

הנחיות מרחביות

לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה-1965

מקום: מ.מ שלומי - שכונת יערית

- יוזם: המועצה המקומית שלומי
- יחס לתכניות חלות:
 - תכנית מפורטת מס' 255-0628107
 - בינוי ב-20160018, 20140012.

מהדורה 3 - 09/2020

בתחום תכנית בניין עיר מס' 255-0628107



תוכן עניינים:

3..... מטרות ודברי הסבר

4..... עיקרי ההנחיות

7..... נספחים



1) מטרות דוברי הסבר:

מסמך זה מציג הנחיות מרחביות אשר אושרו על ידי הוועדה המקומית מעלה הגליל והמועצה המקומית שלומי, לשכונת יערית בשלומי. אחד החידושים שמביא עמו תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הינו סעיף 145(ד), המתיר לוועדה מקומית לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה. הנחיות מרחביות הינן נדבך סטטוטורי חדש, הנמצא מתחת לתכנית מפורטת. יתרון הגדול של ההנחיות המרחביות הוא בפשטות תהליך קבלתן. הן מאפשרות לגבש שפה עיצובית כוללת, בעלת תפישה עירונית מגובשת, זמינה וקלה לעדכון. המועצה מייחסת משמעות רבה לסגנון הארכיטקטוני, לאיכות הבניה ולא למנטים העיצוביים של השכונה המתפתחת למען רווחת התושבים. הנחיות מרחביות אלה, המשלימות את הוראות התב"ע החלה, יוצרות "רוח תכנונית חדשה" עם סטנדרטים ושפה עיצובית אחידה לכל מבני המגורים בשכונת יערית.

מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות לבניה בשכונת יערית, כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו מתווספות להוראות התוכניות המאושרות.

הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור כאמור בתקנות התכנון והבניה - עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד-2014. במסמך שלפניכם מרוכזים הנחיות התכנון ונהלי העבודה, זאת במטרה להתוות קווים מנחים למימוש התכניות העירוניות, ולהנגיש את הידע הקיים הנדרש לתכנון נכון והליך רישוי רציף.

מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו לעיל. יודגש כי על המשתמשים במסמך, לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.

הנחיות מרחביות אלה חלות על ייעודי הקרקע הבאים, בתחום שכונת יערית, כפי שאושר בתכנית בניין עיר שמספרה 255-0628107:

1. מגורים ותיירות.
2. מגורים א'.
3. מגורים ב'.

יחס לתכניות:

- תכנית מתאר מקומית 255-0628107.
- תכנית בניין ג/19794: מתחמים 1-3.

❖ נערך ע"י: תמיר אסטרון - מהנדס המועצה המקומית שלומי.

עופר לארי - ע. מהנדס המועצה המקומית שלומי.



מדי בוקר מתעוררים תושבי שלומי לצלילים ולצבעים של היער, החורש והים. הטבע המרהיב של צפון-מערב הגליל עוטף ברענונות את הרחובות והבתים בכל יום מחדש. השילוב הנדיר של טבע, קהילה ועיר - יוצר ישוב בוטיק מיוחד וסביבה איכותית בה משתלבים ערכי צמיחה, קהילה ויצירה.

2) עיקרי ההנחיות:

- 2.1 חזית קדמית של מבני מגורים דו-משפחתיים בקיר משותף תעוצב באופן סימטרי, זאת ללא קשר לשלבויות הביצוע.
- 2.2 הקמת מצללה תותר בצבעי אפור/בז/לבן.
- 2.3 הקמת בריכת שחיה במרחק של פחות מ-1 מ' מגבול מגרש אסורה בהחלט, אלא במקרים חריגים תחת אילוץ טכני או טופוגרפי.
- 2.4 הדוד החשמלי ימוקם בתוך חלל הגג המשופע. גובה חלל הגג המשופע לצורך הסתרת הדוד לא יפחת מ-2 מ' לטובת אחסון ותחזוקת הדוד החשמלי. לחילופין, ניתן להציב את הדוד מחוץ לחלל הגג בתנאי להסתרתו על שטח הגג ע"י קיר מסתור בגובה שלא יפחת מ-1.60 מ'.
- 2.5 מיקום מכלי הגז יהיה בתחום המגרש אך לא בחצר השירות.
- 2.6 מנועי המזגנים ימוקמו במסתור ייעודי בגג או בחצר המבנה. חל איסור מוחלט על מיקומם ע"ג קירות המבנה. ניתן להוסיף מסתור דקורטיבי בר-קיימא שישתלב כחלק מעיצוב המבנה, באישור מהנדס המועצה המקומית.
- 2.7 רוחב חניה מקורה, המוקפת קירות, לא יפחת מ-6 מ' נטו.
- 2.8 גדרות בין מגרשים:
 - ייבנו מחומרים קשיחים, כגון: קירות בלוק או בטון או מסגרות מחומרי פלדה/אלומיניום. קירות בלוק/בטון יקבלו גמר של שליכט צבעוני או אבן. צבע הגדרות יהיה אחד מבין צבעי אדמה/לבן/אפור.
 - לא יותרו מעקות וגדרות מפלסטיק, אריגים (כגון ברזנט/יוטה) או חומרים מתכלים (כגון במבוק).
 - הגדרות יהיו בגובה 1.10 מ' ממפלס האפס של המגרש הגבוה יותר. הגדר/קיר ייבנה באופן שימנע סחף/מים מהמגרש הגבוה למגרש הנמוך.
 - קיר תמך ייצבע בשליכט צבעוני באחד מבין צבעי אדמה/לבן/אפור או בחיפוי אבן לקט.
- 2.9 מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים/דרכים:
 - קיר תמך עם חיפוי כדוגמת הרחוב: אבן כורכרית בעובי 3 ס"מ בהרכבה רטובה.
 - מעקה כדוגמת דגם מנרב מק"ט 5102 "גדרות אורלי" או שווה ערך.
 - לא יותר שער או פתח מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי.
- 2.10 גובה השערים לא יעלה על גובה הקיר או הקיר והגדר הסמוכים.
- 2.11 שער הכניסה למגרש ולחניה יפתח כלפי פנים.
- 2.12 צבע המבנה יהיה אחד מבין צבעי אדמה/לבן/אפור. כל מגרש מחויב בצבע מבנה אחיד לפי בחירה זו.



2.13) צבע גג הרעפים: ניתן לבחור גווני אדמה ואדומים או אפור, בדוגמא אחידה בלבד (לא טוסקנה או צבע לא אחיד). כל מגרש מחויב בצבע רעפים אחיד לפי בחירה זו.

2.14) ניקוז, מים וביוב:

- תכנית גגות תכלול פתרון של ניקוז מי גשם באמצעות צמ"ג מוצנעים ונסתרים. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי למרחב הציבורי.
- חל איסור על חיבור מרזבי ניקוז למערכת הביוב.
- נספח הבינוי והפיתוח יכלול פירוט תוואי הביוב במגרש עד החיבור לתשתית הביוב הציבורית. באחריות מתכנן האינסטלציה לקבל מהמועצה את המפלסים של ההכנות שבוצעו במגרש.
- חיבור הביוב יבוצע ע"י שוחה מאספת לפי סכמה מצורפת (נספח א').

2.15) מסתורי כביסה יוצגו לפי הדרישות הבאות:

- המסתורים יהיו מחומרים עמידים, לא מחלידים, נגישים לתחזוקה, בגוון השליכט הצבעוני/האלומיניום של הבניין.
- המסתורים לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות המבנה.
- מפלס הרצפה של המסתורים לא יהווה המשך למפלס רצפת אותה קומה.

2.16) לא תותר הקמת מחסנים בחזית המבנה.

2.17) חל איסור על הקמת קמיני עצים/סולר.

2.18) חל איסור על צביעה/טיוח קירות פיתוח חזיתיים.

2.19) אין לפרק קירות פיתוח ללא אישור מוקדם ובכתב ממהנדס המועצה המקומית.

2.20) אין להוציא פסולת בניין או ערמות עפר מחוץ לגבולות המגרש ובעיקר לחזיתו באופן "זמני". פינוי פסולת אך ורק באמצעות מכולת אשפה לאתרים מוסדרים. אין להשתמש בשטחים הציבוריים כשטחי אחסנה לכל חומר שהוא.

2.21) יש לתאם מפלס סופי של גובה המדרכה על מנת להתאימה למפלס ריצוף החניה, לרבות התאמת השיפוע הצידי של החניה בהתאם לשיפוע אורכי של המדרכה.

2.22) חצר השירות:

- חצר השירות תצבע מבפנים ומבחוץ (למעט חזית) ע"י המבקש בשליכט צבעוני כדוגמת חזית הבית.
- על מבקש להתקין מד מים ראשי ("חנוכייה") בהתאם לשרטוט המצ"ב (נספח ב'). שרטוט זה יוטמע בתכנית היתר הבניה.



מדי בוקר מתעוררים תושבי שלומי לצלילים ולצבעים של היער, החורש והים. הטבע המרהיב של צפון-מערב הגליל עוטף ברעננות את הרחובות והבתים בכל יום מחדש. השילוב הנדיר של טבע, קהילה ועיר - יוצר ישוב בוטיק מיוחד וסביבה איכותית בה משתלבים ערכי צמיחה, קהילה ויצירה.

- צנרת מד מים ראשי ("חנוכייה") תהא צנרת מגולוונת מעל מפלס הפיתוח. מתחת לקרקע, הצנרת תהא צנרת מגולוונת או פוליאטילן גמישה. הביצוע באחריות המבקש בלבד.
 - מפלס כל השרוולים של הזנות חשמל, תקשורת, טל"כ, יהיו נמוכים 15 ס"מ לפחות ממפלס הריצוף במדרכה.
- (2.23) בחזית של כל מבנה יותקן שלט כתובת מואר, באחריות המשתכן.



בשלומי מטפחים נטי תרבות של יער, חורש ועץ

מדי בוקר מתעוררים תושבי שלומי לצלילים ולצבעים של היער, החורש והים. הטבע המרהיב של צפון-מערב הגליל עוטף ברעננות את הרחובות והבתים בכל יום מחדש. השילוב הנדיר של טבע, קהילה ועיר - יוצר ישוב בוטיק מיוחד וסביבה איכותית בה משתלבים ערכי צמיחה, קהילה ויצירה.

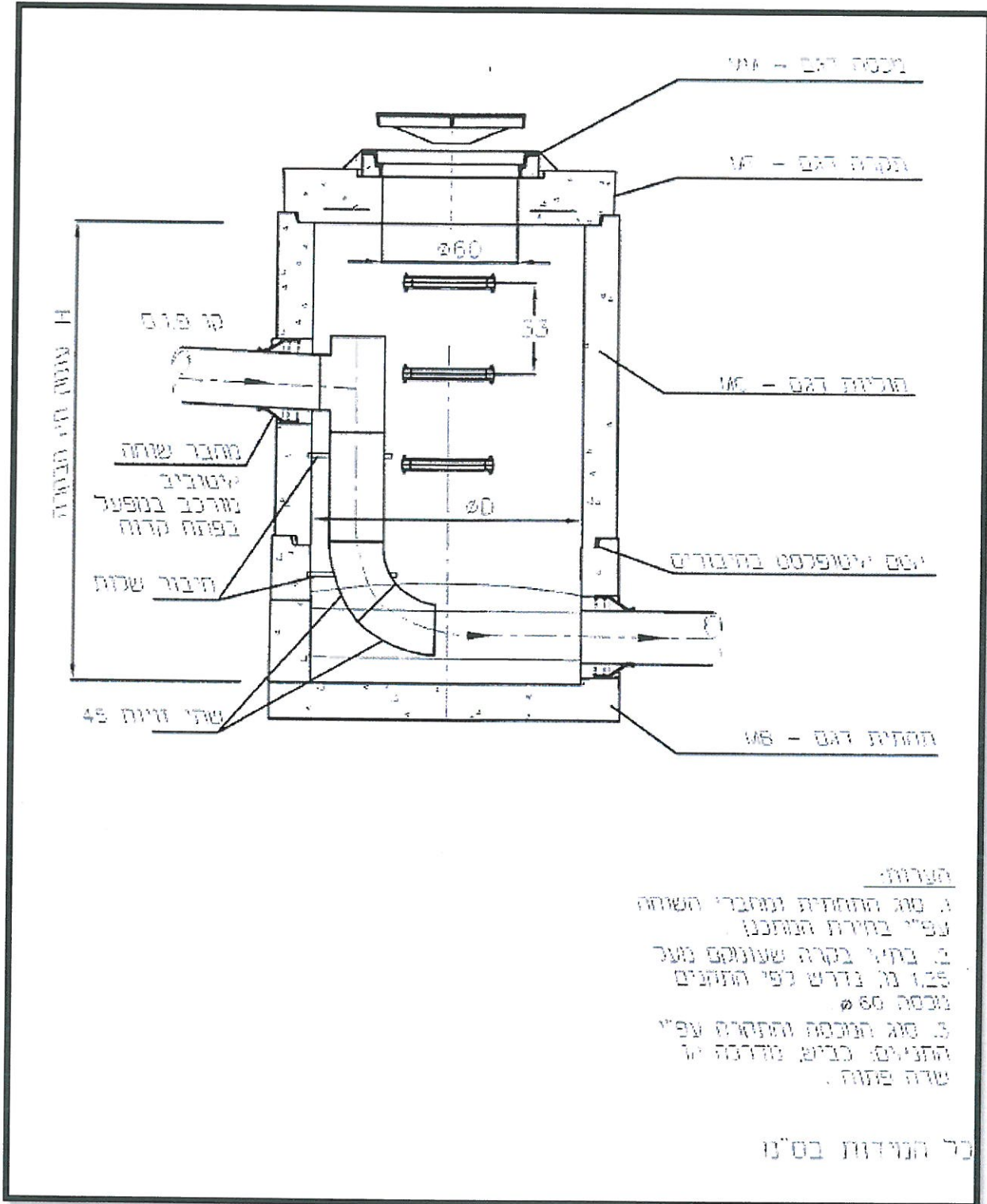
נספחים



בשלומי מטפחים גופי תרבות של יער, חורש ועץ

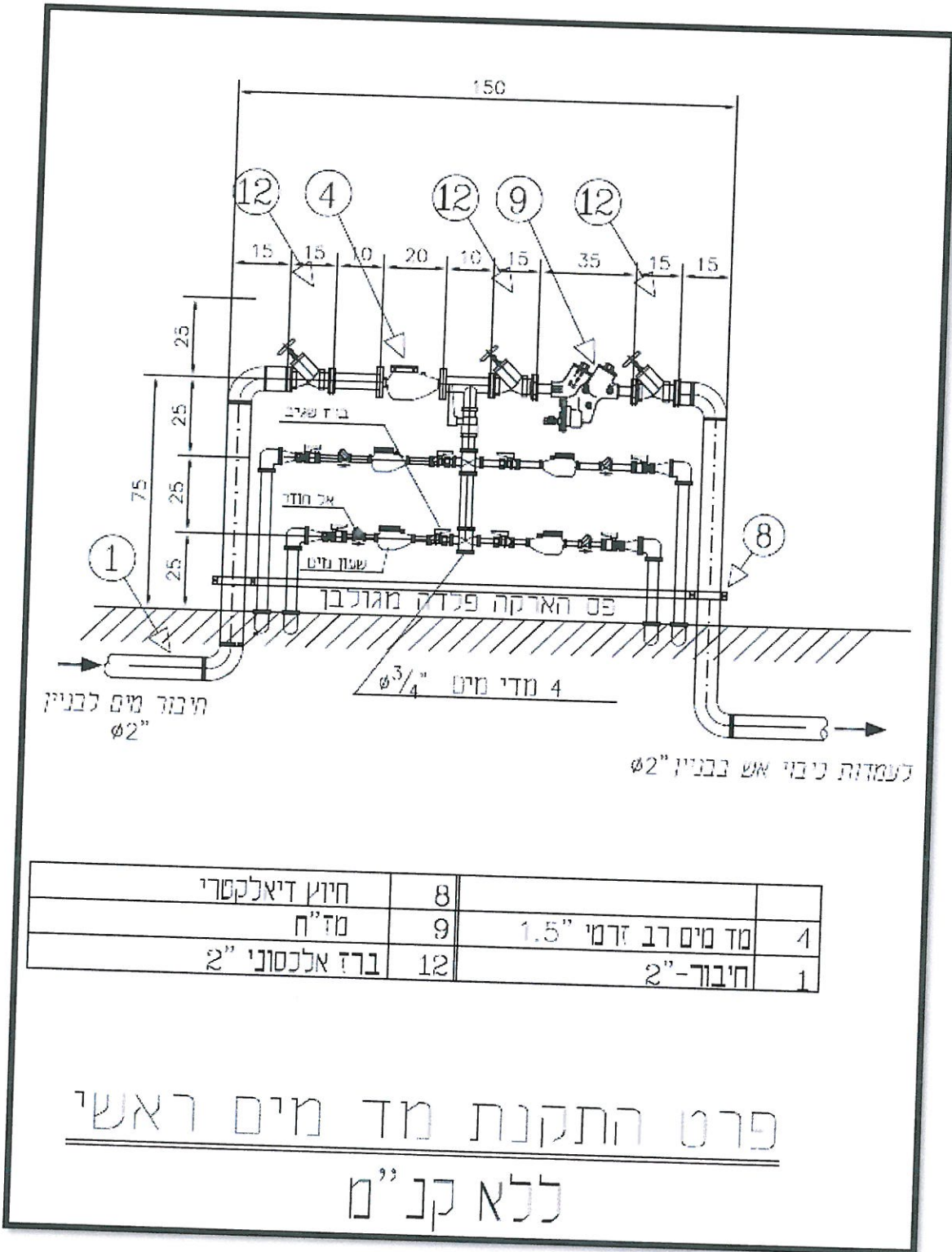
מדי בוקר מתעוררים תושבי שלומי לצלילים ולצבעים של היער, החורש והים. הטבע המרהיב של צפון-מערב הגליל עוטף ברעננות את הרחובות והבתים בכל יום מחדש. השילוב הנדיר של טבע, קהילה ועיר - יוצר ישוב בוטיק מיוחד וסביבה איכותית בה משתלבים ערכי צמיחה, קהילה ויצידה.

נספח א': סכמת שוחת מפל



מדי בוקר מתעוררים תושבי שלומי לצלילים ולצבעים של היער, החורש והים. הטבע המרהיב של צפון-מערב הגליל עוטף ברעננות את הרחובות והבתים בכל יום מחדש. השילוב הנדיר של טבע, קהילה ועיר - יוצר ישוב בוטיק מיוחד וסביבה איכותית בה משתלבים ערכי צמיחה, קהילה ויצירה.

נספח ב': סכמת מד מים ראשי ("חנוכייה")



חיוג דיאלקטרי	8		
מד"ח	9	מד מיט רב זרמי 1.5"	4
ברז אלכסוני 2"	12	חיבור-2"	1

פרט התקנת מד מים ראשי
ללא קנ"מ



מדי בוקר מתעוררים תושבי שלומי לצלילים ולצבעים של היער, החורש והים. הטבע המרהיב של צפון-מערב הגליל עוטף ברעננות את הרחובות והבתים בכל יום מחדש. השילוב הנדיר של טבע, קהילה ועיר - יוצר ישוב בוטיק מיוחד וסביבה איכותית בה משתלבים ערכי צמיחה, קהילה ויצירה.