

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 407-0934760**

**מגרש 4002, פארק המדע נס ציונה**

**מרכז**

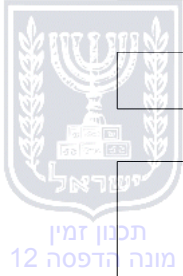
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי נס ציונה**

**תכנית מפורטת**

**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

תוספת שטחי בניה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(16) להקמת מבנה לתעשייה עתירת ידע, למשרדים ושרותים נלווים לתעשייה. והסדרת קווי בנין והוראות בניה בהתאם.

על פי התכנית המאושרת נס/145א, מותרים במגרש 70% משטחי הבניה לתעשייה עתירת ידע, מעבדות מחקר ושימושים נלווים ו 30% משטחי הבניה לתעשייה עתירת ידע, למשרדים ושרותים נלווים לתעשייה עתירת ידע. תכנית זו באה להתיר 100% מהשטח למשרדים, תעשייה עתירת ידע, ושרותים נלווים לתעשייה עתירת ידע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מגרש 4002, פארק המדע נס ציונה

מספר התכנית 407-0934760

1.2 שטח התכנית

1.912 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (4)

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 אזור"ת נס ציונה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה

### 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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/145 א	4002

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



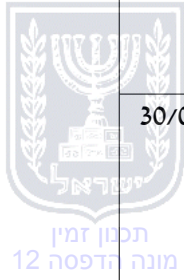
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/145/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/145/א ממשיכות לחול.	7237	4746	30/03/2016



**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				אלי ברוסטובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלי ברוסטובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	03/05/2021	אלי ברוסטובסקי	13: 04 20/05/2021	נספח בינוי גליון 1	לא
בינוי	מנחה	1: 200	2	03/05/2021	אלי ברוסטובסקי	13: 05 20/05/2021		לא
תנוחה	רקע	1: 250		04/02/2021	אלי ברוסטובסקי	11: 44 15/02/2021	נספח תנוחה לקומת קרקע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/05/2021	דן פוכס	13: 14 20/05/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/12/2020	אלי ברוסטובסקי	16: 55 19/04/2021		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

**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			דניאל יצחקי תעשיות עץ בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9643028		mishael@itzhaki.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.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבלות מדינת ישראל.

**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 12

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, הסדרת שימושים והגדרת קווי בנין והוראות בניה במגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 20% שטחי בניה עיקריים ושינוי מ 3247 מ"ר ל 3637 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)

2. שינוי קווי בנין אחורי וצידיים, מ 8 מ', ל 5 מ', והגדלת תכסית מותרת במגרש לפי סעיף 62א(א)(4)

3. שינוי קווי בנין בתת הקרקע והגדלת "תכסית" מרתף מ 85% ל 90% לפי סעיף 62א(א)(4)

4. הסדרת שימושים מותרים במגרש והתרת 100% שימוש מהשטח למשרדים, תעשייה עתירת ידע ושרותים נלווים לתעשייה עתירת ידע.

5. קביעת הוראות בינוי, לפי סעיף 62א(א)(5)

6. הגדלת שטחי שרות ושינוי מ 1082 מ"ר ל 2000 מ"ר מעל הקרקע, ומ 355 מ"ר ל 600 מ"ר בתת הקרקע, לפי

סעיף 62א(א)(1)(4)

7. שינוי גובה מותר למרתף מ 2.4 מ' ל 6 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



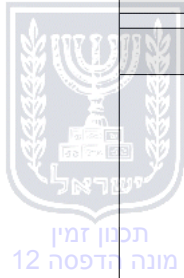
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשיה עתירת ידע ומשרדים.</p> <p>מסחר - בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>חנוונים</p> <p>מצללות, ריהוט רחוב, מבנים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>לא יותרו השימושים הבאים :</p> <p>מגורים</p> <p>תעשיה ומלאכה הגורמת למטרד סביבתי</p> <p>אחסנה פתוחה וחצרות אריזה</p> <p>פעילות עסקים שעיקר עיסוקם כולל אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.</p>
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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						גודל מגרש כללי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעסוקה		3637	1500	355	55	52	10	5	5	5	5		

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

## הערה ברמת הטבלה:

א. יותר קו בנין 0 למרתף חניה בשלוש חזיתות, קו בנין לחזית רביעית לא יקטן מ 3 מ וזאת בתנאי שניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות, ובתנאי שיקבעו פתרונות חילחול.

ב. תותר בניה בתת הקרקע עד 90% משטח המגרש כל זמן שנשמרת עמידה בהוראות קוי בנין לעיל.

