

1023/34

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז
13-10-2015
תק"מ מס' נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0316638

נס/מק/105/א/37 - רח' הזמיר

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

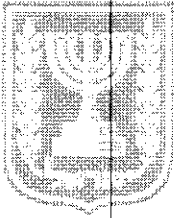
אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס - ציונה
חוק התכנון והבניה השכ"ח 1965
אישור הבניה מקומית מס' נס/מק/105/א/37
סעיף 52 א (א) הורגט לאשר
בישיבה מספר 261509 ותאריך 21/10/15
מחלקת הועדה י"ד

מחוז מרכז
מחלקת תכנון
תאריך: 21/10/15

דברי הסבר לתכנית

הגדלת שטח למבני ציבור על חשבון שטח שמיועד לשצ"פ, והגדלת שטח ציבורי פתוח על חשבון שטח שמיועד לשב"צ.
שינוי קו בנין לחזית לצורך תכנון מיטבי של מבנה הציבור.
שמירת הגבעה הקיימת כשטח ציבורי פתוח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

התכנית היחסית
למס' 407-0316638

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית
ומספר התכנית : נס/מק/105/א/37 - רח' הזמיר

מספר התכנית : 407-0316638

1.2 שטח התכנית : 5.381 דונם

1.3 מהדורות : שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית : סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק : 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) (1) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה : ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

הועדה המקומית
לתיכנון ולבנייה
מס' 105/א/37/מק/נס

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

179800 קואורדינאטה X

646325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הזמיר

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
3753	מוסדר	חלק		62, 92-93

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/105/א	412,403

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רח' הזמיר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

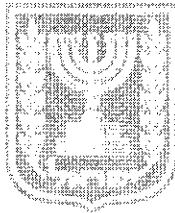
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
נס/ 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	1874		02/11/1972
נס/ 1 / 1 / א/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 1 / א/ 1 ממשיכות לחול.	5228	13	01/10/2003
נס/ 1 / 2 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 / 2 / ב. הוראות תכנית נס/ 1 / 2 / ב תחולנה על תכנית זו.	5231	128	20/10/2003
נס/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 105 / א ממשיכות לחול.	4549	4698	29/07/1997
נס/ מק/ 1 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/ 7/1. הוראות תכנית נס/מק/ 7/1 תחולנה על תכנית זו.	5123	343	31/10/2002

הועדה המחוזית
לתיכנון ולתכנון
1975

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				איתי ליננברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			איתי ליננברג			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		07/09/2015	איתי ליננברג		07/09/2015	גליון 1:	לא

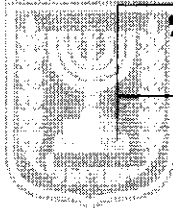
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



הועד
לנוש
נס

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383838	08-9403016	

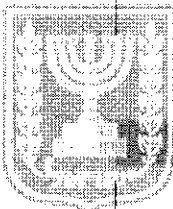
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383838	08-9403016	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383838	08-9403016	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי ליננברג	84143	רוזן ליננברג אדריכלים	אודים	אודים (1)		09-8351026	09-8351076	ofir@r-l-arch.co.il
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי בע"מ	חמד	הגפן	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbo-utsky.com

(1) כתובת: ת.ד 416 אודים 42905.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצרכי ציבור, ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (5).

שינוי קווי בנין, עפ"י סעיף 62 (א) א סעיף קטן 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



הגדלת שטח למבני ציבור על חשבון שטח שמיועד לשצ"פ, והגדלת שטח ציבורי פתוח על חשבון שטח שמיועד לשב"צ.

שינוי קווי בנין לחזית מ-6 מ' ל-0 מ'.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב
תאריך: 07/09/2015

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.381

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	3,128.64	58.14
שטח ציבורי פתוח	2,253.06	41.87
סה"כ	5,381.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,955.73	36.34
שטח ציבורי פתוח	3,425.96	63.66
סה"כ	5,381.7	100

מועדה המקומית
לתיכנון וניהול
ע"פ תכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.381

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	3,128.64	58.14
שטח ציבורי פתוח	2,253.06	41.87
סה"כ	5,381.7	100

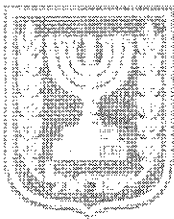
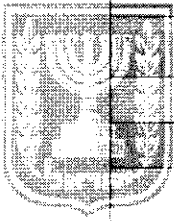
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,955.73	36.34
שטח ציבורי פתוח	3,425.96	63.66
סה"כ	5,381.7	100

הועדה המקומית
לתיכנון ולבנייה
ת"ד 1000

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	לפי התכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ע"פ הוראות התכניות התקפות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי התכניות התקפות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ע"פ הוראות התכניות התקפות.



התעודה והתקופה
לתכנית זו אינה
שלימה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(3) 0	(3) 0	(3) 0	60	230	(2) 80		40%	(1) 110		1	מבנים ומוסדות ציבור
				2				(2) 15		2	שטח ציבורי פתוח

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:

ללא שינוי בזכויות הבניה מתכנית מאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 50% לקומה.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לקומה.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

כל השטחים בתכנית המיועדים לצורכי ציבור (בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים) יופקעו ויירשמו ע"ש רשות מקומית נס ציונה.

6.2 היטל השבחה

ייגבה לפי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נס ציונה 500272000		רשות מקומית
זום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נס ציונה 500272000		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נס ציונה 500272000		בבעלות רשות מקומית
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוזן ליננברג אדריכלים 557283850		עורך ראשי

חתימת רוזן ליננברג אדריכל
מ.ר. 84143

העדה והתכנית
התכנית