

# הנחיות מרחביות

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה חרמון"



תאריך: 30.06.2016

# הנחיות מרחביות

## הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה חרמון"

סעיף 145 ד לחוק התכנון והבניה (תיקון 101) מתיר לוועדה מקומית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה, בנושאים הבאים:

- חזותו ומראהו החיצוני של בנין
- מפלס הכניסה לבנין
- השתלבות הבנין בסביבתו
- חיבור לתשתיות
- כל עניין נוסף שיקבע שר האוצר

ההנחיות אינן מבטלות הוראות בתכנית שאושרה כדין (תב"ע). בכל מקרה בו קיימות הוראות בתכנית תקפה – הן הגוברות. ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה והודעה על כך תפורסם בעיתונים. תוקפן של ההנחיות יחל 30 יום לאחר מועד פרסום ההודעה בעיתון, או מאוחר יותר אם כך קבעה הוועדה המקומית. הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

הנחיה מרחבית	תת נושא		נושא	מס'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ גמר טיח וצבע, אבן, שיש או עץ לפי בחירת המתכנן.</li> <li>▪ לא יותרו קירות בלוקים ובטון חשופים ללא חומרי גמר.</li> </ul>	קירות חיצונים של מבנים	1.1	חומרי גמר	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תותר גדר בנויה מאבן, בלוק/בטון מטיח וצבוע או מחופה אבן, עד לגובה 1.20 מ'.</li> <li>▪ תותר מעליה גדר קלה מפלדה מגולוונת צבועה, אלומיניום או עץ.</li> <li>▪ לא יותרו גדרות בלוקים ובטון חשופים ללא חומרי גמר.</li> <li>▪ לא תותר הקמת גדר ברזנט, אריג, פלסטיק, רשת, ופח בכל צורת עיבוד, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה במהלך תקופת הבניה.</li> </ul>	גדרות קדמיות וגדרות בין שכנים	1.2		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ קירות תמך ייבנו מאבן טבעית (מסלעה) או מבטון שיחופה בצדו החשוף בגמר עמיד-טיח וצבע או ציפוי אבן לפי בחירת המתכנן.</li> </ul>	קירות תמך	1.3		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ נדרש להתאים את הרכיב לעיצוב הבניין וסביבתו.</li> <li>▪ פרגולה תיבנה מחומרים עמידים – עץ, אלומיניום או מתכת מגולוונת וצבועה. אין לכסות את הפרגולה בברזנט אריגים, לוחות פלסטיק וכד'.</li> <li>▪ חומרי גמר של גגונים יותאמו לעיצוב חזיתות המבנה וגווניו.</li> <li>▪ כרכובים ובליטות ישולבו בעיצוב המבנה.</li> </ul>	פרגולות, גגונים כרכובים ובליטות	1.4		

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מתקני אשפה יוסתרו בגומחות בתחום גבולות המגרש ושולבו בגדרות ובפיתוח, בבניה חדשה.</li> </ul>	<b>מסתורי אשפה</b>	<b>1.5</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר בניית שערים מעץ, ממתכת מגולוונת צבועה או בהתאם לגדר הקלה. השערים ייפתחו אל פנים המגרש ולא לתחום הדרך תותר הזזה צידית בתחום המגרש.</li> </ul>	<b>שערי כניסה</b>	<b>1.6</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ המבנה יותאם לטופוגרפיה הקיימת במגרש ולמפלסי הדרכים הגובלות.</li> <li>▪ בכל בקשה להיתר יפורטו מפלסים יחסיים ואבסולוטיים של כל קומות המבנה וכן מפלסי קרקע בתחום המגרש, בדרכים ובמגרשים הגובלים*.</li> </ul>	<b>מיקום והצבת מבנים</b>	<b>2.1</b>	<b>מיקום ועיצוב מבנים במגרש</b>	<b>2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ גמר חזיתות המבנים יתבצע על פי סעיף 1.1 כמו כן ניתן לבצע קירות מסך, בטון גלוי אדריכלי, לוחות מתועשים וכד', כאשר אין בכך כדי לפגוע באופי הכולל של הסביבה או שאיכות התכנון האדריכלי מצדיקה חריגה זו (למשל במבנה מסחרי או ציבורי).</li> <li>▪ מתקנים טכניים בגגות ימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב, סמוך לגרעין חדר המדרגות ומרוחקים ממעקות הגג ההיקפיים. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בגגות משופעים יוסתר הדוד בחלל הגג והקולטים יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע.</li> <li>▪ בגגות שטוחים יוסתרו הדוודים והקולטים במרכז, מאחורי רכיב בנוי קשיח המשתלב בעיצוב חזית הבניין ותכנון הגג.</li> </ul> </li> <li>▪ לא תותר העברת צנרת גלויה על הקירות החיצוניים של המבנה כולל צנרת חשמל, גז, טלפון, תקשורת, מים, ביוב ומיזוג אויר, למעט מרזבים וארובות לחימום אשר יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית ויהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.</li> <li>▪ במקרים בהם לא ניתן להעביר את הצנרת אלא על הקיר החיצוני, יש להעביר אותה בחזיתות צדדיות ואחוריות ובתעלות בצבע זהה לקירות המבנה.</li> </ul>	<b>חזיתות ועיצוב</b>	<b>2.2</b>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אין לנקז מי גשם מגגונים אלא בצנרת ניקוז.</li> <li>▪ התקנת מזגנים תותר בתנאי שהמתקן עונה על הדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים ומטרדים.</li> <li>▪ לא תותר הצבת מעבי מזגנים בחזית הקדמית.</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סגירה עונתית תוסדר כך שתישאר מדרכה פנויה ברוחב 2.0 מ'.</li> </ul>	<b>סגירה עונתית</b>	<b>2.3</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ לפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מחלחל מים, למעט במגרשים עם בינוי קיים, בהם אחוז השטח המחלחל נמוך מכך.</li> <li>▪ בבניה על הגבול עם השכן ניקוז מי גשם יהיה לתוך מגרש המבקש.</li> <li>▪ ארונות חשמל (פילרים), תקשורת, גז, מדי מים ופחי אשפה יקבעו בתוך גומחות בגדר הבנויה בהיקף המגרש, באופן שתתאפשר אליהם גישה של הגורמים הרלוונטיים.</li> <li>▪ תיאום מיקום הגומחות לחיבור התשתיות עם הגורמים הרלוונטיים, יהיה באחריות מגיש הבקשה*.</li> <li>▪ בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת על רקע תשריט מדידה של מצב קיים בפרוט קווי גובה ומפלסים קיימים בכל שטח המגרש.</li> <li>▪ בתכנית יוצגו מפלסים מתוכננים, סימון גובה של כניסות למבנה, התחברות לדרכים גובלות, מדרגות, מסלעות, קירות תומכים, גדרות, שיפועי ניקוז, שבילים, רחבות מרוצפות, גיבון, חניות, פילרים, מתקני אשפה, גז, חשמל וכו'.</li> <li>▪ יוצגו שני חתכים של המגרש מצד לצד כולל חלק מכבישים ושבילים צמודים*.</li> </ul>	<b>כללי</b>	<b>3.1</b>	<b>פיתוח שטח וגיבון</b>	<b>3</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בהעדר קביעת 0.00, מפלס הכניסה למבנה יוגדר ע"י מתכנן המבנה ביחס למפלס המדרכה ו/או דרך הגישה הסמוכה ובהתאמה למבנים הסמוכים.</li> <li>▪ בקביעת מפלס הכניסה ויתר מפלסי המבנה, יכלול המתכנן פתרון חיבור לתשתיות עירוניות של ביוב, מים וניקוז.</li> </ul>	<b>מפלס הכניסה לבניין</b>	<b>3.2</b>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ קירות תמך שגובהם מעל 3 מטרים ידורגו ע"פ התקנות. המרווחים ישמשו לשתילת צמחיה, כגון מטפסים, ליצירת נוף מגונן שירכך את מראה הקיר התומך.</li> <li>▪ במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות הבניה, יש לבצע קירות תומכים בגבולות המגרש האחורי והצדדי ( או קדמי – במקרה של מגרש נמוך ממפלס הדרך) לפני תחילת הבניה של המבנה.</li> <li>▪ על גבי קירות התומכים תוצב גדר בטיחות (גדר מתכת מגולוונת צבועה או אלומיניום) שגובהה לפחות 1.10 מ'.</li> </ul>	<b>קירות תמך</b>	<b>3.3</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ במקרים בהם תותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0) לא יותרו פתחים לכוון המגרשים של השכנים במרחק שבין 0.0 מ' לקו הבניין המאושר ע"פ תב"ע מגבול המגרש, למעט: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תב"ע וקיימים בהם פתחים (ובהסכמת השכן*).</li> <li>2. יותרו פתחים לכוון שטחים ציבורים פתוחים או דרכים (בכפוף לאישור המועצה המקומית*).</li> </ul> </li> <li>• בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש, אלא אם תואם ביצוע משותף בהסכמת השכנים.</li> <li>• גמר נאה כלפי חוץ: בבניה או פיתוח בגבול מגרש יבוצעו בחזיתות הפונות כלפי חוץ בגמר הולם. על המבקש לדאוג להמשך תחזוקה תוך שיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.</li> </ul>	<b>בניה בקו בניין</b>	<b>3.4</b>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>חניה תוסדר בתחומי המגרש על פי תקן חניה מעודכן.</li> </ul>			<b>חניה</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>אין להציב מחסן בחזית הראשית של המגרש.</li> <li>המחסן יתוכנן כחלק מהמבנה וחזותו תהיה זהה לחזות המבנה.</li> <li>מחסן המוצב על גג מבנה יורחק לפחות 3 מ' ממעקה הגג .</li> </ul>	<b>מחסנים ומיקומם</b>	<b>5.1</b>	<b>בניה נלוות</b>	<b>5</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>במבני תעשייה/ תעסוקה/מלאכה ומסחר יש לבנות מסתור למתקנים על הגג כך שלא ניתן יהיה לראותם מהדרכים הציבוריות הגובלות.</li> <li>המסתורים ישולבו במבנה המתוכנן. חזותם וחומרי הגמר שלהם יהיו זהים לחזות המבנה כולו.</li> <li>כל מבנה מסחר/ תעשייה/ תעסוקה ילווה בנספח של יועץ נגישות ויעמוד בדרישות התקן*.</li> <li>באזור תעשייה, תעסוקה ומסחר, יוסתרו החומרים הגלויים הנמצאים בשטח המגרש ע"י בנית קירות מאלמנטים דקורטיביים.</li> </ul>		<b>6.1</b>	<b>אזורי תעשייה תעסוקה ומסחר</b>	<b>6</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>כל תכנון במרחב הציבורי ילווה על ידי אדריכל נוף אשר יבטא בתכנונו את "רוח המקום". המאפיינים החזותיים הייחודיים למקום יישמרו תוך התחשבות ברקע המקומי, תרבותי, טבעי ואקולוגי אשר ישתלב עם התכנון המוצע.</li> </ul>	<b>ריהוט ושילוט רחוב , פיתוח רחוב</b>	<b>7.1</b>	<b>מרחב ציבורי</b>	<b>7</b>
<b>דרך מדרכה ואבני שפה</b>	<b>7.2</b>			

	תאורת רחוב	7.3		
	גדרות/ קירות תומכים ומסלעות ציבוריות	7.4		
	ארונות חשמל ותשתיות	7.5		
	שצ"פים	7.6		
	שבילי אופניים	7.7		
	חניה ציבורית	7.8		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ גדר חקלאית תהיה גדר רשת בלבד.</li> <li>▪ לא תותר הקמת גדר מלוחות איסכורית סביב מבנים חקלאיים.</li> <li>▪ תותר בניית קירות תמך מאבן לקט טבעית משתלבת עם המקום במקומות טיפוגרפיה קשה.</li> </ul>	גדרות בשטח חקלאי	8.1	גדרות בשטח חקלאי	8



<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עם תחילת הבניה יש לבצע גזור זמני סביב אתר הבניה ושילוט שיישארו במקומם עד לגמר הבניה המבוקשת</li> <li>▪ גובה הגדר יהיה 2.0 מ'.</li> </ul>	<b>גידור בתקופת הבניה</b>	<b>9.1</b>	<b>הנחיות לתקופת הבניה</b>	<b>9</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כל מבנה ציבורי או מסחרי ילווה בנספח של יועץ נגישות ויעמוד בדרישות התקן.</li> <li>• בנוסף לתוכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, מערכת תשתיות, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון חניה ע"פ תקנות, מסתורי כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים, הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.</li> </ul>			<b>הוראות כלליות*</b>	<b>10</b>

\*סעיפים אלה נלווים להנחיות המרחביות ומיועדים להדגשת אופן הצגת ההנחיה המבוקשת בתכניות ההגשה להיתר הבניה.