

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

26.08.2025

הנחיות מרחביות- ועדה מקומית שוהם

בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה (תיקון 101) קובעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוהם, הנחיות מרחביות והנחיות מרחביות פרטניות .
ההנחיות המרחביות שיפורטו להלן, הינן חלק מתיק המידע להיתר ויעסקו בעיקר בהיבטים של עיצוב (כגון חזותו ומראהו של בנין והשתלבותו בסביבה), מבני עזר (כגון: מחסנים, חניה לרכב), בהיבטי פיתוח (כגון: קירות תמך, גדרות, מיקום חנייה) ובמרחב הציבורי (כגון: עבודות תשתית).
מטרת ההנחיות המרחביות הינה קביעת ודאות והפיכת הליך הרישוי להליך ברור ונגיש לציבור עורכי הבקשות. הן מבטיחות כי האדריכל, היזם והתושבים, יידעו מראש מה יידרש מהם ולא ייתקלו בדרישות שהם לא ציפו להן.
תוקפן של ההנחיות יחל 30 יום לאחר מועד פרסומן באתר האינטרנט.
מי שרואה עצמו נפגע מהקביעות בהנחיות המרחביות, רשאי לערור בפני ועדת הערר במהלך 30 הימים לאחר פרסומן באינטרנט. לאחר 30 הימים, אם ועדת הערר לא שינתה את ההנחיות, אין אפשרות לשנות אותן אלא ע"י הנחיות חדשות.
ההנחיות המרחביות והפרטניות אינן יכולות לגבור על מה שנקבע בתכנית שאושרה כדן (תב"ע). מצד שני- הן בהכרח גוברות על כל החלטה של רשות רישוי. רשות הרישוי איננה רשאית להתיר חריגה, הקלה או להתעלם ממה שנקבע בהנחיות המרחביות והפרטניות.

גדרות ושערים	1.
1.1	גדר וקיר תומך
	גדרות הפיתוח בכל הייעודים (מגורים, מסחר, תעשייה וכו') יהיו עפ"י תכנית הבינוי החלה במקום, הקובעת גבהים, מיקום וחומרים. הגדרות בין המגרשים של בתים צמודי קרקע (חד משפחתי/דו משפחתי) יהיו כדלקמן: 1. כאשר גובה המגרשים זהה, גובה הגדר הבנויה יהיה עד גובה 1.20 מ' ותותר מעליה השלמה של גדר קלה עד לגובה 1.80 מ' מפני הקרקע. 2. כאשר הפרש הגבהים בין המגרשים הוא עד 1.00 מ', גובה הגדר הבנויה לא יעלה על גובה 1.20 מ' ממפלס המגרש הנמוך, תותר השלמת גדר קלה מגובה הגדר הבנויה עד לגובה 1.10 מ' מפני הגדר הבנויה. 3. כאשר הפרש הגבהים בין המגרשים עולה על 1.00 מ', גובה הגדר הבנויה יהיה 0.20 מ' מעל מפלס המגרש הגבוה, ותותר השלמת גדר קלה בטיחותית עד לגובה 1.10 מ' מגובה הגדר הבנויה. <u>הערה:</u> במגרשים גובלים בהם קיים הפרש גובה בין המגרשים- נדרש תיאום בין בעלי המגרשים לגבי אחריות בניית הקיר.
1.1.1	חומרי הגמר: כל גדר, לרבות גדר עשויה מבטון מזוין או חומר בניה אחר מחויבת בציפוי של טיח

