



הנחיות מרחביות

**בהתאם לתיקון 101
לחוק התכנון והבנייה**

**אגף ההנדסה
עיריית בני ברק**

**מהדורה 1
ספטמבר 2016 – אלול תשע"ו**

חתימות יו"ר הועדה 	חתימת מהנדס העיר 
--	---

תוכן העניינים

א. בנייני מגורים חדשים

ב. בנייני מגורים חדשים באזור מסחרי ו/או עם חזית מסחרית

ג. דירות גג בבנייני מגורים חדשים

ד. גגות בבנייני מגורים (לרבות מגורים ומסחר)

ה. תוספות בנייה בבנייני מגורים

ו. תוספת חדרי גג בבניינים קיימים

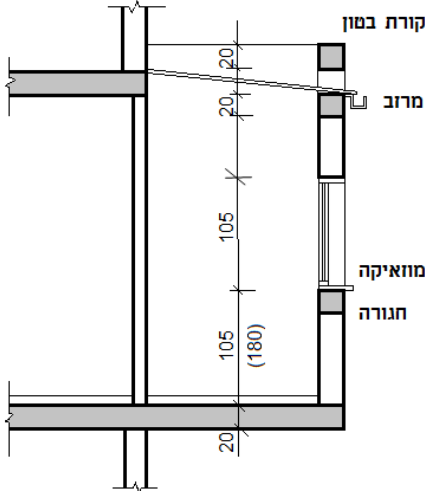
ז. בתי ספר

ח. גני ילדים

ט. בנייני תעסוקה

א. בנייני מגורים חדשים

1.	כללי	
	1.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	1.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללת (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	1.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	1.4	על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.
	1.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, נגישות וכדו'.
	1.6	כל ההנחיות המרחביות לבנייני מגורים חדשים יחולו גם על בנייני מגורים עם חזית מסחרית או בנייני מגורים ומסחר בייעוד מסחרי.
2.	תכנון כללי	
	2.1	קביעת מפלס הכניסה הקובעת (0.00) יהיה בהתאם לסביבה הקרובה ולמפלסים במגרשים הגובלים.
	2.2	גובה קומה כולל קומת הכניסה תהיה בין 3.0 מ' ל – 3.5 מ' ברוטו.
	2.3	גודל לובי הכניסה לבניין וחדר העגלות ייקבע בהתאם לכמות הדירות המתוכננות ועפ"י החלטת הו. המקומית עפ"י תקנה 13 וכמפורט בהמשך במסמך זה.
	2.4	השטחים הציבוריים בקומת הקרקע (בבניינים שבהם אושרו תוספות עפ"י תמ"א 38) יתוכננו בהתאם לתכניות התקפות ועם כניסה נפרדת, לרבות לחצר הצמודה.
3.	חזיתות	
	3.1	לצורך לבקשה להיתר הדמיה של הבניין המבוקש המראה 4 חזיתות הבניין כולל השתלבות בסביבה הקרובה. עיצוב החזית תהיה תואמת לרחוב ולסביבה הקרובה.
	3.2	החזיתות הראשיות הפונות לרחוב יהיו מצופות אבן בשלמותן, לרבות החזית האחורית.
	3.3	לא תורשה כל צנרת גלויה על חזיתות הבניין כולל בדירות הגג ובקומה המפולשת.
	3.4	החזיתות הצידיים יהיו מצופות בחלקן באבן כבחזית הראשית כהמשך לחזית הראשית ובתחום הסלונים. חומרי החיפוי יחפו את כל המעטפת החיצונית של הבניין, לרבות הבנייה בקומה המפולשת, העמודים, הבנייה על הגגות והמתקנים הבנויים על הגג.
	3.5	יתר השטחים יהיו מצופים באבן או טיח או שילובם.
	3.6	טיח: יהיה עמיד ובצבעים בהירים.
	3.7	חיפוי האבן ושאר חומרי הגמר יהיו בהתאם למקובל בסביבה.
4.	מרפסות שמש	
	4.1	מרפסות השמש יתוכננו בהתאם לחוק ולתקנות.

4.2	המרפסות לא תהינה סגורות ע"י קיר בצדדים פרט לשטח שבתוך תחום מתווה הבניין.	
4.3	המעקה יהיה בגובה שלא יפחת מ - 1.50 מ'. במקרה ומתוכנן "ספסל" בנוי בחלקו התחתון, גובהו לא יעלה על 45 ס"מ.	
4.4	ניקוז המרפסות יהיה ע"י מערכת צנרת מכוסה ומסודרת ואין לאפשר שפיכה חופשית של מים מתוך המרפסת. הניקוז לא יהיה לכיוון מדרכה ציבורית או שביל.	
5.	סוכות	
5.1	מידות ושטחי הסוכות יהיו בהתאם לתכניות התקפות.	
5.2	הסוכות יבנו מבניה קונבנציונלית (בטון ובלוקים).	
5.3	גג הסוכות יפתח ע"י גרירה. בזמן הפתיחה הגג לא יהיה מעל סוכות אחרות בבניין.	
5.4	חומר הגג יהיה קל ובאישור כיבוי אש.	
5.4	במקרים שבהם המרחק בין הסוכה לגבול המגרש הצידי קטן מ - 1.90 מ' מפלס תחתית החלון לא יפחת מ - 1.8 מ'.	
5.5	פרט סוכה :	
	 פרט סוכה	
6.	מסתורי כביסה ומזגנים	
6.1	מסתורי המזגנים יהיו מחומרים קלים ובצפיפות אלמנטים המאפשרת אוורור יחידת המזגן לפי דרישות התקן.	
6.2	בתחום מסתור המזגן תתוכנן מערכת ניקוז ליחידת המזגן, שלא יופנה למדרכה ציבורית או שביל.	
6.3	מסתור המזגן ימוקם במקום נגיש לצורך הרכבת המזגן ולתחזוקה.	
6.4	עד כמה שניתן יתוכננו כמה מסתורים לכל יחידת דיור ובעיקר ליד הסלונים וליד מסתורי הכביסה ובצמוד לקיר החיצוני של הממ"ד.	
6.5	מסתורי כביסה יהיו מחומר קל כגון אלומיניום, GRC, וכדו' מכל צדדיו וללא קירות בלוקים או בטון בצדדים.	

6.6	גגוני המסתורים המפרידים בין הקומות יהיו מחומר קל או גגון בטון במפלס 0.4 מ' מתחת למפלס רצפת הדירה.	
6.7	יתוכנן ניקוז לכל גגון.	
7.	רמפות	
7.1	רמפות גישה למפלס הכניסה לבניין יהיו בשיפוע לפי תקן נגישות.	
7.2	חיבור הרמפה (להולכי רגל) עם המדרכה יהיה כך שהרמפה מקבילה למדרכה ואחרי כן יש פניה במישור שטוח של 90 מעלות למדרכה (לצורך בטיחות ומניעת התפרצות לכביש)	
		
8.	גדרות	
8.1	גדרות המגרש בחזיתות הצידיים והאחוריות יהיו בגובה 1.50 מ' בגמר טיח או אבן עם גדר עליונה (קופינג) של אבן או יציקת טרצו.	
8.2	הגדר הקדמית תהיה בגובה מקסימלי של 1.00 מ' בגימור אבן.	
8.3	הגדר הגובלת והכניסה לחניון תהיה לאורך 2.0 מ' הראשונים הצמודים לכניסה לחניון בגובה 0.40 מ'.	
9.	עמודי תאורה	
9.1	עמודי התאורה יהיו בהתאם להנחיות ובאישור מחלקת התאורה של העירייה.	
9.2	עמודי תאורת הרחוב יהיו בתחום המגרש בחלק הגובל עם המדרכה ובתוך נישות בגדר כך שהגישה לעמוד היא מכיוון המדרכה.	
10.	מרתפים	
10.1	מרתפי אחסנה בבנייני מגורים ע"פ הנחיות תכנית בב/מק/105/מ/2 על תיקוניה ותקנות תכנון ובניה :	
10.1.1	הגישה למרתף תהיה מתוך חדר המדרגות המשותף של המבנה בלבד.	
10.1.2	גובה המרתף יהיה 2.20 מ' נטו אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים.	
10.1.3	המרתף ישמש למחסנים לדיירי הבניין ולמערכות טכניות בלבד.	
10.1.4	השטח המרבי של כל מחסן לא יעלה על 10.0 מ' נטו לכל יחידת דיור.	
10.1.5	לא ניתן לבצע קבועות סניטריות במרתפים.	

	10.1.6	המחסנים יוצמדו לדיירי הבניין בלבד.
10.2	מרתפי חניה בבנייני מגורים :	
	10.2.1	מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן/לתכנית התקפה, ובכל מקרה לא תותר בנייה של יותר מקומות מרתף חניה אחד גם אם מס' מקומות החניה לא עונה לתקן.
	10.2.2	המרתף יהיה לפי הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 על תיקוניה והחוק.
	10.2.3	גובה מרתף החניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים.
	10.2.4	יפורטו השיפועים לאורך רמפת הירידה למרתף ובצד הפנימי של הסיבוב לפי שיפועים תקינים.
	10.2.5	ברמפות עם נתיב ארוך אשר יש להם פניה אחת, יש להתקין מראה פנורמית בפינה או רמזור להכוונת נסיעה או עצירה.
	10.2.6	ברמפות עם נתיב אחד עם יותר מפניה אחת יש להתקין רמזור בהתאם לדרישות יועץ התנועה.
	10.2.7	ביציאה ממרתף החניה ולאורך 5 מ' לפני האבן השפה, השיפוע המירבי לא יעלה על 4%.
	10.2.8	ביציאה ממרתף החניה אין להקים גדרות או כל אלמנט אחר בגובה מעל 40 ס"מ באורך שלא יפחת מ- 2.0 מ' כדי למנוע הסתרת שדה הראייה לכיוון המדרכה.
	10.2.10	רצפת המרתף תהיה בגמר בטון מוחלק בלבד עם סימון מקומות החניה.
	10.2.11	המרתף יהיה באוורור המינימלי הדרוש לפי התקנים.
11.	עבודות פיתוח המגרש וגניון	
	11.1	כל בקשה להיתר בבניין חדש, תוספת בניה משמעותית, בניה או תוספת בניה בקומת קרקע ו/או בניה שיש לה השלכות על קומת הקרקע, תכלול תכנית פיתוח של המגרש וסביבתו, ערוכה בקנ"מ 1:100.
	11.2	במגרשים ששטחם עולה על 5 דונם, תותר תכנית פיתוח בקנ"מ 1:200 על פי אישור מיוחד של מהנדס העיר או מי מטעמו באגף ההנדסה.
	11.3	תכנית הפיתוח תתייחס אל כל שטח המגרש הנידון, אל שטח המדרכה בחזית וכן תתייחס למגרשים הגובלים מחוץ לגבול המגרש.
	11.4	תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים :
	11.4.1	הפתרון המוצע לניקוז מי גשם מהבניין, לרבות שיפועי הניקוז. יש להשתדל לפתרון חלחול בתוך המגרש.
	11.4.2	התאמה והמשכיות בין ריצוף המדרכה ובין החניה הקשורה אליה.
	11.5	בסיום העבודות וכתנאי לתעודת גמר יש להחזיר את המצב לקדמותו, לרבות לגבי תיקון המדרכה והכביש, לשביעות רצונו של מה"ע.
12.	עצים	
	12.1	תכנית הפיתוח לבניינים חדשים תכלול סימון העצים הקיימים המיועדים לשמירה/עקירה/העתקה.
	12.2	בשלב הבנייה, יש להגן על העצים הקיימים המיועדים לשמירה ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים ובכך למנוע פגיעה בשורשים ובגזע וכן לשמור על שורשי העצים במגרשים הגובלים.
	12.3	תינתן עדיפות לשמירה על עצים בוגרים על פני העתקה או עקירה.
13.	ריצוף וכיסוי הקרקע	

