

– לכבוד

ועדי הבתים המשותפים
ועד השכונה

shiranbiton81@gmail.com	arid@glilyam.org	giladm@glilyam.org
hadarw@glilyam.org	liors@glilyam.org	nirf@glilyam.org
rands@glilyam.org	tamars@glilyam.org	kfirb@glilyam.org
aviad.reuven@gmail.com	manoryah@gmail.com	asafd@glilyam.org
avshalomgrama@gmail.com	benelm@glilyam.org	sivanr@glilyam.org
	eytanf@glilyam.org	moshikb@glilyam.org

שלום וברכה.

בנייני מגורים משותפים בשכונת גליל-ים

הנחיות תכנוניות לדיירים

שכונת גליל-ים תוכננה ונבנתה בסטנדרטים התכנוניים והביצועיים הגבוהים ביותר. בימים אלו, הולכת השכונה ומתאכלסת, והתושבים החדשים, ממלאים אותה ומכניסים בה חיים. הצלחתה של השכונה לטווח הארוך תלויה בשמירה על צביונה של השכונה, ניקיונה ונראותה, אשר תלויים בגורמים העירוניים המוסמכים, ובתרבות הדיור של דיירי השכונה, באופן שהטעם האישי והמרחב הציבורי יוכלו לחיות בהרמוניה אחד עם השני. מצאנו לנכון לרכז מסמך הנחיות שיוכל לשמש אתכם, ועד השכונה, ועדי-הבית והדיירים, בנושאים שונים בתחומי התכנון והבנייה, ובכך לסייע בשמירה על צביון השכונה ואיכותה.

1. הקמת מצללות (פרגולות)

הקמתן של מצללות בשטחים הפתוחים של המגרש ובמרפסות מתבקשת במדינתנו החמה. במטרה לשמור על חזות ראווה של המבנים וצביונה של השכונה, יש לתכנן את המצללות, באופן שיהיו זהות בכל הבניין מבחינת הפרטים והגוונים.

על ועד הבית לכנס את הדיירים ולהסכים על פרט אחיד, לרבות גוון, ולהנחות את דיירי הבניין לנהוג על פיו. יש לוודא כי הפרט הנבחר תואם את ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ביחס למצללות. כמו כן, יש לנהוג מבחינת הרישוי על פי חוק - חלק מהמצללות פטורות מהיתר בנייה, בכפוף להתניות הקיימות בתקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות. מצ"ב לנוחותכם קישור להנחיות המרחביות של הרצליה ולתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר).

מומלץ ואף חובה שוועד הבניין יתייעץ עם גורם מקצועי, ויוכל לקבל הנחייה וסיוע מהוועדה המקומית.

2. הקמת בריכות-שחייה פרטיות בדירות גן

התכנית השכונתית איננה מתירה הקמתן של בריכות שחייה פרטיות. לכן, ככל שמבוקשת הקמתה של בריכה פרטית, יש להגישה בקשה להיתר בנייה להקמתה, בתוספת בקשה להקלה מהתכנית השכונתית, ובכפוף להסכמות של



בעלי הקרקע הנדרשים. חשוב להגיש כי אין בעצם הגשתה בטוחה כי הבקשה תאושר. בקשה כאמור תובא לדין בוועדה המקומית לתכנון והבנייה, לאחר שתתקבלנה ותיבחנה התייחסויות / התנגדויות הציבור להקמת הבריקה. ככל שהוועדה תימצא לנכון לאשר בקשה שתוגש, על המבקש הבריקה וצוותו המקצועי לתכננה כנדרש ע"פ חוק, ובפרט בהיבטים הבטיחותיים.

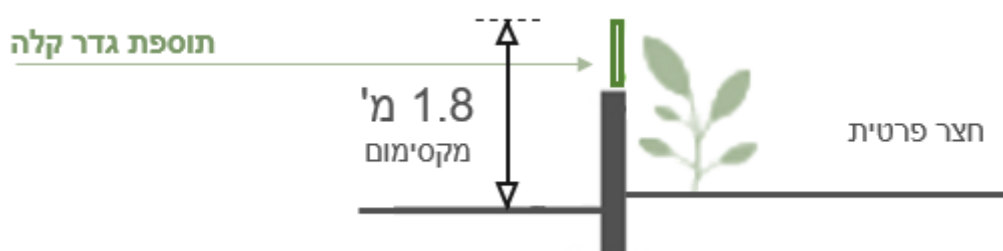
עד לקבלת היתר-בנייה מתאים, אין להקים בריכות פרטיות מכל סוג שהוא, לרבות בריכות מתקפלות מכל סוג, בכל חלקי הבית המשותף, ובפרט בגינות פרטיות ובמרפסות. לאחרונה דווח על שלשה מקרים של בניית בריכה בדירות-גן ללא היתר. בשלושת המקרים הוצא צו הריסה. בריכה אחת נהרסה על פי הצו, והשתיים האחרות בהליכים משפטיים.

3. שינויים בגדרות המגרש

גדרות סביב כל מגרש נבנים במטרה לשמור על מסגרת ברורה למגרש, הגדרת המרחב הפרטי וחזות ראויה של המרחב הפרטי מהמרחב הציבורי. ישנן גדרות שמופנות לכיוון מגרשים פרטיים סמוכים, וכאלו לכיוון מרחב ציבורי, כגון הרחוב והפארק הסמוך.

כל שינוי בגדר המופנית לכיוון מרחב ציבורי יוכל להיעשות אך ורק לאחר קבלת היתר-בנייה מתאים. שינויים בגדרות אחרות יכולות להיעשות ללא היתר, ובתנאי שהם נעשים בהתאמה מלאה להוראות התכנוניות שחלות על כלל השכונה.

למרות האמור ולצורך שמירה על פרטיות דיירי דירות-הגן, מעל גדרות בנויות קיימות סביב חצרות פרטיות, אשר מופנות לכיוון מרחב ציבורי, ניתן יהיה להקים תוספת גדר קלה, כך שגובהה המצטבר של הגדר לא יעלה על 1.8 מ' מכיוון המרחב הגובל, בהתאם לתרשים –



הנחיות לתוספת הגדר הקלה:

- התוספת וחומריה יהיו בהתאם לשפה ולחומרים במבנה הקיים.
- התוספת שתיבחר תהיה ללא כלל החצרות הפרטיות במגרש.
- לא יותר שימוש בחומרים אירעיים כגון גדרות במבוק, יוטה, רשת ודומיהם.

4. מערכות טכניות דירתיות

לכל דירה בכל מבנה תוכנן והוקם מסתור למערכות הטכניות הנדרשות – מנועי המזגנים, דוד ואזור לתליית כביסה. כלל המסתורים בכל מבנה תוכננו והוקמו בצורה אחידה לשמירה על חזות ראויה של המבנים כלפי המרחב הציבורי וכלפי המגרשים הגובלים. חלל המסתור הוא המקום למערכות אלו, ובכל מקרה לא ניתן למקמם במיקום אחר מלבד המיקום שתוכנן עבורם, ובפרט לא באופן גלוי על חזיתות המבנים. ככל ובכל זאת עולה צורך מחלק ניכר מדיירי המבנה לבחינה מחודשת של הנושא, חשוב לפעול באמצעות ועד-הבית, כפי מפורט להלן.

5. חשיבות ועד-הבית

בבתים משותפים, בפרט בבתים שכוללים עשרות בעלי דירות, נוכחותו ומעורבותו של ועד-הבית הכרחית. ועד-הבית כנציגות הבית, מעבר לחיוניותו בכל הקשור להיבטים התפעוליים של הבית המשותף, מוכרח להגדיר ולהסביר לדיירים את המסגרת התכנונית ואת כללי ההתנהלות הנדרשים בנושאים הנ"ל (וכמובן בכל נושא תכנוני אחר לפי הצורך). מומלץ לוועד להיעזר בנושאים מקצועיים שכאלו באנשי המקצוע המתאימים, הן לבחינה תכנונית של הנושאים השונים, הן לבחינת חלופות תכנוניות שונות לשביעות רצון הדיירים, והן לצורך הצגה נכונה ובהירה של הנושאים הללו לדיירים. אנו ממליצים לוועדי הבתים לקיים פגישה בוועדה המקומית ולקבל הנחיות והסברים.

6. פעולות אכיפה

כפי שצוין, העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה מייחסות חשיבות רבה בכל הקשור לשמירה על השכונה וצביונה ואנו בטוחים שזו גם מטרת תושבי השכונה. אגף הפיקוח על הבנייה יבצע פעולות אכיפה, כפי שנעשה כבר עתה, במטרה לשמור על צביון השכונה הרצוי.

אנו בטוחים כי פעילות מקדימה ע"י הדיירים באמצעות הוועדים, תצמצם את הצורך באכיפה, ותאפשר שמירה על צביון השכונה. הדבר בידנו. אנו מצפים לשיתוף פעולה פורה לשאלות ניתן לפנות אל איגור שסטר, רפרנט מח' רישוי-בנייה לשכונת גליל-ים –

IgorS@herzliya.muni.il

בברכה,

ישי ולנסי
מנהל אגף רישוי-בנייה
מנהל הנדסה | עיריית הרצליה

העתק:

- מירן טמם
- עינב כץ
- רום אליהו
- איגור שסטר

אוקטובר 2021

