

הנחיות מרחביות לביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

וועדה המקומית מיוחדת לתכנון ולבניה

תושבת יקר/ה

בתאריך 13 בינואר 2019 קבע אלוף פיקוד המרכז צו מס' 1809 (תיקון מס' 25) לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (79) - בדבר התקנת תקנות לעבודות הפטורות מהיתר, ובדבר קביעת הנחיות מרחביות בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה. צו זה מאמץ את מרבית התקנות לפטור מהיתר בניה, כפי שנקבעו בחוק התכנון והבניה הישראלי במסגרת תיקון 101 לחוק, ומחיל אותם מעתה גם בשטחי יהודה ושומרון. שבהם חל חוק התכנון והבניה הירדני.

הפטור מהיתר, אינו משחרר את המבקש מדרישה כי העבודות יהיו בהתאם לחוק לתקנות, לתוכניות ולהנחיות מרחביות שתקבע הוועדה המקומית.

מצורף בזאת מדריך מקוצר במטרה לפשט את התהליך המיוחד הנלווה, ולהבהיר את הנדרש ע"י קביעת הנחיות מרחביות.

לנוחותך ערכנו ופירטנו בעמודים הבאים את רשימת העבודות הפטורות מהיתר בניה לפי הסיווג ואת ההנחיות הרלוונטיות.

מודגש, כי אף על פי שהעבודה מוגדרת כפטורה מהיתר היא עדיין כפופה להוראות התב"ע (תכנית בנין עיר), ולכן יש לנהוג כקבוע בתב"ע. כמו כן, חשוב לציין כי הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים, בכל הנוגע ליציבות הבניין, לעיצובו האדריכלי ולבטיחות הציבור אשר יועגנו בהנחיות המרחביות.

תקנות אלו באות להקל על הציבור אולם בכל מקרה בו תבוצע עבודה שלא עפ"י הנחיות אלו – תפעל הוועדה המקומית לאכיפת החוק ע"מ לשמור על איכות החיים ועל בטיחות הציבור.

המבקש לבנות בנייה בפטור כאמור – מחוייב לדווח למחלקת הנדסה על הבנייה כמפורט בהנחיות!

הערות:

1. במקרים בהם לא צוינו הנחיות הוועדה יחולו הוראות התקנון כלשונן.

רשימת נושאים:

- א. הגדרות כללי
- ב. גדרות וקיר תמך
- ג. מחסום בכניסה לחניה ושער
- ד. גגונים וסככות
- ה. מצללה
- ו. שימושים נלווים למבנה:
 - פרטי עזר
 - התקנת שלט
 - מתקן לאצירת אשפה
 - התקנת סורגים
 - הצבת דוד מים, דוד שמש וקולטים
 - התקנת מזגן
 - החלפת רכיבים בבנין
- ז. מבנים טכניים:
 - מתקן לניטור אויר
 - מתקן פוטו וולטאי
- ח. מחסן
- ט. מבנה לשומר
- י. עבודות פיתוח ושיפור נגישות:
 - ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח
 - שיפור נגישות לבנין ובתוכו
 - י"א. אנטנה, צלחת קליטה ותורן
 - י"ב. הריסה ופירוק

א. הגדרות כללי:

1. הגדרות

בתקנות אלה -

"אנטנה" - התקן המיועד לשדר ולקלוט גלים אלקטרומגנטיים בתדרי רדיו.

"אסבסט" - מינרל טבעי סיבי מקבוצת האסבסט, לרבות אמוסייט, קרוסידוליט, קריזוטיל, אנתופיליט, טרמוליט, אקטינוליט וכן כל חומר, מוצר או תערובת המכילים אחד או יותר מהמינרלים האמורים, בשיעור העולה על אחוז אחד ממשקלם או מנפחם של החומר, המוצר, או התערובת, לפי העניין, בכל מופע, הרכב או שימוש.

"דרך מוצא" - נתיב יציאה מבניין, הפנוי ממכשולים והכולל אחד או יותר מרכיבים אלה:

1. גישה למוצא בטוח - חלק מדרך מוצא, לרבות מעברים ופרוזדורים, שתחילתו בכל נקודה שהיא בבניין וסופו בכניסה למוצא בטוח או מחוץ לבניין או בדלת יציאה חיצונית.
2. מוצא בטוח - חלק מדרך מוצא, המופרד משאר חלקי הבניין על ידי אלמנטים עמידים אש ודלתות אש והמוביל אל היציאה או אל מחוץ לבניין.
3. יציאה - חלק מדרך מוצא שתחילתו בסופה של גישה למוצא בטוח או בסופו של מוצא בטוח וסיומו ברחוב, בין במישרין ובין דרך שטח פתוח.

"היתר" - רישיון כהגדרתו בסעיף 34 (1) לחוק התכנון לרבות פטור מרישיון על פי כל דין ותחיקת ביטחון.

"הנדסאי מבנים" - הנדסאי הרשום במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים במדור תכנון מבנים או בניין, כמשמעותו בחוק ההנדסאים והטכנאים המוסמכים, התשע"ג - 2012, כפי תוקפו בישראל מעת לעת, או מי שאילו היה ישראלי, היה רשאי להירשם במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים במדור תכנון מבנים או בניין.

