

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0867242

נס/מק/13-1 - הרחבת גזוזטראות והסדרת הקלות לפי סעיף 147

מרכז

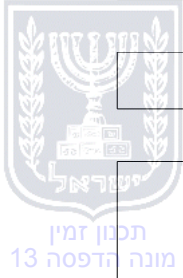
מחוז

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

התכנית ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה והיא חלה על כל העיר.
מטרות התכנית הינן :

1. התכנית קובעת הוראות בדבר גודל גזוזטראות עד לשטח מקסימלי של 25 מ"ר לדירה,
2. התכנית קובעת קוי בניין לגזוזטראות,
3. סגירת מרפסות מקורות שמאפשרות בתחום תכנית נס/1/1 וצירופן לשטח העיקרי של הבניין,
4. התכנית מאשרת תוספת 6% שטח עיקרי לתכניות שהופקדו לפני תאריך 1 באוגוסט 1989 .
5. תוספת 5% שטח עיקרי עבור בניית מעלית לתכניות שהופקדו לפני תאריך 1 באוגוסט 1989 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נס/מק/13-1 - הרחבת גזוזטראות והסדרת הקלות לפי
סעיף 147

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
407-0867242

שטח התכנית
15,675 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (2), 62 א (א) (1))
(א) (3)

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	187081
קואורדינאטה Y	690104

1.5.2 תיאור מקום**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 כל מרחב התכנון של העיר נס ציונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ 131	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו למעט הנחיות תכנית הבינוי נס/ 131 לעניין מרפסות גזוזטראות.	5414	3348	07/07/2005

הערה לטבלה:

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה ומנחה על אופן הוספתן מעבר לכל תכנית אשר אושרה במרחב התכנון נס ציונה. על הרחבה מכוח תכנית זו, תחולנה הוראות התכניות המאושרות הקודמות וכן ההוראות המפורטות בתכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן- תגברנה הוראות תכנית זו.



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				אבישי גרינטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 50000	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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		וועדה מקומית לתכנון ובניה נס ציונה	נס ציונה	הבנים	6	08-9383810	08-9401249	

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

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	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com

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
בניה רוויה	להוראות הגזוזטראות בלבד: בניה רוויה הינה - בניין בן 3 קומות ומעלה (כולל קומת עמודים או קומה מפולשת).
גזוזטרה	בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין, אינה מחוברת לרצפת חדר או אולם הבנויים מתחת.
דירה	חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר
מרפסת גג	חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם, הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם.

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**

- התכנית חלה במגרשים בהם מתורת בניה רוויה כהגדרתה בתכנית זו.
- קביעת הוראות בדבר גודל גזוזטראות עד לשטח מקסימלי של 25 מ"ר לדירה,
- קביעת קוי בניין לגזוזטראות,
- סגירת מרפסות מקורות שמאפשרות בתחום תכנית נס/1 וצירופן לשטח העיקרי של הבניין,
- התכנית מאשרת תוספת 6% שטח עיקרי לתכניות שהופקדו לפני תאריך 1 באוגוסט 1989.
- תוספת 5% שטח עיקרי עבור בניית מעלית לתכניות שהופקדו לפני תאריך 1 באוגוסט 1989.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בדבר הגדלת כל סוגי המרפסות המותרות בתקנות ובתוכניות לרבות גזוזטראות, מרפסות פתוחות וכד', בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) (א) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קו בניין למרפסות בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- סגירת מרפסות מקורות שמותרות בתחום תכנית נס/1 ובתוכניות שהתאשרו אחריה שבהן זכויות הבניה למרפסות ניתנות מכוחה של תכנית נס/1 בשטח של עד 30% משטח כל קומה, בהתאם לסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה - שטח זה הינו בנוסף לכל שטח אחר שניתן להוסיף לצורך גזוזטראות על פי תכנית זו
- תוספת 6% שטח עיקרי עבור שיפור דיור לתכניות שהופקדו לפני 1 לאוגוסט 1989. בהתאם לסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 5% שטח עיקרי עבור בניית מעלית לתכניות שהופקדו לפני 1 לאוגוסט 1989. בהתאם לסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.

