

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0756486

נס ציונה מתחם שפיר

מרכז

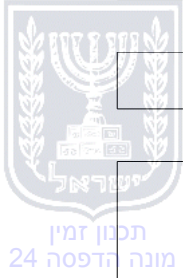
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו משנה את קווי הבניין, התכסית וחלק מהוראות הבינוי שנקבעו ביחס למגרש 2-70 תא שטח_1 ולמגרש 60 תא שטח_2 לפי תכנית מאושרת נס/130/ב.
זאת לצורך שיפור ובמטרה לשלב את הבינוי במגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נס ציונה מתחם שפיר
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	407-0756486
-------------	-------------

שטח התכנית	17.994 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (9)
---------------	---

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	181427
קואורדינאטה Y	649738

1.5.2 תיאור מקום**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
3642	מוסדר	חלק		12, 46

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
נס/ 130 / ב	כפיפות	הוראות תכנית נס/130/ב יחולו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	7461	4175	02/03/2017



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 פרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין פרי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			17/07/2019	יעקב גולן	12: 30 17/02/2020		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		27/04/2020	בנימין פרי	20: 39 27/04/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	17/02/2020	ליאור בר	12: 29 17/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		19/09/2019	בנימין פרי	08: 32 19/09/2019		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	ג'וליאן סטרוסטה		שפיר מגורים ובנין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169500		julians@shapir.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'וליאן סטרוסטה		שפיר מגורים ובנין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169500		julians@shapir.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ג'וליאן סטרוסטה		שפיר מגורים ובנין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169500		julians@shapir.co.il

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	בנימין פרי		ב. פרי אדריכלות והנדסה בע"מ	גבעתיים	כורזין	5	03-7237300		iditro@zahav.net.il
מודד טל	מודד	טל אלקלעי	1017		רעננה	הגלים	25			

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777		innag@or-eng.co.il
	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	(1)		08-6512984		yaacovg@012.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1532.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

שינוי בקוי בניין, שינוי בתכנית, קביעת הוראות לשימוש "שירותי רפואה", שינוי במיקום מחסנים בקומת מרתף, שימוש במרתפים עבור חלקות שכנות, תוספת שטחי שירות, ניווד שטחים עקרי ושירות, הגבהת מבנים בתחום ותוספת קומות, שינוי בינוי, שינוי עומק שתילה לעצים, שינוי גובה למרתפים. הקטנת שטחי חילחול וקביעת זכות מעבר, תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) (4):

- תא שטח (להלן ת.ש.): 1: שינוי קו בניין מזרחי (חלק ממנו) מ 5 מ' ל 0 מ'. שינוי קו בניין מזרחי (חלק ממנו) מ 5 מ' ל 4.5 מ'. שינוי קו בניין מערבי מ 5 מ' ל 4.5 מ'. ת.ש. 2: שינוי קו בניין מערבי (חלק ממנו) מ 5 מ' ל 9 מ'. שינוי קו בניין דרומי (חלק ממנו) מ 15 מ' ל 13.5 מ'. שינוי קו בניין מזרחי בקומה 4 למרפסות בלבד מ 15 ל 13.5 מ'.
2. שינוי בינוי לפי סעיף 62א (א) (5): פתיחת חלונות: ת.ש. 1: תותר פתיחת חלונות לכיוון מזרח בקו בניין 0. הגדלת תכנית: ת.ש. 1: הגדלת תכנית מ-40%-60%, הגדלת תכנית המרתף מפלס 1-מ-70%-90% ללא הגדלת שטח וללא שינוי בקווי בניין. ת.ש. 2: הגדלת תכנית מ-30%-40%. הגדלת תכנית בשתי קומות המדרון מ-30%-ל-85%. הקמת מחסנים מחוץ לקונטור המבנה: ת.ש. 1: תותר הקמת מחסנים מחוץ לקונטור המבנה בכל שטח המרתף. ת.ש. 1: הקמת 2 מבנים במגרש במקום מבנה אחד. ת.ש. 1 ו 2: קביעת גובה עד 6 מ' למרתפי חניה. ת.ש. 1 ו 2: שינוי עומק לשתילת עצים מ 1.5 מ' ל 1 מ'. ניווד שטחים בין הקומות: ת.ש. 1: ניווד שטח שירות בהיקף 2% ממרתף 2- למרתף 1- . ת.ש. 2: ניווד שטח שירות בהיקף 12% ל 2- קומות המדרון ול-2 קומות המרתף. ת.ש. 2: ניווד שטח עיקרי בהיקף 22.5% אל 2 קומות המדרון ולקומת מרתף 1- . ת.ש. 2: ניווד 205 מ"ר שטחי שירות מקומות מרתף 1- לקומת מרתף 2- , על מנת לחבר את מבנה הדיור מוגן לחצר המשק במרתף 2 בתא שטח 1.
3. קביעת זכות מעבר לפי סעיף 62א (א) (19): ת.ש. 1 ו 2: מתן זכות מעבר הדדית בין תאי שטח 1 ו 2 בקומות המרתף, לטובת חניה ותפעול תאי השטח פתרונו לאצירת אשפה מעבר תשתיות, פתרונו לנושא החניה וכו'.
- וכן קביעת זכות מעבר הדדית בין תאי השטח מעל הקרקע למעבר הולכי רגל, שבילי אופנים, כלי רכב ותשתיות פרטיות וציבוריות.
4. הגדלת מספר הקומות והגדלת הגובה לפי סעיף 62א (א) (4): ת.ש. 1: הגדלת הגובה המירבי של הבניה מ 37 מ' ל 42 מ'. ת.ש. 2: בחלק המזרחי של המגרש: תוספת קומה מ-5 קומות ל-6 קומות. הגדלת שיעור הגובה המירבי של הבניה מ 18 מ' ל 24 מ'. בחלק המערבי של המגרש: תוספת 3 קומות (2 קומות מדרון וקומה רגילה) מ-5 קומות ל 8 קומות.
5. תוספת יח"ד ללא תוספת שטח לפי סעיף 62א (א) (8): ת.ש. 2: מ 250- יח"ד ל-285 יח"ד (35 יח"ד). 6. קביעת הוראות בנושא שימוש "שירותי רפואה" בתא שטח



