

הנחיות מרחביות הועדה המקומית לתכנון ובניה – מודיעין
ההנחיות חלות על שכונות: נחלים, משואה, הפרחים, השבטים, מוריה,
הנביאים, המגנים, אבני חן, הכרמים, ציפורים נופים

הנחיות מרחביות: מד/הנ/2017001

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20180001 בתאריך: 03/01/2018

שם: הנחיות מרחביות העיר מודיעין

נושא: דיון להחלטות עקרוניות

סמכות: ועדה מקומית

מטרת הדיון

אישור הנחיות מרחביות בעיר מודיעין.

מטרת התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין אישרה בישיבתה מתאריך 6.8.14 את התנאים הבאים, כפי שנקבע בתקנה 3(א) 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 המקומי מודיעין מכבים רעות.

לאור החלטת ממשלת ישראל על הרפורמה בתכנון, רישוי ובנייה ובמטרה לייעל ולפשט את הליכי הוצאת היתרי בנייה, נקבעו בחוק פריטים הפטורים מהיתר שבנייתם אינה מהווה הפרעה למרחב הציבורי.

על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 145 ד' בחוק, יש לקבוע ההנחיות מרחביות לעניין הפטור ולאשרם בוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולפרסמן באתר האינטרנט של הוועדה, הודעה על פרסום ההנחיות המעודכנות תפורסם בעיתונים כנהוג בנושאי תכנון אחרים.

ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר פרסומן בעיתון ותהינה מחייבות.

מצ"ב חוברת ההנחיות המעודכנת.

פירוט התכנית

הנחיות מרחביות הועדה המקומית לתכנון ובניה – מודיעין

1. מבוא -

תכנון העיר מודיעין הוא תוצאה של תפיסה תכנונית שהתגבשה במשך שנים רבות. מאמצים רבים הושקעו בתכנון העירוני מרמת תכנית המתאר ועד הרמה המפורטת.

מאמצים שבאים לידי ביטוי בעיצוב הרחובות, החללים העירוניים, השטחים הפתוחים, מבנה המגורים ומבני הציבור בעיר.

על מנת לשמור על חזות העיר ובנייה ועל פי חוק, נקבעו הנחיות מרחביות בהתייחס לתוספות בניה או שינויים בחזית הבניינים, בין אם נקבעו טעונות היתר או נקבעו בעבודות

הפטורות מהיתר.

במסגרת ההנחיות המרחביות כללנו נושאים רבים ומגוונים הבאים להבטיח איכות חיים בדגש על פיתוח המרחב הציבורי והחללים העירוניים לרבות: פיתוח העמקים, רחובות מסחריים, כיכרות ופארקים בדגש על שוויון הזדמנויות לאנשים עם מוגבלויות וכן העדפה מתקנת לתנועה לא ממונעת. בין היתר נתייחס לנושאים של פיתוח, תנועה וחניה, ניקוז, תכנון, עיצוב וכדומה.

במתן ההנחיות נסתמך על עקרונות התכנון של המתחמים השונים במודיעין ונשאף לשמור על איכות החיים והסביבה.

לשם כך נבחן את מידת השתלבות התוספות או השינויים בחזית הכללית של המבנה/ הבניין המשותף/ קבוצת בתים צמודים/ מבנן.

עקרונות היסוד של תכנון העיר לא השתנו, האיכויות האורבניות קיבלו משנה תוקף עם התגברות הלחץ של ביקושי הרחבות הדיור ועם ההכרה לשמור על האיכויות ולמנוע פגיעה

באופייה של העיר. ככלל לא תותר הקמת מבנים יבילים בעיר. בשלבי התכנון יש לשאוף לתכנון המציע עצמאות מרבית למגרשי הבניה ושיתוף מזערי בנכסים ומתקנים. ככל שנמצא את מספר השותפים לנכס, כך גדלים הסיכויים לתפקד לאורך זמן. בנוסף, בשלב עיצוב המגרשים יש להקפיד על מגרשים קומפקטיים, שמישים ונטולי עודפים. יש להקפיד כי כל פיסת קרקע מתוכננת תשוך לבעלים כל שהם וכי אופן הטיפול, התחזוקה והאחריות על הקרקע תהיה מוגדרת ונהירה. צוות התכנון מקווה כי מסמך זה (ביחד עם מסמכים אחרים שאושרו לאורך השנים) יהוו בסיס נאות להבנה של תכנון העיר ולשמירת פני העיר וערך נכסיה.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית החלות בעיר לבין ההנחיות המרחביות תגברנה הוראות תכניות המתאר המפורטות. הנחיות אלו חלות על שכונות הקיימות במודיעין: נחלים, משואה, הפרחים, השבטים, מוריה, הנביאים, המגינים, אבני חן, הכרמים, ציפורים, נופים.