"ועדה מקומית" - ועדה מקומית לתכנון ערים או ועדת תכנון מיוחדת כמשמעותן בחוק התכנון, בצו התכנון ובתקנות ובמינויים מכוחם.

"חומרים קלים" - חומרים שמשקלם אינו עולה על 50 קילוגרמים למטר מרובע ברכיב מבני מישורי כגון, גבס, עץ, זכוכית, אלומיניום, פלדה, פולימרים למיניהם, או חומרים דומים אחרים.

"חוק הבזק" - חוק התקשורת (בזק ושידורים) התשמ"ב - 1982 כפי תוקפו בישראל מעת לעת.

חוק העתיקות - חוק העתיקות, מס' 51 לשנת 1966 והצו בדבר חוק העתיקות (יהודה ושומרון) מס' 1166), התשמ"ו-1986.

"חוק התכנון" - חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966.

"כבל הזנה" - מוליך ממשדר או מקלט של חובבי רדיו אל אנטנה של חובבי רדיו.

"כשל מבני" - מצב של חוסר תפקוד בשלד.

"מבנה" או "בניין" - אלא אם נאמר אחרת במפורש, מבנה או בניין בהתאמה שניתן להם היתר בניה כדין על ידי הוועדה המקומית.

"מבנה פשוט" - אחד מאלה:

- (1) מבנה בעל שלד לא טרומי המורכב מקירות, או מקירות ועמודים, ומתקרות שטוחות עם קורות או בלעדיהן, כאשר המרחק בין העמודים או בין הקורות, וכשאינן עמודים או קורות - בין הקירות, אינו עולה על ששה מטר, ואשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל המפלס העליון של הרצפה שעל פני הקרקע אינו עולה על אחד עשר מטרים וחצי מטר, לרבות מקלט למבנה כאמור, כהגדרתו בצו התכנון, ולמעט מבנה מבטון דרוך, ומבנה מרחבי מכל סוג שהוא.
- (2) מבנה מקורה בעל קומה אחת, שגבהו עד חמישה מטר מעל פני הקרקע ומפתחו אינו עולה על שנים עשר מטר, להוציא מבנה שפועלים עליו כוחות דינמיים, ולמעט מבנה מבטון דרוך, מבנה בעל שלד מבטון טרום ומבנה מרחבי מכל סוג.
- (3) קיר תומך בגובה עד שני מטר מעל המפלס הנמוך של פני הקרקע, הדרוש להקמת מבנה כאמור בפסקאות (1) או (2) בתחום המגרש שבו מוקם המבנה.
- (4) מעביר מים ומעבר להולכי רגל הקשורים למבנה כאמור בפסקאות (1) או (2) והכל אם הפעולות המפורטות בסעיפים 2 ו-3 נעשו, לפי הענין, לגבי המבנה הפשוט, בידי מי שסיים את לימודיו במוסד שהמנהל, כהגדרתו בחוק התכנון, הכיר בו וקיבל תואר של מהנדס או הנדסאי בניין או מהנדס או הנדסאי אדריכלות.

"מהנדס מבנים" - מהנדס רישוי הרשום במדור להנדסת מבנים, כמשמעותו בתוספת הראשונה לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז - 1967 כפי תוקפן בישראל מעת לעת, או מי שאילו היה ישראלי, היה רשאי להירשם בפנקס המהנדסים והאדריכלים כהגדרתו בחוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח - 1958 כפי תוקפו בישראל מעת לעת.

"מהנדס מבנים רשום" - מהנדס הרשום במדור להנדסת מבנים, כמשמעותו בתוספת הראשונה לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז - 1967 כפי תוקפן בישראל מעת לעת, או מי שאילו היה ישראלי, היה רשאי להירשם בפנקס המהנדסים והאדריכלים כהגדרתו בחוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח - 1958 כפי תוקפו בישראל מעת לעת.

"מצללה (פרגולה)" - מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.

"מיתקן תשתית" - נמל תעופה, נמל, מעגן, מיתקן להתפלת מים, מתקני מים וביוב לרבות מאגרים, אתרי סילוק וטיפול בפסולת, מתקני תקשורת, תחנת כוח, מתקני השנאה או מיתוג לחשמל, מיתקן אחסון גז ודלק, דרך, אתרי כרייה וחציבה, מתקני גז ומתקני גז"ן כהגדרתם בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב - 2002, כפי תוקפו בישראל מעת לעת.

"מרחב מוגן דירתי" - כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990 כהגדרתן בצו בדבר ההתגוננות האזרחית (יהודה והשומרון) (מס' 1670) התשע"ב-2012.

"סביבה חופית" - תחום של ים המלח ותחום של – 300 מטר שיימדד מקו החוף של הים לכיוון היבשה, והכל לרבות, ביבשה - פני הקרקע ותת הקרקע, בים - קרקעית הים ותת הקרקעית, וכן משאבי הטבע והנוף, וערכי הטבע והמורשת, ועתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות, שבהם ומעליהם.

"פרוזדור" – חלק מדרך מוצא המתוחם בין קירות, מקורה ומיועד למעבר אנשים.

"צו התכנון" - צו בדבר תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), תשל"א - 1971.

"צלחת קליטה" - כהגדרתם בצו התכנון לחוק הבזק, כפי תוקפו בישראל מעת לעת.

"צו בדבר פארקים" - צו בדבר פארקים (יהודה והשומרון) (מס' 373), תשל"ל-1970.

"צו בדבר הגנה על הטבע" - צו בדבר הגנה על הטבע (יהודה והשומרון) (מס' 363) תשל"ל - 1970.

"רשות הכבאות הארצית" - רשות הכבאות כהגדרתה בצו בדבר רשות הכבאות הארצית

(יהודה והשומרון) (מס' 1721) תשע"ד-2014.

"רשות מקומית" - מועצה כהגדרתה בתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט-1979 או מועצה כהגדרתה בתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), תשמ"א-1981.

"שטח לצרכי ציבור" - כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים להספקת מים, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים, בית משפט, משרד ראשי של רשות מקומית, מגרשים לקיום השתלמות מעשית בנהיגה, מעונות למגורי אנשים עם מוגבלות כמשמעותו בנספח מס' 1 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981, מעונות לסטודנטים, מתקני טיפול בפסולת, מתקן טלפון כמשמעותו בצו בדבר תיקון תקנות הטלפון, מס' 1 לשנת 1951 (תיקון מס' 2) (יהודה והשומרון) (מס' 951) התשמ"ב-1981, תחנת משטרה, תחנה או משרד של רשות הכבאות הארצית.

"תחום מועצה" - תחומה של מועצה מקומית או אזורית כהגדרתן בצו בדבר ניהול המועצות המקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892) התשמ"א-1981 או צו בדבר ניהול המועצות האזוריות (יהודה והשומרון) (מס' 783) התשל"ט – 1979 בהתאמה.

"תוכנית" - תוכנית שנכנסה לתוקף לאחר היום הקובע כהגדרתו בצו בדבר פרשנות [נוסח משולב] (יהודה והשומרון) (מס' 1729) התשע"ד-2013.

"תקן ישראלי" - כמשמעותו בצו התכנון;

2. הגדרת הזכות במקרקעין

בתקנות אלו, זכות במקרקעין, אחת מאלה:

- (א) בנכס הרשום במרשם המקרקעין - הבעל הרשום או חוכרו של הנכס, וכן מי שזכאי להירשם כבעל הנכס מכוח מכר או ירושה.
- (ב) בנכס שאינו רשום במרשם המקרקעין - מי שרשום ברישומי המס לגבי אותו נכס כחייב בגינו בתשלום מס לפי חוק מס קרקעות, מס' 30 לשנת 1955 או לפי חוק מס' המבנים והקרקעות בתוך אזורי העיריות, מס' 11 לשנת 1954 או פקודת המס' החקלאי משנת 1942 לפי העניין, וכן מי שהיה זכאי להירשם ברשימה האמורה מכוח מכר או ירושה.
- (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ב), בנכס שהוא רכוש ממשלתי, בין אם הוא רשום במרשם המקרקעין ובין אם לאו - הממונה על הרכוש הממשלתי או מי שרשום במרשם ההרשאות כהגדרתו בצו בדבר רישום עסקות במקרקעין מסוימים (יהודה והשומרון) (מס' 569) התשל"ה- 1974 או מי שמחזיק במקרקעין בהתאם להסכם שנערך עמו, והכל מכוח זכות בת תוקף בעת הקמת המבנה מכוח תקנות אלו.

3. התנאים לפטור מהיתר

- סוגי בניינים, עבודות ושימושים המפורטים בתקנות אלה פטורים מהיתר ובלבד שהתקיימו בהם, נוסף על האמור בסעיף 34ב לחוק התכנון כל אלה:
- (א) הם יבוצעו בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע עבודות (להלן – המבצע).
- (ב) הם יבוצעו באופן שתובטח יציבות המבנה או המתקן המוקם לפי תקנות אלה, ותובטח בטיחות השוהים במבנה או בסביבתו.
- (ג) הם יבוצעו בתחום תוכנית, ויהיו מתאימים לתכניות ולהנחיות המרחביות החלות במקום, ואם ניתן היתר הקובע הוראות לגבי הקמתם, הם תואמים את הוראותיו.

4. סייג, אחריות המקום, המבצע או המשתמש

(א) פטור מהיתר לפי תקנות אלה לא ישמש הגנה בפני תביעה אזרחית כנגד המקים, המבצע או המשתמש לפי העניין.

(ב) אין בפטור מהיתר לפי תקנות אלה כדי לגרוע מחובה לפי כל דין של בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם, כלפי בעלי זכויות אחרים במקרקעין אלה, או בעלי זכויות אחרים לגבי אותם מקרקעין.

(ג) אין באמור בהוראות תקנות אלה כדי לפטור את המקים, המבצע, או המשתמש – בהתאם לעניין, מכל חובה, אישור, היתר או תנאי שנדרש לעניין הקמת בניינים, עבודות ושימושים המפורטים בתקנות אלה, בהתאם לדין ולתחיקת הביטחון.

ב. גדרות וקיר תמך

הוראות התקנות:

- הקמת גדר או קיר תומך פטורה מהיתר, ובלבד שמתקיימים בהם התנאים אלה:
 - גובה הגדר אינו עולה על 1.5 מ' מהקרקע, משני צידי הגדר.
 - גובה קיר תומך לא יותר מ- 1 מ'.
 - הקיר או הגדר לא יוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח.
- אם בעקבות הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים פתרון בטיחותי (60 ס"מ או יותר) – יש להתקין מעקה מעל הגדר או הקיר – העומד בתקן ישראלי 1142: מעקים ומסעדים. ויהיה אף הוא פטור לפי תקנות אלה.
- יש להקפיד כי הקיר או הגדר לא יפגעו בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים גם בעת הקמתם וגם עם השלמת העבודה.
- אם הקמתם של הקיר או הגדר הוא בתחום הסביבה החופית, יש לדאוג שלא ימנע מעבר חופשי לציבור.
- אם הגדר שתוקם עשויה מפלדה, עליה לעמוד בהוראת תקן ישראלי 4273: גדרות פלדה.

הנחיות הועדה:

- בניית גדר או קיר הפונה לרחוב או למגרש ציבורי חייבת בהיתר בניה.
- אם בניית הגדר או הקיר עלולה לגרום לשינוי באופן הניקוז של מי הגשמים מהמגרשים הגובלים בגדר או בקיר – העבודה חייבת בהיתר בניה.
- מיקום הגדר או הקיר יקבע ע"י מודד מוסמך.
- במגרשים גובלים הבניה תהיה בכפוף להסכמה בכתב של בעלי המגרשים.
- במידה ועקב בניית הגדר או הקיר תומך נוצרו הפרשי מפלסים בין החצר הגבוהה לבין החצר התחתונה של יותר מ- 60 ס"מ יש לבנות מעקה עפ"י תקן, וכן נדרש תיאום בין בעלי המגרשים לגבי האחריות לבניית הקיר.
- חומרי הבנייה והגימור: אם אין בתכנית החלה על השטח הנחיות מפורטות לגבי חומרי הגמר, יש לבנות את הגדר מבלוקים או בטון בחיפוי טיח משני צידי הגדר – בתיאום עם הגובלים, ובחיפוי אבן טבעית כלפי חוץ.
- ניתן לשלב חומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ובלבד שיהיו עמידים ויציבים ולא יהוו סכנה או הפרעה כלשהיא לגובלים **ולמים** עצמו. כמו כן ניתן לשלב צמחיה.
- לא יותר שימוש בגדרות תיל ואיסכורית.

אישורים נדרשים:

- הסכמת שכנים – לגדר.
- אישור מהנדס – לקיר תומך.
- יש לדווח לרשות רישוי 45 ימים ממועד ההקמה, בצירוף תשריט מודד מוסמך בדבר מיקום הגדר.

ג. מחסום בכניסה לחניה ושער

הוראות התקנות:

- התקנת מחסום או שער פטור מהיתר, ובלבד שמתקיימים בהם התנאים האלה:
 - אם הוא חשמלי- יותקן בידי חשמלאי מוסמך, לפי תקן 900 חלק - 21.03 מכשירי חשמל ביתיים ומכשירים דומים: בטיחות – דרישות מיוחדות ודרישות מיוחדות למניעת סיכונים נובעים מתנועתם.
 - יותקן בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו, לרבות בעת פתיחתו.
 - יותקן לרוחב פתח כניסת הולכי רגל או כניסת כלי הרכב לחנייה או בכניסה לדרך עפר פרטית.
 - החניה תשמש לחניית רכב בלבד.

הנחיות הועדה:

- מחסום או שער הפונה לכיוון מגרש ציבורי שאינו מדרגה או כביש חייב בהיתר.
- גובה השער לא יעלה על גובה הגדר הסמוכה לו באותו המגרש.
- שערים לחניות ולכניסה למגרשים יהיו בעלי פתיחה בהזזה או כלפי מעלה, לכיוון המגרש. ולא יבלטו בזמן הפתיחה לרשות הרבים (המדרכה, כביש, גינה ציבורית, מבנה ציבור וכדו').
- אין לחסום מעברים בהם יש לציבור או לגורמים אחרים זכות מעבר (זיקת הנאה).
- ההתקנה לא תחרוג מתחום המגרש.
- שער חשמלי בחניה פרטית מקורה יהיה מפח או מתכת בגוון לבן.
- בבניה רוויה – אין לבנות שער לכניסה לחניה במגרש הכולל בניה רוויה, אלא אם הוא שער משותף לכל הדיירים באותו בניין או מגרש.
- השער יותקן באופן שלא יחסום את הפתח להוצאת מיכל אשפה.

אישורים נדרשים:

- יש לצרף צילומים של העבודה שבוצעה לפחות מ-2 כיוונים.

ד. גגונים וסככות

גגון, סככת צל, סוכך מתקפל (מרקיזה)

הוראות התקנות:

הקמת גגון או סוכך המחובר באחת מפאותיו לפחות למבנה, פטורה מהיתר, ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה:

1. לא יבלוט מקיר המבנה יותר מ- 2 מ'.
2. נבנה מחומרים קלים.

- הקמת סוכך מתקפל (מרקיזה) פטורה מהיתר, ובלבד שהסוכך במצבו הסגור לא יבלוט מקיר המבנה למעלה מ- 50 ס"מ.
- קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר (סככת צל) פטורה מהיתר, ובלבד שגובה הקירוי לא עולה על 3 מ', המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מ' ומשקל הקירוי אינו עולה על 3.5 ק"ג למ"ר.
- הודעה על הקמת גגון או סוכך ששטחו עולה על 20 מ"ר, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו.

הנחיות הועדה:

- גגון יבנה מחומרים קלים בלבד.
- סככת צל תתאפשר רק בדירה צמודת קרקע או בדירת גן בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש המוצמד או 50 מ"ר (הקטן מבין השניים), ובמרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מגבול המגרש.
- לפחות אחת מדפנות ההגון או הסוכך המתקפל תהיה צמודה לקיר החיצוני של המבנה.
- הגגון או הסוכך המתקפל יהיו בתחום קווי הבניין.
- גגון או סוכך מתקפל ייבנו על מרפסת גג השייכת לדירת מגורים.
- במרפסת על הגג:
- בחזית הפונה לרחוב – קצה הגגון או הסוכך המתקפל ייסוג לפחות 1.2 מ' מהדופן הפנימית של מעקה הגג.

בחזית שאינה פונה לרחוב – קצה הגגון או הסוכך המתקפל לא יחרוג מעבר לצד החיצוני של מעקה הגג.

- בדירת מגורים בבניינים משותפים, שאינן דירות גן או דירות גג – כל הגגונים או הסוככים המתקפלים בחזית אחת של הבניין יבנו בצורה אחידה לכל החזית

אישורים נדרשים:

- סוכך ששטחו עולה על 20 מ"ר – אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו.

ה. מצללה – פרגולה

הוראות התקנות:

הגדרת מצללה בתקנות התכנון והבניה:

"מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.

הקמת מצללה פטורה מהיתר, ובלבד שמתקיימים בה תנאים אלה:

- שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על $\frac{1}{4}$ משטח הגג – הכל לפי הגדול יותר.
- המצללה תוקם על גג המבנה, אלא אם כן נקבעה הוראה בהיתר, בהנחיות המרחביות או בתכנית שלפיה מותרת הקמת מצללה במקום אחר.
- הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצועה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון המצללה ויציבותה.

הנחיות הועדה:

- הקמת מצללה בתוך קווי הבניין אינה מוגבלת בחומרי בניה, ובלבד שהקמתה מחומרים שאינם קלים כהגדרתם בחוק תבוצע בחיפוי קשיח או בציפוי טיח, בגוון הבנין הקיים.
- הקמת מצללה מעבר לקווי הבנין בחריגה של עד 40% מקו הבנין, מותרת מחומרים קלים בלבד, כגון עץ, מתכת או פלסטיק.
- הגובה המירבי של המצללה לא יעלה על 2.60 מ'.
- לפחות אחת מדפנות המצללה תהיה צמודה לקיר החיצוני של המבנה.
- מרפסות גג:
- בחזית הפונה לרחוב – קצה המצללה ייסוג לפחות 1.20 מ' מהדופן הפנימית של מעקה הגג.
- בחזית שאינה פונה לרחוב – קצה המצללה לא יחרוג מעבר לצד החיצוני של מעקה הגג.

אישורים נדרשים:

- אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון המצללה ויציבותה.
- חובת דיווח לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה.
- תמונות לאחר ביצוע.

ו. שימושים נלווים למבנה

פרטי עזר

הוראות התקנות:

הקמה, הצבה או התקנה של מצלמות, גופי תאורה, צופר אזעקה, מתקן חניה לאופניים וכל רכיב עזר אחר מעין אלה, שהוא שימוש נלווה וטבוע לבניין שניתן לו היתר בניה, או לקרקע המצויה בתחום תכנית, פטורה מהיתר, ובלבד שהתקיימו בו כל אלה:

- אין בו משום תוספת שטח בניה.
- אינו כולל בניית מבנה נלווה לצורך הצבתו זולת עמוד נושא.
- אם הותקן ע"ג מבנה, משקל רכיב העזר לא יעלה על 50 ק"ג.
- היה ופריט העזר עמוד תאורה, גובהו לא יעלה על 6 מ'.

הנחיות הועדה:

- יש לפעול בהתאם לחוק.

ו. שימושים נלווים למבנה

שלט

הוראות התקנות:

- התקנת שלט ששטחו אינו עולה על 1.2 מ"ר ומשקלו אינו עולה על 20 ק"ג פטורה מהיתר.
- על אף האמור, הקמת שלט אשר מידותיו גדולות מהקבוע בתקנת משנה (א) ואשר קיבל רישיון מכוח חוק עזר עירוני פטורה מהיתר, אם אין השלט בנוי ע"ג מתקן עצמאי.
- הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו ערוכה לפי הטופס שבתוספת תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצועה.

הנחיות הועדה:

- הצבת שלטים באתר בניה חייבת להיות בתחום המגרש בלבד, באיזור אחד מרוכז, צמוד לגדר, קרוב ככל ההניתן למשרד המכירות של הקבלן (אם יש כזה).
- השלטים יהיו בגובה הגדר בלבד.
- במרכז מסחרי הכולל יותר מבית עסק אחד יש להציג לאגף ההנדסה פרט שילוט אחיד לביצוע.
- לא תותר הצבת שילוט מסחרי על מבני מגורים או מבני ציבור.

אישורים נדרשים:

- אישור מחלקת רישוי עסקים.

ו. שימושים נלווים למבנה מתקן לאצירת אשפה

הוראות התקנות:

התקנת מתקן אצירה לאשפה שנפחו לא יעלה על 50 ליטר, פטורה מהיתר.

הנחיות הועדה:

ביצוע המתקן והגישה אליו יעשו בתוך המגרש או בחצר, בהתאם להיתרי הבניה, ובמידת האפשר ללא הפניה לרחוב.

ו. שימושים נלווים למבנה

סורגים

הוראות התקנות:

- התקנת סורגים לפתחים ולחלונות בבניין שניתן לו היתר בניה לפי תקן ישראלי, ת"י 1635:
סורגים לפתחים בבניינים כפי תוקפו בישראל מעת לעת, פטורה מהיתר ובלבד שבאחד החלונות בכל אחת מהדירות בבנין יותקן סורג המיועד לפתח מילוט כמוגדר בתקן.

אישורים נדרשים:

- הודעה לרשות הרישוי ולרשות הארצית לכבאות בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה.

1. שימושים נלווים למבנה דוד מים, דוד שמש וקולטים

הוראות התקנות:

- הצבת דוד שמש וקולטי שמש על גג מבנה פטורה מהיתר, ובלבד שנפח הדוד אינו עולה על 220 ליטרים, ואם נקבע לכך מקום בהיתר באותו מקום, בגג משופע יונחו דוד השמש בחלל הגג במקום מוסתר, והקולטים בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכוון שיפוע הגג.
- הצבת דוד מים, לפי תקן ישראלי ת"י 69 חלק 1: מחממי מים חשמליים – מחממים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי פטורה מהיתר, ובלבד שנפחו אינו עולה על 220 ליטרים, מיקום לפי היתר הבנייה של הבנין או במסתור כביסה או במקום מוסתר על הגג.

הנחיות הועדה:

- לא יותקן דוד מים או קולט במרפסת.

ו. שימושים נלווים למבנה

מזגן

הוראות התקנות:

▪ התקנת מערכת מיזוג אוויר במבנה לרבות פתח במעטפת הבניין, בתפוקה שאינה עולה על 60,000 btu, או התקנת מערכת לטיהור אוויר במרחב מוגן דירתי פטורה מהיתר ובלבד שיתקיימו אלה:

- (1) המערכת תעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 כפי הגדרתם בישראל מעת לעת.
- (2) לא הוגדר מקום ייעודי להתקנה בהיתר הבנייה או שהמקום כבר נוצל, תותקן המערכת כשהיא מוסתרת במסתור הכביסה שנקבע בהיתר או על גג הבניין.
- (3) לא ניתן להתקנה במסתור הכביסה, או על גג הבניין, תותקן המערכת בקיר חיצון של הדירה ובלבד שלא תותקן על קיר חיצון הפונה לרחוב;
- (4) התקנת מזגן במרחב מוגן דירתי, תבוצע לפי ת"י 994 חלק 5: מזגני אוויר: התקנה במרחבים מוגנים כפי תוקפו בישראל מעת לעת.
- (5) התקנת מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר במרחב מוגן דירתי תבוצע לפי ת"י 4570 חלק 1: מערכות לאוורור ולסינון של אוויר במקלטים: מפוחים כפי תוקפו בישראל מעת לעת.

הנחיות הועדה:

- את הצנרת המובילה למזגנים ומהם יש למקם פנימית בתוך המבנה בלבד. חל איסור על פגיעה או הסרה במסתורי המזגנים בסטייה מהיתר הבניה.
- לא תותר התקנת מזגנים על קירות המבנה הגלויים אלא במסתור שיועד לכך מראש.
- בדירות גן ובבתים צמודי קרקע יותרו מזגנים על פני הקרקע מוסתרים מאחורי גינן או קיר מסתור עד גובה 1 מ' המותאם לחומרי הגמר של הבניין.
- במרפסות יותקן המזגן על רצפת המרפסת ומוסתר ע"י מעקה המרפסת.
- לא תותר התקנת מזגנים על מעקה המרפסת או תלויים על קירות המרפסת.
- מזגנים יותקנו מתחת לחלונות בצמוד לסף התחתון של החלון ובצורה סימטרית אליו.

ו. שימושים נלווים למבנה החלפת רכיבים בבנין

הוראות התקנות:

- החלפת רכיב בבניין הניתן להחלפה ברכיב אחר בעל מידות זהות, כגון רעפים, חלונות, צנרת מים, כבלי חשמל, כבלי תקשורת וכן החלפת חיפוי אבן בחזיתות במבנה פשוט פטורה מהיתר, ובלבד שהרכיב שיוחלף יהיה באותו מיקום.
- נקבע בהיתר או בהנחיות המרחביות כי רכיבים אלה יהיו בגוון, מחומר או במרקם ייחודי, בתנוחה או בכל תנאי אחר בקשר עם החלפת רכיבים בבניין, יותאם הרכיב המוחלף לתנאי ההיתר לבניין או להנחיות המרחביות, לפי המאוחר מבין השניים.
- על אף האמור, החלפת רכיב העשוי אסבסט לא תתאפשר מכוח תקנות (19א)-(ב) והן טעונות היתר.

הנחיות הועדה:

- החלפת רכיב בבנין אפשרית אך ורק ברכיב חדש הזהה לרכיב המוחלף בחומר, בגוון ובמרקם
- שינוי בחומר, בגוון במרקם או במיקום הרכיב מחייב היתר בניה.
- זאת למעט החלפת פתחים (חלונות ודלתות) או צנרת, ובלבד שלא יהיה שינוי מיקומם, בצורתם ובגודלם.
- החלפת רכיב שיש בה כדי להשפיע על מערכות התשתית, יציבות או נראות המבנה – חייבת בהיתר בניה.
- כל שינוי בחזיתות הבנין טעון היתר.

ז. מבנים טכניים

הוראות התקנות:

- הקמת מבנה טכני שאינו מיועד לשהות של בני אדם, בשטח מיתקן תשתית, פטורה מהיתר, ובלבד ששטח המבנה לא יעלה על 6 מטרים מרובעים וגובהו לא יעלה על 3 מטרים.
- הקמת מבנה כאמור בסעיף קטן (א) טעונה אישור קצין המטה לאיכות הסביבה במנהל האזרחי, הרשאי לקבוע הוראות למתן פטור זה.
- על אף האמור בתקנת משנה (א), הקמת מיתקן לניטור רעידות ומבנה טכני להגנה קטודית מותרת אף בשטח שאינו מיתקן תשתית.
- הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, בצירוף אישור קצין המטה לאיכות הסביבה במנהל האזרחי כאמור בסעיף קטן (ב), תימסר לוועדה המקומית בתוך 45 ימים ממועד ביצועה.

הנחיות הועדה:

- יש לפעול בהתאם לחוק.

ז. מבנים טכניים מתקן לניטור אויר

הוראות התקנות:

- התקנת מכשיר מדידה וציוד עזר המשמשים לניטור האוויר, לרבות מבנה או חלק במבנה, ניח או נייד, שנמצאים בו מכשיר וציוד עזר כאמור, במקום שנדרש מכשיר כאמור לפי הוראה של קצין מטה לאיכות הסביבה במנהל האזרחי, פטורה מהיתר, ובלבד ששטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר.

אישורים נדרשים:

- הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמת המתקן.
- אישורים נדרשים לפי חוק הקרינה.

ז. מבנים טכניים מתקן פוטו וולטאי

הוראות התקנות:

על אף האמור בתמ"א 55 "תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו וולטאיים", התקנת מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית (מיתקן פוטו-וולטאי) פטורה מהיתר, ובלבד שיתקיימו תנאים אלה:

1. המיתקן יותקן ע"פ ת"י – 62548 דרישות תכן עבור מערכת פוטו וולטאית כפי תוקפו בישראל מעת לעת.
2. הספק המיתקן אינו עולה על 50 קילו וואט למבנה.
3. המיתקן יותקן על גג מבנה שהוקם כדין; בגג משופע יונח המיתקן בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכיוון שיפוע הגג; בגג שטוח לא יבלוט המיתקן ממעקה הגג.
4. על גג המבנה נותר מקום להתקנת כל המיתקנים האחרים הנחוצים על גג המבנה, לרבות מערכת סולרית לאספקת מים חמים.
5. הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לוועדה המקומית בתוך 45 יום ממועד ביצועה, ויצורף לה אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת מיתקן הפוטו-וולטאי ואישור מהנדס מבנים כי הגג יכול לשאת את המיתקן וכי המיתקן יציב; הודעה כאמור תימסר גם לרשות ארצית אלכבאות.

הנחיות הועדה:

על גג שטוח שבו נדרש מעקה או הגבהת מעקה להסתרת המערכת הפוטו וולטאית יוצא היתר בניה עם פירוט המסתור המוצע. מערכת מעל 50 קילו וואט מערכת על גג מבנה ללא היתר או שאינו תואם להיתר הבניה.

אישורים נדרשים:

- הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה.
- הודעה על התקנת מתקן שהספקו עולה על 50 קילו ואט תימסר לרשות הרישוי 45 יום לפני ביצוע העבודה.
- אישור בכתב יד של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המתקן הפוטו וולטאי.
- אישור מהנדס מבנים כי הגג יכול לשאת את המתקן.
- הודעה לרשות הכבאות.

הוראות התקנות:

הקמת מחסן אחד לכל יחידת דיור בבניין או מבנה שניתן להם היתר כדין, ומתקיימים בו תנאים אלה פטורה מהיתר:

1. המחסן יוקם מחומרים קלים בלבד.
2. גודלו אינו עולה על 6 מ"ר וגובהו אינו עולה על 2.05 מ'. אם המחסן בעל גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.4 מ'.
3. הוא לא יחובר לתשתיות לרבות מים וביוב וחשמל.
4. לא יוקם המחסן בשטח המיועד בהיתר לחניה, ולא יוצב במרפסת לא מקורה בחזית קדמית, אלא אם כן הותר במפורש בתכנית או בהנחיות המרחביות.
5. הודעה בדבר הקמת מחסן, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לוועדה המקומית בתוך 45 ימים ממועד הקמתו.
6. המחסן אינו משמש לשהות קבועה או לינה של אדם

הנחיות הועדה:

- סעיף זה לא יחול על יחידת דיור שניתן לה היתר בניה למחסן.
- מחסן לא יוקם או יוצב במקום המיועד לחניה או על דרך גישה לחניה.
 - הוראות למרפסות גג :
 - הקמת מחסן תתאפשר רק על מרפסת גג המוצמדת לדירת מגורים.
 - לפחות אחת מדפנות המחסן תהיה צמודה לקיר החיצוני של הדירה.
 - המרחק מקצה המחסן לדופן הפנימית של מעקה הגג 3 מ', בחזית שאינה קדמית ובצמוד לקירות (אם יש קירות על הגג, במרחק שנקבע מהמעקה) ובלבד שלא יראה ממפלס הרחוב.
 - לא תותר הקמת מחסן במרפסת שאינה מרפסת גג.
 - המחסן יהיה מחומר קל פח, פלסטיק, פנלית או עץ.
 - גג המחסן יהיה בחומר קל כקירות המחסן וגבהו עד 2.5 מ'.
- למחסן יהיה חלון אחד במידות מקסימליות של 0.60x0.60 שיפנה לשטח הפרטי בלבד.
- הקמת מחסן בבית משותף, בשטחי קומת הקרקע שאינם מוצמדים לדירות הגן חייבת היתר בניה.

אישורים נדרשים:

- הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמתו.

ט. מבנה לשומר

הוראות התקנות:

- מבנה לשומר, פטור מהיתר, אם מתקיימים בו תנאים אלה:
 - 1- המבנה הוא מבנה יביל;
 - 2- גובהו אינו עולה על 2.2 מטרים, וגודלו אינו עולה על 4 מטרים רבועים;
 - 3- המבנה אינו מיועד ואינו משמש למגורים;
- אין באמור כדי לפטור את המקום, המבצע או המשתמש, בהתאם לעניין, מקבלת היתר להובלתו של מבנה יביל לפי תקנות הובלת מבנים יבילים או מיתר האמור בתקנות אלה.

הנחיות הועדה:

- יש לפעול בהתאם לחוק.

י. עבודות פיתוח ושיפור נגישות ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח

הוראות התקנות:

(א) חיפוי קרקע וריצוף חצר פטור מהיתר, ובלבד שהעבודות אינן כוללות מסלעות, או פוגעות בניקוז הקיים ובערכי הטבע.

(ב) עבודות פיתוח בשמורת טבע או פארק כהגדרתם בצו בדבר הגנה על הטבע ובצו הפארקים בהתאמה יבוצעו בידי קצין מטה לשמירת הטבע במנהל האזרחי ובאתר עתיקות כהגדרתו בחוק העתיקות על ידי קצין מטה לארכיאולוגיה במנהל האזרחי בלבד ויתקיימו בהם כל אלה:

- 1- הקמת מסלעות וקירות פיתוח בגובה אשר אינו עולה על 1 מטר ואינן פוגעות בניקוז הקיים ובערכי הטבע המיועדים לשיקום צומח ונוף בלבד;
- 2- התקנת אבזרי בטיחות כגון שבילים, מעקות, יתדות וסולמות, מחסומים ובולדריים.

הנחיות הועדה:

- עבודות הפיתוח יבוצעו באופן שלא יפגעו בניקוז קיים.
- במידה ועבודות הפיתוח עלולות לגרום לשינוי באופן הניקוז של מי הגשמים – העבודה חייבת היתר בניה.

י. עבודות פיתוח ושיפור נגישות שיפור נגישות לבנין ובתוכו

הוראות התקנות:

ביצוע דרך גישה או כבש לבנין שניתן לו היתר כדין המיועדים לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 2.1 מטרים פטור מהיתר.

הנחיות הועדה:

- ההנגשה תבוצע בתוך תחומי המגרש. חל איסור ליצור פתחים נוספים בגידור לכיוון השטח הציבורי: מדרכה, כביש, שצ"פ וכיוצ"ב.
- ההנגשה תבוצע עפ"י תקנות נגישות ותקני בטיחות עפ"י כל דין.
- רוחב הדרך/הכבש לא יפחת מרוחב של 1.30 מ'.
- שיפוע הכבש לא יעלה על 8% שיפוע.
- יותקנו 2 מאחזי יד משני צידי הכבש.
- בבית משותף הדבר ייעשה בהסכמת השכנים.

י. אנטנה, צלחת קליטה ותורן

הוראות התקנות:

- הצבת תורן לאנטנה לקליטת שידורי טלוויזיה או רדיו לפי ת"י 799: מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א) (להלן – ת"י 799) פטורה מהיתר ובלבד שגובהו לא יעלה על 6 מטרים מפני המישור שעליו הוא מוצב, ואינו מותקן על גג מקלט או על גג בריכה למי שתיה.
- הצבת צלחת קליטה לשידורי טלוויזיה באמצעות לוויין על גג בניין, ובלבד שקוטר צלחת קליטה אינו עולה על 1.2 מטרים והיא אינה מותקנת על גג בריכה למי שתיה פטור מהיתר.
- על הקמת תורן שגובהו עולה על 3 מטרים מפני המישור שעליו הוא מוצב, תימסר הודעה לוועדה המקומית, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון התורן ויציבותו.

אישורים נדרשים:

- הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמתו.
- אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון תורן שגובהו עולה על 3 מ' ויציבותו.

י. הריסה ופירוק

הוראות התקנות:

- הריסתו או פירוקו של מבנה הפטור מהיתר לפי תקנות אלה וכן הריסה או פירוק של מבנה המסומן להריסה או לפירוק לחוק פטורים מהיתר.
- הודעה על הריסת מבנה או פירוקו, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לוועדה המקומית בתוך 45 ימים ממועד הביצוע ויצורף לה אישור על פינוי הפסולת לאתר לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה.

אישורים נדרשים:

- הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמתו.