# הוראות נספח בינוי

## פארק תעשיה יואב דרום (פתי"ד)

## הועדה המקומית לתכנון ובניה יואב

**אישור מסמך זה:**

ע"פ החלטת ועדה מס': מתאריך:

מועד כניסה לתוקף: תאריך:

מס' גרסה:

עדכונים:

---

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה יואב

הוועדה המקומית החליטה לאשר את תכנית הבינוי
מספר 20240004

בישיבה מספר 2026011 ביום 12/10/2026

**החלטה לאשר**

מהנדס הוועדה

יו"ר הוועדה

# הוראות נספח בינוי – תוקף ותחולה

א. מסמך זה מהווה את החלק המילולי של תכנית הבינוי והפיתוח לפארק תעשייה יואב דרום, פתי"ד והוא חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית הבינוי המאושרת.
ההנחיות במסמך זה יחולו יחד עם גיליונות הבינוי, הפיתוח, התנועה, הקירות והחתכים, וייבדקו במסגרת הבקשות להיתר בתחום התכנית.

ב. כל שינוי מהותי ביחס לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, לרבות שינוי במערך הדרכים, התנועה והחניה, מפלסי הפיתוח, ניקוז וניהול מי נגר, קירות תמך, תשתיות או שלביות ביצוע, יובא לבחינת מהנדס הוועדה.
מהנדס הוועדה יקבע אם השינוי מחייב דיון בוועדת המשנה. כל שינוי כאמור יתואם מראש עם החברה הכלכלית יואב, בלי לגרוע מסמכויות רשות הרישוי ומוסדות התכנון לפי כל דין.

# מבוא

## כללי

המועצה האזורית יואב, מקדמת את הקמת 'פארק תעסוקה יואב דרום בסמוך לקיבוץ גת, עפ"י תכנית מס' 632-0656769 , מ.א.יואב – פארק תעסוקה דרומי.

מדובר בשטח בגודל כ-520 דונם הכולל יעודים שונים: תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, תחנת תדלוק, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים וקרקע חקלאית.

האזור כולל שילוב של תעשיה ואחסנה, מסחר מקומי מוגבל, שטח מוגבל למבנים ומוסדות ציבור עבור הרשות המקומית, שטחים פתוחים, וכן הסדרה של חיבור תנועתי מדרך 353 לשטח המוצע והסדרי תנועה בתחומו.

תכנית 632-0656769 קובעת  שני מתחמים עיקריים:

א. שטח חקלאי - בצדה המזרחי בתחום המכלול הנופי.

ב. שטח תעסוקה ושטחים נלווים - ממערב לתחום המכלול הנופי.

שטחי התעסוקה בתכנית זו סמוכים לאזורי המגורים הקיימים והעתידיים של קיבוץ גת, ועל כן יקבעו מגבלות סביבתיות אשר מטרתן שמירה על איכות החיים ותנאי סביבה נאותים של תושבי הקיבוץ בדומה לשטח שייעודו אזור תעשיה ומלאכה בשטחי קיבוץ גת.

הוראות נספח הבינוי מהוות השלמה להוראות התכנית המפורטת ( תב"ע ) המאושרת, לתוכנית הבינוי והפיתוח ולכל תכנית סטטוטורית אחרת המתייחסת לשטח התכנון, עפ"י הנחיות והחלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה יואב. הוראות נספח הבינוי גובשו במטרה לקבוע כללים לתכנון ולביצוע המבנים והחצרות, במגרשים לבניה. השפה העיצובית והתכנונית, המבוטאות בהנחיות אלה, גובשה בכוונה ליצירת מרקם אורבני הרמוני ושלם.

הוראות נספח הבינוי כוללות הוראות כתובות ופרטים עקרוניים מחייבים.

## מעמד משפטי ותחולה

הוראות נספח הבינוי כפופות לתכנית 632-0656769 - פארק תעסוקה יואב דרום,

ייעודי הקרקע בתכנית המאושרת, הכפופים להוראות אלו: תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, תחנת תדלוק, מבנים עבור מתקן הנדסי וכל השטחים הנלווים לייעודים אלו, כגון: דרכים, חניונים, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים. התכנית אינה חלה על מגרשים ומבנים הקיימים כחוק בתחום התכנית.

# תכנון מגרש ועיצוב מבנים במגרשים פרטיים

## בקשה להיתר בניה

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש כחלק מגוף הבקשה, אשר תבטא את הטמעת הוראות נספח הבינוי וכן את נתוני תכנית פיתוח ותשתיות אשר תאושר למתחם.

## תחום התכנית

תכנית פיתוח המגרש תציג מצב קיים ומתוכנן של המגרש נשוא הבקשה וכן של שטחים סמוכים (מגרשים שכנים, מדרכה, שצ"פ וכו'...) עד מרחק של כ- 10 מ' מעבר לגבולות המגרש לכל כיוון.

## תכולת התכנית

תכנית הפיתוח תכלול: מיקום מבנים ומתקנים, קירות וגדרות בגבול מגרש בהתאם לפרטים מחייבים במסמך זה, סימון כניסות להולכי רגל ולרכב, שבילים, רחבות, מקומות חניה, חיפויי קרקע, מפלסי קרקע ושיפועים, אזורי גינון , פתרונות ניקוז לנגר העילי, גבהים של ראשי קירות תומכים וקירות גדר ופתרונות הסתרה של אלמנטי תשתית.
בתכנית יסומנו גם מתקני פסולת, מתקני גז, מונים, קווי חשמל, קווי תקשורת, קווי מים וקווי ביוב.
כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים, פרטי גדרות בגבול המגרש, פריסות וחזיתות של הגדרות (הפריסות והחזיתות יכללו התייחסות גם למפגש עם קירות וגדרות של מגרשים שכנים, ע"י הצגה של לפחות 5.0 מ' מחזית המגרשים השכנים הקיימים והמתוכננים). התכנית תכלול גם תכנית גינון ונטיעות, רשימת עצים צמחים ותכנית השקיה.

## חומרי הגמר של בניינים

חומרי הגמר לכל חזיתות המבנים, לרבות וגגות, יהיו קשיחים ועמידים לתנאי סביבה אגרסיבים ובעלי תו תקן ישראלי כמפורט להלן:
קיר מסך (מוצל), שיש, גרניט, אבן נסורה, לבנים שרופות, לבני סיליקט ואריחי אבן מתועשת, לוחות אלומיניום או לוחות מחומר קשיח מתועש אחר (דוגמת HPL או ש"ע), פנל מבודד דקורטיבי וכל חומר איכותי עמיד אחר בתלייה יבשה בכל שטח החזית. ניתן לשלב בטון אדריכלי חשוף בשטח של עד 25% מהחזית. חומרי גמר למבני תעשיה, מסחר ומשרדים יהיו בהתאם לתקן לבניה ירוקה (ת"י 5281) או בהתאם לתקן התייעלות אנרגטית (ת"י 5282) במהדורתם התקפה במועד הגשת הבקשה. לא יותרו גמר פח דוגמת איסכורית או פח גלי פשוט, הדבקת אריחים, פסיפס, גרנוליט, חומרים פלסטיים או עץ טבעי.