2. עיצוב ותכנון-מגורים בבנייה קיימת

מסתורי כביסה

1. החלל המשמש לתליית הכביסה יתוכן כחלק מוסווה בבניין ולא כזיז בולט ו/או בהתאמה לקיים בבניין.
2. מסתורי הכביסה יופנו לחזית אחורית או צדדית בלבד.
3. פנל ההסתרה יהיה כדוגמת פנל ההסתרה הקיים בבניין. במידה ויתוכן פנל הסתרה לבניין כולו יותרו החומרים הבאים: C. R. G, H.P.L חרס או בטון מחורר בחיפוי טיח, מקום זה יכול שישמש למסתור ליחידות המיזוג.
4. גודל החלל - כולל מערכות טכניות - לא יפחת נטו מאורך 1.80 מ' עומק 1.60 מ', ללא מערכות טכניות - 1.00 עומק אורך 1.40 מ'.

מעטפת

1. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת תושלם ותבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בנין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכדו'.
3. מבנים פינתיים - בפניות המגרשים ובמפגשי רחובות התוספת תתוכן תוך מתן התייחסות אדריכלית לפינה ולחזיתות הפונות לרחובות הראשיים.
4. מרפסות וגינות - יש לוודא כי לאחר התוספת תותר לכל יחיד מרפסת או גינה.
5. תוספת של מרתף תת קרקעי תותר בהתאם לתכנית החלה במקום אך תובטח רצועה גנטית על אדמת גן לנטיעת עצים בוגרים כלפי הרחובות.
6. יש להבטיח כי תותר ברחבת הכניסה לבית רוחב מינימאלי של 2 מ' או בהתאמה לסביבה הקרובה.
7. בבניה מדורגת - לא תתאפשרנה הרחבות במישור יחידת הדיור בשטח מרפסות או גינות בטיפוס המדורג למעט הרחבה במגרעת בחזית האחורית או הצידית.
- גגות
8. לא תותר בניית גגות משופעים מחופים רעפים מכל סוג שהוא, למעט אזור מגורים ב' (צמודי קרקע) ולמעט בתים בהם כבר קיים שימוש ברעפים לקירוי.
9. גג תוספת הבניה יהיה תואם לגגות הקיימים בבניין. במידה ויתוכן גג רעפים הוא יהיה חד שיפועי, גוון ושיפוע תואם לקיים.
10. גג תוספת הבניה בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
11. יותר שימוש בקירוי קל כגון פנל אלומיניום בגוון בהיר התואם לגוון חיפוי המבנה הקיים, הקירוי הקל יוסתר מאחורי קיר או קורה אופקית בנויה בהתאם לפרט שיאושר במסגרת היתר בניה.
12. חלונות עבור השימוש בחלל עלית הגג ימוקמו במישור גג הרעפים ו/או בגמלון יהיה עם שיפוע הגג, לא יותר כל שינוי הגאומטריה של גג הרעפים לרבות התקנת "קוקיות".
13. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת/ החצר הפרטית. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר משותפת/ לשטח פרטי/ משותף/ ציבורי גובל.
14. בשכונות בהן נבנו גגות רעפים למבנים במתחם שלם והם מהווים את השפה העיצובית של המתחם לא תותר הגבהת גג הרעפים.

15. בבתים משותפים ובניה מדורגת תותר הרחבה על גג המבנה באופן הבא :
- א. במידת האפשר יתוכננו נסיגות מקו חזיתות המבנה באופן הבא- 2 מ' לפחות בחזיתות הקדמיות, 1.2 מ' בשאר החזיתות. בכל מקרה שטח הבניה על הגג לא יעלה על 60 מ"ר.
 - ב. הרחבות בגג תתוכננה צמודות זו לזו ולשאר השטחים הבנויים על הגג.
 - ג. מערכות טכניות – במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יש להציג בתכניות מיקום חדש, דרכי גישה אליהם ואלמנטים להסתרתם.
 - ד. הגישה לתוספת על הגג תהיה מתוך הדירה בלבד.
 - ה. במידה ויוגבה פיר המדרגות ו/או המעלית למפלס התוספת תירשם הערת אזהרה בטאבו בדבר איסור פיצול דירה.
 - ו. עליית גג: תותרנה הרחבות לחלל גג משופע קיים.
- גובה בתוספת קומות לבניין קיים – גובה הקומות החדשות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין.

