

הנחיות מרחביות

הועדה המרחבית לתכנון ובניה "מעלה הרמון"



הנחיות מרחביות

הוועדה המרחבית 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 לבניין
- השתלבות הבנין בסביבתו
- חיבור לתשתיות
- כל עניין נוסף שיקבע שר הפנייים

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"> ▪ המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. ▪ גמר טיח וצבע, אבן, שיש או עץ, בטון חשוף לפי בחירת המתכנן. ▪ לא יותרו קירות בלוקים ללא חומרי גמר. ▪ יותרו גדרות בלוקים ובטון חשופים ללא חומרי גמר. 	קירות חיצונים של מבנים	1.1	חומרי גמר	1
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תותר גדר בנויה מאבן, בלוק/בטון מטויח וצבוע או מחופה אבן, עד לגובה 1.20 מ'. ▪ תותר מעליה גדר קלה מפלדה מגולוונת צבועה, אלומיניום או עץ . ▪ לא יותרו גדרות בלוקים ובטון חשופים ללא חומרי גמר. ▪ לא תותר הקמת גדר ברזנט, אריג, פלסטיק, רשת, ופח בכל צורת עיבוד, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה במהלך תקופת הבניה. 	גדרות קדמיות וגדרות בין שכנים	1.2		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ קירות תמך ייבנו מאבן טבעית מקומית (מסלעה) או מבטון שחשוף בצדו החשוף בגמר עמיד- טיח וצבע או ציפוי אבן לפי בחירת המתכנן. ▪ במידה ומפלס המגרש עולה על 2 מ' מעל מפלס הרחוב, תהיה הגדר מדורגת אל פני המגרש, גובה הקיר המדורג בחזית הרחוב לא יעלה על 1.50 מ' מעל מפלס הרחוב. רוחב מרווח הדירוג יהיה 60 ס"מ לפחות, תטופח בו צמחיה ותוסדר בו מערכת השקיה. בשיפועי בה הפרש הגובה עולה על 5 מ', יידרש דירוג נוסף הבקשה תציג פתרון לשילוב הגדר המדורגת עם הגדרות הסמוכות לה. תכנון הדירוג ופירוט עם ההשקיה והצמחייה יהוו חלק מהיתר הבניה וביצוע יהיה תנאי למת תעודת גמר, אחזקת הגיבון תהיה באחריות הדייר במגרש, מעקה עליו יהיה מחומרי קלים בלבד, לא יותר מעקה בנוי אטום . 	קירות תמך	1.3		

<ul style="list-style-type: none"> ▪ נדרש להתאים את הרכיב לעיצוב הבניין וסביבתו. ▪ פרגולה תיבנה מחומרים עמידים – עץ, אלומיניום או מתכת מגולוונת וצבועה, אין לכסות את הפרגולה בברזנט אריגים, לוחות פלסטיק וכד'. ▪ חומרי גמר של גגונים יותאמו לעיצוב חזיתות המבנה וגווניו. ▪ כרכובים ובליטות ישולבו בעיצוב המבנה. ▪ יעשה שימוש בחומרי גג בעלי מקדם בליעה קטן, חומרי הגמר בגגות שטוחים יהיו: גיבון, ריצוף בגוון בהיר להקטנת עומס החום, יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות. ▪ בבקשות למבני חדשי יפורט פתרון להסתרת המזגני במסגרת הבקשה להיתר . ▪ לא תותר תליית מנועי על חזית קדמית. ▪ יותר פרגולה מבטון חשוף או מחומר גמר לפי בחירת האדריכל . 	פרגולות, גגות כרכובים ובליטות	1.4		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מתקני אשפה יוסתרו בגומחות בתחום גבולות המגרש וישולבו בגדרות ובפיתוח, בבניה חדשה. 	מסתורי אשפה	1.5		
<ul style="list-style-type: none"> • תותר בניית שערים מעץ, ממתכת מגולוונת צבועה או בהתאם לגדר הקלה. השערים ייפתחו אל פנים המגרש ולא לתחום הדרך תותר הזזה צדית בתחום המגרש. 	שערי כניסה	1.6		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ השילוט יתוכנן כחלק אינטגרלי של המבנה ויוצג בבקשה להיתר בניה. לא יתאפשר שילוט אשר חורג מעל 2.0 מ' ממפלס גג המבנה וכפו- לגובה מירבי על פי התכנית המפורטת המאושרת. 	שלטים וכרזות	1.7		

