

הנחיות מרחביות ראשון לציון



אושרו במליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 202006
בתאריך 23/12/2020

1. עקרונות והגדרות

- 3.....טבלת עדכונים
- 1.1 כללי.....4
- 1.2 מטרות ודברי הסבר.....5
- 1.3 הגדרות.....7

2. חזותו ומראהו החיצוני של הבניין

לפי גובה ושימוש המבנה.....10

- 11.....כללי – גובה קומות
- צמוד קרקע – לא רלוונטי

2.1 בניין מגורים גבוה.....12

- 2.1.1 בסיס הבניין.....12
- 2.1.2 גוף הבניין.....13
- 2.1.3 ראש הבניין.....14
- 2.1.4 חומרי גמר.....15
- 2.1.5 נושאים נוספים.....16

2.2 בניין מגורים רב קומות.....17

- 2.2.1 בסיס הבניין.....17
- 2.2.2 גוף הבניין.....17
- 2.2.3 ראש הבניין.....18
- 2.2.4 חומרי גמר.....19
- 2.2.5 נושאים נוספים.....20

2.3 בניין משרדים.....21

- 2.3.1 בסיס הבניין.....21
- 2.3.2 גוף הבניין.....21
- 2.3.3 ראש הבניין.....22
- 2.3.4 חומרי גמר.....23

2.4 חזית מסחרית.....23

- 2.4.1 תכנון ועיצוב.....23
- 2.4.2 נושאים נוספים.....24

2.5 הנחיות כלליות לשיפוץ.....25

2.6 הנחיות כלליות לתוספות בניה

25.....

3. מפלס הכניסה לבניין.....26

הנחיות לפיתוח המגרש לפי סוג

בניין

3.1 צמוד קרקע.....26

- 3.1.1 גדרות ושערים.....26
- 3.1.2 דרכי גישה וחניה.....27

3.2 בניין מגורים גבוה/ רב קומות.....28

- 3.2.1 גדרות ושערים.....28
- 3.2.2 דרכי גישה וחניה.....29
- 3.2.3 מתקנים טכניים ותשתיות.....30
- 3.2.4 עצים ונטיעות.....30
- 3.2.5 הנחיות פיתוח.....31

3.3 בניין משרדים.....33

- 3.3.1 גדרות, שערים וקירות תמך.....33
- 3.3.2 דרכי גישה וחניה.....34
- 3.3.3 מתקנים טכניים ותשתיות.....34
- 3.3.4 עצים ונטיעות.....34
- 3.3.5 הנחיות פיתוח.....35

3.4 חזית מסחרית.....36

3.5 טבלת עצים לנטיעות.....37

4. השתלבות הבניין בסביבתו.....38

מיקום הבניין ביחס לרחוב ולמרחב

הציבורי

4.1 מאפיינים עיצוביים לפי מיקום

הבניין.....38

4.2 בניין במרקם קיים של בניה

מרקמית או צמוד קרקע.....38

4.3 הבניין החריג ברקמה קיימת

או מתוכננת.....39

4.4 בניה בקיר משותף.....40

5. חיבור תשתיות.....42

הנחיות למערכות הבניין

הנחיות לבניין גבוה, רב קומות

ומשרדים

5.1 מערכות: חימום מים, מיזוג,

תשתיות ושטחי תפעול, מתקני

החזקה.....42

6. מבנים אחרים.....43

6.1 גני ילדים פרטיים.....43

6.2 הנחיות פרטניות.....45

טבלת עדכונים

מסמך הנחיות המרחביות עודכן ב- 19/1/2021 בהתאם לרוח התכנון ומדיניות עיריית ראשון לציון. המסמך עודכן בנושאים הבאים:

- 1- שינוי במבנה ההנחיות וחלוקה לנושאים לפי האמור בסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה.
- 2- הוצאו ממסך ההנחיות המרחביות והועברו למסמך מדיניות, בין היתר, הנושאים הבאים: מרתפים, מבנים פטורים מהיתר, מעליות, מתקני ניקוי והחזקה, דגשים בהגשת תכניות, דגשים בהגשת בקשה להיתר, אשפה, בניה ירוקה, מבני ציבור, מבנים זמניים, סגירות עונתיות.

-3

תאריך פרסום	סעיף מס'	עיקרי הנחיה	סוג בניה	אזור
09/12/2016		פרסום ראשון		
10/03/2017	1.3 ב 3	הוספת מקצוע לרשימת בעלי המקצועות החופשיים	צמודי קרקע	כל העיר
29/09/2017	5.10	הוספת סעיף מעליות, לקביעת סטנדרט בדבר מספר המעליות בבנייני מגורים חדשים.	בניה רוויה	כל העיר
01/12/2017	8.3	הוספת הנחיות עיצוב ובינוי לשכונת נרקיסים	כל הסוגים	שכונת נרקיסים
18/05/2018	3.6	עדכון הנחיות לפרגולות בחוברת הנחיות מרחביות שכונת נרקיסים	כל הסוגים	שכונת נרקיסים
27/12/2018	8.4	הוספת הנחיות עיצוב ובינוי למתחם א' במתחם ה- 1000	כל הסוגים	מתחם א', מתחם ה- 1000
22/1/2021	כללי	שינוי עריכה במבנה ההנחיות וחלוקה לנושאים לפי האמור בסעיף 145 ד' לחוק התכנון. הוצאו ממסמך ההנחיות (ועברו למסמך מדיניות) בין היתר הנושאים הבאים: מרתפים, מבנים פטורים מהיתר, מעליות, מתקני ניקוי והחזקה, דגשים בהגשת תכניות, דגשים בהגשת בקשה להיתר, אשפה, בניה ירוקה, מבני ציבור, מבנים זמניים, סגירות עונתיות.	כל הסוגים	כל העיר

1. עקרונות והגדרות.

1.1 כללי

מסמך זה מייצג את מדיניות הוועדה המקומית לעיצוב פני העיר והממשק בין המרחב הציבורי והפרטי.

העיר מורכבת ממכלול המבנים והשטחים שבה, פרטיים וציבוריים.

על מנת לשמור על איכות החיים בעיר, של התושב ושל המבקר בה, עודכנה מדיניות הוועדה המקומית לתכנון במגרשים השונים בעיר.

הגידול הצפוי בעיר של תושבים ומועסקים מחייב לשאוף למצוינות אדריכלית מחד והתאמה למרחב הקיים והמתפתח מאידך.

מסמך זה נועד לרכז, לפרט ולהשלים את נהלי העבודה והנחיות העיצוב והפיתוח במרחב התכנון של ראשון לציון כהמשך וכפירוט להוראות בתכניות בניין העיר, בתכניות העיצוב האדריכלי, במסמכי מדיניות ועוד.

1.2 מטרות ודברי הסבר:

בתאריך 1 לאוגוסט, 2014 נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. תיקון 101 הציב את היעדים הבאים:

חיזוק השלטון המקומי תוך הגדלת האחריות והמחויבות של נבכרי הציבור.

הגדלת עצמאות הועדה המקומית ופיתוח תרבות קבלת החלטות הוגנת ויעילה בדגש על סופיות הדיון שיפור איכות הבניה.

תפקידן העיקרי של ההנחיות הוא להבטיח שקיפות וודאות.

*מתוך אוגדן דגשים מרכזיים לרפורמה בתכנון ובניה | תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. מנהל התכנון פרק 145 ד' בחוק לתכנון ובניה:

"(א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.

(ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזונו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.

(ג) הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.

(ד) 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.

(ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות. (ו) 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.

(ז) הרואה עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

(ח) 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.

(ט) 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.

מסמך ההנחיות המרחביות משלים את ההנחיות והתנאים לתכנון מבנים ופיתוח בעיר, והיתר בניה מחויב לעמוד בכל ההוראות והדרישות כפי שנקבעו בחוק ובתקנות התכנון והבניה, בתוכניות סטטוטוריות החלות על השטח, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות ועדות תכנון, בתכניות עיצוב אדריכלי, במסמכי מדיניות עירוניים ובעדכוניהם מעת לעת.

במרחבים בהם אושר הנחיות מרחביות אזוריות, יחולו ההנחיות המרחביות האזוריות.
בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה הקבועה בתקנות, בתכנית סטטוטורית, בתקנים או בהחלטות של ועדות תכנון יגברו האחרונות.
מסמך זה יעודכן מעת לעת ועל המשתמש בו לבחון את תקפותו ואת מידת עדכניותו של התקנות, התכניות התקנים, ההחלטות וההנחיות שמסמך זה כפוף אליהן.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם כלל המסמכים הרלוונטיים כמצוין לעיל לעת תכנון המבנה וסביבותיו.

1.3 הגדרות

מונחים

על מנת להתייחס בצורה פרטנית יותר לעיצוב המבנים, נקבעו שלושה מרכיבים להתייחסות: **בסיס הבניין** – מתייחס לקומת הקרקע בעיקר, אך יכול להוות גם שילוב של קומת קרקע וקומה א או מספר קומות. במבנים רבי קומות אף ניתן לסווג את קומות המסד שעליהן "עומד" המגדל כבסיס הבניין. בסיס הבניין מזוהה כמרכיב המלווה את הרחוב ואת הולך הרגל, דרכו תתבצע כניסת הולכי הרגל לבניין. **גוף הבניין** – מתייחס למאסה העיקרית של הבניין, בגוף הבניין נראה אלמנטים חוזרים כגון חלונות ומרפסות.

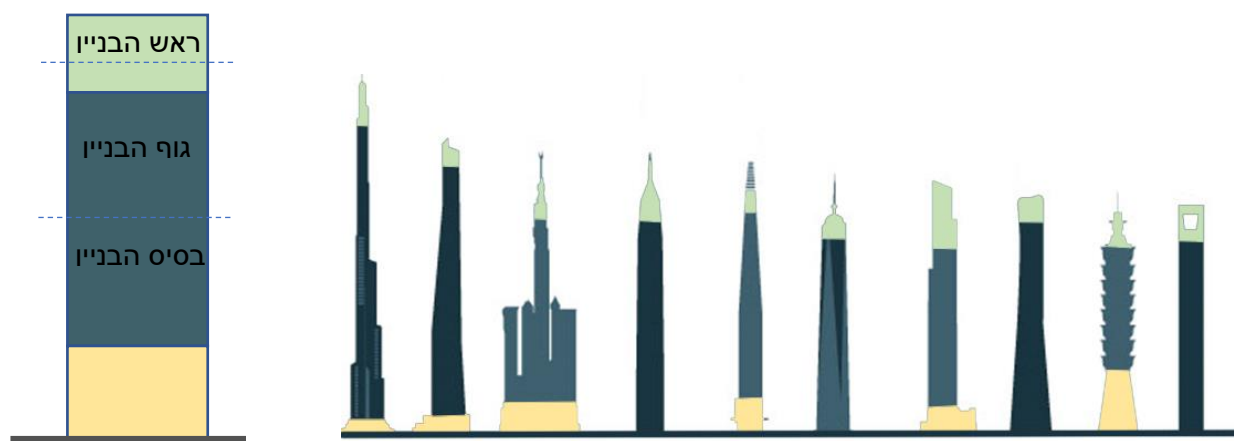
ראש הבניין – מתייחס לקצהו העליון של המבנה, ראש המבנה יכול לכל הפחות את קומת הגג, יכול שגם קומות פנטהאוז או מספר קומות השונות מגוף הבניין שיכללו בראש הבניין.

* חלוקה למרכיבי הבניין המצוינים פה אינה מחייבת וייתכנו בניינים ללא חלוקה ברורה למרכיבים אלה, או בעלי רק חלק מהמרכיבים המצוינים. כמו כן הפרופורציות בין המרכיבים אינן קבועות ויכולות להשתנות.

בניין רב קומות – כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.

בניין גבוה - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.

בניין צמוד קרקע – בניין מגורים בן 2 קומות בבניה שאינה ראויה לא כולל מרתף או חדר על הגג/עליית גג).



חזית קדמית – חזית הכניסה לבניין. לרוב פונה לרחוב, יכול שתפנה לשטח ציבורי ממנו תהיה הכניסה לבניין.

חזית ראשית – החזית הפונה לרחוב, במידה ומדובר במבנה הממוקם כחלק משורת בניינים, או חזית ניצפת משטח ציבורי. ייתכנו מספר חזיתות ראשיות למבנה בהתאם לנצפות החזיתות.

חזית צדדית – חזית שאינה פונה לרחוב/ או כזאת שאין לה מאפיין ייחודי. ייתכנו בניינים ללא חזית צדדית.

חזית מסחרית – חזית המבנה אשר אליה פונים חלונות וכניסות החללים המסחריים הנמצאים בקומת הקרקע של המבנה. לרוב חזית מסחרית מלווה רחוב ראשי או משני או שטחים בהם יש מעבר לציבור הרחב.

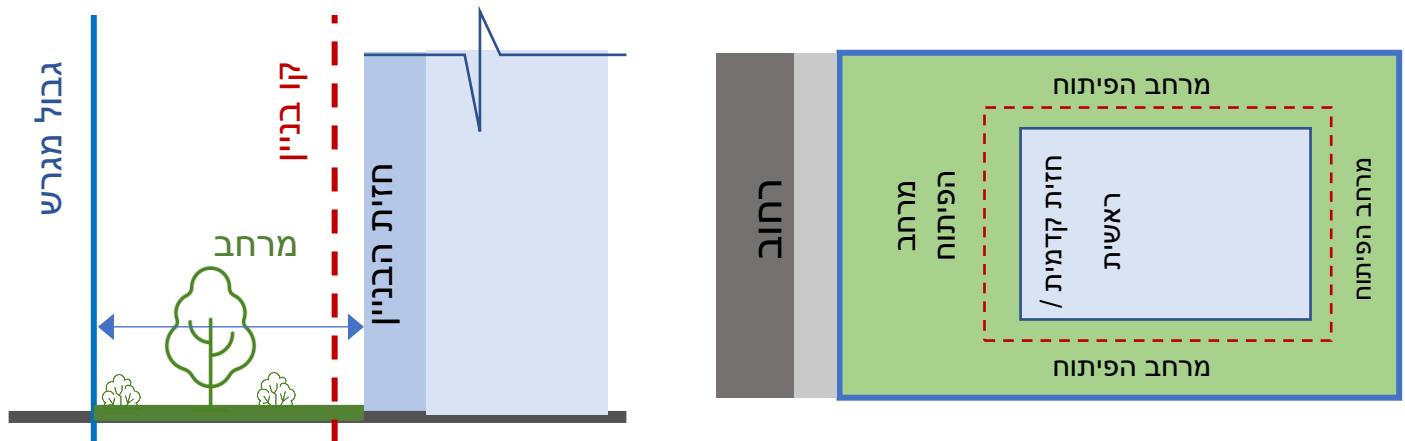
רחוב ראשי – הרחוב בו עוברת התנועה הראשית של השכונה.

רחוב משני - רחובות המחברים את חלקי השכונות ומהווים את השלד הפנימי.

צומת רחובות – מפגש רחובות, ראשיים ו/או משניים.

מרחב הפיתוח / מרחב הפיתוח קדמי – שטח שנמצא בין חזית המבנה (ראשית וקדמית או צדדית בהתאמה) לגבול המגרש, בשטח זה ניתן לבצע פיתוח וגינון.

קומה טיפוסית – הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.



מגורים - צמוד קרקע

במגרש שמוקם בו מבנה צמוד קרקע ההנחיות יתייחסו רק לממשק בין המגרש לבין המרחב הציבורי והרחוב ולאופן שבו יתוכנן חיבור המגרש לתשתיות השונות.

בניין רב קומות למגורים

במגרשים בהם ממוקמים בניינים רבי קומות למגורים, ההנחיות יתייחסו לממשק בין המבנה והמרחב הפרטי בתחום החלקה לבין המרחב הציבורי והרחוב, בדגש על נראות המבנה והשתלבותו במרחב, ומרחב הפיתוח הקדמי מנקודת מבט של הולך הרגל.

בניין גבוה למגורים

במגרשים בהם ממוקמים מבנים גבוהים למגורים, עקב הדומיננטיות שלהם בנוף, ההנחיות יתייחסו למרכיבי הבניין ולממשק בין המבנה והמרחב הפיתוח הפרטי בתחום החלקה, ובין מרחב הפיתוח הפרטי למרחב הציבורי והרחוב בדגש על חיבור לרחוב ולשטחים ציבוריים.

בניין משרדים

כולל מבנים בשימושים וייעודים למשרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות וכדומה.

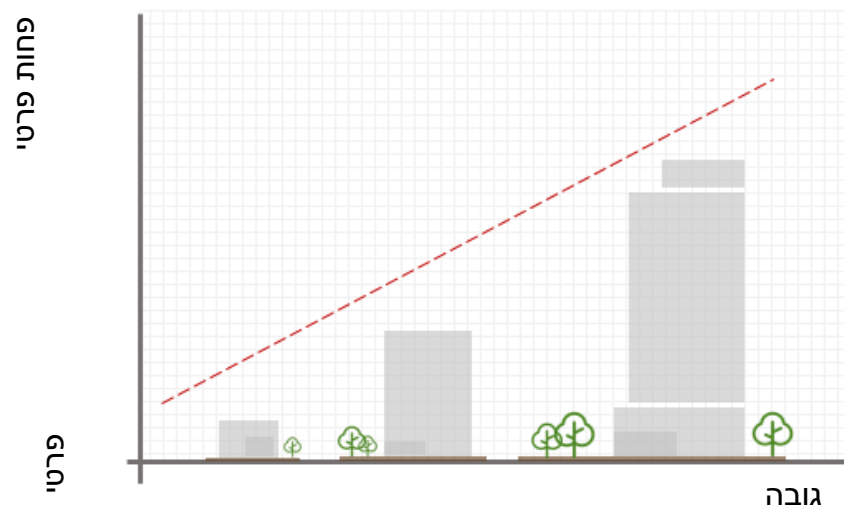
מבנים אחרים

במגרשים בהם מוקמים מבנים שאינם מבני מגורים או משרדים כגון מבני מסחר, תעשייה, דיור מוגן, מלונאות ועוד, עקב האופי המיוחד של בניינים אלה, יושם דגש בהנחיות הפרטניות על מרכיבי הבניין, על הממשק בין

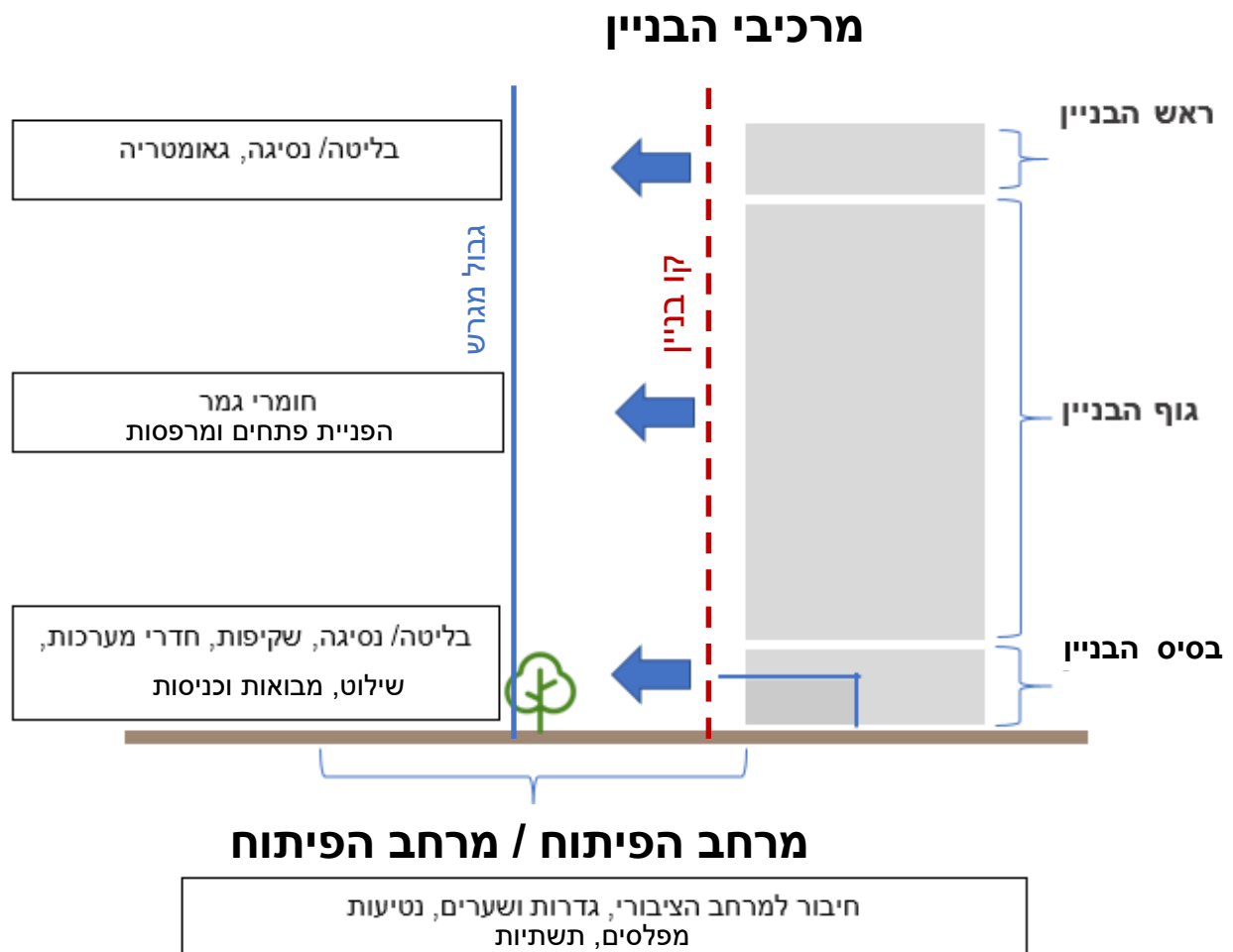
המבנה ומרחב הפיתוח הפרטי בתחום החלקה, ובין מרחב הפיתוח הפרטי למרחב הציבורי והרחוב בדגש על חיבור לרחוב ולשטחים ציבוריים.

רוח ההנחיות הן הקשר בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי בתחום החלקה.

* ככל שבבניין יש יותר דיירים/משתמשים, מרחב הפיתוח הפרטי יהיה בקשר רציף עם המרחב הציבורי.



2. חזות ומראהו של הבניין לפי גובה ושימוש המבנה



מרכיבים נוספים:

- חומרי גמר
- שילוט על גבי המבנה
- תאורה
- מערכות טכניות
- גובה קומה טיפוסית

כללי – גובה קומות

א. בבניה חדשה

באזורים בהם קיימת תכנית מאושרת הקובעת גובה קומות, תגבר התכנית המאושרת על ההנחיות והתנאים שבסעיף זה.

גובה הקומות ברוטו (רצפה לרצפה) יהיה על פי הטבלה הבאה:

סוג מבנה	מגורים	מסחר	תעסוקה/משרדים
עד שתי קומות	כללי- עד 3.5 מ' בקומת קרקע בבתים פרטיים/ דו משפחתיים עד 4 מ'	עד 4.5 מ' (לקומת מסחר)	עד 3.5 מ' (ק. קרקע באזורי מע"ר/ תעסוקה עד 7 מ')
עד 29 מ'	עד 3.5 לקומה טיפוסית ו- 4.4 מ' ללובי		
מ- 29 מ'	עד 3.8 לקומה טיפוסית ו- 6.5 ללובי	עד 6.0 מ' (קומת קרקע מסחרית) ועד 4.5 מ' (לקומות מסחר נוספות)	עד 3.8 מ' (ק. קרקע באזורי מע"ר/ תעסוקה עד 7 מ')

1. הטבלה אינה חלה על תוספות ע"ג מבנים לשימור.
2. הטבלה אינה חלה על מבני תעשייה.
3. בבניינים בהם גובה קומת הלובי על פי תכנית 4.4 מ', יותר גובה התקרה בחללים הציבוריים בדירות הגן (דהיינו פינת אוכל, מעברים וסלון) כגובה הלובי. ביתר חדרי המגורים יהיה גובה התקרות בהתאם לגובה המופיע בטבלה.
4. באזורי תעסוקה, תותר גובה קומת הקרקע עד 7 מ' וגובה קומה טיפוסית עד 4 מ', זאת בתנאי להתאמה אדריכלית לחלקות הגובלות. במקרים בהם החלקה הגובלת ריקה תוצג תכנית עיצוב עתידית שתהווה מסמך עיצובי מחייב.
5. חללים כפולים בבתים צמודי קרקע, דירות לופט/ דופלקס/ טריפלדקס, יותרו באזורים ה"ציבוריים" בלבד (דהיינו מטבח, פינת אוכל, פינת משפחה, מעברים, סלון מדרגות ועליית גג).
6. במפלסים מסחריים בהם מבוקשת קומה מסחרית בגובה העולה על 5 מ', תצורף תכנית עיצוב עתידית מחייבת עבור קומת גלריות עתידיות.
7. בדירות לופט/ דופלקס/ טריפלדקס בהן מבוקשת קומת גלריה, יהיה גובה הקומה על פי ההנחיות והקומה תחושב במניין הקומות בבניין.

ב. בתוספת לבנין קיים

1. בתוספת קומות למבנה קיים גובה הקומות החדשות יהיה עד ל 50 ס"מ מעבר לגובה הקומות הקיימות ובתנאי לשמירה על הגריד החזותי והעיצובי של המבנה.

2.1 בנין מגורים גבוה

2.1.1 בסיס הבנין

בתכנון בסיס הבנין תודגש כניסת הולכי הרגל ע"י מסגור דלת הכניסה או לובי שקוף.

1. נראות לובי הבנין - רוחב החזית השקופה של לובי בבנין המגורים לא יפחת מ- 30% מרוחב החזית הראשית ו/או החזית הקדמית.

2. כניסת הולכי הרגל לבנין תהיה מקורה בעומק 2 מ' לפחות, בין אם ע"י המבנה או ע"י גגון. במידה ויידרש גגון, רוחבו לא יפחת מ- 1.5 מ'.

3. דלתות מערכות טכניות/מתקנים/אצירת אשפה תהיינה מוסתרות ולא תיפתחנה לכיוון החזית הקדמית או הראשית.

4. שילוט עם שם הקבלן, שנת הקמת המבנה ושם האדריכל יותר בסמוך לכניסת הולכי הרגל על גבי לוח אחד שגודלו לא יעלה על A3 .

5. קומה מסחרית בבנין מגורים תתוכנן בהתאם להוראות פרק "חזית מסחרית".



גודל הלובי השקוף ושילוט בהתאם להנחיות



כניסה מקורה, גיגון, שקיפות, רציפות מפלס



בסיס בנין מאופיין בק"ק גבוהה ושקופה

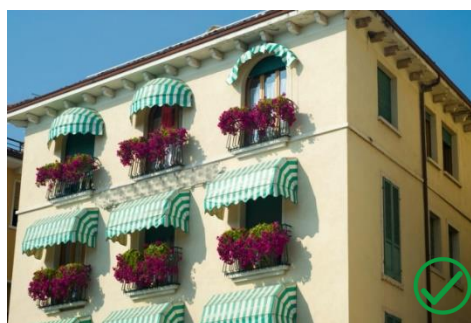
2.1.2 גוף הבניין

עיצוב גוף הבניין יעשה בהתאם לנצפות המבנה בהתאם לבינוי העירוני הסובב.

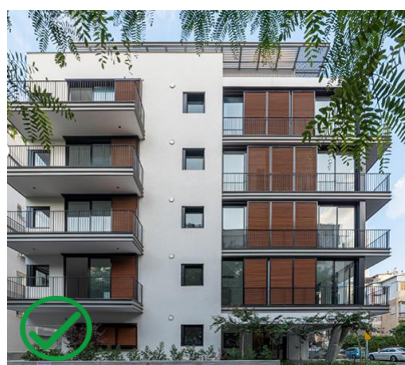
1. תכנון הבניין והפתחים יעשה תוך ניצול האור הטבעי.
2. גוף הבניין יתוכנן כך שמרפסות פתוחות תופנינה לחזית הראשית.
3. לא תאושר הבלטת חלקי בנייה ו/או קומות עליונות מעבר לקונטור קומה טיפוסית/קומות תחתונות (ללא מרפסות). אין בהוראה זו למנוע הבלטות המיועדות להדגשות עיצוביות של חלקי בניין או לקירוי מסתורים.
4. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיה אלא אם נועדה להשלמת נפח הבניה לתיבה גאומטרית שלמה.
5. יש לתכנן פתרונות להצללת פתחים בדגש על החזית הדרומית.
6. תכנון הפתחים יאפשר אוורור ותאורה טבעית.
7. לא תותר סגירת מרפסות.
8. תכנון המרקיזות/פרגולות במרפסות ותכנון סורגים יהיה אחיד לכל הבניין.



סגירת מרפסת אסורה



מרקיזות אחידות לכל הבניין



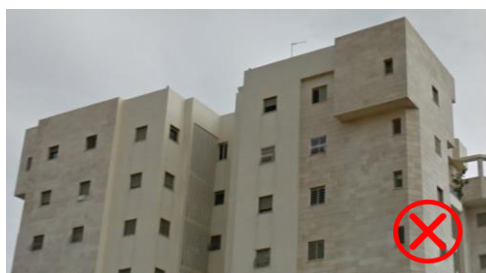
הפנית מרפסות לשני הרחובות



הצללה טבעית בחזית

2.1.3 ראש הבניין

1. ראש הבניין כמאפיין של קו הרקיע העירוני יהיה בנסיגה מקונטור הקירות החיצוניים של הבניין. למעט המשך קירות ממ"ד במידה ונדרש.
2. לא תותר הבלטה של קומה עליונה/קומות עליונות או הגג מחוץ לקונטור הקירות החיצוניים של המבנה.
3. לגגות שטוחים יינתן פתרון אדריכלי אינטגרלי להסתרת כל המערכות הטכניות הממוקמות על הגגות, לרבות קולטי שמש ומדחסי מיזוג אויר (המערכות על הגגות לא יעברו את גובה מעקה קומת הגג העליון או את גובה מעקה מרפסת הגג). פתרון עיצובי להסתרת מכלים לאגירת מים על הגג יינתן במסגרת הבינוי.
4. גמר גגות ומרפסות גג אליהם קיימת גישה, יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן:
 - ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום)
 - חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית
 - גיבון וצמחיה
5. גמר גגות ללא גישה:
 - יותרו יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור חצץ בהירה.
 - לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד.
 - לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.
6. יותר גיבון, אדמת גן מעל שכבת האיטום.
7. לא תותר הצבת שילוט או כיתוב בראש הבניין.



הבלטה של קומה עליונה אינה מותרת



שילוט אסור על גבי הבניין



הדגשת ראש הבניין-
נסיגות ושינוי גוון

2.1.4 חומרי גמר

1. ניתן לתכנן חיפוי טיח כחומר גמר עיקרי. טיח יהיה בגוון לבן, קרם, אפור בהיר.
2. חומרי גמר קשיחים לחיפוי מעטפת הבניין (לא כולל חלונות ופתחים) יכול שיהיו:
 - א. אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין. גוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
 - ב. בטון אדריכלי.
 - ג. אלומיניום (אלוקובונד)
 - ד. לבנים, לבני סיליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
3. יותר שימוש בלוחות עץ באישור FSC/ דמוי עץ כאחד מחומרי הגמר המשניים.
4. לא יאושר חיפוי בקרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה, עץ קומרו.
5. ניתן להדגיש אלמנטים אדריכליים וחלקי מבנה בצבע / חומרי גמר צבעוניים.
6. חיפויי אבן:
 - א. עיבוד האבן יהיה מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה כחיפוי עיקרי.
 - ב. הגוון העיקרי בהיר: לבן, קרם, או אפור בהיר. ניתן לשלב גוון נוסף להדגשת אלמנט עיצובי.
7. במידה והבניין מעוצב כגושים נפרדים, ניתן יהיה להדגיש את הגושים ע"י שימוש בגוון/ חומר אחר.



2.1.5 נושאים נוספים

א. מסתורי כביסה ומערכות

1. המסתורים יתוכננו עבור כביסה ומערכות דירתיות כגון מעבים ודוודים.
2. מסתורי כביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה, ככל הניתן ברצף לכל אורך חזית המבנה.
3. לא יאושר מסתור הפונה ישירות לחזית ראשית. יש לתכננו מאחורי מעקה בנוי או נסתר.
4. המסתור יהיה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
5. כלל המערכות הטכניות תהיינה מוצנעות ושלא על גבי קירות המבנה.



מסתור אינטגרלי במרפסת שירות



קולטי שמש גלויים



הסתרת קולטים ע"י מעקה

2.2 בניין מגורים רב קומות

מבנה רב קומות לרוב נצפה מכל כיוונו. יש לתכנן את המבנה בהתאם להתייחסות זאת

2.1.1 בסיס הבניין

בתכנון בסיס הבניין תודגש כניסת הולכי הרגל.

1. נראות לובי הבניין - רוחב החזית השקופה של לובי בבניין המגורים לא יפחת מ- 30% מרוחב החזית הראשית ו/או החזית הקדמית.
2. כניסת הולכי הרגל לבניין תהיה מקורה בעומק 2 מ' לפחות, בין אם ע"י המבנה או ע"י גגון. במידה ויידרש גגון, רוחבו לא יפחת מ- 1.5 מ'.
3. דלתות מערכות טכניות יהיו מוסתרות ולא תיפתחנה לכיוון החזית הקדמית או הראשית.
4. שילוט עם שם הקבלן, שנת הקמת המבנה ושם האדריכל יותר בסמוך לכניסת הולכי הרגל על גבי לוח אחד שגודלו לא יעלה על A3 .
5. קומה מסחרית בבניין מגורים תתוכנן בהתאם להוראות פרק "חזית מסחרית".
6. לא יותרו דירות גן.



בסיס בניין מובהק בבניין רב קומות

2.2.2 גוף הבניין

עיצוב גוף הבניין יעשה בהתאם לנצפות המבנה בהתאם לבינוי העירוני הסובב.

1. התכנון יעשה תוך ניצול האור הטבעי, החוסך בעלויות הכרוכות בשימוש בתאורה מלאכותית.
2. גוף הבניין יתוכנן כך שמרפסות פתוחות תופנינה לחזיתות הראשיות. ניתן להפנות את המרפסות גם לחזיתות המשניות.
3. לא תאושר הבלטת חלקי בנייה ו/או קומות עליונות מעבר לקונטור קומה טיפוסית/קומות תחתונות. קונטור קומה טיפוסית אינו כולל מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של המבנה. אין בהוראה זו למנוע הבלטות המיועדות להדגשות עיצוביות של חלקי בניין או לקירוי מסתורים.

4. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיה אלא אם נועדה השלמת נפח הבניה לתיבה גאומטרית שלמה.
5. יש לתכנן פתרונות להצללת פתחים בדגש על החזית הדרומית.
6. תכנון הפתחים יאפשר אוורור ותחלופת אוויר.
7. לא תותר סגירת מרפסות.
8. תכנון המרקיזות/הפרגולות במרפסות ותכנון הסורגים יהיה אחיד לכל הבניין.



אלמנט הצללה בבניין רב קומות



התייחסות לכל החזיתות הנצפות

2.2.3 ראש הבניין

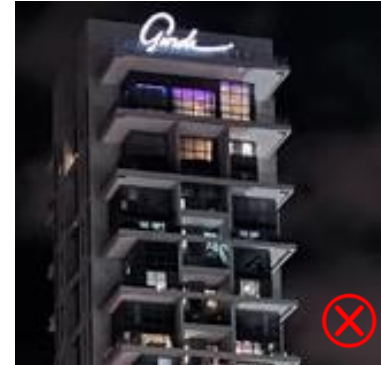
1. ראש הבניין כמאפיין של קו הרקיע העירוני יהיה בנסיגה מקונטור הקירות החיצוניים של הבניין.
2. לא תותר הבלטה של קומה עליונה/קומות עליונות או הגג מחוץ לקונטור הקירות החיצוניים של המבנה.
3. לגגות שטוחים יינתן פתרון אדריכלי אינטגרלי להסתרתם של כל המערכות הטכניות הממוקמות על הגגות, לרבות קולטי שמש ומדחסי מיזוג אוויר (המערכות על הגגות לא יעברו את גובה מעקה קומת הגג העליון או את גובה מעקה מרפסת הגג). פתרון עיצובי להסתרת מכלים לאגירת מים על הגג יינתן במסגרת הבינוי.
4. גמר גגות ומרפסות גג אליהם קיימת גישה, יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן:
 - ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום)
 - חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית
 - יותר גיבון, אדמת גן מעל שכבת האיטום.
5. גמר גגות ללא גישה:
 - יותרו יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור חצץ בהירה.
 - לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד.
 - לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.
6. לא תותר הצבת שילוט או כיתוב בראש הבניין.



העדר הסתרה לקולטי שמש



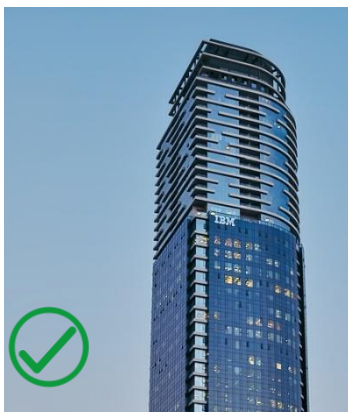
ריצוף בהיר, מסתור לתשתיות וקומה העליונה בנסיגה



כיתוב גדול בראש בניין

2.2.4 חומרי גמר

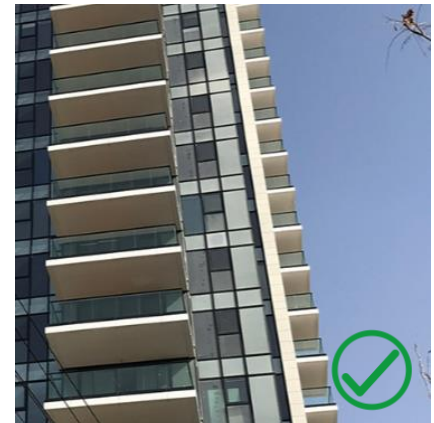
1. יותרו חומרי גמר קשיחים בלבד לחיפוי מעטפת הבניין (לא כולל חלונות ופתחים) כגון:
 - א. אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין. גוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
 - ב. פלטות מתועשות כגון בטון אדריכלי, אלומיניום (אלוקובונד), טרספה וכו'.
 - ג. לבנים, לבני סיליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
 - ד. זכוכית/ קירות מסך מזכוכית שקופה או זכוכית מגוונת שאינה רפלקטיבית, למניעת סינוור.
2. יותר שימוש בלוחות עץ באישור FSC/ דמוי עץ כאחד מחומרי הגמר המשניים.
3. לא יאושר חיפוי בקרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה, עץ קומרו.
4. ניתן להדגיש אלמנטים אדריכליים וחלקי מבנה בצבע / חומרי גמר צבעוניים.
5. חיפויי אבן:
 - עיבוד מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה כחומר חיפוי עיקרי.
 - גוון האבן העיקרי יהיה בהיר: לבן, קרם, או אפור בהיר. ניתן לשלב גוון נוסף להדגשת אלמנטים עיצוביים.
6. במידה והבניין מעוצב כגושים נפרדים. ניתן יהיה להדגיש את הגושים ע"י שימוש בגוון/ חומר אחר.



הדגשת גושים בבניין



שילוב חומרי גמר מותרים





חיפוי אלמנטים



חיפוי אבן בגוון אחיד

2.2.5 נושאים נוספים

א. מסתורי כביסה ומערכות

1. המסתורים יתוכננו עבור כביסה ומערכות דירתיות כגון מעבים ודוודים.
2. מסתורי כביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה, ככל הניתן ברצף לכל אורך חזית המבנה.
3. לא יאושר מסתור הפונה ישירות לחזית ראשית. יש לתכנן מאחורי מעקה בנוי או נסתר.
4. המסתור יהיה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
5. כלל המערכות הטכניות תהיינה מוצנעות ושלא על גבי קירות המבנה.



מסתור אינטגרלי לתשתיות וכביסה

2.3 בניין משרדים

2.3.1 בסיס הבניין

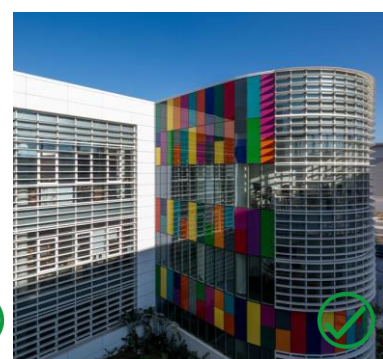
1. בתכנון בסיס הבניין תודגש כניסת הולכי הרגל.
2. נראות לובי הבניין – יש להקפיד על שקיפות מקסימלית בקומת הכניסה הפונה לחזית הראשית ו/או לחזית הקדמית.
3. לובי הבניין יהיה בגובה כפול (2 קומות, לא יפחת מ' 4.5 מ' נטו).
4. כניסת הולכי הרגל לבניין תהיה מקורה בעומק 2 מ' לפחות, בין אם ע"י המבנה או ע"י גגון. במידה ויידרש גגון, רוחבו לא יפחת מ- 3 מ'.
5. דלתות מערכות טכניות יהיו מוסתרות ולא תיפתחנה לכיוון החזית הקדמית או הראשית.
6. שילוט עם שם הקבלן, שנת הקמת המבנה ושם האדריכל יותר בסמוך לכניסת הולכי הרגל על גבי לוח אחד שגודלו לא יעלה על A3 .
7. שילוט מרוכז של העסקים בניין יוצג בתוך מבואת הבניין.
8. קומה מסחרית בבניין משרדים תתוכנן בהתאם להוראות פרק "חזית מסחרית".



בסיס הבניין עם שקיפות בקומת קרקע



בסיס הבניין עם שקיפות בקומת קרקע



צבעוניות להדגשת אלמנטים

2.3.2 גוף הבניין

1. גוף הבניין יתוכנן כנפח אחד או יחולק למספר נפחים משמעותיים. יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח בגוון ו/או בחומר.
2. בבניין משרדים החזית הדרומית תכלול אלמנט הצללה לכל אורכה כך שתמנע כניסת שמש דרומית ישירה אל תוך המבנה בחודשי הקיץ. מומלץ לתכנן הצללות גם בחזיתות מערביות. ההצללה תהווה חלק מעיצוב המבנה.
3. לא תותר הפניית קירות אטומים לכיוון חזית ראשית.
4. התכנון ייעשה תוך ניצול האור הטבעי.
5. תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי ותחלופת אוויר.

6. יש לתכנן את התאורה האדריכלית להדגשת אלמנטים בבניין. לא תותר הארת הצפה של החזיתות או הצבת תאורה לכיוון הבניין משטח המגרש הסובב אותו.



הצללה בחזית הבניין

2.3.3 ראש הבניין

1. יתוכנן כהמשכי לגוף הבניין. ניתן יהיה להבליט חלקי מבנה כחלק מעיצוב כולל של הנפחים השונים של המבנה.

2. לגגות שטוחים יינתן פתרון אדריכלי אינטגרלי להסתרתם של כל המערכות הטכניות הממוקמות על הגגות, לרבות קולטי שמש ומדחסי מיזוג אוויר (המערכות על הגגות לא יעברו את גובה מעקה קומת הגג העליון או את גובה מעקה מרפסת הגג). פתרון עיצובי להסתרת מכלים לאגירת מים על הגג יינתן במסגרת הבינוי.

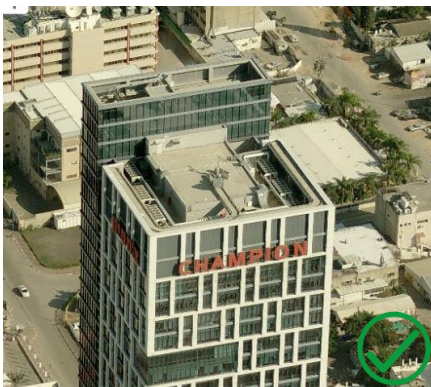
3. גמר גגות ומרפסות גג אליהם קיימת גישה יהיה באחת מהחלופות הבאות או שילוב ביניהן:

- ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום)
- חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית
- גיבון או צמחיה

4. בגגות ששטחם עולה על 600 מ"ר חלה חובה להתקין גג ירוק בשטח שלא יפחת מ-300 מ"ר.

5. גמר גגות ללא גישה:

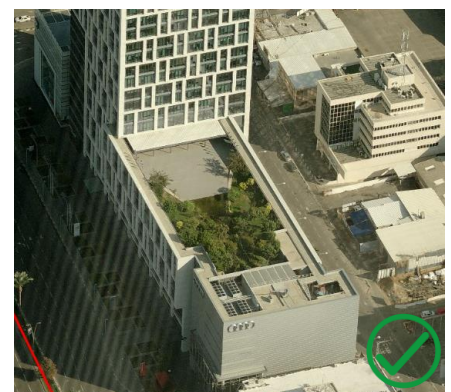
- יותרו יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור חצץ בהירה.
- גיבון או צמחיה.
- לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד.
- לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.



תשתיות מוסתרות



חצץ לבן על הגג



שילוב של צמחיה בגג

2.3.4 חומרי גמר

1. יותרו חומרי גמר קשיחים בלבד לחיפוי מעטפת הבניין (לא כולל חלונות ופתחים) כגון:
 - א. אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין. גוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
 - ב. פלטות מתועשות כגון בטון אדריכלי, אלומיניום (אלוקובונד), טרספה וכו'.
 - ג. לבנים, לבני סיליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
 - ד. זכוכית/ קירות מסך מזכוכית שקופה או זכוכית מגוונת שאינה רפלקטיבית.
2. יותר שימוש בלוחות עץ באישור FSC/ דמוי עץ כאחד מחומרי הגמר המשניים.
3. לא יאושר חיפוי בקרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה, עץ קומרו.
4. ניתן להדגיש אלמנטים אדריכליים וחלקי מבנה בצבע / חומרי גמר צבעוניים.
5. חיפויי אבן:
 - א. עיבוד מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה כחומר חיפוי עיקרי.
 - ב. גוון האבן העיקרי יהיה בהיר: לבן, קרם, או אפור בהיר. ניתן לשלב גוון נוסף להדגשת אלמנטים עיצוביים.
8. במידה והבניין מעוצב כגושים נפרדים, ניתן יהיה להדגיש את הגושים ע"י שימוש בגוון/ חומר אחר.



עיצוב בעזרת משחק בין
אטום לפתוח



שימוש בזכוכית בחזית
כחומר עיקרי



שילוב של חומרי גמר
בחזית

2.4 חזית מסחרית

2.4.1 תכנון ועיצוב

1. חזית המסחרית יכולה להוות חלק בלתי נפרד מחזותו ועיצובו השלם של הבניין או לחילופין, החזית המסחרית יכולה להיות בנסיגה או בהבלטה מקו/ מישור החזית.
2. הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב, תעוצב בהתאמה, תוך שימוש בחומרים וגוונים ו/או במקצבים דומים למבנים הסמוכים.
3. החזית המסחרית תתוכנן בשלמות. לא תותר חלוקה עיצובית של החזית למקטעים לצורך יחוד בתי העסק.

4. לא יותר גידור או חציצה בין גבול המגרש לחזית המסחרית.
5. יש להקפיד על שקיפות מקסימלית בחזית המסחרית. ולפחות 80% משטח חזית המסחר יהיה שקוף.
6. יותרו תריסי גלילה מסוג סורג בלבד. לא יותרו תריסי גלילה אטומים. ארגז תריס הגלילה לא יבלוט מדופן המבנה/חזית החנות.
7. מערכות, חדרי מכונות וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל החזית הפונה לרחוב או למרחב הציבורי. דלת הכניסה לחדר האשפה תהיה מוסתרת מחזית הרחוב או מרחב ציבורי. חדרי האשפה של המסחר יופרדו מחדר האשפה של השימוש העיקרי.
8. במידה ותתוכנן קולונדה - תשמר זיקת מעבר חופשי לציבור בתחום הקולונדה. תחום זה, יכול שישמש לצורך ישיבה, ככל שהדבר לא יפגע בזיקת המעבר לציבור. תחום זה יהיה ברצף עם מפלס המדרכה הציבורית הגובלת. לא יותרו רמפות או מדרגות.
9. במידה ויתוכנן מבנה עם חזית מסחרית בסמוך למבנה עם קולונדה קיימת, יהיה עליו להמשיך את רצף הקולונדה.
10. זיקת הנאה למעבר הציבור תישמר עד גבולות המגרש. לא תותר רמפת ירידה לחניה, התקנת מערכות, גידור וכדומה בתחום זה.



פיתוח רציף עם המדרכה



הדגשת החזית המסחרית

2.4.2 נושאים נוספים

א. מערכות טכניות

1. יש לתכנן מיקום לכלל המערכות הנדרשות עבור שטחי המסחר בנפרד ממערכות יתר הבניין.
2. לבניין חדש לא תתוכנן מערכת מינדוף חיצונית, פתרון מינדוף יהיה פנימי.
3. בבניין קיים יש להתקין פיר מנדוף בחלל פנימי, במידה ולא ניתן יש להתקין ארובה על גבי דופן הבניין שאינה פונה לחזית ראשית. בבניין חדש יש לתכנן פיר מנדוף פנימי שיאפשר התקנת ארובה.
4. יש לתכנן פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה.

ב. סוככים

1. תותר התקנת סוכך לאורך החזית המסחרית בלבד.
2. לא יאושרו סוככים מעוגלים או קמורים.

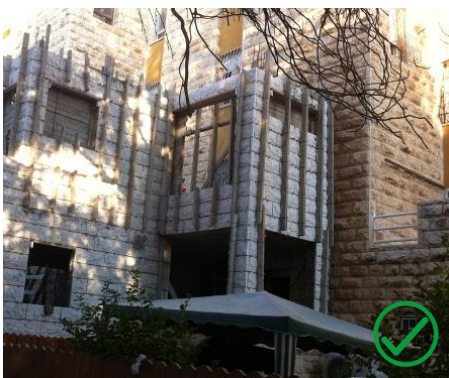
3. גובה תחתית הסוכך (תחתית הווילון) יהיה 2.2 מ' לפחות מפני המדרכה.
4. גובה ווילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ.
5. הסוכך לא יבלוט יותר מ- 2 מ' מעבר לקו החזית או לשליש מרוחב המדרכה, הקטן שבהם.
6. הסוכך לא יבלוט לתחום שביל אופניים.
7. יותר כיתוב על גבי וילון הסוכך בלבד ולא על גבי הסוכך עצמו.
8. מסגרת הסוכך תהיה מחומרים עמידים, בלתי דליקים ע"פ התקן.

2.5 הנחיות כלליות לשיפוצ

1. צביעת חזיתות המבנה במסגרת שיפוצ או תוספת בניה, יעשה שימוש בחומרים וגוונים של הבניין הקיים או לחילופין ייעשה שימוש בגוונים המצוינים בפרק חומרי גמר.
2. יעשה שימוש בחומרי גמר משניים כפי שפורט בפרק גוף הבניין – חומרי גמר.
3. יש לתכנן הסתרת תשתיות ע"ג החזיתות במסתור ייעודי.

2.6 הנחיות כלליות לתוספות בניה

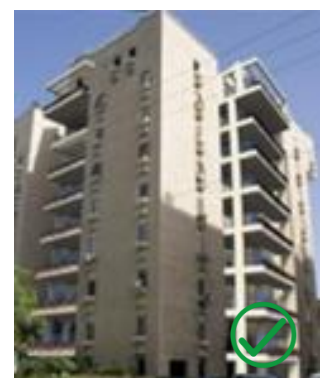
1. בתוספת ממ"ד לבניין, גג הממ"ד בקומה האחרונה במבנה / באגף יותאם לאופי הגג הקיים בחומרי גמר ובצורה.
2. תוספת מרפסות זיזיות תותנה באחידות הפתרון העיצובי ובשיפוצ חזיתות המבנה. מעקות המרפסות יהיו בעלי פרט אחיד לכל הבניין.
3. כל חזיתות תוספות הבניה על הגג, יחופו בחומר גמר דומה ל חזיתות הבניין.
4. כל הגגות (החדשים) השטוחים, ראשיים ומשניים, יטופלו באמצעות חיפוי או גג מגוון. חומרי גמר לגג שאינו מגוון יהיו ריצוף בהיר, חצץ לבן, חלוקי נחל. סעיף זה אינו מתייחס למרפסות גג.
5. בתוספת לבניין קיים גובה הקומות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין. במידה ונדרשת תקרת טרנספורמציה לא יחושב גובה התקרה כחלק מגובה הקומה.



חומרי גמר בתוספות תואמות למבנה העיקרי



אי התאמה של חומרי בניה



תוספת מרפסות אחידות

3. מפלס הכניסה לבניין הנחיות לפיתוח המגרש לפי סוג בניין

בניין מגורים גבוה



מגורים: צמוד

קרקע



בניין מגורים רב קומות



בניין המשרדים

3.1 צמוד קרקע

על מגרש שמוקם בו מבנה צמוד קרקע ההנחיות יתייחסו רק לגדר הפונה לרחוב ולממשק עם המרחב הסובב.

3.1.1 גדרות, שערים וקירות תמך

גובה גדר הפונה לרחוב - עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, לא תותר גדר בנויה אטומה מעל לגובה 1 מ'. מעל לגובה זה תותר גדר קלה בלבד.

גובה גדר לשצ"פ - עד 1.8 מ' מהמפלס הגבוה במסגרת הקלה.

גובה גדר הנושקת למבנה חינוך - גובה גדר הנושקת למבנה חינוך לא יפחת מ 2 מ' אשר יימדד מפני הפיתוח של מבנה הציבור ולא יפחת מגובה זה בכל מקרה. הגדר תהיה מחופה בטיח צבעוני הכולל קופינג אבן טבעית או מתועשת. או גדר סורג ע"פ פרט דגם עירוני.

1. חומרי גמר לגדר - צמחייה שיחית, טיח, אבן, משרביה מאבן טרומית, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי, מסגרות, עץ או אלומיניום. ניתן לשלב בין שני חומרים. ברקמה קיימת חומר גמר הגדר יהיה בדומה לגדר באחד מהמגרשים הצמודים.

2. חומרים לגדר קלה - מסגרות, אלומיניום, זכוכית. הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד. הבניה מחומרים קלים תשמור על 20% מרווחים בין החלקים האטומים.

3. חומרים אסורים לגדר- תיל, איסכורית, פלסטיק, אריגי בד או יריעות ברזנט, מחצלות, במבוק, בלוקים או בטון חשוף שאינם מטויחים או מחופים בחומר גמר עמיד.
4. מתקני עזר- בגדר המגרש ישולבו נישות ייעודיות למתקני עזר. נישות יהיו מוצנעות וסגורות בדלתות. דלתות הנישות יותאמו לחומרים, גוון וגמר הגדר ולא יהיו שקופות.



גדר גבוהה ואטומה



חומרי גמר אסורים



גדר נמוכה עם צמחיה



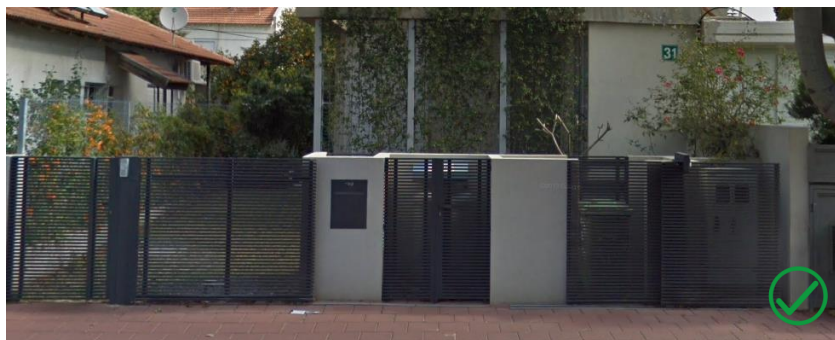
שילוב בין גדר בנויה

3.1.2 דרכי גישה וחניה

1. במידה ונדרש לגשר על המפלסים ניתן לתכנן מדרגות בתחום המגרש.
2. שער כניסה לחניה וחצר יהיה אינטגרלי בתוך הגדר ולא ייפתח החוצה.

3.1.3 עצים ונטיעות

עצים בתחום המגרש - בכל מגרש יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.



גדר קלה משלבת נישות למתקני עזר



גדר קלה מעל גדר בנויה ועצים בתוך המגרש, שער כניסה לחניה הינו חלק אינטגרלי מהגדר

3.2 בניין מגורים גבוה / רב קומות

1. מרחב הפיתוח הקדמי יהיה מגונן (בתחום שטח הגינה המשותפת).
2. יותר הפרש מפלסים בין מפלס המגרש למפלס הרחוב עד 50 ס"מ. במידה וקיים הפרש העולה על 0.5 מ' יש לתכנן את הורדת המפלס בתחום מרחב הפיתוח הקדמי כך שהפרש הגבהים יצטמצם ל- 50 ס"מ או פחות.
3. במגרשים הגובלים עם שצ"פ תתוכנן כניסת הולכי רגל בלבד נגישה מהשצ"פ למגרש.

3.2.1 גדרות, שערים וקירות תמך

גובה גדר הפונה לרחוב – עד 0.6 מ'.

גובה גדר צידית/ אחורית/ בין מגרשים – עד 1.5 מ' מהמפלס הגבוה.

גובה גדר הנושקת למבנה חינוך – גובה גדר הנושקת למבנה חינוך לא יפחת מ 200 ס"מ אשר יימדד מפני הפיתוח של מבנה הציבור ולא יפחת מגובה זה בכל מקרה. הגדר תהיה מחופה בטיח צבעוני הכולל קופינג אבן טבעית או מתועשת. או גדר סורג ע"פ פרט דגם עירוני.

גדר שטח משותף – לא יותר גידור שטח משותף.

זיקות הנאה – לא תותר הקמת גדר בגבול המגרש ברחובות מסחריים ובשטחים פתוחים בהם קיימת זיקת הנאה למעבר הציבור.



מרחב פיוח קדמי מגונן, גובה גדר



גדר גבוהה – נתק מהרחוב ולא פיתוח במרחב הקדמי



הפניית איזור ומתקנים לרחוב, גדר גבוהה

חומרי גמר לגדר – הגדר תהיה בנויה ו/או עשויה ממתכת (גדר קלה) ומלווה במשוכת שיחים. יותר שימוש בטיח, אבן, משרביה מאבן טרומית, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי, מסגרות, עץ או אלומיניום. ניתן לשלב בין שני חומרים.

ברקמה קיימת חומר גמר הגדר יהיה בהתאמה לגדר באחד מהמגרשים הצמודים.

חומרים לגדר קלה – מסגרות, אלומיניום, זכוכית וכדומה הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד. גדר מחומרים קלים תשמור על 20% מרווחים בין החלקים האטומים.

חומרים אסורים לגדר – תיל, איסכורית לשימוש קבע, פלסטיק, אריגי בד או יריעות ברזנט, מחצלות, בלוקים או בטון חשוף שאינם מטויחים או מחופים בחומר גמר עמיד.

דירת גן - במקרים בהם הותרה הקמת דירות גן הגינה פרטית של דירת הגן תופרד משטח הגינה המשותפת וממרחב הפיתוח הקדמי ע"י רצועת גינון או גדר שגובהה לא יעלה על 150 ס"מ. רוחב הרצועה המגוננת המשותפת לא יפחת מ' 2 מ' והיא תתוכנן בהתאם להנחיות שלהלן.

שערים - שער כניסה לחניה יהיה איטגרלי בתוך הגדר ולא ייפתח החוצה.

קירות תמך:

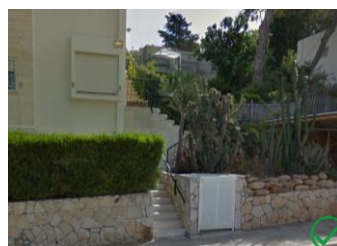
קירות תמך הפונים לחזית הרחוב ידורגו כך שהקיר הצמוד למדרכה לא יעלה על 70 ס"מ מפני המדרכה והקיר הנוסף הסמוך לו (כולל הגדר שמעליו) יגיע עד גובה 3 מ', בין הקירות תהיה ערוגה במרווח אופקי של 60 ס"מ נטו מינימום. קיר נוסף יתוכנן במידת הצורך, במקרים בהם גובה הקיר יעלה על 3 מ' (ראה שרטוט).



קיר תמך עם
ערוגה



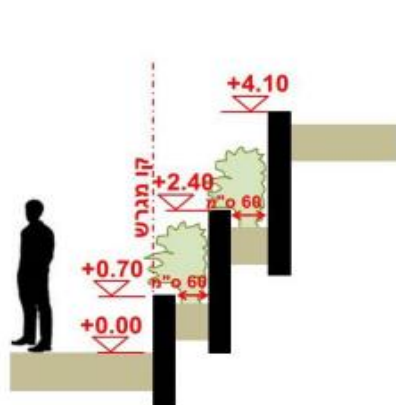
גדר נמוכה עם
מעקה בטיחות



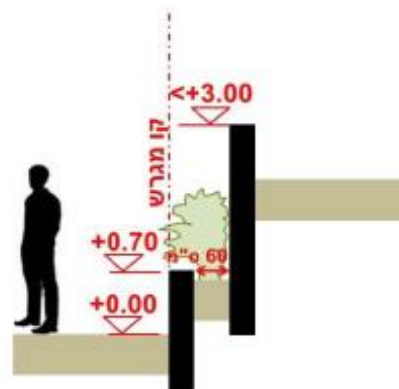
קיר תמך עם
ערוגה



התגברות על
טופוגרפיה



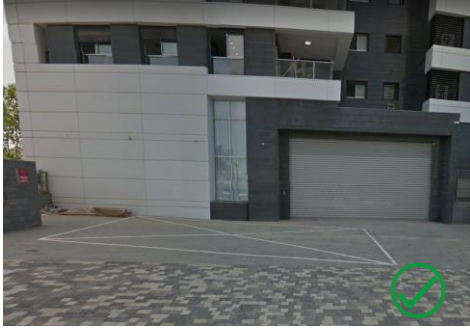
דוגמא לקיר תמך מעל גובה 3 מ'



דוגמא לקיר תמך עד גובה 3 מ'

3.2.2 דרכי גישה וחניה

1. הכניסות להולכי רגל ולרכב יופרדו.
2. יש לתכנן את אזור הגישה ללובי הכניסה הראשית לבניין מלווה בצמחיה ובגינות.
3. חיפוי דפנות הירידה למרתפים ברמפה יהיו על פי אותם חומרי הגמר של הבניין או גדרות הפיתוח.
4. גישת דיירים לחדרים טכניים, אצירת אשפה וכדומה בקומת הקרקע יהיו מתוך המגרש עצמו.



רחבת כיבוי אש בתחום המגרש



ירידה לחניון מחופה כחזית הבניין



שביל הכניסה מלווה בצמחיה

3.2.3 מתקנים טכניים ותשתיות

מתקני עזר כגון: חברת חשמל, בזק, חברות תקשורת, ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' – יותקנו בניצב לרחוב (אלא אם נקבע אחרת ע"י רשות הרלוונטית).

1. את מתקני העזר יש לרכז יחדיו וברצף.
2. ניתן למקם ולשלב את מתקני העזר בתוך נישה עם גישה מהרחוב.
3. במידה ויתוכננו נישות בתוך הגדר הן יהיו מוצנעות עם דלתות אטומות ולא שקופות עשויות מחומרים מרשימת החומרים המותרים לשימוש בגדרות. כל הדלתות יהיו מאותו חומר ובעיצוב זהה.
4. פתחי אוורור מחדרי מכונות, מתקנים טכניים, מערכות, מרתפים ומחסנים יופנו לחזית הצדדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.

3.2.4 עצים ונטיעות

1. יש לשלב גיטון ועצי צל רחבי צמרת (מינימום 2) במרחב הפיתוח הקדמי על מנת לספק מרחב רחוב מוצל ונעים להליכה. העצים יהיו על פי בחירה מרשימת העצים שבטבלת העצים בהמשך.
2. באזור מגוון שאינו גובל במרחב הציבורי, ניתן למקם עצים רחבי הנוף עד מטר מגבול המגרש.
3. עצים באזורי ריצוף יינטעו בבית גידול או באדניות תוך כדי שמירה על מרחב גידול הולם את סוג העץ. גודל בית גידול מינימלי יהיה לפחות 3.5 מ"ק.
4. ניתן לשלב את מתקן הישיבה כחלק ממערך האדניות.
5. מיקום וסוג הצמחייה יקבע בהתאמה לצמחיה בשטחים הגובלים - הפרטי (מגרשים סמוכים) והציבורי (זכות הדרך והמדרכה).
6. העצים ושטחי הגיטון יחוברו למערכת השקיה והנגר העילי של הבניין.
7. עצים בתחום המגרש - בכל מגרש יש לטעת עצים עפ"י מפתח מינימום של 1 עץ על כל 65 מ"ר מגרש. העצים ימוקמו במרווח הקדמי לפי מפתח של עץ אחד לכל 5 מטרים של רוחב המגרש והיתר ימוקמו בשאר מרחב הפיתוח.

8. עצים בחניות – בין 2 שורות צמודות של חניה יהיה פס ירוק ברוחב 1.5 מ' מוגדר ע"י אבן שפה גננית. במקרה של רצף חניות עיליות, עבור כל שלוש חניות יוקצה מקום לנטיעת עץ עם בסיס בור בגודל $1.5 \times 1.5 \times 1.5$ מ'. בקצות שורה יש לטעת מקבץ עצים
9. מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 20% גינן אשר יופנה ברובו כלפי חזית הבניין, והכניסה הראשית. גינן בקומת עמודים בתחום תכנית הבניין ורחבות כיבוי אש אינו נכלל לצורך חישוב זה.
10. יינטעו מינימום של 10 עצים בוגרים (3 צול) לדונם.



עצים בחזית הבניין



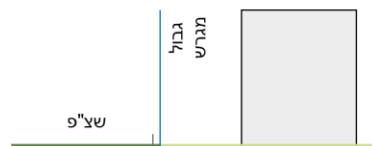
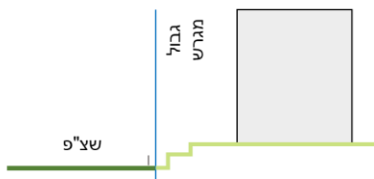
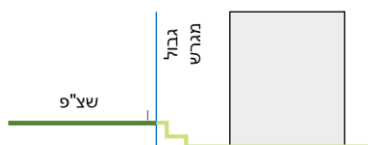
עצים בחניה



חניה ללא עצים

3.2.5 הנחיות פיתוח לבניין בצמוד לשטח ציבורי פתוח

- בתכנון פיתוח המגרש יש להתייחס לחזיתות הפונות לרחוב והפונות לשטחים ציבוריים פתוחים למעבר הציבור כחזיתות ראשיות.
- בבניינים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים כגון: גינות ציבוריות (בגודל העולה על 2 דונם), פארקים, שדרות להולכי רגל וכד', יוצע תכנון בעל זיקה וחיבוריות של השטחים הירוקים והפתוחים (הפרטי והציבורי).
- גובה גדר לשצ"פ - עד 0.6 מ'. במידה ויש הפרשי גובה ונדרש מעקה בטיחות הוא יהיה גדר קלה ולא בנוי (זכוכית/ פסי מתכת/ פסי אלומיניום). במידה ויהיו הפרשים בגובה קרקע בין המגרש לשצ"פ בשטח המגרש יתוכננו טרסות לפי מסמך זה לגישור על הפרשי הגבהים.



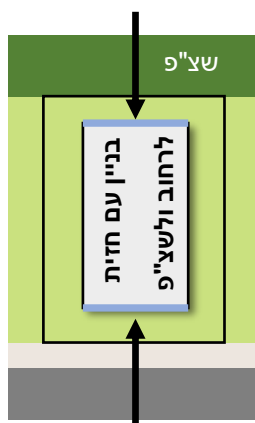
חיבור בין מגרש לשצ"פ ללא הפרשי גבהים



חיבור בין מגרש לשצ"פ עם הפרדה של רצועת גיבון



גישה לבניין דרך שצ"פ



3.3 בניין משרדים

1. במגרש בו לא נדרשת זיקת הנאה למעבר הציבור עד חזית הבניין יותר הפרש מפלסים בין גבול המגרש למפלס הרחוב עד 0.3 מ'. במידה וקיים הפרש העולה על 0.3 מ' יש לתכנן את הורדת המפלס בתחום מרחב הפיתוח הקדמי כך שהפרש הגבהים יצטמצם ל- 0.3 מ' או פחות.

3.3.1 גדרות ושערים וקירות תמך

גובה גדר הפונה לרחוב – ללא גדר או עד 60 ס"מ.

גובה גדר לשצ"פ – ללא גדר או עד 60 ס"מ. במידה ויש הפרשי גובה ונדרש מעקה בטיחות הוא יהיה "שקוף" ולא בנוי (זכוכית/ פסי מתכת/ פסי אלומיניום). במידה ויהיו הפרשי קרקע בין המגרש לשצ"פ בשטח המגרש יתוכננו טרסות לפי מסמך זה לגישור על הפרשי הגבהים.

גובה גדר צידית/ אחורית/ בין מגרשים - עד 1.5 מ' מהמפלס הגבוה.

גובה גדר הנושקת למבנה חינוך- גובה גדר הנושקת למבנה חינוך לא יפחת מ 200 ס"מ אשר יימדד מפני הפיתוח של מבנה הציבור ולא יפחת מגובה זה בכל מקרה. הגדר תהיה מחופה בטיח צבעוני הכולל קופינג אבן טבעית או מתועשת. או גדר סורג ע"פ פרט דגם עירוני.

חומרי גמר לגדר- צמחייה שיחית, טיח, אבן, משרביה מאבן טרומית, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי, מסגרות, עץ או אלומיניום. ניתן לשלב בין שני חומרים. ברקמה קיימת חומר גמר הגדר יהיה כמו לגדר באחד מהמגרשים הצמודים.

חומרים לגדר קלה - מסגרות, אלומיניום, זכוכית. הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד. הבניה מחומרים קלים תשמור על 20% מרווחים בין החלקים האטומים.

חומרים אסורים לגדר- בגדרות תיל ואיסכורית, מבלוקים או בטון חשוף שאינה מטויחת או מכוסה

מתקני עזר- ניתן למקם ולשלב את מתקני העזר בתוך נישה עם גישה מהרחוב.

גדור שטח משותף- לא יותר גידור שטח משותף וחסומת גישה לרכוש משותף.



חיבור למגרש ללא הפרשי גבהים, הדגשת



מרחב פיתוח קדמי מוגבה, ניתוק מהרחוב

3.3.2 דרכי גישה וחניה

1. יש לתכנן אזור הגישה ללובי הכניסה הראשית לבניין מלווה בצמחיה ובגינות.
2. חיפוי דפנות הירידה למרתפים ברמפה יהיו על פי אותם חומרי הגמר של הבניין או גדרות הפתוח.
3. במגרשים הגובלים עם שצ"פ תותר כניסת הולכי רגל בלבד דרך שצ"פ

3.3.3 מתקנים טכניים ותשתיות

מתקני עזר כגון: חברת חשמל, בזק, חברות תקשורת, ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' – יותקנו בניצב לרחוב (אלא אם נקבע אחרת ע"י רשות הרלוונטית).

1. את מתקני העזר יש לרכז, יחד וברצף.
2. ניתן למקם ולשלב את מתקני העזר בתוך נישה עם גישה מהרחוב.
3. פתחי אוורור מחדרי מכונות, מתקנים טכניים, מערכות, מרתפים ומחסנים יופנו לחזית הצדדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.

רחבת כיבוי אש -

1. במגרש בשטח עד 1.0 ד' – ניתן להציב בחזית לאורך המגרש במרחב הציבורי (רחוב) מחוץ למגרש.
2. במגרש בשטח העולה על 1.0 ד' – תמוקם הרחבה בשטח המגרש, ניתן שתבלוט עד רוחב המדרכה.

3.3.4 עצים ונטיעות

1. צמחיה בסמוך לחזית מסחרית תהיה נמוכה (עד לגובה 1.0 מטר) או שתאפשר הרמת הנוף לגובה 3.50 מטר לפחות. מיקום וסוג העצים יהיה לפי רשימת עצים.
2. יש לשלב גינות ועצי צל רחבי צמרת (מינימום 2) במרחב הפיתוח הקדמי על מנת לספק מרחב רחוב מוצל ונעים להליכה. העצים יהיו על פי בחירה מרשימת העצים שבטבלת העצים בהמשך.
3. באזור מגוון שאינו גובל במרחב הציבורי, ניתן למקם עצים רחבי הנוף עד מטר מגבול המגרש.
4. עצים באזורי ריצוף יינטעו בבית גידול או באדניות תוך כדי שמירה על מרחב גידולך הולם את סוג העץ. גודל בית גידול מינימלי יהיה לפחות 3.5 מ"ק.
5. ניתן לשלב את מתקן הישיבה כחלק ממערך האדניות.
6. מיקום וסוג הצמחייה יקבע בהתאמה לצמחיה בשטחים הגובלים - הפרטי (מגרשים סמוכים) והציבורי (זכות הדרך והמדרכה).

7. העצים ושטחי הגינון יחוברו למערכת השקיה והנגר העילי של הבניין.

8. עצים בחניה בתחום המגרש - בכל מגרש יש לטעת עצים עפ"י מפתח מינימום של 1 עץ על כל 65 מ"ר מגרש. העצים ימוקמו במרווח הקדמי לפי מפתח של עץ אחד לכל 5 מטרים של רוחב המגרש והיתר ימוקמו במגרש לפי שיקול המתכנן.

9. עצים בחניות – בין 2 שורות צמודות של חניה יהיה פס ירוק ברוחב 1.5 מ' מוגדר ע"י אבן שפה גנטית. במקרה של רצף חניות עיליות, עבור כל 3 חניות יוקצה מקום לנטיעת עץ עם בסיס בור בגודל 1.5X1.5X1.5 מ'. בקצות שורה יש לטעת מקבץ עצים.



שילוב של עץ במתקן ישיבה



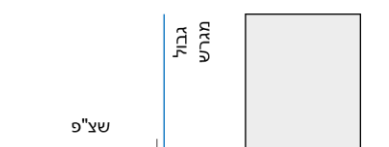
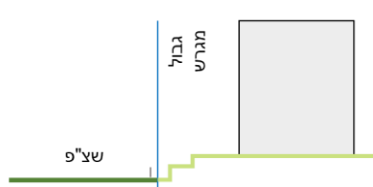
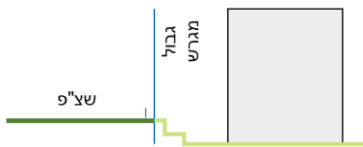
שילוב של עצים במרחב הפיתוח

3.3.5 הנחיות פיתוח לבניין בצמוד לשטח ציבורי פתוח

1. יש להתייחס לשתי החזיתות הפונה לרחוב והפונה לשצ"פ כחזיתות ראשיות.

2. בבניינים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים כגון: גינות ציבוריות (בגודל העולה על 2 דונם), פארקים, שדרות להולכי רגל וכד', יוצע תכנון בעל זיקה וחיבוריות של השטחים הירוקים והפתוחים (הפרטי והציבורי).

3. במידה וחזית פונה לשצ"פ- בין אם צידית או אחורית היא תפותח בהתאם להנחיות חזית קדמית.



הפרדה ע"י גדר גבוהה והפניית תשתיות לשצ"פ

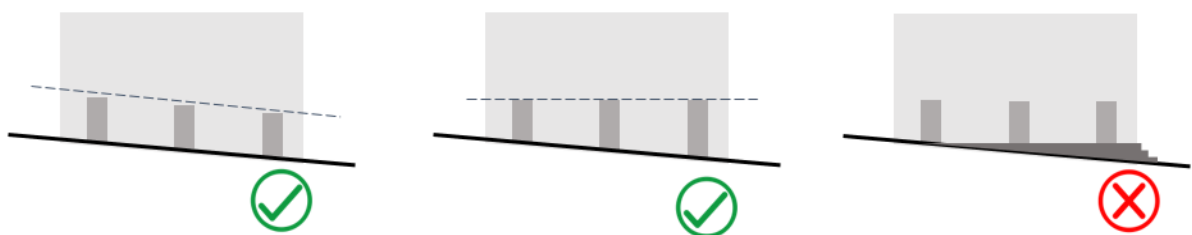


מרחב ציבורי מפותח



3.4 חזית מסחרית

1. הפיתוח בתחום המעבר לציבור יהיה ברצף עם המדרכה הגובלת הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת המפלסים.
2. ברחוב בו קיימים הפרשי טופוגרפיה, החזית המסחרית תלווה את השיפוע וכניסה לשטח המסחרי תהיה ישירות ממפלס הרחוב. יותר שינוי מפלס בתחום השטח המסחרי בלבד באמצעות רמפה או מדרגות ולא בתחום מעבר הציבור מחוץ לבניין.
3. במידה ותתוכנן קולונדה - תשמר זיקת מעבר חופשי לציבור בתחום הקולונדה. תחום זה, יכול שישמש לצורך ישיבה, ככל שהדבר לא יפגע בזיקת המעבר לציבור. תחום זה יהיה ברצף עם מפלס המדרכה הציבורית הגובלת. לא יותרו רמפות או מדרגות.
4. צמחיה בסמוך לחזית מסחרית תהיה נמוכה (עד לגובה 1.0 מטר) או שתאפשר הרמת הנוף לגובה 3.50 מטר לפחות. מיקום וסוג העצים יהיה לפי רשימת עצים.
5. בבניינים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים כגון: גינות ציבוריות (בגודל העולה על 2 דונם), פארקים, שדרות להולכי רגל וכד', יוצע תכנון בעל זיקה וחיבוריות של השטחים הירוקים והפתוחים (הפרטי והציבורי).
6. במידה וחזית מסחרית פונה לשצ"פ - היא תתוכנן בהתאם להנחיות חזית קדמית.



המסחר מלווה את מפלס הרחוב ללא מדרגות

3.5 טבלת העצים המומלצים לנטיעה

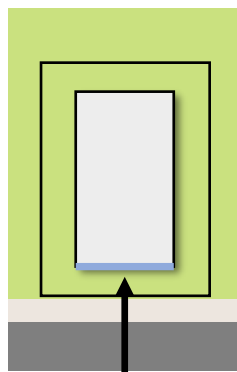
עצים גדולים	עצים בינוניים	עצים קטנים
• סיגלון חד עלים (ג'קרנדה) • אלביציה צהובה • מילה ירוקת עד • מילה פנסילבנית • צפצפה איטלקית • מכנף נאה • אדר מילני • סיסם הודי • אלון ארוך עוקצים • צאלון • מכנף נאה • גרויליאה חסונה • דקל קוקוס • פיקוס השקמה • פיקוס לסוגיו • מילה אובליסקי	• מילה פנסילבנית • מילה ירוקת עד • 'אובליסק' • מילה ירוקת עד זן • 'מאיה' • מילה ירוקת עד זן 'גרין בול' • מיש 'גשר הזיו' • מיש 'לויגטה' • אולמוס קטן עלים • פנסית דו נוצתית • בוקיצה קטנת עלים • כוריזיה (רק לגנים ופארקים) • קליסטמון (רק לגנים) • חרוב מצוי • קינמון קמפורי	• מילה סורית • מילה פנסילבנית • אלביציה ורודה • תספזיה צפצפתית (עץ הכותנה) • תות דולבני • מתחילית פעמונית (עץ הטיוליפ) • אלמוגן רחב עלים • ספיון השעוה • כליל החורש • בוהיניה לבנה/מגוונת/ ורודה • ליגוסטרום יפני • הדר • זית אירופאי • קטלב משונן • מילה פנסילבנית

4. השתלבות הבניין בסביבתו

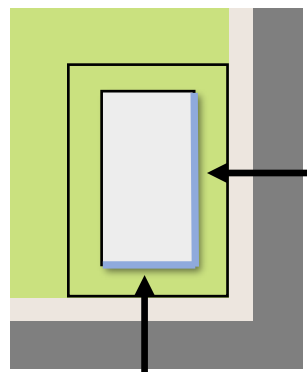
מיקום הבניין ביחס לרחוב ולמרחב הציבורי

4.1 מאפיינים עיצוביים לפי מיקום הבניין ברחוב ראשי / משני, צומת רחובות

1. תכנון בנין בעל חזית ראשית/ קדמית לרחוב ראשי או משני יתמקד במרחב הפיתוח ובמפגש הבניין עם הקרקע (בסיס הבניין).
2. בתכנון של הבניין בצומת רחובות יש להתייחס לשתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות קדמיות.
3. במידה והבניין נצפה מכיוונים נוספים יש להתייחס לכל חזית נצפית כחזית ראשית.



חזית



חזית לצומת



חזית ראשית



שתי חזיתות ראשיות

4.2 רוח התכנון לבניה גבוהה במרקם קיים של בניה מרקמת או צמוד קרקע

לבניינים גבוהים אשר מתוכננים בתוך או בסמוך לרקמה נמוכה יינתנו הנחיות פרטניות.

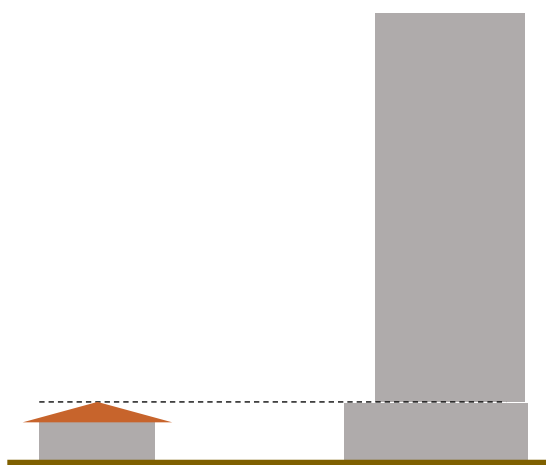
רוח התכנון

הנחיות אלה מתייחסות רק למקרים של מרקם סובב נמוך (מרקמי או צמוד קרקע) שאין לגביו תכניות בנייה לגובה. ההנחיה תחול רק על מגרשים בשטח מעל 1.5 דונם, על הבניינים המתוכננים על קו הבניין הקידמי. (במידה והבניין המתוכנן נסוג מקו הבניין הקידמי מעל 3 מ' אין ההנחיה חלה עליו).

הנחיית תכנון:

שילוב המרקם החדש עם הקיים על ידי יצירת דופן במפלס הרחוב (בסיס הבניין) ופיתוח המרחב הקדמי, תוך מתן דגש על מזעור הפגיעה במרקם הקיים:

- חלוקת הבניין לבסיס קדמי נמוך יחסית (בגובה של הרקמה הקיימת ליד) וגוף בנין בנסיגה מהבסיס הבניין (3.0 מטר לכל הפחות) ומקו הבניין הקדמי. (יותר הבדל חזותי בחומר, צורה וגוון בין הבסיס לגוף הבניין אך לא מחויב).
- בסיס הבניין יאופיין בזיקה והתייחסות חזותית (Visual Reference) למרקם הבנוי הקיים. זאת באמצעות חומרי גמר, גוונים, עיצוב אדריכלי.



4.3 מאפיינים עיצוביים לפי לבניין החריג ברקמה קיימת או מתוכננת

רוח התכנון

בבניין במרקם עירוני קיים או מתוכנן, נדרש שילוב של הבינוי החדש במרקם הקיים תוך שמירה על הרצף, השפה החזותית והמשכיות של הרחוב. דגש וחשיבות יינתנו גם להשפעת הבניין החריג על קו הרקיע של הרחוב (הקיים והעתידי).

קנה המידה של הולך הרגל יגדיר את חיבור הבניין לרחוב והשתלבותו ברקמה הקיימת.

הנחיית תכנון:

נוכחות הבניין מנקודת מבטו של הולך הרגל תוגדר על ידי חלוקת הבניין לשני מרכיבים:

1. בסיס הבניין תואם את אופי הרחוב ומשתלב בו. זאת על ידי חיקוי מירקם הרחוב לבניין מימין או משמאל או שילוב של שניהם: ברצף (מרווח בין בניינים, התאמה לחומרי גמר ו/או אלמנטים חזותיים), בגובה (של הקומות התחתונות ו/או בהתאמת גובה החלק התחתון לגובה הבניינים הסמוכים) ובמקצב (מרווח בין עמודים, מאפייני חזית מסחרית, חלונות וכדומה).

2. ראש הבניין או גוף הבניין יהיה בנסיגה או במנותק מהחלק התחתון על ידי קומה טכנית או רגילה.

- יותר הבדל חזותי בין חלקי הבניין (בחומרי גמר, גוונים, עיצוב אדריכלי, וכדומה).
- יושם דגש על תכנון תאורה אדריכלית של המבנה על גבי חזיתות המבנה, הדגשת אלמנטים אדריכליים, ראש הבניין. התאורה לא תהווה הפרעה לדיירים, לשכנים או לסביבה.



תאורה אדריכלית-הדגשה על גבי החזית



הפרדה לגושים, בסיס הבניין מודגש

4.4 בניה בקיר משותף

רוח התכנון

למבנים בקיר משותף יינתנו הנחיות פרטניות.

1. מבנה המוצע בצמוד לבניין קיים, בקו בנין 0, יתוכנן תוך התייחסות למבנה הקיים, על מנת ליצור מראה רציף*.

ההתייחסות למבנה תהיה בהיבטים הבאים על מנת לשמור על רצף עיצובי:

- התאמה למפלסים
- חומרי גמר
- מישורי קירות המשכיים
- גובה קומות וחלקי מבנה
- סידורי פתחים ופרופורציות הפתחים
- סוג הגג (רעפים/שטוח) וגובהו
- אלמנטים אדריכליים בולטים.

* במידה ולא נוצלו מלוא הזכויות יש להכין תכנית צל סכמתית לכל המגרש/חלקה, כחלק מהבקשה להיתר, המציגה אפשרות למימוש מלוא הזכויות בעתיד.



אי התאמה במפלסים, מרווח במקום מישור המשכי בין הבניינים



מראה רציף

5. חיבור תשתיות

הנחיות למערכות הבניין לבניין גבוה, רב קומות ומשרדים

5.1 מערכות: חימום, מים, מיזוג, תשתיות ושטחי תפעול, מתקני החזקה ומבני עזר

1. יתוכנן מסתור ייעודי עבור מעבי המזגנים, או יוקצה מקום במסגרת מסתורי כביסה (בחזית הצידיית והאחורית), או ע"ג גגות שטוחים באופן שלא יבלוט מעבר למעקה הגג, או בחלל גג הרעפים.
2. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד.
3. המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה.
4. תותר התקנת קולטי שמש על הגג בלבד.
5. לא תותר העברת הצנרת על חזית המבנה אלא רק בפירים פנימיים או במסתור דקורטיבי.
6. יתוכנן פתרון עיצובי עבור מכלי אגירת מים הממוקמים בגגות המבנים ובכל מקרה המכלים יהיו מוסתרים.
7. המרחק בין האנטנה, צלחת הקליטה ותורן לבין מעקה/קצה הגג העליון יהיה לכל הפחות 0.50 מ' כדי לייצר הסתרה של המתקנים מהולכי הרגל ברחוב כך שלא יהיה חלק המשכי של החזיתות.
8. הצבת מתקן פוטו וולטאי – יש לבצע הסתרה בגג בהתאם להנחיות למתקנים טכניים. יש לוודא שכתוצאה מהמתקן האמור לא יגרם סנוור המסכן או מטריד את הציבור.

6. מבנים אחרים

6.1 גני ילדים פרטיים.

א. כללי: הנחיות תכנוניות

הדיון בבקשה ילווה בחוות דעת אגף החינוך בדבר הצורך בפועל בשימוש המבוקש. צוות הכולל נציג מנהל חינוך ונציג אגף רישוי, יצא לשטח טרם הדיון בבקשה להיתר, להתרשמות בשטח (ויבחן האם המבנה מאוורר כראוי, מואר וכו')- חוות דעתו תוצג בפני הוועדה מקומית לעת דיון בבקשה להיתר.

ב. בבנייה צמודת קרקע

ניתן יהיה לאפשר שימוש חורג לגני ילדים ובתנאי:

1. שלא תהינה בקשות במגרשים צמודים האחד לשני - עקב יצירת עומס תנועת.
2. פתרונות עצירת כלי הרכב באישור מהנדס העיר.

ג. בבנייה רוויה

ניתן לאפשר שימוש חורג לגני ילדים ובתנאי:

1. תנאי סף להגשת הבקשה הינו חתימה של 75% מדיירי הבניין.
2. הבקשה תהיה בדירת הגן בקומת הקרקע ולה חצר פרטית משלה בגודל המינימלי הנדרש.
3. לא יתאפשר שימוש בחצר המשותפת.
4. תתאפשר כניסה נפרדת לדירת הגן.

ד. תנאים כלליים נוספים:

1. לא ניתן יהיה למקם את גן הילדים המבוקש במרתף.
2. מספר הילדים המקסימלי יהיה בהתאם להנחיית משרד החינוך וספציפית לבקשה הנדונה.
3. תקופת השימוש החורג - 3 שנים + שתי תקופות בנות 3 שנים כ"א בכפוף לבדיקה מחודשת.
4. גודל הגן והחצר בהתאם להנחיות משרד החינוך.
5. אין למקם גן ילדים במגרש מעליו עובר קו חשמל עילי בין אם של מתח גבוה ובין אם של מתח נמוך, אלא אם הובטחו אמצעי בטיחות מיוחדים.
6. במידה ויהיה חשש למטרדי רעש תנאי למתן ההיתר לשימוש חורג יהיה הגשת דוח אקוסטי.
7. במסגרת הבקשה להיתר יש לסמן את חלק החצר המיועד לפעילות באופן שימזער את האפשרות למטרד כלשהו בסביבה ויאפשר סביבה בטוחה לילדים.
8. פרטי הגדר ההיקפית יהיו עפ"י הנחיות משרד החינוך תוך התאמה אסתטית לשאר הגדרות המאפשרות בתכנית הפיתוח של השכונה.

9. יתווסף מיכל אשפה נוסף.

ה. תנועה וחנייה

1. לפחות 2 מקומות חנייה (גננת+ סייעת) בתחום המגרש על מנת לא להעמיס על הסביבה.
2. אין לאפשר גני ילדים ברחובות משולבים (עפ"י הוראות משרד התחבורה משנות השמונים לא ניתן יהיה ליצר רחובות משולבים בסמוך למבני ציבור).
3. המדרכה ליד גן הילדים המבוקש תהיה ברוחב של לפחות 2 מ'.
4. תנאי להיתר לשימוש החורג הסדרת הורדת והעלאת נוסעים בצורה בטיחותית, כולל התקנת אמצעים טכניים כגון מעקה ברזל מול שער הכניסה במידת הצורך, ע"ח מבקש השימוש החורג לשם הסדרה בפועל.
5. הועדה המקומית תדאג לסמן מקום גישה לכלי רכב וחנייה בעת הבאת הילדים והוצאתם.
6. לא יתאפשר היתר לשימוש חורג לגן ילדים ברוחב ללא מוצא.

א. אישורים נדרשים

- * אישור מכבי אש
- * אישור הג"א
- * אישור שכנים
- * אישור אגף תנועה בעירייה
- * אישור לשכת הבריאות המחוזית
- * יגבה היטל השבחה כחוק

6.2 מבנים אחרים - הנחיות פרטניות

מסמך זה מפרט את המבנים והמגרשים עבורם יערכו הנחיות מרחביות פרטניות

בהתאם לפרק 145 ד' ס"ק ד' הוועדה מקומית רשאית לקבוע בהנחיות המרחביות, שבמגרשים מסוימים ייקבעו לגבי כל מגרש הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר. הנחיות פרטניות יהיו תקפות עד תום תוקפו של המידע להיתר. מגרשים בהם נדרשת תכנית עיצוב אדריכלית, לא נדרשים להנחיות פרטניות.

לאור האמור לעיל, בניה בהתאם לרשימה מטה תהיה לאחר קבלת הנחיות מרחביות פרטניות:

- בניינים במתחם לשימור ומבנים לשימור
- מבנים העוברים התחדשות עירונית מסגרת תמ"א 38 על תיקוניה
- מרכזים מסחריים בשכונות מגורים
- מבנים לבניה גבוהה חריגה במרקם קיים של בניה מרקמת או צמוד קרקע בהפרש העולה על 4 קומות מהמגרשים הגובלים.
- מבנים בגובה של ארבע קומות ומעלה הנמצאים בקו ראשון לדרך ארצית.
- מגרשים בתחום הסביבה החופית בשטח העולה על 50 מ"ר ו/או בגובה העולה על 2 קומות
- מגרשים שגודלם עולה על 5 ד' והטופוגרפיה בהם עולה על 5%.

