

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0802413

נס/מק/2/128 תוספת שימוש למחסנים משרדים ומסחר

מרכז

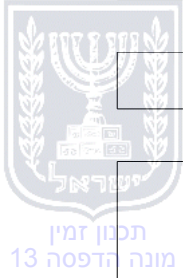
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שימושים נוספים , במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נס/מק/2/128 תוספת שימוש למחסנים משרדים ומסחר

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

407-0802413

מספר התכנית

13.950 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א 1) (11)

לפי סעיף בחוק

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	180494
קואורדינאטה Y	647388

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	שביט		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3849	מוסדר	חלק	90	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



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
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/1/10	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/10. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	7513	6209	29/05/2017
נס/1/2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/2. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	3978	2320	27/02/1992
נס/1/2/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות תכנית נס/1/2/ב. ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	5231	128	20/10/2003
נס/128	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות תכנית נס/128. ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	5471	926	20/12/2005
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
נס/מק/1/7	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/7. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	5123	343	31/10/2002



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/ מק/ 128 / א	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ מק/ 128 / א. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	6423	4329	30/05/2012



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				אבישי גרינטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/01/2020	אבישי גרינטל	11: 08 05/04/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	03-9383838		

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	03-9383838		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נס ציונה	נס ציונה	הבנים	9	03-9383838		

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי מדידות בע"מ	חמד	(1)		03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com

(1) כתובת : 125 מושב חמד 50295.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 שימושים לאחסנה, משרדים, ולמסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימושים שאינם שימושים ציבוריים למגרש ביעוד מבנה ציבור, (בנוסף לשימושים ציבוריים המותרים)בשיעור של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש. עפ"י סעיף 62א(א)1(11)(א)(ב)(ג).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	215

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	13,950	100
סה"כ	13,950	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	13,950.14	100
סה"כ	13,950.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



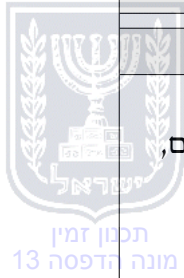
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים ציבורים: גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, בתי חולים, מקלטים, תחנת משטרה, ותחנה לכיבוי אש. מחסני חירום, מתקני תשתית מקומיים שימושים נוספים: משרדים, חדרי מלאכה וסדנאות, מעבדות, תחנת מגן דוד אדום, מתקנים הנדסיים, מבני מל"ח, מחסנים. במרתף: יותרו חניות, מתקנים הנדסיים ומחסנים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר חלוקת המגרש למגרשים קטנים יותר עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. 2. תכנית בינוי לגבי השימושים המותרים במגרש זה, תוגש לבדיקת משרד הבריאות - לפני מתן היתרי בניה. 3. תכסית המרתף תהיה מקס' 80% משטח המגרש.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. כל המבנים יהיו בבניה מאיכות גבוהה, עם גמר חזיתות קשיח דוגמת קרמיקה, אבן, שיש, קירות מסך, זכוכית וכד' או כל חומר קשיח באישור מהנדס הוועדה. בכל מקרה בחזיתות הפונות לרחובות הראשים לא יותר כל חומר בשיטת מריחה. 2. ברצועת קו הבניין יותרו עבודות גינון ופיתוח. גדרות הפרדה עד 1.8 מ' בעיצוב אחיד עפ"י הנחיות הוועדה המקומית. 3. המתקנים ההנדסיים על הגג יותרו בצורה אסתטית ונאה אשר תהווה יחידה תכנונית אחת עם הבניין. 4. השילוט יהווה חלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי של המבנה.
ג	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח והגינון יהיו לא פחות מ 20% משטח המגרש. בכל מגרש יש לשלב נטיעות באישור מהנדס העיר. ריצוף החוץ יהיו מחומרים מעודדים חלחול. כל שטחי החניה הפונים לדרך הפנימית ירוצפו באבנים משתלבות ושולבו בגינון.
ד	אקוסטיקה הקמת שירותי חירום יחוייבו בחו"ד אקוסטית כתנאי לקליטת הבקשה להיתר בניה
ה	מתקנים ו/או שימושים זמניים הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמתו של בנין זמני הקשור להתארגנות באתר בניה בכל תחום המגרש בכפוף לתנאים הבאים. 1. המבנה הזמני קשור באופן ישיר לבניה המתוכננת במגרש. 2. המבנה הזמני ייהרס כתנאי לאכלוס, הוועדה המקומית תקבע תנאים מחייבים נוספים לפינוי המבנה. 3. הוראות התכנית לא חלות בתחום קווי בנין של דרך ו/או מסילת ברזל ו/או רצועה לתכנון.



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
4. הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לאשר הוצאת היתר למבנה התארגנות במקרים בהם שוכנעה כי הקמתו עלולה להוות מפגע או מטרד לבעלי הנכסים הגובלים, או מסיבה אחרת שתנומק ותירשם בהחלטת ועדה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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					
			מעל הכניסה הקובעת										
			מיתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	40 (3)	27900 (2)	0	7812 (1)	22320 (1)	13950	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	6									

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בנין למרתפים עד גבול המגרש

ב. תותר בניית גלריות. סה"כ השטח המותר לגלריות יהיה 50% משטח הקומה. סה"כ השטח העיקרי המותר לגלריות יהיה מכסימום 10% מסך הזכויות העיקריות של הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שטחי המסחר בשיעור של עד 2,500 מ"ר, שאר השימושים הנוספים יהיו - 3,526 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור - 24,106 מ"ר.

(2) תוספת שטח וקומות תת קרקעיות לא יהוו סטייה ניכרת מתכנית. יותרו שטחים למסחר בשיעור של עד 2,312 מ"ר, שאר השימושים הנוספים יהיו - 3,264 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור - 22,324 מ"ר.

(3) 80מ' מעל פני הים.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה אישור נספח הניקוז ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
2. במתן היתר בניה זמני ישקול מהנדס הוועדה מתן עדיפות לבניה בתוך קווי הבניין. טרם מתן היתר זמני מחוץ לקווי הבניין.
3. ייקבע תנאי בהיתר להריסת המבנה הזמני לצורך קבלת תעודת גמר.

6.2

תנאים למתן תעודת גמר

תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הריסה ופינוי המבנה הזמני והשלמת הפיתוח ע"פ תכנית הפיתוח.

6.3

ניהול מי נגר

תוכן תכנית ניקוז
ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילחול ו/או קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4

איכות הסביבה

שימושים שיש בהם מטרדי רעש, ריח, וכו' ימוקמו בחלק המערבי של המבנה.

6.5

בניה ירוקה

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.6

עתיקות

1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
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.
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.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7

היטל השבחה

יגבה עפ"י החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	.	לא יהיה ניתן לממש בנייה או הוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.

7.2 מימוש התכנית

מידי עם קבלת תוקף לתכנית זו.

