

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 בייעודי הקרקע הבאים : מגורים א', מגורים, מגורים חד משפחתי וביחס לתכניות המופיעות בסעיף 1.6 בלבד. התכנית אינה חלה על נחלות, משקי עזר, בתים מקצועיים, ומגרשי מגורים בקיבוצים המוגדרים כ"מחנה ותיקו".*

*פירוט תחולת התכנית בקיבוצים :

1. קיבוץ זיקים - התכנית חלה על מגרשי מגורים מתכנית תקפה 6/120/03/6, מגרשים מס' 1-104.
2. קיבוץ כרמיה - התכנית חלה על מגרשי מגורים מתכנית תקפה 6/109/03/6, מגרשים מס' 201-257.
3. קיבוצים יד מרדכי, גברעם, ניצנים - אינם נכללים בתכנית זו.



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), 62 א (א), 62 א (א) (9)	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 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

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

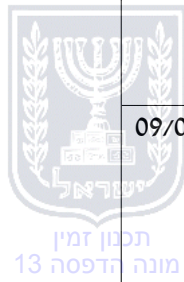


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

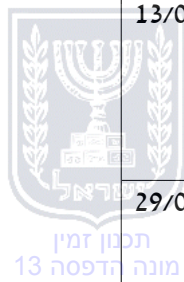
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 39	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 39 ממשיכות לחול.	5474	1030		27/12/2005
4 / 234 / 02 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 234 / 02 / 6 ממשיכות לחול.	4225	3907		23/06/1994
3 / 166 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 166 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	5318	3552		01/08/2004
2 / 291 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 291 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	7246	5165		10/04/2016
6 / מק / 2010	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / מק / 2010 ממשיכות לחול.	4905			27/07/2000
6 / 109 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 109 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	5120	219		15/10/2002
6 / 120 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 120 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	5414	3367		07/07/2005
4 / 123 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 123 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	4944	933		17/12/2000
5 / 123 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 123 / 03 / 6 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 / 123 / 03 / 6	5824	3659		26/06/2008

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
2 /127 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /127 /03 /6 ממשיכות לחול.	4189	2007		03/02/1994
1 /136 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /136 /03 /6 ממשיכות לחול.	3479	2403		10/09/1987
3 /136 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /136 /03 /6 ממשיכות לחול.	4303	3134		11/05/1995
4 /136 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /136 /03 /6 ממשיכות לחול.	4412	3436		28/05/1996
3 /138 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /138 /03 /6 ממשיכות לחול.	4765	3788		09/06/1999
2 /156 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /156 /03 /6 ממשיכות לחול.	4436	4549		15/08/1996
4 /158 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /158 /03 /6 ממשיכות לחול.	4667	4646		30/07/1998
8 /158 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /158 /03 /6 ממשיכות לחול.	5719	27		19/09/2007
2 /162 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /162 /03 /6 ממשיכות לחול.	5507	2312		19/03/2006
3 /162 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /162 /03 /6 ממשיכות לחול.	5824	3660		26/06/2008



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3 /170 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /170 /03 /6 ממשיכות לחול.	3888	2729		13/06/1991
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
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/ 6 ממשיכות לחול.	4984			06/05/2001
2113 /מק/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2113 /מק/ 6 ממשיכות לחול.	5847			09/09/2008
633-0187765	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 633-0187765 ממשיכות לחול.	7333	9515		01/09/2016
633-0572289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 633-0572289 ממשיכות לחול.	9656	6532		03/06/2021





תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

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.or 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

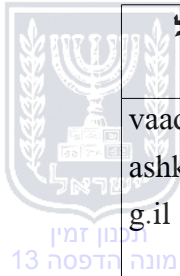
(1) כתובת: ת.ד. 90003, מיקוד 78100, אשקלון.

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
גדר	גדר, לרבות גדר מחומרי בנייה קשיחים וכן גדר קלה ו/או שילוב ביניהם.
מגרשי מגורים	מגרשים בייעודי 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.

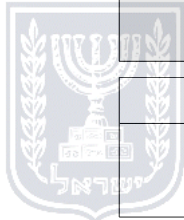
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי 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 4,5.
 - 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 9.
 - 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 תנאים למתן היתרי בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כמפורט בתכניות מפורטות אחרות וללא כל שינוי מהן.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</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 מההוראות 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 הוראות תכנית זו על כל הוראה מתכנית אחרת.</p> <p>- לא יתאפשר כל שימוש בגג המחסן למעט מעי פוטו וולטאי.</p> <p>ב. חניה מקורה -</p> <p>- חניה מקורה תותר בקו בניין קדמי 00 וצדדי 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>ל-א יתאפשר כל שימוש על גג החניה ויאסר כל מעבר ממבנה המגורים לגג החניה.</p> <p>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.</p> <p>- בכל מקום בו נקבע כי שטח השרות כולל שטח עבור חניה מקורה, ניתן לנייד או להמיר עד 15 מ"ר משטח החניה המקורה למטרת שירות אחרת בתוך קווי הבניין.</p> <p>ג. מצללות -</p> <p>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.</p> <p>הוראות סעיף זה באות בנוסף להוראות תקנות התכנון והבניה לעניין מצללות, הן בשטח המותר והן לשטח ההצללה. מצללה יכול ותסתמך על קיר מבנה או שניים בלבד. קורות ההצללה גם מבניה קשיחה יחושבו כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.</p> <p>ד. מרתפים -</p> <p>- 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.</p> <p>- גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.2 מ', אלא אם כן צויין אחרת בתכנית תקפה.</p> <p>- 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. הוראה זו תגבר על כל הוראה דומה מתכנית אחרת.</p> <p>- 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.</p> <p>- לא יתאפשרו חצרות פנימיות שעומקן ורוחבן עולה על 1.5 מ' במפלס קומת המרתף.</p> <p>- 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. ניווד שטח עיקרי לקומת המרתף יצריך שינוי גובה המרתף בהתאמה לשימוש עיקרי.</p> <p>- 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>הוראות בינוי</p> <p>א. מערכות טכניות -</p> <p>- הצבת קולטי השמש בגג משופע תהיה בצמוד לרעפים. דוד השמש יוסתר בתוך חלל הגג.</p> <p>- בגג שטוח יוסתרו המערכות ע"י מסתור הבנוי מחומרי הבניין של מבנה המגורים ובלבד שמסתור</p>	<p>ב</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**4.1**

זה יהיה מעוגן בתכנון אדריכלי נאות ובכפוף לאישור הועדה.
 - בגג שטוח גובה מקסי' 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'.
 -מעקה הנבנה עפ"י דין, לא יחשב כחלק מגובה המבנה המותר ובלבד שגובהו לא יעלה על 1.2 מ'.

ב. חצר משק -

- 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'.

ג. גדרות -

-בניית גדרות בין מגרשים גובלים תותר בגובה שלא יעלה על 1.8 מ' מגובה קרקע מתוכננת בתוך המגרש.

-בנייתו של קיר משותף בין שני מגרשים תחייב חתימת השכן הגובל. ככל שאין חתימה, תבנה הגדר כולה בתחום המגרש המבקש.

-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.

-קירות היקפיים של הגדרות למעט קיר חזית קדמית יטויחו בשני צדדיהם ויבנו מחומר קשיח.
 - בחזית המגרש תבנה גדר בגובה שלא יפחת מ 1.1 מ' ולא יעלה על 1.8 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה הצמודה.

-חומרי הגמר לחזית קדמית יהיו באמצעות טיח אקרילי צבעוני/אבן .
 מעל שער הכניסה להולכי רגל תותר הקמת אלמנט עיצובי מכל חומר שהוא ובלבד שהרום לא יעלה על 2.2 מ' והעליון 2.5 מ'.

אדריכלות

הוראות למבני מגורים -

א. גגות תותר בנית גגות שטוחים או משופעים או משולבים, מכל חומר שהוא. לא תותר בגג



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>שטוח עלייה למרפסת גג, (מרוצפת או לא) שלא בדרך מהלך מדרגות מתוך הבית.</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> <p>מפלס הכניסה 0.00 של מבנה המגורים לא יעלה על 1.2 מטר מממוצע מפלס גובה המדרכה הסמוכה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- 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

מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13