



הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות  
קרית מוצקין ♦ קרית ביאליק ♦ קרית ים

# הנחיות מרחביות

אושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות  
בישיבת משנה מס': 20160003 מיום: 07/08/2016

עדכון הנחיות בעניין "כתב התחייבות לקבלני בניה בקרית ביאליק  
(ראה דף אחרון)

אושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות  
בישיבת משנה מס': 20170001 מיום: 05/02/2017

## סעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה

- (א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.
- (ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזונו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר האוצר.
- (ג) החניות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או חלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.
- (ד) ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א'); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תוקפו של המידע להיתר.
- (ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.
- (ו) הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א או במועד מאוחר יותר שקבעה הועדה המקומית.
- (ז) הרואה את עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.
- (ח) על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145 (א1) - ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.
- (ט) החל מיום 3.1.16 - רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

## ההנחיות המרחביות

- מאפשרות שמירה על שפה עיצובית כוללת ואחידה למרחב התכנון ולאזורים השונים בו.
- מבטיחות וודאות ושקיפות לתושבים, ליזמים ולעורכי בקשות להיתרים.

## הנחיות מרחביות – תוכן עניינים

### 1. חזית המגרשים

<u>עמוד מס'</u>	
6	1.1 חזיתות המבנים
6	1.2 גינון ונטיעות במרווח הקדמי
7-8	1.3 גדרות
9-10	1.4 חניות, סככה ושער (*)
11	1.5 חזית חמישית- הסתרת מערכות, דוודים וקולטים (*)
12	1.6 מזגנים (*)
12	1.7 מסתורי כביסה

### 2. מבני עזר

<u>עמוד מס'</u>	
13	2.1 חדרי אשפה (*)
14	2.2 תחנות טרנספורמציה
15	2.3 מחסנים (*)
16	2.4 מצללות (*)
17	2.5 גגונים וסוככים (*)
18	2.6 מבנים זמניים (*)
18	2.7 צוברי גז (*)

### 3. תוספות בניה

<u>עמוד מס'</u>	
19-20	3.1 הרחבות דיור לא אחידות
21	3.2 גזוזטראות
22	3.3 בניה על גגות
22	3.4 ממ"דים
23	3.5 תשתיות
23	3.6 מדרגות חיצוניות

(\*) נושאים הכלולים בתקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014

#### עמוד מס'

#### 4. חזיתות מסחריות

24	4.1 קירוי עונתי(*)
25	4.2 סטווין/גגון
25	4.3 סוככים(*), שמשיות
25-26	4.4 מערכות טכניות
26	4.5 סורגים(*)
26	4.6 שילוט(*)
27	4.7 תאורה
27	4.8 מניעת מטרדים בשימושים מעורבים
27	4.9 גובה חלליות וגלריות

28

#### 5. הנחיות מרחביות פרטניות

(\*) נושאים הכלולים בתקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014

## 1. חזית המגרשים

### 1.1 - חזית המבנים

- באזורים מבונים יותאמו חומרי הגמר לבניינים הקיימים ברחוב ולמאפייני הישוב. בבקשות להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- חיפוי קשיח: לא יותר חיפוי קרמיקה או פסיפס. החיפוי יהיה חיפוי אבן או חיפוי אחר מאושר.
- שבירת חזיתות ארוכות: בחזיתות ארוכות מעל 30 מ', יוצע גיוון באמצעות הדגשת כניסות, חלוקה לגושים, בליטות/נסיגות, פתחים, שינויים בחומרי גמר/ גווניים וכד'.
- שילוט עם שם הרחוב ומס' הבית: החזית הפונה לרחוב יותקן מספר בית מואר/זוהר עפ"י תקנות הרשות.

### 1.2 – גינון ונטיעות במרווח הקדמי

- בבנייה חדשה שימור מינימום 15% ( או ערך אחר לפי התב"ע) תכסית משטח המגרש לשטח פתוח לגינון וחלחול מי גשם, ברצועה של 1 מ' לפחות במרווח הקדמי לרחוב בצמוד ולאורך הגדר, הכוללת גינון ונטיעת עצים בוגרים. שיפועי המגרש יובילו לשטח זה. הביצוע יהווה תנאי להיתר אכלוס.
- גינון- צמיחה רב שנתית במידה מינימלית של 4 ליטר. תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות מחזור מים. ניתן לשלב אלמנטים של גינון יבש בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד').
- עצים בוגרים- כהגדרתם עפ"י חוק התו"ב- סוגי העצים יפורטו בבקשה להיתר. בבניה פרטית- לפחות 2 עצים בוגרים.

### סוגי נטיעות במרווח הקדמי:

- סוגי הנטיעות שיבחרו לא יהיו אלרגניים, מלכלכים, רעילים, או בעלי שורשים פוגעניים.
- עדיפות לנטיעת עצי צל רחבי נוף להצללה ושיפור תנאי האקלים, עפ"י רשימת צמחים חסכני מים של משרד החקלאות.

### 1.3 – גדרות

לפי תקנות הפטור לגדרות הפונות לרחוב או לשטח ציבורי פתוח וכן לגדרות שגובהן עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע, יש להגיש בקשה להיתר. לגדר שגובהה מעל 1.5 מ' באזור מגורים נדרש פרסום הקלה.

14.09(1) **ועדה מקומית רשאית להתיר במרווח גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר ובאזורים שאינם מיועדים למגורים - 2 מטרים לכל היותר - מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר.**

5.5 (א) **הקמת גדר או קיר תומך פטורה מהיתר, ובלבד שמתקיימים בהם תנאים אלה:**

(1) גובה הגדר אינו עולה על 1.5 מטרים מפני הקרקע משני צדי הגדר; גובה קיר תמך לא יעלה על 1 מטר;

(2) הקמתם איננה בחזית המגרש הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח;

(3) אם בשל הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים פתרון בטיחותי כאמור בפרט 2.103 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה, יותקן פתרון כאמור מעל הגדר או הקיר ויהיה אף הוא פטור לפי תקנות אלה;

(4) הגדר לא תפגע בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים;

(5) הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית, לא תמנע מעבר חופשי לציבור.

(ב) על גדר מפלדה הפטורה מהיתר יחולו הוראות תקן ישראלי, ת"י 4273: גדרות פלדה (להלן - ת"י 4273).

