

# הנחיות מרחביות המ/2024001

גרסה: 3

שכונת שרונית.

מגרשים: 2001-2596

תכנית מספר: 619-0486571



ישיבה מס': 2024009

תאריך ישיבה: 26/11/2024

מועד עדכון: 11/2024

גרסה מספר: 3

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
"להבים"

## הקדמה:

1. סעיף 145ד. לחוק התכנון והבניה דן בקביעת הנחיות מרחביות על ידי הוועדה 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 הוועדה 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 כדון (תב"ע).

**תוכן עניינים:**

**1. חזית מגרש מגורים**

1.1 גדרות

1.2 קירות תומכים

1.3 הסתרת מערכות טכניות, מזגנים, דוודים וקולטים

**2. מבני עזר למגורים**

2.1 מחסנים

2.2 מצללות (פרגולות)

2.3 חניה

2.4 שערים

**3. עיצוב אדריכלי**

3.1 חומרי גמר קירות חוץ המבנה

3.2 שילוט

3.3 גגות

3.4 הסתרת מערכות טכניות

**4. פיתוח המגרש**

4.1 מפלס הכניסה הקובעת למבנה ( $\pm 0.00$ )

4.2 ניקוז המגרש

**5. אנטנות, צלחות קליטה ולוויינים**

**6. ארובות**

**7. חיפוי מבנים**

**8. עיצוב חזית הבית**

**אינדקס תאריכי עדכון**

<u>מספר מהדורה</u>	<u>תאריך אישור בוועדה</u>	<u>תאריך קבלת תוקף</u>	<u>עיקרי התיקונים</u>
מהדורה 1	אושרו יחד עם התוכנית הראשונה לשכונה		- מקור
מהדורה 2	19/01/2024	19/02/2024	- פירוט הנחיות עיצוביות והפיכתם להנחיות מרחביות בהתאם להוראות סעי' 145ד' לחוק.
מהדורה 3	26/11/2024		- חידוד הנחיות עיצוב כלליות לשמירת על אופייה המודרני של השכונה. - מגבלות עיצוב חזית רחוב. - עדכונים ע"פ הוראות חוק.

**1. חזית מגרש מגורים:**

**1.1 גדרות:**

- לא תותר הקמת גדר קלה מעל גומחת הכניסה ומעל הפילר תשתיות.
- הנחיות עיצוב בהתאם להוראות התוכנית החלה.

**גדר בנויה לכיוון שצ"פ / דרך / כביש:**

- ת"י 2378 חלק 2 – שיטת קיבוע "רטוב"
- חיפוי אבן – דוגמה אבן לבנה - ירושלמי – עיבוד "מטבה"
- קופינג ללא בליטה, בקנט מבריק וישר של 5 ס"מ עובי. מלוטש עם פזה 45.
- גובה שורות האבן – 30 ס"מ פוגות אופקיות של 1 ס"מ
- גוון פוגה (רובה) – לפי גוון אבן



הגידור והשערים יהיו ממתכת בגווני אפור או אפור מטאלי

			
	RAL 7003	RAL 7005	RAL 7011
דוגמאות			
	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7013
			
	RAL 7023	RAL 7030	RAL 7034
			
	RAL 9007	RAL 7043	RAL 7039



Pure White  
RAL 9010



Signal White  
RAL 9003



Jet Black  
RAL 9005



Traffic White  
RAL 9016

### שילוט מואר

כתנאי לקבלת תעודת גמר יש למקם על גומחת הכניסה שילוט כתובת מואר בגובה של 1.00 מ' מהמדרכה הסמוכה.  
שטח גוף התאורה 23\*30 כגודל דף A4.  
שטח הכיתוב 26\*18 נטו.



## 2. מבני עזר למגורים:

### 2.1 מחסנים:

#### מחסן חיצוני (מבנה נפרד):

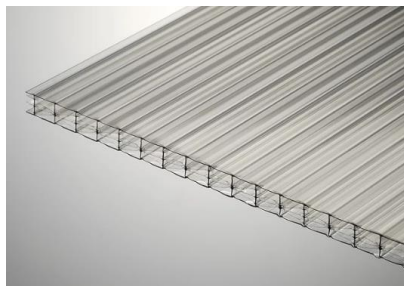
- מחסן חיצוני יתוכנן כחלק מנותק מהמבנה העיקרי ובמרווח שלא יפחת מ- 80 ס"מ מקירותיו.
- המחסן ימוקם בתחום גבולות המגרש.
- לא תותר הקמת מחסן בחזית הקדמית ומעבר לקו המבנה העיקרי.
- לא ניתן לתכנן מחסן הפונה לשטח ציבורי / דרך/כביש/ שביל. מיקום המחסן יתוכנן בצמוד לגדרות הגובלים עם שכנים, למעט המקרים בהם המגרשים גובלים עם 2 שצ"פים ומעלה.
- ניתן להקים מחסן חיצוני מ- בטון / בלוקים / פנל מבודד / עץ, גמר המחסן יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.

