

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0796250

נס/מק/265 - הגדלת שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגן ילדים



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

חלק מגן הילדים ברחוב בן גוריון 67 נמצא בייעוד דרך מאושרת. התכנית מבקשת להסדיר את המצב הקיים תוך הגדלת השטח לצרכי ציבור על חשבון יעוד הדרך המאושרת, איחוד החלקות ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 נס/מק/265 - הגדלת שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
 בגן ילדים

מספר התכנית 407-0796250

1.2 שטח התכנית 1.693 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
181975	קואורדינאטה X
648043	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
	67	בן גוריון	נס ציונה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3851	מוסדר	חלק	42	45

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/1. הוראות תכנית נס/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/1/1
01/10/2003	13	5228		החלפה	נס/1/1/א/1
29/05/2017	6209	7513	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/10. הוראות תכנית נס/1/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/1/10
20/10/2003	128	5231	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/2/ב. הוראות תכנית נס/1/2/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/1/2/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	15: 39 06/04/2020	יואב דוד השמשוני	06/04/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 49 28/10/2019	יואב דוד השמשוני	27/10/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה, 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		ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383810	08-9401249	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il
מודד	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adr2000@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי יעוד של חלק מחלקה 45 בייעוד דרך לייעוד לצרכי ציבור (חלקה 45).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים
- ב. שינוי וקביעת קו בניין הקבוע בתכנית
- ג. שינוי יעוד של החלק הצפוני של חלקה 45 מייעוד דרך מאושרת ליעוד למבנה ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

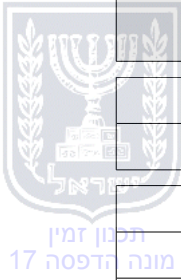
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

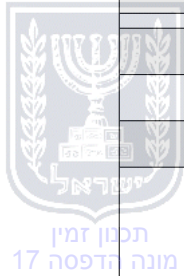
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	368	21.74
שטח לבנייני ציבור	1,325	78.26
סה"כ	1,693	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,693.42	100
סה"כ	1,693.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, בריאות, דת, רווחה וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין 1. קווי בניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.
ב	הוראות בינוי 1. כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון: אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית וכדו'. חומרים וגוונים באישור מהנדס העיר.
ג	חניה 1. חניה בתחום המגרש - עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה
ד	פיתוח סביבתי 1. שטח הגינון לא יפחת מ-20% מגודל המגרש.



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
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
(2)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3	1	1	1	1	1	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	3	50	(1) 3892	(1) 1354	677	1861	1693	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. במגרש שיעודו שטח לבנייני ציבור, שגובל עם מגרש שיעודו שטח לבנייני ציבור, תותר בניה בקו בניין אפס. במגרש שגובל בשטח ציבורי פתוח לסוגיו תותר בניה בקו בניין אפס, זאת בתנאי שרוחב השצ"פ 5 מ' לפחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מרתפים נוספים לצרכי חניה יותרו בהתאם לדרישות הועדה המקומית, וזאת בנוסף לשטחי הבניה המפורטים.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור ועדת התנועה של הרשות המקומית לרבות לנושא מיקום תחנת האוטובוס והיבטי בטיחות הנובעים מהקרבה של התחנה לגן הילדים.
2. ככל שקיים אסבסט בגן הילדים יש לקבל התייחסות איגוד עירם לאיכות הסביבה.
3. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי. התכנית תכלול:
 - א. מערך שבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום המגרש.
 - ב. פתרונות אשפה.
 - ג. פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות, שערים ותאורה.
 - ד. רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.
 - ה. התייחסות לציר נגיש ולנגישות נכים.

6.2 הוראות פיתוח

1. חניה עילית תהיה חניית מטע- עץ אחד לכל 3 חניות

6.3

ניהול מי נגר

1. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליל וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו, תופקע ותירשם ע"ש הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 60 יום לפני מועד תחילת הליכי הפקעה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע משוער למימוש התכנית- שנה אחת.





מס' התכנית: 407-0796250
 מס' המס: 2262/1972
 מס' התכנית: 2262/1972

לשירות המס הכספי
 תל אביב, יום חמישי, 11.05.2020

אני מתחייב לשלם את המס המגיע לידי שירות המס הכספי לפי התכנית המס' 407-0796250 מס' המס 2262/1972.



מנהל שירות המס הכספי
 תל אביב, יום חמישי, 11.05.2020

מנהל שירות המס הכספי
 תל אביב, יום חמישי, 11.05.2020

מס' התכנית: 407-0796250

מס' המס: 2262/1972

מס' התכנית: 407-0796250 מס' המס: 2262/1972
 מס' התכנית: 2262/1972 מס' המס: 2262/1972

מס' התכנית	מס' המס	שם התכנית	שם המס	תאריך תשלום	סכום	מס' התכנית	מס' המס	שם התכנית	שם המס	תאריך תשלום	סכום
407-0796250	2262/1972	גן ילדים	מס' התכנית: 407-0796250	11.05.2020	2262/1972	407-0796250	2262/1972	גן ילדים	מס' התכנית: 407-0796250	11.05.2020	2262/1972

מס' התכנית: 407-0796250 מס' המס: 2262/1972

מס' התכנית: 407-0796250 מס' המס: 2262/1972