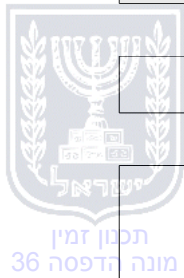


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0718585

נס/מק/266 רחוב מולדת 8 נס ציונה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000983757/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב מולדת ומטרתה הן: תוספת 2 יח"ד במגרש על מנת להתאים את מס' יחידות הדיור המותרות לבניה בתא השטח למצב רישום הבעלויות בטאבו.  
תוספת זכויות בנייה, שינוי בינוי והגדלת תכנית, שינוי קו בניין, קביעת זכות מעבר והרחבת דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נס/מק/266 רחוב מולדת 8 נס ציונה

ומספר התכנית

407-0718585

מספר התכנית

1.215 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (13)ב

לפי סעיף בחוק

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	180545
קואורדינאטה Y	648381

### 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
	8	המולדת	נס ציונה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3846	מוסדר	חלק	72	

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
נס/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/1/1 ממשיכות לחול.	1874			02/11/1972
נס/1/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/2. הוראות תכנית נס/1/2 תחולנה על תכנית זו.	3978	2320		27/02/1992
נס/1/2/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/2/א. הוראות תכנית נס/1/2/א תחולנה על תכנית זו.	4356	689		03/12/1995
נס/מק/1/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/1/5. הוראות תכנית נס/מק/1/5 תחולנה על תכנית זו.	4776			30/06/1999
נס/מק/1/7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/1/7. הוראות תכנית נס/מק/1/7 תחולנה על תכנית זו.	5123	343		31/10/2002
נס/1/2/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/2/ב. הוראות תכנית נס/1/2/ב תחולנה על תכנית זו.	5231	128		20/10/2003
407-0244475	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 407-0244475 (נס/מק/1/9/א). הוראות תכנית 407-0244475 (נס/מק/1/9/א) תחולנה על תכנית זו.	7271	7180		24/05/2016
נס/1/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/10. הוראות תכנית נס/1/10 תחולנה על תכנית זו.	7513	6209		29/05/2017
407-0250795	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	9417	3535		10/02/2021



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 407-0250795 (מס/1/ג). הוראות תכנית 407-0250795 (מס/1/ג) תחולנה על תכנית זו.				
<u>נס/מק/1/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/מק/1/6. הוראות תכנית נס/מק/1/6 תחולנה על תכנית זו.	4957			04/02/2001
<u>נס/1/9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/1/9. הוראות תכנית נס/1/9 תחולנה על תכנית זו.	6896	157		20/10/2014



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורנה קדמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורנה קדמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 42 23/06/2022	סטניסלב נוסינוב	22/06/2022	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח הבינוי מנחה, למעט מיקום ורוחב זכות המעבר והמרחק בין המבנים במגרש, שמחייבים	15: 09 16/05/2022	אורנה קדמון	15/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח התנועה מנחה, למעט מיקום ורוחב זכות המעבר שמחייב	15: 03 16/05/2022	עדנה הוד	16/05/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		17: 18 16/05/2022	שמעון צוק	16/05/2022	1	1: 100	מנחה	ניהול מי נגר
לא		16: 40 19/04/2022	אורנה קדמון	18/04/2022	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	יעקב חממי			נס ציונה	סמ דליה	8			lidorha@hotmail.com
	פרטי	יגאל יאמין			נס ציונה	צה"ל	12			barak124242@gmail.com
	פרטי	יוסף יוספי (1)			נס ציונה					s039600037@gmail.com
	פרטי	הילנה (אילנה) משולם (מועלם)			רחובות	מורי חיים	14			eitanmeshulam1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 40.

**1.8.2 יזם**

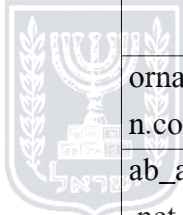
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב חממי			נס ציונה	סמ דליה	8			lidorha@hotmail.com
פרטי	יגאל יאמין			נס ציונה	צה"ל	12			barak124242@gmail.com
פרטי	יוסף יוספי			נס ציונה	(1)				s039600037@gmail.com
פרטי	הילנה (אילנה) משולם (מועלם)			רחובות	מורי חיים	14			eitanmeshulam1@gmail.com



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורנה קדמון	32971	אורנה קדמון- אדריכלית	נס ציונה	בן גוריון	4	08-9401577		orna@cadmon.co.il
מודדת מוסמכת	מודד	חנין בראנסי	1161		טייבה	(1)		09-7990958	09-7990958	ab_atlas@013.net
	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739		ednahod@zahav.net.il
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	דוד שרעבי	499972		רחובות	הגולן	11		08-9495566	dudu310367@gmail.com
הידרו- גיאולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ	סטניסלב נוסינוב	67296		נס ציונה	הפטיש	2	08-9301257		office@nsv.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 8235 טייבה (במשולש).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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. שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ'.
2. תוספת 2 יח"ד- יותרו בתא השטח בסך הכל 4 יח"ד במקום 2 יח"ד.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה.
4. הוספת בנין בתא השטח.
5. קביעת זכות מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות ציבוריות ופרטיות.
6. הרחבת דרך.
7. הגדלת תכסית המבנים בתא השטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
2. תוספת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8).
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א)(13)ב(א) .
4. הוספת בנין בתא השטח עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
5. קביעת זכות מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות ציבוריות ופרטיות עפ"י סעיף 62 א (א) (19).
6. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62 א (א) (2).
7. הגדלת תכסית המבנים בתא השטח מ 25% המותרים ל-42% עפ"י סעיף 62 א (א) (5) .