ג. גובה מרתף לא יהיה גבוה יותר מ 6 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

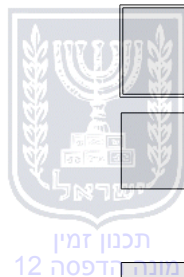
**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי, רשאית לאשר יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי עמידה בקוי בנין כפי שמפורט בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)</p> <p>2. היתר בניה יוצא לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחוב, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים, עמודי תאורה וכד'. הנספח יהיה כפוף אישור הועדה המקומית</p> <p>3. דודים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין. קולטי השמש יכולים להיות צמודים למישור הגג בשיפוע. מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין. תותר הקמת תאים סולרים להפקת חשמל על גבי גג הבנין.</p> <p>4. סוג ציפוי המבנה יהיה בהתאם לתכנית נס/מק/1/6. לא תותר צנרת גלויה בחזית הבנין. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</p> <p>5. לא תותר התקנת מזגני חלון, לא תותר התקנת מנועים לתפעול מיזוג אויר ע"ג חזיתות המבנה, פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה.</p> <p>6. תותר הקמת פרגולות בכל האזורים. תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו הזמן בניית הבנין, הפרגולות תופענה בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>5. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. העתקת קווי תשתית, אם תידרש, בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן. תוספת חניה מעבר לתקן תיקבע כסטייה ניכרת. החניה העילית תותר עד ל 20% ממקומות החניה על פי תקן החניה ותהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. יתרת החניות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>תקן חניה לאופניים ייקבע בהתאם לתקן שיאושר לנושא זה. ככל שלא ייקבע תקן מאושר יהיו פתרונות החניה לאופניים בהתאם להנחיות משרד התחבורה בנושא.</p> <p>ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי גר עילי.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>תכנון המבנים יהיה זיקה לחסכון באנרגיה ובמים וביעילות מקסימלית של ניצול אויר טבעי ואנרגית שמש.</p> <p>פסולת</p> <p>1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים: יוצבו מתקנים ייעודיים, רצוי במבנים סגורים, לחומרים ברי מחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.</p> <p>המתקנים יוצבו בתחום המגרש.</p> <p>חדרי אצירת פסולת רטובה יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנים. החדרים יהיו סגורים ומאווררים או ממוזגים.</p>	



6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>צנרת גלויה</p> <p>יש לתכנן במסגרת המבנים פירים לפינוי מזהמים.</p> <p>הפירים יתוכננו כחלק ארכיטקטוני של המבנה ויאפשרו, בכל קומה מקומות המבנה, התחברות לפינוי מזהמי אויר (מנדפים, ריחות ועשן ממסעדות וכו') כמו כן יאפשרו הפירים התחברות של צנרת שפכים שאינם סניטרים.</p> <p>בניה ירוקה תתבצע על פי הנחיות שיקבעו על ידי הועדה המקומית</p> <p>רעש</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק. ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותר כדין. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר"</p> <p>איכות אויר</p> <p>תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p>	
6.4 פסולת בניין	6.4
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל מבטיח סילוק מסודר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005, כמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המוערכת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)</p> <p>3. בדיקת קיום איורים על כניס של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת מסמך מידע סביבתי בנוגע להשפעות הצפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים לגבי שימושים מסחריים ותעשייתיים, לאישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו. הנושאים שיכללו במסמך: מתקנים הנדסיים, פסולת, ביוב, איכות אויר, רעש, פריקה וטעינה, תפעול ואחזקה.</p> <p>2. הבטחת העברת השפכים לשפדן.</p> <p>3. אישור היחידה הסביבתית בעיריה.</p> <p>4. הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני כמפורט בתכנית נס/145/א לאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. הגשת תכניות כוללות לבינוי, לפיתוח ולתשתיות לשטח התכנית לאישור הועדה המקומית.</p> <p>6. המצאת מסמך ממהנדס ביסוס אשר מתייחס לפוטנציאל התנזלות הקרקע ברעידת אדמה חזקה, כחלק מהחישובים הסטטיים.</p> <p>7. הגשת תכנית בינוי, תכנית פיתוח ותכנית תשתיות לאישור הועדה המקומית.</p> <p>8. תנאי להוצאת היתר בניה, הכנת תכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות תכנית נס/145/א.</p>	

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם לחוק



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>10</b>	<b>שנים מיום אישור התכנית</b>
-----------	-------------------------------

