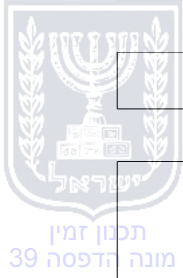


הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0833186

נס/מק/177/8 רחוב נגבה 7



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

תוספת שטחים לקומת הגג השישית והרחבתה מעבר ל 50% המותרים בתמ"א 38, הקמת חניון אוטומטי תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נס/מק/8/177 רחוב נגבה 7
-----	------------------------	-----------	-------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	407-0833186
-----	------------	-------------	-------------

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) (16) א (א) (1), 62 א (א) (4)

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**

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי
181634	קואורדינאטה X
648201	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
	7	נגבה	נס ציונה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3637	מוסדר	חלק	749	

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 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 35. וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 38 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	תמא/ 38
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, כל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	תממ/ 3 / 21
10/02/2021		3535	9417	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 407-0250795. הוראות תכנית 407-0250795 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	407-0250795
02/11/1972			1874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/1/1 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	שינוי	נס/ 1 / 1
29/05/2017		6209	7513	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 10 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	נס/ 1 / 10
20/10/2003		128	5231	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 2 / ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	נס/ 1 / 2 / ב
04/02/2001			4957	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 6 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	כפיפות	נס/ מק/ 1 / 6

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת				
407-0372334	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 407-0372334 וכל הוראותיה ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	7271	7180		24/05/2016
נס/ 177 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 177 / 4. הוראות תכנית נס/ 177 / 4 תחולנה על תכנית זו.	1229			11/11/1965
נס/ 177 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 177 / 5 ממשיכות לחול, ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת	2453	2231		13/07/1978



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חורש לריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חורש לריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 56 15/11/2022	חורש לריה	13/03/2022	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 54 09/01/2022	אלווס אדיר	09/01/2022	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 03 15/11/2022	חורש לריה	15/11/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה אושר בתאריך 21.6.2022	11: 29 14/12/2022	מנסור גלאל	21/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 13 15/11/2022	חורש לריה	15/11/2022	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			ידר בנגבה 7 נס ציונה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	128	03-5333033	077-5621481	shlomo@yadar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ידר בנגבה 7 נס ציונה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	128	052-5456623	077-5621481	shlomo@yadar.co.il

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	חורש לריה	114640	אדריכל חורש לריה	בני ברק	כנרת	15	03-5448778		horesh@kavehad.com
יעוץ נופי	אגרונום	אלווס אדיר	3583	אדיר -יעוץ ופיקוח נופי בעמ	חגור	(1)				office@adironof.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נתי בלוקא	123	בלוקא- אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka.co.il
	יועץ תחבורה	מנסור גלאל		הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה	טירה	(2)				mjm18987@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

(1) כתובת : ת.ד 309.

(2) כתובת : טירה 44915.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

שינויי קווי בנין, תוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת של 184.58 מ"ר שטח עיקרי, עפ"י סעיף 62 א (א) (16) (א) (1)

ב. שינוי קו בנין מכח תמ"א 38 עפ"י סעיף 62 א (א) 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

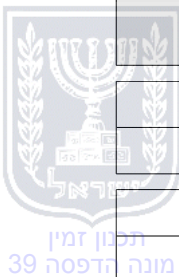
יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,678	100
סה"כ	1,678	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,675.44	100
סה"כ	1,675.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 6	25.41	52	45.52	754 (2)	1250.2	3972.58 (1)	1678	1	מגורים ג'

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:

כולל 184.58 מ"ר שטח עיקרי, בנוסף לשטחים מכח תמ"א 38

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 184.58 מ"ר בקומה 6.

(2) שטח למתקן חניה, מבואות וחדרי מדרגות ומתקנים טכניים.

(3) קומה שישית חלקית.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי תכנית הבינוי המנחה המצורפת
6.2	חניה
	ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה
6.3	ניקוז
	פתרון מי נגר ינתן בתחום המגרש תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע ככל האפשר זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	על כל עץ שיכרת ינתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים שישתלו בתחום המגרש

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 407-0833186 שם התוכנית: נס/מק/8/177 - נגבה 7

עפי נס/5/177 מאושרת ו- תמ"א/38

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
				5	6	52	754.13	0	1250.20	3788	1678	1	אזור מגורים מיוחד

• קו בנין עפ"י נספח בינוי נס/5/177 מבנה קיים