מסגרות לצמחיה מטפסת

- התקנת מסגרות אנכיות לצמחיה מטפסת במרפסות, חצרות ומרפסות גג עליונות תותר בהתאם להנחיות הבאות :
1. המסגרות האנכיות תהיינה מתכתיות בעובי מקסימאלי של 30 מ"מ בגוון התואם לגוון מסגרות המבנה או גמר חיפוי המבנה.
 2. המרווח בין המסגרות האנכיות לא יפחת מ- 1 מ' ובין המסגרות האנכיות יותר חיבור ע"י כבלים (דקים) בלבד.

אטימת מעקות וגדרות בחצרות

- במעקות וגדרות בחצרות לאורך רחובות ושדרות ראשיים ו/או חצרות הפונות לשטחים ציבוריים יש לטעת בחצר הפרטית צימחיה ברצועת גינון ברוחב של 50 ס"מ לפחות. תותר אטימת מעקות וגדרות בחצרות באופן זמני עד שהצמחייה תגדל, בהתאם להנחיות הבאות :

1. חומר יריעות האיטום יהי מחצלת נצרים בלבד.
2. גובה יריעות האיטום יהי כגובה המעקה הקיים.
3. מחצלות הנצרים יוצמדו לחלקו הפנימי של המעקה.

הגבהת מעקות במרפסות

- תותר הגבהת מעקות ע"ג מעקות מתכת קיימים או ע"ג מעקה אבן בנוי בהתאם להנחיות הבאות :
1. פרט המעקה יהיה זהה לקיים בבניין.
 2. גוון המעקה יהיה זהה לגוון המעקות הקיימים בבניין.

3. תנועה וחניה

- ביצירת הפרדה מכל סוג שהוא בין תאי החניה שמטרתה חיץ בין החניות יש להבטיח כי רמת השרות של תאי החניה הגובלים לא תפגע.

מגרשים לבתים משותפים-

1. תותר התקנת מצללה לחניה בתוך מסגרת מתכת או בטון שתשולב בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה. לא יותר שימוש בברזנט או ביוטה מכל סוג שהוא.
2. יש להגיש בקשה משותפת להצללת החניה והתקנתה בהינף אחד לכל החניות הרצופות במגרש.

בתים מסוג צמוד קרקע או דו משפחתי-

1. תותר תוספת מצללה לקרוי החניה בהתאם להנחיות הבאות :
 1. לבנות את המצללה בהתאם לפרט הקיים ולגוון הקיים.
 2. תוספת למצללה קיימת תיבנה באותם החומרים וכהמשך למצללה הקיימת (עפ"י אותו עיצוב)
 3. גובה המצללה יותאם לגובה מצללות קיימות בבניין או לגובה מפלס התקרה של הקומה המבוקשת
2. המצללה תתוכנן כמשטח הצללה אופקי ללא אלמנטים אנכיים / משופעים.

4. פיתוח השטח –

ניהול מי נגר דרכי גישה ונגישות:

1. ביצוע עבודות הכוללות חיפוי קרקע וריצוף חצר פרטית לא יפגעו בניקוז הקיים.
2. דרך הגישה והמדרגות יהיו בעלי עיצוב וגמר אחיד.

3. יש לתכנן את דרכי הגישה והשטחים המרוצפים כך שיותר שטח גינן משותף נרחב ככל הניתן, רוחב ערוגת גינן לא יפחת מ-1 מ' נטו.

עצים

1. מדיניות הוועדה המקומית היא להימנע מכריתה או עקירה של עצים בוגרים. בעדיפות ראשונה יש לשמר עצים המוגנים על פי חוק ולשלבם במגרש בתכנון החדש. בכל מקרה שבו נדרשת כריתה/העתקה, צריך המתכנן להוכיח כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה ללא העברת העצים. לאחר קבלת חוות דעת אגרונום תוגש בקשה לקק"ל מאת מחלקת אדריכלות נוף באגף ההנדסה.
2. שמירה על עצים קיימים בזמן ביצוע העבודות:
3. כדי למנוע פגיעה בשורשי העץ, בגזעו ובנופו בשלב הבנייה, יש לעטוף את גזע העץ או לגדרו בחומרים קשיחים כגון איסכורית.
4. בזמן ביצוע העבודות יש לפעול לפי מפרט שיכין אגרונום (המפרט יתבסס על נוהל ע"פ משרד החקלאות)
5. במקרה שנשקפת סכנת פגיעה בעצים הממוקמים במגרשים גובלים למגרש עליו מבוקש ההיתר, על היזם לתאם עם בעלי המגרש לפני תחילת העבודות ולבצע את הפעולות הנדרשות למניעת פגיעה בעצים.

5. עבודות ומבנים הפטורים מהיתר שאושרו בוועדה המקומית בתאריך 6.8.14 כמפורט.

הערות בדיקה: