

# הנחיות מרחביות לועדה המקומית

## חבל מודיעין

תוכן

1.....	מבוא	
2.....	<b>הנחיות למגרשי מגורים בכל מרחב התכנון</b>	
2.....	פיתוח שטח	1.
2.....	פילרים	1.1.
2.....	נישות בגדר	1.2.
2.....	בלוני גז	1.3.
2.....	קיר תומך בין שני מגרשי מגורים שכנים	1.4.
2.....	קיר משותף בין שכנים	1.5.
3.....	חניה וגיבון	2.
3.....	שערי חניה	2.1.
3.....	כניסת כלי רכב לנחלה	2.2.
4.....	מגרש מגורים הגובל בשצ"פ (שטח ציבורי פתוח)	3.
4.....	בניה נלווית במגרשי מגורים	4.
4.....	מחסנים	4.1.
4.....	שלטים וכרזות	4.2.
4.....	מרתפים	4.3.
4.....	בריכות שחיה במגרשי מגורים	5.
4.....	בנחלות	5.1.
5.....	לכל הבריכות -	5.2.
6.....	תקופת הבניה	6.
6.....	פעילות לא חקלאית (פל"ח)	7.
8.....	<b>הנחיות מיוחדות לישובים</b>	
8.....	לפיד	8.
8.....	קומה נוספת בהקלה	8.1.

## 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".

"העניינים האמורים בסעיף קטן (ב)" הם הנחיות הנוגעות לחזונו ומראהו החיצוני של בנין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ועוד.

ההנחיות המרחביות שלהלן הן נדבך נוסף על כל הוראות התכניות (תב"ע) שבתוקף.

ככל שתתגלה סתירה בין הנחיות אלה ובין הוראות הנובעות מתב"ע, חוק, תקנה או כל דין אחר, אזי יחולו ההוראות הקיימות.

### עבודות ומבנים הפטורים מהיתר בניה

- באתר הועדה קיים קישור לאתר משרד הפנים ובו פירוט של עבודות ומבנים הפטורים מהיתר והתנאים שנקבעו להן בתקנות.
- ככל שמוזכרים נושאים פטורים מהיתר בניה במסמך זה, הם מסומנים בכוכבית - \*
- למהנחיות הרשומות בו מוסיפות תנאים לפטור.
- למען הסר ספק, עבודות פטורות מהיתר בניה שאינן עומדות בתנאי הפטור – יש להגישן במסגרת הליך רישוי רגיל.

## הנחיות למגרשי מגורים בכל מרחב התכנון

### 1. פיתוח שטח

- 1.1. פילרים – הפילרים יהיו מתועשים (היינו מיוצרים מראש במפעל), ותקינים בלבד. (ר' איור 1)



איור 1 – פילר מתועש. האיור להמחשה בלבד.

- 1.2. נישות בגדר בהם מותקנים מתקני אצירת אשפה ייסגרו בשער אטום.
- 1.3. בלוני גז - הצבת בלוני גז בחזית המגרש תעשה בנישה בגדר אשר תיסגר בשער אטום.
- 1.4. קיר תומך בין שני מגרשי מגורים שכנים ייבנה מקונסטרוקציה קשיחה, למעט פלדה.
- 1.5. קיר משותף בין שכנים ייבנה תוך הסכמה בין השכנים ובכלל זה חומרי הגמר.
- 1.6. חצר אנגלית – תותר הקמת חצר אנגלית במידות של עד 1.50 מ' עומק (מפני הקרקע המתוכננת) ועד 1.50 רוחב נטו. החצר האנגלית תגודר או תקורה בחלקה העליון ברשת ברזל בטיחותית למניעת נפילות.

## 2. חניה וגינון

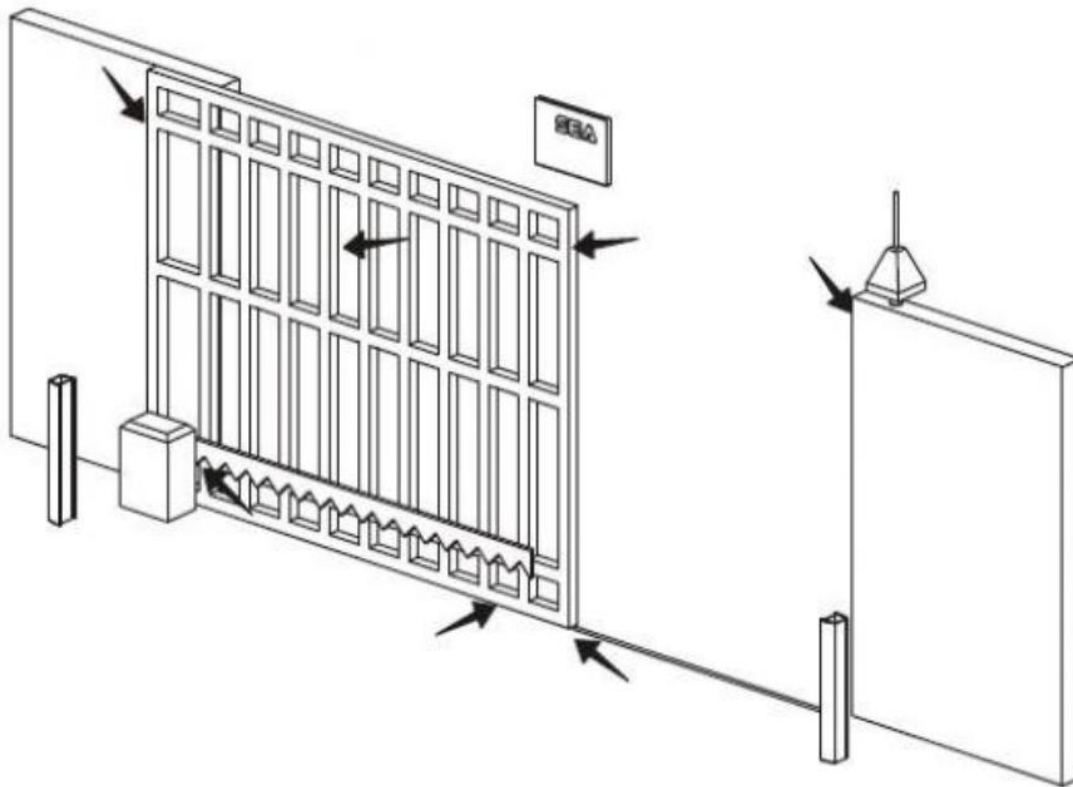
### 2.1. שערי חניה\*

2.1.1. שער מבנה/מתקן חניה ייפתח לתוך שטח המגרש הפרטי.

2.1.2. שער חניה נגרר יותקן בצד הפנימי של גבול המגרש כך שמסלול גרירתו יהיה

כולו בתוך המגרש. (ר' איור 2)

חוץ



פנים

איור 2 – שער חניה נגרר לתוך החצר. האיור – להמחשה בלבד.

2.2. בניסת כלי רכב לנחלה – ככל שניתן תותר כניסה אחת בלבד לכלי רכב בנחלה, וכניסה

נוספת עבור שימושים חקלאיים ו/או שימושים המוגדרים בפל"ח (פעילות לא

חקלאית).

### 3. מגרש מגורים הגובל בשצ"פ (שטח ציבורי פתוח)

- 3.1. במגרש מגורים הגובל בשצ"פ, יש לבנות גדר בין שני הייעודים.
- 3.2. בגדר בין מגרש מגורים ובין שצ"פ לא תותר הותרת פתח או הקמת שער.

### 4. בניה נלווית במגרשי מגורים

#### 4.1. מחסנים\*

- 4.1.1. במחסן יותרו חלונות עיליים בלבד (היינו שמסגרתו העליונה היא בגובה התקרה) בשטח שלא יעלה על 10% משטח המחסן.
- 4.1.2. גובה הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

#### 4.2. שלטים וכרזות\*

- 4.2.1. שילוט ייעשה בהתאם לחוק העזר לחבל מודיעין (מודעות ושלטים), התשס"ב 2002

#### 4.3. מרתפים –

- 4.3.1. תותר התקנת כלים סניטריים במרתף מתחת למפלס הכניסה אך ורק כאשר יש שטח עיקרי במרתף, וכאשר קיים פתרון ביוב גרביטציוני.

### 5. בריכות שחיה במגרשי מגורים

הועדה המקומית מפנה את תשומת לבם של מבקשי ההיתרים והמתכננים לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חלק כ"א.

#### 5.1. בנחלות –

- 5.1.1. בריכות שחיה במושבים יוקמו בתחום המיועד למגורים בתוך הנחלה.
- 5.1.2. מרחק הבריכה ממבני משק כמו לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה וכיו"ב יהיה המרחק הנדרש בטבלת משרד החקלאות ממבני מגורים כדלקמן:

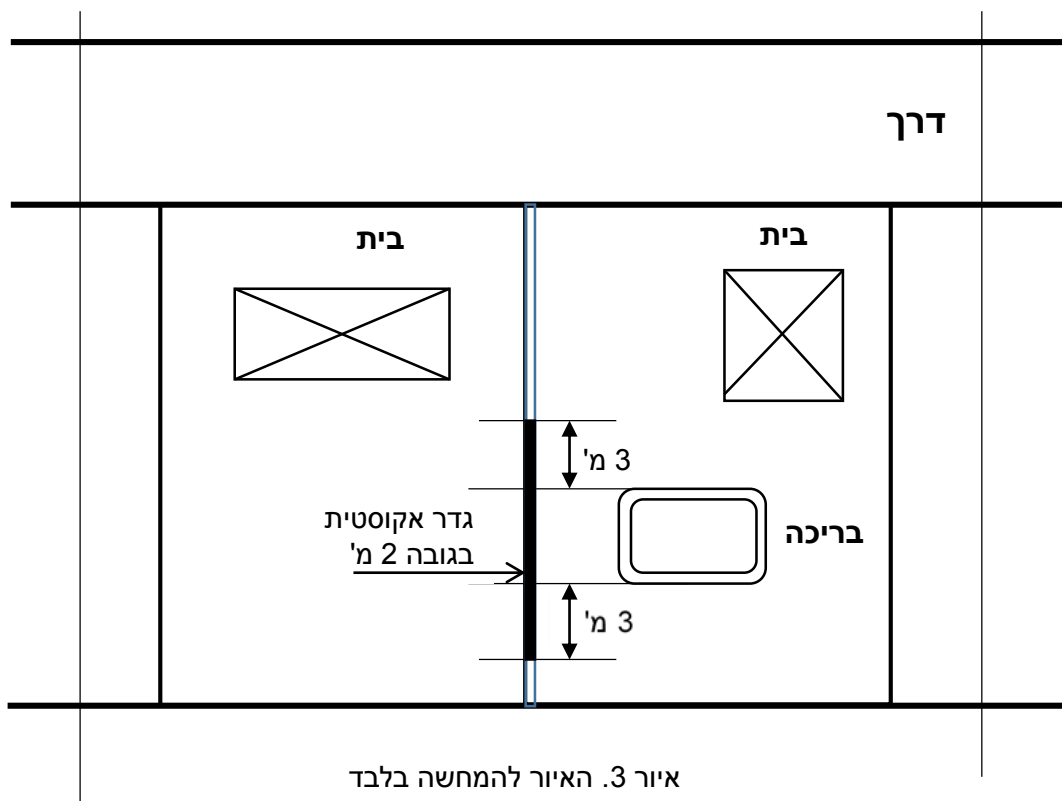
15	לולים למטילות
30	לולים לעופות על רפת (באורור טבעי או מבוקר)
40	לולי פרגיות והודונים
40	לולי הודים לפיטום

50	לולי רביה וטיפוח (קל, כבד והודים)
40	לולי הסגר
40	מדגרות
40	לולים לאוויזים
20	בתי אימון לעופות
15	מבנה או סככת רפת
30	מבנים לצאן
20	אורווה
15	מכון רדיה
15	בתי צמיחת פרחים וירקות
המבנה 20, התנור 50	בתי צמיחה מחוממים באויר
20	בתי רשת צל
20	בתי גידול לפטריות

המרחקים הנדרשים בין מבני משק ובין מבנה מגורים

## 5.2. לכל הבריכות -

- 5.2.1. מתקני הבריכה יהיו צמודים למבנה המגורים ככל שניתן.
- 5.2.2. בגבול בין מגרש שיש בו בריכת שחיה ובין מגרש שכן, וככל שהבריכה נמצאת בסמיכות אל המגרש השכן, תיבנה גדר אקוסטית בגובה 2.0 מ'. אורך הגדר האקוסטית תהיה כאורך צלע הבריכה ובתוספת 3.0 מ' לכל כיוון. (רי איור 3)



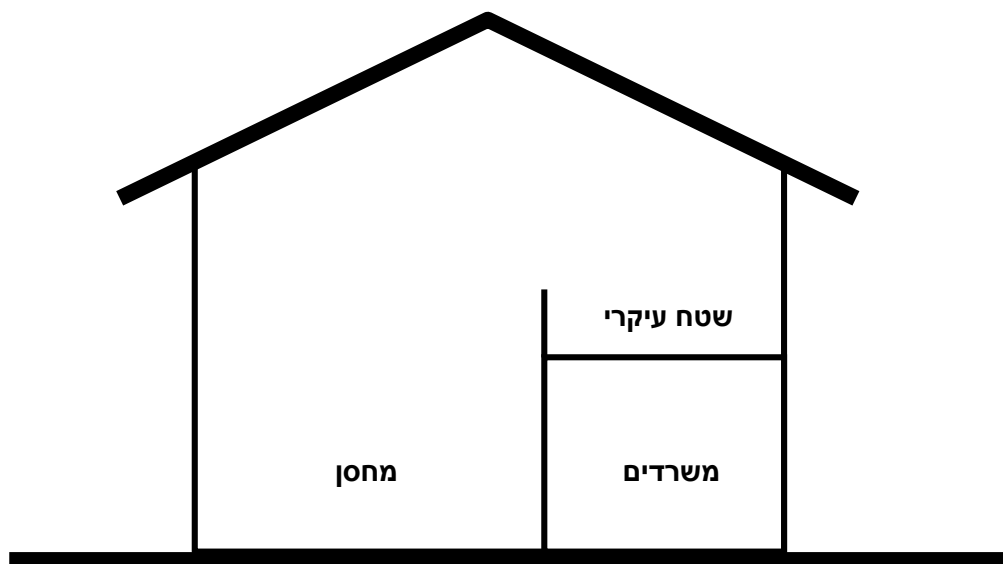
- 5.2.3. אם הבריכה ממוקמת בחזית המגרש תיבנה גדר אקוסטית בגובה 2.0 מ'.
- 5.2.4. במגרש פינתי, שבו מבוקשת בריכה ממוקמת בחזית המגרש, תיבנה גדר אקוסטית שקופה.
- 5.2.5. יש להשאיר מרחק של לפחות 1 מ' בין הגדר ובין הבריכה ליצירת מעבר בטוח.
- 5.2.6. ג'קוזי וכל מתקן מים המותחם באלמנטים קבועים או שגובה המים בו מעל 20 ס"מ ייחשבו לבריכה פרטית ויעמדו בתנאים הנדרשים מבריכה פרטית לרבות חוות דעת של יועץ אקוסטי ויועץ בטיחות.
- 5.2.7. חדר מכונות ובורות משאבות יהיו תת קרקעיים. סף הרעש המותר ממבני המגורים הסמוכים יהיו עד 35 דציבל.
- 5.2.8. בכל מקרה לא תותר הקמת חדר מכונות ובורות משאבות במרחק 40 ס"מ מגבול מגרש שכן.
- 5.2.9. לכל בקשה להיתר עבור בריכה פרטית יש לצרף אישור יועץ סניטרי למיחזור המים, להספקת המים ולריקון הבריכה בדרך של גרביטציה ובהתאם להנחיות הל"ת (הוראות למתקני תברואה של משרד הפנים).
- 5.2.10. תנאי לקבלת טופס 4 עבור בריכה הינו המצאת אישור ממתקין מורשה על התקנת מז"ח (מונע זרימה חוזרת). אישור יועץ בטיחות ויועץ אקוסטי לביצוע כל ההנחיות.

## **6. תקופת הבניה**

- 6.1. בתקופת הבניה ולאחריה לא יונחו חומרי בנין וכלי עבודה מחוץ לשטח המגרש.
- 6.2. בתקופת הבניה יוצב שלט עם פרטי המבצע, מספר היתר הבניה ומס' רשיון של הקבלן הרשום ומס' רישיון וטלפון של מנהל העבודה.

## **7. פעילות לא חקלאית (פל"ח)**

- 7.1. בנחלות במקום שחלה גז/1000 לפל"ח, נדרשת הפרדה פיסית בין שימוש למשרדים ושימוש למחסנים באותו מבנה.
- 7.2. במקרים שבהם ייבנה מבנה משרדים בצמוד למבנה אחסנה ומתחת לגג אחד, השטח שיווצר בחלל שמעל המשרדים ומתחת הגג ייחשב כשטח עיקרי בכפוף להוראות הדין (ר' איור להלן)



האיור – להמחשה בלבד

7.3. שלטים וכרזות\* - שילוט ייעשה בהתאם לחוק העזר לחבל מודיעין (מודעות ושלטים), התשס"ב 2002.



## הנחיות מיוחדות לישובים

### 8. לפיד

#### 8.1 קומה נוספת בהקלה –

8.1.1 ככל שתחליט הועדה המקומית לאשר קומה נוספת בהקלה לבית צמוד קרקע, אשר צמודות אליו יחידת דיור אחת לפחות, יתקיים תיאום של חזיתות הבנין הנדון עם היחידות הצמודות. במסגרת הבקשה להיתר יוגש תשריט החזיתות המתאר את עיצוב התוספת המבוקשת, על רקע המצב הקיים, ותשריטי צל של הקומות הנוספות, עבור יחידות הדיור הצמודות. תשריט זה יהיה חתום על ידי כל בעלי הנכסים המתוארים בו.

