

הנחיות מרחביות

הנחיות מרחביות- סעיף 145 ד' לחוק תכנון ובנייה.
וועדה 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 שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1 א'.
הרואה את עצמו נפגע ע"י הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, ראשי לערור 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

א. בינוי כללי וחזיתות

1. העמדת הבניין תהיה מותאמת לטופוגרפיה טבעית. בבנייה חדשה לא תותר בניית מסד בגובה העולה על 1.80.
2. לא יותרו קומות מפולשות.
3. צנרות, תעלות, חוטים וכל אלמנט אחר שקשור למערכות הבניין ישולבו בתוך קירות הבניין או בפירים מתאימים. לא ניתן לשלב את הנ"ל בחזיתות הבניין.
4. תותר כניסה משנית למבנה רק מחזית צדדית או אחורית.
5. תותר הגבהה/ הנמכה של המבנה עד 0.5 מ' מה 0.00 המותר ובהתאם לטופוגרפיה.
6. מסתור קולטי שמש מעל גובה הגג המותר, יותר מהמסתור מחומרים קלים בלבד ובנסיגה של 1.2 מ' מקו מעקה הגג ובגובה מקסימלי של 1.8 מ'.
7. בתים במגרשים עם קו בנין צדדי 0 יהיו בעלי חזיתות אדריכליות מתואמות. התכנון יתואם בהיבטים של גובה מפלס 0.00, שורות אבן, גווני טיח, גובה עליון של פתחים. שיפועי גגות לא יהיו לכיוון קו 0 צדדי.
8. לא תתאפשר אדנית מאולצת כפתרון להגדרת גובהים נדרשים/תקנייים (למרתף/בניין/גובה לחישוב וכו').

ב. תכסית:

1. כאשר התב"ע אינה קובעת את היקף התכסית המרבית המותרת, תכסית הבניה תהיה השטח הכלוא בין קווי הבניין המותרים על פי תב"ע.
2. תכסית קרקע כוללת כל בניה ו/או היטל קרקע המשרת את המבנה העיקרי למעט פרגולות.
3. בליטות קורות המחוברות למבנה העיקרי שאין בהן המשך ישיר לחלל המבנה ושרוחבן אינו עולה על 0.5 מ', לא יחושבו במסגרת התכסית, עלה רוחבן של הבליטות והקורות על 0.5 מ' יחושב כל ההיטל בשטח התכסית
4. תכסית המבנה תכלול גם את שטח ההיטל של גזזטראות ו/או מרפסות וכן את שטח הקומות העליונות החורגות מעל קונטור מפלס הקרקע.
5. מחסן וחניה מקורה שאינם צמודים למבנה העיקרי לא יכללו בחישוב התכסית.

ג. חומרי גמר:

1. חומרי הגמר שלא ניתן לעשות בהם שימוש בצמודי קרקע הם:
א. חיפוי פסיפס.
ב. מבנים יבילים מחומרים מתועשים ללא חיפוי קשיח או טיח.
ג. קרמיקה.
2. אם יעשה שימוש בטיח, גמר הטיח שיעשה בו שימוש יהיה חלק או בחספוס מבוקר.
3. חומרי הגמר הנבחרים יבוצעו על כלל חזיתות הבניין לרבות החזיתות הפנימיות, שלא ניתן לראותן בבקשה להיתר בבנייה.

4. יעשה שימוש בחומרי גמר עמידים, בעלי התאמה לסביבה ובעלי תקינה רלוונטית.

ד. גגות המבנה כולל מערכות על הגג

חומרי הגמר של הגגות השטוחים יהיו:

1. ריצוף בגוון בהיר.
2. חצץ בהיר.
3. חלוקי נחל.
4. יריעות איטום בהירות.
5. גיבון.
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. יותר מסתור קולטי שמש מעל גובה המותר מחומרים קלים בלבד.

ה. מערכות ומתקנים:

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

ו. גובה קומות:

1. חלל כפול לא יאושר מעל חדרי שינה שירותים ושטחי שירות. גובה החלל הכפול יוגבל ל-6 מ'.
2. חלל חניה מקורה יהיה בגובה 2.40 מ' נטו לכל היותר.
3. לא תתאפשר תקרה כפולה מעובה או מונמכת, מכל חומר שהוא, כפתרון ליצירת הגובה הנדרש.