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

אקרילי בגוון בהיר, או חיפוי של אבן בהתאם לתכנית הבינוי ובהסכמת שכנים.			
בבתים שנבנו בעבר ולא הושלם בהם חיפוי גדרות הפונות לשטח ציבורי- יש חובה להשלימם עפ"י תכנית הבינוי, כתנאי להיתר בניה.	1.1.2		
שער חשמלי וכניסה לחניה פרטית וציבורית		1.2	
בבקשה להיתר לבניה חדשה או בבקשה להתקנת שער לחניה, לא יותרו שערים שכיוון פתיחתם הוא לכיוון המדרכה/החוץ הן לכניסת הולכי רגל והן לכניסת רכבים למגרשים. בשערים שבוצעו שלא בהתאם לכך, יש להתקין אמצעי זהירות כגון: הבהוב, צפצוף וכדו'. החניות יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח החלה בתחום התכנון. תוספת חניה או שינוי מקום חניה בבתים קיימים, תתאפשר באישור יועץ תנועה של המועצה.	1.2.1		
הנחיות עיצוביות			2.
היתרי בניה לבתים צמודי קרקע (חד משפחתיים ודו משפחתיים) - תאום אדריכלי	2.1		
בבתים צמודי קרקע (דו משפחתיים או חד משפחתיים) עם קיר משותף, אופי הבינוי ייקבע ע"י מי שיגיש בקשה להיתר ראשון, ויבוא לידי ביטוי בנושאים הבאים: - התאמת מפלס הכניסה (גובה 0.00), גובה הגג, צורת הגג, כיוון השיפועים, סוג הרעפים וכו', מפלסי הביניים, קרי: מרפסות, גזוזטראות ופתחים. - חומרי הגמר, גוון החומרים ויחסם לגודל החזית. חתימת השכנים תהווה הסכמה לעמידה בתנאים אלה.			
חומרי גמר		2.2	
בבניה חדשה: חומרי גמר בחזיתות מבנים יהיו חומרים בעלי קיום ארוך, כגון: טיח אקרילי, אריחי קרמיקה או פסיפס, פנלים מתועשים (GRC), זכוכית, אבן או בטון). יותר שילוב של חומרים כגון: עץ, זכוכית, אבן וכו', עד 25% משטח חזית המבנה.			

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

<p>גוון חומרי הגמר יירשם בתרשימי החזיתות בבקשה להיתר בניה. בתוספות בניה : חומרי הגמר וחיפוי הקירות יהיו כדוגמאת הקיים לרבות גוון, חומר וטקסטורה כולל פרטי נגרות, מסגרות, חלונות ומעקות.</p> <p>חידוש חזיתות מבנים הכולל : טיח חדש או צביעה, יהיה או בגוון המקורי של הבית. במידה ומבוקש שינוי בגוון המקורי, הגוונים המותרים יהיו גוונים בהירים.</p> <p>בתוספת בניה במרפסות אופי המעקות יהיה בהתאם לקיים..</p> <p>כל שינוי חומר או גוון מחייב תאום עם השכנים, וצריך לקבל ביטוי בהדמייה לצורך אישור עקרוני.</p> <p>הערה : והכל בהתאם להוראות בתב"עות ובתכניות הבינוי החלות במקום.</p>		
תוספות בניה	2.3	
בבתים פרטיים (חד משפחתיים ודו משפחתיים) וטוריים, תוספת בניה מעל 15 מ"ר תחויב בחידוש חזיתות, קרי : צביעה מחדש, תיקון סדקים, טיח חדש והתאמת התוספת, וזאת לצורך יצירת חזיתות אחידות.	2.3.1	
בבתים צמודי קרקע (חד משפחתיים ודו משפחתיים), בקשה לכניסה נפרדת למרתף, ו/או תוספת שהיא מעל שטח של 15 מ"ר, תחויב בעמידה בתקן חנייה התקף ביום הוצאת ההיתר.	2.3.2	
הפתרון התכנוני לתוספת בניה בבית משותף, ישקף את התכנון לכלל המבנה במצבו הסופי. תוספות בניה יתאפשרו רק מקומות קרקע ועד לקומות העליונות. תוספת בניה תכלול את כל הדירות בחזית המבוקשת בכל העמודה.	2.3.3	
תוספת בניה מבוקשת בבניה רוויה, תהיה בהסכמת כלל הדיירים בבנין (כתנאי להוצאת היתר), לאחר הצגת התכנון המוצע, שיהווה פתרון לתוספת לכלל הדיירים, כולל הדמייה וקבלת אישור עקרוני מהוועדה. ההיתר מותנה בהסכמת הדיירים לשיפוץ החזית עם סיום ביצוע התוספות בכל הקומות.	2.3.4	
מתקני כביסה	2.4	
לא יורשו מתקנים לתליית כביסה ומסתוריהם בחזיתות המבנה הפונות לרחובות. מסתורי כביסה יותרו בחזיתות צידיות ואחוריות בלבד, ויהיו חלק ממישור החזית האמורה, ולא יבלטו ממנה. לא יותר פתרון מסתור כביסה בשטח מרפסת.		
חלונות בעליות גג	2.5	
חלונות בעליות גג יותרו במישור הגג ו/או וישתלבו ויותאמו		

