וועדה מקומית לתכנון ובניה
מועצה מקומית פרדס חנה כרכור

אוקטובר 2026

<u>תכנית ארגון אתר</u>

על פי תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, תכנית ארגון אתר מוגשת לרשות הרישוי <u>לאחר קבלת היתר וכתנאי למתן אישור תחילת עבודות</u> כקבוע בתקנה 76 בחלק ז'- אישור תחילת עבודות, אלא אם כן נכתב בהיתר, בהתאם להחלטת רשות הרישוי, שלא נדרשת תוכנית כאמור.
רשות הרישוי תשקול האם לאשר פטור מתכנית ארגון אתר עבור בקשות בהן מדובר בבנייה פרטית צמודת קרקע, שאינה משמעותית ואינה משליכה על סביבתה או במקרים של תוספות בנייה, ובה כל האמצעים המפורטים מטה נמצאים בתוך שטח המגרש בלבד.
עפ"י תקנות אלו, תכנית ארגון אתר צריכה להיות חתומה **<u>בידי הקבלן.</u>** את תכנית ארגון האתר יש להגיש לוועדה המקומית בקנ"מ של 1:100, על רקע מפת מדידה עדכנית להיתר, ועליה לכלול את כל המרכיבים המפורטים בתקנה 1 לתוספת השנייה בתקנות התכנון והבניה, (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 להלן:

1. מתאר המבנה המתוכנן, לרבות מתאר חלקים תת-קרקעיים;
2. גדר היקפית סביב האתר, לרבות ציון גובה הגדר ומאפיינים ייחודיים. במקרים בהם נדרשת 'גדר מדברת', יש לכלול פריסה בתכנית ארגון אתר. (ראו עמוד 3).
3. פתרון דיפון עקרוני;
4. שערים לכניסות ויציאות מהמגרש לרכב והולכי רגל. יש לשים לב ששערים אלו לא ימוקמו מול שוחות ביוב/ניקוז עירוניות;
5. אזורי חיץ סביב האתרים הרגישים במגרש, ובכלל זה עצים בוגרים בהתאם לסקר עצים, אתרים או רכיבים לשימור, לרבות פירוט אמצעי המיגון של האתרים הרגישים כאמור;
6. מיקום חפירות ועבודות עפר;
7. מבנים זמניים ומידותיהם, לרבות מבנים לאחסנה, רווחת העובדים (כולל שירותים כימיים כנדרש), שטחי התארגנות וחניה זמנית אם נדרשת;
8. מבנה מכירות המיועד לקהל הרחב אם נדרש, כולל גישה וחניה אם מתוכננים;
9. מבנים ורכיבים להריסה ו/או לפינוי, לרבות אסבסט אם קיים וציון מקום האסבסט במגרש;
10. תשתית ומיתקני תשתית קיימים או מתוכננים, לרבות מיקום מיתקני חיבור חשמל זמני, לוח החשמל וגודל החיבור;
11. בבנייה רוויה (4 קומות ומעלה): פתרון להגנה על הולכי רגל מפני נפילת חפצים ורכיבים;

12. שטח למיחזור והפרדה במקור;
13. מיקום ציוד כיבוי אש;
14. מיקום מכולות לאגירת פסולת בניין בהתאם לנוהל הצבת מכולות 2026.
15. מיתקנים ואמצעים נוספים שנקבעו בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח-1988, כמפורט להלן:

א. מיקום עגורנים, לרבות פירוט אורך זרוע. יודגש כי לא יאושר מיקום עגורנים כך שהזרוע תעבור מעל מבני ו/או שטחי ציבור פתוחים;
ב. מעליות זמניות ככל שנדרשות, גודל ומיקום;
ג. מיקום גנרטור זמני, לרבות ציון מפלס רעש, ומיקום מיכל סולר, לרבות מאצרה;
ד. מכלי תדלוק לציוד מכני הנדסי לרבות מאצרות.

יובהר כי יותרו מגורי עובדים באתר בנייה.

יצוין, שככל שבעל ההיתר מעוניין בקידום הגשה ואישור של תוכנית ארגון האתר במקביל לטיפול בהיתר הבניה - אין מניעה לכך, בתנאי שתיחתם ע"י הקבלן אשר ימונה לביצוע העבודה בשלב אישור תחילת עבודות.

<u>הנחיות ל"גדר מדברת"</u>:

'גדר מדברת' סביב אתר בנייה היא הגדר ההיקפית הפונה לרחוב או שטחים ציבוריים אחרים, הנושאת גרפיקה אסתטית המתארת את הפרויקט העתידי.
במסגרת אישור תכנית ארגון האתר, יש להציג את הגרפיקה ע"ג פריסת גדרות.

1. התקנת "גדר מדברת" לפי סוגי הפרויקטים:

- <u>בנייה רוויה חדשה, לרבות התחדשות עירונית, בצירים ראשיים או מסחריים</u>: לפחות 50% מאורך הגדר הפונה לחזית הרחוב.
- <u>בנייה רוויה חדשה, לרבות התחדשות עירונית, ברחובות צדדיים</u>: לפחות 25% מאורך הגדר הפונה לחזית הרחוב.
- <u>מבני מסחר, מבני תעסוקה, מלונאות</u>: לכל אורך הגדר בחזית הרחוב.
- <u>בנייה צמודת קרקע ותוספות בנייה</u>: אין צורך בגדר מדברת, אלא בגדר בטיחות היקפית מלאה בלבד.

2. תיאור והפנייה:

המידע המופיע ב"גדר מדברת" יופיע באמצעות מדבקות ויניל ויפנה לחזית הרחוב (במגרש פינתי יש להפנות לשתי החזיתות) ו/או לחזית הפונה לשטח ציבורי מפותח.
בחזיתות הפונות למגרשי בנייה אחרים, אין צורך בגדר מדברת, אלא בגדר בטיחות בלבד.

3. פרטים נוספים:

1. המדבקה תהיה מדבקת ויניל מט
2. המדבקה תכלול גרפיקה מעוצבת התואמת לסביבה. מומלץ להדפיס דימויים של הפרויקט בשילוב תמונות נוף מקומיות.
3. המדבקה תכלול את שם הפרויקט , שם היזם , מידע כללי וצפי איכלוס.
4. המדבקה תכלול את לוגו המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור במרווחים קבועים, לכל אורך הגדר הפונה לרחוב.
5. במתחמי פינוי בינוי ישולב בנוסף ללוגו המועצה לוגו המינהלת להתחדשות עירונית של המועצה (ניתן לקבלו במינהלת).
6. במבנים לשימור ישולבו צילומים היסטוריים של האתר/המבנה.
7. הדפסת המדבקה, הדבקתה ותחזוקתה למשך כל זמן הקמת הפרויקט הינן במימון ובאחריות היזם בלבד.
8. מומלץ לשלב 'חלונות הצצה' ליצירת עניין עבור הולכי רגל, בדגש על ילדים.
9. ככל שמדובר בשלטי פרסום של היזם, אלו יחויבו באגרת שילוט לפי חוק העזר התקף.

דוגמאות להמחשה (אינן מחייבות):



