

תדריך הנחיות ליזמים

הנושאים :

- מידע ותכנון
- הליכי רישוי בניה
- ביצוע המיזם
- גמר בניה

- אביב גל	- מהנדס העיר
- מירי קינן	- מזכירת מהנדס העיר
- ויקי ברנגל	- מנהלת מח' רישוי ופיקוח
- רונית כהן	- מזכירת מח' רישוי ופיקוח
- ליאורה סגרון	- אחראית רישוי
- שמעון קלפטש	- מפקח בניה
- סוזי דרור	- מפקחת בניה
- מוטי קורוב	- מנהל מח' ביצוע ותשתיות
- יוסי שמחון	- מנהל מח' תברואה
- גרשון סגל	- מנהל מח' גינון
- מיכאל קוגן	- מנהל מח' אחזקה
- אירה ברברמן	- אחראית מיפוי ממוחשב

תוכן העניינים

4	- מבוא
5	- תרשים זרימת תהליך: מידע, תכנון, רישוי, ביצוע וגמר
6	- פגישה מקדימה
7	פרק 1: מידע ותכנון
	מסירת מידע ע"י העירייה:
8	1.1 מידע סטטוטורי
8	1.2 מידע לתכנון ודרישות להיתר
11	1.2.1 הנחיות לעריכת לעריכת בקשה להיתר ונספחיה
13	1.2.1.1 פרט למניעת חדירה של גז ראדון
17	1.2.1.2 עריכת נספחים סניטריים - מח' ביצוע ותשתיות
22	1.2.1.3 תכנון עמדות פינוי אשפה - מח' תברואה
24	1.2.1.4 תכנון פיתוח סביבתי ונוף - מח' גינון
27	1.2.2 אישורים נדרשים להיתר
29	1.2.3 אגרות והיטלים
31	פרק 2: רישוי
32	2.1 ועדות לתכנון ולבניה
33	2.2 תהליך רישוי
34	2.3 היתר בניה
41	פרק 3: ביצוע
	פרוט שלבי ביצוע מיזם:
42	3.1 מינוי אחראים לביקורת
42	3.2 התחלת העבודה
42	3.3 התארגנות באתר
42	3.4 ביקורת באתר
42	3.5 התקנת מד מים
42	3.6 דווח לועדה
43	3.7 בדיקת תקנים
43	3.8 תאום עם העירייה
43	3.9 תכניות לאחר ביצוע - AS MADE
47	3.10 חיבור מיזם / מבנה לתשתיות הנחיות ואישורים נדרשים
53	פרק 4: גמר בניה
54	4.1 הגשת בקשה
54	4.2 אישור החברה המפתחת / המשכנת
54	4.3 אישורי מחלקות בעירייה
57	4.4 תעודת גמר

מבוא

התדריך מיועד ליזמים ומתכננים בתחומי הבניה, התשתיות ופיתוח סביבתי נופי.

אין התדריך מבטל או מחליף הוראות החוק ותקנותיו בתחומים אלה, אלא מיועד להבהיר את תהליך הרישוי והבניה / הביצוע, על פי החוק ובהתאם לדרישות מיוחדות של העירייה.

דרישות העירייה, מטרתן שילוב יעיל של המיזם החדש במערכות העירוניות הקיימות (כגון : פינוי אשפה, תשתיות, תנועה וחניה) והבטחת תחזוקה שוטפת של מערכות אלה ברמה נאותה.

שילובו המוצלח של מיזם במערכות העירוניות יבטיח איכות חיים גבוהה לתושבים.

תוכנו של התדריך יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים בחוק או לדרישות הרשות המקומית. על היזם לוודא כי בידיו מצויה הגרסה המעודכנת. הצעות לשיפורו תתקבלנה בברכה.

ההצעות לשיפור יש להפנות למחלקת הנדסה או למחלקת ביצוע.

בברכת עבודה משותפת ויעילה

מסירת מידע ע"י העירייה

לאחר הפגישה המקדימה ועל בסיס הנתונים שהוצגו ע"י היזם תרכז מח' הרישוי בעירייה את המידע הדרוש לתכנון ולביצוע המיזם.

על פי החוק, מידע זה יינתן תמורת תשלום ויכלול:

1.1 מידע סטטוטורי לפי סעיפים : 265 ו-119 א'.

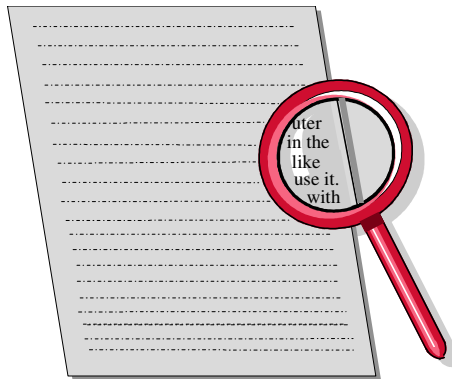
מידע זה מבוסס על תכניות מפורטות בתוקף ותכניות בתהליך אישור .
(ראה נספח מס' 1 דף מידע לדוגמא בע"מ) 9,10

1.2 מידע לתכנון ודרישות להיתר לפי סעיף : 145 (א1), 158 טו, 265.

מידע זה כולל :
דרישות מיוחדת של העירייה, אישורי רשויות, הנחיות לעריכת תכניות ונספחים לבקשת ההיתר.

ניתן לרכוש מהעירייה מידע ממחושב לצורכי תכנון.
לשם כך יש לפנות לאחראי מיפוי ממוחשב.

המידע שניתן יתייחס ליחידת הקרקע אשר תוגדר בתכנית המדידה המצבית שתוגש ע"י היזם ע"ג נייר ודיסקט ערוך לפי מפרט העירייה למחשוב .
מדידה זו תהווה בסיס לתכנון והמבנה , הפיתוח הסביבתי, תאום המערכות במגרש ובסביבתו ובשלב הסופי תכנית AS MADE.



1.2.1 הנחיות לעריכת תוכניות

1.2.1.1 הנחיות לעריכת בקשה להיתר מח' הנדסה

התכנית נשוא הבקשה להיתר תהיה ערוכה כמפורט בחוק ובתקנות תכלול את כל המידע הגרפי והמילולי הדרוש להבנתה כמפורט להלן:

מילוי פרטים בטופס ההגשה וחתים:

- המבקש
- עורכי הבקשה
- מתכנן השלד
- אחראי לביצוע
- אחראי לביקורת ביצוע באתר.
- עורך בקשה בתחום מתקני תברואה
- אחראי לביקורת ביצוע מתקני תברואה
- ניתן למנות את האחראי לביקורת ביצוע לאחר הוצאת היתר, אך טרם התחלת העבודות באתר.
- מילוי טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע בתוקף
- מילוי טבלת שטחים מבוקשים בהיתר זה תוכנית סביבה ק.מ. 1: 2500 או 1: 5000
- תוכנית מדידה מצבית מעודכנת חתומה ע"י מודד מוסמך ק.מ. 1: 250 ודיסקט ערוך לפי מפרט העירייה.
- חישוב שטחים גרפי.
- תוכנית כל הקומות והמפלסים ק.מ. 1: 100
- קומת הקרקע תשורטט על רקע גבולות המגרש וקווי הבניין עם סימון כל היטלי הבניין (מעל ומתחת לפני הקרקע) על פני מפלס המגרש.
- יש לסמן את קווי הבניין בתוכניות כל המפלסים והקומות.
- חתכים ק"מ 1: 100 לאורך ולרוחב הבניין והמגרש ק.מ. 1: 100 עד גבול המגרש השכן עם סימון גבהי קרקע טבעית וקרקע מתוכננת (גובה אבסולוטי) וגובה הגדרות/קירות תומכים בין המגרשים. יש לסמן גובה קרקע גם בצד השכן. גבול המגרש וקו הבניין יסומנו בחתכים בקו אנכי מרוסק.
- חזיתות ק.מ. 1: 100 של הבית והמגרש עד גבול השכן, עם פירוט גבהים וחומרי גמר. גבול המגרש וקווי הבניין יסומנו בקו אנכי מרוסק.
- תוכנית גג עם מיקום דוד שמש, קולטים, מסתור לדוד, אנטנה, סימון שיפועים, גובה המעקות וציאה לגג.
- פרט רצפה למניעת חדירה של גז ראדון (מצ"ל) יופיע ע"ג התכנית.

תוכנית פיתוח הכוללת:

- מפלסי החצר והשבילים, מדרגות, טרסות, מסלעות.
- סימון מיקום ומידות עמדת פינוי אשפה ומסתור דקורטיבי לפי דרישות מח' התברואה.
- פרט אופייני של קיר תמך/גדר מצופה באבן ערד או גדרות מסוגים אחרים.
- סימון בתכנית פיתוח מיקום ומידות חניה (החניות בגבולות המגרש).
- סימון דרכי המגרש וחניות עם מידות ומספור מכמות המתאימה לתקן ולתבי"ע בתוקף.
- מיקום מחסן מוצע או עתידי.
- סימון קווי בנין מותרים ומידותיהם בהתאם לתבי"ע בתוקף.
- דרישות נוספות יתווספו במידת הצורך.

לפרויקטים ייחודיים תידרשנה תוכניות נוספות בהתאם לאופיים כפי שיפורט בדף המידע.

היתרי בניה למצללות (פרגולות)

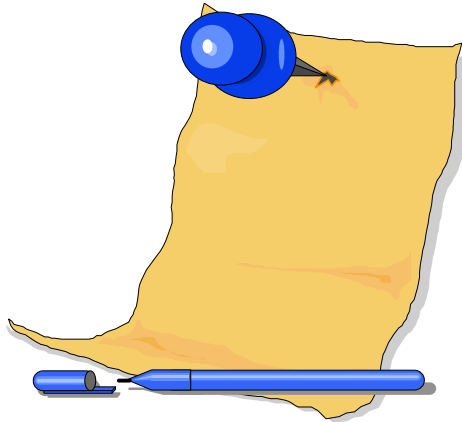
- א. הוצאת היתרי בניה למצללות (פרגולות) תהיה באישור הועדה המקומית, בדומה להיתרי בניה ל"עבודה מצומצמת". הוצאת היתרי בניה ל"סככת צל" תהיה כמקובל על - ידי הועדה המקומית והיתר בניה יוצא כחוק.
- ב. היתרי בניה ל"סככות צל" ו"מצללות" יכללו חתימת מהנדס / הנדסאי המאשרים יציבותם.
- ג. שמשיות סוככים מבד או חומר סינטטי (כגון מרקיזות) לא יהיו טעונות היתר בניה.