ז. פרגולות:

1. יש לשלב את תכנון מצללות כחלק אינטגרלי מתכנון הבניין.
2. הקמת מצללה בתוך קווי בניין אינה מוגבלת בחומרי בנייה, ובלבד שהקמתה מחומרים שאינם קלים, כהגדרתם בחוק, תבוצע בחיפוי קשיח עמיד או בציפוי טיח חלק או חספוס עדין, באחד מששת הגוונים שבהם נעשה שימוש בחזיתות הבניין.
3. המצללה תהיה אופקית, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
4. לפחות אחת מדפנות המצללה תהיה צמודה לקיר החיצוני של המבנה.
5. יותרו מצללות מסוג גזיבו שאינם צמודות למבנה.

ח. גדרות:

1. על גבול המגרש ובתחומו בלבד תוצב גדר הגובלת עם הרחוב.
2. גובה הגדר המרבי לחזית הרחוב/ות יהיה 180 ס"מ , ביחס למפלס הרחוב.
3. גובה הגדר המרבי הגובלת במגרש שכן יהיה 150 ס"מ, ביחס למגרש הגבוה יותר.
4. במקרים של טופוגרפיה משופעת, הגדרות תיבנה בדוּגים במקטעים אופקיים ושווים.
5. גדר לחזית הרחוב/ות או למרחב ציבורי אחר כגון שצ"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.
6. סוג אבן החיפוי לפי פרט מנחה אחיד שנקבע לישוב.
7. גדר גובלת במגרש שכן תחופה באבן או תצופה בטיח משני צידיה, למעט נחלות בהן תותר בניית גדר קלה בין הנחלות.
6. נישות לפילרים ומכלי אשפה יסגרו בדלתות שישולבו בעיצוב חזית הרחוב.
7. ככל הניתן, יש לקבץ יחד את כלל הנישות לפילרים ומכלי האשפה.
8. שער הכניסה יפתח כלפי פנים לתחום המגרש בלבד.
9. תעשה התאמת חומרים וגוונים, בין המבנה המבוקש לקירוי החניה המבוקש.
10. דלת שער החניה תפתח כלפי פנים המגרש בלבד.

ט. במקרים בהם נדרש לגשר על הפרשי מפלסים בין מגרש ציבורי לבין מגרש פרטי, בגובה המחייב מעקה בטיחות , תדורג הגדר הבנויה כלפי פנים המגרש באופן הבא:

1. גובה מרבי של הגדר הקרובה לרחוב יהיה 3 מ'.
2. מעבר ל- 3 מ' תיתכן נסיגה של 60 ס"מ לפנים המגרש. מתוך מרווח הדירוג תשולב צמחייה ותוסדר בו מערכת השקיה.
3. גדר בנויה נוספת עד לגובה 30 ס"מ מעל למפלס המגרש, השלמה תעשה ע"י גדר מסגרות מגולוונת קלה ולא אטומה , המשמשת כמעקה בטיחות לפי הגובה הנדרש בתקן. לצידה של הגדר העליונה, במפלס הפיתוח של המגרש, יהיה מיקום לערוגה ברוחב 50 ס"מ.
4. כלל הגדרות (למעט העליונה מהמסגרות) תחופנה כלפי הרחוב והשצ"פ באבן טבעית לרבות קופינג.

בריכת שחיה:

1. גבולות הבריכה יהיו לפחות 0.7 מ' מגבול המגרש.
2. בגבול בין מגרש שיש בו בריכת שחיה ובין מגרש שכן, וכלל שהבריכה נמצאת בסמיכות אל המגרש השכן, הבקשה להיתר תכלול פתרון אקוסטי להפחתת הרעש.
3. חדר מכונות, בורות ומשאבות יהיו תת קרקעיים בלבד.
4. בכל מקרה לא תותר הקמת חדר מכונות ובורות משאבות במרחק של פחות ממטר אחד מגבול מגרש שכן.

גבעות עדן אזור מגורים ג.

1. התייחסות גורמי פיתוח לעניין התאמת מפלסי הפיתוח.
2. במגרשים בעלי הפרש טופוגרפי של 8 מ' ויותר יידרש דירוג של 3 מפלסי פיתוח, רוחב דירוג מינמלי יהיה 2 מ' ברוטו.
3. נדרש תיאום בין מגרשים גובלים עבור קירות הפיתוח הצידיים המשותפים.
4. גובה גדר בנויה לחזית קדמית לא תעלה על 1.0 מ' ממפלס הרחוב.
5. לבריכת שחיה פרטית המתוכננת **בתוך** קווי הבניין לא נדרשת הקלה.
6. מבנה שירות לבריכת השחיה בגודל מקסימלי של 15 מ"ר ובתוך קווי הבניין.
7. חלל כפול לא יאושר מעל חדרי שינה שירותים ושטחי שירות. גובה החלל הכפול יוגבל ל-7 מ'.