### גדרות הפונות לרשות הרבים (לרחוב, לשביל, לשטח ציבורי פתוח וכד'):

- **חומרי גמר יהיו קשיחים ועמידים בלבד:** גדר בנויה עם חיפוי אבן מלא לרבות קופינג, ו/או גדר מחומרים קלים ועמידים - מתכת, עץ, זכוכית וכד', ו/או גדר חיה מגוננת. **יאסר שימוש בגדר רשת, בד, ברזנט, פלסטיק, במבוק דק וחומרים לא עמידים אחרים.**
- **בחזיתות מגרשים שאורכם מעל 30 מ', יוצע גיוון בגדר באמצעות שילוב גינון, שינוי חומרי גמר אטומים וסקופים, שינויי גובה, בליטות/נסיגות וכד'.**
- **ארונות חשמל ותקשורת, שעוני מים ומכלי אשפה ישולבו בגדר הבנויה ככל הניתן ויכללו בבקשה להיתר בניה.**

### **צמודי קרקע:**

לצורך שמירה על פרטיות, תותר גדר אטומה עד גובה 1.50 מ'. מעל גובה זה תחול חובת שילוב גדר בנויה בחיפוי אבן טבעית, ומעליה גדר חיה או גדר מתכת מגולוונת/אלומיניום/זכוכית או גדר עץ, עד גובה מרבי של 2 מטר (בהקלה). **תחול חובת שילוב גינן ונטיעות בגדר או במרווח הקדמי.**

### **בבנייה רוויה:**

המרווח הקדמי יהיה מגונן ומשותף לכל הדיירים, ודירות גן וגינות פרטיות יופנו למרווח צידי ואחורי בלבד (במידת האפשר גם מקומות חניה). במקרים מיוחדים במקומות בהם אין מנוס מגינות פרטיות במרווח הקדמי (כגון במבנים בהם מעל 2 יח"ד בקומת הקרקע) תותר גדר אטומה עד גובה 1.50 מ', או שילוב גדר אטומה עם חיפוי אבן טבעית, ומעליה גדר חיה או גדר מתכת מגולוונת/אלומיניום עד גובה 2 מ' (בהקלה). זאת בתנאי שבמרווח הקדמי בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ-1 מ' לפחות לצרכי גינן ושמירה על פרטיות הדירות, או לחילופין תוצע גדר אטומה גבוהה מדורגת משולבת באדנית חיצונית ברוחב של 1 מ' לפחות.



## 1.4 – חניות

**סככה לרכב פרטי במרווחים ניתן לאשר באזורים א ו-ב בהקלה ובלבד ששום חלק ממנה לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים. התקנת מחסום בכניסה לחניה או שער פטורה מהיתר.**

- **שער החניה וסככת חניה** ישולב בחזית המבנה, תוך הקפדה על חומרי גמר תואמים לגדר ושער הכניסה לבית, ובאופן המשתלב עם חזית הבית או הרחוב. גוון לפי מסגרות החלונות/ תריסים/ גוון הקירות/גגות. **פתיחת השער כלפי פנים המגרש בלבד.**
- **סככת חניה/מצללה במרווח הקדמי** (ניתן לאשר בהקלה)- מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי (אינו קעור, משופע או נטוי), הנסמך על עמודים וקורת קשר היקפית אשר תסתיר מאחוריה את משטח ההצללה. חומרי הגמר קלים עמידים וקשיחים, בהתאמה לאופי המבנה. **בשכונות וותיקות-** הסככות ישתלבו בהיבטי עיצוב, חומרי גמר, גוון וגובה עם סככות קיימות ברחוב. גובה המבנה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ושום חלק מהסככה לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים.
- **כניסה לחניות בבניה חדשה-** חניות פרטיות ימוקמו בתחום המגרש עם כניסה אחת למגרש ברוחב של עד 5 מ', או במידת הצורך שתיים לכל היותר. עדיפות למיקום הכניסה לחניה בצמוד לכניסה במגרש שכן, או לחילופין שמירה על מרווח של 5.5-6 מ' לפחות בין הכניסות למגרשים לצורך חניה ציבורית לאורך הדרך הגובלת. התקנת דרך גישה משותפת לשני מגרשים גובלים תותנה ברישום זיקת הנאה הדדית בכל אחד מהמגרשים.
- **ככלל לא יותרו חניות ניצבות לכל אורך חזית המגרש** אלא במקרים חריגים באין פתרון חלופי, ובלבד שיוסדרו שני מקומות חניה לפחות במגרש על כל חניה ציבורית שתבוטל בחזית הרחוב. חניות ניצבות יותנו במידת האפשר בחילופי שטחים באופן שתירשם זכות מעבר להולכי רגל במדרכה מגוננת בתחום המגרש לפני החניות, למניעת פגיעה בהולכי רגל בעת נסיעת לאחור.
- **חניות עוקבות יותרו לאותה יחיד בלבד.**
- **מכפילי חניה:** תת קרקעיים בלבד באופן שהמתקן יהיה תמיד במצב נסתר לאחר עליית/ירידת רכב. במבני מגורים ובמבני תעסוקה לעובדים בלבד. מיקום תוך התחשבות בכניסות וביציאות שלא יפגעו באיכות החיים של דיירים ומשתמשים אחרים בסביבת החניה.

- היתר לביצוע חניה מחייב הסדרת אבן עליה לכניסת רכב לחצר. ריצוף וריבוד חדש הנדרש בעקבות השינוי במדרכה יבוצע בריצוף/ציפוי זהה או דומה לזה הקיים במדרכה בחזית המגרש.

- **בניה בשלבים:**

- **במגרשים בהם מוצעים מספר מבנים** ניתן יהיה לבצע בניה בשלבים ולהוציא היתרי אכלוס בשלבים, בתנאי שכל שלב ושלב יתפקד באופן עצמאי לרבות פתרונות חניה, ובלבד שינקטו אמצעים לשמירת בטיחות המשתמשים במגרש בזמן עבודות הבניה (באישור יועץ בטיחות).

- **במידה ובקשה להיתר אינה כוללת מיצוי מלוא זכויות הבניה**, הבקשה תכלול תכנית בינוי ופיתוח אשר תשקף את מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש, לרבות פתרונות חניה, תוך התייחסות לשלביות המבוקשת בהיתר.

- **מגרשי חניה לבנייה גבוהה / עסקים:**

- חובת נטיעות עצי-צל בוגרים וצמחיה רב שנתית במגרשי חניה, לרבות על גגות חניונים. אופן הפתרון יוצג בהיתר ע"י מהנדס תנועה ואדריכל נוף.

## 1.5 – חזית חמישית

- **עיצוב גגות- בבניה חדשה בבניינים גבוהים ורבי קומות יש לתת דגש לעיצוב הגגות והחלקים העליונים של המבנים.** תחול חובת דירוג גגות במידה והדבר אינו פוגע בזכויות מאושרות ובכל בקשה להקלה במספר הקומות המאושר.
- **חומרי גמר לגגות שטוחים יהיו:** גינון, ריצוף בגוון בהיר להקטנת עומס החום, חצץ לבן/ חלוקי נחל לבנים בשכבה מינימלית של 5 ס"מ, יריעות איטום לבנות לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.
- **הסתרת מערכות:** מתקנים טכניים ומערכות על הגגות יסומנו בתכנית ההגשה וישולבו במראה הגג. תחול חובת הסתרת המערכות על הגגות (מיזוג אויר, דודי שמש וכו').

### **הצבת דוודים וקולטים:**

- א. מיקום דוודים וקולטים יקבע במסגרת הבקשה להיתר. באם לא נקבע לכך מקום בהיתר, הצבת דוד מים תותר עפ"י תקנות הפטור במסתור כביסה או במקום מוסתר על הגג.
- ב. **בגג משופע** יונחו דודי השמש בחלל הגג במקום מוסתר, והקולטים בצמוד לגג ככל האפשר ובכיוון שיפוע הגג.
- ג. **בגגות שטוחים** הדוד יוצב בסמוך לפיר היציאה לגג מחדר המדרגות ו/או במרכז הגג ובכל מקרה יורחק ממעקה-הגג באופן שלא ייראה ממפלס הולך הרגל בהיקף המגרש.

### **דוד מים, דוד שמש וקולטים**

18. (א) הצבת דוד שמש וקולטי שמש על גג מבנה פטורה מהיתר, ובלבד שנפח הדוד אינו עולה על 220 ליטרים ואם נקבע לכך מקום בהיתר באותו מקום; בגג משופע יונחו דוד השמש בחלל הגג במקום מוסתר, והקולטים בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכיוון שיפוע הגג.

(ב) הצבת דוד מים, לפי תקן ישראלי ת"י 69 חלק 1: מחממי מים חשמליים- מחממים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי פטורה מהיתר, ובלבד שנפחו אינו עולה על 220 ליטרים, במיקום לפי היתר הבנייה של הבניין או במסתור כביסה או במקום מוסתר על הגג.

## 1.6 – מזגנים

- בבקשות לבניינים חדשים יפורט מיקום אחיד להכנות למזגנים ופתרון להסתרתם במסגרת הבקשה להיתר. לא תותר תליית מנועים על חזיתות המבנה.
- בבקשות לתוספות בנייה לבניינים משותפים יוצע פתרון קונזולי למיקום איחוד של המזגנים במסתורי כביסה, על הגג או בקירות צידיים/אחוריים.

התקנת מערכת מיזוג אוויר לרבות פתח במעטפת הבניין, בתפוקה שאינה עולה על 60,000 btu, פטורה מהיתר ובלבד שיתקיימו אלה:

(1) המערכת תעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992;

(2) לא הוגדר מקום ייעודי להתקנה בהיתר הבנייה או שהמקום כבר נוצל, תותקן המערכת שהיא מוסתרת במסתור הכביסה שנקבע בהיתר או על גג הבניין;

(3) לא ניתן להתקנה במסתור הכביסה, או על גג הבניין, תותקן המערכת בקיר חיצון של הדירה ובלבד שלא תותקן על קיר חיצון הפונה לרחוב;

## 1.7 – מסתורי כביסה

- מתקני תליית כביסה והסתרתם יפורטו במסגרת הבקשה להיתר.
- מסתור הכביסה יעמוד לפי ת"י 5100.
- עדיפות למיקום מתקני הכביסה בחזית צידית או אחורית, באופן שישתלב בחזית הבניין. מסתורי כביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות הפונות לרחוב.
- המסתורים יהיו מחומרי גמר עמידים ובלתי מחלידים, בגוון דומה לחלקי אלומיניום אחרים בבניין.
- המרווח הפנימי בין המסתור לבין קיר הבניין לא יעלה על 0.9 מטר. בתחתית כל מסתור ניתן להתקין גגון מחומרים קלים ועמידים במפלס נמוך מרצפת הקומה לפחות 20 ס"מ.

## 2. מבני עזר

### 2.1 חדרי אשפה

עפ"י תקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) התש"ל-1970, חלק ו': אצירת אשפה וסילוקה מבניין: מבנה לאחסון כלי אצירת אשפה יוצב בתחום הנכס, למעט באזורים עם מבנה טופוגרפי משופע, כאשר נדרשת הקמת מבנה ריכוז אשפה משותף עבור כמה בניינים... יתוכנן וייבנה בהתאם למפרטים בהתאם לסוג המבנה. סוגי כלי אצירת אשפה וכמותם לבניין, יקבעו בידי הרשות המקומית ויירשמו בתיק המידע, בהתחשב בתדירות הפינוי, לפי מפתחות לשימושים השונים (דירת מגורים, משרדים ותעסוקה, תעשייה ומלאכה, מסחר וכד')

עפ"י תקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) התש"ל-1970, חלק ד' סעיף 4.09 (5): בניה מותרת במרווח- מתקני אשפה לבניין... ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים.

עפ"י תקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב ב-2002, סעיף 4(א)(1)(ו): הקמת חדר לאחסנת מכלים או מכולה לאצירת אשפה בגבהים ובגדלים הנדרשים בידי הרשות המוסמכת, בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית. נדרש פרסום הקלה.

עפ"י תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014, סעיף 15: התקנת מתקן אצירה לאשפה שנפחו אינו עולה על 50 ליטרים פטורה מהיתר.

מבנה לאחסון כלי אצירת אשפה יוצב בתחום הנכס, ויתוכנן וייבנה בהתאם לחלק ו' לתקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) התש"ל-1970.

- סוגי כלי אצירת אשפה, כמותם לבניין ואופן הסרתם (ביתני אשפה/ חדרי אשפה ממוזגים/ הטמנת אשפה וכד'), יקבעו בידי הרשות המקומית ויירשמו בתיק המידע.
- תידרש הפרדה בין פתרונות האשפה למגורים ולעסקים.
- **מסתור אשפה** יהיה מוקף קירות בגובה 1.50 מ', רוחב פתח למעבר חופשי לא יפחת מ-1.1 מ'. מסתור אשפה יהיה סגור בדלתות מרפפות פח/עץ, ומקורה במצללת פח/עץ באופן שישמר גובה מינימלי של 2.05 מ'. ראה פרט מנחה לדוגמא.
- **מיקום**- ביתן אשפה ימוקם בחזית המגרש משולב בגדרות או בקירות תומכים, עם גישה נוחה וקרובה למשתמשים ולמח' התברואה לאיסוף האשפה. פתחי האוורור או הכניסה למבנה יהיו מרוחקים מחלון, דלת ומרפסת מגורים ברדיוס של 3 מ' לפחות.
- **גמר חוץ**- חיפוי קשיח, חומרי גמר אחידים בהתאמה למבנה העיקרי.
- **גמר פנים**- חיפוי קרמיקה, צינור הגנה מפלדה מגולוונת/נירוסטה 2, רצפת בטון יצוקה חלקה עם צבע אפוקסי או ריצוף רחיץ חלק בשיפוע לעבר נקודת ניקוז, ברז שטיפה 3/4 וקולטן מחובר למערכת העירונית. מתקני התברואה יהיו בהתאם לתקנות התו"ב, דרישות ת"י 1. 1205 ותקנות והנחיות משרד הבריאות.

## 2.2 תחנות טרנספורמציה

- עפ"י דרישת חח"י מיקום תחט"פ חייב להבטיח גישה אליה בכל שעות היממה הן לרכב והן לאנשים משטח ציבורי.
- בנייה בקו אפס עפ"י דרישת חח"י (בהקלה)- רצוי להוסיף רצועת גינון שתקיף את המבנה.
- תותר הקמת תחט"פ כיחידה אחת עם חדר האשפה, ובלבד שיבנה קיר כפול עם איטום נגד מים בניהם, ולא יותר ברז מים על קיר זה.
- חיפוי קירות חיצוניים קשיח בלבד, בהתאמה לבניין העיקרי. צבע חלקי מתכת יותאם לאלמנטים אחרים בסביבה.

בניה מותרת במרווחים ס' 1.09(4): חדר שנאים תת קרקעי, לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש, וכן תחנות טרנספורמציה זעירות עיליות ששטחם אינו עולה על 10 מ"ר וגובהם אינו עולה על 1.8 מטרים. בהקלה: 4(א)(1)(ט) הקמת בנין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09.

- בכל בקשה הכוללת תחנת טרנספורמציה, יוצג היתר הקמה/הפעלה מהמשרד להגנת הסביבה כתנאי להיתר, כולל פירוט סוג התחנה ומספר השנאים הכלולים בה וחתימת חח"י עם סוג התחנה על גבי הבקשה להיתר.

### **ההנחיות להלן נקבעו ע"י איגוד ערים להגה"ס והאיגוד רשאי לשנותם. הנחיות אלה אינן מהוות הנחיה מרחבית והן מובאות לידיעה בלבד:**

- המרחקים הנדרשים בין תחנות טרנספורמציה חדשות לבין מקום בו קיימת שהייה ממושכת של אנשים, לרבות מבנים ו/או מגרשים גובלים (גם אם עדין המבנה אינו קיים בשטח אלא על פי תכנית מאושרת):
  - תחנות הכוללות 3 שנאים- מעל 10 מ'.
  - תחנות הכוללות שני שנאים- מעל 7 מ'.
  - תחנה עם שנאי אחד- לא פחות מ-5 מ'.
- במרחקים הקטנים מאלו ממקום בו קיימת שהייה ממושכת של אנשים יש להגיש דו"ח הערכת סיכונים לשטף השדה המגנטי להתייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה.
- המרחקים המצוינים לעיל הינם לתחנות חדשות. במידה ומבוקשת בניה בקרבה לתחנות קיימות וישנות יש להעביר את הבקשה להתייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה.

## 2.3 מחסנים

עפ"י תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014, סעיף 29: **הקמת מחסן אחד** לכל יחידת דיור, שמתקיימים בו תנאים אלה פטורה מהיתר:

- (1) המחסן יוקם מחומרים קלים בלבד;
- (2) גודלו אינו עולה על 6 מטרים רבועים וגובהו אינו עולה על 2.05 מטרים; אם המחסן בעל גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.4 מטרים;
- (3) הוא לא יחובר לתשתיות לרבות מים וביוב וחשמל;
- (4) לא יוקם המחסן בשטח המיועד בהיתר לחניה, ולא יוצב במרפסת לא מקורה בחזית קדמית, אלא אם כן הותר במפורש בתכנית או בהנחיות מרחביות;
- (5) הודעה בדבר הקמת מחסן, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמתו.

### • עפ"י תקנות הפטור באזורים א', ב':

הצבת מחסן תותר אך ורק בבניינים קיימים שאין בהם מחסנים, במקרים בהם לא ניתן לכלול את המחסנים במבנה הראשי. הצבת מחסן לא תותר במרווח הקדמי, ולא במרפסות/גזוזטראות. הצבת המחסן תותר:

- ❖ בקומת עמודים ובלבד שהשטח אינו מיועד לחניה;
- ❖ על הקרקע רק בצמוד לדירה ולמבנה בחזית צידית או אחורית שאינן פונות למרחב הציבורי (בתוך קווי בניין);
- ❖ על הגג בנסיגה ממעקה הגג באופן שלא יראה מהרחוב.

### • בבנייה חדשה:

חובת הצמדת מחסן לכל יח"ד בתחום הבניין בשטח עד 6 מ"ר או עפ"י תכניות מאושרות. מיקום מחסנים- עדיפות למרתפים וקומות קרקע. מחסנים/ חדרי הסקה/ חדרי מכונות לא ימוקמו בתוך הדירות. תותר הקמתם בקומת המגורים עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות), כשהם מופרדים מהדירות בקיר בטון.

## 2.4 מצללות

מצללה (פרגולה) - 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.

4.09 (12) מצללה הבולטת מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת או פלסטיק. בהקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 4(א)(1)(ט) הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09.  
הקמת מצללה פטורה מהיתר, ובלבד שמתקיימים בה תנאי אלה:  
(1) שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על 1/4 משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג- הכל לפי הגדול יותר;  
(2) המצללה תוקם על גבי הקרקע או גג המבנה, אלא אם כן נקבעה הוראה בהיתר, בהנחיות המרחביות או בתכנית שלפיה מותרת הקמת מצללה במקום אחר;  
(3) הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצועה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון המצללה ויציבותה.

- **מצללות יותרו על גבי הקרקע או גג המבנה ומעל מרפסות, ובלבד ששטחן לא יחרוג מגבולות המרפסת.** המצללות יותרו מחומרים קלים, קשיחים ועמידים כגון עץ או אלומיניום ( לא יותרו בדים, ברזנטים, פלסטיק) ובצבע בהיר או בצבע הבניין. ניתן לאשר צבע אחר בהתאמה לדגם קיים בבניין, או במידה ותבוקש הקמת מצללות בצבע ובעיצוב אחיד לבניין כולו.
- **במרפסות בנייני מגורים רבי קומות:** תותר הקמת מצללות מבטון ו/או אלומיניום בלבד בגוון בהיר או בגוון תואם את קירות הבניין/ מעקות/ משקופי החלונות, לשמירת המראה האחיד של החזית. מרווחים בין קורות הבטון לא יפחתו מ-1 מ'.
- **בבתים משותפים בבנייה חדשה** הבקשה להיתר תכלול פרט מחייבת לביצוע בבקשות עתידיות בבניין.



