

## הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופתוח במרחב תכנון של המועצה

### הרחבת תאשור

תאי שטח 101-154

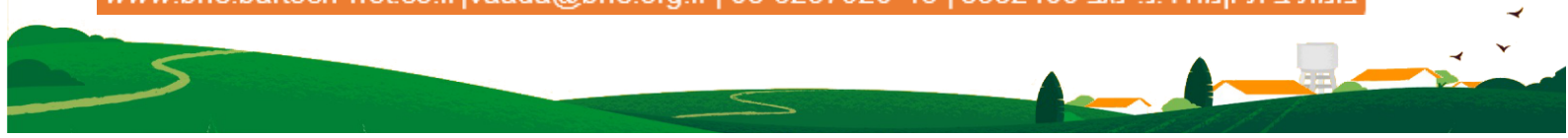
לפי תכנית 625-0362343



מהדורה מס' 02 אושרה בישיבה מס' 2025005 תאריך אישור 4.5.2025

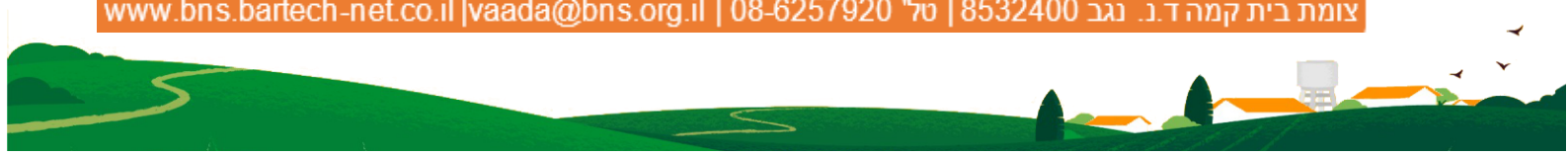
## תוכן העניינים:

3	אינדקס תוספות, שינויים ועדכונים.....
4	הקדמה.....
4	הנחיות מרחביות לפי סעיף 145ד.....
5	גדרות וחומות מגרשים.....
5	מבני עזר למגורים.....
5	מחסנים.....
5	חניה ושערים.....
5	עיצוב אדריכלי.....
5	חומרי גמר קירות חוץ המבנה.....
6	מערכות טכניות.....
6	גגות.....
6	קורות תלויות, מסגרות ואלמנטים היקפיים.....
6	מרפסות.....
6	שילוט.....



**אינדקס תוספות, שינויים ועדכונים**

מהדורה מאושרת	תאריך אישור	מהות השינוי/עדכון או תוספת	מס' סעיף	מהדורה לשינוי /עדכון
2	4.5.25	תוספת הוראות בדבר: מערכות טכניות	3.2	1



## 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).

## תאי שטח 101-154 מגורים חד משפחתי

### לפי תכנית 625-0362343 ועל כל שינוייה

#### 1. גדרות וחומות מגרשים:

- גובה גדר בנויה - 0.5 מ' עד 0.90 מ' + גדר קלה (לא יותרו גדרות רשת).
- גובה כולל לא יעלה על 2.00 מ' כולל ממפלס הקרקע של הרחוב.
- חומרי גמר - גדרות בנויות לרבות הגדרות הפונות לשטחים ציבוריים\* יחופו בטיח בגוון זהה לגוון הטיח של הבית הראשי או בגוון זהה לגדר הבנויה הסמוכה.
- \*שטחים ציבוריים לרבות: רחוב, שצ"פ, שביל, שטח חקלאי.

#### 2. מבני עזר למגורים:

##### 2.1 מחסנים:

- לפי הוראות התכנית סע' 4.2.2 (א) (ה) – יותר מחסן אחד למגרש, המחסן ימוקם בקו בניין צידי ואחורי אפס יבנה בזוג ובצמוד למחסן של המגרש הגובל.
- לא ניתן לבנות את המחסן כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.
- יש לשמור על מרווח, לצורך מעבר, של לפחות 90 ס"מ בין בית המגורים למחסן.
- חומרי גמר - בטון, בלוקים, פאנל מבודד, עץ ופח.

##### 2.2 חניה ושערים:

- קירוי ועמודי החניה יותרו מחומרים קלים בלבד.
- לא ניתן לבנות קירות לסגירת שטח החניה.
- החניה תוקם בקו בנין קדמי/צדדי אפס.
- שער לחניה ולהולכי רגל יותר עד לגובה של 1.00-1.20 מ' ממפלס הקרקע של הרחוב.
- שער לחניה ולהולכי רגל יפתח לתחום מגרש המבקש בלבד.

#### 3. עיצוב אדריכלי:

##### 3.1 חומרי גמר קירות חוץ המבנה:

- חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו מטיח או בטון חשוף, אבן, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ, זכוכית או שילובי בין חומרים.
- לפי הוראות התכנית סע' 4.2.2 (א) (ט) – גווני חיפוי הבתים יהיו בגוון מדברי ולא יותרו צבעים בולטים במיוחד כגון: כחול, אדום כהה וכדומה.
- לא תותר הצבת מכולות.

### 3.2 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 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 חימוניות, מנוע לשואב אבק מרכזי, חדר מכוונות לברכת 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 – מסתור למערכות על גג שטוח –
  - קיר המסתור לדוד שמש יהיה נקודתי בלבד 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

### 3.3 גגות:

גובה מעקה גג בנוי לא יעלה על 1.50 מ' מגובה פני בטון של גג הבית.

### 3.4 קורות תלויות, מסגרות ואלמנטים היקפיים:

- ניתן לשלב קורות תלויות בהיקף המבנה ובלבד שגובהן לא יעלה על 70 ס"מ.
- גובה עליין לקורה יהיה כגובה מעקה הגג הבנוי.
- הקורות לא יבנו מעבר למרחק של מטר אחד מהמסגרת החיצונית של הבית.

### 3.5 מרפסות:

- במרפסת שאינה בקומת קרקע – הקורות/אלמנטים לא יבלטו מעבר לדופן החיצוני של מעקה המרפסת.
- גובה מעקה בנוי/קל במרפסת לא יעלה על 1.10 מ'.

### 3.6 שילוט:

בכל מבנה יותקן שילוט מואר בחזית הפונה לדרך הכולל ציון שם משפחה ומספר הבית.