

הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופתוח במרחב תכנון של המועצה

גבעות בר



04.05.2025

תאריך אישור

2025005

אושרה בישיבה מס'

03

מהדורה מס'

תוכן עניינים:

| | |
|---|--|
| 3 | אינדקס תוספות, שינויים ועדכונים |
| 4 | הקדמה |
| 4 | הנחיות מרחביות: |
| 5 | חזית מגרשי מגורים: |
| 5 | גדרות: |
| 5 | מבני עזר למגורים: |
| 5 | מחסנים: |
| 6 | חניה: |
| 6 | שערים: |
| 6 | עיצוב אדריכלי: |
| 6 | גמר קירות חוץ המבנה: |
| 6 | שילוט המבנה ותאורה בחזיתות: |
| 7 | גגות: |
| 7 | הסתרת מערכות טכניות: |
| 7 | פיתוח מגרש: |
| 7 | מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00): |
| 7 | חיבור המבנה לפיתוח הציבורי: |
| 8 | ניקוז: |
| 8 | נספחים |
| 8 | פרט גדר בין שכנים: |

אינדקס תוספות, שינויים ועדכונים

| מהדורה מאושרת | תאריך אישור | מהות השינוי/עדכון או תוספת | מס' סעיף | מהדורה לשינוי /עדכון |
|---------------|-------------|---|----------|----------------------|
| 2 | 04.02.2017 | תוספת הוראות בדבר: מבני עזר למגורים | 2 | 1 |
| 2 | 04.02.2017 | תוספת הוראות בדבר: עיצוב אדריכלי, פיתוח מגרשים. | 3+4 | 1 |
| 3 | 04.05.2025 | תוספת הוראות בדבר: הסתרת מערכות טכניות | 3 | 2 |
| 3 | 04.05.2025 | תוספת הוראות בדבר: קורות תלויות | 5 | 2 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

הקדמה

הנחיות מרחביות:

1. סעיף 145ד. לחוק התכנון והבניה דן בקביעת הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית.

הסעיף קובע כדלקמן:

- (א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.
- (ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר האוצר.
- (ג) הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.
- (ד) ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.
- (ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.
- (ו) הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.
- (ז) הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.
- (ח) על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145(א) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.
- (ט) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
2. בהתאם לקבוע בסעיף 145 ד' הנ"ל מוצע על קביעת הנחיות מרחביות במרחב התכנון של הועדה המקומית, בהיבטים של עיצוב, חזות, מראה, מפלי הכניסה, השתלבות בסביבה, חיבור לתשתיות וכיוצא באלה, כמפורט להלן.
3. יצוין כי ההנחיות המרחביות יוטמעו בתיק המידע להיתר ויהיו תקפות למועד הגשת הבקשה להיתר וכן יהיו תקופת ביחס לבניה הפטורה מהיתר על פי תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר) תשע"ד-2014.
4. למען הסר ספק יובהר כי ההנחיות מרחביות אינן גוברות על מה שנקבע בתכנית שאושרה כדין (תב"ע).

1. חזית מגרשי מגורים:

1.1 גדרות:

גדר בין שכנים:

- קיר בין שכנים יבנה בגובה 1.50 מ' – 0.20 מ'.
- ניתן להוסיף סבכה מעל הקיר עד לגובה מקסימלי 1.80 מ' סה"כ מפני הקרקע במגרש הגבוה.
- חומרי גמר – בהתאם להחלטת המשתכן למעט גדר איסכורית/ פח.

גדר/קיר הפונה לחזית ולשטחים ציבוריים – יש להגיש בקשה להיתר לפי חוק

- קיר הפונה לשטחים ציבוריים ניתן לבנות בגובה 0.50 מ' עד 1.50 מ' + גדר קלה בגובה כולל עד 2.00 מ' ממפלס המדרכה.
- חומרי גמר קיר – אבן חאמי לפי פרט מחייב בלבד.
- חומרי גמר עבור גדר קלה מעל קיר – סבכה מחומרים קלים, לפי פרט מחייב בלבד (לא תאושר גדר רשת)
- יש לתכנן מיקום לגומחת אשפה 1.00 מ' x 1.00 מ' ועבור תשתיות הנדסיות
- גומחות לחיבור תשתיות הנדסיות ישולבו בקיר עם דלת התואמת עיצוב הקיר או הסבכה.

* **לא תותר הקמת גדרות במקום בו נקבע בהוראות תכנית בניין עיר שלא תותר הקמת גדרות**

2. מבני עזר למגורים:

2.1 מחסנים:

מחסן חיצוני

- יותר מחסן אחד בכל מגרש שימוקם בקומת הקרקע בלבד.
- מחסן יהיה בתחום קווי הבניין או בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0 או בצמוד למבנה העיקרי.
- מחסן שיבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי, חומרי הגמר יהיו כדוגמת המבנה העיקרי.
- לא תותר הקמת מחסן בחזית הקדמית.
- במידה והמחסן פונה לשטח ציבורי עליו להיות מוסתר. יש לתכנן גמר בהתאם לגדר המותרת או להסתירו ע"י צמחיה.
- גג המחסן ינוקז לכיוון מגרש המבקשים בלבד.
- גובה פנימי למחסן עד 2.40 מ'.
- ניתן להקים מ- בטון / בלוקים / פלסטיק / איסכורית / פח / פנל מבודד / עץ.