## 2.5 גגונים, סוככים

### **גגון, סככת צל, סוכך מתקפל**

11. (א) הקמת גגון או סוכך, המחובר באחת מפאותיו לפחות, למבנה פטורה מהיתר ובלבד שיתקיימו

בו תנאים אלה:

(1) לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים.

(2) נבנה מחומרים קלים.

(ב) הקמת סוכך מתקפל (מרקיזה) פטורה מהיתר, ובלבד שהסוכך במצבו הסגור לא יבלוט מקיר

המבנה למעלה מ-50 סנטימטרים.

(ג) קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר (סככת צל) פטורה מהיתר, ובלבד

שגובה הקירוי לא עולה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים אינו על 5 מטרים ומשקל הקירוי אינו

עולה על 3.5 קילוגרמים למטר מרובע.

(ד) הודעה על הקמת גגון או סוכך ששטחו עולה על 20 מ"ר, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר

לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון

או הסוכך וציבותו.

**גגונים -** מחומרים קלים כגון מתכת או זכוכית. המרחק בין הקצה הבולט של הגגון מעבר

לקו בניין, צידי או אחורי לבין גבול המגרש, כאשר מעברו נכס בנוי או שמותרת עליו

בניה, יהיה 1.5 מ' לפחות.

**סוככים (מרקיזות) -** בעלי חתך ישר ובגוון אחיד לבניין כולו. בחזית מסחרית- ראה ס'

4.3.

**סוככי צל רשת וכד' -** לא תותר הקמתם במרווח הקדמי ולא בחזית הפונה לשטח ציבורי

פתוח ללא היתר, למעט בשטחים ציבוריים ע"י הרשות המקומית.

## 2.6 מבנים זמניים

25. (א) הצבה או הקמה של מבנה זמני כגון: מכולה, אוהל, סככה, שמתקיימים בו כל התנאים האלה פטור מהיתר;

(1) המבנה הזמני מוצב על הקרקע ואינו משמש למגורים או לצורכי ציבור;

(2) הקמתו או הצבתו נדרשת לתקופה קצובה שאינה עולה על 120 ימים במשך 12 חודשים רצופים, או לתקופה הקבועה בהנחיות מרחביות- הקצרה מבין השתיים ובתום תקופה זו יפונה ויוחזר מצב הקרקע לקדמותו;

(3) מידותיו אינן עולות על 50 מטרים רבועים;

(4) גובה מבנה זמני מסוג אוהל או סככה לא יעלה על 3 מטרים, הפתח בין העמודים לא יעלה על 5 מטרים ומשקל הקירוי לא יעלה על 3.5 קילוגרמים למטר מרובע.

## 2.7 צוברי גז

21. החלפת מיכל גז ניח תת-קרקעי, שהותקן לפי היתר ושתחולתו המרבית אינה עולה על 10 טון, לפי תקן ישראלי, ת"י 158: מיתקנים לגזים פחמימניים מעובים, המסופקים בתוך מכלים מיטלטלים 21 פטורה מהיתר, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(1) לא שונה מיקום מיכל הגז ותחולתו המרבית כפי שנקבעה בהיתר המקורי;

(2) העבודה מבוצעת לפי תקנות הגז, בטיחות ורישוי, רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ, התשס"ו (222006);

(3) ניתן אישור מפקח עבודה להחלפה כנדרש בחלק כ' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה;

(4) הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי ולרשות הארצית לכבאות בתוך 45 ימים ממועד ביצועה ויצורף לה אישור מפקח עבודה כמפורט בפסקה (3).

### 3. תוספות בניה

#### 3.1 הרחבות דיור לא אחידות

- **ככלל, קיימת העדפה לבניה בו זמנית של הרחבות דיור לגובהו של אגף מגורים מלא, מקומת הקרקע עד הגג. במידה והבנייה אינה בו זמנית, תכלול הבקשה "בנייה ברצף" בקומות שמתחת לקומת ההרחבה, עם אפשרות לקומת עמודים בקומת הקרקע בלבד. משמעות "בנייה ברצף" לעניין זה כוללת גם בניית מעטפת הבניין ברמת גמר חיפוי סופי ופתחי בנייה "ריקים". מעל תוספות בנייה מול חזית עם פתחים יבנה מעקה בנוי תקני שגובהו יימדד ביחס למפלס הריצוף בקומה זו (פתיחת פתחים עתידיים למרפסות תותנה בהוצאת היתרי בניה).**
- **ככלל בחזיתות הנראות משטחים ציבוריים לא תותר בניית קומות עמודים ריקות, למעט בקומת הקרקע. בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות, בחזיתות שאינן נראות משטחים ציבוריים או במסגרת הקלה לשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן להתיר בניית עמודים וקורות במקום "בנייה ברצף" בתנאים הבאים:**
  - רוחב עמודים וקורות יהיה אחיד ולא יפחת מ-60 ס"מ.
  - מול דירות לא מורחבות באמצע הבניין ומעל ההרחבות יבנה מעקה בנוי תקני שגובהו יימדד ביחס למפלס הריצוף בקומה זו, על מנת שיראו כמרפסות "דמה" לדירות הלא מרחיבות (פתיחת פתחים עתידיים תותנה בהוצאת היתרי בניה).
- **לחלופין ניתן להציע פתרון עיצובי אחרי להרחבות לא אחידות ושילובן בחזיתות באופן מיטבי. רשות הרישוי תכריע, לעת ההחלטה לתת את ההיתר, באם הפתרון העיצובי המוצע להרחבות הלא אחידות אכן משתלב בחזיתות באופן מיטבי.**
- **בהרחבות קיימות על עמודים תותר השלמתן באופן חלקי ובלבד שמעל תוספות בנייה יבנה מעקה בנוי תקני שגובהו יימדד ביחס למפלס הריצוף בקומה זו, על מנת שקומות עמודים ריקות יראו כמרפסות "דמה" לדירות הלא מרחיבות (פתיחת פתחים עתידיים למרפסות תותנה בהוצאת היתר בניה).**
- **ככלל, הרחבות בנייה חדשות תהינה בקו המשכי למישורי הקירות של הרחבות מאושרות שמתחתיהן, מעליהן או מצידיהן. נתן לחרוג מקונטור ההרחבה המאושרת בתנאים הבאים:**
  - א. יוכח שקונטור ההרחבה המאושרת אינו מאפשר מימוש זכויות הבניה במגרש.
  - ב. החריגה מקונטור ההרחבה המאושרת תהיה בחזית האחורית.
  - ג. תתאפשר חריגה מחזית הקדמית ובחזית הצד רק אם החריגה המבוקשת תהיה במישור קיר קיים בקומה שמעל ההרחבה המבוקשת או מתחתיה או מצידיה ובלבד שהקיר הקיים נבנה בהיתר.
- **יש להציג בבקשה פתרון להרחבה עתידית לכל יחידות הדיור בתכנית ובחזית.**

- תחול חובת גמר טיח מלא בכל המקומות, לרבות החלקים פנימיים של קומות עמודים ריקות. יש להתאים את מיקום פתחי הבניה וגודלם ואת חומרי הגמר לבנייה הקיימת. חומרי גמר לתוספות בניה יותאמו לגמר המבנה הקיים, לרבות פרופילי הפתחים והתריסים. גוון התריסים יהיה בגוון משקופי החלונות או בגוון הקירות.
- לא יותר שינוי מחסנים/ חניות מקורות/ מסתורי כביסה וכד' לשטחים עיקריים, אלא אם יוצעו שטחים חלופיים לשימושים אלו.

## 3.2 גזוזטראות

בבניה על פ היתר מכוח תכנית שהופקדה עד יום 1.1.2010 (או מכוח תכנית בסמכות ועדה מקומית אף אם הופקדה לאחר יום 1.1.2010), לא תבוא במניין השטח המותר לבניה מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין (להלן: גזוזטרה"), ששטחה עד 14 מ"ר, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. בבניה מכוח תכנית שהופקדה לאחר יום 1.1.2010, יחושבו מרפסות מקורות (גם אם הקירווי הינו בגובה העולה על קומה אחת) במסגרת השטח העיקרי המותר לבניה. גזוזטרה מכוח תכנית שהופקדה עד יום 1.1.2010 תהיה מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא. סגירת גזוזטרה אשר לא באה במניין שטחי הבניה לפי תקנות התו"ב בכל סוג של חומרי בניה, תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

- חומרי הגמר של תוספת גזוזטראות יהיו מותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים, או לחילופין בגמר פרופיל מתכת בגובה מזערי ומעליו מעקה מחומרים קלים (מתכת/זכוכית). ישמר מראה אחיד של המרפסות במבנה מגורים משותף, באופן שהבקשה הראשונה תכתוב את מראה יתר המרפסות באותו המבנה, לרבות:
  - חומרי הגמר למסגרת הבנויה של גוף המרפסת ולציפוי גוף המרפסת.
  - פרט מעקה אחיד (תקן ישראלי 1142).
- לצורך שמירה על פרטיות במרפסות בקומות הנמוכות, למרות האמור לעיל, יותר בקומה התחתונה מעקה בנוי או מחומרים אטומים ובלבד שישתלב במראה הבניין (כגון: זכוכית חלבית/כהה במקום שקופה). לא יותר איטום בבד, ברזנט, פלסטיק, במבוק דק וחומרים לא עמידים אחרים.
- תותר הגבהת מחיצות בין שכנים מחומרים קלים עד גובה הפתחים הקיימים (כ-2 מ') לצורך הפרדה ושמירת הפרטיות.
- ניקוז המרפסות ישולב בקונסטרוקציה ולא תותר שפיכה חופשית. חובת סגירת תחתית המרפסות למניעת מעבר מים לקומות התחתונות, ויצירת "אף מים". יש להציג פרט ניקוז במסגרת הבקשה להיתר.
- בבניה גבוהה - תותר הקמת מרפסות ב"רצף" בכל אגף וביצוען בו זמנית יהווה תנאי בהיתר. בדירות בהן לא מוצעת מרפסת, יש לבנות קורות ומעקות בגובה זהה לחלק הבנוי בהיתר. בדירות בהן מוצעת מרפסת (מרפסות "דמה"), בגמר זהה לגמר המוצע במרפסות הכוללות בהיתר. פתיחת פתחים עתידיים למרפסות ה"דמה" תותנה בהוצאת היתרי בניה.
- בבניינים מדורגים - ישמר החתך המדורג. לא תותר תוספת מרפסות זיזיות מעל מרפסות גג פתוחות.
- ככל שיהיה צורך בעמודי תמיכה, הם ימוקמו בסמוך לחזית המבנה בתוך קו המתאר של הגזוזטרה ולא יעברו את הקו של מחצית עומק הגזוזטרה.
- לא יותרו מרפסות תלויות עם כבלים או מוטות מתיחה אלכסוניים מעל גובה המעקה.

### 3.3 בנייה על הגגות

- כל בקשה לבניה על גג משותף, תציג את פתחי היציאה לגג. תובטח גישה חופשית מחדר המדרגות לגג הבניין לכלל הדיירים לצורך תחזוקת המערכות. לפחות רבע משטח גג הבניין יישאר רצוף ופנוי ממבנים ומתקנים ותהיה אליו גישה מחדר המדרגות המשותף.
- יש להציג בבקשה פתרון הרחבה עתידית אחידה על הגג לכל יחידות הדיור הקיימות, לרבות חלוקת הגג בין השותפים לנכס. ככלל, יש להתאים את פרטי המעקות ואת צורת ההרחבה החדשה וגובה הגגות להרחבה הקיימות על גג הבניין.

### 3.4 ממ"דים

- חיפוי חזיתות ממ"דים בהתאמה למבנה הקיים.
- עדיפות לבניית ממ"דים בתחום קווי בניין ובמרווח האחורי.
- במידת הצורך יותרו ממ"דים במרווח הצידי (בהקלה), כאשר רצויה בנייתם בנסיגה מחזית המבנה ולא כהמשך ישיר לקיים הקיים כך שהתפר כמעט ולא יראה. רק במקרים מיוחדים, כגון דרישות הג"א, ובאין חלופה אחרת, יותרו ממ"דים במרווח הקדמי ובלבד שחלונותיהם יופנו לצידי המגרש.
- ישמר מרחק מינימלי של 1 מטר מגבול המגרש, על מנת לאפשר הקמת ממ"דים גם למגרש הגובל או נטיעות בגבול מגרש קדמי. בניה במרחק קטן יותר ועד לקו אפס תותר במקרים מיוחדים ומנומקים, כאשר המרחק יקבע בתלות בסוג הקרקע, בכפוף למתן פתרון קונסטרוקטיבי להקמת יסודות למגרש הגובל. הקיר הפונה למגרש בניה גובל יהיה אטום.
- בכל בקשה לתוספת ממ"ד לבניין קיים, תוצג אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.

