

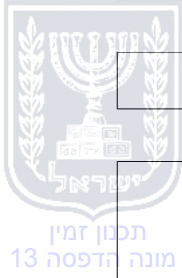
הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0931865

רח' ז'בוטינסקי 1

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

איחוד 2 מגרשים ביעוד מבני ציבור למגרש אחד לצורך הסדרת קווי הבנין.
הוספת 60 מ"ר שימושים סחירים למבני הציבור.
הגדלת התכסית מבני ציבור.
תוספת שימוש חניה במגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית **שם התכנית** רח' ז'בוטינסקי 1

ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0931865

1.2 שטח התכנית 5.662 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 11, 62 א (א) 1 (א) 6

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	מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
	קואורדינאטה X	180400
	קואורדינאטה Y	648525
1.5.2 תיאור מקום	רח' ז'בוטינסקי 1	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3846	מוסדר	חלק		139, 141-143, 400

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2211	נס/ 1 / 1
ה, ח	נס/ 86 / א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס' /1 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	נס' /1 /1
25/01/1996	1421	4374	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס' /86 /א ממשיכות לחול.	שינוי	נס' /86 /א
01/10/2003	13	5228	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס' /1 /1 /א/1 ממשיכות לחול.	שינוי	נס' /1 /1 /א /1
10/07/1980		2644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס' /1 /1 /א. הוראות תכנית נס' /1 /1 /א תחולנה על התכנית זו.	כפיפות	נס' /1 /1 /א
29/05/2017	6209	7513	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס' /1 /1 /10. הוראות תכנית נס' /1 /10 תחולנה על התכנית זו.	כפיפות	נס' /1 /10
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס' /1 /2. הוראות תכנית נס' /1 /2 תחולנה על התכנית זו.	כפיפות	נס' /1 /2
20/10/2003	128	5231	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס' /1 /2 /א. הוראות תכנית נס' /1 /2 /ב תחולנה על התכנית 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			איתי צבי ליננברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי צבי ליננברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 34 17/12/2020	איתי צבי ליננברג	17/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ותנועה	14: 44 23/12/2020	איתי צבי ליננברג	23/12/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאות	09: 38 24/01/2021	איתי צבי ליננברג	19/01/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383838	08-9403016	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383838	08-9403016	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383838	08-9403016	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי צבי ליננברג	84143	רוזן ליננברג אדריכלים	אודים	הדגן (1)		09-8351026		itai@r- arch.co.il
מודד	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	התנאים	4	08-9350649	08-9416842	moded- r@013.net

(1) כתובת: ת.ד 416 אודים 4290500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. איחוד חלקות ביעוד שטח למבני ציבור ע"פ סעיף 62א.א(1).
2. קביעת קווי בניין למגרש המאוחד ע"פ סעיף 62א.א(4).
3. הוספת שימוש חניה בשטח ציבורי פתוח ע"פ סעיף 62א.א(1)6).
4. הוספת 60 מ"ר שימושים סחירים במסגרת שטחי הבניה המותרים לטובת מבני הציבור ע"פ סעיף 62א.א(1)1).
5. הגדלת תכסית מ-40% ל-60% ע"פ סעיף 62א.א(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול קווי בניין בין מגרשים ביעוד מבני ציבור, ע"י איחוד חלקות ביעוד מבני ציבור.
2. קביעת קווי בניין למגרש ביעוד מבני ציבור.
3. תוספת שימוש לחניה ביעוד שצ"פ.
4. הוספת 60 מ"ר לשימושים סחירים לטובת מבני ציבור.
5. קביעת תכסית 60% למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,492.22	44.01
שטח ציבורי פתוח	3,170.18	55.99
סה"כ	5,662.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,492.22	44.01
שטח ציבורי פתוח	3,170.18	55.99
סה"כ	5,662.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, בריאות, דת, רווחה וקהילה. 2. מסחר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון: אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית וכד'. חומרים וגוונים באישור מהנדס העיר. 2. מהנדס העיר יהיה רשאי להוסיף חומרי גמר קשיחים נוספים על האמור לעיל. 3. לא תחול חובת ציפוי קשיח על אלמנטים ארכיטקטוניים עגולים כרכובים וכד' לפי שיקול דעת מהנדס העיר. 4. מהנדס העיר רשאי על פי שיקול דעתו לפטור מחובת הציפוי.
ב	קווי בנין
	1. בקו בנין 0 מ' לכיוון השצ"פ תותר פתיחת חלונות/פתחים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. גנים לרבים, חורשה, שדרה. 2. תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון. 3. בתי שמוש צבוריים. 4. חניה ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם להוראות סעיף 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(2) 5	(1) 4	(1) 4	(1) 4	3	60	230%	80%	%	40%	110%	2492	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)							60	2492	1	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

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. סה"כ זכויות הבניה ללא שינוי ובהתאם לתכניות מאושרות.

ב. קווי בניין בהתאם למופיע בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בגבול מגרש שצמוד לשטח ציבורי פתוח תותר בניה בקו בנין 0.

(2) בהתאם למסומן בתשריט או 5 מ'.

(3) לפי קוי הבניין ליעוד הראשי מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 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 עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

6.2 רישום שטחים ציבוריים

הכנת תכנית לצורכי רישום ורישומה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית פיתוח, 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 לנגישות נכים.
 - ו. חנייה עילית תהיה חניית מטע- עץ אחד לכל 3 חניות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13