

הנחיות מרחביות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם

אושר בוועדת משנה מס' **20220014** מתאריך **06/11/2022** מהדורה מס' **03**

שכונת האגם
129/03/26

שכונת אופק
127/03/26



סעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה קובע כי ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית סטטוטורית (תב"ע) או להוראות לפי חוק זה. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית סטטוטורית להנחיה מרחבית, התוכנית הסטטוטורית גוברת. הנחיות מרחביות יתייחסו לחזונו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים. קובץ ההנחיות המרחביות זה חל על כל מרחב התכנון ירוחם בלבד ויעודכן מעת לעת לפי החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. התקנות קובעות כי חלק מהעבודות הפטורות מהיתר, בהתאם תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 ניתן לבצען ללא היתר אך קיימת חובת דיווח. תקנות הפטור מהיתר מחייבות עמידה בהנחיות המרחביות התקפות.

הנחיות מרחביות לשכונות אופק (127/03/26) והאגם (129/03/26)

הערות/דוגמאות	הנחיות מרחביות מחייבות	מבנה וחזיתות
ראה/י נספח 7+1	<p>קירות חזית</p> <ul style="list-style-type: none"> - גימור המבנה בשליכט אקרילי ו/או מינראלי צבעוני, בגוונים של אחד מצבעי האדמה הבהירים. - יותר שילוב בחיפוי אבן טבעית, עד 70% מקסימום משטח החזית בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. האבן תהיה אבן טבעית בצבעי מדבר כגון אבן כורכרית נסורה או שיש וכד'. 2. לא יותרו חיפוי אבן ירושלמי. 3. סוג האבן וצבעה יאושרו כחלק מהיתר הבניה. - לא יותרו מרזבים או צנרת גלויה על קירות חזיתיות. - בבניה רוויה החיפוי יהווה לפחות 70% משטח החזית. - יותר שילוב בחיפוי לוחות בטון ו/או אלומיניום ודמוי עץ ו/או עץ. - יותר השימוש בגמר המבנה בבטון אדריכלי. <p>גגות</p> <ul style="list-style-type: none"> - בניית גגות משופעים יותרו רק בשילוב עם גג בטון ובתנאי שסה"כ שטח גג משופע לא יעלה על 40% משטח הגג הכולל. - גובה גג מבנה שטוח ו/או משופע יוגבל בגובה מקסימאלי של 9.50 מ' כולל מעקה בנוי ומסתור. הגובה יחושב מגובה ה-0.00 של המבנה. - בגגות רעפים יעשה שימוש ברעפי חרס או בטון בצבעי חמרה, אדום, ירוק, בז' או אפור כהה. צבע וסוג הרעף יצוין ויאושר בהיתר הבניה. - בתוספות למבנה קיים, גגות הרעפים ייבנו מרעפים בהתאמה לגג הקיים, או בניה של גג שטוח. - במקרה של החלפת גגות יבחרו רעפים תואמים לגג שמוחלף בצבעים חמים כמו טרקוטה וצבעי אדמה. - מרזבים יהיו מפח ו/או ארגזי רוח מעץ. - לא יותרו מתקנים מכאניים גלויים על הגגות. 	

