

מדריך מהיר לתושב ולמתכנן

תוכנית הוראות בינוי קרית שמונה (מס' 1401066-217)

המטרה המרכזית :

הסרת חסמים בירוקרטיים ויצירת גמישות תכנונית מובנית בשלב היתר הבנייה (מתן מענה לצמצום ההקלות בעקבות תיקון 134 לחוק התכנון והבנייה). התוכנית חלה על כל ייעודי הקרקע המאפשרים בנייה, ומהווה **השלמה** לתוכניות הקיימות (אינה מחליפה אותן).

תכנית זו מאפשרת הוצאת היתרים בתחומים הבאים ללא הליך הקלה.

1. תוספת קומות וגובה מבנים (סעיף 6.1.10)

- רשות הרישוי מוסמכת לאשר תוספת קומות מעל ומתחת לקרקע :
- **במקור 1-2 קומות :** תותר תוספת של **קומה 1** נוספת .
- **במקור 3-5 קומות :** תותר תוספת של עד **2 קומות** נוספות .
- **במקור 6-10 קומות :** תותר תוספת של עד **3 קומות** נוספות .
- **בנייה תת-קרקעית :** תותר תוספת של **קומה תת-קרקעית אחת** מעבר למאושר בכל סוגי המגרשים .
- **גובה המבנה יותאם למספר הקומות הסופי** (קומה ממוצעת מאושרת או 3.5 מ' לקומה). תותר סטייה בגובה קומה של עד 10% (ולא יותר מ-2 מ' לכל המבנה) .

2. גמישות בקווי בניין, תכנית ושטח מגרש (סעיף 6.1.4 / 6.1.5)

- **קו בניין צידי ואחורי :** תותר סטייה מובנית נוספת של **3%** מעבר למותר בתקנות הארציות "גמישיות" (עד **10%** מצטבר) .
- **תכנית מגרש :** תותר חריגה ותוספת של **5%** משטח המגרש מעבר למותר בתקנות הארציות "גמישיות" (עד **10%** כולל) .
- **שטח מגרש מינימלי :** ניתן לאשר הפחתה וסטייה של עד **5%** מגודל המגרש המינימלי שנקבע בעבר .
- **מפלס כניסה קובעת :** תותר סטייה הנדסית של עוד 0.7 מ' (עד **1.2 מטר** מעל פני הקרקע) לצורכי ניקוז ונגר

3. חניות, גגות והנחיות בינוי מיוחדות (סעיף 6.1.1 - 6.1.3 / 6.1.8)

- **סככת רכב (חנייה מקורה) :** בצמודי קרקע (עד 4 יח"ד לדונם), ניתן לאשר סככה של עד **30 מ"ר** בקו בניין קדמי, אחורי או צידי (בגובה של עד 2.6 מ' וניקוז פנימי) .
- **ריבוי מבנים במגרש אחד :** ניתן להקים יותר ממבנה אחד על מגרש יחיד, בתנאי שנשמר **מרחק של 6 מטרים לפחות** בין המבנים (ללא שינוי בסך שטחי הבנייה) .
- **ביטול חובת גג רעפים :** רשות הרישוי מוסמכת לבטל לחלוטין חובת קירוי בגג רעפים או שיפועים, ואף להוסיף **1.0 מטר** לגובה המבנה המקסימלי משיקולים תכנוניים .
- **פרגולות וקירות תומכים :** מיצללה (פרגולה) יכולה לבלוט לתוך מרווח צידי או אחורי עד **80%** מעומקו (תוך שמירת 60 ס"מ מהגבול). קירות תומכים במגרשים משופעים יאושרו מעבר למגבלות הרגילות וללא חובת דירוג .

4. בריכות שחייה פרטיות ומרחבים מוגנים (ממ"ד) (סעיף 6.1.6 / 6.1.7)

- **בריכות שחייה :** חדר מכונות או תא איכסון תת-קרקעי לחומרי הבריכה מותר להקמה במרחק של עד **1.0 מטר** מגבול מגרש צידי או אחורי. מתקנים מעל הקרקע מותרים רק בתוך קווי הבניין הרגילים .
- **תוספת ממ"ד למבנה קיים :** ניתן להקים ממ"ד בתוך המרווחים (קווי הבניין), בתנאי שאין פתחים (חלונות/דלתות) הפונים לכיוון גבול המגרש. ניתן להגדילו ע"ח שטחי בנייה קיימים .

כיצד להשתמש בזכויות?

הזכויות מיושמות באופן **מידי** בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה (מערכת רישוי זמין). הוראות תוכנית זו **גוברות** על כל סתירה מול תוכניות מפורטות קודמות או תשריטים קיימים בנושאים אלו, כאשר כל שאר הוראות התוכניות המקוריות ממשיכות לחול כסדרן .