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

		לגיאוטרית הגג, ולחזיתות המבנה.
	2.6	צנרות ותעלות חיצוניות המותקנות על קירות מבנה
		במבנים קיימים : העברת צנרת בתעלות חיצוניות על קירות המבנה, עבור מערכות כגון : מזגנים, מערכת חשמל, תקשורת וכו', תתאפשר בתכנון משותף של כלל הדיירים ובהסכמת כל הדיירים. התכנון יכלול אלמנט הסתרה ושילובו בחזיתות הקיימות, תוך התאמה לגוון ולצבע. בבניה חדשה רוויה : לא יותר מעבר צנרת אנכית ואופקית, לרבות צנרת של : מים, חשמל, ניקוז, ביוב וכו', בחזיתות המבנה. יש ליצור מסתור לצנרת גלויה.
	2.7	מדרגות חיצוניות
		לא תותר בניית מדרגות חיצוניות לעלייה לקומות העליונות לרבות למרפסת, לעליית גג וכו'
	2.8	בניה ירוקה
		בבניה חדש (למעט מגורים א') יש לעמוד בתקן בניה ירוקה עפ"י אוגדן בניה ירוקה המפורט באתר המועצה.
3.		גגונים וסככות
	3.1	גגונים וסוככים
	3.1.1	גגון יהיה עשוי מפרופיל מתכת, צבוע בצבע לבן או לבן שבור.
	3.1.2	לא יותר קירווי הגגון ברעפים, במחצלת או במחצלת קש. יותר גגון מפרספקס, זכוכית או חומר שווה ערך.
	3.1.3	הגגון יהיה תלוי ולא יעמוד על עמודים.
	3.2	מצללה (פרגולה) - תוספת להנחיות לפטור
	3.2.1	מצללות במרפסות של בתי מגורים בבניה רוויה יהיו בעלי מאפייני עיצוב דומים : בגודל, בחומר ובגוון, בתאום עם הדיירים בבנין גוון המצללה יהיה בגוון לבן או לבן שבור . פרט המצללה של המבקש יחייב את כלל הדיירים בבנין, לשם יצירת נראות ואחידות בכלל החזית המבוקשת.

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

מצללה על מרפסת או בגג של מבנה צמוד קרקע או בניה רוויה, תיסוג 1.5 מטר ממעקה המרפסת או הגג.	3.2.2		
בשכונת סחלבים (עפ"י תכנית שה/12/9/69): תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות בשטח של 12 מטרים רבועים בלבד, בתחום קוי בנין. בשכונת סחלבים (עפ"י תכנית שה/37): במגרש המיועד למסחר תותר הקמת פרגולה בלתי מכוסה, בגג שקיימת אליו יציאה, בשטח של 30 מטרים רבועים ובתחום קוי הבנין.	3.2.3		
מצללה בשכונת כרמים: בניית מצללה תיעשה בתאום עם הדיירים. המצללה תהיה בגוון לבן או לבן שבור. גובה המצללה בקומת קרקע לא יעלה על גובה של 2.70 מ', ולא יותר חיבור גג המצללה בקומת קרקע, למרפסת הקומה העליונה.	3.2.4		
שימושים נלווים למבנה			4.
שילוט		4.1	
בבתים פרטיים תותר הצבת שלט פרסום עסקי אחד בלבד (כגון: משרד עורכי דין, אדריכל וכדו'), בשטח שלא עולה על 0.6 מטר רבוע. השלט יוצב או בתחום הפרטי או במישור גדר החזית ולא יבלוט מגובה הגדר. לא תותר אמבטיה לשילוט הבולטת לתחום הציבורי. במסחר, במשרדים ובאזורי תעשייה יותר שילוט בהתאם למיקום ולגודל שייקבע בהיתר. השלט יוצב במקום שנקבע לכך בבקשה להיתר, בגודל ובאופן אחיד, ללא שימוש באמבטיית תאורה.			
השילוט בהתאם לחוק העזר העירוני	4.1.1		
הצבת שלטים באתר בניה חייבת להיות בתחום המגרש בלבד, באזור אחד מרוכז, צמוד לגדר, קרוב ככל הניתן למשרד המכירות של הקבלן (אם יש כזה). השלטים יהיו בגובה הגדר בלבד.	4.1.2		
דוד מים, דוד שמש וקולטים		4.2	

