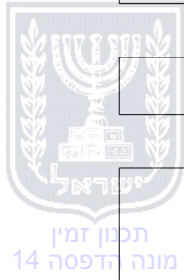


הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0240556

דוד לנדאו 16



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי ייעוד חלקה 253 משטח פרטי פתוח לאיזור מגורים א',
חלוקת החלקה לשני מגרשים וקביעת הוראות וזכויות הבנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דוד לנדאו 16
		מספר התכנית	407-0240556
1.2	שטח התכנית		0.606 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



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

179774 קואורדינאטה X

648182 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת "מליבו" נס ציונה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	לנדו דוד	16	

שכונה שכונת "מליבו" נס ציונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5102	מוסדר	חלק	253	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5102	3847

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/במ/129	274

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/11/1972		1874	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות התכנית נס/1/1 ממשיכות להתקיים, ככל שלא שונו בתכניות שאושרו אחריה.	שינוי	נס/ 1 / 1
18/05/1995	3328	4305	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות התכנית נס/במ/129 ממשיכות להתקיים, ככל שלא שונו בתכניות שאושרו אחריה.	שינוי	נס/ במ/ 129



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון מרגולין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון מרגולין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15/07/2014	רון מרגולין	15/07/2014	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	15/07/2014	רון מרגולין	15/07/2014	1	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



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
	פרטי	אהרון בוקסר			נס ציונה	הכלנית		08-9364527	08-9364527	
	פרטי	און בוקסר			נס ציונה	בר-כוכבא		08-9403308	08-9380444	
	פרטי	משה בוקסר			נס ציונה	לרר משה		08-9400771	08-9400771	
	פרטי	שמואל בוקסר			נס ציונה	השקד		08-9364527	08-9364527	
	פרטי	איתן בידרמן			תל אביב- יפו	ויצמן		03-5469939	03-5469939	
gilb7@wall a.co.il	פרטי	משה גיל בידרמן			תל אביב- יפו	ויצמן		03-5461247		
	פרטי	נילי בן צבי			תל אביב- יפו	גייגר		09-9585032	09-9585032	
	פרטי	ליאורה גרצברג			.	(1)		077-4828818	077-4828818	
	פרטי	דניאל יצחקי			ראשון לציון	דרך המכבים		03-9643048	03-9643048	
	פרטי	ישראלה פלדמן			נס ציונה	בר-כוכבא		08-9380787	08-9401177	
	פרטי	רות פלדמן			נס ציונה	המנין הראשון		08-9400807	08-9400807	
	פרטי	שרה קפלן			נס ציונה	הכלנית		08-9601074	08-9406222	
	פרטי	קלמן רפפורט			תל אביב- יפו	פישמן מימון		03-5273541	03-5273519	
	פרטי	אהודה שילוח(בוקסר)			נס ציונה	יפה נוף		08-9406910	08-9400846	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ארצות הברית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרון בוקסר			נס ציונה	הכלנית		08-9364527	08-9364527	
בעלים	און בוקסר			נס ציונה	בר-כוכבא		08-9403308	08-9380444	
בעלים	משה בוקסר			נס ציונה	לרר משה		08-9400771	08-9400771	
בעלים	שמואל בוקסר			נס ציונה	השקד		08-9364527	08-9364527	
בעלים	איתן בידרמן			תל אביב-יפו	ויצמן		03-5469939	03-5469939	
בעלים	משה גיל בידרמן			תל אביב-יפו	ויצמן		03-5461247		gilb7@walla.co.il
בעלים	נילי בן צבי			תל אביב-יפו	גיגר		09-9585032	09-9585032	
בעלים	ליאורה גרצברג			.	(1)		077-4828818	077-4828818	
בעלים	דניאל יצחקי			ראשון לציון	דרך המכבים		03-9643048	03-9643048	
בעלים	ישראלה פלדמן			נס ציונה	בר-כוכבא		08-9380787	08-9401177	
בעלים	רות פלדמן			נס ציונה	המנין הראשון		08-9400807	08-9400807	
בעלים	שרה קפלן			נס ציונה	הכלנית		08-9601074	08-9406222	
בעלים	קלמן רפפורט			תל אביב-יפו	פישמן מימון		03-5273541	03-5273519	
בעלים	אהודה שילוח(בוקסר)			נס ציונה	יפה נוף		08-9406910	08-9400846	

(1) כתובת: ארצות הברית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון מרגולין		שמעון מרגולין אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	בר גיורא	21	03-5250065	03-5280858	roni@mar- arch.co.il
	מודד	פנקס אירית	1260	א. פינקס ובניו מודדים מוסמכים בע"מ	קרית אונו	גולומב		03-6355733	03-5345938	mail@pinkas. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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. הקמת מבנה בית פרטי דו - משפחתי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד חלקה 253 משטח פרטי פתוח לאזור מגורים א' קביעת הוראות וזכויות הבנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.606
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+2		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	540		+540		מ"ר	מגורים (מ"ר)

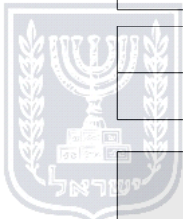
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	601.01	100
סה"כ	601.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	601.01	100
סה"כ	601.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בניין צמוד קרקע דו משפחתי עם קיר משותף



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
												גודל מגרש כללי			
5.2	5	2.5	2.5	1	2	9.5	2	35	(3) 180	(2) 105	(1) 360	606	1	מגורים א'	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית עליית גג כחלק מאחוזי הבניה לשימושים העיקריים כמפורט בתכנית מתאר מאושרת מס' נס/במ/129 על תיקוניה ונספחיה ..
- (2) לכל יח"ד יותרו שטחי שירות של 12.5 מ"ר לממ"ד, 35 מ"ר עבור 2 חניות, 5 מ"ר עבור מחסן ובסה"כ 52.5 מ"ר ליח"ד - כפול שתי יח"ד - סה"כ 105 מ"ר שירות.
- (3) יותר מרתף בתחום הבנין לפי קונטור קומת הקרקע ולפי תוכנית נס/1/2.ב. שטח המרתף ייחשב שטח עיקרי ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החנייה תבוצע בתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי . 2 מקומות חנייה לכל יחיד . שערי החנייה לא יפתחו לכיוון הרחוב .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. מפה לצרכי רישום : הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י הבעלים או הזים ועל חשבונו ואישורה ע"י הוועדה המקומית הוועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התוכנית באישור לצרכי רישום ע"י אגף המדידות ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין . ב. אטימת באר המים בחלקה 253 בהתאם להנחיות נציבות המים . ג. פיתוח תשתיות : התחלת הקמה וביצוע של עבודות תשתית ופיתוח בתחום התוכנית ותשתיות העל הנדרשת באישור מהנדס העיר והבטחת נגישות כלי רכב והולכי רגל. העתקת תשתית ציבורית קיימת בתחום התוכנית תעשה על חשבון הבעלים / הזים . ד. תוכנית פיתוח : תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תוכנית פתוח שטח לאישור מהנדס העיר הכוללת : סימון גבהים, גדרות, חניות, פתרונות אשפה, גז וכדומה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>תרשם בטאבו זיקת הנאה לציבור ביחס למעבר להולכי רגל , וכלי רכב לביצוע ותחזוקה של תשתיות ציבוריות ופרטיות .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>תכנון הניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי . לשם כך תקבע הוועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים. בשטח התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. התחברות המבנה המבוקש לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים קיימות ומאושרות יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה</p>	<p>6.5</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14