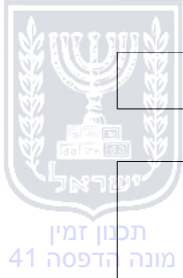


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0575126

נס/מק/93/3-קאנטרי נס ציונה



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

מטרת התכנית היא תוספת שטחי בנייה למתחם ספורט ונופש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נס/מק-3/93-קאנטרי נס ציונה

ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0575126

1.2 שטח התכנית 18.500 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 62א (א) (5), 62א (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
קואורדינאטה X	182246
קואורדינאטה Y	648681

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	דוד אלעזר	20	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3636	מוסדר	חלק	384	381

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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
02/11/1972		1874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/ 1/ 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
30/08/1987		3476	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 93 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/ 93
31/10/2002	343	5123	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ מק/ 7/ 1. הוראות תכנית נס/ מק/ 7/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ מק/ 7/ 1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 55 01/03/2021	דב חפץ	01/03/2021		1: 500	רקע	בינוי
לא		11: 53 04/08/2019	רונן וקנין	30/07/2019	1	1: 500	מנחה	חניה
לא	נספח סקר עצים לתשריט	10: 15 03/07/2019	דב חפץ	03/07/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים להוראות התכנית-חוברת	12: 41 20/08/2019	גיל רוזנברג	20/08/2019		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 37 20/08/2019	דב חפץ	20/08/2019		1: 500	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת העובדים השיתופית הכללית	תל אביב- יפו	ארלוזורוב		03-6281111	03-6281112	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה למרכזי תרבות וספורט בע"מ	חולון	הלוחמים	30	03-5048484		brisker@hacountry.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

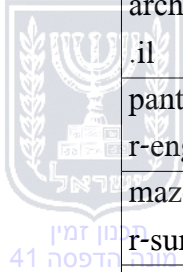
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל"ר		ל"ר	רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר				חברת העובדים השיתופית הכללית	תל אביב- יפו	ארלוזורוב		03-6281111	03-6281112	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architechts.co.il
	יועץ תחבורה	רון וקנין	112491	פנתר	רמת השרון	המלכים	95	03-5478181		panter@pante-r-eng.co.il
מודד	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il
	אגרונים	גיל רוזנברג			אור יהודה	הגליל	36			





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

תוספת שטחי בנייה ושינוי בניו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שיטחי בנייה בהתאם לסעיף 62א (א) 1 : 6 - מ-2300 מ"ר עיקרי ל- 5000 מ"ר עיקרי, ו- מ-700 מ"ר שירות ל- 1200 מ"ר שירות.

2. שינוי בניו בהתאם לסעיף 62א. (א) 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
ספורט ונופש		101,100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	101,100
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	101,100
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	101,100
מבנה להריסה 2	ספורט ונופש	101,100

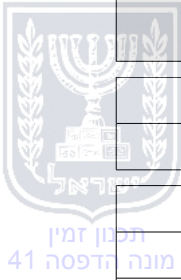
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	18,500	100
סה"כ	18,500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	18,499.98	100
סה"כ	18,499.98	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית נס/93: גנים לרבות חורשה, מגרשי ספורט ושעשועים פתוחים, אולמות ספורט, בריכות שחייה ומבני עזר הקשורים בהם, מזנונים, נופש, מרגוע, נוי, תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, קווי טלפון, בתי שימוש ציבוריים, בניינים שתכליתם קשורה בהפעלת מתקני ספורט ובשטחים פתוחים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> בהתאם לתכניות התקפות, לרבות תנאים להיתרי בניה והוראות תכנית זו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9042.6	(1)	3710	900	12918	100	ספורט ונופש
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3907.4	(1)	1290	300	5582	101	ספורט ונופש

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

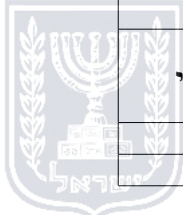
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. זכויות בניה מאושרות בהתאם לתכנית נס/93, כמפורט בסעיף 11.ב. הוראות בניה: בשטח מבני ציבור תותר הקמת מבני ציבור כמפורט בתכנית נס/1.1.
- ב. שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י נס/2/1/ב סעיף 10.3.1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 70% משטח המגרש בהתאם לתכנית נס/2/1..
- (2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, יותרו שינויים באישור הועדה המקומית.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף ולא יפחת מהתקן המפורט בנספח החניה. החניה תהיה בתחום המגרש ובשטחים הציבוריים הגובלים, בהתאם לנספח החניה וכפי שיאושר על ידי מהנדס העיר לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	1. תנאי לקליטת הבקשה להיתר יהיה אישור מכון מורשה לבניה ירוקה לתוספת הבניה המבוקשת. 2. כל תוספת בניה חדשה תחויב בתקן מינימום לבניה ירוקה ברמה של 55 נקודות לפחות.
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	א. על כל עץ בוגר שייכרת, ינתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים לפחות עבור עץ בוגר אחד בתחום המגרש והשאר מחוץ לתחום המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף. ב. אישור תכנית פיתוח ונוף ע"י מהנדס העיר הכוללת שתילה של עצים בוגרים כתנאי לקליטת בקשה להיתר בניה.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. כל בקשה להיתר תכלול את שני המגרשים. ב. קבלת אישור פקיד היערות לעקירת העצים. ג. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית: מבנה מס' 4-סטודיו לחוגים, מבנה מס' 5-סככת ישיבה, מבנה מס' 6-מבנה טניס שולחן ומבנה מס' 8-מחסנים, הריסתם של הנ"ל תושלם עד תום שנתיים ממתן תוקף לתכנית או הנפקת תעודת גמר להיתר ראשון בתכנית, המוקדם מביניהם. ד. תנאי למתן היתר עבור בריכות השחייה, מבנה עזר, מזנונים וכו', יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות. ה. אישור תכנית פיתוח ונוף ע"י מהנדס העיר הכוללת שתילה של עצים בוגרים כתנאי לקליטת בקשה להיתר בניה. ו. כל תוספת בניה חדשה תחויב בתקן מינימום לבניה ירוקה ברמה של 55 נקודות לפחות. ז. במידה ולא יצא היתר בניה ראשון בתוך 3 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל. ח. תנאי איגוד ערים לתנאי להיתר בניה: 1. יש לבצע חוות דעת אקוסטית של יועץ לאקוסטיקה. חוות דעת תכלול התייחסות לרמות הרעש המגיעות לבתי המגורים סביב מגרש הקאנטרי, באירועים שונים. חוות הדעת תפרט את המרחקים אל בנייני המגורים סביב המגרש ואת גובהם. 2. חוות הדעת תפרט את ההמלצות לעמידה ברמות הרעש המותרות, בהתאם לשעות היום והלילה בהתאם לקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ובהתאם לאמור בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992. 3. תוגש תכנית סניטרית שתפרט את חיבור מסעדה/מזנון למערכת ביוב העירונית. במידה וקיים/מתוכנן מפריד שומן, יסומן בתכנית.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.



**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 3 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41