בניית חניות פרטיות סגורות

- להלן רשימת חומרים שיש להימנע משמוש בהם מטעמים בריאותיים וחזותיים:
1. אסבסט.
 2. פח מגולוון לא צבוע
 3. בלוק בטון חשוף.
 4. פיברגלס

בנוסף, כדי למנוע פגיעה חזותית:

- א. יש לבנות את החניות באופן אחיד ולא כטלאי על טלאי.
- ב. יש לשאוף לבניית החניות מאותם חומרים מהם בניה חזית הבית או הרחוב.



1.2.1.2 הנחיות להכנת נספחים סניטריים לתכניות הגשה ותנאים לאישור מח' תשתיות מים וביוב

הגשה ואישורים

- נספחים סניטריים יוגשו רק ע"י מי שהוסמך לכך עפ"י החוק.
- תכניות ההגשה תוגשנה אך רק בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה" בקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל, 1970 סעיפים 5, 9, 11 ותענינה על תקנה 17 תוספת שניה, הוראות למתקני תברואה ותקנים ישראלים המגדירים את צורת התכניות, התוכן והנתונים המופיעים בהם.
- במסגרת הבקשה להיתר, חובה להגיש תכנית תאום מערכות בתחום המגרש ומחוצה לו מאושרת וחותמה ע"י חברות תשתיות (בזק, ח"ח, גזטיב, כבלים וכו').
- התכנית תוגש בהתאם לסעיף 1.3.7 שלהלן. (נוסח האישור ראה נספח מס' 2).

הכנת הבקשה

- יש למנות עורך/עורכים לבקשה, בתחומים השונים בכלל ולמתקן התברואה בפרט.
- יש למנות אחראי לביקורת "מתקן תברואה" כמשמעותו בסעיף 1.01 תוספת שנייה תקנה 17.
- יש להקפיד במילוי ברור ומדוייק של הטבלאות בטופס 1, לתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970.
- יצוין בברור תאור המבנה וייעודו. במידה ומדובר על מבנה תעשייתי יש לתת תאור מקוצר של תהליך היצור.
- עורך/עורכי הבקשה ואחראי בקורת, יחתמו בחתימתם וחותמת ברורה על הבקשה.
- עורכי הבקשה ואחראי לביקורת, יגישו עם הגשת הבקשה תעודות המקנות להם זכות חתימה עפ"י החוק.
- והיה ולא ניתן למנות אחראי לביקורת ביצוע בתחומים השונים בשלב הגשת התכניות על המבקש להגיש: טפסים א' שבנספח 16.02 (ג) (4) תוספת שנייה תקנה 17.
- הטפסים יהיו חתומים כנדרש.
- הנספח הסניטרי יוגש בלווי תכנית תאום מערכות תשתיות באתר וסביבתו. (בשני עותקים) ע"ג נייר לבן וכן ע"ג דיסקט ערוך לפי דרישות מפרט 827 של עיריית ערד למיפוי ממוחשב. (הדרישה לתכניות ממוחשבות אינה חלה על בתים פרטיים באתרי "בנה ביתך").
- מידע לגבי מפרט 827 ניתן לקבל אצל גבי אירה ברורמן ביחידת המיחשוב טל' 08-9951681.

תוכן הנספח הסניטרי (מתקני תברואה):

- טבלאות סטנדרטיות לפי חוק תכנון ובניה (טופס 1).
- תרשים סביבה בק.מ. 1: 5000 עם סימון ברור של שטח המיועד לבניה.
- תכנית מגרש בק.מ. 1: 250 או 1: 100 הכוללת:
- גבולות המגרש מודגשים בכחול וקווי הבניין מודגשים בקווקו אדום דק.
- סימון מערכות, מתקנים, מבנים ודרכים הנמצאים באזור. ובסביבתו הקרובה של המגרש המיועד לבניה.
- תכנית של מתקן תברואה הכוללת מערכות מים, ביוב, ניקוז וכו' מחוץ למבנה, בתוך המגרש והתחברותן למערכות עירוניות בתחום ציבורי.
- במידה ותידרש השלמה או שינוי במערכת כל שהיא בתחום העירוני יש לציין ע"י מי תבוצע העבודה ולצרף על כך אישור של הגורם הרלוונטי.
- תשתיות עירוניות אשר הושלמו ע"י גורם מפתח / יזם יבוצעו על פי הנחיות העירייה. הנחיות אלה ניתן לקבל במח' ביצוע ותשתיות בעירייה.
- פרטי ההתחברויות יפורטו ויוצגו בתכנית בק.מ. 1: 25.
- תכנית פיתוח שטח המגרש המתוכנן והתחברותו לסביבה הקרובה (קיימת או מתוכננת).
- תכנית חלוקת קומות קרקע של המבנה (מפלס 0.00 +/-) המשקפת מתקנים סניטריים וחיבורם למערכות חוץ.
- תכניות של קומות ומפלסים אחרים כולל סימני קשר עם קומות קרקע ומתקנים סניטריים בהן.
- תכנית גג עם מערכת ניקוז מי גשם ופיתרון להרחקתם מהמבנה (ע"י רקע של תכניות פיתוח).
- תכנית חתכים לאורך קווי ביוב מתוכננים עם כל המידע הנדרש כולל פני השטח הסופי לפי תכניות פיתוח.
- פרט למערכת מדידת מים בק.מ. 1: 25 ומיקום התקנתה בקצה המגרש. (ע"י תכנית המגרש).
- למבנים ציבוריים, מבנים תלת קומתיים ויותר - תכנית איזומטריה של מערכות מים, ביוב וניקוז מי הגשם.
- למבנים תעשייתיים, ציבוריים ובתים משותפים:
- תכנית למערכת קריאת מדי מים ממוחשבת (מרחוק) כולל חיבורה למערכת (מרכזיה) אזורית / שכונתית או התקנת מערכת עצמאית וחיבורה לחשמל ולטלפון ע"י קווים נפרדים אשר ירשמו על שם עיריית ערד. (בתאום ואישור של העירייה).
- תכניות למתקנים מיוחדים כגון: מכוני סניקה לביוב, משאבות להגברת לחץ מים, מיכלי אגירה וכו' במידה ונדרשים לשם הפעלת המבנה.
- למיזמים ייחודיים תינתנה דרישות ספציפיות נוספות, בהתאם לאופי המיזם.

