

24/08/2018

הנחיות מרחביות



אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נרית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד

תוכן

- מבוא** 2.....
- הנחיות כלליות** 2.....
- הגדרות** 2.....
- א. מגורים** 3.....
1. **מגורים צמודי קרקע** 3.....
2. **פל"ח - פעילות לא חקלאית בנחלות** 3.....
3. **גדרות ושערים** 3.....
4. **כניסה ויציאה של כלי רכב** 4.....
5. **בניה ירוקה** 4.....
6. **פסולת ומיחזור** 5.....
7. **בריכות שחיה** 7.....
- ב. בכל ייעודי הקרקע** 8.....
1. **פילרים ומתקנים טכניים** 8.....
2. **גדרות ושערים** 9.....
3. **כניסה ויציאה של כלי רכב** 9.....
4. **בניה ירוקה** 9.....
5. **משפחתונים ופעוטונים** 12.....
- ג. הנחיות פרטניות** 13.....
1. **גני אירועים ואולמות אירועים** 13.....
2. **נוספים** 15.....



ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס.

www.drom-hasharon.org.il

מבוא

ההנחיות המרחביות מאפשרות שמירה על שפה עיצובית כוללת ואחידה למרחב התכנון ולאזורים השונים בתוכו.
הן מבטיחות וודאות ושקיפות לתושבים, ליזמים ולעורכי בקשות להיתרים.
ההנחיות המרחביות אינן משנות או מחליפות תכניות מפורטות, אלא מוסיפות עליהן.
ההנחיות מאורגנות עפ"י נושאים תכנוניים ויישמו בהתאם למפורט בבקשה להיתר, בכל בקשה לגופה.

הנחיות כלליות

- א. קובץ הנחיות זה חל על כל מרחב התכנון דרום השרון.
- ב. בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תקנים ותכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים והתכניות הסטטוטוריות, בהתאמה – תכניות מפורטות ותכניות בינוי גוברות על ההנחיות המרחביות.
- ג. קובץ ההנחיות המרחביות יעודכן מעת לעת בהחלטות מליאת הוועדה המקומית.
- ד. בבקשה להכשרת תוספות בניה שהיו קיימות בעת פרסום ההנחיות המרחביות (במידה ויוכח הדבר באמצעות תצלום אויר, מדידה וכד'), רשאית הוועדה המקומית להחריג מרכיבים שאינם תואמים להנחיות המרחביות, במידה ואין בהם משום פגיעה ממשית בסביבה, באיכות החיים או בחזות הישוב והתועלת בהריסתם היא זניחה.

הגדרות

- א. **חלל כפול** – אזור מגורים אשר הגובה בין פני הריצוף לתקרה עולה על 4.5 מ'.
- ב. **תחום קניין אישי** - קניין אישי הוא מה ששייך לאדם והוא עושה בו שימוש, כגון ביתו.
- ג. **מתקני דרך** – מתקן שבתוואי הדרך, המהווה חלק ממנה ובכלל זה אבן שפה, גדר, מחסום מעקה, עמוד תאורה, רמזור, תחנת המתנה לרכב, ספסל רחוב, שילוט הכוונה ותמרור.
- ד. **שטח פתוח** - כל השטחים הבלתי-מבונים ואלה שאין עבורם תכנית בינוי מפורטת ומאושרת, ואשר נמצאים מחוץ לתחום היישוב.

אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד





ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס. www.drom-hasharon.org.il

א. מגורים

- 1. מגורים צמודי קרקע**
- א. שטחי שירות למגורים ייבנו בצמוד לשטחים העיקריים וכחלק אינטגרלי מבית המגורים.
- ב. על אף האמור בסעיף 1, יותר שטח שירות במבנה נפרד בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, למעט לצורך חניה מקורה.
- ג. על פי מדיניות הועדה העברת שטח שירות מחניה מקורה לשימוש אחר (בהקלה) אינה מומלצת. עם זאת החוק מאפשר לאזרח לבקש הקלה, אשר תידון בכל מקרה לגופו.
- ד. מדרגות חיצוניות אפשריות רק בתוך קו בניין ובתנאי שקיימות גם מדרגות פנימיות (מקורות) המקשרות בין הקומות, כחלק אינטגרלי של הבניין.
- ה. חלל כפול לא יאושר מעל חדרי שינה ושירותים.

אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל

2. יזמות כפרית

ליישובים וחלקות הנכללים בתכנית שד/1000/א/1 ו שד/1000/א/2 (פל"ח - פעילות לא חקלאית בנחלות)

- א. כל שימוש העלול להוות מטרד ילווה בהתייחסות סביבתית למניעת מטרדים.
- ב. כל בעלי העסקים במגרש ירכזו את שלטיהם ביחידה פרסומית אחת, אשר תוצב בקומת הקרקע ותותקן על קיר המבנה. במקומות בהם לא ניתן להציב את השילוט על הקיר, יותר, בכפוף לאישור מחלקת רישוי עסקים, להציב השילוט במסגרת מעוצבת שאינה צמודה לבניין, או בצמוד לגדר. פל"ח ובתי קירור – סימון מתקנים המהווים מטרד רעש ימוקמו בפנים המגרש תוך מניעת מטרד לשכנים.

כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נרית
עדנים

3. גדרות ושערים

(בבקשה להיתר אשר כוללת כחלק מהבקשה גידור ושערים)

- א. ככלל יש להעדיף גדרות וקירות נמוכים ככל האפשר בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים הציבוריים. יש להעדיף חייצים מגוננים (עצים, שיחים וכי"ב), אשר בניגוד לקירות בנויים תורמים לאיכות הסביבה ולחזות הרחוב.
- ב. גובה גדר הפונה לחזית הרחוב או לשטח ציבורי פתוח לא יעלה על 1.50 מ' ממפלס המגרש הגבוה מבין המגרשים ביניהם ממוקמת הגדר.
- ג. לא תותר פתיחת שער לתחום הרחוב ו/או המרחב הציבורי.
- ד. יש לציין חומרי גמר לשני צדי הגדרות בחלקה. בבניית גדר חדשה נדרש ביצוע חומרי גמר משני צדי הגדר, ברמה ראויה, של טיח לפחות. בכל מקרה לא יותר להשאיר בלוקים חשופים לכיוון השכן או לכיוון המגרש הגובל.

עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד





ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס. 03-9000569
www.drom-hasharon.org.il

אייל

4. כניסה ויציאה של כלי רכב

(בבקשה להיתר אשר כוללת שטח לחניית רכב כחלק מהבקשה)

- א. תותר כניסה אחת בלבד בחזית המגרש לצורך מעבר כלי רכב אל חניות בתוך תחומי המגרש.
- ב. בחלקה המחולקת למספר מגרשים נפרדים, ובהיעדר גישה ישירה של המגרש האחורי לדרך, כניסת רכב לשני המגרשים תיעשה באמצעות שביל גישה משותף (זיקת הנאה למעבר).
- ג. במגרשים הכוללים יותר מ-3 יחידות דיור פתרון החניה בבקשה להיתר ייבחן על פי שיטת החניה המקובלת ביישוב.
- ד. אסורות כניסות לחניה דרך מעברי חציה ודרך מתקני דרך.
- ה. אסורות כניסות לחניה פרטית דרך שצ"פים ודרך שטחים המיועדים לבנייני ציבור.

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נרית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד

5. בניה ירוקה

א. אצירת אשפה

בכל מגרש נדרש פתרון לאצירת אשפה, בתוך המגרש ובהתאמה לתקנות בקשה להיתר והנחיות מחלקת איכות הסביבה במועצה. לא תותר הצבת מכלי אשפה בשטחים ציבוריים. ביישובים ובמקומות בהם קיימת תשתית מרכזית או פתרון אחר, לא תידרש הצגת הפתרון המוצע בכל היתר בניה בנפרד.

ב. אקלום / צריכת אנרגיה

הבידוד התרמי של הבניה החדשה צמודת הקרקע יעמוד לכול הפחות בדרישות תקן ישראלי 1045 – בידוד תרמי של בניינים.

ג. שימור מי גשם במגרש בבנייה רוויה

20% לפחות משטח המגרש יישאר פנוי מבניה (לרבות בניה תת-קרקעית) לצורך החדרה וחלחול של מי גשם. יוגש חישוב שטחי הגינון נטו הפנוי מכול בנייה על רקע תכנית הפיתוח להוכחת לפחות 20% משטח המגרש (=100%) של שטח חלחול מגינון שלא מעל בנייה.

במידה שלא ניתן להשאיר שטח פנוי כנ"ל, יש להציג פתרונות חלופיים להחדרת מי גשם (כגון קידוחי החדרה, פתרונות השהייה או כיו"ב) בתחום המגרש, ולקבל את אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לפתרונות החלופיים.





ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס. www.drom-hasharon.org.il

אייל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נרית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד

ד. תכנית פיתוח והגיבון בבניה רוויה

- תכנית הפיתוח תכלול ערוגות לגיבון ונטיעת עצים בתחום המגרש, במיוחד בחזית לכיוון הרחוב.
- עומק קרקע בערוגות לגיבון, הממוקמות מעל מבנה, יהיה לפחות 0.60 מ'.
- עומק קרקע בפתחי נטיעה לעצים, הממוקמים מעל מבנה, יהיה לפחות 1.50 מ'.
- מומלץ כי תכנית הגיבון תכלול צמחים מקומיים בהתאם למגדיר המינים בשרון של היחידה אזורית לאיכות הסביבה. קישור: [צמחי בר מקומיים המומלצים לגיבון בשרון](#).
- ביצוע הגיבון ואחזקתו יהיו באחריות המבקשים.
- גמר עבודות פיתוח וגיבון יהווה אחד התנאים לקבלת תעודת גמר.

ה. מרתפי חנייה תת קרקעיים בבנייה רוויה

תכנון חניון תת קרקעי במבני מגורים חדשים יתאפשר אך ורק עם אוורור טבעי. היקף ופריסת פתחי החניון התת קרקעי, יאושרו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

6. פסולת ומיחזור

א. עקרונות תכנון לפתרונות בנושא אשפה ומיחזור:

- הפרדה בין גזם נקי לגרוטאות
- הקטנת מספר הפחים הירוקים – לפסולת יבשה ולפסולת אורגנית (במידה ואינה מופרדת).
- הפרדת פסולת למחזור אריזות – באמצעות פחים כתומים.
- מיחזור פסולת אורגנית – באופן פרטי, בתחום המגרש באמצעות קומפוסטרים.
- ביישובים ובמקומות בהם קיימת תשתית מרכזית או פתרון אחר, לא תידרש הצגת הפתרון המוצע בכל היתר בניה בנפרד.

ב. בבניה רוויה בבניינים בני יותר מ-9 קומות (צור יצחק)

פינוי אשפה באמצעות מערכת "מצנח אשפה".

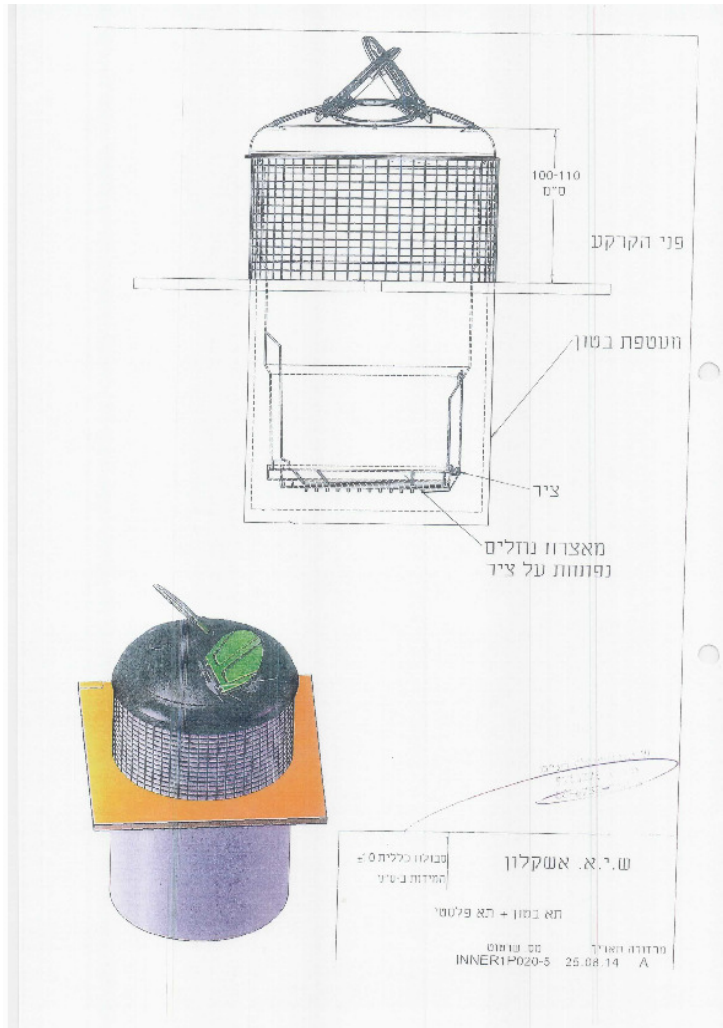
ג. מידות לנישה לפחי האשפה בבתים צמודי קרקע (בס"מ)-

- נישה משותפת לשני בתים- גובה- 120, עומק- 95, חזית- 245.
- נישה לבית אחד- גובה- 120, עומק- 95, חזית- 185.



ד. ביישובים בהם מתבצע פינוי באמצעות טמונים למספר בתי אב

פרט פח טמון



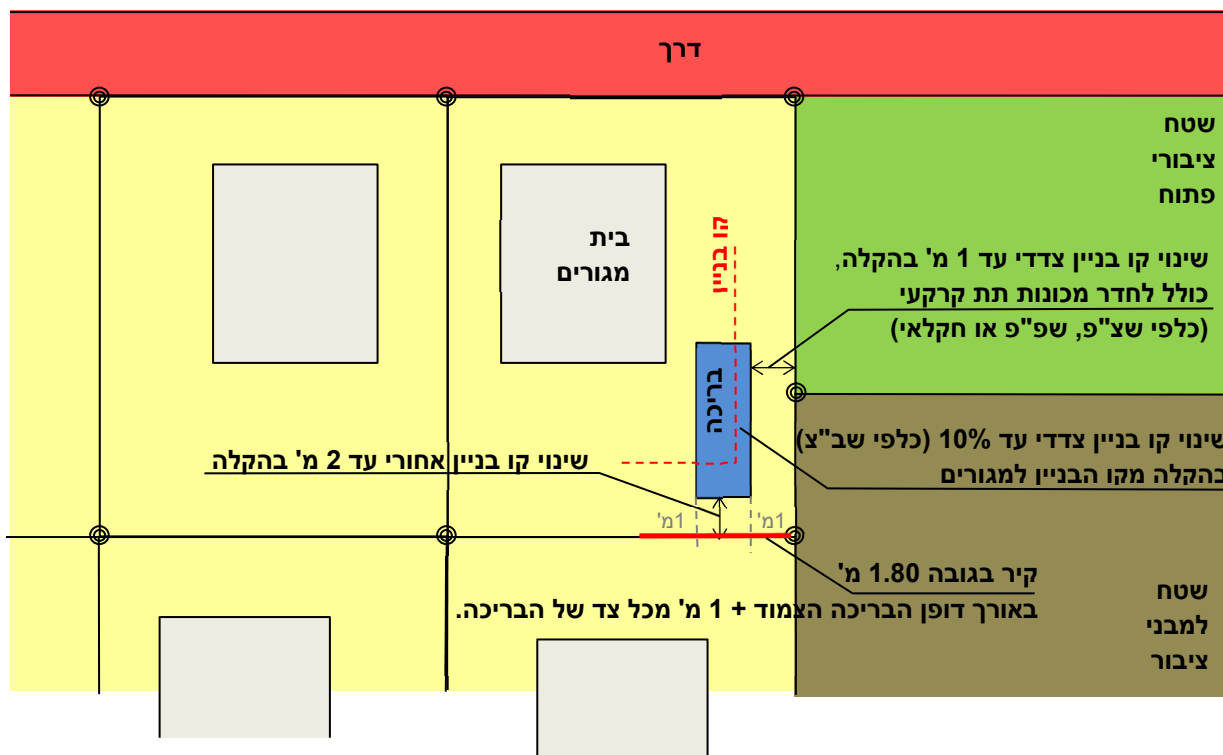
- אייל
- אלישמע
- בית ברל
- גבעת השלושה
- גבעת חן
- גן חיים
- גני עם
- גת רימון
- חגור
- חורשים
- ירחיב
- ירקונה
- כפר מלל
- כפר מעש
- כפר סירקין
- מגשימים
- מתן
- נווה ימין
- נווה ירק
- נחשונים
- ניר אליהו
- נרית
- עדנים
- עינת
- צופית
- צור יצחק
- צור נתן
- רמות השבים
- רמת הכובש
- שדה ורבורג
- שדי חמד



7. בריכות שחיה

עקרונות תכנון קווי בניין לבריכות שחיה במגרשים קטנים מ-800 מ"ר (בשאר המגרשים חלות הוראות שד/1000/ב, הר/10/290/ה, הר/מק/10/290/ה/1):

- א. כלפי מגרשים למגורים ולמבני ציבור:
 - i. שינוי קו בניין צדדי, בהקלה, עד 10% מקו הבניין למגורים.
 - ii. שינוי קו בניין אחורי, בהקלה, כך שקו הבניין האחורי לא יפחת מ-2 מטר.
- ב. כלפי מגרשים שאינם למגורים ואינם למבני ציבור (שצ"פ, שפ"פ, חקלאי): שינוי קווי בניין, כולל לחדר מכונות תת קרקעי, בהקלה, עד 1 מ'.
- ג. בגבול המגרש הגובל במגרש למגורים ייבנה קיר אטום, בבניה שאינה קלה, בגובה 1.80 מ', לאורך ולרוחב הבריכה בתוספת 1 מ' מעבר למידות הבריכה.
- ד. על אף האמור בסעיף ג' לעיל, במקרה של הסכמה בכתב בין בעלי המגרשים הגובלים – ניתן לבצע גדר מחומרים קלים בגובה 1.50 מ'.
- ה. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).
- ו. במגרשים הגובלים במגרשי מגורים ו/או מבני ציבור - חדר מכונות לבריכה ימוקם בתוך קווי הבניין ובמרחק המירבי ממגרשי מגורים גובלים.



- אייל
- אלישמע
- בית ברל
- גבעת השלושה
- גבעת חן
- גן חיים
- גני עם
- גת רימון
- חגור
- חורשים
- ירחיב
- ירקונה
- כפר מלל
- כפר מעש
- כפר סירקין
- מגשימים
- מתן
- נווה ימין
- נווה ירק
- נחשונים
- ניר אליהו
- נירית
- עדנים
- עינת
- צופית
- צור יצחק
- צור נתן
- רמות השבים
- רמת הכובש
- שדה ורבורג
- שדי חמד

ב. בכל ייעודי הקרקע

1. פילרים ומתקנים טכניים
 - א. ככלל יש לתכנן את המתקנים הטכניים השונים כגון פחי אשפה, בלוני גז, מד מים ועוד במרוכז בנישה אחת, עם פתח גישה אחד בלבד לרחוב, בעל דלת אחת מעוצבת, או דלתות צמודות מעוצבות, המשולב בחזית הגדר. ביישובים ובמקומות בהן קיימת תשתית מרכזית או פתרון אחר, לא תידרש הצגת הפתרון המוצע בכל היתר בניה בנפרד.
 - ב. כל בקשה להיתר למבנה הכולל מיזוג אוויר מחייבת הצגת פתרונות להסתרת מתקני מיזוג האוויר ולניקוז המזגנים (למרחב המגונן, להשקיה, או למיקום אחר שאינו אזור פתוח ומרוצף ובאופן שלא יהווה מפגע לסביבה).
 - ג. מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי, ככל הניתן.
 - ד. המערכות הטכניות יהיו מוסתרות באמצעות פרט אחיד, או גינון, במיקום מוצנע ככל הניתן, ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.
 - ה. לא יותקנו מתקנים טכניים בקירות משותפים. התקנה של מתקן טכני במרחק הקטן מ- 3 מ' מבית מגורים – מותנה בפתרון אקוסטי באישור יועץ מומחה לנושא אקוסטיקה.
 - ו. מתקנים טכניים על הגג יהיו מוסתרים באמצעות אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים, המשתלב בעיצוב חזית הבניין ובתכנון הגג.
 - ז. דודי מים, קולטי שמש וצלחות לוויין ימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב ובהרחקה ממעקות הגג ההיקפיים. דודים ומעבים יוסתרו באמצעות אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים.
 - ח. יש להציג בהגשת הבקשה להיתר מיקום מפורט של כל המערכות הטכניות והמתקנים על הגג, ובמיקומים אחרים, לרבות פרט מסתור.



אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נרית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד



ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס.

www.drom-hasharon.org.il

2. גדרות ושערים

(בבקשה להיתר אשר כוללת כחלק מהבקשה גידור ושערים)

- א. ככלל יש להעדיף גדרות וקירות נמוכים ככל האפשר בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים הציבוריים. יש להעדיף חייצים מגוננים (עצים, שיחים וכי"ב), אשר בניגוד לקירות בנויים תורמים לאיכות הסביבה ולחזות הרחוב.
- ב. גובה גדר הפונה לחזית הרחוב או לשטח ציבורי פתוח לא יעלה על 1.50 מ' ממפלס המגרש הגבוה מבין המגרשים ביניהם ממוקמת הגדר.
- ג. לא תותר פתיחת שער לתחום הרחוב ו/או המרחב הציבורי.
- ד. יש לציין חומרי גמר לשני צדי הגדרות בחלקה. בבניית גדר חדשה נדרש ביצוע חומרי גמר משני צדי הגדר, ברמה ראויה, של טיח לפחות. בכל מקרה לא יותר להשאיר בלוקים חשופים לכיוון השכן או לכיוון המגרש הגובל.

אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נרית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד

3. כניסה ויציאה של כלי רכב

(בבקשה להיתר אשר כוללת שטח לחניית רכב כחלק מהבקשה)

- א. אסורות כניסות לחניה דרך מעברי חציה ודרך מתקני דרך.
- ב. אסורות כניסות לחניה פרטית דרך שצ"פים ודרך שטחים המיועדים לבנייני ציבור.

4. בניה ירוקה

א. אצירת אשפה

בכל מגרש נדרש פתרון לאצירת אשפה, בתוך המגרש ובהתאמה לתקנות בקשה להיתר והנחיות מחלקת איכות הסביבה במועצה. לא תותר הצבת מכלי אשפה בשטחים ציבוריים. ביישובים ובמקומות בהן קיימת תשתית מרכזית או פתרון אחר, לא תדרש הצגת הפתרון המוצע בכל היתר בניה בנפרד.

ב. אקלום / צריכת אנרגיה

הבידוד התרמי של הבניה החדשה צמודת הקרקע יעמוד לכול הפחות בדרישות תקן ישראלי 1045 – בידוד תרמי של בניינים.



מכון התקנים הישראלי



ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס. www.drom-hasharon.org.il

אייל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נרית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד

ג. שימור מי גשם במגרש בבניה למסחר ולתעסוקה

20% לפחות משטח המגרש יישאר פנוי מבניה (לרבות בניה תת-קרקעית) לצורך החדרה וחלחול של מי גשם. יוגש חישוב שטחי הגיבון נטו הפנוי מכול בנייה על רקע תכנית הפיתוח להוכחת לפחות 20% משטח המגרש (=100%) של שטח חלחול מגיבון שלא מעל בנייה.

במידה שלא ניתן להשאיר שטח פנוי כנ"ל, יש להציג פתרונות חלופיים להחדרת מי גשם (כגון קידוחי החדרה, פתרונות שהייה או כיו"ב) בתחום המגרש, ולקבל את אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לפתרונות החלופיים.

ד. תכנית פיתוח והגיבון בבניה למסחר ולתעסוקה

- תכנית הפיתוח תכלול ערוגות לגיבון ונטיעת עצים בתחום המגרש, במיוחד בחזית לכיוון הרחוב.
- עומק קרקע בערוגות לגיבון, הממוקמות מעל מבנה, יהיה לפחות 0.60 מ'.
- עומק קרקע בפתחי נטיעה לעצים, הממוקמים מעל מבנה, יהיה לפחות 1.50 מ'.
- מומלץ כי תכנית הגיבון תכלול צמחים מקומיים בהתאם למגדיר המינים בשרון של היחידה אזורית לאיכות הסביבה. קישור: [צמחי בר מקומיים המומלצים לגיבון בשרון](#).
- ביצוע הגיבון ואחזקתו יהיו באחריות המבקשים.
- גמר עבודות פיתוח וגיבון יהווה אחד התנאים לקבלת תעודת גמר.

ה. מרתפי חנייה תת קרקעיים בבנייה למסחר ולתעסוקה

תכנון חניון תת קרקעי במבנים חדשים יתאפשר אך ורק עם אוורור טבעי. היקף ופריסת פתחי החניון התת קרקעי, יאושרו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.



מכון התקנים הישראלי



ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס.

www.drom-hasharon.org.il

אייל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד

א. אסבסט

בבקשות הכוללות הריסה מלאה או חלקית של מבנים קיימים המכילים אסבסט:

- סימון אסבסט קיים בתכנית הבקשה להיתר בצבע כתום, כולל הצהרה בדבר כמות ומצבו הפיזי של האסבסט.
- הצגת אישור מהממונה לפי חוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א – 2011 לעבודות פירוק אסבסט – אם השטח הכולל של האסבסט עולה על 50 מ"ר.
- פירוק אסבסט על פי הנחיות הממונה לפי חוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א – 2011 ללא צורך באישור מוקדם – אם שטח האסבסט עד 50 מ"ר.
- אם אין אסבסט או אם שטח האסבסט הקיים קטן מ-50 מ"ר - הגשת תצהיר החתום על ידי המבקש או עורך הבקשה כתנאי לקבלת ההיתר.
- אין להתחיל בכל עבודת הריסה לפני השלמת פירוק כל האסבסט הקיים ופינוי מהשטח לאתר מורשה.

ז. בניה מסחרית / תעשייתית:

- בכל בקשה של מבנה מסחרי, מבנה תעשייתי, מבנה תעסוקה ו/או עירוב שימושים יש להגיש נספח סביבתי, בשלב הבקרה המרחבית, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.
- מטרת הנספח הסביבתי היא לאפיין את מכלול ההשפעות הסביבתיות הפוטנציאליות, הן כתוצאה מבניית המבנה, והן כתוצאה מהאכלוס והשימוש בו. הנספח הסביבתי יעריך את ההשפעות הצפויות של המבנה על סביבתו, את השפעות הסביבה על המבנה ואף את ההשפעה ההדדית בין התכליות ו/או העסקים השונים במבנה עצמו.
- המסמך הסביבתי יתייחס ל: אצירת אשפה, צריכת אנרגיה, שימור מי גשם, גינון ופיתוח המגרש, תאורה בשטחים פתוחים, זיהום קרקע, טיפול באסבסט, מרתפי חניה תת קרקעיים וטיפול בגנרטור וחדרי שנאים במידה וכלולים בבקשה. כל זאת בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- לאור אפיון ההשפעות הסביבתיות והשלכתן, יציע הנספח הסביבתי את האמצעים והפתרונות המתאימים ביותר, לשם מזעור הבעיות הסביבתיות המפורטות. הנספח ייבדק ויאושר ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.





ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס. 03-9000569
www.drom-hasharon.org.il

5. משפחתונים ופעוטונים

- מדיניות מתן היתר לשימוש חורג למסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך
- הועדה המקומית מהווה גוף תכנוני ואינה מוסמכת לבצע פיקוח על מסגרות חינוכיות לגיל הרך במקומם של משרדי הממשלה הרלבנטיים.
- לפיכך, הועדה המקומית תשקול אך ורק שיקולים תכנוניים ותכנוניים-בטיחותיים ולא תידרש להיבטים שבאחריות משרדי הממשלה (כגון: אופן טיפול במזון, סידורי הרחצה, השירותים, תקני כוח אדם, סדר היום וכיו"ב).
- א.** הכניסה, היציאה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך תמוקמנה במרחק רב ככל האפשר ממקום החניה של המבנה ובמקרה של מבנה המשמש לתעסוקה -הרחק מאזורי הפריקה והטעינה.
- ב.** מסגרת חינוכית לגיל הרך הפועלת בבנין משותף/בית דירות רצוי שתמוקם במפלס הקרקע.
- ג.** מבנה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך יהיו בהתאם לנהלי משרד הבריאות. חצר הגן תהייה מגודרת, גובה הגדר בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- ד.** יותקן שער ניתן לנעילה. במידה והשער חזיתי, יותאם לדרישות והנחיות אדריכליות של הועדה המקומית.
- ה.** יש ליצור פתרונות הצללה ל- 25% משטח החצר במשך תקופת השימוש החורג, מגיש הבקשה יתחייב לפרק את ההצללה הבלתי קשיחה לאחר תום תקופת השימוש החורג. יש להגיש חו"ד מהנדס בנין לבטיחות ההצללה.
- ו.** נדרש ממ"ד או פטור מממ"ד בהתאם לדרישות ותקנים של פיקוד העורף.
- ז.** לא ינתן היתר לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך הממוקמת ברחוב המהווה ציר תנועה ראשי אשר החניה אסורה בו, אלא אם נמצא פתרון סביר ובטיחותי להורדת והעלאת ילדים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניין עיר.
- ח.** לא יינתן אישור לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך בקרבת שימוש או מתקן היוצרים מטרד סביבתי העלול לגרום לסיכון בריאותי לילדי המסגרת החינוכית לגיל הרך כדוגמת: מפעל מזהם, אנטנה בעלת קרינה מסוכנת, תחנת דלק וכד'.
- ט.** במקומות בהם קיים גג אסבסט תבוצע בדיקת ניטור ובהתאם לממצאיה, ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, יחויב מפעיל המסגרת החינוכית לגיל הרך לפרקו ולהחליפו. החלפת גג האסבסט תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, בהתאמה לתכניות החלות על המקום וע"י הגשת היתר בנייה לאישור החלפת הגג.
- י.** על היתר לשימוש חורג לחפוף את שנת הלימודים.

אייל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נרית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד





ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס. www.drom-hasharon.org.il

ג. הנחיות פרטניות

- | | |
|---|-------------|
| | אייל |
| 1. גני אירועים ואולמות אירועים | אלישמע |
| א. צמידות מרבית לתשתיות | בית ברל |
| גני ואולמות אירועים ימוקמו במקומות המאפשרים התחברות לתשתיות חשמל, תקשורת, כבישים, מים וביוב ובסמוך, ככל הניתן, לדרכים קיימות. | גבעת השלושה |
| אולם או גן אירועים יעשה ככל הניתן שימוש במגרשי חניה קיימים בקרבתו, המשרתים את הציבור בשעות היום, כך שהשימוש בקרקע יהיה יעיל יותר לאורך שעות היממה. | גבעת חן |
| ב. איכות סביבה | גן חיים |
| התכנית תבטיח עמידה בתנאים הסביבתיים הנדרשים (כגון: רעש, ריח, עומסי תנועה וכד') ותקבע הוראות לצמצום מטרדים העלולים לנבוע מהפעילות המוצעת. | גני עם |
| ג. לבקשה להיתר לגן אירועים או לאולם אירועים, יצורפו המסמכים הבאים: | גת רימון |
| • תרשים סביבה - המציין מרחק משימושי קרקע רגישים כגון מגורים. | חגור |
| • בגני אירועים הצפויה מהם השפעה של רעש, ריח וכו' על שטחים שמחוץ לגבולות התכנית – יש לכלול ולסמן את תחום ההשפעה בתכנית. | חורשים |
| • נספח אקוסטי או נספח מניעת רעש - הנספח יבטיח עמידה במפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות ויוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/איגוד ערים להגנת הסביבה. | ירחיב |
| • נספח נופי - בו תוצג תכנית הפיתוח הנופית בצירוף אמצעי המחשה המראים את השתלבות הגן/האולם בסביבתו (בתכנית המוצעת בשטח פתוח או בסמיכות לו). | ירקונה |
| • נספח תחבורה ותנועה - יציג את התחברות הגן או אולם האירועים למערכת הדרכים הקיימת ואת פתרונות החניה במגרש. באזורי תעסוקה, מסחר, מוסדות ותעשייה ניתן להתבסס גם על מגרשים סמוכים המשרתים את הציבור בעיקר בשעות היום, בכפוף להסדר עם בעלי הזכויות במקרקעין. | כפר מלל |
| • נספח תשתיות - הנספח יציג חיבור לתשתיות מים, שפכים, ניקוז וחשמל. | כפר מעש |
| • נספח בינוי – המייצג את נפח הבניה המוצעת, תכנית, חזיתות וחתכים עקרוניים. | כפר סירקין |
| • מוסד התכנון ידרוש מסמכים נוספים רק במקרים המצדיקים מידע נוסף | מגשימים |
| ד. באזורים מבונים יותר אולם אירועים סגור. | מתן |
| ה. גני אירועים פתוחים יותר רק במקום מרוחק מאזורי מגורים (על פי הנספח הסביבתי) ובכל במקרה של גן אירועים פתוח יידרש מיגון אקוסטי לאזור השמעת המוסיקה והריקודים. | נווה ימין |
| | נווה ירק |
| | נחשונים |
| | ניר אליהו |
| | נירית |
| | עדנים |
| | עינת |
| | צופית |
| | צור יצחק |
| | צור נתן |
| | רמות השבים |
| | רמת הכובש |
| | שדה ורבורג |
| | שדי חמד |





ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 פקס. 03-9000569

www.drom-hasharon.org.il

י. מדיניות הועדה בבקשה לשימוש חורג לאולם/גן:

- במקרה של אולם אירועים – אפשרי רק למבנה הקיים בהיתר.
- בסמיכות לדרכים ראשיות, נגישות טובה.
- שימוש במקומות חניה קיימים - לא לפרוץ שטחי חניה נוספים.
- צמוד דופן לשטח בנוי ולא בשטח הפתוח, כשמדובר בגן אירועים.
- עמידה בתנאים מחמירים של איכות הסביבה - רעש, תנועה וכו'
- אישור משרד הבריאות – רדיוסי מגן
- במקביל לשימוש החורג שהינו לתקופה קצובה יש להכין תב"ע לשינוי ייעוד לגן אירועים (ר' סעיף 1.7 בהמשך).
- במידה וימצא כי לא ניתן לקדם תב"ע לשינוי ייעוד - לא תוארך תקופת השימוש החורג.
- ניתן להכין תב"ע רק באזורים אשר בהם תמ"מ 21/3 קבעה בפירוש שניתן להקים אולם אירועים. עדיפות תהיה לאולמות ולמיקום בצמידות למרכזי תרבות או במגרשים המיועדים לשרת קהל, כאשר יש בנמצא מקומות חניה המשרתים מוסד אחר במהלך היום.

מדיניות הועדה בנושא הינה כמפורט לעיל. עם זאת החוק מאפשר לאזרח לבקש הקלה, אשר תידון בכל מקרה לגופו.

ז. מתוך עקרונות למיקום אולמות וגני אירועים במרחב, יולי 2015 – אוגדן הנחיות מינהל התכנון:

שימוש לאולמות וגני אירועים לפי ייעוד קרקע בתכנית מקומית או מפורטת		
מרחב	ייעודי קרקע	שימוש לאולמות וגני אירועים
עירוני וכפרי	מגורים תעסוקה; תעשייה/מלאכה; מסחר; פנאי/נופש/ספורט; תיירות ומלונאות; מוסדות; מע"ר/מרכז מטרופוליני; ודומיהם או שילובים ביניהם	אין לכלול שימוש לאולמות וגני אירועים בייעוד מגורים. השימוש לאולמות וגני אירועים אפשרי כשימוש משני ² לשימוש העיקרי הקבוע בתכנית. בייעוד תעשייה השימוש לאולמות וגני אירועים אפשרי כשימוש משני, כתלות בסוג התעשייה ובמרחקי הפרדה הנדרשים בגינה, וככל שאין הגבלה מפורשת על שימושים קולטי קהל.
כפרי		עדיפות למיקום בצמוד למרכזי תרבות אזוריים או מבני מועצה המרוחקים ממקום יישוב או במגרש המיועד לשרת קהל בתחום המחנה בקיבוץ (כגון חדר אוכל, מועדון)
פתוח	בייעוד קרקע בו מתאפשר שימוש של אולם או גן אירועים לפי תמ"מ או תכנית בתוקף	התחשבות באופיו של השטח הפתוח, שמירה על רציפותו ועל הנגישות אליו, עדיפות למיקום בשולי השטח ובצמידות דופן לשימושי פנאי אינטנסיביים, כגון שטחי ספורט פעיל, ובכפוף להוראות תמ"מ א 35.
	שטחים לשימור: יער, שמורת נוף, שמורת טבע, חוף ים, גן לאומי	לא תותר הקמת אולמות או גני אירועים

- אייל
- אלישמע
- בית ברל
- גבעת השלושה
- גבעת חן
- גן חיים
- גני עם
- גת רימון
- חגור
- חורשים
- ירחיב
- ירקונה
- כפר מלל
- כפר מעש
- כפר סירקין
- מגשימים
- מתן
- נווה ימין
- נווה ירק
- נחשונים
- ניר אליהו
- נירית
- עדנים
- עינת
- צופית
- צור יצחק
- צור נתן
- רמות השבים
- רמת הכובש
- שדה ורבורג
- שדי חמד





ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 03-9000569 פקס.
www.drom-hasharon.org.il

2. נוספים

במקרים הבאים ייקבעו הנחיות פרטניות, אשר יובאו לעורך הבקשה להיתר במסגרת תיק המידע להיתר:

א. סגירת מרפסות בבניה רוויה.

ב. אזור תעשייה בנימין.

אייל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נרית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד

