

יזם: עיריית מעלות תרשיחא

עורך: אינג' פרג' ויסאם

שלבי אישור הנחיות מרחביות:

19.2.2024 דיון במליאת הועדה

פרסום בעיתון:

1. שם העיתון מעריב הבוקר תאריך 13.3.24
2. שם העיתון זמן צפון תאריך 15.3.24
3. שם העיתון אל סינארה תאריך 15.3.24

מסמך בתוקף מיום 15.4.24

אדרן נעים מסד
מהנדס העיר
עיריית מעלות תרשיחא

חתימת מהנדס הועדה המקומית

תוכן עניינים:

מבוא.....	4 עמוד
כללי.....	4 עמוד
הגדרות.....	5 עמוד
עיקרי ההנחיות.....	6 עמוד
הוראות המסמך.....	7 עמוד
נספחים.....	11 עמוד

מבוא:

סעיף 145 ד' לחוק תכנון ובנייה מתיר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה. הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר האוצר. הנחיות מרחביות הן כלי תכנוני יעיל לשמירה על צביון העיר וקידומה בהתאם לחזון העיר. הנחיות מרחביות אלו אינן מחליפות מידע תכנוני מתוקף תכנית מפורטת, אלא מתווספות להוראות התב"ע החלה, קובעות קווים עיצוביים כלליים והנחיות פרטניות לעיצוב המבנים, החזיתות והחצרות.

כללי:

- הנחיות מרחביות יקבלו תוקף ויחולו על בקשות להיתר במועד מסירת מידע להיתר.
- הנחיות מרחביות חלות על ייעוד המגורים לפי דפוסי הדיור המאושרים בתכנית החלה.
- הנחיות מרחביות הן בנוסף לתנאים הקבועים בתוכניות ובתקנות תכנון ובנייה.
- אין בהנחיות המרחביות כדי לפגוע בהוראות הקבועות בתכנית החלה.
- ככל שקיימת סתירה או אי התאמה בין האמור בהנחיות המרחביות לבין האמור בתכנית החלה במקום או בחוק התכנון והבניה, יגברו הוראות החוק והוראות התכנית החלה.

הגדרות בהתאם לתקנות תכנון ובניה:

1. יחידות דיור קטנות:

דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.

2. יחידת אירוח:

יחידה במתקן אירוח תיירותי, המשמשת לאירוח ולנופש באחד מסוגי מתקני האכסון, והכוללת לפחות חדר אחד וחדר רחצה ושירותים. היחידה יכולה לכלול מטבחון ופינת אוכל וכן, חדר רחצה נוסף ולא תכלול יותר מ- 2 חדרי שינה.

3. בנייה רוויה:

בנייה של שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות.

4. בתים דו-משפחתיים:

שתי יחיד הצמודות אחת לשנייה וחולקות קיר משותף או הממוקמות אחת מעל השנייה.

5. בנייה קוטג' טורי:

בנייה צמודת קרקע המיועדת לשלוש יחיד ומעלה בקירות משותפים ואינה כוללת חדרי מדרגות משותפים.

6. גוזזטה (תקנות התכנון והבניה חלק ד', בנייה במרווחים):

מרפסת מקומה ראשונה ומעלה הבולטת מהקירות החיצונים של המבנה ושאינה מרפסת גג.

7. סטיו:

"סטיו" (קולונדה) – חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של הבניין.

8. חצר אנגלית:

שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין.

עיקרי ההנחיות:

1. הוראות ההנחיות המרחביות מהוות השלמה להוראות תכנית מפורטת החלה על השכונה, ההנחיות גובשו על מנת לקבוע כללים לתכנון וביצוע.
2. **בקשות להיתר**: בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 המבטאת הטמעת ההנחיות המופיעות במסמך זה.
3. **תעודת גמר וטופס אכלוס**: תנאי לקבלת תעודת גמר הוא סיום עבודת הפיתוח והנוף במגרש, כולל ביצוע מלא של הנחיות המופיעות במסמך זה.
4. **הנחיות כלליות**: תכנון מבני המגורים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה ונספח הבינוי המחייב חלקית לעניין קווי הבניין ומס' המבנים בכל תא שטח.
5. **מפלסים**: מפלס 0.00 נקבע בנספח הנופי המנחה שבמסמכי התכנית וליתר הוראות התכנית.

תכנית פיתוח:

1. הנחיות הפיתוח:

תכנית פיתוח תכלול:

- א. עיצוב קירות גדרות בגבול המגרש.
- ב. סימון פתרון ניקוז מי נגר עילי, בהתאם לנספח הניקוז המאושר.
- ג. שילוט בהתאם למפורט בסעיף 4.8.
- ד. חומרי גמר וצבע בהתאם להוראות הנחיות מפורטות בסעיף 4- הוראות עיצוב אדריכלי.
- ה. סימון כניסה רגלית ומקומות חניה ע"י נספח בינוי מאושר.
- ו. סימון מערך תשתיות מים/ביוב/חשמל/פינוי אשפה/מתקני גז/פילרים.
- ז. כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו חתכים של פריסות וחזיתות של קירות בגבול המגרש מכיוון הרחוב ומכיוון שצ"פ.

2. ניקוז מים ומערכת ביוב:

- א. ניקוז מי נגר - יש לתכנן את פני פיתוח המגרש כך ששיפוע ניקוז מי הנגר יהיה מתוך המגרש לכיוון הרחוב. במידה והדבר אינו אפשרי, יש להימנע מניקוז מי נגר אל עבר מגרשים גובלים. יש לתכנן פתרונות ניקוז של מי הנגר בתוך המגרש והחדרתם אל תוך הקרקע ע"י בריכות, קווי תיעול, בורות חלחול וכו'. כמו כן, תכנית הפיתוח תכלול נספח ניקוז.
- ב. ביוב - מערכת צנרת הביוב תהיה סמויה.
- ג. גמלון צנרת המים (הידרנט) - יש להסתיר באמצעות דלתות פח מחורר בגוון מעקות/גדרות המבנה.

3. מפלסי פיתוח ופריסת גדרות:

- א. יש לדרג את הקרקע בתוך המגרש על מנת לצמצם את ההפרש בין מפלס הכניסה לבניין למפלס הרחוב הגובל במקרה בו שיפוע הקרקע עולה על 5%, ברצועת הדירוג בין שני הקירות תתוכנן רצועת גינון, חומר הגמר של קירות התמך בהתאם לאיור המצורף (ראה איורים מס' 5-8 בנספח א).
- ב. דירוג קירות תומכים לפי סעיף 6.2.3 בהוראות נוספות בתקנון התכנית יעשה באופן שעומק המדרגה יהיה לפחות 60 ס"מ ותשמש כערוגת גינון.

ג. מפגש בין רחוב לגינה פרטית:

קיימים 3 מצבים בסיסיים לחתך המפגש בין במגרש לרחוב גובל -

- ההנחיות נוגעות למפגש בין רחוב וגינה פרטית. במקרה של מפגש בין רחוב לשטח ציבורי או שטח משותף בבניין, ניתן לשלב בין גדר בנויה מחופה אבן לגדר קלה מאלומיניום/גדר חייה המבוססת על צמחיה בלב. ניתן גם לשלב בין גדר בנויה שבקדמתה ישתלו צמחים גבוהים ממנה.
- מפלסים דומים - עד הפרש של 30 ס"מ ברחובות בשיפוע של עד 5% בגבול המגרש תהיה גדר בנויה מחופה אבן. גובה הגדר לא יעלה על 1.1 מ' מעל פני הרחוב.
- ברחובות עם שיפוע מעל 5%, ניתן להגיע עם הגדר הבנויה לגובה מקומי של עד 2 מ' ובתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ- 1.1 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מ' - הקטן מבניהם. כמו כן, יש לתכנן את הגדר הפונה לרחוב בהתאם לאיור מס' 5 (ראה איור מס' 5 בנספח א).
- מגרש מוגבה 110 ס"מ מהרחוב, ברחובות בשיפוע של עד 5% בגבול המגרש:

תהיה גדר אבן ומעליה גדר קלה מאלומיניום/גדר חיה.

גובה הגדר הקלה לא יהיה יותר מ- 1.1 מ' מעל מפלס הגדר הבנויה, אך, לא יהיה פחות מגובה המעקה התקני באותה עת.

ברחובות עם שיפוע מעל 5%, יש לתכנן את הגדר הבנויה בדירוג במקטעים שווי אורך ובקפיצות זהות לפי שורות האבן, גובה הגדר יימדד בנקודה הנמוכה בכל מקטע.

גובה הגדר הקלה יהיה הגובה המינימלי הנדרש לפי דרישות התקן - יש לשאוף לצמצום שטח הגדר הקלה, ניתן לתכנן פרט מסגרות למעקה לצורך הסתרה מיטבית של חצרות קומת הקרקע.

במגרש הנמוך ממפלס הרחוב ברחובות בשיפוע של עד 5%, גובה הגדר בגבול המגרש לא יעלה על 1.1 מ' מפני הרחוב.

ניתן להשתמש בשילוב גדר בנויה מחופה אבן לגדר קלה מאלומיניום/גדר חיה, יש לציין בהיתר הבניה את מפלסי הגדר הבנויה והגדר הקלה בנפרד, ברחובות עם שיפוע מעל 5% יש לתכנן את הגדר הבנויה במקביל לשיפוע הרחוב.

4. הוראות עיצוב אדריכלי:

4.1. חזית המבנה למגורים:

חומרי גמר וצבע של מבנה:

- לפחות 70% מחיפוי חזית הבניין יהיה מאבן בצבעי אדמה/אפור/לבן אשר תאושר ע"י מהנדס העיר (ראה דוג' איור מס' 9 בנספח א).
- שאר החזיתות יהיו בשכבת שליקט בצבעי אדמה/אפור/לבן או חומרי חיפוי כגון אלומיניום וקרמיקה.

4.2. עיצוב חזית מסחרית:

- א. יש לבצע תכנון פרטני לחזית מסחרית עבור חלונות ראוה, סורגים ושילוט.
- ב. מסגרות הפתחים יהיו מחומרים קלים, למעט עץ.
- ד. פתרונות הצללה יהיו מאלומיניום בלבד.