	<p>- תותר עליית גג בחלל גג הרעפים עד 23.0 מ"ר.</p> <p>מדרגות חיצוניות</p> <p>- מדרגות בנויות/קלות - תותר הקמת מדרגות חיצוניות בתוך גבולות קווי הבניין בלבד.</p> <p>- המדרגות יתוכננו כך שיהיו נסתרות מהחזית. ניתן למקם את המדרגות בחציו האחורי של המבנה כך שלא יראו מחזית המגרש.</p> <p>- לא תותר בניית מדרגות בחזית קדמית כלל.</p> <p>בבניה רוויה:</p> <p>לא תותר בניית מדרגות חיצוניות אלא אם נדרשות כחלק מהתאמות הבטיחות בלבד וע"פ דרישת גורם מאשר כגון רשות כבאות ארצית. המדרגות יבוצעו מחומרי גמר איכותיים</p>	
	<p>מסתור דוד שמש</p> <p>- לא יוצבו דודים וקולטים כך שניתן לראות אותם ממפלס הקרקע במגרש.</p> <p>- בגג משופע, הדוד יוסתר בתוך חלל גג הרעפים.</p> <p>מזגנים</p> <p>- אין למקם מזגנים על קירות חזית הבנין הפונות לרחוב ראשי.</p> <p>- בבניה רוויה - יש לבנות מסתור למדחסים כך שלא יראו מחזיתות המבנה.</p> <p>- במסתור זה יוקצה מקום לפחות ל-3 מדחסים כולל תשתית וצנרת או למזגן מרכזי.</p> <p>- בבניה פרטית (בנה ביתך) -</p> <p>- בגג שטוח - מיקום מנועי המזגנים יהיו בגג המבנה בלבד ויהיו מוסתרים כך שלא יראו ממפלס הכניסה.</p> <p>- בגג משופע - יתוכננו מסתורים למדחסי המזגנים.</p> <p>לא תותר התקנת צנרת מזגנים חיצונית. כל הצנרת תבוצע בתוך הקירות.</p> <p>בקומות הקרקע, תותר הצבת מזגן ובתנאי שהמדחס יונח על קרקע /או בגובה שלא יעלה על 50 ס"מ מקרקע החצר ובתנאי שלא יהווה פגיעה בחזית המבנה.</p>	<p>דודי שמש ומתקנים טכניים</p>
<p>פחי אשפה- ראה/י נספח 9</p> <p>פרט נישה מד מים ראה/י נספח 8</p>	<p>- הגומחה לפח אשפה תהה במידות: רוחב 100 ס"מ ועומק 100 ס"מ (מידות נטו), גובה- בהתאם לגובה החומה המתוכננת. (נספח 8)</p> <p>- דלתות הגומחה לפחי האשפה/ פילרים יותאמו לשערים והגדרות. חלה חובה על התקנתם.</p> <p>- אין לסגור את הגישה למתקנים אלו.</p> <p>- יש לדאוג לגומחה נפרדת עבור שעון המים בתיאום עם תאגיד המים.</p>	<p>פילרים</p>
	<p>מיקום וסוג המחסן</p> <p>- המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מן הבנין</p> <p>- המחסן יבנה באופן המשתלב ארכיטקטונית עם הבית ובגוון דומה.</p> <p>- לא תותר חריגה מקווי הבניין עבור המחסן.</p> <p>- יותר הפרדת המחסן מהבית העיקרי בתוך גבולות קווי הבנין במסלול הקלה בלבד. המחסן יחובר לבית באמצעות פרגולה ו/או פתרון אדריכלי לאישור הועדה.</p> <p>- גמר חזיתות המחסנים ישתלב עם גמר חזיתות הבית.</p> <p>- גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>- גובה חיצוני של המחסן לא יעלה על 2.70 מ'</p> <p>גודל</p> <p>- תותר הקמת מחסן בגודל מרבי של 8 מ"ר.</p>	<p>מחסנים</p>

	<p>גג המחסן</p> <ul style="list-style-type: none"> - גג המחסן יהיה חלק מגג הבית . גגות משופעים יוסתרו ע"י כרכוב אופקית יותר בניית המחסן מבניה קלה ובתנאי שחומרי הגמר ישתלבו עם גמר הבית. - ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון החצר הפרטית בלבד. <p>בבניה רוויה</p> <ul style="list-style-type: none"> - יתוכננו מחסנים כחלק בלתי נפרד מהפרויקט בקומת הלובי בכניסה ו/או הצמדה לבתים בחדרי מדרגות ולובאים וכד'. - לכל כניסה/בניין יתוכנן לובי כניסה סגור אשר יכלול חדר מדרגות, מעלית, שטח משותף. - לא יותר תכנון חדר מדרגות פתוח. - כל מבנה יכלול חדר עגלות ואופניים בקומת הכניסה - במחסנים בבנייה רוויה, לא ניתן יהיה לאחסן מזון, חומרים או כל מה שעשוי לגרום למטרדים תברואיים או סיכונים של הדיירים במבנה 	
	<ul style="list-style-type: none"> - מיקום החניות מסומנות בתכנית ולא ניתנות לשינוי. - לכל מגרש יוקצו 2 חניות טוריות ו/או מקבילות (הכל בהתאם לנספח הבינוי) בתחום המגרש. - גובה קיר חניה בגבול השכן יכול שיהיה אטום אך לא ירד מגובה 1.2 מ' מגובה הפיתוח הסופי של החניה בהסכמת שכנים. - שאר דפנות החניה יהיו פתוחות. - זוג חניות צמודות בין שכנים, יעוצבו באופן תואם. - קווי בנין חניה לרכב: - קדמי 0 או 1.0, באישור מהנדס הועדה צדדי 0 <p>בבניה רוויה</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר חניה תת קרקעית - החניות יתוכננו בהתאם לתקן החניה הארצי התקף במועד הבקשה להיתר - ראו הנחיות נוספות בהוראות התכנית - חניות עליות יתוכננו בחלקו האחורי של המגרש. - יש לבצע הפרדה כל 3 חניות מוצלת בעץ - החניות יהיו מוארות בגופי תאורה על גבי עמודים 	<p>חניות</p>
<p>ראה/י נספח 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - תבוצע תשתית טעינה לרכב חשמלי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון) התשפ"ב 2022. <p>שער להולכי רגל</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר כניסה אחת בלבד למגרש אלא אם בנסיבות מיוחדות התירה מהנדסת הועדה אחרת. - חל איסור מוחלט על פתיחת כנף השער לכיוון הרחוב. - השערים יהיו עשויים ממתכת מגולוונת, המותאמת בגוון וצורה לסבכת הגדר הקדמית. <p>שערי כניסה לרכב</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותרו התקנת השערים הבאים בלבד: שער מתרומם, נגלל, הזזה מחלקו הפנימי של המגרש בלבד. - החניות תהיינה במפלס הכביש/מדרכה בלבד. 	<p>שערים</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - כל כניסה לחנייה תעוצב במבנה בנוי של צורת "ח". גמר צורת הפתח יהיה מטיח אקרילי כדוג' המבנה <p><u>בבניה רוויה</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - לא יותר שער לכניסה לחניה במגרש בבניה רוויה, אלא אם הוא מאפשר כניסה לכל הדיירים באותו בניין. - בכניסה למגרש לכלי רכב יבוצע מחסום זרוע חשמלי. 	
<p>ראה/י נספח 3 ראה/י נספח 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - בצד המגרש הגובל לתחום דרך, ש.צ.פ או שביל ציבורי תותר גדר בנויה מינימלית בגובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח בחצר המגרש הפרטי ובתנאי שגובה הגדר הבנויה לא תעלה על 1.80 מ' ממפלס הרחוב בנקודה הנמוכה ביותר. במגרשים משופעים תיבנה גדר בנויה בשילוב גדר בטיחות בגובה 1.10 מ'. - הגדר הבנויה תחופה באבן כורכרית דגם חופית כולל קופינג, בהתאם לפרטים בתכנית הפיתוח, סבכה תיבנה ע"פ תקן 4273 * - גדר בין שכנים – גדר קלה או גדר בנויה בגמר זהה של הבנין הקיים או באבן בהסכמה בין השכנים בכתב. גובה גדר בהתאם לפרט המצורף ו/או בתיאום עם השכן. - לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון. - כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח. לא יותרו גדרות מפלסטיק, פח איסכורית, עץ. לא יותר ציפוי באבן ירושלמי. <p><u>בבניה רוויה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - הגדרות בדירות הגן יהיו מחומרים עמידים. - הגדר הקלה תהיה אטומה ככל הניתן לשמירה על פרטיות בדירות הגן. - בגדר הפונה לרחוב, לא תותר התקנת במבוק, איסכורית, יריעות בד (ברזנט). בכל מקרה יש להיוועץ עם הועדה. <p>הערה : * הוראות אלו מהוות שינוי מתכנית בינוי ופיתוח.</p>	<p>גדרות וקירות תומכים</p>
<p>ראה/י בנספח 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת פרגולה מחומרים קלים: עץ, אלומיניום. היא תוצמד למבנה העיקרי או תוקם בנפרד. - ניתן לחרוג מגבול קווי הבניין עד 40% עבור פרגולות מחומרים קלים בלבד. - לא ניתן לבנות פרגולה עד גבול במגרש. - יותר קירוי מצללה לחניות בקו בנין קדמי וצידו 0.0 ובהתאם להוראות התכנית. - לפרגולה לחניות, תיבנה קורה היקפית מבטון סביב החניה. - פרגולות מבטון יותרו בתחום קווי בנין בלבד. <p><u>בבניה רוויה</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל המרפסות יתוכננו קורות בטון זיזיות בהיקף המרפסת בנסיגה של 1.0 מ' ע"מ לאפשר הצללה למרפסות תוך שמירת חזית הבנין. - תתאפשר הצללה מפרגולות אלומיניום. - שטח כיסוי ההצללה יהווה לפחות 25% או 50 מ"ר משטח המרפסת. במרפסות גדולות יש לסגת 1 מ' מחזיתות המבנה. 	<p>פרגולות ומצללות</p>

<p>ראה/י נספח 5</p>	<p>סוככים</p> <ul style="list-style-type: none"> - סככות צל יותרו בבניה צמודת קרקע למגורים ובניה רוויה, בכל החזיתות. - סככת הצל הנבנית במגורים צמודי קרקע עם קיר משותף תותר לפחות 20 ס"מ בין הקצה שלה לבין גבול המגרש. - בבית דו משפחתי, נדרשת התאמה של מיקום, גודל וגובה המרקזה. - סככת הצל תיבנה בצמוד למבנה העיקרי. - תותר סככה עד 40% מקווי הבנין. - לא יותר סיכוך מאיסכורית, פנל מבודד . <p>גגונים</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת גגונים בבניה במגרשים של יחידות דיור צמודות קרקע כדלהלן: 1. הגגון יותקן מעל לדלת/פנתח כניסה למבנה בבניה של מגורים (צמודי קרקע בלבד) או מעל למסתור כביסה. 2. רוחבו של הגגון לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה מתחתיו לפי תקנה. 3. הגגון לא יבלוט, בכל מקרה, מעבר לקווי הבנין שנקבעו בהיתר/בתכנית. 4. הגגון ייבנה מחומרים קלים כגון עץ, אלומיניום או חמר פולימרי ושילוביהם בלבד. <p>מגורים ב'</p> <ul style="list-style-type: none"> - סככות קבועות יותרו בבניה רוויה רק במקרה בו הסיכוך ישתלב עם הבנין – כחלק מהבינוי בלבד. - מרקזה בבניה רוויה תתואם מראש מול הוועדה בדבר החומרים והגוון, יש לקבל את הסכמת כלל בעלי הזכויות בנכס. כלל הדיירים במבנה יתחייבו לביצוע הפרט שיאושר. 	<p>גגונים וסככות</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - התאמות הנגישות בכניסה לבנין ימוקמו בשטח המגרש בלבד - השבילים יעשו כשביל קשיח ויהיו ברוחב 1.3 מ' לפחות - במגרש משותף יש לקבל את הסכמת כל הבעלים. <p>כיוון הניקוז</p> <ul style="list-style-type: none"> - שיפועי הניקוז במגרש יהיו לכיוון הרחוב הראשי ו/או שצ"פ 	<p>פיתוח חצר ונגישות</p>
	<p>מרתפים</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר גישה חיצונית אל המרתף אלא מפנים הבית בלבד. כניסה נפרדת תותר במסלול הקלה ובמקרים מסוימים אשר ייבחנו נקודתית ע"י הוועדה. - לא תותר בניית חצר מונמכת למרתף המשמש למטרות שירות. - השימוש במרתף הינו לצרכי שירות בלבד. לא תותר בניית יחידת אירוח ו/או שימוש אחר. - אלא כמפורסם במדיניות עירונית אשר תתעדכן מעת לעת. - תותר התקנת חדר שירותים (אסלה+כיור רחצה) בלבד, בשטח חלל שלא יעלה על 3 מ"ר. <p>מיקום החצרות</p> <ul style="list-style-type: none"> - חצרות מונמכות ילוו שטחים עיקריים בקומת מרתף וככל הנדרש יקודמו בהליך של הקלה. - המרחק בין קיר עם פתחי החלונות לקירות פיתוח החצר המונמכת במגרש לא יפחת מ 2.0 מ' (תקנות התכנון והבניה סעיף 11.2(א)). ובכל מקרה לא יפחת מיקום החצר ב- 1 מ' מגבולות המגרש. - כל המבקש חצר מונמכת יידרש בתיאום הנדסי עם מתכנן השלד של החצר הגובלת. - מדרגות ירידה לחצר מונמכת יוצמדו למבנה. 	<p>מרתפים/ חצר אנגלית</p>

	<p>- להלן קישור למדיניות הועדה בנושא ניווד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת: https://www.yeroham.muni.il/Planning/Planning_information/Documents/001-2021.pdf</p> <p>חומרי גמר ואופי</p> <p>- חומרים המותאמים למבנה הראשי.</p> <p>אמצעי הגנה ואופיים</p> <p>- תבוצע סגירה בטיחותית במעקות קלים, זכוכית או בניה בלבד..</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>- גדרות לחצרות ייבנו מחומרים קלים ולא אטומים בלבד.</p>	
	<p>- בבנייה חדשה שימור מינימום 15% תכנית משטח המגרש לגינון וחלחול מי גשם, ברצועה של 1 מ' לפחות במרווח הקדמי לרחוב בצמוד ולאורך הגדר, הכוללת גינון ונטיעת עצים בוגרים.</p> <p>- יש למלא (מעבר לאדמה גננית) בטוף, חצץ או חלוקי נחל.</p> <p>- ייעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים התואמת את האקלים המדברי.</p> <p>- ביטול שטחי גינון בשטח המגרש יאושרו בהתאם לחוות דעת יועץ קרקע בלבד.</p> <p>בבניה רוויה</p> <p>- באזור השטח המשותף חלה חובה לתכנן אזורי גינון כולל הכנה להשקיה והשלמת גינון בשלב מסירת המבנה.</p>	גינון
	<p>מגורים</p> <p>- לא תותר הצבת תורן לאנטנה כלל.</p> <p>- צלחות לוויין ימוקמו בצורה נסתרת מחזית הרחוב ויסומנו בתכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>- לא תותר התקנת צלחות לקליטה בלוויין ע"ג קירות חיצוניים.</p> <p>ציבורי</p> <p>- אם נקבע עיצוב מיוחד לאותו מתקן שידור ו/או אנטנה יש להתאים את הרכיב החדש לעיצוב שעליו סוכם.</p>	אנטנות, צלחות לוויינים
ראה/י בנספח 6	<p>- בקשה למתן אישור לאיכלוס מותנה בהתקנת שלט כתובת על חזית הבית הפונה לרחוב בפניה שמאלית או ימנית.</p> <p>- ניתן להתקין גם על שער הכניסה.</p> <p>- השלט יהיה מואר.</p>	שילוט
	<p>- בהתאם להנחיות בנספח להיתר.</p>	פעילות בתקופת הבניה
	<p>מבנים זמניים</p> <p>- לא תותר הקמת מבנים זמניים.</p> <p>מצלמות ואביזרי אבטחה</p> <p>- צופרים וגופי התאורה יהיו בהתאמה עיצובית לבניין בצמוד לקיר המבנה ו/או על גדר המבנה, בחצר.</p> <p>- המתקנים ימוקמו בגובה של לפחות 3 מ' וללא חיווט גלוי על קירות המבנה</p>	מתקנים ומבני עזר

	<p>- יש למקם את מצלמות האבטחה על גבי המבנים בלבד ולא על גבי עמודים תוך הימנעות מפגיעה בפרטיות השכנים.</p>	
ראה/י נספח 10	<p>- הברכה תעמוד בתקני הבטיחות הנדרשים. - נדרש אישור יועץ בטיחות כתנאי להיתר. - הברכה תמוקם באופן שלא יהיה צמוד למבנה ולא בקו 0 של מגרשים שכנים. - מרחק בריכת השחייה מגבול המגרש ייקבע בהתאם לתנאי התכנון וע"פ חוות דעת יועץ בטיחות. - מיקום הברכה מעבר לקווי הבניין הינו במסלול הקלה. - הברכה תכלול רק מתקנים הדרושים להפעלה. - חובה להתקין סגירה אטומה לבריכת השחיה, כגון: משטח דק, תריס גלילה, בד גמיש קשיח וכד' ו/או גידור מתחם הברכה בגדר אטומה בגובה 1.30 מ' עם שער ננעל והכל בהתאם להנחיות יועץ בטיחות. - השימוש בברכה יהיה לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושיים מסחריים למיניהם.</p>	<p>בריכות שחיה</p>
	<p>- יש לעיין במדיניות הוועדה בנושא יחידות אירוח בקישור להלן: https://www.yeroham.muni.il/Planning/Planning_information/Documents/%d7%9e%d7%93%d7%99%d7%a0%d7%99%d7%95%d7%aa%20%d7%99%d7%97%d7%99%d7%93%d7%95%d7%aa%20%d7%90%d7%99%d7%a8%d7%95%d7%97%20%d7%95%d7%9e%d7%99%d7%96%d7%9e%d7%99%20%d7%aa%d7%99%d7%99%d7%a8%d7%95%d7%aa-%20006-2021-%20%d7%9c%d7%90%d7%97%d7%a8%20%d7%a2%d7%93%d7%9b%d7%95%d7%9f.pdf</p>	<p>יחידות אירוח</p>
	<p>- להלן קישור למדיניות הוועדה בנושא שטחי שירות: https://www.yeroham.muni.il/Planning/Planning_information/Documents/%d7%9e%d7%93%d7%99%d7%a0%d7%99%d7%95%d7%aa%20%d7%a9%d7%98%d7%97%d7%99%20%d7%a9%d7%99%d7%a8%d7%95%d7%aa%20005-2021.pdf</p>	<p>שטחי שירות</p>