#### מחסן פנימי:

- יותר הקמת מחסן אחד פנימי כחלק בלתי נפרד מהבית (מפרוזדור הבית) בתוך קווי בניין. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי עם גישה פנימית מתוך המבנה העיקרי.

### 2.2 מצללות (פרגולות):

- יותרו מצללות (פרגולה) כהגדרתה בחוק ובתקנות התו"ב ובמיקום כמפורט בהוראות התוכנית החלה על המגרש. בהעדר הנחיה מפורשת בהוראות התוכנית יכולו הוראות החוק והתקנות. המצללות תהיינה ללא קירות ועשויה מחומרים כגון עץ/ מתכת/אלומיניום.
- המצללות תהיינה אופקיות.
- לא יותר חיפוי בחומרים כגון: פלסטיק/פח, למעט כיסוי סנטף שקוף ו/או כל קירוי המותר לפי הוראות התקנות.
- המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהיו לפחות 40% משטחה של המצללה.



### 2.3 חניה:

- מיקום החנייה יהיה על פי תכנית בינוי עיצוב אדריכלי.
- המידות המרביות (ברוטו – כולל קירות) לחנייה מקורה/בנויה יהיו בהתאם להוראות התוכנית החלה). גובה חיצוני מירבי של החניה והגובה הפנימי (עד 2.50 מ') ימדדו ביחס לנקודה הכי נמוכה בפיתוח.
- גמר הקירות הפונות לכיוון הרחוב הראשי ו/או לשצ"פ ו/או לדרך משנית יהיה כגמר המבנה העיקרי.

### 2.4 שערים:

- השערים יהיו מחומרי: פלדה, אלומיניום ו/או מעץ ויתוכננו כך שבעת פתיחת השער הוא לא יבלוט מעבר לגבול המגרש.
- שערים לחניה ולהולכי רגל יפתחו לתחום המגרש בלבד.
- חיבור גובה השער יהיה בהתאם לתכנון הקיים או העתידי של הפיתוח הציבורי.
- הסבכה והשער יהיו בעיצוב אחיד, לא יאושרו שערים וסבכות מפלסטיק.
- במקרה שגובה המגרש ביחס לשטח הציבורי מחייב מעקה בטיחות, תותקן סבכה שתעמוד בדרישות התקן למעקות בטיחות.

### 3. עיצוב אדריכלי:

#### 3.1 חומרי גמר קירות חוץ המבנה:

- חיפוי מבנים יבוצע מאחד או שילוב של החומרים הבאים בלבד:  
בטון חשוף, טיח, טיח אקרילי, עץ, לוחות אלומיניום, לבני סיליקט – "בריקים".
- יותר חיפוי החזית הפונה לרחוב באבן ירושלמי בתנאי שזה ישולב בחיפוי טיח (על סוגיו), בטון חשוף, עץ, לוחות אלומיניום ו/או כל חיפוי אחר שאינו חיפוי אבן. בכל מצב חיפוי האבן ירושלמי לא יחרוג מ-30% מפני שטח החזית.
- כל חומרי הגמר יהיו בגוונים בהירים ועמידים בתנאי חוץ.
- בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה בתחום מתחם הקיים מחייבת תיאום אדריכלי.
- תכנון כל מבנה או תוספת בניה תיעשה בעיצוב אדריכלי אחיד ומשתלב של כל אגפי המבנה לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.

#### 3.2 עיצוב חזית הבית:

- עמודים: לא תותר בניית עמודים בעלי עיצוב ייחודי כגון: סגנון יווני ורומי בעלי כותרות דקורטיביים וקרניזים.
- לא יותרו שלטים בחזיתות הפונות לחזית הרחוב, למעט שילוט כמפורט בסעיף 1.1 ("שילוט מואר")
- חלונות: הפתחים בחזיתות המבנה יתוכננו בצורה מלבנית / מרובעת. לא יותרו פרטי עיצוב מסביב לחלון בסגנון יווני ורומי.





