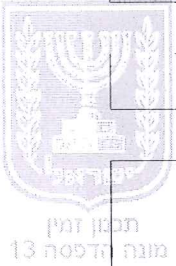


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

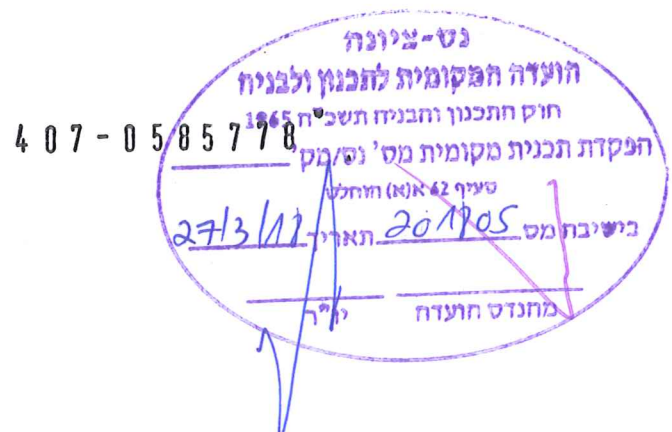
תכנית מס' 407-0585778

נס/מק/260/א איחוד וחלוקה שטח חקלאי



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
סוג 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

ביום 19.05.2011 בבית המשפט המחוזי קיבל תוקף של פסק דין הסכם פשרה הכולל הסכם חלוקה(תיק 46860-11-10) בנוגע לפירוק מרצון של חברת פרדס פרשקובסקי בע"מ.
תכנית זו מבקשת לאחד ולחלק את המקרקעין, גוש 3767 חלקות 31 ו-38, בהתאם להסכם הנ"ל, תוך שינוי גודל מגרש מינימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית נס/מק/260/א איחוד וחלוקה שטח חקלאי

מספר התכנית 407-0585778

1.2 שטח התכנית 52.376 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

קואורדינאטה X 178975

קואורדינאטה Y 645297

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3767	מוסדר	חלק	31, 38	

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

רחובות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

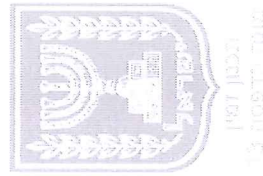
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 31	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 31 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	4624	2658	03/02/1998
תמא/ 1 / 31	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 1 / 31 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	0		04/05/2000
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 35 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 21 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 21 / 3 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5236	284	12/11/2003
נס/ 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/1/1 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	1874		02/11/1972



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	27/06/2018	דב חפץ	27/06/2018	1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		06/08/2018	דב חפץ	27/06/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		06/08/2018	דב חפץ	27/06/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא			דב חפץ	27/06/2018		1: 2500	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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
		03-9673266	59	רמז	ראשון לציון			יצחק פרשקובסקי ז"ל	פרטי	
genessya@bezeqint.net		054-5949893	30	בן אליעזר	ראשון לציון			גנסיה פרשקובסקי	פרטי	יורש
anatanddari o@gmail.com		054-3330211	32	בן אליעזר	ראשון לציון			ענת פרשקובסקי	פרטי	יורש
Rachelipras hkovsky@gmail.com		053-5321887	34	בן אליעזר	ראשון לציון			רחלי פרשקובסקי	פרטי	יורש
shlomi@shlomitahori.co.il	03-9690469	03-9569797	78	רוטשילד	ראשון לציון	שלומי טחורי השקעות בע"מ			פרטי	

1.8.2 יזם

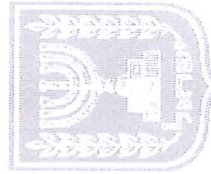
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dov@hefetz-architects.co.il		08-9370390	34	זילברמן שאול	רחובות	דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים ב		דב חפץ	עורך ראשי	
mazor@mazor-sur.co.il		03-9654095	102	רוטשילד	ראשון לציון	אביגדור מזור	552	אביגדור מזור	מודד	



המכון המרכזי
למחקר ולתכנון



המכון המרכזי
למחקר ולתכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה תדפסה 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**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי גודל מגרש מינימלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של חלקות 31 ו 38 בגוש 3767 והקצאתם לבעלים (תאי שטח 1 ו 2) ע"פ סעיף 62 א (א)(1).

2. שנוי גודל מגרש מינימלי בתא שטח 2 מגודל 10000 מ"ר לגודל המגרשים שנקבעו בתכנית זו לפי סעיף 62 א (א)(7).

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	52,376	100
סה"כ	52,376	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	52,426.96	100
סה"כ	52,426.96	100

תכנון זמין
מונה תדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות התכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שטח נופש מטרופולוני ע"פ תכנית מתאר מחוזית תממ/21/3.</p> <p>לא יוצאו היתרי בנייה לבנייה מסוג כלשהו בניגוד למגמת התכנית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בסמוך לתחום התכנית (חלקה 31) עובר קו מים של "מקורות". במפת מדידה מצבית שתהווה רקע לבקשה להיתר יצוינו קווי צנרת אספקת מים של חברת "מקורות", קוטרי הצינורות ומפלסיהם. באחריות המבצע לתאם עם חברת "מקורות" כל עבודה בסמוך לקווים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
		ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				גודל מגרש כללי			
(3)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	36823	1	קרקע חקלאית	
(3)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	15553	2	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם להוראות תכנית מספר נס 1/1 (ולפי אישור הועדה המקומית).
(2) כמסומן בתשריט.
(3) 15 מ' מציר הדרך כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. בהתאם להוראות תכניות תקפות.
2. מפה לצרכי רישום - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הכנת תכנית לצרכי רישום ע"י ועל חשבון הבעלים או היזם ואישורה ע"י הועדה המקומית, והתחייבות הבעלים /היזם לרישום התכנית על חשבונו. הועדה המקומית רשאית להתנות את תעודת הגמר באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.

6.2

זיקת הנאה

- תא שטח 2 יתן זיקת הנאה בהתאם למפורט בנסח הרישום של חלקה 31 ו-38 ותרשם על כך הערה בלישכת רישום המקרקעין.
- תא שטח 1 יתן זיקת הנאה בהתאם למפורט בנסח הרישום של חלקה 31, למעט זיקת הנאה לתא שטח 2 (חלקה 38 בעבר) לצורך כך תרשם הערה בלישכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום החלוקה החדשה בטאבו תבוצע בתוך 5 שנים מאישור התכנית.	

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

