



דומן והבקל אדריכלות |

הנחיות מרחביות יבנה

מבני תעשייה

מסחר

ומלאכה



עיריית יבנה

במסמך זה מחולקות לארבעה 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 מזוהה 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.

ד | מערכות

מתייחס לתפקוד המבנה, מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות.

* 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 לתעשייה, מסחר ומלאכה תוך התאמות למאפייניו, אזור הבינו 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 הראות הנובעות מתוקף תב"ע, חוק, תקנה או דין אחר, יגברו הוראות התב"ע/ הוראת החוק/ התקנות/ כל דין אחר.

לצורך התייחסות פרטנית ולנוחיות הקורא בהתאם למורפולוגיית הבניין ותפקודו, ההנחיות

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

ורד נעמן סייג

אדריכלית העיר יבנה

מוטי לוי

עוזר מהנדס העיר

אינג' נעם רווחה

מהנדס העיר יבנה

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(א); 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(א) 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.



מבני תעשייה, מסחר ומלאכה

הגדרות

הגדרות נוספות במסמך המדיניות

קומת המסד - קומת המבנה הראשונה ו/או מספר הקומות הראשונות שמשמשות כבסיס המשכי למבנה מעליהן מוקמים מבנים נפרדים.

גג טכני - קומות הגג העליון, החזית החמישית.

המרווח הקדמי - החלל בין החזית הראשית בבניין לרחוב.

חזית פעילה - חזית קומת הקרקע הכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים או שימושים בעלי אופי ציבורי.

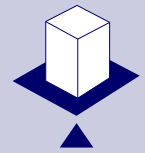
"מצללה" / "פרגולה" - מבנה בלא קירות, הבנוי מחו מרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.

מקור: תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת). תשכ"ט-1968

מסמך הנחיות זה עודכן **בפברואר 2025**, 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:

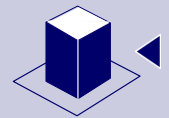
הערות	עיקרי העדכון	סעיף מס'	תאריך פרסום



פרק א'

מפגש עם הקרקע

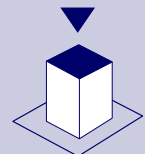
- 10 עקרונות תכנון כללים
- 11 הנחיות לתקופה הבנייה
- 12 1. כניסה
- 13 2. גדרות וקירות תמך
- 14 3. חנייה
- 15 4. גיבון ועצים



פרק ב'

מעטפת הבניין

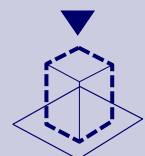
- 18 עקרונות תכנון כללים
- 19 1. חומרי גמר
- 19 2. מרפסות וגזוזטראות
- 20 3. שילוט ותאורה
- 22 4. חזית פעילה
- 24 5. תוספת למבנה קיים



פרק ג'

גג הבניין

- 27 1. חדרי יציאה לגג ומערכות טכניות
- 27 2. חזית חמישית

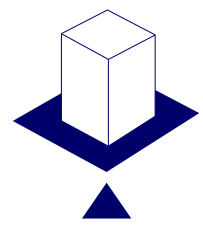


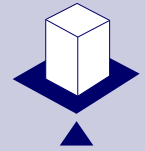
פרק ד'

מערכות טכניות ותשתיות

- 30 עקרונות תכנון כללים
- 31 1. מערכות
- 33 2. מתקני עזר

פרק א' | מפגש עם הקרקע





10	..... עקרונות תכנון כללים
11	..... הנחיות לתקופה הבנייה
12	..... 1. כניסה
12	▪ מפלס הכניסה הקובעת
12	▪ המרווח הקדמי
13	..... 2. גדרות וקירות תמך
13	▪ עקרונות תכנון כלליים
13	▪ גדר קדמית
13	▪ גדר בין מגרשים גובלים / גדר צידית
13	▪ שערים ופתחים בגדר
13	▪ קירות תמך
14	..... 3. חנייה
14	▪ עקרונות תכנון כלליים
14	▪ חנייה עבור כלי-רכב
14	▪ חניית אופניים
15	..... 4. גיבון ועצים
15	▪ עקרונות תכנון כלליים
15	▪ נטיעת עצים חדשים

התכנון המוצע ישום דגש על **מפגש הבניין עם הקרקע, שהנו בעל חשיבות רבה בשל היותו 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 מרבית.

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 מוטה

טופוגרפיה טבעית תוך צמצום הצורך במילואי קרקע בנפחים גדולים. לא יינתן אישור ליישור

מפלס הקרקע למישור אחיד. יש להציג פתרונות כגון טרסות, גירוד פני הקרקע וכיו"ב. הערה: במסגרת הליך הרישוי 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, ותכנון הכניסות יהיה מכל חזית רחוב. יחד עם זאת, במגרש הגובל בין שני רחובות מקבילים המהווה גם מגרש פינתי, ניתן לתכנן כניסה אחת בלבד, מהחזית הניצבת לשני הרחובות המקבילים.

5. מגרש לא רגולרי - תעוצב מעטפת המבנה

באופן ייחודי שיתאים לצורת המגרש.

*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'.

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 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 וכו'.

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

1. כניסה

מפלס הכניסה הקובעת (גובה 0.00)

1. מיקום הכניסה יתוכנן במקום המיטבי מבחינת מפלסי הפיתוח באופן שיצמצם את הפרשי המפלסים בין הרחוב והכניסה הקובעת.

המרווח הקדמי

בשטח זה תותר הצבת ריהוט גן הכולל ספסלים, אשפתון וכדומה. יתוכננו נטיעות עצים בוגרים במרווח הקדמי. לא יאושרו נטיעות עצים בערוגות.

1. המרווח הקדמי יהיה מרחב רציף עם המרחב הציבורי הסמוך ללא הפרדה מפלסית. תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית, ללא מדרגות ככל הניתן.
2. במגרש בעל רוחב חזית מעל 40 מ': ישולב עץ בוגר רצוי עץ רחב נוף.
3. המרווח הקדמי יהיה מרחב רציף עם המרחב הציבורי ללא הפרדה מפלסית.

2. גדרות וקירות תמך

כללי

1. גמר וגוון הגדר הבנויה יהיו תאומים לגמר וגוון הבניין ו/או למראה ועיצוב הגדרות השכנות. הגדר תתוכנן עם חיפוי קשיח בהיר.
2. גמר גדר סורג תותאם לגוון האלומיניום במבנה או/ו לעיצוב הגדרות השכנות.
3. לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק.
4. לא יתאפשר שימוש באריגים (כגון ברזנט, יוטה) או חומרים מתכלים (למשל במבוק) על גבי הגדר.
3. תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

שערים ופתחים בגדר

1. פתיחתם של השערים במגרש תיעשה אל פנים המגרש ולא אל השטחים הציבוריים.
2. עיצוב השערים יהיה בהתאם לחומרי הגמר של המבנה, גוון האלומיניום וכד'.

גדר קדמית

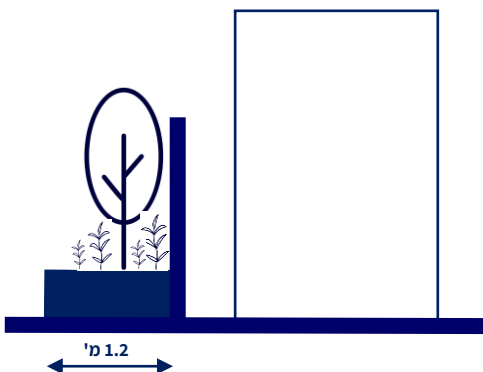
1. במבני תעסוקה ומשרדים לא תותר גדר בחזית קדמית לרחוב.
2. במבני תעשייה יותרו גדרות בכל גבולות המגרש למעט בחזית הקדמית בה תשולב רחבת כניסה כהמשכה של המרחב הציבורי הסמוך.
3. גדרות קדמיות ישלבו צמחיה לאורכן בחלקה הפנימי או החיצוני של הגדר. ככל שהגדר הקדמית תעוצב מחומרים אטומים תחוייב רצועת גינון בחזית הגדר אשר תכלול נטיעות עצים בוגרים במרווחים של לפחות 8 מ' מעץ לעץ.

גדר בין מגרשים גובלים / גדר צידית

1. גובה הגדר בין המגרש למגרש שכן לא יעלה על 1.8 מ' מפני הקרקע הנמוכה מבין שני המגרשים.
2. גדר צידית בין מגרשים תגיע עד קו בניין קדמי בלבד, ממנו יתבצע דירוג עד לגובה הגדר הקדמית המתוכננת, אם ישנה.

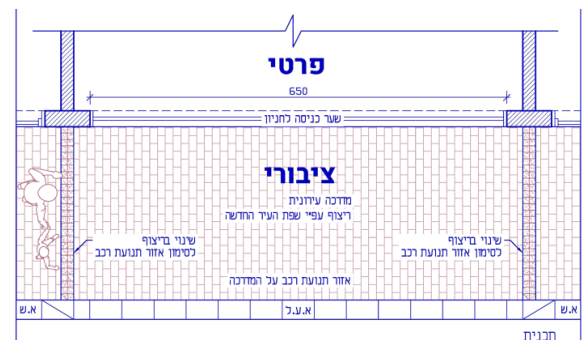
קירות תמך

1. במידה ונדרשים קירות תמך גבוהים מ-1.2 מ', תידרש ערוגה מגוננת על חשבון המגרש המבקש.
2. קירות פיתוח, גדרות וקירות תמך הגובלים בשטח הציבורי יחופו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה.



עקרונות תכנון כלליים

1. תקן החניה יהיה ע"פ תקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר ובהתאם למדיניות הועדה לתכנון ובניה.
2. כניסה רכובה תתוכנן בנפרד מכניסת הולכי הרגל.
3. במבני תעסוקה פתרון החניה יהיה מוצנע מהרחוב.
4. באזורי תעסוקה תחום הכניסה לחניון במרווח הקדמי יתוכנן ברציפות למדרכה ללא הפסקה בחומר גמר המדרכה, למעט שינוי בריצוף לטובת סימון אזור תנועת רכב.
5. אין להתקין כל אלמנט בולט לכיוון המדרכה ומעבר לקו המגרש. ארגזי תריס גלילה יורשו בשימוש תעשייתי בלבד ויותקנו במישור חזית הבניין.



מדרכה רציפה ומונמכת בכניסה לחניון

חנייה עבור כלי-רכב

חניה פתוחה

1. מגרשי חניה עילית ירוצפו בריצוף חוץ וסימון. תאי החניה יהיה בריצוף שונה לצורך הבלטה.

מבנה חניה/ קומות חניה מבונות מעל הקרקע

1. מבנה חנייה יעוצב בשפה התואמת את המבנה.
2. הנחיות מרחביות לחזיתות המבנה הראשי יהיו תקפות גם לחזיתות מבנה החניה.

חניית אופניים

חניית אופניים יהיו נסתרות מהשטחים הציבוריים.



חניית אופניים החשופה לשטח הציבורי

4. גינון ועצים

עקרונות תכנון כלליים

פיתוח אזור התעשייה יעשה באופן שישתלב בנוף הטבעי של האתר. לא יישפכו עודפי עפר או יוצבו בולדרים אלא על פי תוכנית מאושרת הכוללת ייצוב מדרונות ויצירת אפשרות לשיקום צמחיה. תוכנית הפיתוח בתחום המגרש תפרט את סוגי הגינון, הנטיעות, מערכת ההשקיה ממוחשבת, ניקוז נגר עילי, קירות וגדרות, גומחות מערכות ותשתיות. תוכניות הפיתוח תהיינה כפופות לתוכניות מפורטות החלות על המקום.



