

# הנחיות מרחביות

## הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה

ההנחיות אושרו בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה

מס' 202512 מתאריך 23.12.2025

ההנחיות פרסמו בעיתון בתאריך: 30.01.2026

ההנחיות מפורסמות באתר האינטרנט של הועדה המקומית

<https://tiberias.complot.co.il/Pages/default.aspx>

## 1. מבוא

### סעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה קובע כי

- ועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.
- הנחיות מרחביות ככול שיתייחסו לחזונו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, השתלבות הבניין בסביבתו, חיבור לתשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
- הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.
- ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגורים מסוימים או של סוגי מגורים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטיות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת תיק המידע להיתר כאמור בסעיף 145 (א) הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.
- לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.
- הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון, הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1 א' או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.
- הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.
- על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145 (א) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.
- הרשות המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף (ב).
- ככל ויש הנחיה אחרת השונה מהנחיה המופיעה בהנחיה מרחבית זו, התוכנית החלה קובעת.

## 2. אזור שימוש מגורים

### מפלסי 0.00 וכניסה למגרשים

- ככל וקיימת תוכנית בינוי במגרש או הנחיה תכנית בתוכנית החלה יש להתאים את הגובה להנחיות אלו.
- בבניה חדשה מפלס הכניסה הקובעת למגרשי מגורים ללא הנחיה בבינוי או בתוכנית החלה יהיה לפי הגובה הממוצע של מפלסי פינות המגרש הנתון, על גובה ממוצע זה תוכל להיות גמישות של עד 0.50 מ' במידת הצורך.
- גמישות העולה על 0.50 מ' יהיה לשיקול דעת הועדה.

### חומרי גמר וחזיתות

- חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בגוונים אכרומטיים או ניטרליים בלבד כמו לבן, חום, אפור וכדומה. לא יתאפשרו גוונים כמו כחול, ורוד, כתום וכדומה. החומרים יסומנו על גבי הבקשה להיתר.
- בבניה רוויה חייב חיפוי אבן בגימור שיתואם עם מהנדס העיר, חיפוי האבן יהיה לפחות 80% משטח מעטפת הבניין.
- בבניה רוויה או במבנה משותף הבנוי לגובה התקנת מסתורי כביסה, מערכות ומתקנים נוספים בחזית תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה בגימור עמיד.
- לא תותר צנרת ותשתית גלויה.

### גגות חזית חמישית כולל מערכות

- התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית ותוצג לו תוכנית במסגרת הבקשה להיתר הכולל שכבת גימור בגוון בהיר והסתרת מתקנים הנדסיים כגון דודי שמש, קולטים ומעבי מזגנים במסתור המשולב בעיצוב הבית. המסתור יהיה מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום.
- כבלי החשמל והחיבורים למתקנים ההנדסיים לא יהיו גלויים.
- פנלים סולריים ומתקן פוטו וולטאי בגגות רעפים יוצמדו למישור הגג ובגגות שטוחים בהגבה מינימלית ויוסתרו ע"י אלמנט הסתרה במלוא היקפם וגובהם או יוסתרו ע"י הגבהת מעקה הגג. אלמנט ההסתרה יהיה מחומר עמיד ובגוון המשתלב למבנה.
- המתקנים לא יותקנו מעבר לקונטור הגג הקיים ולא על מצללות וסוככים.
- למעקות בנויים ישנה חובה לקופינג היקפי.

### פרגולות וסוככים

- יהיו משולבים בעיצוב הבית, בגוונים והחומרים התואמים לו.
- בבניה רוויה או מבנה משותף יש להקפיד על ניקוז המצללה בתוך יחידת הדיור ולא לתחומי שטח יחידת דיור סמוכה או שפיכה חופשית.

