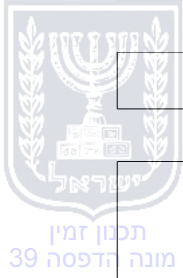


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0407122

נס/מק/1/257 - השומר 14



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 באה להסדיר את המצב הקיים בו קיימת הפקעה לדרך על חלק ממגרש המגורים, ומנגד קיימת חריגה של מגרש המגורים לתחום הדרך.  
התכנית מאזנת את החלפת השטחים באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.  
כמו-כן, מסדירה התכנית את קווי הבניין במגרש, בעקבות שינוי גבולות המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נס/מק/1/257 - השומר 14
-----	------------------------	-----------	------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	407-0407122
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי
180425	קואורדינאטה X
648212	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
	14	השומר	נס ציונה

שכונה עמידר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3846	מוסדר	חלק	57	110, 112

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 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	* על תיקוניה. תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 35 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/ 35 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	* על תיקוניה. תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 38 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/ 38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תמא/ 38
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תממ/ 3/ 21
28/11/1999		4827	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 3/ 22. הוראות תכנית תממ/ 3/ 22 תחולנה על תכנית זו, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	תממ/ 3/ 22
24/05/2016	7180	7271	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/9/1/ א. הוראות תכנית נס/מק/9/1א תחולנה על תכנית זו, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	407-0244475

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס / 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס / 1 / 1 ממשיכות לחול ככל שלא שונו בתכניות מאושרות אחריה.	1874		02/11/1972
נס / 1 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס / 1 / 2. הוראות תכנית נס / 1 / 2 תחולנה על תכנית זו, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	3978	2320	27/02/1992
נס / 1 / 2 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס / 1 / 2 / ב. הוראות תכנית נס / 1 / 2 / ב תחולנה על תכנית זו, 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 / 1 / 9. הוראות תכנית נס / 1 / 9 תחולנה על תכנית זו, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	6896	157	20/10/2014
נס / מק / 1 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס / מק / 1 / 5. הוראות תכנית נס / מק / 1 / 5 תחולנה על תכנית זו, ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	4776		30/06/1999



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירי פרידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירי פרידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 25 21/11/2017	שירי פרידמן	21/11/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 43 25/04/2018	אריק נתן שלסינגר	25/04/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 16 21/03/2018	שירי פרידמן	21/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 03 04/12/2017	שירי פרידמן	04/12/2017	1	1: 250	רקע	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	עדי בן צבי			ראשון לציון	השומר	6	052-6448485	077-5612272	adi.h44@gmail.com
	פרטי	קורן בן צבי			ראשון לציון	השומר	6	052-8198468	077-5612272	koren10@gmail.com
	פרטי	מנחם שטר			תירוש	(1)		08-9389577		
	פרטי	מרים שטר			תירוש	(1)		08-9389577		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 67.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדי בן צבי			ראשון לציון	השומר	6	052-6448485	077-5612272	adi.h44@gmail.com
פרטי	קורן בן צבי			ראשון לציון	השומר	6	052-8198468	077-5612272	koren10@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 39מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שירי פרידמן	101603	ר.ז. פרידמן ייזום והשקעות בע"מ	רחובות	הנשיא הראשון	38	053-2216664	08-9473065	shiri.friedman@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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**

הסדרת המצב הקיים באמצעות איחוד וחלוקה מחדש של החלקות באופן מאוזן בין יעוד מגורים ויעוד דרך, שינוי קווי הבניין במגרש, תוספת 6% הקלה בשטח, העברת שטח שמיועד למרפסות מקורות פתוחות לשטח עיקרי, לצורך האפשרות של סגירתן וצירופן לשטח העיקרי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

