

הנחיות מרחביות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה



ההנחיות אושרו בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה

מס': _____ 2 _____ מתאריך: 13-12-2020

ההנחיות פורסמו בעיתון מתאריך: _____

ההנחיות מפורסמות באתר האינטרנט של הועדה המקומית בקישור:

תוכן העניינים

1 - מבוא והנחיות כלליות

- סעיף 145א לחוק התכנון והבניה
- הנחיות כלליות

2 - מרפסות

- רקע
- גודל המרפסת
- חישוב שטחי המרפסת
- בליטות המרפסת מקווי בניין
- תקנות תכנון ובניה (סטייה נכרת) ישנן בליטות אפשריות בהליך הקלה
- חומרי גמר
- הנחיות להגשת בקשה להיתר

3 - אזור תעשייה הצפוני

- בינוי ופיתוח
- בחזיתות
- נספח נופי
- גגות
- מערכות מים וביוב
- גז
- חשמל
- תנועה וחניה במגרש
- אזורי פריקה וטעינה
- מתקני אשפה וחצרות אשפה
- שילוט
- מי נגר
- הנחיות לתקופת הבניה

4 - קירות וגדרות

- חזיתות וחומרי גמר
- גדרות קדמיים ומרכיביהם
- גדרות בין שכנים
- מצללות (פרגולות)

5 - חנייה

- גודל החניה
- צורת מבנה חניה
- ריצוף החניה בשטח ציבורי
- מיקום חניה במגרש
- הנחיות כניסה לחניה
- שער כניסה לחניה
- חניית נכים
- חניה לרכב כבד

6 - גגות וכרכובים

- אופי הגגות
- חומרי גמר
- כרכובי הגג
- מרזבים וארגזי רוח בגגות רעפים
- מערכות סולריות לייצור חשמל ודודי שמש
- חצר משק
- מזגנים
- סוככים (גגונים)

7 - פיתוח שטח

- מפלס הכניסה לבניין
- ריצוף החצר
- נגישות
- צובר גז
- פילרים
- פיתוח המרחב הפנימי

8 - בניה נלווית

- מחסנים
- אנטנות וצלחות לוויין
- מתקני בישול (במסעדות)
- מתקני משחקים במרחב הציבורי
- מתקני תאורה ומצלמות אבטחה
- מתקני עזר
- שילוט וכרזות
- בריכות שחיה

9 - שכונת יובלים

1. מבוא

סעיף 145א לחוק התכנון והבניה קובע כי:

- 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.
- הנחיות מרחביות ככול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר האוצר.
- הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.
- 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.
- לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.
- 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.
- הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.
- 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.
- 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.
- החל מיום – 3.4.16 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.

הנחיות כלליות:

- יש למקם את המבנה על פי תכנית בינוי מאושרת. בהעדר תכנית בינוי מספר המבנים המותר במגרש הוא אחד.
- המבנה ימוקם בהתאמה למבנים המבנים במגרשים הסמוכים ולהשתלב בבניוי הכולל באזור.
- בתוספות למבנה הקיים יש להקפיד על שמירת פרטיות היחידות הקיימות בבניין. יש לדאוג לפרווחים בין המבנים שיבטיחו אור טבעי ואוורור לחלקי הבניין הקיימים והמוצעים.
- בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תקנים, ותכניות סטטוטוריות יקבעו התקנות, תקנים והתכניות הסטטוטוריות, בהתאמה קובץ הנחיות זה חל על כל מרחב התכנון קריית שמונה בלבד ויעודכן מעת לעת בהחלטות הוועדה המקומית קריית שמונה.
- התנאים המרחביים שנקבעו לעבודות הפטורות מהיתר, יפוגו בסוף יוני 2020 וממועד זה תחייבנה ההנחיות המרחביות המפורטות במסמך זה.

2. מרפסות

רקע:

הועדה המקומית פועלת בנושא שינוי חזיתות בתים ע"פי מדיניות של תכנון אחיד לפיו השינוי חייב להיות תואם את כלל המבנה תוך שמירה על סימטריות ומראה ארכיטקטוני אחיד ושמירה על אסטטיות. עמדה זו אומצה ע"י ועדת הערר במספר החלטות בפרט כשהמדובר בבית משותף. הועדה המקומית תנחה את המבקשת ככל שתבקש בעקרונות אותה תכנית (גודל המרפסות האפשרי, חומרי הגמר, אלמנטים השומרים על הפרטיות ושיקולים תכנוניים נוספים ככל שתמצא לנכון). ניתן למקם גזוזטרה ולהצמיד אותה לפאות החיצוניים של הבניין ובלבד שהכניסה והיציאה מהדירה לגזוזטרה תעשה מפאה אחת של קיר הבניין.

חישוב שטחי המרפסת:

ככלל – שטח המרפסת יחושב כשטח עיקרי. עם זאת, תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים 1992) קובעות החרגה לעניין גזוזטרה כמקרה פרטני של מרפסת (להלן נוסח התקנות):

תחילה והוראות מעבר:

- א. תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה).
- ב. בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתת לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום כ"ד בטבת התשע"ט (1 בינואר 2019), יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (בתקנת משנה זו – גזוזטרה), הוראות מיוחדות אלה:
 1. גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.
 2. עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
 3. גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו כמרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו.
 4. לעניין תקנת משנה זו, "דירה" – כמשמעותה בסעיף 145 (א)(2) לחוק.
- ג. על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית.