❌ רצועת גינון תשולב בצמוד לגדר הקדמית



✔ מפלס רצועת גינון תואם למפלס המדרכה

נסיעת עצים חדשים

1. במגרשים לתעסוקה ו/או מסחר הכוללים מפלסים תת קרקעיים תתוכנן הנמכה בתקרת המרתף באופן שיאפשר את הנפח המינימלי לבית הגידול.

1. העצים יינטעו בבית גידול או אדנית ברוחב מינימלי של 1.2 מ' (גובה מרבי מעל מפלס הפיתוח לאדנית – 20 ס"מ).

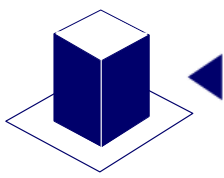
2. העצים יחוברו למערכת המים והניקוז של הבניין.

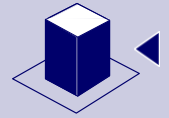
3. סוג הצמחייה ייקבע בהתאמה לצמחיה בשטחים הציבוריים והפרטיים הגובלים.

4. קוטר העצים החדשים יהיה מיני 2 צול. קרי, עצים מס' 8 ע"פ משרד החקלאות.

5. יש לקבל אישור סופי לכל תוכנית ממחלקת גנים ונוף.

פרק ב' | מעטפת הבניין





18	..... עקרונות תכנון כללים
19	..... 1. חומרי גמר
19	..... 2. מרפסות וגזוזטראות
20	..... 3. שילוט ותאורה
20	..... ▪ שילוט קבוע
20	..... ▪ שילוט חוצות
20	..... ▪ חלונות ראווה
21	..... ▪ שילוט אלקטרוני
21	..... ▪ תאורה
22	..... 4. חזית פעילה
22	..... ▪ כניסה
22	..... ▪ חומרי גמר
22	..... ▪ פתחים
23	..... ▪ הצללה
23	..... ▪ שילוט
24	..... 5. תוספת למבנה קיים

1. מערכות טכניות ו/או הנדסיות לא ימוקמו על גבי חזיתות המבנה. התקנת מערכות כאלו תיעשה תוך שילובם כחלק מהמבנה ו/או באמצעות מסתורים מתאימים.
2. לא תותר הנחת צנרת גלויה על חזיתות המבנה.
3. מערכות פאנלים סולריים או קולטני רוח שיותקנו על חזיתות המבנה ישולבו כחלק מעיצוב המבנה ויתפסו כחלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית שלו.
4. במבנים מעורבי שימושים תיעשה הבחנה בין השימושים השונים בעיצוב החזיתות תוך שמירה על שפה עיצוביים אחידה.

5. עיצוב חזיתות של אגפי מגורים יהיו בהתאם לשפה העיצובית של המבנה או לחלופין תתאפשר התאמה להנחיות מרחביות לבניה רוויה.
6. עיצוב חזיתות במבני תעשייה, בדגש על חזיתות אטומות, יעשה באמצעות חלוקות משנה בדגש על הקומות התחתונות במבנה כך שיתאים לקנה המידה האנושי עבור הולכי הרגל באזור.
7. עיצוב חזיתות במרל"ג, בדגש על חזיתות אטומות יעשה באמצעות חלוקות משנה ע"מ לפרק את אחידות החזית.

2. חומרי גמר

1. לא תותר הקמת חזית אטומה אל הרחוב ואל מרחבים ציבוריים. חללי הכניסה למבנה יהיו שקופים ויופנו כלפי הרחוב.
2. תכנון מעטפת הבניין יהיה בעיצוב מינימליסטי בשילוב של אלמנטים אדריכליים וחומרים חדישים לגיוון ושבירת מונוטוניות.
3. לא תותר הבלטת קומות העליונות לעומת הקומות התחתונות שלא במסגרת התפיסה העיצובית של מאסת הבינוי הכוללת.
4. כלל האלמנטים בחזית (פרזול, הצללות, מעקות וכדומה) יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה לכל מעטפת הבניין ובגוון RAL המתוכנן במבנה.
5. מעטפת הבניין המחופה בקירות מסך- הזכוכית תהיה שקופה supernatural. הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מוספדת או מותזת, לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.

3. מרפסות וגזוזטראות

1. הבלטת מרפסות תתאפשר במסגרת קווי הבניין מעל קומת הקרקע בלבד.
2. עיצוב המרפסות יעשה בהתאם ליתר אגפי המבנה באופן שישתלב בשפה העיצובית שלו.
3. מחיצות בין מרפסות ו/או גזוזטראות יבנו כקירות בנויים או מחומרים קלים, כגון, HPL אלומיניום, זכוכית וכדומה, ובעובי שלא יעלה על 15 ס"מ.
4. הוספת מרפסות וגזוזטראות למבנים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות / גזוזטראות יבנו בהינף אחד לכל אגף של הבניין, לא תתאפשר הקמת תשתית קונסטרוקטיבית המאפשרת בניית מרפסת בעתיד.

4. שילוט ותאורה

שילוט קבוע

1. השלטים יהיו מעוצבים וממוקמים להנחת דעת וועדת השילוט העירונית בצורה שתאים למבנה ולסביבתו.
2. השילוט לסוגיו יהיה בטיחותי ומחומרים עמידים.. השילוט יעוצב ויבוצע מחומרים עמידים בפגעי מזה"א. שילוט אלקטרוני לא יסנוור ולא ירצד.
3. רכיבים ממתכת, למעט אלומיניום ומתכות אל-חלד, יהיו מגלווניים, או מוגנים מקורוזיה ע"י צבעים מגינים ייעודיים.
4. בבניינים הגובלים ברחוב, על השלט להשתלב במיקום, בגובה, בצורה, בגודל, בחומר, בהארה, בגופן, ובכל בחינה ויזואלית אחרת.
5. השילוט לא יסתיר פתחים ואלמנטים אדריכליים מיוחדים במבנה.
6. שלט מואר יהיה מצויד במפסק פחת ובמערכת המספקת חשמל לשלט תהיה מוסתרת. מערכת תאורת השלט תעבור בקורת של חשמלאי מוסמך, שימסור אישור לתקינות המתקן החשמלי.
7. תאורת השלט תהיה בגוון K3000.
8. לא תותר הצבת שם יזם, בנין, חברה קבלנית או בעלים על מעטפת הבניין.
9. בבקשה להיתר יש להציג את מיקום השילוט של בית/בתי העסק וכן תחום לשילוט עתידי.

שילוט חוצות

1. שילוט חוצות יוצב בצירי תנועה ראשיים, בצמתים מרכזיים באזורי תעשייה ובמתחמי מסחר.
2. הצבת שלט על-גבי מבנה נטוש או חזית שאינה אסתטית תיבחן ובתנאי שמיקום השלט וגודלו יתאימו לפרופורציות המבנה, לסביבתו ולשלטים נוספים באזור.

חלונות ראווה

1. ניתן לאשר שלטי מדבקה ע"ג חלונות ראווה ובתנאי שלפחות 50% משטח חלון הראווה יישאר ללא כיסוי.



❌ כיסוי מדבקה בחלון ראווה של יותר מ-50%



✅ כיסוי מדבקה בחלון ראווה פחות מ-50%

4. שילוט ותאורה

שילוט אלקטרוני

1. לא יותקן שילוט אלקטרוני ע"ג מבנה בעל ערך אדריכלי ייחודי ו/או מבנה לשימור.

תאורה

2. תאורת הבניין תעשה בתחומי המגרש בלבד.
3. התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור ולא יותר סנוור ישיר או עקיף. התאורה תהיה ממותנת, תתכונן בהארה כלפי מטה (למניעת סנוור).
4. יוארו כל השטחים הציבוריים במגרש וכן החניון והירידה אליו.
5. תאורת דרך הכניסה לחניונים תת קרקעיים תבוצע באמצעות גופי תאורה שקועים או צמודים לקירות.
6. תאורת המגרש תהיה בחזית על ידי עמודים נמוכים בלבד (בגובה של עד 1 מ') או תאורה משולבת לד (שקועה או תלויה) בקירות הבניין ו\או במרחב המגונן סביב המבנה.



גופי תאורה מסנוורים ומוטים כלפי מעלה

5. חזית פעילה

כניסה

1. החזית הפעילה תותכנן בקו המשכי לחזיתות הפעילות לאורך הרחוב המסחרי.
2. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ככל המתאפשר במסגרת גובה המבנה המותר.

חומרי גמר

1. הקומה הפעילה תתוכנן בשלמותה כחלק מרצף הרחוב, תוך שימוש בחומרים בגוונים ובמקצבים דומים למבנים הסמוכים.
2. החזית המסחרית תהיה מזוגגת ושקופה באורך שלא יפחת מ-80% מאורך החזית.
3. לא יותרו קירות אטומים ושימושים תפעוליים בחזית מסחרית.

פתחים

4. לא יותר תכנון תריסי גלילה או תריסים אחרים ו/או סורגים.
5. חלון הראווה ודלתות הכניסה, או הרכיבים בה לא יהוו הפרעה, מכשול או חסימה למעבר הולכי רגל.
6. חלון הראווה לא יחרוג מקו חזית הקיר של בית העסק.
7. רחוב פתח דלת הכניסה לבית העסק יהיה לפחות 90 ס"מ לפחות וע"פ החוק.



קומה מסחרית רציפה לרחוב



חזית מסחרית מזוגגת ושקופה

5. חזית פעילה

הצללה

קולונדות וקירוי מבונה

1. במקרים בהם ישנה נסיגה בקו הבינוי של קומת הקרקע וישנו קירוי מבונה. מפלס הקרקע של החלל המקורה יתוכנן כהמשך המדרכה ובהתאם לשפת הרחוב העירונית.

מצללות

1. במקומות בהם אין קירוי מובנה תתאפשר הצללה באמצעים תלויים עשויים אלומיניום בגוון תואם לגוון אלומיניום המבנה ובפרט אחיד לאורך כל המבנה. לא יותרו סוככים או גגונים מעוגלים אלא ישרים או בזווית בלבד.
2. קונסטרוקציית הסוכך תותקן לקיר המבנה בלבד ולא תכלול עמודים הניצבים לרצפה.
3. יש לשמור על אחידות במיקום, זווית, גובה וגוון הסוכך לכל אורך החזית הפעילה.



מצללות לא תקינות ולא אחידות



דוגמא לסגירת חורף



דוגמא למצללה תקינה

סגירות עונתיות

1. הנחיות להקמת סגירות עונתיות בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב לסגירות חורף תקפה בתחום העיר יבנה.
2. כל סגירה עונתית מחויבת בהיתר.
3. הסגירה העונתית תהיה כפופה להנחיות שנקבעו בחוק העזר העירוני לעניין סגירה עונתית.
4. נדרש אישור בכתב של מהנדס העיר לשטח הבניה הנדרש לצורך הקמת הסוכך העירוני.
5. סגירת חורף תהא בנויה מאלמנטים פריקים המורכבים מפרופילי אלומיניום וזכוכית.
6. גג הסגירה העונתית יהיה עשוי חומר קשיח בחיפוי הפאות התואם את האלומיניום בפאנלים האנכיים.
7. הסגירה תתאפשר עבור הסעדה בלבד כל עוד נשמר רוחב מדרכה מינימלי של 1.3 מ'.

שילוט

מיקום

1. בהתאם למסמך השילוט העירוני.

6. תוספת למבנה קיים

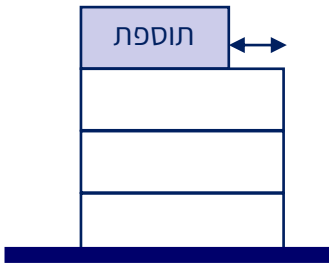
עקרונות כללים:

1. תוספת הבנייה תתוכנן באופן המשכי למבנה הקיים ולשפה העיצובית הקיימת. בתהליך זה יש לדאוג לחיפוי מלא לכל חזיתות המבנה (גם לקיים וגם לתוספת) בהתאם לתיאום מול אדריכלית העיר.