13.1	שטחי הריצוף וכיסוי הקרקע מעל קרקע טבעית (דהיינו לא מעל מרתף, דירות שיפוע וכד') יאפשרו חלחול מי נגר לקרקע – באמצעות חריצים או פתחים בריצוף או באמצעות תכנון פיתוח שיאפשר הפניית מים לקרקע חדירה.	
13.2	מומלץ שחצרות אנגליות וחצרות מונמכות יהיו בחזית אחורית ובחזית צד בלבד. יש להימנע מחצר אנגלית בחזית הקדמית של המגרש.	
14.	הריסה	
14.1	יש לסמן ע"ג הבקשה את המבנים להריסה כולל פירוט החומרים להריסה ובמקרה והם חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכד' יש לפעול עפ"י דרישות היחידה לאיכות הסביבה.	
14.2	יש לידע את אגף ההנדסה ואת מח' הפיקוח על הבניה לפני תחילת העבודות.	
14.3	אין להתחיל בכל עבודה באתר ללא היתר בניה כחוק.	
14.4	לסמן אסבסט קיים ולציין את שטחו ומצבו ולצרף תמונות.	
15.	חפירה ודיפון	
15.1	להגיש תכנית קונסטרוקציה המסמנת עבודות הדיפון כולל עוגנים כלפי מגרשים גובלים.	
16.	ארגון אתר הבניה	
16.1	בבקשה להקמת בניין חדש ו/או תוספת משמעותית לבניין קיים על הקבלן להגיש תכנית ארגון אתר הבניה שתכלול את הנושאים הבאים :	
16.1.1	גידור האתר בגדר פח אסכורית בגובה 2.20-2.50 מ'. במקרה ויש צורך להגדיל את תחום אתר הבניה מעבר לגבולות המגרש בשטח הציבורי, לרבות לעניין הצבת פיגומים, יש להגיש בקשה מיוחדת לאישור אגף ההנדסה.	
16.1.2	סימון הכניסה לעובדי האתר.	
16.1.3	סימון כניסה ויציאה לרכבי עבודה, לרבות שינויים נדרשים בהסדרי התנועה בסביבת המגרש, באישור יועץ התנועה של העירייה.	
16.1.4	שרותים לעובדים.	
16.1.5	מבנים זמניים כגון משרדים וביתן הנהלה במידת הצורך.	
16.1.6	שלט המפרט את שמות היועצים והמבצעים לרבות פרטי ההתקשרות עימם.	
16.1.7	סידור המדרכה בסמוך לאתר הבניה, לרבות מתן אפשרות למעבר בטוח להולכי רגל. במקרה של עבודה לגובה ו/או עם מנוף יש להתקין מעבר מוגן ע"י קירוי זמני.	
16.1.8	מיקום מכולות לאיסוף פסולת.	
16.1.9	סימון אופן חיבור חשמל זמני, לרבות סימון כבלי חשמל עיליים.	
16.1.10	במקרה של עבודה עם מנופים, סימון גובה ורדיוס העבודה של כל מנוף.	
16.1.11	מיקום ואופן אחסון חומרי הבניה באתר.	
16.1.12	סימון מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה.	
17.	לובי, חדר מדרגות ושטחים משותפים	
17.1	קומת הכניסה לבניין מגורים	
17.1.1	קומת הכניסה לבניין המגורים תכלול לובי כניסה, חדר מדרגות, לובי מעליות, חדר עגלות, חדר גז במקרה הצורך, חדר אשפה במקרה הצורך.	

17.1.2	שטח לובי הכניסה, המדרגות, המעליות וחדר העגלות לא יפחת מ – 40 מ"ר ברוטו ולא יעלה על 60 מ"ר ברוטו עבור 8 יח"ד הראשונות בבניין. שטח זה יוגדל ב – 2 מ"ר ברוטו לכל יח"ד נוספת עד לתקרה של 80 מ"ר ברוטו.
17.1.3	מתוך השטח הנ"ל חדר העגלות יהיה בגודל של לפחות 10 מ"ר נטו ל – 8 יח"ד הראשונות ויוגדל ב – 0.5 מ"ר נטו לכל יח"ד נוספת עד לתקרה של 18 מ"ר נטו.
17.1.4	כל השטחים המשותפים, לרבות לובי הכניסה, חדר העגלות, חדר האשפה וכדו' יישארו רכוש משותף לכל דיירי הבניין.
17.1.5	לובי הכניסה לבניין יהיה מצופה שיש לכל גובהו.
17.1.6	דלת הכניסה לבניין תיפתח החוצה לפי התקן.
17.2	לובי מעליות בקומות וחדר מדרגות
17.2.1	לובי המדרגות יהיה מצופה שיש לכל גובהו.
17.2.2	חדרי מדרגות יהיו מצופים שיש או חומר קשיח אחר עד לגובה מיני של 1.10 מ' מעל קצה המדרגות והפודסטים.
17.2.3	הכניסה לדירות תהיה ישירות מלובי המעליות ולא תותר מעבר לדירות דרך חדר המדרגות ללובי משני.
17.2.4	לובי המעליות בקומות יהיה בגודל מיני של 5 מ"ר נטו.

ב. בנייני מגורים חדשים באזור מסחרי ו/או עם חזית מסחרית

18.	כללי	
18.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.	
18.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").	
18.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.	
18.4	על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.	
18.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, נגישות וכדו'.	
18.6	כל ההנחיות המרחבית לבנייני מגורים חדשים יחולו גם על בנייני מגורים עם חזית מסחרית או בנייני מגורים ומסחר בייעוד מסחרי.	
19.	חזית מסחרית	
19.1	החזית המסחרית הפונה לרחוב תכלול קולונדה המורכבת מעמודים וקשתות בחצי עיגול או ישר בהתאם לרחוב וכמפורט בהנחיות אלה או בהנחיות פרטניות במידע להיתר.	
19.2	המרחק נטו בין העמודים לא יפחת מ - 2.50 מ'.	
19.3	גובה העמודים עד לתחילת הקשת לא יפחת מ - 5.0 מ' במקרה וקיימת גלריה ולא יפחת מ - 3.50 מ' במקרה של קומה מסחרית ללא גלריה.	
19.4	העמודים והקשתות יהיו מצופים באבן בהתאמה לציפוי הבניין.	
19.5	השילוט יתוכנן בין עמודי הקולונדה ולא יעלה מעל קו התחלת הקשת. החיבור לחשמל יהיה מוסתר בתוך העמודים.	
		
19.6	גובה השילוט לא יפחת מ - 1.00 מ' ויהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית בבניין.	
19.7	"גובה ראש" בין הקצה התחתון של השילוט והמדרכה לא יפחת מ - 2.50 מ'.	
19.8	מאחורי הקולונדה יהיו קומת הקרקע המסחרית והגלריה.	
19.9	מזגני החנויות ו/או המשרדים בקומת הקרקע והגלריה לא יהיו גלויים לרחוב או למרחב הציבורי	

	ויוסותרו בין חלקי הבניין.	
19.10	רוחב הקולונדה (ברוטו כולל רוחב העמודים) לא יפחת מ - 3.0 מ' עפ"י התוכנית הראשית. 	
19.11	בחזית הפנימית יש לתכנן את הכניסות לחנויות עם פתיחה החוצה. הדלתות יהיו בנישה שקועה ממישור החזית הפנימית כך שבפתיחת כנף הדלת החוצה היא לא תבלוט יותר מ - 30 ס"מ ממישור החזית הפנימית לתוך הקולונדה.	
19.12	ניתן לתכנן שילוט בחזית הפנימים ללא הגבלת מידות.	

