



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

23/09/2024

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

הנחיות כלליות

הגדרות

- 1. גדרות ושערים**
- 2. כניסה ויציאה כלי רכב**
- 3. אצירת אשפה**
- 4. פילרים ומתקנים טכניים**
- 5. תכנית פיתוח והגיגון בבניה למסחר ולתעסוקה**
- 6. הנחיות פרטניות**





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

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

ההנחיות מאפשרות שמירה על שפה עיצובית כוללת ואחידה למרחב התכנון ולאזורים השונים בתוכו, ומבטיחות וודאות ושקיפות לתושבים, ליזמים ולעורכי בקשות להיתרים. ההנחיות המרחביות שלהלן הן נדבך נוסף על הוראות תכנית מפורטת, תקנות החוק התכנון והבניה, וכל דין שבתוקף, אם הוזכר כאן וגם אם לא. 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. **תחום קניין אישי** - קניין אישי הוא מה ששייך לאדם והוא עושה בו שימוש, כגון ביתו.
- ב. **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.
- ג. **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

1. גדרות ושערים

בכל מקום בו קיימות בתכנית החלה במקום הוראות לגבי גדרות, הגדרות יהיו על פי הוראות התכנית.

בכל מקום בו קיימת או נדרשת על פי התכנית החלה על המקום תכנית בינוי, הגדרות יהיו על פי הוראות תכנית הבינוי, הן במידות וכן בחומרי גמר.

בכל מקום בו תכנית מפורטת או תכנית בינוי אינן כוללות הנחיות מפורטות לגדרות, הגדרות תיבנה בהתאם להנחיות שלהלן:

- 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.

2. כניסה ויציאה כלי רכב

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

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



3. 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.

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

4. פילרים ומתקנים טכניים

א. ככלל יש לתכנן את המתקנים הטכניים השונים כגון פחי אשפה, בלוני גז, מד מים ועוד במרכז 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 גיבון, 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 לווין 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.





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. תכנית פיתוח והגיבון בבניה למסחר ולתעסוקה

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

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

6. נחיות פרטניות

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

- א. סגירת מרפסות בבניה רוויה.
- ב. אזור תעשייה בנימין.

