

1. הנחיות מרחביות ליישובי ואדי עארה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, נקבע בסעיף 145 ד לחוק כי וועדה מקומית יכולה לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה. ההנחיות המרחביות הן הנחיות הקובעות הלכות לנושאי עיצוב ופיתוח בכל מקום, והן מחייבות לעת מתן היתר.

מרחב התכנון עירון הינו מרחב ייחודי שדורש התייחסות הקשרית לכל נושאי התכנון והפיתוח. התפתחות השכונות בתוך המרחב הינה ברובה התפתחות של בנייה מסורתית על קרקעות בבעלות פרטית של התושבים. הנושא הינו אופייני ובעל השלכות נרחבות על אופי ואופן התפתחות הבינוי והעיצוב בבנייה בתוך השכונות. קיימות שכונות (בעיקר באום אלפחם) שבהן שווקו קרקעות מדינה, כאשר הבנייה הינה בסגנון של "בנה ביתך", אשר השאיר לתושב את מרווח הגמישות לבנייה פרטית מותאמת לצרכים התרבותיים, תוך קביעה ברורה של כללי תכנון ופיתוח אחידים בשכונה ובמרחב הפרטי (כמו מפלסי אפס, חנייה, ניצול קיבולת בנייה ועוד)

לאור ייחודיות מרחב התכנון של ואדי עארה, הנייר להלן מפרט באופן כללי ורחב את ההנחיות המרחביות לתכנון, לפיתוח ולעיצוב בתוך כלל שבעת הרשויות המקומיות, תוך התייחסות לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר המעודכנות, ומשאיר גמישות לקביעת הנחיות לפיתוח ועיצוב מותאמים המבחינים בין סוגי הישובים וסוגי השכונות בתוכם. בהמשך ובתיאום עם הרשויות המקומיות במרחב עירון, וככל ויהיה צורך, יתווספו הנחיות ייחודיות עבור כל יישוב בנפרד, בהתייחס לשכונות השונות ולאזורי פיתוח מגוונים.

ההנחיות המרחביות יימסרו במסגרת תיק המידע להיתר, ומחויבות להיות מוטמעות בבקשה להיתר.

במקום בו חלות על פי תכנית מפורטת או תכנית בינוי מאושרות הנחיות אחרות, תיקבע התכנית המפורטת/ תכנית הבינוי.

ההנחיות להלן מחולקות לארבעה חלקים: **חלק ראשון** מתייחס להנחיות פיתוח של המגרשים. להנחיות אלו חשיבות רבה לניהול המרחבים הפרטיים הפתוחים והממשק שלהם עם המרחבים הציבוריים. מדובר בעיקר בהנחיות הנוגעות לכל מה שקשור בפיתוח מסביב למבנה המגורים וההעמדה של מבנה המגורים ביחס למרחבים הציבוריים והפרטיים הסובבים. **חלק שני** מתייחס להנחיות עיצוביות הקשורות למעטפת הבניין. הנחיות עיצוביות אלו מתייחסות לאלמנטים ספציפיים הרלוונטיים לקשר בין הבניין לבין המרחבים הציבוריים בתוך השכונות. **חלק שלישי** מתייחס להנחיות לתכנון וביצוע מבני עזר, וכל מה שקשור לעיצובם ומיקומם. **חלק רביעי** מתייחס להנחיות מרחביות בעניין תכנון וביצוע המרחבים הציבוריים.

חלק 1 : הנחיות פיתוח של המגרשים

בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח מפורטת על רקע תשריט מדידה מצב קיים בפרוט קווי גובה ונקודות גובה בכל שטח המגרש ו- 10 מ' מחוץ לגבולות המגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול מפלסים מתוכננים, סימון גובה של כניסות למבנה, התחברות לדרכים גובלים, מדרגות, מסלעות, קירות תומכים וגדרות וסוגיהם, תאי ביוב וקווי ביוב ניקוז, שבילים רחבות מרוצפות וחניות ומיקום פילרים לאשפה, גז, חשמל וכו'. כמו כן יוצגו 2 חתכים של המגרש מצד לצד כולל עד 5 מ' מחוץ לגבול המגרש.

1.1 תכנון פיתוח במגרש משופע

תכנון מגרש משופע יהיה מוטא טופוגרפיה טבעית ככל הניתן. יש להימנע ככל האפשר מיצירת מילויי קרקע בנפחים גדולים או חציבה מהותית הפוגעת בצורת הנוף הטבעי מסביב למגרש.

1.2 פיתוח חוץ הפונה למרחב הציבורי

פיתוח המגרש בחזית הפונה למרחב הציבורי תכלול מיקסום של שטחי הגינון. מומלץ להקפיד על נטיעת עצים בוגרים התורמים להצללה ולחזות ירוקה לכיוון הכביש.

1.3 ניקוז

השיפוע של הניקוז של פני הקרקע והמבנה בתוך המגרש לא יפחת מ- 1.5%. עודפי המים יוצאו לרחוב או לשצ"פ קרוב. תכנית הפיתוח שתוגש להיתר תכלול סימון של חיצו כיוון לניקוז בנוסף לאחוזי השיפוע.

1.4 גדרות ושערים

גדר הפונה למרחב ציבורי

- יש לתכנן גדרות וקירות נמוכים ככל האפשר בחזיתות הפונות למרחבים ציבוריים למיניהם: רחובות, ושטחים ציבוריים. מומלץ לשלב חייצים מגוונים, עצים ושיחים התורמים לאיכות הסביבה ולאקלים בתוך הרחובות והשכונות.
- בגבול המגרש עם שטחים ציבוריים תיבנה גדר אבן/בטון חשוף או בציפוי בגובה מינימאלי של 120 ס"מ. על הגדר הבנויה ניתן לאשר גדר מתכת מברזל או אלומיניום צבוע או מעץ. גובה מקסימאלי של הגדר יהיה 2.0 מ'.
- לא תותר הקמת גדר פח בכל צורת עיבוד, למעט גדרות שנבנות מסביב לאתר בנייה במהלך תקופת הבנייה.
- על גבי קירות תומכים תוצב גדר בטיחות בגובה המותאם לתקן (גדר מתכת מברזל או אלומיניום צבוע).
- בקירות תמך העולים על 2 מ' גובה מומלץ לבצע דירוג ו/או כיסים לשתילת עצים וצמחיה כגון מטפסים ליצירת נוף מגוון המרכז את מבנה הקיר התומך.
- באזורים שלא מוגדרים בהם תחומי מגרשים או כל חלוקה פנימית, אין לתכנן או לבצע גדרות ללא אישור הוועדה המקומית.

גדר בין השכנים:

- בגבולות המגרש תיבנה גדר מבטון/אבן. בהסכמת השכנים ניתן להשאיר את הגבול בין המגרשים הרלוונטיים ללא גידור, למעט שטחים ציבוריים ובתנאי שלא תהיה מניעה בטיחותית.
- על הגדר הבנויה ניתן לאשר גדר מתכת מברזל, אלומיניום צבעוני או מעץ. גובה מקסימאלי של הגדר הבנויה וגדר המתכת ביחד לא יעלה על 2.0 מ'.
- לא תותר הקמת גדר פח בכל צורת עיבוד, למעט גדרות שנבנות מסביב אתר בנייה במהלך תקופת הבנייה.
- על גבי קירות תומכים תוצב גדר בטיחות בגובה המותאם לתקן (גדר מתכת מברזל או אלומיניום צבוע).
- במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות הבנייה יש לבצע קירות תומכים בגבולות המגרש האחורי והצדדי (או הקדמי, במקרה של מגרש הנמוך ממפלס הדרך), לפני תחילת הבנייה של המבנה.
- במקומות בהם קיימת שפה עיצובית בולטת, יש להתאים את חומרי הגמר של הגדרות והקירות לשפה הקיימת.
- באזורים שלא מוגדרים בהם תחומי מגרשים או כל חלוקה פנימית, אין לתכנן או לבצע גדרות ללא אישור הוועדה המקומית.

חיפוי גדרות:

- חיפוי גדרות יהיה כדוגמת הגדרות הקיימות ברחוב ותוך שימוש באותה השפה העיצובית המקומית הקיימת.

שערים:

- התקנת מחסום בכניסה לחניה או שער פטורה מהיתר.
- אין לבנות שער לכניסה לחניה במגרש הכולל בנייה של יותר מיחידת דיור אחת, אלא אם הוא מאפשר כניסה לכל השכנים הגרים באותו המגרש.
- המחסום או השער ייבנו בתחום המגרש, ולא יבלטו ממנו החוצה גם בעת פתיחתם.
- במקומות בהם קיימת שפה עיצובית בולטת, חשוב להתאים את חומרי הגמר של השערים לשפה הקיימת.
- באזורים שלא מוגדרים בהם תחומי מגרשים או כל חלוקה פנימית, אין לתכנן או לבצע שערים ללא אישור הוועדה המקומית.

1.5 פילרים ומתקנים טכניים, מד מים ובלוני גז:

יש לתכנן את המתקנים הטכניים השונים כגון פחי אשפה, בלוני גז, מד מים ועוד, בצורה מרוכזת בנישה אחת, עם פתח גישה לרחוב.

1.6 קביעת מפלסי 0.0 של המבנים:

- הנחייה זו תקפה למקרים בהם לא נקבע 00.0 בנספחי הבינוי ו/או הוראות התכנית החלה ו/או תכניות הפיתוח המאושרות ע"י הוועדה.
- גובה 0.0 יקבע בהתאם לנקודות התייחסות של פני הקרקע וגובה מתוכנן של המדרכות, הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים.
- במגרשים משופעים יש להתייחס למפלסי 0.0 של המגרשים הצמודים. במגרשים גובלים לשני רחובות או יותר, מפלס ה-0.0 יותאם למפלס המדרכה ממנה מתוכננת כניסה ראשית להולכי רגל למבנה.
- בכל מקרה חובה להתאים את מפלס ה-0.0 לתשתיות ביוב ומים המתוכננות והקיימים במקום.

1.7 בניה בקו בניין 0:

במקרים בהם תותר בניה על גבול מגרש (קו בנין 0) יש לשמור על ההוראות המפורטות להלן:

- לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים למעט אם נתקבלה הסכמתם ובאישור הוועדה המקומית. יותרו פתחים לחלונות לכיוון של שצ"פים ומרחבים ציבוריים לאחר אישור הוועדה המקומית.
- מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.
- מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר.
- בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה שלדית -קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים.

1.8 תכנון מקומות חניה ומבנה חניה

- חניות במגרשים מעל למפלס הדרך: עדיפות לחניה משולבת בתוך הבניין או מאחוריו ומוסתר בחזית קיר תומך משולב בגינן. במידה והתב"ע אינה מאפשרת הקמת חניה מקורה במרווחים, ניתן להתיר קירוי בסככה או במצללה כני"ל (תוך פרסום הקלה אם נדרש בחוק).
- חניות במגרשים מתחת למפלס הדרך: עדיפות לחניה משולבת בתוך הבניין במפלס הרחוב או במפלס נמוך ממפלס הרחוב.
- כניסה לחניות בבניה חדשה: חניות פרטיות ימוקמו בתחום המגרש עם כניסה אחת למגרש ברוחב של עד 5 מ', או במידת הצורך שתיים לכל היותר. עדיפות למיקום הכניסה לחניה בצמוד לכניסה במגרש שכן, או לחילופין שמירה על מרווח של 5.5-6 מ' לפחות בין הכניסות למגרשים לצורך חניה ציבורית לאורך הדרך הגובלת. התקנת דרך גישה משותפת לשני מגרשים גובלים תותנה ברישום זיקת הנאה הדדית בכל אחד מהמגרשים.
- ככלל לא יותרו חניות ניצבות לכל אורך חזית המגרש אלא במקרים חריגים ומוצדקים באין פתרון חלופי. חניות ניצבות יותנו במידת האפשר בחילופי שטחים באופן שתירשם זכות מעבר

להולכי רגל במדרכה מגוננת בתחום המגרש לפני החניות, למניעת פגיעה בהולכי רגל בעת נסיעה לאחור.

- חניות עוקבות יותר לאותה יח"ד בלבד.
- בניה בשלבים :
 - במגרשים בהם מוצעים מספר מבנים ניתן יהיה לבצע בניה בשלבים ולהוציא היתרי אכלוס בשלבים, בתנאי שכל שלב ושלב יתפקד באופן עצמאי לרבות פתרונות חניה, ובלבד שינקטו אמצעים לשמירת בטיחות המשתמשים במגרש בזמן עבודות הבניה.
 - במידה ובקשה להיתר אינה כוללת מיצוי מלוא זכויות הבניה, הבקשה תכלול תכנית בינוי ופיתוח אשר תשקף את מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש, לרבות פתרונות חניה, תוך התייחסות לשלבויות המבוקשת בהיתר
- מגרשי חניה לבנייה גבוהה / עסקים :חובת נטיעות עצי-צל בוגרים וצמחיה רב שנתית במגרשי חניה. אופן הפתרון יוצג בהיתר ע"י מהנדס תנועה ואדריכל נוף. יש להקפיד כי העצים לא יסתירו את שדה הראייה בכניסות וביציאות.
- הנחיות לתכנון כניסה ויציאה כלי רכב :
 - יש לתכנן את הכניסה לרכב בצמוד לאחד הגבולות עם החלקות הגובלות.
 - כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.
 - לא יאושרו כניסות לחנייה דרך מעברי חצייה ומתקני תעבורה.
 - לא יאושרו כניסות דרך שצ"פים ושבי"צים.
 - גישה לחניות תינתן מרחובות עירוניים בהיררכיה תנועתית נמוכה בלבד. בכל מקרה, לא יאושרו פתרונות חנייה המציגים מעבר ישיר של כלי רכב אל המגרש הפרטי מדרכים עורקיות.
 - גישות מרחובות מאספים ראשיים יאושרו רק במידה ולא יפריעו למהלך התנועה התקין.
 - בחלקות פינתיות, יש לתכנן ככל הניתן את הכניסה לרכב מהרחוב בהיררכיה התנועתית הנמוכה ביותר.
- מכפילי חנייה : תת קרקעיים בלבד באופן שהמתקן יהיה תמיד במצב נסתר לאחר עליית/ירידת רכב. במבני מגורים ובמבני תעסוקה לעובדים בלבד. מיקום תוך התחשבות בכניסות וביציאות שלא יפגעו באיכות החיים של דיירים ומשתמשים אחרים בסביבת החניה.
- נספחים ואישורים עבורי מתקני חנייה : לכל בקשה להיתר ו/או נספח התנועה הכולל פתרון חנייה באמצעות מתקן חנייה מכאני/אוטומטי, יש לצרף מפרט טכני של המתקן הכולל את שם היצרן והסבר מפורט של סוג המתקן ואופן פעולתו. בנוסף, על מגיש הבקשה להציג מכתב אישור של ספק המתקנים המאשר את היתכנות ההתקנה (מידות וכיו"ב). על מגיש הבקשה להיתר להציג אישור של מהנדס קונסטרוקציות לשימות ההנדסית של פתרון מתקני החנייה במגרש. התקנת מכפילי חנייה/מתקני חנייה אוטומטיים תותנה באישור של מהנדס בטיחות ומהנדס חשמל להבטחת תקינותם.

חלק 2 : הנחיות עיצוביות

הנחיות אלו מתייחסות למעטפת של הבניין.

2.1 מרחבים מוגנים : ככל שהפתרון האדריכלי יאפשר זאת, מומלץ לא להפנות מרחבים מוגנים אל חזית הבניין הפונה לרחוב אלא אם יוצג פתרון איכותי לעיצוב חזית המבנה.

2.2 מערכות טכניות במבנה לרבות מערכות מיזוג אוויר : מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי. מומלץ להסתיר את המערכות טכניות על ידי פרט אחיד ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני. יש לדאוג כי ניקוז המזגנים יעשה למרחב המגונן וישמש להשקיה.

2.3 גגות המבנה : מתקנים טכניים על הגג ימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב, ומורחקים ממעקות הגג ההיקפיים. בגגות משופעים יוצבו המתקנים בצמוד לג המשופע.

2.4 עמודי תאורה : עמודי התאורה למבנה ולחצרות ימוקמו בתוך קווי הבניין ו/או צמודים למעטפת הבניין.

2.5 חזיתות ועיצוב:

- גמר החזיתות של המבנים יהיה מחומרים עמידים. חומרי הגמר והבנייה יצוינו בגוף הבקשה להיתר על גבי החזיתות.
- בחזיתות המבנים יצוינו המרזבים המתוכננים. אין לנקז גשמים מגגונים או גגות אלא בצנרת ניקוז.
- מומלץ לא להעביר את הצנרת הגלויה על הקירות החיצוניים של המבנה, ויש להבטיח השתלבות בעיצוב החזיתות. במידה ולא ניתן להעביר את הצנרת אלא על הקיר החיצוני, יש להעביר בחזיתות צדדיות ואחריות ו/או בתעלות בצבע זהה לקירות המבנה.

חלק 3 – מבני עזר

3.1 בנייה של מבני עזר : מחסנים ו/או חנייה

- הנחייה זו תקפה למקרים בהם לא נקבעו הוראות לתכנון מבני עזר בנספחי הבינוי ו/או הוראות התכנית החלה ו/או תכניות הפיתוח המאושרות ע"י הוועדה.
- במקרה של בנית מבנה הנספח בגבול מגרש כגון מחסן ו/או מבנה חניה, לא תותר בניית שני נספחים לשני צידי גבולות המגרש, מאחר ובניה זו יוצרת מבנה המתפרש על כל המגרש. ניתן יהיה למקם נספח אחד בלבד על גבול המגרש.
- לא תותר הקמה של מחסן ו/או מבנה חניה בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- יש להקפיד על שימוש בחומרי גמר מתאימים לשפה העיצובית המקומית של המבנים בתוך המגרש ובתוך השכונה בכל מבנה עזר שיבנה.

- המחסן לא יוצב בשטח שאינו מיועד לבינוי.

1.2 תכנון אלמנט הצללה

תכנון של אלמנטי הצללה לשטחים פתוחים במבנה כגון מרפסות לא מקורות, מרפסות גג וחצר צמודה לבית, כך שיהיו חלק משפה עיצובית של הבניין כולו.

חלק 4 – המרחב הציבורי :

2. כל תכנון במרחב הציבורי ילווה על ידי אדריכל נוף אשר יבטא בתכנונו את "רוח המקום": הדברים הייחודיים למקום בדגש על הרקע המקומי, תרבותי, טבעי ואקולוגי ושילובו עם הפיתוח הקיים והעתיד.
2. בתכנון המרחבים הציבוריים יש להשתמש בשפה העיצובית המקומית המותאמת לצרכים ומאפייני המקום לרבות: צמחייה מקומית אופיינית, אלמנטי פיתוח ייחודיים ברמה ראויה לשיפור חזות ושימוש המרחבים הציבוריים, פיתוח מרחבים מותאמים ונגישים לכלל קבוצות האוכלוסייה ובמיוחד לנשים, לילדים, אנשים מבוגרים ולאנשים עם צרכים מיוחדים. מומלץ לפתח שפה מקומית תוך שיתוף התושבים.