

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## הוראות מרחביות והנחיות לביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

על פי תקנות תכנון ערים כפרים ובניינים (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ט – 2019  
אושרו בישיבות הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בתאריכים: 26/11/2019, 30/10/2023 ו- 09/09/2024

### מטרת ההוראות

לאחרונה הוחלט ליישם בתחום יהודה ושומרון תקנות שיאפשרו ייעול ושיפור הליכי הרישוי מבלי לפגוע באיכות הבנייה.

במסגרת זו הוגדרו בתקנות סוגי עבודות ושימושים שיהיו פטורים מהיתר ככל שהם עונים על הכללים הבאים:

- הם פשוטים מבחינה הנדסית.
- אין בהם כדי ליצור סיכון, הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי של ממש.
- השפעתם על חזות הבניין, על הסביבה ועל אפיין ומאפייניהן, מעטה.
- הם אינם פוגעים בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.

במסגרת התקנות הוסמכו הוועדות המקומיות לקבוע הנחיות מרחביות הן לבנייה הטעונה היתר והן לבנייה הפטורה מהיתר.

במסמך זה יפורטו ההנחיות המרחביות אשר אושרו על ידי הוועדה המקומית ויפורטו המקרים בהם ניתן לקבל פטור מהליך רישוי מלא ובאלו תנאים.

**הבהרה:** ביצוע בנייה הפטורה מהיתר מותרת אך ורק במקרים בהן זו הותרה על פי הוראות התוכנית המפורטת (תב"ע) ועל פי ההנחיות המפורטות במסמך זה. במקרה של ספק יש לפנות למחלקת ההנדסה לבירור.

הערות: 1. כל התמונות המצורפות להמחשה בלבד.  
2. במקרים בהם לא צוינו הנחיות שנקבעו ע"י הוועדה יחולו הוראות התקנות כלשונן.

### א. גדרות ושערים



# מועצה מקומית אלפי מנשה

## הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



### קירות תומכים / גדרות בין שכנים

#### הוראות התקנות

1. הקמת הגדר מותרת בגבול שבין מגרשי מגורים.  
לא ניתן להקים את הגדר בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח.
2. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע בשני צדי הגדר.  
גובה קיר תמך לא יעלה על 1.0 מ'.
3. אם בשל התקנת הגדר נוצרים הפרשי גבהים המחייבים פתרון בטיחותי (מעקה), יותקן הפתרון מעל הגדר או הקיר ויהיה אף הוא פטור מהיתר.
4. הגדר לא תפגע בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים.
5. על גדר מפלדה הפטורה מהיתר יחולו הוראות תקן ישראל ת"י 4273.

#### הנחיות הוועדה

1. במגרשים גובלים בהם קיים הפרש גובה בין המגרשים נדרש תיאום בין בעלי המגרשים לגבי האחריות לבניית הקיר.
2. חומרי הבנייה והגימור יהיו בהסכמת בעלי הזכויות מ-2 צדי הגדר!  
ככל שנדרשת הסכמת שכן האחריות להשגת החתימה חלה על הבונה.
3. יש להקים את הגדר על גבול המגרש. בהיעדר פרטים על מיקומו המדויק של גבול המגרש, יש להיעזר במודד מוסמך.
4. לגדרות הפונות לרחוב או לשטח ציבורי פתוח וכן לגדרות אשר אינן נכללות בהגדרת הפטור, יש להגיש בקשה להיתר כדין.

### גדרות בחזית המגרשים (נדרש היתר)

#### הנחיות מרחביות

בכל המגרשים אשר בהן לא נקבעו בתב"ע או בתוכנית בינוי הוראות מפורטות להקמת גדרות בחזית יחולו ההוראות הבאות:

1. בניית גדרות בחזיתות המגרשים תותר עד לגובה מרבי כולל של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.
2. הגדר תחופה באבן טבעית אשר תאושר ע"י מהנדסת הוועדה.
3. 50% מפני הגדר שמעל גובה 1.10 מ', יבוצעו בחומר קל: עץ ברזל או אלמנטים כדוגמת משרבייה.
4. לא יותר שימוש במבוק.