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	72A
דרך מוצעת	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	11
זיקת הנאה	מגורים א'	72A
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	11
מבנה להריסה 2	מגורים א'	72A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'2	1,215	100
סה"כ	1,215	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	13.36	1.10
מגורים א'	1,205.86	98.90
סה"כ	1,219.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים הערה: היעוד מותאם להנחיות מבא"ת, התכנית אינה משנה ייעוד
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת 2 מבנים בתא השטח</p> <p>2. המרחק בין המבנים שייבנו בחלק הקדמי של תא השטח למבנים שייבנו בחלק האחורי של תא השטח לא יקטן מ-10מ'. מרחק שיפחת מ-10מ' בין המבנים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. הגדר בגבול בין תא שטח A72 בתכנית זאת ובין חלקה 132 בגוש 3843, תיבנה כקיר תומך שיתן מענה קונסטרוקטיבי ובטיחותי לחלקה 132.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב וגימור חזיתות</p> <p>1) חומרי החיפוי יהיו בהתאם לתכנית נס/מק/6/1.</p> <p>2) צנרת גלויה:</p> <p>א. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</p> <p>ב. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</p> <p>3) מזגנים ומיזוג אויר:</p> <p>א. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.</p> <p>ג. פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.</p> <p>ד. פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטרד זיהום אויר או רעש לקומות המבנה שמעל.</p> <p>4) פרגולות(מצללות):</p> <p>תותר הקמת פרגולות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>הוראות והנחיות למרתפים כפופות לתכניות התקפות: נס/2/1, נס/2/1/ב, נס/2/1/ג.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>1. דרכים וקווי תשתיות, שבילי אופניים ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. תמרורים ורמזורים.</p> <p>3. תחנות להעלאת והורדת נוסעים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דרך מוצעת	4.2
4. מפרצי חנייה וחניות. 5. פיתוח סביבתי, פרגולות וסככות צל. 6. מתקנים הנדסיים לתשתיות. 7. שבילי אופניים.	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	8.5 (5)	4	42	48 (4)	460 (3)	70 (2)	748 (1)	1205	72A	מגורים	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) 187מ"ר לכל יחידת דיור.
- (2) לכל יחידת דיור יותרו 5מ"ר למחסן עם נגישות מיידית לגינה+ 12.5מ"ר לסככת חניה.
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- (4) ממ"ד בשטח 12מ"ר לכל יחיד.
- (5) מעל מפלס ה-0.00 ובהתאם להוראות נס/1.
- (6) בהתאם לתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים להריסה בתחום זכות המעבר והשטח המיועד לדרך מוצעת.
2. תנאי היתר בניה במבנים המוגדרים 72/1, 72/2 ו 72/4 כמסומן בנספח הבינוי, יהיה הריסת כל המבנים הנמצאים מחוץ לקו הבנין ושלא ניתן להוציא להם היתר על פי תכנית זו.
3. הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות להנחת דעת מהנדס הועדה.

**6.2****זיקת הנאה**

1. תתאפשר זכות מעבר לתשתיות עירוניות ופרטיות בין יחידות הדיור בתחום התכנית במטרה לחברן למערכות המבנים.
2. זיקת הנאה הדדית בין יחידות הדיור למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הקרקע- כמסומן בתשריט.
3. זיקות ההנאה כאמור ירשמו בלשכת רישום המקרקעין.

**6.3****ניהול מי נגר**

- א. השארת 15% משטח התוכנית לחילחול, ו/או התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע בכפוף להנחיות רשות המים מאחר והאזור מוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי למי תהום ובהתייחס לחקירה הסביבתית ובכפוף לתמ"א 1.
- ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, וזאת בכפוף לחוות דעת ההידרולוג שמהווה נספח לתכנית ובתיאום ואישור יועץ הניקוז של הוועדה המקומית.

**6.4****חניה**

- א. החניות תהיינה בתחום תא השטח.
- ב. מספר מקומות החניה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר.
- ג. שער הכניסה למתחם לא ייפתח לכיוון הרחוב.

**6.5****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

<b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.6</b>
<p>1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה:</p> <p>א. הכנת תכנית לצרכי רישום של התכנית ע"י ועל חשבון הבעלים או היזם ואישורה ע"י הוועדה המקומית</p> <p>ב. התחייבות הבעלים / היזם לרישום התכנית על חשבונו.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית להתנות את תעודת הגמר למבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלוקה החדשה בלשכת המקרקעין.</p>	
<b>6.7 הפקות ו/או רישום</b>	<b>6.7</b>
<p>השטח המיועד לדרך, תא שטח 11, יופקע וירשם על שם הרשות המקומית בלשכת רישום המקרקעין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36