

הנחיות מרחביות גן יבנה

מגורים

1. כללי

בהתאם לסעיף 145 ד לחוק התכנון והבניה קובעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה, הנחיות מרחביות והנחיות מרחביות פרטניות.
ההנחיות המרחביות שיפורטו להלן, יהיו חלק מתיק המידע להיתר.
מטרת ההנחיות להנגיש לציבור את עקרונות העיצוב המנחים את הוועדה המקומית בבדיקת בקשות להיתר, ומטרתן קביעת ודאות והפיכת הליך הרישוי להליך שקוף, ברור ונגיש לציבור עורכי הבקשות. הן מבטיחות כי האדריכל, היזם והתושבים, יידעו מראש מה נדרש מהם ולא ייתקלו בדרישות שהם לא ציפו להן.
תוקפן של ההנחיות ביחס לבקשות אשר תוגשנה על בסיס מידע להיתר שיונפק לאחר פרסומן כדין.
במתחמים הכוללים מעל 50 יח"ד יהיה מהנדס הוועדה רשאי לקבוע הנחיות שונות שיחולו לגבי המתחם.

2. פירוט ההנחיות:

א. גדרות ושערים ככל שאין הוראה אחרת ומפורשת בתוכנית:

1. גדר למגרש גובל (מגורים או אחר), לחזית לרחוב או לשטח ציבורי תחופה מבחוץ בשליכט צבעוני או ציפוי אבן.
2. במגרש הגובל לחזית רחוב או שצ"פ גובה הגדר יהיה עד 2 מ' מגובה מפלס המגרש הגבוה.
3. יתאפשר שילוב גדר בנויה עם גדר קלה (להלן: **גדר משולבת**), בגדר משולבת, גובה הגדר הבנויה לא יפחת מ-1 מ' והגדר הקלה לא תהיה מאסכורית, אלא גדר מעוצבת מחומרים כגון עץ, פלסטיק, PVC, ברזל מגולוון, אלומיניום וחומרים דומים.
4. גדר בין מגרשים גובלים תתאפשר עד גובה 2 מ' ממפלס המגרשים (לפי מפלס המגרש הגבוה) ובכל מקרה לא תותר גדר בגובה מעל 3 מ' ממפלס המגרש הנמוך ללא דירוג כנדרש בתקנות.
5. גדר בין המרווחים (מקו בניין בניין לגבול מגרש) גובהו לא יעלה על 1.5 מ' מהקררקע הגבוהה.
6. לכל יחידת דיור צמודת קרקע, יותקן שער להולכי רגל ושער נפרד לחניה בתחומי המגרש.
7. שערים יותקנו כך שלא ייפתחו לכיוון הרחוב.
8. גובה מקסימלי לשער חניה עד 2.50 מ' מעל מפלס הרחוב.

ב. בניה מודולרית / תעשייתית וחומרי גמר לחזיתות מבנים:

1. תתאפשר בניה מודולרית / תעשייתית נושאת תו תקן.
2. כל חזיתות המבנה ייחופו בחומרי גמר עמידים בבניה קשיחה בלבד.
3. מתקני כביסה - לא יורשו מתקנים לתליית כביסה ומסתוריהם בחזיתות המבנה הפונות לרחוב, למעט מסתורי כביסה שיסתירו את הפעילות ויהיו חלק אינטגרלי מחזית הבניין. מסתורי כביסה יותרו בחזיתות צידיות ואחוריות ויהיו חלק ממישור החזית האמורה, ולא יבלטו ממנה.
4. לא יותרו מתקנים חיצוניים לתליית כביסה שאינם חלק מהמבנה.

ג. גגות רעפים וחלל גג/עליית גג:

1. במקום בו מחויבים גגות רעפים וככל שלא הוגדר אחרת בהוראות התוכנית נדרש לפחות תכנון של 2 שיפועים לגג המשופע.
2. שיפוע הגג לא יעלה על 45%.
3. בסיס גג הרעפים יתחיל לכל היותר 40 ס"מ מגובה תקרת קומה עליונה של המבנה וככל שיש הצדקה הנדסית לכך. בכל מקרה בו גג הרעפים יתוכנן על בסיס קירות העולים על הגובה הנ"ל גם במקרה בו קיים מעקה או גג העולה על הגובה הנ"ל ותידרש התאמה.
4. הצבת קולטים על גג בטון תהיה מוצנעת במעקה הגג והדוד יוצב במסתור אדריכלי.
5. קולטים יוצבו במפלס קומת גג ובכל מקרה לא תותר הצבת מערכת סולרית מעל גג חדר גג.

ד. מדרגות למפלסים:

1. מדרגות חיצוניות - לא תותר בניית מדרגות חיצוניות לעלייה לקומות העליונות לרבות למרפסת, לעליית גג וכו' או לירידה למרתף או לחצר אנגלית (חצר אנגלית- למעט מקרה של פיצול יחיד על פי הוראת שעה).
2. מדרגות המקשרות בין הקומות של יחידה אחת ימוקמו בפנים היחידה. המדרגות לא ייבנו בסמוך לדלת כניסה / יציאה של יחידת המגורים,
3. במקרה של פיצול יחידת דיור יתאפשר גרם מדרגות נוסף. למען הסר ספק יובהר כי מדרגות גישה ליחידה הנוצרת בקומה א' לא יחרגו מקו בנין, ולא ייבנו בחזית קדמית הנצפית מהרחוב ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה בעלי קירות ותקרה ובכל מקרה לא יורשו מדרגות פתוחות.

ה. תוספות בניה:

- תוספות בניה מעל 25 מ' שטח עיקרי** – תוספות בניה אלו יחויבו בחידוש חזיתות, קרי: צביעה מחדש, תיקון סדקים, טיח חדש והתאמת התוספת לחזית המבנה, וזאת לצורך יצירת חזיתות אחידות.

ו. חניות:

1. לכל יחידת דיור יידרש מספר שלם של חניות בהתאם לתקן החניה על פי התקנות, וזאת ביחס ליחיד שהוספתן תתבקש לאחר פרסום הנחיות אלה.
2. לא יותר פתרון חניה באמצעות מכפילי חניה ומתקנים מכאניים חיצוניים.
3. חניות טוריות יתאפשרו רק כאשר לא ניתן ליצור חניות סמוכות ובלבד שאלה משמשות את אותה היחידה.

ז. גגונים סוככים והצללות:

1. גגונים ופרגולות יהיו מחוברים לפחות בפאה אחת למבנה העיקרי במגרש.
2. מצללה וגגון החורגים מקו בניין יותר מחומר קל בלבד.
3. לגגון החורג מקו בניין יידרש הצגת ניקוז/מרזב לתחום המגרש.
4. גגון או סוכך יותירו לפחות 1.5 מ' מקצה גגון/סוכך במצבו הפתוח לגבול המגרש, כפוף להוראות התב"ע והתקנות ובכפוף לאישור הקלה ככל שנדרשת.

ח. מתקנים טכניים:

1. פילרים ועמדות לכלי אצירה ימוקמו בנישות בתחום מגרש עם שערים לרחוב מפח מגולוון בצבע עמיד בתנור.
2. לא תותר התקנת צנרת חיצונית על קירות מבנה, גגות או חלקי מבנה חיצוניים אחרים.
3. מתקנים טכניים (דודי שמש, דודי חשמל, מתקני מיזוג אוויר, מתקני כביסה) ימוקמו בתוך מסתורים ייעודיים בלבד, ובכל מקרה לא בחזית הפונה לרחוב.
4. בבתים בהם קיים גג רעפים יותקנו הדודים בתוך חלל הגג. הקולטים ו/או דוד משולב עם קולטים ימוקמו בשיפוע גג הרעפים.
5. מחסן חיצוני יתאפשר בהתאם לתוכנית החלה, וימוקם בחזית אחורית בלבד.
6. מחסן חיצוני יתאפשר מבניה קלה / חומרים קלים.
7. מחסן חיצוני לא יחובר לתשתיות מים וביוב.
8. גובה מירבי למחסן יהיה 2.20 מ'.
9. גובה חלון מחסן (פנימי או חיצוני) לא יעלה על 0.50 מ' ורוחבו עד 0.80 מ'.

ט. בריכות שחיה:

1. בריכות שחיה מחויבות בהיתר בניה.
2. לא תתאפשר בניית בריכת שחיה ע"ג מבנה קיים ולא בבניה רוויה..
3. לא יותרו בריכות שחיה מעל מרתפים קיימים או בגג של מבנה קיים ולא במרפסות קיימות.
4. להלן הקריטריונים לבריכת שחיה לשימוש פרטי, בבתים צמודי קרקע:
 - a. הבריכות הן לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי.
 - b. מידות הבריכה ותנאי הקמתה בהתאם לתב"ע החלה.
 - c. בקשה להיתר לבריכה תוגש בצירוף אישור יועץ בטיחות, יועץ אינסטלציה וקונסטרוקטור לייצוב הבריכה.
 - a. לא ניתן לבקש קירוי לבריכה בנוסף לשטחים הקבועים בתב"ע ובתקנות.

מגרשים המיועדים למסחר / משרדים / תעשייה

- בקשה להיתר תוגש יחד עם תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש, במסגרתה יוצגו כל המתקנים והפתרונות הנדרשים לנגישות, אשפה, חניות, תנועה, גינון, ניקוז, שילוט וכיו"ב.
- המבנה יתוכנן כך שכל המתקנים הטכניים והצנרת יהיו מוסווים בלבד ולא ייראו מבחוץ, לרבות צנרת, מנועי מזגנים, קולטים וכיו"ב.

* הנחיות מרחביות אושר בישיבה 201908 בתאריך 22.12.2019.

* עדכון הנחיות (חומרי גמר גדרות, נושאי בריכה, וכו') עודכנו בישיבה מס' 202007 מתאריך 29.11.2020.

* עדכון הנחיות מרחביות נושאים שונים בישיבה מס' 202108 בתאריך 27.12.2021.

* עדכון הנחיות מרחביות נושאים שונים בישיבה מס' 202601 מתאריך 28/1/2026.