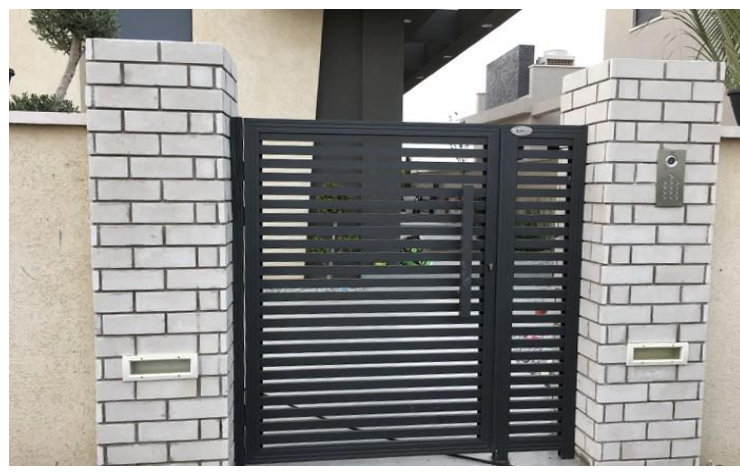
נספחים

נספח 1 : חיפוי חזית מבנה באבן



נספח 2 : שערים – הולכי רגל וחניה





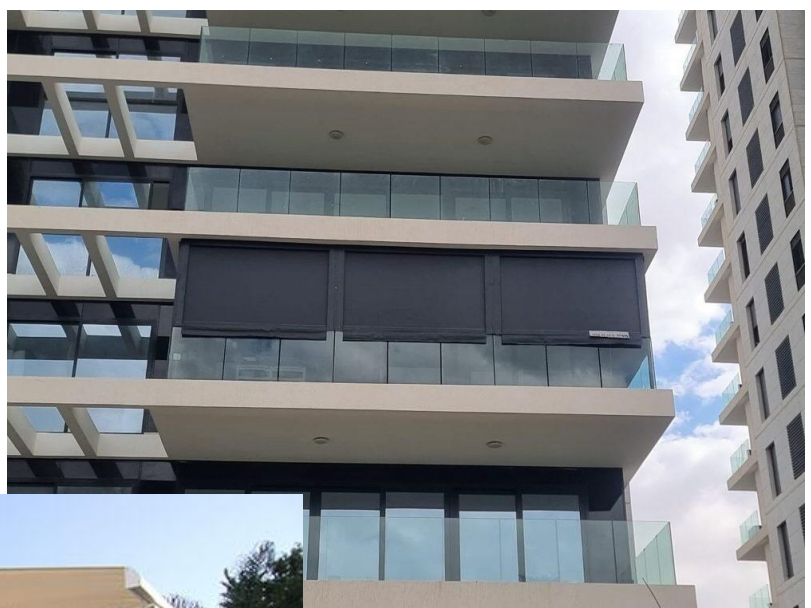
נספח 3 : גדרות חזית רחוב או שצ"פ



נספח 4 : פרגולות ומצללות



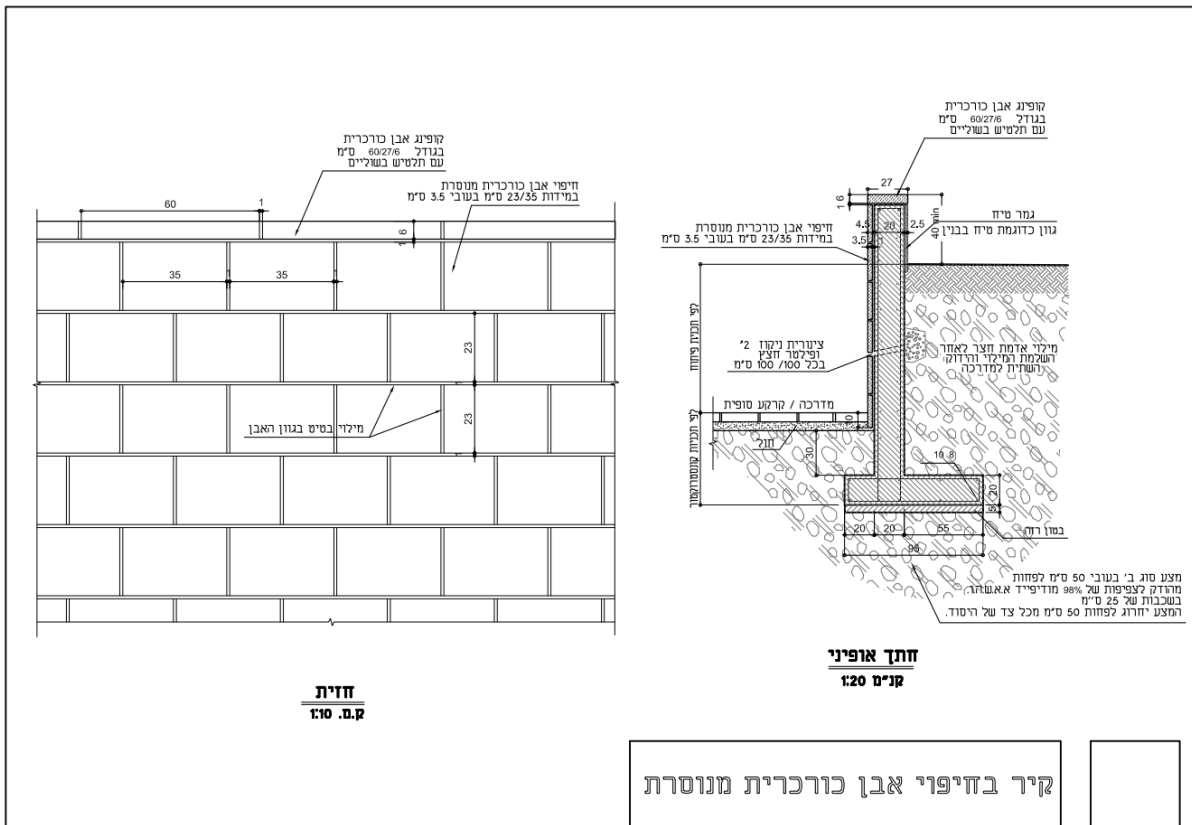
נספח 5 : סוככים/גגונים



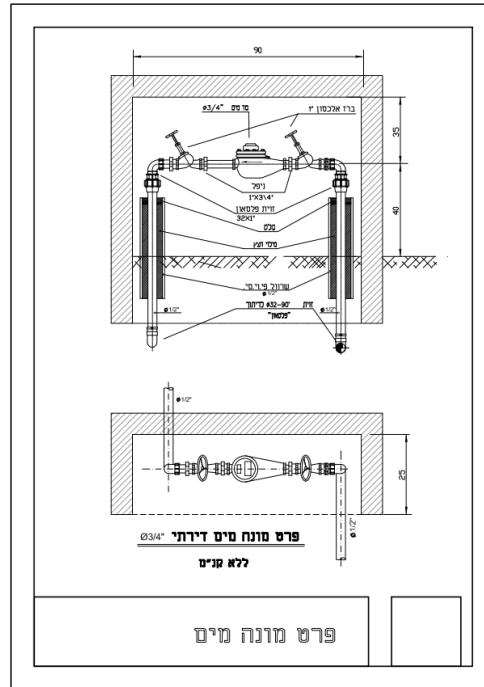
נספח 6 : שילוט



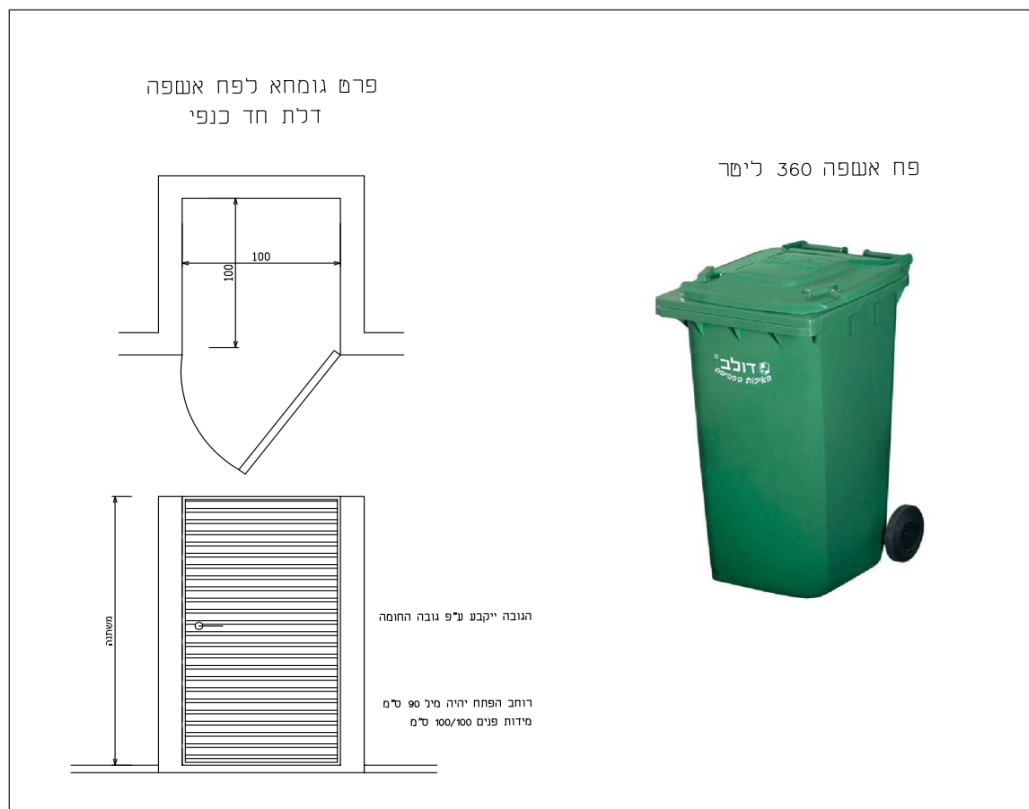
נספח 7 : פרט אבן חיפוי



נספח 8 : פרט מד מים



נספח 9 : פרט גומחה לפחי אשפה



נספח 10 : בריכת שחיה (מעקות וסגירה בטיחותית)

