

הנחיות מרחביות לעבודות פיתוח ושיפור נגישות פרק ב' סימן ז' סעיפים 31-32



כפי שאושרו ע"י הועדה המקומית, בישיבתה מיום 30.7.2014

עפ"י תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד – 2014
(להלן: תקנות הפטור), ומצבור התכניות התקפות במרחב התכנון של העיר נתניה

לפני הביצוע – חשוב לדעת¹

הזכות להקים ולבנות שייכת רק לבעל הנכס, או בעל זכות בנכס.
יש לבצע באופן שימור על בטיחות המבנה, הנמצאים בו ובסביבתו.
יש לעבוד על פי כל החוקים התקנות התכניות והתקנים הקיימים.
מבנים ו/או אתרים לשימור אינם כלולים בתקנות הפטור.
תחום חוף הים (100מ'), למעט יעוד מגורים או מתקן תשתית, אינו כלול בתקנות הפטור.

אחריות המקים, המבצע, המשתמש²

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

משמעות הדבר היא, כי הליך "פטור מהיתר" הינו פטור מתהליך הגשת הבקשה להיתר
בניה בלבד, ואינו בא להקל ראש, לבטל או לפטור התייחסות לנושאים של קניין
(בעלות), בטיחות ותכנון הולם וראוי.

לתשומת לבכם - דגשים חשובים לביצוע מוצלח בעלות . מיקום. בטיחות . חזות והשתלבות בסביבה הבנויה

יש לוודא כי הינכם בעלי זכות במקרקעין
יש לעבוד מול תכניות מדידה עדכניות של המגרש
יש להתקשר עם ספקים ומבצעים מורשים, העובדים על פי התקנים המחייבים
יש להשתלב חזותית עם הסביבה הבנויה

¹ עפ"י הוראות תקנות הפטור – פרק א סעיף 2: תנאים לפטור מהיתר.

² מתוך הוראות תקנות הפטור – פרק א סעיף 4: אחריות המקים, המבצע, המשתמש.

מותר לבצע בפטור מהיתר:

31 חיפוי קרקע. ריצוף חצר. הקמת מסלעה. עבודות פיתוח

על פי הוראות התקנות:

1. בתנאי שלא יעלה על גובה של 1 מטר ואינן פוגעות בניקוז הקיים ובערכי טבע.
2. בתחום שמורת טבע, גן ואתר לאומי – יבוצעו רק על ידי הרשות לשמירת הטבע והגנים:³
 - א. כאשר מיועדים לשיקום צומח ונוף בלבד
 - ב. לשם התקנת אביזרי בטיחות כגון שבילים, מעקות יתדות וסולמות, מעקות ובולדריים.

וההנחיות הבאות:

מגרשים פרטיים

3. לא יותרו עבודות פיתוח הפוגעות בכל שימוש אחר לקרקע שנקבע בהיתר ו/או תכנית כגון: מקומות חניה, משטחים לפינוי גזם, רחבות הערכות לרכב כיבוי והצלה, פגיעה בעצים בוגרים וכד.
4. יש לשמור על שטח חדיר מים⁴ לחלחול – בהיקף של 15% משטח המגרש – ובכל מקרה לא פחות מהקיים בהיתר שניתן טרם ביצוע העבודות.
5. במגרשים בתחום קו 100 מ' קו החוף ו/או בעלי קירבה למצוק החופי – יש להגיש בקשה להיתר בניה.

בשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים

6. בנוסף להנחיות לעיל, יש להקפיד על יישום הנחיות "שפת רחוב – פרטי פיתוח סטנדרטיים למרחב הציבורי" של אגף תכנון ועיצוב עיר.
7. העבודות תבוצענה בהתאם לפרטי הפיתוח המאושרים ע"י מהנדס העיר.
8. בפרויקטים חדשים יש ליישם ריצוף בגוונים אפורים.
9. בפרויקטים קיימים, שלמות ו/או תיקונים יש לבצע עפ"י דגם הריצוף הקיים.

בשטחים רגישים אקולוגית⁵

10. יש לפעול עפ"י מסמך "הנחיות לעבודה בשטחים רגישים אקולוגית המיועדים לבניה או פיתוח" של אגף תכנון ועיצוב עיר והאקולוגית העירונית.

בבתים משותפים ומפעלי תעשייה

11. יש לפעול על פי מסמך "הנחיות לעבודות גינון והשקיה בתים משותפים ומפעלי תעשייה" של אגף גנים ונוף.

³ כאמור בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח – 1998.

⁴ כהגדרתו בתמ"א 34/ב/4.

⁵ רשימת השטחים מופיעה באתר ה GIS העירוני וכן במחלקת המידע אגף רישוי ופיקוח על הבניה.

מותר לבצע בפטור מהיתר:

32 שיפור נגישות לבנין ובתוכו

עפ"י הוראות התקנות:

1. דרך גישה או כבש (רמפה), המיועדים לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מטר.

וההנחיות הבאות:

2. יש לוודא כי שיפוע הכבש (רמפה) לא יעלה על 8% ושאר האמור בתקנות⁶.
3. יובהר כי לא יפתחו פתחים חדשים למבנה - במידה ונדרש לשיפור הנגישות יש להגיש בקשה להיתר בניה.
4. התקנת מעלון אינה כלולה בתקנות הפטור - במידה ונדרשת, יש להגיש עבודה בקשה להיתר בניה.
5. במבני ציבור יש לבצע עפ"י סעיף "דרך גישה למבנה ציבורי"⁷.
6. בשטחים המוגדרים כרגישים אקולוגית, יש לפעול עפ"י מסמך "הנחיות לעבודה בשטחים רגישים אקולוגית המיועדים לבניה או פיתוח" של אגף תכנון ועיצוב עיר והאקולוגית העירונית.

חריגים

- במידה ומבנים הרצויים, אינם עומדים בתנאים אלו, ניתן להגיש עבורם בקשה להיתר בניה.
- במגרשים לא רגולריים⁸ בהם לא ניתן להקים מבנים עפ"י הנחיות אלו, ניתן שיקול דעת לוועדה המקומית, לאשר חריגה מההנחיות המרחביות במסגרת הקלה.
- לחילופין - ניתן לאשר הנחיות מרחביות מיוחדות למגרש.

⁶ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) – חלק ג', פרק ב', סימן י': "כבשים".

⁷ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל – 1970: חלק ח'-1, פרק א', סימן ג', "דרך גישה".

⁸ כהגדרתם בתכנית נת/400/7, סעיף 30 – תנאים למתן הקלות.

הגדרות ומונחים נוספים

שיפור נגישות ביצוע שינויים או התקנה בבנין קיים ובחצרו לצורך שיפור הנגישות אליו, כגון התאמתה של דרך גישה, הכשרת משטח חניה, התקנת מדרגות, הקמת כביש גישה, התקנות מעלון, התאמת מעברים והקמת מעלית בבניין שאינו בניין גבוה או בניין רב-קומות⁹

כבש¹⁰ מישור משופע קבוע המקשר בין שני מפלסים ושיפועו גדול מ-5%

שטח חדיר מים שטח בתחום מגרש המיועד לבניה, שאינו מבונה ואינו מכוסה בחומר אטום למים, המאפשר בתחומו חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.

פרוק, הריסה ופינוי פסולת¹¹

בכל מקרה של פרוק, הריסה ופינוי פסולת של מי מבין סעיפים תקנות הפטור 5-38, יש לנהוג על פי מסמך – הנחיות מרחביות להריסה ופרוק

⁹ תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), תשע"ג – 2003.

¹⁰ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות).

¹¹ כאמור בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד – 2014: סימן ט' סעיף 39.