עקרונות תכנון ודרישות טכניות מיוחדות:

- תיקוני תכניות: ביצוע תיקוני תוכניות עפ"י הערות הרשות:
 - * התיקונים יבוצעו על גבי המקור.
 - * תוגשנה תכניות חדשות. (ראה סעיף 1.3.7).
 - * תכניות אשר עליהן תיקונים ידניים לא תתקבלנה.
- כל התכניות שתוגשנה (נספח סניטרי, תאום מערכות וכו') תבוצענה ע"ג רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- כל כתובת עירונית (יישות) תקבל חיבור אחד לתשתיות עירוניות (מים, ביוב וכו').
- יחידת קרקע שעליה יותר ממבנה אחד - בעלים כתובת עירונית שונות (ישויות) תחויב בתשתיות מים וביוב נפרדות לכל כתובת.
- על מתכנן מתקן תברואה לקבל מראש במחלקת תשתיות של עיריית ערד נקודות לחיבור מבנים למערכות עירוניות ולקבל חתימתו של נציג המחלקה, ע"ג תכנית הגשה לפני מסירתה לוועדה המקומית.
- במידה ולא קיימים נתונים מדויקים לגבי התחברויות לתשתיות הקיימות, על היזם לבצע מדידה נדרשת ע"י מודד מוסמך ולפני תכנון המערכות. המדידה תעשה בתאום עם מחלקת אחזקה של העירייה. במידה והתשתיות הנדרשות לחיבור המבנים אינן קיימות - על היזם לתכנן אותן בתאום מלא עם יועץ אינסטלציה של עיריית ערד (משרד איחוד מהנדסים) ובהתאם לתכניות אב. נספח סניטרי חייב לשקף את כל המערכות המתוכננות בהתאם לדרישות של עיריית ערד להקמת תשתיות עירוניות, (ראה בנפרד).
- מערכת לקריאת מדי מים מרחוק (ממוחשבת).
 - כל "יישות" בתכנון ובביצוע מחויבת בהתקנת מערכת לקריאת מדי מים ממוחשבת מבוססת על מערכת "דיאלוג". על היזם לדאוג לחיבורה על מערכת מרכזית של האזור או להתקנת מערכת עצמאית אשר תחובר לשם העברת נתונים לחשמל וטלפון ע"י קווים נפרדים רשומים על שם עיריית ערד (החלטה סופית על אופן ההתחברות היא בידיה של עיריית ערד בלבד).
- בתכנית מערכת ניקוז גגות ומרפסות:
 - ייתן פתרון נאות לניקוז באישור מהנדס העיר.
- ניקוזי מרפסות דירתיות בלבד בבתים משותפים ניתן לחבר למערכת ביוב הבניין.
- תכניות של מתקן תברואה יבוצעו ע"ג התכניות המשקפת חלוקה פנימית של הבית כולל מערכת אינסטלציה פנימית ופיתוח סביב הבית עם מערכת גבהים, קירות תומכים, מסלעות וכו'.
- קווי מים, ביוב ונקודות חיבורים למבנה יופיעו ע"ג תכנית פיתוח השטח עם ציון מרחקים ביניהם ובין המבנה.
- יצוינו סוגים וגדלים של הצינורות לאספקת מים וביוב.
- קטרי סגרים לתאי הביוב יהיו לפי תקן אך לא פחות מ- 50 ס"מ ויופיעו בחתך לאורך קווי הביוב.