ייעשה מאמץ אדריכלי לשדרוג חזיתות על ידי שילוב חומרי גמר והתאמת גוונים. בקשה להיתר בניה תכלול הגדרת חומרים וגוונים בכל חזיתות המבנה, וכן הדמיות תלת מימדיות הכוללות המחשה לחומרי הגמר וגווני גמר מתוכננים.

## גגות ומעקים

מעקים יסתירו מתקנים וציוד שעל הגג ממבט מהרחוב.
הגגות יהיו קשיחים בגמר בהיר, או מחומרים קלים ומבודדים בגוון בהיר. לא יותרו גגות רעפים.
במידה וישנם שיפועים בגג (גמלונים), שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי גמר של החזית. בתכנית להיתר בניה יוצג פתרון ארכיטקטוני המסתיר מתקנים על הגג. לרבות פתרון לכל מתקני המיזוג והמערכות האחרות. יש לתת דגש מיוחד לבידוד הגגות לפי התקן לבניה ירוקה (ת"י 5281) והתקן להתייעלות אנרגטית (ת"י 5282).

## מתקנים על גג הבניין

במבנים בעלי גגות שטוחים תותר הצבת מערכות מיזוג אויר, קולטים לדודי שמש ומערכות אחרות.
המערכות יהיו מוסתרות, גובה המעקה לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני הגג. מערכות אשר גבוהות מגובה המעקה ימוקמו על גבי הגג בנסיגה של לפחות 10 מ' מהמעקה.
בכל בנין תותר הקמת תורן מרכזי אחד, היכול להכיל מספר אנטנות של חברות שונות, לרבות מבנים להשכרה למספר דיירים, וזאת על פי כל ההוראות וההנחיות להקמת אנטנות שידור. עמידה בתקן קרינה של האנטנה ואישור מאגף קרינה במשרד להגנת הסביבה הינם תנאי לקבלת היתר בניה. אנטנות וצלחות לווין פרטיות יוצגו לאישור בבקשה להיתר בניה .
הגגות יתוכננו כבעלי עמידות לנשיאת פנלים סולאריים.

## מתקני עזר ומערכות הבנין

מתקני עזר אשר לא מתאפשר להתקינם על הגג ו/או מתקנים תת-קרקעיים, כדוגמת מיזוג אויר, מדחסים, גנרטורים, דודי שמש וקולטים, מכלי מים, מתקני קירור, חימום ואוורור וכיו"ב, ישולבו עם המבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה. מתקני העזר יותקנו בחזית המבנה שאינה פונה לרחוב ויוסתרו ע"י קיר מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין. ייבנו פירים למעבר צנרת כדי למנוע העברתם באופן גלוי על חזיתות המבנה, ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.
המתקנים ימוקמו במרוכז, ובכל מקרה בנסיגה מחזית רחוב, בהתאם להוראות נספח הבינוי.

## שילוט

השילוט המתוכנן יבוצע בהתאם להוראות של חוק העזר שבתוקף בעת מתן היתר הבניה.
**שילוט כללי (בתחום הציבורי):** יבוצע ע"י המועצה האזורית בלבד ובהתאם לתכנון שילוט אחיד.
**שילוט על גבי המבנה (בתחום המגרשים):** יבוצע על ידי בעל הנכס כחלק אינטגרלי מהמבנה וישתלב עם המבנה מבחינה אדריכלית. השילוט יכיל את הלוגו ושם החברות שבמגרש בלבד.
שילוט החברה ימוקם על גבי חזית המבנה ויפנה לכיוון חזית הרחוב. לא יותר שילוט על גג המבנה.
השילוט יבוצע באמצעות שלט אחד או באמצעות אותיות בודדות הבולטות ממישור המבנה.
האותיות תהיינה מחומר איכותי ועמיד וחיבורן לקיר ייעשה באמצעות אביזרי פלב"מ אשר ימנעו היווצרות פסי חלודה על המבנה. תכנית השילוט תהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה ולא יותר שילוט פרסום מכל סוג שהוא.
שילוט שלא נכלל בהיתר הבנייה, וכן שינוי או החלפה של שילוט לאחר מתן ההיתר, יבוצעו בכפוף לקבלת רישיון שילוט, ככל שנדרש, בהתאם להוראות חוק העזר ליואב בנושא שילוט, בנוסחו התקף מעת לעת, ובהתאם להוראות תכנית הבינוי. אין באמור כדי לגרוע מהחובה לקבל היתר בנייה, ככל שנדרש לפי דין.

## בניה ירוקה (בניה בת-קיימא)

היזמים ידרשו להציג כחלק מתהליך הרישוי מסמכים המעידים על כך שתכנון המבנים והשטח סביבם עומדים בקריטריונים של ת"י 5281 : התקן הישראלי לבניה ירוקה (בניה בת-קיימא) במהדורתו התקפה במועד הגשת הבקשה.

## אקוסטיקה והפחתת רמות רעש

לאור קרבת אזור התעסוקה לאזורי מגורים (קיבוץ גת) רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך אקוסטי לבחינת רמות רעש צפוי, כתנאי להיתר הבניה.
בתוכנית להיתר בניה יצוין מיקום המערכות המכניות עם פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש כגון: גנרטור, משאבות, מפוחי אוורור, מתקני חניה, דחסן אשפה וכד' ויוצגו הפתרונות למיגון האקוסטי ורמות הרעש המירבי הצפוי לאחר הפחתתו.
המסמך האקוסטי והפתרונות להפחתת רעש יאושרו ויחתמו ע"י מהנדס אקוסטיקה מוסמך.
הפחתת רמת הרעש יהיו כמפורט בהוראות התכניות מס' 632-0656769 והתקן לבניה הירוקה (ת"י 5281).

# ציוד ומבני עזר בתוך גבולות המגרש

## תנועה, חניה, אזורי פריקה וטעינה בתוך גבולות המגרש

תוכנית תנועה וחניה לתחום המגרש תוגש ע"י יועץ תנועה מוסמך כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה ותכלול: דרכים סלולות (מיסעות) לתנועת משאיות ורכב פרטי, רחבות תמרון תוך הצגת רדיוסי סיבוב, עמדות פריקה וטעינה תאי חניה, מפלסים, תמרור וכו', כולל גישת רכב חירום לפנים המגרש ומניעת חסימת הדרך הציבורית.

החניות הנדרשות תהיינה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה והוראות תכנית מס' 632-0656769 , אזורי פריקת וטעינת ציוד יהיו בתוך תחום המגרש, אחסנת הציוד תהיה מוסתרת ככל הניתן מהחזית הקדמית הפונה לרחוב, חצרות שירות יוסתרו מדרך ציבורית.

