

# המועצה המקומית עומר



מהנדס המועצה

משתכן יקר!

מצ"ב דף הנחיות בניה מעודכן לצורכי תכנון.

**עדכון נובמבר 96**

ושינויים הינם בסעיפים:

- 1 - זכויות הבניה
- 2.1.4 - גודל
- 3.1.3 - מבני עזר
- 9 - מדרות
- פרטלות

הנחיות ומגבלות בניה

סימוכין: תכנית מס' 14/במ/148

1. זכויות הבניה

הגבלות גודל שטחי שדות	היטל קרקע מירבי *	אחוזי בניה מירביים		
		שטחי שדות	שטח עיקרי	
מרתף - עד 100 מ"ד קמפולשת- עד 40 מ"ד בנין עזר- עד 8 מ"ד סככת רכב - 25.5 מ"ד ממ"ד - לפי תקן הג"א ס"ה כל שטחי השדות לא יעלו על 30%	30%	30%	40%	מגורים א' עד 800 מ"ד
	25%	25%	30%	מגורים א' מעל 800 מ"ד

\* בהיטל קרקע מירבי יכללו כל השטחים העיקריים כמוכן שטח הממ"ד העודף על 7 מ"ד ושטח הקומה המפולשת.

שטחי בנין העזר, שטח הממ"ד עד 7 מ"ד וסככת הרכב יהיו בנוסף ל-30% המותרים לעיל.

מוקד חרום 291100-291111    ספורט 291177    תרבות 291180    בנין העיר 291141    הנופה 291144    חינוך 291166    גנים ופנאי 291151    בריה 291155    תחבורה 291179    משרד המועצה 291179

רח' רותם, ת.ד. 1 עומר, 84965, פקסימיליה: 07-291110

2. תכליות ושימושים

2.1 אזור מגורים א':

- 2.1.1 באזור זה תותר בניה למטרות מגורים בלבד.
- 2.1.2 שימושים:
- באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בבתים חד-משפחתיים עד שתי קומות.
- 2.1.3 קווי בנין: קווי בנין מועריים למבני מגורים יהיו כדלקמן:
- 2.1.3.1 קדמי - לדרכים - 5 מ' למעט המגרשים הגובלים עם דרך רח' תפוח.
- 2.1.3.2 אחורי - למגרשים שעומקם פחות מ-27 מ' : 5.0 מ'. ליתר 6.0 מ'
- 2.1.3.3 צדדי - 3.5 מ'.
- 2.1.3.4 במגרשים הפינתיים אין קו בנין אחורי.
- 2.1.4 גגות: תותר בניית גגות דעפים ו/או גגות שטוחים.
- 2.1.5 גובה מירבי: גובה מירבי למבנה יהיה 8.5 מ' לגג דעפים ולגג שטוח 7.5 מ'. מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש, לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- 2.1.6 חניה: כל יח"ד תחוייב בהתקנת שני מקומות חניה בתחום המגרש, במיקום שייקבע בתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3. שטחי שדות

- 3.1.1 מרתפים: שטח מקס' 100 מ"ר
- 3.1.1.1 לכל יח"ד תותר בניית מרתף.
- 3.1.1.2 המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי.
- 3.1.1.3 פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.
- 3.1.2 קומת עמודים מפולשת: שטח מקס' 40 מ"ר
- תותר בניית קומת עמודים מפולשת שגובהה החופשי לא יעלה על 2.20 מ'.
- 3.1.3 מבני עזר: שטח מקס' 8 מ"ר
- בכל מגרש תותר הקמת בנין עזר אחד. שטחו המירבי של בנין עזר יהיה לפי טבלת זכויות הבניה. גובהו הפנימי של בנין עזר לא יעלה על 2.20 מ'. גובהו החיצוני של בנין עזר לא יעלה על 2.50 מ' במקרה של גג בטון, ו-3.0 מ' במקרה של גג דעפים, מדוד מפני מפלס הקרקע הסופיים ליד דלת הכניסה לבנין העזר לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.

**קווי בנין למבני עזר:**

- אחורי: 0.00 מ'.
  - צדדי: 0.00 מ'.
  - קדמי: לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.
  - ג: גג בנין עזר יהיה גג רעפים או גג בטון.
  - נימור: חומר ציפוי החוץ של בנין עזר יהיה כציפוי המבנה העיקרי.
- במגרשים שאחת מחזיתותיהם הצידיה או האחורית מונה לרח' תמוז (דרך מס' 1) לא יותר קו בנין 0.00, אלא, 3.50 מ' לקו בנין צידי ו- 5.00 מ' לקו בנין אחורי.

**3.1.4 סככות רכב: שטח מקס' 25.5 מ"ר (3.0x8.5)**

3.1.4.1 תותר הקמת סככות רכב לחווית דרך לפי התנאים כדלקמן:  
סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב, פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בכל מקרה ניקוו הנמים יהיה לכוון המגרש עצמו ולא לשכן.

**3.1.4.2 קווי בנין לסככות רכב:**

קדמי: 0.0 מ'.

צדדי: 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, ותותר הקמת סככת רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.

3.1.4.3 לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.

3.1.4.4 כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.

3.1.4.5 גגות הסככות יהיו מרעפים, פלסטיק ו/או חומר דומה אחר.

3.1.4.6 גובה מירבי לסככת רכב - 3 מ' מקס' מדוד ממפלס המדרכה מול חזית הסככה.

לא יותרו בניית גג מפתח ו/או אסבסט.

3.1.5 **מקלט:** כהותאם לתקן הג"א.

3.1.6 **חצר שרות:** בכל יחידת דיור התוכנן ווצר שרות ששטחה המירבי 12 מ"ר.

- 3.1.6.1 חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי.
  - 3.1.6.2 חצר השרות תמוקם בקווי הבינין המועריים של המבנה העיקרי או על קו בנין 0.0 מ'.
  - 3.1.6.3 גובה מירבי לקירות המהווים את החצר: 2.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים. אורך קיר 4 מ' ו-2 ניצבים של 3 מ' כ"א. (אורכים מקסימלים)
  - 3.1.6.4 גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה.
  - 3.1.6.5 החצר תכלול את המכלולים הבאים:
    - 2.1.6.5.1 הכנה למערכת הספקת גז בישול.
    - 2.1.6.5.2 מתקן לייבוש כביסה.
- לא תותר הקמת המתקנים הג"ל מחוץ לחצר המשק.

4. מסתורים

דודי שמש, מצגנים ו/או מוגני אוויר ישולבו בניצוב המכנה או יוסגרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.

4.1 מערכת דודי שמש

מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג הרעפים או מאחורי מסתוד שיהיה חלק מהמכנה וימנע ראייה מהדרך.

5. שלוט מואר חובה להתקין מספר מואר בחזית הבית.
6. פח אשפה פח אשפה יהיה בתוך תא בנוי/מוכן עם דלתות שאחת מהן ניתן יהיה לפתחה מחזית המגרש.
7. מגוף מים כל יח"ד תחוייב בהתקנת מגוף מים פרטי. (לאחר השעון)
8. נימור נימור המבנים יהיה טיח או כל חומר עמיד, או שילוב ביניהם הכל בגון בהיר.
9. גדות כל הגדרות לחזיתות הדרכים ו/או לש.צ.פ יהיו בציפוי אבן מסותתת. עובה הקיר הבנוי מינימום 0.60 מ' ומקסימום 1.20 מ'. מעל לקיר האבן תותר בניית גדר קלה (לא רשת) עד לגובה של 2.00 מ' מהמדרכה.

10. פרגולות וקרויים קלים - תקנות בניה

- 10.1 פרגולות ייחשבו קורות ועמודים וסבכות העשויים מחומרים קלים (עץ, מתכת וכו'). פרגולות הבנויות בטון - ייחשבו קורות ועמודים שעוביים עד 20 ס"מ והפתח המינימלי בתקרה יהיה 0.5 מ"ר.
- 10.2 פרגולות מקורות מהחומרים הבאים: רשת חממות, מחצלות קש, סכך וכדומה. (העקרון הינו חומר מתכלה, דינן כדין פרגולה לא מקורה - ראה סעיף 1)
- 10.3 פרגולות מקורות מחומרים אחרים כגון: ברזנט, פלסטיק ו/או כל חומר אחר דינו כדין שטח מקורה. (קרוי ברזנט לא נכלל בחישוב אחוזי הבניה)
- 10.4 מרקיות מתקפלות אינן נחשבות כשטח מקורה.