



מהדורה מס' 18

הנחיות מרחביות לעיר אשדוד

דצמבר 2024

תוכן עניינים

4----- שינוי מהדורות

5----- הגדרות ותחולה

7----- פרק א': הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר בניה

7	1. תנאים כלליים לביצוע עבודות פטורות מהיתר בניה
8	2. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: גדרות ושערים – סימן א' בתקנות
8	2.1 גדר וקיר תומך (סעיף 5 בתקנות)
8	2.2 גדר המוקמת בידי רשות מקומית (סעיף 6 בתקנות)
8	2.3 גדר בשטח חקלאי (סעיף 7 בתקנות)
8	2.4 גידור מתקן תשתית (סעיף 8 בתקנות)
9	2.5 גדר בגן לאומי או שמורת טבע (סעיף 9 בתקנות)
9	2.6 שער, או מחסום כניסה לחניה (סעיף 10 בתקנות)
10	3. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: גגונים וסככות – סימן ב' בתקנות
10	3.1 גגונים סככת צל, סוכך מתקפל (סעיף 11 בתקנות)
10	3.2 מצללה- פרגולה (סעיף 12 בתקנות)
11	4. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: שימושים נלווים למבנה – סימן ג' בתקנות
11	4.1 פרטי עזר (סעיף 13 בתקנות)
11	4.2 שילוט (סעיף 14 בתקנות)
11	4.3 מתקן אצירת אשפה (סעיף 15 בתקנות)
11	4.4 מכונה לאיסוס מכלי משקה (סעיף 16 בתקנות)
11	4.5 סורגים (סעיף 17 בתקנות)
12	4.6 דוד מים, דוד שמש וקולטים (סעיף 18 בתקנות)
12	4.7 מזגן ומערכות מיזוג אוויר או טיהור אוויר (סעיף 19 בתקנות)
12	4.8 החלפת רכיבים בבניין (סעיף 20 בתקנות)
13	4.9 החלפת מיכל גז ניח תת קרקעי (סעיף 21 בתקנות)
13	5. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מבנים טכניים – סימן ד' בתקנות
13	5.1 מבנים טכניים (סעיף 22 בתקנות)
13	5.2 מתקן טכני להשנאה ולהגדלת אספקת חשמל (סעיף 22א' (א) בתקנות)
13	5.3 מתקן טכני להשנאה ולהגדלת אספקת חשמל (סעיף 22א' (ב) בתקנות)
14	5.4 מתקן נלווה להפעלת באר (סעיף 22ב' בתקנות)
14	5.5 מתקן אגירה זעיר (סעיף 22ג' בתקנות)
15	5.6 מתקן לניטור אוויר (סעיף 23 בתקנות)
15	5.7 מתקן פוטו וולטאי על גג מבנה (סעיף 24א' (א) בתקנות)
16	5.8 מתקן פוטו וולטאי בבריכת דגים (סעיף 24 (ב) בתקנות)
18	5.9 חיבור מתקן גז טבעי לצריכה (סעיף 24א' בתקנות)
19	6. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מבנים ועבודות זמניים – סימן ה' בתקנות
19	6.1 מבנה זמני (סעיף 25 בתקנות)
20	6.2 סגירה עונתית (סעיף 26 בתקנות)
20	6.3 עבודות זמניות (סעיף 27 בתקנות)
20	6.4 מנהרה חקלאית ורשת צל – סעיף 28 בתקנות
20	7. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מחסן ומבנה לשומר – סימן ו' בתקנות
20	7.1 מחסן (סעיף 29 בתקנות)
21	7.2 מבנה לשומר (סעיף 30 בתקנות)
21	8. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מרחב מוגן דירתי – סימן ו' בתקנות (הוראת שעה)
21	9. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מרחב מוגן במוסד חינוך – סימן ו' בתקנות (הוראת שעה)
21	10. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מרחב מוגן במבנה ציבור – סימן ו' בתקנות (הוראת שעה)
22	

22 11. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: פיתוח ונגישות – סימן ז' בתקנות

11.1. עבודות פיתוח (סעיף 31 בתקנות) 22

11.2. שיפור נגישות לבניין ובתוכו (סעיף 32 בתקנות) 22

22 12. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: אנטנות, צלחות ולווניים – סימן ח' בתקנות

12.1. הצבת תורן לאנטנה ו/או צלחת קליטה לשידורי טלוויזיה או רדיו (סעיף 33 בתקנות) 22

12.2. הוספת אנטנה למתקן שידור קיים (סעיף 34 בתקנות) 23

12.3. הקמת מתקן שידור זעיר ע"ג בניין או מתקן קיים (סעיף 34א' בתקנות) 23

12.4. הוספת אנטנה על עמוד חשמל (סעיף 35 בתקנות) 23

12.5. הצבת תורן למדידה מטאורולוגית (סעיף 36 בתקנות) 24

12.6. הצבת תורן ומתקן ניטור רעש (סעיף 37 בתקנות) 24

12.7. הצבת אנטנה אנכית ותורן למתקן של חובבי רדיו (סעיף 38 בתקנות) 24

12.8. התקנת עירוב (סעיף 38א' בתקנות) 24

24 13. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: הריסה ופירוק – סימן ט' בתקנות

13.1. הריסה (סעיף 39 בתקנות) 24

25 פרק ב: הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר**25 1. הנחיות מרחביות למבני מגורים צמודי קרקע**

1.1. כללי 25

1.2. גדרות 25

1.3. חומרי גמר המבנה 25

1.4. מניעת מטרדים ויזואליים 26

27 2. הנחיות מרחביות לעיצוב מבנים

2.1. כללי 27

2.2. הנחיות לעיצוב מרחב הפיתוח 27

2.3. הנחיות לעיצוב קומת הקרקע/ קומת הכניסה הראשית למבנה 30

2.4. הנחיות לעיצוב גוף הבניין 31

2.5. חומרי הגמר 32

2.6. שילוט לעסקים 32

2.7. אלמנטי הצללה 32

2.8. מחסן חיצוני 33

2.9. בריכות שחייה 34

2.10. משרדי מכירות 34

2.11. תוספות ושינויים במבנה קיים 34

שינוי מהדורות

שינויים מוצעים במהדורה זו (18) ביחס למהדורה מאושרת קודמת (12) על תיקוניה:

מהדורה 12 (מספרי העמודים מתייחסים למהדורה 12- נוסח מוגש)	יחס למהדורה 12 על תיקוניה	מהדורה 18 (מוצעת)
פרק הגדרות- עמ' 08-09	החלפה	ראה במהדורה 18: סעיף "הגדרות ותחולה"
פרק 1: הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר- עמ' 10-36	החלפה	ראה במהדורה 18: פרק א' "הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר"
פרק 2: הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה	החלפה	ראה במהדורה 18: פרק ב' "הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר"
מגורים 1 – עמ' 38-50	החלפה	ראה במהדורה 18: פרק ב' "הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר", תת פרק 1- "הנחיות מרחביות למבני מגורים- צמודי קרקע"
מגורים 2 – עמ' 51-63	החלפה	ראה במהדורה 18: פרק ב' "הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר", תת פרק 2- "הנחיות מרחביות לעיצוב מבנים"
בניה מרקמית – עמ' 64-82	החלפה	
מגורים 3 – עמ' 83-100	החלפה	
מגורים 4 \ בניה גבוהה – עמ' 101-119	החלפה	
דיוור מוגן \ מקבצי דיוור \ מעונות סטודנטים – עמ' 120-135	החלפה	
בנייני משרדים \ תעסוקה – עמ' 136-154	החלפה	
בניינים למסחר ותעסוקה \ מגורים עם חזית מסחרית- עמ' 155-180	החלפה	
מסחר בשצ"פ – עמ' 181-196	החלפה	נדרש לקבלת הנחיות פרטניות על בסיס ההנחיות המרחביות במהדורה זו למבנים בעלי חזית פעילה בהתאמות הנדרשות. ראה סעיף תחולה.
מלונאות ונופש – עמ' 197-217	החלפה	ראה במהדורה 18: פרק ב' "הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר", תת פרק 2- "הנחיות מרחביות לעיצוב מבנים"
בניינים לתעשייה – עמ' 218-230	החלפה	
משרדי מכירות- עמ' 231-232	החלפה	
פרק 3: הנחיות בינוי מחיר למשתכן – עמ' 233-241	ללא שינוי	ראה הנחיות במהדורה 12. לנוחיותכם ראה בעמוד אדריכלית העיר
פרק 4: הנחיות מרחביות למבני ציבור – עמ' 242-262	החלפה	נדרש לקבלת הנחיות פרטניות על בסיס פרק ב', תת פרק 2- "הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה" – מבנים בעלי חזית פעילה, במהדורה זו בהתאמות הנדרשות. ראה סעיף תחולה.
פרק 5: הנחיות מרחביות פרטניות לתמ"א 38 – עמ' 263-281	החלפה	נדרש לקבלת הנחיות פרטניות על בסיס פרק ב', תת פרק 2- "הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה" במהדורה זו בהתאמות הנדרשות. ראה סעיף תחולה.
פרק 6: הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע – עמ' 282-289	החלפה	ראה אודגן הנחיות למתכנן- לתחילת עבודות-ארגון אתר
פרק 7: הנחיות מרחביות למרחב הציבורי – עמ' 290-349	החלפה	נדרש לקבלת הנחיות פרטניות על בסיס פרק ב' "הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר", תת פרק 2- "הנחיות מרחביות לעיצוב מבנים"- מבנים בעלי חזית פעילה, במהדורה זו בהתאמות הנדרשות. ראה סעיף תחולה.
פרק 8: הנחיות מרחביות לקרית פארק לכיש – עמ' 250-282	ללא שינוי	ראה הנחיות במהדורה 12. לנוחיותכם ראה בעמוד אדריכלית העיר
פרק 9: הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים- עמ' 383-407	ללא שינוי	ראה הנחיות במהדורה 12. לנוחיותכם ראה בעמוד אדריכלית העיר
פרק 10: הנחיות לתכניות בינוי – עמ' 408-413	החלפה	ראה הנחיות לתכניות בינוי בעמוד אדריכלית העיר באתר העירוני
פרק 11: הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה- עמ' 414-424	החלפה	הוטמעו לפי עניין ראה במהדורה 18: פרק ב' "הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר"

1. הגדרות

1. **חזית פעילה:** חזית/ קומה במבנה המלווה- רחוב, המאפשרות שימושי תעסוקה, מסחר, בילוי, פנאי וכד'.
2. **מרחב הפיתוח:** המרחב התחום בין חזיתות המבנה ועד לגבולות המגרש.
3. **מרחב ציבורי:** כל מה שאינו כלול בשטחים הפרטיים/ פרטיים משותפים ובכלל זה: רחוב, דרך, שביל/ מעבר ציבורי, שטח ציבורי פתוח וכד'.
4. **חזית ראשית:** חזית הפונה אל רחוב או אל שטח ציבורי פתוח- לרבות כיכר עירונית. במגרשים בעלי חזית פעילה, כל מרחב הפיתוח הגובל בחזית זו ייחשב כחזית ראשית. למבנה יכולות להיות יותר מחזית ראשית אחת.
5. **מבני מגורים- צמודי קרקע:** מבני מגורים שאינם כוללים שטחים מבונים משותפים (לובי, מחסנים וכד') כגון: בתי מגורים צמודי קרקע- חד משפחתי או דו משפחתי; קוטג' טורי עד 3 קומות מעל הקרקע ועד 2 יח"ד בחתך גובה.
6. **מבני מגורים- בניה רוויה:** מבני מגורים שאינם צמודי קרקע כמוגדר לעיל.
7. **מבנים בעלי חזית פעילה:** מבנים הכוללים חזית (חלקית, שלמה או יותר או מסד בן מספר קומות) המאופיינת בפעילות שלציבור עניין בה. בכלל זה: מבני משרדים; מסחר; תעסוקה; מלונאות; בילוי ופנאי; מרפאות; מעבדות; תעשייה עתירת ידע; מחקר ופיתוח; כל ייעוד המשלב שימושים שונים בשימוש חזית פעילה.
8. **מבנים לתעשייה:** מבנים שהשימוש העיקרי בהם הוא לתעשייה כבדה; תעשייה קלה (שאינה בעלת אופי משרדי); מלאכה זעירה; אחסנה; מרכז לוגיסטי; מתקני טיפול וכד'

2. תחולה**2.1. מדרג**

בעבודות הטענות היתר (למעט במקרים בהם צוין במסמך זה אחרת) יחולו הנחיות מרחביות אלו בנושאים בהן הוראות התכנית החלה במגרש- שותקות ובהתאם לסכמת המדרג להלן:

חקיקה ◀ תכנית בניין עיר מפורטת ◀ תכנית בינוי מפורטת ◀ הנחיות מרחביות פרטניות ◀ הנחיות מרחביות.

2.2. תחולה

- 2.2.1. הנחיות אלו אינן חלות במגרש בו אישרה הוועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב מפורטת, בקנה מידה של 1:250-1:100 הכוללת נספח הוראות עיצוב, אלא בנוגע לנושאים בהם תכנית העיצוב שותקת.
- 2.2.2. במתחמים בהם אושרו הנחיות מרחביות פרטניות, כגון: פארק לכיש, פארק הייטק, פארק עוגנים, יחולו הנחיות אלו רק בנושאים בהם ההנחיות הפרטניות שותקות.
- 2.2.3. להלן סוגי בניה/ מבנים/ פרויקטים אשר יידרשו להנחיות מרחביות פרטניות במסגרת ליווי תכנוני: מבני ציבור; פרויקטים במרחב הציבורי- עירוני; מבנים במגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטח ציבורי פתוח"; פרויקטים במסגרת תמ"א 38- מסלול חיזוק; פרויקט אחר בעל השפעה משמעותית על המרחב הציבורי- עירוני. הנחיות פרטניות יינתנו על בסיס ההנחיות המרחביות במהדורה זו (מבנים בעלי חזית פעילה/ מגורים וכד' לפי עניין) בהתאמות הנדרשות, במסגרת ליווי תיאום עיצוב.
- 2.2.4. במגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטח ציבורי פתוח"- יימסרו הנחיות מרחביות פרטניות, במסגרת ליווי תכנוני בתיאום עיצוב.
- 2.2.5. הנחיות מרחביות אלו עוסקות בקטגוריות הבניה להלן:
 - 1) **מבני מגורים- צמודי קרקע:** מבני מגורים שאינם כוללים שטחים מבונים משותפים (לובי, מחסנים וכד') כגון: בתי מגורים צמודי קרקע- חד משפחתי או דו משפחתי; קוטג' טורי עד 3 קומות מעל הקרקע ועד 2 יח"ד בחתך גובה.
 - 2) יתר סוגי הבניה נכללים תחת קטגוריית אב "הנחיות מרחביות לעיצוב מבנים", בהתייחסות לשלושה טיפוסים בניה עיקריים:

א. **מבני מגורים- בניה רוויה:** מבני מגורים שאינם צמודי קרקע כמוגדר לעיל.

ב. **מבנים בעלי חזית פעילה:** מבנים הכוללים חזית (חלקית, שלמה או יותר או מסד בן מספר קומות) המאופיינת בפעילות שלציבור עניין בה. בכלל זה: מבני משרדים; מסחר; תעסוקה; מלונאות; בילוי

ופנאי; מרפאות; מעבדות; תעשייה עתירת ידע; מחקר ופיתוח; כל ייעוד המשלב שימושים שונים בשימוש חזית פעילה.

ג. **מבנים לתעשייה:** מבנים שהשימוש העיקרי בהם הוא לתעשייה כבדה; תעשייה קלה (שאינה בעלת אופי משרדי); מלאכה זעירה; אחסנה; מרכז לוגיסטי; מתקני טיפול וכד'.

2.2.6. הנחיות אלו מתייחסות לעבודות הטעונות היתר בניה, בין אם במסגרת בניה חדשה ובין אם כתוספת או שינוי למבנה קיים.

2.2.7. תכנון ניהול נגר עילי וניקוז המגרשים ייעשה בהתאם להנחיות אלו והנחיות אוגדן הנחיות למתכנן ודרישות אגף הניקוז התקפות ובהתאמה לתכנון המוצע ונתוני המגרש וסביבתו.

2.2.8. תכנון כלי אצירה ותברואה במגרשים ייעשה בהתאם להנחיות אלו והנחיות אוגדן הנחיות למתכנן ודרישות אגף התברואה התקפות ובהתאמה לתכנון המוצע ונתוני המגרש וסביבתו.

2.2.9. תכנון נטיעות במגרש ייעשה בהתאם להנחיות אלו והנחיות אוגדן הנחיות למתכנן ודרישות אגף הנטיעות התקפות ובהתאמה לתכנון המוצע ונתוני המגרש וסביבתו.