4.3. גגות:

- א. מנועי המזגנים ימוקמו במסתור ייעודי בגג או בחצר המבנה. חל איסור מוחלט על מיקומם ע"ג קירות המבנה. ניתן להוסיף מסתור מחומר אלומיניום שישתלב כחלק מעיצוב המבנה, באישור מהנדס הרשות.
- ב. מעקות בגג: לא תותר סגירת מעקה ע"י חומרים קלים העשויים קש/ברזנט/תריסים.
- ג. תותר הקמת מסתורים לדוד שמש ולמזגנים בגובה המותר בהתאם להוראות התכנית.

4.4. חצר אנגלית:

בפתח של חצר האנגלית יותקן סורג או רשת מחומר אלומיניום בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחילופין מעקה תקני סביב פתח החצר האנגלית.

4.5. שלט:

שלט בחזית בתי מגורים:

שלט מואר בצבע לבן עם מס' הבית ושם הרחוב - יותקן על חזית המבנה לכיוון הרחוב (ראה איור מס' 1 בנספח א).

שלט בחזית מסתרית: שלט מואר בצבע לבן עם מס' המבנה ושם הרחוב - יותקן על חזית המבנה לכיוון הרחוב (ראה איור מס' 1 בנספח א).

4.6. מסתור כביסה:

מסתורי כביסה יוצגו לפי הדרישות הבאות:

א. המסתורים יהיו מחומרים עמידים, לא מחלידים, נגישים לתחזוקה, בגוון השליכט הצבעוני או האלומיניום של הבניין.

ב. המסתורים לא יבלטו ממישור הקיר התיצוני בחזיתות המבנה.

ג. המסתורים לא יפנו לכיוון מרחב ציבורי (ראה איור מס' 4 בנספח א).

4.7. מצללות:

א. הקמת מצללה תותר בצבעי אפור/בוז/לבן.

4.8. חלונות ממ"ד:

חלון הדף של ממ"ד יתוכנן באופן כזה שייפתח רק אל תוך כיס הבטון בלבד.

4.9. נטיעת עצים:

נטיעת עצים - יש לנטוע עץ עבור כל 30 מ"ר שטח פתוח במגרש, תינתן עדיפות לנטיעות בחזית המגרש. במבני בנייה רוויה, יש לשלב עצים או צמחייה טרופית מעל מפלס הכניסה בבניין. יש לנטוע עצים עפ"י רשימת העצים שנקבעה (ראה נספח ב'). יש להציג בתכנית פתרון למערכות השקיה.

5. תשתיות:

א. הצנעת גומחות תשתיות (פילרים):

▪ כל האלמנטים של התשתיות יהיו בתחום חצר השירות בלבד.

▪ פחי אשפה – פחי האשפה בשכונה יהיו מוטמנים. צבע מסתור הפח יהיה אחיד לצבע מעקה חזית הבית.

ב. מכלי גז: מיקום מכלי הגז יהיה בתחום המגרש, אך לא בחזית המגרש. לא יאושר למקם בלוני גז פרטיים במבני בניה רוויה.

ג. תאורת הרחוב במגרשים הפרטיים - תאושר ע"י מהנדס העיר ותהיה תואמת לתאורת הרחוב בשטח הציבורי. תאורת הרחוב תהיה מסוג תאורת לד לחיסכון באנרגיה. סוגי עמודי וגופי תאורת רחוב יתואמו עם מהנדס הרשות המקומית בהתאם לעמודים וגופי התאורה הנהוגים בעיר.

6. חניה ושערי כניסה:

א. גובה השערים לא יעלה על גובה הקיר או הקיר והגדר הסמוכים.

ב. שער הכניסה לחניית המגרשים לא ייפתח לכיוון הרחוב.

ג. גובה השער להולכי רגל יהיה בהתאם לגובה המותר לגדרות בתכנית החלה.

ד. במבני בנייה רוויה, היזם יציג בתכנית פתרון לחניית אופניים שיאושר ע"י מהנדס העיר.

7. סגירה עונתית עבור עסקי מזון:

- א. הסגירה העונתית תבוצע כך שעם פירוקה, לא יותר שום אלמנט בולט מעל פני הקרקע ולא יישארו בורות, שקעים או כל מכשול אחר.
- ב. הסגירה העונתית תיעשה מתומרים קלים ופריקים בלבד וככל שניתן בצמוד למבנה.
- ג. הסגירה תתאים לאופי ולשפת הרחוב של המבנה.
- ד. אסור שימוש ביריעות מכל סוג שהוא בכל צורת התקנה ובחומרים דליקים. יתאפשר שימוש ביריעות בד קשיחות לגני אירועים בלבד, בכפוף להמצאת כל האישורים והתקנים הנדרשים, ביניהם: אישור קונסטרוקטור, אישור מהנדס בטיחות, אישור כיבוי אש, אישור מהנדס חשמל וכדומה.
- ה. קירוי הסגירה העונתית יכלול הובלה מבוקרת של מי גשם אל תעלת איסוף בקצה הגג והורדתם בצינור אנכי אל תחום המדרכה הציבורית.
- ו. כל סגירת חורף תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ז. הסגירה תהיה לפי הגוונים המופיעים באיור מס' 10 בנספחים.

נספחים

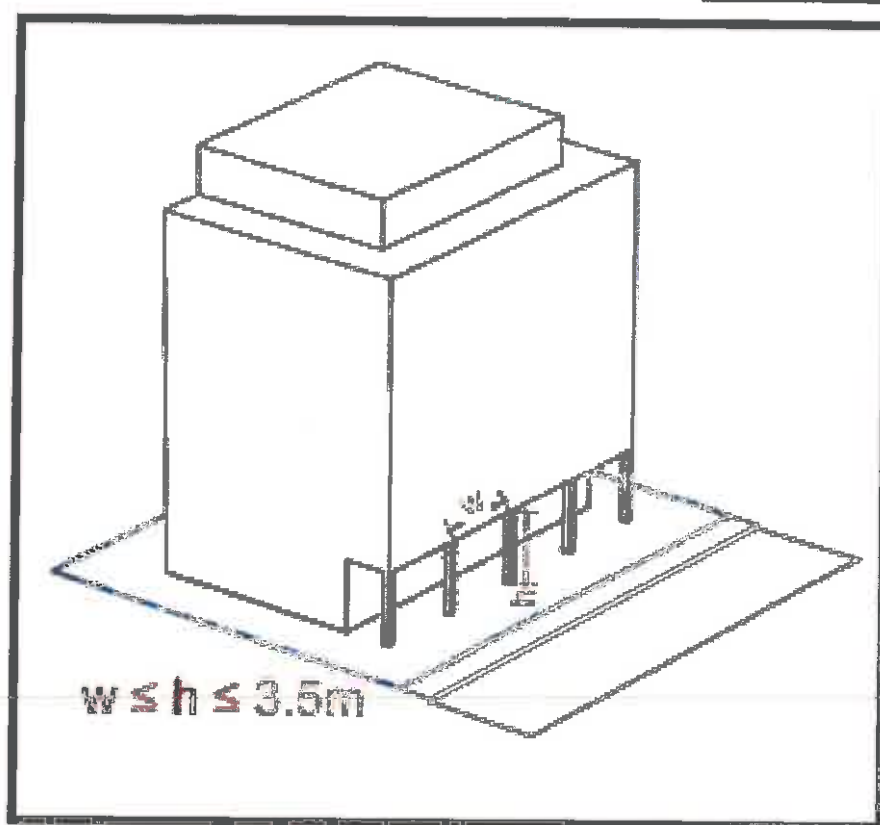
נספח א'

איור מס' 1

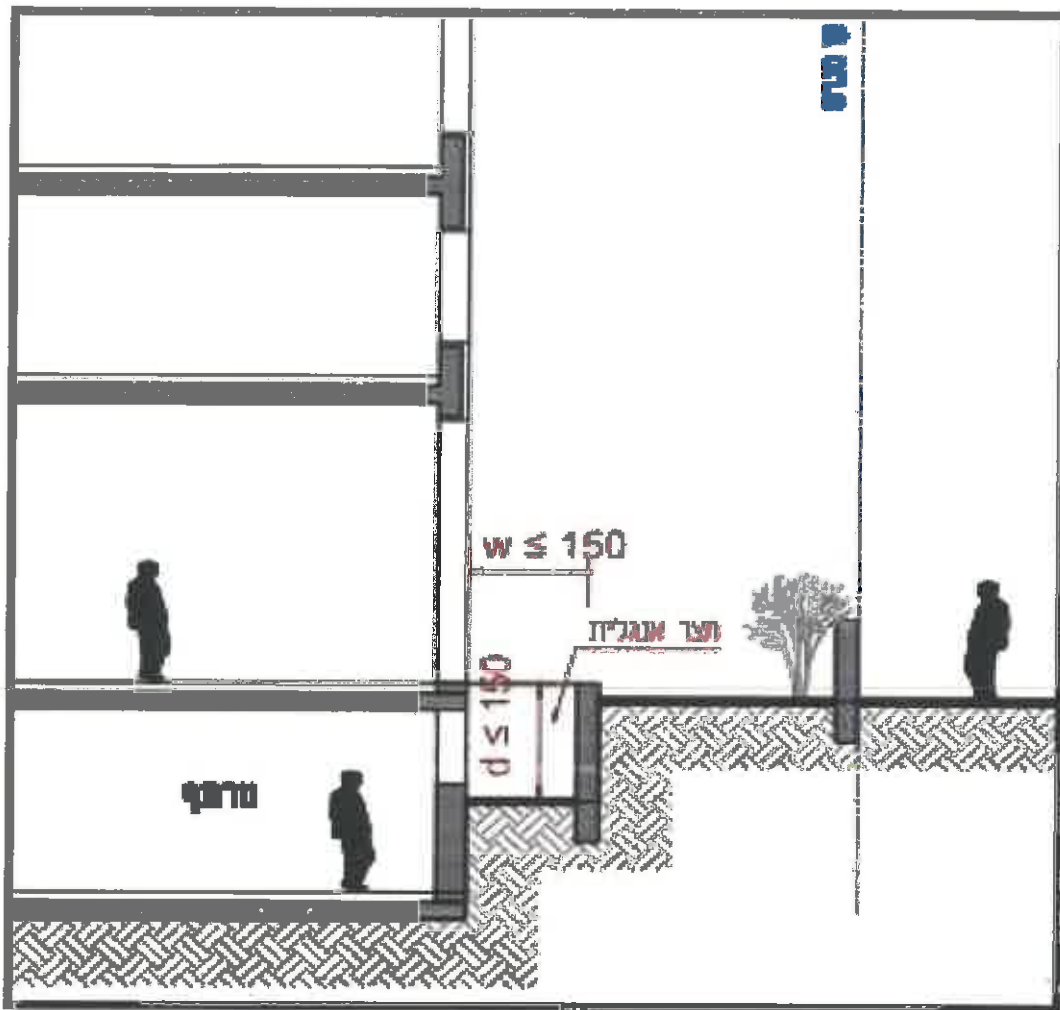
1. מידות השלטים יהיו 20X30 ס"מ לכל היותר.
2. השילוט יוצב על קיר חזית הבית, ללא מתקן עצמאי.
3. על השילוט להשתלב בחזית הפונה לרחוב.



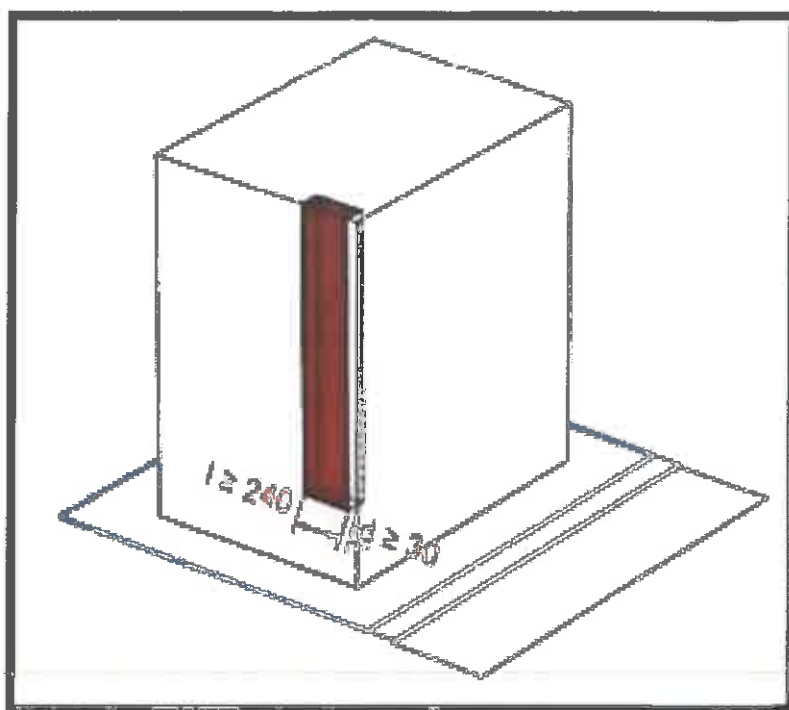
איור מס' 2



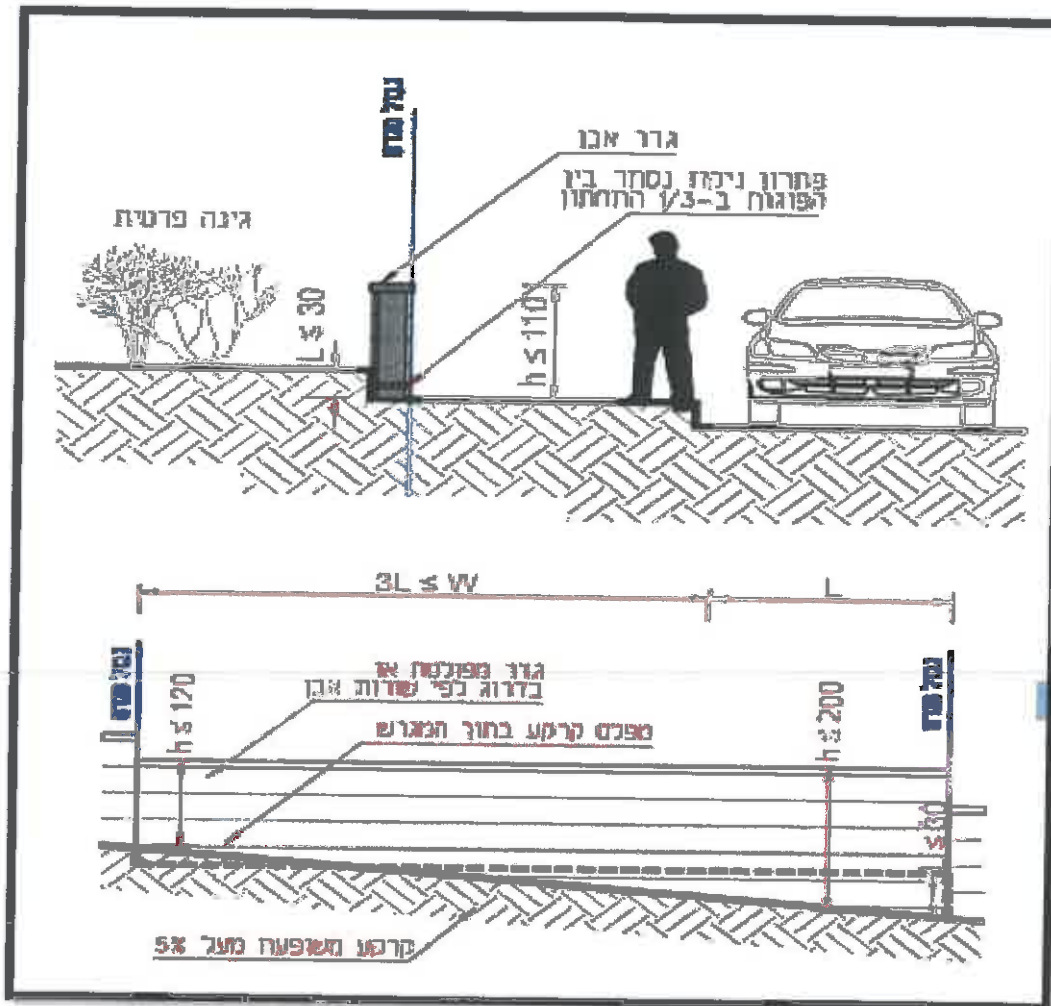
איור מס' 3



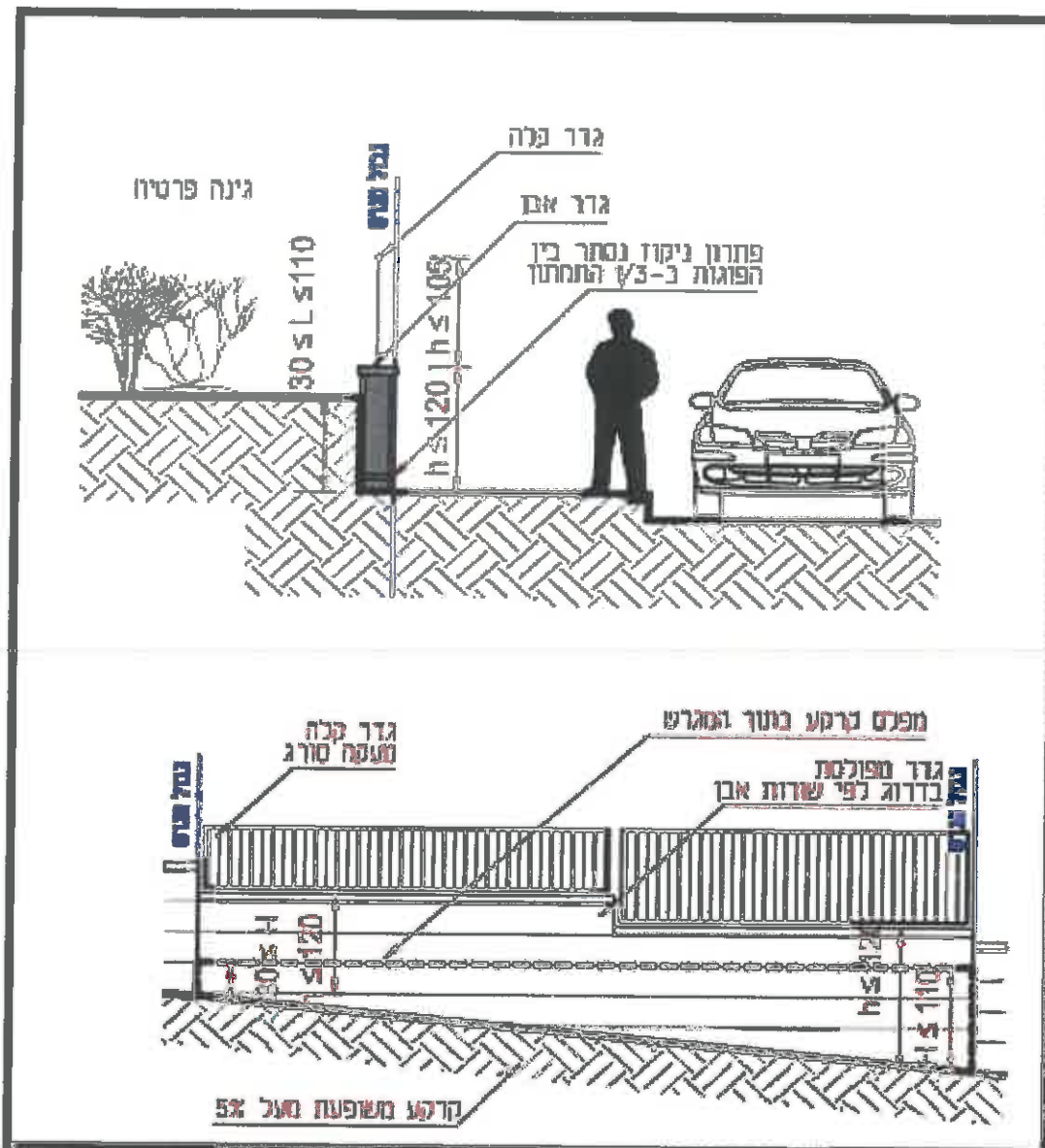
איור מס' 4



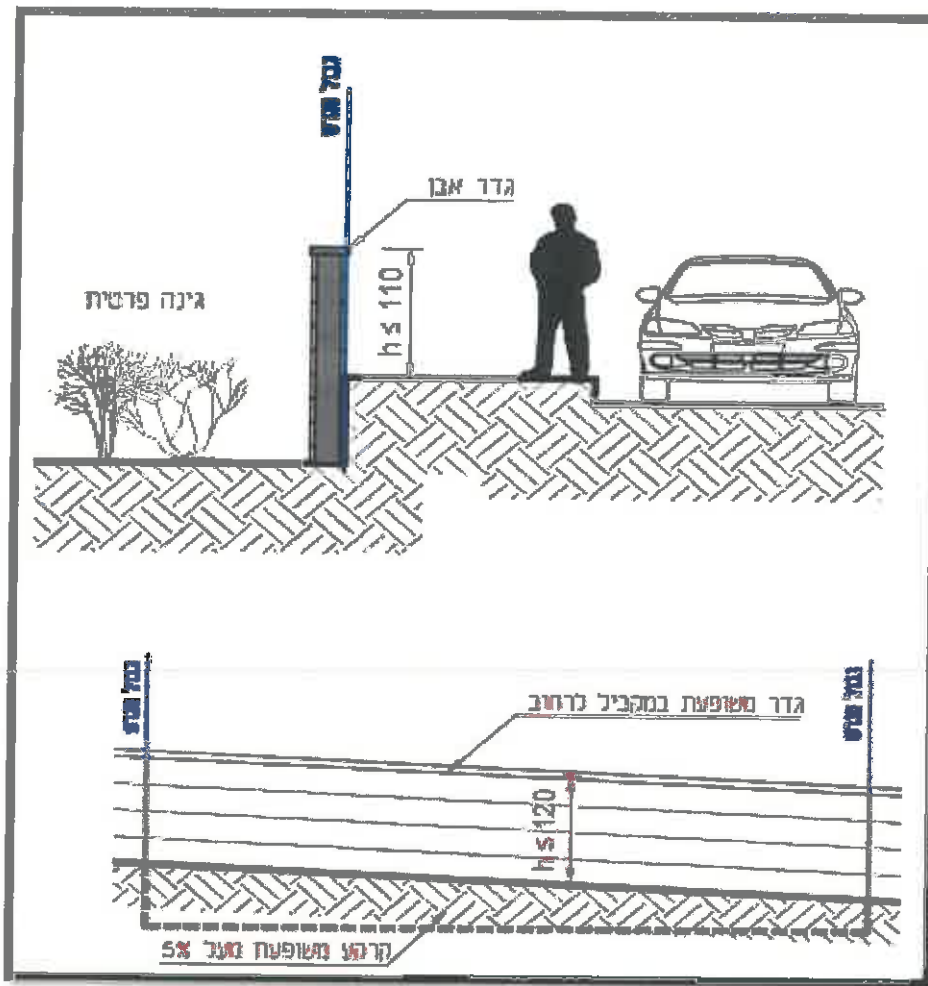
איור מס' 5



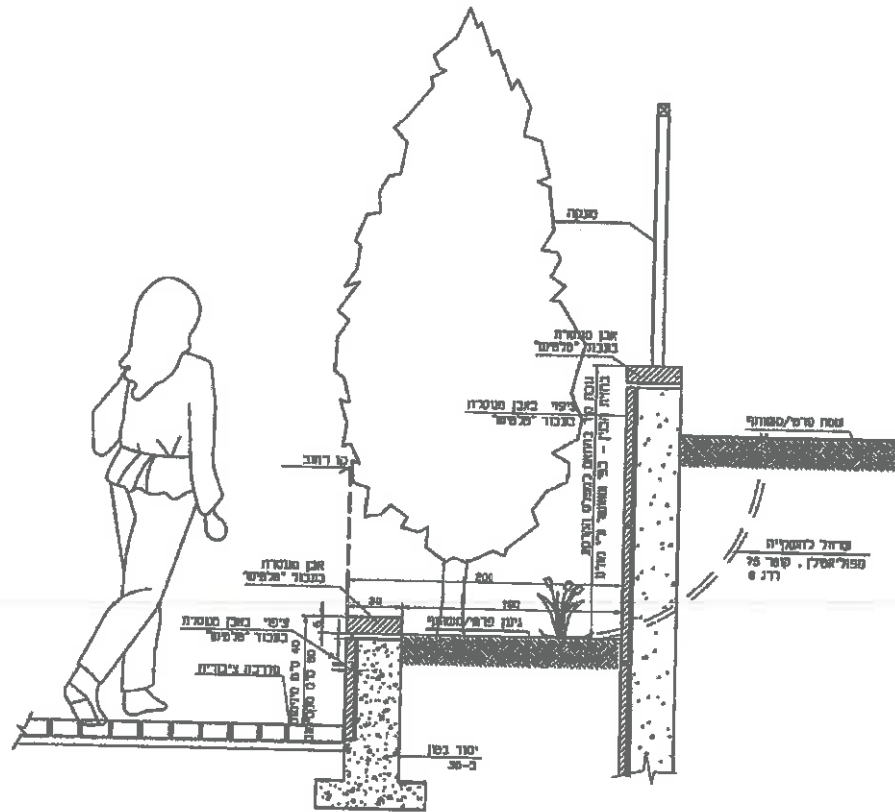
איור מס' 6



איור מס' 7



איור מס' 8



הערה : פרט זה מהווה הנחיה
 כללית ויש לקרא פרט זה
 עם תכנון קונסטרוקטיבי מפורט

תתך א-א 1:20

טובזה

צורת סיתת המותרת את שולי אריח או כלוק האבן כמסגרת ישרה, ובתוכה סילואה בולטת.



תלטיש

סיתות נס יחסית, המותיר את פני האבן מכוסה כליסות ושקעים לסירוגין. ישנן דרבות שונות של תלטיש: נס, כינוי ועדין.



מוסמסם

אבן בעלת סיתות אלכסוני מחורץ, דמוי פסיקים.



מוטבה

פני האבן דפוקים וסגורים. הסיכוע נעשה בעזרת פטיש שבקצותיו יש שיניים בולטות וסחודרות לקבלת נימור עדין.




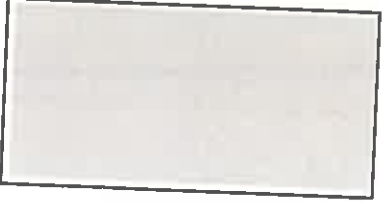
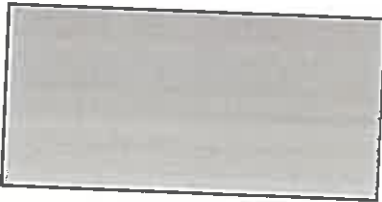




חלק
פני אבן חלקה, ליטוש עדין
הגמר של האבן יבוצע ע"י
מסור יהלום



טבעי
אבן עם גימור טבעי

חברת נירלט		
1- גוון צבע - אפורים :		
IS 0525 Marseilles		.1
IS 0548 Jet Gray		.2
IS 0528 Greybeard		.3
IS 0545 Old grey mare		.4
IS 0553 Smoky wings		.5

נספח ב'

רשימת עצים :

מין העץ	קוטר הגזע	גוף גבוה ורחב	פריחה צבעונית	תמירים בעלי נוף גבוה
אלה ארצישראלית <i>Pistasia Palaestina</i>	"6-8	X		
אלה סינית <i>Pistasia chinensis</i>	"6-8	X		
אלון (אנגלי, מצוי, ארוך עוקצים) <i>Quercus spp</i>	"6-8	X		
מיש דרומי <i>Celtis australis</i>	"6-8	X		
מיש גשר הזיו <i>Celtis bungeana</i>	"6-8	X		
מילה סורית <i>Fraxinus Syriaca</i>	"6-8	X		
מילה פנסילבנית <i>Fraxinus Pennsylvanica</i>	"6-8	X		
ספיון השעווה <i>Sapium Sebiferum</i>	"6-8	X		
דולב מקסיקני <i>Platanus Mexicana</i>	"6-8	X		
דולב יובל <i>Platanus Acerifolia Yuval</i>	"6-8	X		
אולמוס קטן עלים <i>Ulmus Parvifolia</i>	"6-8	X		
תות דולבני (זן ללא פרי)	"6-8	X		
סיגלון <i>Jacaranda Mimosifolia</i>	"6-8	X	X	
כוריזה <i>Ceiba Spesiosa</i>	"6-8	X	X	
מתחילת פעמונית <i>Spathodea Campanulata</i>	"4	X	X	
מכנף נאה	"6-8	X	X	
פנסית דו נוצתית	"4	X	X	
מגנוליה גדולת הפרח <i>Magnolia grandiflora</i>	"6-8		X	
פלומריה ריחני <i>Plumeria Rubra</i>			X	
לגרסטורמיה הודית <i>Lagerstoemia indica</i>	"6-8		X	
טבבויה איפה	"4		X	
כליל החורש	"4		X	
בוהיניה זן פנינה ללא פרי <i>Bauhinia</i>	"4		X	
קופיניון אנקרדי	"4		X	
כרבל לביד			X	
ליגוסטרום יפני			X	
בולוסנתוס נאה			X	
טבבויה איפה			X	
ברוש מצוי <i>Cupressus sempervirens</i>	"4			X

X			"6-8	צפצפה מכסיפה Populus Alba
X			"4	מילה ירוקת עד Fraxinus uhdei lineish
X			"4	אראוקריה רמה