2. מבני עזר למגורים:

2.2 חניה:

- עדכון מהדורה 2**
- תותר הקמת חניה מקורה עשויה מחומרים קלים (פרט לפח, איסכורית), כמו כן תותר חניה בנויה מבטון ובגמר טיח כדוגמת המבנה העיקרי אשר יבוצע מכל צדדי החניה.
 - החניה תוקם בקו בנין קדמי ו/או צדדי – אפס ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים.
 - לא תוקם חניה מקורה בקו בנין צדדי אפס בגבול עם מגרש ציבורי.
 - ניקוז הגג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש בלבד.

2.3 שערים:

- עדכון מהדורה 2**
- שערים יבוצעו מפלדה, מאלומיניום ו/או מעץ ויתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול המגרש החוצה.
 - שערים לחניה ולהולכי רגל יפתחו לתחום המגרש בלבד
 - חיבור גובה השער יהיה בהתאם לתכנון הקיים או העתידי של הפיתוח הציבורי

3. עיצוב אדריכלי:

3.1 גמר קירות חוץ המבנה :

- עדכון מהדורה 2**
- חומר הגמר בחזיתות המבנים יהיה טיח צבעוני או בטון חשוף, אבן, מתכת, עץ, זכוכית, וכדומה או שילובים בין החומרים.
 - כל חומרי הגמר יהיו בגוונים בהירים ועמידים בתנאי חוץ.
 - בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה בתחום מתחם הקיים מחייבת תיאום אדריכלי. תכנון כל מבנה או תוספת יעשה בעיצוב אדריכלי אחיד ומשתלב של כל אגפי המבנה לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.

3.2 שילוט המבנה ותאורה בחזיתות :

- עדכון מהדורה 2**
- יותקן שלט מואר בחזית המבנה הפונה לדרך, הכולל ציון שם המשפחה ומס' הבית.
 - ייעשה תיאום מול המחלקה מוניציפאלית של המועצה לקבלת פרט.
 - תותר התקנת תאורה ללא סנור.

3. עיצוב אדריכלי:

3.2 גגות :

עדכון מהדורה 2

- תותר בניית גגות משופעים, שטוחים ו/או משולבים.
- גובה מרבי לגגות שטוחים יהיה 7.5 מ', גובה מרבי לגגות משופעים יהיה 9.0 מ', מדוד מגובה פני הכביש המתוכנן מול חזית המבנה.
- אנטנות וצלחות קליטה יותקנו על גג המבנה ובתנאי שלא יבלטו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.

3.4 הסרת מערכות טכניות:

עדכון מהדורה 2

- מסתור כביסה/חצר משק: קיר מסתור לתליית כביסה יוקם בגובה מרבי של 1.80 מ', חומרי גמר וגוון כדוגמת המבנה העיקרי.
- מכלי גז ישולבו בעיצוב המבנה ויוסותרו מהכביש.
- בחזיתות הפונות לדרכים ו/או לדרך משולבת לא תותר התקנת מזגן חלון, לא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.
- מערכות חימום, מנוע לשואב אבק מרכזי, חדר מכונות לבריכת שחיה פרטיות וכו': המערכות יעמדו בתקני רעש של איכות הסביבה והסרתן תבוצע מחומר מבודד רעש.
- מערכות טכניות שלא ניתן להתקין מאחורי מסתורים, או על גג המבנה ונדרש להתקין אותם על חזית המבנה יש להתקין בחזית שאינה פונה לרחוב וקרוב ככל הניתן לקרקע.

עדכון מהדורה 3

- מסתור למערכות על גג שטוח - יהיה מבונה וישולב בעיצוב המבנה.
- - קיר מסתור לדוד שמש יהיה נקודתי ולא יעלה על 1.80 מ'
- - לשאר המערכות הטכניות יותר מסתור עד גובה של 1.50 מ'.
- - גובה מעקה גג לא יעלה על 1.50 מ' מגג המבנה.
- מערכות מיזוג וטיהור ומערכות פוטו וולטאיות המותקנות על גג שטוח לא יבלטו מעל גובה מעקה הגג.
- צנרת ההולכה למערכות טכניות על הגג (דוד השמש, מערכות מיזוג וכו') תמוקם בתוך פרופיל ההסתרה ותונח בקווים אופקיים ואנכיים בלבד ובחיפוי בהתאם לעיצוב המבנה, לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות מבנים, למעט צינורות מי גשם.

4. פיתוח מגרש:

4.1 מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00) :

עדכון מהדורה 2

- מפלס הכניסה הקובעת יקבע לפי מפה למשתכן ועד ± 50 ס"מ.
- מפלס הכניסה הקובעת יהיה לא פחות מ $+20$ ס"מ מגובה T.L של השוחה בכביש הסמוך.

4.2 חיבור המבנה לפיתוח הציבורי:

3. עיצוב אדריכלי:

עדכון מהדורה 2 גבהי ומיקומי הכניסות למגרש, לחניה, לשביל להולכי רגל, שערים וגומחות למתקנים יתוכננו ויבוצעו בהתאמה לתכנון קיים או עתידי של הפיתוח הציבורי. **4.3** ניקוז:

- פיתוח המגרשים יבטיח כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חלחול לתת הקרקע.
- ניקוז מחסנים וחניות מקורות יבוצע לתחום מגרש המבקשים.

עדכון מהדורה 3

5. קורות תלויות:

- ניתן לשלב קורות תלויות בהיקף המבנה ובלבד שגובהן לא יעלה על 70 ס"מ.
- גובה עליון לקורה עד גובה מעקה גג בנוי (לא לפי גובה קיר מסתור מערכות טכניות).
- הקורות לא יבנו מעבר למרחק של מטר אחד מהמסגרת החיצונית של הבית.
- במרפסות בקומות העליונות - הקורות לא יבלטו מעבר לקצה מעקה המרפסת.

נספחים

עדכון מהדורה 2

פרט גדר בין שכנים:

