

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0934760

מגרש 4002



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2023

לאשר את התוכנית

06/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005115520/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית בפארק המדע נס ציונה התכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה עיקרים ושטחי שירות לצורך הקמת מבנה לתעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 4002
שטח התכנית	מספר התכנית	407-0934760
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	181262
	קואורדינאטה Y	647504

1.5.2 תיאור מקום רחוב פצ'ורניק פארק המדע נס ציונה

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

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3850	מוסדר	חלק		8, 25, 40

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4002	נס/145 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



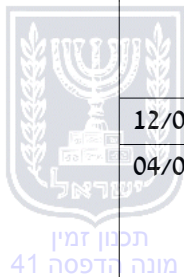
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688		כפיפות	תמא/1
04/02/2001			4957	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/6. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	נס/מק/1/6
02/11/1972			1874	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/1. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	נס/1/1
29/05/2017		6209	7513	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/10. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	נס/1/10
27/02/1992		2320	3978	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/2. וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה	כפיפות	נס/1/2
20/10/2003		128	5231		החלפה	נס/1/2/ב
30/03/2016		4746	7237	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/145/א לחול, ככל שלא שונו בתכנית זו.	כפיפות	נס/145/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ברוסטובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ברוסטובסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 56 24/03/2022	אלי ברוסטובסקי	20/01/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 42 04/12/2023	אלי ברוסטובסקי	04/12/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		11: 26 05/12/2023	דן פוכס	17/11/2022	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		12: 53 30/11/2023	אלי ברוסטובסקי	28/12/2020		1: 500	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		דניאל יצחקי תעשיות עץ בע"מ	ראשון לציון			03-9643028		mishael@it zhaki.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב משה בקר 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דניאל יצחקי תעשיות עץ בע"מ	ראשון לציון		(1)	03-9643028		mishael@itzhaki.co. il

(1) כתובת: רחוב משה בקר 11.

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	אלי ברוסטובסקי	25838	פלג אדריכלים	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001		eli@pelleg- arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 שטחי בניה, והוראות בניה במגרש לתעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקריים.
2. שינוי קווי בנין אחורי וצידיים, ובתת הקרקע.
3. הגדלת תכסית מותרת במגרש ובמרתף.
4. קביעת שימושים מותרים במגרש.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. הגדלת שטחי שרות מעל הקרקע, ובתת הקרקע.
7. שינוי גובה מותר למרתף עליון ולמרתפים נוספים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	4002	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	4002

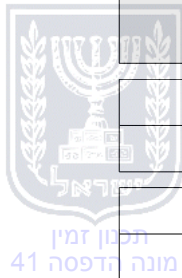
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	1,912.01	100
סה"כ	1,912.01	100

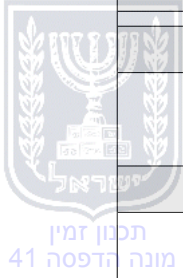
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,912.01	100
סה"כ	1,912.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים תעסוקה ולתעשיה עתירת ידע, משרדים מסחר . מרפאות וקופות חולים שירותים בנקאיים, מסעדות, בתי קפה ומזנונים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. ניתן לבנות במגרש יותר ממבנה אחד. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד. 2. פעילות לאחסנה תתאפשר בתת הקרקע או בתוך מבנה . 3. ניתן יהיה למקם מערכות טכניות בתנאי שישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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)	(3)	(3)	(3)	3	10	52	(2) 60	(1) 5097		2000	3286	1912		תעסוקה
											(4) 340		מסחר	תעסוקה

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:

- א. יותר קו בנין 0 למרתף חניה בשלוש חזיתות, קו בנין לחזית רביעית לא יקטן מ 2.5 מ וזאת בתנאי שניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות, ובתנאי שיקבעו פתרונות חילחול.
- ב. תותר בניה בתת הקרקע עד 92% משטח המגרש כל זמן שנשמרת עמידה בהוראות קוי בנין לעיל.
- ג. גובה מרתף עליון לא יהיה גבוה יותר מ 6.7 מ', גובה מרתפים נוספים לא יהיה גבוה מ 3.0 מ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי חניה בהיקף של 4497 מ' ו 600 מ' שטחי שרות תת קרקעיים..
- (2) תכסית 60% מעל הכניסה הקובעת, 92% מתחת למפלס הכניסה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מתוך הזכויות המותרות במגרש ניתן להגדיל את שטח המסחר במגרש עד 15% בקומת הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הגשת תכנית בינוי לכל שטח התכנית שתכלול בין היתר נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחוב, ומתקני הרחוב. בחזיתות המבנים הפונים לדרכים ציבוריות יובטח טיפוח גנני. תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים ותכיל בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>מערך השבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים, חניית אופנים, לנגישות לנכים. מדרכות ושטחים פתוחים בתחום המגרש. מיקום מעבר תשתית, תאורה, פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, תכנית שתילה ונוף.</p> <p>2. הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי, רשאית לאשר יותר ממבנה אחד במגרש.</p> <p>3. תותר הקמת פרגולות, מיקום הפרגולות יוצג בבקשה להיתר.</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית. במפלס הקרקע תותר חניה לרכב תפעולי, אופנועים ואופניים. החניות לא ימוקמו בצמידות דופן לרחוב.</p> <p>3. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים גובלים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים. במקרה זה, הכניסה המשותפת במלואה תירשם בזיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים ותהווה תנאי בהיתר בניה.</p> <p>4. פתחי איורור לא יופנו למגרשים שכנים.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים. ומפגעי רעש</p> <p>רעש:</p> <p>חוו"ד אקוסטית למניעת מטרדי רעש תוכן בעת הגשת היתר בניה, לאישור המשרד להגנת הסביבה או גורם מוסמך מטעמו.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאים להגשת היתר בניה:</p> <p>1. הגשת מסמך סביבתי ביחס להשפעות הצפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים תוך פרוט אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים למניעת מפגעים, המסמך יתייחס בין היתר: למתקנים הנדסיים, פסולת, ביוב, איכות אויר, רעש, פריקה וטעינה, תפעול ואחזקה. באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. הגשת תכניות כוללות לבינוי, ופיתוח ולתשתיות בשטח התכנית. כולל הצגת פתרונות לניהול מי נגר לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. הגשת מסמך בדיקה סיסמית אשר מתייחס לפוטנציאל התנזלות הקרקע ברעידת אדמה חזקה, כחלק מהחישובים הסטטיים.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>תכנית בינוי ופיתוח, תציג באופן מפורט את מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי הנגר, והוכחה בעמידה ביעד ניהול הנגר ויעד ספיקה.</p> <p>במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יקבע כי שטחים המיועדים לחלחול נגר יהיו נמוכים מסביבתם ככל</p>

6.5	ניהול מי נגר
	הניתן, הנגר יופנה לשטחים חדירים ומחלחלים.

6.6	זיקת הנאה
	זיקת הנאה - בתחום תא שטח 4002 תינתן ותרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל ותשתיות פרטיות וציבוריות, כמסומן בתשריט, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

6.7	תשתיות
	כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. 1. הבינוי יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות למימוש התכנית. 2. תותר אספקת גז במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
	10 שנים מיום אישור התכנית

