

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0223610

רח' מרגולין שינוי קו בנין- נס/מק/12/118

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית נס-ציונה
אגף ההנדסה

19-03-2015

דואר נכנס

הועבר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס - ציונה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/407-0223610

סעיף 62 א (א) הוחלט לאשר

בישיבה מספר 204406 תאריך 18/6/14

נ"ר

מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין למבנה ציבור ברח' מרגולין, חלקה 418 גוש 3641



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריום.

הרשמי
תכנית
הסבר

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רח' מרגולין שינוי קו בנין- נס/מק/12/118

מספר התכנית 407-0223610

1.2 שטח התכנית 0.758 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 להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה**

קואורדינאטה X 181875

קואורדינאטה Y 649225

1.5.2 תיאור מקום גן ילדים רח' מרגולין פינת רח' אצ"ל**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	מרגולין		

שכונה מרגולין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3641	מוסדר	חלק	418	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/מק/118/3	P13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 תקוניה 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 בה וכל יתר הוראות תכנית נס/1/1 ממשיכות לחול. ככול שלא שונו בתוכניות מאושרות אחריה.	1874		02/11/1972
נס/ מק/ 118 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/מק/3/118 ממשיכות לחול.	4643		10/05/1998
נס/ במ/ 118	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נס/במ/118 ממשיכות לחול. ככל שלא שונו בתכניות מאושרות אחריה.	4208	2968	21/04/1994

הועדה המקומית
לתכנון ולבנין
נס-מק/118/3

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית										
כן					אורית אשרם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1				אורית אשרם			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/02/2015			גבריאלה נוסבאום	18/02/2015	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	גליון: 1	18/02/2015			אורית אשרם	18/02/2015		1:250	מחייב	מצב מאושר

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

המחלקה המקומית
לתכנון ותכנון
נס-בנינה

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

1.8.1 מאגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון לבניה נס ציונה	נס ציונה	הבנים (1)	9	08-9383810	08-9401249	

הערה למאגיש התכנית:

(1).

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון לבניה נס ציונה	נס ציונה	הבנים (1)	9	08-9383810	08-9401249	

(1).

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			הועדה המקומית לתכנון לבניה נס ציונה	נס ציונה	הבנים (1)	9	08-9383810	08-9401249	

(1).

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
נס-ציונה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית אשרם			נס ציונה	רמז (1)	1	052-2323030	072-2332223	orit.ashram@gmail.com
	מודד	שמואל טורס	597		נס ציונה	כצלסון (1)	47	08-9409411		torres1@walla.com
אדריכלית	מתכנן	גבריאלה נוסבאום	9932		תל אביב-יפו	גרץ (1)	3	03-5247993	03-5241448	gaby@gabynussbaum.co.il

(1).

הועדה המקדימה
לתכנון ובנייה
נס-ציונה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שטח לבניני ציבור	עפ"י נוהל מבא"ת - מבנים ומוסדות ציבור

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**

קביעת קווי בנין בחלקה 418 ברח' מרגולין פינת רח' אצ"ל. עפ"י סעיף 62 (א) (4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי לרח' מרגולין מ- 10 מ' ל- 1.5 מ' כמסומן בתשריט

שינוי קו בנין קדמי לרח' אצ"ל מ- 5 מ' ל- 4 מ' כמסומן בתשריט.

קביעת קו בנין 0 לצורך נגישות לקומות עליונות (מדרגות, מעלית וכד')

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.758
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	758		758		

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
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	758	100
סה"כ	758	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	757.24	100
סה"כ	757.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים והוראות בהתאם להוראות התכניות התקפות
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	לצורך נגישות לקומות עליונות ניתן יהיה לקבוע קו בנין 0.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בבין (מטר)	מספר קומות				שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
			ציד-ימני	ציד-שמאלי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מזרחית לכניסה הקובעת	מזרחית לכניסה הקובעת	מערבית לכניסה הקובעת	מערבית לכניסה הקובעת				
1.5	3	4	3	3	3	3	מערבית לכניסה הקובעת	מערבית לכניסה הקובעת	מערבית לכניסה הקובעת	מערבית לכניסה הקובעת	758 כללי	1	מבנים ומסדרות ציבור	מבנים ומסדרות ציבור

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:

1. הוראות זכויות הבניה בהתאם לתכניות התקפות.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

15 שנים

הועדה המקומית
לתיכנון ובנייה
נס-ב/ה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

מורית אשרם

מזכירת ועיצוב

37858

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה
נס-ציונה

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

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		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?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית- 407-0223610	✓	
	1.1	1. שם התוכנית "רח' מרגולין שינוי קו בנין נס/מק/12/118"	✓	
		מחוז – מרכז	✓	
	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)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	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)	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 מזידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	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		איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	√	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	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

החלטה
נוכח

12-5

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אורית אשרם, מס' תעודת זהות 038253290
מצהיר בזאת כדלקמן:

2. אני ערכתי את תוכנית מס' 407-0223610 - ששמה:

"**רח' מרגולין שינוי קו בנין-נס/מק/12/118**"

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 37858.

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.

אורית אשרם
אדריכלית ועיצוב

מ.ר. 37858

חתימת המצהיר

המחיר: כחמש
עשרה אלף
ש"ח

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה גבראלה נוסבאום (שם), מספר זהות 8078941,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 407-0223610 ששמה
" רח' מרגולין שינוי קו בנין-נס/מק/12/118" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף
המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 9932.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח בינוי 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, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

אדריכלית גבראלה נוסבאום
רח' גרץ 3 ת"א 03-5247993
מ.ר. 9932

גבראלה נוסבאום
חתימת המצהיר

01.03.2015
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 407-0223610

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 13.03.2014 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין **טורס שמואל**

מודד מוסמך מס' רישון 597
רח' כצנלסון 47, נס-ציונה
טל. 08-9409411, נייד: 050-6620505
חתימה

597
מספר רישון

טורס שמואל
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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



חתימה

מספר רישון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רישון

שם המודד המוסמך

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.

המדידה והקצאה
עומדות
לפני

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