ג. דירות גג בבנייני מגורים חדשים

20.	כללי	
20.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.	
20.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").	
20.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.	
20.4	על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.	
20.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וכדו'.	
21.	הנחיות כלליות לבניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים:	
21.1	דירות גג בבניינים חדשים ייבנו עפ"י הוראות התכניות התקפות, לרבות בב/מק/105/פ ובב/מק/105/פ/1 על תיקוניהן, לרבות לגבי שטחן, מרחקים מקו מתווה הבניין וגובה הקומה.	
21.2	הגג העליון שמעל דירות הגג יהיה רכוש משותף ולא יוצמד, ומעליו יותרו מתקנים טכניים בלבד (עפ"י הוראות התכניות התקפות), כגון דודי שמש וקולטנים בשטח פתוח, מאגר מים ויציאת חרום לגג (בתנאי שזו דרישה של הרשות המוסמכת).	
	חדר מעלית יותר בתנאי דרישה של רשות מוסמכת.	
21.3	חובה להתקין מעקה לגג דירות הגג וגובהו לא יפחת מ - 1.50 מ' נטו.	
21.4	דירות הגג ייבנו בהתאם לחומרי הבנייה והגמר של שאר קומות הבניין, לרבות לעניין צבעי חומר הגמר, החלונות הדלתות וכדו'.	
22.	הנחיות לבניית פרגולה:	
22.1	הפרגולות ייבנו עפ"י הוראות התכניות התקפות, לרבות תכניות בב/105/ד/2, בב/מק/105/ד/2/א על תיקוניהן.	
22.2	לא יותר קירוי או סגירה כלשהיא מעל או מסביב לפרגולה, מילוי של המרווחים בין הקורות או בניית קירות לסגירת הפרגולה.	
22.3	הפרגולה תיבנה עם קורה היקפית ועמודים מבטון- או מעץ או אלומיניום בגמר המתאים לאופי הבניין.	
22.4	קורות הפרגולה ייבנו מבטון- מאלומיניום, עץ או כל חומר קל אחר לפי הוראות התכניות התקפות לרבות בב/105/ד/2 על תיקוניהן.	
22.5	תובטח אחיזה וחיבור בין כל מרכיבי הפרגולה ע"מ למנוע נפילה או פירוק של חלקי הפרגולה בעקבות מזג אוויר סוער וכדו'.	
22.6	חלקי הפרגולה יהיו עמידים בפני פגעי מזג האוויר (כגון חלודה) ויהיו קלים לתחזוקה, צביעה וכדו'.	
23	מרפסות הגג:	
23.1	כל חלקי מרפסות הגג והגג הפנוי והלא מבונה, לרבות הגג העליון יוקפו ע"י מעקה בנוי בגובה התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה, שלא יפחת מ 1.50 מ' ממפלס הריצוף, ע"מ למנוע נפילה מהשטח הפנוי בגג.	
23.2	כל חלקי הגג הפנוי הצמוד לחדרי היציאה לגג ו/או לדירות הגג ירוצפו בריצוף בהיר.	

23.3	חלק ממעקה מרפסת הגג יהיה שקוף ולפי פירוט מעקות מרפסות השמש. החומר השקוף יהיה עפ"י התקן מבחינה בטיחותית.
------	---

ד. גגות בבנייני מגורים (לרבות מגורים ומסחר)

24.	כללי	24.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
		24.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללת (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
		24.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
		24.4	על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.
		24.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וכדו'.
25.	<u>הנחיות כלליות לבנייה על הגגות בבנייני מגורים:</u>		
		25.1	הבנייה על הגגות בבנייני מגורים מותרת עפ"י התכניות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה.
		25.2	לגבי בניית חדרי גג בבניינים קיימים וחדשים, התכנית הקובעת היא תכנית בב/105/ד/2 על תיקוניה, כל עוד לא הוחלפה ע"י תכנית חדשה מאושרת.
		25.3	לגבי בניית דירות גג בבניינים חדשים בלבד, התכנית הקובעת הן תכנית בב/מק/105/פ ובב/מק/105/פ/1 על תיקוניה, כל עוד לא הוחלפו ע"י תכנית חדשה מאושרת.
		25.4	במקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין התכניות התקפות, מחייבות ההוראות של התכניות התקפות.
26.	<u>הנחיות כלליות לבנייה על הגגות בכל סוגי הבניינים (לרבות תעסוקה, מסחר וציבורי):</u>		
		26.1	הבנייה על הגגות תותר עפ"י התכניות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה.
		26.2	במקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות התכניות התקפות, ההוראות הקובעות הן של התכניות התקפות.
27.	<u>חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:</u>		
		27.1	חדרי הגג ייבנו בהתאם לחומרי הבנייה והגמר של שאר קומות הבניין, לרבות לעניין צבעי חומר הגמר, החלונות, הדלתות וכדו'.
		27.2	המידות, הגובה, השטח והמרחקים מקו מתווה הבניין יהיו עפ"י התכניות התקפות.
		27.3	חדרי הגג ייבנו ככל שניתן בצמידות לחדר המדרגות הכללי של הבניין.
		27.4	הגג העליון שמעל דירות או חדרי הגג יישמש מתקנים טכניים בלבד (בכפוף להוראות התכניות התקפות): קולטים ודודי שמש, מאגר מים, יציאת חרום לגג (בתנאי שזה דרישת כיבוי אש) וחדר מעלית (בתנאי שזו דרישה של רשות מוסמכת). גג זה יהיה רכוש משותף ולא יוצמד לבעלות פרטית.
		27.5	קולטי השמש והדודים יוסתרו ע"י מעקה בגובה שלא יפחת מ- 1.50 מ'.
		27.6	במקרה ומתוכננת מערכת סולרית מרכזית הכוללת קולטים מוצבים לגובה, יש לתכנן סגירה מסביב

		למערכת.
	27.7	הגישה לגג העליון המשותף תהיה ע"י פתח וסולם בטיחותי אחד בלבד (מתוך חדר המדרגות המשותף) או ע"י המשך חדר המדרגות המשותף (בתנאי שזו דרישה של רשות מוסכמת).
28.	מרפסות הגג:	
	28.1	כל חלקי מרפסות הגג והגג הפנוי והלא מבונה, לרבות הגג העליון יוקפו ע"י מעקה בנוי בגובה התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה, שלא יפחת מ 1.50 מ' ממפלס הריצוף, ע"מ למנוע נפילה מהשטח הפנוי בגג.
	28.2	כל חלקי הגג הפנוי הצמוד לחדרי היציאה לגג ו/או לדירות הגג ירוצפו בריצוף בהיר.
29.	הנחיות לבניית פרגולה:	
	29.1	הפרגולות ייבנו עפ"י הוראות התכניות התקפות, לרבות תכניות בב/2/ד/105, בב/מק/105/ד/2/א על תיקוניהן.
	29.2	לא יותר קירוי או סגירה כלשהיא מעל או מסביב לפרגולה, מילוי של המרווחים בין הקורות או בניית קירות לסגירת הפרגולה.
	29.3	הפרגולה תיבנה עם קורה היקפית ועמודים מבטון מעץ או אלומיניום בגמר המתאים לאופי הבניין.
	29.4	קורות הפרגולה ייבנו מבטון מאלומיניום, עץ או כל חומר קל אחר לפי הוראות התכניות התקפות לרבות בב/2/ד/105 על תיקוניהן.
	29.5	תובטח אחיזה וחיבור בין כל מרכיבי הפרגולה ע"מ למנוע נפילה או פירוק של חלקי הפרגולה בעקבות מזג אוויר סוער וכדו'.
	29.6	חלקי הפרגולה יהיו עמידים בפני פגעי מזג האוויר (כגון חלודה) ויהיו קלים לתחזוקה, צביעה וכדו'.

ה. תוספות בנייה בבנייני מגורים

30.	כללי	
30.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.	
30.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות ("תב"ע"), חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").	
30.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.	
30.4	על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.	
30.5	תוספות בנייה לכמה קומות בבניין יתוכננו לכל גובה הבניין ("אגף") עפ"י תכנית בב/מק/105/אגפים, לצורך שמירה על חזות הבניין.	
30.6	לבקשות להיתר לתוספות יצורפו תמונות של הבניין הקיים לצורך תכנון מיטבי של התוספות.	
30.7	התוספות יתוכננו ככל הניתן בחזיתות הצידיים והעורפים ולא בחזית הפונה לרחוב.	
30.8	במקרה של תוספות בחזית הפונה לרחוב, היא תיעשה באגפים שלמים וכחזית אחידה לכל קומות הבניין.	
30.9	כל בקשה לתוספת בבניין קיים תכלול תכנית כוללנית לכל הבניין, המראה אפשרות לתוספות עתידיות לכל הדירות.	
31.	הוראות תכנוניות ועיצוב חזיתות	
31.1	גמר החזיתות יהיה תואם למבנה הקיים במידת האפשר וישולב בו ציפוי אבן.	
31.2	בקומה שלא בונים בה, תיבנה בה רצפה ומעקה בנוי בגובה שלא יפחת מ 1.05 מ' מעל פני הרצפה.	
31.3	חלקי המעטפת החיצוניים יהיו בגמר זהה לשאר התוספות בבניין עם ציפוי אבן בשטח שלא יפחת מ – 20% בחזיתות הפונות לרחוב. חלקי הפנים של המעטפת יהיו בגמר טיח פנים + צבע לבן בכל החלקים לרבות תחתית התקרה שמעל.	
31.4	באזור הסלונים יש לתכנן מעקה מול הויטריות בגובה 1.50 מ' המורכב מלפחות 1.05 מ' עליון מעקה שקוף ע"י אלומיניום וזכוכית או סורגים, עפ"י תקני הבטיחות המקובלים. בחלק התחתון ניתן לבצע בנית "ספסל" בגובה מקסימלי של 45 ס"מ. באם ייבנה ספסל גובה המעקה מעליו לא יפחת מ – 1.30 מ'.	
31.5	באזור שלא בונים (מעטפת) יש לבצע באזור הסלון העתידי מעקה שקוף עפ"י תקני הבטיחות המקובלים לפי הסעיף הקודם.	
31.6	קומת העמודים תהיה בגמר זהה לשאר התוספות בבניין לרבות תחתית התקרה, העמודים וכדו'.	
31.7	יש לסמן את הפתרון הקיים לאצירת אשפה ולבלוני הגז. במקרה ואין פתרון כזה, יש לתכנן בתאום עם מח' תברואה ואגף ההנדסה.	
31.8	תוגש תכנית פיתוח שתכלול את לובי הכניסה, ביתן גז ואשפה, סידורי חניה, גינון וכדו'.	
31.9	במקרה של הרחבות באגפים חלה חובת שיפוץ לובי הכניסה, לרבות חדר העגלות וביתני האשפה והגז ופיתוח קומת הקרקע.	
31.10	כל המידות והשטחים של התוספות, לרבות מידות פנימיות, יהיו בהתאם לחוק ולתקנות התקפות.	
32	פרגולה בחצר (קומת קרקע)	

32.1	לא יותר קירוי או סגירה כלשהיא מעל או מסביב לפרגולה.
32.2	לא יותר מילוי של המרווחים בין הקורות או בניית קירות לפרגולות.
32.3	רוחב כל קורה בפרגולה לא יעלה על 20 ס"מ ובלבד שרוחב כל הקורות זהה. המרווח בין הקורות לא יפחת מ – 30 ס"מ ובלבד שכל המרווחים שווים.
32.4	הפרגולה תיבנה מחומרים קלים בלבד, כגון עץ, מתכת וכדו'.
33.	מרפסות שמש
33.1	מרפסות השמש יתוכננו בהתאם לחוק ולתקנות.
33.2	המרפסות לא תהינה סגורות ע"י קיר בצדדים פרט לשטח שבתוך תחום מתווה הבניין.
33.3	המעקה יהיה בגובה כולל שלא יפחת מ - 1.50 מ'. במקרה ומתוכנן "ספסל" בנוי בחלקו התחתון, גובהו לא יעלה על 45 ס"מ.
33.4	ניקוז המרפסות יהיה ע"י מערכת צנרת מכוסה ומסודרת ואין לאפשר שפיכה חופשית של מים מתוך המרפסת.
34.	סוכות
34.1	מידות ושטחי הסוכות יהיו בהתאם לתכניות התקפות.
34.2	הסוכות יבנו מבניה קונבנציונלית (בטון ובלוקים).
34.3	גג הסוכות יפתח ע"י גרירה. בזמן הפתיחה הגג לא יהיה מעל סוכות אחרות בבניין.
34.4	חומר הגג יהיה קל ובאישור כיבוי אש.
34.4	במקרים שבהם המרחק בין הסוכה לגבול המגרש הצידי קטן מ – 1.90 מ' מפלס תחתי החלון לא יפחת מ – 1.8 מ'.
34.5	פרט סוכה
פרט סוכה	
35.	מסתורי כביסה ומזגנים
35.1	מסתורי המזגנים יהיו מחומרים קלים ובצפיפות אלמנטים המאפשרת אוורור יחידת המזגן לפי

	דרישות התקן.	
35.2	בתחום מסתור המזגן תתוכנן מערכת ניקוז ליחידת המזגן.	
35.3	מסתור המזגן ימוקם במקום נגיש לצורך הרכבת המזגן ולתחזוקה.	
35.4	יתוכנו עד כמה שניתן כמה מסתורים לכל יחידת דיור ובעיקר ליד הסלונים וליד מסתורי הכביסה.	
35.5	מסתורי כביסה יהיו מחומר קל כגון אלומיניום, GRC, וכדו' מכל צדדיו וללא קירות בלוקים או בטון בצדדים.	
35.6	גגוני המסתורים המפרידים בין הקומות יהיו מחומר קל או גגון בטון במפלס 0.4 מ' מתחת למפלס רצפת הדירה.	
35.7	יתוכנן ניקוז לכל גגון.	
36.	ארגון אתר הבנייה לתוספות	
36.1	להגיש תכנית ארגון אתר הבנייה ובה יסומנו האלמנטים הבאים : סימון גידור תחום הבנייה והשטח הנדרש להתארגנות.	
36.2	סימון מבנים יבילים זמניים עפ"י הצורך.	
36.3	מיקום מכולת פסולת הבניין.	
36.4	כל האלמנטים הנ"ל יהיו בתחום המגרש ולא על שטחים ציבוריים, מדרכות וכדו'.	
36.5	במקרה ויש צורך למקם מכולת פינוי פסולת בניין בתחום הכביש יש לבקש אישור מיוחד מאגף התשתיות.	
36.6	מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה.	

ו. תוספת חדרי גג בבניינים קיימים

37.	כללי	
37.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.	
37.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנון התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").	
37.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.	
37.4	על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.	
37.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, נגישות וכדו'.	
38.	חדרי יציאה לגג	
38.1	תוספת חדרי גג לבניין קיים תהיה ככל הניתן בבניה קונבנציונאלית (בטון ובלוקי בטון).	
38.1	גג חדרי הגג יהיה שטוח ומבטון.	
38.3	במקרה ומבחינה קונסטרוקטיבית ו/או עיצובית לא ניתן לתכנן גג בטון, הגג יהיה מחומר קל כגון פנלים מבודדים בתנאי אישור כיבוי אש.	
38.4	הגג יהיה מגודר במעקה בניה בגובה נטו שלא יפחת מ - 1.50 מ' מעל פני הגג הקל להסתרת הדודים.	

ז. בתי ספר

39.	כללי	
	39.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	39.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	39.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	39.4	על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.
	39.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, נגישות וכדו'.
	39.6	ארונות החשמל לא ימוקמו בצמוד לכיתות או חדרי פעילות אחרים.
40.	חזיתות	
	40.1	לצורך לבקשה הדמיה המראה 4 חזיתות הבניין והשתלבות בסביבה הקרובה.
	40.2	ציפוי הקירות החיצוניים בחומר קשיח חלק בגובה של לפחות 1.2 מ' התחתונים של המבנה למניעת פגיעה לילדים ואפשרות לניקוי ותחזוקה קלים.
	40.3	לפני הכניסה/ות לבית הספר יש לתכנן שטח מקורה להגנה מפני הגשם.
	40.4	שטח החלונות של הכיתות לא יפחת מ-20% משטח הרצפה של הכיתה. יש לתת פתרון הצללה לחלונות הפונים לשמש.
	40.5	תינתן עדיפות למקם חלונות הכיתה לכיוון צפון ודרום.
41.	פיתוח	
	41.1	מגרש בית הספר יהיה מגודר ומבודד מהפרעות סביבתיות, המגרש יחולק לאזור מבנה/י לימוד, אזור משחקים ונופש וכן אזור התעמלות במקרה וקיים.
	41.2	החצרות יהיו מישוריים ככל שניתן, במקרה ויש חצרות במפלסים שונים הגישה ביניהם תהיה נוחה ויבנו גדרות עפ"י הצורך למניעת נפילות.
	41.3	יש לתכנן החצרות כך שיהיה ניקוז מהיר ממי גשמים, לכיוון שטחים מגוננים ולא לכיוון מדרכה או שביל ציבורי.
	41.4	גדרות לפי תקן.
	41.5	תינתן עדיפות למקם החצרות בצד העורפי של בית הספר.
	41.6	רוחב שבילי החצרות והגישה למבנה בית הספר לא יקטן מ-1.55 מ'.
	41.7	בנין וחצרות בית הספר יהיו מונגשים.
	41.8	השטחים הצמודים לגדרות יהיו מגוננים. אין לשתול עצים או צמחיה רעילה ו/או קוצנית הגורמת לתופעות אלרגיות.
	41.9	למקם ברזי גן לתחזוקת החצרות.

41.10	לתכנן ברזיות בחצרות.	
41.11	מתקן לאצירת אשפה יהיה מרוחק ככל האפשר ממבנה בית הספר.	
41.12	לתכנן אזורי הצללה בשטח החצרות שלא יפחת מ-15% משטח החצרות המשמשים את התלמידים.	
41.13	במקרה ונחוץ שטח תפעולי הנ"ל ימוקם בצד העורפי של בית הספר.	
41.14	במקרה ומתוכננים חצרות משחקים על גגות מבני בית הספר יש לתכנן המעקות בגובה 2.00 מ' כשחלק מהגדרות הם שקופים בעיקר במבט לרחוב וחצרות שבקומת קרקע כדי לאפשר ראייה ע"י התלמידים לאזורים אלו.	
41.15	השטח הצמוד לבניין בכל היקפו יהיה מרוצף ברוחב שלא יפחת מ – 0.6 מ'.	
42	מרתפים	
42.1	המרתפים יהיו בגבולות המגרש עפ"י התכניות התקפות	
42.2	במפלס המרתף העליון המיועד לשימושים עיקריים עפ"י תכנית בב/105/מ/צ/1 ניתן לבצע חצר אנגלית בין מתווה הבניין לבין גבולות המגרש בעומק המרתף העליון בלבד.	
42.3	מרתפים בבתי ספר :	
42.3.1	המרתף יהיה לפי הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 על תיקוניה ותקנות התכנון והבניה.	
42.3.2	גובה המרתף המשמש לחניה בלבד לא יעלה על 2.2 מ' נטו אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים ובמרתפים עם שימושים מעורבים לא יעלה על 4 מ' נטו אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסט'.	
42.3.3	יפורטו השיפועים לאורך רמפת הירידה למרתף ובצד הפנימי של הסיבוב לפי שיפועים תקינים.	
42.3.4	ברמפות עם נתיב ארוך אשר יש להם פניה אחת, יש להתקין מראה פנורמית בפניה או רמזור להכוונת נסיעה או עצירה.	
42.3.5	ברמפות עם נתיב אחד וכן רמפות עם יותר מפניה אחת יש להתקין רמזור.	
42.3.6	מקומות החניה צריכים להיות לפי רמה 3 מינימום.	
42.3.7	ביציאה ממרתף החניה ולאורך 5 מ' לפני האבן השפה, צריך להיות שיפוע מקסימלי של 4%.	
42.3.8	ביציאה ממרתף החניה אין להקים גדרות או כל אלמנט אחר בגובה מעל 40 ס"מ באורך שלא יפחת מ - 2.0 מ' כדי למנוע הסתרת שדה הראייה לכיוון המדרכה.	
42.3.9	רצפת המרתף צריכה להיות בגמר בטון מוחלק בלבד עם סימון מקומות החניה.	
42.3.10	המרתף יהיה באוורור המינימלי הדרוש לפי התקנים.	
43	ארגון אתר בניה	
43.1	בבקשה להקמת בניין חדש ו/או תוספת משמעותית לבניין קיים על הקבלן להגיש תכנית ארגון אתר הבנייה שתכלול את הנושאים הבאים :	
43.1.1	גידור האתר בגדר פח אסכורית בגובה 2.20-2.50 מ'. במקרה ויש צורך להגדיל את תחום אתר הבניה מעבר לגבולות המגרש בשטח הציבורי, לרבות לעניין הצבת פיגומים, יש להגיש בקשה מיוחדת לאישור אגף ההנדסה.	
43.1.2	סימון הכניסה לעובדי האתר.	

43.1.3	סימון כניסה ויציאה לרכבי עבודה, לרבות שינויים נדרשים בהסדרי התנועה בסביבת המגרש, באישור יועץ התנועה של העירייה.	
43.1.4	שירותים לעובדים.	
43.1.5	מבנים זמניים כגון משרדים וביתן הנהלה במידת הצורך.	
43.1.6	שלט המפרט את שמות היועצים והמבצעים לרבות פרטי ההתקשרות עימם.	
43.1.7	סידור המדרכה בסמוך לאתר הבנייה, לרבות מתן אפשרות למעבר בטוח להולכי רגל. במקרה של עבודה לגובה ו/או עם מנוף יש להתקין מעבר מוגן ע"י קירוי זמני.	
43.1.8	מיקום מכולות פסולת.	
43.1.9	סימון אופן חיבור חשמל זמני, לרבות סימון כבלי חשמל עיליים.	
43.1.10	במקרה של עבודה עם מנופים, סימון גבוה ורדיוס העבודה עם כל מנוף	
43.1.11	מיקום ואופן אחסון חומרי הבניה באתר.	
43.1.12	מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה.	
43.2	לידע את אגף ההנדסה ואת מח' הפיקוח על הבניה לפני תחילת העבודות.	
43.3	אין להתחיל בכל עבודה באתר ללא היתר בניה כחוק	
44. הריסה		
44.1	יש לסמן ע"ג הבקשה את המבנים להריסה כולל פרוט החומרים להריסה במקרה והם חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכו' ולפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה.	
44.2	לסמן אסבסט קיים כולל שטחו ומצבו.	
45. חפירה ודיפון		
45.1	להגיש תכנית קונסטרוקציה המסמן עבודות הדיפון כולל עוגנים כלפי מגרשים גובלים ויסודות.	
46. עצים		
46.1	תכנית הפיתוח לבניינים חדשים תכלול סימון העצים הקיימים המיועדים לשמירה/עקירה/העתקה.	
46.2	בשלב הבנייה, יש להגן על העצים הקיימים המיועדים לשמירה ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים ובכך לנוע פגיעה בשורשים ובגזע וכן לשמור על שורשי העצים במגרשים הגובלים.	
46.3	תינתן עדיפות לשמירה על עצים בוגרים על פני העתקה או עקירה.	

ח.גני ילדים

47.	כללי	
47.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.	
47.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").	
47.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.	
47.4	על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.	
47.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, נגישות וכדו'.	
48.	חזיתות	
48.1	יש לצרף לבקשה הדמיה המראה 4 חזיתות הבניין כולל השתלבות בסביבה הקרובה.	
48.1	ציפוי הקירות החיצוניים בחומר קשיח חלק בגובה של לפחות 1.2 מ' התחתונים של המבנה למניעת פציעה לילדים ואפשרות לניקוי ותחזוקה קלים.	
48.3	לפני הכניסה/ות לגן והיציאות לחצרות יש לתכנן שטח מקורה להגנה מפני הגשם.	
48.4	שטח החלונות ודלתות הזכוכית כלפי חוץ לא יפחת מ-20% משטח הרצפה של הכיתה. יש לקחת בחשבון פתרון להצללה ותנאי אוורור נאותים.	
48.5	תינתן עדיפות למיקום חלונות הכיתה לכיוון צפון ודרום.	
48.5	ציפוי הקירות החיצוני העליון יהיה מחומר קשיח ו/או טיח צבעוני באיכות טובה.	
49.	פיתוח	
49.1	החצרות חייבים להיות מישוריים (ללא שיפוע), במקרה של מגרש משופע, יש ליצור חצרות מישוריים במפלסים שונים עם גישה נוחה ביניהם ומעקה בטיחות עפ"י הצורך ובהתאם להפרשי הגובה.	
49.2	יש לתכנן החצרות כך שיהיה ניקוז ממני גשמים. הניקוז יהיה לשטחים מגוננים ולא למדרכה ציבורית או שביל.	
49.3	גדרות לפי תקנים וחומרים שאין בהם סכנה לפציעת ילדים.	
49.4	שביל הכניסה לגן ילדים יהיו ברוחב מינימלי של 1.55 מ'.	

49.5	יש להבטיח גישה לנכים לפחות למחצית כיתות הגן ולא פחות מכיתה אחת בכל אשכול כיתות.
49.6	השטחים הצמודים לגדרות יהיו מגוננים, אין לשתול עצים או צמחיה רעילה ו/או קוצנית הגורמת לתופעות אלרגיות.
49.7	יש לתכנן בכל חצר נקודת מים לשטיפת ציוד החצר.
49.8	ארגזי חול יהיו מקורים מחומר קל, מיקומו יהיה בטווח ראייה לגננות ויאפשר החלפת חול. דפנות הארגז יהיו מחומרים שלא יפגעו בילדים ויאפשרו כיסוי הארגז ע"י יריעת ברזנט או פלסטיק.
49.9	יש להתקין בחצרות ברזיות בגובה מתאים לילד.
49.10	מתקן לאצירת אשפה יהיה מרוחק ככל האפשר ממבנה הגן, ולא בעמדה פתוחה.
49.11	השטח הצמוד לבניין בכל היקפו יהיה מרוצף ברוחב שלא יפחת מ – 0.6 מ'.
50.	ארגון אתר בניה
50.1	על הקבלן להגיש תכנית ארגון אתר הכוללת:
50.1.1	גידור האתר בגדר פח אסכורית בגובה 2.20-2.50 מ'. במקרה ויש צורך להגדיל את תחום אתר הבניה מעבר הגבולות מגרש, יש להגיש בקשה מיוחדת לאגף ההנדסה.
50.1.2	כניסה לעובדי האתר.
50.1.3	כניסה ויציאה לרכבי עבודה באישור אגף תנועה.
50.1.4	שירותים לעובדים.
50.1.5	מבנים זמניים במידת הצורך.
50.1.6	שלט-יועצים ומבצעים בתחום המגרש (גידור) לרבות פרטי התקשרות.
50.1.7	סדור המדרכה מול האתר למעבר בטוח להולכי רגל. במקרה של עבודה לגובה ו/או מנוף יש להתקין מעבר מוגן ע"י גגון זמני.
50.1.8	מיקום מכולות פסולת.
50.1.9	מיקום חיבור חשמל זמני.
50.1.10	במקרה של עבודה עם מנופים, סימון גבוה ורדיוס העבודה עם כל מנוף
50.1.11	מיקום ואופן אחסון חומרי הבניה באתר.
50.1.12	מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה
50.2	יש לידע את אגף ההנדסה ואת מח' הפיקוח על הבניה לפני תחילת העבודות.
50.3	אין להתחיל בכל עבודה באתר ללא היתר בניה כחוק
51.	הריסה
51.1	לסמן ע"ג הבקשה את המבנים להריסה כולל פרוט החומרים להריסה במקרה והם חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכו' ולפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה.
51.2	לסמן אסבסט קיים כולל שטחו או מצבו.

52.	חפירה ודיפון	
	52.1	להגיש תכנית קונסטרוקציה המסמך עבודות הדיפון כולל עוגנים כלפי מגרשים גובלים ויסודות.
	52.2	תכנית דיפון המראה עוגנים.
53.	עצים	
	53.1	תכנית הפיתוח לבניינים חדשים תכלול סימון העצים הקיימים המיועדים לשמירה/עקירה/העתקה.
	53.2	בשלב הבנייה, יש להגן על העצים הקיימים המיועדים לשמירה ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים ובכך לנוע פגיעה בשורשים ובגזע וכן לשמור על שורשי העצים במגרשים הגובלים.
	53.3	תינתן עדיפות לשמירה על עצים בוגרים על פני העתקה או עקירה.

ט. בנייני תעסוקה

54.	כללי	54.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
		54.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנון התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
		54.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
		54.4	על המתכנן לדווח לוועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.
55.	חזיתות	55.1	החזיתות יהיו מחומרים קשיחים כגון: אבן, גרנית, זכוכית וכדו' ובהתאם למקובל בסביבה הקרובה.
		55.2	יש לצרף לבקשה הדמיה של כל חזיתות הבניין והשתלבות בסביבה הקרובה.
		55.3	יש לתכנן שיטה נוחה לניקוי חזיתות הבניין במקרה של תכנון ציפוי זכוכית.
		55.4	חובה להאיר את הבניין מבחוץ.
56.	פיתוח	56.1	תכנון הפיתוח משולב לתכנון האורבני הכללי ולכן יהיה בתאום עם אגף ההנדסה ואגף התשתיות.
		56.2	שטח תפעולי במקרה והוא קיים יהיה מוסתר מהחזיתות העיקריות של הבניין.
57.	מרתפים	57.1	המרתפים יהיו לפי הנחיות התב"ע החלה על המקום.
		57.2	גובה המרתף יאפשר גובה מעבר נטו של 2.50 מ' מתחת לאלמנטים קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.
		57.3	ברמפות עם נתיב ארוך אשר להם פניה אחת, יש להתקין מראה פנורמית בפניה או רמזור המזהיר מי יכול לנסוע או לעצור, עפ"י דרישת יועץ התנועה.
58.	ארגון אתר הבניה	58.1	בבקשה להקמת בניין חדש ו/או תוספת משמעותית לבניין קיים על הקבלן להגיש תכנית ארגון אתר הבניה שתכלול את הנושאים הבאים:
		58.1.1	גידור האתר בגדר פח אסכורית בגובה 2.20-2.50 מ'. במקרה ויש צורך להגדיל את תחום אתר הבניה מעבר לגבולות המגרש בשטח הציבורי, לרבות לעניין הצבת פיגומים, יש להגיש בקשה מיוחדת לאישור אגף ההנדסה.
		58.1.2	סימון הכניסה לעובדי האתר.
		58.1.3	סימון כניסה ויציאה לרכבי עבודה, לרבות שינויים נדרשים בהסדרי התנועה בסביבת המגרש, באישור יועץ התנועה של העירייה.
		58.1.4	שירותים לעובדים.
		58.1.5	מבנים זמניים כגון משרדים וביתן הנהלה במידת הצורך.
		58.1.6	שלט המפרט את שמות היועצים והמבצעים לרבות פרטי ההתקשרות עימם.

58.1.7	סדור המדרכה בסמוך לאתר הבנייה, לרבות מתן אפשרות למעבר בטוח להולכי רגל. במקרה של עבודה לגובה ו/או עם מנוף יש להתקין מעבר מוגן ע"י קירוי זמני.	
58.1.8	מיקום מכולות לאיסוף פסולת.	
58.1.9	סימון אופן חיבור חשמל זמני, לרבות סימון כבלי חשמל עיליים.	
58.1.10	במקרה של עבודה עם מנופים, סימון גובה ורדיוס העבודה עם כל מנוף.	
58.1.11	מיקום ואופן אחסון חומרי הבניה באתר.	
58.1.12	מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה.	
58.2	יש לידע את אגף ההנדסה ואת מח' הפיקוח על הבניה לפני תחילת העבודות.	
58.3	אין להתחיל בכל עבודה באתר ללא היתר בניה כחוק.	
59.	הריסה	
59.1	יש לסמן ע"ג הבקשה את המבנים להריסה כולל פירוט החומרים להריסה ובמקרה והם חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכדו' יש לפעול עפ"י דרישות היחידה לאיכות הסביבה.	
59.2	לסמן אסבסט קיים, לרבות שטחו ומצבו.	
60.	חפירה ודיפון	
60.1	להגיש תכנית קונסטרוקציה המסמן עבודות הדיפון כולל עוגנים כלפי מגרשים גובלים.	
61.	עצים	
61.1	תכנית הפיתוח לבניינים חדשים תכלול סימון העצים הקיימים המיועדים לשמירה/עקירה/העתקה.	
61.2	בשלב הבנייה, יש להגן על העצים הקיימים המיועדים לשמירה ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים ובכך לנוע פגיעה בשורשים ובגזע וכן לשמור על שורשי העצים במגרשים הגובלים.	
61.3	תינתן עדיפות לשמירה על עצים בוגרים על פני העתקה או עקירה.	



