

19 מרץ 2012

H:\אריק 2012\צפיפות מגורים-נסח מעודכן מ-2012.3.doc

## צפיפות מגורים ודרישות לרווחת התושבים בתכניות מתאר/מפורטות ובבקשות להיתר בנייה

- 1. תכניות חדשות**
- תוכנית חדשה** - תוכנית מפורטת ו/או תוכנית מתאר חדשה לרבות שינוי של תוכנית קיימת. (שינוי - מתייחס לתוספת יחידות דיור).
- א. צמודי קרקע גודל מגרש מינימלי**
- ליחידה חד-משפחתית - 450 מ"ר. רוחב מינימלי - 15 מטר.  
 לדו-משפחתי - 660 מ"ר (330 מ"ר ליחידה). רוחב מינימלי - 11 מטר.  
 לבית טורי - 250 מ"ר ליח"ד. רוחב מינימלי - 8 מטר, פינתי, רוחב מינימלי - 11 מטר.  
 לבית חד משפחתי המחוייב בקו צדדי "0" - 330 מ"ר ליחידה, (התייחסות כמו לדו-משפחתי).
- חניות** - לחד-משפחתי, דו-משפחתי, וליחידות החיצוניות בבניה טורית - שתי חניות.  
 - בניה טורית, יחידות פנימיות - חניה אחת.
- שימושים נוספים** - ביח' צמודות קרקע בעלות נגישות תחבורתית מתאימה, יוגדר בתוכנית שימוש נוסף למטרת גן ילדים, מעונות יום, פעוטון.
- ב. בנייה רוויה**
- בבנייה רוויה הצפיפות והתכסית תיגזר/תהיה פועל יוצא של עמידה בקריטריונים הבאים:
- מס' הקומות** - בבניה מרקמית/טורית גובה מקסימלי יהיה 7 קומות.
- 2. חניות** - לכל דירה - 1.5 חניות.
- 3. שטחים פתוחים לרווחת דיירים** - לפחות 20% משטח המגרש יתוכנן כשטח "ירוק" משותף - 80 מ"ר מהשטח "הירוק" יהיו בסמיכות לכל לובי. סטיה מכך תהווה סטיה ניכרת מתוכנית.  
 רוחב (המימד הצר) מינימלי של השטח "הירוק" יהיה 3 מ' לפחות.
- 4. לובי** - למבנה עד 10 יח"ד - 2.5 מ"ר ליחידה.  
 למבנה 11 - 20 יח"ד - 2 מ"ר על כל דירה מעל העשירית.  
 למבנה 21 יח"ד ומעלה - 45 מ"ר.  
 - במבנים רבי קומות הלובי יהיה בגובה 1.5-2 קומות.
- 5. מועדון דיירים** - למבנה של עד 19 יח"ד אין חובה למועדון דיירים.  
 למבנה של 20-29 יח"ד - 40 מ"ר לפחות.  
 למבנה של 30 יח"ד ומעלה - 50 מ"ר לפחות.
- הערה: במידה ויש במגרש יותר מבניין אחד, ניתן לאשר מועדון דיירים משותף בתנאי ששטחו יהיה מספר הבניינים X האמור לעיל.

6. **חדר עגלות** - למבנה של עד 9 יח"ד אין חובה לחדר עגלות.  
למבנה של 10 יח"ד ומעלה - 10 מ"ר לפחות.
7. **חיפוי מבנים** - יהיה מאבן/זכוכית/אלומיניום בשילוב ביניהם.  
(יותר להשתמש בטיח בקרניזי מרפסות וכיו"ב).
8. **ניהול בית משותף** - במגרש בו יבנו מעל 80 יח"ד יחוייב ניהול ואחזקה באמצעות חב' אחזקה וניהול (הדרישה תעוגן בהיתר הבניה).
9. **חניות אורחים** - במסגרת השטחים הציבוריים והרחובות יהיו 35% מכמות החניות הנדרשות לשימושים השונים בתכנית המפורטת.
10. **הפרשות לצרכי ציבור** - יהיו עפ"י הקריטריונים של עיריית אשקלון לשכונות מגורים ולכל הפחות 50% בהתאם לאופי הבינוי והצפיפות בתוכנית.
- ג. **בתוכניות החדשות יוגדר כי סטייה מכמות יח"ד בתוכנית וסטייה מהשטחים הירוקים הנדרשים בתוכנית יהוו סטייה ניכרת.**

## 2. הקלות במס' יח"ד בתכניות מפורטות קיימות/מאושרות

באשקלון קיימות ת"מ מאושרות לבנייה ובהם פוטנציאל גדול מאוד, לכן הועדה אינה רואה צורך בהגדלת הצפיפויות בת"מ קיימות על-ידי מתן הקלות במס' יח"ד. אי לכך הועדה תמנע ממתן הקלות ביחידות דיור למעט מקרים מיוחדים שידונו לגופו של עניין וינומקו לאחר בחינת הצרכים הציבוריים בסביבה וגם אז באם יוחלט על מתן הקלה לתוספת יח"ד, תקן החניה ליח"ד שהוספו יהיה 2 חניות ליח"ד. כמו כן, 20% משטח המגרש יתוכנן כשטח "ירוק" משותף.

## 3. בקשות להיתרי בנייה לבניה רוויה בבנייני "H"

בקשות להיתר בנייה לפי ת"מ שבתוקף יבדקו עפ"י ההנחיות שלהלן, אלא אם כן ההנחיות פוגעות בזכויות הבניה עפ"י הת"מ.

- א. **חניות** - בהתאם להוראות התב"ע.
- ב. **שטח משחקים (מרוצף ו/או ירוק)** - יהיה בשטח של 200 מ"ר לפחות, כאשר 80 מ"ר יהיו בסמיכות ללובי. במידה ויש מספר בניינים במגרש, תוגדר רחבת משחקים בסמוך לכל לובי.  
רוחב (המימד הצר) מינימלי של שטח משחקים יהיה 3 מ' לפחות.  
הערה: במידה ויש במגרש יותר מבנין אחד, ניתן לאשר שטח משחקים משותף בתנאי ששטחו יהיה 200 מ"ר X מספר הבניינים.
- ג. **לובי** - למבנה עד 10 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד.  
למבנה 11 - 20 יח"ד - 2 מ"ר על כל דירה מעל העשירית.  
למבנה 21 יח"ד ומעלה - 45 מ"ר.

- ד. מועדון דיירים - למבנה של עד 19 יח"ד אין חובה למועדון דיירים.  
למבנה של 20-29 יח"ד - 40 מ"ר לפחות.  
למבנה של 30 יח"ד ומעלה - 50 מ"ר לפחות.

**הערה: במידה ויש במגרש יותר מבניין אחד, ניתן לאשר מועדון דיירים משותף בתנאי ששטחו יהיה מספר הבניינים X האמור לעיל.**

- ה. חדר עגלות - למבנה של עד 9 יח"ד אין חובה לחדר עגלות.  
למבנה של 10 יח"ד ומעלה - 10 מ"ר לפחות.
- ו. חיפוי מבנים - יהיה מאבן/זכוכית/אלומיניום בשילוב ביניהם.  
(יותר להשתמש בטיח בקרניזי מרפסות וכיוצ"ב).
- ז. מס' בניינים - בכל מגרש יבנו 3 מבנים לכל היותר.

#### 4. בקשות להיתרי בנייה לבניה רוויה בבניה טורית/מרקמית

- א. חניות - בהתאם להוראות התב"ע.
- ב. שטח משחקים - 80 מ"ר ליד כל לובי (כל כניסה) ובנוסף 120 מ"ר שטח משותף שלא בסמוך לכניסה/לובי. רוחב מינימלי של השטח יהיה 3 מ' לפחות.  
במידה ויש מספר ביניינים במגרש, תוגדר רחבת משחקים בסמוך לכל לובי.

**הערה: במידה ויש במגרש יותר מבניין אחד, ניתן לאשר שטח משחקים משותף בתנאי ששטחו יהיה 200 מ"ר X מספר הבניינים.**

- ג. לובי - לכניסה עד 10 יח"ד - 2.5 מ"ר ליחידה.  
לכניסה עד 11-20 יח"ד - 2 מ"ר על כל דירה מעל עשירית  
לכניסה 21 יח"ד ומעלה - 45 מ"ר.
- ד. מועדון דיירים - לכניסה עד 19 יח"ד אין חובה למועדון דיירים.  
לכניסה של 20 יח"ד ומעלה - 40 מ"ר לפחות.
- ה. חדר עגלות - לכניסה של עד 9 יח"ד - אין חובה לחדר עגלות  
לכניסה של 10 יח"ד ומעלה - 10 מ"ר לפחות.
- ו. חיפוי מבנים - יהיה מאבן/זכוכית/אלומיניום בשילוב ביניהם.  
(יותר להשתמש בטיח בקרניזי מרפסות וכיוצ"ב).