

# הנחיות מרחביות המ/2025001

גרסה 1:

שכונה ותיקה.

מגרשים: 1-699

תכנית מספר: 3/188/03/7

11/188/03/7



ישיבה מס': 2025001  
תאריך הישיבה: 28/01/2025

מועד עדכון: 01/25

גרסה מספר: 1

## 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 כדין (תב"ע).

**תוכן עניינים:**

**1. חזית מגרש מגורים**

1.1 גדרות

**2. עיצוב אדריכלי**

2.1 חומרי גמר קירות חוץ המבנה

2.2 עיצוב חזית הבית

2.3 גגות

2.4 הסתרת מערכות טכניות

**3. פיתוח המגרש**

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

3.2 ניקוז המגרש

**4. מתקני בישול**

**5. ארובות**

**6. חיפוי מבנים**

**אינדקס תאריכי עדכון**

<u>מספר מהדורה</u>	<u>תאריך אישור בועדה</u>	<u>תאריך קבלת תוקף</u>	<u>עיקרי התיקונים</u>
מהדורה 1	28/01/2025	28/04/2025	- מקור
מהדורה 2			
מהדורה 3			

**1. חזית מגרש מגורים:**

**1.1 גדרות:**

- באזור הפילר תשתיות ו/או גומחת הפח אין לחרוג מהגובה של הגדר מעל הקיר.
- הנחיות ומגבלות עיצוב בהתאם להוראות התוכנית החלה.

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

- חלוקי החל בגדלים משתנים 8-16 או אבן מתועשת דמוי חלוקי נחל.
- גווני גדרות מחומר קל יהיו ממתכת/ אלומיניום/ עץ בגווני אפור או מטאלי או בגבני החום.



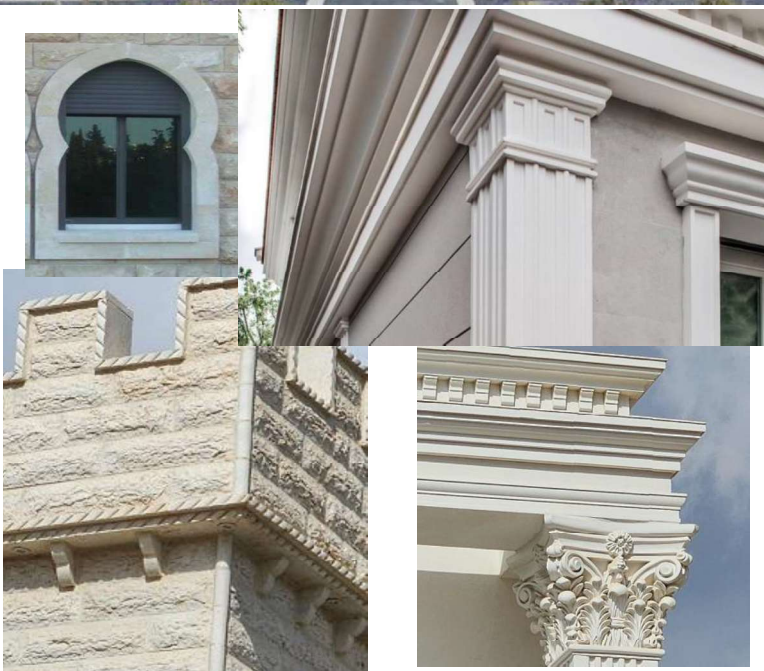
## 2. עיצוב אדריכלי:

### 2.1 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 במצב של הריסת ובניית קיר חדש 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.

### 2.2 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 יתרו פרטי עיצוב מסביב לחלון בסגנון יווני ורומי.



דוגמאות לעיצוב תואמות להנחיות:



מועד עדכון: 01/25

גרסה מספר: 1

### 2.3 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.

### 2.4 הסרת 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.
- 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 מכוונת 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.

### 3. פיתוח מגרש

#### (במקרים של הריסה ובניה מחדש):

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

- מפלס הכניסה הקובעת יקבע ביחס לגובה המדרכה (הממוצע בין הנקודה הגבוה לנקודה הנמוכה) ולא יחרוג מ-1.20 מ' מהגובה כאמור.
- יש לשים לב 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 להיתר הקיים. ולא יותר שום שינוי מתוכנית זו.
- לא יותר פתחים למגרש מעבר לפתח החניה וכניסה ראשית להולכי הרגל.
- במצב של הריסה ובניה מחדש של המבנה, מיקום פתח לחניה יהיה בהתאם להיתר הבניה התקף עם אישור ההיתר החדש.

#### 3.2 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. 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 X 193 X 142 ס"מ.



**דוגמא**

**4.1 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:**



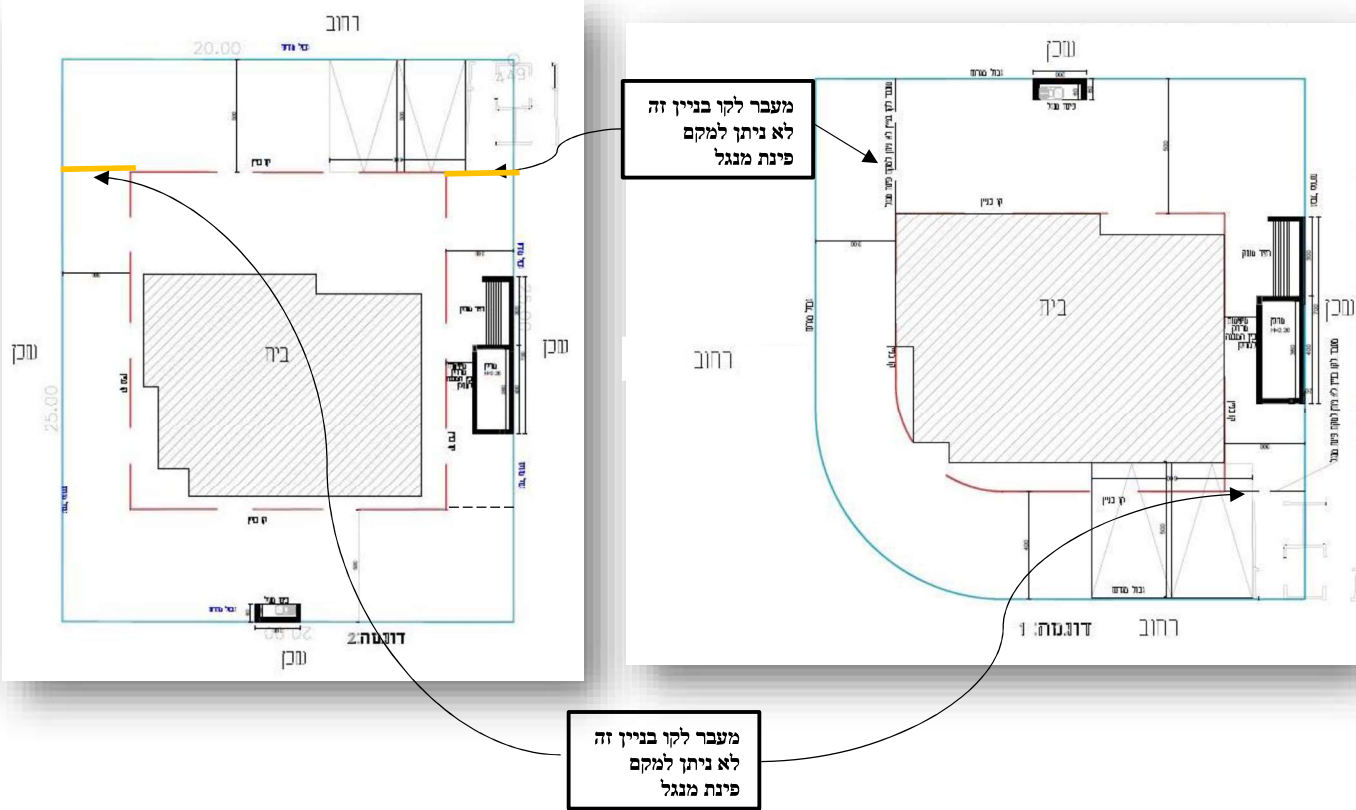
מטבח גינה מעץ - דגמים

מטבח גינה נירוסטה - דגמים ומחירים

מטבחי גינה בנויים - דגמים ומחירים

מטבח גינה חיוני: דגם Master Q  
חברת BullBBQ

מטבח גינה חיוני: עשב ותכנן בעצמך,  
חברת BullBBQ



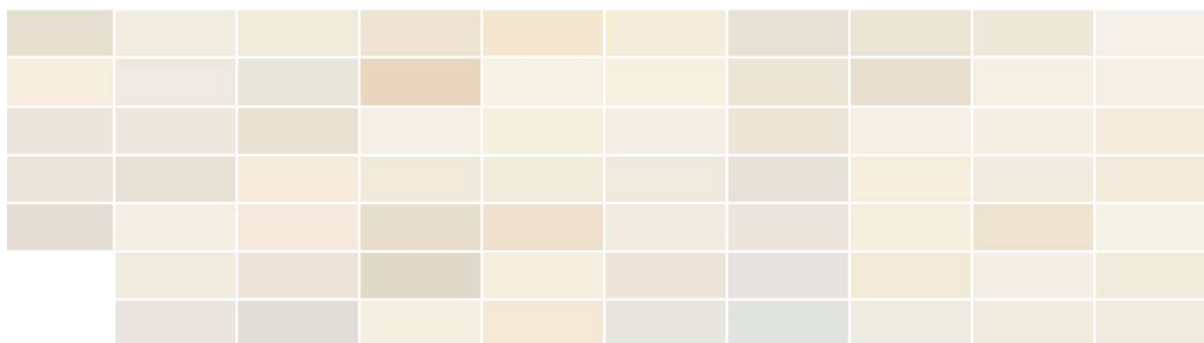
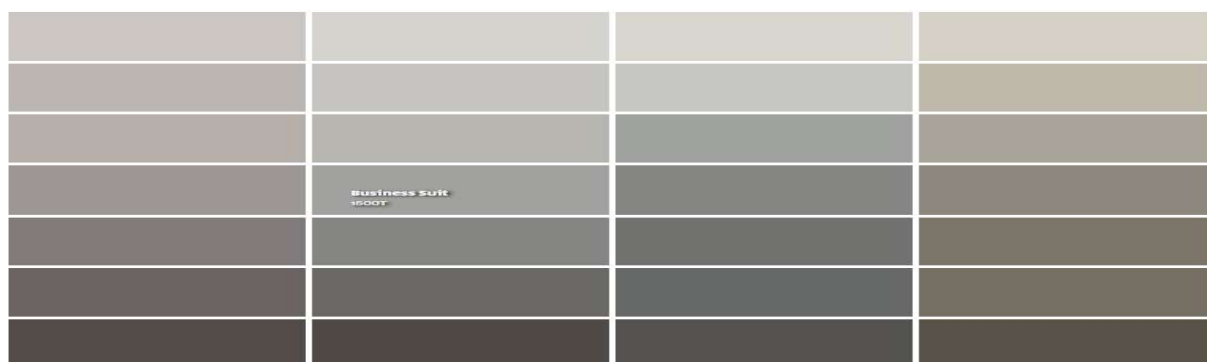
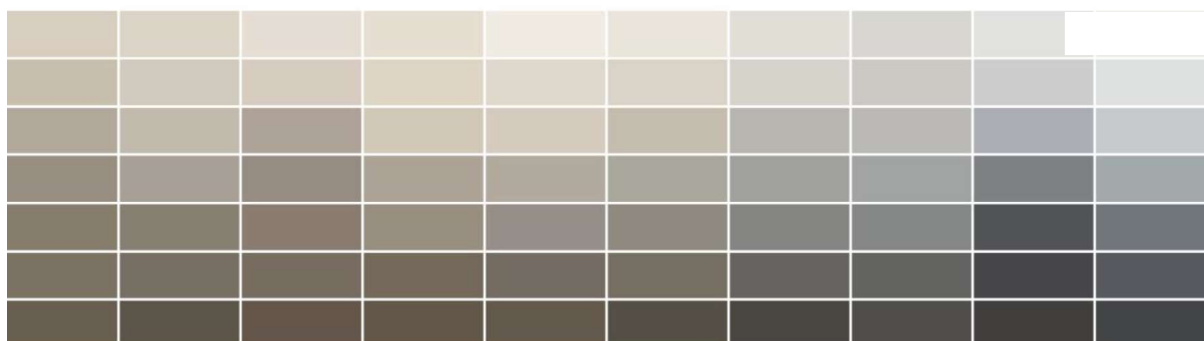
**5. ארובות:**

- 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 אמיין.
- 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.

6. 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"