



אוגדן הנחיות מרחביות ערד



מהדורה מס' 6

פברואר 2025

תוכן עניינים

מבוא	עמ' 1
אינדקס תאריכי עדכון	עמ' 5
פרק 1- המרחב הציבורי	עמ' 8
פרק 2- מגורים בניה רוויה	עמ' 15
פרק 3- מגורים צמודי קרקע	עמ' 27
פרק 4- המרכז המסחרי העירוני	עמ' 41
פרק 5- מבני ציבור	עמ' 46
פרק 6- אזור תעשייה	עמ' 48
פרק 7- התארגנות אתרי בניה	עמ' 59
פרק 8- תקן חניה	עמ' 63

מבוא

חוק התכנון והבנייה מתיר לוועדה מקומית לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה, במטרה להגדיר את ייחודיות מרחב התכנון של העיר ולהעניק אופי, בידול ומשמעות לאזורים השונים בתוך העיר (סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, תיקון 101, התשע"ד-2014).

מסמך ההנחיות הנקבע על ידי הוועדה המקומית, אינו יכול לסתור את הוראות התכניות הסטטוטוריות התקפות, והוראות ותקנות חוק תכנון ובנייה. כמו כן, ההנחיות המרחביות אינן יכולות לגבור על הוראות תכנית מפורטת (תב"ע) שאושרה כדיון. מאידך, ההנחיות הניתנות על ידי הוועדה המקומית, בהכרח גוברות על כל החלטה של רשות רישוי. זו, אינה רשאית להתיר חריגה, הקלה או להתעלם ממה שנקבע באוגדן ההנחיות המרחביות.

ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית, יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. כמו כן, תפורסם בעיתונים הודעה על פרסום ההנחיות באתר האינטרנט. תוקפן של ההנחיות יחל 30 יום לאחר מועד פרסום המודעה בעיתון, או מאוחר יותר אם כך קבעה הוועדה המקומית.

תהליך עדכון של ההנחיות המרחביות (הכולל החלטת ועדה מקומית, פרסום בעיתון, ופרסום באתר האינטרנט), מאפשר ליחידת ההנדסה המקומית לגבש ולעדכן את ההנחיות בכפוף לאישור הוועדה המקומית, בהתאם לצרכים העולים מהשטח, כגון: שימוש בטכנולוגיות חדשות, שינויים בתפישה התכנונית, וכדומה.

ההנחיות המרחביות ימסרו במסגרת תיק מידע להיתר, ומחויבות להיות מוטמעות בבקשה להיתר בנייה.

עבור כל עבודה הפטורה מהיתר מחוייבת בדיווח.

מי שרואה עצמו נפגע מהקביעות בהנחיות המרחביות, רשאי לערור בפני ועדת הערר במהלך 30 ימים לאחר הפרסום באתר האינטרנט.

מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורסמו ובהתאם למדיניות העירייה. על המשתמשים במסמך זה לבחון באופן עצמאי את תקפותן ומידת עדכניותן של ההנחיות.

קיימים שני סוגים של הנחיות מרחביות:

- הנחיות מרחביות רגילות, אותן תקבע הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- הנחיות מרחביות פרטניות, אותן תקבע רשות הרישוי המקומית.

ההנחיות המובאות באוגדן זה, הינן הנחיות מרחביות הקובעות הלכות לנושאי עיצוב ופיתוח ברחבי העיר ערד. מסמך זה מהווה מסמך משלים לאוגדן "הנחיות מרחביות

לנחלי ערד", שנכתב ואושר בשנת 2018, ומגדיר בפירוט ובהרחבה את הממשק הרצוי בין המרחב הבנוי בעיר, לבין הוואדיות הסובבים אותה.

ההנחיות באוגדן עוסקות בארבעה נושאים עיקריים:

- הנחיות לגבי המרחב הציבורי: אפיון ועיצוב מרחב ציבורי איכותי נעים ובטוח, תוך שמירה על חופש עיצובי מרבי של הפרט בסביבתו.
- הנחיות פיתוח: הגדרת הממשקים והקשר בין המרחב הפרטי והמרחב הציבורי. לדוגמא, קביעת המפלס הקובע בבניין (רק במידה ותכנית תקפה לא קבעה זאת) מיקום חניה במגרש, קירות התמך, גדרות, אופי הנטיעות והיקפן.
- מבני עזר: מבנים וסככות חניה, מחסנים, פרגולות וכדומה.
- הנחיות עיצוב: גיבוש שפה עיצובית ייחודית למתחמי התכנון השונים בעיר. לדוגמא, מעטפת המבנה, צבעים, וחומרי גמר.

מטרות ההנחיות המרחביות:

לאפיין את "רוח המקום" הייחודית המזוהה עם העיר ערד. זאת, באמצעות הנחיות תכנוניות לבניינים, רחובות, פארקים, ולמרחבים הציבוריים הפתוחים.

יצירת מרחב ציבורי איכותי, תוך יצירת מקומות מפגש ושיפור הנגישות הקהילתיות הבטיחות והמגוון.

פיתוח נופי איכותי, על ידי עיבוי עצים וצמחיה תוך התאמתם לסביבה המדברית.

הכנת המסמך התבססה על חקר המרחב הפיזי הציבורי והגדרת העקרונות לשיפורו ושדירוגו. את תהליך כתיבת ההנחיות הובילה מחלקת ההנדסה של העירייה, בשיתוף עם נציגי מחלקות העירייה, היחידה הסביבתית "נגב מזרחי" והחברה הכלכלית של ערד, תוך שיתוף נציגים מאזור התעשייה של ערד ומשרד האדריכלים לאה שניאור.

ההנחיות המרחביות עוסקות בנושאים הבאים:



המרחב הציבורי



פיתוח

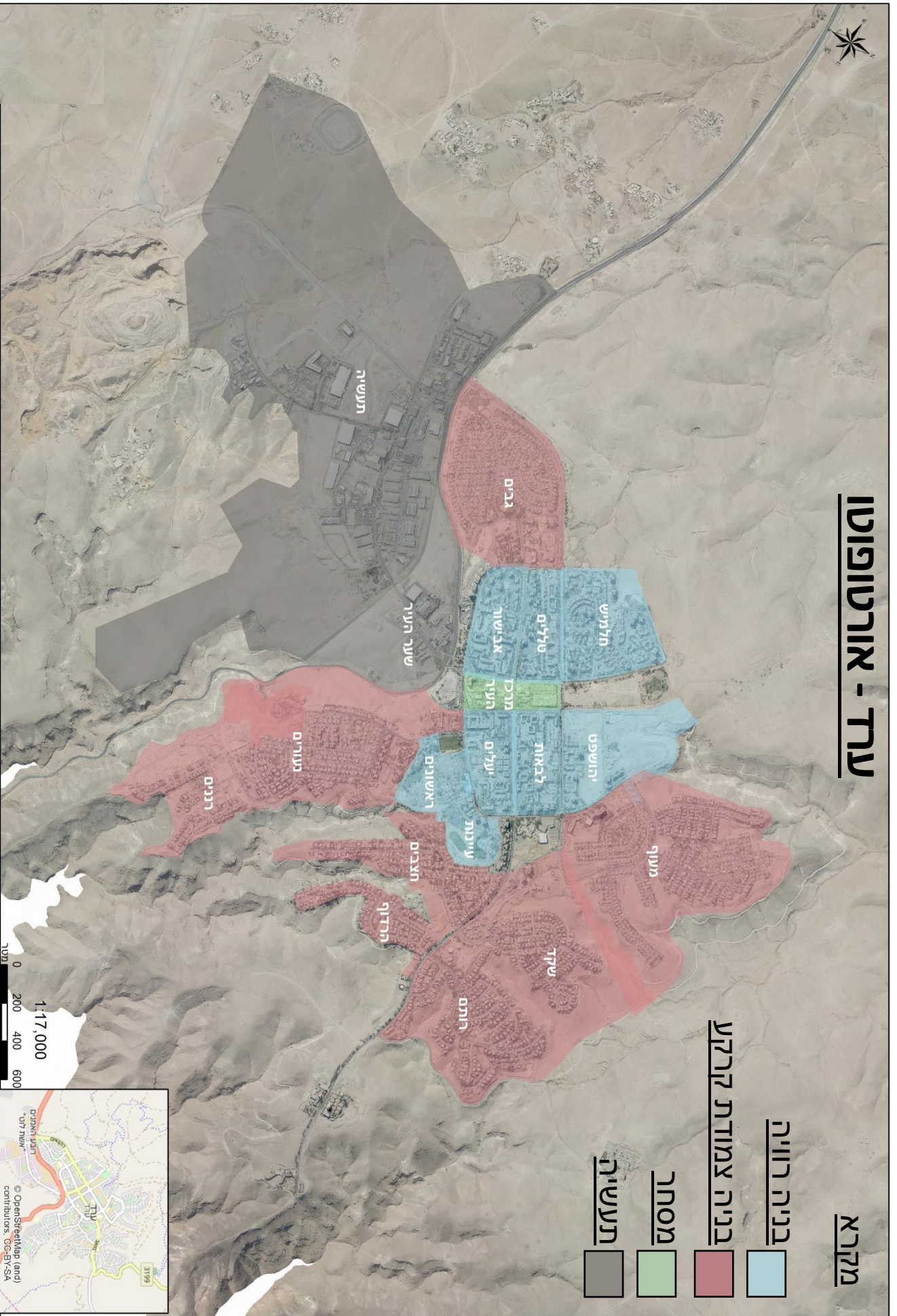


מבני עזר



עיצוב

עיר - אורטופוטו



אינדקס תאריכי עדכון

מספר מהדורה	תאריך אישור בוועדה	תאריך קבלת תוקף	עיקרי התיקונים
מהדורה 1	9.7.19	25.11.19	יצירת מסמך הנחיות מרחביות
מהדורה 2	3.6.20	19.7.20	1. גיבון ונטיעת עצים במרחב הציבורי – שונה בסעיפים 1.4, 2.21, 3.23, 2.21, 1.4 – גז טבעי – שונה בסעיף 1.4 (2) 2. מבני אחסון בקומות עמודים של מבנה מגורים משותף – שונה בסעיף 2.6 (1-6) 3. תשתית גז טבעי – שונה בסעיפים 2.15, סעיף 3.15 4. התקנת קמינים במבני מגורים – שונה סעיף 2.13 (1-4), סעיף 3.10 (1-4) 5. מערכות פוטו-וולטאיות בבתיים צמודי קרקע – שונה בסעיף 3.14 (5) 6. בריכות שחיה – שונה בסעיף 3.17 (13-14) 7. החלפת תרשים חלקי לאזור תעשייה שונה בפרק 6
מהדורה 3	27.6.21	15.8.21	1. גיבון ונטיעת עצים במרחב הציבורי (נושא עצים אלרגניים) – שונה בסעיפים 1.4, 2.21, 3.23
מהדורה 4			1. מערכות פוטו-וולטאיות – שונה בסעיף 3.14 2. גדרות וקירות תמך – שונה בסעיפים 2.8, 3.5
מהדורה 5			1. גיבון ונטיעות עצים - שונה סעיף 1.4, 2.21, 3.23 והוספת נספח 1. 2. בינוי ועיצוב חזיתות - שונה סעיף 2.4 3. גדרות וקירות תמך - שונה סעיף 2.8, 3.5 4. גדרות וקירות תמך - חיפוי אבן שונה סעיף 2.8, 3.5, 5.3 5. סורגים - סעיף 2.19

עיקרי התיקונים	תאריך קבלת תוקף	תאריך אישור בוועדה	מספר מהדורה
<p><u>מרחב ציבורי:</u></p> <p>1. סעיף 1.10 – הוספת התייחסות לחדרי טרפו</p> <p><u>בניה רוויה:</u></p> <p>2. ביטול הגבלת גובה קומות (סעיף 2.1 (1) במהדורה 5).</p> <p>3. סעיף 2.3 (2) - מחיקת טיח אקרילי.</p> <p>4. סעיף 2.3 (4) – שינוי לאישור מהנדסת העיר.</p> <p>5. סעיף 2.3 (5) – שינוי 100% לחומר קשיח.</p> <p>6. ביטול סעיף 2.4 (2).</p> <p>7. סעיף 2.4 (1) – נוסף "כולל הניתן".</p> <p>8. סעיף 2.4 (2) – בוטל הסעיף.</p> <p>9. בסעיף 2.4 (5) – ביטול הגבלת שטח הפתחים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>10. סעיף 2.4 (6) - ביטול הדרישה לסורגים אחידים בכל הבניין.</p> <p>11. הוספת סעיף 2.6 (2).</p> <p>12. הוספת סעיף 2.6 (8) – כלוב לקולנועית.</p> <p>13. מחיקת סעיף 2.8 (3).</p> <p>14. בסעיף 2.8 (4) – מחיקת הדרישה לאישור הוועדה.</p> <p>15. סעיף 2.11 (4) – שינוי מ-3 מ' לגובה קומה.</p> <p>16. הוספת סעיף 2.22 – מרפסת.</p> <p><u>מגורים צמודי קרקע:</u></p> <p>17. סעיף 3.2 (4) – ביטול הגבלת שטח הפתחים.</p> <p>18. סעיף 3.3 (7) – ביטול הגבלת גג רעפים בקירו חניה.</p> <p>19. ביטול סעיף 3.4 (3) – סעיף 3.4 (1) נותן את המענה.</p> <p>20. סעיף 3.4 (5) – הוספת המילה "בניה".</p> <p>21. הוספת סעיף 3.4 (11).</p> <p>22. סעיף 3.5 (3) – עדכון רוחב השער וביטול הגובה.</p> <p>23. סעיף 3.6 (1) + (2) – ביטול הגבלה של המצללה.</p> <p>24. עדכון סעיף 3.11 - מחסנים.</p> <p>25. עדכון סעיף 3.13 – פוטו וולטאי מעל חניה.</p> <p><u>המרכז המסחרי העירוני:</u></p> <p>26. מחיקת סעיף 4.3 (1).</p> <p>27. סעיף 4.3 (10) – גמישות בגובה הסוכך.</p> <p>28. הוספת סעיף 4.3 (14) – קבלת אישור לפני ביצוע.</p> <p><u>אזור תעשייה:</u></p> <p>29. עדכון סעיף 6.4 (5) – מחיקת הסעיף.</p> <p>30. עדכון סעיף 6.5 (1).</p> <p>31. מחיקת סעיף 6.5 (2) – סעיף 6.5 (1) נותן מענה.</p> <p>32. עדכון סעיף 6.5 (3).</p> <p>33. עדכון סעיף 6.5 (5).</p>			מהדורה 6

פרק 1 - המרחב הציבורי



הקדמה

המרחב הציבורי: אוכלוסייה

הפסיפס האנושי של ערד מורכב מאוכלוסיות רבות ומגוונות: קשישים, צעירים, ילדים, אנשים עם מוגבלויות, ילדים עם צרכים מיוחדים, להן יש לדאוג להתאמת המרחב הציבורי.



נגישות במרחב הציבורי

נגישות (Accessibility) פירושה מתן אפשרות שווה, נוחה, בטיחותית ועצמאית לכל אדם להשתמש ולהתנסות בכל מקום ותחום. מידת נגישות הסביבה קובעת עבור אנשים בעלי מוגבלות, את יכולתם ליטול חלק בפעילויות המתקיימות בה. לאנשים עם לקויות קשות אין כל אפשרות שימוש בסביבה לא נגישה. נגישות הסביבה מתבטאת בתחומים כמו: שוויון בקבלת שירות ומידע, שותפות בחוויות תרבותיות והנאה, אפשרות לעצמאות בתפקוד ובקבלת החלטות.

בחודש מרץ 2003 נחקק בכנסת תיקון לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ("חוק השוויון"). החוק מחייב הנגשת מבנים, תשתיות ושירותים באופן שבו אנשים עם מוגבלות יוכלו להיכנס, לנוע וליהנות באופן מלא מכל מקום ציבורי ומהשירות הניתן בו. חובת ההנגשה נעשית באמצעות ביצוע התאמות נגישות של המקום או השירות לסוגי המגבלות השונים. חובת הנגישות חלה על בנייני ציבור, שטחי מסחר, מוסדות ציבור, בתי ספר, מרפאות, מוסדות להשכלה גבוהה, מרכזי תעסוקה, אתרי בילוי וטבע, צמתים ומדרכות, גשרים להולכי רגל, גנים ציבוריים, רכוש משותף בבנייני מגורים, שירותי שעת חירום ואחרים.

- יש לדאוג לתכנון סביבה ידידותית, פשוטה וברורה ללא עומס בפרטים וגירוויים (ללא עיצוב רעשני, צבעוני, מלא קישוטיות וכדומה).
- את הפעילות ושטחי החיפוי יש למקם בגובה מתון שימוש בחומרים רכים, כגון גומי.
- יש להשתמש בחומרים שאינם מחליקים והתקנת מעקות בכל גרם מדרגות.
- בשילוט עדיף להשתמש בסמלים ובציורים במקום כיתוב, תאורה כדאי לתכנן בצורה שלא תהיה ישירה ומסנוורת.

יש לדאוג שהדרכים תהיינה פנויות ולהמעיט במכשולים כדי להקל על האדם בעל המוגבלות להשתמש באביזרים, לנוע ולפעול באופן עצמאי. מדרכות ושבילים רחבים יאפשרו תנועה ללא חשש מהיתקלות באלמנטים בולטים או רופפים בגובה הרצפה או הגוף. עיצוב אביזרים באופן נכון וברור יאפשרו אחיזה, הפעלה ושימוש נוח ללא צורך בהבנה מעמיקה על עבודת המתקן וכן ללא צורך בהשקעת כוח רב כדי להפעילו.

1.1 הנחיות הנגישות

- יש לדאוג להתקנת רמפות אשר רוחבם לא יקטן מ-130 ס"מ.
- יש להתקין שלטים ברורים בגודל, בגוון ובקונטרסט הנדרשים בהתאם לתקנות הנגישות.
- מדרגות יבוצעו בשילוב משטחי התראה ומסעדים בהתאם לתקנות המחייבות.
- משטחי התראה ופסים מובילים ישולבו במרחב הציבורי לפני מעברי חציה ובמקומות נדרשים נוספים, ועוד.
- הנחיות עקרוניות אלה אינן מחליפות היועצות במורשה נגישות כנדרש בחוק.

פיתוח המרחב הציבורי

בפיתוח המרחב הציבורי בערד יושם דגש בפתרונות הצללה אשר יהיו על ידי עצים וכן על ידי פתרונות נוספים כגון, מצללות וקרויים שונים כדי להצל על המרחב הציבורי ולהקל על השוהים בו.

1.2. דרכים

(1 רוחב מדרכה מינימאלי יעמוד על 1.5 מ' משני צידי המיסעה.
(2 תשתיות, עצים ועצמים שונים יהיו מחוץ לרצועת הולכי רגל, ותוקדש להם רצועה נפרדת לאורך המדרכה.

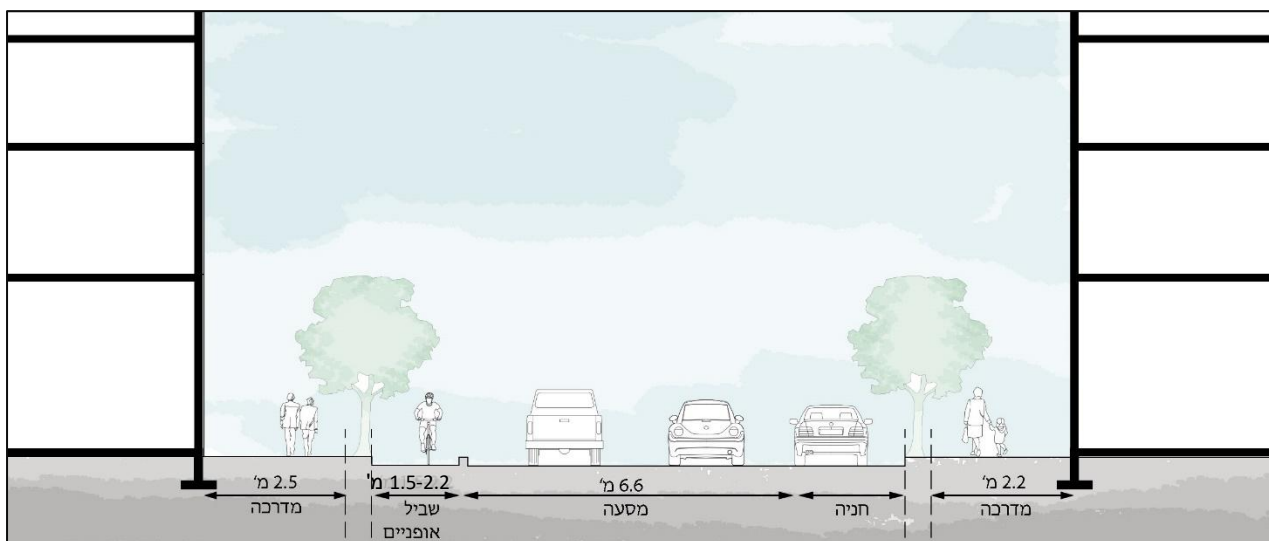
1.3. שבילי אופניים

(1 שבילי אופניים ישולבו בחתכי הרחובות בהתאם לתכנית אב לאופניים של עיריית ערד.

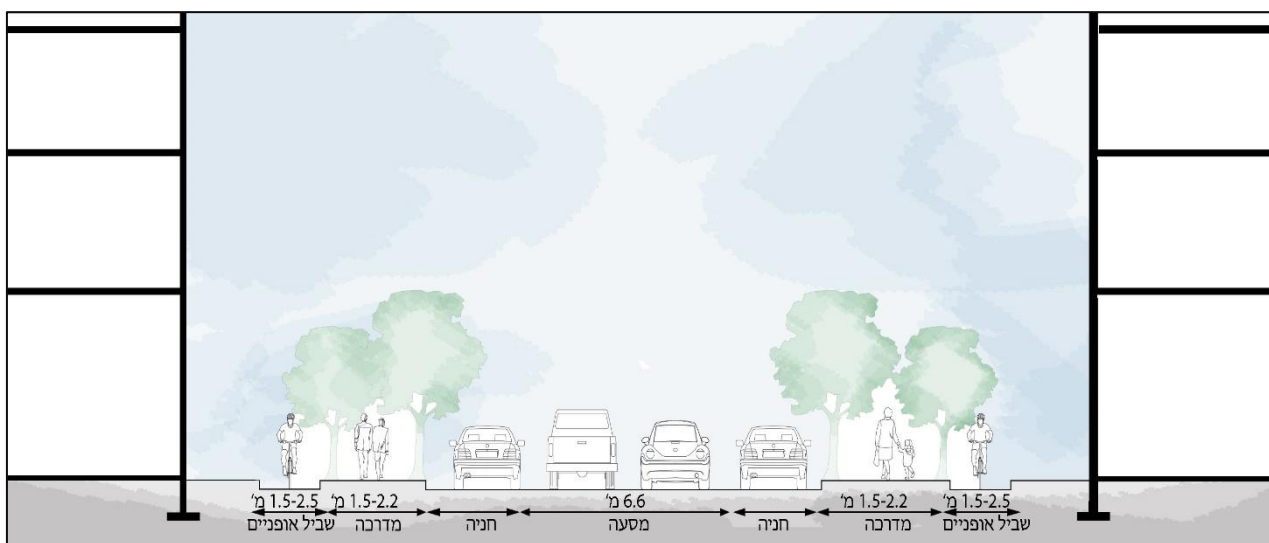


דוגמא - נתיב אופניים בצמוד לחניה





חתך רחוב 1 – שביל ייעודי לרכיבת אופניים בצמוד לכביש



חתך רחוב 2 – שביל ייעודי לרכיבת אופניים בצמוד למדרכה

1.4 גיבון ונטיעת עצים

- 1) לא תותר שתילת עצים אלרגניים בהתאם לרשימת העצים האסורים (ר' נספח 1).
- 2) נטיעות עצים במרחב הציבורי ברחבי העיר ייעשו בתיאום מול בעל רשיון לחלוקת גז טבעי. הדרישה לתיאום חלה הן על מתכננים בתכניות סטטוטוריות ובקשות להיתר, והן על מבצעי עבודות הפטורות מהיתר.
- 3) ברחובות יינטעו עצי צל, ויקבעו ערוגות לעצים אשר ניתן לשלב בהם שיחים.

- 4) ייעשה שימוש ככל הניתן בעצי צל מקומיים וחסכניים במים. במידת האפשר, יש להעדיף עצים שאינם מייצרים לכלוך ברחוב.
- 5) ייעשה שימוש ככל הניתן במגבילי שורשים, בהתייעצות עם מחלקת גנים ונוף.
- 6) נטיעות העצים יהיו בדופן המדרכה הפונה למיסעה (בין הדרך להולכי רגל למיסעת הרכבים), ולא לצד הפנימי של הבינוי הסמוך (ראה חתכים מוצעים).
- 7) עצים יינטעו במרחקים של 6.0-8.0 מ' אחד מהשני. נטיעה במרחקים אחרים תתאפשר במידה וקיימות הנחיות מחייבות שונות בתב"ע.
- 8) יינטעו עצים בוגרים בלבד, בגודל מינימאלי של 3 צול, ובגובה של 2.0-3.0 מ' לפחות.
- 9) מיקום נטיעת העצים ייקח בחשבון את כיווני השמש, במטרה להבטיח הצללה מקסימלית על המדרכה במהלך שעות היום.

1.5. תאורה

- 1) עמוד תאורה יותקן סמוך לכל מעבר חציה לאורך הרחוב ברחובות משולבים.
- 2) במקומות ציבוריים, צמתים, מוקדי עניין – יותקנו עמודי תאורה או תכנון תאורה ייעודי למקום.
- 3) עמודי תאורה יתוכננו ע"י יועץ חשמל ובהתאם לתקנים מחייבים.
- 4) תאורת הרחוב תתוכנן בגופי תאורה חסכוניים ובעלי התייעלות אנרגטית, העומדים בתקינה למניעת זיהום אור.

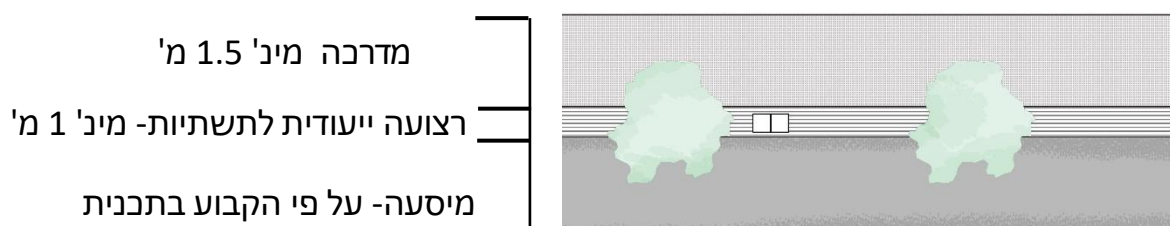
1.6. ריהוט רחוב

- 1) ריהוט רחוב יכול מרכיבים כגון:
 - ספסלים אשר ימוקמו באזורים מוצלים.
 - פחי אשפה.
 - מתקני קשירה לאופניים במקומות המיועדים לכך, כגון: סמוך לתחנות אוטובוס, מבני ציבור ואזורי מסחר.
 - מצללות ואלמנטים ליצירת צל במרחב הציבורי.

1.7. רצועת תשתיות מוגדרת במדרכה

- 1) תשתיות, פחי אשפה, ספסלים, עמודי תאורה וכל אלמנט וורטיקאלי אחר ימוקמו ברצועה ייעודית לכך במדרכה. ראו תרשים:

תרשים- תשתיות ימוקמו ברצועה ייעודית לכך במדרכה



1.8. ריצוף \ שבילים במרחב הציבורי

- 1) על השביל להיות מחופה בתשתית יציבה, קשיחה ואחידה, אספלט, בטון, עץ או ריצוף עם פוגות שרוחבם אינו עולה על 1 ס"מ.
- 2) הריצופים יהיו מחומרים כגון: אספלט, אבנים משתלבות או בטון מסורק.
- 3) על הריצוף לעמוד בדרישות הבאות:
- 4) עמיד בדרישות נגישות
- 5) שבילים ממצע מהודק יבוצעו באופן שיהיה עמיד בפני פגעי מזג האוויר

1.9. תחנות הסעה לתחבורה ציבורית

- 1) התקנת תחנת אוטובוס לא תגרע מרוחב מדרכה, ובכל מקרה רוחב מדרכה לא יפחת מ-1.50 מ'.
- 2) כל תחנות האוטובוס יהיו מדגם אחיד, שיקבע בתאום עם מהנדס המועצה.
- 3) מיקום תחנות האוטובוס הינו בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

1.10. חדרי טרפו

- 1) חדרי טרפו יחופו באבן.
- 2) קירות התמך/הגדר ההיקפית המופנה לרחוב או שטח ציבורי יחופו באבן ערד.

פרק 2 -

מגורים בניה רוויה



הקדמה

מגורים: בנייה רוויה

בנייה רוויה מהווה מרכיב משמעותי בסביבה האורבנית. חלק משמעותי מתושבי העיר גרים בבנייני מגורים משותפים. הדגש בבניה רוויה הינו ביצירת מבנים או קבוצות מבנים המתאפיינים בנפח דומה, שפה אדריכלית משותפת וזיקה עיצובית.



דוגמא - אחידות בין המבנים: חומרי גמר, גבהים, נגישות

2.1. גובה מירבי לבניין

(1) נמחק.

2.2. מרחק בין בנייני מגורים משותפים

(1) יש לתכנן את הבניינים המשותפים כך שיהיו מרוחקים אחד מהשני מרחק מינימלי של 6' מ'.

2.3. חומרי גמר

- (1) חומרי הגמר של המבנים יהיה מחומרים עמידים בלבד כגון: אבן טבעית, אבן מלאכותית, בטון אדריכלי.
- (2) יש להשתמש בחומרי גמר עמידים כגון: עץ, מתכת, פנלים אלומיניום, בטון גלוי וכד'.
- (3) ניתן לשלב שני סוגי חומרים לחיפוי חזיתות.
- (4) גוונים מותרים לשימוש במבני המגורים: כל גווני לבן, שמנת, חול, צבעי אדמה בהירים, אפור. כל גוון אחר באישור מהנדס/ת העיר.
- (5) 100% משטח הפנים של המבנה יהיה בחיפוי קשיח (כדוגמת אבן). אזורים לא מחופים (דוגמת מרפסות) יקבלו את אישור מהנדסת העיר.

2.4. בינוי ועיצוב החזיתות

- (1) ככל הניתן מפלס הכניסה לבניין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית המבנה.
- (2) עיצוב הבניין ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות.
- (3) לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים. יותרו מרזבים גלויים בחזית ממתכת/פלדה/ נחושת. לא יותרו מרזבים מפלסטיק.
- (4) החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה.

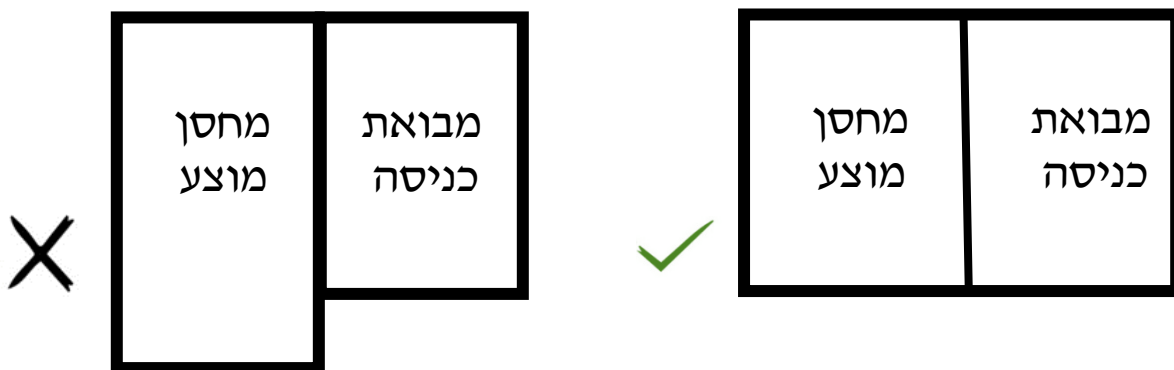
2.5. חניות

- (1) כניסת הולכי הרגל למגרש תופרד מהכניסה המוטורית.
- (2) גובה פני תקרת מרתף החניה החיצוניים לא יעלה בכל מקרה על 1.6 מ' ממרכז מפלס הפיתוח הגובל בחזית המרתף. ראו תרשים א'.

