



סימוכין : 3490

הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה  
"בקעת בית הכרם"  
תנאים מרחביים

לעניין תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) – התשע"ד 2014

הוועדה המרחבית "בקעת בית הכרם" אישרה בישיבתה מתאריך 20/8/14 את התנאים הבאים, כפי שנקבע בסעיף 3א לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) – התשע"ד 2014 (להלן: התקנות). תנאים אלה נכנסו לתוקף במועד פרסומם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, והם חלים על כל עבודה פטורה מהיתר במרחב התכנון המרחבי "בקעת בית הכרם",

| <b>פרק א': תנאים כלליים לביצוע עבודות פטור מהיתר</b> |  |
|--|--|
| 1.1  | פטור מהיתר <b>לא פוטר</b> מהחובה לבצע את העבודות בהתאם לכל ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות, בתכניות החלות על השטח, ובהוראות שנקבעו במסמך זה. הפטור הוא רק מהצורך לבקש היתר לשם ביצוע העבודות הללו.<br><br>מי שמתכוון לבצע עבודות הפטורות מהיתר, נדרש לברר קודם בוועדה מה הן ההוראות החלות על עבודה זו. ניתן להיעזר גם באתר האינטרנט של הוועדה בכתובת <a href="http://bet-hakerem.co.il">http://bet-hakerem.co.il</a> . |
| 1.2  | העבודות יבוצעו ע"י בעל הזכויות בקרקע (בעל השטח, חוכר, משכיר וכדומה) או מי שמונה לשם כך על ידי בעל הזכויות. עבודה פטורה מהיתר מחויבת בהסכמת בעלי העניין האחרים בשטח שבו מתבצעת העבודה (אם יש כאלה), לפי כל דין.   |
| 1.3  | יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי שמשתמש במבנה/מתקן שנבנה בפטור, ואת מי שנמצא בסביבה. ביצוע עבודה פטורה מהיתר אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו.  |
| 1.4  | תקנות פטור מהיתר בניה אינן פוטרות מהחובה לקבל יעוץ מקצועי בדבר התאמת הבניה להוראות הדין, ובכללן ניצול אחוזי בניה, הבטחת יציבות המבנה, ובטיחות השהים במבנה או בסביבתו.  |
| 1.5  | במגרש, אתר, מתחם או בניין לשימור – אין פטור מהיתר.   |

| <b>פרק ב': עבודות ומבנים הפטורים מהיתר</b> |  |
|--|--|
| <b>סימן א': גדרות ושערים</b>               |  |
| 5  | גדר וקיר תומך  |
| 5.1  | לגדרות הפונות לרחוב או לשטח ציבורי פתוח תוגש בקשה להיתר.                     |
| 5.2  | בכל שגובה הגדר מעל הקרקע תהיה מעל 1.5 מ' תוגש בקשה להיתר.                    |
| 5.3  | לא תותר בניית גדרות מפח, למעט גדרות זמניות סביב אתר הבניה במהלך תקופת הבניה. |
| 5.4  | תותר בניית מעקה בטיחות על גבי הקירות, במידה ויש הפרשי גבהים מחייב בהיתר.     |



|  |      |  |
|--|------|--|
| גדר בשטח חקלאי   | 7    |  |
| תוקם בשטח חקלאי מעובד בלבד.  | 7.1  |  |
| גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע.  | 7.2  |  |
| הגדר תהיה מחומרים קלים, רשת, ברזל ושאינה אטומה   | 7.3  |  |
| אין לבנות יסוד עובר מבטון או אבן מתחת לגדר.  | 7.4  |  |
| הגדר לא תמנע זרימת נגר עילי.   | 7.5  |  |
| <b>גידור מתקן תשתית</b>  | 8    |  |
| כאשר הגדר גובלת באזור מבני מגורים, גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ'.  | 8.1  |  |
| <b>מחסום בכניסה לחניה ושער</b>   | 10   |  |
| אין לבנות שער לכניסה לחניה במגרש הכולל מספר יחידות דיור, עם פתיחה כלפי חוץ, הפתיחה תהיה הזזה או כלפי מעלה לכיוון המגרש.  | 10.1 |  |
| אין לבנות שער או מחסום כניסה לחניה, הנפתח כלפי חוץ המגרש, אלא שער או מחסום בתחום המגרש בלבד.   | 10.2 |  |
| <b>סימן ב': גגונים וסככות</b>  |      |  |
| <b>גגון, סככת צל, סוכך מתקפל</b>   | 11   |  |
| בכל מקרה, בניית גגונים וסוככים על פי תקנה זו, יותירו לפחות 60 ס"מ בין קצה של הסוכך או הגגון לבין גבול המגרש.   | 11.1 |  |
| בסככת צל, לא יעלה שטחה :<br>א - על 50 מ"ר באזור מגורים ו/או מסחר.<br>ב - על 50 מ"ר באזור תעשייה ומלאכה.<br>אלא אם כן היא מוקמת ע"י הרשות המקומית, בשטח ציבורי פתוח, טיילת, מבני חינוך ומבני דת.                                  | 11.2 |  |
| <b>מצללה (פרגולה)</b>  | 12   |  |
| על אף האמירה "הגדול מבין השניים", לא יעלה שטחה של מצללה :<br>א - על 50 מ"ר באזור מגורים ו/או מסחר.<br>ב - על 50 מ"ר באזור תעשייה ומלאכה.<br>אלא אם כן היא מוקמת ע"י הרשות המקומית, בשטח ציבורי פתוח, טיילת, מבני חינוך ומבני דת. | 12.1 |  |
| משטח ההצללה של המצללה ייבנה מחומרים קלים בלבד.   | 12.2 |  |
| מצללה על גג מבנה תותר רק אם מותקן על הגג מעקה בטיחות כחוק, בכל מקרה תישמר נסיגה של 1 מ' לפחות מגבול הגג.   | 12.3 |  |



|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>סימן ג': שימושים נלווים למבנה</b> |   |
| 14                                   | שלט   |
| 14.1                                 | השילוט אינו בתחום תוואי דרך או קרקע ציבורית   |
| 15                                   | מתקן לאצירת אשפה  |
| 15.1                                 | הפחים יוצבו בתוך המגרש, בחצר או בתוך נישות בגדר הקדמית.   |
| 18                                   | דוד מים, דוד שמש וקולטים  |
| 18.1                                 | אם לא נקבע בהיתר מיקום ספציפי להצבת דוד וקולט על גג שטוח, יש למקם אותם צמוד לפיר היציאה לגג, או במרכז הגג, ככל האפשר. בכל מקרה – לא יוצבו דודים וקולטים בצורה שניתן לראות אותם ממפלס הקרקע במגרש.   |
| 19                                   | מזגן, מערכות מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר   |
| 19.1                                 | אם לא מתאפשר להתקין את המזגנים מאחורי המסתורים, או על הגג, ונדרש להתקין אותם על חזית המבנה שאינה פונה לרחוב – יש להתקין אותם קרוב ככל הניתן לקרקע רחוק ככל שניתן מבית השכן ולהסתיר אותם ע"י גינזון או קיר מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין. |
| <b>סימן ד': מבנים טכניים</b>         |   |
| 22                                   | מבנים טכניים  |
| 22.1                                 | הוא מוקם ע"י רשות סטטוטורית ולא ע"י יזם פרטי.   |
| 24                                   | מתקן פוטו-וולטאי  |
| 24.1                                 | לא תותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים <b>אם הם מסנוורים</b> את השוהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. מומלץ כי מי שמתכוון להתקין מתקנים פוטו וולטאים יתייעץ עם בעלי מקצוע בתחום התכנון כדי לוודא עמידה בתנאי זה.                                  |
| <b>סימן ה': מבנים ועבודות זמניים</b> |   |
| 25                                   | מבנה זמני   |
| 25.1                                 | באזורי מגורים לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות, למעט באתרי בנייה.   |
| 25.2                                 | באזורים הציבוריים בישוב, יותר לבעל הזכות בקרקע ו/או לרשות סטטוטורית, להציב מכולות זמניות, ולהקים אוהלים וסככות, אך לתקופה שאינה עולה על 30 יום בלבד.  |
| <b>סימן ו': מחסן ומבנה לשומר</b>     |   |
| 29                                   | מחסן  |



|   |                      |  |  |
|---|----------------------|--|--|
| מחסן יוצב אך ורק בתחום המגרש.   | 29.1                 |  |  |
| מחסן המוצב על גג מבנה יוצב במרחק של 1.0 מטר או יותר ממעקה הגג, ובצמוד לקירות (אם יש קירות על הגג, במרחק שנקבע מהמעקה), עם בטיחות וגישה ממדרגות העליה לגג. | 29.2                 |  |  |
| לא יוצב מחסן על זכות מעבר או בצורה המהווה הפרעה לציבור.   | 29.3                 |  |  |
| <b>מבנה לשומר</b>   | 30                   |  |  |
| חיבורי התשתית למבנה יהיו תת קרקעיים בלבד בשטחים מבונים.   | 30.1                 |  |  |
| במבני חינוך, יש לוודא מה הן ההנחיות של משרד החינוך לגבי מבני שומר.  | 30.2                 |  |  |
| <b>סימן ז': פיתוח ונגישות</b>   |                      |  |  |
| <b>שיפור נגישות לבניין ובתוכו</b>   | 32                   |  |  |
| רוחב דרך הגישה או כבש (רמפה) המקסימלי יהיה 2 מ'.  | 32.1                 |  |  |
| <b>סימן ח': אנטנה, צלחת קליטה ותורן</b>   |                      |  |  |
| <b>הוספת אנטנה למתקן שידור קיים</b>   | 34                   |  |  |
| אם נקבע עיצוב מיוחד לאותו מתקן שידור, יש להתאים את הרכיב החדש לעיצוב שעליו הותר   | 34.1                 |  |  |
| <b>תורן למדידה מטאורולוגית</b>  | 36                   |  |  |
| <u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת תורן למדידה מטאורולוגית אם גובהו לא עולה על 10.0 מטר.  |                      |  |  |
| אין להקים תורן למדידה מטאורולוגית ביעוד מגורים.   | 36.1                 |  |  |
|   |                      |  |  |
| <b>אנטנה ותורן למיתקן של חובבי רדיו</b>   | 38                   |  |  |
| בייעוד מגורים לא יעלה גובהו על 5.0 מ' מפני המישור עליו הוא הוקם.  | 38.1                 |  |  |
|   |                      |  |  |
| חתימת מהנדס הוועדה:   | חתימת יו"ר הוועדה:   |  |  |
| אינג' אברהים חדאד   | אינג' סאמי אסעד      |  |  |
| תאריך   | תאריך                |  |  |
| .....20/08/2014.....  | .....20/08/2014..... |  |  |
| \192.168.200.243\bbkdocs\תיקיה מרכזית<br>2014\תקנות תכנון ובניה - תנאים מרחביים\doc.3490  |                      |  |  |

اللجنة المنطقية للتخطيط والبناء  
"بكات بيت هكيرم"



הועדה המרחבית לתכנון ובניה  
"בקעת בית הכרם"