יישמר רצף נגישות להולכי רגל מהחניה אל הכניסה למבנה וכן הפרדה בטוחה בין הולכי רגל, כלי רכב ומשאיות.

## עבודות עפר ופיתוח

תכנית פיתוח המגרש תכלול התייחסות לטיפול בעודפי עפר, פתרונות ניקוז עיליים ותת קרקעיים, הפרדת ניקוז למערכת הניקוז ולשטחים מחלחלים בתחום המגרש, מסלעות, חיבור וכניסות למערכות תשתית, מיקום גומחות (פילרים) למים, חשמל ותקשורת וכדומה.

## גינון בתוך גבולות המגרש

הגינון בתוך תחום המגרש ייעשה על ידי בעל הזכות בנכס, כולל מערכת ההשקיה .

תכנית הגינון וההשקיה לשטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר, ההשקייה בתוך תחום המגרש תהיה באמצעות מים שפירים בלבד, השקיית הצמחיה תופעל באמצעות מחשב השקיה ובקרי לחות לתפעול יעיל וחסכוני במים. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש.

תתוכנן רצועת גינון היקפית לאורך גבול מגרש הפונה לייעודי קרקע ציבוריים, אשר לא תפחת מ- 2.5 מ', חריגה מהנחיה זו תותר במידה והוכח כי קיימת פגיעה במערך התנועה והחניה במגרש.

רצועת גינון תתוכנן בשטחים במגרש בהם מתוכננת אחסנה פתוחה הפונה לרחוב או שטח ציבורי פתוח, אשר תסתיר את תכולת האחסון.

בשטחי חניות ובחניונים מרוכזים ישולבו ערוגות גינון שיכללו צמחיית כיסוי, שיחים ועצי צל. כמות העצים לא תפחת מעץ אחד על כל ארבע חניות.

נטיעת עצים ברחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ' לפחות.
נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ', אטום ומנוקז.
סוג העצים אשר ינטעו בתחום התכנית, במרחב הציבורי ובמגרשים פרטיים ואחרים:

א. תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים וחסכוניים במים.
ב. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית
ג. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.
ד. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
ה. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ

## גדרות, שערים וקירות תמך

חלה חובה להקים גדרות בגבול בין מגרשי תעסוקה לבין דרך ושטחים ציבוריים אחרים. תכנית פריסת גדרות ושערים תכלול פרטים, חזיתות, חומרי גמר וגוונים בהתאם לפרט גדרות מחייב כמופיע בהוראות נספח בינוי אלו (פרט גדר קדמית, פרט גדר צד-אחור).
קירות גדר בגבול מגרש קדמי ייבנו כגדר משולבת של קיר מסד בחיפוי אבן מנוסרת טבעית או מתועשת וסורג מגולוון וצבוע בתנור בגובה 1.10 מ' מעל קופינג. הגדר תהיה מורכבת ממודולים חוזרים באורך 2.00 מ' לפחות.
נדבכי חיפוי הקיר יהיו בגובה אחיד של 30-35 ס"מ. עובי הקופינג יהיה 5 ס"מ לפחות.
**פרטי גדרות וגובהן, בגבול מגרש קדמי, צדדי או אחורי, יהיו כמפורט בפרטי הגדרות במסמך זה, סטיה באיפיון ומידות הגדר, ככל שיידרשו, יוצגו במסגרת הבקשה להיתר.**
לא יותרו גדר רשת שזורה או גדר חוטי תיל. לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל ולא תותר התקנת חיפויים ארעיים על גבי הגדרות, כדוגמת ברזנט, שמשונית, יוטה או אחר.
פתיחת שערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.
קיר תמך במגרשים עולים מעל דרך גובלת ואשר מהווה חלק מגדר המגרש הקדמית, יהווה חלק מהגדר, כאשר גובה הקיר הבנוי של 0.9 מ' ישמר מצד המגרש.
במידה ותידרש הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה ההקמה באחריות בעלי שני המגרשים.
תכנון קיר התמך של המגרש התחתון ייקח בחשבון את העומסים של המגרש העליון.

## ארובות

בבקשה להיתר יש להציג פתרון לשילוב ארובות במבנה ופתרון למניעת זהום אויר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה/ איגוד ערים לאיכות סביבה.

## טיפול באחסנה חיצונית

מיקום אחסנה חיצונית לציוד וחצרות עבודה חיצוניות יוצגו בבקשה להיתר בנייה. שטחים אלו יתוכננו באופן שיימנע קשר עין בין הולך רגל בדרך ציבורית לבין הפעילות בתוך המגרש שעלולה ליצור מפגע חזותי. כמו כן, הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנון מיקום החצר והמבנה, כך שמפגעי הרעש יצומצמו למינימום.
תיאסר אחסנה פתוחה מעל גובה 3 מטרים של מוצרים ו/או מכולות בחזיתות קדמיות של המגרש.
במידה ונתונים פיסיים של המגרש אינם מאפשרים מיקום של אחסנה פתוחה וחצרות עבודה בחלק מוסתר של המגרש, יוצע מסתור מתאים לציוד המאוחסן.

## חומרי גמר על פני השטח

שבילים להולכי רגל, משטחי תנועה וחניה במגרש יהיו מחופים בחיפוי קשיח כגון אבן משתלבת, אספלט, בטון מוחלק או כל חומר איכותי אחר וישתלבו במערך הפיתוח והניקוז במגרש.

## טיפול במי נגר בתוך גבולות המגרש

כחלק מהבקשה להיתר בניה - תוגש תכנית ניקוז מקומית למגרש, המקיימת את הוראות נספח הניקוז לתכנית 632-0656769,
על פי דרישות נספח הניקוז (ובתנאי אישור א.ע.לאיכה"ס / המשרד להגנ"ס) לפחות 20% משטח המגרש יהיו בעלי תכסית חדירה למים ויוגדרו כ"שטח ירוק מונמך" המיועד לקליטת מי גשם (השטח יכלול הן שטחי גינון והן שטחי חניה ודרכים). תוכנית ניקוז המגרש תכלול הצגה של האמצעים לאיסוף נגר עילי ואת הפתרונות לאיגום והחדרת המים בתחום שטחי ההחדרה במגרש.
תכנית הניקוז המקומית תציג תחשיב המציג איסוף, איגום/ החדרה בהיקף של לפחות 20 מ"ק/דונם.
מי נגר מעבר לכמות זו, יתוכננו לגלוש אל קו ניקוז פנימי במגרש שיתחבר אל מערכת הניקוז הציבוריות של פארק התעסוקה.
הגגות ינוקזו ע"י צינורות מי גשם, לכיוון ה"שטח ירוק מונמך" במגרש. צינורות מי גשם (צמ"ג) יהיו חלק בלתי נפרד מפתרון אדריכלי של המבנה, פני השטח יהיו משופעים להרחקת מי גשם מהמבנה.
מערכת הניקוז תהיה מיועדת לאיסוף מי הגשמים בלבד. לא תותר הזרמת מי נגר למערכת הביוב.

