

**מחוז המרכז**

**מרחב תכנון מקומי נס ציונה**

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
2-07-2002  
נתקבל  
תיק מס':

נס-ציונה  
הנדסה  
כנס  
23-06-2002

עדידות נס-ציונה  
אגף ההנדסה-כנס  
18-02-2003  
הועבר

הועבר

תכנית מתאר מקומית מס' נס/123

שינוי לתוכנית מתאר מקומית נס/1/1; נס/2/1 נס/1/1999

ולתוכנית מפורטת נס/4/43 (מגרש 5)

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

הרחבת פארק המדע

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
14-08-2002  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
3-09-2002  
נתקבל  
תיק מס':

זרחי אדריכלים בע"מ

ארלוזורוב 150, ת"א 62098

טל. 5223111-6

חתימת מתכנן

*[Handwritten signature]*  
חתימת בעלים

לחכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חתימת יזם

הועדה המקומית לתיכנון ולבניה  
נס-ציונה  
חוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965  
תכנית מס' נס/123...  
הוחלט להמליץ להפקדה  
חתימת ועדה מקומית  
בנישיבה 94004 בתאריך 18/10/04  
מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 183/0  
הועדה המקומית לתיכנון ולבניה החליטה  
ביום 26.10 לאשר את התכנית  
חתימת יזם

נס-ציונה

א. מחוז: המרכז  
נפה: רחובות  
עיר: נס-ציונה  
גושים: 3850, 3851  
חלקות: גוש 3850 - חלק מחלקות: 227, 8, 21, 22, 26, 27, 223,  
גוש 3851 - חלקות 19, 20, חלק מחלקות 16, 18, 39, 21, 13, 15.  
שטח התכנית: 128,425 מ"ר.

ב. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף (כוללים חלק ממגרש 5 בת.ב.ע. נס/4/43 בשטח 5,085 מ"ר).

ג. בעל הקרקע: קרית ויצמן - פארק המדע בע"מ וגבי אלמה בן-פורת.

ד. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה.

ה. מגיש התכנית: עיריית נס-ציונה.

ו. עורך התכנית: זרחי אדריכלים בע"מ.

ז. מסמכי התכנית:

1. תשריט. 2 ק"מ 1:250
2. תקנון. המכיל 9 עמודים
3. טבלת איזון.
4. נספח בינוי.
5. נספח תנועה.
6. נספח לניקוז וביוב.
7. תוכנית צל מנחה.

הנספחים בסעיפים 4-7 הם נספחים נלווים ומנחים.

ח. מטרת התכנית:

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי לדרך, שטח לבנין ציבור, תעשייה עתירת ידע, מגרש ר"ת, וש.צ.פ.
2. קביעת הוראות בדבר איחוד השטחים המסומנים בתכנית וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.
3. קביעת התכליות והשימושים השונים וזכויות הבניה באזורים השונים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס-ציונה

4. קביעת קווי בנין והוראות לבינוי.
5. הרחבת רח' ההדרים בקטע הדרומי ל-20 מ', כמסומן בתשריט.
6. קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי פקד א' סימן א' לחוק.

ט. לוח האזורים ורשימת התכליות:

1. אזור תעשייה עתירת ידע: תעשייה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים עימה. יותר שימוש למשרדים ב-20% מסה"כ השטח הבנוי.
2. מגרש רב תכליתי: תעשייה ושירותים הקשורים לתעשייה, (שרותי מזון, שרותי בריאות וכושר, משרדים, חנויות, שירותים מסחריים ובנקאיים, מרכזי כנסים ותצוגות, תקשורת, ספריות, יעודים אחרים לשרות התעשיות - ובאישור הועדה המקומית).
3. שטח לבנייני ציבור: בהתאם לשימושים הכלולים ב-נס/1/1 וכן מוסדות חינוך, קהילה ורווחה, לרבות מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- בשטח לבנייני ציבור מגרש מס' 6, בקטע המזרחי של התכנית, תוכן תכנית פתוח שטח - במסגרת תכניות בקשה להיתר בניה, שתתייחס לגבעת הקיבוצים הסמוכה הנמצאת באזור שיפוט רחובות.
4. שטח ציבורי פתוח: בהתאם לשימושים הכלולים ב-נס/1/1 וכן נטיעות, מתקני גן, שבילים, מעברים מקורים, עפ"י תכניות שיוגשו לאישור הועדה המקומית, במסגרת תכניות בקשה להיתר בניה.
5. מסחר מיוחד: בתחום השטח הציבורי הפתוח, לאורך דרך מס' 27, הדרך הראשית של פארק המדע, בשלושה מקומות מכסימום, תותר הקמת מבנים כל אחד בשטח מכסימלי של 20 מ"ר המיועדים לשימושים כגון: מזנונים, מכירת עיתונים וכדומה. שטחים אלו יהיו בבעלות עיריית נס-ציונה. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תוכנית בינוי בועדה המקומית.

הו : **התקנות לתכנון ולבניה**  
**נס-ציונה**

י. תכנית בינוי והנחיות לבינוי :

1. תוכנית הבינוי המהווה נספח לתכנית זו, מהווה מסמך מנחה לעקרונות הבינוי. ניתן יהיה לשנות מנספח הבינוי כולל קביעת מסי המבנים במגרש ובתנאי שישמר אופי התוכנית ומגמותיה, באישור הוועדה המקומית.
2. הנחיות לבינוי.
  - 2.1 חצרות השרות למבנים יהיו בחזית האחורית ו/או הצדדית של המבנה.
  - 2.2 הגישה למגרש תהיה מהכביש הראשי בכבישי גישה החוצים את השטח הציבורי הפתוח, המסומנים באדום משובץ במשבצות שחורות.
  - 2.3 מתקנים על גגות המבנים יוסתרו מהרחוב בקיר מסתור או ישולבו במבנה בפתרון חזותי אחר.
  - 2.4 בכל מגרש לתעשייה עתירת מדע ולמבנה רב תכליתי יהיה שטח גינון שבילים רחבות וכו' בשטח מינימלי של 10% משטח המגרש במגרשים הדרומיים, 20% במגרשים הצפוניים.

יא. איחוד וחלוקה : התכנית הינה תכ' לאיחוד ולחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לסימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

יב. חזיתות הבנינים : חומרי הגמר של חזיתות הבנינים יהיו מחומר קשיח לפי בחירת האדריכל ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו חומרי גמר הבאים : טיח, פח גלי, איסכורית, בטון גלוי יותר בשטחים קטנים באשור מה"ע.

יג. הפקעות : כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו כחוק, על שם עיריית נס-ציונה.



יז. השפעות סביבתיות:

1. בשלב היתרי הבניה, יכללו תכניות הבקשה להיתר בניה הכנות למעבר מערכות סניטריות, העונות על פתרון הפרדה בין שפכים סניטריים לשפכים תעשייתיים, הכנות למעבר מערכות איורור וסילוק מזהמי אויר, ותכנון מתאים של אזורי איסוף פסולת, הכוללת פתרון להפרדת פסולת ברת מיחזור ופסולת חומרים מסוכנים. כל זאת כחלק מפתרונות העיצוב האדריכלי של המבנה, בתאום ובאישור א.ע. לאיכה"ס.
2. טרם כניסת מפעלים למבנה, יוגש פרוט התהליכים וההשפעות הסביבתיות, הצפויות מתהליכי הייצור, לבדיקת איגוד ערים לאיכה"ס.
3. לא תותר הפעלתם של מפעלים הגורמים לקרינה, אלא אם ינקטו אמצעים מתאימים המבטיחים מניעת קרינה מעל לרמה המותרת על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.
4. חומרים מסוכנים - האחסנה והשימוש בחומרים מסוכנים (בהתאם להגדרתם בחוק) יידרשו נקיטת אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.
5. פסולת מסוכנת תופרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת מסוכנת. אחסון פסולת מסוכנת עד לפינויה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.
6. תוצרים של מתקני קדם הטיפול בשפכים יפנוו לאתרי פסולת מוסדרים בהתאם לאיכותם (פסולת רעילה תפונה כנדרש עבור פסולת מסוכנת).
7. דרכי הטיפול בפסולת מסוכנת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
8. פסולת ברת מיחזור תופרד ותועבר למיחזור.
9. אנרגיה - יש להגביל שימוש במקורות אנרגיה מזהמים ולהותיר שימוש בחשמל, גז ואנרגיה סולרית בלבד.
10. ניקוז - ניקוז גגות המבנים יפנוו לשטחים הפנויים מבינוי, להחדרה מקסימלית לקרקע. ניקוז הכבישים ייעשה בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת.
11. גינון - חזיתות המגרשים והשטחים הפנויים מבינוי יגוננו לחזות נאה.

(קריתוצמ) - ק.ויצמן109ב1  
9 ביוני 2002

מאגזין לחכמה ולבניה  
ס-ציונה

**יח. יחס לתכניות אחרות:**

יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר נס/1/1 ו- נס/2/1, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות התוכנית דלעיל, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

- יט. 1. תנאים לביצוע:
  - א. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סלילה בפועל של כביש מס' 4303 (מאסף מרכזי), בקטע שבין רח' ההדרים במזרח על רח' ויצמן דרך (412) במערב - נתיב לכל כיוון.
  - ב. טופס 4 לחיבור מבני התעשייה והציבור לחשמל, טלפון ומים ינתן רק לאחר חיבור בפועל של ביוב נס-ציונה למאסף רחובות ובחיבור רחובות לשפד"ן.
  - ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הבנוי בוועדה המקומית, אשר תכלול שבילים וזכויות מעבר להולכי רגל אשר יקשרו את שטח התכנית לתחנת הרכבת.
  - ד. מתן היתר בניה של למעלה מ- 55,522 מ"ר שטחים עיקריים בנויים, במגרשים מס' 1, 2, 3, 4 ולמעלה מ- 14,478 מ"ר במגרש מס' 8. מותנה בהכנת תסקיר השפעה תחבורתי מעודכן ואישורו ע"י משרד התחבורה.
  - ה. יערך מעקב אחר שלבי הביצוע ומיצוי זכויות הבניה שהוגדרו כשלב א', ע"י רישום כל היתרי הבניה ובדיקת סך המ"ר המצטבר לבניה.
- 2. שלבי ביצוע:
  - א. תחילת ביצוע התכנית הינה תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף.
  - ב. הקמת שלד לבנין בשטח עיקרי של לא פחות מ- 7,500 מ"ר תחשב כתחילת ביצוע העבודות. אם לא יוחל בביצוע תחזור הקרקע ליעודה הקודם.
  - ג. שלב א' - ביצוע 70,000 מ"ר עיקרי - יבוצע בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.
  - ד. השלמת התכנית 15 שנה מיום אישורה.

**כ. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**כא. עתיקות:**

ביצוע עבודות בשטח יהיו בכפוף לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

קריתויצמ) - ק.ויצמן109 ב109  
9 ביוני 2002

החוק  
לחכנון ולבניה  
נס-ציונה

תוכנית בנייה  
**ס-ציונה**

כא. טבלת זכויות בניה נמצא 123

אזור	צבע בתשריט	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש מינימלי במ"ר	% בניה מרבי לשטחים		% בניה מירבי		% בניה לחלקי שירות עבור מבנה תניה בקומות מרתף או מבנה עלילי ****	תכנית תפוסה מירבית	מס' קומות מירבי מעל לקרקע ***	קוי בנין	שטח מגרש במ"ר	מגרש מינימלי במ"ר	שטח	תעשייה עתירת ידע
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע								
מגרש רב תכליתי	סגול עם קוים אלכסוניים במסגרת סגול כהה	תעשייה, משרדים, חנויות, מסחר ושירותים הקשורים בתעשיות	8,615	3,000	200%	0%	25%	5%	200%	40%	12	לפי תשריט תוכנית בניין לפי תוכנית בניין	51,542	3,000	51,542	עתירת ידע ומבני עזר הקשורים אהה
שטח ציבורי פתוח	ירזק כהה	בהתאם לסעיף 3 בדף 3	10,375													
שטח מסחר מיוחד	אפור עם פסים ירוקים	3 קווסקים	240	30	3 x 20 מ"ר						1	לפי תוכנית בניין	240	500	27,800	עפ"י החלטת ועדה מקומית
דרכים	מאושרת: חום מוצעת: אדום	דרך	29,853													
שטח לבניני ציבור	חום									40%						
סה"כ			128,425													

הערה: סה"כ זכויות בניה לכל המגרשים לתעשייה עתירת ידע ובמגרש רב תכליתי 150% שטחים עיקריים.



**הערות לטבלה:**

- \* קוי בנין - ראה גם לפי המסומן בתשריט ובנספח הבנוי.  
מרתפי חניה יותרו בקו בנין 0, לפי תכנית מתאר נס/2/1 ועפ"י הנחיית מהנדס העיר.  
מפלס חניה עלי, המהווה חלק ממבנה לתעשייה עתירת ידע, יותר בקו קונטור המבנה.
- \*\* תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך, בהיקף שלא יעלה על 20% מסה"כ השטחים, בתנאי שסה"כ השטחים ישמר.  
במגרשים לתעשייה עתירת ידע מס' 1, 2, 3, 4, ניתן יהיה להעביר, בהסכמת בעלי הזכויות במגרש, זכויות בניה ממגרש למגרש, אף אם לאחר העברה יעלו זכויות הבניה במגרשים מסוימים מעבר ל-142%, ובלבד שבכל מקרה סה"כ מנין השטחים העיקריים ישמר, ובאישור תכנית בינוי ונספח התחבורה ע"י הועדה המקומית.
- \*\*\* במבנים לתעשייה עתירת ידע ובמבנה רב תכליתי, גובה קומה מכסימלי יהיה עד 4.5 מ' לבד מקומת הקרקע, לגביה גובה קומה מכסימלי יהיה עד 6 מ'.  
מספר הקומות המצוין בנספח הבינוי אינו כולל קומת שרות על גג המבנה, המיועדת למערכות טכניות, חדרי מכוונות, מאגר מים וכו'. גובה הקומה הטכנית יהיה עד 6 מ' מפני מפלס התקרה העליונה.
- \*\*\*\* שטחי השרות עבור חניה, המופיעים בטבלה, יותרו לבניה בנוסף לשטחי השרות האחרים המופיעים בטבלה.

הו"מ והתקדמות לתכנון ולבניה  
נס-ציונה