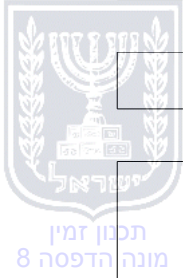


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0928358

**תכנית תקנונית למ"א חוף אשקלון- הוראות בינוי במגרשי מגורים**



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

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 נערכה ביזמת וועדה מקומית חוף אשקלון ונועדה לאפשר גמישות תכנונית בנושאים נקודתיים הנוגעים בעיקרם לבינוי.

נושאים אלה לא זכו להתייחסות בתכניות תקפות והתגלעו בעניינם מורכבויות במסגרת הליכי רישוי, דבר שהביא לבקשות רבות להקלות וכיו"ב.

קיימת הצדקה תכנונית רבה להסדיר את הנושאים בתכנית זו ע"מ לתת פתרון מערכתי ועקרוני, ולאפשר גמישות בהוראות בינוי, תוך צמצום הבקשות המוגשות להקלה והקטנת הביורוקרטיה התכנונית. יודגש כי התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה.

התכנית מטפלת באותם הנושאים המופיעים בה ביעודי הקרקע הבאים : מגורים א', מגורים, מגורים חד משפחתי\*.

התכנית אינה חלה על נחלות, משקי עזר, בתים מקצועיים, ומגרשי מגורים בקיבוצים המוגדרים כ"מחנה ותיק".

\*פירוט תחולת התכנית בקיבוצים :

1. קיבוץ זיקים - התכנית חלה על מגרשי מגורים מתכנית תקפה 6/120/03/6, מגרשים מס' 1-104
2. קיבוץ ניצנים - התכנית חלה על מגרשי מגורים מתכנית תקפה 6/152/03/6, מגרשים מס' 603, 611, 614, 623, 635.
3. קיבוץ כרמיה - התכנית חלה על מגרשי מגורים מתכנית תקפה 6/109/03/6, מגרשים מס' 201-257.
4. קיבוץ גברעם - התכנית חלה על מגרשי מגורים מתכנית תקפה 6/121/03/6, מגרשים מס' 300-534, 536-558, 585-641, 643-649.
5. קיבוץ יד מרדכי - אינו נכלל בתכנית זו (אושרה תכנית חדשה בשנת 2021).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית תקנונית למ"א חוף אשקלון- הוראות בינוי במגרשי מגורים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
633-0928358	מספר התכנית	
172,220.386 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

165000 קואורדינאטה X

616500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשי מגורים א' בכל מושבי המועצה האזורית חוף אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - כל תחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ישובי מרחב תכנון חוף אשקלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

אשקלון, באר טוביה, יואב, לכיש, נגב מערבי, שפיר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 39 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 39
23/09/2004	34	5330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /02 /234/ 26 ממשיכות לחול.	שינוי	26 /234 /02 /6
23/06/1994	3907	4225	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /02 /234/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /234 /02 /6
01/08/2004	3552	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /166/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /166 /03 /6
27/07/2000		4905	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /מק/ 2010 ממשיכות לחול.	שינוי	2010 /מק/ 6
09/11/2015	1023	7141	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 35 /03 /6 /152 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /152 /03 /35
15/10/2002	219	5120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /109/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /109 /03 /6
03/11/2005	240	5452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /117/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /117 /03 /6
07/07/2005	3367	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /120/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /120 /03 /6



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 /121 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /121/ 5 ממשיכות לחול.	6649	7762	22/08/2013
4 /123 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /123/ 4 ממשיכות לחול.	4944	933	17/12/2000
5 /123 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /123/ 5 ממשיכות לחול.	5213	3718	06/08/2003
6 /123 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /123/ 6 ממשיכות לחול.	5824	3659	26/06/2008
127 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /127/ ממשיכות לחול.	1878	545	23/11/1972
2 /127 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /127/ 2 ממשיכות לחול.	4189	2007	03/02/1994
1 /136 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /136/ 1 ממשיכות לחול.	3479	2403	10/09/1987
3 /136 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /136/ 3 ממשיכות לחול.	4303	3134	11/05/1995
4 /136 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /136/ 4 ממשיכות לחול.	4412	3436	28/05/1996
3 /138 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /138/ 3 ממשיכות לחול.	4765	3788	09/06/1999