- תאי ביוב שעומקם גדול מ- 250 ס"מ יבוצעו אך ורק מחוליות בטון טרומיות (יש לציין ע"ג התכנית).
- יש לציין את סוג החומר של תאי הביוב ולקחת בחשבון את הפרשי הגובה בתאי פלסטיק בין הכניסות הצדדיות והקו הראשי.
- T.L של תאי הביוב ליד הבית יהיה לפחות 20 ס"מ מתחת למפלס הבית המחובר אליהם T.L של תאי הביוב במגרש יהיו גבוהים ב- 20 ס"מ לפחות מגובה T.L של תא הביוב העירוני שאליו מתחבר המגרש (מבנה).
- תא ביוב האחרון במגרש יותקן על קצה של צינור הכנה להתחברות לקו עירוני (במידה וקיים) ללא הארכתו לכיוון המגרש.
- מערכות מדידת מים של יישות תותקנה בגובה שבין 0.5 מ' עד 1.5 מ' מעל פני המדרכה.

נישה

לשם התקנת המערכת תבנה נישה בקיר חיצוני של המגרש ובגודל מתאים לגודל מערכת המדידה וכך שתהיה גישה נוחה לטיפול במערכת. בשום פנים לא תתוכנן ולא תבנה גדר של המגרש מעל קו הזנת מים למגרש.

מז"ח

במידה ויידרש ע"י גורם מוסמך לכך או שהצורך נובע מתפקודה של מערכת המים בתוך המגרש (כגון: הסנקת מים ממכונת כיבוי אש) יותקן במערכת המדידה מז"ח אשר ייבדק כנדרש עם הוצאת תעודה.

במקרים אחרים יותקן במערכת המדידה שסתום אל חוזר מצדו של הצרכן.

חיוץ

יתוכנן פרט חיוץ במערכת המדידה כאשר צנרת המים בתוך המגרש עשויה מפלדה.

דרישות לטופס 4 תקנה 5 של מערכת האינסטלציה

- במהלך תהליך הבניה הנך נדרש להזמין ביקורות למערכות מתקני תברואה כחלק מדרישות חוק תכנון ובניה.
- בגמר הבניה, בבואך לקבל אישור אכלוס למבנה (טופס 4) מוועדת הבניה האזורית תידרש להציג תעודות בדיקות התקנה למערכות השונות.
- בלעדי תעודות הבדיקה, ועדות הבניה מעקבות את אישורי האכלוס ובכך נגרם איחור באכלוס המבנה והוצאות מיותרות לבונה.
- לפיכך, רצוי להזמין את כל הבדיקות הנדרשות במועדם כפי שמתואר בעלון זה.
- יש לשים לב שבאופן עקרוני יבדקו חלקי המערכות לפני כיסוי כאשר הם עדיין גלויים.

להלן פרוט חלקי המערכות הנדרשות בדיקה:

1. צנרת נקזים מתחת / בתוך יציקות רצפת מפלס 0.00 (בד"כ נדרש למבנה בעל שלוש קומות ויותר – עפ"י שיקולי ועדת הבניה) – הבדיקה לפני כל יציקה.
2. מערכת הספקת מים קרים וחמים + בדיקת לחץ לאטימות המערכת – הבדיקה לפני טיח וריצוף (בדיקה אחת לכל 6 עד 10 יחידות דיור).
3. מערכת דולחין ונקזים – הבדיקה לפני ריצוף (בדיקה אחת לכל 6 עד 10 יחידות דיור).
4. קולטני מי גשם – בדיקת אטימות, הבדיקה תבוצע לפני כיסוי הקולטן.
5. ביב המבנה – לפני כיסוי הצנרת בחצר.
6. בדיקה מסכמת – לאחר גמר פיתוח שטח והתקנת כלים סניטרים.
7. מערכת גז – בדיקת צנרת לפני כיסוי. בדיקה נוספת לאחר התקנת מאגר, ווסתים ומונים.
8. מערכת שמש / סולארית – לאחר גמר ההתקנה.
9. מערכת הגברת לחץ – לאחר התקנת משאבות לוח פיקוד.
10. אטימות המבנה (בדיקת הצפת גג) – לאחר גמר כל עבודות האיטום לפני ריצוף הגג.
11. אטימות המבנה (המטרת קירות) – לאחר סיום עבודות אלומיניום.

פרוט זה הינו חלקי ולא כולל את כל דרישות חוק תכנון ובניה או דרישות נוספות מטעם ועדת הבניה המפורטות בהיתר הבניה.

1.2.1.3 הנחיות לתכנון עמדות פינני אשפה – מחלקת תברואה

1. מסתור למכולה בודדת

המסתור יהיה בנוי אבן ערד כלפי חוץ וכלפי פנים וצורתו כצורת האות "ח". רוחב המסתור 4.5 מטרים, עומקו 4.5 מטרים, גובהו 1.5 מטרים ופיתחו פונה אל הכביש.

2. מסתור לשתי מכולות (מסתור כפול)

המסתור יהיה בנוי אבן ערד כלפי חוץ וכלפי פנים וצורתו האות "ח" רחבה. רוחב המסתור 7.5 מטרים, עומקו 4.5 מטרים, גובהו 1.5 מטרים ופיתחו פונה אל הכביש. כל המידות, הינן מידות פנים – פנים

3. כללי

רצפת המסתור תהיה מרוצפת, יצוקת בטון או מכוסה באספלט במעמס כביש, בשיפועים המתאימים על מנת למנוע הצטברות מים בתוכו. בתנאים מסוימים כאשר תתבקש פתיחת פתח בחלקו האחורי של המסתור לשם כניסה לתוכו, רוחב הפתח יהי מטר אחד ומיקומו יקבע בהתאם לצורך. במידה וגישת הרכב אל המסתור מחייבת עליה על המדרכה, יש לדאוג לחיזוקה עד למעמס כביש. משאית הפינוי חייבת מרווח תימרון פנוי באורך של כ- 12 מטרים לפני פתח המסתור. חובה להגיש תוכניות "פרט" ומיקום משולב בתוכנית הפיתוח. בכל שאלה או הבהרה יש לפנות למחלקת התברואה העירונית בטלפון: 08-9951608/645

הנחיות לבניית מסתור לעגלת אשפה – 240 ליטר

על מנת להסתיר את פח האשפה ולמקמו במקום אשר יהא נוח לתפעול, לפינוי ובשטח המגרש, יש להתקין מסתור לפח האשפה כדלקמן:

מסתור דגם "ח"

- מסתור זה יבנה כאשר פתחו פונה אל שביל הכניסה או אל משטח החניה. אין לבנות מסתור מסוג זה כאשר פיתחו פונה אל המדרכה.
- המסתור יהיה בנוי משלוש קירות אבן ערד או חומר אחר המשתלב עם הגדר הקיימת, הקירות יהיו מסודרים בצורת האות "ח". רוחב הגומחה כ- 80 ס"מ, עומקה כ- 90 ס"מ, גובהה כ- 110 ס"מ ופיתחה פונה לשביל הכניסה או למשטח החניה.

מסתור דגם "פ"

- מסתור זה יבנה כאשר פיתחו פונה אל המדרכה, אולם מבנהו המיוחד מסתיר את פח האשפה מן העין.
- המסתור יהיה בנוי מארבע קירות אבן ערד או חומר אחר המשלב עם הגדר הקיימת, הקירות יהיו מסודרים בצורת האות "פ" כאשר רוחבה כ- 170 ס"מ, עומקה כ- 110 ס"מ, גובהה כ- 110 ס"מ, אורכה של זרוע ה- "פ" יהיה כ- 90 ס"מ ופיתחה פונה למדרכה.

הערה:

בתוכנית ההגשה יש לציין:

1. את מידות המסתור
 2. את גובה המסתור
 3. ציפוי אבן ערד
 4. עגלת אשפה 240 ליטר
- גובה הרצפה בפתח יהיה בגובה פני המדרכה.
 - תחתית המסתור תהיה מרוצפת או יצוקת בטון בעלות שיפוע לכיוון פתח היציאה למניעת הצטברות מים בתוכו.

1.2.1.4 הנחיות לתכנון גינות ושצ"פים – מחלקת גנים ונוף

- חובה להכשיר ולהקים גינה חדשה בהתאם למפרט הבין משרדי, פרק 41.
- רשימת צמחים אסורים לשתילה בערד – מצ"ב.
- רשימת צמחים מומלצים או שאינם מומלצים – מתעדכנת מעת לעת.
- על היזם לפנות למחלקת הגינון לקבלתה.
- התניות שתילה (מרחק מבית וכו') – יש להעביר תכנית מוקדמת לאשור מחלקת הגינון, לבחינת התכנית למניעת מפגעים בעתיד.
- מדי מים לגינון יהיו בעלי פלט חשמלי כפול.
- חובה למחשב את מערכת ההשקיה ולהפעילה עם מערכת איריגייט" שמרכזה בעיריית ערד וע"י יחידות שטח "סקורפיו".
- לגבי חלק מהפריטים חלה חובת שימוש בצידוד המקובל בעיריית ערד, וזאת לצרכי אחזקה מתעדכנת מעת לעת – חובת המתכנן להתעדכן במחלקת גנים ונוף בפרטים.
- ריהוט רחוב, פרגולות, גידור וכד': חובה לאשר פרטים ונקודות הצבה במחלקת גנים ונוף. זכות העירייה לדרוש הפחתה / הוספה של כמות פריטי ריהוט רחוב.
- שילוט – יש לעצב ולהתקין בהתאם לתוכנית אב עירונית לשילוט. בכל מקרה.
- חובה לברר במחלקת גנים ונוף אם ואילו שלטים על היזם להציב, בנוסף לאלו שהוא מציב מרצונו, ולאשר פרטים ונקודות הצבה במחלקת גנים ונוף. (אין זה גורע מחובות נוספות, כגון אישור קונסטרוקציה במחלקת מהנדס העיר, ואישור לצורכי אגרה ופיקוח במחלקת תברואה).
- מתקני שעשועים – ישאו תו תקן ישראלי מתאים לייצורם ולהתקנתם. בכל מקרה, אלו לא יוצבו בארזי חול, אלא ע"ג שטחים עם מצע סינטטי תקני או ארזים בהם מצע חצאי מסוג תקני כלשהו. בכל מקרה יאושר הדבר גם במחלקת גנים ונוף בעירייה.

צמחים אלרגניים / צמחים האסורים לשתילה בערד

איסור גידול צמחים מעוררי אלרגיה :

כידוע, בערד אויר נקי ומיוחד המקל על חולי אסטמה ועל הסובלים מאלרגיה.