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

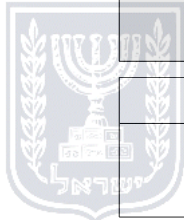
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	15,675	100
סה"כ	15,675	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15,683,254.74	100
סה"כ	15,683,254.74	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות
4.1.2	הוראות
א	<p>מסמך שטחים</p> <p>1. התכנית מאפשרת ומגדילה שטח גזוזטראות עד לגודל של 25 מ"ר סה"כ לדירה. חישוב שטחי תכנון זמין מונה הדפסה 13</p> <p>גזוזטראות לשימוש עסק או לכל צורך אחר שאינו דירת מגורים יבוצע באופן הבא:</p> <p>לכל 100 מ"ר שטח עיקרי לפחות לקומה יתרו 12 מ"ר שטח לגזוזטראות לא יבוצע תחשיב יחסי,</p> <p>2. עלה שטחה של גזוזטרה על שטח של 25 מ"ר, ייכלל השטח העודף במניין השטחים העיקרים המאושרים לבנייה במגרש.</p> <p>3. שטח הגזוזטראות הנוספות על פי תכנית זו לא יהווה תוספת שטח לרבות שטחו של היטל הגזוזטרה לדירות בקומת הקרקע או בדירות גג במרפסת הגג.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קו בניה לחזית קדמית:</p> <p>תותר בניה בשיעור של עד 40% מהקו הקדמי המותר של הבניין או 3.0 מ' הגבוהה מבניהם, בגובה של 2.50 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים ובתנאי שקו הבניין לחזית הקדמית לא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>קו בניה לחזית אחורית:</p> <p>תותר בניה בשיעור של עד 40% מן הקו האחורי המותר של הבניין או 3.0 מ', הגבוהה מבניהם, בגובה של 2.50 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים ובכל מקרה קו הבניין לחזית האחורית לא יפחת מ-4.0 מטר.</p> <p>קו בנין לחזית צד:</p> <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ה-2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. שטח גזוזטרה ללא קירוי שאושרה לפני אישורה של תכנית זו ואשר קורתה על ידי גזוזטרה חדשה שנבנתה מעליה על פי תכנית זו לא תחושב כתוספת שטח לדירה.</p> <p>2. בבניה רוויה, שטח הגזוזטראות לא יעלה על 25 מ"ר, השטח הנוסף על פי תכנית זו ייכלל בשטח הבניה העיקרי.</p> <p>3. ניתן להקים מספר גזוזטראות קטנות בדירה ובתנאי שסה"כ שטח הגזוזטראות לא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>4. גזוזטרה תהיה זיזית (קונזולית) או לחילופין יכולה להישען על עמודים.</p> <p>5. חזית קדמית מחויבת במעקה שקוף, ככל שיתר החזיתות הינן ממעקה, עליהן להיבנות באותה שיטת בניה.</p> <p>6. לגזוזטראות שאינן מקורות - יש להציג בבקשה להיתר פתרון לקירוי קל / הצללה שיעוצב באופן אינטגרלי לעיצוב הבניין, הסעיף לא חל על בניית פרגולות.</p> <p>7. גובה מעקה לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>8. על הבנייה להיות מותאמת אדריכלית לחזית.</p> <p>9. בתכניות שמכילות הוראות ארכיטקטוניות, אישור המרפסות יהיה בכפוף לשיקול דעת הוועדה</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>המקומית.</p> <p>10. בבנייה בקיר משותף בין שני מגרשים, יש להרחיק את הגזוזטרה ב 1.5 מ' לפחות מגבול הקיר המשותף,</p> <p>11. בין שתי גזוזטראות צמודות יבנה קיר אטום מהרצפה עד התקרה.</p>
ד	<p>מבנים קיימים</p> <p>1. תוספת גזוזטרות למבנים קיימים תותר בתנאי שהן תיבנינה לכל הדירות באותה החזית בעת ובעונה אחת. תתאפשר בניית גזוזטראות באגף מתוך כלל הבניין על פי שיקול דעת מהנדס הוועדה, ובתנאי שתוספת הגזוזטרות תיבנה לכלל הדירות באותו אגף. בכל מקרה יש לשמור על השתלבות התוספת המבוקשת עם המבנה הקיים תוך שמירה על חזית אחידה, גם במידה ולא תמומש הגדלת כל המרפסות בבניין בעת ובעונה אחת.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1 על פי שיקול דעת מהנדס העיר, במקרה שאין הסכמה של כלל הדיירים, ניתן יהיה להשאיר חורים באותה החזית ובלבד שתישמר החזית האחידה.</p> <p>3. במקרים שבהם תכנון הגזוזטרות כולל עמודי תמיכה, הם יבלטו עד ל- 1.50 מ' מקו הבניין, כפוף לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית. ניתן יהיה להבליט את עמודי התמיכה מעבר למידה זו במקרים שקו הבניין לאחר תוספת הגזוזטראות יהיה 5 מ' ומעלה ובכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר.</p> <p>4. חומרי הגמר של תוספת מרפסות בבניינים קיימים, יהיו מותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים או בגמר זכוכית על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>5. בבקשה להיתר בניה במבנה קיים יוצגו כל חזיתות תוספת הבנייה המבוקשת בשילוב עם חזיתות המבנה הקיים. במקרה של בנין עם קיר משותף, יוצגו גם חזיתות המבנים הגובלים בבניין נשוא ההיתר.</p> <p>6. בבקשה להיתר בניה במבנה קיים יוצגו פתרון ניקוז הגזוזטראות, פירוט המעקה כולל גובהו וכל פרט אחר שיידרש על ידי הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>תכנון הנדסי</p> <p>בבניה קיימת יוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה (טופס 9 לפי תקנות התכנון והבניה), בדיקת יציבות הבניין בפני רעידת אדמה לפי תקן ישראלי 2413, חשבון יציבות הבניין ושיטת החיזוק. לפי תקן 41.</p>
ו	<p>בנין לשימור</p> <p>לא יאושרו תוספות למרפסות על מבנה לשימור</p>
ז	<p>מסמך שטחים</p> <p>הנחיות לחישוב סך השטחים המותרים לבניה :</p> <p>בתחום תכנית נס/1 ותוכניות שהתאשרו אחריה שבהן שטחי הבניה ניתנים על פי תכנית נס/1/1 יש להוסיף לסך השטחים המותרים את השטחים המפורטים להלן :</p> <p>1. תוספת של 6% לשיפור דיור ותוספת 5% לטובת בניית מעלית.</p> <p>2. סגירת מרפסות, בשיעור של 30% משטח הקומה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תנאים להיתר בניה במבנים קיימים :