בליטת המרפסת מקווי בניין:

תקנות בתכנון והבניה חלק ד' (בניה במרווחים) קובעות כי ועדה מקומית רשאית להתיר בליטה של עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי בכפוף לתנאים הכתובים בתקנות.

תקנות תכנון ובניה (סטייה נכרת) ישנן בליטות אפשריות בהליך הקלה:

- א. בליטה עד 40% מן הקו הקדמי המותר של הבניין כפי שנקבע בתכנית או 2 מ', לפי הנמוך שבהם) ובגובה של 2.5 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים.
- ב. בניית גזוזטרות בחריגה של 10% או פחות מן המרווח שנקבע בתכנית בצד המגרש ובהשארית מרחק של 2.7 מ' לפחות מן הגבול הצדדי של המגרש.
- ג. בניית גזוזטרות בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים, והחורגות ב-2 מ' או 40% לפי הנמוך שבהם, מן המרווח בצד האחורי של המגרש.
- ד. סגירת גזוזטרה אשר לא באה במניין שטחי הבנייה, בכל סוג של חומרי בנייה, הינה סטייה ניכרת.
- ה. כל האמור לעיל בכפוף לתנאים הכתובים בתקנות.

חומרי גמר:

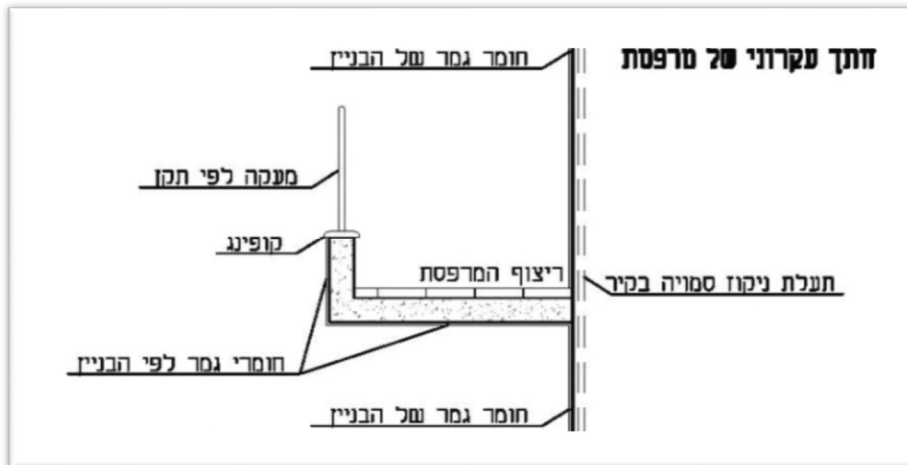
יש לתכנן מעקות בהתאם להוראות ת"י 1142

חומרי הגמר יהיו עמידים וקשיחים ותואמים לעיצוב הבניין הקיים. הקירות העוטפות את רצפת המרפסת יטווחו ויצבעו בגוון הבניין או בגוון המשתלב בגווני הבניין הקיים.

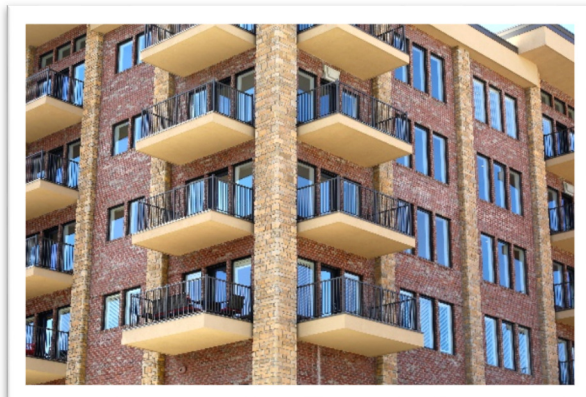
הנחיות להגשת בקשה להיתר:

מלבד ההוראות התקנות וההנחיות הכלליות הקיימות להגשת בקשה להיתר, להלן הנחיות פרטניות ודגשים כאשר הבקשה להיתר הינה למרפסות למבנה קיים:

- א. תרשים סכמתי של שטחי המרפסות והוכחה בחישוב, ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מס' הדירות ושטח כל גזוזטרה לא יעלה על 14 מ"ר. ככל שמדובר על מרפסת הנדרשת בשטחים עיקריים- יש להוכיח כי קיימת יתרה אפשרית של זכויות בניה לניצול של כל בעלי הזכויות במקרקעין באופן שווה.
- ב. תנוחות קומות רלוונטיות (להוספת הגזוזטרה) ובהן סימון גבולות המגרש, קווי בניין ומרחק הגזוזטרה מהם.
- ג. חתך דרך הגזוזטרות ובו יפורט גובה המעקה, עיצובו האדריכלי, פירוט חומרי הגמר וכו'. יש לצרף פרט 1:20 מקיר הבניין ועד המעקה כולל הצגת פתרון ניקוז המרפסת.
- ד. יותר קירוי בקומה העליונה מחומרי גמר של המרפסת המבונה. במידה והקירוי לא בקומה העליונה של הבניין, יינתן התחייבות לוועדה לפירוק הגג במידה והשכן מגיש בקשה לבניה דומה (יבנה תעלה צמודה למבנה ובגווני המבנה)- לא תותר שפיכה חופשית



ה. חזית של הבניין המוכיחה השתלבות בחזית הרחוב מבחינת פרופורציות, חומרי גמר וכו'.