אחד הגורמים העיקריים המעוררים תגובה אלרגית במערכת הנשימה הינו האבקה המופצת ממיני צמחים שונים.

כדי למנוע ככל האפשר זיהום האוויר באבקה מעוררת אלרגיה, חל בערד איסור על גידולם של מיני צמחים הידועים כאלרגניים חזקים. יש להקפיד ולהימנע מלשתול אותם בגינה! מעניין לציין, כי בימים אלו מתנהל בארץ דיון ציבורי סביב חקיקת חוק שיאסור גידולם של צמחים מעוררי אלרגיה בכל הישובים בארץ. ערד מצוינת כל העת כדוגמא לישוב שבו מקפידים בנושא, ובכך מקלים על התושבים הסובלים מבעיות במערכת הנשימה. רבים ממתכנני הגינות ומן הגננים הפרטיים הפועלים בעיר, אינם מודעים דיים לנושא זה. על כן, מומלץ להראות גם למתכנן הגינה או לגנן שלכם את הרשימה שתובא להלן.

להלן רשימת הצמחים שגידולם אסור:

1. דשא – בופלו, כל זני ברמודה
2. קזוארינה
3. אלון
4. אגוז
5. אילנתה
6. ליגוסטרום יפני
7. ינבוט (פרוזופיס)
8. פיקן
9. זית
10. ירבוז (אמרנטוס, "כרבולת התרנגול")
11. ערער – ניתן לשתול צמחי נקבה או זנים עקרים מוחלטים בלבד
12. ערבה
13. בר-זית
14. ברוש
15. צפצפה
16. קוכית המכבד
17. תמר – לא לשתול עצי זכר
18. אלה – לא לשתול עצי זכר
19. חרוב – לא לשתול עצי זכר

אין לשתול עצי אילנתה, פיקן, אגוז, זית וברוש – ולו גם עץ אחד.

הערה מיוחדת לגבי ברוש גדול-פרות לימוני: זהו מן ברוש בעל גוון עלווה צהבהב, הנפוץ מאוד בגינות בארץ, לא משום התאמה מיוחדת, אלא בשם אופנה. ניתן לראות כי רבים מהמשתמשים בו אינם מודעים כלל לתכונותיו, למשל – משתמשים בו כגדר חיה, למרות היותו עץ גדול ורחב.

מצח זה, ככל מיני הברוש, אסור לנטיעה בערד.

- ארגזי חול בגני שעשועים – יותקנו לצרכי משחק בחול בלבד, גודלם – 9 מ"ר לפחות, והם יוצללו באופן כלשהו (פרגולה, עץ בוגר).
- ברזיות – יותקנו בכל גן שעשועים ובפינות ישיבה במדרכות, מצפורים וכד'. יוספו בהתאם לדרישת מחלקת גנים ונוף. הפרט שייבחר חייב להיות מאושר ע"י המחלקה.
- נטיעת עצים ברחובות – תעשה עפ"י המופיע לגבי נושא זה במפרט הבין משרדי, ובנוסף:
 1. עצים רחבי נוף לא יינטעו במרחק קטן מ- 6 מ' מקיר מבנה או גבול מגרש פרטי.
 2. עצים בעלי שורשים אלימים לא יינטעו במרחק הקטן מ- 2 מ' ממבנה קור אבן, קו מים או כל תשתית עירונית אחרת.
 3. עצים לא יינטעו במרחק הקטן מ- 5 מ' מעמוד תאורה.
 4. עצים שגובהם הסופי עולה על 6 מ' לא יינטעו מתחת לקוי מתח גבוה.
 5. בכל מקרה, המרחק המינימלי בין ערוגה של עץ לבין המחסום הקרוב (קיר, אבן שפה, רהיט וכו') – לא יפחת מ- 1.8 מ'.
 6. לכל עץ רחוב יש להתקין סורג משולב בריצוף ומסגרת הגנה מפריטים שאושרו במח' הגינון.

ערוגות ברחובות משולבים

7. עפ"י כדאי כי ערוגות שכאו יכילו אך ורק עצים, תוך תשומת לב למגבלות הני"ל, וריצוף.
8. ככלל, לא מומלץ לגנן עם שיחים ערוגות בודדות בתוך רחובות משולבים, ובפרט אין לתכנן ערוגות ששטחן הכולל קטן מ- 330 מ"ר.
9. המלצתנו המפורטת תוך פירוט המכשלות, מופיעה במסמך המצ"ב.
10. מיני הצמחים המומלצים מופיעים ברשימות אותן ניתן לקבלן במח' גנים ונוף, ובכל מקרה יש לאשר במחלקת הגינון את התוכניות בכללותן ואת מיני הצמחים שנבחרו.

בכל מקרה של פגיעה בגינון או בפיתוח קיים – חובת המבצע להשיב את המצב לקדמותו. במקרה של פגיעה במערכות השקיה, חובת המבצע לתקן את הנזק תוך 48 שעות לכל היותר, ולדווח על כך למחלקת הגינון.