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

תותר הצבת דודי שמש בגגות רעפים, בחלל הגג בלבד והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע. במבנה משולב של גגות רעפים וגג שטוח, תותר הצבת דודי שמש בגג השטוח, בתנאי שהדוד יוסתר ע"י מסתור משלוש צדדיו ויהיה פתוח רק לכיוון דרום. לא יותר התקנת דוד שמש על גג רעפים.		
דודים בבניה רוויה ירוכזו בשטח הציבורי שהוקצה להם, ותתאפשר גישה אליהם לכלל המשתמשים, בהסכמת הדיירים.	4.2.1	
מזגן ומערכות מיזוג וטיהור	4.3	
מיקום מנועי המזגנים יהיה עפ"י המסומן בבקשה להיתר. במבנים שלא צוין בהם מיקום מנועי המזגנים, לא תותר תליית מנועי מזגנים בחזיתות המבנה. מיקום מנועי המזגנים יהיה בעליית הגג או מוסתרים במרפסת בקומות העליונות או בחצר המבנה. הצבת מזגן בקומת קרקע תותר רק בצמוד לקרקע ובמיקום שאינו צמוד לבית שכן. למזגנים שיוצבו בקיר גובל עם שכן, תידרש הסכמת שכן ויימצא פתרון אקוסטי הולם.		
צוברים ובלוני גז	4.4	
צוברים ובלוני גז יותרו בתחום המגרש בלבד, עפ"י הנחיות הגורם המאשר (משרד הכלכלה והתעשייה).		
פחי אשפה	4.5	
בבתים צמודי קרקע, תנאי להיתר בניה לשינויים יהיה התאמת גומחות לפחי אשפה עפ"י הנדרש: לכל יח"ד: פח בנפח של 360 ליטר עבור פסולת יבשה (ירוק)++ פח אחד בנפח של 60 ליטר עבור פסולת אורגנית (חום). בבניה חדשה פחי האשפה יהיו בהתאם לדרישות התקפות במידע התכנוני.		
מבנים טכניים		5.
מתקן פוטו וולטאי	5.1	

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

בגגות רעפים הפנלים יוצמדו למישור הגג הקיים או המתוכנן . בגגות שטוחים הצבת הפנלים תכלול אלמנט הסתרה במלוא היקפם וגובהם והמתקן לא יבלוט ממעקה הגג. אלמנט ההסתרה יתבצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממישור הגג הקיים. המסתור ייעשה מחומרים עמידים ובגוון המשתלב עם המבנה הקיים.			
לא תותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים אם הם מסנוורים את השהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. מומלץ כי מי שמתכוון להתקין מתקנים פוטו וולטאים יתייעץ עם בעלי מקצוע בתחום התכנון כדי לוודא עמידה בתנאי זה.	5.2.1		
כבלי החשמל והחיבורים למתקנים לא יהיו גלויים.	5.2.2		
מבנים ועבודות זמניים			6.
באזורי מגורים לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות, למעט באתרי בנייה.			
מחסן			7.
7.1			
7.1.1			
בבתים צמודי קרקע , לכל יחידת דיור ניתן להקים מחסן אחד בלבד, ומחומרים קלים ;			
7.1.2			
בבתים צמודי קרקע ובבתים משותפים אין להציב מחסנים בחצרות הפונות לשטחים ציבוריים (דרך, שטח ציבורי פתוח, שביל וכדומה). במידה וקיימת מגבלה תכנונית, ניתן יהיה לאפשר באופן חריג הצבת מחסן שלא בהתאם להנחייה זו.			
7.1.3			
אין להציב מחסנים בגג ובמרפסות של בתים משותפים.			