#### הערות:

1. בניית גדר בחזית אינה נכללת בהוראות הפטור מהיתר. לפיכך, כל הקמת גדר כאמור מחייבת הגשת בקשה להיתר ואישורה כדין.
2. מהנדסת הוועדה מוסמכת לפטור מחובה זו משיקולים מקצועיים תכנוניים.

### מחסום בכניסה לחניה ושער

#### הוראות התקנות

1. מחסום או שער חשמלי יותקן בידי חשמלאי מוסמך לפי תקן 900 חלק 21.03 – מכשירי חשמל ביתיים ומכשירים דומים: בטיחות – דרישות מיוחדות בעבור מערכות הינע לשערים, לדלתות ולחלונות ודרישות מיוחדות למניעת סיכונים הנובעים מתנועתם כפי תוקפו בישראל מעת לעת.
2. יותקן בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו, לרבות בעת פתיחתו.  
יותקן לרוחב פתח כניסת הולכי רגל או כניסת כלי הרכב לחניה

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## הנחיות הוועדה

1. שערים לחניות ולכניסה למגרשים יהיו בעלי פתיחה בהזזה או כלפי מעלה, לכיוון המגרש, ולא יבלטו בזמן הפתיחה לרשות הרבים: (המדרכה או הכביש).
2. אין לחסום מעברים בהם יש לציבור או לגורמים אחרים זכות מעבר (זיקת הנאה).

## הערה:

הנחיות אלו אינן חלות על יחידות צמודות קרקע בשכונת גבעת טל ב'. לקבלת הנחיות יש לפנות למשרדי מחלקת הנדסה.



## **ב. גגונים וסככות**

### הוראות התקנות

1. הקמת גגון או סוכך, המחובר באחת מפאותיו לפחות למבנה פטורה מהיתר ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה:
  - א. הגגון או הסוכך לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים.
  - ב. הגגון או הסוכך נבנה מחומרים קלים.
2. הקמת סוכך מתקפל (מרקיזה) פטורה מהיתר, ובלבד שהסוכך במצבו הסגור לא יבלוט מקיר המבנה למעלה מ-50 ס"מ.
3. קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר (סככת צל) פטורה מהיתר, ובלבד שגובה הקירוי לא יעלה על 3 מ', המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מ' ומשקל הקירוי אינו עולה על 3.5 ק"ג למ"ר.
4. על הקמת גגון או סוכך ששטחו עולה על 20 מ"ר תימסר הודעה לוועדה המקומית בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו. טופס האישור ניתן להורדה באתר המועצה.

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## הנחיות הוועדה

### גגונים

- התקנת גגונים מותרת רק באותם מקומות אשר קיימת הוראה מפורשת בתב"ע ובתנאים הבאים:
- הגגון יחובר בצד אחד לפחות לקיר המבנה.
  - הבליטה מקיר המבנה לא תעלה על 2 מ'.
  - הגגון לא יחרוג מקווי הבניין שנקבעו בתב"ע.
  - עשוי מחומרים קלים.
  - לא תותר סגירה כלשהי בהיקף הגגון.

התקנת גגונים אפשרית רק בחלק משכונות היישוב.  
לביורר אפשרות להתקנת גגון בפטור מהיתר ולקבלת הנחיות יש לפנות אל  
מחלקת הנדסה.



סוכך מתקפל / מרקיזה

מותר ביחידות צמודות קרקע בלבד בהתאם להוראות הפטור (סעיף ב.2., ב.2 להלן).



# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## אריג מגן / רשת צל

1. התקנת סוכך, סככת צל יתאפשרו רק במבנים צמודי קרקע בשטח החצר או בגינה.
2. לא תותר פריסת סוככים מאריג מגן / רשת צל לכיוון החזית או לכיוון שטח ציבורי פתוח.
3. לא תותר הקמת גגונים ו/או סככות צל בבניינים בבנייה רוויה.



## מצללות (פרגולות)

הגדרת "מצללה":  
מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה מישורי ובלבד שהמרווחים בין בחלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.  
הקמת מצללה על גג מבנה תותר רק אם זו הותרה בהוראות התוכנית (תב"ע) או בהוראות המרחביות.

## הנחיות לפי שכונות

- שטח מירבי מותר לפרגולה 30 מ"ר (אלא אם צוין אחרת)
- לא תותר הקמת פרגולה על הגג העליון של מבנה במסגרת הליך של פטור.  
ככל שתוגש בקשה להקמת פרגולה על גג מבנה בנסיבות תכנוניות מיוחדות, זו תיבחן ע"י הוועדה המקומית.

מרפסות	קו בניין <sup>1</sup> אחורי	קו בניין <sup>1</sup> צדדי	קו בניין <sup>1</sup> לחזית	רחובות	שכונה
1/3 משטח המרפסת עד 10 מ"ר הגדול מהשניים	3.0 מ'	1.60 מ'	3.0 מ'	הכול	יובלים
1/3 מהשטח מקס 10 מ"ר	3.0 מ'	1.90 מ'	3.0 מ'	הכול	אשרון
1/3 ממשטח המרפסת או 10 מ"ר הגדול מהשניים	2.40 מ'	2.10 מ'	3.60 מ'	כרכום, הזית	כפיר יוסף
	2.40 מ'	2.10 מ'	2.40 מ'	ליבנה, כלנית, רותם, רקפת, הנרקיס, חרוב, סביון, הגפן	

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



	2.40 מ'	2.10 מ'	יש לברר במחלקת הנדסה (לפי תכנית מאושרת לכל רחוב).	הכול	צוותא א
	3.60 מ'	2.10 מ'	יש לברר במחלקת	בצמודי קרקע	צוותא ב
	3.60 מ'	1.80 מ'		בטוריים	
	3.60 מ'	2.10 מ'	3.0 מ'	גרניט, אודם	נופיה
	3.60 מ'	2.10 מ'	2.4 מ'	טופז,	
	2.40 מ'	1.80 מ'	3.0 מ'	כל השכונה	נוף השרון
	3.0 מ'	1.80 מ'	3.00 מ'	בצמודי קרקע	גבעת טל <sup>3</sup>
בשטח של עד 50 מ"ר או 25% משטח הקרקע הפנוי, הקטן מבניהם	3.0 מ'	1.80 מ'	3.00 מ'	בדירות גן <sup>4</sup>	
בשטח של עד 50% משטח המרפסת ובמרחק מינימאלי של לפחות 1.2 מ' ממעקה המרפסת.				במרפסת	
בשטח של עד 50 מ"ר או 25% משטח הגג הפנוי הקטן מבניהם ובמרחק מינימאלי של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.				מרפסות בדירות גג	
<p><sup>1</sup> קווי בניין (המרחק המזערי של הפרגולה מגבול המגרש) המידות מציינות את המרחק הסופי של הפרגולה מגבול המגרש (לאחר הקטנה ב- 40% של קו הבניין).</p> <p><sup>2</sup> תידרש הצגת מפת מדידה.</p> <p><sup>3</sup> צבע המצללה יהיה לבן אלא אם יוחלט ע"י ועד הבית על צבע אחר שיחייב את כל המצללות בבניין.</p> <p><sup>4</sup> בדירות גן ברחוב הנגב הפונות למגרש החניה הפנימי יישמר מרחק של 1.0 מ' מהגדר הגובלת במגרש החניה.</p>					
<p>על הקמת פרגולה תימסר הודעה לוועדה המקומית בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו. טופס האישור ניתן להורדה באתר המועצה.</p>					

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## קירוי פלסטי שקוף

ניתן לקרות מצללות בקירוי פלסטי שקוף (סנטף) במקרים אשר בהם המצללה הוקמה בהיתר או התקבל דיווח להקמת מצללה לפי תקנות הפטור.

התנאים להתקנת הקירוי בפטור מההיתר  
התקנת הקירוי בצמוד לתקרת המצללה וללא חריגה מהיקפה.

יש להגיש דיווח + הצהרת מהנדס / הנדסאי על יציבות הקירוי (בנוסף לתצהיר הנדרש על יציבות המצללה).

## הנחיות הוועדה לבנייה עתידית

תכנית בינוי המוגשת בבנייה מתוכננת / עתידית תכלול הנחיות ופרטים אחידים לביצוע פרגולות אשר יחייבו את מבקשי ההיתר ואת הבונים.

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## ג. שימושים נלווים למבנה

### הוראות התקנות

#### פרטי עזר

- הצבה או התקנה של מצלמות, גופי תאורה, צופר אזעקה, מתקן חנייה לאופניים וכד' פטור בהתאם בקיום כל התנאים שלהלן:
  - אין בו משום תוספת בנייה.
  - לא נדרשת בניית מבנה לצורך הקמתו למעט עמוד נושא.
  - משקל מתקן על גג מבנה לא יעלה על 50 ק"ג.
  - גובה עמוד תאורה לא יעלה על 6 מ'.

#### שלט

- שטחו אינו עולה על 1.1 מ"ר ומשקלו המרבי 20 ק"ג
- שלט בעל שטח גדול יותר פטור מהיתר אם קבל רישיון מכוח חוק עזר מקומי ואינו בנוי על מתקן עצמאי

חובת דיווח על ביצוע ההתקנה בתוך 45 ימים בצירוף אישור מהנדס מבנים על יציבות השלט בכפוף לתנאים ולטופס המצורף לתקנות.

#### מתקן לאצירת אשפה

- בתנאי שנפחו אינו עולה על 50 ליטרים.

#### סורגים

- מותרת בפתחים ובחלונות בבניין אשר הוקם בהיתר ובתנאי שיותאמו לתקן הישראלי ת"י 1632, ובלבד שבכל אחת מהדירות יותקן פתח מילוט כמוגדר בתקן.

חובת דיווח על ביצוע ההתקנה לוועדה המקומית ולרשות הכבאות בתוך 45 ימים בצירוף אישור מהנדס מבנים על יציבות ההתקנה בכפוף לתנאים ולטופס המצורף לתקנות.

#### דוד מים דוד שמש וקולטים

- הצבת דוד שמש וקולטים על גג מבנה פטורה מהיתר, ובלבד שנפח הדוד אינו עולה על 220 ליטרים ואם נקבע לכך מקום בהיתר באותו מקום בגג משופע יונח דוד השמש בחלל הגג במקום מוסתר, והקולטים בצמוד לגג ככל האפשר ובכיוון שיפוע הגג.
- הצבת דוד מים לפי תקן ישראל ת"י 68 חלק 1, מחממי מים חשמליים, ובידוד תרמי פטורה מהיתר ובלבד שנפחו אינו עולה על 220 ליטרים, במיקום לפי היתר הבניה או במסתור כביסה או במקום מוסתר על הגג.

#### מזגן, מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר.

התקנת מערכת מיזוג אוויר לרבות פתח בבניין בתפוקה שאינה על 60,000 Btu או מערכת לטיהור אוויר במרחב מוגן דירתי פטורה מהיתר בתנאים הבאים:

1. עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).
2. תותקן במקום במיועד לה בהיתר הבניה. במידה ולא הוגדר מקום, תותקן המערכת במסתור הכביסה או על גג הבניין.
3. במידה ולא ניתן להתקין את המערכת על במסתור הכביסה או על גג הבניין, תותקן המערכת על קיר חיצוני של הבניין ובלבד שלא תותקן על קיר חיצון הפונה לחזית. המערכת תותקן לפי הוראות התקנים הרלוונטיים.

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## ד. מתקנים פוטו - וולטאים

### הוראות התקנות

פטור מהיתר בתנאים הבאים:

1. יותקן על פי התקן.
2. הספק המתקן אינו עולה על 50 קילו וואט למבנה.
3. התקנתו מותרת רק על גג מבנה שהוקם כדין.
  - א. בגג משופע - יונח המתקן בצמוד לגג ככל האפשר.
  - ב. בגג שטוח- לא יבלוט המתקן ממעקה הגג
4. על גג הבנה יוותר מקום להתקנת כל המתקנים האחרים הנחוצים על גג המבנה לרבות מערכת סולארית לאספקת מים חמים.



