

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0971440

נס ציונה 86 - תוספת שטחים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 407-0971440
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 16/09/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הועדה המחוזית החליטה ביום:
19/12/2022

להפקיד את התכנית

07/06/2023

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטחים לתעשייה עתירת ידע ותוספת קומה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נס ציונה 86- תוספת שטחים

ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0971440

שטח התכנית 7.489 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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	180550
	קואורדינאטה Y	647550
1.5.2 תיאור מקום	נס ציונה רחוב שביט	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות:

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
3849	מוסדר	חלק	86	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 2 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
407-0742536	החלפה		9317	2440		23/12/2020
נס/ מק/ 128 / א	החלפה		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				בנימין אנקשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין אנקשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	רקע		7	18/10/2022	ירון גלר	14: 34 23/10/2022	נספח תשתיות מים וביוב	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	24/04/2023	בנימין אנקשטיין	09: 44 24/04/2023		לא
תנועה	רקע	1: 250		19/04/2023	עירד שרייבר	09: 47 24/04/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		13/09/2022	בנימין אנקשטיין	09: 38 03/10/2022		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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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			טסרה יזמות	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	17			matan@met eoragr.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טסרה יזמות	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	17			matan@meteoragr. com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין אנקשטיין		וי 5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300		bennya@v5ar ch.com
	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון מודד מוסמך בע"מ	הרצליה	רופין	9	09-6588444		
הידרולוג	יועץ	ירון גלר	0076815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12		03-7414906	gellerm@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית התקפה	התכנית התקפה נס/128/מק/5

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בניה לתעשייה עתירת ידע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לתעשייה עתירת ידע.
2. תוספת קומה ללא שינוי בגובה המבנה.
3. שינוי בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	2

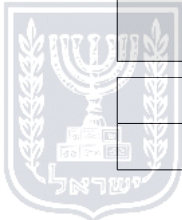
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	7,489	100
סה"כ	7,489	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	7,550.2	100
סה"כ	7,550.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעשייה עתירת ידע "נקייה", משרדים ומסחר. במסחר יותרו התכליות הבאות: משרדים, בנקאות, דואר, מסעדות, שירותי המסחר הקשורים לתעשיות עתירות הידע. התכליות המותרות במרתף יהיו: חניות, מתקנים הנדסיים ומחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע מכיוון רחוב שביט, מפלס רחוב הנפת הדגל נמוך יותר מזה של רחוב שביט, ולכן לא תחול מגבלה בין מפלס הכניסה למפלס הרחוב</p> <p>2. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד, תותר קומת כניסה גבוהה</p> <p>3. תותר בניית גלריות בהיקף של עד 50% משטח הקומה, שלא יעלה על 10% מסך זכויות הבניה העיקריות במקרקעין.</p> <p>4. הפיתוח והגינון יהוו לא פחות מ 20% משטח המגרש. ריצופי החוץ יהיו מחומרים המעודדים חילחול.</p> <p>5. שטחי החניה הפונים לדרך הפנימית ירוצפו באבנים משתלבות וישולבו בגינון.</p> <p>6. בתחום רצועת קו הבניין יותרו עבודות גינון ופיתוח.</p> <p>7. גדרות הפרדה עד 1.80 בעיצוב אחיד עפ"י הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>8. המתקנים ההנדסיים על הגג יותרו כחידה תכנונית אחת עם הבניין. הנחיות מיוחדות: תעשייה עתירת ידע "נקייה" שאין בה שימוש בחומרים מסוכנים. השימושים המותרים במגרש יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. ניתן למקם מפרידי שומן המשרתים את המסחר בקומת המרתף.</p> <p>2. תכסית מרתפים תהיה 80% משטח המגרש</p> <p>3. תותר בניית מרתף 3 מ' גובה נמדדת מתחתית הקורה הקונסטרוקטיבית בתקרת המרתף, ועד לרצפת המרתף.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 7 (2)	40	40	14978	5067	13788.5 (1)	7489	2	תעשייה עתירת ידע

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:

קווי בניין למרתף יהיו 0 למעט קו בניין אחורי- 15 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 500 מ"ר מסחר.
- (2) קומת כניסה גבוהה + 7 + גג.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	השטח הנכלל בתכנית זו כלול בשטח עתיקות מוכרז על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978
6.2 חניה	פתרון חניה יינתן בתחום המגרש, עפ"י התקן המאושר בעת מתן היתר הבניה. לא תתאפשר תוספת חניה עילית מעבר למאושר בתכנית התקפה למעט לרכב דו גלגלי ואופניים.
6.3 בניה ירוקה	תקן בניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים- 65 נקודות.
6.4 ניהול מי נגר	1. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') 2. 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 הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 3. התכנית תעמוד בהנחיות תמ"א 1 לטיפול במי נגר בתחום המגרש עבור כמות של 75% מנפח הנגר היממתי לתקי חזרה של 2% (1:50 שנה) הכוללת כמות של כ-936 מ"ק. שינוי מתכסית 85% מהמגרש כפופה לאישור הידרולוג ואישור הועדה המקומית.
6.5 תנאים בהליך הרישוי	1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר את המרכיבים הבאים: מיקום ונפח הבניינים, דרכים והוראות תנועה וחניה. מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע. מיקום כניסות לבניינים. הפיתוח מסיבי לבניינים לרבות גינות או נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצופים, שבילים, גדרות וקירות תומכים. מערכות תשתית (לרבות מים, חשמל תאורה ותקשורת, ביוב ניקוז ותיעול, אצירת וסילוק אשפה). 2. עמידה בתנאים וההנחיות הסביבתיות בהתאם לתכנית התקפה, כולל הגשת חו"ד אקוסטית. 3. תאום עם רשות העתיקות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	שלב ביצוע ג' (100%) - סלילת המשך המאסף המרכזי מערבה עד להמשך דרך רבין בלפחות מחצית רוחב זכות הדרך והשלמת סלילה וביצוע של המאסף המרכזי בתחום התכנית למלא רוחבה.	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בהיקף שמעל 181,848 מ"ר בתחום תכנית נס/128.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20