



הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה

מרכז אזורי מנשה, ד.ג חפר מ'קוד: 37845 | טלפון: 04-6177307 | פקס: 04-6177398

הנחיות מרחביות מנשה אלונה

מבוא

ההנחיות המרחביות מאפשרות שמירה על שפה עיצובית כוללת ואחידה למרחב התכנון ולאזורים השונים בתוכו. הן מבטיחות וודאות ושקיפות לתושבים, ליזמים ולעורכי בקשות להיתרים. ההנחיות המרחביות אינן משנות או מחליפות תכניות מפורטות, אלא מוספות עליהן.

הנחיות כלליות

1. בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תקנים ותכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים והתכניות הסטטוטוריות, בהתאמה.
2. קובץ ההנחיות המרחביות יעודכן מעת לעת בהחלטות מליאת הוועדה המקומית.
3. קובץ הנחיות זה חל על כל מרחב התכנון מנשה אלונה.
4. במסגרת בקשה להיתר יש לכלול ולהסדיר את כל חריגות הבניה במגרש.

הנחיות מרחביות - בניה צמודת קרקע

פיתוח מגרש

1. גדר בחזית מגרש - בסביבה הכפרית במרבית הישובים הכביש אינו סלול ברוחב הסטטוטורי המלא, כדי למנוע פלישה לשטחי ציבור חובה להקים גדר בחזית מגרש כולל הסדרת מקום לפח אשפה/מחזור עפ"י הנחיות המועצה.
חומרים: אבן לקט, כורכרית, קיר תומך, קיר ניקיון ומסלעה או עפ"י פרטים בתכנית בינוי והנחיות של הישוב, הקמת גדר בטיחות עפ"י החוק.
חזית המגרש תכלול גינון ברוחב מינימום 1 מ', אין להגיע עם ריצוף עד חזית המגרש פרט לחניה ושביל כניסה.
תאסר הקמת גדר רשת בחזית מגרש.

2. גדר בין שכנים: עפ"י תכנית מאושרת ותכנית בינוי כולל חומרי גמר גובה גדר מכסימלית 1.8 מ' תימדד מהמפלס הנמוך.
המגרש הגבוה יבצע קיר תומך מגרש בתחום המגרש וגדר בטיחות כולל גמר לשכון.
חומרים: מחומרים עמידים קיר תומך מאבן אבן לקט כולל ניקוזים, קיר בטון מטויח בגוון בהיר, מסלעה וקיר ניקיון, גדר רשת כולל צמחיה.
גדר משותפת בתחום 2 מגרשים – בהסכמת שכנים.
תאסר הקמת גדר פחים, יריעות וכו'.

3. גדר גובלת בשצ"פ או שטח מבני ציבור

3. חובה להקים גדר ואו קיר תומך עפ"י הצורך בין המגרש לשטח הציבורי עפ"י הנחיות בתכנית בינוי או חומרי גמר עמידים כולל גמר לחזית שטחי הציבור.
במידה ועבודות הפיתוח יוצרים מפגע בטיחותי בין המגרש לשטח הציבורי בעל המגרש יקים גדר בטיחות בין המגרש לשטח הציבורי.
חומרים: מחומרים עמידים עפ"י הנחיות לגדר בין שכנים.
תאסר הקמת גדר פחים, יריעות וכו'.



הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה

מרכז אזורי מנשה, ד.ג חפר מ'קוד: 37845 | טלפון: 04-6177307 | פקס: 04-6177398

בית המגורים

- 1. גובה 000 קומת כניסה:** לפי תכנית בינוי מאושרת, או יש להכין תכנית בינוי בהתייחס למגרשים סמוכים, אין להגביה את המבנה ביחס למגרשים סמוכים באופן שיוצרו קירות תומכים מעל 1.8 מ' ימדד מהמגרש הנמוך. גובה המבנה 8.5 מ' גג רעפים ו7.5 גג שטוח ימדד מ000 קומת כניסה עפ"י תכנית בינוי.
- 2. שטחי שרות למגורים:** חלוקת שטחי השירות לממ"ד, מחסן וחניה עפ"י תכניות מאושרות, ניווד שטחי שרות ניתן להגיש הקלה כולל פרסום והוועדה תשקול לגופו של עניין. בכל מקרה שטח חניה 15-20 מ"ר לא ניתן לניצול לשטחי שירות אחרים אלא לחניה מקורה בלבד. שטחי השרות ייבנו בצמוד לשטחים עיקריים וכחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, או בצמוד לחניה מקורה, אין לאשר מחסנים בקו בנין צידי 0 אלא בקו בנין אחורי צידי 0 בשטח עד 10 מ"ר. מדיניות הוועדה לא לאשר חניה מקורה בקו בנין צידי ל 2 מכוניות אחת אחרי השנייה.
- 3. קווי בנין:** מדיניות הוועדה לא לאשר הקלה בקו בנין צידי 10% לכל אורך המבנה אלא כהקלה בחלק מהמבנה בלבד, או במידה שרוחב המגרש קטן מ 16 מ'.
- 4. מבנה דו משפחתי:** הבקשה להיתר תכלול תאום חזיתות, חומרי גמר וגגות עם הבית הצמוד, יש לקבל הסכמת שכן המהווה התחייבות לתאום חזיתות וחומרי גמר כולל גגות, הבקשה להיתר תכלול פתרון ניקוז ואיטום בחיבור בין שכנים מדיניות הוועדה לא לאשר בית דו משפחתי עם גג רעפים וצמוד לו בית עם גג שטוח.
- 5. במושבים הבקשה להיתר בנחלות תכלול תכנית בינוי שתתייחס למיצוי זכויות בניה בנחלה, כולל דרך גישה מתוך הנחלה לשטח החקלאי והמבנים החקלאיים של הנחלה ולשימושים לא חקלאיים בנחלה. הנחיה זו מתייחסת לכל החלקות /מגרשים שיש בהם מספר יח' דיור כולל בכפרים הערביים. תכנית הפיתוח שתצורף לבקשה להיתר תתייחס בחזית המגרש לפוטנציאל יחידות הדיור, חניות, פילרים לחשמל, אשפה וכו'.**
- 6. בקשה להיתר בנחלות:** יש להגיש מפת מדידה לכל נחלה.
- 7. בקשה להיתר למבנה מגורים** תכלול פתרונות להסתרה למתקני מיזוג אויר, חימום ומערכות טכניות אחרות בחזית המבנה או על גג המבנה, מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או לחזית הפונה למרחב ציבורי.



הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה

מרכז אזורי מנשה, ד.ג חפר מ'קוד: 37845 | טלפון: 04-6177307 | פקס: 04-6177398

8. **מיתקנים פוטולתאים** ישתלבו בחזית המבנה, בגג משופע ישתלבו עם שיפוע הגג ובגג שטוח יורחקו ממעקה הגג באופן של יראו בחזית המבנה או יוסתרו באמצעות אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים .
9. **מדרגות חיצוניות** לקומות נוספות אפשריות בתוך קווי הבניין ובתנאי שקיימות מדרגות פנימיות(מקורות) כחלק אינטגרלי של המבנה .
10. חלל כפול במבנה לא יאושר מעל חדרי שינה, חדר אמבטיה או שטחי שירות .
11. חלל גג בגובה מעל 1.80 מ' יחשב במניין השטחים.
12. עבודות הפטורות מהיתר ניתן למבנה בהיתר בניה שיש לו ט' 4 .