לא יותר ניקוז עילי או תת קרקעי ממגרש אחד אל מגרש סמוך לרבות שטחים ציבוריים. כל שטחי המגרש לרבות חניות ודרכים פנימיות ינוקזו למערכת הניקוז הסגורה של המגרש.

## מערכת ביוב וטיפול בשפכים בתוך המגרש

תכנית מים וביוב (נספח סניטרי) תוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה. הבקשה תלווה במסמך פרשה טכנית חתום על ידי היזם ,המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.

בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב הפנימית למערכת הביוב הציבורית, יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות. תכנון השוחה יוגש כחלק מתוכנית הביוב.

על מערכת הביוב הפנימית במגרש להתחבר למערכת הביוב הציבורית רק דרך נקודת החיבור, שהוכנה לשם כך מראש.

מערכת הביוב במבנה ובחצר המבנה תענה על כל הדרישות הבאות:

הצנרת תהיה עשויה PVC SN-8 , ע"פ ת"י 884 חלק 2 לצינורות ביוב מ- PVC, או "גבריט" (בחלקים העיליים), ע"פ ת"י 4476 חלק 1.

שוחות הביוב יהיו מבטון טרום, ע"פ תקן ישראלי 5988 חלק 1 – תאי בקרה, חיבור צינור לשוחה יהיה על ידי מחבר גמיש "איטוביב" או ש"ע.

תבוצע בדיקה מוקדמת של טיב חומרים בחצר המפעל לפני תחילת הנחת הצנרת ובדיקת האטימות של הקווים ושוחות הביוב לפני הפעלת המערכת, ע"פ ת"י 1205.6.

הבדיקות תבוצענה ע"י מכון תקינה מורשה ויאושרו על ידו בכתב (עלות הבדיקות תהיה על חשבון מבקש ההיתר).

רשת הביוב והשוחות תהיינה אטומות לחלוטין לחדירת מי תהום.

חובה להגיש בזמן קבלת טופס אכלוס/תעודת גמר צילום של קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים עד לתא חיבור למערכת ציבורית, המלווה בחוות דעת מקצועית של מפענח מקצועי. הצילום והפענוח יבוצעו ע"י מעבדה המוסמכת לכך ע"י הרשות הלאומית להסמכת מעבדות.

## מערכת מים בתוך המגרש

תכנית מים וביוב (נספח סניטרי) תוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

מערכת המים תתוכנן כך שההזנה תהיה מצינור "4 (נקודת החיבור של המגרש שהוכנה מראש).

מפרט המים בנקודת החיבור יכלול מלכודת אבנים, מד-מים, מז"ח ומגוף בקצה, התקנת המפרט תתבצע ע"י המועצה/החכ"ל וע"ח בעל הנכס.

במידה וצורכי הפעילות במגרש מחייבים מערכת הכוללת מיכל מים ומשאבות עבור מערכת כיבוי אש, תהיה המערכת תת-קרקעית.
במידה ומתקני מערכת המים יהיו עיליים, הם יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה, ויעוצבו כחלק מהבניין ו/או מערכת גידור המגרש.
במידה ותידרש על ידי רשות הכבאות הגברת לחץ מים למערכות כיבוי, תכנון וביצוע מאגר מים ומערכת משאבות יהיו על חשבון היזם.

## מרתפים - חניון תת-קרקעי

פתחי פליטה והחלפות אוויר: חניון תת קרקעי שאין לו אוורור טבעי וקיימים בו מעל 12 מקומות חניה חייב בתכנון מערכת אוורור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אויר. מיקום פתחי הפליטה יתוכנן כך שלא יכוונו למקום שיש בו שהיית אנשים ממושכת. מפוחי אוורור יתוכננו ל- 8 החלפות אור בשעה לפחות וימוקמו בתת הקרקע, ינקטו אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ורעידות למבנה. בתכנית הבקשה להיתר יסומנו מיקום המפוחים וגלאי CO כנדרש.

## תשתיות

בכפוף להוראות כל דין, תהא המועצה האזורית יואב רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם, לרבות קווי ביוב, תיעול ומים, חשמל ותקשורת.

## תשתיות חשמל, חדר מיתוג וחדר טרנספורמציה

כל חיבורי החשמל בין המערכת הציבורית למערכת הפרטית יהיו תת-קרקעיים.
קווי החשמל בתוך המגרש יהיו תת-קרקעיים.
חדר טרנספורמציה במגרש יוקם בתחום קווי הבנין, כחלק מהמבנה העקרי או בנפרד ממנו ובהתאם לדרישות חברת החשמל.
תכנית חדר טרנספורמציה תוגש כחלק מהבקשה להיתר ותכלול פירוט חומרי הגמר של המבנה.

## גומחות (פילרים) חשמל, תקשורת ומתקני מים

קווי התשתיות לסוגיהם בתחום המגרשים יהיו תת-קרקעיים.
גומחות למתקני תשתית יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה ובהתאם לפרט כמופיע בהוראות נספח בינוי זה (פילר חשמל ותקשורת, פילר מים). דופן גומחה הפונה לדרך/שטח ציבורי תשולב בגדר המגרש ותחופה בחיפוי דוגמת גדר המגרש.

דלתות של לגומחות מים יבוצעו מפח מחורר, עובי פח מינימלי יהיה 0.8 מ"מ, אחוז החירור יהיה 35% והמרחק בין מרכזי החורים 15 מ"מ.

## תאורת חוץ בתוך המגרש

תכנון תאורת חוץ בתוך שטח המגרשים יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובצרוף הפרטים הטכניים לגבי גופי התאורה, עמודים וכו'.
גופי התאורה יותקנו על גבי קירות המבנים ו/או על גבי עמודים בתחום המגרשים ויוזנו מהם.
גופי תאורה לא יופנו בשום מקרה לכוון הרחובות/ המגרשים הסמוכים. זוויות פיזור התאורה של הגופים והתקנתם יהיו כך שתימנע "זליגת" תאורה אל המגרשים הסמוכים וימנע סנוור של משתמשי המגרשים הסמוכים ומשתמשי הדרך מחוץ לגבולות המגרש. על מתכנן תאורה של המגרש להראות סכמת פיזור תאורה.
תאורה חיצונית במגרשים בשולי פארק התעסוקה לא תופנה לשטחים שמחוץ לפארק.

## שמירה על התשתיות הציבוריות

כל חפירה שתתבצע במגרש הפרטי, בממשק עם התשתית הציבורית, תהיה באחריותו הבלעדית של בעל המגרש. עליו לקבל אישורי חפירה מכל הגורמים, והוא יישא בכל נזק שייגרם לתשתית הציבורית כתוצאה מעבודות אלה. על המשתכן, לזמן את הפיקוח מטעם הרשות המקומית לצורך אישור ההתחברות אל התשתית הציבורית.

## מניעת מפגעים בזמן הבניה

במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים למניעת מפגעי אבק ומפגעי רעש, ומניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות הקרבת מגורים וכד'.

