



ועדה מקומית לתכנון ולבניה הגלבווע

קיבוץ בית אלפא-מסמך "הנחיות מרחביות" 15.4.18

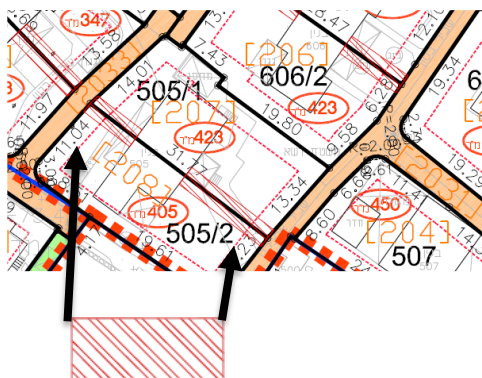
בהתאם לסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 145ד. מצורף קובץ "הנחיות מרחביות":
מטרת הנחיות אלו להגדיר את התנאים והמגבלות לבינוי ושיפוצ מבנים קיימים בהסתמך על סעיף 6.12- מבנים קיימים:

סעיף קטן-א הקובע שקווי בנין אינם חלים על מבנים קיימים לרבות תוספת בקומה שאינה חורגת ממעטפת המבנה הקיים, כל תוספת בניה החורגת ממעטפת המבנה הקיים תהיה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית,
סעיף 4.1.2 סעיף קטן-א-הוראות חלוקה- קובע שחלוקת אזור המגורים/מתחמים למגרשים יעשה ע"פ תשריט חלוקה (חלוקה אנליטית) ותכנית בינוי, באישור הועדה המקומית (תכניות אלה הוגשו ואושרו ע"י הועדה).

לכל מיבנה הוגדר מגרש וכן קווי בנין כמצוין בהוראות התכנית סעיף-5, מבנים משותפים חולקו חלוקת משנה המגדירה את השטח כל משפחה כמצוין בתכנית הבינוי.

בהתאם לכך וע"פ תכנית הבינוי יחולו על מגרשים משותפים התנאים כמפורט להלן:

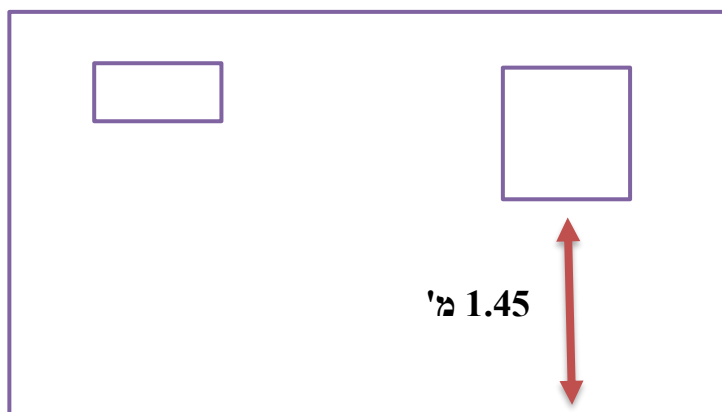
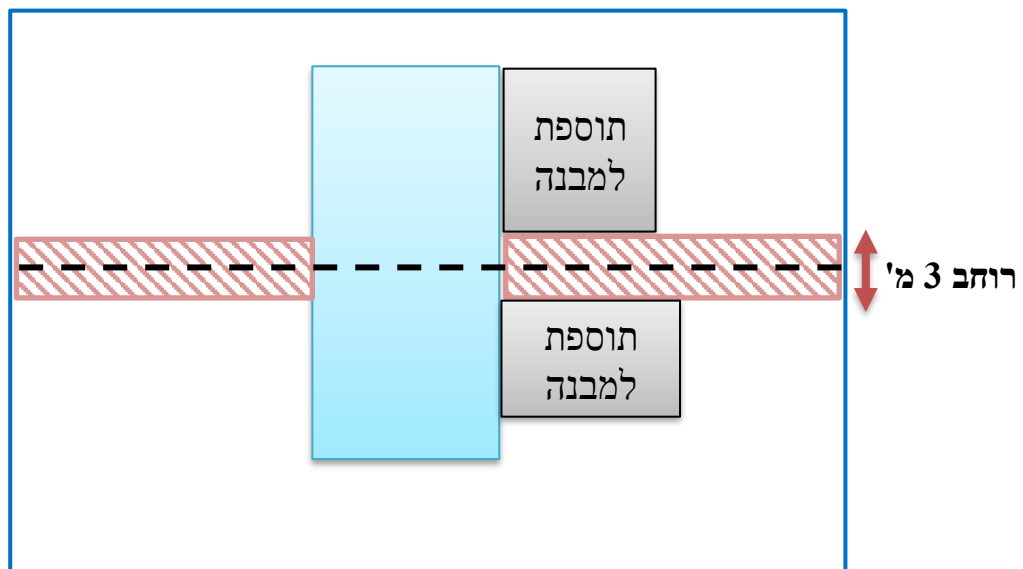
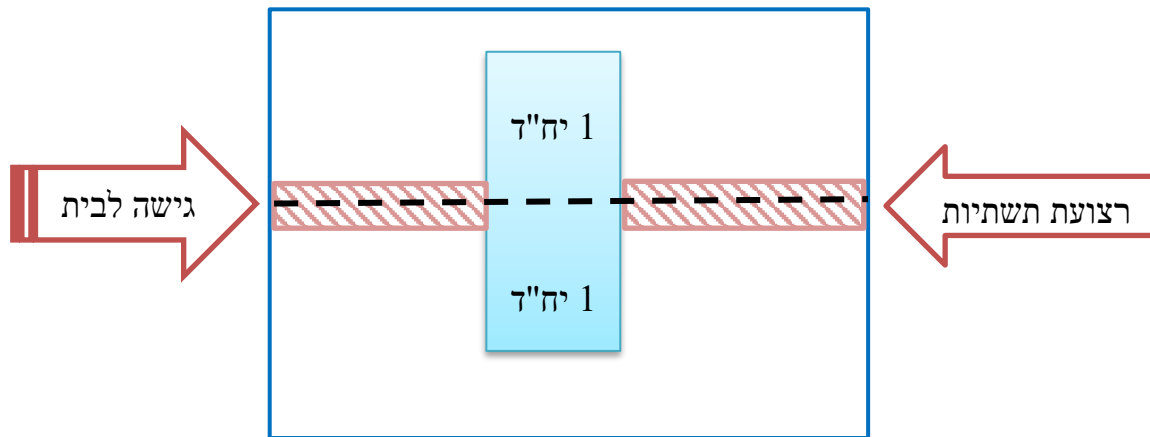
- א. תישמר רצועה-"זיקת הנאה" כמצוין בתכנית הבינוי – גישה למבנה רצועה לחיבור תשתיות.
- ב. לא תותר כל בניה בתחום הרצועה המוגדרת כ"זיקת הנאה" לרבות פרגולות, גדרות, קירות תומכים וכו'.
- ג. המרחק המינימלי בין תוספות בנייה שכנות בבית משותף (2 יח"ד למגרש) לא יפחת מ- 3.0 מ'.
- ד. בין שני קירות שהמרחק המינימלי ביניהם 3.0 מ' יותרו פתחי שרות או פתחי אוורור בלבד שגובה הסף התחתון של כל פתח לא יפחת מגובה של 1.45 מ'.
- ה. ניתן יהיה לאשר הרחבה של שתי יח"ד הדיור יחד בקו אפס (החוצץ בין הדירות) ולשמור על הצורה המקורית של מיבנה דו משפחתי.
במידה ורק דייר אחד יבנה בקו אפס הרחבת הדירה השנייה תשמור על מרחק מינימלי של-3.0 מ' מהחוצץ.



זכות מעבר לגישה ותשתיות ברוחב 3 מ'



ועדה מקומית לתכנון ולבניה הגלבווע



הדגמה של חזית מבנה:
יותר חלונות שירות
ופתחי אוורור בגובה
1.45 מ' מפני הקרקע
בלבד