

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0250795

נס/1/2 ג - שימושים והוראות במרתפים



מחוז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
מרכז
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

התכנית המוצעת משנה את ההוראות והשימושים שנקבעו בתוכניות מאושרות המאפשרות בניית מרתפים כמפורט להלן:

1. קביעת האפשרות לכניסה נפרדת למרתף.
2. תוספת שימושים במרתפים.
3. קביעת הוראות בניה למרתפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נס/2/1-ג - שימושים והוראות במרתפים

ומספר התכנית

407-0250795

מספר התכנית

15,683 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נס ציונה

180489 קואורדינאטה X

647768 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נס ציונה - כל תחום הרשות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - כל תחום הרשות : נס ציונה

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
3748, 3644, 3635-3642, 3842-3846, 3768, 3750-3756, 5726, 5102, 4547, 3848-3853, 5900, 5867	מוסדר	כל הגוש		
3634	מוסדר	חלק	1-10, 12-19, 23-27, 29, 36-42, 45, 51-52, 59-62	
3767	מוסדר	חלק	2-3, 23, 25-42	
4722	מוסדר	חלק	2, 9-10, 13-74	

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית 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

מצפה אפק, ראשון לציון, רחובות, שורקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 1 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 2 ממשיכות לחול.	3978	2320	27/02/1992
נס/ 1 / 2 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 2 / ב ממשיכות לחול.	5231	128	20/10/2003

הערה לטבלה:

תכנית זו קובעת, מוסיפה ומשנה הוראות בנושא מרתפים לכל ההוראות שנקבעו בתכניות המתאר והתכניות המפורטות המאושרות החלות בתחום מרחב תכנון נס ציונה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות המאושרות, תגברנה הוראות תכנית זו יתר הוראות התכניות התקפות ממשיכות לחול. התכנית כפופה לכל תכניות המתאר הארציות והמחוזיות החלות בתחומה. תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3 על תיקוניה ו/או תמ"א 23 על תיקוניה, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו. לא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תמ"א 3 ותמ"א 23 לסטייה מהקבוע בהן.



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							כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה		תשריט מצב מוצע	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה	נס ציונה	הבנים	6	08-9383810	08-9401249	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה	נס ציונה	הבנים	6	08-9383810	08-9401249	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה	נס ציונה	הבנים	6	08-9383810	08-9401249	eng- plan@ness- ziona.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
ועדה	ועדה מקומית לתכנון ובניה, וועדת המשנה לתכנון ובניה, רשות רישוי מקומית.

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 שימושים והוראות לבניית מרתפים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית המוצעת משנה את ההוראות והשימושים שנקבעו בתוכניות מאושרות המאפשרות בניית מרתפים, כדלקמן:

1. קביעת האפשרות לכניסה נפרדת למרתף בייעודי מגורים צמודי קרקע לסוגיהם.
2. תוספת שימושים במרתפים בדירות צמודות גן.
3. קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לבניית מרתפים.



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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים בהתאם לתכניות מאושרות	15,683	100
סה"כ	15,683	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15,677,105.57	100
סה"כ	15,677,105.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בכל היעודים למגורים המאפשרים בניית בתים צמודי קרקע, יותרו השימושים הבאים במרתפים:</p> <p>א. מגורים, מרחב מוגן(ממ"ד), מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, מתקנים סניטרים, חדרי משחק, פינות תחביב וכיו"ב.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>2. שימושים בכל היעודים למגורים שאינם צמודי קרקע המאפשרים דירות גן עם מרתפים צמודים לדירת גן וחדרי פעילות משותפים יותרו השימושים הבאים במרתפים:</p> <p>א. מגורים, מרחב מוגן(ממ"ד), מתקנים סניטרים, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, חדרי התכנסות, פעילות ומשחק, פינות תחביב, ספורט וכיו"ב.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>3. השימושים בשטח המרתף בכל היעודים למגורים צמודי קרקע ושאינם צמודי קרקע, יהיו כפי שנקבעו לכל בית המגורים בתכניות המאושרות.</p> <p>4. לא תותר הקמת מטבח בשטח המרתף.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בכל היעודים למגורים צמודי קרקע לסוגיהם, השימושים המפורטים לעיל יותרו ככל שיתקיימו המגבלות הבאות:</p> <p>א. השכרה ו/או שימוש במרתף באופן שתיווצר בו יח"ד נוספת תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. ניתן יהיה להקים מתקנים סניטריים במרתף.</p> <p>ג. חובה לקשור במדרגות פנימיות בין המרתף לשטח המגורים שבקומת הקרקע שמעליו. לא תותר חסימת גישה זו.</p> <p>ד. למרתף תותר כניסה חיצונית נוספת (נפרדת מהכניסה העיקרית למגורים).</p> <p>כניסה חיצונית תותר בחזית הצדדית או האחורית, במקרים בהם לא תהיה קיימת אפשרות זו הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת דלת מכיוון אחר.</p> <p>ה. במגרשים בהם הפרשי גובה הקרקע בין החלק הקדמי לאחורי הינם לא פחות מ- 2.8 מ', תתאפשר חשיפת קיר אחד בלבד במרתף.</p> <p>ו. תותר הגבהת מיפתח החלונות מעבר ל 80 ס"מ בצד הכניסה החיצונית למרתף בתנאים הבאים:</p> <p>החלונות יבוצעו בשיטת חצר אנגלית ולא תהיה חשיפת המרתף מעבר להגדרה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)</p> <p>א. גובה החלון לא יעלה על: 1.20 מ' ויוצמד לתקרה.</p> <p>ב. רוחב החלון לא יעלה על 1.50 מ'.</p> <p>ג. אורכה של חצר אנגלית לא יעלה על 30 ס"מ מקצוות החלונות.</p> <p>ד. רוחבה של החצר האנגלית לא יעלה על 1 מ'.</p> <p>ה. עומקה לא יעלה על 20 ס"מ מסף חלון.</p> <p>ו. חריגה מהגבלות אלו יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>ז. תותר הנמכת הפרשי הקרקע בין מפלס תקרת המרתף לבין הקרקע העוטפת ביותר מ- 1.0 מ' מצד אחד בלבד של המרתף.</p> <p>ח. לא תותר כניסה נוספת למגרש והגישה למגורים תהייה מאותה כניסה למגרש.</p>



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

2. בכל הייעודים למגורים שאינם צמודי קרקע הכוללים מרתפים צמודים לדירת גן וחדרי פעילות משותפים :
- א. ניתן יהיה להקים מתקנים סניטריים במרתף.
 ב. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
 ג. השכרת ו/או שימוש במרתף באופן שתיווצר בו יח"ד נוספת תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 ד. חובה לקשור במדרגות פנימיות בין המרתף לשטח המגורים שבקומת הקרקע שמעליו. לא תותר חסימת גישה זו.
3. גובה מרתפים : בכל היעודים בהם מותרת בניית מרתפים כולל מרתפי חניה, גובה המרתף לא יעלה על 2.8 מ' ולא פחות מ- 2.5 מ'.
 גובה קומת המרתף ימדד מרצפה עד תחתית תקרת הבטון של הקומה העליונה.
 גובה מרתף החניה ימדד מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד רצפת המרתף.
4. שטח שטחי השירות הכוללים לבתי המגורים צמודי הקרקע, לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ. שטחי השירות יכול שיהיו מעל או מתחת לקרקע. יתר השטחים לכלל בית המגורים כולל המרתף יהוו שטחים עיקריים. הוראה זו לא תפגע בתכניות מאושרות או בהיתרי בנייה קיימים.
5. שטח קומת המרתף המקסימאלי בבתי המגורים צמודי קרקע לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. שטח קומת המרתף המקסימאלי בבתי המגורים שאינם צמודי קרקע המאפשרים דירות גן עם מרתפים, לא יחרוג מקונטור הדירה מעליו.
6. העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי חוק.

6.2 הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

אזורים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום לפי תמ"א/34 ב' /4.

6.3 הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב

הנחיות מיוחדות ב' - פשט הצפה לפי תמ"א/34 ב' /3.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

50 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11