2.6. מבני אחסון בקומות עמודים

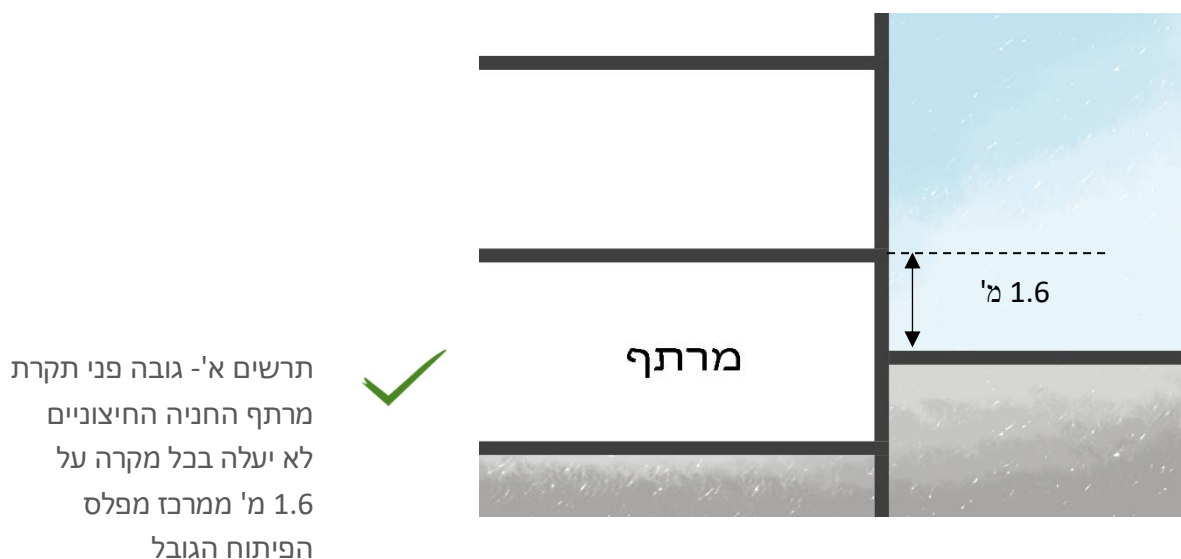
- (3) לא תותר הקמת מבנה אחסון מחומרים קלים כגון עץ, מתכת וכיו"ב בשטח קומת העמודים שבבניין.
- (4) יש לתכנן ולמקם את מבנה האחסון כחלק ממבואת הכניסה.

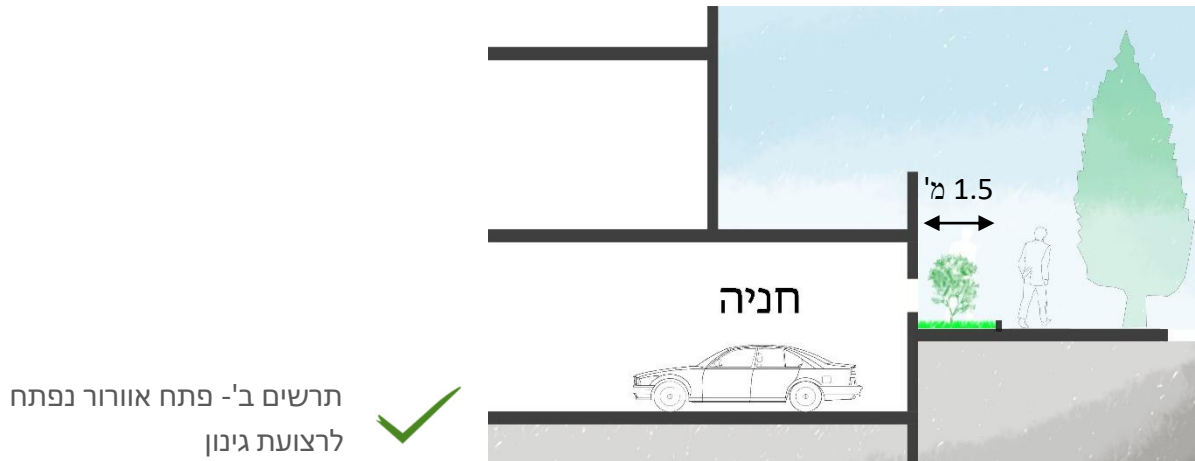
5. בכל בניה מבוקשת למבנה אחסון בקומת עמודים בדרך של היתר בניה, יש לתכנן את מיקום המבנה, ככל שניתן, בצמידות לחדר מדרגות. זאת, ללא חריגה מאורך הקיר של חדר המדרגות המשיק למבנה האחסון המבוקש והמדרגות לבניין. לחלופין, הרחבת מבנה המבואה בהיקף הקיים. ההרחבה תבוצע בחומרי גמר זהים למבנה המבואה הקיים – ראו תרשים.
6. שטח האחסון ישמש את דיירי הבניין בלבד.
7. שטח מבנה האחסון לא יגדל מ-12 מ"ר ברוטו.
8. לא יותר אחסון מזון או כל חומר שעלול לסכן או לייצר מטרדים תברואתיים ו/או מטרדי רעש.



8.1 פתחי אוורור

- 1) במקרה בו פתח האוורור פונה לרחוב, תבוצע רצועת גיבון ברוחב של 1.5 מ' מינימום. ראו תרשים ב'.
- 2) במקרה בו הפתח פונה לכיוון מגרש שכן ניתן יהיה להסתירו ע"י גדר בנויה בגבול המגרש, ובתנאי שתסתיר את מלוא מידותיו של פתח האוורור.

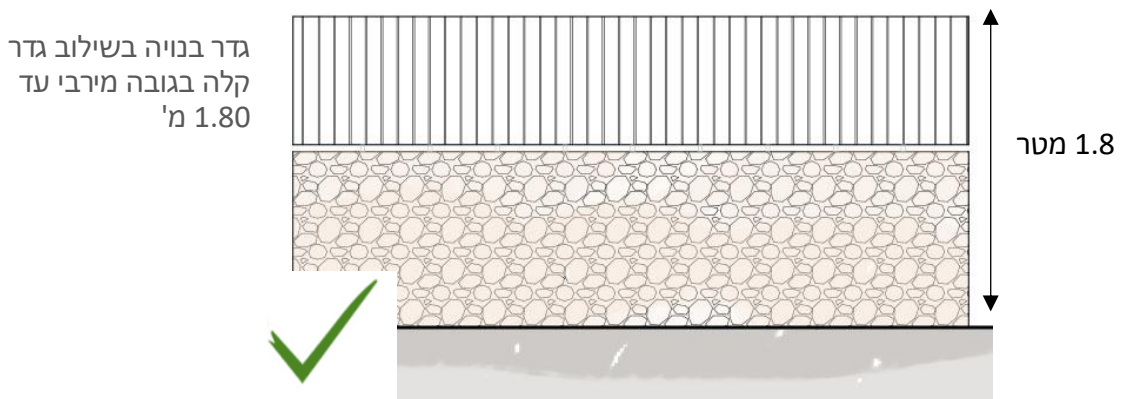




8.2. גדרות וקירות תמך

סעיף זה עוסק בבניית גדרות / קירות בגבולות מגרשי מגורים.

- 1) גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר.
- 2) גובה הגדר הכולל, של הגדר הבנויה והקלה לא יעלה על 1.80 מ' מפני המדרכה הציבורית.
- 3) גדר או קיר בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח, תחופה באבן ערד או באבן מתועשת דמויות אבן ערד.
- 4) גדר בחזית צידית או אחורית תוכל להיות בגמר טיח או שליכט אקרילי, ובתנאי שלא פונה לשטח ציבורי.
- 5) תותר הקמת גדר קלה מעל הקיר הבנוי, גדר קלה תותר מהחומרים הבאים: עץ, אלומיניום, מסגרות. גוונים מותרים לצביעת הגדר הקלה: בגוון האבן (גוון בד') או בגון אפור.
- 6) הקמת הגדר לא תיפגע בתשתיות תת קרקעיות או בניקוז.
- 7) הגדרות יעמדו בכל דרישות בטיחות וקונסטרוקציה נדרשות על מנת למנוע פגיעה בנפש או ברכוש.
- 8) לא תותר הקמת גדרות פח מכל סוג שהוא, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה במהלך תקופת הבניה.
- 9) תותר הקמת גדרות קלות בין מגרשים, בהסכמת השכנים.

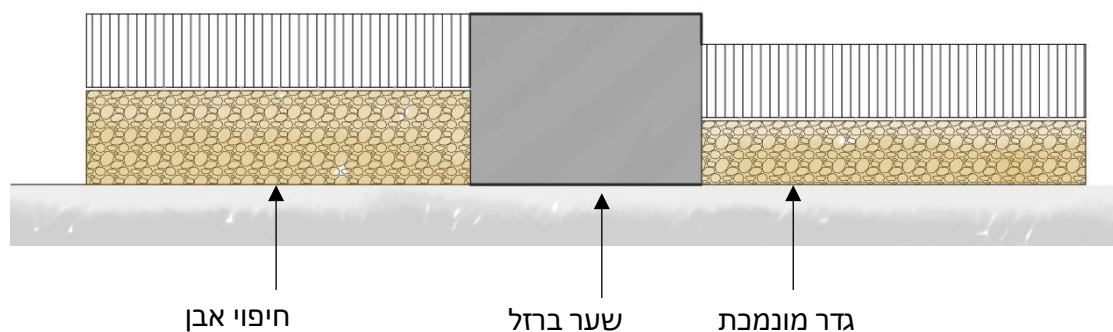


גדר גבוהה לכיוון הרחוב הראשי יוצרת חוויה מנוכרת במרחב הציבורי



8.3. מחסום / שער כניסה / מחסום מתרומם

- 1) גובה המחסום יהיה בגובה הגדר הסמוכה לפחות בדופן אחת, ככל שניתן מבחינה טכנית וגובה מעבר רכב.
- 2) כיוון פתיחת המחסום לא יהיה לכיוון הרחוב. ולא יהווה מכשול לעוברים ושבים.
- 3) השער יכול להיפתח כלפי מעלה ולתוך המגרש.
- 4) פתיחת שערים בגבול המגרש בלבד.
- 5) תותר פתיחת השער לכיוון המדרכה בתנאי שהשער יהיה בנסיגה של 1.0 מ' מגבול המגרש הפונה לרחוב.
- 6) במידה ותבנה קומה מסחרית בבניין המגורים לא תותר הקמת גדר בחזית המגרש
- 7) שער חשמלי יותקן לרוחב פתח כניסת הולכי רגל או כניסת כלי רכב.
- 8) השער יהיה עשוי ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור או מתכת משולבת עם עץ ו"השפה העיצובית" שלו תהיה תואמת לזו של הגדר הפונה לחזית הראשית. פרט השער יהיה דומה או זהה לפרט שער הכניסה לבית, לשערים לגומחות, פילר חשמל או אחר הקיים. גובהו והגוון שלו יהיה זהה לגובה הגדר הפונה לרחוב בהתאם להיתר שאושר.
- 8) שערים לגומחות יהיה מפח מחורר בגווי האבן המחפה את הגדרות, או בגוון אפור.



גובה אחיד בן
השער והגדר

הקלה הסמוכה
עיריית ערד | הנחיות מרחביות ערד

8.4. סוככים

- סעיף זה דן בסוככים / גגונים המחוברים לבניין בלפחות בפאה אחת.
- 1) הגגונים ייבנו מחומרים קלים כגון: ברזל, עץ.
 - 2) במידה והגגון יבנה מבטון - אזי יהיה חלק מהיתר הבניה.
 - 3) רוחב הגגון לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה עליה הוא מגן.

8.5. מצללות

סעיף זה עוסק במצללה (פרגולה) המוגדרת כ"מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו" [תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, פרק א': הגדרות ותנאים כלליים לפטור, סעיף 1].

- 1) מצללות בכל בניין מגורים יהיו מחומרים קלים, כגון עץ או מתכת, לפי פרט, וגוון אחיד לבניין שיוסכם על כלל דיירי הבניין.
- 2) מצללה במרפסת יכולה להיבנות לכל היותר עד גבול החזית, ולא תחרוג מקו המרפסת.
- 3) קורות המצללה יהיו אופקיות – לא תותר פרגולה בשיפוע.
- 4) גובה המצללה לא יעלה על גובה הקומה.
- 5) במצללה לא יותר לשלב חומר אטום מכל סוג. יותר שימוש ביריעות קנים, קש וכדומה.
- 6) לא ישולבו מרזבים ותעלות ניקוז במצללות.



מצללה לא תחרוג מקו המרפסת



מצללות לא אחידות לכל המרפסות



8.6 גגות נצפים

בניינים אשר הגגות שלהם נצפים יידרשו לפתרון של חזית חמישית כגון ריצוף הגג או חיפוי אחר.

- 1) לא יאושר גמר של איטום גלוי.
- 2) על גגות רעפים לא תותר התקנה של מערכות טכניות, למעט קולטי שמש ופאנלים סולריים שיוקנו על גבי הרעפים, בהתאמה לשיפוע הגג.
- 3) דודים לא ימוקמו על גגות משופעים.

8.7 התקנת קמינים

- 1) קמין חייב בארובה. יש לסמן את הארובה בחתך שיוגש במסגרת היתר בניה.
- 2) יש לתכנן קמין שיופעל על ידי דלקים נוזליים או גז, ככל וקיימת או מתוכננת תשתית באזור בעת הגשת הבקשה להיתר. בכל מקרה, לא ניתן לתכנן קמין לשריפת עץ/פחם.
- 3) תכנון הארובה יהיה בהתאם לכל תקן (ת"י) מחייב בנושא תנורי הסקה ביתיים.
- 4) לא תוצא ארובה של מתקן הסקה בדירה דרך קיר חיצון של הדירה הפונה אל הרחוב.

8.8 מסתורי כביסה ומערכות טכניות

- 1) מסתורי כביסה ומערכות טכניות יהיו חלק מתכנון הבניין הכולל.
- 2) מסתורים אלו ימוקמו ככל הניתן בחזיתות צד של המבנים.
- 3) מדחסי מזגנים ומערכות טכניות אחרות ימוקמו בתחום מסתורי הכביסה, או בתחום מסתורים המיועדים לכך.
- 4) התקנת מערכות טכניות על גגות שטוחים תותר כאשר הם בנסיגה של לפחות 1.20 מ' מקו מעקה הגג, אלא אם כן הם לא נצפים.
- 5) לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים גלויים בחזית יהיו ממתכת/ פלדה/ נחושת, ובכל מקרה לא מפלסטיק.
- 6) כל בקשה להיתר תחייב הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר, מערכות טכניות או כל מתקן אחר הנדרש תליה על גבי חזית המבנה.
- 7) מערכות טכניות ותשתיות נדרשות כגון: בלוני גז, פילרים לחשמל, תקשורת וכדומה, יוצבו בגומחות המיועדות לכך בגבול מגרש, יכללו שערים מפח מחורר, יעמדו בכל תקני הבטיחות הרלוונטיים הנדרשים ולא יהווה מפגע אסתטי או בטיחותי למרחב הציבורי.




מסתורי כביסה פונים לרחוב ראשי 




מסתורי כביסה בחזית צדדית 



חזית בניין עם מערכות טכניות גלויות 



חזית בניין ללא מערכות טכניות גלויות 

8.9. גז טבעי

1) עיריית ערד מעודדת שימוש בגז טבעי. בהתאם לכך, יש לתכנן את שכונות המגורים בחיבור לרשת חלוקת גז טבעי, ככל וקיימת או מתוכננת תשתית באזור בעת הגשת הבקשה להיתר. התכנון מהווה הכנה לתשתית והינו עד לגבול המגרש.

8.10. מתקנים פוטו-וולטאים

- 1) בגג משופע יונח המיתקן בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכיוון שיפוע הגג.
- 2) בגג שטוח לא יבלוט המיתקן מגובה מעקה הגג. ויורחק 1.20 ממעקה הגג.
- 3) במערכות פוטו-וולטאיות בגודל מעל 50 קילוואט יש להודיע על ביצוע העבודה לרשות רישוי בתוך 45 יום ממועד ביצוע העבודה.

4) תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 יום ממועד ביצועה ויצורף לה אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו-וולטאי ואישור מהנדס מבנים כי הגג יכול לשאת את המיתקן וכי המיתקן יציב. וכן יש להודיע לרשות הכבאות.

5) המיתקן יותקן ע"פ ת"י 62548 - דרישות תכן עבור מערכת פוטו-וולטאית וכל התקנים הנדרשים במועד הביצוע.

8.11. שילוט

תותר התקנת שלט בבתי מגורים בהם מותר שימוש מסחר בכפוף להנחיות הרשומים מטה:

1) השלט יותקן על גבי הגדר בגבול המגרש, או על גבי חזית הבניין. נדרשת הסכמת בעלי הדירות בבניין.

2) מידות השלט יהיו עד 50*50 ס"מ, מחומר קל כגון: זכוכית, עץ, אלומיניום.

3) ניתן להתקין שילוט הכולל עליו שם האדריכל ו/או שם הקבלן המבצע. גודל השלט עד 40*30 ס"מ מחומר מתכת, ברזל, נחושת. השלט יותקן על המבנה בכניסה הראשית. השלט יתלה עד גובה של 1.50 מ' מגובה מפלס הכניסה למבנה.

4) על כל מבנה יותקן שלט מואר במקום בולט המציין את שם הרחוב ומספר הבית.

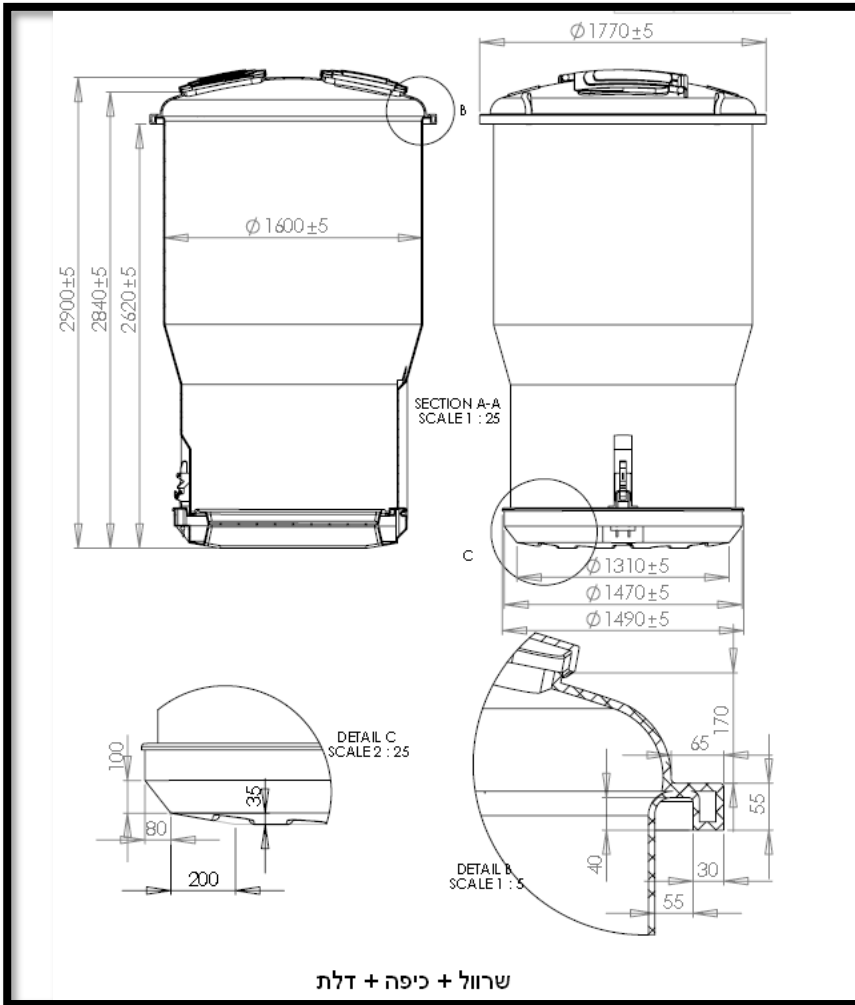
8.12. מתקנים לפינוי אשפה

1) במבני מגורים אופן פינוי האשפה יעשה על ידי פחים מוטמנים אשר ימוקמו בתוך מגרש המגורים.

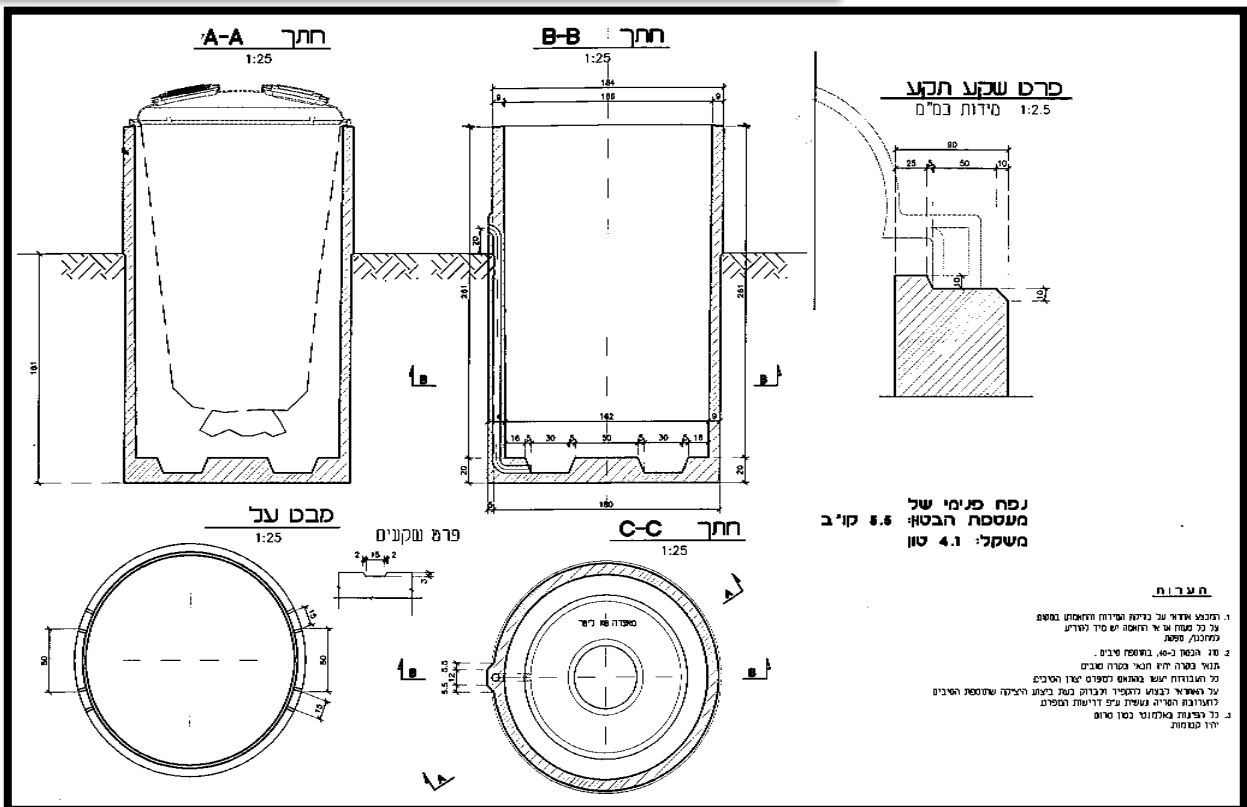
2) פחים מוטמנים ימוקמו במרחק סביר מדירות המגורים כך שלא יהוו מטרד ויאפשרו פינוי נוח של האשפה. מספר הפחים הנדרשים ומיקומם יאושר על ידי מחלקת התברואה בעירייה.

3) מפרט הפחים להלן:

מפרט שרוול



מפרט בטון



נפח פנימי של מעטפת הבטון: 8.6 קו"ב
משקל: 4.1 טון

הערות

1. תוכנן ונבדק על ידי יועץ הנדסה והנדסת בנייה.
2. על כל שינוי או תוספת יש סדר נפרד.
3. מוצגת, שטח.
4. תנאי הבטון: 40-ב, ברוטו סביב.
5. תנאי הבטון: 40-ב, חבאי בטון סביב.
6. כל הנושאים יישו בהתאם לתקנים ישראליים.
7. על המוצג רשמי להפיק תוכנית גומל היקף היצירה שחשפת היבטים.
8. לתערוכת הפרויקט נשתתף על ידי יועץ הנדסה והנדסת בנייה.
9. כל הרישום והתכנון בסדר סיום יורו קטנות.

8.13. סורגים

1) לא ניתן להתקין סורגי בטיחות בחלונות הבולטים מעבר ל-30 ס"מ מקו הקיר/ חלון.

8.14. מי נגר

בכל תכנית שתוגש יש להתייחס למי נגר עילי. ההתייחסות חשובה הן מבחינת ניקוז ראוי למגרשים והן בנושא הסביבתי במתן פתרונות אשר יאפשרו החדרת מי גשמים והעשרת מי תהום.

1) יש לנקז את מי הנגר במגרש לכיוון הרחוב או שטח ציבורי אחר או להחדירם לקרקע בתוך תחומי המגרש. בכל מקרה, יש לוודא שמי הנגר הזורמים מהמרזבים לכיוון הרחוב לא יחצו מדרכות הולכי רגל.

2) במידה ולא ניתן לתכנן שיפועים לניקוז טבעי של מי הנגר לכיוון הרחוב, יש להציג פתרונות כגון בורות חלחול או מאגרי השהייה, לשם ניקוז והחדרת מי הנגר במגרש.

3) בתכנון קומות תת קרקעיות יש לשים דגש על עקרונות מקיימים: החדרת מי נגר אל תת הקרקע באופן טבעי או באופן מבוקר ע"י אמצעים מכניים כגון בורות חלחול וכו'.

4) מאושר השימוש במי מזגנים לשם השקיה.

8.15. גיבון ונטיעת עצים

1) לא תותר שתילת עצים אלרגניים בהתאם לרשימת העצים האסורים (ר' נספח 1).
2) נטיעות עצים ייעשו בתיאום מול בעל רישיון לחלוקת גז טבעי. הדרישה לתיאום חלה הן על מתכננים בתכניות סטטוטוריות ובקשות להיתר, והן על מבצעי עבודות הפטורות מהיתר.

3) ייעשה שימוש ככל הניתן בעצי צל מקומיים וחסכניים במים. במידת האפשר, יש להעדיף עצים שאינם מייצרים לכלוך ברחוב.

4) ייעשה שימוש ככל הניתן במגבילי שורשים, בהתייעצות עם מחלקת גנים ונוף.

2.22 מרפסות

1) ניתן להגיש בקשה להיתר עבור מרפסות.
2) על המרפסות להיות בעיצוב אחיד - סדרה אחידה לכל חזית הבניין ו/או לטור בחזית הבניין.

3) יש לקבל את הסכמת דיירי הבניין באותה החזית להקמת המרפסת או 2/3 מדיירי הבניין. במידה ואין הסכמה הנושא יעלה לדיון בוועדה המקומית.

פרק 3 -

מגורים צמודי קרקע



הקדמה

מגורים - בניה צמודת קרקע

ההנחיות הנוגעות לסוג בניה זה מתרכזות בעיקר בגבול שבין המגרש הפרטי למרחב הציבורי.



3.1 חומרי גמר

- 1) חומרי הגמר של המבנים יהיה מחומרים עמידים בלבד כגון: אבן טבעית, אבן מלאכותית, בטון אדריכלי.
- 2) יש להשתמש בחומרי גמר כגון טיח אקרילי, עץ, מתכת, פנלים אלומיניום, בטון גלוי וכדומה.
- 3) ניתן לשלב שני סוגי חומרים לחיפוי חזיתות.
- 4) גוונים מותרים לשימוש במבני המגורים: כל גווני לבן, שמנת, חול, צבעי אדמה בהירים.

3.2 בינוי ועיצוב חזיתות

- 1) ככל הניתן גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית המבנה.
- 2) בטופוגרפיה הררית כאשר נדרש לדרג ולהגביה את מפלס הכניסה (ה-0.00), ניתן לחרוג מגובה הכניסה של 0.5 מ' ובכל מקרה לא יותר מ-1.20 מ' ממפלס המדרכה.
- 3) עיצוב הבניין ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות.
- 4) החזית הקדמית של המבנה לרוב לא תהיה אטומה.



גובה הכניסה למבנה לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית המבנה



חוסר זיקה ואחידות בין שני הבתים



3.3 חניות

- 1) חניה תמוקם במגרש במקום המיועד לכך על פי תכנית. בנוסף, כניסת הולכי הרגל תופרד מהכניסה המוטורית.
- 2) בכל מגרש יותר כניסה למיקום חניות.

קירוי / סככת חניה

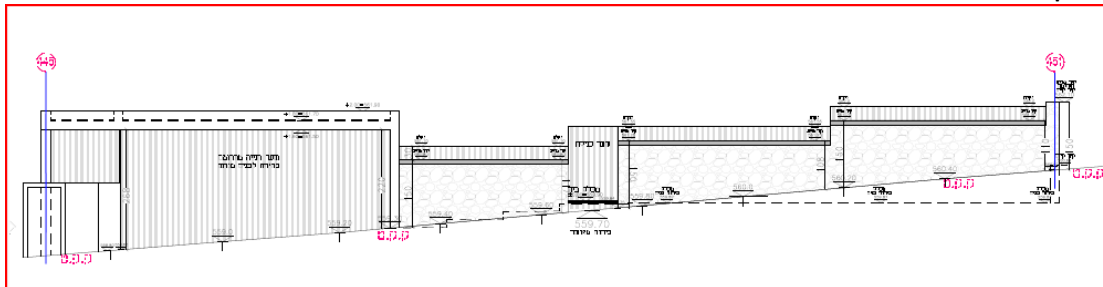
- 3) לא יותר קירוי סככת החניה בחומרים פלסטיים קלים. הגובה הפנימי המקסימאלי נטו של סככת החניה יהיה עד 2.5 מ'.
- 4) סככת חניה תשען על שלד קל כגון שלד פלדה, למעט 2 העמודים בחזית אשר ייבנו עם חיפוי אבן תואם לחומר הגמר של הגדר לחזית הרחוב.
- 5) במידה והחזית לא מחופה אבן – יותרו עמודים בנויים עם חיפוי כדוגמת הרחוב.
- 6) קירוי החניה לא יחרוג בשום מקרה מקו מגרש.

3.4 גדרות וקירות תמך

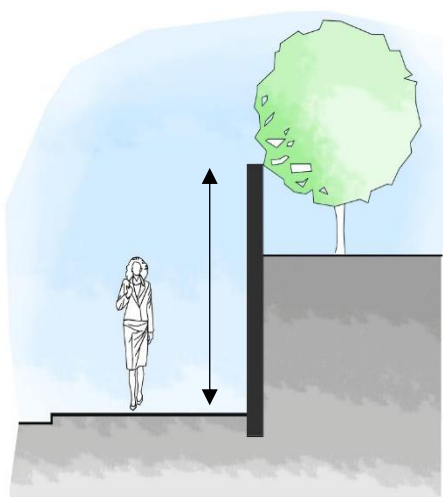
פרק זה עוסק בבניית גדרות בין מגרשים וכלפי הרחוב או שטח ציבורי פתוח.

- 1) גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר.
- 2) גובה הגדר הכולל, של הגדר הבנויה והקלה לא יעלה על 1.80 מפני המדרכה הציבורית.
- 3) גדר או קיר בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח, תחופה באבן ערד או אבן מתועשת דמוי אבן ערד.
- 4) גדר בנויה בחזית צידית או אחורית תוכל להיות בגמר טיח או שליכט אקרילי, ובתנאי שלא פונה לשטח ציבורי.
- 5) תותר הקמת גדר קלה מעל הקיר הבנוי, גדר קלה תותר מהחומרים הבאים: עץ, אלומיניום, מסגרות. גוונים מותרים לצביעת הגדר הקלה: בגווני האבן (גוון בד') או בגון אפור.
- 6) הקמת הגדר לא תיפגע בתשתיות תת קרקעיות או בניקוז.
- 7) הגדרות יעמדו בכל דרישות בטיחות וקונסטרוקציה נדרשות על מנת למנוע פגיעה בנפש או ברכוש.
- 8) לא תותר הקמת גדרות פח מכל סוג שהוא, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה במהלך תקופת הבניה.
- 9) תותר הקמת גדרות קלות בין מגרשים, בהסכמת השכנים.

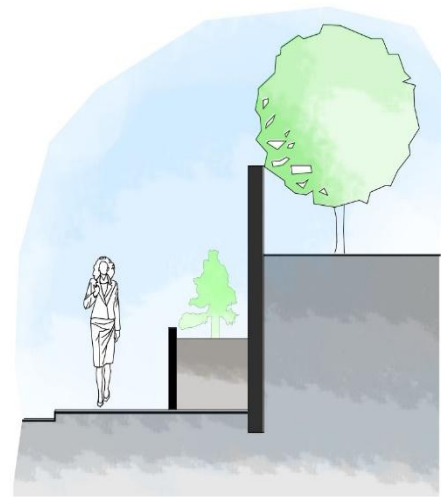
10) במגרשים משופעים חזית הפונה לרחוב, הגדר תהיה מדורגת. במקרים בהם החניה גם בשיפוע החלק הנמוך של החניה יהיה בהתאם להנחיות בתב"ע. להלן דוגמא:



גדר גבוהה לכיוון הרחוב הראשי יוצרת חוויה מנוכרת במרחב הציבורי

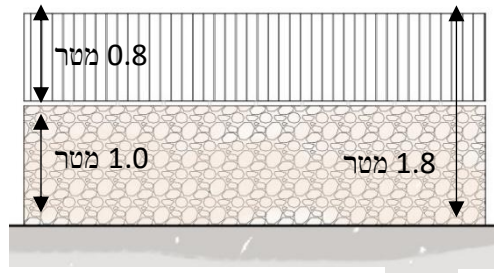


מעל 1.80 מטר



גדר נמוכה יוצרת תחושה נעימה יותר להולך רגל ברחוב





גדר בנויה בשילוב גדר קלה
בגובה עד 1.80 מ'



3.5 מחסומים/ שער כניסה/ מחסום מתרומם

- (1) יותר להציב עמוד מתרומם, שער נגרר, שער נגלל למעלה.
- (2) העמוד או השער יותקנו בתחום המגרש ולא יעברו את גבול המגרש הקדמי בעת פתיחתם.
- (3) רוחב השער הנגרר לא יעלה על 6.0 מ'.
- (4) במקרה שקיימת גדר קלה מעל גדר בנויה, ניתן יהיה להשוות בין הגדר הקלה לגובה המחסום.
- (5) פתיחת וסגירת השער הנגרר תעשה בתוך גבולות המגרש ולא תחרוג מגבול המגרש לשטח הציבורי.
- (6) שער יכול להיות מאלומיניום, פח או ברזל מגלון וצבוע.
- (7) שער נגלל למעלה לא יחרוג מקו מגרש בכל מצב בפתיחה או בסגירה.



המחסום או השער יותקנו בתחום המגרש ולא יעברו את גבול המגרש הקדמי בעת פתיחתם.



במידה ושער לחניה יפתח לכיוון המדרכה הוא לא יחרוג למרחב הציבורי.



31

יות מרחביות ערד



שער כניסה הנפתח לכיוון המגרשעיריית עו

3.6 מצללות

סעיף זה עוסק במצללה (פרגולה) המוגדרת כ"מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו" [תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, פרק א': הגדרות ותנאים כלליים לפטור, סעיף 1].

3.7 דודי שמש

- 1) על גגות רעפים לא תותר התקנה של מערכות טכניות למעט קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים שיוותקנו על גבי הרעפים, בהתאמה לשיפוע הגג.
- 2) אם הגג משופע הדוד יוסתר בתוך חלל הגג.
- 3) התקנת מערכות טכניות על גגות שטוחים תותר כאשר הם בנסיגה של לפחות 1.20 מ' מקו מעקה הגג.
- 4) לא יותקן שילוט מכל סוג על גבי הגגות.

3.8 גגות נצפים

- 1) בניינים אשר הגגות שלהם נצפים יידרשו לפתרון של חזית חמישית. יידרש פתרון של ריצוף הגג / חיפוי אחר.
- 2) לא יאושר גמר של איטום גלוי.

3.9 התקנת קמינים

- 5) קמין חייב בארובה. יש לסמן את הארובה בחתך שיוגש במסגרת היתר בניה.
- 6) יש לתכנן קמין שיופעל על ידי דלקים נוזליים או גז, ככל וקיימת או מתוכננת תשתית באזור בעת הגשת הבקשה להיתר. בכל מקרה, לא ניתן לתכנן קמין לשריפת עץ/פחם.
- 7) תכנון הארובה יהיה בהתאם לכל תקן (ת"י) מחייב בנושא תנורי הסקה ביתיים.
- 8) לא תוצא ארובה של מתקן הסקה בדירה דרך קיר חיצון של הדירה הפונה אל הרחוב.

3.10 מתקני אשפה ותשתיות

- 1) פינוי האשפה יעשה על ידי פחים מוטמנים אשר ימוקמו בתוך מגרש המגורים.
- 2) הפחים יוטמנו במרחק סביר מבית המגורים כך שלא יהוו מטריד ויאפשרו פינוי נוח של האשפה.
- 3) מספר הפחים הנדרשים לבית הוא שני פחים בגודל 240 ליטר כל אחד.
- 4) פחי אשפה יהיו תמיד בתוך נישא בנויה מחומר קשיח: בלוקים+ טיח הבולטת לתוך שטח המגרש כאשר פח האשפה עומדים בנסיגה של לפחות 0.5 מ' מקו מגרש.

- (5) פילרים לחשמל/ בזק/ טל"כ ימוקמו בחזית המגרש באחת הפינות או בחניה, כך שלא יעברו את קו המגרש במצב פתוח.
- (6) לכל הנישות תבוצע סגירה בדלתות פח או אלומיניום.

3.11 מחסנים

מחסן מוגדר כמבנה עזר לאחסון של חפצים, כלי גינה וכדומה.

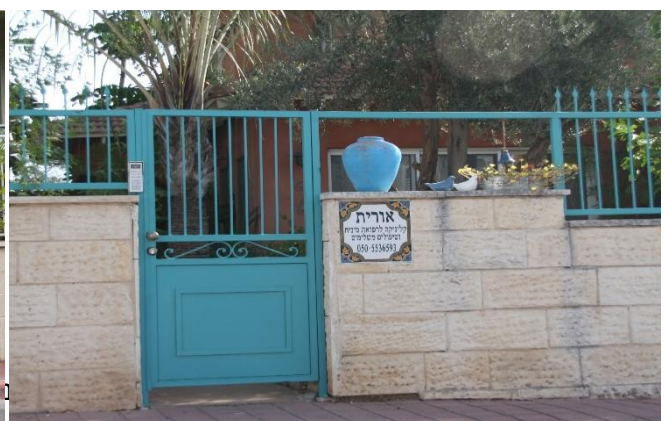
- (1) לכל בית מגורים יחידת דיור ניתן להקים מחסן אחד בלבד.
- (2) המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות מים, ביוב.
- (3) המחסן לא יוקם בשטח המיועד לחניה.
- (4) המחסן לא יוקם בחזית קדמית, אלא באישור הוועדה המקומית.
- (5) המחסן ימוקם בחלק האחורי של המגרש באחת הפינות. למעט במגרשים פינתיים בהם המחסן ימוקם בפונה האחורית פנימית של המגרש בלבד.
- (6) קירות המחסן לא יהיו חלק מהגדר, אלא אם הגדר מבטון.
- (7) מחסן הצמוד לבית יהיו בתחום קווי הבניין.

3.12 שילוט

- (1) בבית מגורים פרטי בו מותר שימוש מסחרי/ עסקי, יותר הצבת שלט אחד.
- (2) השלט יותקן על גבי הגדר בגבול המגרש או על גבי חזית הבית. מידות השלט יהיו עד 50*50 ס"מ, ומחומר קל כגון: זכוכית, עץ, אלומיניום.
- (3) על הבית יותקן שלט מואר במקום בולט המציין את שם הרחוב ומספר הבית.



שילוט גדול על חומת מבנה



שילוט נכון בכניסה לבית

3.13 מערכות פוטו-וולטאיות

- 1) מערכות פוטו-וולטאיות יותקנו על גג המבנה הראשי בגבול קווי הבניין.
- 2) למרות האמור, תותר הקמת מערכת פוטו-וולטאית על גג סככה לרכב קיימת ומאושרת בהיתר. המערכת תותקן בצמוד לקירוי משופע או שטוח.
- 3) תותר הקמת מערכת פוטו-וולטאית המהווה קירוי למשטח החניה המאושר במגרש. במקרה זה, יחולו מגבלות להקמת המערכת הפוטו-וולטאית הזוהות להקמת סככה מעל משטח חניה במגרש. יש להוציא היתר בניה כחוק.
- 4) בגג משופע יונח המיתקן בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכיוון שיפוע הגג.
- 5) גג שטוח לא יבלוט המיתקן ממעקה הגג.
- 6) במערכות פוטו-וולטאיות בגודל מעל 50 קילוואט, יש להודיע על ביצוע העבודה לרשות רישוי בתוך 45 יום ממועד ביצוע העבודה, ויצורף לה אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו-וולטאי, ואישור מהנדס מבנים כי הגג יכול לשאת את המיתקן וכי המיתקן יציב. וכן, יש להודיע לרשות הכבאות.
- 7) המיתקן יותקן על פי ת"י 62548 - דרישות תכן עבור מערכת פוטו-וולטאית וכל התקנים הנדרשים במועד הביצוע.



✓ מערכת צמודה לגג מבנה



✗ מערכת שאינה צמודה לגג מבנה



✓ קירוי באמצעות פאנלים בלבד



✓ מערכת צמודה לסככת רכב

3.14 גז טבעי

1) עיריית ערד מעודדת שימוש בגז טבעי. בהתאם לכך, יש לתכנן את שכונות המגורים בחיבור לרשת חלוקת גז טבעי, ככל וקיימת או מתוכננת תשתית באזור בעת הגשת הבקשה להיתר. התכנון מהווה הכנה לתשתית והינו עד לגבול המגרש.

3.15 מי נגר

בכל תכנית שתוגש יש להתייחס למי נגר עילי. ההתייחסות חשובה הן מבחינת ניקוז ראוי למגרשים והן בנושא הסביבתי במתן פתרונות אשר יאפשרו החדרת מי גשמים והעשרת מי תהום.

1) יש לנקז את מי הנגר במגרש לכיוון הרחוב או שטח ציבורי אחר או להחדירם לקרקע בתוך תחומי המגרש.

2) במידה ולא ניתן לתכנן שיפועים לניקוז טבעי של מי הנגר לכיוון הרחוב, יש להציג פתרונות כגון בורות חלחול או מאגרי השהייה, לשם ניקוז והחדרת מי הנגר במגרש.

3) בתכנון קומות תת קרקעיות יש לשים דגש על עקרונות מקיימים: החדרת מי נגר אל תת הקרקע באופן טבעי או באופן מבוקר ע"י אמצעים מכניים כגון בורות חלחול וכו'.

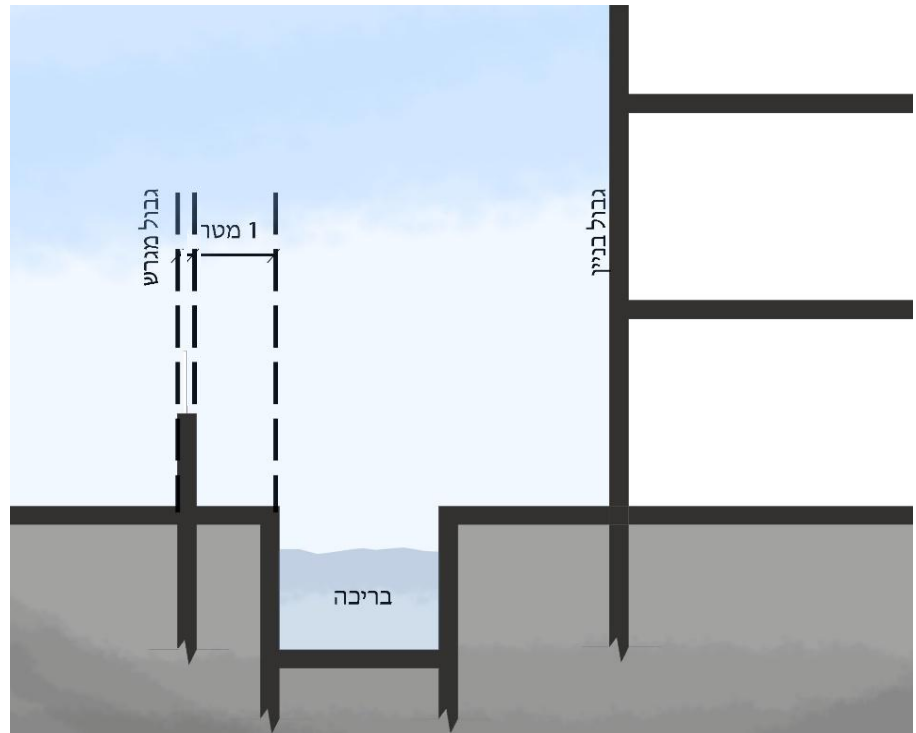
4) ניתן להשתמש במי מזגנים להשקייה.

3.16 בריכות שחיה

- 1) יש לעמוד בתקנות התכנון ובניה לבריכות פרטיות (בקשה להיתר, תנאיו ואיגרותיו מס' 2, 2008) חלק כ"א בריכות שחיה סעיף 21, ובהוראות משרד הבריאות.
- 2) יש לעמוד בדרישות התקנון של התוכנית החלה.
- 3) יש לעמוד בהנחיות משרד הבריאות.
- 4) יש לעמוד בדרישות תאגיד המים "מעיינות הדרום".
- 5) גידור הבריכה יהיה חובה (כיסוי אינו מחליף גידור).
- 6) התכנית תכלול את מיקום הבריכה במגרש, כולל ציון מקום המילוי והריקון.
- 7) בתכנית יוצגו פרט לחיבור מערכת המים של הבריכה למערכת המים העירונית, ופרט חיבור מערכת הניקוז של הבריכה למערכת הביוב העירונית.
- 8) אין לבנות ו/או להקים בריכת שחיה מכל סוג שהוא ע"ג שוחות, קווי ביוב הן פרטיים והן עירוניים (יש מגרשים עם קווי ביוב עירוניים שעוברים דרכם).
- 9) ריקון בריכת שחיה, כולל ריקון ושטיפת מי המסננים וחדרי המכונות, יהיו אך ורק למערכת הביוב העירונית ובצורה שלא תגרום להצפת תשתית הביוב העירונית, ובהתאם להוראות התאגיד.
- 10) הטיהור ייעשה באמצעות חומרים לא מסוכנים.
- 11) חדר מכונות יתוכנן בתת הקרקע. גודלו יוגבל ל- 5 מ"ר וגובהו יוגבל ל- 1.8 מ' (קווי בנין זהים לקווי בניין לבריכה).
- 12) מילוי הבריכה יהיה באמצעות צינור הזנה עצמאי ונפרד עם אביזר מונע זרימה חוזרת (מז"ח), בחיבור של שעון המים ובהתאם להוראות התאגיד.
- 13) שטח מחופה מסביב לבריכה יבוצע מריצוף מונע החלקה, ורוחבו לא יפחת מ-1.0 מ"א נטו ברוחבו.
- 14) הבריכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד, ולא יותרו בו שימושים מסחריים או ציבוריים.

3.17 אישורים נדרשים- בריכות

- סעיף זה עוסק באישורים הנדרשים להקמה ותפעול של בריכה.
- 1) אישור יועץ בטיחות.
 - 2) אישור קונסטרוקטור / חברה מבצעת, על יציבות המבנה.
 - 3) אישור עמידה בתקן ישראלי (תו תקן).
 - 4) בדיקה ואישור מעבדה מאושרת לבריכות מבטון.
 - 5) אישורי בודק חשמל מוסמך (על פי דרישות חברת חשמל).



3.18 אישורים נדרשים- בריכות מתועשות

- 1) אישור יועץ בטיחות.
- 2) אישור קונסטרוקטור בדבר יציבות הבריכה, ושאינה פוגעת ביציבות המבנה.
- 3) מפרט טכני ודגם של הבריכה המבוקשת.

3.19 בריכות עיסוי חיצוניות

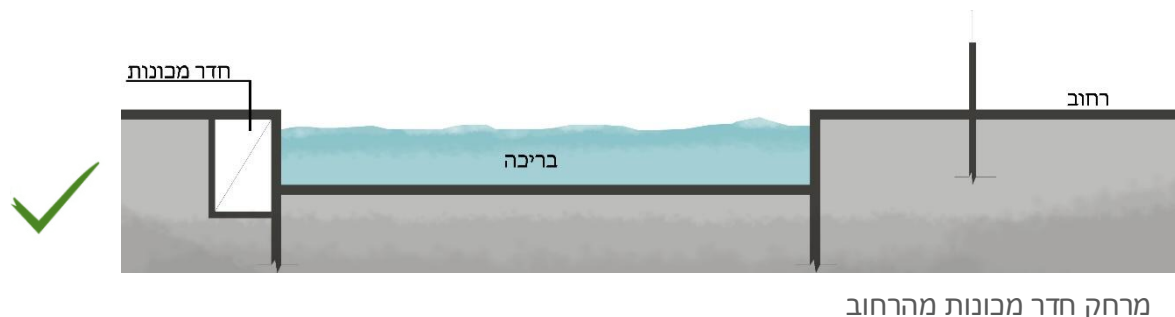
- בריכות עיסוי הטוענות אישור הוועדה הן בריכות אשר יחולו עליהן שלושת התנאים הר"מ במצטבר:
- 1) שטחה של בריכת העיסוי הינו מעל 9 מ"ר.
 - 2) בריכת העיסוי בנויה מתחת למפלס הפיתוח של המגרש (לא בריכה עילית).
 - 3) הבריכה מחוברת לתשתית חשמל ואינסטלציה.

3.20 בריכות נוי

- 1) תותר הקמת בריכות נוי בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר.
- 2) עומק בריכת הנוי לא יעלה על 50 ס"מ.
- 3) הבריכות יצוידו במערכת למחזור מים.
- 4) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.

3.21 בריכות שחייה עיליות פריקות

- 1) הנוהל אינו חל על בריכות שחיה עיליות, המותקנות מעל למפלס הפיתוח של המגרש, הנחשבות ארעיות וניתנות לפרוק והרכבה.
- 2) בבריכה פריקה ועילית אשר הותקנה מעל מפלס הקרקע וסביבה נבנתה קונסטרוקציה מדק או כל חומר אחר, נחשבת קבועה ומחויבת בנוהל זה.



3.22 גיבון ונטיעת עצים

- 1) לא תותר שתילת עצים אלרגניים בהתאם לרשימת העצים האסורים (ר' נספח 1).
- 2) נטיעות עצים ייעשו בתיאום מול בעל רשיון לחלוקת גז טבעי. הדרישה לתיאום חלה הן על מתכננים בתכניות סטטוטוריות ובקשות להיתר, והן על מבצעי עבודות הפטורות מהיתר.
- 3) ייעשה שימוש ככל הניתן בעצי צל מקומיים וחסכניים במים. במידת האפשר, יש להעדיף עצים שאינם מייצרים לכלוך ברחוב.
- 4) ייעשה שימוש ככל הניתן במגבילי שורשים, בהתייעצות עם מחלקת גנים ונוף.

פרק 4 -

המרכז המסחרי העירוני

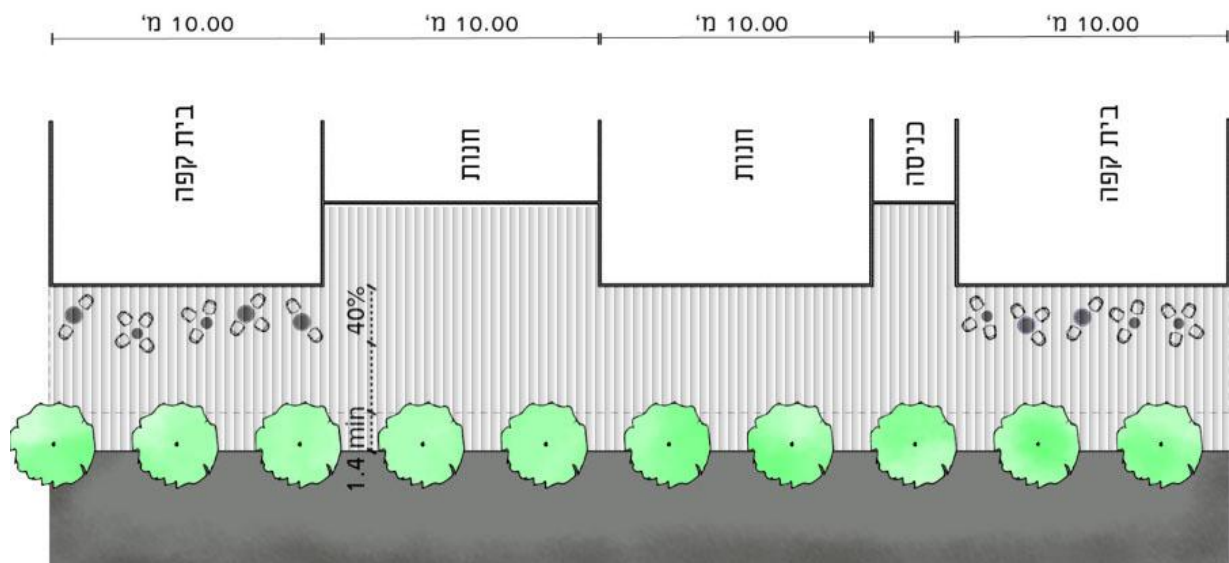


4.1. חזיתות

- סעיף זה עוסק בחזיתות המרכז המסחרי למרחב הציבורי.
- 1) גובה מפלס הכניסה לבניין והחצר בקו הקדמי, יהיה בגובה המדרכה בחזית הבניין לרחוב.
 - 2) לפחות 80% מהחזית הקדמית של מבנה המרכז המסחרי תעמוד על קו בנין.
 - 3) תותר הוצאת כסאות ושולחנות לבתי מזון בלבד.
 - 4) הוצאת שולחנות וכסאות תיעשה על המדרכה בחזית בית העסק בלבד, ובחלק הצמוד לו.
 - 5) הוצאת שולחנות וכסאות לא תעלה על שטח של 40% מרוחב המדרכה כך שישאר מרווח פנוי של לפחות 1.40 מ' עד לקו אבן השפה בחזית בית העסק, ללא גידור וללא קירוי.
 - 6) לא יוצב גידור כלשהו בקווי גבול המגרש הפונים למרחב הציבורי למרחב הציבורי.
 - 7) ארובות של בתי עסק לא ימוקמו בחזית ראשית.

4.2. סוככים בחזית בית העסק

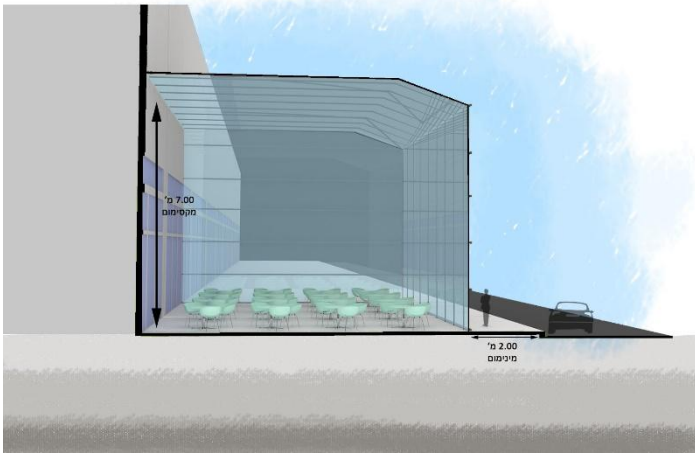
- 1) רוחב הסוכך יהיה כרוחב החזית המסחרית של בית העסק.
- 2) כאשר הסוכך פתוח המרחק בין קצה הסוכך לאבן השפה של המדרכה בחזית בית העסק לא יפחת מ-1.0 מ'.
- 3) בקומה מסחרית ובה יותר מבית עסק אחד, מיקום הסוככים וגודלם יהיו זהים.
- 4) שילוט על סוכך: יש לתלות שילוט אחיד באותיות שגובהן אינו עולה על 25 ס"מ.
- 5) לא תותר סגירה אנכית בסוכך.
- 6) פתרון לסוכך בחזית המסחרית יהיה אחיד לכל רצף החזיתות.



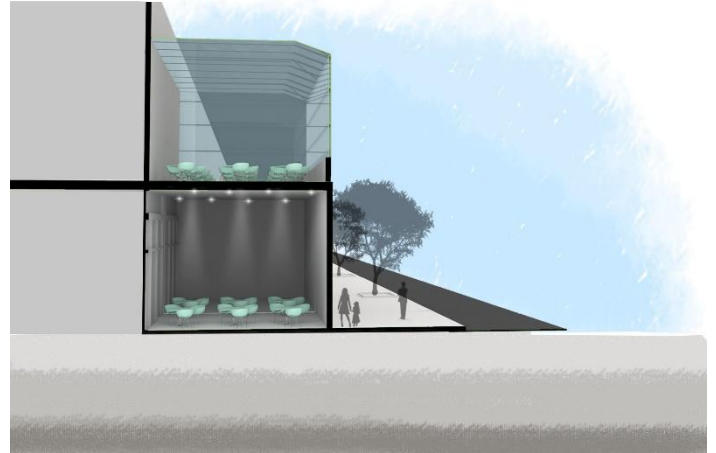
הוצאת שולחנות וכסאות לא תעלה על שטח של 40% מרוחב המדרכה, כך שישאר מרווח פנוי של לפחות 1.40 מ' עד לקו אבן השפה בחזית בית העסק. ללא גידור וללא קירוי.

4.3. סגירת חורף

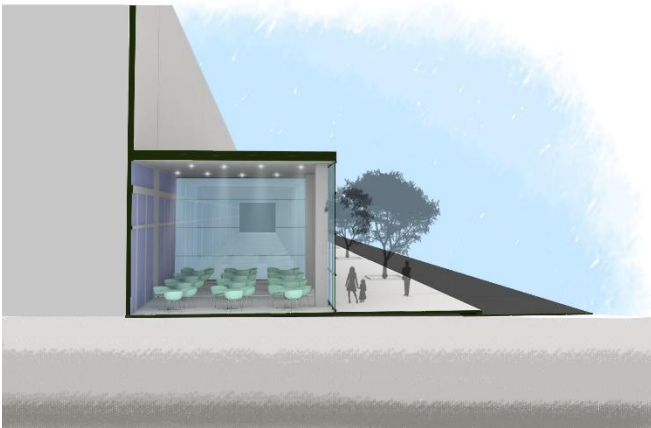
5. שטח הסוכך לא יעלה על 30% מגודל הנכס העיקרי או על 40 מ"ר - הקטן מבניהם.
6. הסוכך יוצב בשטח שלגביו יש לבית האוכל היתר תקף מרישוי העסקים להעמדת שולחנות וכיסאות.
7. לא תותר הצבת סוככים בתוך מרכז מסחרי סגור לבית אוכל שאין לו גישה חיצונית בהיתר הבנייה בתוקף.
8. השימושים המותרים בשטח הסוכך יהיו הצבת שולחנות, כסאות, מבואות, ועמדות מכירה.
9. לא תותר הקמת סוככים במקומות בהם רוחב המדרכה הפנוי הנותר לאחר הצבת הסוכך יהיה קטן מ- 2.5 מ', כאשר תישמר זכות מעבר רציף להולכי רגל פנוי מכל מכשול במדרכה. בנוסף, לא יעלה רוחב הסוכך על מחצית רוחב המדרכה.
10. בתחום קולונדות יש להשאיר מעבר פנוי ברוחב שלא יקטן מ- 2 מ' מקצה הסוכך העונתי עד קו חזית בית האוכל, או עד קו העמודים של הקולונדה.
11. תותר הקמת סוככים של מספר בתי אוכל בקיר משותף או בצורה רצופה, בתנאי שלא תמנע אפשרות מעבר וגישה להולכי רגל ובתנאי שיהיו זהים במפרט שלהם בגוון, צורה, גובה וכו' על מנת ליצור רצף ויזואלי אחיד.
12. הסוכך יוכן מחומרים קלים ועמידים כגון: זכוכית שקופה, אנטי סאן, או פלטות שקופות מחומר פלסטי או בד לא אטום המהווה לפחות 70% משטח חזית הסוכך. המסגרת תוכן מאלומיניום או במסגרת של פרופילי מתכת מגלוונט וצבועה.
13. הגגון המשלים את קירוי הסוכך יורכב מחומרים זהים לאלה שמהם בוצעו דפנות הסוכך, דהיינו זכוכית או חומר קל ושקוף אחר במסגרות אלומיניום, פרופילי מתכת או מחומר קל אחר.
14. הגגון לסגירת הסוכך יותקן בגובה שלא יקטן מ- 2.40 מ' ולא יעלה על 2.90 מ' מפני המדרכה. יותרו עד 25 ס"מ נוספים לצורך הגבהת הגגון לצורך שיפועים או לצורך יצירת מעקה לגגון.
15. בסוכך המוצב מתחת לקולונדה ניתן יהיה להגביה את הסוכך לגובה תקרת הקולונדה. לא יותר להקים גגון קבוע מעל סוכך.
16. לפחות מחצית מדפנות הסוכך יהיו מחיצות קבועות שאינן לפתיחה.
17. פתרון הניקוז יהיה מוצנע, במסגרת הגגון למעט מרזבים אנכיים שיותאמו לפרטי החזית.



סגירת חורף - חתך טיפוסי סגירה גובהה ✓



סגירת חורף - סגירת מרפסת ✓



סגירת חורף - חתך טיפוסי סגירה עם קולונדה ✓



סגירת חורף בפרופיל מתכתי ✓

17.1. שילוט

- 1) שילוט לבתי עסק יתוכנן כחלק מהבניין ויוגש כחלק מהיתר הבניה.
- 2) לכל בית עסק שלט אחד בלבד בחזית המסחרית.
- 3) השלט יותקן בחלק העליון של החזית המסחרית.
- 4) לא יותר שימוש בתאורה מהבהבת, או באנרים אלקטרוניים מכל סוג.



שילוט עם חוסר התאמה בגודל ומיקום



שילוט לבתי עסק יתוכנן כחלק מהבניין ויוגש כחלק מהיתר הבניה



פרק 5 - מבני ציבור



5.1. חזית קדמית לרחוב

- 1) מפלס הכניסה לבניין והחצר בקו הקדמי יהיה בגובה המדרכה בחזית המבנה.
- 2) עיצוב הבניין ישלב בתוכו את המזגנים המערכות הטכניות והתשתיות.
- 3) החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה חלונות ופתחים בשטח של 40% לפחות משטח החזית הקדמית.

5.2. מערכות טכניות ופחי אשפה

- 1) לא תותר התקנת מערכות טכניות בחזית הבניין לרחוב.
- 2) לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים גלויים בחזית יהיו ממתכת, פלדה, או נחושת, ובכל מקרה לא מפלסטיק או אבץ גלוי.
- 3) המערכות הטכניות ישולבו בתכנית האדריכלית של המבנה כחלק מהתכנית לבניין.
- 4) פחי אשפה ימוקמו במקום ייעודי המשולב בתכנית האדריכלית של המבנה. והגישה אליהם תהיה דרך שביל גישה בתוך גבולות המגרש.
- 5) תתאפשר הקמת מבנה ניפרד לכל המערכות הטכניות ופחי אשפה ומיקומו יהיה חלק מהיתר הבניה והתכנית האדריכלית.
- 6) כל בקשה להיתר תחייב הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר ומערכות טכניות אחרות.
- 7) בקשה להיתר תחייב הצגת פתרון למי נגר.
- 8) לא יותקנו אנטנות סלולריות על מבני חינוך.

5.3. גבולות מגרש הפונים למרחב הציבורי

- 1) תותר גדר בנויה עד גובה 0.50 מ' ומעליה גדר חיה. במוסדות חינוך, בכפוף להוראות משרד החינוך בהתייחס לגדרות מוסדות לימוד.
- 2) לא יותרו יריעות מכל סוג על גבי הגדר.
- 3) חומר הגדר יחופה אבן ערד. לא תותר גדר מקני סוף.

שער להולכי רגל

- 4) פתיחת שערים בגבול המגרש בלבד.
- 5) פתיחת שערים תותר לכיוון הפנימי של המגרש בלבד.

שער לרכב

- 6) השער יהיה חלק מעיצוב הגדר.
- 7) גדרות יעמדו בדרישות בטיחות ורשויות רלוונטיות (כגון משרד החינוך לבתי ספר וכדומה).

פרק 6 -

אזור תעשייה



**בהוראות תכנית מספר 27/101/02/24 החלה על אזור התעשייה, קבועות הנחיות
לסיווג מתחמי התעשייה השונים:**

אזור תעשייה ביקיון מוחלט - אזור תעשייה לא מזהמת א' בהתאם להגדרתה בתב"ע של אזור התעשייה, אזור תעשייה זעירה, שער העיר, רח' המלאכה. אזור המיועד לתעשייה קלה מלאכה ומסחר אשר אינה מהווה פוטנציאל לזיהום משמעותי של אוויר ריח ורעש כגון: מחסנים מוסכים, מכבסות, נגריות, מסגריות, משתלות, מסעדות פועלים, מרכזי מבקרים.

אזור תעשייה נקי - אזור תעשייה ב' לפי התב"ע של אזור התעשייה, למעט רובע האמנים, אשר בו בנוסף לאמור ניתן לשלב תעשייה בינונית נקיה בעלת פוטנציאל זיהום מועט כגון מפעלי קוסמטיקה מים המלח, תעשייה עתירת ידע, מפעלי פלסטיק.

אזור תעשייה מטריד - אזור ג' לפי תב"ע אזור תעשייה המיועד לתעשיות בעלות פוטנציאל להשפעה סביבתית, ובתנאי שאינן מהוות סיכון על פי נהל מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה על רצפטורים ציבוריים ועומדות בתקנים סביבתיים. עסקים באזור זה יתכן וידרשו להגיש מסמך סביבתי לבחינת השפעתם על הסביבה בהתאם לדרישת היח"ס.

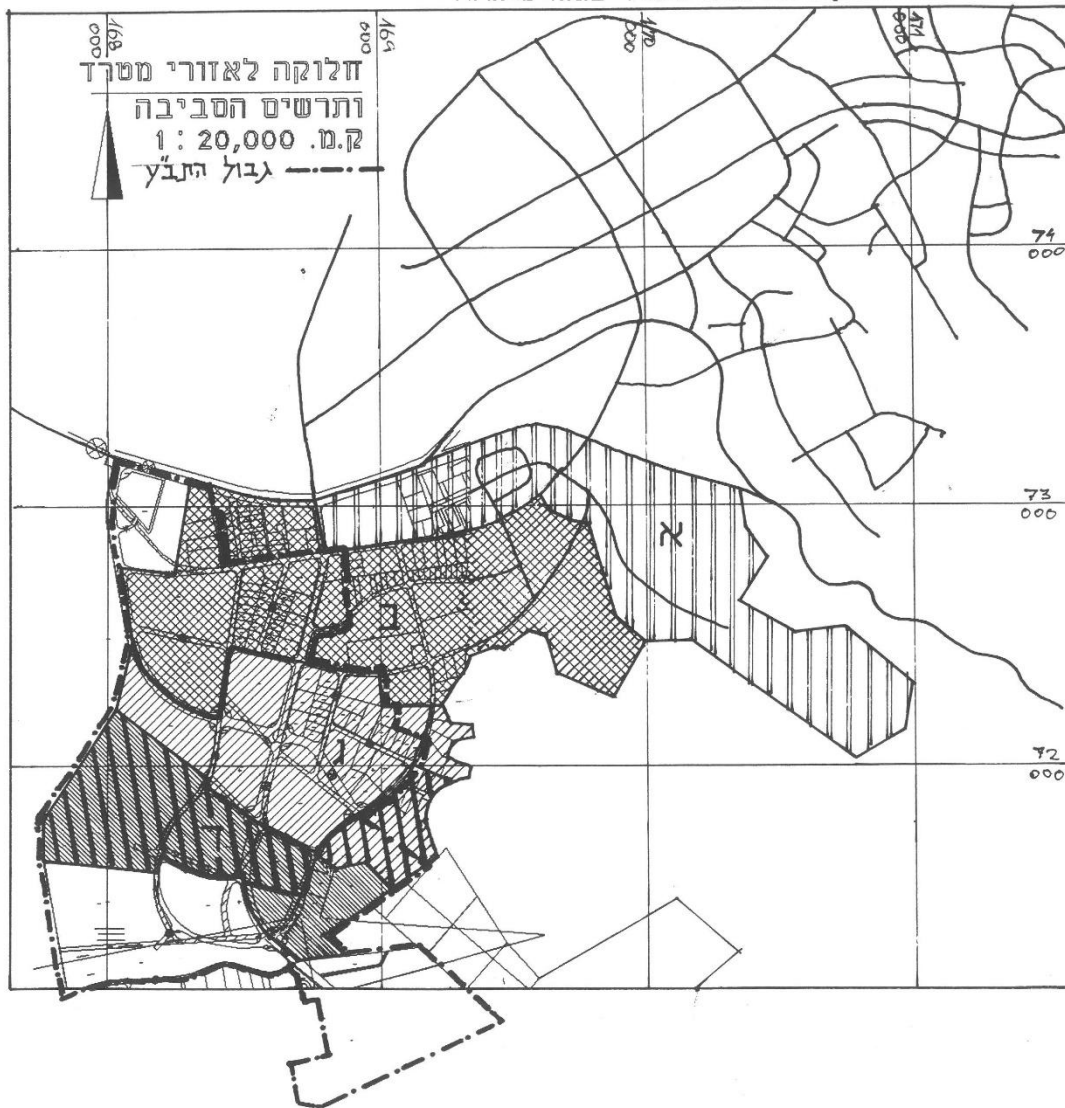
אזור תעשייה מטריד ביותר - אזור ד' לפי תב"ע של אזור התעשייה מיועד לתעשיות בעלות פוטנציאל גבוה לזיהום סביבתי לרבות תעשיית אגרגטים, מחצבות, אתר פסולת, מפעלים אשר נדרש עבורם היתר פליטה ובתנאי שאינן מהוות סיכון על פי נהל מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה על רצפטורים ציבוריים ועומדות בתקנים סביבתיים. עסקים באזור זה יתכן וידרשו להגיש מסמך סביבתי לבחינת השפעתם על הסביבה בהתאם לדרישת היח"ס.

מפת מתחמי רגישויות באזור התעשייה ערד

מקרא

- א נקיון מוחלט ("מקומית א" לכל היותר)
- ב נקי ("מקומית ב" לכל היותר)
- ג מטריד ("מקומית ג" לכל היותר)
- ד מטריד יותר ("מחוזית א" לכל היותר)
- מפעלים בעלי מטרידי אבק

הסיווג שתאים לספר איתור תעשיות בישראל מהדורת אוגוסט 1973 וכפי שתוקן מזמן לזמן אך בלי להביא בחשבון את המרחקים המצוינים בו. הדרישות הנ"ל הן מינימליות, אך הועדה המחוזית רשאית לאשר באופן מיוחד מפעל מסוג ד' באזור מסוג ג'.



מפת מתחמי רגישויות מתכנית 27/101/02/24

6.1. חזית קדמית לרחוב

- 1) מרחב הגישה לכניסה הראשית יהיה פתוח ככל הניתן והמשכי לפיתוח הרחוב או שצ"פ הסמוך לו, תוך הדגשת הכניסה למגרש. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית ותוך מתן עדיפות לשביל ללא מדרגות.
- 2) בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים: אלומיניום, זכוכית, אבן. בעלי תו תקן ישראלי, ובכל מקרה לא יותר שימוש בטיח. יותר שימוש בבטון חשוף לאלמנטים קונסטרוקטיביים בלבד בתנאי שיעובד בצורה אדריכלית נאותה. כל שינוי או תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין בעת עיצוב חזיתות המבנה יש לשים דגש על הנצפות שלהן מהמרחב הציבורי ועל התייחסותן למבנים סמוכים.
- 3) יש להימנע, ככל הניתן, מחזיתות אטומות כלפי המרחב הציבורי.
- 4) לא יוצב מחסן בחזית הפונה לשטח ציבורי.

6.2. גיבון

- 1) במגרשים לתעשייה, לפחות 15% משטח המגרש ייועד לגיבון, כאשר 10% מכוון לרחוב ולכניסה הראשית
- 2) הגיבון יהיה בעיקר עצים בוגרים, בהתאם לרשימת העצים המפורטת (פרק 1- המרחב הציבורי) ניתן יהיה לשלב חד שנתיים צבעוניים באזור הכניסה וכדומה.

6.3. שער או מחסום

- 1) ניתן יהיה להקים שער או מחסום לכניסת רכבים רק אם מיקום יאפשר כניסה לכל בעלי זכות במגרש ברוחב שלא יעלה על הדרוש למעבר 2 רכבים לפחות. שער הנבנה בדרך גישה, יובטח פתיחתו או פריצתו במקרה חירום כך שיאפשר מעבר רכבי כיבוי והצלה.
- 2) שער החניה יעוצב כחלק אינטגרלי מהגדר הפונה לרחוב או מקיר החניה המקורה. גובה השער לא יעלה על גובה הגדה. לא יותרו קונסטרוקציה או מתקנים מעבר לגובה זה. במידה ובכניסה למגרש יוקם שער/מחסום למעבר כלי רכב, יש להציבו כך שמיקומו וכיוון פתיחתו לא יגלשו אל תחום המרחב הציבורי.

חזית אטומה כלפי רחוב ראשי



6.4. מבנה לשומר

- 1) מבנה לשומר יהיה בצמוד לשער הכניסה, דלת המבנה תפנה לפנים המגרש ולא למרחב ציבורי. הצבתו לא תפריע לכניסה ולמעבר הולכי הרגל שאושרו למגרש.
- 2) יש להקפיד על חזות מבנה שומר אסתטית, שלא תפגע בחזות המבנה או המגרש.
- 3) ניקוז הגגון יפנה אל תוך המגרש עליו מוקם המבנה.
- 4) חיבורי תשתיות למבנה השומר יהיו תת-קרקעיים בלבד.

6.5. גדרות/ קירות תמך

- 1) גובה בנויה הפונה לשטח הציבורי ותחופה באבן ערד.
- 2) בין מגרשים ניתן להקים גדר קלה אשר תעוגן לקרקע ותהווה חיץ ברור בין מגרשים.
- 3) לא יאושרו גדרות פח/ במבוק /בד וכד'.
- 4) במקרה בו יש צורך בבניית קיר תמך, גובהו לא יעלה על 1.5 מ'-מפני הקרקע הגבוהים.
- 5) פרט קונסטרוקטיבי יוגש כחלק ממסמכי התוכנית באזורים בהם קיים נספח עיצוב מקומי לגדרות, יש לתכנן ע"פ התוכנית המאושרת החלה על האזור.

6.6. שילוט

- 1) עמוד שילוט אחיד מוצב ע"י החברה הכלכלית ועליו שם הרחוב ופרטי המפעל/עסק.
- 2) שילוט יכלול את שם ופרטי העסק.
- 3) השילוט יבוצע מחומרים עמידים בפני בלאי ופגעי מזג אוויר בהעדפה לחומרים איכותיים ממתכת, עץ וזכוכית.
- 4) השילוט יתוחזק ע"י בית העסק ויהיה קריא וברור.

6.7. גגות

- 1) תותר בניית גג שטוח או שיפועי בהתאם לתב"ע.
- 2) גגות משופעים יהיו מחומר מתכת, פנלים וכדומה, בשיפוע שלא יעלה על 20%.
- 3) פאנלים סולריים ודודי שמש יהיו מוסתרים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- 4) כל מתקן על גג המבנה יהיה מוסתר מפני הרחוב במסגרת הגובה המותר.
- 5) במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים), שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי גמר של החזית.

6.8. מערכות טכניות ותשתיות

- 1) לא תותר התקנת מזגנים גלויים (לרבות צנרת) על חזיתות המבנה. יש להקצות מקום מוסתר בתכנון המבנה או במסתור קרקעי בחצר.

(2) באחריות בית העסק לניקוז מי מזגנים בצורה מסודרת.

6.9. חדרי שנאים

- (1) חדרי שנאים ימוקמו במלואם בתת הקרקע.
- (2) דרכי גישה יתוכננו בתיאום עם חברת חשמל תוך שמירה על בטיחות ונגישות במפלסי קומת הקרקע של המבנה.
- (3) מיקומם ישולב כך שהפרעתם תהיה מינימלית לתנועות הולכי רגל וכלי רכב ברחוב.

6.10. מעקות

- (1) המעקות יהיו מחומרי גמר ברמת החזית.
- (2) המעקות יסתירו מתקנים וציוד על הגג במבט מהרחוב ככל שניתן.

6.11. שפכים

- (1) כל עסק שבמהלך פעילותו נוצרים שפכים תעשייתיים (שפכים שאינם סניטריים), יעמוד בכל האמור בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א – 2011 (לצורך קישור של כללי התאגיד).
- (2) כל עסק, המופיע ברשימה שבהמשך ופועל בתחומי העיריה, יתקין נקודת דיגום בתא הביוב אחרון של העסק, לפני התחברותו לביוב העיריה.
- (3) עסקים בהם נדרש התקנת מפריד שומנים, יידרש לפנות את השמן מהמפריד אחת ל-3 חודשים לפחות, או לפי אישור אחר של היחידה הסביבתית נגב מזרחי (להלן יח"ס), ולהציג לרישוי עסקים וליח"ס את האישור על הפינוי ועל הקליטה באתר מאושר על פי דרישתם. חל איסור הזרמת שומנים למקורות ניקוז או לביוב העירוני.
- (4) שפכים נוזליים שמקורם במי ים המלח ושפכים מליחים אחרים אשר מוליכותם עולה על 2500 מיקרוסימנס לס"מ כמו: מי בריכות מלח וגופרית, מי רענון מחליף יונים, מי ג'קוזי שמקורם במי ים, מי רכז מאוסמוזה הפוכה, מים משיקוע בוץ בספא, תמלחת מייצור במפעלי בוץ וקוסמטיקה מים המלח, לא יוזרמו למערכת הביוב הציבורי, אלא יושבו לתהליך או יוזרמו לים המלח בכפוף לקבלת להיתר הזרמה לים מאת המשרד להגנת הסביבה ועמידה בתנאיו או לכל יעד אחר מאושר על פי כל דין לקליטת השפכים האמורים.
- (5) עסקים אשר מייצרים תמלחת יידרשו להפעיל מד מוליכות רציף במוצא השפכים התעשייתיים ו/או הסניטריים לביוב הציבורי. מפעלים אלו נדרשים לדווח ליח"ס על חריגות מערך של 2500 מיקרוסימנס ולהעביר אחת לשנה דו"ח מוליכות שנתי.

6.12. פליטות לאוויר

- (1) עסק אשר נמצא כגורם ריח חזק או בלתי סביר, או שהתהליכים והחומרים הקיימים בו מהווים פוטנציאל לריח חזק או בלתי סביר, כאמור בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961 וכאמור בנוהל להגדרת מפגעי ריח של המשרד להג"ס, כתוצאה מפעילות עסקו, יידרש לבצע סקר פליטות וריחות. סקר זה יבוצע בהתאם לדרישות

- במסמך "מדריך לטיפול במפגעי ריח של המשרד להג"ס מיוני 2013" ועדכוני מעת לעת. ויועבר לבדיקת היחידה הסביבתית בהתאם ללוחות זמנים שתקבע.
- (2) בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורן בתהליך היצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק (חוק אוויר נקי).
- (3) הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- (4) בעל העסק ייתכן ויידרש בנקיטת פעולות להפחתת רמות ריח לרמות הנדרשות בחוק ובנוהל להגדרת מפגעי ריח של המשרד להג"ס כפי שיעודכן מעת לעת. על פי הצורך ועל סמך הנתונים שיתקבלו מבעל העסק בסקר, בהתאם לקביעת היחידה הסביבתית.
- (5) תנורי הסקה בעסקים יהיו בהתאם לתקנים ישראלים לפי סוג הדלק המשמש אותם לרבות ת"י 838, ת"י 1368, ת"י 158. בהתאם לדרישת היח"ס או לדרישת מפקח יציג בעל העסק אישורים על התאמת התנורים לתקן הישראלי.
- (6) מפעלים במתחמי תעשייה ג' וד' יתכן ויידרשו להפעיל מערכי ניטור סביבתיים. מערכים אלו יופעלו ויתוחזקו בהתאם להנחיות הממונה למערכות ניטור לפי חוק אוויר נקי. מערכי הניטור ישדרו נתונים באופן רציף למערך בקרה ביחידה הסביבתית בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית ודרישות הממונה כאמור. במידת הצורך ועל פי הנחיית היחידה הסביבתית או הממונה יוסיפו תחנות ניטור ו/או מכשירי ניטור למזהמים העלולים להיפלט מהעסק.
- (7) ניטור בארובות – מפעלים אשר ידרשו בהיתרי פליטה לבצע ניטור רציף בארובות, יעבירו את נתוני הניטור למערך הבקרה האזורי ביחידה הסביבתית בהתאם לדרישות ההיתר.
- (8) בעל עסק יאפשר לנציגי היח"ס ביצוע דגימות בארובותיו בכל עת בה יידרש ויסיע לרשות היח"ס בביצוע משימה זו. בעל העסק יציג בפני נציגי הרשות המקומית/יח"ס את כל הנתונים הנדרשים ויוודא כי הארובות כוללות פתחי דיגום ומרפסות תקניות בהתאם לנוהל דיגום ארובות של המשרד להגנת הסביבה.

6.13. רעש

- (1) עסק אשר נמצא כגורם לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, יידרש לבצע סקר אקוסטי על ידי יועץ מומחה בתחום. סקר זה יכלול סקירה של כל מקורות הרעש במבנה לרבות מקורות מתוכננים והשפעתם על רצפטורים קיימים ומתוכננים בסמיכות למבנה על פי תוכנית שתאושר על ידי היח"ס.
- (2) בעל העסק ייתכן ויידרש בנקיטת פעולות להפחתת רמות הרעש לרמות הנדרשות בחוק, על פי הצורך ועל סמך הנתונים שיתקבלו מבעל העסק בסקר, בהתאם לקביעת היחידה הסביבתית. כל שינוי במקורות רעש בעסק כולל החלפה של המקור או תוספת מקור (לרבות החלפת או תוספת מפוחים, מזגנים וציוד כד' תדרוש עדכון סקר אקוסטי או ביצוע סקר אקוסטי חדש על פי דרישות היח"ס.

3) בעל עסק המפעיל מערכות קירור והקפאה/ מיזוג אוויר/ סינון אוויר וכו', נדרש לוודא שמפילס הרעש המצטבר מכל המערכות יחד, הפועלות והמופעלות בעסק, לא יעלה על המפילס הרעש המרבי המותר ע"פ התקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר (התש"ן - 1990) מניעת רעש (התשנ"ג - 1992) ותיקון התשע"א 2011 סעיף 11 רעש מזגנים ומדחסים. בהתאם לדרישות היח"ס יבוצע סקר אקוסטי על ידי יועץ מומחה בתחום. סקר זה יכלול סקירה של כל מקורות הרעש במבנה לרבות מקורות מתוכננים והשפעתם על רצפטורים קיימים ומתוכננים בסמיכות למבנה על פי תכנית שתאושר על ידי היח"ס.

6.14. אסבסט

- 1) מפגעי אסבסט - כל עסק אשר יש בו אסבסט צמנט, יידרש לבצע סקר אסבסט, על ידי סוקר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם להנחיות בחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011. יישום המלצות הסקר ירוכז לתוכנית טיפול שתאושר ע"י היחידה הסביבתית.
- 2) אסבסט צמנט ו/או פריך יפונה על פי כל דין. לא יחל פינוי אסבסט לפני שהוצגה בפני היחידה הסביבתית אישור מאת הוועדה הטכנית לטיפול באסבסט. בסיום העבודות יוצג בפני היח"ס אישור בדבר סיום עבודה.
- 3) חל איסור על שימוש כל שהוא באזבסט פריך – קיים או חדש, בעסק.

6.15. חומרים מסוכנים

- 1) בקשה להיתר בניה תלויה במסמך, חתום ע"י היזם המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה רעלים. כמו כן, יכיל המסמך פרוט של תנאי אחסון, דרכי טיפול ודרכי סילוק של החומרים המסוכנים וכן אמצעים למניעת זיהום ו/או סכנה.
- 2) הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 3) עסק המשתמש בצוברי גז בכמות גדולה מ-8 טון, יעביר אחת לשנה אישורי תקינות הצובר ומערך אספקת הגז כפי שנבדקו ע"י חברת הגז המספקת.
- 4) עסק אשר מאוחסנים בו חומרים מסוכנים ו/או שמבוצע בהם שימוש או שמתוכננים בו שינויים הקשורים לאחזקת חומרים מסוכנים ו/או שימוש בהם, ייתכן ויידרש:

- הגשת ויישום המלצות סקר הזופ מלווה במפרטים הנדסיים תואמים ליח"ס.
- בחינת מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים בהתאם לנוהל מרחקי הפרדה של המשרד להג"ס וביצוע סקר סיכונים במידת הצורך על פי המפורט בנוהל.
- יישום אמצעים פסיביים לצורך מיגון והקטנת טווחי הפרדה במידה וימצא צורך בכך לפי נוהל מרחקי הפרדה.

5) לא תותר פעילות עסקים באזורים בהם נמצא כי קיים זיהום קרקע, עד ביצוע פינוי קרקע ו/או טיפול בקרקע לרמות הסף המוגדרות בחוברת ערכי סף ראשוניים למזהמים בקרקעות תשס"ד 2004.

6.16. קרינה

- 1) עסק אשר קיימים בו שנאים ומקורות קרינה יידרש להציג אישורי הקמה והפעלה מהמשרד להג"ס כנדרש בחוק הקרינה המייננת.
- 2) עסק הכולל מתחמים עבור שהיית אדם יכלול אמצעים למניעת חדירת גז ראדון ויבצע בדיקות לבחינת ריכוזים של גז ראדון בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית.

6.17. גז ראדון

- 1) יש למנוע חדירה של גז הראדון למבנים מתוכננים חדשים (ראו מסמך הנחיות למניעת חדירת גז ראדון במבנים).

6.18. תברואה/ פסולת

- 1) בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם והחברה המפתחת, המפרט את דרכי הטיפול והסילוק בפסולת המפעל בהתאם לסוג לכמות. דרכי הטיפול יפורטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- 2) פסולת אלקטרונית וסוללות משומשות, תועבר למוקדים ייעודיים על פי דרישת העירייה.
- 3) פסולת אריזות זכוכית תועבר לפח סגול למוקדים ייעודיים על פי דרישת העירייה.
- 4) פסולת נייר תועבר לפח ייעודי במוקדי המחזור בהתאם לדרישת העירייה.
- 5) הרשות רשאית להוסיף או לגרוע סוגי פסולת ו/או סיווג ונפח כלי האצירה.
- 6) חדר אצירת אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבנין בקומת הקרקע.
- 7) במתחמי תעשייה גדולים, תיבחן אפשרות לאצירת אשפה במבנה נפרד, על ידי אגף איכה"ס בשלב מתן המידע להיתר.
- 8) בבניינים בהם מתוכננים עסקי מזון, יש להציב דחסני/ות לפסולת אורגנית/רטובה.
- 9) יש להתקין מערכת מיזוג אויר בחדר האשפה.
- 10) שינוע חומרים מסוכנים יהיה על פי ובתאום הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.19. חניה לרכב כבד

- 1) החניה תותר בחניונים ייעודיים באזור התעשייה בלבד.
- 2) החניה תהיה מרוצפת באספלט או באבן משתלבת.
- 3) הריצוף יונח כך שיאפשר חילחול מי נגר.

פרק 7 -

אתרי בניה והתארגנות



הקדמה

אתרי בניה

באחריות היזם/ קבלן לפעול ע"פ הנאמר בפרק זה.

לגדר את האתר ולאבטח אותו כך שלא יכנסו אנשים וילדים לתחומי האתר ויפגעו.

עליהם להקפיד על כל המרכיבים התפעוליים של האתר, כניסות ויציאות משאיות ורכבים, להיבטי הבטיחות, וכן להיבטי סביבה כגון מתן מענה לעובדים כדוגמת שירותים זמניים.

תוגש תכנית התארגנות לזמן ביצוע והיא תאושר כחלק מהיתר בניה.



7.1. גידור

- 1) גדר הבטחון תותקן בגבולות המגרש ותוצב בכל היקף המגרש, על-פי תכנית התארגנות באתר שתוגש לאישור אגף הנדסה.
- 2) בעל האתר חייב להחזיק את גדר בטחון בצורה נקיה, נאה ותקינה עד לגמר העבודות באתר.
- 3) הגדר תוסר רק עם הקמת הגדר הקבועה.
- 4) גדר האתר תהיה אטומה בגובה של 2 מ', מלוחות פח מכופף ש"ע לדגם איסכורית (גוון פח מגלון וצבוע לבן) כאשר הלוחות יוצבו במצב שהכיפופים במצב אנכי.
- 5) במקרה של הוספת קומות, כאשר קו הבניין לרחוב הוא 0.0, יש להתקין גגון שיעניק הגנה מפני נפילת חפצים על הולכי הרגל.
- 6) הקמת גדר והצבת שלט מהווה חלק מהיתר הבניה.

7.2. שילוט

- 1) יש להציב שלט נפרד (לאחר אישורו) המפרט את שמות האחראים לתכנון ולביצוע באתר בשלט מרוכז אחד.

7.3. מדרכות

- 1) בתוואי הכניסה של רכב אל אתר הבניה יש להגן על המדרכה הקיימת בתקופת הבניה ע"י פיזור שכבת חול.
- 2) כל המדרכות החדשות בעיר תהיינה מרוצפות.
- 3) אין לרצף מדרכה חדשה או לחדש מדרכה קיימת ללא סיכום והנחיה בכתב ממחלקת הנדסה.
- 4) במידה ונפגעת מדרכה במהלך העבודות מחובתו של מבצע העבודות באתר להחזיר את המצב לקדמותו (מדרכה +אבן שפה).
- 5) בזמן ביצוע מדרכות חדשות ו\או בזמן תיקון מדרכות קיימות, יש לדאוג לגילוי כל תאי מגופים, שוחות למיניהן וברזי הכיבוי.
- 6) יש לתחזק את הרחוב הצמוד לאתר הבניה- ניקיון פסולת, בוץ ולכלוך.

7.4. פסולת

- 1) יש להציג פתרון לטיפול באתר בעת עבודות עפר, פסולת בנין הקטנת מפגעים סביבתיים כגון: אבק, רעש, פסולת, גידור וכו'. כל מבקש היתר נדרש בזאת:
 - להתקשר בחוזה עם אתר מוסדר להטמנת פסולת בניין, המקובל על המשד לאיכות הסביבה, חובה זו תחול על מבקש היתר והמצאת חוזה כנ"ל לתיק הבניה, תהווה חלק בלתי נפרד מהתנאים לקבלת היתר.
 - לחתום על התחייבות לפינוי פסולת בניין לאתר מורשה, הכוללת הצהרה על נפחי פסולת. לשם קבלת טופס 4, יועברו לפיקוח על הבניה וליחידה לאיכות הסביבה, דיווח וקבלות מאתר ההטמנה.

- פינוי אדמה חפורה, פסולת ושיירי בנייה יתואם מראש עם היחידה לאיכות הסביבה.

(2) מכולת פסולת תוצב במקום שאינו מפריע להולכי רגל, אלא אם הושג אישור מאגף הנדסה, נדרש לגדר את המכולה ולמצוא פתרון להולכי הרגל.

7.5. רעש

- (1) שעות עבודה מוגדרות לאתרי בניה בכפוף ל"חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", ותקנות רעש מתוקף החוק.
- (2) כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979. הגנרטורים יוצבו במיקום רחוק ככל האפשר מבנייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים מין הגנרטור תופנה לכיוון הרחוב ולא בכיוון הבניינים.

7.6. מבנים זמניים

מדובר בהצבה או הקמה של מבנה זמני כגון: מכולה, סככה, וכו'.

- (1) אוהל פטור מהיתר.
- (2) המבנה הזמני מוצב על הקרקע ואינו משמש למגורים או לצרכי ציבור.
- (3) הקמתו או הצבתו נדרשת לתקופה קצובה שאינה עולה על 120 יום במשך 12 חודשים רצופים.
- (4) מבנה זמני אשר משמש למשרד של הקבלן או למשרד שיווק יפורק עם השלמת הבנייה.
- (5) מידותיו אינן עולות על 50 מ"ר.
- (6) גובה מבנה זמני לא יעלה על 3 מ'.
- (7) המפתח בין העמודים של מבנה זמני לא יעלה על 5 מ"א.
- (8) משקל הקירוי של מבנה זמני לא יעלה על 3.5 ק"ג\מ"ר.
- (9) הודעה על הצבת מבנה זמני לתקופה העולה על עשרה ימים תימסר לרשות בתוך 14 יום מהצבתו.

דוגמא למבנה זמני



פרק 8 - תקן חניה



8.1 קביעת מקומות חנייה

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון התשע"ה (2015), קובעות בין היתר את טווח מקומות החניה הנדרש לכל יעוד. בהתאם לכך, מוגדר התקן המומלץ בערך, כדלקמן:

שימוש קרקע	מקומות חניה נדרשים
מגורים במבנה צמוד קרקע	2 מקומות חניה לכל יח"ד 1:2
בניין מגורים הכולל יותר משתי יח"ד. יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר ברוטו	1 מקום חניה לכל יח"ד 1:1
בניין מגורים הכולל יותר משתי יח"ד ובניהן יחידות דיור ששטחן עולה על 80 מ"ר ברוטו	1.3 מקום חניה לכל יח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר 1:1.3
מסחר עד 100% זכויות בניה	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר
מסחר מעל 100% זכויות בניה	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר

מקומות חניה לאופנים ואופנועים – בהתאם לתקן הרלוונטי.

נספח 1 – עצים וצמחים אסורים לשתילה

- אגוז
- אילתנה
- אלה מכל הסוגים (נקבה)
- אמרנטוס (ירבוז)
- אקליפטוס לא יהיה ניתן לשתול ברחובות, אלא רק בפארקים
- בר-זית
- ברוש
- זית
- חרוב (נקבה)
- ליגוסטרומ יפני
- ערער (נקבה)
- ערבה
- פרוזופיט (ינבוט)
- פקאן
- צפצפה
- קוכית מכבד
- קזוארינה
- שיקמה
- תמר (נקבה)