

מדיניות הועדה המקומית: בנושא פרק 3 א – הנחיות לפיתוח המגרש

מס' תכנית: רג/המ/3/א

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2018004 בתאריך: 18/02/2018

שם: הנחיות מרחביות- פרק מס' 3 שינוי א - הנחיות לפיתוח המגרש

נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית

רמת-גן

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

יזם/מגיש: הועדה מקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון

שינוי לסעיף 03 "גדרות ושערים" ולסעיף 09 "חצר אנגלית, חצר מונמכת" בפרק 3 להנחיות המרחביות.

מטרת התכנית

שינוי לפרק מס' 3 בהנחיות המרחביות, העוסק בתכנון ובפיתוח המגרש:

1. שינוי לסעיף 03.01.11 בעניין גובה גדר בין מגרשים בבנייה פרטית.

2. שינוי לסעיפים 09.05 ו-09.06 בעניין מידות חצר אנגלית וחצר מונמכת.

פרטים:

א. רקע:

1. סעיף 145ד לחוק התכנון והבנייה, המהווה חלק מתיקון 101 לחוק, מאפשר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות.
2. "פרק 3 הנחיות ותנאים לתכנון ולפיתוח המגרש" אושר בוועדה המקומית בישיבתה מס' 2016007 מיום 27.03.16.
3. דבר אישור ההנחיות פורסם בעיתונות ביום 08.04.2017, והן נכנסו לתוקפן 30 יום ממועד זה. הנחיות אלה הועלו גם לאתר האינטרנט ההנדסי כקבוע בחוק.
4. במהלך פרק הזמן שחלף מאישורן ועד היום, התקבלו ומתקבלות הערות והתייחסויות לסעיפים השונים, הן מצד הצוות המקצועי בעירייה והן מצד המתכננים ומגישי הבקשות. על כן בימים אלה החל מהלך הכנת עדכון להנחיות המרחביות.
5. עד לעדכון כולל להנחיות מוצע לעדכן שני סעיפים לנושא בינוי בבתים צמודי קרקע.

ב. ההנחיות המאושרות:

1. גובה גדר בבנייה פרטית:

סעיף מס' 03.01.11 בהנחיות המרחביות המאושרות, קובע במגרש לבניה פרטית (קוטגיים) גובה גדר הגובלת ברחוב יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הרחוב. גובה גדר בין מגרשים שכנים יהיה לפי התקנות. עד 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים. במידה וגובה הגינה ביחס לחצר השכנה עולה על 1.6 מ' יש לבנות מעל הקיר התומך קיר מסד בלבד בגובה 0.4 מ' ומעליו גדר בטיחות תקנית קלה בגובה 1.1 מ'.

2. מידות חצר אנגלית וחצר מונמכת:

סעיף 09.05 בהנחיות המרחביות המאושרות קובע כי אורך חצר אנגלית לא יעלה על שליש מהאורך הכללי של החזית בה החצר ממוקמת. רוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ'.
סעיף 09.06 בהנחיות המרחביות קובע כי שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר לדירה, כולל שטח למדרגות כניסה, ככל שיאושרו.

ג. השינוי המוצע:

1. לתקן את סעיף מס' 03.01.11 בהנחיות המרחביות המאושרות, כלהלן:

- א. במגרשים לבנייה פרטית (קוטגיים) גובה הגדר הגובלת ברחוב יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הרחוב.
- ב. גובה גדר בין מגרשים שכנים (ובין שכנים באותו מגרש) יהיה עד 2.20 מ' מפני הקרקע הנמוכים במגרש, אולם גובה הגדר במרווח הקדמי ולכל הפחות לאורך 3 מ' מקו המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.5 מ'.
במידה וגובה הגינה ביחס לחצר השכנה עולה על 1 מ', תותר גדר גבוהה מ- 2.20 מ' ובלבד שהתוספת לגדר תהיה תקנית ומחומרים קלים בלבד.

2. לתקן את סעיפים 09.05 ו-09.06 בהנחיות המרחביות המאושרות, כלהלן:

מס' דף: 2:

09.05 – רוחב חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ', ובלבד שמאפשרת לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין.

09.06 – שטח חצר מונמכת לא יעלה על 10 מ"ר נטו לדירה, כולל שטח למדרגות כניסה, ככל שיאושרו. תותר ויטרינה ליציאה לחצר המונמכת.

הנחיות אלה יהיו חריג לקביעה בסעיף 09.01.

יתר הוראות סעיפים 09.05 ו-09.06 – יבוטלו.

המלצת מהנדס העיר

לאשר השינוי המוצע לפרק מספר 3 בהנחיות המרחביות, ולפרסמו לציבור.

החלטות

לאשר השינויים הבאים לפרק מספר 3 בהנחיות המרחביות, ולפרסמם לציבור:

1. לתקן את סעיף מס' 03.01.11 בהנחיות המרחביות המאושרות, כלהלן:
 - א. במגרשים לבנייה פרטית (קוטג'ים) גובה הגדר הגובלת ברחוב יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הרחוב.
 - ב. גובה גדר בין מגרשים שכנים (ובין שכנים באותו מגרש) יהיה עד 2.20 מ' מפני הקרקע הנמוכים במגרש, אולם גובה הגדר במרווח הקדמי ולכל הפחות לאורך 3 מ' מקו המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.5 מ'.
 - במידה וגובה הגינה ביחס לחצר השכנה עולה על 1 מ', תותר גדר גבוהה מ- 2.20 מ' ובלבד שהתוספת לגדר תהיה תקנית ומחומרים קלים בלבד.
2. לתקן את סעיפים 09.05 ו-09.06 בהנחיות המרחביות המאושרות, כלהלן:

09.05 – רוחב חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ', חצר אנגלית תתאפשר במקום בו יש חלון ובהתאם לתקנות.

09.06 – חצר מונמכת תתאפשר במקום בו יש חלון או ויטרינה בהתאם לתקנות ובהליך של הקלה. הנחיות אלה יהיו חריג לקביעה בסעיף 09.01.

יתר הוראות סעיפים 09.05 ו-09.06 – יבוטלו.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד

** עו"ד רועי ברזילי מתנגד לסעיף 09.06