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

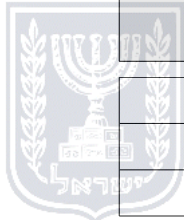
יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	2
מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	13,098.32	72.79
מסחר ותעסוקה	4,896.09	27.21
סה"כ	17,994.41	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	13,098.32	72.79
מסחר ותעסוקה	4,896.09	27.21
סה"כ	17,994.42	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>* ישמש לבית אבות, דיוור מוגן ו/או מעונות סטודנטים: יחידות מגורים קטנות בגודל ממוצע של כ- 65 מ"ר (שטח עיקרי) ליחיד ושירותים נלווים כגון: חדרי אוכל, מועדון, מרפאה, חדרי רופאים, וכן שטחים משותפים, מתקני עזר, חנויות וכו'. בנוסף תותר הקמת מחלקה סיעודית, מרפאה ושירותים נלווים במסגרת השטח המותר כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>* ככל שייקבע שימוש לדיוור מוגן, הגדרת דייר תהיה בהתאם להגדרתו בחוק הדיוק המוגן, תשע"ב 2012.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מקבצי מגורים בגובה עד 8 קומות (לא כולל מרתף), שגובהם לא יעלה על 24 מ' מפני הקרקע ועד קצה מעקה הגג (25 מ' עד קצה רכס עליון בגג משופע). מספר וצורת המבנים במגרש, מרווחים בין מבנים, גבהים, מפלסים וכו' יקבעו בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>תותר הקמת עד 20% מיחיד בגודל מתחת ל- 50 מ"ר עיקרי אך לא פחות מ- 30 מ"ר יחקר. יתר יחיד יהיו בגודל של 50 מ"ר ומעלה.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>תכסית קרקע מירבית: כולל שטחי השירות, כמצוין בטבלה שבסעיף 5.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>חומרי גמר לקירות חוץ: גמר קשיח בלבד כגון חיפוי אבן נסורה על כל שטח החזיתות, עם שילוב של חיפוי אלומיניום ו/או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית. חלקי חזית שקועים או סמויים יותרו בגמר טיח מגוון עמיד באישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>אדריכלות</p> <p>עיצוב גגות: שילוב של גגות מחופים ברעפי חרס, ארבע שיפועים (לפחות 50% משטח הגג) עם גגות שטוחים, או גגות שטוחים בלבד.</p>
ו	<p>אדריכלות</p> <p>הסתרת מתקנים סולריים: בגג שטוח ע"י מעקה גבוה מכל צדדיו. בגג משופע- הקולטים יוצמדו לשיפוע גג דרומי ובמקביל לו. הדודים בחלל הגג.</p>

4.1	דיוור מיוחד
ז	<p>אדריכלות</p> <p>החניה לאזור זה תהיה בתחום המגרש, עילית ו/או תת קרקעית, לא בקרבת מגרשיהמגורים הגובלים, ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. החנייה העילית תהיה מגוננת כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p>
ח	<p>אדריכלות</p> <p>מרתפים :</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק 2, 3, 4, 5</p> <p>מספר מרתפי החניה שיבנו במגרש יהיה על פי הצורך לשם מתן מענה למקומות חניה הדרושים על פי תקן.</p>
ט	<p>אדריכלות</p> <p>(מרתפים שאינם לצורכי חניה)</p> <p>תותר הקמת מרתפים, בשטח שלא יעלה על 50% משטחה, לצורך ייעודים שונים הנדרשים לתפקוד המבנה כגון : אחסנה, שטחים טכניים, ארכיב, ציוד רפואי, אזורי תמך למטבח או מרפאות, מיקלוט וכיו"ב, בתנאים הבאים :</p> <p>שטח זה יהיה חלק מזכויות הבניה המותרות.</p> <p>באישור הוועדה המקומית יותר נידוד של שטחים עיקריים מעל הקרקע למרתפים (בהיקף של עד 15% מהשטח העיקרי המותר) לצרכים ייעודיים נוספים, אם יידרש לתפעול המבנה, בלא שהדבר ייחשב סטייה ניכרת. נידוד של שטח המרתף למפלס שמעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>לא תותר הצמדת המרתף או חלקו לדירות שבקומת הקרקע.</p>
י	<p>אדריכלות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה למבנים במגרש זה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים במגרש.</p>
יא	<p>אדריכלות</p> <p>למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לחמש שנים לפחות. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית. תנאי למתן טופס 4- תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.</p>
יב	<p>הוראות בינוי</p> <p>קומות :</p> <p>קומה A וקומה B כפי שמופיעות בנספח הבינוי, אינם משמשות כקומת מרתף וניתן לעשות בהם את השימושים המוגדרים בתכנית המאושרת כדיוור מיוחד.</p>
יג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מגרש זה הינו מגרש רישום אחד, ולא ניתן יהיה לרשום בעלות על תת חלקות (יח"ד) בנפרד בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).</p>
יד	<p>מרתפים</p>

<p>4.1 דיור מיוחד</p> <p>גובה מרתפי חנייה מרצפה לתקרה עד 6 מטר.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>* אזור זה ישמש למסחר ו/או משרדים, בנקים, שירותי רפואה, גלריות, מסעדות, מכללה, מוזיאון, חינוך משלים למבוגרים וכן שטחי ציבור, קהילה ותרבות (עפ"י קביעת הוועדה המקומית). לרבות מחלקה סיעודית כחלק מ"שירותי רפואה".</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. תא שטח 1</p> <p>1) בתחום תא שטח זה תותר הקמת מבנה למסחר ומשרדים כולל מרתפי חניה, בשטח בניה של 11,000 מ"ר עיקרי למשרדים וכ- 1,000 מ"ר עיקרי למסחר. יותר ניווד בין שימושים אלו בשיעור של עד 20% בלא שינוי של תכנית זו.</p> <p>2) חניה: החניה לכל השימושים באזור זה תהיה עילית ו/או תת קרקעית, לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3) הוראות למרתפי החנייה: כמו סעיף 4.1.2 ה'.</p> <p>4) מרתפי אחסנה: בנוסף לשטחי החנייה במרתפים, תותר הקמת שטחים לאחסנה. שטחי המרתף שישמשו מחסן לחנויות לא יעלו על 50% מהשטח המותר לחנויות.</p> <p>5) כל מרתף המשמש מחסן לחנות יוצמד לשטח החנות ולא יירשם כיחידה עצמאית נפרדת.</p> <p>ב.</p> <p>זיקת הנאה למעבר:</p> <p>בתאי שטח 1 ו-2 תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ותשתיות, כמסומן בתשריט.</p>	<p>4.2.2</p>
<p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת שטחים לאחסנה בכל שטח המרתף.</p> <p>שטחי האחסנה יותרו לכל שימוש לרבות עבור המגרשים הסמוכים.</p>	<p>ב</p>
<p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת חצר משק מרכזית בתא שטח 1 אשר תשמש גם את תאי השטח הסמוכים.</p> <p>תותר חניה בתא שטח 1 לצורך עמידה בתקני החנייה של המגרשים הסמוכים.</p>	<p>ג</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
דיור מיוחד	2	13098	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	4 (3)	(4)	(4)	(4)	(4)
מסחר ותעסוקה	1	4896	(5) 12000	(6) 3000	(1)	(1)	60	22600	42	9	2	(7)	(7)	(7)	(7)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי נס/130.ב.
- (2) התכסית מעל פני הכניסה הקובעת תהיה 40%.
- (3) בקומות A ו B התכסית תהיה 85%.
- (4) קומה A וקומה B + ושני מרתפים..
- (5) לפי תשריט, קווי בניין לקומות A+B ומרתפים יהיו בקווי המגרש.
- (6) 11000 למשרדים ו 1000 למסחר.
- (7) 2500 מ"ר למשרדים ו 500 מ"ר למסחר.
- (8) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

בעת הוצאת ההיתר באחד מתאי השטח בתחום התכנית ייבחנו השלכותיו על תקני החניה, פתרונות השירות התשתיות והאחסנה במגרש/ים השכן/ים החולק/ים אתו את התקנים והפתרונות האלה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 15 שנה, הוצאת היתר ראשון בתחום התכנית תיחשב עמידה בתנאי זה.



