

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-1063718

**הפקעה לזכות דרך בצומת רחובות הבנים ובן גוריון וקביעת זכויות בניה**

מרכז

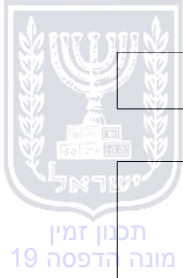
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת זכות הדרך לצורך התאמתה לדרך קיימת החלה בפועל על מגרשים ביעוד מגורים, ש.צ.פ. ומסחר. תוספת זכויות בגין ההפקעה, שינוי קו בנין לזכות הדרך, הגדלת תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הפקעה לזכות דרך בצומת רחובות הבנים ובן גוריון וקביעת זכויות בניה</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>407-1063718</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>7.250 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

182061 קואורדינאטה X

648017 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת רחובות הבנים ובן גוריון

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	בן גוריון		
נס ציונה	הבנים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3851	מוסדר	חלק	106-107, 110, 119, 121	

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 19



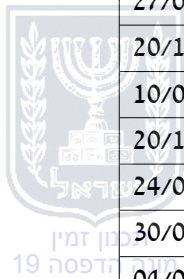
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
05/05/1974			2006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/66 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/66
01/03/1989			3625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/66/א ממשיכות לחול.	שינוי	נס/66/א
27/02/1992		2320	3978		ללא שינוי	נס/1/2
20/10/2003		128	5231		ללא שינוי	נס/1/2/ב
10/02/2021		3535	9417	נס/1/2/ג	ללא שינוי	407-0250795
20/10/2014		157	6896		ללא שינוי	נס/1/9
24/05/2016		7180	7271	נס/מק/1/9/א	ללא שינוי	407-0244475
30/06/1999			4776		ללא שינוי	נס/מק/1/5
04/02/2001			4957		ללא שינוי	נס/מק/1/6
31/10/2002		343	5123		ללא שינוי	נס/מק/1/7
29/05/2017		6209	7513		ללא שינוי	נס/1/10



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שומן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שומן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/01/2022	יאיר איזבצקי	11: 45 28/01/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250		23/01/2022	יעל ברוך יושע	13: 57 02/02/2022		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383810		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	08-9383810		

**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	אוריה שומן	35623998		פתח תקוה	הצוערים (1)		03-6863315		uriashumen@gmail.com
מהנדסת תנועה מומחית	יועץ תחבורה	יעל ברוך יושע	38184	חברת מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ-ECDS	בני ברק	לח"י	25	03-6772001		yael_y@ecds.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יאיר איזבצקי	542	יאיר איזבצקי מדידות איתור ורישום מקרקעין ) ב (1996	חמד	(2)		03-9607316		moded@isbo utsky.com

(1) כתובת : בניין א1 ד.16.

(2) כתובת : נחל תבור 393.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

הרחבת זכות הדרך לצורך התאמתה לדרך קיימת החלה בפועל על מגרשים ביעוד מגורים, ש.צ.פ ומסחר. תוספת זכויות בגין ההפקעה, שינוי קו בנין לזכות הדרך, הגדלת תכסית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבת דרך בתוואי המאושר, תוך שינוי מיעוד מגורים ומסחר ש"פ ליעוד דרך מוצעת ע"פ סעיף 62 א (א) 2
- ב. קביעת קווי בניין ע"פ סעיף 62 א (א) 4
- ג. תוספת 6% הקלה בשטח ומרפסות מקורות ע"פ סעיף 62 א (א) 9
- ד. הגדלת תכסית באזור מגורים א' ע"פ סעיף 62 א (א) 9
- ד. הגדלת שטח הבניה ב 5% עבור מעלית באזור מגורים ב' ובאזור מסחרי ע"פ סעיף 62 א (א) 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	9, 8
מגורים ב'	10
מסחר	11
שטח ציבורי פתוח	12
דרך מאושרת	7
דרך מוצעת	6 - 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,411.65	33.26
דרך מאושרת	2,628.34	36.25
מגורים א 2	1,111.68	15.33
מסחר	943.42	13.01
שטח ציבורי פתוח	155.22	2.14
<b>סה"כ</b>	<b>7,250.31</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,628.34	36.25
דרך מוצעת	139.04	1.92
מגורים א'	1,085.32	14.97
מגורים ב'	2,397.63	33.07
מסחר	860.74	11.87
שטח ציבורי פתוח	139.24	1.92
<b>סה"כ</b>	<b>7,250.31</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>מסחר</b>
4.3.1	שימושים
	מסחר
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	שימושים
	א. שטח ציבורי פתוח כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ב. מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, גינות וגנים אחרים שהשדה, ריהוט חוצות, שילוט וכדומה ג. מגרשי משחקים ספורט ושעשועים, בית שימוש ציבורי ד. שבילי הליכה, טיילת, שביל אופניים וכדומה ה. תעלות ומתקני ניקוז, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות, דרכי תחזוקה וכן מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי שנאים, חדרי תקשורת ומערכות שאיבה וכדומה
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	שימושים
	א. דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים וכדומה. ב. תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל. ג. שבילי אופניים, מפרצי חניה, חניות וחניה, פיתוח סביבתי, מעבר לתשתיות וכדומה.
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.6.1	שימושים
	א. דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים וכדומה. ב. תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל. ג. שבילי אופניים, מפרצי חניה, חניות וחניה, פיתוח סביבתי, מעבר לתשתיות וכדומה.
4.6.2	הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)					מספר יח"ד קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
24 (5)	1	(3)	3 (4)	(3)	3	2	2	30	(2)	(2)	94 (1)	254	528	8	מגורים א'
24 (5)	1	(3)	5	3	3	2	2	30	(2)	(2)	94 (1)	259	558	9	מגורים א'
288 (5)	2	(3)	7	4 (10)	5 (10)	4 (9)	24		(8)	(8)	1267 (7)	2854 (6)	2398	10	מגורים ב'
	2	(3)	(3)	(3)	(3)	1			(8)	(8)	(12)	352 (11)	861	11	מסחר

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

### הוראות טבלה 5:

א. השטח העיקרי נגזר מזכויות הבניה בתוכניות מאושרות בתוספת:

א. אזור מגורים ב' ומסחר: 6% משטח המגרש המקורי / 5% משטח המגרש המקורי עבור מעלית

א. אזור מגורים א': השטח המפורט בטבלה כולל 6% הקלה בשטח משטח המגרש המקורי, כמו כן תותר תוספת מרפסות פתוחות בהתאם להוראות נס/1, לא תתאפשר תוספת שטחים עיקריים מעבר לקבוע בתוכנית זו

ב. שטחי השירות כוללים שטח ממ"ד בגודל 9 מ"ר נטו לכל יחידת דיור (12 מ"ר ברוטו), באזור מגורים א' ניתן למקם ממ"ד במרתף כשטח שרות

ג. כל קונטור המבנים הנוכחיים מגדירים את קווי הבנייה הקיימים, הבנייה החדשה תיבנה בהתאם לקווי הבנייה המפורטים בהוראות ובתשריט מצב מוצע של תוכנית זו.

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

(1) לכל יח"ד: מחסן 10 מ"ר, מוסך 25 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.

(2) שטח מרתף על פי הוראות תכנית זו (כולל שטח ממ"ד אם ימוקם במרתף) לא יחרוג מקווי קונטור קומת הקרקע..

(3) כפי שמוסמן בתשריט ובהתאם למצב קיים..

(4) במגרש פינתי לו שני חזיתות קדמיות, שאר קווי הבניין יחשבו צידיים.

(5) 12 מ"ר ליח"ד.

(6) 120 מ"ר מתוך סה"כ הזכויות (5% הקלה עבור מעלית) ינתנו רק עבור ביצוע מעלית.

(7) שטח שירות קיים בהיתר: מקלט: 68 מ"ר, מבואה ומדרגות בקומת קרקע: 136 מ"ר, מבואה קומתית ומדרגות בשאר הקומות 72 מ"ר, קומת עמודים מפולשת 703 מ"ר (שטחי השירות הקיימים בפועל

יקבעו את שטח השרות הסופי) ..

(8) שטח שירות/עיקרי למרתפים יקבע בהתאם לתוכניות התקפות ..

(9) קומת עמודים מפולשת + 3 קומות מגורים.

(10) ע"פ מצב קיים.

(11) 46מ"ר מתוך סה"כ הזכויות (5% הקלה עבור מעלית) ינתנו רק עבור ביצוע מעלית.

(12) שטח שירות נוסף יקבע בהתאם לתוכניות התקפות לחוק התכנון והבניה להתקנות השונות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

**7.2 מימוש התכנית**

ל.ר

