

הנחיות מרחביות - סעיף 145 ד' לחוק תכנון ובנייה, מועצה אזורית מטה יהודה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב) ומלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה. להלן הנחיות מרחביות לצמודי קרקע אשר יכנסו לתוקף בתום שלוש ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1 א'. הואה את עצמו נפגע ע"י הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, ראשי לערוך לוועדת ערר בתוך שלושים יום מיום פרסומן. ההנחיות המרחביות שיכנסו לתוקף יחולו על כל בקשה להיתר לבניית בנייה צמודת קרקע בנחלה, בהרחבות, בישובים ובישובים קהילתיים.

הנחיות מרחביות - צמודי קרקע

גובה קומות:

- ככלל יש להימנע מתכנון חללים כפולים, למעט משקולים אדריכליים, במקרים אלו יוגבל גובה החלל ל- 5.5 מ'.
- חלל חניה מקורה יהיה בגובה 2.40 מ' נטו לכל היותר.
- לא תתאפשר זיקרה כפולה מעובה או מונמכת, מכל לחומר שהוא, כפתרון ליצירת הגובה הנדרש.

פרגולות:

- יש לשלב את תכנון מצללות כחלק אינטגרלי מתכנון הבניין.
- הקמת מצללה בתוך קווי בנין אינה מוגבלת בחומרי בנייה, ובלבד שהקמתה מחומרים שאינם קלים, כדגרתם בחוק, הובצע בחיפוי קשיח עמיד או באיפיו טיח חלק או חספוס עדין, באחד מששת הגוונים שבהם נעשה שימוש בחזיתות הבניין.
- המצללה תהיה אופקית, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- לפחות אחת מפרגנות המצללה תהיה צמודה לקיר החיצוני של המבנה.
- יתרו מצללות מסוג גזיבו שאינם צמודות למבנה.

תאורה:

- לא תתאפשר הקמת גופי תאורה היוצרים זיהום אור כלפי הסביבה.
- תאורת גינה תשולב לפי תכנון הגינה. יש להקפיד כי תאורה זו תהיה נקודתית ולא תיצור סנוור.

דגרות:

- על גבול המגרש ובתחומו בלבד תוצב גדר הגובלת עם הרחוב.
- גובה הגדר המרבי לחזית הרחוב/ות יהיה 180 ס"מ, ביחס למפלס הרחוב.
- גובה הגדר המרבי הוגבלת במגרש שכן יהיה 150 ס"מ, ביחס למגרש הגבוה יותר.
- במקרים של תוספות משופעות, הדגרות תיבנות בדבדובים נלקטים אופקיים ושחויים.
- גדר לחזית הרחוב/ות או למרחב ציבורי אחר תכנון שכן יש"פ או לחזית נצפית מכביש ראשי, תחופה באבן, לרבות קופינג בחלקה העליון.
- ניתן לשלב גדר מחומרים קלים מעל גדר האבן, אך הגובה המרבי לא יעלה על הכתוב בפרק זה.
- גוד אבן החיפוי לפי פרט מנחה אחיד שנקבע ליישוב.
- גדר גובלת במגרש שכן תחופה באבן או תצופה בטיח משני צידיה, למעט נחלות בהן תותר בניית גדר קלה בין הנחלות.
- נישות לפילרים ומכלי אשפה יסגרו בדלתות שישולבו בעיצוב חזית הרחוב.
- ככל הניתן, יש לקבץ יחד את כלל הנישות לפילרים ומכלי האשפה.
- שער הכניסה יפתח כלפי פנים לתחום המגרש בלבד.
- תעשה התאמת חומרים וגוונים, בין המבנה המבוקש לקירוי החניה המבוקש.
- דלת שער החניה תפתח כלפי פנים המגרש בלבד.
- במקרים בהם נדרש לגשר על הפרשי מפלסים בין מגרש ציבורי לבין מגרש פרטי, בגובה הבניית מעקה במחיצות, תדורג הגדר הבנייה כלפי פנים המגרש באופן הבא:
 1. גובה מרבי של הגדר הקרובה לרחוב יהיה 3 מ'.
 2. מעבר ל- 3 מ' יותכן גובהו של 60 ס"מ לפנים המגרש.
- מתוך מרווח הדירוג תשולב צמחייה ותוסדר בו מערכת השקיה.
- 3. גדר בנייה נוספת עד לגובה 30 ס"מ מעל למפלס המגרש, השלמה תעשה ע"י גדר מסגרות מגולונות קלה ולא אטומה, המשמשת כמעקה בטיחות לפי הגובה הנדרש בתנן.
- לצידה של הגדר העליונה, במפלס הפיתוח של המגרש, יהיה מיקום לערוגה ברוחב 50 ס"מ.
- 4. כלל הדגרות (למעט העליונה מהמסגרות) תחופנה כלפי הרחוב, באבן טבעית לרבות קופינג.

