



## ועדה לתכנון ובנייה

### הנחיות מרחביות לוועדה המקומית עמק לוד

#### תוכן

1	הנחיות מרחביות לוועדה המקומית עמק לוד
2	מבוא
2	הנחיות מרחביות לכל יישובי המועצה האזורית
2	פיתוח שטח
2	מקום מתקנים לכיבוי אש
2	חניה וגינון
3	בניה נלווית
3	בריכות שחיה במגרשי מגורים
4	תקופת הבניה
4	הנחיות בדבר אופן הגשת בקשה להיתר
5	בהרחבות/נחלות
6	בפל"ח (פעילות לא חקלאית) בנחלה (על פי תכנית גו/1000)



## ועדה לתכנון ובנייה

### 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 לחזותו 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 הוראות אלה ובין הוראות הנובעות מתב"ע, חוק, תקנה או כל דין אחר, הוראות החוק גוברות.

### הנחיות מרחביות לכל יישובי המועצה האזורית

#### פיתוח שטח

##### 1. גדרות

- א. גדרות קדמיות בבתי מגורים תהיינה בגובה 1.5 מ', למעט במגרשים שבהם קיימת בריכה הפונה לרחוב. אם קיימת בריכה אזי הגדר תהיה אקוסטית (מסיבית) ובגובה 2 מ'. אורך הגדר האקוסטית תהיה כאורך צלע הבריכה בתוספת 3 מ' מכל צד.
- ב. גדרות בין שכנים תהיינה בגובה 1.5 מ' מהמפלס הנמוך (למעט במקרה שקיימת בריכה – ר' סעיף ג' להלן). חומרי הגמר יתואמו בין השכנים בהיעדר הסכמה ייקבעו חומרי הגמר על ידי מהנדס הועדה.
- ג. גדרות בין שכנים תהיינה בגובה עד 1.5 מ' למעט במקרה שקיימת בריכת שחיה ליד הגדר ואז גובה הגדר ייקבע ל-2.0 מ'. הגדר תהיה אקוסטית (מסיבית) וחומרי הגמר ייבחרו על בסיס הסכמה בין השכנים בהיעדר הסכמה ייקבעו חומרי הגמר על ידי מהנדס הועדה. אורך הגדר האקוסטית תהיה כאורך צלע הבריכה בתוספת 3 מ' מכל צד.

#### מקום מתקנים לכיבוי אש

- ד. בכל דירת מגורים חדשה יותקן גלאי עשן עצמאי עם התראה קולית המכיל סוללת גיבוי ומחובר לרשת חשמל ללא רכות. הגלאי יעמוד בתקן 1220 חלק 5 מאושר על ידי מעבדה מאושרת.
- ה. גלאי עשן עצמאי יותקן בכל קומה שבה יש חדרי שינה באזור הכניסה לחדרים (פרוזדור).
  1. בכל דירה יותקן מטפה אבקה 3 ק"ג במקום בולט לעין.
  2. לכל שטחי הדירות יהיה כיסוי של גלגלון כיבוי אש בהתאם לת"י 2206.
- ח. בקוטגים ובוילות ניתן יהיה להתקין את הגלגלון בחצר ובתנאי שיתן כיסוי לכל שטח הבית ולכל הקומות.
- ט. יש להמציא תצהיר של המהנדס שסידורי כבאות האש הינם בהתאם לדרישות שירותי הכבאות.

#### חניה וגינון

##### 1. יחסי מרוצף מחלחל במגרש:

- א. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח המציגה, בין שאר, פתרון להחדרת מי גשם.
- ב. בכל מגרש יתוכננו ויבוצעו לפחות קידוח החדרה אחד, בהתאם לפרט מצורף בנספח א'.



## ועדה לתכנון ובנייה

2. שערי חניה ואופן פתיחתם :

- ג. שערים של מבני חניה ייפתחו לתוך שטח המגרש הפרטי.
- ד. שער נגרר יותקן בצד הפנימי של גבול המגרש כך שהשער ומסלול גרירתו יהיה כולו בתוך המגרש למעט מקרים חריגים.
- ה. למהנדס הועדה יהיה שיקול דעת לקבוע אחרת בנסיבות המתאימות.

### בניה נלווית

#### מרתפים

- א. גובהו הפנימי של המרתף יהיה עד 2.4 מ' למעט מקרים חריגים שהתבי"ע קובעת אחרת.
  - ב. במפלסים הנמוכים ממפלס הקרקע ניתן להתקין בית כסא וכיור בלבד, וזאת רק במקרים בהם יש ממ"ד במרתף.
  - ג. שירותים שייבנו במרתף לפי סעיף ב' לעיל יחוברו למערכת פינוי עצמאית, המפנה את מי הביוב באמצעות משאבה אל השוחה הקרובה.
  - ד. ממ"דים/ חדרי מיגון
- א. לא תותר בניית חדרי מיגון/ ממ"דים מעבר לקו בנין קדמי למעט מקרים בהם יוכח כי תכנונית אין אפשרות אחרת.



## ועדה לתכנון ובנייה

### בריכות שחיה במגרשי מגורים

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

#### בנחלות

1. בריכות שחיה במושבים יוקמו רק באזור המיועד למגורים בתוך הנחלה.
2. מרחק הבריכה ממבני משק כמו לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיה המרחק לפי דרישות משרד החקלאות.

#### לכל הבריכות

1. בגבול בין מגרש שיש בו בריכת שחיה ובין מגרש שכן, וככל שהבריכה פונה אל המגרש השכן, תיבנה גדר אקוסטית בגובה 2.0 מ'. אורך הגדר האקוסטית תהיה כאורך צלע הבריכה ובתוספת 3.0 מ' לכל כיוון.
2. יש להשאיר מרחק של לפחות 1 מ' בין הגדר ובין שטח המים, וכן בין כל בנין במגרש לבין שטח המים, לשם יצירת מעבר בטוח.
3. גיקוזי 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.
4. כל גוף מים במגרש מחייב חו"ד של יועץ בטיחות.
5. חדר מכונות ובורות משאבות יהיו תת קרקעיים. סף הרעש המותר בקרבת מתקנים אלו הינו עד 35 דציבל.
6. תנאי לקבלת טופס 4 עבור בריכה הינו המצאת אישור ממתקין מורשה על התקנת מז"ח (מונע זרימה חוזרת), ואישור יועץ בטיחות ויועץ אקוסטי לביצוע כל ההנחיות.

#### תקופת הבניה

1. בתקופת הבניה ולאחריה לא יונחו חומרי בנין וכלי עבודה מחוץ לשטח מגרש הבניה, כולל מכולה ומתקני אשפה.
2. בחזית לכל אתר בניה יוצב שלט, ובין שאר הפרטים יצוין בו מספר היתר הבניה, שם הקבלן המבצע ופרטיו.
3. תשתיות ופיתוח – במידה ובמהלך הבניה נפגעו תשתיות ופיתוח הגובלים עם המגרש חייב בעל ההיתר לדאוג להשבת המצב לקדמותו והדבר יהווה תנאי לטופס.



## ועדה לתכנון ובנייה

### הנחיות בדבר אופן הגשת בקשה להיתר

#### בהרחבות/נחלות

- תצלום תעודה בתוקף של עורך הבקשה/מתכנן שלד.
- יש לצרף לבקשה את המידע התכנוני.
- דף ראשון + מהות הבקשה. פרטים מלאים.
- למלא טבלאות שטחים: שירות/עיקרי, לרבות הזכויות המותרות וחתימות.
- מפת מדידה עדכנית לחצי שנה + חתימת מודד + מספר רשיון.
- בבקשה להיתר יש להראות מצב קיים וכן מצב מוצע על רקע מפת המדידה בקני"מ 1:250.
- סימון קו בנין במלואו (מקווקו בצבע).
- חתך סניטרי כחלק מהבקשה להיתר.
- תכנית פיתוח מלאה, הכוללת מתן פתרון לניקוז ולהחדרת מי גשם.
- המצאת חתימות ועד המושב.
- המצאת חתימת מחלקת גביה במועצה.
- המצאת חתימת שכנים לגדר משותפת.
- המצאת תכניות מאושרות על ידי הג"א, הכוללות אישור/פטור לממ"ד.
- המצאת אישור בעלות/נסח טאבו מעודכן.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס + סכמה סטטית.
- כיבוי אש – הצהרת עורך הבקשה על התאמת הבקשה לדרישות כבאות אש כולל סימון גלאים, מטפים, גלגלון.



## ועדה לתכנון ובנייה

### בפל"ח (פעילות לא חקלאית) בנחלה (על פי תכנית גז/1000)

- כל הדרישות עבור ההרחבות/נחלות שלעיל, ובנוסף –
- יש להגיש את הבקשה להיתר בהתאם לתכנית גז/1000
- מילוי שאלון סביבתי – ר' נספח ב'
- חו"ד של יועץ תנועה
- חו"ד של יועץ ניקוז
- סימון משטח בטון מגודר בגובה עד 2.0 מ' לאיסוף אשפה.
- הגשת תכנית בינוי כמפורט להלן:
- תכנית הבינוי תכלול את המצב הקיים והעתידי המתוכנן של המגרש, הכולל סימון כל המבנים המותרים לפי כל תכנית בשטח המותר. תכנית הבינוי תידון כחלק מההגשה לבקשה להיתר בניה.
- בתכנית הבינוי יסומנו כניסות ויציאות מהמגרש.
- תכנית הבינוי תוגש על רקע מפה טופוגרפית עדכנית לחצי השנה האחרונה בק.מ. 1:250.
- המפה תראה את כל המבנים בשולים ברוחב 35 מ' מגבולות המגרש. תוגש תכנית סביבה בק.מ. 1:500 הכוללת תיאור הסדרת כניסה ויציאה של כלי הרכב למגרש.
- תוגש תכנית סניטרית בנפרד או כחלק מתכנית הבינוי. התכנית תציג התחברות למערכת ביוב מרכזית בלבד, באישור משרד הבריאות.
- סה"כ שטח הבניה המתוכנן והקיים בתכנית הבינוי כולל מבני מגורים, לרבות השטח המיועד לשימוש פל"ח, לא יעלה על המותר בתכניות מפורטות או משמי"ם החלים על המקום (שטח עיקרי ושירות). תכנית זו אינה באה להוסיף זכויות בניה.
- העלות הכספית של פינוי האשפה תעשייתית למבנה, תהיה על חשבון המבקש.
- המצאת אישור על פתרון להסדרת האשפה התעשייתית לשביעות רצון של המועצה.