

הנחיות מרחביות "ועדה מקומית לב השרון"

ההנחיות המרחביות אושרו במליאת הוועדה מס' 20200001 ביום 27.02.2020.

מבוא

ההנחיות המרחביות שלהלן מקורן בסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, אשר קובע כי "רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן".

סעיף קטן (ב) לחוק התכנון והבניה קובע כי הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בנין, לפיתוח המגרש, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ועוד.

ההנחיות המרחביות שלהלן הן נדבך נוסף על כל הוראות התכניות (תב"ע), תקנות, חוקי עזר וכל דין שבתוקף, אם הוזכר כאן וגם אם לאו.

ככל שתתגלה סתירה בין הוראות אלה ובין הוראות הנובעות מתב"ע, חוק, תקנה או כל דין אחר, הוראות החוק גוברות.

פרק א'

גדרות ושערים

בכל מקום בו קיימות בתכנית החלה במקום הוראות לגבי גדרות, הגדרות יהיו ע"פ הוראות התכנית. בכל מקום בו קיימת או נדרשת ע"פ תכנית החלה במקום תכנית בינוי, הגדרות יהיו ע"פ הוראות תכנית הבינוי, הן במידות והן בחומרי הגמר. בכל מקום בו תכנית בנין עיר או תכניות הבינוי החלות אינן כוללות הנחיות מפורטות לגדרות, או בכל מקום בו תתבקשנה הקלות מהוראות אלה, הגדרות תיבנה בהתאם להנחיות שלהלן:

1. הגדרות

- א. גדר קדמית- גדר הפונה לרשות הרבים (לרחוב / לשביל / למעבר ציבורי / לשטח ציבורי פתוח וכיו"ב).
- ב. צד פנימי של גדר- צידה של הגדר הפונה כלפי שטח מגרשו של מבקש ההיתר.
- ג. צד חיצוני של גדר- צידה של הגדר שאינו פונה כלפי שטח מגרשו של מבקש ההיתר.
- ד. גדר בנויה- גדר מבלוקים או בטון.
- ה. גדר קלה- גדר העשויה מחומרים קלים כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014. גדר קלה תיבנה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים שלה יהיו מחולקים באופן שווה ויהוו 50% לפחות ממנה.

2. גדרות קדמיות ו/או גדרות הגובלות בשטח ציבורי

- 2.1 אם אין בתכנית החלה על השטח הנחיות מפורטות לגבי חומרי הגמר, יש לבנות את הגדר מבלוקים או בטון בחיפוי טיח צבעוני, או בחיפוי אבן (טבעית או מלאכותית) או מלבנים/בחיפוי לבנים, ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה, ולא תהווה סכנה או הפרעה.
- 2.2 לא תותר הקמת גדר מבלוקים שאיננה מטויחת או מחופה.
- 2.3 במקרה שבו הפרש מפלסי הקרקע בין המגרש למדרכה אינו עולה על 0.5 מ' – תותר הקמת גדר בנויה בגובה שלא יפחת מ-40 ס"מ ולא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה / השטח הציבורי. מעל הגדר הבנויה, תותר הקמתה של גדר קלה ובלבד שהגובה הכולל של הגדר (בנויה + קלה) לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס המדרכה / השטח הציבורי.
- 2.4 במקרה שבו מפלס הקרקע בתחום המגרש גבוה ממפלס המדרכה ב-0.5 מ' – 1.5 מ', תותר הקמת גדר בנויה שגובהה לא יעלה על 1.80 מ' ממפלס המדרכה. מעל הגדר הבנויה תותר הקמתה של גדר

קלה ובלבד שגובהה הכולל של הגדר (בנויה + קלה) לא יעלה על 1.10 מ' ממפלס הקרקע בתחום המגרש ולא יעלה על 2.60 מ' ממפלס המדרכה.

2.5 במקרה שבו מפלס הקרקע בתחום המגרש גבוה ממפלס המדרכה ביותר מ-1.5 מ', תותר הקמתה של גדר בנויה שגובהה לא יעלה על 1.80 מ' ממפלס המדרכה, ומעליה יותר לבנות לפי אחת משתי החלופות הבאות:

א. גדר קלה/מעקה ובלבד שגובהה הכולל של הגדר (בנויה + קלה) לא יעלה על 1.10 מ' ממפלס הקרקע בתחום המגרש;

ב. גדר בנויה בגובה של 1.10 מ' ממפלס הקרקע בתחום המגרש, שתיבנה בנסיגה של 0.5 מ' ממישור הגדר הבנויה התחתונה.

2.6 גדר קלה שתשמש כמעקה תותקן על גבי הגדר הבנויה במרחק שאינו עולה על 4 ס"מ מדופן הגדר הבנויה בצד המגרש הגבוה, ולא תאפשר טיפוס.

2.7 הוראות אלו יחולו גם בבקשות להקלות בגדר פינתית לאישור יועץ תנועה, במידה והגדר הפינתית גובלת בדרך/כביש.

3. גדרות בין מגרשים שכנים

3.1 הגדר תחופה משני צידיה בתיאום עם השכנים הגובלים.

3.2 המקיים גדר הגובלת במגרש שטרם הוקם בו בנין (להלן: מגרש ריק), יחפה אותה גם בצד הפונה אל המגרש הריק.

3.3 במקרה שבו הפרש מפלסי הקרקע בין המגרשים לא עולה על 0.5 מ' – תותר הקמתה של גדר בנויה בגובה שלא יפחת מ-40 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים ויעלה על 1.80 מ' ממפלס הקרקע הנמוך מבין שני המגרשים. מעל הגדר הבנויה תותר הקמתה של גדר קלה, ובלבד שהגובה הכולל של הגדר (בנויה + קלה) לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס הקרקע הנמוך מבין שני המגרשים.

3.4 במקרה שבו הפרש מפלסי הקרקע בין המגרשים עולה על 0.5 מ' וקטן מ-1.5 מ' – תותר הקמתה של גדר בנויה בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' ממפלס הקרקע הנמוך מבין שני המגרשים. מעל הגדר הבנויה, תותר הקמתה של גדר קלה/מעקה, ובלבד שגובהה הכולל של הגדר (בנויה + קלה) לא יעלה על 1.10 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, ולא יעלה על 2.60 מ' ממפלס הקרקע הנמוך מבין המגרשים.

3.5 במקרה שבו הפרש מפלסי הקרקע בין המגרשים עולה על 1.5 מ' – תותר הקמתה של גדר בנויה בגובה שלא יעלה על 2.30 מ' ממפלס הקרקע הנמוך מבין שני המגרשים, ומעליה יותר לבנות לפי אחת משתי האפשרויות הבאות:

א. גדר קלה/מעקה ובלבד שגובהה הכולל של הגדר (בנויה + קלה) לא יעלה על 1.10 מ' ממפלס הקרקע הגבוה מבין המגרשים;

ב. גדר בנויה בגובה שלא יעלה על 1.10 מ' ממפלס הקרקע הגבוה מבין שני המגרשים, אשר תיבנה בנסיגה של 0.5 מ' ממישור הגדר הבנויה התחתונה.

3.6 גדר קלה שתשמש כמעקה תותקן על גבי הגדר הבנויה במרחק שאינו עולה על 4 ס"מ מדופן הגדר הבנויה בצד המגרש שמפלסו גבוה יותר, באופן שלא יאפשר טיפוס על הגדר.

4. שערים

שערים להולכי רגל או שערי חניה ייפתחו אל תוך שטח המגרש. לא תתאפשר התקנתם אם כיוון הפתיחה הינו כלפי השטח הציבורי או המגרש השכן ולא תותר התקנתם מחוץ לשטח המגרש.

פרק ב'

מבני עזר לאחסנה וחניה

1. אחסנה

1.1 שטחי שרות המיועדים לאחסנה יוגדרו על פי התכניות התקפות החלות במקום. אם לא נאמר אחרת בתכנית בנין עיר, שטחים הכלולים בהיקף המבנה העיקרי ומהווים חלק מהשימוש העיקרי (כגון: מזווה, חדר כביסה, חדר ארונות וכד') לא יוכרו כשטחי שרות לאחסנה.

1.2 בחללים המשמשים כמחסנים, בין בתוך היקף המבנה העיקרי ובין במבנה חיצוני, לא תותר הכנה למטבח ו/או שירותים.

1.3 בחללים המשמשים כמחסנים, בין בתוך היקף המבנה העיקרי ובין במבנה חיצוני, יותרו חלונות שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ והסף התחתון שלהם יהיה בגובה שאינו יפחת מ-1.50 מ' מפני הרצפה. כמו כן, מחסן שממוקם בהיקף בית המגורים יהיה בחלל אחד בלבד ותותקן בו דלת כלפי חוץ. לדלת כלפי פנים תהיה בשיקול דעת מהנדס הוועדה.

1.4 למרות האמור בסעיף 1.1 לעיל, במקרים שבהם התכנית מתירה שטחי שרות לאחסנה, ניתן יהיה להגדיר כשטח שרות לאחסנה חלל הכלול בהיקף המבנה העיקרי, בקומת קרקע בלבד (או במרתף במקום שהתכנית מתירה בניית מרתף) ובלבד שהוא עונה על התנאים המפורטים להלן:

במגרשים ששטחם אינו עולה על 400 מ"ר או במגרשים בהם התכנית אינה מתירה לבנות מבני אחסנה חיצוניים – תותר הקמתו של מחסן כחלק מהמבנה העיקרי, ובלבד שיענה על התנאים הרשומים בסעיפים 1.2-1.3 לעיל.

במגרשים ששטחם עולה על 400 מ"ר אך קטן מ-1000 מ"ר – תותר הקמתו של מחסן כחלק מהמבנה העיקרי, ובלבד ששטחו לא יעלה על 18 מ"ר, ובכפוף לתנאים הרשומים בסעיפים 1.2-1.3 לעיל. בנוסף לכך, תותר הקמתו של מחסן חיצוני, במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על השטח הנותר לאחסנה ע"פ התכנית.

במגרשים ששטחם עולה על 1000 מ"ר – תותר הקמתו של מחסן כחלק מהמבנה העיקרי ובלבד ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר, ובכפוף לתנאים הרשומים בסעיפים 1.2-1.3 לעיל. בנוסף לכך, תותר הקמתו של מחסן חיצוני, במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על השטח הנותר לאחסנה ע"פ התכנית.

2. חניה

2.1 במקרים בהם מתירה התכנית שטחי שרות המיועדים לחניה ולא קובעת את השטח המותר לחניה מקורה - תותר הקמת חניה מבונה בבניה קשיחה ובגמר כדוגמת המבנה העיקרי. שטח הבניה לא יעלה על 15 מ"ר לחניה אחת ובמקרה שבו התכנית קובעת שטחי שרות נוספים המאפשרים קירוי חניה - 30 מ"ר לשתי חניות.

2.2 קירוי החניה יבוצע מחומר קירוי קל (ובלבד שאינו פח או איסכורית) או קשיח (בטון, בגמר כדוגמת המבנה העיקרי) על פי האופי הקיים ברחוב/ביישוב.

2.3 ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש בלבד.

פרק ג'

דודי שמש וקולטים

1.1 אם לא נקבע בתכנית או בתכנית הבינוי מקום ספציפי להצבת דוד וקולט יש למקם אותם על פי ההנחיות הבאות, ובכל מקרה באופן שלא יהיו גלויים לעין מהרחוב.

1.2 בבניה עם גג שטוח – הקולטים ודוד השמש יוסתרו על ידי אלמנט אדריכלי המשולב בתכנון המבנה וימוקמו ככל הניתן רחוק מחזיתות המבנה.

1.3 בבניה עם גג משופע – קולטי השמש יוצמדו, ככל הניתן, לשיפוע הגג ודוד השמש יותקן בכל מקרה בחלל הגג או בתוך המבנה.

פרק ד'

פיתוח ותשתיות

1. ניקוז

1.1 ניקוז המגרשים יבוצע במלואו לבורות חילחול בתחום המגרש.

1.2 בנחלות ניתן לתעל את מי הנגר לכיוון השטח החקלאי ובלבד שתימנע גלישתם למגרשים הסמוכים, אלא אם כן קיים פתרון סטטוטורי אחר.

2. תשתיות

כל תשתית ציבורית שיש להעתיק על מנת להתאים לתכנון פרטי שאושר בהיתר תעשה על ידי המועצה, על חשבון המבקש. בכלל זה גם כל שינוי בינוי במגרשים פרטיים שיש בהם השפעה על המרחב הציבורי, כניסות ויציאות לכלי רכב, פילרים, הנמכת אבן שפה במדרכה וכיו"ב.

פרק ה'

בניה נילוית

1. מבנים זמניים

- 1.1 באזורי מגורים לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות, למעט באתרי בניה.
- 1.2 באתרי בניה ניתן להציב מכולות למשך תקופת הבניה. את המבנה הזמני יש לחבר לתשתיות, להקפיד על פיתוח שטח והצבתו הנכונה תוך תיאום עם הועדה המקומית, ולהסדיר פינוי אשפה עברו.

2. מבנה לשומר

חיבורי התשתיות למבנה יהיו תת קרקעיים בלבד, או עיליים באישור מהנדס בטיחות.

3. בריכות שחיה

- 3.1 הועדה המקומית מפנה את תשומת לבם של מבקשי ההיתרים והמתכננים לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון) התשס"ח-2008 בדבר בריכות שחיה. כמו כן, בריכות השחייה, לרבות חדרי המכונות וחדרי השירות שעבורן, ייבנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 3.2 חדר מכונות עבור הבריכה יהיה תת קרקעי וימוקם בקרבת בית המבקש, רחוק ככל הניתן מבתי השכנים. במקרים מיוחדים בהם יש הצדקה תכנונית למקם חדר מכונות על הקרקע, הנושא יידון לגופו של עניין.
- 3.3 ג'קוזי וכל מתקן מים המותחם באלמנטים קבועים או שגובה המים בו מעל 20 ס"מ ייחשבו לבריכה פרטית ויעמדו בתנאים הנדרשים מבריכה פרטית לרבות גידור הבריכה, היתר בניה וחוות דעת של יועץ בטיחות.
- 3.4 מי הבריכה ינוקזו אך ורק אל מערכת הביוב.

4. נישות לעגלות אשפה

עגלות אשפה יוצבו בנישות על פי תכניות בינוי החלות במגרש, ובמקום בו אין תכנית בינוי תקפה המתייחסת לכך, יוצבו באופן שתאפשר גישה ישירה לפינוי מהרחוב, אך בכל מקרה לא יפנו אל המרחב הציבורי, על פי נספח ב' המצורף.

פרק ו'

סגירה עונתית

(פרק זה יושלם עם אישור תכנית ייעודית לנושא זה)