

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

ד"נ גליל מערבי 2280000 טלפון 04-9879610

הוועדה המרחבית לתכנון ובניה חבל אשר

הנחיות מרחביות המ/1/2020

קיבוץ כברי אזור מגורים א' (וותיק).

הוועדה המרחבית חבל אשר אישרה בישיבתה מתאריך 21/10/2020, את ההנחיות המרחביות שהוגשו מטעם קיבוץ כברי.

ההנחיות נכנסו לתוקף במועד פרסומם באתר האינטרנט של הוועדה המרחבית בתאריך 24/11/20.



הנחיות מרחביות למבני מגורים ביעוד קרקע מגורים א'

הנכללים בתכנית 201-0610162

תאריך עריכת התשריט: 01.11.2020

התחום בו חלות ההנחיות המרחביות: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף

שמירה על קו ארכיטקטוני, בהתאם למתחם המגורים:

הקו המנחה בעת התכנון באזור מגורים א' יהיה שמירה על אופי ומאפייני הסביבה והמבנים המקוריים בסביבת מבנה המגורים (כדוגמת כרכובים, גגות, או אלמנטים אדריכליים מיוחדים).

סוג הבניה:

אין הגבלה על טכנולוגיית הבניה לרבות בניה קלה, ובלבד שחומרי הבניה, וביצועה יעמדו בכל תקני הבטיחות, ואיכות הבניה הקבועים בתקן הישראלי, ובחוקי ובתקנות התכנון והבניה.

חומרי גמר:

יותר לשימוש חומרי הגמר והגוונים הבאים בלבד: טיח בגווני לבן, בז', אפור. בטון גלוי בשיעור של עד 30% משטח כל החזיתות. אבן טבעית בשיעור של עד 10% משטח כל החזיתות.

לא תותר בניה באבן, לא תותר בניה מפנלים מוכנים מפח על סוגיו ולא תותר בניה בעץ גלוי (למעט מצללות)

גגות:

תותר בניית גגות שטוחים ו/או משופעים.

הסתרת מתקנים וצנרת:

כל מתקני התשתית והעזר למיניהם, לרבות מזגנים, מעבים, דודים, ארובות, אנטנות, קולטי שמש למיניהם, מכלי דלק, או מים וכו', יוצנעו ויוסתרו באופן שהמסתור עצמו יראה כחלק אינטגרלי מהמבנה ומותאם לו אדריכלית. לא תותר העברת צנרת מזגנים, ניקוז, חשמל, גז, או כל צנרת אחרת, באופן גלוי על קירות המבנה, והיא תהייה סמויה בתוך הקירות. במקרים בהם לא ניתן להצניע הצנרת בקירות, תותר העברתה בתעלות פלסטיק בגוון הקיר. העברת צנרת כנ"ל תועבר על פני חזיתות המבנה בקווים אופקיים ואנכיים בלבד, תוך שהיא מוצמדת לאלמנטים בנויים, כגון עמודים, פינות, קורות, נישות וכו'.

על אף האמור לעיל, יותרו מתקנים או צנרת גלויים, אם יהיו אלה, חלק מובהק מעיצוב המבנה, ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.

מערכות אנרגיה מתחדשת: ככלל, יהיו עקרונות הסתרת מערכות אלו זהים לעקרונות הסתרת מתקנים וצנרת דלעיל. על-אף זאת, בעת התקנת מערכות אלו יישארו גלויים החלקים שהסתרתם תפגע בפעילותן. (לדוגמא: לא יוסתרו פנני של פנל סולרי, אולם חלקו האחורי, לרבות תמיכתו, צנרת החשמל, או כל מערכת תמיכה אחרת, יוסתרו, באופן שהוגדר בסעיף הסתרת מתקנים וצנרת).

דודי שמש: במבנים עם גגות רעפים במידה והדבר מתאפשר יוסתר דוד השמש מתחת לגג הרעפים, וקולטי השמש יוצמדו לגג הרעפים, ללא קונסטרוקציה נראית לעין. בגגות שטוחים יוצב מסתור שיסתיר את דוד המים, הצנרת, ואת מערכת התמיכה לדוד ולקולט. עיצוב המסתור יראה כחלק אינטגרלי מהמבנה ומותאם לו אדריכלית.

מסתורי כביסה: בבקשה להיתר בניה, על מבקש הבקשה להציג פתרון להסתרת תליית כביסה. מסתור הכביסה, יכול שיהיה משולב במראה המבנה, או בפיתוח השטח ובגדרות המגרש.

הנחיות להתקנת מעקות, גידור, ותימוך במגרשי מגורים וגבולותיהם

1. הגדרות:

- א. **גידור** – הקמת חיץ למניעת מעבר ו/או בקרה על הכניסה למגרשי המגורים, ו/או הסתרת מתקני שירות או תשתית, לרבות שערים, מחסומים, ודלתות הקבועים בגידור.
- ב. **תימוך** – קיר/ תמיכה/ מסלעה/ או כל אמצעי הנועד ליצור הפרשי מפלסים בפיתוח השטח של מגרשי המגורים ו/או בגבולות מגרש המגורים.
- ג. **מעקה** – גדר, קיר, או כל אמצעי שנועד למנוע נפילת אדם ממפלס גבוה למפלס נמוך.

2. הנחיות גידור:

א. גידור בין מגרשי מגורים:

1. גובה מקסימלי: 1.80 מ', מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש המגודר, במקום שבו מוצב הגידור.
2. מיקום הגידור: בתוך תחומי מגרשו של היזם, ולחילופין, מרכז ציר הגידור, על גבול המגרש ככל שיש הסכמה משותפת על כך.
3. חומרי הגידור: יותרו חומרי הגידור הבאים בלבד. גדר רשת/סורג מתכת מוגנת מפני חלודה, גדר צמחיה חיה. בנוסף, ככל שתורה הועדה המקומית על בניית קיר להגנה על פרטיות השכנים, תותר בנייתו בחומרי גמר התואמים את מבנה המגורים, או הקיר התומך שעליו הוא נסמך, ובלבד שמידותיו תהיינה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- ב. גידור בין מגרשי מגורים לבין שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטחים פרטיים פתוחים, ו/או דרכים ו/או שבילים ציבוריים:

1. גובה מקסימלי: 1.10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש המגודר, במקום שבו מוצב הגידור. יתאפשר גידור גבוה יותר לצורך הסתרת מתקני שרות, עד גובה 20 ס"מ מעל לגובה המתקן, ובלבד שאלו יוצבו בקרבת הגידור.
2. מיקום הגידור: בתוך תחום מגרשו של היזם.
3. חומרי הגידור: יותרו חומרי הגידור הבאים בלבד. גדר צמחיה חיה (עדיפה), אך גם גדר רשת/סורג ממתכת מוגנת מפני חלודה. בנוסף, תתאפשר בניית גדר אבן לקט עד גובה 60 ס"מ מפני הקרקע, ויותר להוסיף מעליה גדר מתכת/צמחיה חיה עד לגובה כולל של 1.10 מ'.
4. חל איסור על התקנת גידור כל שהוא היוצר הפרעה כל שהיא, ובפרט לתנועת הציבור, בשטחים פתוחים, בשבילים, במדרכות ובכבישים.

3. הנחיות תימוך בין כל סוגי המגרשים:

- א. גובה מקסימלי: עד 50 ס"מ מעל למפלס הפיתוח העליון הצמוד לתימוך.
- ב. מיקום: בתוך תחום המגרש הגבוה מבין השנים.
- ג. חומרי גמר התימוך: מסלעות או קיר מאבן לקט.

4. הנחיות לבניית מעקות:

- א. חובת בניית מעקה: בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. גובה מעקה: בהתאם לתקנות התכנון והבניה אך לא יעבור את גובה הגדר המותרת ע"פ הנחיות סעיף 2 (הנחיות גידור) בכללותו.
- ג. מיקום המעקה: בתוך תחום המגרש הגבוה מבין השנים.
- ד. חומרי הגמר: יותרו חומרי המעקות הבאים בלבד. רשת/סורג מוגנים מפני חלודה, עץ, צמחיה חיה, ובלבד שחומרי הגמר יעמדו בתקן הישראלי ובתקנות התכנון והבניה. למען הסר ספק: לא יותרו מעקות בנויים אבן/ בטון/ בלוקים/ לבנים וכו'.

הנחיות לתכנון מחסן ביתי/גינה

גובה: עד 2.5 מ', בגג משופע או בגג שטוח.

מיקום המחסן: מיקום המחסן יכול שיהיה בצמידות למבנה כחלק אינטגרלי ממנו, או בנפרד. תותר בניית מחסן במרווחים או ב"קו אפס" בגבולות המגרש הצידיים ו/או האחוריים בלבד. מחסן בחזית קדמית או הפונה לשפ"פ/שצ"פ יבנה בתוך קווי הבנין בלבד. מחסן המרוחק מהמבנה העיקרי עד 1.5 מ' יחשב חלק אינטגרלי ממנו, ויחולו עליו הוראות העיצוב האדריכלי החלות על המבנה העיקרי.

עיצוב אדריכלי: ככלל, עיצוב המחסן ישאף לשילובו בסביבה – הן בגווניו, הן בחומרי הגמר, או בכל ביטוי אדריכלי אחר. במידה והמחסן בנוי בצמידות למבנה המגורים (עד למרחק 1.5 מ' מהמבנה), יהיה המחסן בנוי כחלק אינטגרלי מהמבנה, וחומרי הבניה והגמר יהיו ע"פ המבנה שהוא צמוד אליו.

חומרי הבניה והגמר: אין הגבלה על טכנולוגיית הבניה ובלבד שישמרו חומרי הגמר ע"פ ההנחיות שלהלן. יותרו חומרי הגמר הבאים בלבד. עץ, טיח+שליכט. לא תותר בניית מחסן מפח (איסכורית או אחר), למעט פנלים מבודדים מוכנים שהם חלק מערכת בניה (קיט) שלמה, שפרטיה יאושרו בהיתר הבניה. **יותרו** מחסני פלסטיק ומבנים יבילים שונים, ובלבד שיורכבו מערכת בניה (קיט) מוכנה. **כל ערכות הבניה, חומרי הבניה והגמר, המפרטים, הפרטים והביצוע יעמדו בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי, ובתקנות התכנון והבניה.** ניקוז גגות המחסן יהיה אל תוך תחומי המגרש

הנחיות לתכנון מצללות (פרגולות)

- א. **מיקום:** ע"פ **תכנית 201-0610162** ותכנית בינוי תב/2/2020. בצמידות למבנה כחלק אינטגרלי ממנו, או בנפרד. תותר בניית מצללה במרווחים. בנייה בקו "אפס" תותר רק בגבולות המגרש הצידיים ו/או האחוריים. מצללות הפונות לחזית הקדמית או לשצ"פ/שפ"פ ימוקמו ע"פ חוק התכנון והבניה.
- ב. **עיצוב אדריכלי:** חומרי הבניה יהיו בטון, עץ או מתכת מוגנת מפני חלודה, או שילוב ביניהם. אין לקרות מצללות בקירוי מלא למעט בסנטף שקוף. יותר שימוש בעץ, מחצלות קש למיניהן, ומתכת מוגנת מפני חלודה.

הנחיות לתכנון סככות וגגונים

- א. **מיקום:** ע"פ **תכנית 201-0610162** ותכנית בינוי תב/2/2020. בצמידות למבנה כחלק אינטגרלי ממנו, או בנפרד. תותר בניית מצללה במרווחים. בנייה בקו "אפס" תותר רק בגבולות המגרש הצידיים ו/או האחוריים. סככות הפונות לחזית הקדמית או לשצ"פ/שפ"פ ימוקמו ע"פ חוק התכנון והבניה.
- ב. **עיצוב אדריכלי:** חומרי הבניה יהיו עמודי בטון, עץ או מתכת מוגנת מפני חלודה, או שילוב ביניהם.
- ג. **קירוי:** יותר קירוי מפלסטיק שקוף, רעפי רב רעף או רעפי חרס, פנלים מבודדים. לא יותר קירוי פח (איסכורית או אחר). לא תותר השארת שולי חומר הקירוי (רעפים, פנלים, לוחות, סנטף, וכו') גלויים לעין והם יוסתרו ע"י פרופיל/הגבהה, או כל פתרון אדריכלי אחר. יש להגיש פרט קירוי הסככה כחלק מהיתר הבניה.

הנחיות לעיצוב מבנה חניה

במגרשים בהם מסומנת חניה פרטית בתוך תחומי המגרש ע"פ תכנית הבינוי המאושרת בכברי, יותר להקים מבנה חניה בהתאם להנחיות לתכנון מצללות וסככות ולהנחיות העיצוב שלהלן

מבנה חניה סגור:

- א. **מיקום** – בהתאם לתכנית בינוי תב/2020/2.
- ב. **שטח** – עד 30 מ"ר.
- ג. **הנחיות אדריכליות** - חומרי הבניה, הגמר, והגוונים של מבנה החניה, יהיו ע"פ מבנה המגורים, ויחולו עליו כל ההנחיות העיצוביות שחלות על מבנה-המגורים, כולל הנחיות מרחביות.

מבנה חניה פתוח (לפחות בשני כיוונים):

- א. **מיקום** – בהתאם לתכנית בינוי תב/2020/2.
- ב. **הנחיות אדריכליות** - חומרי הבניה, הגמר, והגוונים של מבנה החניה הפתוח, יהיו ע"פ ההנחיות לבניית פרגולות וסככות, ויחולו עליו כל ההנחיות העיצוביות שחלות על פרגולות וסככות, כולל הנחיות מרחביות.

ניקוז גגות מבנה החניה בכל הסוגים יהיה כלפי הרחוב ו/או אל תוך תחומי המגרש בלבד