להתנות את אכלוס המבנים בתחום התכנית באישור המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.

3. מבנים להריסה-

א. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרש בו מסומנים המבנים להריסה, הוא הריסת המבנים בשלמותם באותו המגרש.

ב. פינוי תוואי הדרך במגרש 100 למעט מבנים, יהווה תנאי להיתר במגרשים המיועדים למגורים בתחום התכנית.

4. פיתוח תשתיות: 4.1 בהתאם להוראות סעיף 25 בתכנית נס/105 א.

4.2 התחלת הקמה וביצוע של עבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית "ותשתיות העל" הנדרשת באישור מהנדס העיר. והבטחת נגישות כלי רכב והולכי רגל.

5. תכנית בינוי לפיתוח למגרשים-

תוכנית הבינוי הינה מנחה גובה +0.00 סופי ופיתוח במגרשים יקבע בתוכנית בינוי מפורטת לכל תחום התוכנית כתנאי להוצאת היתר בניה.

6. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות להעתקה ושימור העצים על ידי אגרונום מוסמך שיבטיחו את שימורם.

6.א. תנאים להנפקת רישיונות כריתה ימסרו ע"י פקיד היערות בשלב הגשת היתרי בניה.

7. במגרש מס' 4 יבדק צורך בדרוג קיר הצפון מזרחי בשלב הכנת תכנית הבינוי המפורטת לכל תחום התכנית.

**6.5 תשתיות**

א. תוכן תוכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר.

תוכנית 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 התכנית והשיפועים.

כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או יינתן פתרון להחדרת מי גשם בבורות חלחול במסגרת תוכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר.



<b>תשתיות</b>	<b>6.5</b>
<p>הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.</p> <p>ב. גבול מסדרון תשתיות תת קרקעי- מסומן בתשריט כזכות מעבר לתשתיות ברוחב 3 מ' בתאי שטח 1,2,4 בחלק האחורי של תאי השטח על מנת לאפשר מעבר קוי ביוב לתאי שטח הנ"ל. בנוסף מסומן זכות מעבר לתשתיות בקו בנין צידי של תא שטח מס' 2 על מנת לאפשר מעבר קוי ביוב לתא שטח מס' 3.</p> <p>ג. פינוי תשתיות- העתקת תשתית ציבורית קיימת בתחום התכנית תעשה ע"ח הבעלים/יזם.</p>	



<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.6</b>
<p>1- תרשם בטאבו זיקת הנאה לציבור ביחס זכות למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, כלי רכב ביצוע ותחזוקה של תשתיות ציבוריות ופרטיות, זיקת ההנאה תלווה בתשריט ובתקנון בו יוגדרו תחומי אחריות המשתמשים בה.</p> <p>2- זיקת הנאה תרשם מיד עם הוצאת היתר למגרש בעבורו נדרשת זכות מעבר/או הוצאת היתר למגרש בו מסומנת זכות המעבר.</p> <p>3- במגרש 1,2,4- תינתן תישמר ותרשם בטאבו זכות מעבר לרכב לצורך תחזוקה של קו הביוב שנמצא לאורך החלק האחורי של המגרשים שגובלים עם שכונת העמק.</p>	



<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>היטל השבחה יחול ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------



<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה



הועדה המקומית לתכנון ובניה  
נס-ביתנה

8. חתימות

	<b>שם:</b> דוד ניני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> 	<b>תאריך:</b> 20/11/15 חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> תמר ניני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> 	<b>תאריך:</b> 7/11/15 חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> דוד ניני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> 	<b>תאריך:</b> 16/11/15 חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם:</b> תמר ניני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> 	<b>תאריך:</b> 15/11/15 חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 55555	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> דוד ניני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> 20/11/15 חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> תמר ניני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> 7/11/15 חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> אילנה הדר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 14-12-9 חתימה:	<b>עורך התכנית</b>

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. להגיש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמות הן בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהיה ועניין כל דין.

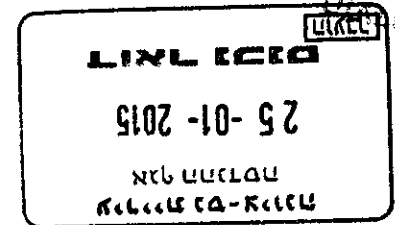
העניין הישר הישק מוצהר ביה כי אם נעשה או יעשה על ידינו וזכרנו בגין השטח בכליכ בתנאות, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תוהוה בקיום הסכם כאמור /או הנהיה על זכותנו לבטל סוגל הפרתנו ע"י מי שרכש מאתנו את השטח בלתי נוסט, וישא על כס זכות אחרת כל דין.

החתימה והתאריך הנ"ל אינם מקווים להש תכנית הנ"ל וזוהי חתימתנו כמתאריך רשות מקרקעי ישראל.

0-01-2015  
 אדריכל מרת עסקי מרכז  
 רשות מקרקעי ישראל

העדה ומקומית  
 קבוצת זכיה  
 כס-ציומה





תוכנית מס'  
407-0144287

נס/מק/105/א/33

**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

בהתאם להוראות תכנית נס/105/א ונס/2/1

מצב מאושר	יעוד	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית שטח (תא שטח)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	מתחם לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		קדמי	צדדי						צדדי	אחורי			
			עיקרי %	שרות מ"ר ליח"ד										עיקרי	שרות מ"ר	
מגורים א' 1		3189	50% (2)	44 (1)	*	*	8.5	2	*	+	2	1	6	3	3	5

*	בהתאם להוראות תכנית נס / 105 / א ונס/2/1 (הוראות בדבר מרתפים)
1	א. 9 מ"ר ממ"ד ליחידת דיור ב. 25 מ"ר סככת חניה ג. 10 מ"ר מחסן
2	50% בקומה אחת או 50% בשתי קומות (35% בקומת קרקע ו-15% קומה א')



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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך

עיונית - שיווג  
אגף החינוך  
25-01-2015  
דואר נכנס  
תע"ב

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? <sup>(1)</sup>		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)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?			רדיוסי מגן
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
✓		מספר התוכנית- 407-0144287			
✓		1. שם התוכנית "רח' בן יהודה אבנר-נס/מק/105/א/33"	1.1		
✓		מחוז – מרכז			התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
✓		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		
✓		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? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	1.7	מסמכי התוכנית	
✓		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1		

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

משרד התכנון והבניה  
לשכת הרישום והפיקוח  
בניין 1000

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>
	√	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 וחתימת <sup>(3)</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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
	√	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 <sup>(4)</sup>
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אילנה הדר, מס' תעודת זהות 28732345  
מצהיר בזאת כדלקמן:

2. אני ערכתי את תוכנית מס' 407-0144287 - ששמה:

**" רח' בן יהודה אבנר-נס/מק/105/א/33 "**

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 00113833.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. לא רלוונטי

ב. לא רלוונטי

ג. לא רלוונטי

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.

אילנה הדר, אדריכלית

חתימת המצהיר

אילנה הדר

9-12-14

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 407-0144287

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/02/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



ברנרד גטניו  
שם המודד המוסמך  
570  
מספר רישיון  
חתימה

(בעת עדכון המדידה)


2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 02/06/13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



ברנרד גטניו  
שם המודד המוסמך  
570  
מספר רישיון  
חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 14/06/14 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



ברנרד גטניו  
שם המודד המוסמך  
570  
מספר רישיון  
חתימה

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/מק/10/1	הפקדה	6551	20/02/2013

**טרם אישורה של התוכנית:**  
 יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק – לא רלוונטי			
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 שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

הועדה המקומית  
 לתכנון ולבניה  
 2013-02-20