### גדרות, מעקות ושערים

- תותר שערי כניסת הולכי רגל ושער חניה כשכיוון פתיחתם לפנים המגרש ולא כלפי המדרכה/ החוץ.
- קירות תומכים/ קירות גדר היקפיים בגבולות המגרש יהיו בגמר אבן או גוון טיח הדומה לגוון הבית ובמידת הצורך יותקנו מעקות בטיחות ( עפ"י תקן 1142) מחומר קל או גדרות בגובה עד 0.5 מ'.
- קירות גדר לחזית הרחוב יהיו בגובה 1.50 מ' ביחס למדרכה הקיימת/ המתוכננת וקירות היקפיים יהיו בגובה 1.50 מ' ביחס למפלס כניסה. אם נקבע אחרת ע"י התוכנית החלה או הבינוי הן הקובעות.
- לא תותר גדר או חציצה מחומרים כמו : במבוק/ לוחות עץ/ קיר בלוק או בטון חשוף ללא חיפוי/ איסורית/ סנטף/ או כל חומר שאינו חומר עמיד ובגוון הבית.

### מחסנים

- מחסן (שהוא חלק מהבנוי) יתוכנן עם דלת יציאה אל הגינה או המרפסת ותינתן האפשרות לפתיחה נוספת לפני הבית.
- מחסנים מבניה קלה / פריקים לא יוצבו על גגות המבנה/ מרפסות בחזית קדמית ולא במרפסות גג.
- מחסנים פריקים או מבניה קלה גם אלו שחלות אליהן תקנות הפטור לא יוצבו בחזית המגרש.

### מרפסות

- עיין במדניות מרפסות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה המפורסמות באתר הוועדה.

### פיתוח המגרש

- שטח חילחול מי נגר לא יפחת מ-15% על פי תמ"א 1, השטחים המחלחלים יכולים שהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כמו חצץ, חלוקים וכדומה.
- יש למנוע בתכנון מפגש בין תנועת הולכי רגל בדרכם לכניסה הראשית של המבנה לבין רכבים הנעים בתוך החניה ולהראות זאת התוכנית המוגשת.
- מסתורי אשפה/ שעוני מים/ פילרים יבנו בתוך המגרש ויוסותרו בתוך גדר המגרש ההיקפית או בתוך נישה ייעודית בגדר הקדמית אל הרחוב או ישולבו בקיר תומך או בהתאם לתוכנית בינוי הקיימת. חיפוי הפילר יהיה בגמר הדומה לגוון המבנה או הגדר.

### חניה וחניונים

- עיין במדניות החניה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה המפורסמות באתר הוועדה.

### בריכות שחיה

- חדר המכונות של הבריכה ימוקם ויתוכנן כך שלא יצור מטרד רעש למגרשים סמוכים וקבלת חוות דעת יועץ אקוסטיקה.
- לכל בריכה פרטית יש לצרף על גבי התוכנית חתימה של יועץ בטיחות לבריכה.
- בתכנון הבריכה יש לראות גדר לתחימת השטח מסביב לבריכה שימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם בפרט ילדים ופעוטות לבריכה. ללא גישה ישירה של דלת או ויטרינה מתוך הבית. הגדר צריכה להיות קשיחה ובגובה לפי תקן הכולל שער עם אופציה לנעילה.
- לבריכה יבוצע פתרון לריקון מים לצנרת הביוב העירונית בקבלת אישור תאגיד מי רקת.
- תנאי למתן תעודת גמר עבור בריכת שחיה הינו המצאת אישור ממתקין הבריכה, אישור יועץ בטיחות לביצוע כל ההנחיות, ואישור יועץ אקוסטיקה לחדר מכונות.

### התארגנות אתר בניה

- גדר האתר יעשה ממיטב החומרים, המכלולים, והאביזרים הקיימים מתוך דגש על נראות, אנטי ונדליות, עמידות בתנאי מזג האוויר, אורך חיים מקסימלי ותחזוקה קלה פשוטה ככל הניתן בגובה של לפחות 2 מ'. חלה חובה להחזיק את הגדר במצב נקי, תקין ולהסירו (כולל חיזוקים, קונס' ואלמנטים אחרים) מיד עם תום תקופת הבניה או מועד פירוק הגדר.
- בחזית הפונה לרחוב ראשי או לשטח ציבורי או מסחרי תותקן גדר מדברת ויצורף לבקשה לאישורים תחילת עבודה העיצוב גרפי שיותקן על הגדר.
- הקונסטרוקציה הנושאת את הגדר תהיה פנימית (בתוך תחומי המגרש) ונסתרת. בנוסף הגדר אינה תהווה מפגע בטיחותי או מטרד.