<ul style="list-style-type: none"> מרכזי מחזור ימוקמו בנישה בנויה בגובה 1.80 מ' עם קירות בציפוי חומר קשיח 	מרכזי מחזור	1.8		
<ul style="list-style-type: none"> בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור, אשר יסתיר את הדוד והקולטים. 	סולאריים ודודי שמש, ודודי מים	1.9		
<ul style="list-style-type: none"> המבנה יותאם לטופוגרפיה הקיימת במגרש ולמפלסי הדרכים הגובלות. בכל בקשה להיתר יפורטו מפלסים יחסיים ואבסולוטיים של כל קומות המבנה וכן מפלסי קרקע בתחום המגרש, בדרכים ובמגרשים הגובלים. או לפי היתר תשתיות. 	מיקום והצבת מבנים	2.1	מיקום ועיצוב מבנים במגרש	2
<ul style="list-style-type: none"> 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). 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. במקרים בהם לא ניתן להעביר את הצנרת אלא על הקיר החיצוני, יש להעביר אותה בחזיתות צדדיות ואחוריות ובתעלות בצבע זהה לקירות המבנה. אין לנקז מי גשם מגגונים אלא בצנרת ניקוז. התקנת מזגנים תותר בתנאי שהמתקן עונה על הדרישות האקוסטיות על פי התקנות למניעת מפגעים ומטרדים. לא תותר תליית מנועיים על חזית קדמית. 	חזיתות ועיצוב	2.2		

<ul style="list-style-type: none"> סגירה עונתית תוסדר כך שתישאר מדרכה פנויה ברוחב 2.0 מ'. 	סגירה עונתית	2.3		
<ul style="list-style-type: none"> לפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מחלחל מי גשם, שיפוע המגרש יוביל לכיוון המרווח הקדמי לרחוב בצמוד ולאורך הגדר הכולל גיבון ונטיעת עצים בוגרים, למעט במגרשים עם בינוי קיים, בהם אחוז השטח המחלחל נמוך מכך. בבניה על הגבול עם השכן ניקוז מי גשם יהיה לתוך מגרש המבקש. ארונות חשמל (פילרים), תקשורת, גז, מדי מים ופחי אשפה יקבעו בתוך גומחות בגדר הבנויה בהיקף המגרש, באופן שתתאפשר אליהם גישה של הגורמים הרלוונטיים. תיאום מיקום הגומחות לחיבור התשתיות עם הגורמים הרלוונטיים, יהיה באחריות מגיש הבקשה. במרווח הקדמי סוגי הנטיעות לא יהיו אלרגניים, מלכלכים, רעילים או בעלי שורשים פוגעניים בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת על רקע תשריט מדידה של מצב קיים בפרוט קווי גובה ומפלסים קיימים בכל שטח המגרש. 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'. יוצגו שני חתכים של המגרש מצד לצד כולל חלק מכבישים ושבילים צמודים. 	כללי	3.1	3 פיתוח שטח וגיבון	
<ul style="list-style-type: none"> בהעדר קביעת 0.00, מפלס הכניסה למבנה יוגדר ע"י מתכנן המבנה ביחס למפלס המדרכה ו/או דרך הגישה הסמוכה ובהתאמה למבנים הסמוכים. בקביעת מפלס הכניסה ויתר מפלסי המבנה, יכלול המתכנן פתרון חיבור לתשתיות עירוניות של ביוב, מים וניקוז. 	מפלס הכניסה לבניין	3.2		

<ul style="list-style-type: none"> ▪ קירות תמך שגובהם מעל 3 מטרים ידורגו ע"פ התקנות. המרווחים ישמשו לשתילת צמחיה, כגון מטפסים, ליצירת נוף מגונן שירכך את מראה הקיר התומך. ▪ 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. ▪ על גבי קירות התומכים תוצב גדר בטיחות (גדר מתכת מגולוונת צבועה או אלומיניום) שגובהה לפחות 1.10 מ'. 	קירות תמך	3.3		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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"> 1. בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תב"ע וקיימים בהם פתחים (ובהסכמת השכן). 2. יותרו פתחים לכוון שטחים ציבורים פתוחים או דרכים (בכפוף לאישור המועצה המקומית). • בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש, אלא אם תואם ביצוע משותף בהסכמת השכנים. • 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. 	בניה בקו בניין	3.4		

<ul style="list-style-type: none"> חניה תוסדר בתחומי המגרש על פי תקן חניה מעודכן. 			<p>חניה</p>	<p>4</p>
<ul style="list-style-type: none"> אין להציב מחסן בחזית הראשית של המגרש. המחסן יתוכנן כחלק מהמבנה וחזותו תהיה זהה לחזות המבנה. מחסן המוצב על גג מבנה יורחק לפחות 3 מ' ממעקה הגג . 	<p>מחסנים ומיקומם</p>	<p>5.1</p>	<p>בניה נלוות</p>	<p>5</p>
<ul style="list-style-type: none"> במבני תעשייה/ תעסוקה/מלאכה ומסחר יש לבנות מסתור למתקנים על הגג כך שלא ניתן יהיה לראותם מהדרכים הציבוריות הגובלות. המסתורים ישולבו במבנה המתוכנן. חזותם וחומרי הגמר שלהם יהיו זהים לחזות המבנה כולו. כל מבנה מסחר/ תעשייה/ תעסוקה ילווה בנספח של יועץ נגישות ויעמוד בדרישות התקן . באזור תעשייה, תעסוקה ומסחר, יוסתרו החומרים הגלויים הנמצאים בשטח המגרש ע"י בנית קירות מאלמנטים דקורטיביים. גגות חדשים יבנו בהתאמה למפנה השמש בהתאמה לניצול של פאנלים סולאריים, יעשה שימוש בחומרי גג בעלי מקד בליעה קטן, חומרי הגמר בגגות שטוחים יהיו: גיבון, ריצוף- בגוון בהיר להקטנת עומס החום, יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות. בבקשות למבני חדשים יפורט פתרו להסתרת המזגני במסגרת הבקשה להיתר. לא תותר תליית מנועי על חזית קדמית, יש לבנות מסתור למתקני על הגג כך שלא יהיה ניתן לראות מהדרכים הציבוריות הגובלות. המסתורי ישולבו במבנה המתוכנן וחזות וחומרי הגמר שלה יהיו זהים לחזות המבנה כולו. 		<p>6.1</p>	<p>אזורי תעשייה תעסוקה ומסחר</p>	<p>6</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ הנורות יהיו מסוג חסכוני בחשמל (לד), לא תתאפשר הקמת גופי תאורה היוצרי זיהום אור כלפי הגבולות החיצוניים של הישוב או למגורי גובים . 	ריהוט ושילוט רחוב , פיתוח רחוב	7.1	מרחב ציבורי	7

<ul style="list-style-type: none"> ▪ גדר חקלאית תהיה גדר רשת בלבד. ▪ לא תותר הקמת גדר מלוחות איסכורית סביב מבנים חקלאיים. ▪ תותר בנית קירות תמך מאבן לקט טבעית, פראית, מסלעות, משתלבת עם המקום במקומות טיפוגרפיה קשה. 	<p>גדרות בשטח חקלאי</p>	<p>8.1</p>	<p>גדרות בשטח חקלאי</p>	<p>8</p>
<ul style="list-style-type: none"> • יותר קירות מאבן טבעית מקומית, עץ . • יותר גג מבנה בצורה משופעת וגם משופעת משני הצדדים . • גג מבנה רק מחומר קל (רעפים בצבע ירוק כהה +חום, פנל בצבע ירוק). 	<p>קירות, גגות</p>	<p>9.1</p>	<p>בניה בשטח חקלאי</p>	<p>9</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ גידור- על קו המגרש בכל היקפו. גידור בגדר פח איסכורית או גדר רשת בגובה שלא יפחת מ 2 מ'. שער הכניסה של הגדר יפתח כלפי פני המגרש ויהיה נעול בזמני בה אין עבודה באתר. ▪ מיקום מצבורי אשפה - יהיו באזור מגודר ומאובטח שלא ניתן להיכנס אליו(או במכולה ייעודית בלבד . ▪ מיקום מכולת פסולת - בתחום המגרש המגודר. ▪ חיבורי תשתיות זמניים (חשמל, מים, ביוב- באזור הפילר הייעודי או הקיים במגרש 	<p>גידור בתקופת הבניה</p>	<p>10.1</p>	<p>הנחיות לתקופת הבניה</p>	<p>10</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כל מבנה ציבורי או מסחרי ילווה בנספח של יועץ נגישות ויעמוד בדרישות התקן. • 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. 			<p>הוראות כלליות*</p>	<p>11</p>

