



הנחיות מרחביות

תוכן

2.....	מבוא
3-4.....	פיתוח
5.....	בריכת שחיה פרטית, גדרות, שער
5.....	מחסן ביתי במבנה נפרד
5-6.....	מדרגות חיצוניות
6.....	מערכת חימום בשימוש באש ישירה (קמין)



הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות

מבוא

ההנחיות המרחביות שלהלן מקורן בסעיף 145 ד' (ט) 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 ולעניינים נוספים כפי שיקבע שר הפנים.

ההנחיות המרחביות שלהלן הן נדבך נוסף על כל הוראות התכנית (תב"ע), תקנות, וכל דין שבתוקף, אם הוזכר באתר זה וגם אם לאו.

הנחיות המרחביות אינן משנות או מחליפות תכניות מפורטות, אלא מוסיפות עליהן. ככל שתתגלה סתירה בין הוראות אלה ובין הוראות הנובעות מתכניות סטטוטוריות, חוק, תקנות או כל דין אחר, **הוראות החוק גוברות**.

הנחיות מרחביות חלות על כל המרחב התכנון של הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שורקות" ומתייחסות **לאזורי המגורים בלבד**.

בייעודי קרקע אחרים כמו, בנייני ציבור, תעשייה, מסחר ועוד יחולו ההוראות של תכניות בניין עיר ותכניות בינוי ופיתוח המאושרות.

בברכה,

עדי הדר הולצר, יו"ר הוועדה



הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות

-2-

1. פיתוח

גדרות בגבולות החלקה

- תותר בניית גדרות בגבולות מגרש המיועד למגורים עד 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
- לא ניתן לבנות גדרות סביב מגרשי מגורים בקיבוצים ובמושבים שיתופיים שלא עברו פרצלציה במסלול סטטוטורי.
- גדר קלה - יש לתכנן יסוד מבטון עד 40 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהה ביותר ומעל היסוד גדר קלה עד 1.10 מ'.
- גדר בנויה/אטומה תבנה עד גובה 1.50 מ' לפי פרט מאושר בתכנית בינוי.
- יש לציין חומרי גמר בשני צידי גדר/קיר. גדר תחופה משני צידיה בתאום עם השכנים, כאשר הגדר ממוקמת על הגבול המשותף.
- לא יותר להשאיר בלוקים או בטון חשופים לכיוון שטחים ציבוריים, קרקע חקלאית וגנים לאומיים.
- במידה וקיימת תכנית בינוי מאושרת הכוללת פרטי גדרות/קירות - תכנון וביצוע קירות/גדרות יהיה בהתאם לתכנית הבינוי.
- לא תותר בניית גדרות פח, למעט גדר זמנית סביב אתר בניה, במהלך תקופת בניה.

גדר הגובלת עם שטח ציבורי

- חובה לתכנן ולהציב גדר בתחום חלקת המגורים שגובלת עם שטח ציבורי.
- בגדר בין מגרשי מגורים לשצ"פ יתאפשר פתח ברוחב 1 מ' למעבר הולכי רגל, וזאת בתיאום עם הרשות המקומית.
- הגדר תהיה מבוססת על יסוד בטון - עד 40 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהה ביותר + 1.10 מ' גדר קלה, סה"כ 1.50 מ'.

קירות תמך

- **קיר תמך**: חומרי הגמר של קיר תמך יהיו לפי פרט מאושר בתכנית הבינוי ובהסכמת שני השכנים.
- קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת - על 3 מ'. ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים, יש לבנות קיר כאמור בגובה העולה על 3 מ' - לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מ'.

1 לפי תקנות חוק התכנון והבניה

מתחם עסקים ברנר A, גבעת ברנר 6094800, טלפון: 08-9348940, פקס: 08-9419017

אתר הועדה: srk.bartech-net.co.il דוא"ל: avna@sorkot.org.il



הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות

-3-

פילרים ומתקנים טכניים

הפילרים יהיו מתועשים (מיוצרים מראש במפעל) תקינים בלבד.
 המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.
 מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, דוודים ומזגנים על הגג יהיו מוסתרים באמצעות אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים, המשתלב בעיצוב חזית הבניין. גובהם לא יעלה על 1.50 מ'.

בלוני גז

הצבת בלוני גז בחזית המגרש תעשה בנישה בגדר אשר תיסגר בשער בטיחותי.

