

מסמך מדיניות בנוגע לתכנון הכולל ריבוי כניסות, מדרגות חיצוניות לבתי מגורים
יוני 2026

במטרה לשמור על סביבת מגורים בטוחה תוך הקפדה על השימוש בבתי המגורים בהתאם לייעודם ושמירה על נראות המרחב, הצביון הכפרי ותחושת הקהילתיות, מניעת צפיפות ועומס על תשתיות ציבוריות קיימות כגון ביוב, פינוי אשפה, מקומות חנייה וכדומה. ומניעת פיצולי דירות שאינם חוקיים או שימושים חורגים בבתי מגורים וצמצום הפגיעה ככל האפשר באיכות חיי התושבים וירידה בערכי הנכסים.

להלן מסמך הנחיות לתכנון ולשימוש בפועל בבתי מגורים:

- 1. מספר כניסות לדירה**
לא תותר הקמתן או קיומן של יותר מ-3 כניסות נפרדות לבית מגורים. הכניסות יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי ולא כהכנה לחלוקה עתידית.
- 2. מניעת הכנות למדרגות חיצוניות נוספות**
לא יותר תכנון או ביצוע של חדר מדרגות הכולל דלת חיצונית נוספת, לא יותרו מדרגות חיצוניות מכל חומר לצורך גישה לגג או לקומה עליונה בהיעדר מהלך מדרגות מתוך הבית.
- 3. מעברים פנימיים**
אין לתכנן מעבר בין חדר לחדר.
המעבר בין החללים המרכזיים של הבית יתוכנן כמעבר פתוח ורחב, כחלק מתכנון של מבנה מגורים אחד שלם, ולא תותר חלוקה פנימית היוצרת ניתוק תפקודי בין חלקי הבית.
- 4. משרד/קליניקה**
במידה והשימוש למשרד או קליניקה מותר על פי התב"ע החלה במקום, ניתן יהיה לכלול שירותים בשטח שאינו עולה על 2 מ"ר. לא תותר בניית מקלחת או הכנה למקלחת עתידית. (לרבות צנרת, ניקוז או אזור רטוב ייעודי).
- 5. הגבלת שימושי מטבח/פונקציות כפולות**
לא תותר הקמה או הכנה של מטבח או מטבחון נוסף בקומות נפרדות (לרבות קומת מרתף), לרבות התקנת נקודות מים, חשמל, גז או אוורור, באף חלק של המבנה מלבד אם המטבחון יתוכנן כהמשך ובצמידות למטבח הראשי.

הבהרות:

- הנחיות אלה יחולו על כלל הבקשות להיתר בנייה בתחומי הרשות.
- חריגה מההנחיות תיחשב כשימוש חורג, ועלולה להביא לסירוב לבקשה להיתר, לנקיטת הליכי אכיפה ו/או לביטול אישורים קיימים.
- כל שינוי בתכנון יחייב בדיקה מחודשת של עמידה בהנחיות אלה.