

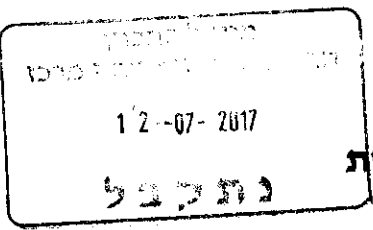
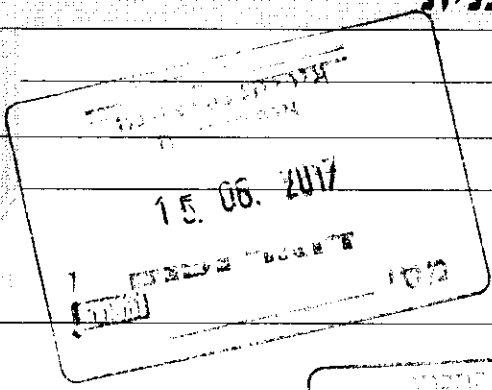
מס' 407

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0259440

נס/מק/20/7/10-רח' אבנר בן נר



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

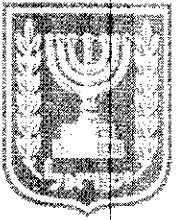
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור ברח' אבנר בן נר, על חשבון שטח ציבורי פתוח בחלקה 67 גוש 4722, איחוד וחלוקה של מגרשים, העברת זכויות ביניהם והגדלת שטחי בניה.



משרד תכנון ומס'
23



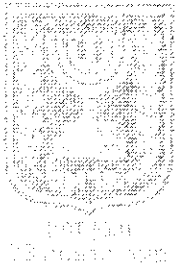
משרד תכנון ומס'
23



משרד תכנון ומס'
23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נס/מק/20/7/10-רח' אבנר בן נר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

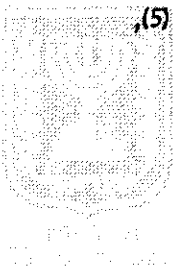
מספר התכנית 407-0259440

1.2 שטח התכנית 2.648 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

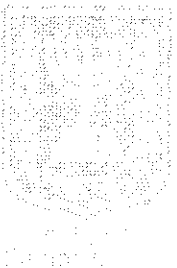


לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) 1 (5), 62א (א) 1 (6)

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

182180 קואורדינאטה X

647650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת נצר סרני, רח' אבנר בן נר 2. סמוך למרכז המסחרי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נצר סרני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4722	מוסדר	חלק		17, 31, 33, 65, 67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

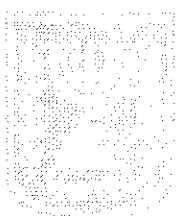
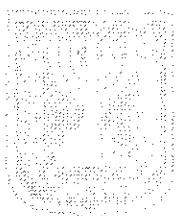
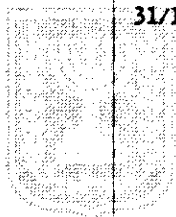
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גזר, רחובות

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 משנה את הוראות תכנית תמא/35 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/38 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/3/21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5236	284	12/11/2003
גז / 20 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות גז / 20 / 7 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	4832	1746	14/12/1999
נס / 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות נס/1/1 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	1874		02/11/1972
נס / 1 / 1 / א / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות נס/1/1/א/1 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5228	13	01/10/2003
נס / 1 / 2 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/2/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5231	128	20/10/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/ מק/ 1 /7	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/7/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5123	343	31/10/2002
נס/ מק/ 20 /7 /3	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/3/7/20 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5402	2867	31/05/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית אשרם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורית אשרם		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	29/10/2015	אורית אשרם	29/10/2015		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	28/05/2017	אורית אשרם	28/05/2017		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	28/05/2017	אורית אשרם	29/05/2017		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

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	08-9383810	08-9401249	

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	08-9383810	08-9401249	

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	08-9383810	08-9401249	

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	052-2323030	072-2332223	orit.ashram@gmail.com
	מודד	יאיר אזבוצקי	542		חמד	(1)	125	03-9607316	03-9603067	

