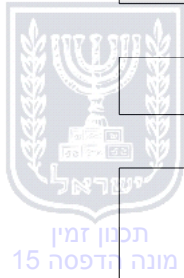


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0462929

נס/מק/105/א/26/א בן יהודה אבנר 6



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נס ציונה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש בשכונת טירת שלום שיעודו אזור מגורים א/1.  
התכנית מחלקת את החלקה ל 2 מגרשים,  
קובעת מסי יח"ד במגרשים, שינוי גודל מגרש מינימלי וקובעת קווי בנין וזכות מעבר.  
הוראות והנחיות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נס/מק/105/א/26/א בן יהודה אבנר 6

ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0462929

1.2 שטח התכנית 1.023 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי
179888	קואורדינאטה X
646717	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	בן יהודה אבנר	נס ציונה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3750	מוסדר	חלק	21	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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 תכנית נס/ 1 /1 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	נס/ 1 /1
29/07/1997	4698	4549	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/105/א ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	נס/ 105 /א
01/06/1998		4648	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/105/א/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ מק/ 105 /א /1
22/02/2004		5274	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/105/א/6 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ מק/ 105 /א /6
30/06/1999		4776	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/5 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ מק/ 1 /5
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	נס/ 1 /2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/ 1 / 2 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5231	128	20/10/2003
נס/ 1 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/9/1/א וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	6896	157	20/10/2014
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
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/21/3 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5236	284	12/11/2003
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
תמא/ 38 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/2/38 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	6069	2217	10/03/2010
407-0244475	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 407-0244475 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	7271	7180	24/05/2016



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית אשרם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית אשרם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		26/10/2017	אורית אשרם	26/10/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		17/12/2017	אורית אשרם	17/12/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים	21/12/2017	יעקב שפיר	21/12/2017	2		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		28/09/2017	אורית אשרם	28/09/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		03/09/2017	אורית אשרם	15/08/2017	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	נחמה פאר			ראשון לציון	הפורצים	3	03-9649133	08-9406563	levizahi@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נחמה פאר			ראשון לציון	הפורצים	3	03-9649133	08-9406563	levizahi@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163	02-5456163	
חוכר		נחמה פאר			ראשון לציון	הפורצים	3	03-9649133	08-9406563	levizahi@gmail.com

**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	(1)	1	08-9406563		orit.ashram@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@da tamap.com
	סוקר עצים	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32	09-7710911	077-7007497	jshafir8@gm ail.com

(1) כתובת: רמז 1 נס ציונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

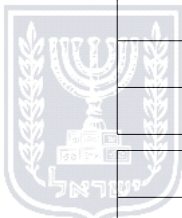
איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי, קביעת מסי יח"ד בכל מגרש חדש, קביעת קווי בנין, קביעת זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ופרטיות, קביעת הוראות והנחיות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) חלוקת שטח ביעוד מגורים א ל- 3 תאי שטח (תאי שטח-1,2 ו-100) עפ"י סעיף 62א, (א) (1)
- (2) בתא שטח מסי 1-שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימאלי מ-575 מ"ר ל-329 מ"ר. עפ"י סעיף 62א, (א) (7)
- (3) קביעת מסי יח"ד בכל מגרש חדש. בתא שטח מסי-1,1 יח"ד, בתא שטח מסי-2, 2 יח"ד. עפ"י סעיף 62א, (א) (8)
- (4) קביעת קווי בניין בהתאם לחלוקה- קו בנין צידי-3 מ'. עפ"י סעיף 62א, (א) (4)
- (5) קביעת זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ופרטיות עפ"י סעיף 62א, (א) (19)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	100	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	100
מגורים א'	2,1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	2,1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
		גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים א'	2,1
		להריסה	דרך מוצעת	100
		להריסה	מגורים א'	2
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	2,1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.33	105.66	דרך מאושרת
89.67	917.29	מגורים א 1
<b>100</b>	<b>1,022.95</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.33	105.66	דרך מוצעת
89.67	917.29	מגורים א'
<b>100</b>	<b>1,022.96</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> שימושים בהתאם לתכניות התקפות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b>
א	הוראות בהתאם לתכניות התקפות
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> שימושים בהתאם לתכניות תקפות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b> <b>זרכים</b>
א	הוראות בהתאם לתכניות התקפות



## 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	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
ציד-י ימני	מעל הקובעת	(3)	1	(3)	(3)	(3)	(2) 44	(1) 50	329	1	מגורים אי'
ציד-י שמאלי	מעל הקובעת	(3)	2	(3)	(3)	(3)	(2) 44	(1) 50	575	2	מגורים אי'
אחורי											
קדמי											

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. שטחי הבניה בהתאם להוראות התכניות התקפות
2. יותרו מרפסות עפ"י התקנות 12 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 50% לקומה אחת או 35% בקומת קרקע ו- 15% בקומה א. בהתאם להוראות התכניות התקפות.
- (2) שטח שרות מעל הכניסה הקובעת ליח"ד: 9 מ"ר ממ"ד, 25 מ"ר סככת חניה ו-10 מ"ר מחסן. בהתאם להוראות התכניות התקפות.
- (3) בהתאם להוראות התכניות התקפות.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) קו בנין כולל זכות מעבר לתשתיות פרטיות וציבוריות בלבד כמסומן בתשריט.
- (6) לרח' בן יהודה אבנר, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 רישום שטחים ציבוריים**

1. רישום שטחים ציבוריים: בהתאם להוראות תוכנית נס/105/א
2. שטחים המיועדים לדרך עפ"י תכנית זו יופקעו ו/או ירשמו עפ"י חוק על שם עיריית נס ציונה.