## חצר אשפה ועמדות מחזור

תכנית חצר האשפה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
גודל חצר האשפה ומתקני הפסולת בתחומה, כגון מיכלים לסוגיהם, דחסן וכו', יהיו ע"פ דרישות א.ע.לאיכה"ס בהתאם לפעילות המתוכננת במגרש וע"פ נספח פסולת אשר יוגש לאישור האיגוד.
חצר האשפה תוסתר עם קירות מסתור בשלושה צדדים בגובה מינימלי 2.10 מ', בחיפוי חוץ דוגמת חיפוי גדרות המגרש ובציפוי פנימי בקרמיקה/חרסינה, כמו כן תמוקם נקודת מים לשטיפה ותא ניקוז וחיבור למערכת ביוב.החזית הפתוחה של חצר האשפה תופנה לצד פנים המגרש.

תכנון חצר האשפה כך שתבוצע הפרדת פסולת לסוגיה, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי, כל זה על פי חוק עזר מקומי, הוראות תכנית מס' 632-0656769 והתקן לבניה ירוקה בנושא פסולת.

כמו כן, בכל מגרש יקבע אזור לריכוז פסולת למחזור, המחולק לתאים ומאפשר הפרדה במקור ופינוי: עבור פסולת אורגנית, אריזות (ניר, קרטון, עץ), ופסולת יבשה - הכל בתאום עם מערך פינוי הפסולת של הרשות המקומית. תותר הצבת דחסן בתא פסולת האריזות. תכנון עמדות המחזור הינו תנאי לקבלת ההיתר.

## פסולת עסקית/ תעשייתית

בכל מגרש יתוכנן ויסומן מקום לפסולת עסקית/תעשייתית, שאינו על חשבון חניה ומותאם לסוג ונפח הפסולת המתוכננת. מתחם הפסולת יתוכנן כך שתהיה הפרדה לפי סוגי הפסולת השונים.

## ביתן השומר

השימוש המותר במבנה ביתן השומר בגבול מגרש בסמוך לכניסה למגרש יהיה אך ורק לביתן שמירה. מיקום ביתן השומר ישולב עם גדר המגרש, כמופיע בפרט ביתן שומר בהוראות נספח בינוי אלו, או כחלק מהמבנה/ים במגרש. ביתן שומר בגבול המגרש יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כולל חזיתות ויחופה באבן דוגמת חיפוי הגדר הבנויה הפונה לדרך.

תכנון ביתן השומר ושער כניסה למגרש יאפשר הפרדה מוחלטת בין תנועת הולכי רגל וכלי רכב.

## ניקוז וניהול מי נגר

מי נגר עילי, מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום, יעברו טיפול קדם, במידת הצורך, בטרם הפנייתם למערכת הניקוז.

מי מרזבים יופנו לחלחול למערכת הניקוז הטבעית ולא ינקזו משטחי עבודה עם חומרים מזהמים.

משטחי עבודה עם חומרים מזהמים יהיו מקורים, אם במשטח העבודה יש שימוש בחומרים מסוכנים או מזהמים, מי שטיפת המשטח יתועלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם לשימוש.

## הנחיות סביבתיות

הנחיות סביבתיות, לרבות טיפול בפסולת מוצקה או רטובה של המפעל, טיפול בשפכים, טיפול בפליטות עם פוטנציאל ליצירת זיהום או אחזקת חומרים מסוכנים, עסקים עם פוטנציאל ליצירת רעש,

ריח, אבק, יהיו כמפורט בהוראות ונספחי תכניות מס' 632-0656769 ובמסמך הוראות נספח בינוי זה.

## תעודת גמר

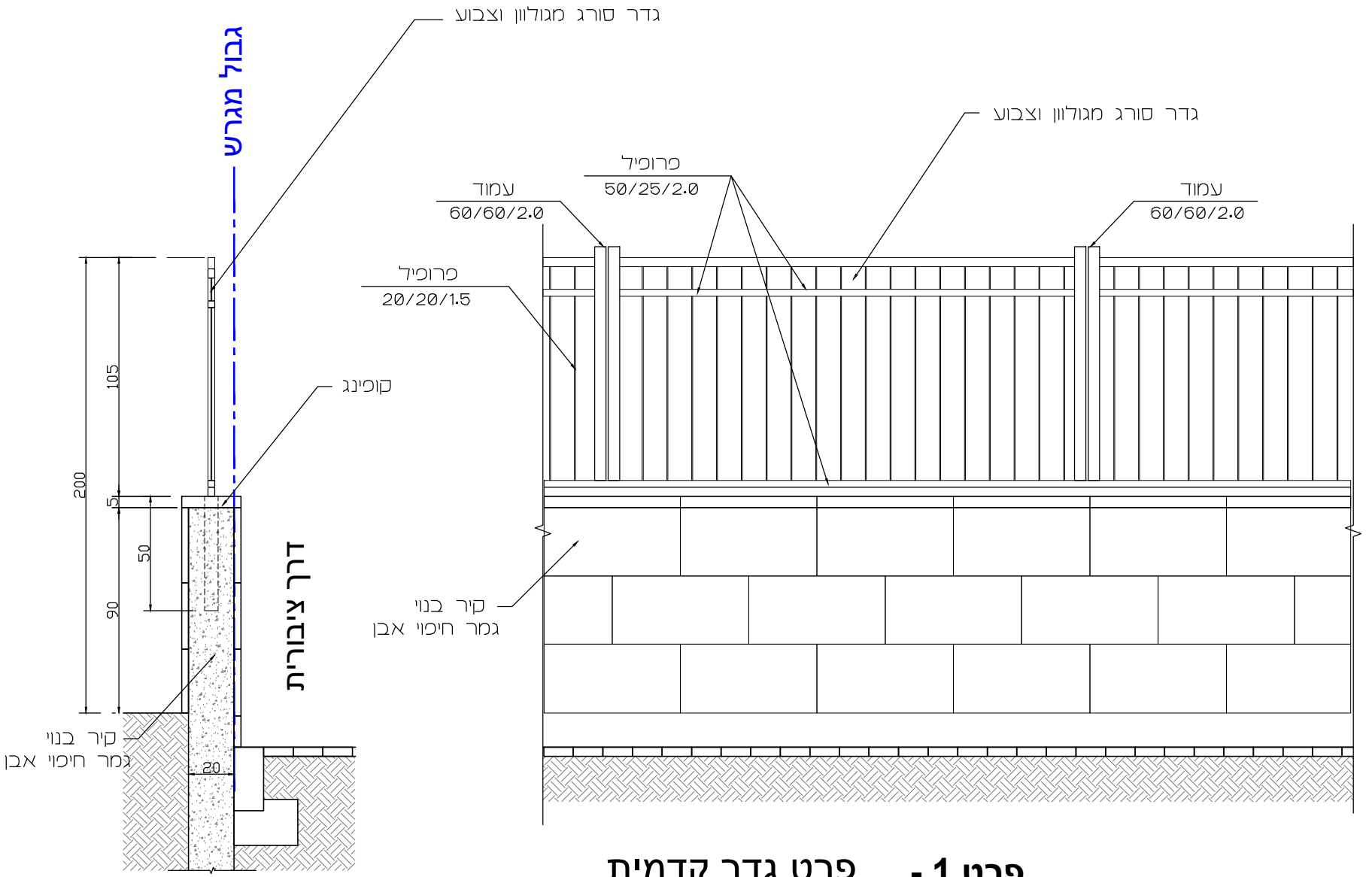
לצורך קבלת תעודת גמר על היזם להשלים את העבודות הבאות:
השלמת הקמת המבנה על פרטיו, מערכותיו וחלליו הפנימיים בהתאם להיתר הבניה, לרבות השלמת חיבורי חשמל למגרש ומערכות בטיחות, תשתיות, פיתוח המגרש, גינון והשקיה, גדרות, מסתורי מערכות, חצר אשפה, ניקוז, תאורה ופינוי עבודות זמניות וכן השלמת אישורים נדרשים וכל פעולה בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