בני ברק הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תנאים מרחביים לעניין תקנות התכנון והבניה
(עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) – התשע"ד 2014

הנחיות אלה מהוות חלק בלתי נפרד מההנחיות המרחביות

הוועדה המקומית בני ברק אישרה בישיבתה מס' 2015046 מתאריך 1/6/15 את התנאים הבאים, כפי שנקבע בסעיף 3א לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) – התשע"ד 2014 (להלן: התקנות). תנאים אלה נכנסו לתוקף במועד פרסומם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, והם חלים על כל עבודה פטורה מהיתר במרחב התכנון המקומי בני ברק.

1. תנאים כלליים לביצוע עבודות פטורות מהיתר

1.1 פטור מהיתר **לא פוטר** מהחובה לבצע את העבודות בהתאם לכל ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות, בתכניות החלות על השטח, ובהוראות שנקבעו במסמך זה. הפטור הוא רק **מהצורך לבקש היתר** לשם ביצוע העבודות הללו.

1.2 מי שמתכוון לבצע עבודות הפטורות מהיתר נדרש **לברר קודם במשרדי אגף ההנדסה של הוועדה המקומית בני ברק מה הן ההוראות החלות על עבודה זו**. ניתן להיעזר גם באתר האינטרנט של הוועדה בכתובת <http://www.bnei-brak.muni.il> ובאתר – <http://bonim.moin.gov.il/Ptor>.

1.3 העבודות יבוצעו ע"י בעל הזכויות בקרקע (בעל השטח, חוכר, משכיר וכדומה) או מי שמונה לשם כך על ידי בעל הזכויות. עבודה פטורה מהיתר מחויבת בהסכמת בעלי העניין האחרים בשטח שבו מתבצעת העבודה (אם יש כאלה), לפי כל דין.

1.4 יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי שמשתמש במבנה/מתקן שנבנה בפטור, ואת מי שנמצא בסביבה. ביצוע עבודה פטורה מהיתר אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו. **המלצתנו היא להיעזר בבעל מקצוע מוסמך הנדסאי אדריכלות, אדריכל, הנדסאי בנין או מהנדס, על מנת לוודא שהבניה הינה בהתאם למותר ומבוצעת באופן שאינו מסכן אנשים ו/או רכוש.**

1.5 במקרה של הקמת מבנה חדש, יש לכלול בבקשה להיתר את כל העבודות והשימושים המבוקשים לרבות אלו הפטורים מהיתר על פי תקנות הפטור בבקשה להיתר.

1.6 במגרש, אתר, מתחם בטחוני או בנין לשימור – **אין פטור מהיתר.**

1.7 הרשימה שבמסמך זה מתייחסת לעבודות הפטורות מהיתר בלבד, ואינן שוללות אפשרות להגיש בקשה להיתר לעבודות שאינן כלולות בה.

2.	גדרות ושערים	חובת דיווח
	2.1 גדר וקיר תומך	
	2.1.1 גובהה של גדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע בשני צדי הגדר, וגובהו של קיר תומך לא יעלה על 1.0 מ'.	
	2.1.2 הקמתם לא תותר בחזית הבניין הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי (פארק, דרך, מבנה ציבורי וכדומה). יש לוודא שהקמת הגדר לא תפגע בתשתיות תת קרקעיות או בזרימת הניקוז.	
	2.1.3 הפטור איננו חל על גדרות בחזיתות המגרש הפונות לרוחב השבילים, גינה ציבורית, בנייני ציבור ומעברים ציבוריים.	
	2.1.4 לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה, במהלך תקופת הבניה.	
	2.1.5 כאשר גדר או קיר תומך ממוקם בין שכנים בגבול החלקות יש לקבל הסכמת 100% מבעלי הנכס של החלקה הגובלת בכתב. במידה ואין הסכמה בכתב כנ"ל, ניתן להגיש את הגדר בדרך של בקשה להיתר.	
	2.1.6 לא תותר הקמת גדר שאיננה מטויחת משני צידיה או מצופה בחומרים עמידים אחרים, לרבות גימור עליון עם לוח אבן או טרצו הבולטים משני צידי הגדר ליצירת אף מים.	
	2.1.7 היה ובשל הקמת הגדר או קיר תומך נוצרו הפרשי גבהים המחייבים מעקה כאמור בפרט 2.100 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה, יותקן מעל הגדר או קיר תומך מעקה כאמור בתקנות אלו.	
	2.2 גדר המוקמת בידי רשות מקומית	
	2.2.1 התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר המוקמת בידי רשות מקומית אם היא עונה על הדרישות הבאות:	
	2.2.2 היא תוקם ע"י הרשות המקומית בשטח למבנה ציבור או שטח ציבורי אחר, וגובהה לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע בשני צדי הגדר.	
	2.2.3 גם על גדר זאת יחולו ההוראות בדבר הימנעות מפגיעה בתשתיות.	
	2.3 גידור מתקן תשתית	
תוך 45 יום לאחר בניית גדר במתקן תשתית, יש לדווח לוועדה המקומית על בנייתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הוועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor	2.3.1 התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר במתקן תשתית אם היא עונה על הדרישות הבאות:	
	2.3.2 גדר היקפית למתקן תשתית תעמוד בדרישות תקן ישראלי מס' 4273, וגובהה לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע, משני צדי הגדר.	
	2.3.3 גובהה של גדר פנימית במתקן תשתית לא יעלה על 3.0 מ'. אם הגדר נבנית בתחום דרך, ניתן לבנות אותה מחומרים קלים, אבל לא אטומה.	
	2.4 שער, או מחסום כניסה לחניה	
	2.4.1 התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית שער או הקמת מחסום בכניסה לחניה אם הם עונים על הדרישות הבאות:	

	2.4.2	מחסום חשמלי יותקן ע"י חשמלאי מוסמך לפי תקן 900 חלק 21.03.
	2.4.3	המחסום או השער ייבנו בתחום המגרש, ולא יבלטו ממנו החוצה גם כאשר הם פתוחים;
	2.4.4	הם יותקנו לרוחב שביל הכניסה או דרך החניה;
	2.4.5	אין לבנות שער לכניסה לחניה במגרש הכולל בניה רוויה, אלא אם הוא מאפשר כניסה לכל הדיירים באותו בניין.
	2.4.6	תותר החלפת שער או מחסום בפתח עפ"י המיקום המצויין בהיתר. אין בתקנה זו בכדי לשנות הסדרי חניה ותנועה ללא היתר או בפתיחת פתח חדש בגדר ללא היתר.
	2.4.7	בשער נגרר יש לתכנן פרט המונע פגיעות גוף (גיליוטינה) במהלך הפתיחה ו/או הסגירה
	גגונים וסככות	
3.	3.1	גגונים וסוככים
	3.1.1	התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגגונים, סככות צל ולסוככים אם הם עונים על הדרישות הבאות:
	3.1.2	הגגונים והסוככים שבסעיף זה מתייחסים לבנייני מגורים בלבד ולא לשטחים מסחריים מכל סוג שהוא.
	3.1.3	סעיף זה מתייחס לגגונים וסוככים עשויים מחומרים קלים בלבד ולא לכאלה העשויים מחומרים קשיחים כגון רעפים, בטון וכדו'.
	3.1.4	הם בולטים לא יותר מ-2.0 מטר מקיר המבנה אליו הם צמודים, ולא בולטים מקו המגרש, למעט מבנה מסחרי.
	3.1.5	סוכך מתקפל (מרקיזה), במצבו המקופל, לא יבלוט מהקיר יותר מאשר 50 ס"מ, ובתנאי שאינו מכסה סוכה קיימת מתחתיו.
	3.1.6	סככת צל, שאיננה צמודה למבנה (רק במבנה ציבורי או גינה ציבורית), תהיה בנויה מעמודים וביניהם פרוש אריג. המרחק בין כל 2 העמודים יהיה עד 5.0 מטר, ומשקל אריג הקירוי לא יעלה על 3.5 ק"ג/מטר רבוע. גובה הקירוי לא יעלה על 3.0 מטר. וכן לא יותר מ-50% מהשטח הלא מבונה.
	3.1.7	אם שטחו של הגגון, סככת הצל או הסוכך עולה על 20 מ"ר, יש לדווח לוועדה המקומית על בנייתו.
		יש לצרף להודעה אישור של מהנדס מבנים המעיד כי הגגון, סככת הצל או הסוכך מעוגנים כראוי למבנה ו/או לעמודים שלו, ואין חשש לכשל בחיבור או נפילה.
		אם שטחו של הגגון, סככת הצל או הסוכך עולה על 20 מ"ר, יש לדווח לוועדה המקומית, בטופס המיועד לכך תוך 45 יום לאחר בנייתו. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor

	3.1.8	יש לוודא כי גגון, סככת הצל או סוכך שנבנים במבני ציבור ו/או בגינות צבוריות יותירו לפחות 60 ס"מ בין הקצה שלהם לבין גבול המגרש.
	3.1.9	רוחבו של גגון לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה שעליה הוא מגן.
	3.1.10	בבית משותף תותר התקנת גגונים וסוככים גם במרפסות רק לאחר שמרבית הדיירים סיכמו ביניהם על מראה אחיד לגגונים ולסוככים, הציגו זאת למהנדס הועדה או נציגיו באגף ההנדסה, ובנו בהתאם לקביעה האחידה ובתנאי שאינם מכסים סוכות קיימות מתחתיהם.
	3.1.11	חומרי הגמר לסוככים וגגונים: סוככים נפתחים (מרקיזות) יוכלו להיות מיריעות בד /אריג.
	מצללה (פרגולה)	
יש לדווח לוועדה המקומית על בניית פרגולה תוך 45 יום לאחר הבנייה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor.v.il	3.2.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מצללה אם היא עונה על הדרישות הבאות:
	3.2.2	מצללה בקומת הגג: היא ללא קירות פרט לקיר חדר הגג או עליית הגג או דירת הגג, נתמכת ע"י עמודים בלבד ופרטי המצללה הן לפי התכניות התקפות (לרבות בב/105/2, בב/מק/105/פ, בב/מק/105/א), לרבות לגבי אופן הבנייה ושטחה המירבי, לרבות ההוראות הבאות: א. רוחב קורות המצללה לא יעלה על 20 ס"מ ובלבד שרוחבו של כל הקורות יהיה שווה. ב. המרווח בין הקורות לא יפחת מ – 30 ס"מ ובלבד שכל המרווחים בין הקורות יהיו שווים. ג. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה.
	3.2.3	מצללה בקומת הקרקע: ניתן לבנות את המצללה רק בתחום קווי הבניין, אך ניתן לחרוג מעבר לקווי הבניין הצידיים עד 40% מרוחב במרווח שנקבע (מרווח – השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין). שטח המצללה לא עולה על 50 מ"ר, או רבע מהשטח הפנוי (שארץ עליו בניה), הגדול מבין השניים.
	3.2.4	היא תוקם על הקרקע (בחצר) או על הגג.
	3.2.5	יש לצרף להודעה אישור של מהנדס מבנים המעיד כי המצללה מעוגנת היטב לקרקע או למבנה, ואין חשש שתתמוטט.
	3.2.6	בניית פרגולה בחצר שהיא רכוש משותף תיבנה בכפוף להסכמת 100% מבעלי הרכוש המשותף.
	שימושים נלווים למבנה	
	4.1	פרטי עזר
	4.1.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבנייה או התקנה של פרטי עזר, כגון גופי תאורה, מצלמות אבטחה, מתקן חנייה לאופניים ורכיבים דומים אם הם עונים על הדרישות הבאות:
	4.1.2	<u>פרטי העזר</u> שבסעיף זה לא כוללים מתקני תקשורת מכל סוג.
	4.1.3	הם לא מוגדרים כ"שטחי בניה" בתקנות חישוב השטחים.
	4.1.4	אין צורך בבניית מבנה לשם התקנתם (אבל מותר עמוד נושא).

	4.1.5	אם הפריט הוא עמוד תאורה – גובהו לא יעלה על 6.0 מטר.
	4.1.6	אם הם מותקנים על גג או קירות של מבנה, משקלו של כל פריט לא עולה על 50 ק"ג.
	4.1.7	מתקן התאורה יותקן בתנאי הסכמת 100% בעלי ודיירי הנכס.
	4.2	שילוט
	4.2.1	התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבת שלט בשטח פרטי אם הוא עונה על הדרישות הבאות:
	4.2.2	השילוט שבסעיף זה לא כולל שלטי פרסומת מכל סוג.
	4.2.2	שטחו לא עולה על 1.2 מטר רבוע, ומשקלו לא עולה על 20 ק"ג.
	4.2.3	השילוט בהתאם לחוק העזר העירוני.
	4.2.4	הצבת שלטים באתר בניה חייבת להיות בתחום המגרש בלבד, באזור אחד מרוכז, צמוד לגדר, קרוב ככל הניתן למשרד המכירות של הקבלן (אם יש כזה). השלטים יהיו בגובה עד 4.0 מ' ממפלס הקרקע בלבד.
	4.3	פח אשפה
	4.3.1	התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבה והתקנה של פח לאצירת אשפה בבניינים קיימים בלבד אם הוא בנפח שאינו עולה על 50 ליטר.
	4.3.2	פחים בשטחים ציבוריים מיקומם טעון אישור אגף ההנדסה ואגף התשתיות.
	4.3.3	הפחים יוצבו בתוך המגרש, בחצר או בתוך נישות בגדר הקדמית, בתאום מוקדם עם אגף התברואה של העירייה. הנישה תהיה סגורה בדלת או לחילופין, פונה לפנים המגרש בלבד.
	4.3.4	בבניינים חדשים הפתרון לאצירת אשפה יהיה לפי ההנחיות המרחביות החלות על המגרש.
	4.4	מכונה לאיסוף מכלי משקה (מיחזור)
		התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת מכונה לאיסוף מיכלי משקה בקיר חיצוני של בניין, בחזית הפונה אל מחוץ לבניין, ואינה חורגת מקו הבניין יותר מ-10 ס"מ.
	4.5	סורגים
	4.5.1	התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת סורגים העומדים בתנאים הבאים:
	4.5.2	הם תואמים את התקן הישראלי מס' 1635, ויש לוודא כי לפחות באחד החלונות בכל דירה יותקנו סורגים המיועדים לפתח מילוט, כמוגדר בתקן.

יש לדווח לוועדה המקומית ולרשות הכבאות המקומית על התקנת הסורגים תוך 45 יום לאחר התקנתם, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת

<http://www.bnei-brak.muni.il> ובאתר משרד הפנים <http://bonim.moin.gov.il/Ptor>

	דוד מים, דוד שמש וקולטים		4.6
	4.6.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת דודי מים, דודי שמש וקולטי שמש העומדים בתנאים הבאים :	
	4.6.2	אם הם מותקנים על הגג, נפח דוד המים אינו גדול מ-220 ליטר, ובהיתר הבניה של הבניין שעל הגג שלו רוצים להציב אותם נקבע במפורש שניתן להתקין אותם על הגג. אם הגג משופע – הדוד יוסתר בתוך חלל הגג, והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע, ככל שניתן.	
	4.6.3	דוד לפי תקן ישראלי מס' 69, חלק 1 : מחממים חשמליים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי, ובלבד שנפח הדוד לא עולה על 220 ליטר, והוא מותקן בהתאם להיתר או במקום מוסתר.	
	4.6.4	לא יוצבו דודים וקולטים בצורה שניתן לראות אותם ממפלס הקרקע במגרש.	
	מזגן ומערכות מיזוג וטיהור		4.7
	4.7.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת מזגנים ומערכות מיזוג וטיהור אוויר העומדים בתנאים הבאים :	
	4.7.2	תפוקתם אינה עולה על 60,000 BTU (כלומר – התקנת מערכות מיזוג תעשייתיות, או משרדיות, טעונה היתר).	
	4.7.3	המערכת עומדת בדרישות שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990.	
	4.7.4	אם נקבע בהיתר הבנייה של המבנה היכן יש למקם את המזגנים/מערכות/מעבים, יש למקם אותם רק שם. אם לא נקבע – המערכת תותקן במקום מוסתר ע"י מסתור הכביסה, או על גג הבניין ; אם זה בלתי אפשרי – ניתן להתקין בקיר החיצוני, אבל לא בחזית הפונה לרחוב.	
	4.7.5	התקנת מזגן בממ"ד תבוצע לפי תקן ישראלי מס' 994 חלק 5.	
	4.7.6	אם לא מתאפשר להתקין את המזגנים מאחורי המסתורים, או על הגג, ונדרש להתקין אותם על חזית המבנה שאינה פונה לרחוב – יש להתקין אותם קרוב ככל הניתן לקרקע ולהסתיר אותם ע"י גיטון או מסך המחובר לבנין (ולא בחזית) המותאם לחומרי הגמר של הבניין.	
	4.7.7	את הצנרת המובילה למזגנים ומהם יש למקם בפנים הדירה. צנרת שאינה בתחום הקירות החיצוניים של הדירה יש למקם בתוך פרופילים מיוחדים להסתרה, בקווים אופקיים ואנכיים בלבד, צמוד לצנרת קיימת (ביוב, מים או צמ"ג).	
	החלפת רכיבים בבניין		4.8
	4.8.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להחלפת רכיבים בבניין אם ההחלפה עומדת בתנאים הבאים :	

	4.8.2	הרכיב החדש הוא בעל מידות זהות לרכיב שהוחלף, יותקן במיקומו של הרכיב שהוחלף, וככל שמדובר בהחלפת חיפוי אבן של מבנה – הדבר יתאפשר רק במבנה שגובהו עד 2 קומות.
	4.8.3	אם נקבעו הנחיות לגבי הרכיב (חומר, גודל, צורה וכו') בהיתר או בתכנית – יש לעמוד בהנחיות הללו.
	4.8.4	למרות מה שנאמר בסעיפים הקודמים, כאשר הרכיב המקורי היה עשוי מאסבסט, חובה להחליף אותו ברכיב שאיננו עשוי אסבסט, ולקבל לשם כך את אישור הוועדה הטכנית לפי תקנה 29(ה) לתקנות אבק מזיק.
	4.9	החלפת צובר גז תת קרקעי
יש לדווח לוועדה המקומית ולרשות הכבאות המקומית על החלפת הצובר, תוך 45 יום לאחר התקנתם, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor	4.9.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר כאשר מחליפים צובר גז קיים בצובר אחר (לדוגמה – כאשר מחליפים ספק), וזאת בתנאים הבאים:
	4.9.2	הצובר הוא בגודל עד 10 טון;
	4.9.3	מיקום הצובר וגודלו לא השתנו;
	4.9.4	העבודה מבוצעת ע"י מי שיש לו רישיון לעבודת גפ"מ התואם את סוג העבודה, בהתאם לתקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ), התשס"ו – 2006; החלפת הצובר תבוצע בליווי מפקח עבודה, ובאישורו;
	4.9.5	יש לצרף לטופס את אישורו של מפקח העבודה.
	4.9.6	לא יותר גם שינוי במיקום הצנרת.
	5.	מבנים טכניים
	5.1	מבנים טכניים
יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המבנה, תוך 45 יום לאחר הבנייה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor	5.1.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מבנה טכני (שאיננו מיועד לשהות של בני אדם) בתנאים הבאים:
	5.1.2	הוא נבנה בשטח המיועד למתקנים הנדסיים (חוץ ממבנה טכני לניטור אויר ומבנה טכני להגנה קטודית, שניתן לבנות גם בשטחים אחרים).
	5.1.3	שטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר (חוץ ממבנה טכני לניטור אויר במקום שם נדרש ניטור לפי חוק אויר נקי, התשס"ח-2008, ששטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר); וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
	5.1.4	אם יש צורך באישור לפי חוק הקרינה, הוא יצורף להודעה.
	5.1.5	מבנים המיועדים למתקני חשמל (שנאים וכדו') יש להרחיק לפחות 4.0 מ' מדירת מגורים, מוסדות חינוך או מבנים שבהם שוהים באופן מתמשך (מעל 4 שעות ביום 5 ימים בשבועה)
	5.2	מתקן פוטו וולטאי
יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המבנה, תוך 45 יום	5.2.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מתקן פוטו וולטאי (מערכת לייצור חשמל מאנרגיה סולארית) בתנאים הבאים:

לאחר הבנייה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor יש לצרף להודעה אישור של מהנדס חשמל מוסמך לתנאים שנקבעו כאן, ואישור של מהנדס מבנים בדבר יכולתו של הגג לשאת במשקלו של המתקן, וכי המתקן יציב. יש לדווח על הקמת מתקן פוטו וולטאי גם לרשות הכבאות.	5.2.2	ההתקנה בהתאם לתקן ישראלי מס' 62548.
	5.2.3	הספק המתקן אינו עולה על 50 ק"ו למבנה.
	5.2.4	המתקן יוקם על גג מבנה שהוקם כדין. אם המבנה הוא בעל גג שטוח – המתקן לא יבלוט ממעקה הגג, ואם בעל גג משופע – המתקן ייבנה ככל שניתן בצמוד לשיפוע הגג. נותר מקום על גג אותו מבנה לכל מתקן אחר הנדרש על פי החוק והתקנות (לדוגמה: למתקן סולארי לחימום מים לצריכה ביתית).
	5.2.5	לא תותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים אם הם מסנוורים את השוהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. מומלץ כי מי שמתכוון להתקין מתקנים פוטו וולטאים יתייעץ עם בעלי מקצוע בתחום התכנון כדי לוודא עמידה בתנאי זה.
	5.2.6	לא תותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים בגגות של בנייני מגורים ו/או גגות המיועדים לשהות בני אדם ו/או בגג שקיימת אליו גישה לבני אדם (למעט אנשי מקצוע מסמכים שאחראיים על הטיפול במתקנים הפוטו וולטאיים).
	5.2.7	ממירים המותקנים במערכת פוטו וולטאית יהיו במרחק 4.0 מ' לפחות מדירת מגורים, מוסדות חינוך או מבנים שבהם שוהים באופן מתמשך (מעל 4 שעות ביום 5 ימים בשבועה), ורמת הקרינה לא תעלה על 4.0 מיליגאוס.
6. מבנים ועבודות זמניים		
אם המבנה מיועד להיות מוצב לתקופה העולה על 10 ימים, יש לדווח על הצבתו לוועדה המקומית. במקרה כזה – יש לדווח על הצבתו תוך 14 יום לאחר הבנייה, ולציין בדיווח מתי המבנה הוקם, ומתי הוא יפורק. את הדיווח יש לבצע באמצעות הטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor	6.1	מבנה זמני
	6.1.1	התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר למבנה זמני (כגון מכולה, אוהל או סככה) אם הוא עומד בתנאים הבאים:
	6.1.2	הוא מוצב על הקרקע, ואינו משמש למגורים.
	6.1.3	הוא יוצב לתקופה של עד 120 יום, ולאחר מכן יפורק.
	6.1.4	שטחו אינו עולה על 50 מטר רבוע.
	6.1.5	גבהם של אוהלים וסככות לא יעלה על 3.0 מטר. המפתח בין העמודים באוהלים וסככות לא יעלה על 5.0 מטר, ומשקל הקרוי לא יעלה על 3.5 ק"ג למטר רבוע.
	6.1.6	באזורי מגורים לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות, למעט באתרי בנייה.
		למרות האמור לעיל תותר הקמת סוכה במהלך חג הסוכות ובסמוך לו.
6.2 סגירה עונתית		

		6.2.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לסגירה עונתית של בתי אוכל (מפני הקור או החום) אם היא עומדת בתנאים הבאים :
		6.2.2	היא עשויה חומרים קלים, ומוצבת רק בחלק מחודשי השנה.
		6.2.3	היא כפופה להנחיות שנקבעו בתכנית הייעודית לסגירה עונתית שאושרה במרחב התכנון הרלבנטי (ולחפך : אם אין במרחב התכנון תכנית תקפה הקובעת הוראות לסגירה עונתית של בתי אוכל, אין פטור מהיתר!).
		עבודות זמניות	
	6.3	6.3.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לביצוע עבודות זמניות הנלוות לסלילת דרך, הנחת קו תשתית תת קרקעי (שאיננו קו גז) והקמת מתקנים נלווים לאלה, אם הן עומדות בתנאים הבאים :
		6.3.2	הן מבוצעות ע"י המדינה, רשות מקומית, או מי שעובד עבורן (ראו פירוט בסעיף 261(ד) לחוק התכנון והבנייה).
	7.	מחסן ומבנה לשומר	
יש לדווח ולתאם עם הרשות המקומית על ביצוע העבודות לא יאוחר מ-15 יום לפני ביצוע העבודה.		7.1	מחסן
		7.1.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת מחסן, אם הוא עומד בתנאים הבאים :
		7.1.2	לכל יחידת דיור צמודת קרקע במגרש שבו עד 2 יחידות דיור בלבד ניתן להקים מחסן אחד בלבד לכל יחידה הבנויה על הקרקע, ומחומרים קלים ;
		7.1.3	שטח המחסן אינו עולה על 6 מטר רבוע (2X2.5 ; 2.4X2.5 וכ"ו), גובהו עד 2.00 מ' וממוקם על הקרקע. מחסן העולה על שטח זה מחוייב בהיתר בנייה .
		7.1.4	המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות מים, ביוב, חשמל וכדומה ולא ישמש למגורים .
		7.1.5	המחסן לא יוקם בשטח המיועד לחניה, או במרפסת לא מקורה בחזית הקדמית, או בחצר הקדמית, אלא יהיה צמוד לבניין או לגדר בהסכמת השכנים בחלקה הצמודה.
		7.2	מבנה לשומר
			<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת מבנה לשומר אם הוא מבנה יביל, ששטחו אינו עולה על 4.0 מטר רבוע, וגובהו אינו עולה על 2.2 מטר.
		פיתוח ונגישות	
		8.1	ריצוף, מסלעות ועבודות פיתוח
		8.1.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לביצוע עבודות ריצוף, בניית מסלעות ופיתוח שטח אם הם עומדים בתנאים הבאים :
		8.1.2	הם לא פוגעים במערך הניקוז הקיים.
		8.1.3	ריצוף ברכוש משותף ישמש את כל בעלי הרכוש המשותף ולא יגודר.

		8.1.4	הם לא כוללים קירות תמך או מסלעות הגבוהים מ-1.0 מטר.
		שיפור נגישות	
		8.2	
		8.2.1	התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר ביצוע דרך גישה או כבש (רמפה) המיועדים לשיפור נגישות, כל עוד הם נועדו לאפשר לבעלי מוגבלויות לעלות/לרדת בהפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מטר.
יש לדווח לוועדה המקומית על הקמת המחסן, תוך 45 יום לאחר ביצוע דרך הגישה או הכבש, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor		8.2.2	המתקן יתוכנן ע"י יועץ נגישות בהסכמת כל בעלי הנכס.
		8.2.3	למען הסר ספק: הסדרת הנגישות לא תעשה על חשבון שטחים שאינם בבעלות המנגיש. במקרים כאלו יש לפנות לאגף ההנדסה.
	.9	אנטנות, צלחות ולווינים	
		אנטנות, צלחות ותריסים	
		9.1	
		9.1.1	התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבת אנטנות, צלחות קליטה ותריסים אם הם עומדים בתנאים הבאים:
		9.1.2	יובהר שמתוך דאגה לשלום הציבור עיריית בני ברק מתנגדת להקמת אנטנות סלולריות באזורי המגורים ובכל מקום שאנטנות כנ"ל מסכנות את בריאות הציבור.
		9.1.3	בהתאם לכך, לא יוצבו אנטנות סלולריות מכל סוג באזורי מגורים צפופים.
		9.1.4	הקמת אנטנה או הוספת רכיב לאנטנה קיימת (שלא באזורי מגורים צפופים כאמור לעיל תלויה באישור של מומחה קרינה כי האנטנה או הרכיב הנוסף לא משנה את טווח הבטיחות לבריאות הציבור לאותו מתקן.
		9.1.5	תורן לאנטנה לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה יעמוד בתקן ישראל מס' 799, וגובה התורן לא יעלה על 6.0 מטר מפני המישור עליו הוא מוצב.
		9.1.6	קוטר צלחת לקליטת שידורי טלוויזיה באמצעות לוויין לא יעלה על 1.2 מטר; האנטנה או הצלחת לא יוצבו על גג מקלט או בריכת מי שתיה.
		9.1.7	להודעה על הקמת התורן יש לצרף אישור מהנדס מבנים המעיד על יציבות התורן.
		9.2	
		9.2.1	התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להוספת רכיב למתקן שידור קיים שנבנה כדין, אם הוא עומד בתנאים הבאים:
התקנת הרכיב נעשתה ע"י בעל רשיון לפי חוק הבזק; נשלחה הודעה לרשות המקומית על הוספת הרכיב, תוך 45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר			

	10.1	הריסה ופירוק	
		10.1.1	<u>התקנות</u> קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להריסה או לפירוק של מבנה/מתקן שלא נדרש היתר להקמתו; ולא יידרש היתר להריסה או לפירוק המתלווים לביצוע דרך, או הנחת קו תשתית תת קרקעי (למעט קו גז), אם הדרך או קו התשתית מבוצעים ע"י הממשלה, הרשות המקומית או נציגיהם לפי סעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה.
		10.1.2	יש לצרף להודעה אישור על פינוי הפסולת לאתר פסולת מוכר.
יש לשלוח הודעה על ביצוע עבודות ההריסה והפירוק לרשות המקומית תוך 45 יום ממועד ביצוע העבודות, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת http://www.bnei-brak.muni.il ובאתר משרד הפנים http://bonim.moin.gov.il/Ptor			

חתימת יו"ר הועדה  חתימת מהנדס הועדה: ארכי ישראל קסטן מהנדס העיר ומזכיר הועדה המקומית 6-8-2015 תאריך	תאריך
--	--------------