- ו. יש להוכיח כי הקמת מרפסת אינה מביאה למצב של הפרת פרטיות בין דיירי הבניין.
- ז. ניקוז המרפסת במערכת ניקוז סמויה- ניקוז המרפסות וגזוזטרה יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר נזילה של מים באופן חופשי מקומות עליונות של המבנה.
- ח. רצפת המרפסת והקורה היקפית תהיה בכל מקרה אטומה באופן מלא.
- ט. יש להציג המחשה תלת ממדית.
- י. הוספת מרפסות וגזוזטראות למבנים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות / גזוזטראות יבנו בעת ובעונה אחת לכל הדירות באותו אגף / חזית של הבניין, או לפחות מרפסות בנויות באופן עוקב (כלומר זו מעל זו) מהקרקע עד הקומה העליונה.



- יא. מעקה המרפסת בפרט אחיד לכל הבניין.
- יב. תוספת מרפסת בודדת תתאפשר רק בחזיתות צדדיות או אחריות ושאינן פונות לרחוב או לשטח ציבורי. מרפסת בודדת תתוכנן בהתאם להנחיות המפורטות בסעיפים לעיל. רשות הרישוי תכריע לעת ההחלטה אם להתיר את המרפסת הבודדת בהתייחסות להשתלבות המרפסת בחזית המבנה וסביבת המבנה.
- יג. הגשת תכניות וחזיתות צל המציגות פתרון אדריכלי כולל לכל דירות הבניין.

3. אזור תעשייה הצפוני

בינוי ופיתוח:

כל בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח המגרש, התכנית תכלול העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבולות המגרש. פתרון ניקוז, מיקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים, דרכי גישה לבניינים ולחניונים, שטחי חנייה, אזורי פריקה וטעינה, שטחי ופרטי גינון, פרטי שילוט, תאורה וגדרות וכן פירוט חומרי הגמר והגוונים של כל המבנים, המתקנים ורכיבי פיתוח השטח.

חזיתות:

חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר, באישור מנהלת האתר. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מנהלת האתר יותר לעניין זה כיסויי הגג להסתרת מתקנים שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במניין שטח הבניה המרבי ויותר מעל גובה הבניה המרבי הקובע לעיל. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בד.

מפעלים אשר ימוקמו בצידי הצירים המרכזיים הראשיים – יהיו מחויבים לפחות 20% מהחזית הפונה לרחוב בקירות מסך שקופים המאפשרים צפייה מן החוץ אל תוך חללי הייצור או התצוגה.

נספח נופי:

שטח הגינון לא יפחת מ-20% משטח המגרש.

בחזית המגרש הקדמית יש לגנן ולנטוע רצועה ברוחב 3 מ' לכל אורך החזית, בין גדר המפעל וגבול המגרש ולפי רשימת עצים מצורפת. את הנטיעות יש לתאם עם הנטיעות ברחוב. הרצועה תגונן על חשבון בעל המגרש.

30% לפחות מאותם העצים בחזית יהיו נשירים ופורחים.

מדיניות הועדה המקומית תומכת במתן הקלות לעניין הוראות התוכנית המתייחסת לנספח הנופי.

גגות:

במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים), שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים/ מעקות שיהיו עשויים מחומרי גמר ומגוונים הזהים לחזית. גובה הכרכוב/ מעקה יגיע לפחות עד גובה O.K גמלון ו/או המערכות הטכניות הגבוהות ביותר שאינן מוסתרות – הגובה מבניהם.

ככל שהחלקים האחוריים של הפנלים יהיו גלויים יש לוודא הסתרתם.

אזורי פריקה וטעינה:

- א. אזורי הפריקה/טעינה יהיו בתוך שטחי המגרשים ויהיו מוסתרים מהחזית לרחוב.
- ב. אחסנת חומרים וציוד תתבצע רק בצדו הפנימי של המגרש ותהיה מוסתרת מחזית הרחוב.

4. קירות וגדרות

חזיתות וחומרי גמר:

אין להפנות חזיתות אטומות אל הרחוב. החזיתות תהיינה נקיות מצנרות, חוטים, וכל אלמנט שקשור למערכות טכניות של הבניין.

גדרות קדמיים ומרכביהם:

(1) חומרי גמר

- גדר קלה תהיה ממתכת, עץ, זכוכית או גדר חיה מגוננת.
- לא יותר שימוש בגדר בד, פלסטיק, במבוק דק וכל חומר שאינו עמיד.

(2) שערים להולכי רגל

- שערי כניסה למגרש יהיו ממתכת, זכוכית, עץ או שילוב שלהם.
- יש לוודא כי הקמת הגדר לא תפגע בתשתיות תת קרקעיות או בזרימת הניקוז.

(3) גדרות בין שכנים

- גדר בנויה בין שכנים – הגדר תחופה משני צידיה בגמר טיח וצבע או חיפוי אבן.
- במידה ומדובר בגדר קלה תהיה ממתכת, עץ, זכוכית או גדר חיה מגוננת.
- לא יותר שימוש בגדר בד, פלסטיק, במבוק דק וכל חומר שאינו עמיד.

(4) מצללות (פרגולות)

- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.
- ניתן לבנות את המצללה מעבר לקוי בניין עם עמודים ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת.

מצללה בבניה צמודת קרקע:

חומרי גמר לפרגולות יהיו בטון עץ ומתכת / אלומיניום בלבד בגוון לבן, שמנת, אפור בהיר או בגוון שישתלב בבניין הקיים.



מצללה בבניה רוויה:

1. המצללה תהיה מחוברת למבנה לפחות בצידה האחד.
2. קו בניין למצללה יהיה 1 מטר בנסיגה מקו המעקה.
3. מצללה תהווה משטח אופקי ישר, ללא שיפועים.
4. אופן תמיכת המצללה תעשה באחד מהאופנים הבאים:

- תמיכה על עמודים
- תלויה בכבל
- מוטות מעל המצללה
- עיגון קונזולי לקיר

5. חומרי המצללה יהיו ברזל או אלומיניום בגוון בהיר, יש לבחור פרט אחיד לכל הבניין. הפרט ישמור על אחידותם של כל מרכיביו.
6. התקנת המצללה תתאפשר רק על גגות המהווים מרפסת גג המוצמדת לדירת מגורים.

5. חניה

צורת מבנה החניה:

1. חומרי גמר וצורה כללית - יהיו מכל חומר ובתנאי שיהיו בגוון המבנה הראשי במגרש.
2. הנחיות מיוחדות:
 - שער החניה לא יפתח לרחוב ויהיה בתחום המגרש בלבד.
 - החניה לא תפגע בכל מקרה במרחב הציבורי.

ריצוף החניה בשטח ציבורי:

1. חומרי גמר – אבן משתלבת + שילוב עם נטיעת עצים
2. בפרויקטים ציבוריים ומסחריים ינטע לפחות עץ אחד לכל 10 חניות.
3. הנחיות מיוחדות:
 - יש להקפיד על ניקוז לכיוון כביש/שצ"פ
 - באזור מסחר ישולבו נטיעות עצים גבוהים כל 3-5 חניות.

שער כניסה לחניה:

1. חומרי גמר – (פתוח)
2. אופן פתיחת השערים:
 - השערים יבנו בתחומי המגרש בלבד.
 - השערים יהיו בעלי פתיחה בהזזה או כלפי מעלה.
 - בכל מקרה לא יפתחו ולא יבלטו גם בזמן הפתיחה לשטח ציבורי.

6. גגות וכרכובים

אופי הגגות:

1. צורה – מגורים א' – גגות שטוחים וגגות רעפים דו או ארבע שיפועים.
2. הנחיות למעקה הגג – כאשר מעקה הגג הינו מעקה בנוי חובה להתקין בסיומת קופינג לפחות 3 ס"מ.
3. הנחיות מיוחדות:
 - מעקה הגג יבנה כך שישתיר את מערכות הסולריות ותשתיות נוספות וכל מתקן טכני אחר על הגג.
 - הגג ינוקז אל הקרקע של המגרש.

חומרי גמר:

1. סוגי תגמרים לגגות – גג משופע ברעפים. גג שטוח ניתן לחפות בחלוקי נחל, חיפוי שבבי עץ או ריצוף תקני.
2. צורה ואופי – גג שטוח מרוצף או גג משופע ברעפי חרס.
3. הנחיות מיוחדות – בכל האזורים יושם דגש מיוחד למבט על הגגות השטוחים באזורים אלו תוך שימוש בחומרים מתאימים.

כרכובי הגג:

1. צורה ואופי – בצמוד לגג הרעפים, עד לגובה 50 ס"מ ללא הגבלה בגוון.

מערכות סולריות לייצור חשמל ודודי שמש:

1. מיקום הדודים והקולטים על הגג:
 - מיקום בצמוד לפיר היציאה לגג, או במרכז הגג, ככל האפשר.
 - בכל מקרה - לא יוצבו דודים וקולטים בצורה שניתן לראות אותם ממפלס הקרקע במגרש.
 - בגגות רעפים, המתקן הפוטוולטאי יוצמד ככל הניתן לשיפוע הגג.
2. אופי וצורת המתקנים – יינתנו פתרונות להסתרת/השתלבות כל המתקנים.
3. חיבור צנרת – לא תותר צנרת ותשתית גלויה.
4. הנחיות מיוחדות:
 - המערכות יוסתרו באופן מושלם ע"י מעקות גג בנויים בגובה מתאים.
 - בגגות משופעים ישולבו קולטי השמש בשיפוע הגג והדודים ימוקמו אך ורק בחלל הגג.

מזגנים:

- יש להציג פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר והצנרות המחוברות להם.
- ניתן להציב מנועי המזגנים במקום מוסתר בגג.
- במידה והמזגנים יוצבו במקום אחר:
- א. יש לוודא הסתרתם.
 - ב. לא יוצבו בחזית הפונה לרחוב.
 - ג. לא יוצבו באופן שעלול להוות מטרד רעש לשכן.

סוככים (גגונים):

הנחיות כלליות:

- סוכך וגגון יוקמו כקירוי קל, אפשר מאריג מתוח או מתקפל (מרקיזה).

• לא יותרו סוככים שאינם עומדים בתקן הישראלי.

7. פיתוח שטח

1. מפלס הכניסה לבניין:

הנחיות לגובה החצר ביחס למדרכה - מפלס ה-0.00 יקבע בהתאם לנספח בינוי תב"ע. במידה ולא קיים נספח בינוי, קו 0.00 יקבע באופן שהמבנה יתוכנן בהצמדות ככל האפשר למפלסי הקרקע הטבעיים וללא הגבהות נוספות של המגרש.

2. פילרים:

צורה וגודל - מסתורי אשפה/שעוני מים/פילרים בתוך המגרש מוסתרים ואנכים לחניית הרחוב או בנישות בגדר הקדמית בהתאם לתכנית בינוי. מדי מים ימוקמו בניצב לרחוב באחת מדפנות המגרש או בצמוד לשביל הכניסה.

חומרי גמר - דלתות פילרים יהיו מפח מגולוון בצבע הגדר. הפילר יחופה באבן בגוון הבניין הראשי.

פחי אשפה - פתרון אשפה יבוצע באמצעות פחים מוטמנים בלבד ולא בחזית הבית רק בפנינת המגרש בלבד. ניתן להקים עמדה לפח אשפה בתחומי המגרש בגודל של עד 50 ליטר. הפח יהיה על פי תקן, עם מכסה למניעת ריחות וגישה של בעלי חיים.

הנחיות מיוחדות - הפילרים יוקמו בנישה סגורה עם דלת. הנישה תשולב בקיר תומך, בניצב לרחוב תוך הבטחת נגישות לאנשי שירות או במבואה למבנה. במידה וימוקמו לכיוון השצ"פ, הם יוקמו בנסיגה של לפחות 24 ס"מ.

פחי אשפה יהיו עם גישה מלאה וחופשית לרחוב.

8. בניה נלוות

1. אנטנות וצלחות לוויין:

מיקום – לא על גבי קירות חיצוניים. רק על הגג באופן שיוסתר מהרחוב. הנחיות לגודל צלחות וגובה האנטנות – לא תותר התקנת אנטנות ו/או צלחות לקליטה בלוויין ע"ג קירות חיצוניים, התקנה בכל מקרה תהיה על הגג ונסתרת למפלס הרחוב.

2. בריכות שחיה:

- בריכת השחיה תבנה בהתאם להוראות של תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) (תיקון מס2), 'התשס"ח-2008 סעיף 21.1.4.6 – בריכה שחיה פרטית.
- אחסון החומרים יהיה בחדר סגור ומקורה או לחילופין בארון סגור שהתנאים בו יהיו כדלקמן: מקום יבש, קריר ומאוורר. אין לאחסן בחדר זה חומרים נוספים, כגון: חומרים אורגניים, חומרים דליקים. גיריקנים של חומצת מלח בחדר המכונות יאוחסנו במאצרה נפרדת מהיפוכלורית.
- בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 1 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי.
- מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.
- היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.

3. מתקני הסקה:

- לא יותקן מתקן הסקה בדירה אלא על פי היתר.
- יותר קמין בבתים חד/דו משפחתיים צמודי קרקע.
- לא תוצא ארובה של מתקן הסקה בדירה דרך קיר החיצון של הדירה הפונה אל הרחוב.
- גובה הארובה יתוכן לפי תקן ישראלי 838.
- תנאים לתכן:
- א. יצורף תצהיר שמתקן הסקה הותקן לפי ת"י 838.
- ב. הפעלת הקמין תתאפשר רק לאחר קבלת אישור ממכון התקנים למכשיר ולהתקנתו.

9. שכונת יובלים

הנחיות כלליות לבינוי ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1.1 להוראות תכנית ג/19257

1. כללי:

1.1. קובץ הנחיות זה הינו מסמך משלים לתשריטי תוכנית הבינוי ולרשימת פרטי פיתוח, בהתאם לנדרש בסעיף 6.1.1 בהוראות תוכנית ג/19257. ההנחיות המרחביות הן עדכון למסמך מדיניות שאושר בוועדה המקומית מיום 19/7/2016 ומיום 22/11/16. בכל מקרה של סתירה בין מסמך המדיניות להנחיות תגברנה ההנחיות המרחביות העדכניות.

2. מפלסי כניסה:

2.1. מגורים א': מפלס 0.00 של הכניסה הקובעת הינו מחייב. ככל שעולה הצורך לשנות את גובה מפלס 0.00 רשות הרישוי תכריע לעת הדיון ותחליט האם להתיר את השינוי במסגרת הגשה להיתר וזאת לאחר שתבחן את הדברים בהתייחס לשיקולים הבאים:

- א. ההשפעה על רצף קירות הפיתוח בחזיתות המגרשים.
- ב. מידת הפגיעה בגישה הרכובה ובגישה של הולכי רגל למגרש.
- ג. מניעת חריגה מגובה קצה הגג העליון ביחס לרחוב כולו.
- ד. לא ישונו מיקומי מתקני התשתית הגינון ברחוב. בכל מקרה יידרש לתאם את השינויים מול המשב"ש וגורמי התכנון.
- ה. מיקום הכניסה לחנייה, מיקום חצר השירות וגובה קירות מחייבים, בהתאם לתכנית הבינוי ולרשימת פרטי הפיתוח.

2.2. מגורים א', ב' ו'ג': מפלס 0.00 של הכניסה הקובעת הינו מחייב. ככל שעולה הצורך לשנות את גובה מפלס 0.00 רשות הרישוי תכריע לעת הדיון ותחליט האם להתיר את השינוי במסגרת הגשה להיתר וזאת לאחר שתבחן את הדברים בהתייחס לשיקולים הבאים:

- א. ההשפעה על רצף קירות הפיתוח בחזיתות המגרשים.
- ב. מידת הפגיעה בגישה הרכובה ובגישה של הולכי רגל למגרש.
- ג. מניעת חריגה מגובה קצה הגג העליון ביחס לרחוב כולו.
- ד. לא ישונו מיקומי מתקני התשתית הגינון ברחוב. בכל מקרה יידרש לתאם את השינויים מול המשב"ש וגורמי התכנון.
- ה. מיקום הכניסה לחנייה, מיקום חצר השירות וגובה קירות מחייבים, בהתאם לתכנית הבינוי ולרשימת פרטי הפיתוח.

2.3. ככל שתוגש ותאושר בוועדה המקומית תוכנית בינוי למגרש בשלמותו, ניתן יהיה לבחון שינוי במפלס 0.00 ושינוי מפלס פני גובה גדרות בתנאי השתלבות עם המגרשים הגובלים. שינוי מיקום חצר שירות ושינוי מיקום הכניסה לחניות יישקלו רק בתנאים הבאים: לא ייפגע המרחב הציבורי בחזית הרחוב או בשטח הציבורי הגובל במגרש; לא יופחתו מספר מקומות החנייה הציבורית; לא ייפגעו נטיעות עצים; לא ישונו מיקומי עמודי תאורה וכל תשתית ציבורית מאושרת בהתאם לנספח הבינוי. יש לקבל אישור ממשדד הבינוי והשיכון ומגורמי התכנון והתשתית של התוכנית.

3. הנחיות לבניין דו-משפחתי (איור מס' 2):

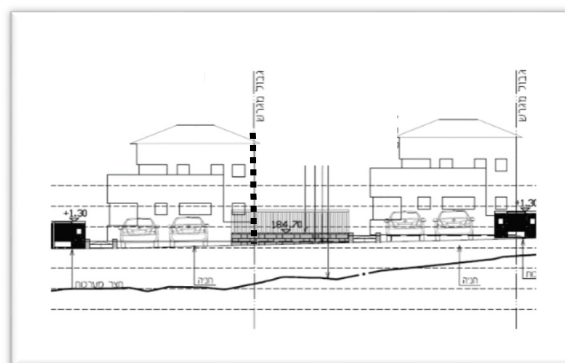
- 3.1. מבנה דו-משפחתי יהיה בהיתר אחד לשתי יחידות הדיור במגרש. טופס אכלוס (טופס 4) ותעודת גמר יינתנו על היתר בשלמותו.
- 3.2. היתר הבנייה יוגש על ידי עורך בקשה אחד.

4. גובה המבנים:

- 4.1. גובה הבניין מתייחס לשני מפלסים: (1) רום הגג הרעפים; (2) מפלס פני המעקה הבנוי בחזיתות המבנה בחלק השטוח של הגג. כל הגבהים ימדדו ממפלס +00.0 בהתאם לתכנית הבינוי.
- 4.2. במבנה בו תהיה יציאה למרפסת גג בקומה החלקית. השלמת הגובה התקני למעקה תהיה ממעקה קל.
- 4.3. מגורים א'+ב':
 - 4.3.1. בניינים בני שתי קומות – עד 9.0 מ' רום גג רעפים. מפלס פני מעקה בנוי עד 8 מ'
 - 4.3.2. בניינים בני שתי קומות בתוספת קומה חלקית – עד 12.0 מ' רום גג רעפים
 - 4.4. מגורים ג':
 - 4.4.1. בניינים בני שלוש קומות – עד 13.0 מ' רום גג רעפים. עד מפלס פני מעקה בנוי עד 11.0 מ'
 - 4.4.2. בניינים בני שלוש קומות בתוספת קומה חלקית – עד 15.0 מ' רום גג רעפים
- 4.5. מפלסי גובה מסתורי המערכות (סעיף 7.2 להלן), ככל ונמצאים בחלק הפנימי של הגג ולא בחזיתות המבנה, לא נכללים בהגדרות הגובה בסעיף זה.
- 4.6. למען הסר ספק, לא תותר הקמתו של מסתור שירות מעל הקומה החלקית הנוספת (סעיף 7.2 להלן).

