

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

10/01/2024

תכנית מס' 407-0740324

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגרש 4003

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בפארק המדע נס ציונה.
התכנית מציעה תוספת שימוש וזכויות לדיור מיוחד עבור מעונות סטודנטים בנוסף לייעודים הקיימים:
לתעסוקה, מסחר ושטח פרטי פתוח המאפשר סגירה עונתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 4003

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

407-0740324

מספר התכנית

5.886 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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

181150 קואורדינאטה X

647450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב פצורניק בפארק 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 פארק המדע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3850	מוסדר	חלק		10, 30, 38, 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
4003B, 4003A	נס/145 א

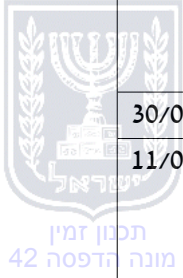
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
30/03/2016		4746	7237		החלפה	נס/145/א
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/101/ א. הוראות תכנית תתל/ 101/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/101/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			אבי ליזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי ליזר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 45 18/07/2023	אבי ליזר	18/07/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		09: 44 19/07/2023	ירון עברון	15/02/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		16: 46 18/07/2023	אבי ליזר	18/07/2023	1	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
נציג קבוצת היזמים	פרטי	יהודה אלגרבל		קבוצת פארק המדע נס ציונה	ראשון לציון	גולומב	5	03-7747431	03-9595560	yheuda80@ walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה אלגרבל		קבוצת פארק המדע נס ציונה	ראשון לציון	גולומב	5	03-7747431	03-9595560	yheuda80@walla.co. il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי ליזר	2244310	אבי ליזר אדריכלות AL /Arch	תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5625440		avi@al- arch.com
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il
	יועץ תחבורה	ירון עברון		ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	הורביץ אלי	19	08-9318184		Yarone@ye- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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**

שינוי יעוד ותוספת שימוש לדיר מיוחד עבור מעונות סטודנטים במגרש לתעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד לדיר מיוחד ותעסוקה.

(ב) תוספת קומות ושינוי בגובה המבנה.

(ג) תוספת זכויות בניה.

(ד) שינוי בקוי בנין ובתכנית בתת קרקע.

(ט) הרחבת דרך רח' ויצמן

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	4003B
דרך מאושרת	4309A, 4309B
דיור מיוחד ותעסוקה	4003A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4309A, 4309B
זיקת הנאה	דיור מיוחד ותעסוקה	4003A
זיקת הנאה	דרך מאושרת	4309B
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	4003B
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	4309B
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח פרטי פתוח	4003B

3.2 טבלת שטחים

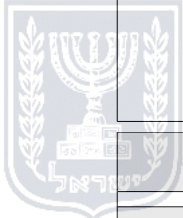
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	1,776	30.17
תעסוקה	4,110	69.83
סה"כ	5,886	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ותעסוקה	4,103.65	69.83
דרך מאושרת	135.52	2.31
שטח פרטי פתוח	1,637.56	27.87
סה"כ	5,876.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. משרדים. 2. תעשייה עתירת ידע-מעבדות מחקר ושימושים נלווים. 3. מרפאות וקופות חולים. 4. מסחר. 5. דיוור מיוחד עבור מעונות סטודנטים כולל חדרי לימוד וחוגים ושטחים נלווים לשימושי המעונות: מרכזית, חדר כושר, מטבחים וחדר אוכל, חדרי כביסה, משרדי תפעול, כולל חדרי הנהלה ואחסנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מסחר יותר בקומת הקרקע וקומה א' בלבד. מסעדות בתי קפה ומזנונים יותרו בכל קומות המבנה. 2. תעשה הפרדה בין המערכות עבור השימושים השונים במבנה. 3. ניתן יהיה למקם מערכות טכניות על גג המבנים בתנאי שישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה. 4. בקומת מרתף 1- יותר גובה מקסימלי של 6.0 מ'. 5. בתחום המבנה יינתן מעבר חופשי להולי רגל. 6. בקומה ראשונה מעל לשטחי המסחר בקומת הקרקע, תהיה גינת גג פתוחה הכוללת גינון, מקומות ישיבה ומתקני הצללה.</p> <p>דיוור מיוחד:</p> <p>1. כל שינוי בשימוש שאינו מעונות סטודנטים יהווה סטייה ניכרת. 2. מעונות הסטודנטים ינוהלו ע"י חברת אחזקה. 3. הגדרת סטודנט תהיה לפי חוק זכויות הסטודנט תשס"ז 2007. 4. חל איסור על חיבור מספר יחידות דיוור ליחידה אחת. בגין זה תירשם הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום בלשכת רישום המקרקעין. 5. לא תתאפשר מכירה של יחידות נפרדות. בגין זה תירשם הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום. 6. הבעלות על מעונות סטודנטים תהיה אחודה. 7. גודל יח"ד במעונות סטודנטים לא תקטן מ- 24 מ"ר ועד 36 מ"ר שטח עיקרי. 9. שינוי במספר יח"ד יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	<p>יותרו נטיעות, מצללות, מתקנים הנדסיים, ריהוט רחוב וכן מערכת תשתית, ניתן יהיה להציב בשטח זה ריהוט לבתי קפה ומסעדות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>יותר מעבר חופשי, רציף להולכי רגל.</p>