מועד עדכון: 11/2024

גרסה מספר: 3

### 3.3 גגות:

- תותר בניית גגות משופעים, שטוחים ו/או משולבים.
- אנטנות וצלחות קליטה יותקנו על גג המבנה ובתנאי שלא יבלטו מעל לגובה מעקה גג שטוח או מעל גובה שיא גג משופע.

### 3.4 הסתרת מערכות טכניות:

- מסתור כביסה/חצר משק: מסתור לתליית כביסה יוקם בגובה מרבי של 2.20 מ' אך גובהו לא יפחת מ- 1.80 מ', חומרי גמר חיצוני וגוון כדוגמת המבנה העיקרי.
- מיקום חצר המשק יהיה בגבול הצדדי והאחורי.
- גובה רצפת חצר המשק יהיה עד 20 ס"מ מעל גובה הקרקע הצמודה.
- מיכל דוד השמש בגג שטוח לא יבלוט מעבר ל- 10 ס"מ ביחס למסתור הדוד המאושר.
- מכלי גז ישולבו בעיצוב המבנה ויוסתרו מהכביש בתוך החצר משק או בצמוד לפילר כפי במוצג בהנחיות עיצוביות ובאישור טכנאי גז.
- מיקום המתקנים יסומן בפרוט על גבי תכנית הפיתוח, (יש להוסיף תמונה) !!
- בחזיתות 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 על גג שטוח - יהיה בנוי וישולב בעיצוב המבנה.
- מערכות מיזוג וטיהור ומערכות פוטו וולטאיות המותקנות על גג שטוח לא יבלטו מעל גובה מעקה הגג מעבר ל- 50 ס"מ.
- 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.

#### 4. פיתוח מגרש:

##### 4.1 מפלס הכניסה הקובעת למבנה ( $\pm 0.00$ ):

- מפלס הכניסה הקובעת יקבע לפי תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ועד  $\pm 20$  ס"מ.
- מפלס הכניסה הקובעת יהיה לפחות  $+ 20$  ס"מ מגובה T.L של השוחה בכביש הסמוך.
- גבהי ומיקומי הכניסות למגרש, לחניה, לשביל להולכי רגל, שערים וגומחות למתקנים יתוכננו ויבוצעו בהתאמה לתכנון תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. ולא יותר שום שינוי מתוכנית זו.
- במגרשים בגודל דונם- לא יהיה ניתן להציג חלוקת מגרש על ידי גדרות בנויים / קלים או כל חלוקה אחרת.
- לא ניתן למקם/ לתכנן גדר קלה / בנויה על גבי גומחות טכניות אשר קיימות בשטח.

##### 4.2 ניקוז המגרש:

- פיתוח המגרשים יבטיח כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חלחול לתת הקרקע.
- ניקוז מחסנים וחניות מקורות יבוצע לתחום מגרש המבקשים.
- ניקוז הפיתוח יהיה ניקוז עילי ללא אפשרות תכנון בורות חלחול.
- ניקוז חצרות מונמכות וחצרות אנגליות יהיה על ידי משאבה טבולה בלבד (יש להוסיף תמונה).

##### 4.3 מתקני בישול בנויים-

- יותקנו בגבולות המגרש הגובלים עם שכנים. מיקום המתקנים יסומן בפרוט על גבי תכנית הפיתוח- הנחייה מתוך הנחיות עיצוביות
- פרטים טכניים:
   
 מידות  $50 \times 193 \times 142$  ס"מ.



דוגמא

**4.4 מתקני בישול לא בנויים:**

**פינת מנגל** - ניתן למקם רק בגדר הגובלת בין שכנים (לא ניתן להצמיד לגדר הפונה לשצ"פ / רחוב (דרך):

- גובה המנגל יהיה עד 0.90 ס"מ.
- רוחב המנגל הצמוד לגדר לא יעלה על 2.00 מ'.
- אורך המנגל יבלוט מהגדר עד 0.80 ס"מ.

