

הנחיות מרחביות מתחם אפיק ים (אג"ש)

התחדשות עירונית קריית ים



אנו מתכבדים להציג בפניכם את ספר ההנחיות המרחביות של מתחם אג"ש.

התוכנית כוללת את שכונת אג"ש וב', בהן 244 יחידות דיור קיימות, שרובן ייהרסו ובמקומן יוקמו כ- 1,540 יחידות חדשות. יחידות הדיור שלא ייהרסו, יורחבו תוך עיבוי של מבנים חדשים יחסית בשלושה מגרשים נוספים. השכונה מאופיינת ברחוב עירוני פעיל ורצוף שיכלול מסחר, מבני ציבור, מגורים ונגישות מוגברת, לרבות התוויית דרך חדשה אל שד' ספיר וחיבור השכונה לרצועת חוף הים. התוכנית מטפלת באופן מלא ב"קמפוס סולד", בכלל זה שטחים ציבוריים רבים שייבנו או יחודשו לאורכו ממזרח למערב.

קריית ים מצויה בתנופת פיתוח שרק חלקה הקטן נראה לעין כיום. מתחם אג"ש הינו מתחם ההתחדשות הראשון שאושר בעיר, אשר קדם במסלול רשויות מקומיות ומהווה סנונית ראשונה לתהליך שינוי עומק רחב- היקף של חידוש המרקם העירוני הוותיק במערב העיר. התחדשות השכונה היא אבן דרך בקידום פתרונות שלמים ומקיפים לאזור, והוספת איכויות אורבניות אשר אינן באות לידי ביטוי כיום. כלל מתחמי ההתחדשות בעיר מהווים פרויקטים עירוניים מחוללי שינוי למיצוי הפוטנציאל הגלום במרחב העירוני של קריית ים.

אגף הנדסה והמנהלת העירונית להתחדשות מובילים את נקודת המבט של הרשות במשולש שבין יזמים, בעלי נכסים והרשות. מטרתנו היא קידום תהליכי התחדשות והחיאת המרחב האורבני של קריית ים בהתאם למדיניות העירונית.

אנו שמחים להעביר לכם את ההנחיות המרחביות והתכנון המפורט, אשר מתווים מדיניות והליכי עבודה מסודרים בהיערכות מימוש השכונה, תוך יצירת "שפה משותפת" בין כלל השותפים בתהליך.

נוסף על כך חשוב לעיין באתר המנהלת העירונית, [במסמכי המדיניות העירונית](#) אשר בחנו את הצרכים העירוניים בהיבטים החברתיים והתכנוניים כגון [תוכנית אב לצורכי ציבור ותוכנית אב לניידות](#). כל זאת, במטרה להשלים בדרך המיטבית והמקצועית את בנייתה של שכונה שכל דייר יחוש גאווה להקים בה את ביתו.

אנו מודים לכל השותפים הרבים ליצירתו של מסמך חשוב זה, אשר מציב היום ולעתיד סטנדרט תכנוני ועיצובי מיטבי לבנייה בעירנו קריית ים.

שלכם ולמענכם, מנהל הנדסה והמנהלת העירונית להתחדשות.



ראשי פרקים

7.....	מבוא: רוח התכנון
7.....	רוח התכנון- שכונת אפיק ים (מתחם אג'יש) קריית ים
8.....	שיתוף פעולה
9.....	אחריות
9.....	עקרונות תפעול/אחזקה עתידיים
10.....	עקרונות והגדרות
10.....	מטרות ודברי הסבר
10.....	מהן ההנחיות המרחביות?
10.....	מטרת ההנחיות המרחביות
10.....	עקרונות תכנון
11.....	הנחיות מרחביות בחוק ובתחיקה
12.....	הגדרות
13.....	הנחיות עיצוב לפי סוגי מבנים
13.....	הנחיות עיצוב כלליות
13.....	1. גידור
17.....	2. מרפסות (גזוזטראות) ומעקות
19.....	3. מסתורי כביסה
20.....	4. מצללות (פרגולות), גגונים וסוככים
22.....	5. תאורה ושילוט
24.....	6. בנייה ירוקה
26.....	7. גג ירוק, גג כחול
28.....	מגורים בבנייה מרקמית :
28.....	1. הנחיות כלליות
28.....	2. הנחיות בינוי
29.....	3. העמדת הבניין והפנייתו
30.....	4. מפלס ה-0.00 של הבניין
30.....	5. גוף הבניין
32.....	6. ראש הבניין
33.....	7. חומרי גמר
34.....	מגורים בבנייה גבוהה (רב-קומות) :
34.....	1. הנחיות כלליות
35.....	2. הנחיות בינוי



36	העמדת הבניין והפנייתו	3
38	מסד הבניין	4
39	מפלס ה-0.00+ של הבניין	5
39	גוף הבניין	6
41	ראש הבניין	7
42	חומרי גמר	8
43	מסחר:	
43	1. חזית מסחרית	
45	2. פיתוח מרחב החזית המסחרית	
46	3. שילוט לחזית המסחרית	
46	4. מצללות לחזית המסחרית	
47	5. ריצופים בחזית המסחרית	
48	תשתיות ושטחי תפעול:	
48	1. מערכות, תשתית, מתקנים ושטחי תפעול	
51	2. תשתיות במפלס הפיתוח וכניסת רכבים	
53	3. הנחיות לתכנון הפרדת אשפה במקור	
55	הנחיות פיתוח המגרש	
55	פיתוח המגרש	
55	1. פיתוח המרחב הקדמי	
55	2. גידור המרחב הקדמי	
56	3. תכנון נגר ובורות חלחול	
58	4. המרחב החברתי	
60	5. דגשים לתכנון שפ"פ	
61	6. דגשים לתכנון שצ"פ	
62	עצים וצמחייה	
62	1. נטיעת עצים וגינון	
63	2. שימור עצים – כלים ופתרונות	
65	3. נטיעת עצים וגינון במגרשים	
68	חנייה	
68	הנחיות לתכנון חנייה	
68	1. הנחיות לתכנון חנייה	
69	2. מתקני חנייה ועמדות טעינה חשמליות	
70	3. חנייה תפעולית ופינוי אשפה	
70	4. הנחיות נוספות	
70	5. הנחיות לתכנון חניית אופניים במבני מגורים	



רשימת איורים

9	איור 1: שטחים ציבוריים.....
9	איור 2: שטחים פרטיים.....
13	איור 3: גדר בחזית עד גובה 50 ס"מ.....
14	איור 4: גדר בחזית צידית או אחורית הגובלת בשפ"פ/ שצ"פ.....
15	איור 5: פרט קיר עד 50 ס"מ.....
15	איור 6: פרט גדר בין דירת גן לשטח ציבורי.....
16	איור 7: פרט גדר בחזית למבנה ציבור, גובה 200 ס"מ.....
16	איור 8: שער הזזה.....
16	איור 9: שער נגלל.....
16	איור 10: שער הרמה.....
17	איור 11: מרפסות חופפות, במסגרת מעטפת הבניין.....
18	איור 12: פרט זכוכית במרפסת.....
18	איור 13: זכוכיות המעקה בגוונים צבעוניים עזים.....
19	איור 14: חתך למסתור כביסה המשכי.....
19	איור 15: דוגמה למסתורי כביסה.....
20	איור 16: מצללה בנויה בתוך מסגרת.....
20	איור 17: סוכך מתקפל (מרקיזה), אחיד לכל הבניין.....
21	איור 18: פרגולה- תכנון קונזולי פרט.....
21	איור 19: פרגולה- תכנון קונזולי איזומטריה.....
21	איור 20: סכמה לפרגולה בדירת גג.....
22	איור 21: הארת ראש הבניין.....
22	איור 22: הארת מסד הבניין.....
22	איור 23: תאורת הצפה כלפי מעלה.....
22	איור 24: תאורת הקרנה.....
23	איור 25: שילוט למספר בניין, גודל 15X17 ס"מ.....
26	איור 26: מצע גידול למדשאות. מינימום 0.5 מ' עומק.....
26	איור 27: מצע גידול לעצים. מינימום 1.5 מ' עומק.....
27	איור 28: תאים פוטו-וולטאים.....
28	איור 29: שקיפות מירבית בקירות המבואה, מומלץ 70% שקיפות.....
29	איור 30: עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחוב כחזיתות ראשיות.....
31	איור 31: בניין מגורים בעל גוף המשכי, בתכנון ועיצוב מינימליסטי, כולל תכנון חזית הבניין עם חלונות בפרופורציה אנכית ..
32	איור 32: ראש הבניין בסטייה בנפח משמעותי מקונטור הקומות הטיפוסיות.....
32	איור 33: נסיגה בנפח משמעותי, תוך שמירה על 50% מקונטור הקומות.....
32	איור 34: ראש הבניין בסטייה בנפח של כ-40% ביחס לבניין.....
33	איור 35: שימוש באבן לבנה בכ-75% מהתכנון, בשילוב חומרים נוספים.....
33	איור 36: אין לתכנן עיצוב כדוגמת 'זברה'.....
34	איור 37: דוגמאות לגוף בניין מונוליטי והמשכי, כולל אחידות בחומרי הגמר.....
35	איור 38: כשליש משטח קומת הקרקע בחזית הבניין הפונה לחזית ראשית, ישמש כשטח למבואת כניסה.....
35	איור 39: קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית.....
36	איור 40: תכנון בניין במגרש שער בלבד.....
36	איור 41: המבנה במגרש שער יהיה שונה משאר בנייני הרחוב ויגלם בעיצובו את כל המאפיינים של מפגש בין שני רחובות.....
37	איור 42: תוכנית סימון חזיתות ראשיות בעלות ייחודיות, במגרשים במתחם אג"ש.....
38	איור 43: מסד בניין המגורים בתכנון נסיגת קומת הקרקע.....
38	איור 44: מסד בניין המגורים בתכנון נסיגת קומת הקרקע והבלטת גוף הבניין.....
39	איור 45: בניין מגורים בעל גוף המשכי, בתכנון ועיצוב מאופק ומינימליסטי.....
40	איור 46: גוף בניין בשימושים מעורבים המחולק לכמה נפחים משמעותיים (בנסיגה) בהתאם לשימוש.....
41	איור 47: ראש הבניין מחריגה מקונטור הקומות.....
41	איור 48: ראש הבניין המשכי לגוף הבניין.....
42	איור 49: דוגמה לבניין בחיפוי קשיח ובהיר, מגוון חומרים חדישים וסביבתיים.....
42	איור 50: אבן.....
42	איור 51: זכוכית.....
42	איור 52: בטון.....
42	איור 53: אלומיניום.....



42	איור 54 : עץ
42	איור 55 : סליקט
42	איור 56 : טיח מינרלי
42	איור 57 : פח/ PVC/ PDV
43	איור 58 : חזית מסחרית- מרחב פיתוח קדמי המשתלב עם המרחב הציבורי
43	איור 59 : חזית מסחרית
44	איור 60 : ממדי מעברים תחת מעבר קולונדה, כולל אזור ישיבה/ חזית מסחרית
46	איור 61 : דוגמה לשילוט ולכניסה/ חזית למסחר
46	איור 62 : דוגמה לחזית מסחרית ושילוט כולל לכניסה/ חזית למסחר
46	איור 63 : דוגמה לחזית מסחרית ושילוט
47	איור 64 : כפתורים מנירוסטה 316
49	איור 65 : קולטי שמש מוסתרים במעטפת הבניין
49	איור 66 : מערכות קולטי שמש גלויות על הבניין
49	איור 67 : מזגנים מוצנעים על גג הבניין
49	איור 68 : מזגנים וצנרת תלויים באופן גלוי על חזיתות המבנה
50	איור 69 : פילרים בתוך תחום המגרש כלפי פנים המגרש
50	איור 70 : תשתיות ותפעול לתכנון בעדיפות בחלק האחורי של המגרש
50	איור 71 : איורור חניון כלפי פנים המגרש
52	איור 72 : יצירת רצף אחיד לריצוף ויצירת אבחנה בין אזור מסחרי למעבר כלי רכב
53	איור 73 : דוגמה לחדר אשפה בתוך מעטפת הבניין
54	איור 74 : חדר אשפה (דחסנית) כולל חדר מיחזור בבניין רב קומות, ממוקם בקומת הקרקע
56	איור 75 : דוגמה למרחב פיתוח קדמי
57	איור 76 : דוגמה לבור חילחול כולל ממאגר השקייה
60	איור 77 : דוגמה לתכנון שפ"פ
60	איור 78 : דוגמה לתכנון שפ"פ
61	איור 79 : דוגמאות לשצ"פים
63	איור 80 : נטיעת עצים
63	איור 81 : שטח פנוי לתכנון כולל בתת-הקרקע
63	איור 82 : מתאר בנייה על-קרקעית
64	איור 83 : נפח בנייה הכולל שימור עצים
64	איור 84 : הגדרת שטח סטרילי ללא בינוי ושטח לבינוי
64	איור 85 : פיזור העצים בשטח על פי סקר העצים
65	איור 86 : דוגמאות לבתי גידול מובנים בתת הקרקע
69	איור 87 : פרטי ירידה לחניון- הנגשה והתחברות למרחב הציבורי
69	איור 88 : רמפה לרכב ומדרכה. יש ליצור חיבור חלק וללא מהמורות



מבוא: רוח התכנון

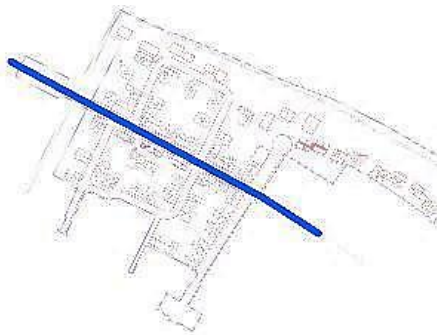
רוח התכנון - שכונת אפיק ים (מתחם אג"ש) קריית ים

אז מה כל כך מיוחד במתחם אפיק ים (אג"ש)?

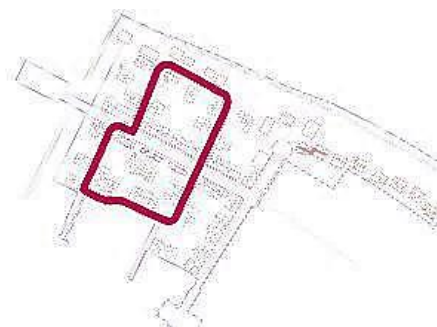
שכונה בקרבה ישירה לים, עם תכנון בר-קיימא עכשווי, שכונה מודרנית המשלבת צפיפות בחיי העיר עם מרחב. בעלת תכונות של דיור מרווח, סביבתי וקהילתי, על-ידי שימוש במרחב הפתוח. המרחבים העירוניים והפרטיים יהיו: נגישים, בטוחים, קהילתיים ואינטימיים כאחד, ויכללו גנים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים קהילתיים. חיבורים מיטביים לתחבורה ציבורית, מגוון רחב של פעילויות פנאי, בתי ספר מודרניים, אפשרויות מסחר ובילוי איכותיות ומגוונות ופארק טבע עירוני רחב. מטרתן של ההנחיות המרחביות היא ליצור את המסגרת התכנונית לחיים איכותיים, נוחים וחכמים, שבהם מטלות היומיום של התושבים, עריכת קניות, איסוף הילדים ממסגרות החינוך, פעילויות פנאי וכד' מקבלים ביטוי ודגש מרבי.

מאפיינים מרכזיים:

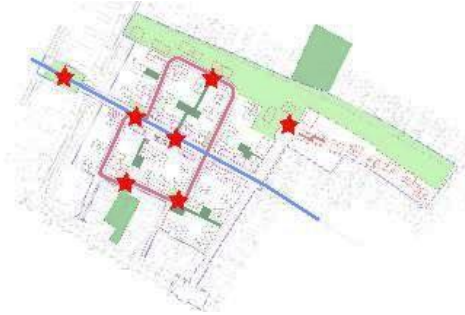
- **הציר המרכזי** - מאפיין משמעותי בתוכנית הפיזית של מתחם אפיק ים (אג"ש) הוא הציר המרכזי הליניארי בעל מפתח ומבט לעבר הים, המקשר בין העירוניות לטבע ופנאי.



- **הלולאה (LOOP)** - מאפיין משמעותי נוסף המקשר בין כל בנייני השכונה יחד, על-ידי מרחב ציבורי רציף. אזור הלולאה (LOOP) כולל בתי מגורים, מבני ציבור ובית ספר, לצד מרחב קהילתי, ברחבי השכונה ובשטחים הפתוחים הפרטיים.



- **מוקדים** - בעלי איכות מיוחדת, פיתוח ייחודי לשיפור חיי העיר ולפעילויות בכמה מרכזים במרחב השכונה. פיתוח מוקדים אלו תומך בחיי חוצות, חברה וקהילה לתושבי השכונה, כמו גם למבקרים ולשאר תושבי העיר.



- **השטחים הפתוחים** - הציבוריים והפרטיים – יהיו זמינים ומתוכננים באופן המאפשר לנצלם בצורה מרבית עבור שהות ופעילויות, ויחזקו את האסתטיקה בשכונה. שימוש בשטחים אלו נותן מענה לצורך של התושב לקהילתיות ופרטיות במרחב הפתוח ויוצר חיבור גישה נוחה ורציפה לים, לפארק ולאזורים ירוקים, כאחת מנקודות החוזק של השכונה.



ההנחיות המרחביות מגדירות את המאפיינים לציר המרכזי ולתכנון הביניים במרחבו. הציר המחבר את הרובע החדש עם הים עתיד להיות ציר מרכזי ומסחרי בעיקרו, בקומת הקרקע ובליזוי קולונדה. בלב ההגדרות ובאופן עקבי בכל מרחבי השכונה יעמוד עיקרון הפתיחות בין המרחבים הציבורי, המסחרי והפרטי. יוקצו שטחים לאזורי כינוס, מנוחה ואזורי פעילות תוך טיפול מבוקר במי הגשם, שימור קרקע טבעית וריבוי נטיעת עצים להצללה בכל מרחב השכונה, במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי.

שיתוף פעולה

המנהלת העירונית להתחדשות קריית ים הוקמה על-ידי העירייה בסיוע ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מטרת המנהלת היא קידום תהליכי התחדשות והחייאת המרחב האורבני של קריית ים, תוך יצירת מדיניות אסטרטגית עירונית.

כגישת עבודה וברוח השכונה, המנהלת העירונית להתחדשות יכולה להבטיח מסגרת טובה לשיתוף פעולה בין היזמים למנהל העירוני. על-ידי אימוץ גישה זו, היזמים, התושבים והעירייה זוכים לוודאות, לאיכות ולהשקעות מיטביות בשכונה.



אחריות

עיריית קריית ים מצפה שהיזם יגלה מחויבות למימוש מטרת ההתחדשות העירונית בפרויקט זה: שכונה מודרנית בצפיפות ובאיכות גבוהה. היזם אחראי על הקמת הפרויקט על פי הגדרות תוכנית בניין עיר (תב"ע) ובהתאם להנחיות אלה, בדגש על פיתוח איכותי בגבול החלקה עם המרחב הציבורי, ובשטחים הנגישים לציבור הרחב במסגרת פיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים (שפ"פים).

במטרה לתאם ציפיות בין העירייה והיזם לגבי איכות הבנייה והפיתוח, מומלץ להתכנס לתהליך פרה-רולינג הכולל:

- הצגת הפרויקט בפרה-רולינג לוועדת ביקורת מטעם מנהל הנדסה בעירייה והמנהלת העירונית להתחדשות.
- הצגת התוכנית כולל דימויים במרחב הבנוי העתידי, תוך חשיפת חזון התוכנית ביחס לקיימות ואיכות עירונית, כמוצג במסמך זה.
- הצגת תוכניות נלוות לתכנון האדריכלי בתהליך הפרה-רולינג – תוכניות כגון פיתוח, הידרולוגיה, גינון, ותוכנית עיצוב ריצופים וריהוט רחוב.

עקרונות תפעול/אחזקה עתידיים

על התוכנית לכלול נספח אחזקה ותפעול ובו פירוט שטחי האחזקה במגרש, בהתבסס על החלוקה שלהלן:

- מגרשים
- מבני מגורים עם חזית מסחרית
- מבני מגורים
- שטחים פרטיים, גינות פרטיות, גגות ומרפסות המבנה
- שטחים פרטיים פתוחים
- תוכנית פינוי אשפה ותוכנית אחזקת מערך הניקוז



איור 2: שטחים פרטיים



איור 1: שטחים ציבוריים



עקרונות והגדרות

מטרות ודברי הסבר

מהן ההנחיות המרחביות?

חשיבות איכות החיים בערי המדינה הולכת וגוברת, ואחד הכלים ליצירת עירוניות מיטבית הוא הנחיות מרחביות. לשילוב בין הפיתוח והעישוב של המרחב הפרטי והמרחב הציבורי ששביבו, ובין עיצובו האדריכלי של בניין, השפעה רבה על חוויית התושב בשכונתו. בפיתוח מגרש נקבע כיצד מבנים, תנועה, חניה וגינות ממוקמים ומכוונים לכדי יצירת סביבה שכונתית וסביבה עירונית המעודדות הליכה ברגל, מפגש ושהייה של תושבי השכונה. עיצוב הבניין גם הוא ממלא תפקיד מרכזי ביצירת שכונה עירונית. ולמסת הבנייה, חזית הבניינים, ריבוי הפתחים בחזית, מיקום הכניסות ואלמנטים אדריכליים רבים נוספים, דרושה התייחסות מכוונת.

מטרת ההנחיות המרחביות

- אפיון "רוח התכנון השכונתי" של מתחם אפיק ים (אג"ש) על ידי הנחיות תכנוניות פיזיות.
- יצירת מרחב ציבורי איכותי לכלל תושבי השכונה: חיזוק הממשק שבין הרחוב לבניין; יצירת מקומות מפגש ושיפור תחושת רחוב נגיש, קהילתי, רציף, בטוח ומגוון.
- תכנון פיתוח עירוני נופי ושילוב מערכות טבעיות בממשק השכונתי: על-ידי ריבוי עצים וצמחייה, החדרת מי תהום וצמצום מפגעים סביבתיים.
- חיזוק תחושת ההזדהות של התושבים עם מקום המגורים, קביעת אוריינטציה והיררכיה (ציבורי, כללי, פרטי וייחודי).
- יצירת סטנדרט תכנוני ועיצובי לבנייה במתחם אפיק ים (אג"ש), בכלל זה התייחסות להיבטי גיאומטריה, חומר, צבע וטקסטורה.

עקרונות תכנון

- **וריאציות בתוכנית הבנייה** – רצוי ומומלץ לתכנן מבנים מגוונים הכוללים מְחֻוֹת אדריכליות מתונות, כך שהמבנים יופיעו כבעלי שונות בחזיתיות ובגושים. זאת כדי להימנע מבלוקים לבנים ואפורים אחידים וזהים בתצורות עוקבות.
- **נְטְרוֹל ביטוי אחיד** – בהנחיות אלה קיימת האפשרות לשונות בגובה, בקו החזית, בכניסות, בחומרים ובגוונים במבנה הבניין, בדגש על החזיתות הנצפות מהמרחב הציבורי.
- **שינוי בקנה מידה** – לקנה מידה אנושי. עיצוב הבניין במסגרת נפחית עם פרטים ייחודיים לכל בניין בנפרד, לרבות במתחמים המפותחים על-ידי אותו יזם.
- **דגש על הקשר בין זכות הדרך וחזית הבניין** – מרחב פיתוח קדמי מחובר ישירות למדרכה אשר יוצר מרחב גדול יותר ומזמין, חשיפת חזית הבניין לרחוב.
- **ריבוי שטחים פתוחים פרטיים (שפ"פים) וחניונים במפלס הקרקע** – יושם דגש על תכנון וחיבור ישיר בין המכלולים, ומתן ביטוי גם לשטחים פתוחים פרטיים, גינות דירות הגן, מרפסת ומרפסות גג, גגות ושטחים בנויים משותפים במרחב הבניין הפנימי והחיצוני.



הנחיות מרחביות בחוק ובתחיקה

הנחיות מרחביות – סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבנייה :

- ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תוכנית או להוראות לפי חוק זה.
- הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
- הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.
- ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות, כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.
- לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.
- הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.
- הרואה עצמו נפגע על-ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.
- על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145(א) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.
- רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

היחס בין ההנחיות המרחביות לתחיקה :

היחס בין ההנחיות המרחביות להוראות החוק, התקנות והתוכניות החלות במגרש, נשוא הבקשה יהיה כדלקמן :

- בכל מקרה של סתירה, גוברות הוראות החוק והתקנות על ההנחיות המרחביות.
- בכל מקרה של סתירה, גוברות הוראות תוכנית מפורטת החלה על ההנחיות המרחביות (למעט במקרים שבהם הוראות התוכנית קובעות כי ההנחיות המרחביות הן אלה שגוברות). לעניין זה נספח בינוי הוא חלק ממסמכי תוכנית והוראותיו גוברות על ההנחיות המרחביות.
- לתוכניות בינוי ופיתוח הנדרשות כתנאי להוצאת היתר בנייה עבור מגרש בודד, הנחיות בינוי ופיתוח יהיו לפי ההנחיות המרחביות כל עוד אינן סותרות תב"ע תקפה.
- כל מבנה, עבודה, חומרי גמר, מערכות וכיו"ב, מחויבים לעמוד בדרישות התקן הישראלי.



הגדרות

הגדרות פרטניות לסוגי מבנים:

- ההגדרות המפורטות להלם מתייחסות לסיווג בין בניינים לצורך ההנחיות המרחביות בלבד. נוסף על הנחיות אלו, יסווגו הבניינים, לרבות לבנייה גבוהה ולבנייה רבת קומות, כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה.
- מגורים: בנייה מרקמית** – בניין מגורים, עד וכולל 9 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקי. בסוגי מבנים אלה תותר מידה של חופש עיצובי, כל עוד חופש זה מייצר מופעים של עיצוב איכותי ("בוטיקי"), זאת בכפוף למסגרת ההנחיות במסמך זה.
- מגורים: בנייה גבוהה (רב-קומות)** – בניין מגורים, בעל 10 קומות ויותר מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית, כולל. בחישוב מניין הקומות: גג טכני לא ייכלל במניין זה; גג הכולל שימוש עיקרי ייכלל במניין הקומות כקומת גג (למעט חדר יציאה לגג); קומת גלריה תיחשב כקומה נוספת.
- חזית מסחרית** – בניין הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע, שבו השימוש הראשי הוא מגורים, תעסוקה, משרדים וכד'. החזית המסחרית מהווה שימוש נלווה לשימוש הראשי.
- בנייה בשימושים מעורבים** – מבנה המורכב משימוש ראשי ומאחד או יותר שימושי משנה (למעט חזית מסחרית המפורטת בנפרד). שימוש ראשי לעניין זה הוא השימוש הכולל את מרב זכויות הבנייה בבקשה.
- סוג בניין אחר** – שאינו אחד מסוגי המבנים שפורטו (לדוגמה מבנה לשימור, מוסדות ציבור, מוסדות רפואה, מתקנים הנדסיים וכד') – אין הנחיות פרטניות, אך חלות כל ההנחיות בפרקים אחרים.

הגדרות כלליות:

- קומה טיפוסית** – קומה שחוזרת על עצמה כמה פעמים בבניין.
- מסד** – קומת הכניסה הקובעת.
- מרחב פיתוח קדמי** – השטח שבין המרחב הפרטי של הבניין לבין שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) משמעותי כגון גינות שכונתיות, פארקים, שדרות להולכי רגל וכד'. שטח זה יתוכנן כמערכת מפותחת ומגוונת, ועל-פי האילוצים הטופוגרפיים.
- מרפסת (גזוזטרה)** – אלמנט אדריכלי המהווה חלק חשוב בעיצוב הבניין, בולט לרוב מקירותיו החיצוניים, תוך שהוא מייצר ממשק בין חוץ לפנים.
- מצללה (פרגולה)** – מבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 80% ממנו – כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה.
- סוכך וגגון** – קירוי קל, יכול שיהיה אריג מתוח, או קבוע, או מתקפל (מרקיזה), או קונזולי.
- סוג הבניין** – על פי הבקשה להיתר.



הנחיות עיצוב לפי סוגי מבנים

הנחיות עיצוב כלליות

1. גידור

הסבר כללי

גידור מגרש ככלל יהיה על פי תוכנית בינוי לתב"ע.

1.1 גדרות:

1.1.1 חומרים:

- כל הגדרות בכל סוגי המבנים יהיו בגמר טיח "וושפוף" בגוון לבן גרניט הכולל קופינג בגוון זהה ותואם.
- חומר גמר לגדרות בחזית לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או שטח לבנייני ציבור (שב"צ) יהיה חיפוי על פי המוגדר (ראה איורים 5-7).
- יותר שילוב של גדר קלה מעל גדר בנויה מחופה אבן, מהחומרים הבאים: מסגרות או אלומיניום בלבד. הכול על פי פרט, גוון וחומר אחיד.

1.1.2 פתחים:

- מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד נישות, שבילים וכניסות. שבילי כניסה להולכי רגל ישולבו עם כְּפֶשׂ להנגשה מאותה כניסה.
- אין לתכנן כלל פתחים של פילרים או כל פתח אחר בתוך מסגרת הגדר.
- חל איסור לתכנן פתחי אוורור, חניונים או מרתפים או כל פתח אוורור אחר ולמקמם בגדרות הבניין.

1.1.3 גובה גדרות וקירות תומכים:

- בחזיתות הפונות לרחובות, לא יעלה על 50 ס"מ גובה הגדר ממפלס המדרכה הגובלת בחזיתות הרחוב, או ממפלס השצ"פ בהתאמה, אלא בהתקיים נסיבות מיוחדות כגון: הפרשי טופוגרפיה טבעית או באם נקבע אחרת בתוכנית בינוי עיר וכדומה.



איור 3: גדר בחזית עד גובה 50 ס"מ



- במגרשים הצמודים לשצי"פ או למעבר ציבורי, בשטח פרטי פתוח (שפי"פ) במפגש עם יציאה מחנייה פרטית ובמגרשים שבהם היציאה מחנייה צמודה למעבר ציבורי, יש לתכנן גידור נמוך עד גובה 50 ס"מ ובאורך של פחות מ-2 מטרים מקו המגרש, לטובת פתיחת שדה הראייה לרכב במפגש עם השטח הציבורי.
- גובה גדר בין דירת גן לשטח ציבורי יהיה 160 ס"מ מהמפלס הגבוה. הגדר תהיה אטומה וללא פתחים.
- גדר בחזית צידית או אחורית הגובלת בשפי"פ או שצי"פ- יש להקפיד על 1 מטר מרחב גינון בחזית הגדר הנושקת למעבר הציבורי.



איור 4: גדר בחזית צידית או אחורית הגובלת בשפי"פ/ שצי"פ

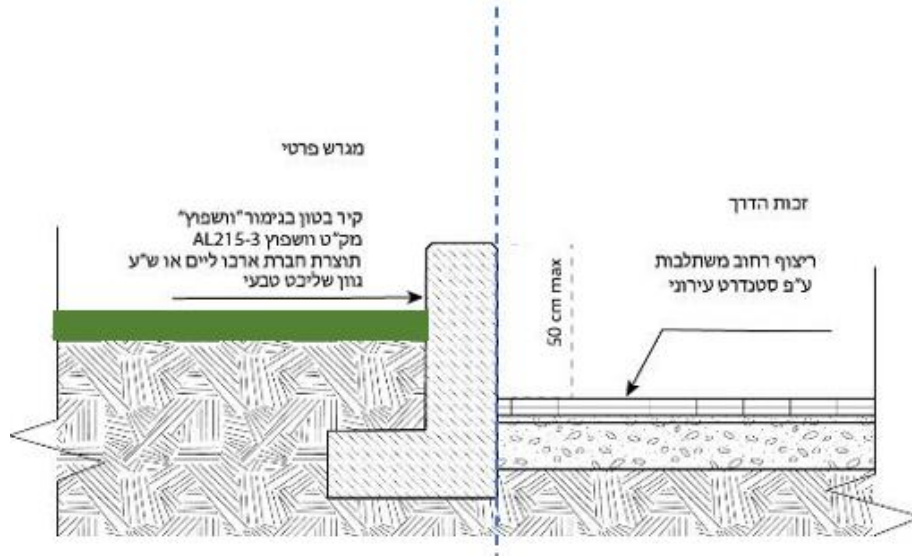
- במקרים שבהם גדרות נושקות למבנה חינוך, גובה הגדר לא יפחת מ-200 ס"מ, יימדד מפני הפיתוח של מבנה הציבור ולא יפחת מגובה זה בכל מקרה.
- במקרים מיוחדים, היכן שמתוכנן קיר תמך בחזית המגרש לרחוב, כשגובה הקיר עולה על גובה הגדר המותרת, נדרש תיאום מקדמי.

1.1.4 **לא תותר** הקמת גדר לחצר דירת גן הפונה לחזית הראשית של הבניין.

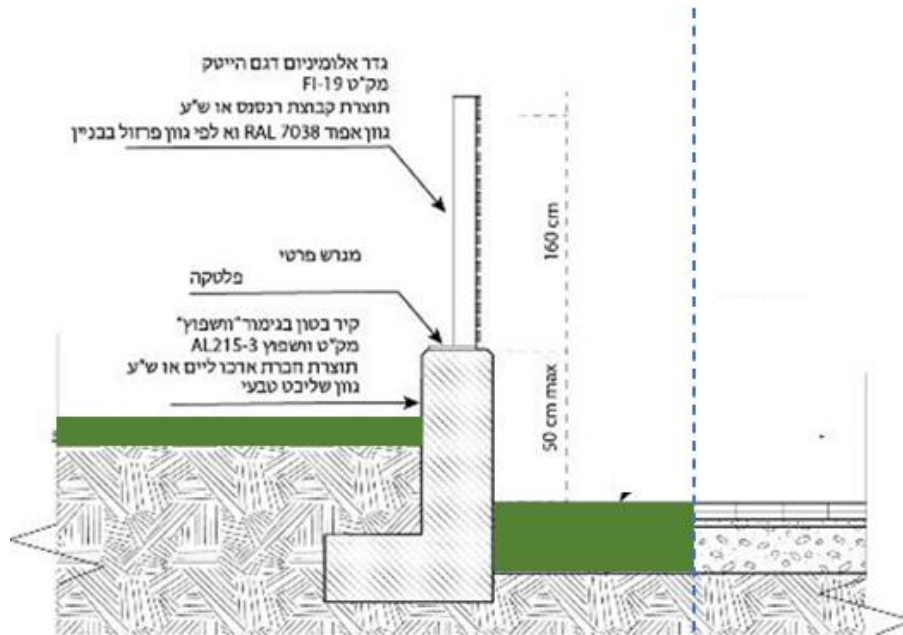
1.1.5 **לא יוקמו** גדרות בגבול המגרש לכיוון רחוב להמן.

1.1.6 **לא תותר** בניית מסלעות בחזית המגרש.



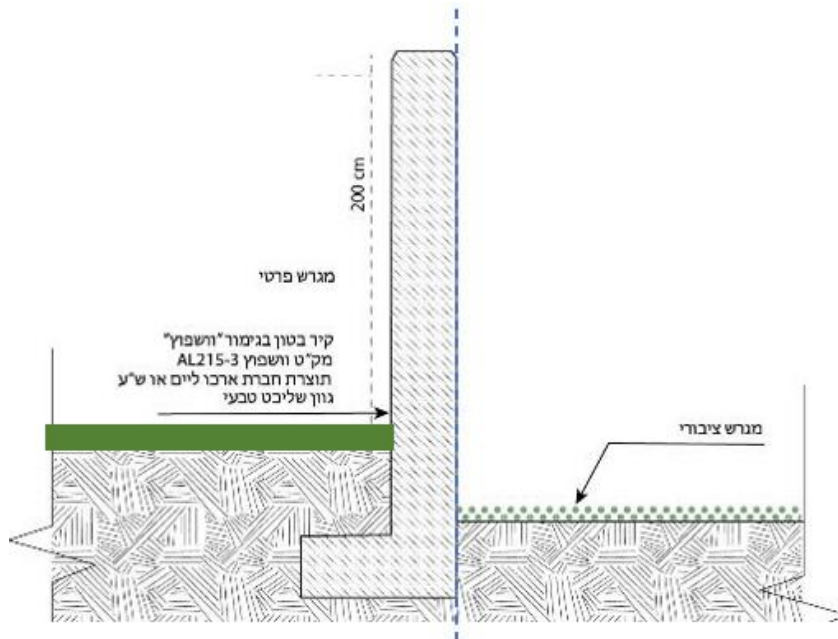


איור 5 : פרט קיר עד 50 ס"מ



איור 6 : פרט גדר בין דירת גן לשטח ציבורי





איור 7 : פרט גדר בחזית למבנה ציבור, גובה 200 ס"מ

1.2. שערים ומחסומים:

1.2.1 תנאים:

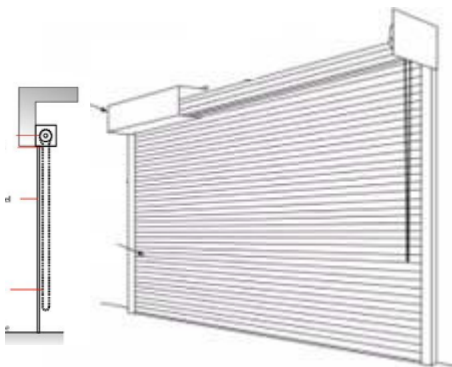
- יאושרו שערים נגררים, שערים נגללים או שערים הנכנסים כלפי פנים.
- לא יפתח שער או מחסום כלפי הרחוב, לא יאושרו שערי הרמה או שערי פתיחה "כנף" הנפתחים לשטח הציבורי.
- ככל הניתן מחסומים בכניסה לחניה (שערי "כנף" או הזזה) לא יותקנו במרחב חזית הבניין לרחוב הראשי.

1.2.2 פתחים:

- כניסת רכבים תהיה במינימום מפתח למדרכה האפשרי, במטרה לצמצם חיכוך עם הולכי הרגל.
- במגרשים פינתיים פתח הכניסה למגרש יהיה בעדיפות מהרחוב המשני.
- מחסום חנייה אוטומטי: יש לייצר עבור גוף המנוע נישא בנויה, אחרי קו המרחב הקדמי.



איור 8 : שער הזזה



איור 9: שער נגלל



איור 10 : שער הרמה



2. מרפסות (גזוזטראות) ומעקות

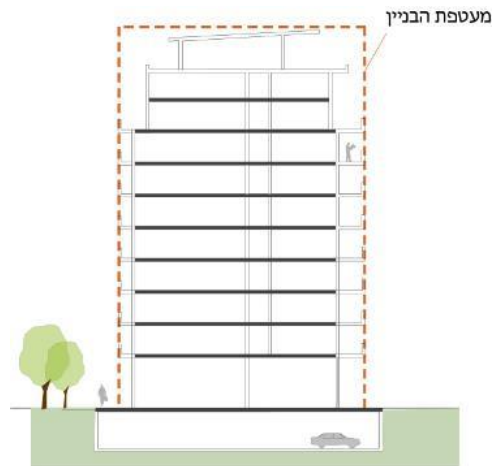
הגדרה

מרפסת (גזוזטרה): אלמנט אדריכלי המהווה חלק חשוב בעיצוב הבניין. בולט לרוב מקירותיו החיצוניים, תוך שהוא מייצר ממשק בין פנים לחוץ.

2.1. מרפסות

2.1.1 הנחיות:

- המרפסות יהיו חופפות ויקרוו זו את זו. יותרו מרפסות 'מדלגות' ובלבד שהדילוג יוסתר על ידי קורות המשכיות המייצרות רצף ויזואלי.



איור 11: מרפסות חופפות, במסגרת מעטפת הבניין

- המרפסות ימוקמו בזווית ישרה (90 מעלות) לבניין.
- מרפסות הגג לא יבלטו ממישור החזית של הבניין.
- לא תותר סגירת מרפסות, אלא בהתאם להנחיות מרחביות לסגירת מרפסות של עיריית קריית ים.
- במסגרת הבקשה להיתר בניה, יוצג ויאושר פרט אחיד לסגירת המרפסות, אשר יהיה מחייב עבור בעלי הדירות.
- קורות המרפסת יתאימו להנחיות סעיף חומרי הגמר.
- התאמה לכיווני השמש: יש לתת פתרון פונקציונאלי לעיצוב הפתחים, המרפסות וההצללות בכל אחת מהחזיתות בהתאם לכיוון החזית ולניתוח האקלימי הכולל של המבנה.

2.1.2 קונסטרוקציה:

- עדיפות לתליית המרפסות כזיז (קונזולה) או מרפסת משולבת במגרעת בנפח הבניין. מומלץ שלא לתכנן עמודים מסיביים וארוכים או ג'ריד של קורות ועמודים לצורך תמיכה במרפסות, לרבות בהיקף המרפסות, ככל שהדבר סוטה מהוראות פרק 2 (גוף הבניין) לעניין צמצום נפח הבניין ומעיקרון התכנון המאופק והמינימליסטי.
- מערכות ניקוז המרפסות והגגות ישולבו יחד ויונקו ככל הניתן כנגר עילי לשטחי השחייה והחלחול במגרש.
- בכל המרפסות, לרבות מרפסת הגג, יש לתכנן ולבצע נקודות מים ונקודות חשמל כדי לאפשר גינון בגג. לכל גג ולכל מרפסת יש לבצע ניקוז במסגרת מערכת הניקוז של הבניין.
- תיאסר בניית צינורות מי גשם (צמ"גים) חיצוניים.



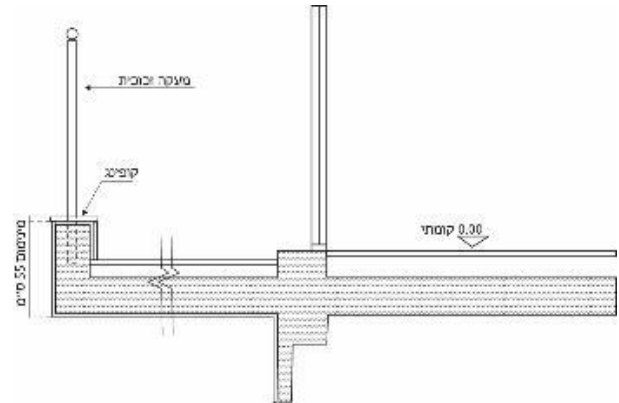
2.2. מעקות

2.2.1 חומרים:

- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. לא יותר חוסר אחידות בחיפוי המעקה בין הקומות ובין חלקי הבניין. עם זאת, יותר שילוב של מעקה בנוי עם מעקה זכוכית או מסגרות.
- זכוכית שקופה או חלבית- מומלץ להשתמש בזכוכית צבעונית, אך לא תותר זכוכית רפלקטיבית. ישנה עדיפות לשלב צבעוניות עזה בעד כ-20% מכלל הזכוכיות של המבנה ובעיקר בחזית לשטחים הציבוריים.
- מסגרות בקווים אנכיים- בגוון התואם את האלומיניום בבניין.
- מעקה בנוי ומחופה בהתאמה לגמר החזית- כמפורט בסעיף חומרי הגמר.



איור 13 : זכוכיות המעקה בגוונים צבעוניים עזים



איור 12 : פרט זכוכית במרפסת



3. מסתורי כביסה

3.1. מסתורי כביסה

מסתור כביסה יהווה חלק מכלל הבניין. המסתור ייטמע במכלול הבניין, בשלד ובחומרי הגמר.

3.1.1 הנחיות:

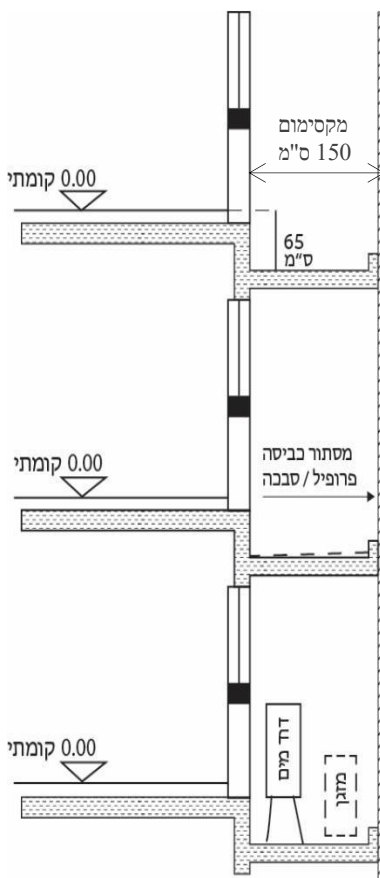
- בבניין שבו מתוכננות מרפסות שירות, חובה להתקין מסתור כביסה.
- לא יותרו מסתורי כביסה בחזית הקדמית של הבניין.
- הבקשה להיתר בנייה תכלול פתרון למסתורי הכביסה, המשתלב בעיצוב החזית הצידיית והאחורית של הבניין.
- בעת הגשת התוכניות להיתר הבנייה, יש לפרט בצורה ברורה: תוכנית, חתך, חומרי גמר, תוכנית מידות, תכולה ומפלסי רצפת המסתור.
- מסתורי הכביסה יתוכננו ברצף לאורך הבניין (ללא דילוגים וללא מקטעים), ובעדיפות לא יבלטו ממישור חזית הבניין.

3.1.2 חומרים:

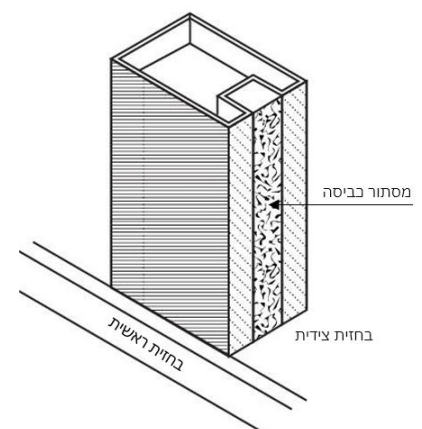
- חומרי הגמר של מסתורי הכביסה יהיו לפי אחת מהחלופות שלהלן:
- חומר הגמר הראשי של חזיתות הבניין.
 - פלטות מתועשות או מבטון אדריכלי.
 - לוחות עץ/ דמוי עץ.
 - אלומיניום.

3.1.3 קונסטרוקציה:

- ניקוז רצפות מסתור הכביסה יחובר למערכת הניקוז של הבניין.
- עומק המסתור, ככל הניתן, לא יעלה על 1.5 מטרים.



איור 14: חתך למסתור כביסה המשכי



איור 15: דוגמה למסתורי כביסה



4. מצללות (פרגולות), גגונים וסוככים

הגדרה

1. **מצללה (פרגולה)**: מבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי, שאינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים עד 80% לפחות ממנו – כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה.
2. **סוכך**: קירוי קל, יכול שיהיה אריג מתוח, או קבוע, או מתקפל (מרקיזה), או קונזולי. הסוכך אופקי ובגובה מינימלי של 2.40 מטר מגובה רצפת המרפסת, ללא קירות ודפנות.
3. **גגון**: קירוי שטח ללא עמודים, מאופיין בבנייה מחומר קשיח, המחובר למבנה, מעל יציאה אחורית או דלת כניסה, ואינו צמוד למבנה ביותר משני קירות. הגגון לא יבלוט מקיר המבנה יותר מ-3 מטר, וגובהו יהיה 2.40 מטר לפחות מפני הפיתוח.

4.1 מצללות (פרגולות), גגונים וסוככים:

4.1.1 הנחיות:

- תותר הקמת מצללה במפלס הקרקע או במפלס הגג.
- המצללה לא תחרוג מקו הבלטת המרפסות.
- יותרו גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במפלס הקרקע בלבד, אשר יתוכננו באופן שישתלב בעיצוב הבניין וסביבתו ויחברו למבנה לפחות באחת מפאותיהם
- **לא תותר** בניית מצללה במרפסת מגורים, אלא אם מדובר במרפסת עליונה או מרפסת לא מקורה.
- במסגרת הבקשה להיתר יש לתכנן ולבצע פרגולות אינטגרליות למרפסות שאינן מקורות, כולל במפלס הקרקע וקומת הגג, לצורך הבטחת אחידות לאורך הבניין.
- **לא תותר** מרקיזה מעוגלת שתסגור את המרפסת. **חל איסור** הוספת אביזר סגירה לדפנות המרפסת.

4.1.2 חומרים:

- יש לתכנן ולבצע את הפרגולות באופן אחיד, בעיצוב ובחומר, התואמים את העיצוב האדריכלי לבניין כולו.
- ניתן לשלב פרגולה קלה עם פרגולה בנויה בתוך מסגרת של קורות, ככל שהדבר משתלב בעיצוב המבנה.
- 35% מהשטח הפנוי המשותף של כל מגרש יכללו אלמנטי הצללה. השטח המקורה לא ייחשב כשטח בנוי לצורך היתר בנייה.

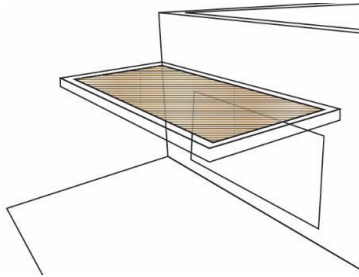


איור 17: סוכך מתקפל (מרקיזה), אחיד לכל הבניין

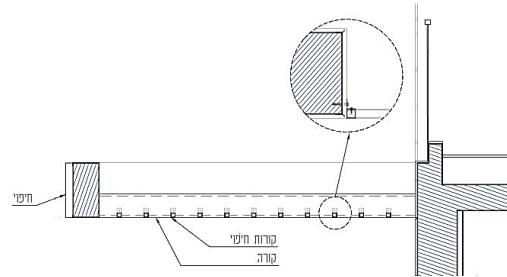


איור 16: מצללה בנויה בתוך מסגרת





איור 19 : פרגולה- תכנון קונזולי איזומטריה



איור 18 : פרגולה- תכנון קונזולי פרט



איור 20 : סכמה לפרגולה בדירת גג



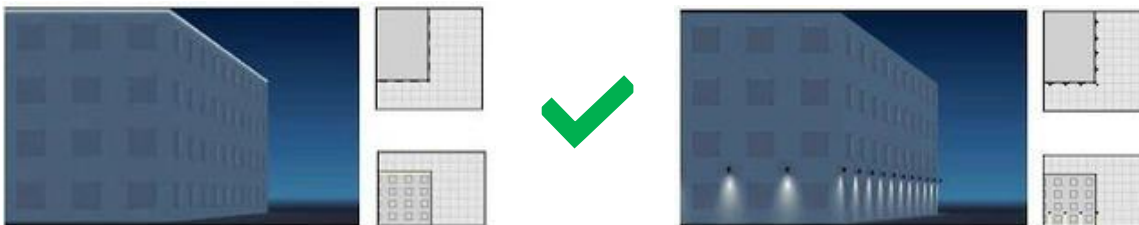
5. תאורה ושילוט

5.1 תאורה

5.1.1 הנחיות:

- תאורת הבניין תיעשה מתחומי המגרש בלבד.
- 'זיהום אור' הוא מונח המתאר עודף, אי-כיוון או בזבוז של אור (בדרך כלל אור מלאכותי) הגורם למיסוך זוהר שמיים ולנזק אקולוגי לסביבות מחייה.
- התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור ולא יותר סְנוּר ישיר או עקיף.
- הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה:
 - במתחמי מגורים (מכל הסוגים): תאורה ממותנת ללא מגבלה על הארת הכניסה ומרחב החזית הפתוח. תאורת הפיתוח תתבסס על עמודים בגובה של כ-3.5 מטרים. האור יפנה כלפי מטה (מניעת סְנוּר).
 - לא תותר תאורת הצפה כלפי מעלה אל חזיתות הבניין מלבד לבניינים בעלי עניין רב לציבור, הכוללת הדמיות לביצוע. מומלץ (אך לא חובה) להימנע מתאורה צבעונית.
 - בחזית מסחרית, בילוי ופנאי: אין מגבלה על תכנון התאורה. מומלץ לשלב תאורה כחלק מהתפיסה האדריכלית/ עיצובית הכוללת של הבניין ולהציג הדמיה של החזית המסחרית.
 - בבנייה גבוהה מכל הסוגים: סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.
 - תאורת מספרי בניין: מעל מספר הבניין ימוקם גוף תאורה תלוי שיעוגן לחזית. הגוף יאיר כלפי מטה ולא כלפי הרחוב. גוף התאורה יכלול נורת LED לקיום ארוך-טווח.

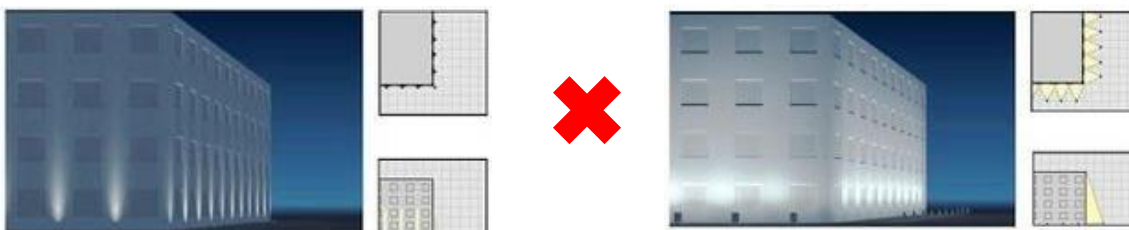
מה כן:



איור 22: הארת מסד הבניין

איור 21: הארת ראש הבניין

מה לא:



איור 24: תאורת הקרנה

איור 23: תאורת הצפה כלפי מעלה



5.2 שילוט

5.2.1 הנחיות:

כל שלט או פרסום מחויב בהוצאת היתר בנייה, למעט אלה הפטורים מצורך בקבלת היתר, כמפורט בפרק 5 (עבודות פטורות מהיתר) פרק 1 (כללי) וסעיף 4.2 (שילוט).

בנוגע לשילוט בחזית מסחרית, יש לראות פרק 'מסחר', תת פרק 'שילוט לאזור מסחרי' + פרט- נספח פרטים.

- **לא תותר** הצבת שם יזם, או בניין, או חברה קבלנית, או בעלים על גוף הבניין או על ראש הבניין.
- **לא יותר** שילוט עסקי על גבי חזיתות בנייני מגורים.
- יותר אזכור יזם, או בניין, או חברה קבלנית, או בעלים במפלס קומת הקרקע, על גבי חזית הבניין ובגודל שלא יעלה על 1.2 מ"ר. ככל שמבוקש אזכור, חובה להראותו בבקשה להיתר בנייה.
- הצבת שם המתכנן, החברה הבונה את הבניין או ציון שמי אחר, תותר אך ורק בקומת הקרקע של הבניין בסמוך לתיבות הדואר שבכניסה, בשילוט באבן זהה לחיפוי הבניין על-ידי הקפצת הכיתוב בגודל מרבי של 30 ס"מ על 50 ס"מ.
- כל שילוט וסימון מבנים יהיה על פי חוקי עזר עירוניים.
- שילוט מספר בניין – על גבי הפינה השמאלית של מבואת הכניסה ימוקם מספר הבניין. הספרות יעוצבו בגופן 'נרקיסים' בגובה 15 ס"מ. הספרות יבוצעו ממתכת חתוכה בלייזר בעובי של 3 מ"מ לפחות, וצבועה בתנור בגוון מנוגד לגוון חומר הגמר בחזית, או גוון כחול RAL 5005. השילוט ירחף מעל פני הקיר במרחק של 20 מ"מ, ויחובר באמצעים נסתרים אל החזית. השילוט לא יודבק לקיר ולא יחובר באמצעות פלטה או מסגרת.
- מספור בתים ברחוב ייעשה באופן אחיד על פי פרט עירוני בבניינים של בנייה רוויה, ראו פרט – נספח פרטים.



איור 25 : שילוט למספר בניין, גודל 15X17 ס"מ



6. בנייה ירוקה

6.1 כללי:

בנייה ירוקה היא רב-תחומית מיסודה, ועוסקת בהיבטים שונים של התכנון, הבנייה והפיתוח. בפרויקט של מבנה ירוק נהוג להתייחס למרכיבים שונים, בהם: סוגיות הקשורות בבחירת אתר הפרויקט, צפיפות הבנייה, חיסכון בצריכת האנרגיה, חיסכון במים, טיפול במי נגר, פיתוח השטחים הלא בנויים של האתר, אקולוגיה, שימוש בחומרים ירוקים בבנייה וניהול אתר הבנייה.

בהיבט הבניין עבור דייריו, נהוג להתייחס לנגישות לאור טבעי, נוף, אוורור החללים הפנימיים ועוד. המפתחות לבניית מבנה ירוק הם תכנון המתחשב בתנאי האקלים והסביבה, אדריכלות המתחשבת בצורכי המשתמש ודואגת לרווחתו, הטמעה של ידע וטכנולוגיות מקיימות וצריכת משאבים מושכלת.

חשיבות הבנייה הירוקה מתבטאת במשולש הסביבתי של כלכלה (חיסכון כספי בהוצאות החודשיות), חברה וסביבה. כיום, עם התפתחות התחום ואימוץ מדיניות הבנייה הירוקה ברשויות רבות, החיסכון אינו רק בשימוש באנרגיה ובמים אלא גם בעלויות הבנייה.

תקן הבנייה הירוקה (ת"י 5281) מגדיר הנחיות וקריטריונים מפורטים ומדידים, לפי נושאים וסוגי מבנים, ומבוסס על שיטת צבירת ניקוד בהתאם לעמידה בקריטריונים השונים. עמידה בדירוג לפי התקן מחייבת הן בשלב התכנון הן בשלב הביצוע (נמדדת התאמת הביצוע לתכנון).

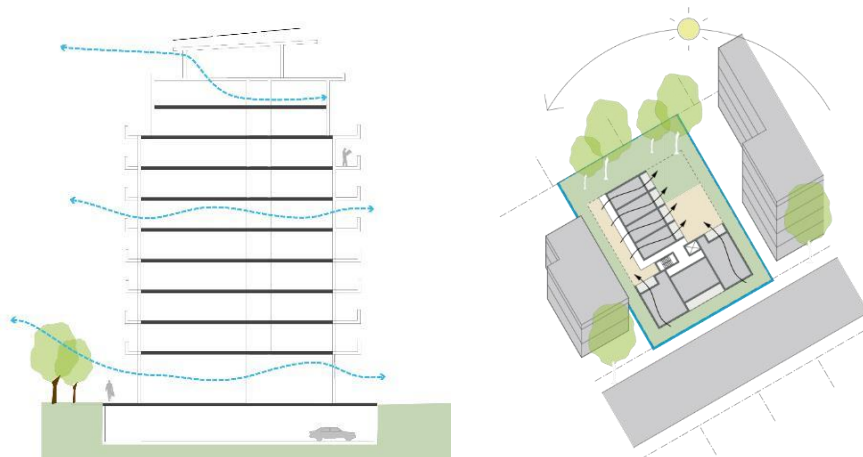
6.1.1 הנחיות:

תקן הבנייה הירוקה (ת"י 5281) יאומץ כמדיניות עירונית מחייבת, על פי הקריטריונים הבאים:

- כל תיק מידע שיונפק יכלול במסגרתו את הדרישה לעמידה בתקן, על פי מסמך זה.
- היתר בנייה למבנה חדש על פי הפירוט שלהלן, יידרש לעמוד בתקן הבנייה הירוקה (ת"י 5281) בדירוג של כוכב אחד לפחות (מינימום 55 נקודות).

6.1.2 דגשים:

- יעילות אנרגטית - יש לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות, על ידי ת"י 5281, דירוג אנרגטי למבנים (שיפור בידוד מעטפת המבנה - קירות, זיגוג וגג).
- תכנון חדר אופניים וחדר עגלות בכל מבנה מגורים בן 20 יח"ד ומעלה.
- ניהול מי נגר - ראו פרק פיתוח המגרש להנחיות תכנון נגר עילי.
- חיסכון במים - במבני מגורים (רבי קומות מעל 29 מטרים), מבני ציבור בשטח של 2,500 מ"ר, ובכל המבנים בעירוב שימושים, יש למחזר מי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות.



6.2 איכות הסביבה במבני מסחר:

6.2.1 הנחיות:

- בתכנון מבנים הכוללים מסחר יינקטו כל האמצעים הנדרשים לרבות התקנת מתקנים למניעת זיהום אוויר ומתקני טיפול בשפכים, כדי שלא יהוו מקור למטרדי זיהום אוויר או שפכים לסביבה, בכפוף לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- בכל בניין עם חזית מסחרית יתוכנן פיר ורטיקלי לפליטת אוויר ועשן שיבוצע לכל גובה המבנה ויתוכנן כחלק אינטגרלי מהבניין. הפתח, לאחר מעבר במנדף, יהיה מעל הגג העליון של הבניין, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- לא תותר הפניית פתחי אוויר לכל צידי הבניין, וכן לא תותר העברת ארובות חיצוניות על חזיתות המבנה.
- כל המתקנים הנלווים לבניין, המיועדים לשמש את השטח המסחרי (מזגנים, מתקני קירור, מדחסים וכיו"ב), יותקנו אך ורק בתוך תחומי השטח המסחרי המסומן בתוכנית, ולא על קירות חיצוניים או במקום אחר מחוץ למבנה.
- בתחום שטח מסחרי יתוכננו שטחי אחסון בהתאמה לסוג העסק ולהיקפו.
- בכל בקשה של מבנה בחזית מסחרית ו/או בעירוב שימושים ייקבע כי תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת נספח סביבתי, בשלב בקרת התקן.
- הכנת הנספח הסביבתי על-ידי מגיש הבקשה או מי מטעמו, תהיה בהתאם להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- עם סיום הבנייה וכתנאי לקבלת טופס 4/ תעודת גמר, יגיש מגיש הבקשה, בשלב בקרת הביצוע, מסמך המאשר את יישום הנספח הסביבתי.
- נספח סביבתי זה יהווה תנאי וחלק בלתי נפרד ממסגרת אישור הבקשה להיתר הבנייה, וילווה את הפרויקט גם בשלבי הבאים (רישוי עסקים ותפעול שוטף).



7. גג ירוק, גג כחול

מומלץ לשלב גגות לאגירת נגר עילי והשהייתו. חשיבות נושא זה היא במניעת הצפות והיערכות לאירועי גשמים עזים במרחב השכונתי והעירוני. יש ערך רב למיתון מי הגשמים כבר בשלב הגעתם לגג, וגגות ירוקים עם צמחייה מהווים פתרון מיטבי לכך. לפיכך, נודעים יתרונות לתכנון גג ירוק וגג כחול על פי תקן 5281 ("בניינים ירוקים").

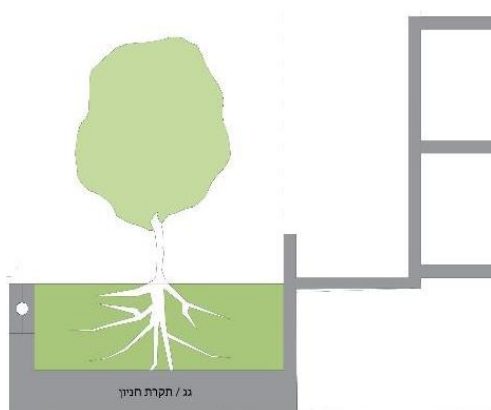
7.1 'גג ירוק':

זהו גג של מבנה או חניון, המכוסה במצע גידול כלשהו, באופן חלקי או מלא. המצע מונח על גבי מערכת האיטום, ושתולה בו צמחייה מגוונת. גג ירוק יכול בדרך כלל שכבות שונות כגון מערכת איטום הגג, יריעות לחסימת שורשים, מערכות ניקוז, יריעות סינון שעליהן מונחת שכבת מצע הגידול ומערכת ההשקיה.

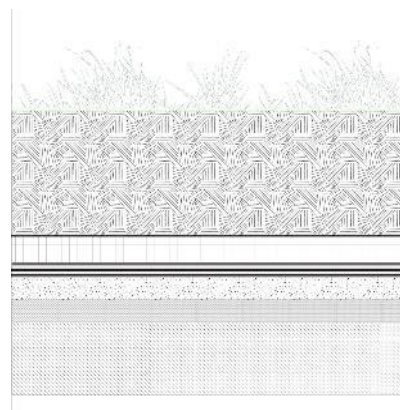
7.1.1 גינן על גגות:

במקומות בהם יבוצע פיתוח על גבי גגות, יתוכנן מראש מרווח עבור גינן כמפורט:

- לשטחי מדשאות, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 0.5 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח.
- לשיחים, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 1.0 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח.
- לעצים, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 1.5 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח.
- במטרה לאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הבניין יותאם למצע שתילה על גבי גגות.



איור 27: מצע גידול לעצים. מינימום 1.5 מ' עומק



איור 26: מצע גידול למדשאות. מינימום 0.5 מ' עומק

מצע גידול מינימום 0.50 מטר

יריעת סינון 125 גר' למ"ר
יריעת ניקוז "גנדרין" או ש"ע
יריעת הגנה / חוסם שורשים "גנטקס" או ש"ע
בטון שיפועים על פי תכנון
בידוד טרמי

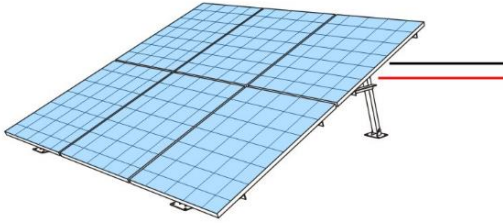
גג בטון

7.2 'גג כחול':

מערכת סופגת בחיפוי הגג מבוססת על משטחים לתפיסת נגר בלבד. ניתן לייצר 'גג כחול' שינהל נגר במגרש, בעלות מינימלית וללא התקנת מערכות ספיגה או השהיית נגר, ע"י הקטנת קוטר המרזבים והתקנת פתח ה-overflow בגובה 11 ס"מ מעל פני הגג העליונים.



7.3 תאים פוטו-וולטאים:



איור 28 : תאים פוטו-וולטאים

פאנלים סולריים/ תאים פוטו-וולטאים מפיקים אנרגיה מתחדשת על-ידי קליטת קרינה אלקטרומגנטית מן השמש וייצור אנרגיה חשמלית. מתקן פוטו-וולטאי כולל קולטים פוטו-וולטאים (פאנלים סולריים) המותקנים על פני שטח בעל קרינת שמש מרבית. ניתן להתקין תאים פוטו-וולטאים על גגות בניינים, מוסדות חינוך וחניונים, בכפוף להדמיה המציגה את פריסת הפאנלים.



מגורים בבנייה מרקמית:

1. הנחיות כלליות

הבנייה המרקמית מהווה מרכיב משמעותי בסביבה האורבנית. חלק ניכר מתושבי העיר גרים בתבנית בנייה זו. בתבנית המרקמית חשיבות רבה במיוחד ליצירת תווך ברור בין מרחב פרטי לציבורי. הדגש בבנייה המרקמית הוא ביצירת מבנים (קבוצות מבנים) המתאפיינים בנפח דומה, שפה אדריכלית משותפת וזיקה עיצובית. בנייה מרקמית תוגדר כבנייה בגובה של עד 10 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

1.1 חזות הבניין:

יש להדגיש בתכנון את חזות בנייני המגורים המשלבים מגורים עם מסחר ומגורים הכוללים מבנה ציבור. חזות הבניין תהיה מודגשת וגלויה לכל משתמשי הדרך. הדגשת הבניין באה לידי ביטוי בשימוש ברשימת ההמלצות:

- חזיתות הכוללות פתחים, חלונות, דלתות, מרפסות, נישות וכדומה, יתוכננו ועוצבו בצורות שונות, גוונים שונים ובקנה מידה משתנה.
- ניתן להשיג שונות ועוצמה בעיצוב, על ידי תכנון חלקים מסוימים בחזיתות הבניינים בקנה מידה קטן יותר ובכך ליצור שינוי בקנה המידה בחזיתות הבניין.

2. הנחיות בינוי

2.1 הנחיות:

2.1.1 קומת הכניסה:

- שקיפות ואו פתיחות מירבית בקומת הכניסה: קירות מבואת הכניסה, הפונים למרחב הפיתוח הקדמי, יהיו ברובם (בין 40% ל-70%) מקיר מסך או מזכוכית שקופה (לא רפלקטיבית).



איור 29: שקיפות מירבית בקירות המבואה, מומלץ 70% שקיפות

- גובה קומת הכניסה לא יפחת מ-4 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים.
- רצוי להדגיש את הכניסה הראשית למבנה על ידי אלמנט אדריכלי כגון גובה, שינוי בקו הגג, שינוי בחומר וכדומה.



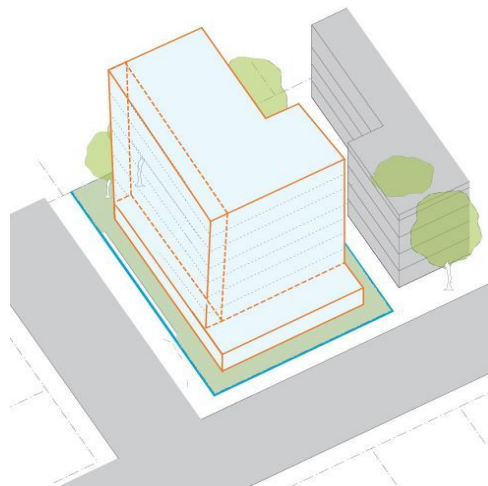
יש לתכנן אלמנט הצללה מעל הכניסה הראשית לבניין, אשר יספק לבאי הבניין והולכי הרגל ברחוב הגנה מפני מזג האוויר.

- ככל הניתן, כשליש משטח קומת הקרקע בחזית הבניין הפונה לחזית ראשית, ישמש למבואת כניסה.
- קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- הצמדת גינות לדירות שבקומת הקרקע ("דירת גן") תותר רק בחזית צידית ואחורית.
- כניסה ישירה לחצר של דירת גן תותר רק במקרה שזו הכניסה היחידה המתוכננת לדירה (אין לדירה כניסה מתוך הבניין).
- כניסה ממרתף החנייה לבניין משותף תהיה אך ורק למרחב המשותף/הציבורי של הבניין, כמו חדר המדרגות. לא תותר כל כניסה ישירה מהמרתף לדירה או לחצר דירה.
- **לא תותר** כניסה מהמרחב המשותף/הציבורי של הבניין ישירות לגינה פרטית/חצר של דירת גן בבניין משותף, המהווה כניסה נוספת מעבר לדירה לכניסה הראשית לדירה. הכניסה לחצר דירת הגן תהיה דרך הדירה בלבד.

3. העמדת הבניין והפנייתו

3.1 מגרש פינתי:

- תכנון המבנה במגרש פינתי יהיה שונה במהותו משאר בנייני הרחוב ויגלם בעיצובו של כל המאפיינים של מפגש בין שני רחובות. בתכנון המבנה במגרש הפינתי יש לשים דגש על עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות ראשיות. ניתן לתכנן נסיגה של הקומות, מרחב פתוח בפינה וכד', כחלק מההתייחסות למיקום הייחודי.
- בנייני פינה בין רחוב ראשי לרחוב משני יוצמדו לקו הבניין הקדמי לרחוב הראשי, לטובת חזות אחידה. פינת הבניין תיבנה באופן המשכי ורציף.
- מבואות הבניינים יופנו לכיוון הרחוב. בבניינים פינתיים מבואות בניין המגורים יהיו, ככל הניתן, עם מבואה לרחוב המשני.
- בדירות הפונות לחזית רחוב ראשי, מרפסות חדרי המגורים יפנו לכיוון הרחוב הראשי.
- **לא תותר** הפניית מרפסות שירות לכיוון רחוב ראשי.



איור 30 : עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחוב כחזיתות ראשיות

4. מפלס ה-0.00 של הבניין

- גובה ה-0.00+ יקבע בהתאמה לתוכניות הפיתוח והתשתיות של השכונה.
- גבהי ה-0.00+ של המבנים, המסומנים בתוכנית נספח הפיתוח בתב"ע, הם גבהים מחייבים. ניתן לשנות את גבהי ה-0.00+ של המבנים בכ-50 ס"מ, מעל לגובה המופיע בנספח באישור הוועדה המקומית, או מתחתיו. ככלל, אם מצוינים גבהים בתוכנית הבינוי ופיתוח למתחם – גובה ה-0.00+ יתבסס עליהם.
- בכל מקרה, גובה ה-0.00+ המתוכנן של המבנה יאפשר ניקוז עילי (ללא שימוש במערכת תת-קרקעית) של מי הנגר מהמגרש לרחוב.
- יש להתייחס לגובה אבסולוטי הקיים ברחוב להמן ובשכונות הגובלות, ולייצר תוכנית בעלת גובה אבסולוטי מותאם לתכנית העתידית.
- גובה ה-0.00+ יהיה בין 40-100 ס"מ מעל פני המדרכה.
- גובה ה-0.00+ בחזית מסחרית יהיה כגובה פני המדרכה במפגש החלקה עם החזית המסחרית. במקרה שתאושר תוכנית מפורטת גובה ה-0.00 יהיה סופי.

5. גוף הבניין

גוף הבניין הוא עיקר הנפח הפיזי של הבניין. הוא מורכב מ**מָצֵב** של קומות וסביבן מעטפת. גוף הבניין עולה, כולל את המסד ומסתיים בראש הבניין, קושר בין הרכיבים ומגדיר את היחס של הבניין עם סביבתו.

5.1 הנחיות:

- בניין המגורים בבנייה מרקמית יתוכנן כבניין מונוליטי בעל גוף המשכי, שבו מסות המבנה עולות לכל אורכו.
- תתאפשרנה חריגות מגופי בניין מונוליטיים, לרבות שבירת צורות ונפחים, לשם יצירת אלמנטים בעלי איכויות עיצוביות ("בנייני בוטיק"). תישמרנה זיקה והתאמה לחזות הבניינים הסמוכים ולעיצובם.
- ניתן לחלק בניינים בעירוב שימושים ו/או בעלי חזיתות מסחריות לכמה נפחים משמעותיים (גוף מבנה/ מסד). ניתן לתת לכל נפח ביטוי חזותי שונה.
- יש להימנע ממחוות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית ומ'קישוטים' לא פונקציונליים כגון קשתות, עיגולים, משולשים וכד'.
- גובה קומה טיפוסית (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ-3 מטר.
- בדירות דופלקס יותר שילוב של חלל כפול.
- יש להפנות את חלונות הממ"ד כלפי החזית הצידי או האחורית. לא יותר 'חלון מול חלון' בקירות הפונים אחד לשני, במרווחים מינימליים של 4 מטר.
- חזיתות הכוללות חלונות מרחבים מוגנים לכיוון הרחוב, יעוצבו כך שהחלונות יהוו חלק אינטגרלי מעיצוב החזית הכללית. זאת במטרה לא לקבל קיר שטוח עם חורים מרובעים.
- **לא תותר** הפניית מסתורי כביסה בחזית הראשית.
- פני תקרת מרתף עליונה לא יבלטו מעל פני הקרקע.
- פתחי אוורור מבנייה בתת-הקרקע (פליטת אוויר) יופנו כלפי פנים המגרש ובמרחק 2 מטר מגבול מגרש- ראה פרק תשתיות ושטחי תפעול, [איור 71](#).
- מרתף שאין מעליו מבנה, מחייב השארת בית גידול שתילת צמחייה שתוכנן בהתאם למפורט בנספח "הנחיות תכנון צמחייה מעל מרתפים".
- כל החלונות יתוכננו בפרופורציה אנכית, ניתן לחבר כמה חלונות אנכיים כדי ליצור פרופורציה רוחבית לאורך גוף הבניין, ראש הבניין וקומת הקרקע. ניתן לתכנן חלונות גדולים יותר ובפריסה שונה בפרופורציות של מכפלות.



- מומלץ אך לא חובה לתכנן את פתחי הבנייה של החלונות מרצפה ועד תקרה.
- החלון יתוכנן מזכוכית שקופה, לא תותר זכוכית רפלקטיבית, יותרו הדפסות על גבי הזכוכיות. כל משטחי הזכוכית בחלון אחד יהיו תואמים בגוון אחיד, למעט חלונות בקומת הקרקע שבהם ניתן לתכנן מקטע תחתון בזכוכית בגוון חלבי ומקטע עליון שקוף.



איור 31 : בניין מגורים בעל גוף המשכי, בתכנון ועיצוב מינימליסטי, כולל תכנון חזית הבניין עם חלונות בפרופורציה אנכית

6. ראש הבניין

ראש הבניין משתתף ביצירת קו הרקיע של העיר. במבנים גבוהים ראש הבניין מהווה נקודת ציון בולטת ועשוי להפוך לסימן היכר (Landmark) ולנקודת התמצאות.

6.1 הנחיות:

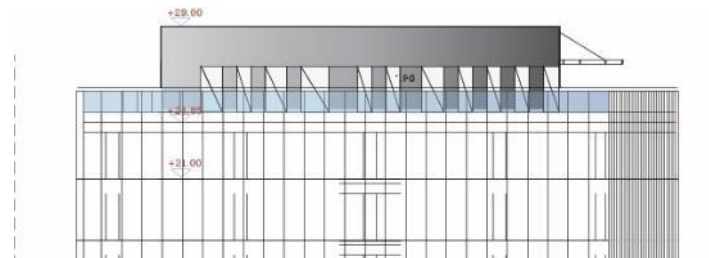
- ראש הבניין יתוכנן באופן המשכי לגוף הבניין (חזות מונוליטית).
- ניתן לתכנן את ראש הבניין בסטייה מקונטור הקומות הטיפוסיות, זאת בתנאים הללו:
 - הסטייה תהיה בנפח משמעותי (ביחס לבניין).
 - שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ-50% מקירות המעטפת.
- מומלץ שהתכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי. יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית ומ'קישוטים' לא פונקציונליים כגון קשתות, עיגולים, משולשים וכד'.
לא תותר הבלטת "כותרת", מסגרות רציפות וקורות לא פונקציונליות בגגות, בקומות הגג ולרוחב הבניין.
- **לא תותר** סיומת גג משופע או רעפים.
- **לא תותר** הבלטת הקומות העליונות או מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית (או המרפסת הטיפוסית).
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גינון בגגות ויצירת חזית חמישית ירוקה או כחולה, ראו פרק הנחיות כלליות: בנייה ירוקה.



איור 33: נסיגה בנפח משמעותי, תוך שמירה על 50% מקונטור הקומות



איור 32: ראש הבניין בסטייה בנפח משמעותי מקונטור הקומות הטיפוסיות



איור 34: ראש הבניין בסטייה בנפח של כ-40% ביחס לבניין

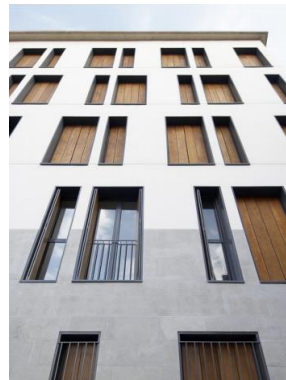


7. חומרי גמר

7.1 הנחיות:

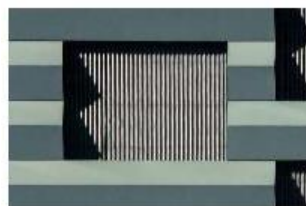
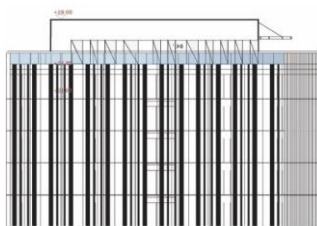
הנחיות סעיף זה יחולו על בנייה למגורים (מרקמית, לגובה), על מבנים בעירוב שימושים וחזיתות מסחריות.

- במבנים בבנייה מרקמית, החומר העיקרי לחיפוי הבניין יהיה קשיח. יותר שילוב של עד ארבעה חומרי גמר, סוגי עיבוד, או גוונים, זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי יהיה בגוון בהיר (לבן, או קרם) ולא יפחת מ-60%.



איור 35 : שימוש באבן לבנה בכ-75% מהתכנון, בשילוב חומרים נוספים

- חומר עיקרי לחיפוי הבניין יהיה כדוגמת אבן, בטון אדריכלי, טיח קוורצי, זכוכית, אלומיניום וכד'.
- חומרי הגמר הקשיחים לחיפוי מעטפת הבניין (לא כולל חלונות ופתחים) יהיו לפי החלופות הללו:
 - יותר שימוש בטיח עמיד על בסיס קוורץ בלבד בשטח מינימלי של 20% ושאינו עולה על 80% ממעטפת הבניין (לא כולל שטחי חלונות).
 - אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין, גוון לבן, קרם, או כורכרית בהירה. לחלופין ניתן לתכנן בניינים צבעוניים עם אותה זיקה לחומר עיקרי אחיד בגוון (לא תותר אבן חברונית, ג'מעין, או כל אבן על בסיס גיר או צדף). עיבוד פני האבן יהיה עיבוד מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה. פריסת האבן: יישור פתחים עם קווי המישק ("פוגות").
 - זכוכית או קיר מסך (לא תותר זכוכית רפלקטיבית/ מקדם הבליעה יהיה 0.35-0.5).
 - פלטות מתועשות, בטון אדריכלי, שיש, גרניט ולוחות מחומרים מתועשים כדוגמת HPL, מתכת, יורופל. אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע).
 - לבנים/ לבני סיליקט בגוונים לבן, קרם, או אפור בהיר.
- יותר שימוש בלוחות עץ/ דמויי עץ כאחד מחומרי הגמר המשניים.
- יותר שימוש בחומרי גמר/ גוונים שונים לצורך הדגשת חלוקת המבנה לנפחים גדולים.
- לא יותר שימוש בחומרי גמר/ גוונים שונים בצורה של פסים מנוגדים ('זברה').



איור 36 : אין לתכנן עיצוב כדוגמת 'זברה'



מגורים בבנייה גבוהה (רב-קומות):

1. הנחיות כלליות

בנייה לגובה למגורים, במסגרת התחדשות עירונית, כבניין המתנשא מתוך רקמה נמוכה או כמקבץ בניינים גבוהים. חשיבות שילובו של הבניין הגבוה ברחוב גדולה במיוחד, שכן השפעתו על המרקם סביבו רבה: ראש הבניין וגופו משפיעים על קו הרקיע של העיר והשכונה, ונראים מרחוק. מסד הבניין משתלב ברצף ובאופי הרחוב והבניינים הסמוכים, ולוקח חלק חשוב ביצירת המפגש שבין הבניין למרחב הציבורי.

1.1 הנחיות:

- בבנייה לגובה למגורים, תכנון גוף וראש הבניין יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי על רכיביו השונים, לרבות מרפסות. יש להימנע ככל הניתן מחורים ו/או שקעים במעטפת, מגריד חשוף של עמודים וקורות, מחללים סגורים ללא תכלית, או מחללים כלואים בין מפלסים.
- תינתן עדיפות למרפסות עוקבות ורציפות (אחת מעל השנייה) או המייצרות הרמוניה תכנונית בחזות הבניין.
- בבנייה מעל 15 קומות ניתן לייצר מקבצי מרפסות שלא יפחתו מ-5 מרפסות ברצף.
- אם הבניין הוא בעירוב שימושים בקומת קרקע למבנה ציבורי יש למקמו בחזית אחורית הפונה לשפ"פ או שצ"פ. כל הכניסות למבני הציבור יהיו משצ"פ או שפ"פ או זכות דרך.



איור 37 : דוגמאות לגוף בניין מונוליטי והמשכי, כולל אחידות בחומרי הגמר

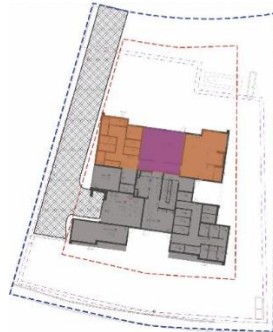


2. הנחיות בינוי

2.1 הנחיות:

2.1.1 קומת הכניסה:

- שקיפות ו/או פתיחות מירבית בקומת הכניסה: קירות מבואת הכניסה, הפונים למרחב הפיתוח הקדמי, יהיו ברובם (בין 50% ל-70%) מקיר מסך או מזכוכית שקופה (לא רפלקטיבית).
- גובה קומת הכניסה לא יפחת מגובה של 6.20 מ' ברוטו ולא יעלה על 7 מטרים.
- רצוי להדגיש את הכניסה הראשית למבנה על ידי אלמנט אדריכלי כגון גובה, שינוי בקו הגג, שינוי בחומר וכדומה. יש לתכנן אלמנט הצללה מעל הכניסה הראשית לבניין, אשר יספק לבאי הבניין הגנה מפני מזג האוויר.
- כשליש משטח קומת הקרקע בחזית הבניין הפונה לחזית ראשית, ישמש כשטח למבואת כניסה.



איור 38: כשליש משטח קומת הקרקע בחזית הבניין הפונה לחזית ראשית, ישמש כשטח למבואת כניסה

- במבנים בגובה מעל 10 קומות, תיאסר הצמדת גינות במפלס הקרקע.

2.1.2 כללי:

- קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב בהיקף שעולה על 30% מאורך החזית.



איור 39: קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית



- במקרה של תכנון חדר יציאה לגג, שצמוד לדירת מגורים בקומה העליונה או מעליה, תחנת העצירה העליונה של מעלית הבניין תתוכנן לקומת המגורים.
- לא תתוכנן תחנת עצירה נוספת במפלס חדרי היציאה לגג. רום פיר המעלית ישתלב עם בינוי חדרי היציאה לגג (ככל שיידרש, חדר מכוונות המעלית לא יבלוט מרום חדרי היציאה לגג).
- בבניין בבנייה גבוהה עם לובי כניסה בגובה כפול, תותר קומת ביניים למגורים בחזית אחורית בכפוף לאישור.
- ניתן לתכנן גג רקריאטיבי כגון גג עם בריכת שחייה, מגרש סקווש וכדומה.

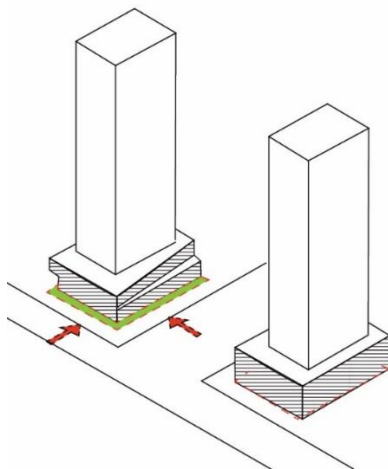


3. העמדת הבניין והפנייתו

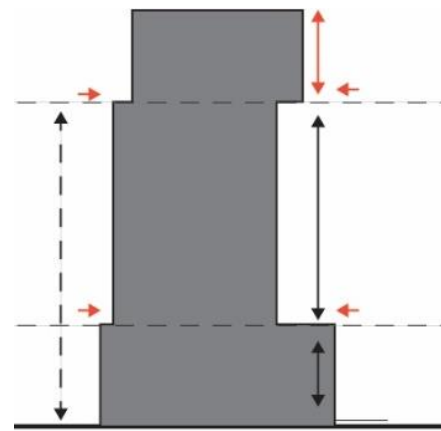
3.1 מגרש שער:

בתכנון מבנה במגרש שער יש לשים דגש על המידה שבה הבניין נצפה ועל תפקודו העירוני, מתן זהות אדריכלית שונה באמצעות בינוי או תכנון שטח ופיתוח ייחודי.

-  פרמטרים בהם מתבקש שינוי מבני בהתאם להנחיות הבינוי
-  פרמטרים קבועים על פי הנחיות הבינוי



איור 41: המבנה במגרש שער יהיה שונה משאר בנייני הרחוב ויגלם בעיצובו את כל המאפיינים של מפגש בין שני רחובות



איור 40: תכנון בניין במגרש שער בלבד

3.2 מגרש פינתי:

תכנון המבנה במגרש פינתי יהיה שונה משאר בנייני הרחוב, ויגלם בעיצובו את כל המאפיינים של מפגש בין שני רחובות. בתכנון המבנה במגרש הפינתי יש לשים דגש על עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות ראשיות. יש להעניק לפינה התייחסות שונה, אם באמצעות מסה, אלמנט אדריכלי, נסיגה, וכיוצא באלה. בנייני פינה בין רחוב ראשי לרחוב משני יוצמדו לקו הבניין הקדמי לכל רחוב למעט מגרשים שסומנו אחרת בתוכנית הבינוי. פינת הבניין תיבנה באופן המשכי ורציף.





איור 42 : תוכנית סימון חזיתות ראשיות בעלות ייחודיות, במגרשים במתחם אג"ש



4. מסד הבניין

לבסיס הבניין (מסד) חשיבות רבה באפיונו של המבנה. המסד הוא נקודת החיבור בין הולך הרגל, המרחב הציבורי והבניין. מנקודת מבטו של הולך הרגל, קנה המידה של הרחוב חשוב לא פחות מצורתו של הבניין.

"בנייה לגובה מאפשרת הקטנת תכסית ויצירת שטח פתוח למרגלותיה, אך לעיתים קרובות שטח זה ממוקם במנותק ממפלס הרחוב. הגבהת המשטח ולו במטר אחד יכולה למנוע מהציבור להשתמש בו". (מתוך: "מדריך לבחינת תוכניות של בנייה לגובה", על-ידי משרד הפנים – מנהל התכנון, האגף להנחיות ולתקנות תכנון ובנייה).

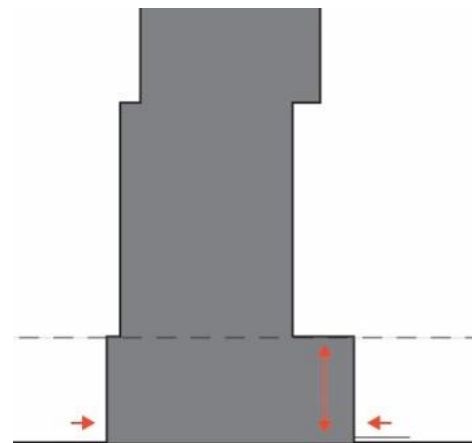
4.1 הנחיות:

- מבואות לבניינים יתוכננו בעדיפות ראשונה בפינות המגרשים, בקרנות הרחובות פרט לרחוב ראשי. בכל מקרה, המבואות יופנו לחזית הראשית: לרחוב, שצ"פ או שביל, בהתאם למיקום המגרש.
- הכניסה למבואה תתוכן בצורה מודגשת כגון הבלטה, הצללה, פתחים רחבים או חומרי גמר מיוחדים.

- ← פרמטרים בהם מתבקש שינוי מבני בהתאם להנחיות הבניין
- ← פרמטרים קבועים על פי הנחיות הבניין



איור 44: מסד בניין המגורים בתכנון נסיגת קומת הקרקע והבלטת גוף הבניין. כל הזכויות שמורות ל-V5 אדריכלים, גבעתיים.



איור 43: מסד בניין המגורים בתכנון נסיגת קומת הקרקע והבלטת גוף הבניין

- רוחב חזית המבואה הפונה לרחוב יהיה נגיש ומזמין.
- חזית המבואה תהיה מזוגגת לכל רוחבה ועד גובה של 2.70 מטר לפחות בזכוכית שקופה לחלוטין. תכנון המיקום לתיבות דואר ואינטרקום יהיה חלק מחזית המבואה כפי שתוגש להיתר הבנייה.
- שטח המבואה הפנוי (לובי הכניסה) לא יפחת מ-80 מ"ר בבניינים רבי-קומות.
- גובה המבואה יהיה 5.0 מטר לפחות. גובה המבואה יימדד מפני רצפה לתחתית תקרה תותבת (גובה נטו).
- שטחים משותפים בקומת הקרקע ובצמוד למבואה יכללו חדר עגלות ואופניים ומחסן משותף. בבניינים מעל 29 מטר, קומת הקרקע תכלול גם מועדון דיירים בשטח של 80 מ"ר. בבניינים בני 100 יח"ד ויותר, יוקצה שטח מינימלי של 9 מ"ר לטובת חברת הניהול של הבניין.
- הקמת חדר עגלות בקומת הקרקע מחויבת בכל בניין. הקמת מחסנים דירתיים אינה מבטלת את חובת הקמת חדר עגלות ואופניים משותף.



5. מפלס ה-0.00+ של הבניין

- גובה ה-0.00+ יקבע בהתאמה לתוכניות הפיתוח והתשתיות של השכונה.
- גבהי ה-0.00+ של המבנים, המסומנים בתוכנית נספח הפיתוח בתב"ע, הם גבהים מחייבים. ניתן לשנות את גבהי ה-0.00+ של המבנים בכ-50 ס"מ, מעל לגובה המופיע בנספח באישור הוועדה המקומית, או מתחתיו. ככלל, אם מצוינים גבהים בתוכנית הבינוי ופיתוח למתחם – גובה ה-0.00+ יתבסס עליהם.
- בכל מקרה, גובה ה-0.00+ המתוכנן של המבנה יאפשר ניקוז עילי (ללא שימוש במערכת תת-קרקעית) של מי הנגר מהמגרש לרחוב.
- יש להתייחס לגובה אבסולוטי הקיים ברחוב להמן ובשכונות הגובלות, ולייצר תוכנית בעלת גובה אבסולוטי מותאם לתכנית העתידית.
- גובה ה-0.00+ יהיה בין 40-100 ס"מ מעל פני המדרכה.
- גובה ה-0.00+ בחזית מסחרית יהיה כגובה פני המדרכה במפגש החלקה עם החזית המסחרית. במקרה שתאושר תוכנית מפורטת גובה ה-0.00 יהיה סופי.

6. גוף הבניין

גוף הבניין הוא עיקר הנפח הפיזי של הבניין. הוא מורכב מ**מָצָב** של קומות וסביבן מעטפת. גוף הבניין עולה, כולל את המסד ומסתיים בראש הבניין, קושר בין הרכיבים ומגדיר את היחס של הבניין עם סביבתו.

6.1 הנחיות:

- בניין המגורים בבנייה גבוהה יתוכנן כבניין מונוליטי בעל גוף המשכי, שבו מסות המבנה עולות לכל אורכו.

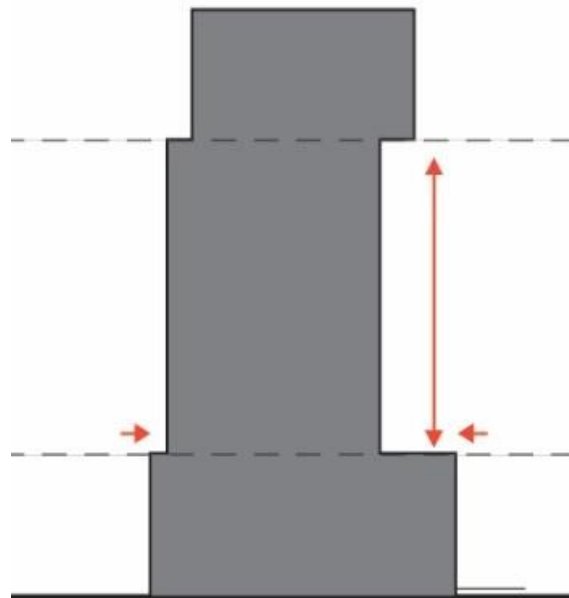


איור 45 : בניין מגורים בעל גוף המשכי, בתכנון ועיצוב מאופק ומינימליסטי. הדמייה : חברת "בניין עיר", הרצליה.

- ניתן לחלק בניינים בעירוב שימושים ו/או בעלי חזיתות מסחריות לכמה נפחים משמעותיים (גוף מבנה/ מסד). ניתן לתת לכל נפח ביטוי חזותי שונה.
- יש להימנע ממחוות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית ומיקישוטים' לא פונקציונליים כגון קשתות, עיגולים, משולשים וכד'.



- בבנייה לגובה למגורים : התכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי על רכיביו השונים, לרבות מרפסות. יש להימנע ככל הניתן מחורים ו/או שקעים במעטפת, מגריד חשוף של עמודים וקורות, מחללים סגורים ללא תכלית, או מחללים כלואים בין מפלסים.
- גובה קומה מעל הקרקע (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ-3 מטרים ולא יעלה על 4 מטרים. לעניין מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ראו הנחייה ותרשים להלן.
- מומלץ להפנות חלונות הממ"ד כלפי החזית הצידית או האחורית. לא יותר 'חלון מול חלון' בקירות הפונים אחד לשני, במרווחים מינימליים של 4 מטר.
- **לא תותר** הפניית מסתורי כביסה בחזית הראשית.
- גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע וישולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי אוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי. פתחי אוורור (פליטת אוויר) יופנו לתוך המגרש ולא כלפי השטח הציבורי וימוקמו בגבול מגרשים גובלים ובמרחק 2 מטרים מגבול המגרש.
- מרתף שאין מעליו מבנה, מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחייה שתתוכנן בהתאם למפורט בנספח "הנחיות תכנון צמחייה מעל מרתפים".



איור 46 : גוף בניין בשימושים מעורבים המחולק לכמה נפחים משמעותיים (בנסיגה) בהתאם לשימוש. מסד רחב המשמש מסחר, גג המסחר יכול לשמש כמרחב משותף לבניין.

7. ראש הבניין

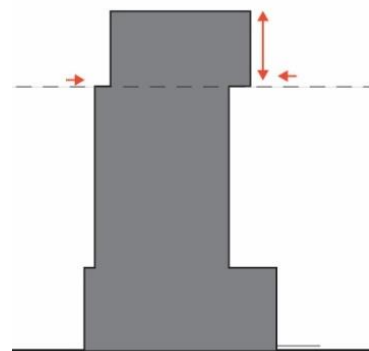
ראש הבניין משתתף ביצירת קו הרקיע של העיר. במבנים גבוהים ראש הבניין מהווה נקודת ציון בולטת ועשוי להפוך לסימן היכר (Landmark) ולנקודת התמצאות.

7.1 הנחיות:

- ראש הבניין יתוכנן באופן המשכי לגוף הבניין (חזות מונוליטית).
- לחלופין, ראש הבניין יתוכנן בסטייה או בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות, זאת בתנאים הללו:
 - הסטייה תהיה בנפח משמעותי (ביחס לבניין).
 - אם תהיה נסיגה, היקפה לא יפחת מ-50% מקירות המעטפת.
- מומלץ שהתכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי. יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית ומ'קישוטים' לא פונקציונליים כגון קשתות, עיגולים, משולשים וכד'.
לא תותר הבלטת "כותרת", מסגרות רציפות וקורות לא פונקציונאליות בגגות, בקומות הגג ולרוחב הבניין.
- **לא תותר** סיומת גג משופע או רעפים.
- **לא תותר** הבלטת הקומות העליונות או מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית או המרפסת הטיפוסית.
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גינן בגגות ויצירת חזית חמישית ירוקה.
- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים וישמשו כמרפסות גג או שטחים משותפים להתקנת מתקנים טכניים כדוגמת מתקנים סולאריים, מתקני מיזוג, דודי מים, בריכות אגירה וכדומה.
- מתקנים טכניים יתוכננו באופן מוצנע תוך התחשבות בחזית החמישית של הבניין. אופן הצנעת המתקנים הטכניים יהיה חלק מהיתר הבנייה.
- מרפסות גג ירוצפו בחומרים בהירים (להקטנת עומס החום).
- איטום גגות יותר ביריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע.
- שטחי גגות שאינם משמשים כמרפסות צמודות לדירות יחופו בעדיפות כגג ירוק. אם לא יתוכנן גג ירוק יש לתכנן חיפוי באבן חצץ או בחלוקי נחל.



איור 48: ראש הבניין המשכי לגוף הבניין



איור 47: ראש הבניין מחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות כנפח משמעותי



8. חומרי גמר

הנחיות סעיף זה יחולו על בנייה למגורים בבנייה גבוהה (רבי-קומות) ועל מבנים בעירוב שימושים וחזיתות מסחריות.

- בבנייה גבוהה, החומר העיקרי לחיפוי הבניין יהיה קשיח. יותר שילוב של עד שלושה חומרי גמר, סוגי עיבוד, או גוונים, זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי יהיה בגוון בהיר (לבן, או קרם) ולא יפחת מ-80%.
- חומר עיקרי לחיפוי הבניין יהיה קשיח כדוגמת אבן, זכוכית, בטון, אלומיניום וכדומה.



איור 49: דוגמה לבניין בחיפוי קשיח ובהיר, מגוון חומרים חדישים וסביבתיים



איור 53: אלומיניום



איור 52: בטון



איור 51: זכוכית



איור 50: אבן

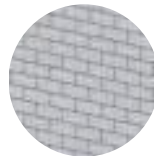
- חומרי הגמר הקשיחים לחיפוי מעטפת הבניין (לא כולל חלונות ופתחים) יהיו לפי החלופות הללו:
 - אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין, גוון לבן, קרם, או כורכרית בהירה. לחלופין ניתן לתכנן בניינים צבעוניים עם אותה זיקה לחומר עיקרי אחיד בגוון (לא תותר אבן חברונית, ג'מעין, או כל אבן על בסיס גיר או צדף). עיבוד פני האבן יהיה עיבוד מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה. פריסת האבן: יישור פתחים עם קווי המישק ("פוגות").
 - זכוכית או קיר מסך (לא תותר זכוכית רפלקטיבית/ מקדם הבליעה יהיה 0.35-0.5).
 - פלטות מתועשות, בטון אדריכלי. שיש, גרניט ולוחות מחומרים מתועשים כדוגמת HPL, מתכת, יורופנל.
 - אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע). לבנים/ לבני סיליקט בגוונים לבן, קרם, או אפור בהיר.
- יותר שימוש בלוחות עץ/ דמויי עץ כאחד מחומרי הגמר המשניים.
- יותר שימוש בחומרי גמר/ גוונים שונים לצורך הדגשת חלוקת המבנה לנפחים גדולים.
- לא יותר שימוש בחומרי גמר/ גוונים שונים בצורה של פסים מנוגדים ('זברה').



איור 57: פח / PVC / PDV



איור 56: טיח מינרלי



איור 55: סיליקט



איור 54: עץ

חומר משני:



מסחר:

1. חזית מסחרית

בניין הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע, שבו השימוש הראשי הוא מגורים, תעסוקה, משרדים וכד'. החזית המסחרית מהווה שימוש נלווה לשימוש הראשי. שילוב תכנוני נכון יאפשר קיום מסחר איכותי שלא יפריע לשימוש העיקרי או יפגע בו, ואף יעשיר את המרחב הציבורי של הרחוב.

1.1 הנחיות:

- הנחיות אלו יהיו בנוסף על הנחיות הסעיף הרלוונטי לשימוש העיקרי. השימוש העיקרי לעניין זה הוא השימוש הכולל את מירב זכויות הבנייה בבקשה.
- הנחיות לתכנון גוף הבניין לפי הנחיות על פי סוג מבנה, בדגשים אלו:
 - חזית המסחר תהווה חלק בלתי מנפרד מחזותו ומעיצובו השלם של הבניין. גוף הבניין יכול שייסוג אחורה מהחזית המסחרית, או שיהיה רציף והמשכי לחזית המסחר.
 - הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב ותעוצב בהתאמה, תוך שימוש בחומרים וגוונים ו/או במקצבים דומים למבנים הסמוכים. החזית המסחרית תתוכנן בשלמות. לא תותר חלוקה עיצובית של החזית למקטעים לצורך ייחוד בתי העסק.
- הנחיות לתכנון מסד הבניין ומרחב הפיתוח הקדמי:
 - מרחב החזית המסחרית יוגדר על ידי קולונדה או קירוי קונזולי.
 - קולונדה: חלל מקורה הנמצא בין שורת עמודים למעטפת הבניין. תתאפשר הגעת הקולונדה לגבול המגרש.
 - עומק הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים. אם נתוני המגרש ו/או ההתאמה לקולונדה במגרשים הסמוכים מצריכים עמוק שונה, תוצא חלופה נוספת.
- גובה החזית המסחרית לא יפחת מ-6.2 מטרים ברוטו. תותר חזית מסחרית בגובה שלא יפחת מ-4 מטרים במצבים שבהם הדבר נדרש לצורך התאמה טובה יותר לחזיתות מסחריות סמוכות.
- בתחום הקולונדה תישמר זיקת מעבר חופשי לציבור ולא ייפגע רצף ההליכה ברחוב המסחרי.
- אזורי ישיבה לבתי עסק יתאפשרו ובתנאי שתישמר רצועת מעבר רציפה ברוחב של 2.20 מטרים לפחות, נקייה ממכשולים או מעצמים שעלולים לפגוש ברצף ההליכה.



איור 59: חזית מסחרית

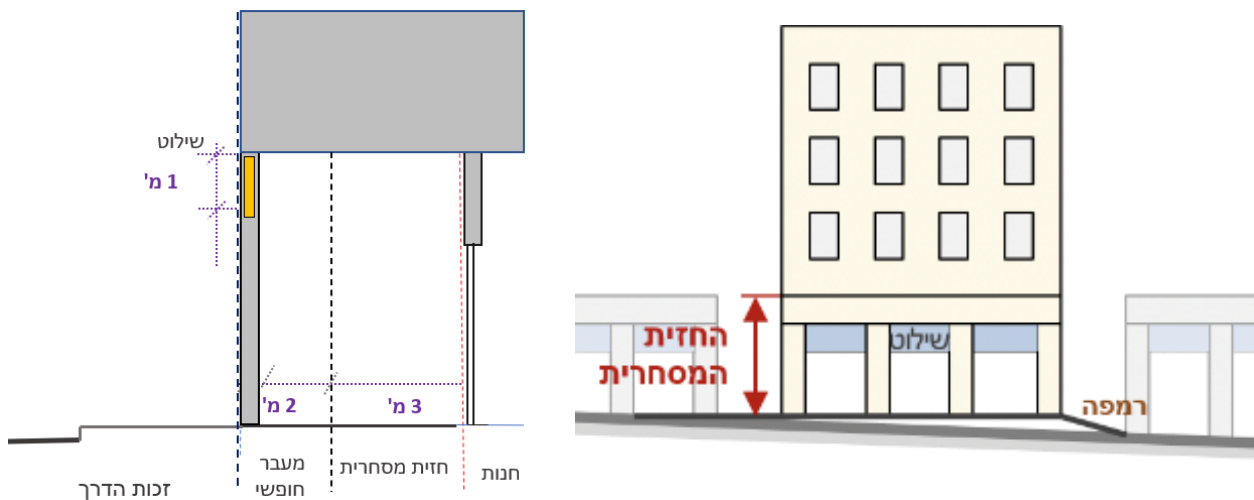


איור 58: חזית מסחרית- מרחב פיתוח קדמי המשתלב עם המרחב הציבורי

- רצועת המעבר ביחס לאזורי הישיבה תהיה רציפה ואחידה, ללא "זיגזגים".
- אין למקם גדר או מחיצה, אלא במקרים מיוחדים הנדרשים, כגון הפרשי מפלסים.



- בתי העסק בחזית המסחרית יהיו נגישים. מפלס החזית המסחרית ייקבע על פי הפינה הגבוהה ביותר, ויותאם לאותה פינה ללא הפרשי גבהים.
- הנחיות נוספות לתכנון מערכות, מתקנים ושטחי תפעול בדגשים שלהלן:
 - בתכנון ועיצוב בניין הכולל חזית מסחרית ישולבו הכנות לתשתיות ולמערכות אלקטרו-מכניות, הנדרשות לצורך הפעלת מסעדות ובתי קפה לרבות: פירים, תעלות פנימיות, מערכות אוורור ופליטת עשן, מערכות מיזוג אוויר, מפרידי שומן וכד'. תכנון המערכות ייעשה על פי חוק ותקנות.
 - בניין עם חזית מסחרית יתוכנן עם פירים אנכיים לצורך פליטת עשן. הפיר האנכי יתוכנן לכל גובה המבנה בתוך מעטפת הבניין. פליטת העשן תהיה בגובה 1 מטר לפחות מעל גובה הגג, ולא תופנה לעבר בנייני מגורים.
 - חדרי מכוניות וחדרי אשפה ימוקמו בתוך מעטפת הבניין ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית המסחרית. חדרי האשפה של המסחר יופרדו מחדר האשפה של השימוש העיקרי במבנה ובתוך מעטפת הבניין בלבד. פתח פינוי חדר האשפה על-ידי דחסנית יהיה ממוקם בגב הבניין.
 - השטח התפעולי המיועד לפינוי פסולת בתי העסק ירוצף בחומר שאינו סופג לכלוך ומאפשר ניקוי בקלות (כדוגמת בטון מוחלק, אפוקסי וכד'. לא אבנים משתלבות).
- פריקה וטעינה לא ייעשו מחזית המגרש ולא בשטח הציבורי, אלא יוכלו להתבצע בשטח התפעולי או בחניון אחורי או תת קרקעי.
- ניתן לשלב את פריקת וטעינת הסחורות בגב הבניין עם גישה דרך החניונים העיליים.



איור 60: ממדי מעברים תחת מעבר קולונדה, כולל אזור ישיבה/ חזית מסחרית. בכל מקרה יישארו 2.2 מטרים פנויים מכל מכשול.

2. פיתוח מרחב החזית המסחרית

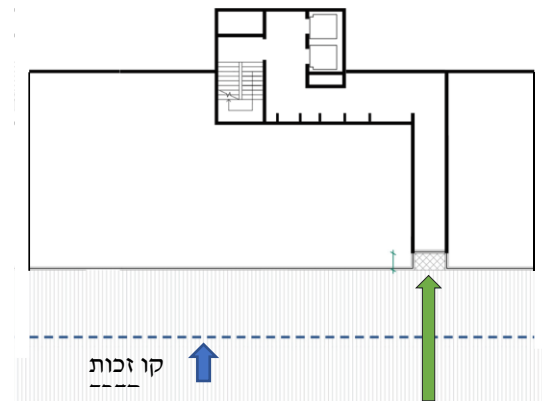
חזית מסחר תאופיין בתוכנית הבינוי בשטחים המיועדים למעבר ציבורי וליצירת רצף תכנוני.

בבניין מגורים ומסחר יושם דגש מיוחד על המרחב הציבורי כך שהגישה לבניין מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונעימה עבור הולך הרגל, וזאת תוך מתן מענה לשטחים התפעוליים, ככל שיידרשו, בעורפו של הבניין או באזורים ייעודיים.

הממשק שבין מרחב פרטי לציבורי נדרש מצד אחד לסגל את המעבר מהחלל הציבורי לפרטי, ומצד אחר להיות נצפה ומפותח לכל אורכו, ולכלול עצים, ריהוט רחוב ואלמנטים לטיפוח החלל המשותף. מרחב זה נועד לייצר רציפות תפקודית, עיצובית וחברתית בממשק שבין הציבורי לפרטי.

הנחיות לתכנון מרחב חזית קדמית יהיו לפי דגשים אלה, ובכפוף להם:

- מרחב הפיתוח יהיה מרחב רציף המתחבר במפלס אחד עם המרחב הציבורי, וללא מכשול.
- מרחב הפיתוח יהיה מזמין ונגיש, ללא הפרשי מפלסים, ויכלול ספסלים, עצים במדרכה ואלמנטים חברתיים. מומלץ לשלב אלמנטים חברתיים ודקורטיביים כגון אזורי ישיבה רחבים, מים, פיסול וכד'.
- **לא יותרו** גדרות או מחסומים.
- מפלס הכניסה וקומת הקרקע יהיו בגובה פני הרחוב. להגדרה זו, גובה פני הרחוב לתכנון מפלס הכניסה ייקבע מהמרחק הקצר ביותר ללובי הכניסה לקו זכות הדרך.



כניסה לבניין דרך מסחר –
חישוב השיפוע מהנקודה
הקרובה ביותר ללובי
הכניסה לבניין.

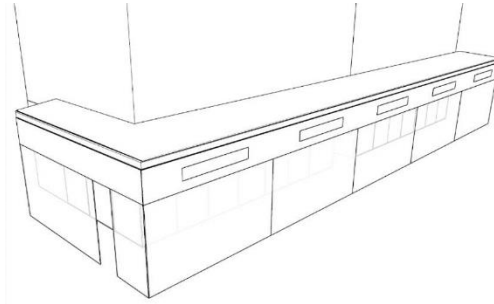
- שקיפות מרבית בקומת הכניסה: קירות המבואה יהיו שקופים ברובם, כ-70%. יינטע לפחות עץ אחד כל 50 מ"ר מסך כל שטח הפיתוח במגרש, עצים בוגרים רחבי-נוף.
- פיתוח המגרש, בין גבולו הקדמי והאחורי (החזית הצידית), יתוכנן כך: כ-2/3 מעומק המגרש יתוכנן כפיתוח מרחב חזית קדמית, ואילו ה-1/3 האחורי יתוכנן כשטח תפעולי.



3. שילוט לחזית המסחרית

כל שלט או פרסום מחויבים בהוצאת היתר בנייה, למעט אלה הפטורים מצורך בקבלת היתר (עבודות פטורות מהיתר).

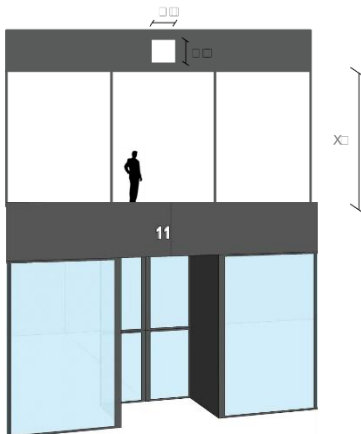
- לא יותר שילוט עסקי על גבי חזיתות בנייני מגורים.



איור 61 : דוגמה לשילוט ולכניסה/ חזית למסחר

4. מצללות לחזית המסחרית

- תותר הקמת סוכך במפלס הקרקע של החזית המסחרית, בתחום המגרש.
- הסוכך יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין וסביבתו.
- יותר שימוש בסוכך מתקפל בכניסה לבית עסק, בבניין מסחרי, או בחזית מסחרית.
- רוחבו המרבי של הסוכך יהיה כרוחב חזית בית העסק.
- לא יותרו סוככים או גגונים מעוגלים, אלא ישרים או בזווית בלבד. יש לשמור על אחידות והתאמה במיקום הסוכך וזווית הצבתו, לכל אורך החזית המסחרית.
- גובה תחתית הגגון או הסוכך (השובל) לא יפחת מ-3 מטרים נטו מפני המדרכה.
- עומק הסוכך במצב פתוח לא יעלה על 3 מטר.



איור 63 : דוגמה לחזית מסחרית ושילוט כולל לכניסה/ חזית למסחר



איור 62 : דוגמה לחזית מסחרית ושילוט כולל לכניסה/ חזית למסחר. מתחם תקוע תל אביב- סטודיו מיא אדריכלים, אדריכלית מיכל יוקלה

5. ריצופים בחזית המסחרית

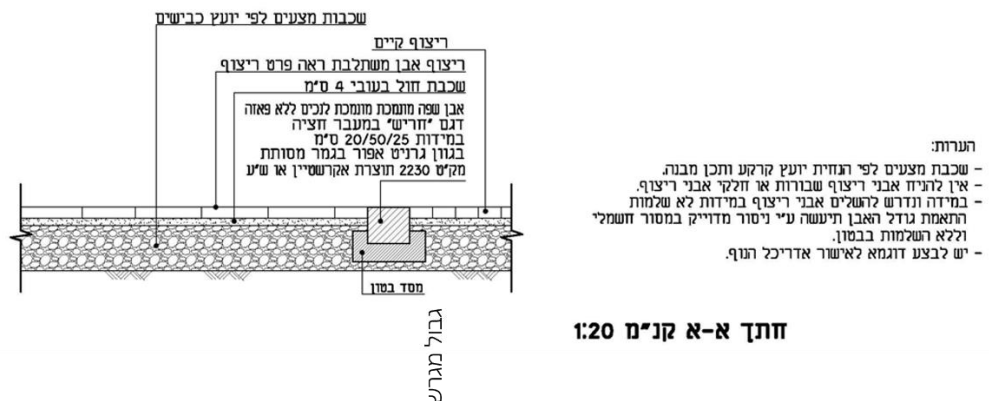
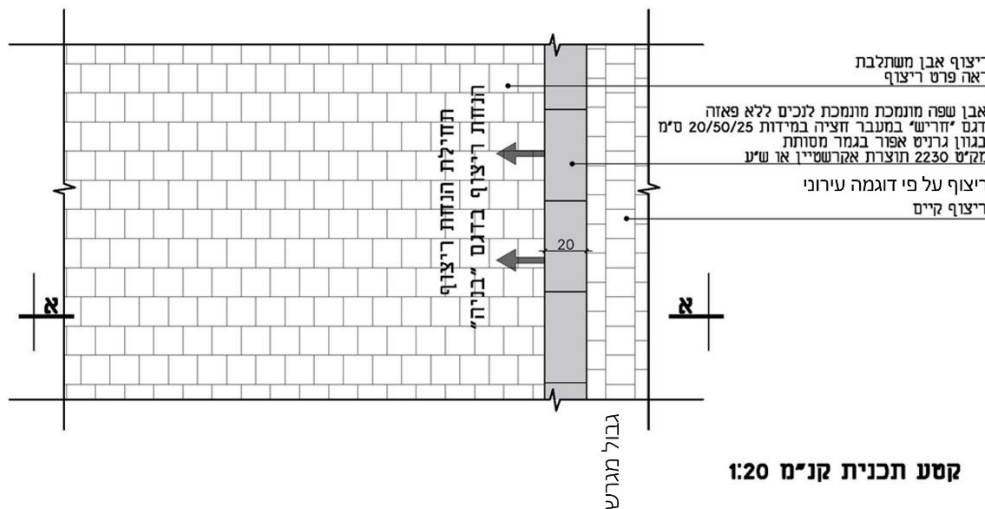
הנחיות סעיף זה יחולו על מבנים בעירוב שימושים וחזיתות מסחריות, על פי הפרטים המוצגים, כולל פרט חיבור וסוגי ריצופים:

- ריצוף במרחב המסחרי יהיה רציף לשפת הרחוב, ובחומר זהה.
- סימון קו הגבול בין אזורי ההליכה והאזור המסחרי/ אזורי ישיבה להסעדה – באמצעות כפתור נגישות "בטיחותי", בקדיחה עם רגל קצרה ו-1 פאזה.



איור 64 : כפתורים מנירוסטה 316.
משמשים כ"סימן אזהרה" לטובת סימון אזורי ישיבה להסעדה והוצאת סחורות- יש להשתמש בכפתור קידוח.

- סגנון הריצוף במרחב שאיננו מסחרי יהיה אחיד.
- ברירת המחדל העירונית היא המשך ריצוף שפת הרחוב עד קו הבניין – ישנה אפשרות של שילוב אבן מעבר והיפוך הנחת הריצוף, ליצירת הבדל באחריות אחזקה.
- יותר שימוש בלוחות עץ/ דמוי עץ/ דק כאחד מחומרי הגמר המשניים במרחב החברתי/ מסחרי.
- יותר שימוש בשיש או באבן גרניט בגוונים התואמים את הבניין לטובת חומרי גמר בפיתוח, אם נדרש ובמרחב החברתי/ מסחרי בלבד.



תשתיות ושטחי תפעול:

1. מערכות, תשתית, מתקנים ושטחי תפעול

1.1 הנחיות כלליות:

- מתקנים טכניים, חדרי מכונות ומערכות אלקטרו-מכניות ימוקמו במפלס הגג, או בתת-הקרקע. יותרו מתקנים בקומת קרקע ובלבד שאינם בחזית קדמית אלא במקום מוצנע ופונים לכיוון פנים המגרש.
- המתקנים והמערכות יוסתרו במסתור ייעודי הכולל פתרון אקוסטי למערכות מרעישות, ומשתלב בעיצובו של הבניין ובמראהו הכללי. מתקני מיזוג אוויר בבניין מגורים יוסתרו במסתור הכביסה או בגג הבניין, ויפורטו במסגרת היתר הבנייה.
- גובה מתקנים טכניים ומערכות אלקטרו-מכניות במפלס הגג לא יעלה על גובה מעטפת הבניין, אלא אם תתוכנן הסתרה מובנית, בנסיגה ממעטפת הבניין, ובהתחשב בכיוונים שבהם הגג נצפה, והתאמה לעיצוב הכללי של המבנה.
- תתוכנן תשתית בגג למערכות אנרגיה מתחדשת, על-ידי הקצאת שטחים ייעודיים להצבה עתידית של מערכות אלה.
- **לא יותר** גימור הגג בזיפות בלבד או ביריעות ביטומניות חשופות. הגג יחופה בבטון מתפלס במקרה של גג טכני, או בחיפוי שווה ערך אחר. מומלץ לתכנן גגות ירוקים. מרפסות גג יהיו מרוצפות.
- פתחי אוורור מחדרי מכונות, ממתקנים ומערכות טכניים, וכן פתחי אוורור של מרתפים ומחסנים יופנו כלפי פנים המגרש, ימוקמו בחזית הצידית או האחורית, ישולבו בעבודות הפיתוח ויסומנו בהיתר הבנייה.
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה בתוך תקרות המבנה וקירותיו, ללא כיסוי בולט. לא תותר כל צנרת גלויה במבנה.
- תובטח גישה בטוחה, נוחה וישירה אל המתקנים הטכניים, חדרי המכונות והמערכות.
- ניקוז הבניין וניקוז ההשקיה יהיו בגבול המגרש בלבד.
- צינורות מי גשם (צמ"גים) יופנו בתעלה תת-קרקעית לשטחי הגינון, השהייה והחלחול במגרש. רק יתרת מי הנגר במצב של overflow תופנה למערכת הניקוז העירונית. לא תותר שפיכה חופשית של צמ"גים למשטחי ריצוף לרבות חניה.
- מומלץ שמי מזגנים יופנו לשטחי הגינון על פי הנחיות איכות סביבה.
- **לא תותר** שפיכה של ניקוז ארונות חשמל וחדרי גז לחצר. יש לחבר ניקוז זה לצמ"גים או למערכת ניקוז הבניין.
- נישות ו/או חדרים לבלוני גז ימוקמו בתוך מעטפת הבניין.
- צוברי גז (מכל גז תת-קרקעי) ימוקמו על גבי גגות חניון תת-קרקעי או בשטח שאיננו מחלחל, ובכל מקרה לא ימוקמו בחזית המגרש.
- דלתות מחסנים לא יופנו לחזית קדמית של הבניין, ויתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- נישות לפילרים למערכות השונות לא ימוקמו בחזית המבנה, אלא ככל הניתן במקומות מוצנעים ובניצב לחזיתות.





איור 66 : מערכות קולטי שמש גלויות על הבניין



איור 65 : קולטי שמש מוסתרים במעטפת הבניין



איור 68 : מזגנים וצנרת תלויים באופן גלוי על חזיתות המבנה



איור 67 : מזגנים מוצנעים על גג הבניין

1.2 מרתפי חנייה :

פתחי יניקה ופליטה של אוויר ממרתפים ימוקמו באזורים מוצנעים בשולי המגרש. כיוון הפתחים לא יהיה בכיוון הרחוב או מעברים ציבוריים, וככלל, הפתחים יופנו לתוך המגרש עצמו ולא לכיוון מגרשים סמוכים.

- פתחי פליטת אוויר מהחניון ימוקמו במרחק של 10 מטר לפחות מפתחי יחידות הדיור.
- פתחי אוורור הבולטים מפני הריצוף או הפיתוח יהיו מתוחמים על-ידי קירות פיתוח אשר יחופו בהתאם לחיפוי הגדרות בבניין + קופינג, בהתאם.
- משטחי החניון יהיו מכוסים בבטון או בכל חומר כיסוי אחר, העמיד בפני חלחול נוזלים, שאינו דליק ואשר ימנע היווצרות אבק בעת נסיעת כלי הרכב בחניון.

1.3 גנרטורים :

- גנרטור יוצב בחדר סמוך עם מיגון אקוסטי.
- אם הגנרטור לא ימוקם על הגג, פתח צינור הפליטה מהגנרטור (גובה וכיוון) ימוקם באופן שלא יהווה מטרד לבניינים סמוכים, וכך שיהיה מוצנע מחזית הבניין.
- מכל הדלק ימוקם בתוך מאַצְרָה אטומה, בנפח של לפחות 110% מנפח המכל.

1.4 חדרי שנאים :

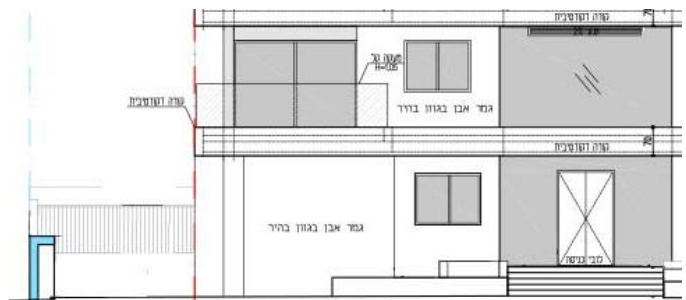
- חדרי שנאים ימוקמו בתחום המבנה או במקום מוצנע בחלקו האחורי של הבניין, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וחברת חשמל.
- מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון התואם לצבע חזיתות הבניין.
- החדר יחופה בטיח קריסטל או באבן כורכרית מנוסרת, או מסותתת, או באבן על פי האבן הבנויה בבניין הסמוך ביותר.



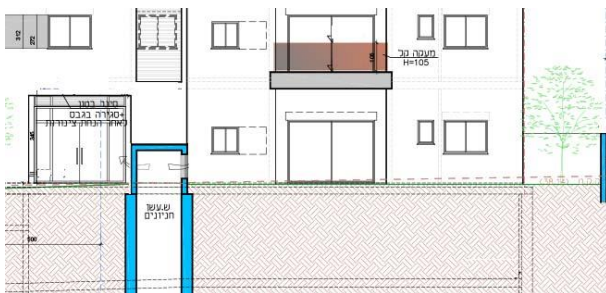
1.5 שטח תפעולי:

שטח תפעולי/ חצר תפעולית הם שטח שבו ממוקמים מתקני התשתית של הבניין לרבות פינוי אשפה, מכלי מקוור, מתקני קירור, גנרטור וכל אלמנט הקשור לתפעול הבניין. השטח יהיה נגיש לרכב תפעול כגון משאיות.

- **לא תותר** חצר תפעולית למבנה בייעוד מגורים בלבד.
- בבנייני מגורים משולבים עם מסחר, מערכות התשתית ומתקני התשתית יהיו מוטמעים בתוך קונטור הבניין, מקורים וסגורים בשער אטום, והגישה אליהם תאפשר דרך החצר התפעולית בלבד ומחזית אחורית דרך החניון העילי או התת-קרקעי.
- החצר התפעולית תשמש גם לפריקה וטעינה.
- גישה לשטח התפעולי תהיה דרך הכניסה לרכבים. במגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, יתאפשרו פריקה וטעינה ברחוב, במקום ייעודי ומוסדר.
- השטח התפעולי ירוצף במשטח המאפשר ניקוי בשטיפה, ויהיה בעל שיפוע ניקוז לשילוב במערכת ניקוזי השטח. בכל מקרה, ניקוז השטח התפעולי לא יופנה לרחוב ולשטחים ציבוריים.



איור 69 : פילרים בתוך תחום המגרש כלפי פנים המגרש



איור 71 : איורור חניון כלפי פנים המגרש



איור 70 : תשתיות ותפעול לתכנון בעדיפות בחלק האחורי של המגרש



2. תשתיות במפלס הפיתוח וכניסת רכבים

2.1 מערכות טכניות ותשתיות בפיתוח:

- **חדרים טכניים וחדרי אשפה:** ימוקמו בתוך קונטנר הבניין, יוסתרו ולא יופנו ישירות אל המרחב הקדמי הפתוח. הכניסה לחדר האשפה תהיה מחזית אחורית (חניון עילי).
- **מתקני עזר** כגון בלוני גז או צובר גז וכד' ימוקמו בחזית הציידית או האחורית, יופנו אליה וישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין. ברזי כיבוי אש ימוקמו בהתאם להנחיית יועץ בטיחות. מערכת מדידה ראשית תמוקם באופן מוסתר, בניצב לחזית ראשית אך בעל גישה נוחה מהיקף המגרש.
- **צוברי גז:** מיקום צובר הגז יסומן בבקשה להיתר של כל הבניין ובנספח לפיתוח, בליווי האישורים הנדרשים. שטח צובר יהיה מוגן.
- **פילרים:** את הפילרים השונים (חברת חשמל, בוק, חברות תקשורת וכד') יש לרכז, ככל הניתן, יחד וברצף. בעדיפות, הפילרים ימוקמו וישתלבו בתוך נישה עם גישה מהרחוב בחזית הגדר ובגובהה, כחלק מהגדר ובחומרי גמר זהים לאלה של דלתות דקורטיביות. הפילרים ייבנו עם תקרת בטון שתחופה בהתאמה לחומרי הגמר של הגידור.
- **מערכת המים:**
 - לכל חלקה יש לתכנן/להציג חיבור מים אחד למערכת המים הציבורית.
 - **צינור מים - סמוך** לכניסה למגרש ימוקם צינור מים ציבורי ועליו מד מים העולה מעל פני הקרקע. ככל שניתן יוצמד הצינור לקיר הסמוך (קיר מסתור אשפה/קיר גבול מגרש), לקיר ניתן יהיה להוסיף הארכה או "כנפיים", כדי שיתחום את הצינור כראוי. הגמר יהיה זהה לגמר הקיר שאליו "מצטרף" מסתור הצינור. כאשר הצינור משתלב בשטח מגונן, לא ייבנה סביבו קיר, והוא יוצנע ע"י הגינן.
 - יתוכנן פרט חיוץ במערכת המדידה כאשר צנרת המים בתוך המגרש עשויה מפלדה.
 - **מד מים ראשי -** מד המים הראשי ימוקם בניצב לרחוב באחת מדפנות המגרש או בצמוד לשביל הכניסה, בתוך נישה מינימלית עם דלתות דקורטיביות. מד המים הראשי לא יפנה לחזית הרחוב, מיקום מערכת המדידה יתואם עם תאגיד המים. מיקומו יקבע כך שתתאפשר אליו גישה נוחה לצורך קריאת צריכת המים ותחזוקה נוחה.
 - כל המדים, הן הכללי והן הפרטיים יותקנו בתוך נישות סגורות עם דלתות. מיקום המדים יאושר על ידי תאגיד המים.
 - רשת המים המקומית מחויבת בהתאם להנחיות רשות המים לחץ מינימלי של 2.5 אטמוספרות בלבד. אי לכך, אין להסתמך על מערכת אספקת המים בלחץ הגבוה מ-2.5 אטמוספרות. לפיכך, בכל בניין מעל 13 מ' (כולל קומת עמודים כקומה) נדרש המתכנן לתכנן מערכת אספקת מים הכוללת משאבות ובריכות איגום תחתונות ו/או עליונות עבור צריכת מי שתייה ועבור מערכת כיבוי אש, לרבות מערכת הספרינקלרים (מתזים). לא יאושר בוסטר להגברת לחץ ישירות מקו המים הציבורי.
 - **מערכות כיבוי באמצעות מתזים** (ספרינקלרים) יש לתכנן לפי הוראות התקן והנחיות נציבות הכבאות וההצלה. 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 לרבות הוצאת תעודת בדיקה. במקרים אחרים יותקן במערכת המדידה שסתום אל חוזר מצדו של הצרכן.
 - הזנת מים לחדר האשפה תהיה מהצריכה בלבד כאשר לפני הברז יותקן אל חוזר כפול.
- **מערכת הביוב:**
 - לכל חלקה יש לתכנן/להציג חיבור ביוב אחד למערכת הביוב הציבורית. מערכת ביוב פרטית לא תעבור בשטח פרטי של חלקה לחלקות אחרות ולא תחובר לחלקה אחרת.
 - יש לסמן בתכנית את מפלס +0.00 של המבנה וגבהי פיתוח במגרש.
 - רום מכסי השוחות במגרש יהיו גבוהים ב-20 ס"מ לפחות רום מכסה השוחה העירוני שאליו מתחבר המגרש המבנה.
 - יש להקפיד כי רום מכסי השוחות ליד הבית יהיו לפחות 20 ס"מ מתחת למפלס הבית המחובר אליהם.

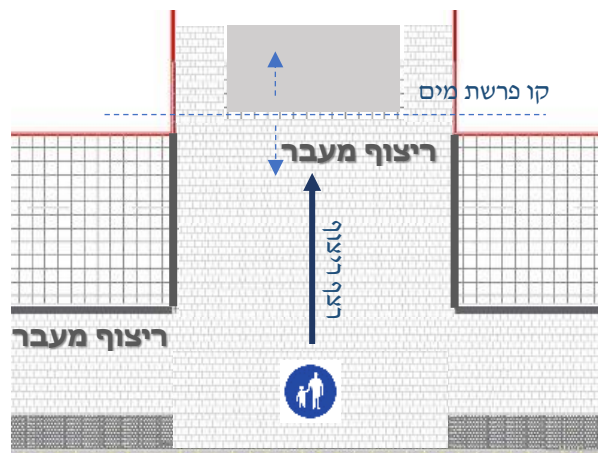


- יש לתכנן ולבצע תא ביקורת פרטי אחרון במגרש במרחק 1-1.5 מטר מגבולו ובעומק המתאים לתא ביקורת הציבורי.
- בשוחות אשר יותקנו בגיבון יבלטו השוחות כ-10 ס"מ מינימום ויסומן רום מפלס הקרקע (G.L) הקו בין השוחות (L) ושיפוע הקו בין השוחות (%).
- אין לחבר צנרת ניקוז, כולל של מרפסות, לצנרת הביוב.
- יש להגיש נספח סניטרי בהתאם להנחיית תאגיד ימים. התוכנית הסניטרית חייבת להתאים לתקנות התכנון והבנייה ו/או כל תקן מחייב אחר התקף בזמן תכנון התוכניות ו/או לדרישות כיבוי אש ו/או משרד הבריאות ו/או המשרד להגנת הסביבה ו/או מחלקת דרכים ו/או כל גורם רלוונטי אחר.

2.2 כניסת רכבים:

שטח כניסת רכבים מאופייין ומתוכנן לחצות מעבר הולכי רגל. נבחר להגדיר שטח זה בריצוף הממשיך את שפת הרחוב עם סימון למתן זכות קדימה להולכי הרגל – על גבי הריצוף ובשילוט.

- יש לסמן בריצוף מעבר חצייה כדוגמה בתרשים 2 בעמוד זה - ריצוף בניגוד גוונים.
- יש לסמן שטח זה בשילוט בולט התואם הנחיות תנועה ובטיחות בדרכים.
- יש לאפשר גישה לחצר דרך הכניסה הראשית, באופן שלא מהווה הפרעה להולכי רגל, ובמידות ושיפוע המאפשרים גישה תקנית ונוחה.
- נדרש להגדיר את קו הבניין במפגש עם כניסת הרכבים לחניון התת-קרקעי כקו פרשת המים של המרחב הקדמי.



איור 72 : יצירת רצף אחיד לריצוף ויצירת אבחנה בין אזור מסחרי למעבר כלי רכב



3. הנחיות לתכנון הפרדת אשפה במקור

מטרתו של פרק זה להנחות את המתכננים בתכנון תקין של מערך פינוי האשפה והפרדתה במקור בבניינים.

3.1 הנחיות:

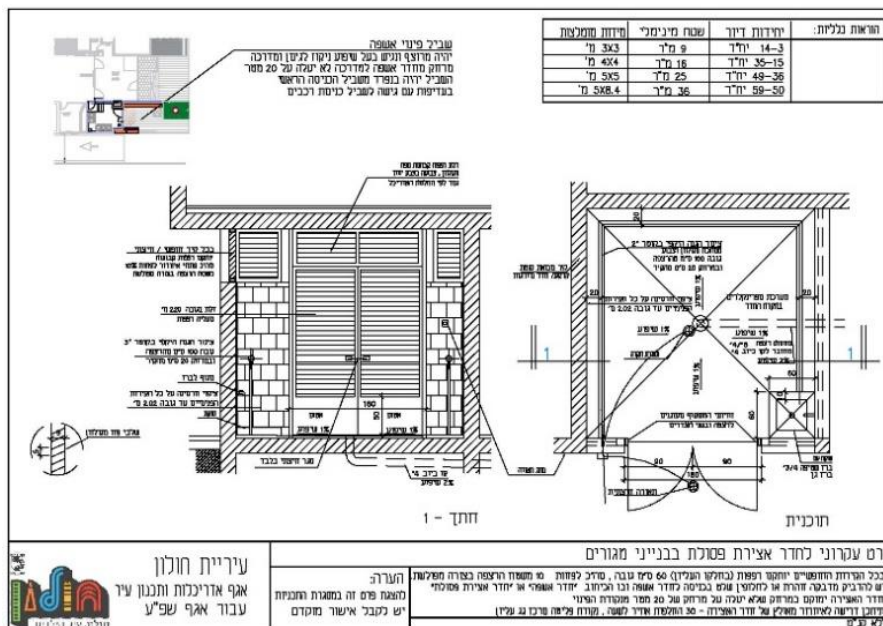
- כאופציה בבניינים בבנייה מרקמית- חדר האשפה יהיה בתוך מעטפת הבניין ובמכלי פינוי אשפה של 1,100 ליטרים.
- בבניינים בבנייה גבוהה תהיה דחסנית בתוך תחום הבניין, בקומת הקרקע או בחניון התת קרקעי.
- בבניינים עם חזית מסחרית, יתוכנן חדר אשפה נפרד למסחר לרבות מיזוג החדר ומתקן לדחיסת קרטונים.
- כלים לאצירת סוגי אשפה נוספים : בהתאם להנחיות המרחביות של העירייה.

סוגי האשפה להפרדה:

- **סוגים עיקריים** – אשפה, נייר, קרטון, בקבוקי פלסטיק.
- **סוגיים משניים** – מוצרי זכוכית, גרוטאות, סוללות, טקסטיל.

3.2 מרחב אצירת האשפה:

- מרחב אצירת אשפה ימוקם בחלקו התחתון של הבניין : במרתף או בקומת הקרקע (ברירת מחדל).
- כל מרחבי האשפה ימוקמו בתוך מעטפת הבניין על-ידי שימוש בדחסנית או בחדרי אשפה. בתיאום אגף הנדסה.
- שטח האשפה יחולק לתתי-אזור (בדרך כלל שני חללים נפרדים), בעדיפות:
 - חדר אצירת אשפה אורגנית.
 - חדר אצירת מְחֻזָּר (להלן "חדר מחזור").
- יש לסמן מיקום דחסנית וחדר אשפה המשתלב בתחום הבניין על פי ההנחיות הנ"ל.



הנחיות פיתוח המגרש

פיתוח המגרש

1. פיתוח המרחב הקדמי

הסבר:

מרחב פיתוח קדמי: המרחב שבין קדמת הבניין לרחוב (זכות הדרך, מדרכה). מרחב פיתוח קדמי הוא הממשק שבין מרחב פרטי לציבורי. ככזה, הוא נדרש מצד אחד לסמל את המעבר מהחלל הציבורי לפרטי, ומצד אחר להיות נצפה ומפותח לכל אורכו, ולכלול צמחייה ועצים לטובת טיפוח החלל המשותף של הבניין. מרחב זה נועד לייצר רציפות בהיבטי תפקוד, עיצוב וגינון בממשק שבין הציבורי לפרטי.

1.1 הנחיות מרחב פיתוח קדמי:

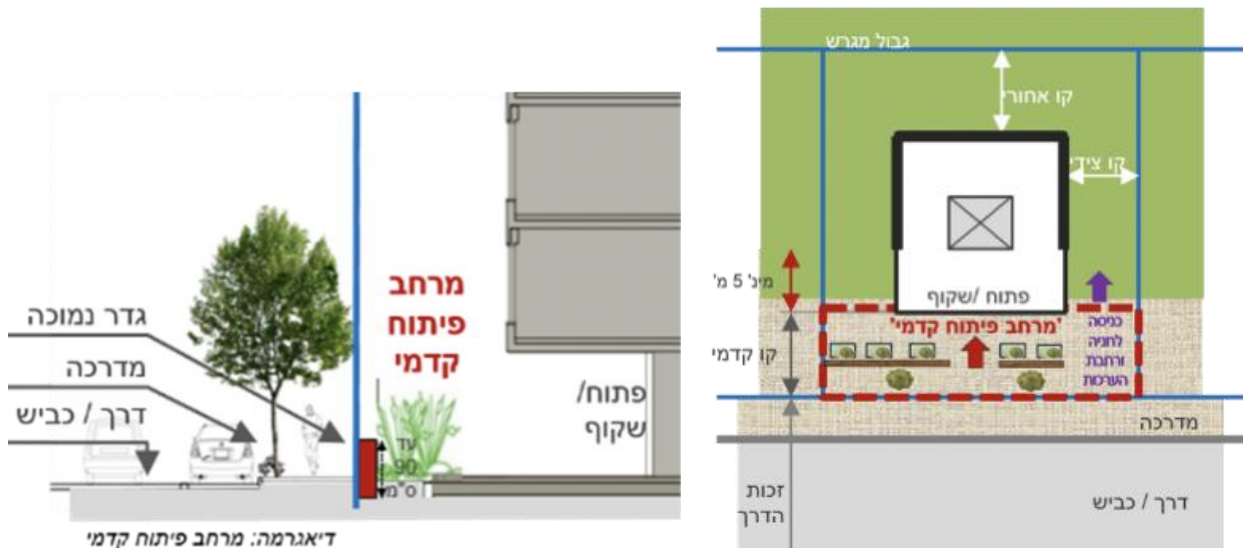
- פיתוח מרחב הגישה לכניסה הראשית יהיה המשכי לפיתוח הרחוב/שצ"פ הסמוך לו, תוך הדגשת הכניסה לחצר. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש לנגישות מרבית ועדיפות לרחבת כניסה או לשביל ללא מדרגות. יש לתכנן את מרחב הגישה לכניסה הראשית כמרחב פתוח ככל הניתן.
- שטחי הגינון בחזיתות הבניין הפונות לרחוב לא יוצמדו לדירות הגן.
- יש להעדיף תיץ מְגוֹן (עצים, שיחים וכיו"ב), אשר בניגוד לגדרות בנויות, תורמים לדמות הרחוב מבחינה אסתטית ומשפרים באופן מובהק את איכות הסביבה. ישנה עדיפות לשילוב צמחייה שיחית בגדרות, מעל לגדר הקשיחה, כמפורט. ניתן לשלב מתקני ישיבה הפונים לרחוב ולמדרכה. הספסלים/מתקני הישיבה יהיו בגובה תקני ומחומרים בעלי אורך-חיים ועמידות גבוהים. ניתן לשלבם כחלק ממערך הגינון במרחב הפיתוח הקדמי.

2. גידור המרחב הקדמי

2.1 גובה גדרות וקירות תומכים במרחב הקדמי:

- בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחי ציבור פתוחים, גובה הגדר יהיה עד 50 ס"מ ממפלס המדרכה הגובלת בחזיתות הרחוב או ממפלס השצ"פ בהתאמה, אלא בהתקיים נסיבות מיוחדות כגון הפרשי טופוגרפיה טבעית.
- במקרה שקיים קיר תְּמִךְ או מתוכנן קיר כזה בין המגרש לבין הרחוב או השצ"פ, שגובהו עולה על גובה הגדר המותרת, תתוכנן נוסף על הגדר הנ"ל בנייה של גדר קלה שגובהה לא יעלה על 105 ס"מ מעל מפלס הגדר הבנויה. גובה פני הרחוב לעניין זה יימדד מהמרחק הקצר ביותר ללובי הכניסה.
- במקרים ייחודיים, כאשר מאושרות דירות קרקע/גן בחזית, נדרש לתכנן גדר נוספת אשר גובהה לא יעלה על 1.80 מטר ממפלס הרחוב או השטח הציבורי הפתוח הגובל, במרחק של 1.5 מטר לפחות מהגדר שבגבול המגרש. גובה הגדר הקדמית לא יעלה על 60-90 ס"מ. מרווח זה יְגוֹן ויתוחזק על-ידי הבעלים.
- במקרים שבהם גדרות נושקות למבנה חינוך, גובה הגדר לא יפחת מ-200 ס"מ, יימדד מפני הפיתוח של מבנה הציבור ולא יפחת מגובה זה בכל מקרה. הגדר תהיה בנויה מבלוק ומבטון, ומחופה בחומרי הגמר של חזית הבניין, כולל קופינג אבן טבעית או מתועשת.





איור 75: דוגמה למרחב פיתוח קדמי

3. תכנון נגר ובורות חלחול

3.1. כללי:

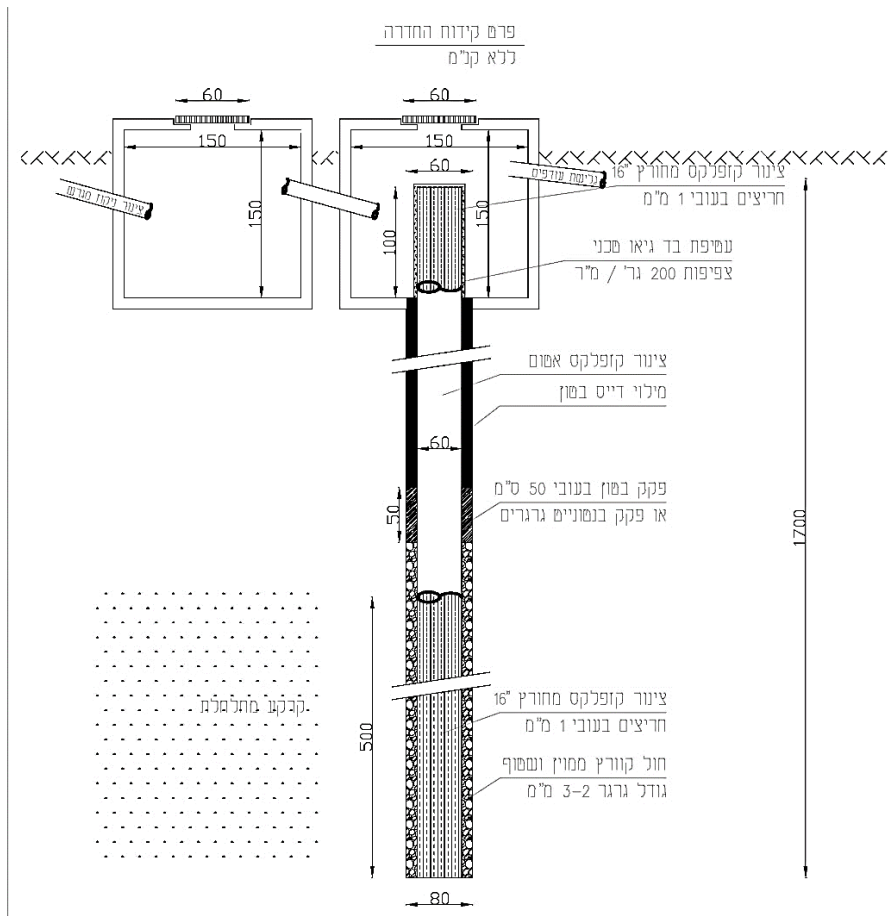
- לפחות 20% משטח המגרש יישאר פנוי מבנייה, לרבות בנייה תת-קרקעית, וזאת לצורך חלחול של מי גשם. במקרים שבהם תוכנית הבינוי מציינת אחוז נמוך יותר, יש לתכנן בהתאם להנחיות התוכנית המפורטת.
- במקרה של בנייה תת-קרקעית בתכנית הגבוהה מ-85% משטח המגרש, יש לתכנן בתחום הפיתוח הקדמי גינה עם מצע גידול בעומק מינימלי של 1.5 מטר נטו על תקרת המרתף.
- שטחי ריצוף וגינות במגרש יאפשרו השהיה או חלחול של מי הנגר לקרקע.
- שטחי החלחול יתוכננו בחזית לרחוב, באמצעות שימוש במרחב הפיתוח הקדמי, ככל הניתן.
- יש לתכנן מערכת ניקוז, השהיה וחלחול טבעי וכן החדרה על-ידי בור חלחול וגלישת עודפי מי נגר.
- שטחי השהיה וחלחול, באמצעות בורות ייעודיים, יתוכננו בחלקו האחורי של המגרש ויכללו תכנון קו פרשת מים, המבדיל בין הפנייה נגר לחזית המגרש ולחלקו האחורי.
- בור חלחול ימוקם בנקודה הנמוכה ביותר. הבור יתוכנן בהתייעצות עם מהנדס הידרולוג ויכלול את כל אמצעי הבטיחות, לרבות הגנה מפילה ותכנון OVERFLOW בגובה של 0.10 ס"מ ממפלס המבנה, לכל היותר.
- עודפי המים מעבר לחלחול, יוצאו לרחוב באמצעות תכנון נגר עילי בלבד. נקודת היציאה תהיה בגובה של עד 10 ס"מ מפני הרחוב. מי נגר עילי יותבו רק מחלקו הקדמי של המגרש לרחוב, ולא יחוברו לתשתית הניקוז העירוני.
- שטח הניקוז המופנה לרחוב יהיה מינימלי, וזאת כדי לאפשר מערך ניקוז נגר שיוביל את המים מחוץ לתחומי הבניין.
- יש לסמן חיצונית כיוון ניקוז ואחוזי שיפוע בתוכנית קומת הקרקע, לרבות מפלסי פיתוח מתוכננים בכל פינות המגרש ובכל מקום שבו יש הפרשים בין מפלסי הפיתוח.
- ניקוז סככת גג החניה יכוון לתוך המגרש המתוכנן.
- ככלל, יש להפנות ו/או להחדיר את מי הגשם ממרפסות, מאזורים מרוצפים ומכלל שטח המגרש לחלחול בקרקע בתחום המגרש.



- בעבודות מילוי עפר יש להקפיד שהקרקע הממולאת לא תגלוש לתחום הרחוב. יש לתכנן את מילוי הקרקע באופן שטוח ומתון, למניעת סחף.
- בנסיבות מיוחדות כגון קרקע אטומה, קרקע לא מחלחלת, מגרש קטן במיוחד, מגרש לא רגולרי – יותר לבקש תכנון חלופי הכולל פתרונות השהיה, חלחול והחדרה, וזאת בהתאמה לתמ"א 34 ב' / 4.
- לא יותר לנקז ארונות חשמל וגז בשפיכה חופשית.
- ככל הניתן, לא יותר חיבור ישיר למערכת התיעול העירוני.

לא יחשבו כשטח חלול:

- חצרות אנגליות.
- ירידות לחניונים.
- תכסית מרפסת.
- אם יבוצע סֶפֶן (דק), ניתן לחשבו כשטח מחלחל בתנאי שהספן מותקן על קרקע טבעית.
- יש להציג חתך ובו פירוט גמר העבודות. ספן (דק) על גבי בטון לא ייראה כשטח מחלחל.
- יש להציג תוכנית חישובי חלחול בגרמושקה, בצמוד לתוכנית הפיתוח. חישוב אחוז החלחול יהיה חלק בלתי נפרד מהתשריט.



איור 76 : דוגמה לבור חילחול כולל ממאגר השקיה



4. המרחב החברתי

הגדרות:

המרחב החברתי הוא מרחב פתוח לציבור, כגון זכות הדרך, שצ"פ ושפ"פ. במרחבים מסוג זה זיקת ההנאה היא לכלל הציבור ויש לתכנן בהתאם לצרכים אלו.

4.1 עיצוב המרחב החברתי:

מרחבים מרוצפים הקושרים באופן פתוח ואחיד את המרחב, מאפשרים לייצר תכנים חדשים למרחב החברתי המשותף. מומלץ לשלב ריהוט רחוב איכותי, מערכות ישיבה משותפות, חניות אופניים, שילוט, מידע דיגיטלי וכד'. דגש על אלמנטים של ריהוט חברתי – ספסלים רחבים משולבים עם עצים ואדניות שתילה.

מומלץ לתכנן כ-25% מהשטח החברתי עם אלמנטים אלה.

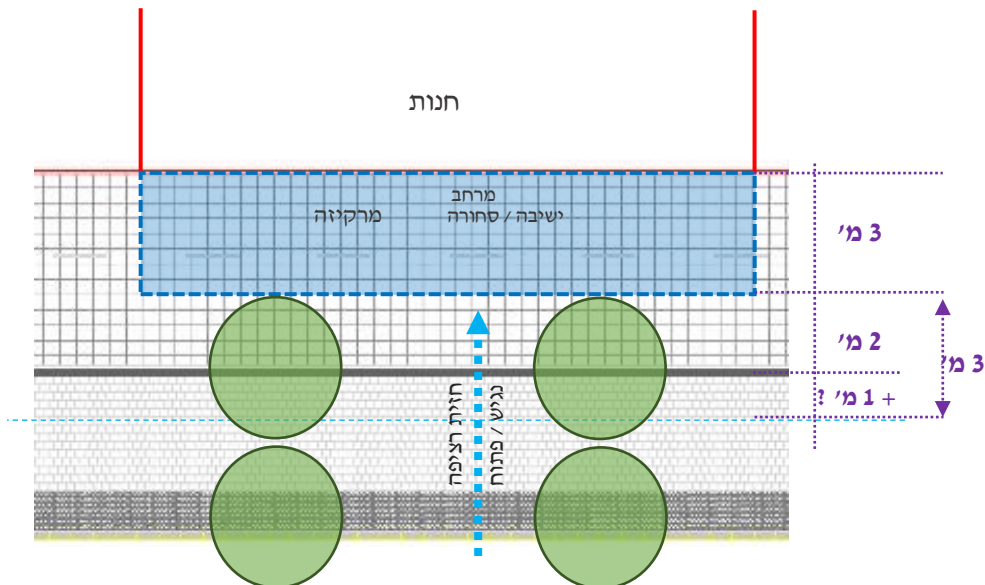
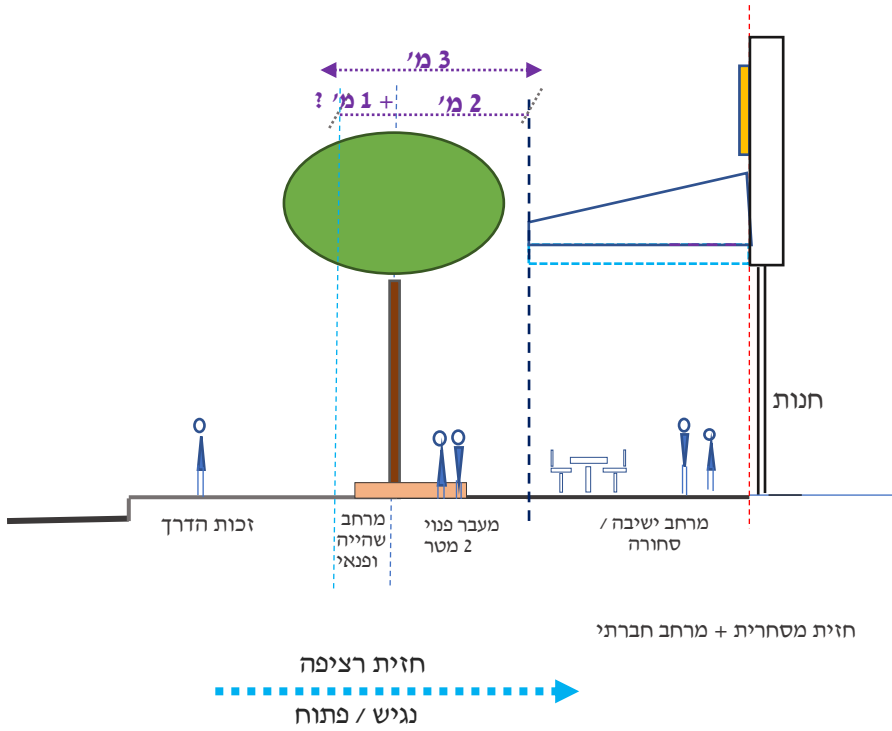
מומלץ לתכנן אלמנט חברתי ופתוח, נגיש מכל הכיוונים וחשוף מבט לחזית הבניין, עם דגש בכניסה לבניין.

קווי יסוד לתכנון המרחב החברתי בפינות רחוב ובחזית בניין, בחזית צידית ואחורית לרבות בשטחי ביניים:

- דגש על מרחב נגיש מכל כיוון בשילוב אלמנט חזותי/ חברתי מעוצב: פסל, ספסל מיוחד, נטיעה ייחודית.
- המרחב החברתי, שבו שביל המשמש לתנועה רגלית בלבד אשר מחברת בין רחובות ובין השטחים הציבוריים והרחובות הסובבים, יהיה רציף, ללא מכשולים וברוחב אחיד של לא פחות מ-2.5 מטר לשביל.
- במרחב החברתי תתוכנן קישוריות לכל המבנים והפונקציות הנקשרות על-ידי מרחב זה, זאת בהמשך ישיר לעקרון רצף תנועת הולכי הרגל.
- יש להימנע מתכנון מפלסים המצריך מדרגות או רמפות. אם עולה צורך בכך עקב אילוף תכנוני, יש לקבל אישור מיוחד ממנהל ההנדסה בעירייה.
- תיאסר הפניית אוורור מרתפים לכיוון המרחב החברתי.
- בדירות הפונות לחזית המרחב החברתי יופנו המרפסות וחדרי המגורים לכיוון זה.
- במרחב החברתי יתוכננו מתקני משחק ופעילות עבור התושבים, בתיאום מול מנהל הנדסה בעירייה.



מכלול האלמנטים בחזית הקדמית: צל, עצים, מרחבי ישיבה, ריהוט רחוב קולקטיבי, אדניות צמחייה, פרחים, מתקני עזר.



5. דגשים לתכנון שפ"פ

- אזורים אלה יתוכננו כגני כיס עם מערכות שבילים רחבות וגינון לרווחת הציבור.
- בשטחים המוגדרים כשפ"פ ובעלי זיקת הנאה – במפלס פני הקרקע יותר שימוש לשטחי ריצוף וגינון פתוחים לציבור, סככות צל, פרגולות, פסלים וריהוט רחוב.
- תותר העמדת שולחנות וכיסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים, בניית חדרי מדרגות לצורכי גישה למרתפי חנייה, התקנת מתקני אוורור לחניון תת-קרקעי וכל שימוש דומה.
- תכנונם יהיה בקשר ישיר והרמוני עם מדרכות סובבות, באמצעות שיפועי קרקע רכים ומגוננים.
- תינתן עדיפות לתכנון מעטפת ירוקה וצמחית בשולי השפ"פ במטרה ליצור עולם פנימי ורגוע, אך עם נוף פתוח לעיר וללא מכשולים חזותיים.
- הגדרת הכניסות תהיה מינורית, ללא אלמנטים ארכיטקטוניים כדוגמת שערים בנויים, פרגולות פיסוליות וכד', ותכנון יהיה כחלק המשכי למדרכה.
- אזורים אלה יהיו בעיקרם "חברתיים וירוקים". מתכנני השפ"פים יחויבו לתיאום תכנון בין המגרשים, במטרה לאפיין את המפגשים בין החלקות. התיאום יעשה כך שכל חלקי השפ"פ ואזוריו יהיו מונגשים ויתוכננו לפי תקנות הנגישות.
- שפ"פ הוא בעיקרו שטח פתוח הממוקם לרוב על גגות חניון בתת-הקרקע. במקרה זה יש לתכנן את השפ"פ כחזית חמישית (גינון והשהיית נגר על גבי גגות).
- בפרטי העיצוב ובתכנון הפיתוח, המגרש הראשון הוא זה שיקבע את אופי המקום. שאר המגרשים יותאמו אליו.
- קירות – לא יתוכננו קירות בכל מרחב השפ"פ.
- במגרשים המוגדרים כשפ"פים, השבילים לא יהיו מתוחמים על-ידי גדרות בגבולות המגרש.
- הבנייה והגינון בשפ"פ יהיו באיכות החומרים של חזית הבניין ולא פחות מכך.
- ריצוף – הריצוף בשטחי השפ"פ יהיה במרצפות ובאריחים בגוון לבן גרניט או בז', אריחי "אקססון" וכד'.
- השפ"פים יתוכננו כמרחבים פתוחים ובטוחים, הכוללים תאורה ונצפים מכל כיוון.
- לא יתוכננו פינות מוסתרות בכל מרחב השפ"פ.
- יש לשמור על תכנון צמחייה שיחית נמוכה בכל המרחב.
- יש לנטוע עצים בבתי גידול מְבִנִים.



איור 78: דוגמה לתכנון שפ"פ. יסקי מור סיון אדריכלים



איור 77: דוגמה לתכנון שפ"פ. מיכל יוקלה, סטודיו מיא אדריכלים



6. דגשים לתכנון שצ"פ

- אזורים אלה יתוכננו כגני כיס עם מערכות שבילים רחבות וגינון לרווחת הציבור, מדרכות ושצ"פים.
- תכנונם יהיה בקשר ישיר, הרמוני והמשכי עם המדרכות סביבם על-ידי שיפועי קרקע מגוננים.
- תינתן עדיפות לתכנון מעטפת ירוקה וצמחית בשולי השצ"פ והמעבר הציבורי, במטרה ליצור עולם פנימי ורגוע.
- הגדרת הכניסות תהיה מינורית, ללא אלמנטים ארכיטקטוניים כדוגמת שערים בנויים, פרגולות פיסוליות וכד', ותכנון יהיה כחלק המשכי למדרכה.
- אזורים אלו יהיו בעיקרם "ירוקים".
- כל חלקי השצ"פ ואזוריו וכן המעבר הציבורי יהיו מונגשים ויתוכננו לפי תקנות הנגישות.
- מגרשים המוגדרים כשצ"פים והשבילים בהם לא יהיו מתוחמים על-ידי גדרות בגבולות המגרש.
- ריצוף – באזורים אלה תינתן האפשרות לשימוש גם במרצפות ובאריחים בגוונים לבחירת האדריכל, ויותר שימוש בעירוב גדלים.
- השצ"פים יתוכננו כך שנגר עילי אינו זורם החוצה מהגן ומושהה ומוחדר למי תהום.
- השצ"פים יתוכננו כך שיקבלו מי נגר מאזורים מיועדים להצפות, וכל זאת באופן שלא יפגע בביטחון התושבים ובבטיחותם.
- השצ"פים יתוכננו כמרחבים פתוחים ובטוחים, הכוללים גופי תאורה ונצפים מכל כיוון.
- לא יתוכננו פינות מוסתרות בכל מרחב הגן.
- יש לשמור על תכנון צמחייה נמוך במרכז הגן.



איור 79 : דוגמאות לשצ"פים



עצים וצמחייה

1. נטיעת עצים וגינן

שמירה על עצי העיר הקיימים מפני פגיעה, כריתה או העתקה, תוך הגדלת מספר העצים בעיר ושיפור איכות הסביבה על-ידי הבטחת תנאי מחיה מיטיבים לעצי העיר. זאת מתוך תפיסה מנחה שלפיה הגדלת מִצְאֵי העצים המשגשים בעיר תתרום לאיכות החיים העירונית.

הגדרות:

ההנחיות המרחביות כוללות הנחיות תכנון, פיתוח וצמחייה. צמחייה במגרש מסייעת ביצירת ממשק טוב יותר עם המרחב הציבורי הסמוך ובהורדת טמפרטורת המבנה וסביבתו, מייצרת הצללה, סופחת זיהומי אוויר ומשפרת את חזות המרחב. ההנחיות כוללות התייחסות למיקום הצמחייה, סוגיה, גובהה ונראותה. הצמחייה המאופיינת מחולקת לארבע קטגוריות:

1. **עץ בוגר** – עץ שגובה צמרתו 200 ס"מ לפחות מעל פני הקרקע, וקוטר גזעו הנמדד בגובה 130 ס"מ מפני הקרקע, הוא 10 ס"מ לפחות.
2. **עצים קטנים** – עצים ושיחים שרוחב כותרותיהם מתחת ל-6 מטר. מומלצים כעצי מדרכה צרה.
3. **עצים גדולים** – עצים שרוחב כותרותיהם 6-8 מטר – מומלצים כעצי מדרכה.
4. **עצים גדולים, רחבי-נוף** – עצים שרוחב כותרותיהם יותר מ-8 מטר.

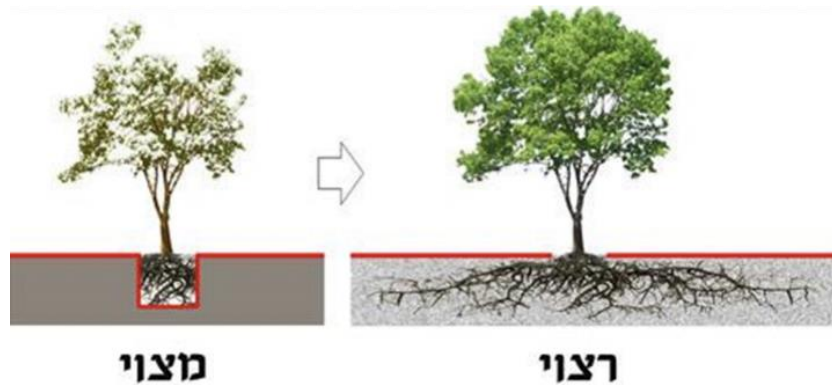
1.1. מגרשים פרטיים:

- בתחומי כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 5 עצים רחבי-נוף לפחות במגרש, על פי מפתח של עץ עבור כל 75 מ"ר של שטח מגרש פנוי.
- העצים יינטעו במרחק של 1 מטר לפחות מגבול המגרש, ובמרחק של 6-8 מטר בין עץ לעץ.
- במגרשי החניה הפרטיים, הפתוחים, יינטעו עצים כך שכותרותיהם יכסו כ-50% משטח החניון בפיזור אחיד.
- נפח בית גידול מינימלי: 2-3 מ"ק לעץ קטן, 4-5 מ"ק לעץ בינוני ולפחות 8 מ"ק לעץ גדול.

1.2. שטחים ציבוריים:

- לאורך כל המדרכות ואיי-התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול, מעוצבי גזע, בקוטר גזע של 2"-3" לפחות, ובמרווחים שבין 6-8 מטר בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע על פי הנחיות העירייה. גומות העצים ימוקמו בצמוד לאבן השפה. יש להעדיף רצועות שתילה מאורכות על פני גומות מקומיות.
- מומלץ ליישם שיטות שונות המאפשרות אוורור נוסף לבית השורשים, כדוגמת פרט נטיעה מאוורר לעץ בתחתית העמוד.
- גודל הגומות במדרכה ברוחב 2-2.4 מטר יהיה 80/120/100 ס"מ מעוקב, ובמדרכה ברוחב של יותר מ-2.4 מטר גודל הגומה יהיה 80/150/150 ס"מ לפחות.
- פרטי מסגרת ותיחום הגומה – בהתאם להנחיות העירייה. בכל מגרשי החניה הציבוריים יינטע עץ לכל 5-6 חניות. קוטר בית הגידול לא יפחת מ-100 ס"מ. מצורפת רשימת עצים מומלצים ומאפייניהם בפרק 4.4.



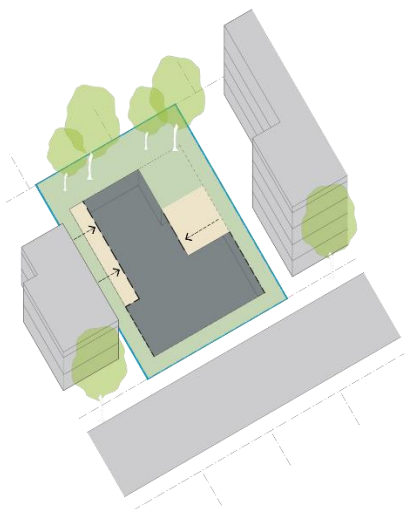


איור 80 : אדריכל שחר צור, סטודיו צורא אדריכלים

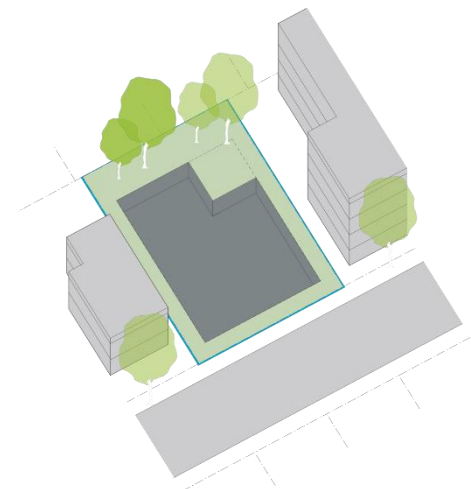
2. שימור עצים – כלים ופתרונות

2.1. שימורם של עצים בוגרים:

ככל שהעצים הבוגרים הקיימים בשטח התכנון ערכיים יותר, על התכנון המוצע לבטא התחשבות בהם ושימורם. בכל תוכנית שבשטחה נמצאו עצים בוגרים אשר זוהו בסקר העצים המוקדם כבעלי ערכיות גבוהה ומעלה, או בתוכנית הכוללת מִצָרְף של עצים בערכיות בינונית ומעלה (עם פוטנציאל לרמת ערכיות גבוהה בעתיד), יש להטמיע את הנחיות טיפול בעצים בוגרים ושימורם בתוכניות הבקשה להיתר בנייה. בתוכנית יש לכלול סימון עצים לשימור כולל קוטר נוף וקוטר בית שורשים, זאת כדי שיבטיחו את המשך קיומם של העצים ללא פגיעה. בעת אישור תכנון וביצוע של בינוי בתת-הקרקע, יש להוסיף בהוראות התוכנית הנחיה לנסיגות בחניון או פתרונות תכנון הנדסיים שיאפשרו את המשך קיומם של עצים אלה. תוכנית שתכלול בתחומה עצים עתיקים במיוחד או ייחודיים, בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית למקום, תידרש לְשַׁלֵּב הוראות שימור מחמירות ושילוט הסבר להבלטת חשיבותם. זאת כדי שבשלב היתר הבנייה יוכלו לטפל בעצים, למקם ספסלים תחתיהם, להציב תאורה, לשַׁלֵּט את העצים במידע ולכלול אותם בסקר העצים הארצי.



איור 82: מתאר בנייה על-קרקעית



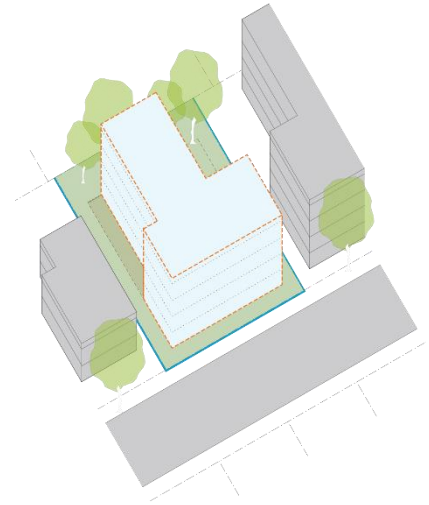
איור 81 : שטח פנוי לתכנון כולל בתת-הקרקע





----- אזור שימור עצים - ללא עבודות בינוי
----- אזור בינוי

איור 84 : הגדרת שטח סטרילי ללא בינוי ושטח לבינוי



איור 83 : נפח בנייה הכולל שימור עצים



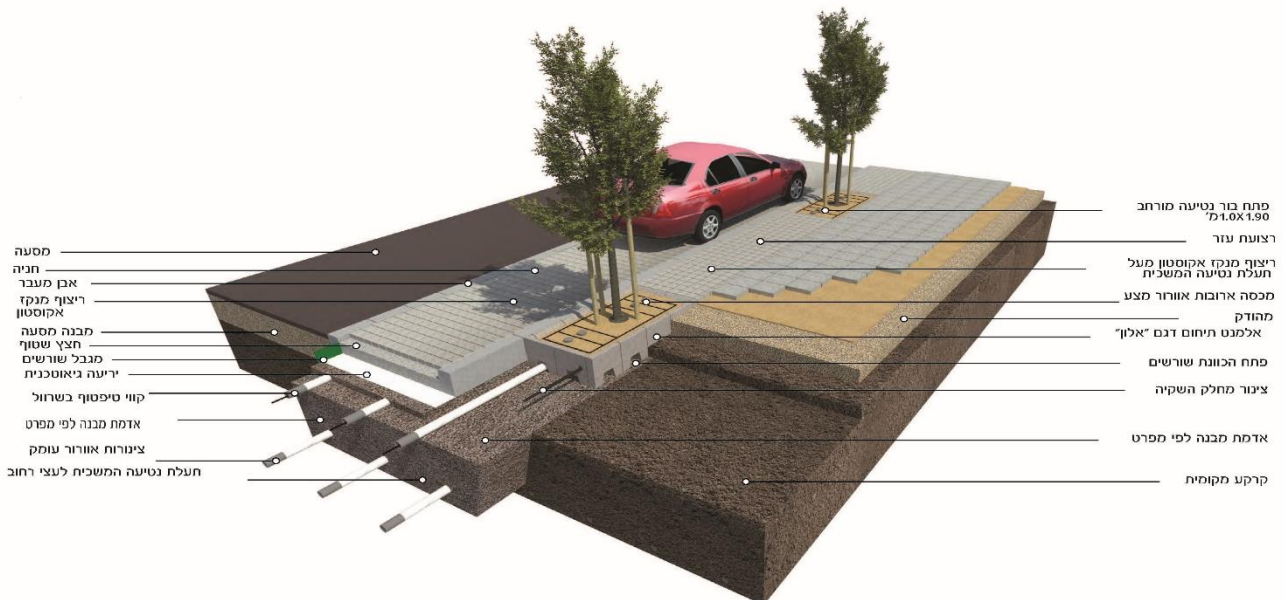
איור 85 : פיזור העצים בשטח על פי סקר העצים



3. נטיעת עצים וגינון במגרשים

הנחיות:

- יש לשלב נטיעות עצים וגינון במרחב הפיתוח הקדמי במטרה לספק מרחב רחוב מוצל ונעים להליכה. העצים ייבחרו מתוך רשימת העצים המצורפת – "עצים מומלצים".
- סוג הצמחייה ומיקומה ייקבעו, ככל הניתן, בהתאמה לצמחייה בשטחים הגובלים – הפרטי (מגרשים סמוכים) והציבורי (זכות הדרך והמדרכה).
- לטובת הצלחת העץ, מומלץ מאוד לנטוע אותו בבית גידול מובנה כדוגמת מכלי שתילה.
- נטיעת עצים נשירים תתוכנן במיקום ובכיוון אשר יאפשרו כניסת אור יום למבנה בתקופת החורף.
- בית הגידול לעץ רחב-נוף יהיה בעומק של 1.5 מטר ובנפח של 12 מ"ק. במגרשים הכוללים מפלסים תת-קרקעיים, מומלץ למקם את השטחים הפנויים מתקרת מרתף, כשטח חלחול (על פי תמ"א 34 ב') בחזית הקדמית של המגרש.
- אם מתוכנן מרתף ומעליו פיתוח שטח, תתוכנן מגרעת באופן שיאפשר את הנפח המינימלי לבית הגידול.
- הקצה העליון של בית הגידול יהיה במפלס הפיתוח.
- באזור מגוון שאינו גובל במרחב הציבורי, ניתן למקם עצים רחבי-נוף עד מטר מגבול המגרש. באזור זה אפשר לשתול את כל סוגי הצמחייה לרבות שיחים מ-1 מטר גובה (גדר חיה).
- אם מרחב הפיתוח הקדמי גובל במדרכה בעלת עצים רחבי-נוף, ניתן לשלב נטיעות של עצים קטנים במרחק שלא יפחת מ-3 מטר זה מזה. העצים יינטעו בבית גידול (או אדנית) בגודל טיפוסי של 1.2 X 1.2 מ"ר (גובה מרבי מעל מפלס הפיתוח לאדנית – 0.6 מטר).
- העצים יחוברו למערכת השקיה ולמערכת הנגר העילי של הבניין.



איור 86: דוגמאות לבתי גידול מובנים בתת הקרקע



4. בחירת עצים וצמחייה לפיתוח

4.1. בחירת עצים מומלצים:

1. ההנחיות מתייחסות לעצים במגרש הפרטי, עצים במרחב הציבורי והממשק שביניהם.
2. בתחום מרחב הפיתוח הקדמי מחויבת נטיעת עצים מרשימת העצים העירונית. בכל מקום אחר הרשימה והמאפיינים לבחירה הם בגדר המלצה.
3. על אף האמור, תותר בחירה של עצים אחרים שווי-ערך, בכפוף להתאמתם לימדריך עצי הרחוב בישראל, אפריל 2013, ובהתאמה לעמידתם בקריטריונים לבחירת צמחייה.

4.2. קריטריונים לבחירת עצים:

- עצים בעלי נטייה לשורשים לא אלימים, העלולים לגרום לנזק למדרכות, ריצופים, אבני שפה.
- אין לבחור עצים בעלי נטייה לשברי שלד/ שברי ענפים.
- צמחייה בעלת יכולת ספיחת זיהום אוויר (העדפת צמחייה רחבת עלים, עלווה מחוספסת ושטח פנים רחב).
- העצים יהיו בקוטר 2" – 3", יינתן דגש לעצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל.
- כריתה של עץ במגרש או העתקתו יחויבו באישור פקיד היערות על פי חוק.
- גיזום יבוצע על-ידי גוזם מקצועי בעל תעודה מטעם משרד החקלאות וניסיון של 3 שנים לפחות.
- עץ שהוגדר לשימור בתוכנית, יטופל על-ידי גוזם מוסמך.
- עצים בעלי נוף אשר מתחיל מעל 2.5 מטר מהקרע.
- התאמת המופע הסופי של העץ (קוטר הנוף, גובה כבוגר) למגבלות השטח: עמודי תאורה וחשמל, מבנים, צמחייה קיימת וכד'. זאת כדי למנוע עבודות אחזקה וגיזום מיותרות.
- העדפת עצים בעלי הצללה משמעותית.
- העדפת צמחייה בעלת שייכות נופית לאזור האקלימי של העיר.

4.3. אחזקה ונוחות:

ככלל, תועדף צמחייה המתאפיינת בתכונות הללו:

- בעלת צריכת מים מועטה.
- אינה דורשת גיזום שוטף או תמיכה.
- ידועה כחסינה למזיקים ומחלות.



4.4. רשימת עצים:

עצים למרחב פרטי פתוח / ציבורי פתוח			עצי מרחב פתוח קדמי / מזרחה		
עצים למרחב פתוח	עצים לשפ"פ / שצ"פ	עצי מורשת - יחודי	מרחב רחב מעל 3 מ'	מרחב בינוני עד 3 מ'	מרחב צר עד 2 מ'
אלביציה ורודה	עצי פתוח קדמי, ובנוסף:	אלה אטלנטית	אדר סורי	אבוקדו ללא פרי	אדר סורי
אלה סינית	אלה סינית	אלה ארץ ישראלית	אולמוס קטן עלים	אגס קלריאני	אולמוס קטן-עלים
תות דולבני	אלון - זנים שונים	אלון התבור	אלה ארץ ישראלית*	אדר סורי	איקליפטוס הצווארון
טכסודיון דו-טורי	אשל הפרקים	אשל הפרקים	דולב אדרי יובלי	אולמוס קטן-עלים	דק-פרי ערמוני 'הגר'
כסיית האבוב	בולוסנתוס נאה	זית אירופאי	דולב מקסיקני	טבבויה איפה	לגרסטרמיה הודית
מגנוליה גדולת-פרחים	כסיית האבוב	חרוב מצוי	טבבויה איפה 'סנטה ברברה'	כליל החורש	מגלון אפריקני
מילה ירוקת-עד	כרבל לביד	פיקוס השיקמה	כליל החורש*	מגנוליה	מילה ירוקת-עד 'אובליסק'
מילה סורית	מורינגה רותמית/מכונפת	פיקוס התאנה	מגנוליה	מילה ירוקת-עד 'מאיה'	עוזרר אדום
מיני דולב	מילה ירוקת-עד	רימון מצוי	מילה סורית	מילה סורית	פיטוספורוס גלוני
מיני מיש	מילה סורית 'גו הורדים'	שיזף מצוי	מילה פנסילבנית	מילה פנסילבנית	
מיני פיקוס	מכנף נאה		מיש גשר הזיו- בונגה	מיש דרומי	
סיגלון עלי-מימוזה	מקדמיה רבועה		מיש דרומי	ספיון השעווה	
פנסית דו-נוצתית	מתחילית פעמונית		ספיון השעווה	פודוקרפוס גדול עלים	
צאלון נאה	סיגלון עלי-מימוזה		פנסית דו-נוצתית	פנסית דו-נוצתית	
קסילוזמת זלצמן	סיסם הודי		פנסית דו-נוצתית	צפצפה מכסיפה*	
קריית הפקן	פיקוס השיקמה		צפצפה מכסיפה*	קסילוזמת זלצמן	
	צאלון נאה		קסילוזמת זלצמן		
	קורימביית טורל				
	קינמון קמפורי				
	שוטיה רחבת-עלים				
	שיזף מצוי				
	שלטית אפריקנית				
	תות דולבני				



חנייה

הנחיות לתכנון חנייה

1. הנחיות לתכנון חנייה

1.1. כללי:

החנייה במגרשים ותוכנן לפי ההנחיות שלהלן:

- החנייה תהיה בתת-הקרקע, למעט החניות המסומנות במפלס הקרקע בתוכנית המתחם.
- אין לתכנן מבנים בעלי קומת עמודים מפולשת לחנייה, או חנייה בקומת עמודים הפונה לחזית המגרש.
- אין לתכנן חניה על-קרקעית בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- במפלס הקרקע בבנייה חדשה יותרו חניות נגישות.
- במגרש פינתי - אין לתכנן חניה על-קרקעית בשתי החזיתות.
- ברחוב מסחרי - לא תותר חניה בחזית הפונה לרחוב.
- ככל הניתן, החנייה לא תפגע בעצים קיימים ובמרחב הציבורי הקיים והמתוכנן (מדרכה, שצ"פ, שפ"פ וכד').

1.2. כניסות לחנייה:

- הכניסה לחנייה (סימון המעטפה על הכביש) תהיה ברוחב 5-6 מטר.
- הכניסה לחניון תתוכנן באופן שאינו פוגע ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- הכניסה לחניון תתוכנן באופן שימנע כניסת מי נגר מהרחוב/ מדרכה/ דרך הגישה אל החניון התת-קרקעי, וזאת באמצעות יצירת קו פרשת מים בגבול המגרש.
- רמפה תחל מקו בניין. אם קו הבניין קטן מ-5 מטר, הרמפה תוסדר 5 מטר מגבול מגרש.
- אם תוסדר רמפה חד-נתיבית (עד 40 מקומות חניה + אורך רמפה עד 25 מטר) יש להסדיר אזור המְתָנָה בתוך המגרש, ורמזור.
- מומלץ כי תהיה כניסה אחת בלבד למגרש.
- במגרשים הגובלים בצומת רחובות, הכניסה תמוקם בחלק המגרש המרוחק מהצומת.
- ברחוב מסחרי החנייה והכניסה לחניון יתוכננו, ככל הניתן, שלא מחזית הרחוב אלא מרחוב צידי, או כניסה משותפת לכמה בניינים יחד.
- הנחיות אלה מאפשרות דופן רחוב רציפה, המעודדת הליכה בטוחה, שהייה במרחב ופעילות מסחרית ברחוב.
- חיבור החניון לרחוב באמצעות כניסה ממפלס המדרכה, הכולל אבן שפה מונמכת או אבן עלייה לרכב.

1.3. הנחיות פיתוח:

- יש לשלב גינן מעל תקרת חניון תת-קרקעי. שטח זה לא ייחשב במניין השטח המחלחל בבקשה. ניקוז הגינן שמעל לחניון התת-קרקעי יופנה כנגר עילי (או בצינוור עודפים) אל שטחי ההשהיה והחלחול במגרש.
- חיפוי דפנות הירידה למרתפים ברמפה יהיה על פי אותם חומרי הגמר של הבניין או גדרות הפיתוח.
- יש למקם תאורה בחנייה ובשבילים המובילים, באופן בטיחותי המשתלב עם תכנון התאורה בכלל המבנה.
- רחבת כיבוי אש ורכב הצלה לא תהיה בתחום זכות הדרך, אלא בתחום המגרש בלבד. מומלץ לשלב את רחבת ההיערכות עם הכניסה לחנייה. אם יוכח כי לא ניתן להציב את רחבת הכיבוי בתחום המגרש, יש לתאם באופן פרטני עם יועץ התנועה של העירייה.





איור 88 : רמפה לרכב ומדרכה. יש ליצור חיבור חלק וללא מהמורות



איור 87 : פרטי ירידה לחניון- הנגשה והתחברות למרחב הציבורי



2. מתקני חנייה ועמדות טעינה חשמליות

2.1. מתקני חנייה

- לא יתאפשרו מכפילי חנייה/מתקני חנייה במפלס הקרקע (חנייה עילית).
- ניתן לתכנן מכפילי חנייה/ מתקני חנייה בחניות תת-הקרקע.
- לא יאושרו מתקני חנייה במרווח/בקו הקדמי של המגרש בחזית הרחוב.
- עבור מעלית/ מתקן אוטומטי יש להסדיר אזור המתנה בתוך המגרש.
- אם מתקני החנייה מתוכננים בקרבת גבול המגרש ו/או בנייתם תפריע לחניות במגרשים סמוכים, על המבקש לקבל את הסכמת בעלי הזכויות של המגרש/ים הסמוך/ים, או לחלופין לבצע פרסום על פי סעיף 149 לחוק לגבי בניית המתקנים, כולל גובה מרבי למתקן וכתובות המגרשים הגובלים המושפעים מבניית המתקנים ותפעולם.
- עבור מתקני חניה יש לצרף לבקשה להיתר כתב התחייבות חתום לתחזוקה ואחריות למתקנים.

2.2. עמדות טעינה חשמליות

- הנחת היסוד כי הצנרת תהיה עבור שתי עמדות צמודות אם העמדה ציבורית וצנרת עבור עמדה בודדת עם העמדה היא פרטית.
- הכנות לעמדות טעינה יכללו כל הנדרש לרבות תשתית החשמל, הכנות בשלד ובפיתוח, כך שתתאפשר הקמת עמדה לטעינה מיד עם אכלוס המבנה.
- תשתית נדרשת במבנה :
 - התאמת גודל חיבור החשמל לבניין לצרכי הטעינה הצפויים.
 - לוח חשמל לטעינת רכב חשמלי, המחובר לרשת החשמל או מספר לוחות חשמל כאמור, המתאימים במידותיהם ותכונותיהם להזנת מתקני טעינה לרכב חשמלי לכל מקומות החנייה בבניין המשמשים את דירות המגורים.
 - תכנון צנרת (יק"א 63) מארון החשמל (פרטי/ציבורי) ובהתאם לסוג החנייה ועד לחנייה.
 - מערך של מובלים, המחברים את לוח החשמל האמור אל כל אחד ממקומות החנייה האמורים.



- בנייה חדשה : אחוז החניות להן נדרשת הכנה תשתיתית
 - מבני מגורים - 50%
 - מבני מגורים מעורבי שימושים (פונקציות ציבוריות/ מסחר/ תעסוקה) - 50% מהחניות הפרטיות + 30% מהחניות הציבוריות.
 - מבני ציבור - 20%
 - תעסוקה ומסחר - 30%
- הליך הרישוי :
 - תנאי להיתר בנייה - חובת תכנון תשתיות לטעינה בהתאם לאחוז הנדרש.
 - תנאי לתעודת גמר - ביקורת הבניין על ביצוע ההכנות הנדרשות בהתאם להיתר הבנייה.
- קווים מנחים כלליים :
 - יש להרחיק את העמדות ממרחבי פעילות (כניסה למגרשים, כיכרות פעילות, אזורי ישיבה וכו').
 - תשתית הצנרת תגיע למרחק של 30 ס"מ מקו אבן שפה, תוטמן תחת האבן שפה ותסומן מעליה באבן משתלבת ירוקה.
 - כאשר ישנו שביל אופניים הצמוד לשולי המדרכה, אין למקם את עמדות הטעינה באזור זה.
 - יש להתרחק ככל שניתן מתחנות אוטובוס.
 - יש להבטיח שהעמדות תהיינה עם נראות גבוהה, בטוחות ונוחות לשימוש.
 - יש לוודא שהעמדות תהיינה מוגנות מדריסה או פגיעה של כלי רכב.

3. חנייה תפעולית ופינוי אשפה

- עבור מסחר – יש להסדיר פריקה וטעינה בתוך המגרש, בחלקו האחורי ובעדיפות במרתף. בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- אם לא ניתן להסדיר חנייה תפעולית במרתף, החנייה התפעולית תוסדר במקום שאינו נראה מהרחוב.
- אשפה – יש להסדיר במרתף במידת האפשר.
- אם הדבר לא מתאפשר, הסדרת פינוי אשפה במפלס הקרקע תהיה מחלקו האחורי של המגרש, והגישה תהיה דרך החניון במפלס הקרקע.

4. הנחיות נוספות

- עבור שב"צ – נדרש מפרץ להעלאת והורדת תלמידים לפי שעות, באורך 12 מטרים לפחות.
- יש להסדיר מקום חנייה לאופניים ואופנועים, הכולל התקנת וו קשירה לכל חנייה.

5. הנחיות לתכנון חניית אופניים במבני מגורים

- חנייה לאופניים תמוקם בתוך המבנה, בקרבה לכניסה וליציאה מהבניין, במרחק של עד 20 מטרים.
- מספר מקומות החנייה לאופניים יהיה כמספר יחידות הדיור.
- ניתן למקם עד 10% ממקומות החנייה לאופניים מחוץ לבניין ובצמוד אליו.
- הכניסה/ יציאה לחנייה יהיו לכל הפחות ברוחב של 1.5 מטר.
- חניית אופניים במחסנים דירתיים תותר בהיקף שלא יעלה על 50% מסך החניות הנדרשות.

