

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0867929

נס/128/6



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 407-0867929

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 03/02/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005074144/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש הכלול בתכנית נמצא מדרום למרכז הקניות ישפרו סנטר וגובל מצפון ברחוב הנפת הדגל המתוכנן ומדרום - ברחוב שביט. יעוד הקרקע על פי תכנית נס/ 128, הנו תעשייה עתירת ידע. מטרת התכנית היא תוספת זכויות בניה, מספר קומות, הגדלת תכסית והוספת שימושים לתעשייה עתירת ידע לטובת מתחם תעסוקה חדש בשילוב שטחי מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית נס/128/6

ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0867929

שטח התכנית 1.2 7.489 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי
180450	קואורדינאטה X
647494	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא מדרום למרכז הקניות ישפרו סנטר וגובל מצפון - ברחוב הנפת הדגל המתוכנן ומדרום - ברחוב שביט

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שביט	נס ציונה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 36



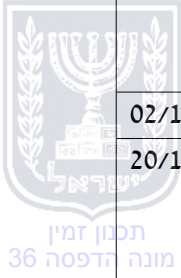
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
02/11/1972			1874		החלפה	<u>נס/1/1</u>
20/10/2003		128	5231	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/1/2 ב ממשיכות לחול ככל שלא שונו על ידי תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	<u>נס/1/2/ב</u>
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	<u>נס/מק/1/6</u>
31/10/2002		343	5123	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/7 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	<u>נס/מק/1/7</u>
29/05/2017		6209	7513	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/10 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	<u>נס/1/10</u>
20/12/2005		926	5471		החלפה	<u>נס/128</u>
30/05/2012		4329	6423	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/128 א וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	כפיפות	<u>נס/מק/128/א</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 54 03/09/2023	מוטי כסיף	06/08/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	18: 00 31/08/2023	מוטי כסיף	31/08/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	10: 50 10/09/2023	אבירם אגאי	06/09/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות מים ניקוז וביוב	16: 49 03/09/2023	דוד פפיש	06/08/2023	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	פרשה טכנית נספח תשתיות מים ביוב ואינסטלציה	12: 55 10/10/2023	דוד פפיש	26/09/2023	7		רקע	תשתיות
לא	נספח הידרולוגי	11: 31 03/08/2023	רן גולדברג	29/06/2023	23		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבתי	12: 41 03/08/2023	רן גולדברג	28/06/2023	46		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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			נס ודגל יזמות שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	קרמניצקי		03-6231212		tomerb@as htrom.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נס ודגל יזמות שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231466	03-5619518	

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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ	רמת גן	החילוון	3	03-6123040		blk@blk- arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh .co.il
אדריכל נוף	יועץ	פרח כהן	057900235		רמת גן	תלפיות	4	03-7511211		yuvalp6@bez eqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד פפיש		פפיש ושות' מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	david@papis h.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	יוזמות		יוזמות: בניה ירוקה: תכנון סביבתי: תעשי ה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il
מודד	מודד	שלום שלמה	613		תל אביב- יפו	בית אל	12	03-6499412	03-6493780	s.shlomo.moded@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 זכויות בניה, מספר קומות, תכסית ושימושים לתעשייה עתירת ידע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת היקף זכויות הבניה עבור שטחים עיקריים ושטחי שרות עיליים ותת קרקעיים.
- ב. קביעת שימושים מותרים.
- ג. קביעת מספר קומות.
- ד. הגדלת התכסית.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
תעשייה עתירת ידע		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	101
חזית מסחרית	תעשייה עתירת ידע	101

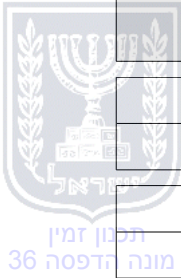
3.2 טבלת שטחים

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	7,550.42	100
סה"כ	7,550.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה שתכלול משרדים, תעשייה עתירת ידע כולל מעבדות ותעשיה ביוטכנולוגית, מוסדות חינוך, מכללות מקצועיות, שרותי בריאות, מסחר והסעדה, אולמות אירועים, מועדון ספורט.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת 2 מבנים מעל מרתף משותף. מרחק מינימלי בין המבנים : 18 מטר.</p> <p>2. תותר קומת קרקע גבוהה בה תותר גלריה.</p> <p>3. תותר בניית קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג בתכסית שלא תעלה על 50% מהקומה הטיפוסית, המתקנים ההנדסיים על הגג יהוו יחידה תכנונית אחת עם הבניין.</p> <p>4. שימושי מסחר יותרו בקומות קרקע וגלריה. סה"כ השטח המותר לגלריות יהיה 50% משטח הקומה.</p> <p>5. כניסה קובעת - מרחוב שביט.</p> <p>6. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע מכיוון רחוב שביט הנמדד במרכז תא השטח.</p> <p>7. הפיתוח והגינון יהוו לא פחות מ 20% משטח המגרש. ריצופי החוץ יהיו מחומרים המעודדים לחול.</p> <p>8. בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין יותרו עבודות גינון ופיתוח.</p> <p>9. במרווח בין הבניינים תשמר זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של 5 מטר לפחות, שתחבר בין רחוב הנפת הדגל לרחוב שביט. מיקומו הסופי של המעבר בין הבניינים יקבע בהיתר הבניה. ביתרת השטח בין הבניינים יותר לגן ולהציב כסאות ושולחנות.</p> <p>10. בשטח המסומן בזיקת הנאה בחזית הפונה לרחוב הנפת הדגל יתאפשר חיבור המשכי למגרשים הגובלים ממזרח וממערב.</p> <p>שטח זה יגונן ותותר בתחומו הצבת כסאות ושולחנות לבתי עסק בצמידות לשטח המבונה .</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. ניתן לבנות מרתפים בקו בנין 0 בכפוף לעמידה בדרישות לניהול מי נגר.</p> <p>2. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש</p> <p>3. גובה קומת מרתף באזורי פריקה וטעינה יהיה בהתאם לדרוש לצורך תפעול פריקה וטעינה, אצירה ופינוי אשפה ולא פחות מ 5 מ'. גובה קומות מרתף טיפוסיות יותר עד 3 מ' נטו.</p> <p>4. ניתן למקם מפרידי שומן המשרתים את המסחר בקומת המרתף.</p> <p>5. במקומות המיועדים לנטיעת עצים, עומק מילוי הקרקע מעל למרתפים לא יפחת מ 1.5 מ'.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט.</p> <p>2. השטח הפתוח בין הבניינים בקומת הקרקע יהיה פתוח למעבר הולכי רגל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% 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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
								62000			7600	30400		101	תעסוקה	תעשייה עתירת ידע		
								2000			400	1600		101	מסחר	תעשייה עתירת ידע		
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 12	62	50	64000	24000		8000	32000	7489	101	<סך הכל>	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:

א. יותר לנייד זכויות בין השימושים עד 10% מהשטח העיקרי

ב. יותר לנייד שטח עיקרי עד 5% אל תת הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת כניסה גבוהה + 10 קומות + קומה טכנית.

(2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>כל החניות בתחום התכנית תהינה בתת הקרקע, תותר חניה עילית עבור אופניים. גובה המרתף באזור המיועד לפריקה וטעינה לא יעלה על 6 מ' וביתר שטחי המרתף לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>לא תתאפשר הצמדה של חניות למסחר.</p> <p>הבינוי יאפשר פתרון לחניות אופנועים. חניות אופניים ימוקמו בחללים יעודיים בקומת הקרקע ו/ או במרתף. ככל שימוקמו בקומת המרתף תתאפשר אליהן גישה במעלית.</p>
6.2	תשתיות
	<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים, ארונות חשמל ותקשורת, תאי מגופים יותקנו בתת הקרקע או בגומחות המשולבות בעיצוב הבניין.</p> <p>2. תכנון מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה, יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>
6.3	עתיקות
	בתכנית זו כלול שטח עתיקות מוכרז על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978
6.4	ניהול מי נגר
	<p>התכנית תעמוד בהנחיות תמ"א 1 לטיפול במי נגר בתחום המגרש עבור כמות של 75% מנפח הנגר היממתי לתק' חזרה של 2% (1:50 שנה) הכוללת כמות של כ-931 מ"ק.</p>
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להיתר בניה לשימושים רגישים המיועדים למוסדות ציבור ושירותי רפואה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לאולם אירועים יהיה אישור איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי פתוח והעיצוב שתכלול בין היתר: הצגת פתרון לניהול מי נגר. העמדת מבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים. מיקום חניות וחניונים, כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל ונגישות לנכים. נגישות באופניים, אופנועים ותחבורה ציבורית.</p> <p>אופן השילוב והתפקוד של כלל השימושים בתכנית. תכנון השטחים הציבוריים ואזורי החצרות, מערך השבילים, המדרכות והשטחים הפתוחים בתחום התכנית. אלמנטי פיתוח, גדרות שערים וקירות תומכים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה תאום עם משרד הביטחון.</p>
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +55 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +50 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הנו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
6.7	זיקת הנאה
	בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה זכות מעבר לציבור, תרשם הערה ברשם המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנתן זמין
מונה הדפסה 36



תכנתן זמין
מונה הדפסה 36



תכנתן זמין
מונה הדפסה 36