שערי חניה

כניסה ויציאה של כלי רכב

- שער החניה/הכניסה יפתח לתוך המגרש הפרטי.
- שער חניה נגרר יותקן בצד הפנימי של גבול המגרש, כך שמסלול גרירתו יהיה כולו בתוך המגרש הפרטי.
- כניסת כלי רכב לנחלה - ככל שניתן תותר כניסה אחת בלבד לכלי רכב בנחלה וכניסה נוספת עבור שימושים חקלאיים.
- אסורות כניסות לחניה פרטית דרך שצ"פים, קרקע חקלאית ודרך שטחים המיועדים לבנייני ציבור.

אצירת אשפה

נישות בגדר בהן מותקנים מתקני אצירת אשפה, יסגרו בשער אטום עם פתח אוורור.

משטחי חניה

לא ניתן יהיה לתכנן את משטחי החניה לבית המגורים ע"ג תחום חצר אנגלית.

-4-



הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות

2. בריכת שחיה פרטית

בריכת שחיה פרטית שתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701, ו' באב התשס"ח, 7/8/2008 ובין השאר יידרשו:

- גדר בטיחותית היקפית סביב בריכה יציבה, שלא ניתן לטפס עליה, בגובה של 1.25 מ'. כל אמצעי אחר לרבות כיסוי בטיחות למניעת כניסה בלתי מבוקרת לבריכה יותנה באישור יועץ בטיחות מורשה ובאישור הוועדה.
- הגדר תהיה שקופה ותאפשר שדה ראייה מלא לתחום בריכת השחייה.
- גדר זכוכית תהיה מזכוכית מחוסמת ובטיחותית בעובי של לפחות 15 מ"מ.
- השער לבריכה יפתח מכיוון הבריכה החוצה עם קפיץ מחזיר ומנעול.
- חדר המכונות יוצמד ככל הניתן לבית המגורים ויהיה רחוק ככל הניתן מגבול המגרש.
- חדר המכונות יהיה טמון באדמה (במגרשים עד 500 מ"ר).
- חומרי הניקוי והחיתוי המיועדים לבריכה הינם חומרים מסוכנים ויש להקצות להם מקום נפרד, ולמנוע כניסה לא מבוקרת של בני-אדם ובפרט ילדים.

3. מחסן ביתי במבנה נפרד

- מחסנים למגורים במבנה נפרד: אסור להקים מחסן בחזית המגרש אלא יש להצמידו לפינות הצדדיות והאחוריות של המגרש ככל הניתן.
- במידה ומחסן יתוכנן במבנה נפרד אשר שטחו עולה על 20 מ"ר - יש להגביל גובה פנימי ל- 2.20 מ', וגובה חלונות ל- 40 ס"מ שיהיו צמודים לתקרה.
- הנחיות אלו יחולו במידה ולא נקבע אחרת בתכנית המאושרת.
- אין להציב מחסנים במיקום החניות.
- שיפוע הגג של המחסן יופנה תמיד אל המגרש שבו הוא מוצב, יכלול פתרון ניקוז ללא הפרעה לשכן או לניקוז.

4. מדרגות חיצוניות

- אין לתכנן מדרגות חיצוניות לקומת הגג ולקומה א' למעט בקשות להיתר בהן אושר פיצול דירות לפי תיקון 117 או 155 לחוק.
- גרם המדרגות יתוכנן בתוך קווי הבניין במגרשים בהם אושר פיצול דירות כאמור.
- אין לתכנן/ לפתוח דלת כניסה או חלון גבוה הצמוד לחדר מדרגות אשר קיים / מתוכנן ליד קיר חיצוני של מבנה המגורים.



הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות

- אין לתכנן מדרגות חיצוניות וכניסה נפרדת לקומת המרתף (אם לא נאמר אחרת בתכנית מאושרת ולא אושר פיצול דירות לפי תיקון 117 או 155).

5. מערכת חימום בשימוש באש ישירה (קמין)

- חל איסור על הקמת קמין המוסק באמצעות דלק מוצק (עצים) או נוזלי (סולר/נפט).
תותר הקמת קמין המוסק על ידי גז בלבד.
התקנת קמין המוסק בגפ"מ תעשה לפי ת"י 158 "מתקנים לגזים פחמימניים מעובים" (גפ"מ).