2.2.10. תכנון הפיתוח והתנועה ייעשה בהתאם להנחיות אלו ולהנחיות אוגדן הנחיות למתכנן ודרישות אגף תשתיות וכבישים התקפות ובהתאמה לתכנון המוצע ונתוני המגרש וסביבתו.

פרק א': הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר בניה

1. תנאים כלליים לביצוע עבודות פטורות מהיתר בניה

- 1.1 עבודות פטורות מהיתר (להלן: "פטור מהיתר") הן עבודות הפטורות מהצורך לבקש היתר לשם ביצוע. פטור מהיתר אינו פוטר מהחובה לבצע את העבודות בהתאם לכל ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות התכנון והבניה ([עבודות ומבנים הפטורים מהיתר](#)) ([רישוי בניה](#)), בתכניות החלות על השטח, ובהוראות שנקבעו במסמך זה.
- 1.2 מי שמתכוון לבצע עבודות הפטורות מהיתר נדרש לפעול על פי ההנחיות המרחביות החלות על עבודה זו במסמך זה.
ניתן להיעזר גם באתר האינטרנט [של הועדה](#) ובמדריך [באתר מינהל התכנון](#).
- 1.3 עבודות פטורות מהיתר יבוצעו בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע העבודות. בשטחים בבעלות עיריית אשדוד חובה לקבל את הסכמת מח' נכסים טרם ביצוע העבודה ובתיאום עם הגורמים הרלוונטיים במנהל ההנדסה.
- 1.4 יש לוודא שאין בעבודות/ במבנים המבוצעים בפטור כדי ליצור סיכון, הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי ואינם פוגעים בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו. כמו כן השפעת העבודות/ המבנים על חזות הבניין, על הסביבה ועל אופיין ומאפייניהן - מעטה.
- 1.5 יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי שמשתמש במבנה/מתקן שנבנה בפטור, ואת מי שנמצא בסביבתו. ביצוע עבודה פטורה מהיתר אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו.
- 1.6 כל עבודה או מבנה הפטורים מהיתר יתבצעו עפ"י כל תקן שבתוקף. כמו כן, עבודות הכוללות רכיבי מתכת למיניהם (כגון: שערים, פרגולות, מעקות וכיוצ"ב) יבוצעו אך ורק ממתכת עמידה לחלודה.
- 1.7 אסור לבצע עבודות או להקים מבנים בפטור מהיתר בתחום הסביבה החופית (רצועה ברוחב 300 מ' מקו חוף הים לכיוון היבשה), למעט במקומות בהם צויין בתקנות מפורשות שמותר.
- 1.8 אסור לבצע עבודות או להקים מבנים בפטור מהיתר במגרש, אתר, מתחם או בנין לשימור.
- 1.9 על העבודות ומבנים הפטורים מהיתר עליהן חלה חובת דיווח, יש לדווח לוועדה המקומית על ביצוע העבודות, בטופס המיועד לכך. באחת מהדרכים הבאות:
באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il
באמצעות [אתר מינהל התכנון](#) (שליחת הטופס דרך אתר מנהל התכנון יעביר את הטופס ישירות לוועדה).

2. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: גדרות ושערים – סימן א' בתקנות

2.1. גדר וקיר תומך (סעיף 5 בתקנות)

גדר וקיר תומך פטורים מהיתר אם הם עונים על הדרישות הבאות:

- 2.1.1 גובהה של גדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע בשני צדי הגדר, וגובהה של קיר תומך לא יעלה על 1.0 מ'.
- 2.1.2 היה ובשל הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים מעקה (כאמור בפרט 2.1 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה) - יותקן מעל הגדר או הקיר מעקה כאמור בתקנות אלה.
- 2.1.3 הקמתם לא תותר בחזית הבניין הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח (פארק, דרך, שביל וכדומה).
- 2.1.4 הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית לא תמנע מעבר חופשי לציבור.
- 2.1.5 יבוצע חיפוי משני צידי הגדר: טיח כורכרי או אקרילי או כל חומר קשיח עמיד אחר.
- 2.1.6 ברובע, שכונה, רחוב או מבנים שכנים גובלים שם כבר יש "שפה עיצובית" לגדרות, בכל הקשור לחומרי הגמר גוון ועיצוב הגדר, יש להתאים את הגדר לאותה "שפה העיצובית".
- 2.1.7 הקמת גדר בתחום המגרש: גובהה לא יעלה על 1 מ' מפני הפיתוח הגובלים. הגדר תהיה גדר קלה, עדיפות לגדר "חיה" צמחית.
- 2.1.8 הגדר לא תפגע בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים.
- 2.1.9 לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד, לרבות איסכורית, למעט עבור גידור ארעי לאתר בניה.
- 2.1.10 הקמת גדר פלדה – תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 4273.

2.2. גדר המוקמת בידי רשות מקומית (סעיף 6 בתקנות)

גדר המוקמת בידי רשות מקומית פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 2.2.1 היא תוקם ע"י הרשות המקומית לגידור שטח למבנה ציבורי או שטח ציבורי אחר, וגובהה לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע בשני צדי הגדר.
- 2.2.2 היה ובשל הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים מעקה (כאמור בפרט 2.1 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה) - יותקן מעל הגדר או הקיר מעקה כאמור בתקנות אלה.
- 2.2.3 הקמתה לא תפגע בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים.
- 2.2.4 הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית לא תמנע מעבר חופשי לציבור.
- 2.2.5 הקמת גדר פלדה – תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 4273.

2.3. גדר בשטח חקלאי (סעיף 7 בתקנות)

הקמת גדר בשטח חקלאי מעובד פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 2.3.1 גובהה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע בשני צידי הגדר;
- 2.3.2 היא תוקם מחומרים קלים ולא תהיה אטומה;
- 2.3.3 הגדר לא תמנע זרימת נגר עילי;
- 2.3.4 אם הגדר היא גדר מרעה (גדר התוחמת שטח מרעה לשם החזקת בעלי חיים בתוך החלקה ומניעת כניסתם של בעלי חיים זרים) - היא תוקם מעמודי מתכת וביניהם תילי מתכת.

2.4. גידור מתקן תשתית (סעיף 8 בתקנות)

גדר במתקן תשתית המוקמת בידי גוף המנוי בסעיף 261(ד) לחוק- פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 2.4.1 הקמתה לא תפגע בתשתיות קיימות או בזרימת הניקוז. הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית לא תמנע מעבר חופשי לציבור.
- 2.4.2 גדר היקפית של מתקן תשתית תהיה גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מטרים מפני הקרקע, משני צדי הגדר.
- 2.4.3 גובהה של גדר פנימית במתקן תשתית לא יעלה על 3.0 מ' משני צדי הגדר. אם הגדר נבנית בתחום דרך, ניתן לבנות אותה מחומרים קלים, אבל לא אטומה.
- 2.4.4 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

2.5. גדר בגן לאומי או שמורת טבע (סעיף 9 בתקנות)

גדר בגן לאומי או שמורת טבע פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 2.5.1 היא תוקם ע"י הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, בתחום גן לאומי, שמורת טבע ואתר לאומי כהגדרתם בחוק גנים לאומיים.
- 2.5.2 הקמתה לא תפגע בתשתיות קיימות או בזרימת הניקוז.
- 2.5.3 הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית לא תמנע מעבר חופשי לציבור.
- 2.5.4 הקמת גדר פלדה – תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 4273.
- 2.5.5 היא תוקם מחומרים קלים בלבד וגובהה לא יעלה על 1.5 מ' משני צדי הגדר.
- 2.5.6 הגדר תשמש לצרכי בטחון, בטיחות, איקלום ומרעה של בעלי חיים.
- 2.5.7 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#). יש לצרף לדיווח אישור אקולוג לגדר המשמשת לאקלום בעלי חיים.

2.6. שער, או מחסום כניסה לחניה (סעיף 10 בתקנות)

בניית שער או הקמת מחסום בכניסה לחניה פטורים מהיתר אם הם עונים על הדרישות הבאות:

- 2.6.1 מחסום חשמלי יותקן ע"י חשמלאי מוסמך לפי תקן 900 חלק 21.03.
- 2.6.2 המחסום או השער ייבנו בתחום המגרש, ולא יבלטו ממנו החוצה גם כאשר הם פתוחים.
- 2.6.3 הם יותקנו לרוחב שביל הכניסה או דרך החניה.
- 2.6.4 בסביבה החופית אין להתקין שער או מחסום המונעים מעבר חופשי לציבור.
- 2.6.5 חומרי הגמר לשער כניסה לחניה ו/או כניסת הולכי רגל יהיו מחומרים קלים זהים לחומרי גמר הגדר באם בנויה מחומרים קלים, או משולבת בניה וחומרים קלים כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.
- 2.6.6 גובה שער הכניסה לחנייה או כניסת הולכי רגל לא יעלה על 1.8 מ' מפני המדרכה הגובלת.
- 2.6.7 פתיחת השער תהיה לתוך תחום המגרש ולא ניתן יהיה לבצע פתיחת שער בתחום שטח ציבורי. התקנת מסילות תהיה אף היא בתוך תחומי המגרש.
- 2.6.8 הצבת מחסום או שער לא תחסום (באופן מלא/ חלקי) גישה לשטחים בהם קיימת זכות מעבר להולכי רגל ו/או לתנועת כלי רכב לרבות חניה פרטית לדיירים.

3. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: גגונים וסככות – סימן ב' בתקנות

3.1. גגונים סככת צל, סוכך מתקפל (סעיף 11 בתקנות)

גגונים וסככות פטורים מהיתר אם הם עונים על הדרישות הבאות:

- 3.1.1 הם מחוברים באחת הפאות לפחות למבנה ובולטים לא יותר מ- 2 מ' מקיר המבנה אליו הם צמודים, בנויים מחומרים קלים ואינם סגורים בפאותיהם.
 - 3.1.2 **סוכך מתקפל (מרקזה):** הסוכך יהיה מתקפל/ מתגלגל אל הקיר. במצבו המקופל/ מגולגל, לא יבלוט הסוכך מהקיר יותר מאשר 50 ס"מ.
 - 3.1.3 **סוכך מתקפל בבתי עסק הפונים לרחוב:** הסוכך לא יהווה מטרד או יפגע בחזות הכללית של המבנה. התקנת הסוכך תתחשב בפרטי הבניה בחזית המבנה ולא תסתיר או תפגע בפתחים, שילוט, תאורה, מספרי בתיים וכו'. רוחב הסוכך לא יעלה על רוחב החזית המסחרית אליה הוא מחובר. הסוכך לא יבלוט יותר מ- 2 מ' או שליש מרוחב המדרכה- לפי הקטן מבניהם. גובה תחתית הסוכך לא יהיה נמוך מ- 2.5 מ'. הסוכך ישמור על רצף חזותי עם הסוככים הסמוכים. התקנת כיתוב על הסוכך יותר רק על גבי השובר/וילון בקצה הסוכך.
 - 3.1.4 **סככת צל (קירי) באמצעות אריג שאינו אטום למים, הפרוש בין עמודים:** המרחק בין כל 2 העמודים יהיה עד 5.0 מטר, ומשקל אריג הקירי לא יעלה על 3.5 ק"ג/מטר רבוע. גובה הקירי לא יעלה על 3.0 מטר. במבני תעשייה/ חזית פעילה- תותר סככת צל בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר.
 - 3.1.5 **גגון:** רוחב הגגון לא יעלה על כפליים רוחב דלת הכניסה עליה הוא מגן. בגג המבנה / במרפסת גג ייבנו הגגונים בנסיגה של לפחות 1 מ' ממעקה הגג בחזית ראשית. יש להתאים את צורת הגגון לצורת המרפסת. גגון הגגון יותאם לפרדול המבנה. במבנה בעל גג רעפים – יתאפשר גגון עם חיפוי רעפים.
 - 3.1.6 **סככת צל לחניה במבני מגורים (קירי) באמצעות אריג שאינו אטום למים:** שטח הסככה- לא יעלה על 18 מ"ר. גובהה המרבי- לא יעלה על 2.50 מטר. הסככה תכלול קירי בלבד ללא סגירת חזיתות. מתקן הסככה יהיה נפתח/ מתקפל או לחילופין קבוע באמצעות אלמנט קונזולי בגב החניה (ללא עמודים בפאה הרחבה או בקדמת החניה). הסככה בכל מקרה לא תפגע בתמרונ המכוניות לחניה או תשנה את שטח תא החניה. הסככה תהיה בדוגמת בד אחידה, ללא כיתוב. בבניה צמודת קרקע- הסככה תמוקם בצמוד לגבול הצדדי של המגרש ויותר להצמיד את רוחבה לגבול הקדמי של המגרש.
 - 3.1.7 **על גגון, סככת צל או סוכך ששטחם עולה על 20 מ"ר, חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#). [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).
- יש לצרף להודעה אישור של מהנדס מבנים המעיד כי הגגון, סככת הצל או הסוכך מעוגנים כראוי למבנה, ואין חשש שהם יפלו.

3.2. מצללה- פרגולה (סעיף 12 בתקנות)

בניית מצללה פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 3.2.1 הגדרת מצללה: מבנה ללא קירות הבנוי מחומרים קלים שתקרתו משטח הצללה. המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה, ומהווים לפחות 40% משטחו. יראו מבנה כאמור כמצללה גם אם על תקרתו מותקן קירי שקוף (ניתן גם שקוף מגוון) או שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה האמור עשויים מחומר שקוף (ניתן גם שקוף מגוון) וכן אם שלבי המצללה האטומים נאספים באמצעות מנוע חשמלי/ ידני.
- 3.2.2 משטח ההצללה יהיה מישורי (לא משופע/ נטוי).
- 3.2.3 שטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 מהשטח הפנוי של הקרקע/ הגג/ מרפסת הגג עליהם היא מוצבת (לפי הגדול).
- 3.2.4 **מצללה על הקרקע:** תותר הבלטה של מצללה מכל קו בניין בשיעור של עד 40% מקו הבניין במגרש. בדירות גן ובתים צמודי קרקע (מגורים) בלבד- תותר גם בליטה בקו בניין צידי " 0 " (עד גבול המגרש) בהסכמת שכן (מכח תכנית מק/2071).
- 3.2.5 **מצללה במרפסת קומה טיפוסית, בגג מבנה או במרפסת גג:** תתוכנן בגאומטריה המתאימה למרפסת, בקווים ישרים ללא עיטורים ובהתאמה עיצובית למבנה. המצללה לא תחרוג מעבר למעקה המרפסת. גובה המצללה לא יעלה על גובה הקומה בה היא מוקמת.

- 3.2.6 המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. גמר מצללה מחומרים קלים כדוגמת עץ, או אלומיניום צבועים בהתאמה לגמר פרזול המבנה/ לפרט אחיד (במקומות בהם אושר פרט או קיימות מצללות).
- 3.2.7 ניתן לקרות את המצללה בקירוי שקוף (ניתן גם שקוף מגוון) שיתקן בצמוד לתקרתה ולא יחרוג מהיקפה, ובלבד שניקוז מי הגשמים לא ייעשה בשפיכה חופשית לעבר הרחוב אלא בתחום המגרש בלבד.
- 3.2.8 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).
- יש לצרף להודעה אישור של מהנדס מבנים המעיד כי המצללה מעוגנת היטב לקרקע או למבנה, ואין חשש שתתמוטט.

4. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: שימושים נלווים למבנה – סימן ג' בתקנות

4.1. פרטי עזר (סעיף 13 בתקנות)

- הקמה, הצבה או התקנה של מצלמות, גופי תאורה, צופר אזעקה, מיתקן חניה לאופניים וכל רכיב עזר אחר מעין אלה, שהוא שימוש נלווה וטבוע לבניין, או לקרקע- פטורים מהיתר אם הם עונים על הדרישות הבאות:
- 4.1.1 הם לא מוגדרים כ"שטחי בניה" בתקנות חישוב השטחים.
- 4.1.2 אין צורך בבניית מבנה לשם התקנתם (למעט עמוד נושא).
- 4.1.3 אם הם מותקנים על גג או קירות של מבנה: משקל כל פריט לא עולה על 50 ק"ג.
- 4.1.4 אם הפריט הוא עמוד תאורה: גובהו לא עולה על 6.0 מטר.

4.2. שילוט (סעיף 14 בתקנות)

- הצבת שלט פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 4.2.1 שטחו של השלט לא עולה על 1.2 מטר רבוע, ומשקלו לא עולה על 20 ק"ג.
- 4.2.2 שלט ששטחו עולה על 1.2 מ"ר ובלבד שאינו בנוי על גבי מיתקן עצמאי וקיבל רישיון מכוח חוק עזר עירוני.
- 4.2.3 השלט עומד בתנאים והגדרות מדיניות העירונית לשילוט.
- 4.2.4 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

4.3. מתקן אצירת אשפה (סעיף 15 בתקנות)

- הצבה והתקנה של מתקן לאצירת אשפה פטורים מהיתר אם הוא עונה על הדרישות הבאות:
- 4.3.1 המתקן בנפח שאינו עולה על 50 ליטר.
- 4.3.2 הוא יוצב בהתאם לתכנית הפיתוח והנחיות מחלקת תברואה באגף תפ"ח [באוגדן הנחיות לעורכי בקשה](#) ובהתאם לחוק העזר העירוני.
- 4.3.3 פח אשפה יוצב בנישה עם דלת מחומר עמיד צבוע. המתקן והדלת לא יעלו על גובה הגדר. גמר חזית הנישה תהיה בהתאמה לחומרי גמר קיימים. פנים הנישה יחופה בגמר טיח/קרמיקה רחיצ.

4.4. מכונה לאיסוף מכלי משקה (סעיף 16 בתקנות)

- התקנת מכונה לאיסוף מכלי משקה פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 4.4.1 היא תותקן בקיר חיצוני של בניין, בחזית הפונה אל מחוץ לבניין, ואינה חורגת מקו הבניין יותר מ- 10 ס"מ.
- 4.4.2 המתקן יוצב בתוך המגרש, בחצר או בתוך נישות בגדר.

4.5. סורגים (סעיף 17 בתקנות)

- התקנת סורגים פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 4.5.1 הם תואמים את ת"י מס' 1635, יש לוודא כי לפחות באחד החלונות בכל דירה יותקנו סורגים המיועדים לפתח מילוט, כמוגדר בתקן.
- 4.5.2 הסורגים יהיו צמודים לקיר החזית, מנגנוני פתיחה ימוקמו על צירים אנכיים או ע"ג מסילות לצדדים בלבד.

- 4.5.3 הסורגים יהיו מסוג וסגנון התואם את הקיים בבניין ובעדיפות לפרט אחיד.
- 4.5.4 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#). **על עבודה זו חלה חובת דיווח גם לרשות הארצית לכבאות תוך 45 יום מביצוע העבודה.**

4.6. דוד מים, דוד שמש וקולטים (סעיף 18 בתקנות)

- התקנת דודי מים, דודי שמש וקולטי שמש פטורה מהיתר אם הם עונים על הדרישות הבאות:
- 4.6.1 בהתקנה על הגג: נפח דוד המים לא יעלה על 220 ליטר, ובלבד שבהיתר הבניה של הבניין עליו יוצבו נקבע שניתן להתקין אותם על הגג. בהתקנה בגג משופע: הדוד יוסתר בחלל הגג, והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע, ככל שניתן.
- 4.6.2 דוד חשמלי ללא קולטים (לפי תקן ישראלי מס' 69, חלק 1 : מחממים חשמליים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי): נפחו לא יעלה על 220 ליטר, יותקן בהתאם להיתר או במקום מוסתר.
- 4.6.3 אם לא נקבע בהיתר מיקום להצבת דוד ו/או קולט על גג שטוח: יותקן צמוד לפני מפלס הגג. יש למקם צמוד לפיר היציאה לגג/ במרכז הגג, ככל האפשר ובמרחק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ממעקה הגג. במידה ויידרש- יש להתקין מסתור. תותר הצבת דוד שמש וקולטים על גבי המבנה הראשי בלבד.
- 4.6.4 הצבת דוד וקולטים על מבני עזר, מבנים יבילים וכדומה אינה פטורה מהיתר.

4.7. מזגן ומערכות מיזוג אוויר או טיהור אוויר (סעיף 19 בתקנות)

- התקנת מזגנים ומערכות מיזוג וטיהור אוויר פטורה מהיתר במענה על הדרישות הבאות:
- 4.7.1 תפוקתם אינה עולה על BTU60,000 (קרי- התקנת מערכות מיזוג תעשייתיות, או משרדיות- טעונות היתר).
- 4.7.2 המערכת עומדת בדרישות שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג- 1992.
- 4.7.3 אם לא הוגדר מקום ייעודי להתקנה בהיתר הבנייה או שהמקום כבר נוצל, תותקן המערכת כשהיא מוסתרת במסתור הכביסה שנקבע בהיתר או על גג הבניין. ובכל מקרה בתוך מסתורים המיועדים לכך.
- 4.7.4 אם לא ניתן להתקינה במסתור הכביסה, או על גג הבניין, תותקן המערכת בקיר חיצון של הדירה ובלבד שלא מדובר בקיר חיצוני של חזית ראשית הפונה לרחוב ובליוי מסתור.
- 4.7.5 התקנת מזגן בממ"ד תבוצע לפי תקן ישראלי מס' 994 חלק 5. התקנת מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר במרחב מוגן דירתי תבוצע לפי ת"י 4570 חלק 1.
- 4.7.6 בבניה צמודת קרקע יש להתקין את יחידות המיזוג החיצוניות קרוב ככל הניתן לקרקע ולהסתיר אותם ע"י גיבון או מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין, ובכל מקרה לא לחזית הראשית.
- 4.7.7 צנרת המערכת (צינורות הגז הניקוז והחשמל) לא תהיה גלויה על החזית אלא יוכנסו אל קירות המבנה ויבוצע תיקון על פי גמר החזית ככל האפשר.

4.8. החלפת רכיבים בבניין (סעיף 20 בתקנות)

- החלפת רכיבים בבניין כגון: צבע, רעפים, חלונות, צנרת מים, כבלי חשמל, כבלי תקשורת, חיפוי אבן בחזיתות מבנה פשוט, פטורה מהיתר אם ההחלפה עונה על הדרישות הבאות:
- 4.8.1 הרכיב החדש הוא בעל מידות זהות לרכיב שהוחלף, יותקן במיקומו של הרכיב שהוחלף ובצורתו המקורית בלבד, אלא אם אושר אחרת בהיתר.
- 4.8.2 ככל שמדובר בהחלפת חיפוי אבן של מבנה – הדבר יתאפשר רק במבנה המוגדר "מבנה פשוט".
- 4.8.3 אם נקבע בהיתר או בהנחיות המרחביות (ראה פרק הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר) כי רכיבים אלה יהיו בגוון, מחומר או במרקם ייחודי, בתנוחה או בכל תנאי אחר בקשר עם החלפת רכיבים בבניין, יותאם הרכיב המוחלף לתנאי ההיתר לבניין או להנחיות המרחביות, לפי המאוחר מבין השניים.
- 4.8.4 החלפת רכיב המהווה שינוי ביציבות המבנה או אופיו- אינה פטורה מהיתר.
- 4.8.5 על אף האמור בסעיפים הקודמים, אם הרכיב המקורי עשוי מאסבסט, חובה להחליף אותו ברכיב שאינו עשוי אסבסט בכפוף לקבלת היתר לביצוע עבודת אסבסט מאת הממונה לפי החוק למניעת מפגעי אסבסט (למעט לגבי עבודה פטורה מהיתר לעבודת אסבסט לפי תקנות למניעת מפגעי אסבסט).

4.9. החלפת מיכל גז נייח תת קרקעי (סעיף 21 בתקנות)

החלפת מיכל או צובר גז קיים תת קרקעי שאושר בהיתר, במיכל או צובר אחר (לדוגמה- כאשר מחליפים ספק), פטורה מהיתר אם ההחלפה עונה על הדרישות הבאות:

- 4.9.1 תכולת הצובר או המיכל היא עד 10 טון; מיקום הצובר או המיכל וגודלו לא השתנו עפ"י ההיתר המקורי.
- 4.9.2 העבודה מבוצעת בהתאם לתקנות הגז.
- 4.9.3 ניתן אישורו של מי שרשאי לבצע את העבודה לפי תקנות הגז, על כך שהעבודה בוצעה לפי הוראות ת"י 158, בנוסח המפורט בנספח א' לת"י 158 חלק 4.
- 4.9.4 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

על עבודה זו חלה חובת דיווח גם לרשות הארצית לכבאות תוך 45 יום מביצוע העבודה.
לדיווח על עבודה זו יצורף אישורו של מי שרשאי לבצע את העבודה לפי תקנות הגז, על כך שהעבודה בוצעה לפי הוראות ת"י 158, בנוסח המפורט בנספח א' לת"י 158 חלק 4 – מיתקנים לגזים פחמימניים מעובים (גפ"מ): בדיקות.

5. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מבנים טכניים – סימן ד' בתקנות

5.1. מבנים טכניים (סעיף 22 בתקנות)

- הקמת מבנה טכני שאיננו מיועד לשהות של בני אדם פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.1.1 הוא מוקם בשטח המיועד למתקן תשתית (למעט מתקן לניטור רעידות ומבנה טכני להגנה קטודית, שניתן לבנות גם בשטחים אחרים).
 - 5.1.2 שטחו אינו עולה על 6.0 מ"ר וגובהו לא עולה על 3 מ'.
 - 5.1.3 גמר וחומרי בניה יהיו עמידים, המשתלבים בחומרי הגמר של מתקן התשתית, ובמידת הצורך יחופה בחיפוי קשיח ע"פ המתקן הראשי. יש להצניע את המתקן כלפי הרחוב.
 - 5.1.4 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).
- יש לצרף אישור לפי חוק הקרינה, לפי עניין.**

5.2. מתקן טכני להשנאה ולהגדלת אספקת חשמל (סעיף 22א' (א) בתקנות)

- הקמת מתקן להשנאה ולהגדלת אספקת חשמל פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.1.1 הוא יוצב לתקופה שאינה עולה על 90 ימים ובשטח מיתקן תשתית המיועד לאספקת חשמל.
 - 5.1.2 המבנה הטכני יוצב בתחום קווי הבניין בלבד, ויוצנע כלפי הרחוב.

5.3. מתקן טכני להשנאה ולהגדלת אספקת חשמל (סעיף 22א' (ב) בתקנות)

- הקמת מיתקן טכני המיועד להשנאה ולהגדלת אספקת החשמל וכן מאצרה, קיר אש, מסד ומשטח יצוק להצבת המיתקן, בתחום תחנת משנה קיימת לפי תכנית מאושרת, פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.3.1 שטחו של המיתקן לא יעלה על 55 מ"ר, וגובהו, לרבות המשטח היצוק והמסד שעליו הוא מוצב, לא יעלה על 6.5 מטרים מעל פני הקרקע;
 - 5.3.2 שטחו של המשטח היצוק להצבת המיתקן לא יעלה על 100 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 0.3 מטרים;
 - 5.3.3 אם המיתקן מוצב על גבי מסד, שטח המסד לא יעלה על 65 מ"ר;
 - 5.3.4 מיתקן המכיל חומר מסוכן, ובכלל זה שמנים, יוקם על גבי משטח יצוק אטום המונע חלחול של מזהמים לקרקע ומנקז אותם באופן אטום ומבוקר לתוך מאצרה או שהמיתקן יוקם בתוך מאצרה;
 - 5.3.5 העומק הפנימי של המאצרה לא יעלה על 3 מטרים מתחת לפני הקרקע, אורכה לא יעלה על 12 מטרים ורוחבה לא יעלה על 3 מטרים; קיבולת המאצרה לא תפחת משיעור של 110% מנפח המכל הגדול ביותר המצוי במיתקן; ניתן לחבר כמה מאצרות צמודות זו לזו ולאפשר מעבר של חומר ביניהן ויראו אותן כמאצרה אחת לעניין הקיבולת;

- 5.3.6. גובהו של קיר אש לא יעלה על 6.5 מטרים או על גובה המיתקן, לפי הנמוך מביניהם, ואורכו לא יעלה על 7.5 מטרים או על אורך המיתקן, לפי הקצר מביניהם; עלה גובהו של קיר אש על 4 מטרים, יתווספו לו קירות ניצבים משני צדדיו שיהיו בגובה קיר האש ובאורך שלא יפחת מ-20% מאורכו;
- 5.3.7. המבנה הטכני יוצב בתחום קווי הבניין בלבד, ויוצנע כלפי הרחוב.
- 5.3.8. אם לא נקבעו הוראות לעניין קו הבניין בתכנית שמכוחה מוקם המיתקן, המיתקן יוקם במרחק שלא יפחת מ-3 מטרים מהגדר ההיקפית של תחנת המשנה;
- 5.3.9. המיתקן יוקם על ידי בעל רישיון הולכה ורישיון חלוקה כהגדרתם בחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996;
- 5.3.10. תחנת המשנה שבתחומה יוקם המיתקן הוקמה לפי היתר בנייה כדין;
- 5.3.11. ניתן היתר הקמה לפי חוק הקרינה להקמת המיתקן;
- 5.3.12. אם המיתקן מוקם בתחום אזור מגן כהגדרתו בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1995, ניתן אישור משרד הבריאות להקמת המיתקן;
- 5.3.13. עבודות לפי תקנת משנה זו יבוצעו בהתאם להנחיות מקצועיות כהגדרתן בסעיף 126ב לחוק הרשות הארצית לכבאות והצלה, התשע"ב-2012, שניתנו לעניין מיתקני השנאה;
- 5.3.14. **על עבודה זו חלה חובת הודעה לוועדה:** 15 יום טרם ביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il **להודעה בדבר הכוונה לבצע עבודה לפי תקנת משנה זו יצורפו לה כל אלה:**
- מפה מצבית ערוכה על ידי מודד; עורך הבקשה יסמן על המפה את המיקום והשטח של המיתקן;
 - היתר הבנייה שלפיו הוקמה תחנת המשנה שבתחומה יוקם המיתקן;
 - היתר לפי חוק הקרינה שניתן להקמת המיתקן;
 - אישור משרד הבריאות, אם המיתקן יוקם בתחום אזור מגן;
- 5.3.15. בתחנת משנה קיימת במקרקעי ישראל יימסר העתק מן ההודעה האמורה בפסקה (13) לרשות מקרקעי ישראל;
- 5.3.16. **על עבודה זו חלה גם חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

להודעה על ביצוע עבודה לפי תקנת משנה זו, יצורפו:

- מפת עדות שערך מודד ובה סומן המיתקן שהוקם;
- אישור מהנדס מבנים בדבר עיגונם לקרקע של המיתקן והרכיבים הנוספים שהוקמו לפי תקנת משנה זו ויציבותם.

הוא יוצב לתקופה שאינה עולה על 90 ימים ובשטח מיתקן תשתית המיועד לאספקת חשמל.

5.4. מתקן נלווה להפעלת באר (סעיף 22ב' בתקנות)

- הקמת מתקן נלווה להפעלת באר פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.4.1. שטח המבנה לא יעלה על 12 מטרים מרובעים וגובהו לא יעלה על 3 מטרים
 - 5.4.2. העבודה תבוצע בידי בעל רישיון קדיחה לפי חוק הפיקוח, שהוא אחד מהמנויים בסעיף 261(ד)(1) לחוק.
 - 5.4.3. גמר וחומרי בניה יהיו עמידים, המשתלבים בחומרי הגמר של מתקן התשתית, ובמידת הצורך יחופה בחיפוי קשיח ע"פ המתקן הראשי. יש להצניע את המתקן כלפי הרחוב.
 - 5.4.4. **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

5.5. מתקן אגירה זעיר (סעיף 22ג' בתקנות)

- הקמת מתקן אגירה זעיר פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.5.1. לעניין זה: "מיתקן אגירה זעיר" – מיתקן לאגירת אנרגיה כהגדרתו בחוק בעל תכולת אנרגיה עד 100 קילואט שעה; "מהנדס בטיחות" – מהנדס הרשום בענף הנדסת מקצועות מיוחדים במדור בטיחות כללית או במדור בטיחות/ אש ומניעתה בפנקס המהנדסים והאדריכלים כהגדרתו בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-

1958; "תקן" – תקן "NFPA 855 Standard for the Installation of Stationary Energy Storage Systems" של האגודה הלאומית האמריקנית להגנה מפני אש (NFPA) [1] כעדכנו מזמן לזמן.

- 5.5.2 גובהו של מיתקן האגירה הזעיר לא יעלה על 2.2 מטרים ושטחו לא יעלה על 1.5 מ"ר;
- 5.5.3 עבודות החשמל הנדרשות להקמת מיתקן האגירה הזעיר יבוצעו בידי חשמלאי כהגדרתו בתקנות החשמל (רישיונות), התשמ"ה-1985, המוסמך לביצוע עבודות החשמל בהתאם לתקנות האמורות;
- 5.5.4 הקמת מיתקן האגירה הזעיר עומדת בהוראות כל דין, ובכלל זה בכל אלה:
- א. ניתן למיתקן האגירה הזעיר היתר מאת מנהל מינהל החשמל ברשות החשמל לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד-1954, אם נדרש לפי החוק האמור;
 - ב. ניתן למיתקן האגירה הזעיר אישורי הממונה על הקרינה לפי חוק הקרינה, אם נדרשים לפי החוק האמור;
 - ג. מתקיימים במיתקן האגירה הזעיר סידורי בטיחות האש הנדרשים לפי התקן; במיתקן בעל תכולת אנרגיה העולה על 20 קילואט שעה – התקבל אישור מאת מהנדס בטיחות כי מתקיימים במיתקן האגירה הזעיר סידורי בטיחות האש הנדרשים לפי התקן;
- 5.5.5 היה מיתקן האגירה הזעיר בעל תכולת אנרגיה העולה על 20 קילואט שעה – **תימסר לרשות הרישוי, 15 ימי עבודה לפחות לפני תחילת ביצוע עבודות ההתקנה**, הודעה על כוונה להקים את מיתקן האגירה הזעיר, ערוכה לפי טופס א' שבתוספת השלישית ותורשים מיתאר, כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, ובו יסומן המיקום המתוכנן של מיתקן האגירה הזעיר;
- 5.5.6 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה**: תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#). **ובהתאם למפורט להלן, לפי העניין:**
- א. היה מיתקן האגירה הזעיר בעל תכולת אנרגיה העולה על 10 קילואט שעה – תימסר לרשות הרישוי, בתוך 45 ימים ממועד סיום עבודות ההקמה, הודעה על ביצוע עבודה, ערוכה לפי טופס ב' שבתוספת השלישית; בהודעה כאמור יפורטו ויצורפו כל אלה:
- (1) היתר מאת מנהל מינהל החשמל כאמור בפסקה 5.5.4 לעיל אם נדרש לפי פסקה זו;
 - (2) היתר קרינה כאמור בפסקה 5.5.4 לעיל בצירוף הערכה של רמות החשיפה המרביות של בני אדם ושל הסביבה לקרינה כמפורט בסעיף 6(1) לחוק הקרינה, אם נדרש היתר קרינה לפי פסקה זו;
- ב. היה מיתקן האגירה הזעיר בעל תכולת אנרגיה העולה על 20 קילואט שעה – נוסף על האמור בפסקה 5.5.6 לעיל, תימסר הודעה על ביצוע עבודה, הערוכה לפי טופס ב' שבתוספת השלישית, גם לרשות הארצית לכבאות והצלה בתוך 45 ימים ממועד סיום עבודות ההקמה; להודעה כאמור יצורפו כל אלה:
- (1) כל המסמכים המפורטים בפסקה 5.5.6 לעיל.
 - (2) אישור מהנדס בטיחות כי מתקיימים במיתקן האגירה הזעיר סידורי בטיחות האש הנדרשים לפי התקן כאמור בפסקה 5.5.4 לעיל.

5.6. **מתקן לניטור אוויר (סעיף 23 בתקנות)**

- התקנת תחנת ניטור אוויר כהגדרתה בחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008, בכל מקום שנדרש ניטור לפי כל דין במקום שנדרש מיתקן כאמור לפי חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.6.1 שטחה לא יעלה על 7.5 מ"ר.
 - 5.6.2 תשתלב בגמר המבנה הראשי ככל שקיים, ותוצנע כלפי הרחוב.

5.7. **מתקן פוטו וולטאי על גג מבנה (סעיף 24(א) בתקנות)**

- הקמת מתקן פוטו וולטאי (מערכת לייצור חשמל מאנרגיה סולארית) עד 700 ק"ו על גג מבנה פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.7.1 המיתקן יותקן לפי תקן ישראלי ת"י 62548 – דרישות תכן בעבור מערכות פוטו-וולטאיות (PV).
 - 5.7.2 הספק המיתקן (זרם ישיר) אינו עולה על 700 קילו וואט למבנה.
 - 5.7.3 המיתקן יותקן על גג מבנה שהוקם כדין ולא יבלוט מהיקף הגג.

- 5.7.4. בגג משופע יונח המיתקן בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכיוון שיפוע הגג. בגג שטוח לא יבלוט המיתקן ממעקה הגג. במידה ולא קיים מעקה גג יש לדאוג להצבת מסתור כלפי הרחוב בתאום עם אדריכל העיר.
- 5.7.5. יש לוודא שהמתקן אינו מסנוור את השוהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. מומלץ להיוועץ עם בעל מקצוע בתחום התכנון כדי לאמת עמידה בתנאי זה.
- 5.7.6. יש לוודא שעל גג המבנה נותר מקום להתקנת כל המיתקנים האחרים הנחוצים על גג המבנה, לרבות מערכת סולרית לאספקת מים חמים ודרכי מוצא כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה. גישה למתקנים משותפים המשרתים את יתר משתמשי המבנה. יש להותיר מרחק בין הפנלים למעבר אנשי שירות ולהשאיר מרחק של 40 ס"מ לפחות מכל צידי הגג.
- 5.7.7. אין להתקין לוחות פוטו-וולטאים על גבי גגות מאסבסט צמנט.
- 5.7.8. **הודעה על התקנת מיתקן שהספקו עולה על 50 קילוואט, תימסר לרשות הרישוי 45 ימים לפני ביצוע העבודה.**
- 5.7.9. **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).
- להודעה יצורפו:** אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו-וולטאי ואישור מהנדס מבנים כי המבנה יכול לשאת את המיתקן וכי המיתקן יציב וכן כי כשל מבני במיתקן לא יגרום לכשל מבני במבנה או בנקודת העיגון למבנה. וכן תצהיר המתכנן/חברה על שימוש בפנלים המונעים סינוור.
- הודעה כאמור תימסר גם לרשות הארצית לכבאות.**

5.8. מתקן פוטו וולטאי בבריכת דגים פעילה, במאגר מים מלאכותי, במאגר קולחין מלאכותי או באתר החדרה (סעיף 24 (ב) בתקנות)

- התקנת מיתקן פוטו-וולטאי בבריכת דגים פעילה, במאגר מים מלאכותי, במאגר קולחים מלאכותי או באתר החדרה שהוקמו כדין לפי תוכנית מפורטת שאושרה לפי החוק או לפי תוכנית לפי חוק המים, התשי"ט-1959, או לפי תוכנית לפי חוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות, התשי"ח-1957 (בתקנת משנה זו – מאגר), פטורה מהיתר, אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.8.1. לפי התוכנית המתירה את התקנת המיתקן במאגר, לא נדרש אישור או התייעצות עם מי שאינו מוסד תכנון כתנאי להתקנת המיתקן במאגר, למעט האישורים המפורטים להלן.
- 5.8.2. המיתקן יותקן לפי תקן ישראלי ת"י 62548 – דרישות תכן בעבור מערכות פוטו-וולטאיות (PV).
- 5.8.3. הספק המיתקן אינו עולה על 16 מגה-וולט אמפר למאגר.
- 5.8.4. באתר החדרה: המיתקן יוקם רק בתחום מאגר פעיל המוקף כולו בסוללות מלאכותיות.
- 5.8.5. בבריכת דגים פעילה המצויה, לפי תוכנית מיתאר ארצית, במכלול נוף המוגדר כ"נופים נדירים של ארצות המים": המיתקן יוקם רק אם התוכנית המתירה את הקמתו של המיתקן במאגר, כוללת תשריט הקובע את מיקומו של המיתקן.
- 5.8.6. המיתקן יכול שיכלול:
- (1) מבנה טכני כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז-2017, אחד או יותר, הדרוש לתפעולו, ובלבד ששטחם של המבנים הטכניים לא יעלה על 45 מטרים מרובעים (במצטבר) וגובהם לא יעלה על 3.5 מטרים.
 - (2) גדר היקפית שגובהה לא יעלה על 1.5 מטרים והיא תוקם מעמודים ותילי מתכת.
- 5.8.7. מיקום המיתקן והמבנים הטכניים בשטח המאגר יהיה לפי הוראות אלה:
- (1) המיתקן והמבנים הטכניים לא יותקנו בשטח המשמש נקודת תצפית או בדרך גישה לנקודת התצפית או למאגר.
 - (2) המיתקן יותקן אך ורק על גבי שטח המים או על גבי קירוי המאגר או על גבי שיפוע דופן קיימת של המאגר, בכיוון השיפוע ובצמוד לדופן הקיימת. מבנה טכני יכול שיותקן גם בשטח אחר, ואולם מבנה טכני שנועד לחיבור המיתקן לרשת החשמל יותקן, ככל האפשר, בצמוד למבנה טכני קיים.
 - (3) על אף האמור לעיל במאגר בעל רגישות אקולוגית לפי תוכנית מיתאר ארצית, המיתקן יותקן על גבי שטח המים רק אם התוכנית המתירה את הקמתו כוללת תשריט הקובע את מיקומו של המיתקן.

5.8.8. העבודה תבוצע לפי ההוראות האלה:

- (1) ערמות של עפר או של חומר דומה ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויורטבו באופן תדיר באמצעות מים; הרטבה באמצעות חומר אחר טעונה אישור של המשרד להגנת הסביבה.
- (2) משאיות הנושאות עפר או חומר דק אחר יכוסו בריעות.
- (3) כל פסולת הבנייה שתיווצר במהלך ביצוע העבודה, תרוכז בשטח ייעודי באופן שיאפשר מיון ומחזור או תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת בניין.
- (4) עודפי קרקע שיווצרו במהלך העבודה ישמשו, ככל האפשר, לביצוע עבודות באתר ובכל מקרה אין להשליכם בשטח פתוח.
- (5) אחסנת ציוד, חומרים וריכוז פסולת במהלך העבודה יעשו רק בתחום שטח ההתארגנות לביצוע העבודה.
- (6) הרעש המתקבל משימוש בציוד בנייה וחפירה, ובכלל זה גנרטור, יעמוד בדרישות המפורטות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בנייה), התשל"ט-1979, ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, בתוספת 20 db(A) על הקבוע בתקנות האמורות.
- (7) יינקטו הפעולות הנדרשות כדי למנוע מגע של חומרים מזהמים עם הקרקע, ובכלל זה שמנים ודלקים.
- (8) יינקטו הפעולות הנדרשות למניעת היווצרות מים עומדים באתר.
- (9) יוצב תא שירותים נייד לשימוש העובדים, ולא תתאפשר הזרמת שפכים ממנו אל הסביבה.
- (10) לא תותר הפעלת תאורה במשך שעות החשכה.

5.8.9. מצב הקרקע בשטח ההתארגנות לביצוע העבודה יוחזר לקדמותו בסיום ביצוע העבודה, לרבות חידוש צמחייה טבעית שנפגעה במהלך ביצוע העבודה, ויבוצעו הפעולות הנדרשות לצורך מניעת התבססותם של מינים פולשים בשטח האמור.

5.8.10. אם במהלך ביצועה של עבודה לפי תקנה זו ייעשה שימוש במיתקן, מכונה או ציוד אחר שגובהו עולה על 9 מטרים מפני הקרקע שבה הוא מוצב, יחולו הוראות אלה:

- (1) עורך הבקשה יבדוק אם המיקום שבו תבוצע העבודה כלול ברשימה המפורסמת באתר האינטרנט של משרד האנרגיה או באתר [משרד הביטחון](#) וכן ברשימה המפורסמת באתר רשות התעופה האזרחית. ככל שהעבודה כלולה ברשימות לעיל, עורך הבקשה ישלח למשרד הביטחון או לרשות התעופה האזרחית, לפי העניין, הודעה על כוונה לבצע עבודה לפי תקנה זו ויפרט בה את המיקום שבו תבוצע העבודה, הגובה המרבי הצפוי של מיתקן, מכונה או ציוד אחר במהלך ביצוע העבודה והמועד המשוער לביצוע העבודה; **הודעה לפי פסקת משנה זו תישלח באופן מקוון בדרך שתפורט באתר האינטרנט של משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.**

5.8.11. משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית יודיעו לעורך הבקשה, בתוך 28 ימים מיום שהתקבלה ההודעה לעיל, אם נדרש תיאום עם מי מהם כתנאי לביצוע העבודה. ככל שמשרד הביטחון או רשות התעופה האזרחית הודיעו כי נדרש תיאום כאמור, לא תבוצע עבודה לפי תקנה זו אלא לאחר השלמת התיאום. אם לא נמסרה הודעת משרד הביטחון או רשות התעופה האזרחית בתוך המועד האמור, יראו זאת כהודעה כי לא נדרש תיאום כאמור. ניתנו האישורים האלה:

- (1) במאגר מים מלאכותי, במאגר קולחים מלאכותי או באתר החדרה: אישור משרד הבריאות כי איכות המים לא תיפגע כתוצאה מהתקנת המיתקן או מהפעלתו, ובכלל זה מהיקף הקירוי המוצע ומהמבנים הטכניים; אישור רשות המים כי תפקוד המאגר לא ייפגע כתוצאה מהתקנת המיתקן או מהפעלתו, ובאתר החדרה: אישור רשות המים כי מאגר החדרה פעיל.
- (2) במאגר שהוא בריכת דגים פעילה: אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר לכך שבריכת הדגים היא בריכת דגים פעילה, כי תפקוד בריכת הדגים לא ייפגע מהתקנת המיתקן או מהפעלתו, ובכלל זה מהיקף הקירוי המוצע.
- (3) אישור בעל הרישיון על פי חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, אם מיקום המיתקן הוא מתחת לקו חשמל.
- (4) בבריכת דגים פעילה המצויה, לפי תוכנית מיתאר ארצית, במכלול נוף המוגדר כ"נופים נדירים של ארצות המים" או במאגר בעל רגישות אקולוגית לפי תוכנית מיתאר ארצית: אישור רשות הטבע והגנים כי המיתקן המתוכנן תואם את הוראות התוכנית המתירה את הקמת המיתקן.
- (5) במקרקעין שהם מקרקעי ישראל: אישור רשות מקרקעי ישראל להקמת המיתקן.

- 5.8.12. הודעה בדבר הכוונה לבצע עבודה לפי תקנת משנה זו תימסר לרשות הרישוי 15 ימים לפני תחילת ביצוע העבודה, ויצורפו לה כל אלה:
- (1) האישורים הנדרשים לפי סעיף 5.6.11 לעיל.
 - (2) מפה מצבית ערוכה על ידי מוזדד שעל גביה עורך הבקשה יסמן את המיקום והשטח של המיתקן המתוכנן, סימון הגדר המתוכננת, מיקומה וגובהה, המבנים הטכניים ומיקום שטח ההתארגנות לביצוע העבודה;
 - (3) פרטי התוכנית כאמור ברישה לתקנת משנה זו שמכוחה הוקם המאגר;
- 5.8.13. הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנת משנה זו, תימסר לרשות הרישוי ולרשות הארצית לכבאות והצלה בתוך 45 ימים ממועד השלמת ביצועה, ויצורפו לה כל אלה: הצהרת עורך בקשה כי התקיימו התנאים האמורים בפסקאות (1) עד (10), לפי העניין; אישור בעל רישיון חשמלאי בודק כמשמעותו בתקנות החשמל (רישיונות), התשמ"ה-1985, בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו-וולטאי; אישור מהנדס מבנים בדבר יציבות ועיגון המיתקן והמבנים הטכניים, וכן אישור כי כשל מבני במיתקן או במבנים הטכניים או בגדר, אם הותקנה על דפנות המאגר, לא יגרום לכשל מבני במאגר או בדפנות המאגר; התחייבות בעל המיתקן לפירוק המיתקן והמבנים הטכניים בתום הפעלת המיתקן והחזרת מצב המאגר והקרקע לקדמותו ערב התקנת המיתקן.
- 5.8.14. בתום הפעלת המיתקן, המיתקן והמבנים הטכניים יפורטו ומצב המאגר והקרקע יוחזר לקדמותו ערב התקנת המיתקן.
- 5.9. חיבור מתקן גז טבעי לצריכה (סעיף 24א' בתקנות)
- התקנת הצנרת המחברת בין מיתקן גז טבעי לצריכה המפורט בסעיף 8ב(ב)(1) לחוק הגז (בטיחות ורישוי), של צרכן גז טבעי, לבין מיתקן הגז של נותן שירותי הזרמת גז, פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 5.9.1. לעניין זה: "אישור תקינות" – כהגדרתו בסעיף 8ב(א) בחוק הגז (בטיחות ורישוי); "גוף בודק" – כהגדרתו בסעיף 8ב(א) בחוק הגז (בטיחות ורישוי); "מיתקן גז טבעי לצריכה" – כהגדרתו בחוק הגז (בטיחות ורישוי); "נותן שירותי הזרמת גז" – כהגדרתו בחוק הגז (בטיחות ורישוי); "חוק הגז (בטיחות ורישוי)" – חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989; "מוזדד" – כהגדרתו בפקודת המדידות; "מפת עדות" – מפה שמתארת את הבנייה או הפיתוח, כפי שבוצעו בפועל בקנה מידה של 1:100; "צנרת" צנרת גז שהיא חלק ממיתקן גז טבעי לצריכה, הכוללת מיתקן עזר הדרוש לתפעולה על פי התקן והמחובר אליה ויכול שתכלול גם מסד, סככה להצללת הצנרת או גדר; "תקן" – תקן ישראלי ת"י 6464 – מיתקנים תעשייתיים הצורכים גז טבעי – דרישות בטיחות למיתקנים, לסביבת העבודה, לבדיקה ואישור ולצנרת אספקת גז טבעי.
- 5.9.2. תכנון והתקנת הצנרת יבוצעו לפי התקן.
- 5.9.3. הצנרת תותקן אך ורק בחצריו של צרכן הגז הטבעי.
- 5.9.4. גוף בודק ייתן אישור להתקנת הצנרת.
- 5.9.5. לחץ התכנון בצנרת לא יעלה על 7 בר (bar).
- 5.9.6. כללה הצנרת מסד, גובה המסד, לא יעלה על 0.6 מטרים.
- 5.9.7. כללה הצנרת גדר, גובה הגדר לא יעלה על 3 מטרים משני צדי הגדר ותחול עליה הנחיות מרחביות להקמת גדר וקיר תומך הפטורים מהיתר (תקנה 5א(2) עד (4) ו-8ב) ולהלן: הקמתם לא תותר בחזית הבניין הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח; היה ובשל הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים מעקה-תותקן מעל הגדר או הקיר מעקה כאמור בתקנות אלה; הקמתה לא תפגע בתשתיות קיימות או בזרימת הניקוז; לגבי הקמת גדר פלדה - יש להתאימה תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 4273.
- 5.9.8. כללה הצנרת סככת הצללה, תיבנה סככת הצללה מחומרים קלים, שטחה לא יעלה על 20 מ"ר וגובהה לא יעלה על 3.5 מטרים מפני הקרקע.
- 5.9.9. בשטחים לצורכי ציבור נדרש תיאום עם אגף התשתיות בעירייה טרם ביצוע העבודה (תיאום עבודות להיתר חפירה).
- 5.9.10. על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה: תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).
- 5.9.11. הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר:

- (1) **לרשות הרישוי** בצרוף: מפת עדות שערך מוזד, ושכלול את שטח העבודה להקמת הצנרת בתוספת שלושה מטרים לפחות מכל צד, ברמת פירוט של תכניות העבודה לביצוע אותה עבודה; הוקמה סככת הצללה – יצורף לטופס שבתוספת אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון סככת ההצללה ויציבותה וכן כי כשל מבני בסככת ההצללה לא יתרחש בנקודת העיגון למבנה ולא יגרום לכשל מבני במבנה
- (2) **לרשות הארצית לכבאות והצלה** בצרוף מפת עדות שערך מוזד, ושכלול את שטח העבודה להקמת הצנרת בתוספת שלושה מטרים לפחות מכל צד, ברמת פירוט של תכניות העבודה לביצוע אותה עבודה
- (3) **למשרד הבריאות** בתוך 45 ימים ממועד ביצועה – לגבי מפעל המייצר אחד מאלה: תמרוק כהגדרתו בסעיף 55 לפקודת הרוקחים [נוסח חדש], התשמ"א-1981; תכשיר כהגדרתו בפקודת הרוקחים [נוסח חדש], התשמ"א-1981; ציוד רפואי כהגדרתו בחוק ציוד רפואי, התשע"ב-2012; מזון כהגדרתו בחוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015.
- (4) **העתק אישור התקינות שנתן הגוף הבודק יימסר לרשות הרישוי בתוך 14 ימים מיום שניתן.**

6. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מבנים ועבודות זמניים – סימן ה' בתקנות

6.1. מבנה זמני (סעיף 25 בתקנות)

- הצבת מבנה זמני (כגון מכולה, אוהל, סככה וכד') פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 6.1.1. הוא מוצב על הקרקע, ואינו משמש למגורים או לצורכי ציבור.
 - 6.1.2. הוא יוצב לתקופה מצטברת של עד 120 יום בכל שנה אזרחית, בתום תקופה זו יפונה ויוחזר מצב הקרקע לקדמותו.
 - 6.1.3. שטחו אינו עולה על 50 מטר רבוע.
 - 6.1.4. גובהו של מבנה זמני מסוג אוהל/ סככה לא יעלה על 3.0 מטר. המפתח בין העמודים באוהלים וסככות לא יעלה על 5.0 מטר, ומשקל הקירוי לא יעלה על 3.5 ק"ג למטר רבוע.
 - 6.1.5. לא יוצבו מבנים זמניים מסוג מכולה או מבנה יביל (למעט במסגרת אתרי בניה או מבנה זמני שהינו משרד מכירות) בשטח שייעודו: מגורים; שפ"פ; מסחר; תעסוקה; תעשייה ו/או מלאכה.
 - 6.1.6. גמר חומרי המבנה יהיו תקינים וגוונם יהיה בהיר ואחיד. לא תותר הצבת מבנים בלויים, לא תותר הצמדת פרסומות.
 - 6.1.7. **על מבנה המיועד להצבה לתקופה שמעל 10 ימים, חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 14 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).
- יש לציין בדיווח את מועד הצבתו של המבנה, מועד פינויו הצפוי ולצורך התחייבות לפינויו עד למועד האמור.

6.2. סגירה עונתית (סעיף 26 בתקנות)

התקנות קובעות כי הקמת מתקן העשוי מחומרים קלים המיועד להגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה (להלן- סגירה עונתית) פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 6.2.1 תקופת הצבת הסגירה לא תעלה על התקופה שנקבעה לפי חוק עזר של הרשות המקומית או לפי תנאי רישיון עסק.
- 6.2.2 עמידה בהוראות חוק העזר העירוני והמדיניות העירונית לסגירה עונתית (פרגוד).

6.3. עבודות זמניות (סעיף 27 בתקנות)

ביצוע עבודות זמניות הנלוות לעבודות לפי סעיף 261(ד) ו-(ה) לחוק, פטורה מהיתר אם העבודות עונות על הדרישות הבאות:

- 6.3.1 הן מבוצעות ע"י המדינה, רשות מקומית, או על ידי גוף אחר המוזכר בסעיף 261' לחוק התכנון והבנייה.
- 6.3.2 העבודות הנלוות כוללות: תשתיות זמניות, עירום עפר, מבנים זמניים, מכולות, גנרטור פטור מהיתר, ובלבד שאינם משמשים למגורים, למעט עבודות זמניות כאמור המבוצעות בתחום הסביבה החופית (300 מ' מקו החוף, או פחות).
- 6.3.3 בתחום מיתקן תשתית מותר לבצע עבודות אלו גם בתחום הסביבה החופית.
- 6.3.4 בשטחים לצורכי ציבור נדרש תיאום עם אגף התשתיות בעירייה טרם ביצוע העבודה.
- 6.3.5 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** לא יאוחר מ- 15 יום לפני ביצוע העבודה, בטופס המיועד לכך. יש לדווח באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

6.4. מנהרה חקלאית ורשת צל – סעיף 28 בתקנות

הקמה של מנהרה חקלאית ורשתות צל, פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 6.4.1 הן מהוות מבנה קל זמני ופריק מחומרים קלים, שהוא חיפוי קרקע שקוף או חיפוי רשת על גבי קשתות בשטחים חקלאיים מעובדים, לפי תקן ישראלי ת"י 1176 חלק 1 – בתי צמיחה.
- 6.4.2 הן משמשות לצרכים חקלאיים עונתיים, ובנויות מחומרים קלים ופריקים.
- 6.4.3 גבהן אינו עולה על 4.50 מ'; משקל הכיסוי אינו עולה על 2 ק"ג למטר רבוע, ומשקל העמודים או התרנים התומכים אינו עולה על 30 ק"ג.
- 6.4.4 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

7. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מחסן ומבנה לשומר – סימן ו' בתקנות**7.1. מחסן (סעיף 29 בתקנות)**

הקמת מחסן ליחידת דיור, פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 7.1.1 יוקם במגרשים בייעוד מגורים בלבד ובתחום קווי הבניין.
- 7.1.2 ניתן להקים בפטור מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור. שטח המחסן לא יעלה על 6 מטר רבוע וגובהו אינו עולה על 2.05 מ'. גובהו של מחסן בעל גג משופע לא יעלה על 2.4 מ'.
- 7.1.3 מחסן המוצב בשטח חצר המוצמדת ליחידת הדיור/ בניה צמודת קרקע: יוצב בצמוד למבנה. המחסן לא ימוקם בחזית קדמית הפונה לרחוב ו/או לשטח ציבורי או בשטח המיועד לחניה. ובכל מקרה במרחק שלא יפחת מ- 1 מ' מגבול המגרש.
- מחסן המוצב במרפסת גג: יוצב בצמוד למבנה. לא ימוקם בחזית קדמית הפונה לרחוב ו/או לשטח ציבורי. ובכל מקרה יוצב במרחק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ממעקה המרפסת.
- 7.1.4 אין להציב מחסנים בשטח המשותף בחצר בנין מגורים. לא יוקם מחסן במרפסת טיפוסית שאינה מרפסת גג.
- 7.1.5 המחסן לא יחובר לתשתיות לרבות מים וביוב וחשמל.

- 7.1.6 המחסן עשוי חומרים קלים ועמידים והמבנה הינו מוצר מתועש. המחסן יכול סבכת אורור וגג המחסן ישופע וינוקז בתחום המגרש.
- 7.1.7 חומרי הגמר של המחסן יהיו תואמים לגווני וחומרי הגמר של המבנה הראשי. דלת הכניסה למבנה תופנה לכיוון המגרש ולא לכיוון שטחים ציבוריים/ משותפים.
- 7.1.8 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

7.2. מבנה לשומר (סעיף 30 בתקנות)

- הקמת מבנה לשומר פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 7.2.1 מבנה יביל, ששטחו אינו עולה על 4.0 מטר רבוע, וגובהו אינו עולה על 2.2 מטר.
- 7.2.2 המבנה יבנה מחומרים קלים ועמידים, גוון המבנה יהיה בהתאם לגווני המבנה הראשי או לגווני הלוגו של המבנה הראשי. פתרון מיזוג אויר יהיה עילי ומוסתר. דלת הכניסה למבנה תופנה לכיוון המגרש ולא לכיוון שטחים ציבוריים. המבנה יואר גם מבחוץ. לא יותר פרסום ע"ג המבנה.
- 7.2.3 מבנה השומר יהיה בתחום המגרש.
- 7.2.4 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](mailto:ptor@ashdod.muni.il) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

8. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מרחב מוגן דירתי – סימן ו'1 בתקנות (הוראת שעה)

- בתקנות נקבעה הוראת השעה התקפה לשנה מיום אישורה 26.10.2023 במסגרתה: הקמת מרחב מוגן דירתי ומבואה המחברת את הממ"ד למבנה הקיים, פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
- 8.1 הם נוספים לדירת מגורים שאין בה ממ"ד.
- 8.2 הם נוספים ליחידת דיור צמודת קרקע - אין מגבלה למספר הקומות של יחידת הדיור. לחילופין- הם נוספים ליחידות דיור במבנה שגובהו אינו עולה על שתי קומות כולל קומת קרקע, אין מגבלה לכמות יחידות הדיור בכל מבנה.
- 8.3 שטח המרחב המוגן הדירתי (ממ"ד) הנוסף אינו עולה על 9 מ"ר נטו.
- 8.4 על מנת לאפשר את חיבור הממ"ד למבנה הקיים בהתאם לדרישת פקוד העורף לעת אישור התכנון. ניתן להוסיף מבואה ששטחה עד 5 מ"ר, שתהיה חלק בלתי נפרד ממערך הכניסה לממ"ד ותספק פתרון להגנה על דלת הכניסה לממ"ד.
- 8.5 על מרחב מוגן דירתי במסגרת הוראת שעה זו, יחולו הנחיות המרחביות החלות על תוספות בניה במגורים.
- 8.6 **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** ראה הסבר מפורט על ההליך ועל אופן הדיווח [באתר מינהל התכנון](#).

9. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מרחב מוגן במוסד חינוך – סימן ו'2 בתקנות (הוראת שעה)

- בתקנות נקבעה הוראת השעה התקפה לשנה מיום אישורה 13.12.2023. במסגרתה: הקמת מרחב מוגן במוסד חינוכי, פטורה מהיתר. אם היא עונה על התנאים המפורטים [בא](#) ונעשית בהתאם להנחיות המרחביות החלות על תוספות בניה בחזית פעילה.
- על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** ראה הסבר מפורט על ההליך ועל אופן הדיווח [באתר מינהל התכנון](#).

10. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: מרחב מוגן במבנה ציבור – סימן ו'3 בתקנות (הוראת שעה)

בתקנות נקבעה הוראת השעה התקפה לשנה מיום אישורה 09.04.2024. במסגרתה: הקמת מרחב מוגן במבנה ציבור, פטורה מהיתר. אם היא עונה על התנאים המפורטים [בא](#) ונעשית בהתאם להנחיות המרחביות החלות על תוספות בניה בחזית פעילה.

על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה: ראה הסבר מפורט על ההליך ועל אופן הדיווח [באתר מינהל התכנון](#).

11. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: פיתוח ונגישות – סימן ז' בתקנות

11.1. עבודות פיתוח לריצוף חצר, חיפוי קרקע, קירות פיתוח ומסלעות (סעיף 31 בתקנות)

ביצוע עבודות פיתוח, לרבות מסלעה, קירות פיתוח, חיפוי קרקע וריצוף חצר- פטור מהיתר אם הם אם היוא עונה על הדרישות הבאות:

- 11.1.1. העבודות אינן כוללות קירות פיתוח/ תמך/ מסלעות הגבוהים מ- 1.0 מטר.
- 11.1.2. העבודות אינן פוגעות במערך הניקוז הקיים ובערכי טבע.
- 11.1.3. לא יותרו עבודות פיתוח מעל תשתיות קיימות או תוך פגיעה בהם.
- 11.1.4. העבודות לא ימנעו אפשרות גישה וטיפול בתשתיות קיימות.
- 11.1.5. במגרשים פרטיים בלבד, לא תותר עבודת פיתוח הכוללת קירות פיתוח/ תמך/ מסלעות בגבול המגרש עם המרחב ציבורי המשנה את גובה מפלסי הקרקע ו/או הגדרות הקיימות בגבול זה.
- 11.1.6. לא יותר חיפוי הקרקע באספלט- למעט הרחבת/ חידוש כביש גישה קיים בהיתר.
- 11.1.7. בתחום שמורות טבע, גנים/ אתרים לאומיים: עבודות לשיקום צומח ונוף או להתקנת אבזרי בטיחות כגון שבילים, מעקות, יתדות וסולמות, מחסומים ובולדרים- המבוצעות בידי הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

11.2. שיפור נגישות לבניין ובתוכו (סעיף 32 בתקנות)

ביצוע דרך גישה או כבש (רמפה) המיועדים לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מטר - פטור מהיתר אם הם עונים על הדרישות הבאות:

- 11.2.1. אם עבודות הנגישות מבוצעות בגבולות המגרש בלבד. הסדרת הנגישות לא תעשה על חשבון שטחים שאינם בבעלות המנגיש (שטחי ציבור, בתי עסק הגובלים ברחוב וכו') במקרים אלו יש לפנות לאישור בעל הזכויות במקרקעין.
- 11.2.2. שיפוע כבש לא יעלה על 8% שיפוע. לא יתאפשר פתרון זמני כדוגמת רמפות עץ.

12. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: אנטנות, צלחות ולווינים – סימן ח' בתקנות

12.1. הצבת תורן לאנטנה ו/או צלחת קליטה לשידורי טלוויזיה או רדיו (סעיף 33 בתקנות)

הצבת תורן לאנטנות ו/או צלחות קליטה פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

- 12.1.1. הצבת תורן לאנטנה לקליטת שידורי טלוויזיה או רדיו לפי ת"י 799 (מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א)) - פטור מהיתר ובלבד שגובהו לא יעלה על 6 מטרים מפני המישור שעליו הוא מוצב, ואינו מותקן על גג מקלט או על גג בריכה למי שתייה.
- 12.1.2. הצבת צלחת קליטה לשידורי טלוויזיה באמצעות לוויין על גג בניין, ובלבד שקוטר צלחת הקליטה אינו עולה על 1.2 מטרים והיא אינה מותקנת על גג בריכה למי שתייה פטור מהיתר.
- 12.1.3. אין להציב צלחות לקליטת שידורי טלוויזיה על קירות חיצוניים של בניינים בחזית הפונה לרחוב.
- 12.1.4. **על הקמת תורן שגובהו עולה על 3 מטרים מפני המישור שעליו הוא מוצב, חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

יש לצרף להודעה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון התורן וציבותו וכן כי כשל מבני בתורן לא יתרחש

בנקודת העיגון למבנה ולא יגרום לכשל מבני במבנה.

12.2. הוספת אנטנה למתקן שידור קיים (סעיף 34 בתקנות)

הוספת אנטנה למיתקן שידור הקיים בהיתר כדין פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:
12.2.1. ניתן אישור הממונה על הקרינה על כך שהוספת האנטנה אינה משנה את טווח הבטיחות לבריאות הציבור שנקבע למיתקן השידור הקיים.

12.2.2. התקנת האנטנה תעשה ע"י בעל רישיון לפי חוק הבזק.

12.2.3. הפטור יינתן להוספת אנטנה אחת בלבד על הקיים בהיתר.

12.2.4. ציוד נלווה: האנטנה הנוספת תתחבר לציוד הנלווה של המתקן הקיים (ציוד נלווה: מקלט, משדר, מגבר, מזגן, כבלים). בעת הוספת ציוד נלווה, הציוד המתווסף יוכנס לתוך המבנה הנלווה הקיים של מתקן השידור הקיים, ללא הגדלת ממדי המבנה הנלווה הקיים. שילוט אזהרה יוצב ליד המתקן, באופן הנראה לעין.

12.2.5. **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

יש לצרף להודעה אישור של הממונה על הקרינה כי ההוספה לא משנה את טווח הבטיחות לבריאות הציבור שנקבע לאותו מתקן ואיננה סותרת את הוראות תמ"א 36' לאנטנות וכי מדובר בתוספת אנטנה אחת ביחס לקיים בהיתר.

12.3. הקמת מתקן שידור זעיר ע"ג בניין או מתקן קיים (סעיף 34' בתקנות)

הקמת מתקן שידור זעיר ורכיבים חיצוניים על גבי בניין או מיתקן קיים פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

12.3.1. לעניין זה: "היתר סוג": כהגדרתו בתקנות הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ט-2009; "מיתקן שידור זעיר": מיתקן, המשמש או המיועד לשמש לצורכי קליטה ושידור ברשת גישה כהגדרתה בחוק הבזק, שמידותיו אינן עולות על 30X35X55 ס"מ והוא משדר בשני ערוצי שידור לכל היותר בהספק שידור שאינו עולה על 5 וואט לכל ערוץ שידור ויכול שיכלול אנטנה פנימית; "קצה עורק מיקרוגל": מיתקן המשמש או מיועד לשמש לצורכי תמסורת אלחוטית מנקודה לנקודה ושמידותיו אינן עולות על 30X30X30 ס"מ; "רכיבים חיצוניים": אנטנה חיצונית במידות שלא יעלו על 10X30X30 ס"מ, כבלי חשמל ותקשורת המחוברים למיתקן שידור זעיר, קצה עורק מיקרוגל; "בניין/ מתקן קיים": שהוקמו בהיתר כדין.

12.3.2. המיתקנים יותקנו לפי היתר סוג שניתן ולתנאים שנקבעו בו.

12.3.3. התקנת המיתקנים תיעשה בידי בעל רישיון לפי חוק הבזק או מי מטעמו.

12.3.4. המיתקנים יותקנו כך שהאנטנה, לרבות אנטנה פנימית, תהיה בגובה שלא יפחת מ-2.5 מטרים מעל פני הקרקע.

12.3.5. המיתקנים יותקנו בצמוד לבניין או בצמוד למיתקן הקיים. ובכל מקרה רכיביהם החיצוניים יוצנעו כלפי הרחוב. המתקן, החיבורים והחיוטים יוסתרו ויחופו בסוג חומר גמר המבנה. לא יותרו תשתיות כבילה גלויות.

12.3.6. מתקן השידור יתחבר ככל הניתן לציוד הנלווה של המתקן הקיים. ככל שתידרש הוספת ציוד נלווה (מקלט, משדר, מגבר, מזגן, כבלים) - הציוד המתווסף יוכנס לתוך המבנה הנלווה הקיים ו/או של מתקן השידור הקיים. שילוט אזהרה יוצב ליד המתקן, באופן הנראה לעין.

12.3.7. **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 7 ימים מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

יש לצרף להודעה את היתר סוג שניתן.

12.4. הוספת אנטנה על עמוד חשמל (סעיף 35 בתקנות)

הוספת אנטנה על עמוד חשמל קיים, המיועדת לשימוש תפעול רשת החשמל בלבד - פטורה מהיתר ובלבד שאורכה אינו עולה על מטר אחד.

12.5. הצבת תורן למדידה מטאורולוגית (סעיף 36 בתקנות)

הצבת תורן למדידה מטאורולוגית- פטורה מהיתר ובלבד שגובהו לא עולה על 10 מטר.

12.6. הצבת תורן ומתקן ניטור רעש (סעיף 37 בתקנות)

התקנות קובעות כי הצבת תורן ומתקן ניטור רעש פטורה מהיתר אם היא עונה על הדרישות הבאות:

12.6.1. גובהו של התורן ומתקן ניטור רעש, אינו עולה על 7.0 מטר.

12.6.2. **על הקמת תורן שגובהו עולה על 3 מטרים מפני המישור שעליו הוא מוצב, חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך

45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס](#)

[הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות [אתר מינהל התכנון](#).

יש לצרף להודעה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון התורן ויציבותו וכן כי כשל מבני בתורן לא יתרחש

בנקודת העיגון למבנה ולא יגרום לכשל מבני במבנה.

12.7. הצבת אנטנה אנכית ותורן למתקן של חובבי רדיו (סעיף 38 בתקנות)

הצבת אנטנת תיל למיתקן של חובבי רדיו, או הצבת תורן לאנטנה אנכית למיתקן של חובבי רדיו – פטורים מהיתר,

אם האנטנה האנכית והתורן עונים על הדרישות הבאות:

12.7.1. הגובה הכולל של התורן והאנטנה אינו עולה על תשעה מטרים מפני המישור שעליו הוא מוצב, קוטר בסיס

התורן אינו עולה על 4 סנטימטרים וקוטר רום האנטנה אינו עולה על 2 סנטימטרים, ובלבד שיתקיימו כל

אלה: ניתן למיתקן חובבי הרדיו היתר הקמה לפי סעיף 6 לחוק הקרינה; ניתן אישור הממונה על הקרינה

לפי סעיף 6 לחוק הקרינה ונקבע בו כי טווח הבטיחות האופקי של המיתקן קטן מ-3 מטרים

12.7.2. **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת

מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות

[אתר מינהל התכנון](#).

יש לצרף להודעה את האישורים הבאים: עותק אישור הממונה על הקרינה; עותק תקף של היתר הקמה

למיתקן חובבי הרדיו שניתן; רישיון תחנת קשר חובבי רדיו לפי תקנה 2 לתקנות הטלגרף האלחוטי

(רשיונות, תעודות ואגרות), התשמ"ז-1987; להודעה על הקמת אנטנה אנכית למיתקן של חובבי רדיו

שגובהו עולה על 3 מטרים יש לצרף גם אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון התורן ויציבותו וכן כי כשל

מבני בתורן לא יתרחש בנקודת העיגון למבנה ולא יגרום לכשל מבני במבנה.

12.8. התקנת עירוב (סעיף 38א' בתקנות)

התקנת עירוב באמצעות הצבת עמודים המסמנים את תחום העירוב ומתיחת חוטים ביניהם, פטורה מהיתר, ובלבד

שגובה עמוד העירוב לא יעלה על 6 מטרים.

13. הנחיות מרחביות לעבודות פטורות מהיתר: הריסה ופירוק – סימן ט' בתקנות**13.1. הריסה (סעיף 39 בתקנות)**

הריסתו או פירוקו של מבנה הפטור מהיתר לפי תקנות אלה וכן הריסה או פירוק של מבנה המסומן להריסה או לפירוק

לצורך עבודות מכוח סעיף 261(ד) לחוק פטורים מהיתר.

13.1.1. **על עבודה זו חלה חובת דיווח לוועדה:** תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית באחת

מהדרכים הבאות: באמצעות משלוח [טופס הדיווח](#) לוועדה בדוא"ל: ptor@ashdod.muni.il או באמצעות

[אתר מינהל התכנון](#).

יש לצרף להודעה אישור על פינוי הפסולת לאתר לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה.

פרק ב: הנחיות מרחביות לעבודות הטעונות היתר

1. הנחיות מרחביות למבני מגורים צמודי קרקע

1.1. כללי

ראה סעיף הגדרות ותחולה.

1.2. גדרות

1.2.1 גדר הפונה אל המרחב הציבורי:

- (1) תוקם עפ"י החלוקה הבאה: 2/3 מסד בנוי ו- 1/3 מחומר קל ועמיד בשיעור 30% חירור מינימלי.
- (2) גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' ממפלס הרחוב.
- במקרה בו מפלס פיתוח המגרש גבוה מ- 70 ס"מ ממפלס הרחוב, יימדד גובה הגדר ממפלס הפיתוח של המגרש ולא יעלה על המינימום הנדרש עפ"י חוק התכנון והבנייה.
- (3) במקרה בו גובהה של הגדר הפונה אל המרחב הציבורי עולה על 2 מ', יתייחסו לגדר כקיר תמך להלן: הגדר תדורג אל תוך המגרש הפרטי תוך הותרת ערוגת גינון ברוחב 60 ס"מ הפונה למרחב הציבורי. גובה הערוגה ביחס למפלס המרחב הציבורי יהיה בין 80-120 ס"מ (בהתאם למגבלת שיפוע הרחוב). הערוגה תכלול הסדרת מערכת השקיה וניקוז ע"י בעלי המגרש.
- (4) בגבול מגרש עם מוסדות ציבור תבוצע גדר קשיחה. גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' (מפני הפיתוח הגבוה הגובל בגדר).
- (5) לא תותר פתיחת פתח מהמגרש הפרטי לשטח ציבורי פתוח/ לרחוב, ככל שישנה דרך כניסה אחרת. למעט לצורך הנגשה אשר ייבחן לגופו של עניין במסגרת בקשה להיתר.
- (6) גובהה של גדר שלא בגבול מגרש, לא יעלה על 1.5 מ' מפני הפיתוח הגובלים. ניתן לבצע כגדר קשיחה או גדר קלה או שילוב כאמור בסעיף גמר גדרות להלן.

1.2.2 גמר גדרות:

- (1) גמר וגוון הגדר יהיה תואם לגמר וגוון הבניין. בסביבה בנויה- גמר וגוון הגדר יותאם למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי.
- (2) גמר מסד בנוי/ גדר קשיחה: טיח מסוג שליכט פיגמנטי אקרילי/ מינרלי, בטון אדריכלי, חיפוי אבן/ לבני סיליקט כולל קופינג. לא יותר מסד ללא גמר.
- (3) גמר גדר קלה/ השלמה למסד: מסגרות אלומיניום, פלדה מגולוונת צבועה, משרביות, שילוב צמחיה, גדר חיה. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומר מתועש כגון: במבוק/ נצרים, או יריעות.

1.2.3 שערים וחניה:

- (1) הכניסה לחניה ולהולכי רגל תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל. פתיחת שערים תתבצע לתחום המגרש הפרטי.
- (2) יותר קירוי קל ושטוח לחניה באופן שישתלב עם הגדר ואופיה. הקירוי יבנה ממתכת/ אלומיניום בשילוב חומר קל כדוגמת פוליקרבונט שקוף חלבי. לא יותר שימוש בפנלים מבודדים. שטחו לא יעלה על 15 מ"ר והוא ינוקז לכיוון המגרש.

1.2.4 שילוב מתקנים בגדרות:

- (1) מסתורי אשפה, בלוני גז, "גמל מים", ארונות סעף, נישות וברזי כיבוי אש יוצנעו בתוך גדר בנויה ויכללו דלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר.

1.3. חומרי גמר המבנה

- 1.3.1 בחומרי הגמר תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבניין וייתכן דגש על חיפוי וגמר בעל עמידות גבוהה לאורך שנים.
- 1.3.2 יותר שילוב חומרי גמר / סוגי עיבוד / גוונים אחרים, בנוסף לגמר הראשי, על פי החלופות שלהלן: טיח חוץ בגוון או בטקסטורה אחרים; זכוכית (שאינה רפלקטיבית); פלטות מתועשות או בטון אדריכלי; פסי עץ / פסים דמויי עץ; אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין ובגוון בהיר / לבני סיליקט בגוון בהיר; חומר אחר, בתנאי שחומר זה איננו חריג בסביבתו של הבניין.

- 1.3.3 שימוש בטיח בצבעים כהים או בצבעי יסוד יותר עד 10% משטח המעטפת העיקרית של המבנה.
- 1.3.4 לא יותרו חומרי הגמר הבאים: קרמיקה, פסיפס, ציפוי עץ נוטפדר ופלסטיק.
- 1.3.5 מעקה גגות/ מרפסות: מעקה מסגרות יותאם לפרזול המבנה, לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית, מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.
- 1.3.6 עבודות הכוללות רכיבי מתכת למיניהם (כגון: שערים, פרגולות, מעקות וכיוצ"ב) יבוצעו אך ורק ממתכת עמידה לחלודה.

1.4 מניעת מטרדים ויזואליים

- 1.4.1 **מעבי מזגנים:** ימוקמו ע"ג גג המבנה/ במרפסות או ע"ג הקרקע במקום מוצנע ובכל מקרה לא יותרו ע"ג חזיתות המבנה הפונות למרחב הציבורי.
- 1.4.2 **מתקנים ומערכות בגג:** יוסתרו מאחורי מעקות הגג, או בתוך מעטפת המבנה או באמצעות אלמנט הסתרה מיוחד.
- 1.4.3 **מסתורי כביסה:** המבנה יכלול פתרון למסתורי כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבניין ואינו בולט מחזית הבניין. חומרי הגמר למסתור הכביסה יהיו ע"פ אחת מהחלופות: פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות עץ או דמוי עץ, אלומיניום, ברזל.
- 1.4.4 **שילוט לכתובת הבניין:** ייעשה בהתאם לחוק העזר העירוני ולמדיניות העירונית לשילוט.
- 1.4.5 **תוספות בניה להרחבת שטחו העיקרי של המבנה:** ייעשו מחומרי הבניה הקיימים במבנה, לרבות קירוי ההרחבה. גמר ההרחבה ישתלב עם הקיים.

2. הנחיות מרחביות לעיצוב מבנים

2.1. כללי

ראה סעיף הגדרות ותחולה.

2.2. הנחיות לעיצוב מרחב הפיתוח

2.2.1. פיתוח המגרש

- (1) בתכנון מרחב הפיתוח של החזית הראשית, יושם דגש מיוחד על המפגש של מרחב הפיתוח שלמרגלות הבניין- עם המרחב הציבורי.
- (2) לא יותרו גדרות או חציצה בין המרחב הציבורי למרחב הפיתוח המלווה את החזית הראשית של המבנה או החזית הפעילה שלו לפי עניין. מפגש חזית פעילה עם הרחוב יהיה כמפלס המדרכה הציבורית ויתוכנן כמקשה אחת עמו- כך שיהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה. הגישה לבניין מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונגישה עבור הולך הרגל.
- (3) גידור במבני תעשייה:
 - א. גידור בין מרחב הפיתוח של החזית הראשית לרחוב- יהיה מינימלי. מומלץ לשלב בגידור פרטי צמחיה לרבות נישות לעצים. ככל שלא ניתן להימנע מגידור בגבול זה- יהיה פרט הגדר להלן: מסד בנוי בגובה 60 ס"מ מחופה באבן נסורה בהירה או בטון אדריכלי ומעליו גדר קלה ממתכת בגובה 110 ס"מ. גמר השלמה למסד: מסגרות אלומיניום, פלדה מגולוונת צבועה, משרביות, שילוב צמחיה, גדר חיה. לא יותר שימוש בגדר רשת מכל סוג ו/או פלסטיק או בחומר מתועש כגון: במבוק/ נצרים, או יריעות.
 - ב. גובהן של גדרות פיתוח בגבול המגרש שאינו החזית הראשית/ בפנים המגרש/ בין בניינים לא יעלה על 2 מ' (מפני הפיתוח הגבוה הגובל בגדר). גדרות אלו יהיו גדרות בנויות. גמר וגוון הגדר יהיה תואם לגמר וגוון הבניין. או באחת מהחלופות הבאות: בטון אדריכלי; חיפוי אבן נסורה בהירה כולל קופינג. לא יותר שימוש בצוקיות, איסכורית, בלוקים, או יציקות בטון חשופות או גדר ללא גמר. גידור תיל בראש הגדר יותר בהצגת אישור "מפעל בטחוני".
 - ג. במקרים מיוחדים (מתקנים ביטחוניים לדוגמא) ומסיבות הנדסיות ניתן לבחון עם אדריכל העיר חלופה עיצובית אחרת לגדרות בגבולות ובתחום המגרש.
- (4) במבנים הכוללים קולונדה (ארקדה)- תשמר זיקה חופשית לציבור. הארקדה תאפשר התחברות לסגירה עונתית עתידית לטובת מסחר, תוך שמירה על זיקת המעבר. גובה פנים חלל הארקדה לא יפחת מ 4.5 מ'.
- (5) במבנים הגובלים בשטחים ציבוריים כגון: גינות ציבוריות, פארקים, שבילי הולכי רגל- יוצע תכנון בעל זיקה וחיבוריות בין מרחב הפיתוח הפרטי והמרחב הציבורי.
- (6) במקרה בו נדרש לגשר על הפרשי מפלסים באמצעות קיר תמך בחזית מרחב הפיתוח של החזית הראשית: ידורג הקיר אל תוך המגרש הפרטי תוך הותרת ערוגת גינון ברוחב 60 ס"מ הפונות למרחב הציבורי. גובה כל ערוגה ביחס למפלס המרחב הציבורי יהיה בין 80-120 ס"מ (בהתאם למגבלת שיפוע הרחוב). הערוגות יכללו הסדרת מערכת השקיה וניקוז ע"י בעלי המגרש.
- (7) גובהן של גדרות פיתוח פנימיות בתחום המגרש לא יעלה על 1.5 מ' (מפני הפיתוח הגבוה הגובל בגדר). ניתן לבצע בגדר קשיחה או גדר קלה או שילוב כאמור בסעיף גמר גדרות להלן.
- (8) בגבול מגרש עם מוסדות ציבור תבוצע גדר קשיחה. גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' (מפני הפיתוח הגבוה הגובל בגדר)- הצורך בגדר זו ייבחן לגופו של עניין.
- (9) לאורך מרחב הפיתוח הגובל ברחוב ימוקמו ספסלים ו/או מתקני ישיבה בנויים במספר יחידות נפרדות (ניתן לשלב כחלק ממערך אדניות). אלו יהיו מחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהה. מרחב הפיתוח של החזית הראשית במבנים בעלי חזית פעילה יכלול פיתוח אינטנסיבי המשלב פונקציות לרווחת הציבור ומשתמשי המבנה כגון: שבילי גישה למבנה, פינות ישיבה, אזורי שהייה, אשפתונים, גינון ועצי צל. ריהוט הרחוב יותאם לקו העיצובי המקובל במרחבים הציבוריים בעיר, בתיאום עם אדריכל העיר.
- (10) יש לשמר רצועת גינון ברוחב 1.3 מ' בגבולות המגרש לנטיעות ו/או עצי צל. שטח זה יכול להכלל בשטח המיועד לחלחול- ככל שעומד בתנאים הנדרשים לשטח מחלחל.

- (11) במבנים הכוללים מגורים- לפחות 25% משטח המגרש ישמש כשטח מגון / מפותח המשותף לכלל הדיירים (לא יכללו בו גינות פרטיות ושטחי חניה):
- א. 100 מ"ר מתוכו יהיו בסמיכות ללובי ויפנה לחזית הרחוב.
 - ב. יתרת השטח המגון יפותח כחטיבת קרקע אחת, ככל הניתן מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע רוחבה לא יפחת מ-3 מ' ושטחה לא יפחת מ- 30 מ"ר.
- (12) מעל תקרת חניון תת קרקעי יש לשלב גיבון בתוך בתי גידול עיליים. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.
- (13) לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן.
- (14) מיקום מתקני עזר כגון: "גמל מים", ארונות סעף, נישות, ברזי כיבוי, מד מים, צובר גז וכד' יוצנעו וישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- (15) חדרי טכניים, מחסנים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב הפיתוח הפונה לרחוב.
- 2.2.2. הצללת מרחב הפיתוח**
- (1) נספח הפיתוח בבקשה להיתר יציג פתרונות הצללה במרחב הפיתוח הפרטי (יוצג לפי שלוש שעות שונות בחודש יוני: 10:00, 12:00, 15:00) להלן:
 - א. 100% הצללה לספסלים/ מתקני ישיבה הישיבה.
 - ב. 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים לדיירי הבניין.
 - ג. 20% הצללה מכלל שטח מרחב הפיתוח הפרטי (שטח המגרש ללא שטח המבנה).
 - (2) גובה אלמנטי ההצללה לא יפחת מ 3.5 מ' נטו ע"מ לאפשר אוורור טבעי.
- 2.2.3. ניהול מי גשמים**
- (1) בכל מגרש יש להשאיר קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (שלא מעל מרתף). שטחים אלו יהיו מסומנים בתכנית הפיתוח בהיתר ויוגדרו כשטח משותף שאינו ניתן להצמדה (לדירה/ לחנות וכד').
 - (2) שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן דשא), יידרש להגדלת היקף השטח המחלחל בהתאמה. אבן משתלבת לא תחשב כשטח חלחול.
 - (3) השטח המיועד לחניות ולשבילים ירוצף בריצוף מנקז ויוצג בהיתר פרט תשתיות תואמות.
 - (4) אין להעביר מי גר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא בהתאם להנחיות אגף הניקוז לרבות קביעת צורך בבורות חלחול במגרש.
 - (5) באזורי התעשייה- ניהול מי גשם במגרש יעשה בהתאם לנספח ניקוז וניהול גר עילי ובכפוף להנחיות אגף הניקוז בעירייה.
- 2.2.4. שטחי תפעול, חניה ומרתפים**
- (1) הכניסה לחניה ולהולכי רגל תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולכי הרגל. יש למעט במספר הכניסות לחניה במגרש. פתיחת שערים תתבצע לתחום המגרש הפרטי. מפלס דרך הגישה לחניון יאפשר את רצף המדרכה הציבורית (ללא קטיעה/ אבני שפה ניצבות וכד').
 - (2) הרחבות הציבוריות יתוחמו בבינוי וחזיתות פעילות, לא יותרו בין הבינוי למרחב הציבורי כניסת כלי רכב או צירי פריקה וטעינה.
 - (3) לא יותקן מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית למבנה, למעט חניה לרכב דו גלגלי/ אופניים ובמבנים למלונאות ונופש בהם תתאפשר הורדה/ איסוף בלבד של אורחים בכניסה/ רכב ציבורי.
 - (4) יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית מרחב הפיתוח הפרטי הפונה לרחוב. מספר מקומות החניה לאופניים יהיה בהתאם לנדרש במסמך הסביבתי- בניה ירוקה.
 - (5) ביתן שומר יהיה מתועש מחומרים עמידים כדוגמת נירוסטה או אלומיניום/ תואם לחומרי גמר המבנה הראשי. יחידת מיזוג האוויר תוסתר באלמנט מעוצב ולא תראה מהרחוב.
 - (6) שטחים תפעוליים, חדרי טכניים וחצרות משק, לרבות אזור ייעודי לפריקה וחניה תפעולית, מוקד פינוי אשפה ימוקמו בעורפו של הבניין או באזור ייעודי המוצנע מחזיתות המבנה הראשיות, בהתאם להנחיות מחלקת תברואה באגף תפ"ח [באוגדן הנחיות לעורכי בקשה](#) ובהתאם לחוק העזר העירוני.

(7) כלי האצירה במגרש (לאשפה, מחזור נייר, בקבוקים, קרטון, גזם, גרזאות וכיו"ב) יתוכננו בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים ו/או כמות יח"ד ובהתאם לאוגדן ההנחיות למתכנן ובתיאום עם מחלקת תברואה באגף תפ"ח. כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרוכזים במיקום אחד ויהיו נגישים למשתמשים בנכס ולאנשי תחזוקה תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח, רעש ומטרדים ויזואליים. יש לוודא אי המצאות תשתיות תת"ק או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.

(8) רחבות כיבוי אש תהיינה בתחום המגרש.

(9) לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע.

(10) יש לוודא הפרדה בין חניית רכב שירות/ תפעולי וחניית רכב פרטי. ככל שמדובר במבנה מגורים משולב בחזית פעילה: יש לוודא הפרדה גם בין חניות לשימוש החזית הפעילה וחניות למגורים.

(11) שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' מגבול המגרש פנימה, אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית ובאישור מה"ע. במבנים בעלי חזית פעילה/ רמפת הירידה לחניה תתוכנן באופן שתוכל להכיל צבירה של כלי רכב בשעות הביקוש, ללא גלישה לזכות הדרך.

(12) החניות במגרש יכללו הכנה לתשתיות לעמדות טעינה לרכב חשמלי. לפחות 15% מהחניות, בחניונים התת קרקעיים לציבור/במגרש, יכללו התקנה של עמדות טעינה חשמליות.

(13) יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שלא תמנה במניין החניות התקניות.

(14) לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.

(15) חניה עילית תהיה מגוננת ותכלול עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות. החרגה מהנחיה זו במקרים מיוחדים תהיה באישור מה"ע.

(16) פתחי אוורור מהחניונים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח. אין להפנות פתחי אוורור אל המרחב הציבורי. במקרים בהם אין אפשרות אחרת- יש לשלב את פתחי האוורור באדניות מגוננות מדורגות הפונות אל פנים המגרש או למקמם בגובה העולה על 3 מ' מפני הפיתוח הציבורי.

(17) בכל מבנה הכולל קומות תת קרקעיות, יותקן חיישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.

2.3 הנחיות לעיצוב קומת הקרקע/ קומת הכניסה הראשית למבנה

2.3.1. מבואת הכניסה לבניין תודגש באמצעות גגון/ מצללה/ עמודים וכד'. במבנים בעלי חזית פעילה תודגש כניסת הולכי הרגל ונראות מבואת הכניסה – יש להקפיד על שקיפות מקסימלית בקומת הכניסה הפונה אל החזית הראשית ו/או לרחוב.

2.3.2. בבניינים שגובהם עולה על 15 קומות ו/או מבנים בקרבת הים (מרינה, מע"ר דרום, י"א, י"ז, ט"ו וכד') מבואת הכניסה תכלול הגנה מפני רוחות: ע"י דלתות כניסה כפולות; כלוב רוח; או אמצעי אחר למיתון רוחות בהתאם לסקר משטר הרוחות (תוספת של אלמנטים כגון נטיעת עצים וצמחיה או אחר במרחב החזית הפתוחה).

2.3.3. במבנים מעל 10 קומות ניתן לציין את שם היזם/ שם הפרוייקט/ החברה הבונה/ בעלים/ מתכנן, על גבי שלט שיוצב בחזית הבניין במפלס קומת הקרקע בלבד. גודלו של השלט לא יעלה על 1 מ"ר והוא יוכן כחלק מהבניין ולא כאלמנט המוצמד אליו ובלבד שסימונו נכלל בהיתר הבניה למבנה.

2.3.4. במבנים בעלי חזית פעילה גובה קומת הקרקע/ קומת הכניסה הראשית למבנה (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ- 4 מטר (בהתאם לגובה המבנה הכללי). במידה וגוף הבניין יבלוט לעבר הרחוב גובה קומת הקרקע/ קומת הכניסה הראשית למבנה לא יפחת מ- 6 מ'.

2.3.5. חזית פעילה הכוללת מסחר:

- 1) תתוכנן כחלק מרצף הרחוב, בדגש על מסחר מלווה רחוב הפונה לרחוב הראשי (ללא פסאז'ים).
- 2) חזית פעילה תעוצב בהתאמה, תוך שימוש בחומרים/ גווני/ מקצבים/ הבלטות קולונדה.
- 3) חזית פעילה תהיה בעלת חתך אחיד לאורך הרחוב (גובה קומה, קולונדה וכד') ועיצוב אחיד (חזיתות בתי עסק, גגונים ושילוט). לא תותר חלוקה עיצובית של החזית לצורך ייחוד בתי עסק.
- 4) יש להקפיד על שקיפות מקסימלית של חזית מסחרית (לפחות 80% מהחזית) ושימוש בזכוכית בגוון נטרלי.

2.3.6 שטחים מבונים לרווחת הדיירים במבני מגורים:

מס' יח"ד בבניין	מבואת כניסה- לובי		שטח למועדון דיירים	שטח עגלות/ אופניים (בקרבת הכניסה בקומת קרקע)	שטח משותף למחסן	שטח למחסן לתחזוקת המבנה (תותר כניסה חיצונית)	שטח מחסן פרטי ליח"ד (כחלק מהמבנה. אפשרות בנוסף למחסן משותף)
	גובה	שטח					
4-24 יח"ד	גובה כפול של קומה טיפוסית	2 מ"ר ליח"ד ומינימום 10 מ"ר	אין חובה	10 מ"ר	15 מ"ר	אין חובה	שטח מחסן פרטי לא יפחת מ-4 מ"ר ולא יעלה על- 6 מ"ר נטו למחסן. המחסן ימוקם בקומת הקרקע/ בקומות תת קרקעיות/ בקומה טיפוסיות.
25 יח"ד ומעלה	עד 6 מ'	60 מ"ר	50 מ"ר	10 מ"ר + 0.4 לכל יח"ד נוספת מעל 24 יח"ד	15 מ"ר + 0.4 לכל יח"ד נוספת מעל 24 יח"ד	6 מ"ר	המחסן ימוקם בקומת הקרקע/ בקומות תת קרקעיות/ בקומה טיפוסיות.
מעל 60 יח"ד	גובה כפול של קומה טיפוסית	100 מ"ר	50 מ"ר	30 מ"ר + 0.5 לכל יח"ד נוספת מעל 60 יח"ד.	30 מ"ר + 0.4 לכל יח"ד נוספת מעל 60 יח"ד. ניתן לפצל לשתיים.	6 מ"ר	
מקבצי דיור/ מעונות סטודנטים	6 מ' או גובה כפול של קומה טיפוסית	100 מ"ר	100 מ"ר או 1 מ"ר לכל יח"ד לפי הגדול. ימוקם בק.הקרקע/ בק. הגג	25 מ"ר	25 מ"ר	6 מ"ר	אין חובה

2.3.7. דירות גן

- 1) לא יותרו דירות גן בבנייה רוויה במבנים בני 10 קומות ומעלה ו/או בניינים בעלי חזית פעילה. אלא אם הוגדרו מפורשות דירות גן בתכנית החלה במגרש. במקרה זה הנחיות לדירות גן להלן יחולו עליהן.
- 2) במבנים עד 9 קומות (כולל) יותרו דירות גן, בהתאם להנחיות הבאות:
 - א. דירות הגן תהיינה עורפיות. לא יאושרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב ראשי.
 - ב. שטח דירות הגן בקומת הקרקע לא יעלה על 50% משטחה של הקומה ובלבד שניתן מענה מלא לשטחים הנדרשים בהתאם לסעיף "שטחים לרווחת הדיירים" לעיל לרבות מעליות, מעברים נאותים, שטחי גינון משותפים לרווחת הדיירים וכיו"ב.
 - ג. מפלס דירות הגן והחצרות שלהן יהיה גבוה ממפלס המדרכה/ הפיתוח הגובלים.
 - ד. שטח החצר הפרטית של דירת הגן, לא יבוא במניין השטחים הנדרשים לחלחול במגרש. יש להציג פתרון ניקוז נגר עילי גרביטציוני מחצרות דירות הגן לניקוז העירוני.
 - ה. אין להעביר תשתיות משותפות (עליות/ תת קרקעיות) בשטח חצר המוצמדת לדירת גן.
 - ו. הכניסות לדירות הגן יתוכננו מתוך הלוכי המשותף בלבד. לא תותר כניסה נוספת לחצרות דירות הגן שלא מתוך הדירות עצמן, למעט לצורכי נגישות.

2.4. הנחיות לעיצוב גוף הבניין

- 2.4.1. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- 2.4.2. מרחק בין בניינים באותו המגרש שגובהם עד 14 קומות לא יפחת מ-18 מ'. מרחק בין בניינים באותו המגרש שגובהם 15 קומות ומעלה לא יפחת מ-21 מ'. הקטנת מרחק זה בשיעור שאינו עולה על 10% תהיה בכפוף להצגת פתרונות להצללה, לרוחות ולהפניית פתחים.
- 2.4.3. הפניית חלון אל חלון במבנה תתאפשר במרווחים הגדולים מ-6 מ'.
- 2.4.4. בניינים שגובהם עולה על 15 ו/או מבנים בקרבת הים (כגון: מרינה, מע"ר דרום, י"א, י"ז, ט"ו וכד') יש להציג פתרונות למשטר הרוחות (בהתאם לנספח שיוכן) לעניין יישום גגונים, קומת הקרקע/ קומת הכניסה הראשית למבנה, מרפסות וכד'. אמצעי מיתון הרוחות יכולים להיות שינוי גיאומטרי של המבנה, תוספת אלמנטים ע"ג המבנה או תוספת של אלמנטים כגון צמחיה או אחר במרחב החזית הפתוחה.
- 2.4.5. לא יותר שילוט מסחרי ע"ג מבני מגורים, אלא בהתאם לחוק העזר העירוני ולמדיניות העירונית לשילוט.
- 2.4.6. גג החזית הפעילה (ככל שקיימת נסיגה בין החזית הפעילה לגוף הבניין שמעליה) יכלול שטחים מגוננים לרווחת הדיירים/ משתמשי המבנה ליצירת חזית חמישית ירוקה. הגישה לשטחים אלה תהיה מגרעין המבנה ישירות.
- 2.4.7. ככלל- הצבת מתקנים ומערכות טכניות כגון: צנרות, אנטנות, מזגנים וכיו"ב יבוצעו ע"ג החזית בהסתרה מלאה במגרעות ייעודיות לכך, או על גג המבנה (כגון מעבים, אנטנות, מיכלי אגירת מים וכד') תוך הסתרת המערכות בגגות באמצעות פתרון אינטגרלי או הסתרה בעזרת הגבהת מעקה הגג. לא תותר התקנה של מערכות ומתקנים אלו בצורה גלויה. מיקום מערכות מיזוג אוויר ימוקמו באחת מהחלופות הבאות: מסתרי כביסה; על גג המבנה; בפיר טכני מוצנע. צנרת מערכת המיזוג (אופקית ו/או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה.
- 2.4.8. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי ויעוצב כחלק אינטגרלי מהבניין וישתלב בעיצובו האדריכלי. חלקיו הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבניינים במגרש. פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח. לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה. במקרים חריגים, בהם לא ניתן לממש הנדסית תצורה זו, תותר הקמת חדרי טראפז עיליים כחלק מהמבנה העיקרי או כחדר טראפז טרומי.
- 2.4.9. מתקן פוטו וולטאי- יש לוודא שלא ייגרם סינוור כתוצאה מהצבתו על המבנה.
- 2.4.10. במבנים בעלי חזית פעילה הכוללת שימוש לבתי אוכל ומסחר (עפ"י תכנית מאושרת) תתוכן אופציה למערכת מובנת לשחרור עשן בשלד המבנה ומפרידי שומן ככל ונדרש.
- 2.4.11. הנחיות לעיצוב מעטפת מבני תעשייה: גוף הבניין יהיה מאופק ומינימליסטי או יחולק למספר נפחים משמעותיים, יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (בחומר/ גוון וכד'). יש להמנע ככל הניתן מחורים ו/או שקעים במעטפת, גריד חשוף של עמודים וקורות, חללים סגורים ללא תכלית, או חללים כלואים בין מפלסים.

2.4.12. מרפסות

- 1) ניתן לתכנן מרפסות שאינן חופפות (בקפיצה) ככל שמתוכנן בחזיתן אלמנט מסגרת משלים.
- 2) ניקוז המרפסות והגזזטה יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא יותר פתרון של שפיכה חופשית לנגר עילי ממרפסות.

2.5. חומרי הגמר

- 2.5.1. 100% ממעטפת הבניין תהיה בגמר חיפוי קשיח. יותר שילוב חומרי גמר / סוגי עיבוד / גוונים אחרים בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי לא יפחתו מ 75%.
- חומרי הגמר יהיו בהתאם החלופות שלהלן: זכוכית או קירות מסך (שאינה רפלקטיבית); פלטות מתועשות או בטון אדריכלי; אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע); אבן נסורה בעיבוד עדין ובגוון בהיר; לבנים / לבני סיליקט בגוון בהיר; חומר אחר, בתנאי שחומר זה אינו חריג בסביבתו ועומד בהגדרות הנדרשות לעמידות בסביבה הסמוכה לים. במבני תעשייה יותרו גם החלופות שלהלן: פח גל 8 או אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע).
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש, עץ טבעי נוטפדר, לבני זכוכית, פלסטיק, טיח בצבעים כהים או בצבעי יסוד, רעפים, או חומר חיפוי בעל סינוור ישיר או עקיף לסביבתו.
- 2.5.2. במקרים של שימוש באבן לחיפוי מעטפת הבניין ייעשה שימוש באבן נסורה טבעית בעיבוד עדין.
- 2.5.3. במקרים של שימוש בקיר מסך למעטפת הבניין - אזי הזכוכית תהיה שקופה (supernatural) בעלת מקדם בליעה 0.35-0.5. יותר שימוש בזכוכית מגוונת לבן/ חלבי/ אפור. הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.
- 2.5.4. מעקה גגות/ מרפסות: מעקה מסגרות יותאם לפרזול המבנה, יותר שימוש בזכוכית לא רפלקטיבית, מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.
- 2.5.5. גמר גגות נצפים: גמר גגות אשר יש אליהם גישה ייעשו באחת או יותר מהחלופות הבאות: ריצוף בהיר; חצץ לבן; חלוקי נחל בשכבה מינימלית של 5 ס"מ; יריעות איטום לבנות; גג מגוון (בדגש על צמחייה חסכונית במים עם עומק בית גידול מתאים לצמחייה נמוכה).
- 2.5.6. גמר גדרות במבנים שאינם מבני תעשייה:
 - 1) גמר וגוון הגדר יהיה תואם לגמר וגוון הבניין. בסביבה בנויה - גמר וגוון הגדר יותאם למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי.
 - 2) גמר מסד בנוי/ גדר קשיחה (2/3): טיח מסוס שליכט פיגמנטי אקרילי/ מינרלי, בטון אדריכלי, חיפוי אבן/ לבני סיליקט כולל קופינג. לא יותר מסד ללא גמר.
 - 3) גמר גדר קלה/ השלמה למסד (1/3): מסגרות אלומיניום, פלדה מגולוונת צבועה, משרביות, שילוב צמחיה, גדר חיה. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומר מתועש כגון: במבוק/ נצרים, או יריעות.
- 2.5.7. עבודות הכוללות רכיבי מתכת למיניהם (כגון: שערים, פרגולות, מעקות וכיוצ"ב) יבוצעו אך ורק ממתכת עמידה לחלודה.

2.6. שילוט לעסקים

- 2.6.1. שילוט לעסקים יעמוד בהוראות המדיניות העירונית לשילוט.

2.7. אלמנטי הצללה

כל אלמנטי הצללה, פרגולות, גגונים וסוככים קבועים ייבנו מחומרים עמידים ובטיחותיים ויאפשרו תחזוקה לאורך זמן. בבניה חדשה - יש לקבוע בהיתר פרט אחיד לאלמנטי הצללה במרחב הפיתוח ובמבנה ולקבוע מקומות בהם מותר להתקין אלמנטים של הצללה (כגון גגות, מרפסות גג וחצרות פרטיות) הפרטים יעוצבו כך שיהוו חלק מהשפה העיצובית של הבניין.

2.7.1. מצללה (פרגולה)

- 1) הגדרת מצללה: מבנה ללא קירות הבנוי שתקרתו משטח הצללה. המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה, ומהווים לפחות 40% משטחו. יראו מבנה כאמור כמצללה גם אם על תקרתו מותקן קירוי שקוף (ניתן גם שקוף מגוון) או שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח

ההצללה האמור עשויים מחומר שקוף (ניתן גם שקוף מגוון) וכן אם שלבי המצללה האטומים נאספים באמצעות מנוע חשמלי/ ידני. משטח ההצללה יהיה מישורי (לא משופע/ נטוי).

(2) המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.

(3) המצללה תהיה ללא קירות.

(4) מצללה שאינה מחומרים קלים, תיבנה בתחום קווי הבניין. גמר המצללה ייעשה בהתאמה לגמר המבנה.

(5) גמר מצללה מחומרים קלים כדוגמת עץ, או אלומיניום יהיה צבוע בגוון התואם לגמר הפרזול במבנה/ לפרט אחיד.

(6) מצללה על הקרקע:

ניתן לבנות מעבר לקוי בניין אם היא בנויה מחומרים קלים. במקרה זה שיעור בליטת המצללה יהיה להלן:

א. תותר בליטה מכל קו בניין עד 40% מעבר לקו הבניין במגרש.

ב. בדירות גן ובתים צמודי קרקע בלבד- תותר בליטה בקו בניין צידי "0" (עד גבול המגרש) בהסכמת שכן.

ג. שטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח הגינה הפנוי (לפי הגדול). שטח המצללה העודף

לשטח זה- ייחשב במניין שטחי השירות.

(7) מצללה במרפסת קומה טיפוסית או במרפסת עליונה שאינה מקורה או במרפסת גג או בגג:

א. תתוכנן בגאומטריה המתאימה למרפסת, בקווים ישרים ללא עיטורים ובהתאמה עיצובית למבנה ובפרט

אחיד לכלל המרפסות.

ב. המצללה לא תחרוג מעבר למעקה המרפסת.

ג. שטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (לפי הגדול). שטח המצללה העודף

לשטח זה- ייחשב במניין שטחי השירות.

2.7.2. סוכך מתקפל וגגונים:

(1) תפקיד הסוכך / הגגון להטיל צל ולא להרחיב את שטח המבנה ועל כן לא תותר סגירת דפנות הסוכך / הגגון.

(2) רוחב הגגון או הסוכך הקבוע לא יעלה על 50 ס"מ מכל צד של הפתח עליו הוא מסוכך ולא יפחת מרוחב הפתח המוצלל.

(3) גגונים/ סוככים ייבנו מחומרים קלים או כחלק אינטגרלי מהמבנה כך שיתוכננו בהתאמה עיצובית אליו, ויהיו מחוברים בלפחות אחת מפאותיהם למבנה.

(4) סוכך מתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון: בד, ברזנט, PVC וכדומה) בגוון בהיר ואחיד למבנה ללא דוגמאות או פרסום, למעט גווני לוגו בית העסק. סוג וצורת הסוכך יתאים לדוגמא הקיימת בבתי העסק הגובלים ככל שהינם תואמים למדיניות העירונית.

(5) בגג המבנה / במרפסת גג ייבנו הסוככים/ גגונים בנסיגה של לפחות 1 מ' ממעקה הגג בחזית ראשית.

(1) הקמת גגונים ו/או סוככים קבועים ביציאה ממרפסות בקומות הביניים של בתים משותפים תותר עפ"י פרט עיצובי אחיד לכלל הבניין.

(2) גגונים ינוקזו בתחום המגרש או לתוך מערכת הניקוז העירונית. בכל מקרה לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם.

(3) בחזית פעילה ובתעשייה יש להציג פרט אשר יבטיח הגנה להולכי הרגל מבלי לפגוע בחשיפת החנויות/ החזית פעילה לרחוב. יותר גגון מחומרי גמר הבניין או מחומרים עמידים כגון ברזל, אלומיניום או זכוכית ובלבד שיישם באופן אחיד לכל החזית הפעילה.

2.7.3. אלמנטי הצללה קבועים:

אלמנטי הצללה קבועים על גבי חלונות/ פתחים יהיו קבועים ועשויים אלמנט טרומי או אלמנטים קלים

כדוגמת אלומיניום מעל לפתחים וחלונות במבנה. האלמנטים יתוכננו ע"מ להפחית קרינה ישירה דרך

הפתחים שיעוצבו בהתאמה לעיצובו הכולל של המבנה תוך מניעת פגיעה בשימושיות ותחזוקת המבנה.

2.8. מחסן חיצוני

מחסן חיצוני כשימוש נלווה למבנה, יבנה בתחום קווי הבניין, בצמוד לדופן המבנה או בתחומי ומחומרי גמר המבנה הקיים בלבד. במבני מגורים- ראה גם הנחיות למחסנים בסעיף "שטחים מבונים לרווחת הדיירים במבני מגורים" לעיל.

2.9. בריכות שחייה

- 2.9.1. בריכת השחייה תמוקם בחזית האחורית או הצדית של הבניין או בגג המבנה. מיקומה בכל מקרה לא תהווה מפגע אקוסטי עבור השכנים והגובלים.
- 2.9.2. מרחק מינימלי של בריכת שחיה מגבול מגרש/ בין שכנים:
- (1) עבור בריכת שחייה פרטית (בריכה המשמשת יחידת דיור אחת) ליח"ד: 1 מ'.
 - (2) עבור בריכת שחיה משותפת: 3 מ'.
 - (3) עבור בריכת שחיה מסחרית: 3 מ'.
- 2.9.3. חדר המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי, לחילופין יוצנע בבניין עצמו ובלבד שלא יהווה מטרד חזותי או אקוסטי.
- 2.9.4. יידרש להציג חיבור ניקוז הבריכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר וכן התקנת שסתום מז"ח בצינור מילוי הבריכה.

2.10. משרדי מכירות

- משרד מכירות באתר בנייה או מחוצה לו, המוצב מעל ל- 120 ימים בשנה קלנדרית, מחויב בהגשת בקשה להיתר בניה וסימון בתכנית התארגנות האתר.
- 2.10.1. המבנה יוצב על הקרקע, ולא ישמש למגורים או לאחסנה. המבנה יכול לשמש גם למשרדי ניהול האתר.
- 2.10.2. המבנה לא יוצב בשטח המשמש בפועל לחניה, רחבת כיבוי אש, מעברי חירום, מעברים וכו' (במסגרת תכנית ארגון אתר).
- 2.10.3. המבנה לא יוצב בשטח ציבורי, אלא אם אושר אחרת על ידי הרשות.
- 2.10.4. יש להשאיר 20% קרקע מגוננת ומחלחלת הפנויה מריצוף.
- 2.10.5. חיפוי המבנה יעשה מחומרים קשיחים, עמידים ואנטי רפלקטיביים.
- 2.10.6. גמר חומרי המבנה יהיו תקינים, לא יותרו מבנים בלויים, ולא תותר הצמדת פרסומות.
- 2.10.7. שילוט שם קבלן או שם עמותה או אחר על חזיתות המבנה יוצב בהתאם לחוק העזר העירוני ולמדיניות העירונית לשילוט.
- 2.10.8. מתקני עזר ומערכות טכניות ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות המבנה ויוצנעו בהם.
- 2.10.9. עיצוב התאורה יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סינוור ישיר או עקיף למשתמשי הדרך.
- 2.10.10. המבנה יהיה נגיש ויתוכננו מקומות חניה מסודרים לפי תקן חניה למסחר, לרבות חניה נגישה בתחום המגרש. כניסה ויציאה לחניה תאושר ע"י עיריית אשדוד (במסגרת תכנית ארגון אתר).

2.11. תוספות ושינויים במבנה קיים

- סעיף זה כולל דגשים לנושא תוספות בניה מסוימות. ביתר התוספות והשינויים יש לפעול בהתאם להנחיות המרחביות לעיל בכלל זה תוספות של נלווים למבנה כגון: מחסנים קלים, מצללות, בריכות שחייה, משרדי מכירות וכד'.
- 2.11.1. תוספת למבנה תעשה באופן שאינו פוגע עיצובית בו. יש להציג בבקשה להיתר תכנית צל מחייבת לשינוי תואם (לרבות חומרי גמר, חומרי בניה, הבלטות) לכלל יח"ד במבנה המשותף או לאגף שלם (לכל גובה המבנה) ו/או לחזית בשלמותה לפי עניין. בכלל זה תוספת מרפסות מקורות/ מרפסות סוכה ומרחבים מוגנים. במבנה משותף שאינו משמש רק למגורים, יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יחידה מסחרית אחת, בהצגת שינוי כולל ותואם לכלל היחידות הכלולות בחזית המוצעת לשינוי.
- 2.11.2. תוספות בניה להרחבות דיור או בקונטור המבנה: יעשו מחומרי הבניה הקיימים במבנה, לרבות קירוי ההרחבה. גמר ההרחבה ישתלב עם הקיים ויעשה בהתאמה לחומרי הגמר המותרים לעיל. ניתן לעשות שימוש בהנגדה בחומרי הגמר, כך שההרחבות יהיו שונות מהותית מהקיים באופיין ובצבען ובלבד שכלל ההרחבות יעשו בהתאם.
- 2.11.3. הרחבות בניה ע"ג ו/או בהמשך להרחבות מאושרות יהיו בקו המשכי למישור החזית של ההרחבות המאושרות מעליהן/ מתחתיהן/ מצידה.
- 2.11.4. גובה ההרחבות (לרבות תוספת חדרים על הגג) ייקבע בהתאם לגובה קומה קיים במבנה.
- 2.11.5. בדירות גן/ גג הרחבת הבניה תעשה בתחום השטח הפרטי המוצמד לדירה. במקרה של תוספת מרחב מוגן- ניתן לשקול פתרון אחר באם אין חלופה תכנונית אחרת.

- 2.11.6. תוספות על הגג: תובטח גישה חופשית מחדר המדרגות לגג הבניין לכלל הדיירים לצורך תחזוקת מערכות בגג. יש להציג בבקשה להיתר את השטח המשותף ואת פתחי היציאה לגג והעתקת מערכות לגג אחרון ככל שרלבנטי. לא יותר קירוי ברעפים במבנה שאינו כולל גג רעפים מלכתחילה.
- 2.11.7. הצבת שמשיות, מתקני הצללה ומתקני חימום ניידים: הצבתם תותר במרחק העולה על 1 מ' מהכביש. חלקו הנמוך ביותר של סוכך השמשייה יהיה גבוה מ - 2.40 מ'.