

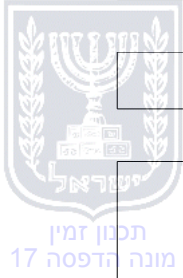
הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0250795

נס/1/2 ג - שימושים והוראות במרתפים

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נס ציונה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 במגורים לסוגיהם כמפורט להלן:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

מספר התכנית 407-0250795

1.2 שטח התכנית 15,683 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

נס ציונה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בה. כל יתר הוראות תכנית נס/1/2 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	3978	2320	27/02/1992
נס/1/2 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/1/2 ב. ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ועדה מקומית לתכנון ובניה, נס ציונה		1	1:10000	מחייב	תשריט מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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 17

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 17

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 ביעוד מגורים בכל העיר.

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 במגורים צמודי קרקע ובמרתפים 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	15,677,105.59	100
סה"כ	15,677,105.59	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 ובדירות גן עם מרתפים צמודים לדירות הגן, 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>לא תותר הקמת מטבח בשטח המרתף.</p> <p>2. בכל היעודים למגורים שאינם צמודי קרקע ודירות גן יותרו השימושים הבאים במרתפים:</p> <p>א. מרחב מוגן (ממ"ד), מתקנים סניטרים, מחסנים לשימוש דיירי הבית, חדרי התכנסות (מועדון דיירים), פעילות ומשחק, פינות תחביב, פעילויות ספורט וכיו"ב.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>3. השימושים בשטח המרתף המוצעים בתכנית זו בכל היעודים למגורים צמודי קרקע ושאנם צמודי קרקע, יהיו בנוסף לשימושים שנקבעו לכל בית המגורים בתכניות המאושרות.</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 סטייה ניכרת לתכנית, למעט במקרים של פיצול יח"ד שאושר בהתאם לתיקון מס' 117 לחוק התכנון והבניה - (הוראת שעה), התשע"ז-2017 (להלן: תיקון 117 לחוק התכנון והבניה).</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. אין באמור כדי לפגוע בהוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה (תיקון 117 הוראת שעה).</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 הנמכת הפרשי הקרקע בין מפלס תקרת המרתף לבין הקרקע העוטפת ביותר מ- 1.0 מ' מצד אחד בלבד של המרתף.</p> <p>ז. לא תותר כניסה נוספת למגרש והגישה למגורים תהייה מאותה כניסה למגרש.</p> <p>ח. שטח שטחי השירות הכוללים לבתי המגורים צמודי קרקע, לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ. שטחי השירות יכול שיהיו מעל לקרקע או מתחת לקרקע. יתר השטחים לכלל בית המגורים כולל המרתף יהוו שטחים עיקריים. הוראה זו לא תפגע בתכניות מאושרות או בהיתרי בנייה קיימים. שטח המרתף בבתים צמודי קרקע לא יעלה על קונטור קומת הקרקע.</p> <p>2. בכל היעודים למגורים שאינם צמודי קרקע הכוללים מרתפים צמודים לדירת גן:</p> <p>א. ניתן יהיה להקים מתקנים סניטריים במרתף.</p> <p>ב. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p>



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

- 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.
- ה.שטח המרתף בדירות גן יהיה בקונטור קומת הקרקע של דירת הגן שמעליו.
3. מרתפים בבניה שאינה צמודת קרקע ודירות גן :
- א. שטח המרתף בבניה רוויה למגורים לא יעלה על 70% משטח המגרש אלא אם יוכח על פי חוות דעת הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר עילי, ובתנאי שישמרו מעברים לתשתיות לרבות תשתיות ציבוריות ובכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 34/ ב/ 4.
- ב. מפתחים לשחרור עשן ואמצעי מילוט יותרו בכל השימושים למעט צמודי קרקע ויתוכננו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות החוק לענף זה.
- ג. התכנית תאפשר עד 5 קומות מרתף חנייה בבנייה רוויה.
4. סעיפים כללים למרתפים :
- א. קוי בנין בכל אזורי המגורים למעט אזורי מגורים צמודי קרקע יותר קו בנין אפס לשלש חזיתות לכל היותר, קו בנין לחזית רביעית לא יקטן מ- 3 מ', ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול למי גשם.
- ב. 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.
- ג. העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו במגרשים הגובלים בתוואי מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע כמפורט להלן:

- יש לתאם תכנית בינוי ופיתוח עם נת"ע.
- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
- יש לתאם לוי"ז לביצוע עם נת"ע.
- הקמת העוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לזים התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו הזים והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי חוק.

6.3

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב

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

6.4

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

50 שנים