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

1. בהתאם לתכניות תקפות
2. התנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י ועל חשבון הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית והתחייבות הבעלים / היזם לרישום התכנית על חשבונם. הועדה המקומית רשאית להתנות את אכלוס המבנים בתחום התכנית באישור תכנית לצרכי רישום עם אגף המדידות ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.
3. א. הריסת המבנים המסומנים להריסה תהווה תנאי להיתרי בניה במגרש בו הם נמצאים.  
ב. פינוי תוואי הדרך במגרש 100 מכל המחוברים לרבות הריסה, פינוי, והעתקת תשתיות ציבוריות ופרטיות קיימות תעשה על חשבון הבעלים/היזם ותהווה תנאי להיתר במגרשים המיועדים למגורים בתחום התכנית.
4. פיתוח תשתיות: בהתאם להוראות התכניות התקפות.  
- התחלת הקמה וביצוע של עבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית "ותשתיות העל" הנדרשת באישור מהנדס העיר והבטחת נגישות כלי רכב והולכי רגל.
5. תכנית בינוי ופיתוח למגרשים  
תוכנית הבינוי הינה מנחה גובה +0.00 סופי ופיתוח במגרשים יקבע בתוכנית בינוי מפורטת לכל תחום התוכנית כתנאי להוצאת היתר בניה.
6. עצים לשימור/העתקה/כריתה  
א. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות להעתקה ושימור העצים על ידי אגרונום מוסמך שיבטיחו את שימורם.  
ב. תנאי לכריתה והעתקת העצים קבלת רישיון כריתה והעתקה מפקיד היערות בשלב הגשת היתרי בניה.
7. פינוי המחוברים והריסת הגדר בתחום הדרך במגרש 100 תהווה תנאי להיתרים במגרשים המיועדים לבניה בתחום התכנית.

**6.4 תשתיות**

תוכן תוכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר.  
תיכנון 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 התכסית 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. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	ב.גבול מסדרון תשתיות תת-קרקעי מסומן בתשריט כזכות מעבר לתשתיות ברוחב 3 מ' בתאי שטח 1,2 בחלק האחורי של תאי השטח על מנת לאפשר מעבר קוי ביוב.

<b>6.5</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>1. תרשם בטאבו זיקת הנאה לציבור ביחס למעבר לתשתיות וכלי רכב, זכות מעבר לצורך ביצוע ותחזוקה של תשתיות ציבוריות ופרטיות, זיקת הנאה תלווה בתשריט והתקנון בו יוגדרו תחומי אחריות המשתמשים בה.</p> <p>2. זכות מעבר תרשם מיד עם מתן תוקף לתוכנית ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה למגורים.</p> <p>3. תשתית חיבור הביוב של מגרש מס' 2 עוברת דרך מגרש מס' 1 לצורך כך תרשם זיקת הנאה בטאבו לטובת מעבר הולכי רגל וכלי רכב להנחת הקו ותחזוקתו.</p>

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה

## 7. ביצוע התכנית

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

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

	התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה
--	--------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



מצב יוצא							מצב נכנס						נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה		ייעוד החלקה המגרש	חלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	סעיף או זכויות אחרות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה (במ"ר)	מס' חלקה	מס' גוש	מס' ד'	
					מס' המוקצה	מס' המוקצה ארעי/סופי											
	עיריית נס ציונה	דרך מאושרת	100	104			100	דרך				עיריית נס ציונה	1008	1008	21	3750	1
		מגורים א	100	329			1	מגורים	100								
		מגורים א	100	575			2	מגורים		51593515	נחמה פאר	מינהל					
				1008	<b>סה"כ</b>								1008	<b>סה"כ</b>			



17.12.2017

תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

מספר רשיון

אוריית אשרם

שם שמאי המקרקעין/עורך תכנית/מודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

הערה מנסח טאבו- הערת אזהרה סעיף 126-ע"ש לוי יצחק ולוי ברנע אפרת







**תוכנית מס'  
407-0462929**

**נס/מק/105/א/26**

**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 יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי	
			שירות מ"ר	עיקרי	שירות מ"ר ליח"ד	עיקרי %								
מגורים א' 1		904	*	*	44 (1)	50% (2)	2	8.5	1	2	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')