מבנה קייט תיירות כפרית:

1. מבנה הקייט יתוכנן כמבנה בן קומה אחת ובגובה מרבי של 3.5 מטר.
2. במקרה של תכנון גלריה המחושבת במניין הזכויות ניתן יהיה להציע את המבנה בגובה מרבי של 5.5 מ'.
3. הצימרים יתוכננו צמודי גינה
4. היתכנות לצימרים כקומה שניה/צמודה למגורים במקרים של נחלות קטנות מ 2 דונם וניצול הקרקע ל 3 מבני מגורים בתיאום מול הצוות המקצועי
5. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית.
6. עיצוב המבנה ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות.
7. שטח המחסן צמוד לצימר יחושב כחלק מהצימר (20-55 מ"ר)
8. אין להתקין מערכות מיזוג אויר בחזית הקדמית של המבנה.
9. עיצוב חזיתות וחומרי הגמר יהיו בצביון כפרי.
10. הצימרים יתוכננו כמבנים נפרדים אשר לא צמודים למבני מגורים.

תיירות כפרית ותומך תיירות בנחלות

1. תומכי התיירות יתוכננו שלא בצמידות למגורים, למעט במקרים בהם ההצמדה למגורים נדרשת ובהתאם לשיקול דעת הצוות המקצועי.
2. יש לרכז את כל השימושים התיירותיים/ תומכי התיירות במבנה אחד/במתחם

שילוט:

1. לא תותר הצבה של שילוט מכל סוג שהוא על גבי גגות המבנים.
2. שילוט לעסק יותקן רק במבנה בו בית העסק פועל.
3. לכל בית עסק יהיה שלט אחד.
4. עיצוב השלט יהיה ע"פ פרט שילוט תיירותי מטה יהודה.

הנחיות מרחביות- הגשת בקשה לרישוי במבנים לשימור-הוועדה לבניין ערים מטה יהודה

- 1) כל בקשה להליך רישוי הכולל מבנה לשימור תועבר לאחר תיק המידע לבדיקה מקדמית מול רפרנט/ית השימור של הוועדה
- 2) כרטיס השימור של המבנה במידה וקיים, יימסר בשלב המידע
- 3) תנאים נוספים לגיליון דרישות לתיק מידע/לפתיחת בקשה-מבנה לשימור:
 1. יש להגיש מפת מדידה עדכנית עד שנה וחתומה המציגה את המבנה לשימור וכל יתר הבינוי תא השטח המבוקש
 2. צילום 4 חזיתות של המבנה לשימור וכל בנוי סביבו
 3. תיעוד כללי של המבנה (יבוצע ע"י עורך הבקשה) או תיק תיעוד מלא במידה וקיים.
יש להתייחס לסעיפים הבאים:
 - א. ייעוד תא השטח המבוקש+ התכניות החלות בו+ סטטוס תכנוני של המבנה (האם מסומן בתכנית כלשהי למבנה לשימור)
 - ב. סוג המבנה(הפונקציה)
 - ג. תיאור סוג הבניה/ סגנון הבניה/ מאיזו תקופה/ שם המתכנן/ מה השימוש בעבר והיום ופרטים כלליים נוספים לפי כרטיס השימור במידה ויש
 - ד. דרגת השימור במידה וידועה
 - ה. מהות הבקשה קיים+ מוצע
 - ו. חוות דעת הנדסית על יציבות המבנה ביחס למוצע.
 - ז. חוות דעת ראשונית של המועצה לשימור אתרים/ יועץ שימור של המועצה (אבנר אופק) בנוגע לדרגת ואופן השימור

תוספת הנחיות מרחביות , הנחיות להגשת תכנית לבקרה מרחבית:

- 1) יש לסמן בחיפוי של הגדרות מצידן השני בטיח שפריץ במקרה והמגרש הצמוד טרם נמכר.(710)
- 2) יש להציג חיפוי אבן טבעית עפ"י הנחיות הוועדה בפריסות קירות/גדרות הפונים לשטחים ציבוריים.(576)
- 3) יש לסמן דלתות לפילרים בפריסת הגדרות ובתכנית הפיתוח עפ"י פרט מוסכם בוועדה. (659)