(1) כתובת: מושב חמד 125.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



המכון לתכנון
ועקרונות

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 וחלוקה של מגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) 1
2. הגדלת שטח המיועד למבני ציבור, על חשבון שטח שמיועד לשצ"פ עפ"י סעיף 62 א (א) 1 (5).
3. שינוי חלוקת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א (א) 6
4. הגדלת שטחי בניה לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62 א (א) 1 (6).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



המכון לתכנון
ועקרונות

- במסגרת התכנית מבוקש להגדיל שטח שמיועד למבנה ציבור ע"י שטח שמיועד לשטח ציבורי פתוח על ידי:
1. איחוד וחלוקה בין חלקות: 31,33,17,65,67
 2. הגדלת שטחים שמיועדים למבני ציבור בחלקות: 65 ותא שטח 1 על חשבון שטח שמיועד לשצ"פ בחלקה 67.
 3. העברת זכויות מחלקה 65 לתא שטח 1 מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
 4. הגדלת שטחי הבניה במגרשים בחלקה 65 ותא שטח 1 שמיועדים למבנה ציבור.



המכון לתכנון
ועקרונות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.648
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי (מ"ר)
	מפורט	מתארי				
	1,769.7		+1,476	293.7	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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

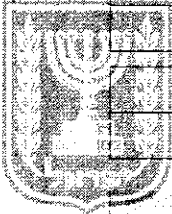
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4,2
מבנים ומוסדות ציבור	5,1
שטח ציבורי פתוח	3

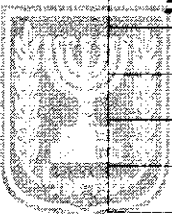
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1



3.2 טבלת שטחים

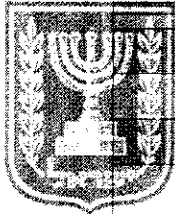
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	881	33.27
שטח לבנייני ציבור	267	10.08
שטח ציבורי פתוח	1,500	56.65
סה"כ	2,648	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	881.92	33.28
מבנים ומוסדות ציבור	1,609.48	60.74
שטח ציבורי פתוח	158.32	5.97
סה"כ	2,649.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור



תכנון ופיקוח
משרד התכנון והפיקוח

4.1.1	שימושים	שימושים והוראות בהתאם לתכנית נס/1/1/א1
4.1.2	הוראות	זכויות בניה מאושרות
א		תא שטח 5 מהווה חלק בלתי נפרד מחלקה 65 על זכויותיה והוראותיה

4.2 שטח ציבורי פתוח

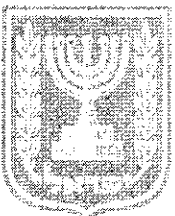
4.2.1	שימושים	שימושים והוראות בהתאם להוראות התכניות התקפות
4.2.2	הוראות	

4.3 דרך מאושרת



תכנון ופיקוח
משרד התכנון והפיקוח

4.3.1	שימושים	שימושים והוראות בהתאם להוראות התכניות התקפות
4.3.2	הוראות	



תכנון ופיקוח
משרד התכנון והפיקוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4) 3	(3) 11.25	3	(2) 5	3	50	(1) 80		40	110	1342	1	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	3	50	80		40	110	267	5	מבנים ומוסדות 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:

תא שטח 5 מהווה חלק בלתי נפרד מחלקה 65 על זכויותיה והוראותיה עפ"י תכנית נס/1/1/א/1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערה: מרתפים נוספים לצרכי חניה יותרו בהתאם לדרישת הועדה המקומית, זאת בנוסף לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה..
- (2) קו בנין לרחוב אבנר בן נר 5 מ'.
- (3) קו בנין צפוני (1 מ' מזכות המעבר כמסומן בתשריט).
- (4) קו בנין לרח' הנפת הדגל 3 מ'.
- (5) בהתאם לתכניות התקפות.

6. הוראות נוספות

6.1 זיקת הנאה

נגישות כלי רכב תהיה מתוך מגרש השצי"פ שמצפון לתא שטח מס' 1 בתא שטח מס' 1 תיקבע זיקת הנאה כמסומן בתשריט, זיקת ההנאה תשמש זכות מעבר להולכי רגל, תשתיות ציבוריות וכלי רכב, לרבות כלי רכב הנדרשים לתפקוד ותפעול בית העלמין והבאר

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ואו ירשמו על שם עיריית נס ציונה ע"פ חוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים