



הנחיות מרחביות למגרשים ביעוד מגורים א ו-ב בתכנית הצ/1-1/244 א'

ההנחיות המרחביות שלהלן מקורן בסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, אשר קובע כי:

"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."

העניינים האמורים בסעיף קטן (ב) הם הנחיות הנוגעות לחזותו ומראהו החיצוני של בנין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ועוד.

ההנחיות המרחביות שלהלן הן נדבך נוסף על כל הוראות התכניות (תב"ע), תקנות, חוקי עזר וכל דין שבתוקף, אם הוזכר במסמך זה וגם אם לאו.

ככל שתתגלה סתירה בין הוראות אלה ובין הוראות הנובעות מתב"ע, חוק, תקנה או כל דין אחר, הוראות החוק גוברות.

יש לקרוא את ההנחיות המרחביות יחד עם מסמך ההנחיות המרחביות התקף ליישוב שאושר על ידי הועדה. במקרה של סתירה בין ההנחיות יגברו ההנחיות השכונתיות.

הנחיות אלו לא יחולו על מגרשים ביעוד בניה ציבורית.

הגדרות

המרחב הציבורי: רחוב או שטח ציבורי פתוח/ שביל.

מגרש: כפי שהוגדר בתכנית הראשית.

מגרש לבניה רוויה: מגרש ובו מותרת הקמה של 5 יח"ד ומעלה.

התכנית הראשית: תכנית הצ/1-1/244 א'

רחובות משולבים: רחוב שהוגדר בתכנית הראשית ביעוד "דרך משולבת"



פרק א | הנחיות לפיתוח המגרש

1. גדרות ושערים

א. גובה הגדרות

1. גובה הגדר לחזית הרחוב לא יעלה על 0.40 מ' ברחובות המשולבים ו-0.80 מ' בשאר הרחובות.
2. אם נדרשת גדר בטיחות לצורך גישור על הפרשי גבהים, גובה יהיה מינימלי, לפי התקנות לפי פרט מנחה בתכנית הבינוי.
3. גובה הגדר הפונה לשטח ציבורי פתוח ובין מגרשים שכנים לא יעלה על 1.40 מ'. הנחיות מפורטת בנוגע לגדר בעורף המגרשים או גדר הפונה לשטח ציבורי אשר גובהה עולה על 1.40 מ', בהתאמה לתכנית הבינוי.
4. גובה גדר הפונה לשצ"פ כביש 4- לפי חתך 2 בתכנית הבינוי. גובה הגדר הבנויה מעבר לנסיגה האופקית לא תעלה על 1.40 מ'.
5. במגרשים בהם שיפוע הרחוב הינו 4% ומעלה תותר הקמת גדר בגבהים שונים המחולקת למקטעים שווים או בהתאמה לגיאומטרית המגרש. גובה הגדר ימדד בגובה פני הקרקע הנמוכים אך לא יעלה בקצהו הגבוה על הגובה המירבי המותר לגדר ע"פ ההנחיות בסעיף 1.
6. הקמת גדר בנויה פנימית (בגבול המגרש הצידי) תותר עד לגובה 1.40 מ' בלבד מפני הקרקע הנמוכים. תותר השלמת הגדר בגדר קלה עד לגובה המינימלי הנדרש לפי התקנות.

ב. עיצוב הגדרות

1. פרטי פיתוח הגדרות בבקשות להיתר יתוכננו בהתאמה לתכניות הבינוי והפיתוח המאושרות ע"י הוועדה. במקרים בהם תכנית הבינוי מתירה חלופות- פרטי הפיתוח בהתאם לחלופה יבואו לאישור מהנדס המועצה.
2. גדר הפונה למרחב הציבורי תבוצע בחיפוי קשיח וגמר קופינג גמר חיצוני ע"פ פרט אחיד בתכנית הבינוי. גדר בנויה בין שני מגרשי מגורים גובלים תטויח משני צידיה בטיח בגוון בהיר. גדר קלה תהיה ממתכת בלבד ע"פ פרט מנחה בתכנית הבינוי.
3. החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.
4. גומחות התשתיות המשולבות בחזית הגדר, תסגרנה בשער מתכת בהתאמה לשערי הכניסה להולכי רגל וכלי רכב ובעיצוב אחיד בכל מגרש. ע"פ פרט אחיד בתכנית הבינוי.
5. גובה מירבי של גומחות התשתיות 1.50 מ' מפני המדרכה הסמוכה אליהם.

ג. שערים ומחסומים

1. מיקום שערי הכניסה להולכי רגל וכלי רכב יתוכננו בהתאמה לתכניות הבינוי והפיתוח המאושרות ע"י הוועדה. במקרים בהם תכנית הבינוי מתירה חלופות- מיקום הכניסות בהתאם לחלופה יבואו לאישור מהנדס המועצה.



2. כל שינוי בהסדרי התנועה המאושרים בתכנית הבינוי והפיתוח ידרשו את אישור מהנדס המועצה ואת אישור רשות התמרוך.
3. לא תאושר כניסה למגרשי המגורים דרך שצ"פ.
4. רוחבו של שער כניסה להולכי רגל לא יפחת מ- 1.10 מ'. שער יוכל להפתח כלפי חוץ, בתנאי שאינו חורג מתחום המגרש כאשר הוא פתוח.
5. שער כניסה לכלי רכב יכול להפתח כלפי חוץ, בתנאי שאינו חורג מתחום המגרש כאשר הוא פתוח.
6. גובה שערי הכניסה יהיה כגובה הגדר הצמודה אליו ולא יעלה על 1.50 מ' (כולל כל חלקי השער). תותר הגבהה נקודתית של הגדר בסמוך לשערי הכניסה. השערים יהיו ממתכת בגוון ובעיצוב אחיד בכל מגרש. ע"פ פרט אחיד בתכנית הבינוי.

ד. מבנה לאצירת אשפה

1. מתקני אשפה למגרשי המגורים יתוכננו בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת ע"י הוועדה. החיפוי החיצוני של מתקני האשפה יהיה בהתאמה לחומרי הגמר המפורטים בתכנית הבינוי והפיתוח. במגרשים לבניה רוויה מתקני האשפה ישולבו בתחום המבונה של קומת הקרקע. דלתות הכניסה לחדר האשפה יפנו ככל הניתן לחזית צידית בלבד.
2. המתקן יכלול רצפה, חיפוי קרמי בהיר בפנים המתקן ולכל גובהו, ברז שטיפה, ניקוז ושער קפיצי חוזר.
3. לתכנית הבקשה להיתר יצורף נספח אשפה אשר יכלול את הפרטים הבאים: חישוב כמות האשפה שמייצר המבנה, פירוט מיכלי האצירה המוצעים לרבות מתקני מחזור והפרדה, תכנית וחתך דרך מסלול הפינוי בקנ"מ 1:50. תכנון חדר האשפה יתבסס על תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) 2016 וכן על הנחיות אגף החזות והנדסה במועצה.
4. במגרשים לבניה רוויה, אורך מסלול הפינוי [המרחק בין דלת חדר האשפה ועד גבול המגרש הפונה לרחוב] לא יעלה על 20.00 מ'. מסלול הפינוי ירוצף והשיפוע המרבי בו יהיה 5%. לאורך מסלול הפינוי יותקנו צינורות הגנה.

2. פיתוח פנים המגרש

א. כללי

1. השטח הכלול בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח והמשך רציף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם. הוראה זו תחול גם במקרים בהם ידרש מילוי קרקע.
2. לא יותרו מדרגות חיצוניות צמודות לקיר הבניין [למעט מדרגות המובילות אל מפלס קומת הכניסה או מתחת למפלס הכניסה]. מדרגות חיצוניות לקומת המרתף יותרו רק בחזיתות הצידיים והעורפיות. הקמת מדרגות חיצוניות לחזית הקדמית תותר רק במקרים בהן יוסתרו במלואן על ידי מתקן אצירת האשפה.
3. עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי תדרש שתילת עץ בוגר אחד. יש להציג חישוב בתכנית הבקשה להיתר בקנ"מ 1:250.



4. מכלי הגז יתוכננו כחלק מהמבנה באופן שישתלב בעיצובו הכולל של הבניין. אין לתכנן מכלי גז בנישה בגדר הפונה לרחוב.

5. במגרשים בהם תתוכנן בניה תת קרקעית לא תותר הפנית פתחים [כולל אוורור ושחרור עשן] למרחב הציבורי. פתחי שחרור עשן ואוורור לא ימוקמו במרווח חזית המגרש הקדמית או הפונה למרחב הציבורי.

6. לפחות 10% משטח המרווח הקדמי יתוכנן כמשטח מגונן. מיקום המשטח המגונן יהיה בסמוך לשערי הכניסה למגרש. גדרות הפונות לרחוב יתוכננו בעורף המשטח המגונן. מיקום וצורת המשטח כפי שמופיעים בתכנית הבינוי אינם מחייבים. שינוי מהוראה זו באישור מהנדס המועצה. המרווח הקדמי הינו השטח הכלוא בין גבולות המגרש הקדמיים והצידיים וקו הבניין הקדמי.

ב. הוראות נוספות למגרשים לבניה רוויה

1. אם נדרשת הצבת מתקני תשתיות בסמוך למרווח הקדמי יש למקם בניצב לרחוב ובסמוך לנתיב כניסת כלי רכב למגרש, למעט מקרים בהם מוצג פרט שונה בתכנית הבינוי והפיתוח.
2. יש להבטיח דרך גישה אחת מונגשת אל מפלס הכניסה הקובעת. מתקנים לצרכי נגישות ימוקמו ככל הניתן בצמוד לבניין ובמרווח הצידי. שינוי מהוראה זו בהסכמת מהנדס המועצה.
3. גיבון מעל קומת מרתף המיועדת לחניה יבוצע מעל מצע של לפחות 1.00 מ'.
4. הצמדת גינות לדירות שבקומת הקרקע תותר רק בחזית צידית ואחורית, למעט במגרשים הפונים לשני רחובות. השטח הקדמי של המגרש הפונה לרחוב יפותח כשטח מגונן, למעט באזורים המתוכננים כשבילי הליכה להולכי רגל, שבילי גישה למתקני תשתיות או כניסות לחניה.
5. בכל המגרשים תתוכנן רצועת גיבון בעומק מינימלי של 0.80 מ'. גדרות הפונות לרחוב יתוכננו בעורף המשטח המגונן.

ג. חצרות אנגליות

1. חצרות אנגליות וחצרות מונמכות יהיו בחזית אחורית ובחזית צד בלבד. במגרשים פינתיים תותר חצר אנגלית גם באחת החזיתות הקדמיות, בהסכמת מהנדס המועצה, במגרשים פינתיים בין רחוב לרחוב משולב תותר חצר אנגלית הפונה לרחוב המשולב.
2. הקמת חצר אנגלית בחזית הקדמית תותר רק במקרים בהם היא מוסתרת במלואה ע"י מבנה לאצירת אשפה. הבלטת החצר מעבר לקו הבניין על פי הוראות תכנית מפורטת כלל ישובית למרתפים [תכנית הצ/1/1/100א].

ד. מחסנים

1. מחסנים שאינם מתוכננים כחלק אינטגרלי מהבניין, ימוקמו בסמוך לגבול המגרש האחורי בתוך קווי הבניין.
2. לא תותר הקמת מחסנים במרפסת או במרפסת גג.
3. גובה המחסן עד 2.2 מ'. לא יותר חיבורו לתשתיות מים וביוב.



ה. רחבת כיבוי אש

1. אם נדרשת רחבת כיבוי אש לפי דרישות רשות הכבאות, היא תתוכנן בתחום המגרש הפרטי.
2. יש לסמן את רחבת כיבוי האש בתכנית הבקשה להיתר על גבי המפה הטופוגרפית.
3. יש לסמן את רחבת כיבוי האש באמצעות שילוט המוצמד למבנה.

ו. בריכות שחיה

1. הקמת בריכות שחיה תותר בכפוף להוראות תכנית מפורטת כלל ישיבות לבריכות שחיה [תכנית הצ/ 122 / ג6]
וההנחיות המפורטות להלן.
2. במגרשים לבניה רוויה לא תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות.
3. חדרי המכונות לבריכה יהיו תת קרקעיים, שטחם יהיה מינימאלי והם יוצמדו ככל הניתן לבניין המתוכנן.
4. שטחה של בריכת השחיה יהיה עד 40% מתכסית החצר בה היא מתוכננת.
5. לא יותרו מזרקות מים לתוך הבריכה.
6. יש להקים גדר בטיחות בהיקף הבריכה לפי התקנות.

ז. ניקוז וחלחול

1. על פי הוראות התכנית הראשית, שטח מינימאלי לחלחול בכל מגרש 15%. יש להציג חישוב בתכנית הבקשה להיתר בקנ"מ 1:250.
2. בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בהתאם לפרט מחייב א' בתכנית הפיתוח. מיקום הבור המוצג בתכנית הבינוי אינו מחייב.
3. ניתן לתכנן ריצוף חניה עילית בחומרים מחלחלים.
4. מרזבים של המבנים ושל קירוי החניה יופנה לשטחי גינון בתחום המגרש.

ח. חניה מקורה

1. במגרשים בהם מותרת הקמת בתים דו משפחתיים תותר הקמת סככה מחומר קל עבור מקום חניה אחד ובשטח מירבי של 15 מ"ר. מיקום החניה המותרת לקירוי על פי הסימון בתכנית הבינוי. שינוי מהוראה זו באישור מהנדס המועצה.
2. הסככה תנוקז לתחום המגרש.
3. חניה מקורה בנויה במלואה [גראג'] תותר רק כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה ובתחום קווי הבניין בלבד.
4. במגרשים לבניה רוויה החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

פרק ב | עיצוב המבנה

1. תכנון המבנה

א. כללי

1. במגרשים בהם נדרשת בניה בקיר משותף [דו משפחתיים מכל טיפוס] יש להקפיד על התאמה עיצובית ביחס למפלסים, לגבהי הפתחים, למיקום הכניסות, מיקום החניות ומתקני התשתיות, לבנייה על הגג ולחומרי גמר. ההתאמה תהיה ביחס לבניין הראשון שיגיש בקשה להיתר בניה. באותו מגרש נדרשת תכנית צל למיצוי הזכויות המלא. תכנית הצל תציג את יתרת זכויות הבניה שלא מומש בכל המגרש וכן זיקת מעבר הדדית אם מתוכננת. הכל התאמה להוראות התכנית הראשית בסע' 17.2
2. בבקשה להיתר יוצגו תכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן לצד חזית הבניין המוצע.

ב. מפלס הכניסה הקובעת

1. גובה הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם לתשריט תכנית הבינוי. תינתן גמישות בקביעת הגובה עד 50 ס"מ מעל הגובה המופיע בתכנית ועד לגובה מרבי של 1.20 מ' מעל פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. לא ניתן לקבוע גובה נמוך מהקבוע בתכנית. כל שינוי במפלס הכניסה הקובעת ביחס לתכנית הבינוי יהיה באישור מהנדס המועצה.

ג. מעטפת המבנה וחומרי גמר

1. בכל המגרשים חומר הגמר הראשי לחיפוי יהיה טיח חוץ בגוון בהיר. במגרשים ביעוד מגורים א' תדרש התאמת גווני הטיח וחומרי הגמר למבנים הקיימים מדרום לשכונה. [המשך הרחובות ההדרים, תירוש, דגן]



2. בנוסף לחומר הגמר הראשי, יותרו עד שני חומרי גמר נוספים [לוחות דמוי עץ, אבן נסורה טבעית בעיבוד עדין ובגוון בהיר, לבני סיליקט בגוון בהיר]. שילוב חומרי הגמר יעשה לצורך הדגשת אלמנטים תלת מימדיים במבנה בלבד. שימוש בחומרי גמר נוספים בהליך של הקלה ובאישור של מהנדס המועצה.
3. שימוש בחומרי הגמר הנוספים יותר בשטח של עד 30% מכל חזית.
4. לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס.
5. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך. יש להקפיד על תחזוקת החזיתות.



6. לא תותר הצבת שם יזם, או בנין, או חברה קבלנית על חזיתות המבנה, למעט בקומת הקרקע של המבנה ובגודל שלא יעלה על 40/40 ס"מ.
7. במגרשים לבניה רוויה תיבות דואר יותקנו סמוך ככל הניתן לדלת הכניסה הראשית בכל מבנה, על קיר המבנה.
8. לא יותרו גגונים הבולטים מקו חזית המבנה.

ד. מרפסות וגזוזטראות

1. עיצוב חזית המבנה הכוללת מרפסות שאינן חופפות בהסכמת מהנדס המועצה.
2. יש לנקז את המרפסות במערכת נסתרת. לא יותר ניקוז חופשי.
3. לא תותר סגירת מרפסת בכל צורה שהיא.
4. יש להתאים את מעקות המרפסות לפי הקיים מדרום לשכונה [המשך הרחובות ההדרים, תירוש, דגן]

ה. מצללה

1. המצללה תתכנן על פי התקנות.
2. תותר הקמת מצללות קונזוליות במרפסות בקומות העליונות שאינן קומת הגג. המצללה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת. פרט המצללות יהיה אחיד והתקנתה תחייב בכל המרפסות, בו זמנית.
3. תותר הקמת מצללה קונזולית במרפסות גג. המצללה תוצמד לחלק המבונה במרפסת הגג ובמרחק מינימלי של 1.50 מ' ממעקה המרפסת בכל חזיתות המבנה.
4. תותר הקמת מצללה בחצרות הפונות לעורף ולצד המגרש בלבד. במגרשים פינתיים תותר הקמתן גם באחד מהמרווחים הקדמיים בהסכמת מהנדס המועצה. כל זאת, בתנאי שישמר מרווח מינימאלי של 1.50 מ' מגבול המגרש.
5. גובה המצללה כגובה המפלס העליון של רצפת הקומה שמעליה ובכל מקרה לא יעלה על 3.00 מ'.
6. המצללה תהווה חלק מהשפה העיצובית של המבנה כולו. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן.
7. חומרי הגמר למצללות לפי ההנחיות מרחביות "שרונים" ותקנות התכנון והבניה.
8. בנוסף לחומרי הגמר המפורטים בהוראות התכנית הראשית בסע' 18. טו' (בטון וטיח), תותר גם הקמת מצללה הבולטת מקו הבניין גם מחומרים קלים, בהתאמה לתקנות התכנון והבניה.

ו. סוכך מתקפל

1. לא יאושרו סוככים מעוגלים.
2. הסוכך לא יבלוט יותר מ- 2.00 מ' מקו חזית הבניין.
3. הסוכך יבנה מחומרים עמידים לפי פרט אחיד במגרש.
4. צבע הסוכך יהיה לבן.

ז. מסתור כביסה, דודי מים ומנועי מזגנים



1. כל בקשה מחויבת בהצגת פתרון מסתור למתקני תשתית אלו.
2. המסתורים לא יפנו לרחוב ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני והם יתוכננו כפרט אחיד המשתלב בעיצוב הבניין. בכל מגרש יותר פרט אחד. המסתורים יבנו מחומרים עמידים. מסתור המותקן בחזית הצידיית יהיה במרחק מינימלי של 2.00 מ' מקו חזית המבנה הפונה לרחוב.
3. במגרשים לבניה רוויה גובה רצפת המסתור תהיה נמוכה בלפחות 60 ס"מ מגובה הרצפה של הקומה אליה הוא שייך.

ח. מתקנים על החזית

1. לא יותקן מרזב גלוי על גבי החזית הפונה לרחוב. המרזבים יופנו לאיזור הגינון בתוך המגרש.
2. מרזבים ומזחלות גלויים יהיו עשויים מפח מגלון צבוע.
3. לא תותר התקנת צנרת גלויה של תברואה, חשמל, גז, מים ומיזוג אוויר.

2. קומת הקרקע

א. במגרשים לבניה רוויה

1. כל התשתיות הנדרשות [חדר אשפה, חדר לבלוני גז, אחסנה, ארונות חשמל ותשתיות טל"כ יתוכננו כחלק מהשטח המבונה בקומת הקרקע.
2. קומת הכניסה למבנה תכלול מבואת כניסה, חדר מדרגות משותף ולפחות מעלית אחת עם תחנת עצירה לכל אחת מקומות המבנה הראשיות. כמו כן תדרש הקמת מחסן לניקיון, חדר לאחסנת אופניים. תובטח גישה נוחה לחדר האופניים.
3. הכניסות לדירות בקומת הקרקע יתוכננו מחדר המדרגות המשותף.
4. לא יותרו כניסות נוספות למבנה למעט מהכניסה הראשית.
5. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

3. גג המבנה

א. סוג הגג

1. במגרשים לבניה רוויה יותרו גגות שטוחים בלבד.
2. במגרשים בהם מותרת בניה בקיר משותף [מכל טיפוס] לא יאושר גג שונה לבניינים באותו מגרש. הראשון שיבנה במגרש יחייב את השכן. תכנית הבקשה להיתר תלווה בתכנית צל אשר מציגה את מימשו כל זכויות הבניה במגרש בהסכמת כל בעלי המגרש.

ב. חומרי גמר



1. גגות משופעים יהיו עשויים רעפי חרס או רעפי בטון בלבד בגוון אדמה. גוון הרעפים יובא לאישור מהנדס המועצה. לא יותר גג פח או גג עשוי פנלים. יש לפרט את חומרי הגמר והגוון בגג בבקשה להיתר.
2. בגגות שטוחים לא יאושר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד או ביריעות ביטומניות חשופות.
3. בגגות שטוחים ובמרפסות גג יותר שימוש בריצוף בהיר או חצץ בהיר/ חלוקי נחל או גיבון.
4. ניתן לתכנן את הגג העליון כגג מגוון. הניקוז יתוכנן כחלק ממערכת הניקוז של הבניין.
5. הפתרון הנבחר לריצוף /איטום מרפסות גג וגגות יפורט בבקשה להיתר.

ג. מתקנים ומערכות בגג

1. בגגות משופעים ימוקמו דודי האגירה בחלל הגג. קולטני השמש ישולבו בשיפוע הגג.
2. בגגות שטוחים דודים וקולטנים ימוקמו בסמוך אחד לשני ובתוך מסתור ייעודי. המסתור יבנה מחומר קשיח התואם לעיצוב המבנה. מיקום המסתור יהיה בעל נראות מינימאלית מהרחוב. גובה מירבי של המסתור לא יעלה גובה הקולטנים אותם הוא מסתיר. המסתור ימוקם במרחק של 2.00 מ' מקו חזית המבנה.
3. למתקנים והמערכות בגגות שטוחים יוקצה שטח במפלס חדר היציאה לגג.
4. יש לפרט את מיקום הדודים והקולטנים בבקשה להיתר.