



16/04/2024

אגף הנדסה / כללי / 87091

הנחיות מרחביות – אזור

תעשייה אריאל מערב



מבוא

(המבוא אינו במעמד של הנחיה מרחבית)

1. מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים באזור תעשייה אריאל מערב בתכנית מפורטת 6/ת/130 ותכנית – 1/6/ת/130, כפי שנקבעו בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות של ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת.

2. מסמך הנחיות זה יחול על תכניות נוספות אשר מקודמות להרחבת פארק התעשייה אריאל- 11/6/ת/130, 13/6/ת/130.

3. במקרה של אי- התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות של ועדות תכנון, יגברו האחרונות.

4. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת. על המשתמש במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי את תקפותן ואת מידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שלהן כפוף מסמך הנחיות זה.

5. יש לתכנן את המבנה על פי ההנחיות המפורטות בפרק זה. בקשה לחריגה מהנחיות אלו תיבחן ואם יימצא שהחריגה מצדיקה קביעת הנחיות פרטניות, יועבר הנושא לאישור מהנדס העיר.

6. הנחיות אלו לא חלות על:
אזור מגורים.

מעקב מהדורות:

מהדורה 1 -



1. הגדרות

1.1 שטח בניה מותר

1.1.1 השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מרחבים מוגנים בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

1.2 שטחי שירות

שטחי השירות כוללים ומחושבים באופן הבא :

1.2.1 חדר מדרגות- מהלך המדרגות עצמו כולל הפודסט ללא קירות החדר.

1.2.2 מבואה- חלל כניסה למבנה ו/או החלל המקשר בין חלקי המבנה.

1.2.3 חדר/י מבנה מתקנים ומערכות- מבנה שייעודו כחדר טכני כדוגמת חדר טרפו', מאגר מים וכו'.

1.2.4 מתקני עזר- כדוגמת מכלים, מיזוג אויר, מדחסים, גנרטורים דודי שמש וקולטים, מכלי מים, מתקני קירור, חימום ואוורור וכיו"ב.

1.2.5 גגונים- בהתאם להנחיות המרחביות עבור גגונים/פרגולות.

1.2.6 ביתן שומר- מבנה המשמש לשומר עבור המפעל.

1.2.7 חדר אשפה- חדר מקורה עבור פסולת המפעל.

1.3 מרחבים מוגנים

1.3.1 שטח המרחב המוגן יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים ובתנאי שלא יעלה על השטח הנדרש ע"י פיקוד העורף. גודל המרחב המוגן יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

1.4 מרתף

1.4.1 כאשר הטופוגרפיה תלולה ומצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40%.

1.4.2 בסמכות מהנדס הוועדה יותר חשיפת קירות מרתף עד 70% ובתנאי שישנה הצדקה.



2. תכנון ופיתוח המגרש

2.1 חומרי גמר

- 2.1.1 חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו עמידים לסביבה אגרסיבית, איכותיים ובעלי תקן ישראלי.
- 2.1.2 חומרים מותרים בשימוש: אבן או דמוי אבן באישור הוועדה.
- 2.1.3 לא יורשה גמר פח, חומרים פלסטיים או עץ.
- 2.1.4 על אף האמור בסעיף 2.1.3 יורשה שימוש מוגבל (עד 15% משטח החזית) בחומרים אחרים.

2.2 מעקות וגגות

- 2.2.1 מעקות הגג יהיו מחומרי גמר כדוגמת החזית.
- 2.2.2 מעקות הגג יסתירו מתקנים וציוד על הגג במבט מהרחוב ככל שניתן.
- 2.2.3 הגגות יהיו קשיחים, או מחומרים קלים ומבודדים בגוון בהיר.
- 2.2.4 במידה וישנם שיפועים בגג (גמלונים) שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי גמר של החזית.

2.3 גגונים

- 2.3.1 שטח הבניה יחושב בשטחי השירות עפ"י התכניות המאושרות החלות על השטח ובתנאי שהמבנה יעמוד בכל הנחיות אלו.
- 2.3.2 שטח הגגון/סוכך/מצללה יהיה בנוסף לשטח התכנית המותרת על פי התכניות המאושרות החלות על השטח.
- 2.3.3 גודל הגגון/סוכך/מצללה לא יעלה על 50 מ"ר או 10% מהשטח הפנוי של המגרש (הגדול מבניהם).
- 2.3.4 גובה הגגון/סוכך/מצללה יהיה עד ריצפת הקומה מעל/ התקרה.
- 2.3.5 הגגונים יהיו מחומרים קלים התואמים בגוון לאלה הקיימים בחזית המבנה ו/או גג המבנה.



2.4 מבני עזר

- 2.4.1 מתקני עזר ישולבו עם המבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 2.4.2 מתקני עזר שלא מתאפשר להתקינם על הגג, יותקנו בחזית המבנה שאינה פונה לרחוב ויוסתרו ע"י גינון או קיר מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין.
- 2.4.3 מתקנים אשר דורשים אוורור ניתן יהיה להסתירם ע"י מסתור מאורר כגון מסתור אלומיניום.
- 2.4.4 מתקנים תת קרקעיים יסומנו בתכנית הבקשה להיתר בניה.

2.5 ביתן שומר

- 2.5.1 השימוש המותר במבנה ביתן השומר יהיה אך ורק לביתן שמירה.
- 2.5.2 מיקום ביתן השומר ישולב עם הגדר או עם חזית המגרש ככל שניתן.
- 2.5.3 ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כולל חזיתות, ויצופה בחומר כדוגמת ציפוי הגדר הבנויה הפונה לדרך ו/או בחומרי הגמר של חזית המבנה.
- 2.5.4 ביתן שומר לא ייחשב בשטחי התכסית.

2.6 חדר חברת חשמל וחדר טרנספורמציה

- 2.6.1 חדר חברת חשמל וחדר טרנספורמציה ישולבו עם הגדר וימוקמו עפ"י דרישות חברת החשמל.
- 2.6.2 גודל המבנה יהיה עפ"י דרישות חברת החשמל.
- 2.6.3 תכנית חדר חברת החשמל תוגש כחלק מהבקשה להיתר. התכנית תכלול פירוט ציפוי הגדר הבנוי הפונה לדרך.
- 2.6.4 כל חיבורי החשמל יהיו תת-קרקעיים.
- 2.6.5 חדר חברת חשמל לא ייחשב בשטחי התכסית.



2.7 חדר אשפה

2.7.1 תכנית חדר אשפה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

2.7.2 תכנית חדר האשפה מותנה בשיטת הפינוי:

2.7.2.1 כאשר פינוי האשפה מבוצע ע"י המפעל, חדר האשפה יהיה כחלק מהמבנה ככל

הניתן או בקו צדי/אחורי.

חיפוי חיצוני חדר האשפה יהיה בציפוי חיצוני בחומרי גמר דוגמת חזיתות המבנה.

2.7.2.2 כאשר פינוי האשפה יבוצע ע"י הרשות חדר האשפה ימוקם בחזית קדמית של

המגרש. כאשר פתח החדר יהיה כלפי הרחוב, עם שער גוון ... וכן שער פנימי לשימוש עובדי המפעל.

חיפוי חיצוני חדר האשפה יהיה בציפוי חיצוני בחומרי גמר כדוגמת הגדרות.

2.7.3 חיפוי פנימי חדרי האשפה בציפוי פנימי בקרמיקה, חרסינה או שיש ובנוסף נקודת

מים לשטיפה וחיבור לביוב.

2.7.4 יש לתכנן את חדר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת

תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.

2.7.5 חדר אשפה לא יחושב בשטחי תכסית.

2.7.6 תותר הקמת דחסנית ובלבד שתתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבניין.

2.8 מערכת מים

2.8.1 תכנית המים תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

2.8.2 במידה וצורכי המפעל מחייבים מערכת הכוללת מיכל מים ומשאבות עבור מערכת

כיבוי אש, תהיה המערכת באזור אשר אינו נצפה מהרחוב ותעוצב כחלק מהבניין.

2.8.3 במידה ולחץ המים המסופק על ידי הרשות איננו מספיק ויידרש על ידי רשות הכבאות

לחץ אחר, על היזם לתכנן ולבצע מאגר מים ומערכת משאבות על חשבונו.

2.9 תכנית בינוי ופיתוח

2.9.1 הבקשה להיתר הראשונה שתוגש ביחס למגרש תכלול תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח

המגרש הכוללת: העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח, המרווחים בין

הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, פתרון ניקוז, מקום ומפלס הכניסה

לבניינים ולמתקנים, דרכי גישה לבניינים ולחניונים, שטחי חנייה, אזורי פריקה



וטעינה, שטחי ופרטי גינן, פרטי שילוט תאורה וגדרות ופירוט חומרי הגמר של כל המבנים, המתקנים ורכיבי פיתוח השטח.

2.9.2 לפחות 15% מהשטח הפנוי במגרש יהוו שטח מגונן. (בתב"עות בהן קיים שפ"פ הוא יהווה חלק מה-15%).

2.10 גינן והשקיה

2.10.1 תכנית גינן והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.

2.10.2 שטחי הגינן ימוקמו ככל שניתן בחזית הפונה לדרך ובחזית הגובלת בשטחי ציבור. רוחב מינימלי של שטח גינן בגבול המגרש הקדמי יהיה 2 מ'.

2.10.3 ברצועות הגינן יינטעו שיחים ועצים בוגרים.

2.10.4 רצועת הגינן תהיה במפלסי הרחוב.

2.10.5 נטיעות העצים בחזית מגרש יהיו כמפורט להלן:

2.10.5.1 ברצועות גינן הקדמית ברחובות הראשיים – יינטעו עצים בגובה.... ובכמות של לפחות עץ אחד לכל ... מ"ר.

2.10.5.2 ברצועות הגינן הקדמית ברחובות המשניים יינטעו עצים בגובה.... ובכמות של לפחות עץ אחד לכל ... מ"ר.

2.10.5.3 יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע....

2.11 ניהול מי נגר

2.11.1 מי גשם מהגגות, מהמרפסות, מהאזורים המרוצפים ומכלל שטח המגרש יופנו לחלחול לקרקע בשטח המגרש.

2.11.2 צינורות מי גשם (מרזבים) צריכים להיות מוסתרים. פרט של ההסתרה יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

2.11.3 יתוכנן ויוצג בבקשה להיתר בנייה פתרון לעודפי מי נגר בצורת מערכת ניקוז, חלחול טבעי והחדרה.

2.11.4 במקרה שלא ניתן להקצות שטח לחלחול מים, יש לצרף אסמכתאות מתאימות ולהציג בבקשה להיתר בורות חלחול בתחומי המגרש אשר אליהם יופנה הנגר.

2.11.5 אין לנקז מגרשים ו/או ערוגות מגוננות בשטח פרטי אל מדרכות, שבילים וכיכרות ציבוריות ו/או למגרשים שכנים. ניתן לנקז אל שטחי גינן ציבורי יחד עם תיאום אל מול מחלקות העירייה או ישירות למערכת הניקוז הציבורית.

2.11.6 לא תותר הזרמת מי נגר למערכת הביוב.



2.11.7 לפחות 15% מהשטח הפנוי של המגרש יהוו שטח מגונן המיועד לשהיית מי נגר, ללא תשתיות. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה ולא יהיה תחתיו מבנה תת קרקעי כגון מרתף או חניה. מומלץ לנקז את מי הנגר של המגרש לשטחים אלה על מנת לאפשר השהייה וויסות של מי נגר עילי.

2.11.8 במקרה של בנייה תת קרקעית עד גבול המגרש יש לתכנן בגבול המגרש הקדמי גינה עם עומק מינימלי של 1.5 מ' נטו על תקרת המרתף.

2.11.9 פני הפיתוח של המגרש יהיו משופעים בשיפוע מינימלי של 1% וינוקזו ככל הניתן בנגר עילי. המים יורחקו מהמבנים לעבר אזורים מגוונים ו/או גבולות חיצוניים של המגרשים.

2.11.10 במקרים מיוחדים, באישור הוועדה המקומית ועם ביצוע דו"ח מקצועי, ניתן יהיה לקבל הקלה מדרישות אלה ע"י נגר עילי במתקני חדירה ייעודיים וזאת לפי תכנון יועץ ובאישור הרשות המקומית על מחלקותיה.

2.12 תנועה וחניה במגרש

2.12.1 תכנית תנועה הכוללת: כבישים, רחבות, רדיוס סיבוב, חניות, תמרור על פני הכביש תוגש ע"י יועץ תנועה מוסמך כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה.

2.12.2 כל החניות הנדרשות תהינה בתחום המגרש. מפרצי החניה שלאורך הדרכים מיועדים לחנית מבקרים.

2.12.3 החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהכבישים על ידי שטחי גינון ו/או גדרות.

2.12.4 לא תותר חניה בתחום השטח הפרטי הפתוח.

2.13 גדרות ושערים

2.13.1 תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חומרי גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

2.13.2 במבנה לא יאושרו קירות משופעים אלא אם כן הם מלווים רמפות גישה להולכי רגל.

2.13.3 חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית.

2.13.4 גובה גדר צדית ואחורית לא יעלה על 3.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך. במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג.

2.13.5 לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.

2.13.6 גדר הפונה לחזית הרחוב או למרחב ציבורי אחר תשתלב עם הגדרות הסמוכות בכל ההיבטים.



- 2.13.7 בגבול המגרש הפונה אל הרחוב או למרחב ציבורי אחר תוקם גדר בנויה בגובה של עד 60 ס"מ לצורך יצירת רצועת גינון. במידת הצורך יהיה הקיר מדורג.
- 2.13.8 החלק העליון של הגדר בנויה יהיה מאוזן ומפולס.
- 2.13.9 במקרה של שיפועי קרקע ניתן ליצור גדר מדורגת, הדירוגים יהיו בגובה האבן.
- 2.13.10 חומרי החיפוי לגדר חזית המגרש יהיו אבן בגוון בהיר.
- 2.13.11 יותר לשלב גדר קלה בחזית המגרש. הגדר תהיה מעל גדר בנויה בגובה של 60 ס"מ. גובה הגדר הקלה יהיה עד 2 מ'.
- 2.13.12 הגדר הקלה תהיה מחוררת ובגוון RAL 9007. אישור הגדר יהיה ע"י הוועדה במסגרת הגשת הבקשה.
- 2.13.13 במידה והגדר בגבולות התכנית יש להיצמד להנחיות הביטחון.

2.14 שערים ומחסומים

- 2.14.1 שערים ומחסומים יותקנו בשטח המגרש בלבד ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם.
- 2.14.2 כל השערים/מחסומים ישולבו כחלק מחזית הגדר ויהיו בעלי שפה עיצובית אחידה לחזית המגרש המדובר.
- 2.14.3 גובה שער הכניסה לחניה – שער הזזה יהיה בגובה הגדר. אישור שער גלילה בחניה יהיה ע"י הוועדה במסגרת הגשת הבקשה.
- 2.14.4 כניסה להולכי רגל תהייה במיקום שיבטיח גישה מיטבית לכניסה הראשית לבניין.

2.15 הנחיות לתחילת הבניה

- 2.15.1 כחלק בלתי נפרד מבקשה להיתר יש להגיש תכנית התארגנות, מאושרת על ידי יועץ בטיחות, הכוללת את כל הדרישות עבור בקשה להיתר התארגנות אתר המפורסמות באתר העירייה.