1. הגשת נספח עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר. הנספח יכלול תכנית תנוחת הקומות וכל חזיתות המבנה. החזית הפונה לרחוב תכלול גם את חזית המבנים הסמוכים.
2. הפקדת כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה באישור יועמ"ש הוועדה.
3. אישור בעלויות לפי תקנות רישוי זמין.
4. במסגרת הבקשה להיתר יש להסדיר את כלל המבנים בחלקה שאינם בהיתר ולהכשירם כחוק או לחילופין להרוס אותם והכל על פי הדין.
5. פירוק מזגנים של הדירות בהן מבוקשת התוספת אשר תלויים בחזית הפונה לרחוב או הסדרתם במסתור אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

6.2**הליכים סטטוטוריים**

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנייה הכרוך בתוספת זכויות בנייה על פי תכנית זו, אם מצאה מטעמים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או טעמים אחרים שיש לסרב לבקשה להיתר.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

הגזוזטרה תירשם בלשכת רשות המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה צורפה.

6.4**בנין לשימור**

תכנית זו אינה חלה על מבנים לשימור שהוגדרו לשימור על פי תכנית מאושרת או שהוחלט על שימורו בוועדת השימור.

6.5**היטל השבחה**

1. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
2. היטל ההשבחה יגבה בעת הוצאת היתר הבניה בלבד.

6.6**זכויות בניה מאושרות**

אין בתכנית זו להקטין זכויות בניה שנתנו בתכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו.

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

50 שנים