1. איחוד וחלוקה בתאי שטח 1, 12 ו-13, ללא שינוי בשטח הכולל של יעודי הקרקע, לפי סעיף 62א (א) 1.
2. שינוי קווי בניין, בהתאם לחלוקת המגרשים החדשה, ולפי המבנים הקיימים בשטח בהתאם למצוין בתשריט, לפי סעיף 62א (א) 4.
3. תוספת 6% הקלה בשטח, לפי סעיף 62א (א) 9.
4. הגדרת 30% שטחי מרפסות מקורות שמותרות עפ"י תכנית נס/1, כשטח עיקרי על מנת לאפשר את סגירתן, לפי סעיף 62א (א) 1 (א) 1.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	11
דרך מוצעת	12, 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	11
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	12
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1
להריסה	דרך מאושרת	11
להריסה	דרך מוצעת	12
להריסה	דרך מוצעת	12
להריסה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	400.5	28.68
מגורים א' 2	996	71.32
סה"כ	1,396.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	372.39	26.38
דרך מוצעת	28.19	2
מגורים א'	1,011.1	71.62
סה"כ	1,411.68	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לשימושים המפורטים בתכניות התקפות בייעוד זה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> הוראות בדבר תנאים להיתרי בניה והוראות נוספות יהיו בהתאם למפורט בתכנית זו ובהתאם להוראות התכניות התקפות ככל שלא שונו בתכנית זו.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לשימושים המפורטים בתכניות התקפות בייעוד זה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> הוראות בדבר תנאים להיתרי בניה והוראות נוספות יהיו בהתאם למפורט בתכנית זו ובהתאם להוראות התכניות התקפות ככל שלא שונו בתכנית זו.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לשימושים המפורטים בתכניות התקפות בייעוד זה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> הוראות בדבר תנאים להיתרי בניה והוראות נוספות יהיו בהתאם למפורט בתכנית זו ובהתאם להוראות התכניות התקפות ככל שלא שונו בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מזרח	ערבי	מזרח	ערבי	גודל מגרש כללי	
(8)	(8)	(8)	(8)	2 (7)	8.5 (6)	2	49 (5)	4 (4)	505.5 (3)	95 (2)	578 (1)	996	1	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. ניתן להוסיף על השטח המפורט בטבלה שטח גזוזטראות מקורות מכוח סעיף 62א (א) (1) (1) (א) (1) לחוק התכנון והבניה בשטח של 12 מ"ר.
- ב. לפי - 40% סה"כ למגרש, מתוכו 25% בקומת הקרקע. ובנוסף: 12% - המרת 30% משטח הקומות ממרפסות מקורות לשטח עיקרי, וכן, 6% - הקלה כמותית.
- ג. תותר העברת 4% משטח קומה א' לקומת הקרקע, מעבר ל- 25% שטחים עיקריים המותרים לבניה בקומת הקרקע כיום.
- ד. 12% שהינם המרת 30% משטח הקומות ממרפסות, יכולים לשמש לשטחים עיקריים או לשטחי שירות, בהתאם להוראות נס/1/1.
- (2) לכל יחידת דיור יותרו שטחי שרות כדלקמן: 25 מ"ר חניה מקורה + 10 מ"ר מחסן + 12.5 מ"ר ממ"ד (או ע"פ התקן לממדי"ם בעת הוצאת היתר הבניה למגרש).
- (3) שטח המרתף שיבנה יהיה בקונטור קומת הקרקע בהתאם להוראות נס/2/1 ונס/2/1.
- (4) לכל יחידת דיור תותר הקמת ממ"ד מעל מפלס הכניסה או במרתף בהתאם להוראות נס/2/1.
- (5) 25% שטח עיקרי בקומת קרקע + 4% ניווד שטח מקומה א' לקומת הקרקע + 3% הקלה כמותית + 7.5% שהם 30% משטח קומת הקרקע (המרת שטחי מרפסות מקורות לשטח עיקרי) + 12.5 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד + 10 מ"ר מחסן. לכל יח"ד + 25 מ"ר חניה לכל יח"ד.
- (6) מעל מפלס ה- 0.00 ובהתאם להוראות נס/2/1.
- (7) לא תותר קומת עמודים.
- (8) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	שטח המסומן כדרך מוצעת בתחום התכנית יופקע ו/או יירשם על שם הרשות המקומית ע"פ חוק.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	תנאי 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 חשבוננו. הועדה המקומית רשאית להתנות את תעודת הגמר למבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הריסת מבנים - תנאי בהיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה, ככל שלא ניתן להוציא היתר למבנים להריסה, המבנים יסומנו להריסה בבקשה להיתר.</li> <li>2. בתא שטח 12, בשטח שאינו משמש בפועל למדרכה, פינוי תוואי הדרך המוצעת מכל המחוברים, לרבות הריסה, פינוי הריסות והעתקת תשתיות ציבוריות ופרטיות קיימות תעשה על חשבון הבעלים / היזם ותהווה תנאי לקבלת היתר בניה בחלק המגרש המיועד למגורים שבשטחו בוצע האיחוד והחלוקה.</li> <li>3. פיתוח המדרכה בתחום התב"ע יהיה על חשבון העיריה.</li> <li>4. העתקת עמוד הטלפון הממוקם בתא שטח 11 לתחום תא שטח 1, תהיה על חשבון יזם התכנית.</li> </ol>
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר.</p> <p>תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע 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 ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית 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.</p>
<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תבוצע בתחום המגרש, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>תקן חניה - 2 מקומות חניה ליח"ד.</p> <p>שערי החניה לא ייפתחו לכיוון הרחוב.</p>
<b>6.7</b>	<b>עתיקות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</li> <li>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה) יבצעם היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</li> </ol>

עתיקות	6.7
<p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנין זמין  
מונה הדפסה 39

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 39



תכנין זמין  
מונה הדפסה 39