5. חומרי גמר לקירות חוץ של הבניינים:

- 5.1. יותר שימוש בחומרי הגמר הבאים: אבן, זכוכית, אלומיניום, עץ, טיח מגוון
- 5.2. טיח מגוון מותר על פי סקלת צבעים בגוונים בהירים. יותרו גוונים ש"ע מניפת הצבעים "נדיר":
- 5.3. חומרי הגמר והגוונים יצוינו בבקשה להיתר ע"ג החזיתות.



6. הנחיות לחזית חמישית (גגות):

- 6.1. החלק השטוח בגג יחופה או ירוצף. הגגות יהיו נקיים ומטופלים.
- 6.2. מתקנים טכניים יוסתרו בחצר מערכות או בתוך גג הרעפים (פירוט בסעיף 7).
- 6.3. צבע הגגות יהיה בגווני חרס טבעיים אדום, חום, אפור.

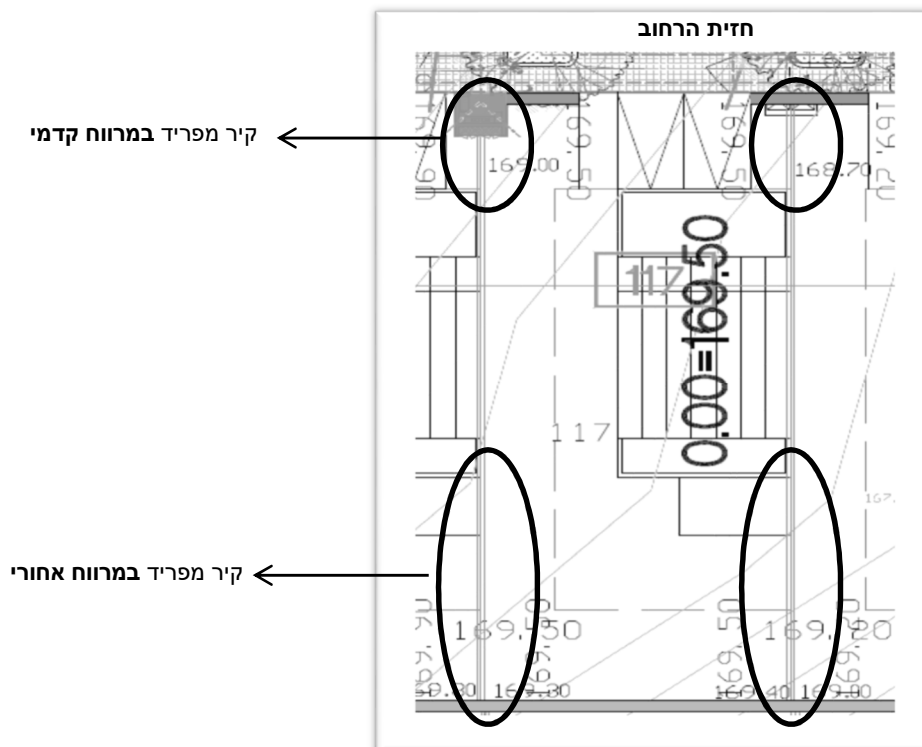
7. מתקנים טכניים :

- 7.1. לא יותרו מתקנים טכניים ע"ג קירות הבניין (כגון: מנועי מזגנים, מתקני כביסה, צלחות לוין דודי מים, צנרת, תשתית, מים, תקשורת, חשמל, ביוב וכד'), אלא במגרעות/נישות מוסתרות או בתוך מסתור מערכות ע"ג הגג או בחלל גג הרעפים.
- 7.2. מתקנים טכניים יותקנו בתוך מסתור מערכות. מסתור המערכות יבנה מקיר בלוקים/בטון/רפפות מתכת/ חומר קל באופן שמסתיר את המערכות. החיפוי יהיה
- 7.3. תואם לקירות המבנה ע"ג החלק השטוח של הגג. המסתור יעוצב כחלק מעיצוב המבנה וימוקם בחלקו הפנימי של הגג. לא תותר הקמתו של מסתור שירות מעל הקומה החלקית הנוספת.
- 7.4. במבנה בו כל הגג מחופה רעפים, כל המתקנים יוכנסו לחלל הגג למעט קולטי שמש. לא יותרו דודי שמש ע"ג גגות רעפים.
- 7.5. מתקנים פטו וולטאים (פנלים סולאריים) יותרו ע"ג שיפוע גג הרעפים בצמוד לרעפים ועפ"י שיפוע הגג. בגגות שטוחים לא תותר הגבהה מעבר לגובה פני מפלס מעקה בנוי.
- 7.6. הנחיות למתקני גז :
- 7.6.1. מגורים א' + ב' + ג' : הקמת מתקני גז תהיה בחצר שירות בהתאם לחוברת הפרטים. במקומות בהם קיימת אי התאמה, מיקום מתקני הגז ייקבע בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- 7.6.2. מגורים ג' : תותר הקמת צובר גז לשירות המבנה. רישוי הצובר בהתאם לתקנות. מיקום הצובר בתאום עם מהנדס העיר עפ"י תוכנית הבינוי.

8. קירות מפרידים בין מגרשים :

- 8.1. הקירות הבנויים כלפי חזית הרחוב וכלפי שטחים ציבוריים וכן כלפי מגרשים גובלים בחזיתות האחוריות ייבנו עפ"י הפרטים בחוברת "רשימת פרטי פיתוח"
- 8.2. קירות בין מגרשים גובלים, באותו רחוב, ייבנו בהתאם להנחיות הבאות :

איור מס' 3



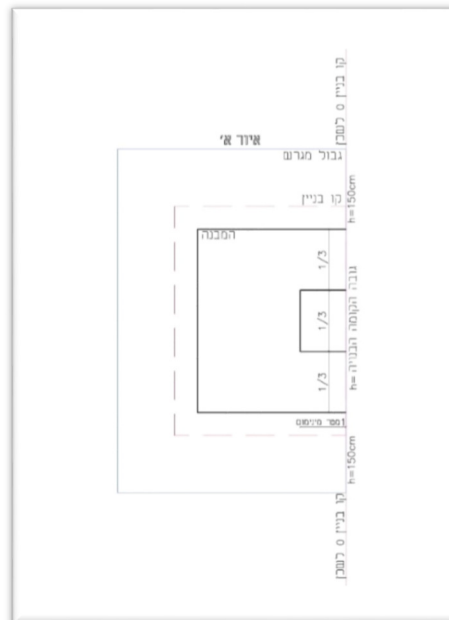
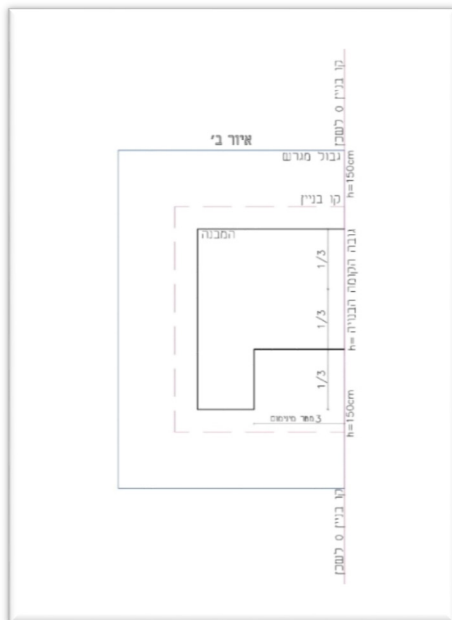
- 8.2.1. בקיר המפריד במרווח הקדמי ובמרווח האחורי (מסומנים באיור מס' 3), יותרו קירות תומכים בגמר טיח מגוון בגוון הבית.
- 8.2.2. הקיר ייבנה מבטון בהתאם להנחיות מהנדס המבנה.
- 8.2.3. גובה קיר בנוי לא יעלה על 2.0 מ' מפני הקרקע הנמוכה כפי שקבועה בתוכניות הבינוי והפיתוח, ולא יותר גבוה מ-5.0 מ' מפני הקרקע הגבוהה, הנמוך מביניהן. תותר בנייה של מעקה קל/בטון כדוגמת המעקות הקלים במגרש עפ"י חוברת הפרטים, על מנת לאפשר גובה בטיחותי על פי תקן במגרש.
- 8.2.4. בהיתר הבניה תוצג פריסת הקירות בין המגרשים וכן חתכים הכוללים את המגרשים הגובלים תוך הצגת פני הקרקע המתוכננת בהתאם למפלסי הבינוי.

9. רעפים:

קירוי גג הרעפים יהיה לפחות 50% משטח הגג ולא פחות מ-40 מ"ר. כמו כן יש לוודא שהגג יהיה משופע בחלקו לכיוון הרחוב ונצפה.

10. קווי בניין במגורים א':

- קווי הבניין בצדדים יהיו 3 לכיוון אחד ו-0 לכיוון שני, בהתאם לתכנית בינוי.
- ככל שמדובר בנסיגה שהיא בין הקירות החיצוניים (פטיו, פיר אוורור וכיו) של הבית (ראה איור א') אז ידרש לבנות בקו אפס קיר בגובה קומות המבנה.
- ככל שמדובר בנסיגה בקירות חיצוניים שאינם נצמדים לקו אפס (ראה איור ב') תהיה אורך הנסיגה $1/3$ מאורך הבית בכיוון קו מגרש אפס ועומק הנסיגה לא תפחת מ-3 מטרים. תותר נסיגה הקטנה ב-3 מ', ובלבד שיוקם קיר בגובה קומות המבנה.



הערות כלליות:

- בבנייה צמודת קרקע יש לתכנן 2 חניות.
- בבקשה כוללת יחידות אירוח יש לקבל תכנון של חניות לפי תקן.
- מחסן יחשב כשטח שירות כשהוא מתוכנן עם דלת יציאה לחצר/מרפסת (תינתן אפשרות לפתיחה נוספת לתוך הבית)