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

אין להציב מחסנים בשטח חצר משותפת לכלל הדיירים.	7.1.4		
בבית משותף שהחצר של דירת הגן מוצמדת לדירת הגן, ניתן להציב מחסן גינה בהתאם להנחיות לפטור.	7.1.2		
		בריכת שחייה וג'קוזי	.8
	בריכת שחייה	8.1	
בריכת שחייה מחויבות בהיתר בניה. להלן הקריטריונים לבריכת שחייה לשמוש פרטי, בבתים צמודי קרקע (חד משפחתיים ודו משפחתיים):	8.1.1		
<ol style="list-style-type: none">1. הבריכות הן לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי.2. גודל הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, עומקה המירבי לא יעלה על 1.80 מ' ושיפוע מכסימלי של רצפת הבריכה יהיה 5%.3. גודל מגרש לא יפחת משטח של 350 מ"ר.4. לא ניתן לבקש קירווי לבריכה בנוסף לשטחים הקבועים בתב"ע ובתקנות.5. בבקשה להיתר יוצגו כל התנאים הבטיחותיים והתברואתיים לפי דרישות מהנדס הוועדה.6. אישור קונסטרוקטור לביסוס הבריכה.7. יש לשמור על מרחק בטיחות מינימלי של 1.00 מ' מסביב לפאות הבריכה. ניתן יהיה לצמצם מרחק בטיחות זה למינימום 0.60 מ' <u>בפאה אחת</u> בלבד (מתוך הפאות הסמוכות לגבולות המגרש/ גבול חלוקה עם מגרש שכן). חדר המכונות ותא האיזון כולל מכסה אקוסטי יהיו בתוך קוי הבנין החוקיים, בכפוף לתנאים הבאים: א. הקמת קיר בנוי (קשיח) מפריד בין שכנים בגובה 1.80 מ' מגובה פני הבריכה ובמידות			

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

<p>הבריכה לאורך ולרוחב (כולל 1.0 מ' מסביב לבריכה).</p> <p>ב. הקמת קיר בנוי לכיוון הרחוב /שטח ציבורי עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאים נוספים שתיקבע הוועדה עפ"י שיקול דעתה, בהתאם לתנאי המגרש ובהתאם לתקנות בריכות שחייה.</p> <p>8. חתימות שכנים/ משלוח דואר רשום, עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>9. חיטוי הבריכה יהיה בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה.</p> <p>10. אישור יועץ אינסטלציה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>11. הדיון בבקשה להיתר יתקיים לאחר פרסום בקשה להקלה.</p> <p>יובהר כי רק בקשות העונות לקריטריונים הנ"ל יובאו לדיון, והוועדה תחליט לאחר בחינת כל בקשה לגופה. במידה והבקשה להיתר תאושר בוועדה, המבקש יידרש (לאחר החלטת הוועדה וכתנאי להוצאת ההיתר), להפקיד לטובת הוועדה המקומית כתב שיפוי ואחריות כנגד תביעות (אם יהיו) בגין הקמת הבריכה.</p>			
<p>בריכת שחייה עונתית הניתנת לפירוק והרכבה ונמצאת מעל הקרקע פטורה מהיתר אך לא פטורה ממילוי אחר הוראות בריאות הציבור והבטיחות, לרבות גידור השטח.</p>	8.1.2		
<p>בבית משותף: טרם הצבת בריכת שחיה עונתית (הניתנת לפירוק והרכבה) במרפסת או בגג בית משותף, יש לקבל חוות דעת מאיש מקצוע (מהנדס בנין או קונסטרוקטור), אשר מאשרת כי המבנה יעמוד בעומס הצפוי כתוצאה ממשקל הבריכה וכי אין מניעה בטיחותית להצבתה.</p>	8.1.3		
	ג'קוזי	8.2	
<p>ג'קוזי הממוקם במרפסת או בגג - מחייב הגשת בקשה להיתר, בשל היבטים קונסטרוקטיביים.</p>	8.2.1		
<p>ג'קוזי הממוקם בחצר בית מגורים - כל מקרה יישקל לגופו, על סמך מפרט של המתקן שיומצא לוועדה ע"י המבקש. אם מדובר במתקן המקובע למקום ומחובר למערכת סניטרית-מחויב בהגשת בקשה להיתר בנייה ואם מדובר במתקן נייד ללא חיבור למערכות קבועות של מים, ביוב וחשמל-לא מחויב בהגשת היתר בנייה.</p>	8.2.2		
ביצוע עבודות תשתית בתחום הציבורי			9.
<p>כל עבודה בתחום הציבורי לרבות עבודות של: בזק, חברת חשמל, כבלים וכו', תהיה בהליך של בקשה להיתר ועפ"י נוהל היתר חפירה.</p>			

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

חתימת יו"ר הוועדה תאריך 	חתימת מהנדס הוועדה : תאריך
--	---