

הנחיות מרחביות

קרית טבעון

מועד אישור בוועדה:

01.03.2026

מועד הפרסום בעיתונות:

03.04.2026





תוכן

הקדמה 4

5.....	הנחיות מרחביות (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014
6.....	1. קירות תומכים
6.....	2. גדרות ומעקות
7.....	3. פיתוח בגבול מגרש קדמי במפגש עם שטח ציבורי
8.....	4. קירות תמך "מגרשים עולים"
8.....	5. קירות תמך "מגרשים יורדים"
8.....	6. גשרונים במגרשים יורדים
9.....	7. גיבון – צמחיה ועצים
9.....	8. כניסות למגרשים וחניות:
10.....	9. חניות מחוץ לקווי בנין ב"מגרשים עולים"
11.....	10. חניות מחוץ לקווי בנין "מגרשים יורדים"
11.....	11. מפלס 0.00 של המבנה :
11.....	12. חזית המבנה לרחוב במגרשים יורדים:
12.....	13. בריכות פרטיות:
12.....	14. קמין וארובות
12.....	15. חלוקת חלקה :
12.....	16. חזיתות מבנה
13.....	17. מחסנים:
13.....	18. גגות:
13.....	א. גג משופע :
13.....	ב. גג שטוח :
14.....	19. תוספות בניה במגרשים מעל שלוש יח"ד

20. מסתור מערכות טכניות וכביסה - 14

21. סוכך עונתי 15





הקדמה

מטרת ההנחיות המרחביות לאפשר פיתוח ובניה תוך דגשי תכנון וביצוע מתוך הכרה ושימור ערכו של הצביון האדריכלי הייחודי והמרקם הנופי של קריית טבעון אשר הינם נכס היסטורי-תרבותי.

בהנחיות המרחביות באים לידי ביטוי המרכיבים הסביבתיים (הטבעיים ומעשה ידי אדם) אשר עם השנים התעצבו לכלל הגדרת אופייה הייחודי של קריית טבעון. בנוסף, מפורטים כללים ופרטים שסייעו בחיזוק הערכים האדריכליים המעצבים את "נחלת הכלל" ואשר בונים את חוט השדרה הנופי-חזותי של היישוב.

ההנחיות המרחביות מאזנות בין זכות הפרט לעצב את סביבת מגוריו עם זכויות הכלל בעיצוב המרחב הציבורי וכן מגדירות את היחס בין מגרשים פרטיים לרחובות ולשטחי ציבור אחרים ובכללם שטחי היער והחורש הטבעי העוטפים את הקריה, הבאים לידי ביטוי בפרטים האדריכליים וההגדרות הפיזיות לתכנון. בהנחיות ניתנה התייחסות ייחודית לסוגי מגרשים ורחובות וכן לאופני שימור ותכנון.

המאפיינים החזותיים בעלי השפעה על תחושת הולכי רגל ברחובות ובשטחי ציבור.

עיקר הנושאים הם:

- הנחיות להתאמת המבנה ופיתוח המגרש לטופוגרפיה הקיימת והימנעות ככל הניתן מקירות תמך גבוהים הבולטים מפני הקרקע הטבעית.
- הנחיות לעיצוב קירות בגבול המגרשים בחזית עם הרחוב, עם השטח הציבורי פתוח ועם מגרשים גובלים.
- הנחיות בדבר אופי הכניסות למגרשים מהרחוב, יצירת הדרגתיות בציבור בין ציבורי לפרטי.
- הנחיות עיצוב החזית בחזית המגרשים במאפיינים שונים.
- הנחיות לתכנון אופי הממשק בין מגרשים לשטח ציבורי פתוחים מסוגים שונים (גדרות, קירות, פיתוח נופי גבהים וחומרים).
- מרכיבים מבניים אופייניים בעלי השפעה על חזות היישוב (גגות, חומרי גמר, חפירות, חציבות וכו').
- הנחיות להסתרת מערכות טכניות (דודים, מזגנים וכדומה)

הנחיות מרחביות (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014

145ד. לחוק תכנון ובניה

(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.



