

הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופתוח
במרחב תכנון של המועצה

קיבוץ דביר



מהדורה מס' 4 אושר בישיבה מס' 2025002 בתאריך 09/02/2025

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:
8	פיתוח מגרשי מגורים:
8	מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00):
8	חיבור המבנה לפיתוח הציבורי:
8	ניקוז:
8	נספחים
8	פרט גדר:



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	28.12.2020	תוספת הוראות בדבר: עיצוב אדריכלי	3	2
4	9.2.2025	שינוי הוראות בדבר: עיצוב אדריכלי	1.1	3
4	9.2.2025	שינוי הוראות בדבר: עיצוב אדריכלי	3.1	3
4	9.2.2025	שינוי הוראות בדבר: עיצוב אדריכלי	3.3	2
4	9.2.2025	שינוי הוראות בדבר: עיצוב אדריכלי	3.4+3.5	2
5	4.5.2025	שינוי הוראות בדבר: גובה מעקה גג	3.3	4

הקדמה

הנחיות מרחביות:

1. סעיף 145 ד. 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 כד"ר (תב"ע).

עדכון מהדורה 4

1. חזית מגרשי מגורים:

1.1 גדרות:

בהתאם להוראות תכנית 7/103/03/31 סעיף 4.2.2 (טו') – לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים ולפי האמור בתקנון.

במידה וקיים הפרש גבהים בין מפלס המגרש למפלס הפונה לשטח הציבורי להלן הנחיות:

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.

עדכון מהדורה 4

גדר/קיר הפונה לחזית ולשטחים ציבוריים:

- 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 ג'מעין לפי פרט.
- כמו כן, בשטח שחלה בו תכנית מספר 7/103/03/31 יותר טיח שגוונו תואם לגוון הבית או לגדר הסמוכה לו.
- חומרי גמר עבור גדר קלה מעל קיר – סבכה מחומרים קלים (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.

2. מבני עזר למגורים:

2.1 מחסנים:

- יותר מחסן חיצוני 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.

2.2 חניה:

- 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:

- שערים יבוצעו מפלדה, מאלומיניום ו/או מעץ ויתכננו 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 :

- 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. למעט תא שטח 1106 בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת 7/103/03/31 ולתשריט חלוקה מאושרת תח/83 מגרשים 2138-2146 בהם יותר שימוש בחומרי גמר בגוונים כהים.
- 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 :

- 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 סנזור.

3. עיצוב אדריכלי:

3.3 גגות :

- 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.
 - גובה מעקה גג לא יעלה על 1.50 מ' מגג המבנה.
- עדכון מהדורה 2
עדכון מהדורה 4
- עדכון מהדורה 5

3.4 הסתרת מערכות טכניות:

- 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 ויוסתרו 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 חיצוניות, מנוע לשואב אבק מרכזי, חדר מכונות לבריכת שחיה פרטיות וכו': המערכות יעמדו בתקני רעש של איכות הסביבה והסתרתן 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.
 - מסתור למערכות גג שטוח-
 - קיר המסתור לדוד שמש יהיה נקודתי ולא יעלה על 1.80 מ'.
 - לשאר המערכות הטכניות יותר מסתור עד גובה של 1.50 מ'.
 - 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 להסתרה ותונח בקווים אופקיים ואנכיים בלבד ובחיפוי בהתאם לעיצוב המבנה, לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות מבנים, למעט צינורות מי גשם.
- עדכון מהדורה 2
עדכון מהדורה 4

3.5 קורות תלויות:

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

חזית מגרשי מגורים:

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:

- עדכון מהדורה 2
- גבהי ומיקומי הכניסות למגרש, לחניה, לשביל להולכי רגל, שערים וגומחות למתקנים יתכננו ויבוצעו בהתאמה לתכנון קיים או עתידי של הפיתוח הציבורי.

4.3 ניקוז:

- עדכון מהדורה 2
- פיתוח המגרשים יבטיח כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חלחול לתת הקרקע.
 - ניקוז מחסנים וחניות מקורות יבוצע לתחום מגרש המבקשים.

נספח – פרט גדר