מחסנים:

- הקמת מחסנים תותר בחזית אחורית או צידית בלבד, לא בחזית הקדמית.

בינוי כללי וחזיתות

- העמדת הבניין תהיה מותאמת לטופוגרפיה טבעית.
- בבנייה חדשה לא תותר בניית מסד בגובה העולה על 1.80.
- לא יותרו קומות מפולשות.
- בצורת, תעלות, חיפויים וכל אלמנט אחר שקשור למערכת הבניין ישולבו בתוך קירות הבניין או פצרים מתאימים. לא ניתן לשלב את הגי"ל בחזיתות הבניין.
- תותר כיסה משנית למבנה רק ממועד צידית או אחורית.
- תותר הגבה/הנמכה של המבנה עד 1.00 מ' מה- 0.00 המותר ובהתאם לטופוגרפיה.
- מסתור קולטי שמש מעל גובה הגג המותר, יותר מהמסתור מחומרים קלים בלבד.

חומרי גמר:

- חומרי הגמר שלא ניתן לעשות בהם שימוש בצמודי קרקע הם:
 1. חומר פסיפס.
 2. מבנים יבילים מחומרים מתועשים ללא חיפוי קשיח או טיח.
 3. קרמיקה.
 4. בטון חשוף (למעט יציקת פריקסט מיוצר במפעל ומובא לאתר, מוכן להרכבה יבשה).
 - אם יעשה שימוש בטיח, גמר הטיח ישעשה בו שימוש יהיה חלק או בחספוס מבוקר.
 - לא יעשה שימוש ביותר מ- 6 גוונים, ללא שום קשר לחומר (למעט זוכנית החלונות), מבכנה אדח.
 - הגוונים מתייחסים לחומר החיפוי, פרופיל החלונות, מעקה המרפסות, ארגז הרוח וכל שאר החומרים שבחזיתות הבניין.
 - בכל חומר ישעשה בו שימוש, לא יתאפשר גמר מבריק.
 - חומרי הגמר הנבחרים יבוצעו על כלל חזיתות הבניין לרבות החזיתות הפנימיות, שלא ניתן לראותן בבקשה להיתר בבנייה.
 - יעשה שימוש בחומרי גמר עמידים, בעלי התאמה לסביבה ובעלי תקינה רלוונטית.
- ### גגות המבנה כולל מערכות על הגג
- חומרי הגמר של הגגות השטוחים יהיו:
 1. ריצוף בגוון בהיר.
 2. חצץ בהיר.
 3. חלוקין נחל.
 4. ריעות איטום בהירות.
 - 5. גיטון.
 - 6. גימור אחר עמיד, בעל גוון בהיר.
 - 7. יעשה שימוש בחומרי גג בעלי מקדם בליעה קטן או שווה ל- 0.35 (גוון בוהק-אלבדו גבוה).
 - 8. יתרו מסתור קולטי שמש מעל גובה המותר מחומרים קלים בלבד.
1. יתרו גגות רעפים בלבד.
 2. בהרחבות הקהילתיות לא יותרו גגות משופעים מפאנלים מתועשים.

מערכות ומתקנים:

- אמצעי קליטה לשידור רדיו וטלוויזיה שיוקמו על גג רעפים, יוצבו על הישפוע האחורי של הגג, ככל שיקיים, ביחס לרוחב.
- אמצעי קליטה לשידור רדיו וטלוויזיה שיוקמו על גג שטוח, יוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' ממעקה הגג ובצורה שלא תתאפשר הבחנתם מפני הרחובות הסמוכים.
- קולטי שמש יוקמו על גגות משופעים בחזית אחורית ככל הניתן ודודי שמש יוקמו בצורה מוסתרת מחזית הבניין.
- אין לנקז את גגות הרעפים לכיוון הבית הדו משפחתי השכן, ככל שישנו.