### הנחיות הוועדה

- על גגות שטוחים ובתנאי שלא יבלטו מעבר לגובה המעקה
- על גגות רעפים שאינם פונים לחזית הרחוב
- יתר חלקי המערכת חייבים להיות נסתרים לעין

חובת דיווח על ביצוע ההתקנה לוועדה המקומית ולרשות הכבאות בתוך 45 ימים  
בצירוף אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המתקן  
ואישור מהנדס מבנים על יציבות ההתקנה בכפוף לתנאים ולטופס המצורף לתקנות.  
הודעה תימסר גם לרשות הארצית לכבאות

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## ה. מחסן

### הוראות התקנות

- ניתן להקים מחסן אחד ליחידת דיור בתנאים הבאים:
- המחסן יוקם מחומרים קלים לבד.
  - שטחו המרבי – 6 מ"ר גובהו אינו עולה על 2.05 מ'. אם המחסן בעל גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.4 מ'.
  - אין לחבר את המחסן לתשתיות לרבות מים חשמל ותיעול.
  - אין להקים את המחסן בשטח המיועד לחניה ואין להציבו במרפסת לא מקורה בחזית קדמית.
  - המחסן לא ישמש לשהות קבועה או לינה של אדם.

### הנחיות הוועדה

- מיקום המחסן בחזית לא יעבור את קו המבנה.
- תותר הצבת מחסן בחזית המגרש בצמוד לקיר תומך בתנאי שגג המחסן נמצא מתחת למפלס המדרכה
- לא תותר הצבת מכולה כמחסן !

חובת דיווח על ביצוע ההתקנה בתוך 45 ימים לפי הטופס המצורף לתקנות



# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## ו. ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח

### הוראות התקנות

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

## ז. שיפור נגישות לבניין ובתוכו.

### הוראות התקנות

ביצוע דרך גישה או כבש לבניין ששניתן לו היתר כדין במיועדים לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מ.

## ח. אנטנה, צלחת קליטה ותורן

### הוראות התקנות

1. הצבת תורן לאנטנה לקליטת שידורי טלוויזיה או רדיו לפי ת"י 799 פטורה מהיתר ובלבד שגובהו לא יעלה על 6 מ' מפני המישור עליו הוא מוצב, ואינו מותקן על גג מקלט או על גג בריכה למי שתייה.

חובת דיווח על ביצוע ההתקנה לוועדה המקומית בתוך 45 ימים בצירוף אישור מהנדס מבנים על יציבות ההתקנה בכפוף לתנאים ולטופס המצורף לתקנות.

הצבת צלחת קליטה לשידורי טלוויזיה באמצעות לוויין על גג בניין, ובלבד שקוטר הצלחת אינו עולה על 1.2 מ' והיא אינה מותקנת על גג בריכה למי שתייה.

## ט. הריסה ופירוק

### הוראות התקנות

הריסתו או פירוקו של מבנה הפטור מהיתר על פי תקנות אלה וכן הריסה או פירוק של מבנה המסומן להריסה או לפי החוק פטורים מהיתר

הודעה על הריסת מבנה או פירוקו תימסר לוועדה המקומית בתוך 45 ימים ויצורף לה אישור על פינוי פסולת לאתר מאושר.

# מועצה מקומית אלפי מנשה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה



## הנחיות מרחביות נוספות:

### חניה

בבנייה חדשה יותרו חניות לרכב בבניה צמודת קרקע מחומרים קלים בלבד, לא תותר סגירה כל שהיא לחניה.  
היתרי בנייה יינתנו רק לאחר הגשת תכנית אחידה לכל מתחם ואישורה ע"י הוועדה המיוחדת.

### שערים / מחסומי חניה

בשכונות חדשות ובמבנים הכוללים יותר מ- 2 יח"ד יש להגיש תכנית אחידה לכל מתחם עבור שערים לחנייה שתאשר הוועדה המיוחדת.

### תשתית לטעינת רכב חשמלי

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה החליטה לקבוע חובה להתקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל מקום חנייה המשמש את דירת המגורים בכל בקשה להיתר להקמת בניין מגורים חדש הבנוי בבנייה רוויה ו/או במסגרת בקשה לבנית מבנה חדש בישוב- הוראה זאת תכנס לתוקף ב- 01.01.2025.

התשתית שחלה חובה להתקינה כוללת אך ורק את לוח החשמל ואת המובלים לכל מקום חניה, ללא עמדת הטעינה עצמה, וללא כבלי החשמל שאותם יתקין בעל הדירה או מי מטעמו כחלק מהתקנת עמדת הטעינה עצמה.