**דוגמאות:**



מטבח גינה מעץ - דגמים

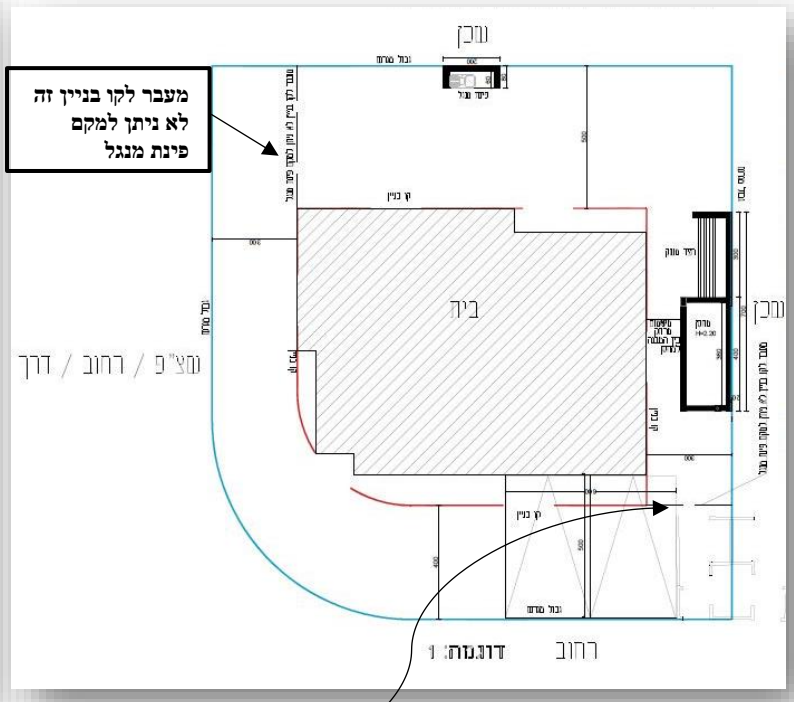
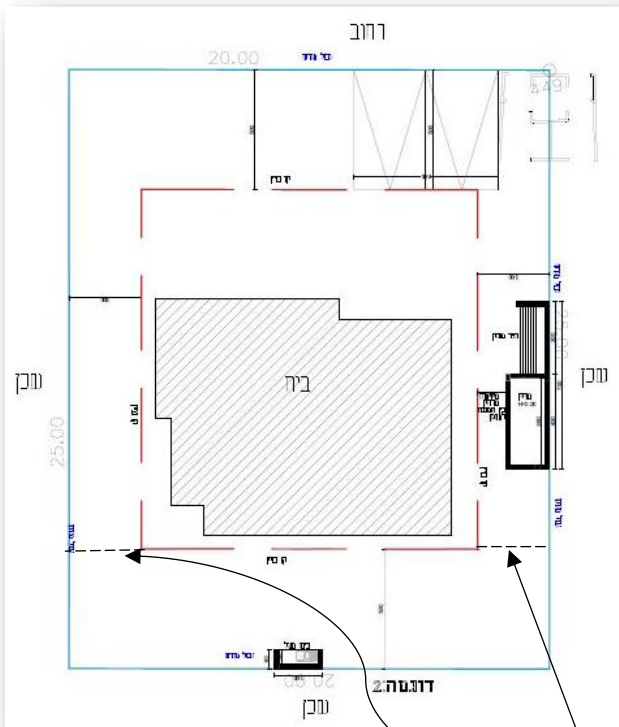
מטבח גינה נירוסטה - דגמים ומחירים

מטבחי גינה בנויים - דגמים ומחירים

מטבח גינה חיצוני: דגם Master Q חברת BullBBQ

מטבח גינה חיצוני: עציב ותכנן בעצמך, חברת BullBBQ

**מיקום פינות מנגל:**



מעבר לקו בניין זה לא ניתן למקם פינת מנגל

מעבר לקו בניין זה לא ניתן למקם פינת מנגל

**5. אנטנות, צלחות קליטה ולוויינים:**

- לא תורשה הקמת אנטנה לכל בנין. הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית, למעט אנטנות לוויין.
- אנטנות לוויין תמוקמנה על גגות מבנים במקומות עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב ותורחקנה ממעקות הגג ההיקפיים ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח.

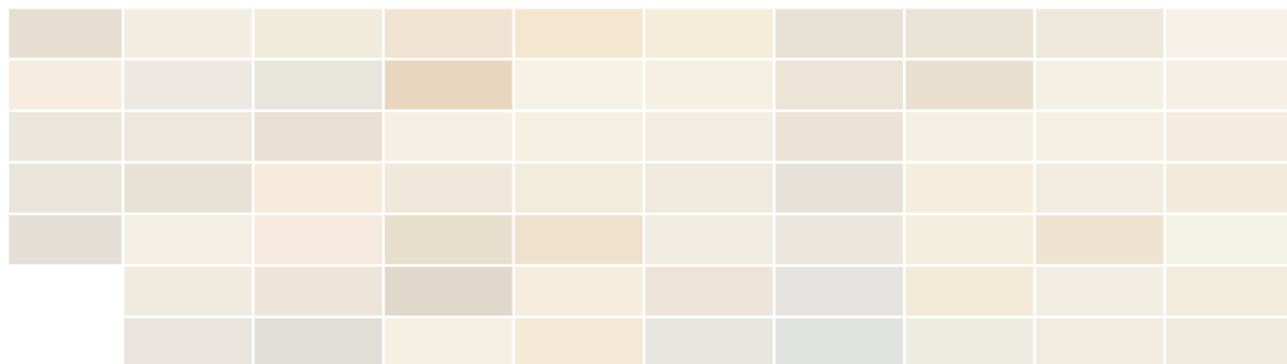
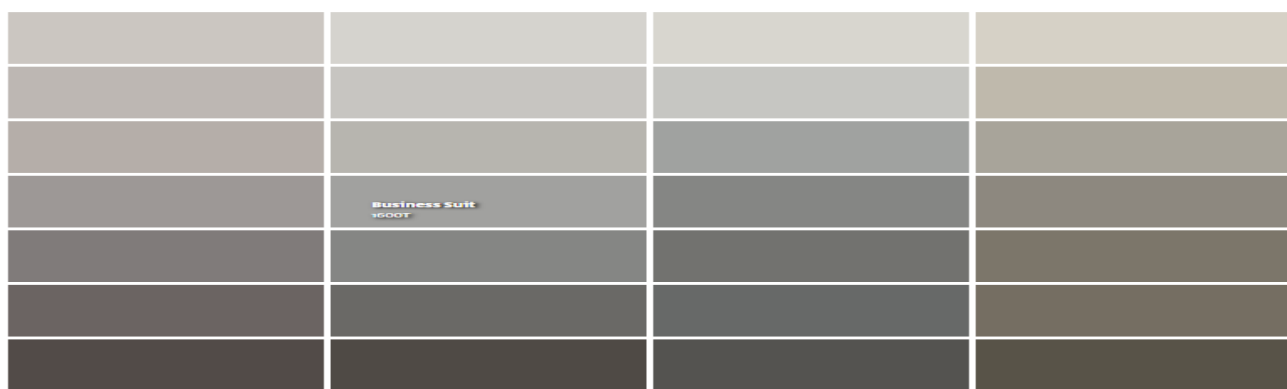
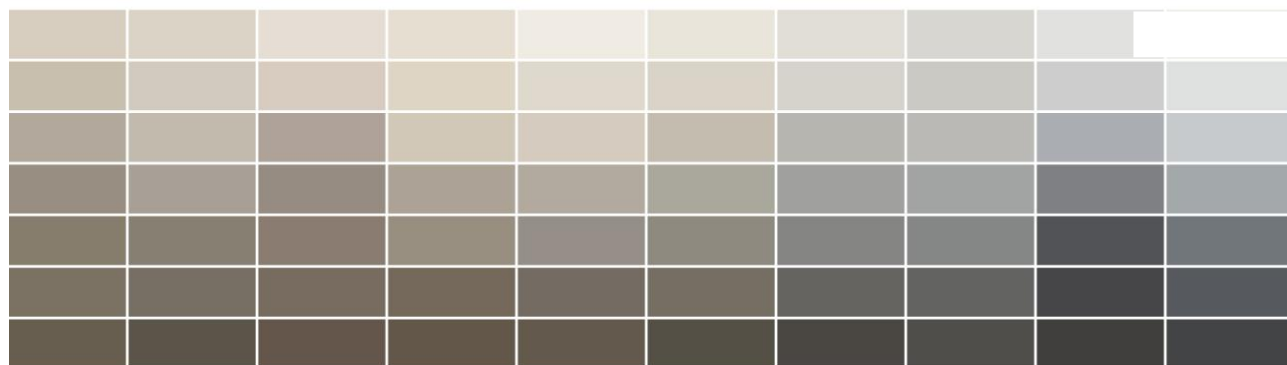
**6. ארובות:**

- התקנת מתקן הסקה דורשת היתר בניה!
- הארובה תהיה בגובה המתאים ובמיקום הנדרש כפי שפורט בתקן הישראלי המתאים לסוג הדלק:
- א. ארובה של תנור המוסק בחומר מוצק (עץ, פחם וכו') תותקן בהתאם לת"י 2360 חלק 1, כאשר הברדס (כיסוי הארובה) יעמוד בסעיף 6 בתקן; התקן לא מתייחס לגובה הארובה ביחס לבתים שמסביב, אלא רק ביחס לגג או מעקה של אותו בית עליו נמצאת הארובה: 2 מ' מעל נקודת המפגש של הארובה עם הגג ו-0.6 מ' גובה מעל רום הגג או המעקה כאשר המרחק בין הארובה אליהם קטן מ-3 מ'.
- ב. ארובה של תנור הסקה המוסק בחומר נוזלי תותקן בהתאם לת"י 030 חלק 3, כאשר הברדס (כיסוי הארובה) יעמוד בסעיף 6 בתקן; התקן קובע כי גובה ארובה של תנור להסקה דירתית יהיה 1 מ' לפחות מעל גובה בניינים סמוכים ברדיוס של 25 מ' סביב הארובה.
- ג. ארובה של תנור הסקה המוסק בגז תתאים לתקן הישראלי המתאים בהתאם לסוג התנור.
  - חלק הבולט של הארובה מעל הגג יהיה בנוי מבלוקים/בטון מסביב לארובה, בחלק העליון יישארו פתחים לאוורור. חומרי גמר יהיו כדוגמת מבנה העיקרי.
  - מיקום התנור והארובה: בכדי למנוע מפגעי עשן וריח לשכנים, יש למקם את התנור כך שהארובה תהיה מרוחקת ככל האפשר מבתים הסמוכים.
  - יש להשתמש בעץ יבש בלבד: עצים רטובים ועצים המכילים שרף גורמים לעשן רב ולמפגע ריח בסביבות הבית. בנוסף, יעילותם האנרגטית של עצים רטובים פחותה.
  - שרפו עץ טבעי בלבד: אין לשרוף עצים צבועים ומוצרי עץ מעובדים כגון: MDF סיבית, עצים מטופלים נגד חרקים וכדומה. מוצרים אלה מכילים דבקים, צבעים ותוספים ששרפתם עלולה לפלוט לאוויר מזהמים מזיקים מאוד (חלקם מסרטנים). מסיבה זו מומלץ לא לשרוף ניירות מודפסים וכמובן שאין לשרוף מוצרי פלסטיק וחומרים אחרים.
  - מקור העץ: העלייה בשימוש בעץ להסקה גורמת בצידה לעלייה בכריתה בלתי חוקית ובפגיעה חמורה ביערות ובשמורות הטבע. חשוב לדעת, כהובלת עץ מחויבת ברישיון מקרן קיימת לישראל. מומלץ לדרוש מספק העץ להציג בפניכם את רישיון ההובלה ולא להתפתות לעסקות זולות ממקור בלתי אמין.
  - אחסון העץ: יש לאחסן את חומרי הבעירה (עצים) במקום מוצל ויבש. אין להניח את חומרי הבעירה על גבי הקרקע.
  - בטיחות: תנורי עץ מגיעים לטמפרטורות גבוהות במיוחד, ולכן יש להקפיד על בטיחות השימוש בהם. קנייה של תנור בעל תו תקן והתקנתו ע"י בעל מקצוע מיומן, והרחקת חפצים דליקים מהתנור והארובה. בבתים בהם יש ילדים מומלץ להתקין מחסום בטיחותי שימנע התקרבותם לתנור. כמו כן מומלץ, בכל בית, להחזיק באמצעי כיבוי אש כגון מטף.

**7. חיפוי מבנים**

חיפוי מבנים יבוצע מאחד או שילוב של החומרים הבאים בלבד:  
 בטון חשוף, טיח, טיח אקרילי, עץ, לוחות אלומיניום, לבני סיליקט – "בריקים".  
**לא יותר שימוש בחומר שאינו מופיע ברשימה.**

**גוונים מאושרים לחיפוי מבנים:**



הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
"להבים"




לא יותר שימוש בגוון שאינו מופיע ברשימה ללא אישור בכתב ממהנדס הוועדה.