



דומן והבקל אדריכלות |

הנחיות מרחביות יבנה

מבנה צמוד קרקע



עיריית יבנה

**לצורך התייחסות פרטנית ולנוחיות הקורא
בהתאם למורפולוגיית הבניין ותפקודו, ההנחיות
במסמך זה מחולקות לשלושה חלקים:**

א | מפגש עם הקרקע

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 מזהה כמרכיב המלווה את הרחוב ואת הולך הרגל, דרכו תבצע כניסת הולכי הרגל לבניין.

ב | מעטפת הבניין

מתייחס למסה העיקרית של הבניין, בגוף הבניין.

ג | גגות

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

ההנחיות המרחביות המפורטות במסמך זה נכתבו לחוק התכנון והבניה. סעיף זה קובע כי "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".

מטרת ההנחיות המרחביות היא לגבש תכנון אחיד לכל מגרש או מבנה שמיועד או משמש למגורים, תוך התאמות למאפייניו, אזור הבינוי הקיים ואפשרות הדגשת ייחודיותו של כל פרויקט. ההנחיות המרחביות מפרטות בין היתר את ההוראות לחזותו ומראהו החיצוני של בנין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, את נושאי התשתיות, הנוף והפיתוח, וכן חניה ותנועה.

ההנחיות המרחביות הן בנוסף לכל הוראות

התכנית (תב"ע) שבתוקף. במקרה של סתירה בין הנחיות אלה לבין הוראות הנובעות מתוקף תב"ע, חוק, תקנה או דין אחר, יגברו הוראות התב"ע/ הוראת החוק/ התקנות/ כל דין אחר.

אנו מלאים תקווה כי ריכוז ההנחיות במסמך אחד, ייקל על תהליכי התכנון והרישוי ונתשמש יחד בכלי זה לשיפור חוויה, שימוש, נראות ותפקוד המרחב העירוני.

1. 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.
2. הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
3. הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.
4. 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(א1); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.
5. לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.
6. 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 1 א' או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.
7. הרואה עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.
8. על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145(א1) ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.
9. 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.

הנחיות מרחביות בחוק ותחיקה

יחס בין הנחיות מרחביות להוראות החוק

יחס התקנות והתוכניות החלות במגרש נשוא

הבקשה:

1. בכל מקרה של סתירה, גוברות הוראות החוק והתקנות על ההנחיות המרחביות.
2. בכל מקרה של סתירה גוברות הוראות תוכנית מפורטת החלה על ההנחיות המרחביות (למעט במקרים בהם הוראות התוכנית קובעות כי ההנחיות המרחביות הן אלו שגוברות). לענין זה נספח בינוי הינו חלק ממסמכי תוכנית והוראותיו גוברות על ההנחיות המרחביות.
3. לתכניות בינוי ופיתוח הנדרשות כתנאי להוצאות היתר בנייה עבור מגרש בודד, הנחיות בינוי ופיתוח יהיו לפי ההנחיות המרחביות כל עוד אינן סותרות תב"ע תקפה.

4. במידה ומוכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם הכולל מספר מגרשים אז ניתן לייצר הנחיות מרחביות ספציפיות לאותו מתחם שיתבססו על ההנחיות המרחביות הכלליות, ויתאשרו שינויים באישור הועדה, זאת בהתאם למיקום המתחם בעיר ולאופי הבניינים בסביבה.
5. כל מבנה, עבודה, חומרי גמר, מערכות וכיוב' מחויבים לעמוד בדרישות התקן הישראלי.

במקרה של סתירה בין הנחיות מרחביות שונות,

הנחיות פרטניות גוברות על הנחיות כלליות,

למעט מקרים בהם נרשם אחרת.



מסמך מדיניות זה מתייחס למבנים צמודי קרקע.

"מבנה צמוד קרקע": מבנה מגורים בודד או בעל קיר משותף עד ארבע קומות כאשר לכל דירה כניסה משלה ממפלס הקרקע וכל מפלסי הדירה משמשים כיחידת מגורים אחת.

"מרחב ציבורי": שטח בייעוד של דרך, שטח ציבורי פתוח, שביל, כיכר עירונית.

"מגרש פינתי": מגרש הממוקם על מפגש רחובות או בכיכר עירונית.

"גג טכני": קומות הגג העליון, החזית החמישית.

"המרווח הקדמי": החלל בין הבניין לרחוב.

"גג משופע": גג שאינו שטוח (בעל 90 מעלות ביחס לחזית המבנה).

"גובה קומה נטו": המרחק שבין פני הריצוף לבין הסף תחתון של התקרה הפנימית, לרבות הנמכות תקרה למיניהן.

"קוקיה": חלק מגג משופע הבולט משיפועי הגג לצורך החדרת אור ואוויר.

"חצר אנגלית": חצר המונמכת בד"כ למפלס המרתף, נמצאת בשטח חצר הבניין.

"מסתור כביסה ומערכות": חלל הצמוד למבנה המיועד לאחסון המערכות הטכניות של יחידות המבנה: דוד שמש, מזגנים, מתלה כביסה וצנרת.

"מצללה" / "פרגולה": מבנה בלא קירות, הבנוי מחו מרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.

"קומה טיפוסית": דהיינו, המונח "קומה טיפוסית" מכונן לרוב הקומות הקיימות בבניין מאותו "טיפוס" - סוג. בדרך הכלל הקומה הטיפוסית תהיה בנויה בקומות האמצעיות של הבניין, שכן קומת הקרקע בדרך כלל אינה קומה טיפוסית ויש בה בניה והתכסית שונה מיתר הקומות בבניין. גם הקומה העליונה היא בחלק מהמקרים קומה חלקית, ולכן גם היא אינה בהכרח "קומה טיפוסית".

"מרחב פיתוח קידמי": השטח שבין הבניין הפרטי לבין הגבול עם השטח הציבורי כגון: גינות שכונתיות, פארקים, שדרות להולכי רגל וכד'.

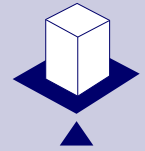
"מרפסת" (גזוזטרה): אלמנט אדריכלי המהווה חלק חשוב בעיצוב הבניין, בולט לרוב מקירותיו החיצוניים, תוך שהוא מייצר ממשק בין חוץ לפנים.

"סוכך וגגון": מסך מאונך מיועד להגנה מפני שמש, רוח וגשם.

מסמך הנחיות זה עודכן בנובמבר 2023, בהתאם למדיניות התכנון של עיריית יבנה. ייתכנו שינויים ועדכונים בתוכן, לאור מדיניות עירונית והשותפים השונים, וגם כנגזרת מעדכונים שוטפים, תהליכי שינוי חוק, והנחיות מקצועיות וכן גם מהנחיות משפטיות.

טבלת עדכונים:

תאריך פרסום	סעיף מס'	עיקרי העדכון	הערות

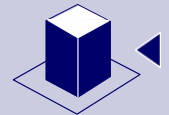


פרק א'

מפגש עם הקרקע

- 10 עקרונות תכנון כללים
- 11 הנחיות לתקופה הבנייה

- 12 1. כניסה
- 13 2. גדרות, שערים, קירות תמך
- 15 3. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות
- 17 4. חנייה
- 18 5. מחסנים
- 19 6. חצרות
- 20 7. גיבון ועצים

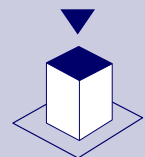


פרק ב'

מעטפת הבניין

- 23 עקרונות תכנון כללים

- 24 1. חומרי גמר ופיתוח
- 25 2. חלונות ופתחים
- 25 3. מסתורי כביסה
- 26 4. מרפסות
- 27 5. קירוי
- 29 6. שילוט ותאורה



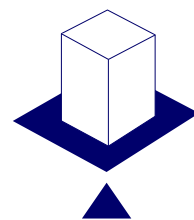
פרק ג'

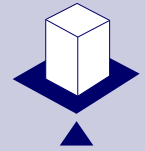
גג הבניין

- 32 עקרונות תכנון כללים

- 33 1. חומרי גמר ופיתוח
- 33 2. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות

פרק א' | מפגש עם הקרקע





- 10 עקרונות תכנון כללים
- 11 הנחיות לתקופה הבנייה
- 12 1. כניסה**
- עקרונות תכנון כללים
 - מפלס הכניסה הקובעת (0.00)
 - המרווח הקדמי
- 13 2. גדרות, שערים, קירות תמך**
- גדר קדמית
 - גדר בין מגרשים גובלים / גדר צידית
 - חומרי גמר
 - קירות תמך
 - שערים
- 15 3. מתקנים טכניים מערכות ותשתיות**
- עקרונות תכנון כלליים
 - מערכות
- 17 4. חנייה**
- עקרונות תכנון כלליים
- 18 5. מחסנים**
- מיקום ומידות
 - חומרים
- 19 6. חצרות**
- עקרונות תכנון כלליים
- 20 7. גיבון ועצים**
- עקרונות תכנון כלליים
 - עצים קיימים במגרש
 - נטיעת עצים חדשים

אישור ליישור מפלס הקרקע למישור אחיד, שישיפע באופן ניכר על מגרשים סמוכים, ובפרט לכיוון שטחי הציבור הסמוכים. יש להציג פתרונות כגון טרסות, דירוג פני הקרקע וכיו"ב תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית.

הערה: במסגרת הבקשה למידע במגרש משופע יש להגיש תכנון פיתוח ותכנון בינוי עקרוני לרבות חתכים לשני כיוונים הכוללים את קו הקרקע הטבעי וגבהי המגרשים הגובלים, כולל גבהים מתוכננים ואבסולוטיים.

4. **במגרש הגובל בשני רחובות מקבילים** תכנון המבנה יציג את שתי החזיתות כחזיתות ראשיות אך ניתן יהיה לתכנן חזית כניסה אחת בלבד. כמין כן, גם במגרש פינתי, הגובל בין שני רחובות מקבילים, ניתן יהיה לתכנן כניסה אחת בלבד, מהחזית הניצבת לשני הרחובות המקבילים, אולם החזיתות הפונות לרחובות יהיו פתוחות ושקופות לא אטומות, בלפחות 50% משטח החזית.

*מידע שיש לצרף להיתרי הבנייה:

1. גובה קומות ברוטו
2. גובה קומה טכנית עליונה/חדר מדרגות לגג קומת הגג (נטו וברוטו כולל מעקה הגג)
3. קווי מידה למרחק מינימאלי מגבול המגרש (מבנה/מרפסות)
4. קווי מידה של נסיגות עד לקצה המבנה- קומת גג (שיפועים, במקרה של גג משופע), ארקדות, עמודים וכו'
5. קווי בניין- תת קרקעי, עילי, קומת הגג וכו'.

התכנון המוצע ישים דגש על **מפגש הבניין עם הקרקע, או המרחב הציבורי שהנו בעל חשיבות רבה באפיונו של המבנה, בשל היותו הוא נקודת הממשק בין האלמנטים החשובים בתפקודו של רחוב: הולך הרגל, המרחב הציבורי והמסה הבנויה ('הבניין').**

ככל וניתן, יושם הדגש על השימוש בקרקע מנקודת מבטו של הולך הרגל ושל התושב תוך התחשבות מרבית בנצפות, תחושת המרחב הנתפסת, הגדרת המפלסים, נוחות השימושים המגוונים ונגישות מרבים.

בהתאם לכך, ככלל יש לתת מענה לחניה בעדיפות לתת הקרקע. ניתן יהיה להציע פתרונות אחרים במתחמים גדולים באישורה של אדריכלית העיר.

העמדת הבניין

1. תכנון מבנה יעשה בדגש על נצפות הבניין

ותפקודו העירוני, מתן הזהות האדריכלית ייקבע בהתאם למיקום הבניין בעיר ויושג באמצעות בינוי או תכנון פיתוח ייחודיים.

2. במגרש פינתי תכנון המבנה יהיה שונה במהותו

משאר בנייני הרחוב ויגלם בתוך עיצובו 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.

3. במגרש משופע תכנון המבנה יהיה מוטע

טופוגרפיה טבעית ככל הניתן. יש להימנע מיצירת מילואי קרקע בנפחים גדולים. לא יינתן

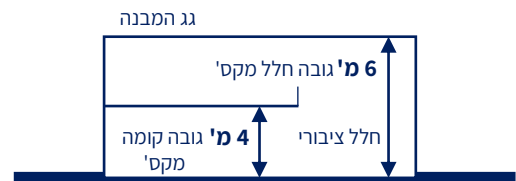
בטון ברחוב לצורך יציקות בטון והובלת אלמנטים מורכבים לאתר), יש לאשר את הסדרי התנועה הזמניים ולקבל אישור מראש ובכתב מהמחלקה לתיאום הנדסי ומשטרת ישראל.

1. באחריות בעל ההיתר והמבצע מטעמו להיות אחראי עבור כל הנזקים שייגרמו על ידי ו/או על ידי מי מטעמו בזמן הבנייה, לתשתיות עירוניות, לאבן סף, לכביש, מדרכה, למערכת מים וביוב מרכזיים, למערכות החשמל, הטלפון, התקשורת וכל נזק אחר ולוודא שבכל עת המדרכה תקינה פנויה ונקייה למעבר הציבור ולטפל מיידית בכל מפגע או ליקוי.
2. אין לחרוג מן השטח המגודר בשום צורה שהיא ואין לחסום מדרכות, שבילים וכבישים למעבר חפשי, ובכלל זה: הנחת חומרי בנייה, כלי עבודה, כלי רכב, מכשירים חפצים, פסולת בניין וכיו'.
3. כל ההתאמות, ככל שידרשו לביצוע הפרויקט ו/או כתוצאה מביצועו, בפיתוח השטח הציבורי, כגון: מדרכה, כביש אבן שפה, לרבות אבן עליה לרכב, פילרים (חשמל, בזק, כבלים וכו') וכל אלמנט אחר יבוצעו על חשבון המבקש ו/או המבצע ועל ידו ובתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
4. האחריות המלאה לכל נושאי הבטיחות ומניעת תאונות באתר חלה על הקבלן או הקבלן הראשי.
5. אין לבצע כל פעולות עבודה באתר עד ביצוע כל הנחיות הבטיחות בכפוף ובהתאם לתוכנית התארגנות אתר.
6. אישור במקרים של הפרעה לתנועה:
7. בכל מקרה בו מתוכננת פעולה אשר יש בה משום הפרעה לתנועה (כגון העמדת משאבת

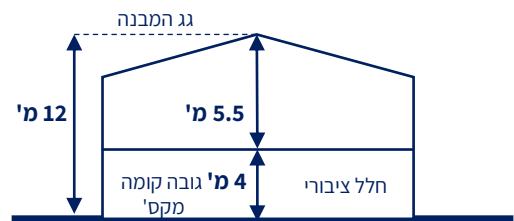
1. כניסה

מפלס הכניסה הקובעת (גובה 0.00)

1. כניסה למבנה מגורים תהא במפלס הרחוב ככל הניתן ולא יותר מ-60 ס"מ מעל גובה פני הרחוב הגובל במגרש.
 2. במגרש משופע בו שיפוע הרחוב מעל ל-5%, מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 60 ס"מ מעל ממוצע גובה פני הרחוב הגובל במגרש.
 3. גובה קומה לא יעלה על 4 מ' וימדד בין רצפה לרצפה. יותר גובה קומה עד שלא יעלה על 6 מ' מעל החלל הציבורי וימדד בין רצפה לתקרה מונמכת.
6. שטח המרתף לא יעלה על היקף הבניין העיקרי במפלס הכניסה.
 7. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
 8. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף, למעט במבנים קיימים בהם אושרה בעבר כניסה חיצונית.
 9. במבנה חדש חלונות למרתף יותרו רק בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ.
 10. ככלל, יש לוודא התאמה לתכנית יב600א הוראות בנושא בניית מרתפים באיזור מגורים א'.



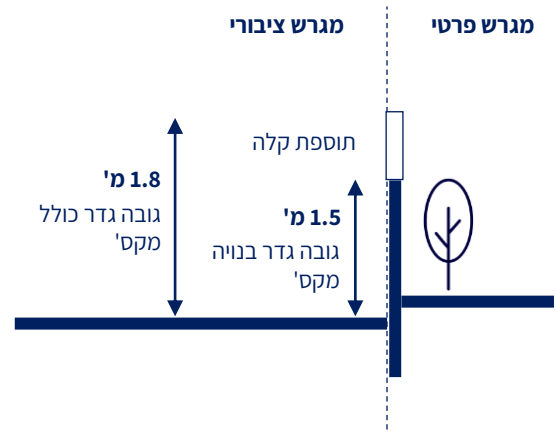
4. גובה קומה עליונה בעלת סיומת לא רגולרית (משופעת או מקומרת) לא תעלה על 5.5 מ' וימדד בין הרצפה לנקודה הגבוהה ביותר.
5. גובה מבנה כולל לא יעלה על 12 מ' לנקודה הגבוהה ביותר במבנה גם במקרה בו קיימת קומה עליונה לא רגולרית, לשמירה על תבנית בינוי קיימת.



2. גדרות שערים וקירות תמך

גדר קדמית

1. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.5 מ'.
2. מעל הגדר הבנויה תמוקם גדר סורג, משרבייה או גדר חיה.
3. גובה גדר כולל לא יעלה על 1.8 מ'.



גדר בין מגרשים גובלים / גדר צידית

1. עבור מגרש פינתי, הממוקם בצומת רחובות תותר גדר בכפוף להנחיות הבטיחות ותוך שמירה על שדה ראייה בצומת כנדרש, כאשר גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ'.



✓ גדר בנויה במגרש פינתי עד 1.5 מ'

2. גובה גדר בין מגרש למגרש שכן (צידית / אחורית) לא יעלה על 1.8 מ' מפני הקרקע הנמוכה מבין שני המגרשים.

חומרי גמר

3. גמר וגוון הגדר יותאם לעיצוב המבנה או לחילופין למראה ועיצוב הגדרות הסמוכות. לא יותר שימוש ביותר מחומר אחד הנוסף לגדר הבנויה.



✗ גדר חיצונית בחומר שונה מגמר בניין

4. במקרה של הגבהה לגדר קיימת תבוצע השלמה מאותו חומר בו נעשה שימוש בקיים.
5. תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים: אבן, בלוק מטיח, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.
6. תותר גדר קלה מאלומיניום בלבד.
7. גמר גדר סורג תהיה בהתאמה לגוון האלומיניום במבנה ו/או לעיצוב הגדרות השכנות.
8. לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק.
9. לא יתאפשר שימוש באריגים (כגון ברזנט, יוטה) או חומרים מתכלים על גבי הגדר.
10. מומלץ לשלב צמחייה (גדר חיה) ו/או ניתן לשלב צמחייה מטפסת חיה במקרה של גדר סורג או משרבייה.
11. גדרות הפונות לשטח ציבורי יותאמו לסביבתן לשמירה על אחידות.
12. במתחמים חדשים של בנייה צמודת קרקע ייקבע פרט אחיד לחיפוי גדרות המגרשים.

2. גדרות שערים וקירות תמך

קירות תמך

1. במידה ונדרשים קירות תמך גבוהים מ-1.20 מ', תדרש ערוגה מדורגת על חשבון המגרש המבקש בעומק של 1.60 מ' נטו.
2. במידה ובשל הפרשי קרקע נדרש לתכנן דירוג בגדר, ישולב פרט של עמוד שיחבר את הגדר בין המפלסים השונים.



שערים

1. שערים ייבנו בתחום המגרש ולא תותר פתיחתם אל השטחים הציבוריים.
2. עיצוב וגוון השער יותאמו לעיצוב המבנה או לחילופין למראה ועיצוב השערים הסמוכים ובכל מקרה, לא יותר שימוש ביותר מדוגמא וצבע אחד אחד לשער.



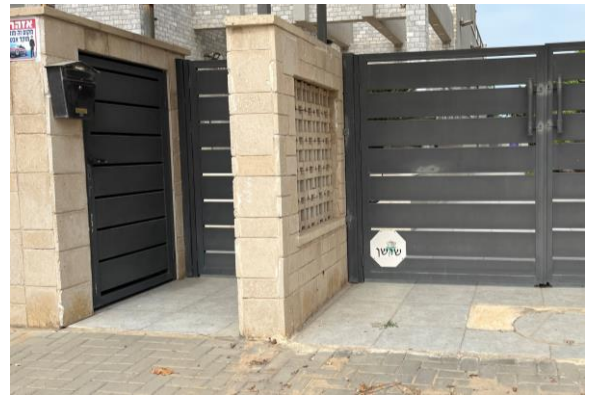
3. קירות פיתוח, גדרות וקירות תמך הגובלים בשטח הציבורי יחופו בהתאם לחומרי הסביבה הקיימת ליצירת ושמירה על אחידות.



3. מתקנים טכניים מערכות ותשתיות

עקרונות תכנון כלליים

1. כלל המערכות הטכניות ימוקמו בגג המבנה או במפלס הקרקע, או בתת הקרקע ויוסותרו במסתור ייעודי (הכולל פתרון אקוסטי למערכות מרעשיות) המשתלב בעיצובו ובמראהו הכללי של המבנה. המערכות יוסתרו אדריכלית במסגרת הגובה המותר.
2. מתקני מ"א יוסתרו במסתורי כביסה או ימוקמו בגג המבנה כאשר גובה המתקנים לא יעלה על גובה מעטפת המבנה.
3. חומרי הגמר של הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר ויסגרו בדלתות רפפה ממתכת ויהיו תואמים לגוון RAL המתוכנן במבנה.



גמר הפילרים כגמר גדר המבנה



מערכת חשמל ללא רפפות להסתרה



3. מתקנים טכניים מערכות ותשתיות

חשמל

- יש לתכנן במרוכז פילר חשמל, ארונות חשמל, גמל מים, ארונות תקשורת וכו' ככל הניתן.
 - ארונות חשמל/מונים ימוקמו בתוך שטח המגרש.
 - תחנת שנאים תמוקם בתת הקרקע ככל הניתן.
- אשפה**
- תכנון נישת אשפה תהיה כחלק בלתי נפרד מהבניין.
 - לא תותר הצבת כלי אשפה בשטחים ציבוריים ו/או הפונים לרחוב.
 - נישת האצירה תהיה סגורה כחלק מהגדר ובחומרי גמר זהים לגדר. פתיחת הדלתות תהיה פנימה או בהזזה.

מים ואינסטלציה

גמל מים – ימוקם בגדר צדדית ויושקע בתוך הגדר.

תקשורת

- ארונות תקשורת ימוקמו בתוך הבניין.
- אנטנות ימוקמו על הגג במידת הצורך וגובהן לא יעלה על גובה מעטפת הבניין.

גז

- צוברי הגז ימוקמו במקום נסתר בתת הקרקע ולא על קיר גבוה.
- במידה והצובר ממוקם בחזית הפונה לרחוב, יתוכנן כחלק ממערך ערוגות בנויות.
- גובה פני הקרקע באזור הצובר לא יעלה על 50 ס"מ מעל פני הרחוב.
- לא תותר הצבת סולם תפעול בחזית אל הרחוב או למרחב ציבורי אחר.
- בלוני גז – ימוקמו בנישה בגדר צדדית או בחדר גז לפי התקן המחייב.

1. תקן החנייה יהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר ובהתאם למדיניות הועדה לתכנון ובניה.
2. ככלל פתרון החניה יהיה מוצנע מהרחוב ויתוכנן בהתאם לתוכניות החלות.
3. כניסה רכובה תתוכנן בכל מקום במרווח הקדמי אך בנפרד מכניסת הולכי הרגל.
4. שער הכניסה לחנייה ייפתח כלפי פנים המגרש/בהזזה ללא הפרעה למרחב הציבורי.



לא תותר פתיחת שער למרחב הציבורי

חניה פתוחה

1. בבניה חדשה תתוכנן חניה בתחום המגרש.
2. הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולכי הרגל.
3. החניה תתוכנן במרווח הקדמי ובנפרד מכניסת הולכי הרגל.
4. לכל חזית מגרש הגובלת ברחוב תותר כניסה ויציאה רכובה אחת ברוחב מינימלי.

חניה מקורה

1. חניות עליות יקורו וישולבו בבינוי ככל הניתן.
2. קירוי החנייה יהיה בגבולות המגרש הפרטי בלבד, ולא יחרגו מגבולות החלקה ומגבולותיה התכנוניות, כפי שהוגדרו ע"י התוכניות החלות עליה.
3. יותר קירוי שטוח מאלומניום בלבד לחניה בגובה של 2.40 מ' ועד 2.60 מ', המשתלב בעיצוב הבנוי ואופי הגדר במגרש.



קירוי בהתאמה לעיצוב וגבולות המבנה

4. יותר קירוי הנתמך על עמודים בלבד וללא קירות.

חניה תת קרקעית

תכנון חניון תת קרקעי במבנים צמודי קרקע חדשים יתאפשר עם אוורור טבעי ככל הניתן.

5. מחסנים

מיקום ומידות

1. עבור יחידת דיור אחת תותר הקמת מחסן אחד לכל היותר.
2. כלל מבני השירות יוקמו בתחום המגרש בקווי בניין חוקיים או בצמוד לגבולות המגרשים בקו בניין 0 ובמרחקים ממבנים קיימים ע"פ הנחיות הועדה המקומית
3. לא ימוקם מחסן בשטח המיועד בהיתר לחניה, או במרפסת לא מקורה בחזית הקדמית.
4. לא ימוקם מחסן בקו הבניין קדמי.



לא ימוקם מחסן בקו הבניין קדמי ❌

5. לא יוקם מחסן על גג בניין.
6. לא יוקם מחסן במרפסת, מכל סוג.



לא ימוקם מחסן על גג או מרפסת ❌

חומרים

7. שטח המחסן לא יעלה על 15 מ"ר, גובה המחסן הכולל לא יעלה על 3 מ'.
8. המחסנים ייבנו כחלק בלתי נפרד מתכנון המבנה ויותאמו לעיצובו וגווניו ככל הניתן.



לא יותרו מחסנים מחומרים קלים ❌

6. חצרות

ריצוף החצר וחלחול מי נגר

1. לצורך חלחול מי גשם 15% לפחות משטח המגרש יישאר פנוי מבניה לרבות בניה תת-קרקעית וחצרות אנגליות.

פנוי לחלחול 15%

תכנית מאושרת
ניתן לבנות ע"פ
85% שטח עליון

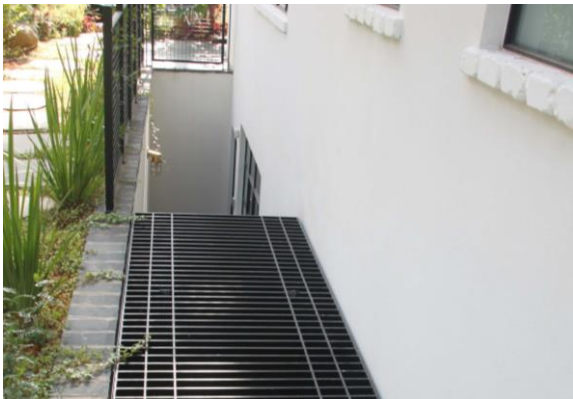
2. שיפוע הניקוז לא יקטן מ 1.5% על פני הקרקע במגרש. יש לסמן חיצונית כיוון הניקוז ואחוזי שיפוע בתוכנית קומת הקרקע, כולל מפלסי הפיתוח המתוכננים בכל פינות המגרש ובכל מקום בו הפרשים בין מפלסי הפיתוח משתנים.
3. מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח וזאת לצורך איגום של בתי גידול במרחב הפרטי והציבורי. נקודת היציאה תהיה בגובה של עד 10 ס"מ מפני הרחוב או שצ"פ.
4. ניקוז סככת גג החנייה יכוון לתוך המגרש המתוכנן ובאופן שאינו מפריע לאורח חיים תקין במרחב הציבורי.

בריכות שחייה

יש לפעול לפי מסמך מדיניות להקמת בריכות שחייה שאושר על ידי הועדה המקומית.

חצר אנגלית

1. תותרנה חצרות אנגליות על דפנות מרתף במפלס רצפת המרתף בשטח כולל של עד 10 מ"ר.
2. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא דרך הבית.



לא תותר כניסה חיצונית למרתף

3. קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט יותר מ 30- ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים.
4. בפתחה של החצר האנגלית יותקן סבכה / רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות.
5. הסורג יותאם לעיצוב הכללי של המבנה.
6. יש להציג פתרון ניקוז לחצר האנגלית.

7. גינות ועצים

עקרונות תכנון כלליים

1. לא תותר כריתת עצי רחוב לצורך תכנון או ביצוע הבנייה במגרש. למעט במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור אדריכלית העיר ופקיד היערות.
2. בכל מגרש ישולב עץ בוגר בחזית הקדמית הפונה לרחוב, במגרש פינתי ישולב עץ בכל אחת מפאות הרחוב.
3. העצים יחוברו למערכת המים והניקוז של המבנה.

עצים קיימים במגרש

1. לפני תחילת עבודה יש להתקין גדר הגנה לכל העצים במגרש.

נטיעת עצים חדשים

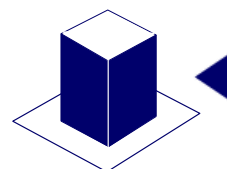
1. רצועת הגינות תשולב בצמוד לגדר או לחלופין יעשה שימוש בגדר חיה. מפלס רצועת הגינות יהיה בהתאם למפלס המדרכה.

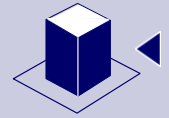


✓ רצועת גינות בצמוד לגדר

2. סוג הצמחייה החדשה ייקבע ככל הניתן בהתאמה לצמחייה קיימת בשטחים הציבוריים והפרטיים הגובלים וזאת באישור העירייה ולבחינת הועדה.
3. יש לקבל אישור סופי לכל תוכנית ממחלקת גנים ונוף.

פרק ב' | מעטפת הבניין





23 עקרונות תכנון כללים
24 1. חומרי גמר ופיתוח
	▪ עיצוב וחיפויים
	▪ חומרי גמר
25 2. חלונות ופתחים
	▪ חלונות
	▪ סורגים
25 3. מסתורי כביסה
	▪ מיקום, תפקוד מבנה ומידות
	▪ חומרי גמר
26 4. מרפסות
	▪ מרפסות
	▪ מעקות
27 5. קירוי
	▪ מרקיזות וסוככים
	▪ גגונים
	▪ פרגולות
29 6. שילוט ותאורה
	▪ שילוט
	▪ תאורה

1. לא תותר הקמת חזית אטומה אל הרחוב ומרחבים ציבוריים.



לא תותר חזית אטומה אל הרחוב ❌

2. כלל האלמנטים בחזית (פרזול, הצללות, מעקות וכדומה) יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה לכל מעטפת הבניין ובגוון RAL המתוכנן במבנה.
3. במגרשים בהם ישנה בנייה בקו בניין צידי 0, תחויב התאמה בחומרי הגמר, בעיצוב ובגוונים לשני המגרשים.

תוספות בנייה

1. תוספת הבנייה תתוכנן באופן המשכי למבנה הקיים ולשפה העיצובית הקיימת.
2. בכל מקרה של תוספת בנייה יחוייב המבנה בחיפוי מלא (קיים ותוספת) בצורה אחידה.
3. בפתחים יעשה שימוש באלומיניום באותו גוון RAL הקיים במבנה.



תוספת בנייה המשכית למבנה קיים ✓

1. חומרי גמר ופיתוח

עיצוב וחיפויים

1. חומרי הגמר לחיפוי מעטפת המבנה יהיו עמידים ויתאמו את תנאי האקלים העירוניים.
2. חומר הגמר לחיפוי בנין מגורים צמוד קרקע יהיה טיח חוץ בגוון לבן, אפור בהיר, אוקר, בז', קרם וכד' ו/או אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין, גוון לבן, אפור בהיר או קרם.
3. לא יותר שימוש בטיח בצבעים כהים או בצבעי יסוד.
4. יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד או גוונים. זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי לא יפחתו מ 60%.
5. לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית (מקדם הבליעה יהיה 0.5 – 0.35).
6. לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.

חומרי גמר

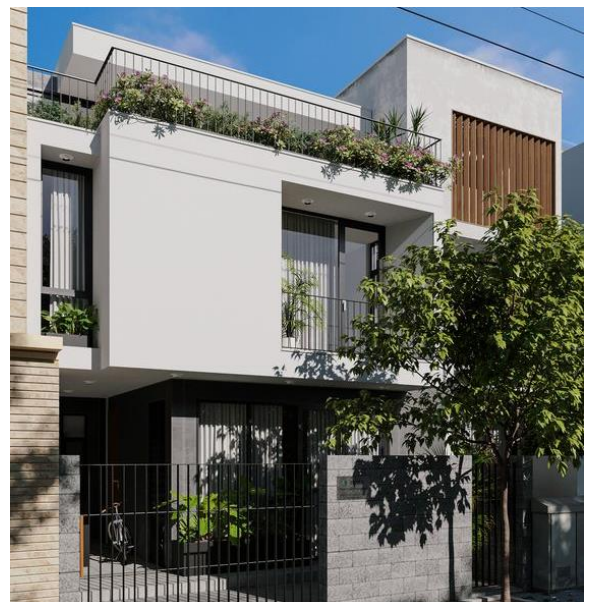
1. בכל בקשה להיתר תובא לאדריכלית העיר פלטה של חומרים וגוונים לאישור. יש להחיל את חומרי הגמר הנבחרים על כל חזיתות הבניין.
2. בכל תוספת בניה למבנה קיים יש להשתמש באותם חומרים וגוונים של המבנה הקיים.
3. במידה ומבוקשת תוספת ממ"דים או מרפסות לבניין קיים תשופץ כל החזית בה מבוקשות התוספות.
4. במקרה של השלמת טיח יטויח הקיר במלואו.
5. יש להחיל את חומרי הגמר הנבחרים על כל חזיתות המבנה.

גוונים

1. שילוב בין גוונים בניגודיות נמוכה ובחירה בחומר ראשי בגוון בהיר ככל הניתן.
2. גוונים נוספים שהמתכננים ירצו להוסיף למטרות עיצוביות יותרו במשטחים מינוריים ביחס לשאר.



✓ חומרי גמר וגוונים בניגודיות נמוכה



✓ חומרי גמר ואחידות עיצובית

2. חלונות ופתחים

חלונות

1. יש לשמור על אחידות אדריכלית בנושאי חומרי גמר חלונות ופתחים. עדיפות להפניית חלונות ממ"ד על גבי החזית הצידיית או האחורית.
2. חלונות ופתחים יהיו בגוון אלומיניום אחיד.



אחידות בחומרי הגמר והפתחים במבנה ✓

סורגים

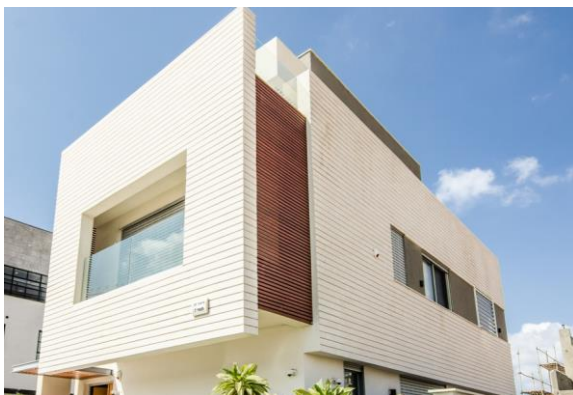
1. כל הסורגים בבניין יהיו זהים מבחינת גוון ועיצוב המבנה.
2. התקנת הסורגים תהיה במישור מקביל לקיר המבנה ובגוון אלומיניום זהה לגוון מסגרת החלונות.
3. תותר התקנת סורגים שקופים.



אחידות בגוון ועיצוב הסורגים במבנה ✓

3. מסתורי כביסה

1. מסתורי הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה וישולבו כחלק בלתי נפרד מהבניין. חל איסור על התקנת מזגנים, יחידות חוץ וצנרת נלווית על חזיתות המבנה ללא מסתור.
2. המסתורים ימוקמו בחזית הפנימית והעורפית ביותר ולא יופנו לרחוב או שטח ציבור.
3. ישנה עדיפות למיקום מסתורי מיזוג אוויר בשילוב עם מסתור הכביסה.
4. המסתור יהיה רציף בין הקומות, במישור המבנה ולא בולט ממנו.
5. הסתרה תתבצע באמצעות סוג אחד של רפפות בלבד.
6. המרווחים בין רפפות יבטיחו הסתרה נאותה של המתקנים.
7. בכל אחת ממערכות ההסתרה יוטמעו אמצעים אשר יבטיח תחזוקה והחלפה.
8. חומרי גמר יותאמו לעיצוב המבנה לדוגמא רפפות אלומיניום יהיו בגוון האלומיניום של הפתחים בבניין. (בטון אדריכלי) GRC בגוון האבן או חומר דמוי עץ.



מסתור כביסה מחומרי הגמר של המבנה ✓

4. מרפסות

מרפסות

1. תותר בניית מרפסות בנסיגה בקומת הגג. לא תתאפשר בניית מרפסות זיזיות בקומת הגג.
2. במקרה של תכנון מרפסות עגולות, יש לוודא חלקות זכוכית שלא תפתת מרוחב 60 ס"מ.
3. לא תותר הקמת מבנים פריקים/ניידים לרבות מחסנים במרפסות.

מעקות

1. עיצוב, חומר וגוון המעקה יהיה אחיד לכל המבנה ויותאם לגוון הגימור הקיים במבנה לרבות מעקה הגג.

- הגבהות מעל מסעד היד של מעקה הזכוכית למעט הגבהה פנימית בזכוכית בלבד ללא מתכת. הגדרת גובה המותר 20 ס"מ מזכוכית שקופה בלבד.
5. הגבהות למעקות מתכת יתאפשרו אך ורק באמצעות מעקה זהה ובהמשך לחלוקה קיימת, בגובה של עד 20 ס"מ.
 6. לא תותר הדבקה של כל כיסוי על זכוכיות המרפסת, לרבות כיסוי חלבי וכיסוי כהה, שימוש בגדר במבוק או כל חומר אחר המשנה את נראות מעקות המרפסות למעט צמחיה מטפסת חיה או מלאכותית.



לא יותר שימוש בגדר במבוק במעקות ❌



התאמת המעקות לגוון גימור המבנה ✔

2. לא תותר סגירת מעקה ע"י חומרים קלים כגון: קש, ברזנט, תריסים, יוטה, במבוק וכיו"ב.
3. חומרי מעקה אפשריים:
 - א. זכוכית שקופה (לא תותר זכוכית כהה, צבעונית או רפלקטיבית)
 - ב. מסגרות בקווים אנכיים בגוון התואם לגוון האלומיניום של פתחי המבנה.
4. במקרה של מעקה זכוכית, המעקה יהיה תואם לתקן ישראלי למעקות זכוכית. כמו-כן, לא יותרו

5. קירוי

מרקיזות וסוככים

1. יותר סוכך מתקפל במרפסות שאינן מקורות בלבד.
2. תחויב שמירה על אחידות בעיצוב, מראה וגוון התואמים את עיצוב הבניין, ללא פסים או דוגמאות הדפס.
3. יותרו סוככים ישרים או בזווית בלבד, לא יותרו סוככים או גגונים מעוגלים.
4. לא יותרו סוככים עם חלקים קבועים ולא יותרו חריגות של הסוכך (במצב פתוח) מעבר לתחומי המגרש.



גגון כניסה התואם את חומריות המבנה ✓



סוכך מתקפל למרפסת ✓



לא יותרו סוככים מעוגלים ✗



לא תותר חריגת סוכך מתחומי המגרש ✗

גגונים

1. תותר הקמת גגון בכניסה למבנה המגורים ובמרפסת.
2. לא תותר החרגה של הגגון מקונטור המרפסת.
3. חומרי הבנייה של הגגון יותאמו לשפה העיצובית של המבנה.
4. גגונים נוספים שהמתכננים ירצו להוסיף למטרות עיצוביות יותרו במשטחים מינוריים לדוגמא בחזית צידית/אחורית.

5. קירוי

פרגולות

1. יש לצרף לכל בקשה להיתר פרט טיפוס לפרגולות כפי שמופיע בהיתר הבנייה המקורי.
2. תכנון מצללה יותאם להוראות המופיעות בתכנית מהצללות העירונית התקפה. הוראות נוספות יהוו הוראות משלימות להוראות אלו.
3. בכל מקרה יש להיצמד לפרט המצללה המופיע בהיתר הבניה המקורי.
4. הקמת המצללה תהיה בתחום קווי המבנה בלבד כחלק בלתי נפרד מהתכנון ומותאמת לשפת העיצוב שלו.
5. שטח המצללה בגג המבנה, במרפסת או בחצר בית המגורים ייקבעו לפי תכנית מאושרת.
6. תותר הקמת מצללות אופקיות בלבד. לא תותר הקמת מצללות משופעות.
7. מצללה צמודת גדר לטובת מטבח חוץ תתאפשר בקו מגרש צידי או אחורי בלבד בשטח שלא יעלה על 15 מ' ובכפוף להסכמת המגרש הגובל.
8. המצללה תהיה ללא קירות ולפחות אחת מדפנותיה תהיה צמודה למבנה, באישור אדר' העיר.
9. המצללה תהיה בחומר וגוון התואם את האלומניום הקיים במבנה, בצבע RAL.
10. לא תותר סגירה אנכית לרבות סגירה מחומרים קלים ומאריגים.



מצללה אופקית קבועה בחומרות המבנה ✓



מצללה אופקית בחומרות המבנה ✓



לא תותר סגירה אנכית חיצונית ✗

6. שילוט ותאורה

שילוט

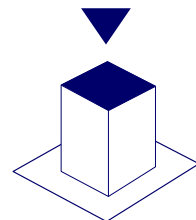
1. מבנים הגובלים ברחוב, על השלט להשתלב במיקום, בגובה, בצורה, בגודל, בחומר, בהארה, בגופן, ובכל בחינה ויזואלית אחרת.
2. שילוט למספר הבניין ימוקם במקום ניראה לעין.
3. גודל השלט יהיה עד 40\30 ס"מ.
4. לא תותר הצבת שם יזם, בנין, חברה קבלנית או בעלים על מעטפת המבנה.
5. השילוט יעוצב ויבוצע מחומרים עמידים בפגעי מזה"א.
6. רכיבים ממתכת, למעט אלומיניום ומתכות אל-חלד, יהיו מגלווניים, או מוגנים מקורוזיה ע"י צבעים מגינים ייעודיים.
7. השלטים יהיו מעוצבים וממוקמים להנחת דעת וועדת השילוט העירונית בצורה שתאים למבנה ולסביבתו.

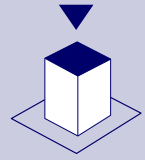
תאורה

2. התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור ולא יותר סינוור ישיר או עקיף. התאורה תהיה ממותנת, תתכונן בהארה כלפי מטה (למניעת סנוור).
3. יש להימנע מגופי תאורה מסנוורים וצבעוניים ובשימוש בסטריפים של לדים להדגשת קווי המבנה. מומלץ להשתמש בגוון תאורה K 2700 לבן חם.

1. תאורת המבנה תימצא מתחומי המגרש בלבד.

פרק ג' | גג הבניין





32 עקרונות תכנון כללים

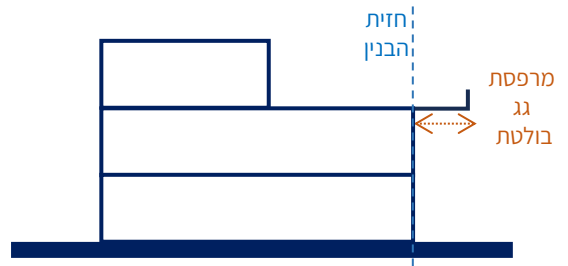
33 1. חומרי גמר ופיתוח

33 2. מתקנים טכניים ומערכות

- עקרונות תכנון כלליים

- מערכות

1. מעקה מרפסת הגג יתוכנן בהמשך הקו של חזית הבניין או בנסיגה.
2. לא תותר הקמת גזוזטרה בקומת הגג.

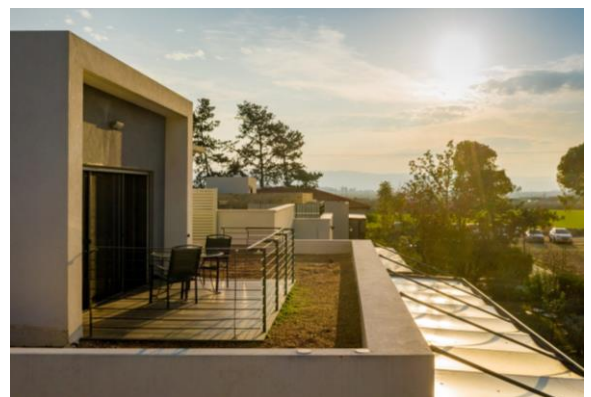


לא תותר גזוזטרה בקומת הגג ❌

3. התייחסות לגג הבניין כחזית חמישית, מומלץ לתכנן גגות שטוחים כגג ירוק או לחילופין גיבון בצמחייה טבעית לטובת השהיית מי-נגר.



דוגמא לתכנון גג ירוק ✓



דוגמא לתכנון גג ירוק ✓

4. במקרה של יח"ד צמודות דופן במבנים טוריים, יש לתכנן את שיפועי הגגות באופן אחיד בהתאמה ליח"ד הצמודות ככל הניתן.
5. יציאה למרפסת עם גג משופע תתוכנן מכיוון הגמלון. שטח מרפסת הגג ישולב בקונטור שיפוע הגג ללא בליטה כלפי חוץ.



קוקיות תקינות בגג משופע ✓

1. חומרי גמר ופיתוח

1. חיפוי הגג יעשה בחומרים קשיחים ועמידים בגוונים בהירים בהתאמה למבנה וסביבתו הקרובה, יש להתייחס לשטח הגג כחזית חמישית.
2. בשטחי גג שאינם משמשים כמרפסת, איטום ובידוד של משטח הגג יעשה באופן אסתטי ובחומרים בהירים להקטנת עומס החום על המבנה. לדוגמא: גינון, ריצוף, אגרגט בהיר, יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גמר בהירה.
3. לא יותר ציפוי הגג במבנה חדש ביריעות איטום שחורות חשופות ו/או בזיפות צבוע.



דוגמא לפיתוח שטח הגג ✓

2. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות

עקרונות תכנון כלליים

1. מעקה הגג יהיה יתוכנן כהמשך לחזית המבנה בחומרי הגמר ויסתיר את המערכות.
2. יש להקפיד על תכנון המערכות בנסיגה כך שלא יבלטו מעל פני מעקה הגג במבט מהרחוב.
3. מתקנים ומערכות המבנה יוסתרו במסתר ייעודי הכולל פתרון אקוסטי למערכות מרעישות, פתרון ההסתרה ישתלב בעיצוב ובמראה הכללי של הבניין ויוסתרו בגובה המותר.
4. כל מערכות המבנה ימוקמו בגג הבבניין.
5. במבנים קיימים בלבד, במקרה שלא ניתן להפנות מערכות לגג, יתאפשר למקמם בחזית הצידיית או האחורית תוך שילוב בעבודות הפיתוח.



מערכות אינן מוסתרות ע"י המעקה ✗



פתרון הסתרת מערכות בגג המבנה ✓

2. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות

מערכות

מים וניקוז

1. צמ"גים ומי ניקוז מזגנים יופנו לניקוז והשקייה במגרש ויוחדרו לקרקע ולשטחי גינון כנגר עילי. עודפי מי נגר יגלשו לרחוב או לשצ"פ בצורה בה לא תיפגע התנהלות תקינה לעוברי אורח.
2. צינור גלישת עודפים יתוכנן בסמוך לקולטנים של הניקוז העירוני, לא יותר חיבור ישיר למערכת התיעול העירוני.

מיזוג אוויר ואורור

1. אורור מרתפים ושחרור עשן – תריסי האורור לא יופנו לרחוב ולא לגבול מגרש כלפי מגרשים סמוכים. יופנו אל גג המבנה לחזית אחורית או צידית.
2. הרפפות יהיו בגוון RAL המתוכנן במבנה.
3. ארובות אורור ימוקמו בתוך קווי המבנה. במקרה של אורור מאולץ – יש למקם את פתחי האורור מעל הגג הגבוה של המבנה.
4. מתקני מ"א במבנה מגורים יוסתרו אדריכלית במעטפת המבנה, במסתורי כביסה או בגג המבנה במסגרת הגובה המותר.
5. גובה המתקנים לא יעלה על גובה מעטפת המבנה.

תקשורת

1. אנטנות ימוקמו על הגג במידת הצורך ויוסתרו אדריכלית במעטפת המבנה במסגרת הגובה המותר.
2. גובה האנטנות לא יעלה על גובה מעטפת הבניין.

הקמת ארובות

1. תכנון קמין מחויב בארובה אשר תשולב בגג המבנה כך שהמפלס העליון ביותר של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' נוספים מעל גובה הגג הבנוי בהתאם להנחיות.
2. יותר תכנון קמין גז בלבד בכפוף לאישור היחידה לאיכה"ס.
3. הארובות יחופו בחומרים התואמים לחיפוי קירות הפיתוח וישולבו בחיפוי המבנה ולא תתאפשר ניראות של המערכת על קירות החזית.