

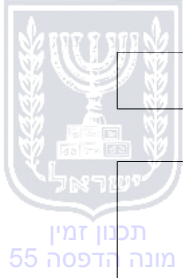
הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0339275

נס/מק/105/א/38 מרכז מסחרי טירת שלום

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

התכנית חלה בשכונת טירת שלום. התכנית מבקשת להגדיל זכויות בניה בשטח עיקרי מעל הקרקע ומתחת הקרקע במרכז מסחרי קיים. תוספת קומה ביחס למספר הקומות המותרות בתביע ושינוי גובה קומת המרתף, שינוי שימוש בשטחי שירות בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נס/מק/105/א/38 מרכז מסחרי טירת שלום
מספר התכנית	מספר התכנית	407-0339275
שטח התכנית	שטח התכנית	3.103 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
קואורדינאטה X	179647
קואורדינאטה Y	646088

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחרי ברחוב הסנונית שכונת טירת שלום, נס ציונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	סנונית		

טירת שלום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3753	מוסדר	חלק	116	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/105 א	409

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/3/21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5236	284		12/11/2003
נס/ 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	1874			02/11/1972
נס/ 1 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 2 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	3978	2320		27/02/1992
נס/ 1 / 2 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/2/1/ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5231	128		20/10/2003
נס/ 105 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 105 / א ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	4549	4698		29/07/1997
נס/ מק/ 1 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/6 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	4957			04/02/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון רובינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון רובינשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 50 02/05/2022	רון רובינשטיין	18/03/2018	1		מנחה	בינוי
כן		15: 22 22/06/2022	רון רובינשטיין	22/06/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תנועה	08: 23 23/02/2020	רון רובינשטיין	23/02/2020			מנחה	תנועה
לא		12: 30 14/08/2022	רון רובינשטיין	14/08/2022	1	1: 500	מנחה	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			ביי איט עץ ונכסים	מעלה אדומים	אוגדה	5	054-5333998	02-5903220	diklalevy9@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביי איט עץ ונכסים	מעלה אדומים	אוגדה	5	054-5333998	02-5903220	diklalevy9@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	רון רובינשטיין	103162	רון רובינשטיין אדריכלים בעמ	גבעתיים	כורזין	5	03-7317262	03-7317261	ronr-arc@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי, שינוי גובה בנין וקומה, שינוי שימוש בשטחי שירות בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל (עיקרי) המותר לבנייה : תוספת של 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(א)(1):

א. תוספת שטחים עיקרים מתחת הקרקע בשיעור של 250 מ"ר.

ב. תוספת שטחים עיקרים מעל הקרקע בשיעור של 250 מ"ר.

2. שינוי גובה הבניין ותוספת קומה (סה"כ 2 קומות במקום קומה 1) לפי סעיף 62א(א)4(א)

3. שינוי שימוש בשטחי שירות ממחסנים בקומת המרתף לשטחי שירות אחרים בשיעור של 250 מ"ר לפי סעיף 62א(א)9.

4. שינוי גובה קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.8 מ' (מדוד מרצפה עד תקרה) לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	210



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	3,103	100
סה"כ	3,103	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	3,102.63	100
סה"כ	3,102.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית נס/1/1 למעט בתי מלאכה : מועדונים, משרדים, בנייני שעשועים, בתי קולנוע, בנקים וחנויות אשר יקבעו ע"י הוועדה המקומית. עפ"י נס/1/1 אזור מסחרי א' - כמו באזור מסחרי מלבד מגורים.	
הוראות	4.1.2
מסחר	א
הוראות בדבר תנאים להיתרי בניה והוראות נוספות יהיו בהתאם למפורט בתכנית זו ובהתאם להוראות התכנית התקפות ככל שלא שונו בתכנית זו	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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				
(3) 2	(3) 0	(3) 5	(3) 0	1	2	11.3	(2) 2717	250	326	(1) 1338	3103	210	מסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע 950 מ"ר, קומה א' 388 מ"ר.
- (2) שטח השירות כולל: מרתף חניה 2174 מ"ר, 293 מ"ר לאחסנה, 250 מ"ר שטחי שירות אחרים.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה 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.</p>

6.2	חניה
	<p>החניות עפ"י טבלת חפיפה מאושרת בנספח התנועה. בעת הגשת היתר בניה נדרש לעמוד בתקן חניה עפ"י טבלת חפיפה.</p>

6.3	בניה ירוקה
	<p>בניה ירוקה תתבצע על פי הנחיות שיקבעו על ידי הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.</p>

6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאים בהיתר הבניה:</p> <p>1. טיפול בהסתרת מפגעים ויזואליים בחזית האחורית של המבנה.</p> <p>2. חומרי הגמר לתוספת בניה בקומה א' יהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. לא יותרו שימושים אשר לדעת ועדת רישוי יגרמו למטרדים בסביבה.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הסדרת תעודת גמר למבנה הקיים בכללותו כולל הסדרת השימושים הקיימים בפועל.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

15 שנים



תכנית מס' 407-0339275 נס/מק/105/א/38 מרכז מסחרי טירת שלום

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכנית נס/105/א והיתר קיים

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	-	שטח המרתף שישמש מחסן לחנויות לא יעלה על 50% מן השטח המותר לחנויות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.	-	30% מסך שטח עיקרי	35% משטח המגרש	3103	מסחר	מסחר

- כל מרתף המשמש מחסן לחנות יוצמד לשטח החנות ולא יושם כיחידה עצמאית נפרדת.

*קווי הבניין עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית

** היתר קיים