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 /151 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /151/ 5 ממשיכות לחול.	6689	1146	07/11/2013
156 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /156 ממשיכות לחול.	1877	504	16/11/1972
2 /156 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /156/ 2 ממשיכות לחול.	4436	4549	15/08/1996
4 /158 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /158/ 4 ממשיכות לחול.	4667	4646	30/07/1998
8 /158 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /158/ 8 ממשיכות לחול.	5719	27	19/09/2007
2 /162 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /162/ 2 ממשיכות לחול.	5507	2312	19/03/2006
3 /162 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /162/ 3 ממשיכות לחול.	5824	3660	26/06/2008
2 /166 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /166/ 2 ממשיכות לחול.	3215	2229	23/06/1985
170 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /170 ממשיכות לחול.	1878	545	23/11/1972
3 /170 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /170/ 3 ממשיכות לחול.	3888	2729	13/06/1991



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
200 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 200 /03 /6 ממשיכות לחול.	346	921	01/05/1954
1 /200 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /200 /03 /6 ממשיכות לחול.	4549	4702	29/07/1997
1 /228 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /228 /03 /6 ממשיכות לחול.	4315	3783	22/06/1995
2 /228 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /228 /03 /6 ממשיכות לחול.	6017	465	04/11/2009
3 /228 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /228 /03 /6 ממשיכות לחול.	6709	1941	05/12/2013
270 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 270 /03 /6 ממשיכות לחול.	5104	3711	21/08/2002
291 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 291 /03 /6 ממשיכות לחול.	5531	3332	23/05/2006
2016 /מק/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2016 /מק/ ממשיכות לחול.	4984		06/05/2001
2113 /מק/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2113 /מק/ ממשיכות לחול.	5847		09/09/2008
820 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 820 /ד/ ממשיכות לחול.	1878		23/11/1972





תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1974		2006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 847 ממשיכות לחול.	שינוי	847 / ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רונית פרידמן קיסר		1	1: 10000 0	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 12 28/10/2021	רונית פרידמן קיסר	28/10/2021		1: 50000	רקע	מצב מאושר

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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
וועדה מקומית חוף אשקלון	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חוף אשקלון	בת הדר	(1)		08-6776403		vaada@hof- ashkelon.org g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 90003, מיקוד 78100, אשקלון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חוף אשקלון	בת הדר	(1)		08-6776403		vaada@hof- ashkelon.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 90003, מיקוד 78100, אשקלון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה, רשות מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar @gmail.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
בריכה	מבנה מלאכותי המכיל מים ובכלל זה אמצעי פינוי מים עיליים, למטרת שחיה, שכשוך, טיפול, נופש ושעשועי מים.
גגון	קירווי מכל סוג שהוא ובלבד שהוא מצוי ובולט מעל לכניסות ופתחים למבנה לרבות מרקיזה וסוככים למיניהם מרחק מקווי בניין בהתאם לתקנות בנייה במרווחים.
גדר	גדר, לרבות גדר מחומרי בנייה קשיחים וכן גדר קלה ו/או שילוב ביניהם.
חדר משאבות לבריכה	מתקן הכולל משאבות וציוד מכני הנדרש להפעלת בריכת השחיה וניקויה בגודל שלא יעלה על 4 מ"ר ומיקומו בתת הקרקע בלבד. תותר הקמת המתקן בתחום קווי הבניין בלבד או מחוץ לקו בניין צידי ואחורי כאשר בכל מקרה המרחק לא יקטן מ-2 מ' מקו המגרש.
מגרשי מגורים	מגרשים ביעודי קרקע למגורים בישובים קהילתיים ובהרחבות קהילתיות במושבים ובקיבוצים כגון: מגורים א', מגורים.
מצללה	מצללה כהגדרתה בחוק ותקנותיו ותקרתה משטח הצללה אופקי בלבד, יכול שתהיה עם או בלי עמודים ובלבד שהמרווחים שבין החלקים האטומים של משטח ההצללה יהוו לפחות 40% ממנו. יכול שתבלוט מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח.
מרתף	בנייה בתת הקרקע המצוייה כולה מתחת לכניסה הקובעת אשר לפחות 4 מפאותיה קבורות באדמה. יותרו 2 קומות מעל קומת המרתף.
סככה	מבנה בבנייה קלה בלבד ללא קירות, מחובר בפאה אחת לקיר חיצוני של מבנה, בגובה של עד 4 מ' ומקורה בחומר קל בלבד כגון עץ, אלומיניום, פלסטיק, לוח פאנל מבודד, פח גג גלי וכד'. שטח הסככה ייחושב במניין זכויות הבניה.

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**

קביעת הוראות בינוי ופיתוח במגרשי מגורים ומגורים א' ומגורים חד משפחתיים ביישובי מרחב התכנון חוף אשקלון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

עיקרי ההוראות עפ"י סעיפים 62א(א) סעיף קטן 4 "שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית", סעיף קטן 5 "שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים", בנושאים הבאים:  
א. מחסנים ביתיים- קביעת הנחיות בינוי, קווי בניין ומגבלות בנייה למחסנים לפי סעיפים 62א(א) ס"ק 4,5.

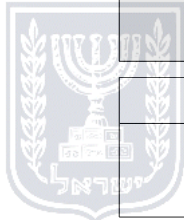
- ב. חניות מקורות - קביעת הנחיות קווי בניין ומגבלות בנייה לבנייתן, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5.
- ג. מצללות - התרת מצללה עד קו בניין 0.00 בקו בניין צדדי ואחורי ועד 40% מקו בניין קדמי, קביעת הוראות בינוי למצללות, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5,4.
- ד. מרתפים - התרת כניסה חיצונית למרתפים, קביעת הוראות בינוי ומגבלות בנייה לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5. ניווד שטחים עקריים למרתף ללא שינוי סה"כ השטחים, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 6.
- ה. מערכות טכניות - חיוב הקמת מסתור למערכות טכניות בגג וקביעת גבהו המקסי' לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5.
- ו. התרת מבנים לחצרות משק וקביעת מגבלות לבנייתן לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5.
- ז. גדרות - הוראות לבניית גדרות. קביעת סוג הגדרות וגובהן בארבעת צידי מגרשי המגורים לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5.
- ח. התרת גגות משופעים וגגות שטוחים בכל מגרשי המגורים ו/או שילובם לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5.
- ט. גובה מבנה מגורים - קביעת גובה מקסי' למבני מגורים, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5.
- י. הוספת הוראות שגורות במסגרת תנאים למתן היתר בנייה.



### 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד מתכנית מאושרת אחרת	172,220,385.8	100
סה"כ	172,220,385.8	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	172,220,385.91	100
סה"כ	172,220,385.91	100