- בכל מקרה של פגיעה צפויה מראש יש להגן על המערכות הקיימות בשטח.
- באחריות היזם ועל חשבונו העתקת צמחים, עצים ושיחים עפ"י דרישת מחלקת גנים ונוף לאתר שייבחר ע"י המחלקה.
- אין בהערות ובתוספות הני"ל כדי לגרוע או לשנות הוראות כל דין או מפרטים רשמיים, ובכל מקרה הן יתווספו עליהם ולא יבואו במקומם.

1.2.2. אישורים נדרשים להיתר

מתוך הרשימה המפורטת להלן יסומנו האישורים הנדרשים למיזם הנדון.
קבלת האישורים היינה באחריות היזם למעט האישורים המסומנים ב-* שיתבצע ע"י מח' רישוי בניה.
לצורך זה יעביר מבקש ההיתר לידי האחראי לנושא רישוי בניה, 2 עותקים מהבקשה להיתר עבור כל
רשות חיצונית ועותק אחד לכל מחלקה רלוונטית בעירייה.

אישורי רשויות:

- אישור מנהל מקרקעי ישראל
- אישור הג"א
- פטור הג"א מבניית מקלט /ממ"ד
- אישור משרד הבריאות
- אישור מכבי אש
- אישור החברה המפתחת
- אישור משרד התחבורה
- אישור משרד העבודה
- אישור המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מנהל התעופה

אישורי מחלקות בעירייה:

- אישור מח' ביצוע ותשתיות לנושא חיבור למערכות עירוניות
- אישור מח' ביצוע ותשתיות לנושא חיבור המערכת הסניטרית של המבנה /מבנים לרשת העירונית (מים וביוב).
- אישור מח' תברואה לנושא פינוי אשפה.
- מדור תנועה לנושא כבישים וחניות.

אישורי מומחים / יועצים מקצועיים :

- יועץ בטיחות
- יועץ אקוסטיקה
- יועץ תחבורה
- יועץ נגישות

אישורי חברות לתשתיות

דרישה זו אינה חלה על בתים פרטיים צמודי קרקע

- חברת חשמל
- חברת בזק
- חברת גז
- טלוויזיה בכבלים

אישור זה יינתן על בסיס תכנית לתאום מערכות (נוסח האישור בנספח מס' 2).

- חישובים סטטיים בצרוף הצהרת המהנדס.
- הסכם עם מכון התקנים או מעבדה מורשית אחרת לבדיקת חומרי הבניה, האינסטלציה הסניטרית ומערכת הגז.
- טופס מס' 9 – תצהיר מתכנן השלד.
- תשלום אגרות בניה והיטלים עפ"י חוק.
- התחייבות לפינוי פסולת בנין לאתר עירוני.

1.2.3 אגרות והיטלים

- אגרות בניה:

משולמות על בסיס חוק התכנון והבניה על פי תעריפי משרד הפנים המתעדכנים למדד ולפי סווג יעודי השטחים לבניה.

- היטלי ביוב:

היטלי ביוב נגבים מכוח חוק עזר עירוני.

הגדרות:

"**היטל ביוב**" - הינו היטל המוטל לשם כיסוי הוצאות התקנת ביוב או קנייתו כאמור בסעיף 17 לחוק.
"**ביוב ציבורי**" - ביוב המשמש כמה נכסים ושהשופכין נזרמים אליו מביבים פרטיים בלבד.
"**ביוב מאסף**" - ביב שהשופכין נזרמים אליו בעיקר מביבים ציבוריים.

פירוט היטל הביוב:

היטל ביוב לכל מ"ר של בניה, לרבות כל מ"ר של שטח בנוי למעשה בכל קומה, לפי מידות חוץ -

1. בעד ביוב ציבורי לכל מ"ר בניה.
2. בעד ביוב מאסף, לכל מ"ר בניה.
3. בעד מתקנים מיוחדים, לכל מ"ר בניה.
4. בעד מתקי טיפול בביוב, לכל מ"ר בניה.

היטל ביוב לכל מ"ר של קרקע, שעליה קיימת בניה כלשהי -

1. בעד ביוב ציבורי לכל מ"ר קרקע.
2. בעד ביוב מאסף, לכל מ"ר קרקע.
3. בעד מתקנים מיוחדים, לכל מ"ר קרקע.

אגרות מים:

משולמות על בסיס חוק עזר עירוני כמפורט להלן:

זכויות מים (לפי יעוד הבניה)

- מגורים - 400 מ"ק לכל יח"ד
- מלונאות - 250 מ"ק לחדר
- תעשיה - 400 מ"ק לדונם
- מסחר - 400 מ"ק לחנות

אגרת חיבור (לפי יעוד הבניה)

- מגורים ומסחר - חיבור רשת פרטית לכל יחידת דיור, יחידת עסק או משרד.
- תעשיה - חיבור רשת פרטית לכל יח' מלאכה או תעשיה

אגרת הנחת צינורות

- כאשר הפיתוח במקום בוצע ע"י חברה מפתחת ייגבה רק 50% החישוב נעשה לפי מ"ר קרקע ולפי מ"ר בניה (למעט יעוד תעשיה בו החישוב נעשה לפי מ"ק).

היטל השבחה

רק במקרים המוגדרים בחוק

כל התעריפים מוצמדים למדד.