### 3.5 תשתיות

- צנרת למערכות תרוכז בתוך פרופילים מיוחדים להסתרה, בקווים אופקיים ואנכיים בלבד לאורך אלמנטים קיימים בקירות חזית המבנה הקיים, בגוון דומה למבנה הקיים ומחומרים עמידים.
- צבע מרזבים וצנרות יהיו בדומה לחזית המבנה, למעט עיצובים מיוחדים.
- בקשה לתוספות בניה תכלול העברת כל הקווים ההנדסיים התת קרקעיים והסטת שבילי גישה משותפים מחוץ לשטח הבניה.

### 3.6 מדרגות חיצוניות

**בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות, תותר תוספת מדרגות חיצוניות לגישה לדירות קיימות בקומת הקרקע ובקומה מעליה/ מתחתיה בלבד. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות לחלק מדירה כתחליף למדרגות פנימיות (כגון לצורך עליה לקומה שניה/ עליית גג או לצורך ירידה למרתף).**

המדרגות יוצמדו לחזיתות המבנה הקיים, ללא תמיכת עמודים, אלא או יוכח כי לא ניתן להציע פתרון אחר עפ"י חו"ד קונסטרוקטור, ולא תותר תוספת מדרגות חיצוניות בחזית הקדמית לרחוב. המדרגות לא יחסמו פתחים קיימים לשכנים ולא ימנעו מהם אפשרות להרחבות עתידיות, תידרש הסכמת השכנים בקומה שמתחתיהן. תחול חובת חיפוי קשיח למדרגות בנויות, גמר ומעקות בהתאמה למבנה הקיים.

## 4. חזיתות מסחריות

### 4.1 קירווי עונתי

" הקמת מתקן עשוי חומרים קלים, המגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה - סגירת עונתית, בתחום המגרש או ברחוב פטורה מהיתר, ובלבד שתקופת הצבתו לא תעלה על התקופה שנקבעה להצבת מתקן כאמור לפי חוק עזר של הרשות המקומית או לפי תנאי רישיון עסק".

- תותר הצבת פרגוד לקירווי שטח שולחנות וכיסאות שאושר בהיתר בר תוקף בהתאם לחוק העזר העירוני במרווחים בלבד (לא בתחום הדרך).
- תותר הצבת פרגוד, במועדים שיקבעו ברישיון העסק. מיד עם תום התקופה יש לפרק את הפרגוד ולהחזיר את המצב לקדמותו. תוגש ערבות בנקאית להבטחת הפירוק לטובת הרשות המקומית.
- חומרי גמר- הפרגוד יבנה מחומרים קלים כדוגמת אלומיניום בגוון אחיד וזכוכית. לא יותר קירווי בד. אסור שימוש ביריעות מכל סוג שהוא.
- ברחוב או בסטווין ישמר מעבר חופשי לציבור שרוחבו לא יפחת מ-2 מ' מחזית העסק ועד הסגירה העונתית. דלת הכניסה לפרגוד תתוכנן כך שלא תיגרם הפרעה להולכי רגל על המדרכה.
- קירווי הסגירה העונתית יכלול הובלה מבוקרת של מי גשם אל תעלת איסוף בקצה הגג והורדתם בצינור אנכי אל תחום החלקה הפרטית. אסורה שפיכת מי גשם מהגג בצורה חופשית וכן אסורה הובלתם על הקרקע אל תחום המדרכה הציבורית.
- אין להתקין מזגנים בקירות הפרגודים.
- אין להתקין שילוט על הפרגוד.



## 4.2 סטווין/גגון

יתרונות- הצללה, הפרדה מהקומות העליונות.  
**בבנייה חדשה תחול חובת קירוי החזית המסחרית במרווח הקדמי** (במידה ואין זכויות בניה- קירוי במצללה), תוך רישום זכות מעבר לציבור. בסטווין ישולבו צמחיה, תאורה ובמידת האפשר גם אזורי ישיבה.

## 4.3 הצללה

### • סוככים

**יותרו בחזית מסחרית קיימת בלבד.** מיקום הסוכך, מימדיו, זווית הצבתו, אורך השובר וצבעו יהיו זהים בכל בתי העסק/דירות שבאותו בניין, על מנת להשיג מראה אחיד לכל בניין. הסוכך יהיה מסוג קל ומתקפל, מבד עמיד בהספגה בחומר דוחה מים ("דרלון" או ש"ע). הסוכך יהיה בעל חתך ישר (לא יותרו סוככים קמורים), אורך השובר לא יעלה על 30 ס"מ, עומק הסוכך לא יעלה על 2 מ' והמרחק בין קצהו לשפת המדרכה לא יפחת מ-60 ס"מ במצב פתוח, גובהו המינימלי בנקודה הנמוכה ביותר לא יפחת מ-2.40 מ' מפני המדרכה. הסוכך יעוגן לקיר באופן בטיחותי ובעל העסק יתחייב לתחזק אותו באופן שוטף ולשמור אותו במצב תקין, נקי ושלם. סוכך שלא יתוחזק כראוי יחויב בתיקון או בפירוק.

### • שמשיות

תשמר אחידות בגוון השמשיות בבתי עסק. בסיסי השמשיות יוצבו באזור הישיבה באופן שלא יהוו מפגש לנגישות הולכי הרגל. חל איסור על קיבוע השמשייה למדרכה.

## 4.4 מערכות טכניות

### • מיזוג אוויר

אין למקם יחידות מיזוג אוויר בחזית הקדמית של הבניין. צנרת מיזוג האוויר תעבור בתוך המבנה או בתוך הקיר ולא על פני החזית. מיקום מזג אוויר באחת החלופות הבאות:

- על גג המבנה או בחזית האחורית, עם מסתור שגובהו לא יעלה על שליש מגובה החזית.

- התקנת מנוע המזגן/מדחס בתוך חלל בית העסק באופן שלא יבלוט ממישור חלון הראווה, עם פתח אוורור מוסתר ע"י רפפה, לוח פח מחורר או סורג. על פתרון ההסתרה להשתלב בעיצוב החזית והשילוט.

- התקנת המזגנים בגג הסטווין החזית החנויות, באופן שיוסתרו מכיוון המגורים וישולבו בצמחייה, תוך השקיה במים אפורים מניקוז המזגנים.

• **מערכות אוורור ומנדפים ומערכות טכניות אחרות (גז, תקשורת, מים וכ"ו) יותקנו בתוך חלל בית העסק.**

- **ארובות** יסומנו בהיתר, לרבות גובהן, ויותנו באישור המשרד להגנת הסביבה. ארובות אוורור לא יופנו למדרכה/לשטחים ציבוריים.
- **אזורי אחסון ופריקה, מכלית אשפה, דחסנית** וכיו לא יראו מחזית הרחוב. אופי ההסתרה והמיקום יוצגו בהיתר ע"י האדריכל.

#### 4.5 סורגים

גוון הסורג יהיה טבעי (מגולוון) או לבן. לא יותרו תריסי גלילה אטומים. תיתנן עדיפות לשימוש בציפוי מגן שקוף לשמשות להגנה מפני פריצה כדוגמת "אל סורג" או ש"ע.

17. (א) התקנת סורגים לפתחים ולחלונות בבניין לפי ת"י 1635 : סורגים לפתחים בבניינים, פטורה מהיתר, ובלבד שבאחד החלונות בכל אחת מהדירות בבניין יותקן סורג המיועד לפתח מילוט כמוגדר בתקן.  
 (ב) הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי ולרשות הארצית לכבאות בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה.

#### 4.6 שילוט

בבנייה חדשה מיקום השילוט יקבע במסגרת היתר הבניה. השילוט יוצב לאורך חזית הבניין בשורה רציפה, בגודל אחיד ובתיאום עיצובי בין כלל החנויות בבניין. יש להעדיף שילוט על גבי מבנים באותיות בודדות, מוארות (לא מהבהבות), על גבי רקע קיר המבנה. גובה השילוט לא יעלה על 80 ס"מ, גודל אותיות בודדות לא יעלה על 60 ס"מ, אלא אם הוגדר אחרת בהיתר הבניה. שילוט בחזית סטווין ישולב לרוחב המפתח בין העמודים, והגובה המזערי מפני המדרכה לתחתית השלט יהיה 2.50 מטר. כנ"ל לגבי גובה שילוט "דגל" בניצב לחזית הבניין.

14. (א) התקנת שלט ששטחו אינו עולה על 1.2 מטרים מרובעים ומשקלו אינו עולה על 20 קילוגרמים פטורה מהיתר.  
 (ב) הקמת שלט אשר מידותיו גדולות מהנ"ל ואשר קיבל רישיון מכוח עזר עירוני פטורה מהיתר, אם אין השלט בנוי על גבי מתקן עצמאי.  
 (ג) הודעה על ביצוע העבודה לפי תקנה זו ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצועה.

## 4.7 תאורה

ליצירת מראה מעוצב ברחובות הראשיים בשעות הלילה, חובת תאורה בסטוויין, שלטים מוארים לבתי העסק.

## 4.8 מניעת מטרדים בשימושים מעורבים

חובת הפרדת כניסות, הפרדת פחי אשפה ומקומות חניה.

## 4.9 גובה חללים וגלריות

- גובה קומה לא יעלה על 4.5 מ' מדוד מרצפה לתקרה.
- בבניין תעשייה המיועד למטרה מסוימת לה נדרש גובה שונה, ניתן לאשר הגבהת הקומה עפ"י חוות דעת מקצועית שתוגש.
- בקומה בה מבוקשת גלריה, תותר הגבהת הקומה עד 6 מ', ובלבד שהגלריה תחושב במניין שטחי הבניה.

### **תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות:**

**סעיף 2.07:** לא יעלה גבהה של חנות באזור המגורים על 4.50 מ'.

**סעיף 2.08:** לא ייבנה יציע בחנות אלא אם...גובהה של החנות לא יפחת מ 4.75 מ'.

שטחה של רצפת היציע לא יעלה על אחוזי שטח החנות המפורטים...

### **תקנות חישוב שטחים, סעיף 5:**

(א) מפלס בתוך חלל קומה המשמש כיציע, גזוזטרה, מרפסת וכיוצא באלה, ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.

(ב) מפלס כאמור בתקנות משנה (א) ייחשב, לכל דבר וענין, כחלק משטח הקומה שבה הוא נמצא; היה מפלס כאמור בתקנה משנה (א) מופרד מחלל הקומה במחיצה המגיעה עד לתקרת הקומה או עלה שטחו על מחצית שטחה של הקומה, ייחשב כקומה בפני עצמה.

(ג) השטח המשמש גישה אל המפלס, בין המדרגות ובין בכבש, ייחשב גם הוא חלק ממפלס כאמור, ובלבד שלא בא במניין השטחים המותרים לבניה של הקומה שמתחתיו.

## 5. הנחיות פרטניות - יקבעו בתיק המידע

א. בקשה להיתר ראשונה בשכונה חדשה

כתנאי להגשת הבקשה להיתר הראשונה בשכונה חדשה, יקבעו פרטים מאפיינים וחומרי גמר מחייבים לשכונה כולה ע"י אדרי' נוף (גדרות, מסתורי אשפה, סככות חניה, פרגולות וכיו')



## כתב התחייבות לקבלני בניה

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מתחייב/ת בזאת בשם החברה \_\_\_\_\_ ח.פ. / ע.מ.  
לקיים את ההוראות המופיעות כדלקמן באתר הבנייה הנמצא  
בכתובת \_\_\_\_\_ הידוע כגוש \_\_\_\_\_ חלקת \_\_\_\_\_ :

1. תבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.
2. כל הכלים יאוחסנו בתחומי אתר הבניה ולא יונחו בשטח הציבורי הסמוך.
3. ניקיונו ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה כולל דרכי גישה ישמרו נקיים ושלמים.
4. יוצבו תאי שירותים בתחום המגרש למעט במקרים של שיפוצי דירות קיימות.
5. בסיום העבודה, השטח הגובל באתר הבניה יישמר נקי ופנוי למעבר עוברי אורח.
6. הנחת משטחים וחומרי בנין בשטח הציבורי ייעשו בתיאום עם העיריה ויוצבו שלטי אזהרה.
7. יותקן חיפוי תקני מבד על כל החלק החיצוני של הפיגומים הממוקמים בבנין למניעת נפילת חפצים מעבר לחיפוי וזאת כאשר אותה החזית נמצאת פחות מ- 3 מ' מגבול החלקה.
8. הקמת קירוי תקני ומאובטח מפח בקטע הגובל במדרכה ציבורית למעבר חופשי של העוברים והשבים, באתר בניה בו המבנה נמצא במרחק עד 3 מ' מהמדרכה.
9. בימי שישי יופסקו העבודות באתר הבניה בשעה 14:00 בצהריים, אלא באם יינתן אישור חריג בכתב מראש ממהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
10. בימי שישי, לא ייחסמו הרחובות בעיר על ידי משאיות ו/או מערבלי בטון ו/או כלים כבדים נוספים וכדומה, אלא באישור מראש מאת מנהל מחלקת הפיקוח העירוני.
11. הפרעה לתנועה לצורך ביצוע עבודות בניה מחייבת הצבת שילוט מתאים והצבת אדם שיכווין את התנועה.

**ידוע לח"מ כי קבלת היתר בניה מותנה בחתימה על כתב התחייבות זה.**

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

### איש קשר:

שם: \_\_\_\_\_ שם משפחה: \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_