4.2	שטח פרטי פתוח
ב	<p>בינוי</p> <p>תותר סגירה עונתית.</p> <p>הסגירה תהיה במרחק של לפחות 10 מ' מגבול זכות הדרך.</p> <p>תינתן זכות מעבר לתשתיות וישמר מעבר חופשי לנגישות הולכי הרגל.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>1. פיתוח נופי כחלק מזכות הדרך.</p> <p>2. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה : תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, למעט מסילת ברזל ולרבות תחנות לתחבורה ציבורית, חניות, שבילי אופניים, תשתיות, גינון, ריהוט רחוב, תאורה וכיוצא"ב.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. בתחום רצועת מתע"ן תת"ק יחולו הוראות תת"ל 101א.</p> <p>לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו אלא באישור עם הגורם המוסמך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(2)	(2)	(2)	(2)					(1)			491	1310		4003A	מסחר	דיוור מיוחד ותעסוקה	
(4) 120	(2)	(2)	(2)	(2)		4		100	(1)			1060	(3) 4050		4003A	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד ותעסוקה	
(6) 240	(2)	(2)	(2)	(2)		8			(5)			2785	7560	4110	4003A	משרדים	דיוור מיוחד ותעסוקה	
360	(2)	(2)	(2)	(2)	3	(7) 13	65			11117		4336	12920	4110		<סך הכל>	דיוור מיוחד ותעסוקה	
														1776	4003B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	

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:

יותר קו בנין 0 למרתף חניה ב-4 חזיתות במגרש 4003A, וזאת בתנאי שניתן להעביר תשתית תת-קרקעית בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות בכפוף לפתרונות חלוח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35% מעל מפלס הכניסה, 95% מתחת למפלס הכניסה.
לקומה מסחרית תותר תכסית של 60%.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטח יחיד לסטודנטים לא תקטן מ 24 מ"ר ולא תעלה על 36 מ"ר עיקרי, סך הכל יעמוד על 3600 מ"ר בנוסף 450 מ"ר שטח עיקרי לשטחים נלווים לשרות כלל הסטודנטים..
- (4) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: עד 30 מ"ר מרפסות לקומה..
- (5) 35% מעל קומת הקרקע, 95% מתחת למפלס הכניסה. לקומה מסחרית תותר תכסית של 60%.
- (6) עד 30 מ"ר מרפסות לקומה..
- (7) מספר הקומות 13 + קומת גג מערכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- תנאים להגשת בקשה להיתר בניה
1. היתר בניה יכלול פרוט של הבינוי, הפיתוח והעיצוב בתחום המגרש ובשפ"פ, כולל הצגת פתרונות לניהול מי נגר.
 - חוו"ד אקוסטית למניעת מטרדי רעש בהתייחס לתכנון המפורט בתכנית, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 2. הגשת מסמך בדיקה סיסמית, אשר מתייחס לפוטנציאל התנזלות הקרקע ברעידת אדמה חזקה, כחלק מהחישובים הסטטיים.
 3. תאום עם נת"ע. לא תתבצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע.
 4. הקמת עוגנים לתחום המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ע"י גורם מוסמך. העוגנים יהיו זמניים, פולימריים פריקים בלבד.
 5. תנאי בהיתר בניה בתאי שטח 4003A ו 4003B יהיה רישום הערת אזהרה לטובת זיקת מעבר לציבור הולכי רגל ותשתיות.
 6. תנאי להיתר בניה - תיאום עם נתיבי איילון.
 7. תנאי למתן היתר בניה למעונות סטודנטים יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011 בדבר היעוד והשימוש עבור יחידות דיור למעונות סטודנטים בלבד, וכי לא תתאפשר מכירת יחידות בנפרד.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש בתת קרקע בלבד.
2. לא תותר הצמדה של חניות למסחר.
3. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים.

6.3**ניהול מי נגר**

התכנית תעמוד בהנחיות ניהול מי נגר, הפתרון יהיה משולב עם מגרש B4003 ביעוד שפ"פ.

6.4**בניה ירוקה**

תקן בניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים - 65 נקודות מינימום.

6.5**איכות הסביבה**

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ומפגעי רעש ועמידה בדיני איכות הסביבה.

6.6**הפקעות ו/או רישום**

שטח המסומן כדרך קיימת בתחום התכנית יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית עיריית נס ציונה.

6.7**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +65 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +65 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>3. לכל חריגה בגובה במבנים, מעבר לנקוב בתכנית, נדרשת תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center">תשתיות</p> <p>כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. המערכות הנדרשות עבור השימושים השונים יהיו מופרדות.</p> <p>1. ביוב</p> <p>(1) מערכת הביוב בתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית.</p> <p>(2) איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>(3) הבינוי יבוצע בד בדד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות למימוש התכנית.</p> <p>2. גז</p> <p>(1) תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח 4003A ו 4003B תרשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) תשע"ב 2011 זיקת הנאה כזכות מעבר לתשתיות, הולכי רגל, רוכבי אופניים, ככל שתוכנן. כניסה משותפת לחניון תת קרקעי תירשם כזכות מעבר גם לרכב.</p> <p>2. זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור בתחום המבנה, תרשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) תשע"ב 2011.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה בתא שטח 4003B תתאפשר סגירת חורף והצבת שולחנות וכיסאות לבתי העסק הפרטיים.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">מרתפים</p> <p>1. במגרש 4003A יותר קו בנין אפס למרתף חניה בארבע חזיתות, בתנאי שבמגרש 4003B יתאפשר מעבר של תשתיות תת קרקעיות לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובכפוף לפתרונות מי נגר בתחום התכנית.</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>העצים המסומנים לשימור הינם בתחום זכות הדרך</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר.</p> <p>2. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>	
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p align="center">7.2 מימוש התכנית</p>	
<p align="center">תוך שנתיים מיום אישורה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42