

## **5.3 ביצוע עבודות שאינן טעונות היתר**

### **5.3.1 הנחיות כלליות**

5.3.1.1 בתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, שחוקק בשנת 2014, ובהתאם לכך גם כפי שנקבע בסעיף 3 א' לתקנות

התכנון והבנייה עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) – התשע"ד 2014 הוחלט לבצע רפורמה יסודית ולהקל משמעותית על הליכי התכנון והבנייה.

במסגרת זו נקבעה **רשימת עבודות הנדסיות אשר אינן טעונות "היתר בנייה"** רגיל, אך טעונות הליך של הסדרה כולל אישורים שונים כקבוע בתקנות הרלבנטיות.

5.3.1.2 העקרונות לפיהם ניתן יהיה לקבל פטור מהיתר לעבודות הנדסיות, שיפורטו להלן, הינם :

5.3.1.2.1 העבודות הינן פשוטות מבחינה הנדסית.

5.3.1.2.2 אין בעבודות אלה כדי ליצור סיכון, הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי של ממש.

5.3.1.2.3 השפעתם על חזות הבניין בו הן נמצאות, או על הסביבה מעטה.

5.3.1.2.4 עבודות אלה לא פוגעות בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו.

5.3.1.3 ראוי לציין, כי הפטור מחובת הוצאת "היתר בנייה" **לא יגרע מכל חובה הקיימת לפי כל דין** בהתאם לכל

ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות, בתכניות החלות על השטח ובקובץ ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר.

5.3.1.4 ראוי לציין, כי בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תקנים ותכניות סטטוטוריות

הקביעה הסופית תהייה עפ"י התקנות, תקנים והתוכניות הסטטוטוריות בהתאמה.

- 5.3.1.5 בעל עסק שמתכוון לבצע "עבודות הפטורות מהיתר" נדרש לברר קודם מה הן ההוראות החלות על עבודה זו.
- 5.3.1.6 העבודות יבוצעו ע"י בעל הזכויות בקרקע (בעל השטח, חוכר, משכיר) או מי שמונה לכך ע"י בעל הזכויות.
- "עבודה פטורה מהיתר מחויבת בהסכמת בעלי העניין האחרים בשטח שבו מתבצעת העבודה לפי כל דין".
- 5.3.1.7 יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי שמשתמש במבנה / מתקן שנבנה בפטור ואת מי שנמצא בסביבה. ביצוע "עבודה פטורה מהיתר" אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו.
- 5.3.1.8 הפטור מהיתר לא ישמש הגנה בפני תביעה אזרחית כנגד מקים המבנה, המבצע או המשתמש לפי העניין.
- 5.3.1.9 בעל העסק נדרש להגיש הודעה לרשות הרישוי באגף ההנדסה של המועצה האזורית על עבודה פטורה מהיתר, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד – 2014.
- 5.3.1.10 במקרים בהם תידרש הגשת בקשה ל"היתר בנייה" במבנים עסקיים אלו, כי אז בקשה זו תכלול בין השאר גם את כל העבודות שאינן טעונות היתר כגון: תכנית ופריסת כל השערים והגדרות, מחסנים, מבני עזר, סוככים, מצללות, מזגנים, מבנים המקובלות ע"י הוועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר.
- 5.3.1.11 הוועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר רשאית לשנות מעת לעת את ההנחיות המרחביות באשר לסוגי העבודות שאינן טעונות "היתר בנייה".
- 5.3.1.1 לצורך יישום הוראות אלו ועל מנת שניתן יהיה להוציא רישיונות לעסקים השונים ביישובים השונים במרחב המוניציפאלי של המועצה האזורית עמק חפר, אנו מפרסמים להלן נהלים ותנאים מסודרים הנדרשים לאישור כל אחת מסוגי העבודות ההנדסיות העיקריות הנ"ל:

## **5.3.2. סגירה עונתית**

- 5.3.2.1 סגירה עונתית (להלן "המבנה") הינו מבנה זמני עשוי חומרים עמידים, קלים הניתנים לפירוק מהיר בלבד כגון : עץ, מתכת וזכוכית המשמש להגנה על יושביו מפני השפעות מזג האוויר .
- 5.3.2.2 הקמת סגירה עונתית זמנית (מפני הקור או החום) תותר רק **בבתי אוכל בלבד** ( מסעדה, בית קפה, מזנון, או כל עסק אחר לצריכת מזון במקום) והינה פטורה מחובת היתר בנייה" , בכפוף למילוי כל "[ההנחיות המרחביות התקפות בנושא של אגף ההנדסה במועצה](#) האזורית ושמירת המרחב הציבורי, לרבות המצאת אישור מהנדס בניין מוסמך ואישור יועץ בטיחות.
- 5.3.2.3 בנוסף להנחיות המרחביות הללו , קיים הכרח לקבל אישור מנהל מחלקת הרישוי בוועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר **לאופן עיצוב** הסגירה העונתית.
- 5.3.2.4 בעל העסק נדרש להגיש תוכניות לאישור הסגירה העונתית, במסגרת הבקשה לרישיון עסק , שבהן יפורטו המרכיבים הבאים : תכניות שטח הסגירה , חתכים וחזיתות של הסגירה העונתית יחד עם המבנה של בית העסק בקנ"מ של 1:50 , סימון הפתחים, החומרים והגוונים של חומרי הבנייה, סימון גבולות המגרש וקווי הבניין, תקופת הסגירה המבוקשת והכול בהתאם להנחיות המרחביות.
- 5.3.2.5 לא תותר שפיכת מי ניגר חופשית מגג המבנה. גג זה יוקף בקרניז אנכי להסתרת שיפוע ניקוז הגג.
- 5.3.2.6 לא תותר התקנת שילוט על מבנה של סגירה עונתית.

### **5.3.3 הקמת סוכך / גגון / סככת צל בכניסה / בחצר הבית העסק**

- 5.3.3.1 במקרים בהם הסוכך / גגון / סככת צל עולים בשטחם על 20 מ"ר יש להודיע על כך לוועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר בטופס המיועד לכך תוך 45 ימים מיום ביצוע העבודה. במקרים של הקמת גגון או סוכך יש לצרף להודעה זו גם אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו.
- 5.3.3.2 יש לוודא כי הקמת הגגון / סוכך / סככת הצל יותירו לפחות 1 מטר בין הקצה שלו לבין גבול המגרש הצידי והאחורי ו 2.5 מטר מגבול המגרש הקדמי הפונה לדרך.
- 5.3.3.3 קירוי חצר העסק מפני השמש והשפעת מזג אוויר בסככת צל / גגון / סוכך פטורה, כאמור, מהיתר ובלבד שגובה הקירוי לא יעלה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מטרים ומשקל הקירוי אינו עולה על 3.5 ק"ג למטר מרובע.
- 5.3.3.4 מיקומו של הגגון / הסוכך / סוכך מתקפל במבני תעשייה / תעסוקה יהיה מעל הכניסות למבנה ובאזורי פריקה וטעינה בלבד. רוחבו של גגון / סוכך לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה / הפתח שעליו הוא מגן ועומקו יהיה יותר מ 2 מטר מקיר המבנה.
- 5.3.3.5 קונסטרוקציה מפלדה לגגונים או לסככות הצל תהיה מגולוונת וצבועה בתנור.

5.3.3.6 חומרי הגמר לסוככים ולגגונים יהיו כדלקמן : **סוככים נפתחים ("מרקיזות")** - יוכלו להיות מיריעות בד ,

**אריג גגונים** - יוכלו להיות מחומרי בנייה קלה בלבד.

5.3.3.7 כל גגון יכלול שוליים מעובדים המסתירים את שולי החיפוי והקונסטרוקציה.

#### **5.3.4 הקמת מיצללה / פרגולה**

5.3.4.1 פטור מ"היתר בנייה" בהקמת מיצללה – **לא רלוונטי לשטחים בבתי עסק.**

#### **5.3.5 הקמת מתקני מיזוג וטיהור אוויר**

5.3.5.1 ראשית נציין כי בהתאם לתקנות מערכת מיזוג תעשייתית שתפוקתה עולה על 60000 BTU הינה טעונת היתר.

5.3.5.2 מערכות מיזוג וטיהור אוויר אלה חייבות לעמוד בדרישות שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1972.

5.3.5.3 אם נקבע ב"היתר הבנייה" של המבנה היכן יש למקם את המזגנים / מערכות אלה הרי שהם ימוקמו רק במקום זה. אם לא נקבע מיקומם כי אז מתקני מיזוג וטיהור אוויר אלה יותקנו בחלקים **האחוריים והצידיים** של המבנה העסקי, ובשום מקרה לא תותר התקנת מזגנים ע"ג חזיתות ראשיות של המבנה , הפונות לרחוב או לחזית אחורית.

5.3.5.4 התקנת מערכות אלה על קיר חיצוני תעשה כאשר את **צינורות הגז, הניקוז והחשמל** יש למקם בתוך פרופילי פח כך שלא יהיו גלויים על חזית המבנה, אלא יוכנסו אל קירות המבנה ויבוצע תיקון בהתאם לגמר החזית.

### **5.3.6 הצבת מבנה לשומר בכניסה לבית העסק**

- 5.3.6.1 מבנה השומר יהיה מבנה יביל בלבד, גובהו אינו עולה על 2.2 מטר, שטח המבנה אינו עולה על 4 מ"ר.
- 5.3.6.2 המבנה יוצב בשטח המגרש בסמוך לשער הכניסה לבית העסק, אלא אם תואם אחרת עם ההנדסה של המועצה האזורית עמק חפר.
- 5.3.6.3 דלת הכניסה למבנה תופנה לכיוון המגרש ולא לכיוון השטחים הציבוריים.
- 5.3.6.4 חיבורי התשתיות למבנה יהיו תת קרקעיים בלבד.
- 5.3.6.5 הצבת המבנה של השומר לא תפריע לכניסה ולמעבר הולכי רגל או כלי רכב.
- 5.3.6.6 פעילות זו מחויבת בדיווח לוועדה המקומית במועצה האזורית עמק חפר.

### **5.3.7 בניית גדר וקיר תומך בין מגרשים**

- 5.3.7.1 בניית גדרות / קירות תמך בין מגרשים באזורים בהם קיים נספח פיתוח מחייב הרי שהם יוקמו בהתאם לנספח מחייב זה.
- 5.3.7.2 בניית הגדרות תעשה מבלוקים או בטון בחיפוי טיח, או בחיפוי אבן (טבעית או מלאכותית), או מחומרים קלים כגון: עץ ומתכת ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה ולא תהווה סכנה או הפרעה.

5.3.7.3 הפטור איננו חל על גדרות / קיר תמך שנבנים בחזית המגרש הפונה לשבילים, מעברים ציבוריים וטיילות. קלים כגון : עץ ומתכת ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה ולא תהווה סכנה או הפרעה והכול בהתאם להוראות התב"ע וההנחיות המרחביות.

5.3.7.4 הפטור חל על הקמת גדר בין מגרשים עד לגובה של 1.5 מטר מפני הקרקע בשני צידי הגדר עפ"י הנמוך מבניהם, וגובהו של קיר תמך לא יעלה על 1 מטר.

5.3.7.5 יש לוודא כי הקמת הגדר או קיר התמך לא תפגע במקומות חנייה, ברחבות הערכות לרכבי כיבוי אש והצלה, במתקנים לפינוי אשפה, בתשתיות תת קרקעיות קיימות, בגישה אליהם, בעצים בוגרים או בזרימת הניקוז.

5.3.7.6 בניית הגדר תבוצע כולה בתחום המגרש אלא אם התקבלה הסכמה מפורשת של השכן לבנייה בתחום משותף בשני המגרשים.

5.3.7.7 בראש כל גדר בנויה תונח על השורה המסיימת של הגדר ("קופינג") אבן טבעית או מלאכותית.

5.3.7.8 לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד, למעט גדרות זמניות סביב אתר בנייה, במהלך תקופת הבנייה. כמו כן, לא תותר הקמת גדרות או חיפוי גדרות בקני במבוק, בכיסויי פלסטיק או בלוחות פח.

5.3.7.9 בניית גדר או קיר תמך שכזה מחייב אישור מהנדס / קונסטרוקטור.

### 5.3.8 החלפת רכיבים בבניין

5.3.8.1 התקנות קובעות כי לא יידרש "היתר בנייה" להחלפת רכיבים בבניין ובתנאי שאין שינוי בשלד הבניין או

בחזיתותיו כגון : חיפוי אבן של המבנה, אסבסט ועוד , אם ההחלפה עומדת בתנאים הבאים :

5.3.8.1.1 הרכיב החדש הוא בעל מידות זהות לרכיב שהוחלף.

5.3.8.1.2 הרכיב החדש יותקן במיקומו של הרכיב שהוחלף.

5.3.8.1.3 אם נקבעו הנחיות לגבי הרכיב שמוחלף ( חומר, גודל, צורה וכו') בהיתר הבנייה או בתוכנית , הרי שיש לעמוד בהנחיות הללו.

5.3.8.1.4 כאשר הרכיב המקורי המוחלף היה עשוי **מאסבסט** , הרי שחובה להחליף אותו ברכיב שאיננו עשוי אסבסט ולקבל לשם כך "היתר עבודת אסבסט" מאת הממונה לפי " חוק למניעת מפגעי אסבסט".

5.3.8.1.5 כל החלפה של גג קל תעשה בהתאם לגיאומטריה שאושרה בהיתר (רום הגג ותחתית הגג).

### 5.3.9 הקמת מבנים טכניים

5.3.9.1 מבנה טכני מוגדר כ"**מבנה שאיננו מיועד לשהיית בני אדם**".

5.3.9.2 התקנות קובעות כי לא יידרש היתר בנייה לבניית מבנה טכני בתנאים הבאים :

5.2.9.2.1 המבנה הטכני נבנה בשטח המיועד למתקנים הנדסיים .

5.2.9.2.2 שטחו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 3 מטר.



### **5.3.10 עסקים הפועלים בבניין המיועד לשימור**

5.2.10.1 בבניין המיועד לשימור לא יינתן פטור מהיתר לכל עבודה שאינה טעונת "היתר בנייה".