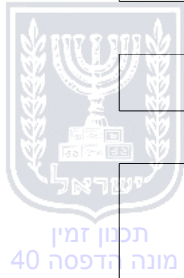


הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0794362

מגרשים 113-114



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2023

להפקיד את התכנית

07/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית: פארק המדע בנס ציונה. התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה ושימושים בשני מגרשים צמודים בייעוד תעשייה עתירת ידע. מבוקש: תוספת שטחים עיקריים לתעסוקה ולמסחר, ותוספת שימושים עבור מעונות סטודנטים, מלונאות ואולמות אירועים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מגרשים 113-114
ומספר התכנית		

מספר התכנית	407-0794362
-------------	-------------

שטח התכנית	9.420 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

181942

קואורדינאטה Y

647423

1.5.2 תיאור מקום

רחוב פצורניק

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**

פארק המדע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3851	מוסדר	חלק	26	16, 18, 35-36

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

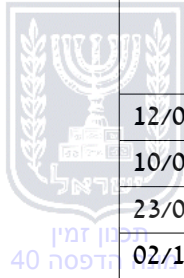
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/ 144	113 - 114

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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		8688	3740	מים	12/02/2020
407-0250795	החלפה		9417	3535		10/02/2021
407-0715623	החלפה		10147	2952		23/01/2022
נס/ 1 / 1	החלפה		1874			02/11/1972
נס/ 1 / 2	החלפה		3978	2320		27/02/1992
נס/ 144	החלפה		6640	7267		06/08/2013



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				פבלו אלטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פבלו אלטמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	17/12/2020	פבלו אלטמן	10: 45 08/02/2021	זכויות בניה מאושרות	כן
ניהול מי נגר	רקע		12	18/05/2022	שמעון צוק	09: 17 26/06/2022	נספח ניהול מי נגר - חוברת	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 250	1	28/03/2022	ולי אנטוני	09: 15 31/03/2022	נספח ניקוז	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	02/04/2023	פבלו אלטמן	09: 02 03/04/2023	נספח בינוי	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250	1	18/05/2022	שמעון צוק	09: 04 03/04/2023	נספח ניהול מי נגר - תשריט	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	28/02/2023	יורם בש	13: 48 28/02/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/03/2022	פבלו אלטמן	09: 09 31/03/2022	מצב מאושר	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
	פרטי	רנה סטקליאר (1)			רמת גן	דרך בגין מנחם		03-6124433		rana@yuvalim.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישת התכנית הינה מיופת כוח של בעלי הזכויות במגרשים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אספן גרופ בע"מ	תל אביב-יפו	השלושה		03-5652222		info@aspen.co.il
פרטי			יובלים בגבעה הירוקה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם		03-6124433		iris@yuvalim.biz

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פבלו אלטמן		אלטמן אדריכלים	בני ברק	בר כוכבא	16	03-9199921		Pablo@altmann.co.il
יועץ אינסטלציה	יועץ	ולי אנטוני			בני ברק	כנרת		03-9199921		office@ah-eng.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש		יורם בש	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il
	מודד	כאמל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14	04-6013680		k0522840602@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	שמעון צוק			פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hidrology.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 בניה למסחר ותעסוקה, ותוספת שימושים וקביעת זכויות בניה למעונות סטודנטים, מלונאות ואולמות אירועים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למסחר ותעסוקה

2. תוספת שימושים וקביעת זכויות בניה למעונות סטודנטים, מלונאות ואולמות אירועים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דיור מיוחד ותעסוקה	2, 1	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה
דיור מיוחד ותעסוקה	2, 1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	9,420	100
סה"כ	9,420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ותעסוקה	9,460.56	100
סה"כ	9,460.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****דיוור מיוחד ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

באזור זה יותרו השימושים הבאים :

(א) מפעלים ובנייני משרדים, בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאיים.

(ב) משרדים, מעבדות, מכוניס, בתי רופאים.

(ג) מעונות סטודנטים, כולל חדרי לימוד וחוגים ושטחים נלווים לשימושי המעונות, כגון : מכבסה,

מרכולית, חדר כושר, חדרי הנהלה ואחסנה.

(ד) מלונאות ואולמות אירועים.

(ה) שימושי מסחר, מסעדות, בתי קפה ומכוני ספורט.

(ו) מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

1. השטח בין הבניינים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח ככל הניתן עם המרחב העירוני.

2. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.

3. שימוש למסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.

4. הסעדה תותר אם הובטחו התנאים הסביבתיים בתאום עם איגוד ערים.

5. תהיה הפרדה בין הכניסה למעונות הסטודנטים ו/או בית המלון לשימושים האחרים במבנה.

6. ניתן יהיה למקם מערכות טכניות על גג המבנים בתנאי שישולבו כחלק אינטגרלי מהבנה.

7. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים.

מעונות סטודנטים :

1. לא יותר אולם אירועים בבנין עם שימוש למעונות סטודנטים.

2. בתא שטח 2 תותר בנית מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז -

2007. גודל יח"ד במעונות הסטודנטים לא תקטן מ- 24 מ"ר ועד 36 מ"ר שטח עיקרי.

3. יובטח כי שטח מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות גורם אחד.

מלונאות :

1. התכנית מתירה שטח למלונאות כשטח חליפי למעונות הסטודנטים .

2. השטח המיועד למתקני איכסון ותיירות יהיה בהתאם לתקנים של משרד התיירות.

3. מס' חדרי המלון המקסימלי יעמוד על 150 ושטחי הבניה שיותרו לשימוש המלונאי יהיו בשטח

זהה לזה המותר למעונות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות				עיקרי	שרות					
דיוור מיוחד ותעסוקה	תעסוקה	1	4394	11968	3300						(1)	(1)	(1)	(1)	400
דיוור מיוחד ותעסוקה	מסחר	1	4394	900	580						(1)	(1)	(1)	(1)	
דיוור מיוחד ותעסוקה	<סך הכל>	1	4394	12868	3880	11450	40 (2)	60	12	3	(1)	(1)	(1)	(1)	400
דיוור מיוחד ותעסוקה	דיוור מיוחד	2	5026	6340 (3)	2400		150 (4)				(1)	(1)	(1)	(1)	250
דיוור מיוחד ותעסוקה	תעסוקה	2	5026	6277	1620						(1)	(1)	(1)	(1)	200
דיוור מיוחד ותעסוקה	מסחר	2	5026	910	580						(1)	(1)	(1)	(1)	
דיוור מיוחד ותעסוקה	<סך הכל>	2	5026	13527	4600	12200	40 (2)	60	12	3	(1)	(1)	(1)	(1)	450

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:

- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לקומות המרתף לשימושי תעסוקה ו/או אחסנה דיגיטלית, בהיקף שלא יעלה על 10%.
- שטח יחידת מסחר (חנות) לא יעלה על 500 מ"ר.
- ניתן יהיה לנייד שטחים בין הבניינים, בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) 40% בקומת קרקע (90% בקומות מרתף).
- (3) מתוכם, 5400 מ"ר ליח"ד עבור מעונות הסטונדטים ו/או בית המלון. יתרת 940 מ"ר לשטחים משותפים נלווים לשימוש הדיירים, שטחים אלה לא ניתן להסב לשימוש למגורים..

(4) כמות יח"ד שתותר לטובת מעונות סטודנטים ו/או מלונאות לא תעלה על 150 יח"ד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

ניהול מי נגר	6.1
א. ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר עילי. ב. יוותרו לפחות 15% משטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גלולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ג. 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 נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ד. התכנית תעמוד בהנחיות תמ"א 1 לטיפול במי נגר בתחום המגרש עבור כמות של 75% מנפח הנגר היממתי לתק' חזרה של 2% (1:50 שנה) הכוללת כמות של כ-936 מ"ק.	
זיקת הנאה	6.2
לתכנית זו ירשמו בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה הדדיות בין שני תאי השטח 1 ו-2 כזכות מעבר להולכי רגל, תשתיות וכלי רכב.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום וככל שידרש אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
בינוי ו/או פיתוח	6.4
הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתכלול בין היתר את הפרטים הבאים: (1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים. (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים. (3) אופן השילוב והתפקוד של כלל השימושים בתכנית. (4) מערך השבילים, המדרכות והשטחים הפתוחים בתחום התכנית. (5) תכנון השטחים הציבוריים ואזורי החצרות. (6) צוברי גז ו"מבני תשתית". (7) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות, שערים וקירות תומכים, כולל פרטים לביצוע. (8) התייחסות לנגישות, שימוש באופניים, אופנועים ותחבורה ציבורית.	
חניה	6.5
1. החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניה לאופנועים ואופניים מעל הקרקע. 2. גובה קומת מרתף באזור המיועד לפריקה וטעינה לא יעלה על 6 מ', ולא יעלה על 4 מ' ביתר שטחי המרתף. מדידת גובה קומה תעשה בין תחתית קורות קונסטרוקטיביות לרצפה. 3. תקבע הפרדה בין מקומות חניה למעונות סטודנטים ו/או מלונאות לבין מקומות חניה לשאר השימושים במגרש. 4. לא תותר הצמדה של חניות למסחר. 5. הבינוי יאפשר פתרון לחניות אופניים. חניות אופניים ימוקמו בחללים יעודיים בקומת הקרקע ו/או במרתף. ככל וימוקמו בקומת המרתף תתאפשר אליהן גישה במעלית.	



6.6	איכות הסביבה
	בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש בלתי סביר. חומרים מסוכנים: בכל תחום התכנית יאסרו השימוש, האחסנה או הטיפול בחומרים המסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך. אקוסטיקה: אולמות אירועים וכנסים, במידה ויתוכננו, יתוכננו עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי בנוגע לבידוד האקוסטי בהתאם לתקנות לרעש.



6.7	תשתיות
	א. כל התשתיות לרבות החשמל יהיו בתת הקרקע ויחוברו למערכת העירונית. ב. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהיו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח. ג. ביוב: 1) חיבור וקליטה למערכת הביוב העירונית ולמתקן העירוני לטיפול בשפכים. 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים ותכלול פתרון קצה לביוב. ד. גז: תותר אספקת גז במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.



6.8	מרתפים
	1. יותר קו בנין אפס למרתף חניה בשלוש חזיתות, ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום החזית הרביעית במגרש. 2. תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש. 3. מרתף החניה יתפקד מבחינה תפעולית כמרתף חניה אחד לשני המגרשים, תותר זיקת הנאה בין מרתפים לכלי רכב והולכי רגל. 4. במקומות המיועדים לנטיעת עצים, עומק מילוי קרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'.

6.9	סקר סייסמי
	1. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075g, ולא צפויות הגברות של התנודות. 2. הסיכון מהתנזלות קרקע מחייב בדיקה נוספת, ולכן לעת מתן היתר בניה יש לכלול הנחיות לביצוע קידוחי הניסיון- לפחות קידוח אחד בנקודה הנמוכה ביותר בשטח בו מתוכנן בינוי בו יערכו בין השאר הבדיקות הבאות: א. תיעוד של מפלסי מי התהום עד לעומק של 20 מ'. ב. נטילת מדגמים לבדיקת מעבדה- דרוג מלא ועובר נפה #200. ג. בדיקות S.P.T כל 1 מ' עומק.

6.9

סקר סייסמי

על סמך תוצאות הבדיקות הנ"ל יקבע הצורך בהיערכות הנדסית מפני סיכון מהתנזלות קרקע ו/או הצורך בבדיקות נוספות.
3. בחפירות לפיתוח יש למנוע התמוטטות הדפנות החוליות.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

- תנאים למתן היתר בניה:
1. אישור פתרונות לעמידה ביעד הנגר כאמור בסעיף 6.1.
 2. הגשת חו"ד אקוסטית למניעת מטרדי רעש בהתיחס לתכנון המפורט בתחום התכנית לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 3. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
 4. היתר בניה לשטח המיועד למתקני אכסון תיירותי יהיה בתאום עם משרד התיירות.
 5. בדיקות ססמיות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך שנתיים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה מאושרות ע"פ תב"ע 407-0715623

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שטח בניה מירבי (מ"ר)					תכנית מרבית	גובה מרבי	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות		עיקרי	שירות				
תע"י	1 (מגרש 113)	5026	5634	3555			12350	21539	(1)40	60	12
תע"י	2 (מגרש 114)	4394	12322	4089			11300	27711	(1)40	60	12

(1) 40% לכל היותר בקומות הקרקע. (90% בקומות המרתף).

(2) תותר בנייתן של קומות מרתף חניה נוספות כשטח שירות בהתאם לתקן החניה שידרש ובאישור הועדה המקומית.

