

הנחיות
מרחביות
מועצה מקומית קריית



זמורה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

צמוד קרקע + בנייה רוויה (להרחבה ראו הוראות מיוחדות לבנייה רוויה)

מבנה מגורים של עד שתי קומות עם או ללא עליית גג בעל כניסה ראשית אחת למבנה וגינה סביבו. ההנחיות המרחביות הנוגעות לסוג בנייה זה מתרכזות בעיקר בגבול המגרש הפרטי הפונה למרחב הציבורי ולחזית המבנה לרחוב בשל ההשפעה של גורמים אלה על איכות הסביבה הבנויה של המקום והממשק בין השטח הפרטי לשטח הציבורי, תוך מחשבה על איכות חיי התושבים בו המתנהלים גם במרחב הציבורי ולא רק בפרטי.

הנחיות מרחביות אלו חלות על כל מגרשי המגורים, אלא אם נאמר אחרת בתכניות מפורטות – ובמקרה כזה ההוראה בתכנית גוברת.

ללא קשר להנחיות המרחביות יצוין שבכל בקשה להיתר ליחידה אחת (היחידה הראשונה) במגרש שבו ניתן לבנות יותר מיחידה אחת, נדרש לצרף תכנית בינוי המראה כי ניתן לממש את כל יחידות הדיור המותרות במגרש ואת כוונות התכנון העתידיות לשאר הדירות והתייחסות לתשתיות, כאשר כל התשתיות יתאימו למקסימום יחידות אפשריות במגרש, כנ"ל לגבי תוספות בניה.

חזית קדמית לרחוב:

- מפלס הכניסה לבניין לא יעלה על 0.8 מטר מפני המדרכה ביחס למבנה הקדמי במגרש ולגבי מבנים עורפיים גובה קומת הכניסה ייקבע בהתאם לאילוצים גרביטציוניים
- לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים גלויים – המרזבים לא יהיו מפלסטיק.
- חיפוי החזית יהיה מטיח ו/או לבנים ו/או אבן ו/או אלומיניום ו/או זכוכית ו/או HPL. לא יותר חיפוי מעץ.
- החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה פתחים בשטח של 30% לפחות משטח החזית הקדמית. **בבניה חדשה אין לתכנן חלונות ממ"דים בחזית הקדמית.**
- לא תותר תוספת בניה או הקמת מחסנים בחזית הקדמית של מבנה קיים.
- לא תותר תוספת או הקמת ממ"דים בחזית הקדמית של מבנה קיים, אלא אם הוכח כי אין אפשרות אחרת.
- גובה עמוד תאורה בתחום המגרש לא יהיה מעל 1.1 מטר.
- במבנים דו משפחתיים החזית של 2 יח"ד תהיה אחידה. לא יותרו תוספות בנייה שאינן הרמוניות לכל הקומות בבניין. תוספות בנייה תהינה מותאמות מבחינה עיצובית לבנייה הקיימת רק במקרים בהם של בניית 2 המבנים במגרש במקביל, בבניה בנפרד יעשה שימוש בסקאלת צבעים קבועה מראש.
- בתוספות בנייה צבע חזיתות יהיה זהה וישתייך לאחד הצבעים המונוכרומטיים על החזית הקדמית של המבנה יהיה חובה להתקין שלט מס' בית מואר בגובה מינימלי של 2.5 מ' ובגודל של 20X20 ס"מ.

גדרות:

- גובה הגדרות הבנויות המקסימלי (ביחס למפלס הרחוב) יהיה 1.8 מטר כולל גדר קלה. לא תותר תוספת גדר קלה מעל, כאשר החלק הבנוי יהיה מקסימום בגובה של 1.2 מ' ובצבעים במנעד של לבן, בז', אפור ושחור.
- גובה הגדר בחזית הקדמית הפונה לרחוב יהיה עד 1.5 מ' מדוד ממפלס פני הקרקע הגבוהים.
- חומרי גמר לגדר בנויה יהיו מטיח או משלבי מתכת צבועה בגוונים כהם. גדר קלה תהיה ממתכת בלבד. לא יותרו גדרות אטומות מכל חומר, למעט גדר בנויה כמצוין לעיל ולא יותרו חומרי גמר לגדר קלה מעץ, זכוכית, פלסטיק, יריעות או במבוק.

שילוט על גדרות:

- שילוט עליו שם האדריכל ו/או שם היזם הפרויקט/הקבלן יהיה בגודל 30*40 ס"מ.
- השלט יותקן על המבנה בכניסה הראשית או על הגדר הקדמית. בכניסה הראשית השלט יתלה עד גובה של 2.00 מטר מגובה מפלס הכניסה למבנה.
- לא תותר התקנה של כל שילוט אחר עם שמות האדריכל והקבלן למעט המפורט לעיל.
- לא תותר תאורה מסוג: באנרים אלקטרוניים, תאורת ניאון, תאורה מהבהבת ודומיהם.

כניסה לבית (להולכי רגל):

- שער הכניסה - רוחב מינימלי של 1.1 מ'. גובה השער יהיה בגובה הגדר ובשערים בעלי קמרון הגובה יהיה עד 2.4 מ' מקסימלי.
- פתיחת שערים בגבול המגרש תהיה עם פתיחה לכיוון המגרש בלבד.
- במקרים חריגים, תותר פתיחת השער לכיוון המדרכה בתנאי שהשער יהיה בנסיגה בעומק זהה לרוחב השער מגבול המגרש הפונה לרחוב ע"מ שאף חלק ממנו לא יחרוג לתחום המדרכה לעת פתיחה או סגירה.
- לכל היותר 50% משטח השער יהיה אטום.
- בבניית גדר או שער מרשת - **הגדר תהיה ממוסגרת ומגולוונת** . במידה ותבנה קומה מסחרית לאורך הרחוב לא תותר הקמת גדר כלל.
- במקרה של פיצול יח"ד לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה לא תותר כניסה חיצונית ליחידה הנוספת מהחזית הקדמית של המבנה ושער נוסף בגדר הקדמית. גם במקרה של פיצול יחידת דיור יהיה שער אחד בגדר.

חניה קדמית לרחוב:

- יש לתכנן פתח אחד לחניה (גם במגרשים עליהם בנויה יותר מיחידת דיור אחת) ע"מ לשמור על רצף הגדר כלפי המדרכה. במקרים חריגים בהם לא ניתן מסיבות פיזיות לתכנן פתח אחד, ניתן יהיה לתכנן שני פתחים.
- יותר להציב עמוד לשער מתרומם, שער נגרר או שער נגלל למעלה בלבד. העמוד או השער יותקנו בתחום המגרש ולא יעברו את גבול המגרש.
- רוחב החנייה הפונה לרחוב לא יעלה על 3.00 מטר עבור חניה בודדת וגובה השער לא יעלה על גובה הגדר
- פתיחה וסגירת השער נגרר תעשה בתוך גבולות המגרש.
- שער מתרומם יהיה בגובה 2.2 מטר מקסימום.

כללי

מבנה/מוסך חניה:

- מבנה מוסך/חניה יבנה מחומרים הזזהים לחומרי הגמר בחזית המבנה.
- גג המבנה יהיה שטוח עם כיוון ניקוז לתוך המגרש בלבד.

מרפסות:

- גובה המעקה לא יעלה על הגובה המינימלי שנדרש בתקנות שקוף או בנוי
- החלק הבנוי במעקה לא יעלה על 0.4 מ' מגובה רצפת המרפסת מהגובה הבטיחותי, לא כולל חציצה בין מרפסות
- לא תתאפשר סגירה אנכית של מרפסות.
- לא יותקנו על המרפסת מחסנים יבילים מכל סוג הבולטים מעל גובה המעקה.

גגות:

- התקנת מערכות טכניות על גגות שטוחים תותר כאשר הם בנסיגה של לפחות 1.20 מ' מקו מעקה הגג.
- **על גגות רעפים לא תותר התקנה של מערכות טכניות למעט קולטי שמש ופאנלים פוטו-וולטאים המונחים בצמוד לשיפוע הגג.**
- לא יותקן שילוט מכל סוג על גבי הגגות.

פרגולה (מצללה):

- יש להתקין את הפרגולה אופקית למישור הרצפה.
- פרגולה לא תבלוט מעבר למעקה המרפסת או הגג.
- לא תותר סגירה אנכית של הפרגולה.
- המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה יחולקו באופן שווה, ויהוו לפחות 50% משטחו.
- קירוי של המצללה יותר מחומר קל שקוף בלבד, ללא גוונים. קירוי יהיה אופקי ללא שיפוע.
- יותרו מרזבים ותעלות ניקוז במצללות בדירות גן דירות או בקומה ראשונה בלבד. בדירות בקומות מעל יש להראות פתרון של ניקוז שלא יפגע בשטח משותף או בשטח פרטי של שכן.
- במרפסות- לא תותר הבלטה מעבר לקונטור המרפסת.

גגון:

- בחזית הקדמית מעל פתח הכניסה הראשית לבניין בלבד יותר להקים גגון בבליטה של עד 1.5 מ' מחזית הבניין - בשטח של עד 6.0 מ"ר סה"כ.

- לא יותרו דפנות לגגון בעובי של מעל 30 ס"מ כלפי מעלה או כלפי מטה.
- הגגון לא יהיה מקורה ברעפים למעט במקרים בהם המבנה חופה ברעפים ותהיה תאימות בצבע הרעפים

מערכות טכניות ומחסנים:

- לא תותר התקנת מערכות טכניות בחזיתות הבניין הפונות לרחוב.
- לא יותר מסתור כביסה בחזית קדמית.
- לא תותר התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנה.
- בבית מגורים צמוד קרקע , מקום לאצירת אשפה ימוקם בגבול החזית הקדמית כחלק מהגדר ובתוך נישא כולל סגירה בשער דקורטיבי שתואם את חזית הגדר.
 - בבניה רוויה מתקנים טכניים וחדרי אשפה יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

מבנה עזר: (להמשיר מפה)

- מבני עזר לא ימוקמו בחזית הקדמית. .

שילוט על מבנה מגורים:

- לא יותר שילוט פרסומי כלל על בנייני מגורים למעט פרטי עורך הבקשה ושנת הקמת המבנה.
- יותר שלט לעסק הפועל בתוך המבנה שלא יעלה על גודל של 0.3 מ"ר

ברכות שחייה:

- גבולות הבריכה יהיו לפחות 1 מ' מגבול מגרש.
- מומלץ לתכנן את בריכת השחייה בחזית האחורית.
- מיקום הבריכה יהיה במרחק של 1 מטר לפחות מהמבנה
- מותר חדר מכונות אחד במגרש במסגרת השטחים המאושרים .
- יש להשאיר מרחק של לפחות 1 מ' בין גדר בטיחות ובין הבריכה ליצירת מעבר בטוח
- יש לשים שלט סימון אזהרה ליד הבריכה
- בגבול בין מגרש שיש בו בריכת שחיה ובין מגרש שכן, וככל שהבריכה נמצאת בסמיכות אל המגרש השכן, הבקשה להיתר תכלול פתרון אקוסטי להפחתת הרעש
- ג'קוזי וכל מתקן מים המותחם באלמנטים קבועים או שגובה המים בו מעל 11 ס"מ ייחשבו לבריכה פרטית ויעמדו בתנאים הנדרשים מבריכה פרטית
- חדר מכונות ובורות משאבות יהיו תת קרקעיים בלבד
- לא תותר הקמת חדר מכונות ובורות משאבות במרחק של פחות ממטר אחד מגבול מגרש שכן

דגשים עבור בנייה רוויה

בנייה רוויה בהנחיות אלו מתייחסת לבינוי בו יש יותר מ- 6 יח"ד וגובה המבנה עד 29 מ' (9 קומות). הנחיות אלה הן בנוסף להנחיות הרלוונטיות המפורטות בבניה צמודת קרקע.

חזית קדמית לרחוב:

- דירות גן לא יפנו לחזית הראשית של הבניין לרחוב.
- החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה פתחים בשטח של 30% לפחות משטח החזית הקדמית. בבניה חדשה אין לתכנן חלונות ממ"דים בחזית הקדמית.

גגות:

- בניה רוויה מעל 2 קומות תהיה עם גגות שטוחים או גגות רעפים בשיפוע של עד 40%.
- במקרה של תוספת בנייה, גג המוצא יהיה תואם עיצובית לבניה הקיימת.

פרגולה (מצללה):

- בבתים משותפים המרחק המינימלי בין הרצפה של המרפסת של הדירה שמעל, לפרגולה המוצעת יהיה לפחות 40 סנטימטר.

אזור מסחר ותעסוקה

חזית קומה מסחרית:

- גובה מפלס הכניסה לבניין והחצר בקו הקדמי יהיה נמוך ככל הניתן ובהתאם לשיקולי המערכות הגרביטציוניות והארכיטקטוניות.
- במבנה מעורב שימושים תהיה כניסה נפרדת לכל שימוש.
- חדר אשפה יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה עם כניסה נפרדת, מיקומו לא יפריע לפעילות אחרת של המבנה. הכניסה לא תהיה מהחזית הקדמית.
- בבנייה חדשה רוב קירות החזית המסחרית תהיה עשויה מזכוכית. .
- לא תותר בניית גדר מכל סוג בחזית קדמית.

מערכות טכניות, מחסנים לחזית לרחוב:

- לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית, למעט מרזבים שיהיו עשויות מאלומיניום, פלדה או נחושת, בצבע של אחד מחומרי הגמר של המבנה.
- לא יהיו מתקנים טכניים גלויים על גבי מעטפת חיצונית של המבנה, למעט על גגות.
- לא תותר הקמת מחסנים ותוספות בניה בחזית קדמית המבנה.
- לא תותר הקמת ממ"דים בחזית קדמית המבנה, אלא אם הוכח שאין אפשרות אחרת.
- אין להתקין מערכות מזוג אוויר בחזית הקדמית של המבנה. מתקנים על הגגות יהיו מוסתרים.
- פילרים ומערכות טכניות יהיו בתוך הבניין.
- אנטנות במבנה יוסתרו.