## תחזוקה שוטפת

תחזוקת המגרש על כל תכולתו וגבולותיו יהיו באחריות בעל הזכויות במגרש, לרשות המקומית תישמר הזכות לתבוע מבעל הנכס הסדרת הפרעות ותיקון ליקויים לאורך זמן.
תחזוקת שטחים ציבוריים, כגון דרכים וחניונים, שבילים, נוף וגינון ציבורי, תשתיות ציבוריות וכו' תהיה באחריות הרשות המקומית.

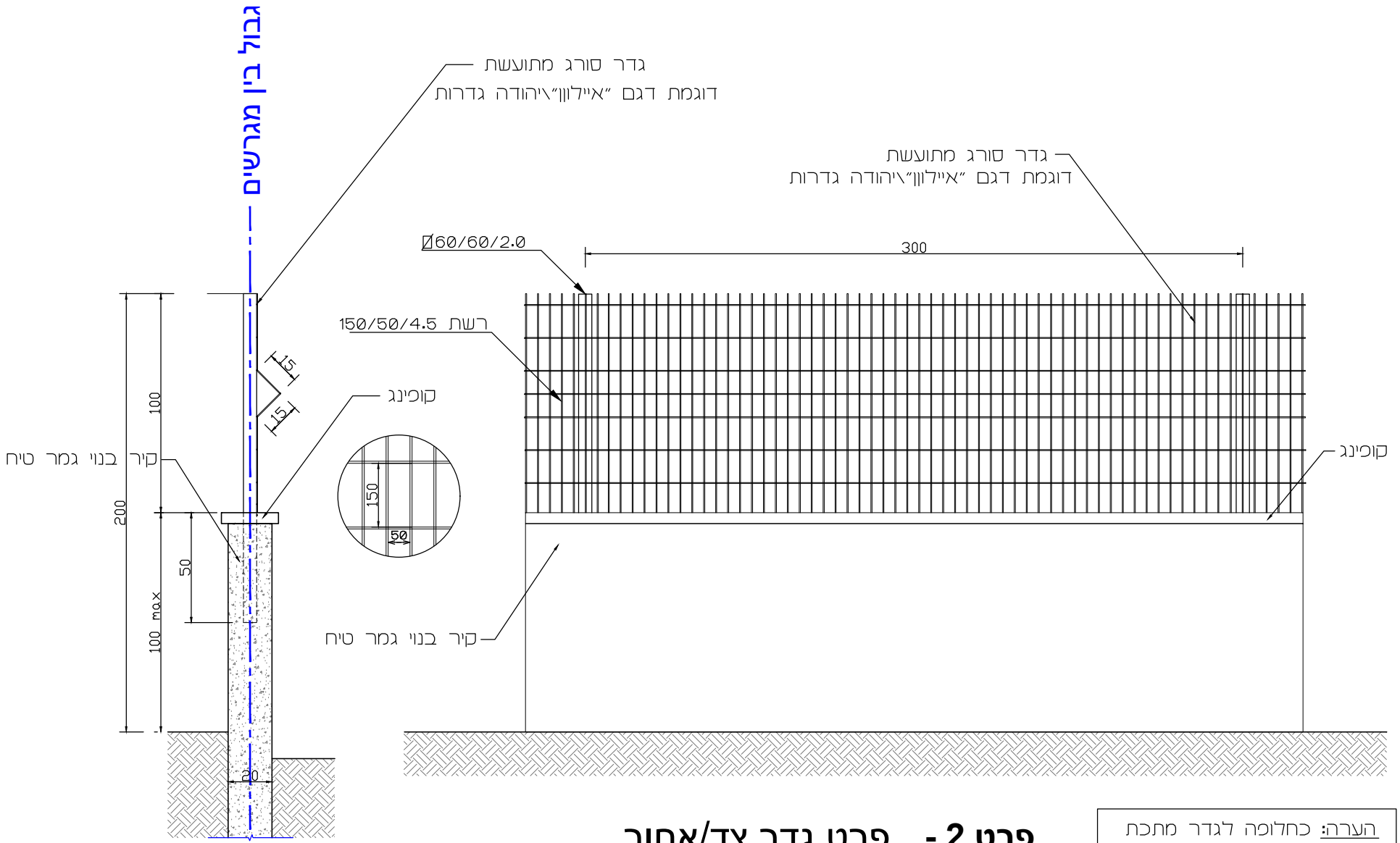
## רשימת פרטים (מצורפים)

פרט 1 - פרט גדר קדמית
פרט 2 - פרט גדר צד – אחור
פרט 3 - פרט קיר
פרט 4 - ביתן שומר
פרט 5 - פרט פילר חשמל
פרט 6 - פרט פילר מים




**פרט 1 -** פרט גדר קדמית

ק.מ.1:25

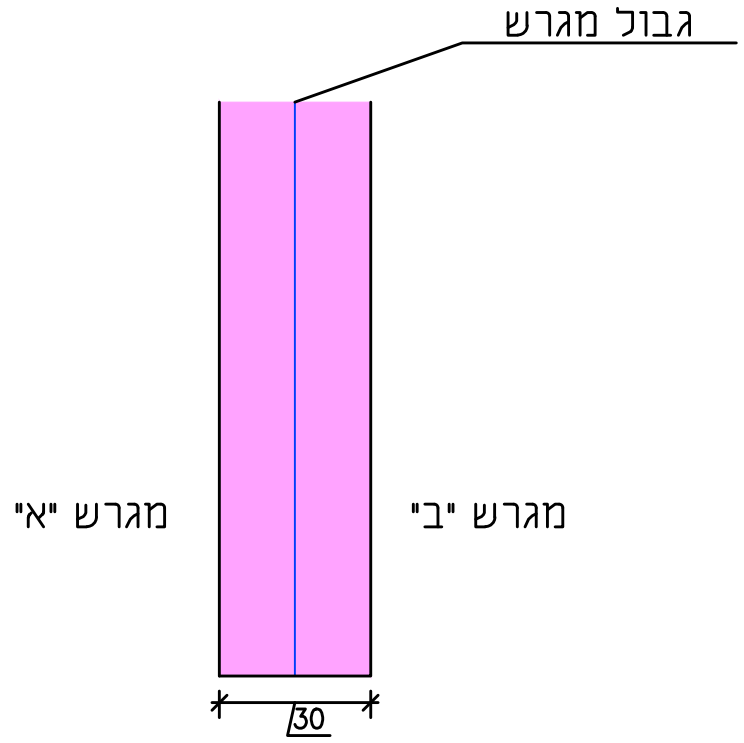



## פרט 2 - פרט גדר צד/אחור
## ק.מ.1:25

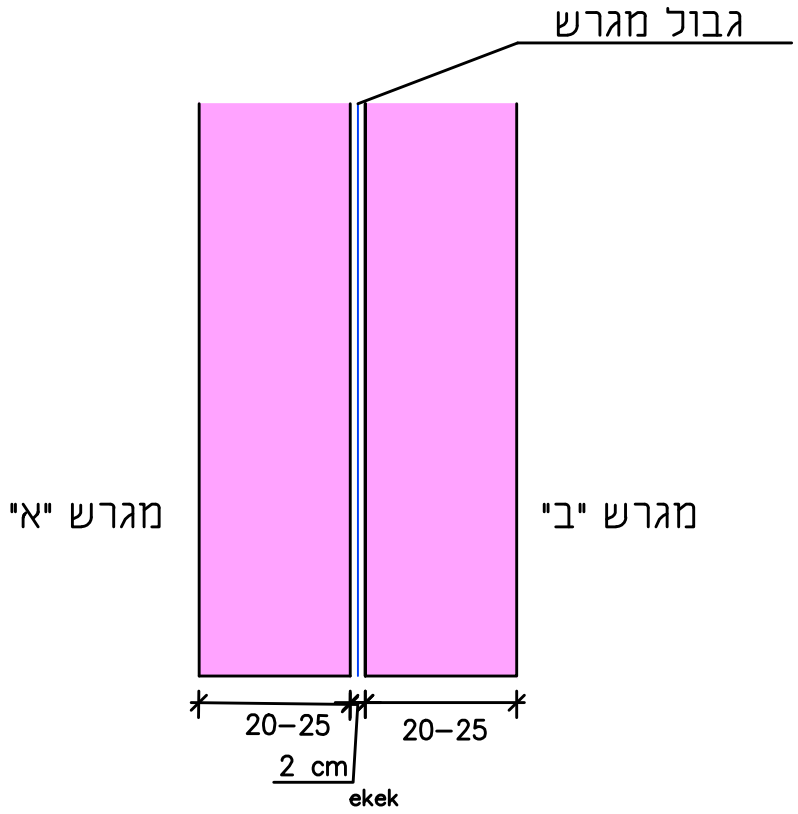
הערה: כחלופה לגדר מתכת
תותר הקמת קיר בנוי
עד גובה 2.0 מ' (מהצד הגבוה)
הכולל גמר טיח וקופינג עליון

# פרט עקרוני לקיר \ גדר בין מגרשים

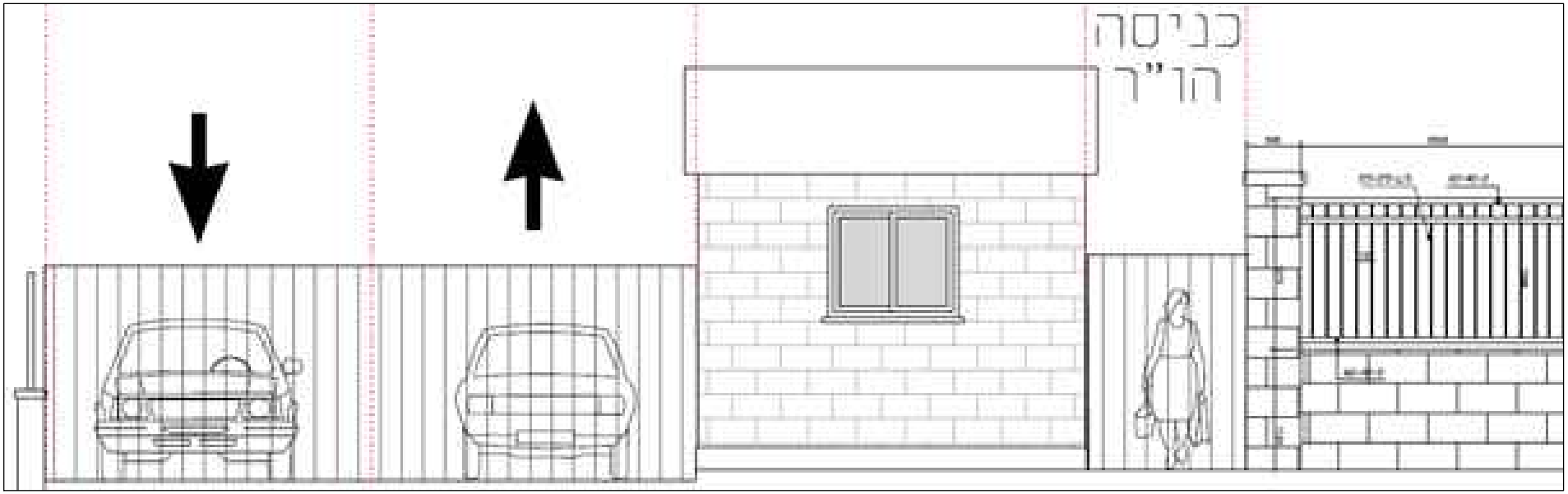
## קיר \ גדר משותף בהסכמה



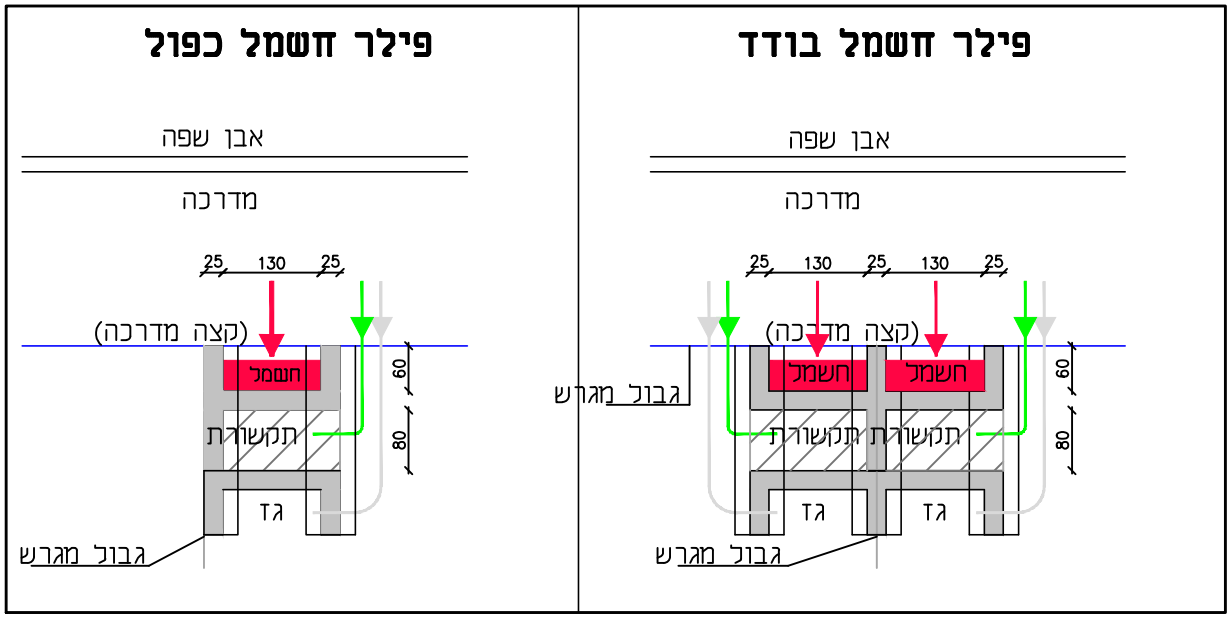

## קיר \ גדר בין מגרשים



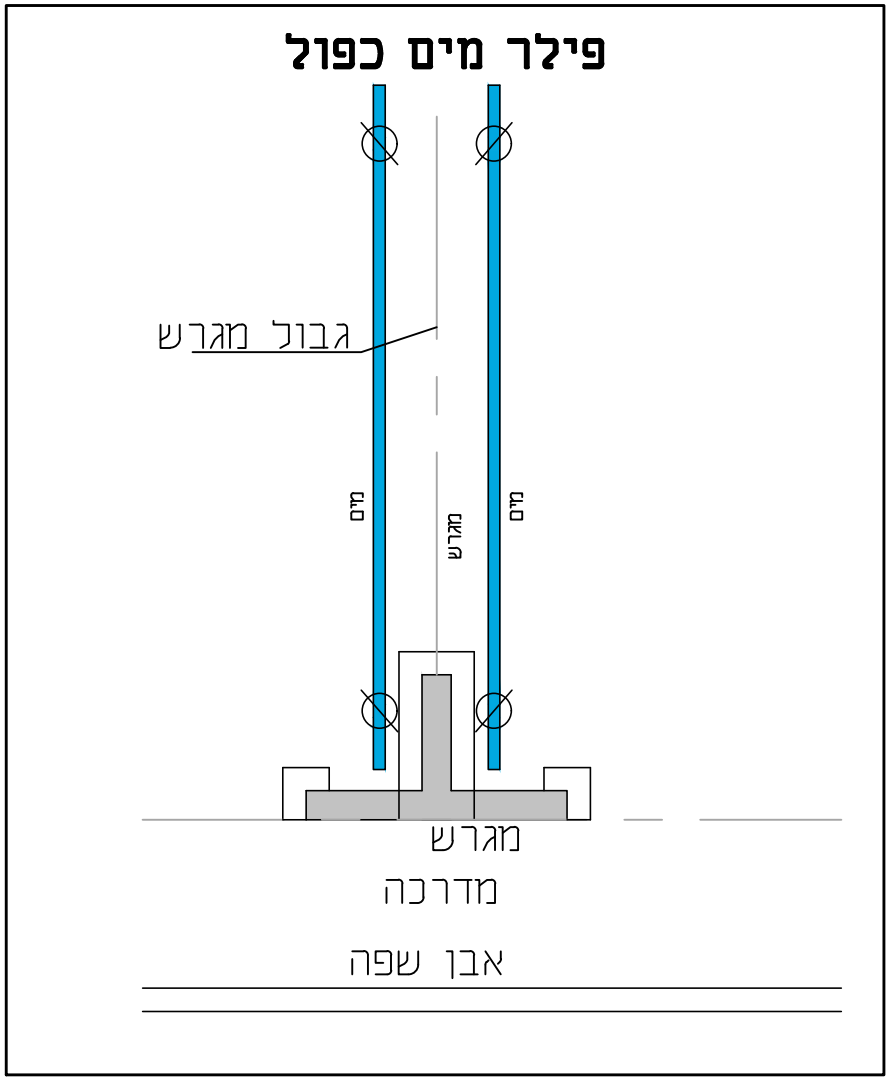

**פרט 3**

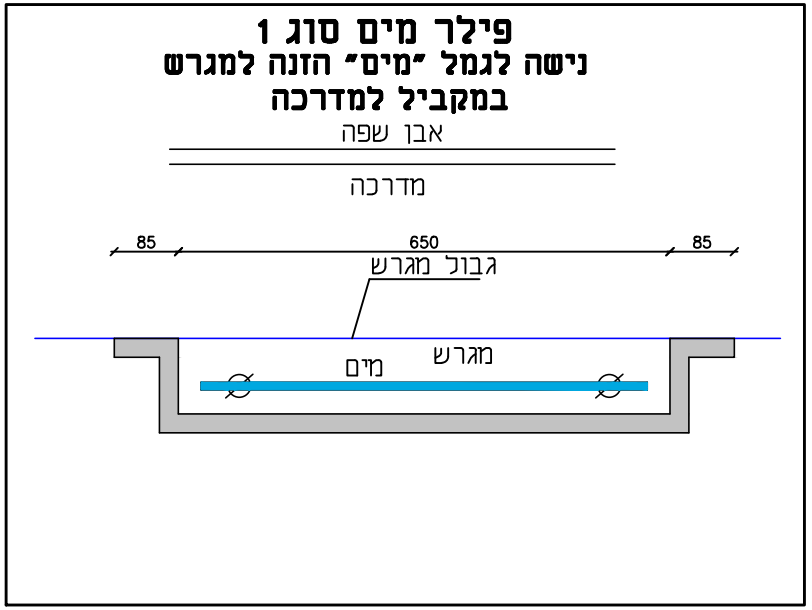



**פרט 4 -** ביתן שומר
בשער כניסה למגרש


פילר חשמל בודד
אבן שפה
מדרכה
25
130
25
130
25
(קצה מדרכה)
חשמל
חשמל
60
80
תקשורת
גז
גז
גבול מגרש
פילר חשמל כפול
אבן שפה
מדרכה
25
130
25
(קצה מדרכה)
חשמל
60
80
תקשורת
גז
גבול מגרש

**פרט 5**


פילר מים כפול
גבול מגרש
מים
מגרש
מים
מגרש
מדרכה
אבן שפה


פילר מים סוג 1
נישה לגמל "מים" הזנה למגרש
במקביל למדרכה
אבן שפה
מדרכה
85
650
85
גבול מגרש
מגרש
מים