1. קירות תומכים

- א. **קירות הגובלים ברחוב או בשטח ציבורי וחזיתם פונה אליהם יבנו מאבן סיקול מקומית או אבן לקט גירית בהירה או ב"אבן ראמי" ודומיהם.**
- ב. **קירות תמך פנימיים בתחום מרווחי הבניין אשר אינם נצפים או משטח ציבורי וכן קירות פיתוח בתוך קווי הבניין יהיו משוחררים מהגבלות בעניין חומרי הגמר ואופן הביצוע.**
- ג. **קירות פיתוח הניצבים לרחוב והמהווים המשך לקיר פיתוח קדמי כגון קיר בין שכנים או התוחם מסעה או התוחם חניה ו/או כניסה לבית יבנו באותה שיטה, באותו חיפוי כמו הקיר הפונה לרחוב וזאת עד לקו הבניה הקדמי. בנוסף יהיה גובהו של הקיר זהה לגובה הקיר בחזית לפחות לעומק של 2 מ' בתוך המגרש.**
- ד. **בין קו מגרש לקו בניין צידי תתאפשר בניית קיר תמך התומך מילוי שגובהו עד 3 מ' ובלבד שלא ייווצר קיר תומך לכיוון שכן גובל בגובה העולה על 1.5 מ'. במקרים בהם ייבנה יותר מקיר אחד דירוג בין קירות התמך ייבנה כאדנית ברוחב ממוצע של 1.2 מ' ולא פחות מ-0.8 מ' כאשר עומק השתילה שיתקבל לא יפחת מ-1 מ'. (למעט במקרים בהם נדרשים קירות גבוהים יותר עבור פתרונות חניה הנדרשים להתאמה ולשיפועי דרך הגישה ניתן יהיה לבצע דירוג עם מרחק אופקי קטן יותר.) אדנית זו תשמש לגינון ויידרש לתת פתרון השקיה בהתאם.**
- ה. **במגרשים שהפרש הגובה ממפלס הרחוב ועד קצה המגרש האחורי עולה על 10 מ', עומק חפירה/ חציבה מצטבר בקו מגרש אחורי לא יעלה מרווח קו הבניין האחורי. (לדוגמא: אם קו הבניין האחורי הוא 5 מ' יותר קיר תמך בגובה מקסימלי של 5 מ'). הקיר אשר יבוצע כנגד החציבה (קיר התמך) יחופה אבן טבעית. הקיר יבנה כך שיישמר מרווח נקי של 80 ס"מ מגבול המגרש (לטובת מעבר תשתיות וכן מרווח בטיחות ממגרשים גובלים). כמו כן תחויב התקנת מעקה בטיחות בראש הקיר.**
- ו. **במקרים בהם תותר בניה של קירות תומכים שגובהם מעל 3.0 מטר יתאפשר חיפוי בדימוי אבן בתנאי שקיר זה אינו פונה לחזית רחוב.**

2. גדרות ומעקות

- א. **גדר הפונה לשטח ציבורי ועד לקו בניין או גדר על גבי קיר תומך/מסלעה הפונה לשטח ציבורי תבוצע מחומרים קלים ועמידים כגון ברזל, עץ, וכדומה. את הגדר יש לשלב בצמחיה. לא יותר שימוש בגדר רשת, בד, ברזנט, פלסטיק וחומרים לא עמידים אחרים. השערים בחזית הפונה לשטח ציבורי יתוכננו כך שהפתיחה תעשה לתוך תחומי המגרש בלבד בכל שלבי הפתיחה.**



- ב. בקו מגרש קדמי הגובל ברחוב יותר להתקין מעקות קלים אשר מרבית שטח הפנים שלהם מאוורר ובגובה מרבי של 1.2 מ'. לא יותקנו גדרות אטומות מכל ג. ככל והגדר המוצעת מוקמת בנסיגה ביחס לגבול מגרש התחום בין הגדר לקו המגרש יגון בצמחיה מקומית.
- ד. קיר/ גדר בין שכנים גובהם המירבי יהיה 1.5 מ' מעל פני הקרקע.
- ה. בשימושי מסחר או בייעודים מעורבים בחלק מבנה המשמש למסחר אין להקים גדרות. ככל ונדרשים מעקות בטיחות הם יהיו על פי הנדרש בתקנות וייעשו כאלמנט מסגרות מאוורר המאפשר צפייה ככל הניתן.

3. פיתוח בגבול מגרש קדמי במפגש עם שטח ציבורי

- א. תכנון הפיתוח בממשק בין שטח פרטי לשטח ציבורי יכלול חיץ (קיר בנוי) ליצירת הפרדה ברורה בין התחום הציבורי לפרטי.
- ב. נישות לפחי אשפה:
 1. בחזית חלקה הגובלת במדרכה קיימת או מתוכננת או שצ"פ - ניתן להפנות את פתח הנישה כלפי המדרכה / שצ"פ. יתוכננו דלתות שפתיחתן לתוך הנישה ולא כלפי חוץ.
 2. בחזית חלקה שאינה גובלת במדרכה קיימת או מתוכננת/ שצ"פ - פתח הגישה לנישת האשפה יופנה אל פנים המגרש **ובצמידות** ובהתלכדות עם שביל הגישה אל המבנה עבור הולכי רגל.
 - ג. לא תותר הקמת סוככי רשת צל הפונים לרחוב.

השלמות גמר בין כביש (זכות הדרך) למגרשים :

- בקשה להיתר תכלול הריסת כל פיתוח או בניה החורגים לשטחים הציבוריים. הבקשה להיתר תציג תכנון עבור השטח המתפנה על מנת להוכיח חיבוריות מתאימה ובהתאם לסקיצה שתועבר על ידי הוועדה.
- במקרים בהם קיימת חריגה של קיר אבן לקט טבעית היסטורית לשטח הציבורי, יידרש שימוש חוזר באבני הקיר שפורקו. הפירוק יבוצע כשלב ראשון בהיתר הבניה.
- בבקשה להיתר לתוספת ממ"ד או הנגשה או שינוי חזיתות ללא תוספת שטח יידרש סימון להריסה של כל הפיתוח החורג לתחום השטח הציבורי (ותרשם על כך הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין ולא תידרש הריסה בפועל במסגרת היתר בניה זה).
- בבקשה להיתר הכוללת תוספת בניה של עד 12 מ"ר, או לסגירה של קונטורים קיימים במבנה יידרש לבנות קיר וגדר בגבול המגרש לשם הגדרת חיץ בין השטח הפרטי לשטח הציבורי (זכות זו תוקנה פעם אחת לכל נכס). הריסה של הפיתוח



הפולש לשטח ציבורי תבחן בעת הגשת הבקשה, בהתאם לצורך הציבורי ובהתחשב בערכיות עצים או תשתיות ציבוריות קיימות.

4. קירות תמך "מגרשים עולים"

א. גובה מרבי של קיר תמך בקו מגרש קדמי הסמוך לרחוב יהיה עד 80 ס"מ. במקרים בהם הפרש הגובה בין מפלס הרחוב למפלס הקרקע במגרש עולה על 80 ס"מ ניתן יהיה לבנות קיר בגובה 80 ס"מ בקו המגרש ובמרווח של 50 ס"מ ממנו. ניתן יהיה לבנות מסלעה אשר תבוצע בשיפוע של 1:1. לא תתאפשר בניית מסלעות צמודות לקיר התמך. המרווח בין הקיר למסלעה יגון בצמחייה מקומית.

ב. במקרים בהם הפרש המפלסים במגרש בין קדמת המגרש (מפלס הכביש) לקו מגרש האחורי של המגרש עולה על 10 מטר יהיה גובהו המרבי של הקיר התומך הקדמי 1.5 מטר.

ג. במקרים בהם קיים הפרש גובה בין מפלס הרחוב לקרקע טבעית במרווח הקדמי בתוך תחומי המגרש, ניתן יהיה לתמוך את המתלול בקיר תמך בגובה מירבי של עד 3.0 מ'. (גם כלפי החזית וגם כלפי חניה או שביל גישה ומדרגות וכד'). קיר זה יתאפשר רק כקיר תומך קרקע קיימת (לא יתאפשר מילוי). מלבד קירות תומכים הפונים לתחום חניה מקורה, ככל ונדרש דירוג נוסף, מרווח בין קירות לא יפחת מ- 1 מ'.

5. קירות תמך "מגרשים יורדים"

בקו מגרש קדמי נדרש לבנות קיר תמך פנימי שגובהו כגובה מפלס זכות הדרך הקיימת בסמוך לכל רוחב חזית המגרש והשלמת מילוי חתך הרחוב עד הקיר.

ברחובות יזרעאל, יהודה הנשיא, בורוכוב, הבונים, חנה סנש, בהם קיימת רצועת שצ"פ מפרידה בין זכות הדרך למגרש הפרטי אפשר שגובה קיר התמך הפנימי הנדרש יהיה עד מפלס הנמוך ב-1 מ' ממפלס הדרך הגובלת.

עד גובה מרבי של 3.0 מטר יתאפשר קיר רציף, ובמידה ונדרש קיר גבוה מ-3 מ' יידרש דירוג המאפשר רצועת גינון וגישה לטיפול בה. בכל מקרה לא יעלה גובה הקיר על 60 ס"מ ממפלס הרחוב.

מעקה/גדר מעל הקיר יותר רק במקרים בהם יידרש מעקה בטיחות אשר יבוצע מחומרים קלים.

6. גשרונים במגרשים יורדים

א. רק במגרשים יורדים תאושר התקנת גשרונים למטרת נגישות וזאת עפ"י ההגדרות המופיעות בחוק התכנון והבנייה. הגשרון ישולב באופן מלא בפיתוח



- חזית המגרש והמבנה יהיה חלק מן ההגשה להיתר כולל פירוט חומרי הגמר, שיפועים ומעקות.
- ב.** שיפוע הכבש בגשרון יחל רק בתחום במגרש ויהיה בהתאם לדרישות הנגישות התקפות.
- ג.** ישמר גובה למעבר אדם (2.2 מ') מתחת לגשרון בכל מקום בו קיים מעבר כזה. מעקה הגשרון יהיה מעקה מסגרות מאוורר ויהיה תואם למעקה בקו מגרש קדמי.
- ד.** במקרה של מספר גשרונים במבנה יידרש לבצע את חומרי הגמר של הגשר והמעקות מאותם חומרים של הגשרים הקיימים.
- ה.** תמיכות הגשר יהיו בתחומי המגרש הפרטי בלבד או השפ"פ.

7. גיבון – צמחיה ועצים

יש לשמר עד כמה שניתן צמחיה קיימת בתחומי המגרש בדגש על שימור עצים קיימים. במרווח הקדמי בממשק לקו הרחוב תתוכנן, בתוך תחומי המגרש, רצועת גיבון על גבי קרקע (ללא אדניות) ברוחב מזערי של 0.5 מ' נטו. שתילה ונטיעה במסלעות ורצועות אדמה גננית הגובלות בשטח ציבורי תהיה של צמחי חורש מקומיים (ראה רשימת עצים באתר הועדה). שתילה וקיומה של מערכת השקיה ברצועות הגיבון המסומנות בבקשה להיתר יהוו תנאי לאישור אכלוס. אין להעתיק או לכרות עצים בוגרים מחוץ לקווי הבניין אלא אם מדובר במינים שהוגדרו פולשים או מזיקים לסביבה ובכפוף להכנת סקר בהתאם לדרישות החוק ובאישור פקיד היערות. ככל שמדובר בעץ ערכי הקיים בתוך קווי הבניין, התכנון יותאם ויבוצע תוך התחשבות בקיומו של העץ ככל שניתן. והיה ותאושר כריתת עצים בשטח המגרש תכנית הפיתוח תכלול עצים חליפיים בתחומי המגרש. כל בקשה להיתר, (בניה חדשה או תוספת הגדולה מ 25 מ"ר) תכנית הפיתוח תציג שלושה עצים בוגרים בממשק עם הרחוב.

8. כניסות למגרשים וחניות:

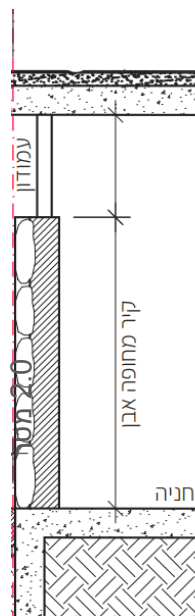
- א.** הכניסות למגרש (כניסה לחניה והכניסה הרגלית למבנה) יתוכננו בצמידות זו לזו בכדי ליצור רצף של חזית אחידה ולמנוע הפרעות למדרכה או לדרך הסמוכה. פיצול כניסות לחניות יאושר רק במקרה שמתקיימת מניעה פיזית ברורה ומוחלטת לפתרון אחר. רוחב החניה ושביל הגישה יתוכננו בהתאם לדרישות התקן המינימליות
- ב.** שביל הולכי הרגל בכניסה למגרש לא יתלכד עם שטח החניות בתחומי המגרש.



- ג. לא יתאפשרו פתרונות חניה ושבילי גישה בחזית לרחוב בתפיסת חזית העולה על 50% מחזית המגרש.
- ד. בחניות הניצבות למדרכה ככל ונוצרים הפרשי המפלסים הם יוסדרו **בתוך תחום המגרש** מבלי לשנות את שיפועי המדרכה.
- ה. תכנון החניה יתחשב בעצים קיימים במגרש.

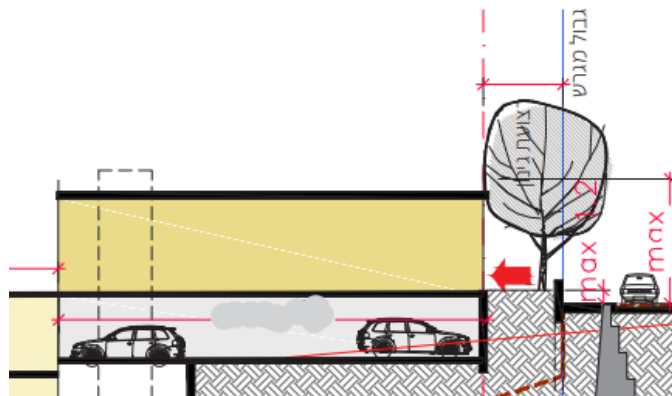
9. חניות מחוץ לקוי בנין ב"מגרשים עולים"

- א. חניה בפינת המגרש הפונה לרחוב תהיה חניה בלתי מקורה או מקורה כאשר בהיקף החניה לא יותרו קירות למעט קירות תמך הנדרשים להתאמה לתוואי הטופוגרפיה.
- ב. ניתן לבנות חניות חצובות ומקורות רק במקרים בהם גובה תוואי הטופוגרפיה הקיימת בחזית המגרש ועד למפלס הרחוב עולה על 3 מטר. במקרים אלה, יותר שימוש בגג החניה ובלבד שיוקם מעקה בנסיגה של מטר מגבול גג החניה. ככל שתשולב צמחיה במרווח הנותר תתוכנן אדנית בנויה המאפשרת שתילה בעומק של 50 ס"מ לפחות כולל פתרון למערכת השקיה.
- ג. כאשר מוצעת חניה לא מקורה לא תתאפשר התלכדות קיר גב החניה עם המבנה המוצע ויידרש דירוג.
- ד. לא יותר קרוי חניה בסוכך בד במרווח הקדמי.
- ה. במגרשים משופעים בשיפוע של 30% ומעלה כשנדרש פתרון לכמות חניות מעל 4 חניות ייבנו החניות בקומת חנייה חפורה שרצפתה כמפלס הרחוב (לא כולל שיפועים להסדרת ניקוז) החנייה תשורת מכניסה אחת בלבד מהרחוב שה"כ רוחב הפתח לא יעלה על 6.0 מ'. החנייה תיסגר כלפי חזית הרחוב בקיר שגובהו לא יעלה על 2 מ'. **בהתאם לפרט המנחה:**



10. חניות מחוץ לקוי בנין "מגרשים יורדים"

- א. מעקה סביב החניה, יהיה מעקה קל שמרבית שטח פניו מאורר בגובה עד 1.2 מ'.
- ב. כשפתרון החניה בתפיסת חזית המגרש של עד 50% אינו מספק לצורכי החניה להיתר יתר החניות הנדרשות או כולן ייבנו במפלס קומה אחת מתחת לקומת הכניסה לבניין או בעומק המגרש בכפוף לדרישות / מגבלות השיפועים המותרים, החניה תשורת מכניסה אחת מהרחוב, שתמוקם בנקודה הנמוכה של הרחוב הגובל. רוחב הפתח לא יעלה על 6.0 מטר.
- ג. במגרשים בהם שיפוע הקרקע הטבעית עולה על 30% ומוצעת קומת חניה שתבנה במפלס קומה אחת מתחת לקומת הכניסה לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לא יהיה גבוה ממפלס הרחוב הגובל ביותר מ-1.20 מ' ובלבד שגובה המבנה לא יסתור את מגבלת הגובה הקבועה בתכנית התקפה. **בהתאם לפרט המנחה:**



11. מפלס 0.00 של המבנה :

- מפלס 0.00 של המבנה יתוכנן תוך התייחסות למפלס פני הקרקע הטבעית בתחומי המגרש.
- לא יותר מילוי ו/או חפירה שלא לצורך.
- במגרשים שבהם תב"ע תקפה אינה מגדירה הנחיות לקביעת מפלס ה-0.00 המבנה יתוכנן כך שאחד ממפלסי קומות המגורים יהיה במפלס הקרקע הטבעית באמצע קו הבניין הקדמי במגרש.
- תחום הגמישות למפלס $0.00 \pm$ הן למגרשים עולים והן למגרשים יורדים, הינו 50 $\pm$ ס"מ.
- בבניה טורית של מספר יחידות צמודות או במגרשים עורפיים ייקבע מפלס הרצפה הראשונה של יחידות שאינן גובלות ברחוב בצורה עוקבת טופוגרפיה טבעית ולא יותר מהפרש של 1.8 מ' מקרקע טבעית.

12. חזית המבנה לרחוב במגרשים יורדים:



חזית המבנה הפונה לרחוב תהיה בגובה שלא יפחת מ-2.5 מ' מעל מפלס הכביש ובלבד שגובה המבנה לא יסתור את מגבלת הגובה הקבועה בתכנית התקפה, תכנון מבנה בקומה אחת יציג תכנון לקומה שניה עתידית המותרת למקרה שתבנה, כך שגובה המבנה כולל אותה קומה שניה עתידית יתאים להנחיה דלעיל.

13. **ברכות פרטיות:**

ברכות שחייה במרווח קדמי לחזית רחוב יתאפשרו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו מגרש (ובכפוף לאישור הקלה).

14. **קמין וארובות**

בבניה חדשה לא תותר התקנת תנור הסקה המוסק ע"י עץ. היתר בניה הכולל תכנון של תנור הסקה (שאינו עץ) יכלול הנחיות סביבתיות כדלקמן:

מיקום וגובה הארובה: בכדי למנוע מפגעי עשן וריח לשכנים, יש למקם את הארובה כך שתהיה מרוחקת לכל הפחות 6 מ' מבתים סמוכים. על פי הוראות התקן הישראלי לארובות (ת.י. 1368 חלק 2) על הארובה לבלוט 100 ס"מ לפחות מפני הגג, ו-60 ס"מ מעל לכל נקודה גבוהה יותר באותו גג, שמרחקה אינו עולה על 3 מ' מהארובה.

לא תוקם ארובה של מיתקן הסקה במרחק הקטן מ-10 מ' מקו מגרש קדמי.

15. **חלוקת חלקה :**

במקרים של מגרש הנוצר מפיצולה של חלקה מקורית, הגשת הבקשה להיתר תתאפשר רק לאחר אישור החלוקה בוועדה. היתר בניה יינתן רק לאחר סיום כל ההליכים בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה. (חתימת יו"ר הוועדה על התשריט)

כתנאי לאישור תשריט החלוקה תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על עצם קיומו של הליך לחלוקת החלקה. הערה זו תוסר לאחר שהמגרשים הנוצרים ירשמו כחלקות נפרדות.

לא תינתן תעודת גמר טרם אישור תשריט החלוקה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום

16. **חזיתות מבנה**

א. חומרי גמר מותרים במגורים: טיח מכל סוג, אבן מסותתת בהירה, לוחות עץ או דמוי עץ. תכנון חזיתות מבנה הכולל מספר יח"ד יהיה אחיד מבחינת בחירת חומרי



- הגמר לכלל המבנה. במבני מסחר יידרשו חומרי גמר קשיחים/ עמידים בחזית הפונה לרחוב/ שטח ציבורי.
- ב.** בבחירת חומרי גמר רפלקטיביים תידרש הצגת חוות דעת יועץ מתאים.
- ג.** תאורה מחוץ למבנה לא יכוונו לגבולות המגרשים הגובלים.
- ד.** על מנת שלא ליצור הפרעה למגרשים גובלים.
- ה.** הרחבת יח"ד בבנייה רוויה תחויב בגמר חזיתות בהתאם לקיים תוך מתן פתרון עיצובי לכל התשתיות (כמו קווי גז, חשמל וכדומה).
- ו.** לא יותרו מערכות על קירות המבנה. במידה וקיימים אילוצים במבנים קיימים בלבד תידרש הסתרת מערכות/ צנרת ע"י חיפוי התואם את עיצוב המבנה.
- ז.** בתכנון מבנה הכולל מספר יח"ד, יידרש עיצוב אדריכלי עם מאפיינים זהים.

17. מחסנים:

- א.** מחסנים יבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים מאותם חומרים ובהתאם לתב"ע המאושרת במקום.
- ב.** בבתי מגורים פרטיים (לא בבניה רוויה) המחסן ימוקם רק בקומה הצמודה לגינה / חצר ובגישה ישירה ממנה (לא יאושרו מחסנים בקומה א').
- ג.** במגרש יורד בו מתוכננת חניה בחזית המגרש והפרש הגובה שנוצר בין מפלס הרחוב / הכביש (מפלס רצפת החניה) לפני הקרקע הטבעית שמתחת לחניה עולה על 1.80 מטר, ניתן למקם את המחסן בשטח זה. בכל מקרה לא יעלה שטח המחסן על 6.0 מטר או עפ"י תכנית מאושרת בשטח המותר.
- ד.** בבנייה חדשה חובה לתכנן ולבנות מחסן בשטח של כ- 6 מ"ר או עפ"י תכנית מאושרת בשטח המותר.

18. גגות:

א. גג משופע :

- גגות משופעים יחופו בחומר קשיח אחיד, ולא יותר להם גמר ביריעות ביטומניות. לא יאושר פרט של רעפים על מעקה הגג (כתר גג).
- גג קמרון יחשב כגג משופע.
- דודי השמש ימוקמו בחלל הגג במקום מוסתר והקולטים בצמוד לגג ככל האפשר ובהתאמה לשיפוע הגג. מיקום דודים וקולטים יקבע במסגרת הבקשה להיתר.

ב. גג שטוח :

- גג שטוח הנצפה מרחוב או משטח ציבורי פתוח יטופל ברמה עיצובית גבוהה כ"חזית חמישית" והתייחסות תכלול אמצעים להסתרת כל המתקנים הטכניים.
- חומרי גמר לגגות שטוחים נצפים יהיו: גיבון, ריצוף בגוון בהיר להקטנת עומס החום, חצץ לבן/חלוקי נחל לבנים, יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.



6. הסתרת מערכות: מתקנים טכניים ומערכות על הגגות יסומנו בתכנית ההגשה וישולבו במראה בעיצוב הגג. תחול חובת הסתרת המערכות על הגגות (מיזוג אויר, דודי שמש וכו') באמצעות מסתור שמרביתו אטום. המסתור ימוקם במרכז הגג אין לצמידו לדופן חזיתות המבנה.

19. תוספות בניה במגרשים מעל שלוש יח"ד

- א. גמר החזיתות ופרטי הביצוע יבוצעו בהתאם למאפייניי הגמר קיים .
- ב. מערכות קיימות על קירות המבנה יוסתרו ע"י חיפוי התואם את עיצוב המבנה כל מערכות חדשות יוסתרו בתוך קירות המבנה.
- ג. האתר יגודר בגדר אטומה וקשיחה למניעת נזק לשטח ציבורי ולדיירי המבנה בעת עבודות באתר.
- ד. התכנית תכלול נספח התארגנות באתר המאפשר כניסה ומעבר חופשי ליחידות הדיור הסמוכות בכל זמן הבניה. היתר הבניה יבוצע בשלבים. בשלב ראשון, תבוצענה דרכי הגישה החלופיות ליחידות הדיור הסמוכות ורק לאחר מכן תבוצע הרחבת הדירה המבוקשת.
- ה. תקרת תוספת בניה אשר ניתן לבנות מעליה תוספת לדירה עליונה תתוכנן במפלסים שיאפשרו ריצוף ואיטום עתידי. פרט זה יצורף להיתר הבניה. אין למקם על גבי גג התוספת כל מערכות טכניות.
- ו. יסודות התוספת יחושבו ויתוכננו תוך התחשבות בתוספת העתידית של הדירות הנוספות במבנה ויאפשרו תוספות על אותם יסודות.
- ז. הבקשה להיתר תכלול פירוט למסתורי הכביסה הן מיקומם והן אחוזי החירור שלא יעלה על 40%.
- ח. לא יותרו פתחים לכיוון יחידות דיור סמוכות במרווח הקטן מ- 6 מ'

20. מסתור מערכות טכניות וכביסה -

לא תתאפשר הפניית מסתור כביסה ומערכות הטכניות (מזגנים, דודים לחזית הרחוב ולשטח ציבורי. מסתור כביסה, מערכות טכניות יתוכננו כך שהיו משולבים בבינוי ומוצנעים. יוצג פרט בגוף הבקשה בקנה מידה של 1:20 ותוצג מידת ההסתור המתקבלת כך שלא תפחת מ-70% הסתרה. כדוגמת -



21. סוכך עונתי

א. הקמת מיתקן עשוי חומרים קלים, המגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה – סגירה עונתית, בתחום המגרש או ברחוב פטורה מהיתר ככול שהתכנית החלה על הנכס מתירה זאת, ובלבד שתקופת הצבתו לא תעלה על התקופה שנקבעה להצבת הסוכך -.

ב. בקשה להקמת סוכך עונתי תוגש במסגרת בקשה לרישיון עסק למחלקת רישוי עסקים, ותועבר למתן חוות דעת אגף הנדסה בצירוף כל האישורים הנדרשים.

ג. נראה שגם בקיץ נדרש במקרה של הצבת הסוכך בשטח ציבורי, יידרש הסכם שימוש בקרקע מול המועצה.

ד. הצבת הסוכך עונתי אינו מהווה תוספת לשטחי הבניה ו/או תוספת זכויות הבניה הקבועות בתכניות המאושרות במגרש ו/או בחלקה.

אישורים נדרשים להקמת סוכך עונתי:

- הסכם מול המועצה במקרה של שימוש בשטח ציבורי, לרבות הסדרת תשלום במידה ויידרש.
- התחייבות המבקש וערבות בנקאית לביצוע תנאי האישור, לרבות פירוק הסוכך העונתי והחזרת המצב לקדמותו.