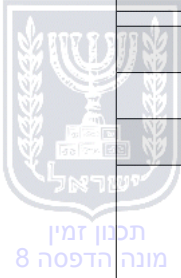
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכניות מפורטות אחרות וללא כל שינוי מהן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות במגרשי מגורים/ מגורים א':</p> <p>א. מחסנים -</p> <p>- תותר הקמת מחסן במגרש בתחום קווי הבניין המותרים וזאת כחלק מבית המגורים/ בצמידות לו או במנותק מהבית בפינות המגרש האחורית והצדדית, בקו בניין אחורי 0.00 וצדדי 0.00. תותר סטייה מהוראות אלו במקרים מיוחדים ובכפוף להליך של הקלה.</p> <p>- מחסנים חיצוניים למבנה המגורים יבנו ככל הניתן בצמידות למחסן קיים בהיתר במגרש שכן גובל.</p> <p>- שטח המחסן לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>- גובהה הפנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ' ויימדד מהרצפה לתקרה. גובהו החיצוני של המחסן לא יעלה על 2.5 מ' מרצפת המחסן.</p> <p>- מחסן חיצוני יהיה עשוי מבניה קלה או קשיחה לרבות גג המבנה. בניה קלה תחייב עמידה בת"י לעמידות באש.</p> <p>- ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש ויאסרו פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>- המחסן ייכלל במניין שטחי השירות הקיימים בתכנית תקפה.</p> <p>- פיצול שטח המחסן יכול וייעשה לכל היותר ל-2 מחסנים ובלבד ששטח המחסנים הכולל לא יעלה על 12 מ"ר במצטבר, וכן כי אחד מהם יהיה חלק מבית המגורים. מינימום שטח מחסן מפוצל יהיה בגודל 5 מ"ר.</p> <p>- חזות מחסן צמוד מבנה או כחלק מבית המגורים תהה זהה לחזות בית המגורים (חומרי גמר חיצוניים וצבע).</p> <p>- לא יותר חיבור המחסן לתשתיות מים ואינסטלציה.</p> <p>- במקום בו חלה תכנית האוסרת בניית מחסן חיצוני בגבול שצ"פ/שפ"פ/דרך/שבי"צ או כל ייעוד ציבורי אחר יגברו הוראותיה על האמור בתוכנית זו.</p> <p>- לא יתאפשר כל שימוש בגג המחסן.</p> <p>ב. חניה מקורה -</p> <p>- חניה מקורה תותר בקו בניין קדמי 00 וצידי 0.00. יכול והחניה המותרת תהיה מקבילה או טורית. אם קיימת בפינות מגרש מגבלה או מניעה פיזית (כגון עמוד תאורה, חשמל, פילר וכיו"ב) תמוקם החניה בסמוך.</p> <p>-התמיכה לקירוי החניה תעשה בדרך של הצבת עמודי תמיכה קונסטרוקטיביים.</p> <p>-תקרת גג החניה תבנה מכל חומר ובגוונים התואמים את חומרי הגמר של מבנה המגורים.</p> <p>-רום עליון של תקרת החניה לא יעלה על 2.5 מ' מגובה רצפת החנייה. רום פנימי לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>-לא יתאפשר כל שימוש על גג החניה ויאסר כל מעבר ממבנה המגורים לגג החניה.                      -שטח החניה המקורה ייכלל במניין שטחי השירות, אלא אם כן מצוין אחרת בתכנית תקפה. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר עבור 2 חניות בלבד.                      - בכל מקום בו נקבע כי שטח השרות כולל שטח עבור חניה מקורה, לא ניתן לנייד או להמיר את שטח החניה המקורה למטרת שירות אחרת.                      ג. מצללות -                      תותר הקמת מצללה מבניה קשיחה או קלה. מצללה לא תהיה תחומה בקירות מכל סוג שהוא ובכל גובה שהוא. הקמת המצללה יכולה להיעשות באופן שזו תהיה מחוברת לאחד מהקירות החיצוניים של המבנה או כמבנה נפרד. ככל שהמצללה תבנה בשאר החזיתות, בנייתה תותר עד חזית קיר גובל או גבול מגרש גובל (בכפוף להסכמת שכן), ובלבד שניקוז הקירוי השקוף המותקן על תקרתה יופנה לכיוון המגרש המבקש.                      ד. מרתפים -                      - הגישה לקומת המרתף תהא באמצעות מדרגות פנימיות מתוך מבנה המגורים. תותר בנוסף כניסה חיצונית אחת בלבד למרתף וזאת בתנאי תכנון ויישום פתרון ניקוז באזור הכניסה למרתף. מפלסים או גלריות לא יותרו בתוך המרתף.                      - גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.5 מ'.                      - כניסה חיצונית למרתף באמצעות מדרגות תותר עד מרחק 1.5 מ' מקו בניין ובעומק עד למפלס הכניסה למרתף. גרם המדרגות החיצוניות היורד למרתף יבנה בצמידות לקיר החיצוני למרתף. תכנון זמין מונה הדפסה 8                      - לא יותר קירוי גרם המדרגות החיצוני המוביל למרתף במקום בו גרם המדרגות חורג מקו הבניין. כל שטח מקורה אחר בתוך קווי בניין יחושב במניין שטחי הבניה.                      - לא יתאפשרו חצרות פנימיות שעומקן ורוחבן עולה על 1.5 מ' במפלס קומת המרתף.                      - מקום שבו התכנית החלה מתירה מרתפים כשטחי שירות, ניווד שטח עיקרי לקומת המרתף יותר אך ורק, לצורך חדרים רטובים (מקלחת ושירותים) ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר סה"כ.                      - בתכנון חדרים רטובים בחלל המרתף (כשטח עיקרי) יידרש פתרון הנדסי למע' הביוב לרבות משאבה לניקוז מי הקולחין והדלוחין באופן שבו לא תתאפשר חזרתם לתוך המרתף. מע' הביוב תתוכנן ותאושר ע"י יועץ סניטרי מוסמך.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b>                      א. מערכות טכניות -                      - הצבת קולטי השמש בגג משופע תהיה בצמוד לרעפים. דוד השמש יוסתר בתוך חלל הגג.                      - בגג שטוח יוסתרו המערכות ע"י מסתור הבנוי מחומרי הבניין של מבנה המגורים ובלבד שמסתור זה יהיה מעוגן בתכנון אדריכלי נאות ובכפוף לאישור הועדה.                      - בגג שטוח גובה מקס' מצטבר למסתורי מערכות טכניות יהיה עד 10 מ' (נקודתי באזור המסתור בלבד). הגובה יימדד ממפלס הכניסה של המבנה (לא כולל מרתף).                      יובהר, כי במקרים בהם התכנית החלה קובעת מגבלת גובה גג, כי אז הוראות תכנית ביחס לגובה מסתור דוד השמש יגברו.                      -שטח המסתור לא יעלה על 3 מ"ר וגובה המסתור מפני גג שטוח לא יעלה על 2 מ'.</p>	<p>ב</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>-מעקה הנבנה עפ"י דין, לא יחשב כחלק מגובה המבנה המותר ובלבד שגובהו לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ב. חצר משק -</p> <p>- מתקן לתליית כביסה ימוקם בתחום חצר משק בקו בניין צידי בקיר גובל/ משותף בין שכנים גובה קיר חצר המשק לא יעלה על גובה 1.8 מ' מפני הקרקע בצד הנמוך. אורך חצר המשק לא יעלה על 3 מ'. גובה דפנות המסתור לא יעלו על 1.5 מ' -ניתן יהיה להתקין סוכך מתקפל בלבד כאשר רום הסוכך לא יעלה על 1.9 מ'.</p> <p>ג. גדרות -</p> <p>-בניית גדרות בין מגרשים גובלים תותר בגובה שלא יעלה על 1.8 מ' מגובה קרקע מתוכננת בתוך המגרש.</p> <p>-בנייתו של קיר משותף בין שני מגרשים תחייב חתימת השכן הגובל. ככל שאין חתימה, תבנה הגדר כולה בתחום המגרש המבקש.</p> <p>-במידה ואחת מפאות המגרש גובלת בשטח ציבורי/יעודי קרקע שאינם מגורים (שצ"פ/שב"צ/חקלאות וכד), כי אז בפאה זו יבנה קיר שגובהו לא יפחת מ 1.5 מ' ולא יעלה על 1.8 מ' מגובה קרקע מתוכננת. בגבול הפונה לשביל או לשצ"פ, שב"צ, חקלאי וכד' יש לבצע חומר גמר טיח רגיל גם מכיוון חוץ. במקום בו קיים הפרש גובה גדול בין שני מגרשים, העולה על 1.5 מ', גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' ויחושב ממפלס הקרקע הגבוה מבין שני המגרשים ויתאפשר להתקין מעקה תיקני למניעת נפילה מעל לגובה המותר.</p> <p>-קירות היקפיים של הגדרות למעט קיר חזית קדמית יטווחו בשני צדדיהם ויבנו מחומר קשית.</p> <p>- בחזית המגרש תבנה גדר בגובה שלא יפחת מ 1.1 מ' ולא יעלה על 1.8 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה הצמודה.</p> <p>-חומרי הגמר לחזית קדמית יהיו באמצעות טיח אקרילי צבעוני/אבן .</p> <p>מעל שער הכניסה להולכי רגל תותר הקמת אלמנט עיצובי מכל חומר שהוא ובלבד שהרום לא יעלה על 2.2 מ' והעליון 2.5 מ'.</p>	
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הוראות למבני מגורים -</p> <p>א. גגות תותר בניית גגות שטוחים או משופעים או משולבים, מכל חומר שהוא.</p> <p>ב. גבהים- גובה מבנה למגורים במבנים בעלי גג משופע 10.5 מ' (גובה רכס הגג).</p> <p>גובה מבנה למגורים עם גג שטוח יימדד עד גובה המעקה ולא יעלה על 9 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה למבנה. גובה מעקה בגג שטוח לא יפחת מ-1.2 מ' וייכלל בגובה הכולל של המבנה (9 מ'). גובה זה אינו כולל גובה למסתור מערכות טכניות.</p>	ג



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
מפלס הכניסה 0.00 של מבנה המגורים לא יעלה על 1.2 מטר מממוצע מפלס גובה המדרכה הסמוכה.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בנייה בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י התכניות התקפות המצויינות בסעיף 1.6.
- ב. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מידע

