



הנחיות מרחביות לבתים פרטיים – המ/3

4.1 הנחיות עיצוב עבור בתים צמודי קרקע:

אין בהנחיות מרחביות אלה כדי לגרוע ו/או לפגוע באלו מהוראות הדין החלות ובהיתרי הבניה הקיימים.

1. מסמך ההנחיות שלהלן נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת
2. בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות וועדות תכנון, יגברו האחרונות
3. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת, חשוב להדגיש שעל המשתמשים במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי את תקפותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שלהן כפוף מסמך הנחיות זה
4. ברחובות שבהם חלות הנחיות מרחביות אזוריות, גוברות ההנחיות האזוריות על קובץ הנחיות זה.
5. קובץ זה אושר בתאריך 19/02/2018 בישיבה 201801 -מהדורה 01

בניה

- לא יותרו גגות משופעים, אלא אם כן מצויין אחרת בתב"ע.
- העמדת הבית תהיה מותאמת לטופוגרפיה הטבעית.



פיתוח וגינון

- בתחום המגרש יינטעו עצים, ביחס מינימאלי של עץ 1 לכל 50 מ"ר פנויים במגרש (שאינם נכללים באחוזי הבניה).
- בכל מגרש ישולב עץ בוגר (קוטר של 3 צול) אחד לפחות, מומלץ לעיין בהנחיות מרחביות לנטיעת עצים במצפה רמון.
- בכל מגרש יושארו 30% משטח הגינה ללא ריצוף, בכדי לאפשר חלחול של מים חזרה לקרקע. במקרים מיוחדים, יותר תכנון חלופי בהיקף של מינימום 20% שטח לא מרוצף, הכולל פתרונות להחדרת מי-נגר. בניה משמרת מים מטרתה החדרה לקרקע של מי גשם ונגר עילי נקיים תוך צמצום הצורך במערכות תיעול הנדסיות, צמצום הגידול בספיקות הנחלים וצמצום הסכנה הנגרמת משטיפונות.
- מטעמי חסכון במים ותפעול קל של השטח המגוון מומלץ כי חלקים ניכרים משטח הגינון יכוסו בטוף, חצץ, רסק עץ נקי ושיחים משתרעים.

"כי אין לך דבר רב עוצמה כרעיון שהגיעה שעתו להתגשם" ויקטור הוגו

■ ועדה מקומית לתכנון ובניה ■ שד' בן גוריון 8 ■ מיקוד 8060000 ■ 08-6596256 ■
 079 08-6586158 ■ www.mitzpe-ramon.muni.il ■ vaada@mitzpe-ramon.muni.il

שעות קבלת קהל: יום ב' 16:00-18:00 | יום ד' 9:00-12:00



חניה

- תהיה בתחום המגרש. יותר קירוי קל שטוח המשתלב בתחום ואופי הגדר הקדמית
- שער כניסה למגרש ולחניה יפתחו בתחום המגרש.
- במידה ומוקמת מצללת בד, על הבד להיות עמיד ובגווני צהוב-חום



גידור

- במגרש הממוקם בצמוד לשצ"פ ו/או מבני ציבור יתוחם הגבול בין שטח המגרש הפרטי לשטח הציבורי בקיר בנוי.
- הגדר תהיה מאבן או באמצעות קיר בטון מחופה אבן טבעית בצד החיצוני של המגרש. החיפוי יעשה באבן טבעית צהבהבה, בסידור פראי.
- גדר האבן תהיה בגובה של 0.5 - 1 מ' מכיוון השטח הציבורי, למעט במקרה בו נדרש קיר תמך לגישור בפערי הגובה.
- מעל גדר האבן תתאפשר גדר קלה אך, לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק, PVC, אריגים (כגון ברזנט או יוטה) או חומרים מתכלים (כגון במבוק).
- ניתן להשתמש בחומרי שונים כמו: עץ או אלומיניום או פלדה בשילוב צמחיה.
- ישנה העדפה משמעותית לשימוש בצמחיה. שילוב צמחיה בגדרות מעצים את תחושת הפרטיות בתוך המגרש, ללא גגיעה בתחושה של הולכי הרגל בשטחים הציבוריים. סך כל גובה הגדר לא יעלה על 2.0 מ', מכיוון הרחוב.
- דלת שער הכניסה תפתח כלפי פנים ובתחום המגרש בלבד.
- ככל הניתן, יש לקבץ יחד את כלל הנישות לפילרים ומכלי האשפה.
- לא יותרו אלמנטים פיסוליים על הגדר כלפי חוץ.



גגות

- בתים בהם מותר לפי התב"ע גג משופע, הרעפים יהיו בגוון חום מדברי. מלבד שכונות בהם מצויין אחרות ובהתאם לאישור הוועדה המקומית
- אמצעי קליטה לשידור רדיו וטלוויזיה שיוקמו על גג רעפים, יוצבו על השיפוע האחורי של הגג, ככל שקיים, ביחס לרחוב – הנחיות פטור

"כי אין לך דבר רב עוצמה כרעיון שהגיעה שעתו להתגשם" ויקטור הוגו



עיצוב

בחומרי הגמר של הבית תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבניין.

- כאשר יעשה שימוש בטיח גמר חלק או מחוספס (לא מוטז), על הטיח להיות בגוון בהיר, בז', קרם, צהבהב וגוונים דומים לגוון המדברי. לא יותרו גוונים כהים או צבעי יסוד צבעוניים.
- תותר אבן טבעית מקומית בגוון צהבהב בסיתות, מוטבה או תלתיש ללא זמלה. בסידור אבן, מומלץ לבצע כוחלה שקוע מפני האבן.
- לא יותר חיפוי עץ על כלל החזית, לא יותר חיפוי אבן בסיתות טובזה על כלל החזית. לא יותרו לבני סיליקט, גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש, אבן אפורה על חזיתות המבנה. לא תותר זכוכית רפלקטיבית ביותר מ-15% מכלל החזית. לא יותר בטון חשוף (למעט אריחי בטון המיוצרים במפעל).
- לא תותר בניה בחלוקי נחל
- לא יעשה שימוש ביותר משלושה גוונים בחיפויי הקירות החיצוניים של המבנה. ללא שום קשר לחומר.
- שימוש בתאורה ייעשה כלפי המבנה ולא מהמבנה כלפי חוץ. בכל מקרה תופנה התאורה כלפי הקרקע ולא תאורה חשופה כלפי השמיים למניעת זיהום אור סביבתי. יש לעיין בהנחיות מרחביות עבור תאורה במצפה רמון.
- אין להפנות חזיתות אטומות לרחוב.
- צנרות, תעלות, חוטים וכל אלמנט אחר שקשור למערכות הבניין ישולבו בתוך קירות הבניין או בפירים מתאימים.
- מתקני עזר, ברז כיבוי, מד מים, בלוני גז, פילר חשמל, פח אשפה וכדומה, ימוקמו בנישות ייעודיות שישולבו בתחום המגרש. דלתות הנישות יותאמו לחזית, גוון וגמר הגדר.
- ככל הניתן, יש לקבץ יחד את כלל הנישות לפילרים ומכלי האשפה, כפי שצוין.
- מסתורי כביסה יותרו בחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד, ולא בחזיתות המבנה הפונות לרחובות.
- לכל יחידת דיור ניתן להקים מחסן אחד בלבד, ומחומרים קלים, הקמת מחסנים תותר בחזית אחורית או צדדית בלבד, לא בחזית הקדמית. במגרש הגובל בשצ"פ, דרך או רחוב, או לקצה ישוב. יורחק המחסן מקו המגרש 2 מ', בנוסף יש לשתול צמחייה גבוהה בין המחסן לשצ"פ.
- חיפוי המחסן ייעשה בחומרי בניה זהים לגמר המבנה העיקרי.
- ניתן להציב את המחסן בקו אפס צדדי מקו מגרש קדמי/אחרי המוזכר בסעיף הקודם. ובלבד שהמרחק מכיון השצ"פ/דרך/רחוב הוא מרחק מינימאלי של 2 מ' ובנוסף לו שתילת צמחייה.
- לא תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים אם הם מסנוורים את השוהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. יש להתייעץ עם בעלי מקצוע בתחום התכנון כדי לוודא עמידה בתנאי זה. ככל שתידרש התקנה מרכזיה/קופסת חשמל לארון החשמל, הרי שזו תוסתר בחלקו הפנימי של פילר התשתית ו/או בחומת הבית. תשתית ההתחברות שבין המתקן לארון החשמל תוצנע בשרוולים שבצבע הקיר החיצוני של המבנה.
- כלי הזנה ותשתיות חיבור לארון החשמל יוסתרו ויוצמדו לקירות הבניין והחומות ההיקפיות הצדדיים בלבד. לא תתאפשר התקנתם בקירות חזית ובחומה חזיתית. בגג שטוח, לא תהיה נראות של הקולטים מהרחוב. במידת הצורך, יבנה מסתור עשוי מחומרים דומים לחומרי המבנה



"כי אין לך דבר רב עוצמה כרעיון שהגיעה שעתו להתגשם" ויקטור הוגו