

עדכון תכניות המתאר השכונתיות הרחבות בניה



מה מטרת התכנית?



קביעת עקרונות תכנון
אחידים לטיפוסי הבינוי
השונים להרחבות דיור,
תוך שמירה קפדנית על
איכות חזות פני העיר
והמרקם הבנוי.

תכנית המתאר להרחבות בניה - עקרונות התכנית

- ככלל, התכנית מאפשרת הרחבת יחידות דיור בעיר בקונטור המבנה הקיים - כלומר ללא חריגה מתחום קווי המתאר הקיימים של המבנה.
- בכל דירה תישאר, לאחר ההרחבה, מרפסת אחת לפחות, גג או גינה (לא כולל מרפסת שירות).
- הרחבות של יחידות דיור תותרנה רק במידה והגישה להרחבה תהיה מתוך יחידת הדיור.
- לא תתאפשר הרחבה הגורמת נזק משמעותי ליחידות דיור שכנות כגון חסימת אור או איוורור.
- סך הזכויות למגרש לא יחרוג מהקבוע בסעיף 62א'(א1)(1) בחוק התכנון והבניה.

*קונטור המבנה: ההיטל האופקי של הקירות החיצוניים של המבנה על הקרקע



על מי חלה התכנית?

תכנית זו תחול על מבני מגורים בשכונות הבאות:

הכרמים, הנביאים, המגינים, אבני חן, הפרחים, הנחלים, משואה, השבטים, מוריה והציפורים.

ובלבד שחלפו שנתיים מיום אכלוס המבנה.

מהן זכויות הבניה לדירה בתכנית?

- התכנית מאפשרת הרחבת יחידת הדיור על חשבון חלק מהמרפסות או הגינות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
- התכנית מאפשרת תוספת חדרים על הגג בשטח של עד 60 מ"ר
- התכנית מאפשרת שימוש בחלל גג קיים (עליית גג) בשטח של עד 60 מ"ר.
- התכנית מאפשרת תוספת והרחבת מרתפים וחללים חפורים בתחום קווי בניין עיליים.
- הכללים שלעייל הם במצטבר וכפופים לעמידה בהוראות התכנית.
- תוספת זכויות מקסימלית למגרש/חלקה בייעוד מגורים לא תעלה על הקבוע בחוק בסעיף 62א(1א)(1)- חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. הועדה המקומית תערוך רישום לזכויות הבניה המתווספות בעיר לכל מגרש. כל בקשה להיתר תלווה בטבלת שטחים המציגה עמידה בתוספת הזכויות המקסימלית המותרת ע"פ חוק.

טיפוסי הבניה בעיר

רב קומות

כתר

פינתי רגיל

גן גג

מדורג

צמוד

קרקע



סוגי הרחבות

התכנית מפרטת 7 סוגי הרחבות ומגדירה לכל הרחבה על אילו טיפוסים בניה היא חלה.

חלל מבני

סגירת מרפסות/
הרחבות בגינה

הרחבה בחפירה

מרתפים

קירווי אטום
למרפסות

חדרים על
הגג

עליות גג

איזה מרפסות/גינות מותר לסגור?

מרפסות בגריד בנוי



חלל מבני- כמו פאטיו/גלריה/ מסתור כביסה



מרפסות בגריד עדין בחזית שאינה פונה לרחוב



מגרעת (שטח התחום בשני קירות לפחות) בחזית שאינה פונה לרחוב.



איזה מרפסות/גינות אסור לסגור?

מרפסות ברבי קומות ובכתר



מרפסת פינתית בבניין פינתי



מרפסת זיזית



מרפסות מדורגות



מרפסת בגריד עדין פונות לרחוב



מרפסת יחידה בדירה



הרחבה על גג המבנה/מרפסת גג

ההרחבות ישמרו על נסיגות מפני החזית: 2 מ' מחזית קדמית ו-1.2 מ' מחזית צידית ואחורית.
שטח ההרחבה לא יעלה על 60 מ"ר לדירה.
בניינים שבהם לא ניתן לבנות על הגג: רב קומות, כתר וצמודי קרקע/קוטג'ים.
בניינים שבהם לא ניתן לבנות על מרפסת גג: רב קומות וכתר



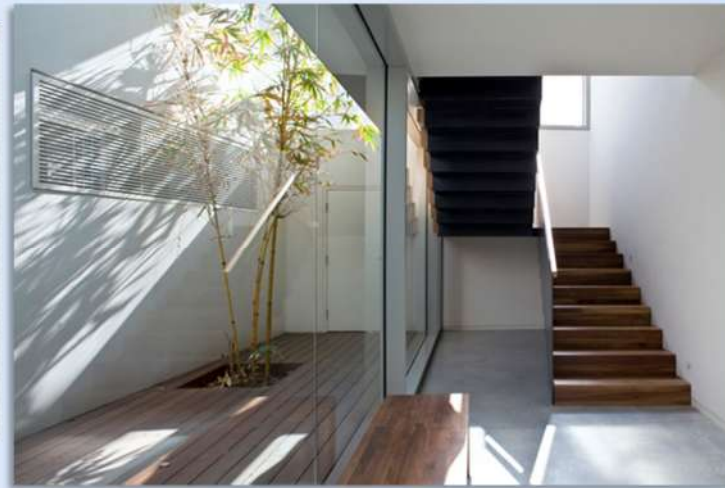
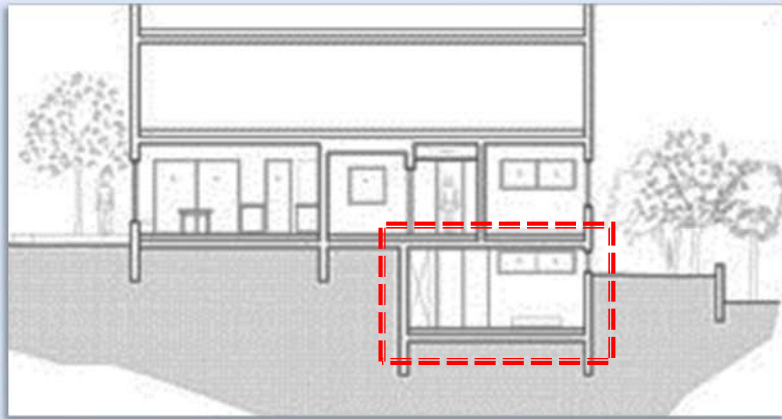
עליית גג

יותר שימוש בחלל גג קיים (עליית גג) בשטח של עד 60 מ"ר.
חלונות יתוכננו במישור הגג, לא תאושר הגבהת גג הרעפים או שינוי בצורת הגג.



הרחבה בחפירה

תותר בניית מרתפים או פתיחת חללים חפורים בתחום קווי בניין.
יש להבטיח אור ואויר בהתאם לחוק.



תנאים למימוש התכנית

- הגשת נספח אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
- פרסום הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק.
- הגשת היתר בניה התואם לנספח האדריכלי שאושר.
- התאמה להוראות התכנית ולהיקף זכויות הבניה המפורטות בתכנית ובסעיף 62א'(א) לחוק התכנון והבניה.
- תשלום היטל השבחה כחוק.

הליך מימוש התכנית