דירוג הבנייה:

הבהרה: סעיף זה חל על בניינים בהם יותר משתי קומות (קומת הקרקע נחשבת במניין הקומות).

1. לא תאושר הבלטת חלקי הבניין מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית. קונטור זה אינו כולל מרפסות או חלקים הבולטים מקירותיו החיצוניים של הבניין. אין הוראה זו למנוע הבלטות המיועדות להדגשות עיצוביות של חלקי הבניין או לקירוי מסתורים.
2. לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

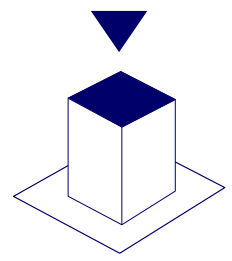


דוגמא לנסיגה בקומה העליונה ✓



הבלטת חזית המבנה מהקומה הטיפוסית ✗

פרק ג' | גג הבניין





- 27 1. חדרי יציאה לגג ומערכות טכניות
- 27 2. חזית חמישית.....

1. חדרי יציאה לגג ומערכות טכניות

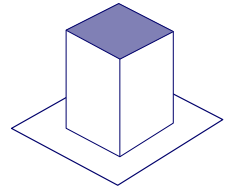
1. המערכות הטכניות יוסתרו בפתרון אדריכלי שישתלב במבנה במסגרת הגובה המקסימלי המותר.
2. במידת הצורך, המערכות יוסתרו במסתור מתאים שגובהו לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הגג. מומלץ כי המסתור יתוכנן כחלק ממעקה הגג והמבנה ולא כאלמנט נפרד.

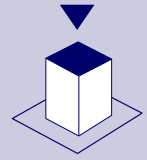
2. חזית חמישית

גג סולרי

1. תכנון גגות סולריים יאפשר התקנת פאנלים של תאים פוטו וולטאיים (PV בזווית של עד 30 מעלות ביחס לאופק) עם מפנה דרומי שיאפשר מיתקון מינימלי בזווית אופטימלית וללא הצללה הדדית של הפאנלים.

פרק ד' | מערכות טכניות ותשתיות





30	..... עקרונות תכנון כללים
31	..... 1. מערכות
31	▪ חשמל
31	▪ מים ואינסלטציה
31	▪ גז
31	▪ מיזוג אוויר ואורור
32	▪ ארובות ושחרור עשן
33	..... 2. מתקני עזר
33	▪ אחסנה
33	▪ ביתן שומר
33	▪ מתקני אשפה

עקרונות כללים:

1. המערכות הטכניות יוצנעו ככל הניתן ויעשה תיעדוף למיקומן תחילה בגג המבנה או בקומה טכנית, או בתת הקרקע.
2. ככל והמערכות ימוקמו במפלס הקרקע הן יוסתרו במסתור ייעודי (הכולל פתרון אקוסטי למערכות מרעישות) המשתלב בעיצוב ובמראהו הכללי של הבניין. מתקנים אלו לא יבלטו מגבולות הבניין.
3. יותר שימוש בגגות לצורך הפקת חשמל ואנרגיה באמצעות תאים פוטו וולטאיים. מיקום התאים יפורט בתכנית הגגות בבקשה להיתר.

מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות

1. חל איסור על התקנת מזגנים, יחידות חוץ וצנרת נלווית על חזיתות הבניין ללא מסתור.
2. פתחי אוורור מחדרי מכונות, מתקנים טכניים, מערכות, מרתפים ומחסנים ימוקמו בהתאם לתעדוף הבא: (1) גג המבנה (2) חזית אחורית (3) חזית צידית (4) רק במקרים בהם יוכח כי לא ניתן הצבה בהתאם לסדר העדיפויות המפורט תותר הצבת פתחי אוורור לחזית ראשית בכפוף לתיאום מול אדריכלית העיר.
3. במקרה שלא ניתן להפנות מערכות לגג, יתאפשר למקמם בחזית הציידית או האחורית תוך שילוב בעבודות הפיתוח. ככל ומתקנים אלו ידרשו מסתור ורפפות, הרפפות יהיו בהתאם לגווי ה-RAL במבנה ובצפיפות להסתרה המערכות. שילוב בתוך אזורים מגוננים יעשה באופן שייטמע בפיתוח הגנני במגרש.

4. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטריד לסביבה.

מתקני עזר (כדוגמת ציוד מיזוג אויר, אנרגיה,

קולטי שמש וכו'):

1. מתקני עזר יצוינו ויופיעו בבקשה להיתר הבנייה.
2. מתקני עזר שלא תתאפשר התקנתם על הגג, ימוקמו במקום מוצנע במגרש ויוסותרו ע"י קירות מסתור העשוי מאחד מחומרי גמר החזית ובגוון זהה וישולבו עם קו הקרקע.
3. מתקנים תת קרקעיים יסומנו בתשריט הבקשה להיתר בניה.

1. מערכות

חשמל

1. פילר חשמל ימוקם בגדר צדדית, משוקע בתוך הגדר ולא צמוד לקיר המבנה.
2. תחנות שנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.



מערכות ממוקמות בפתח מבנה תעשייה

מים ואינסטלציה

1. גמל מים – ימוקם בגדר צדדית ויושקע בתוך הגדר.
2. מאגר מים וחדר משאבות – במבני תעסוקה יש למקם בתוך קונטנר הבניין בקומת המרתף או בגג המבנה.

גז

1. במידה והצובר ממוקם בחזית הפונה לרחוב, יתוכנן כחלק ממערך ערוגות בניית.
2. גובה פני הקרקע באזור הצובר לא יעלה על 50 ס"מ מעל פני הרחוב.
3. לא תותר הצבת סולם תפעול בחזית אל הרחוב או למרחב ציבורי אחר.

גז

1. אוורור מרתפים ושחרור עשן – תריסי האוורור 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 אוורור ימוקמו בתוך קווי הבניין. במקרה של אוורור מאולץ – יש למקם את פתחי האוורור מעל הגג הגבוה של המבנה.

מיזוג אוויר ואוורור

1. מתקני מ"א במבנים המשלבים מגורים יוסתרו במסתורי כביסה או בגג הבניין. גובה המתקנים לא יעלה על גובה מעטפת הבניין ויוסתרו אדריכלית במסגרת הגובה המותר.

1. מערכות

ארובות ושחרור עשן

1. ארובות אוורור של קומות תת קרקעיות יוצמדו לגבולות המגרש ולא לחזית הפונה לשטח ציבורי. בעדיפות לשילוב בערוגות גיבון.
2. הארובות יוסתרו במסגרת גובה המבנה המותר. ולא תתאפשר נראות של המערכת על קירות החזית.



ארובות שאינן נסתרות ❌



ארובות לשחרור עשן מוסתרת בגג המבנה ✅

2. מתקני עזר

אחסנה

1. לא תותר אחסנה פתוחה במרווח הקדמי.
2. שטחי האחסנה יהיו בתחום קווי הבניין בחזית צידית או אחורית.

ביתן שומר

1. ביתן השומר יעוצב בחומרי גמר ובגוון הזהים לגדר החיצונית ו/או חזיתות המבנה.
2. מבנה ביתן השומר יתוכנן בקומת הקרקע בלבד ושולב עם הגדר ההיקפית או עם המבנה העיקרי, בצמוד לשער הכניסה.

מתקני אשפה ומחזור

1. מערכות פינוי האשפה יתואמו מול אגף הנדסה ואגף שפ"ע.
2. מיקום חצרות ומתקני האשפה יהיו מוסתרים ככל וניתן מעיני הציבור, ע"מ למנוע מפגע תברואתי ואסתטי.
3. קירות חצר האשפה כלפי חוץ יעוצבו כחלק מעיצוב המבנה ובהתאמה לגובה גדרות ואלמנטים במבנה, לרבות חומרי גמר.
4. חצר האשפה תכלול פתרון המאפשר תחזוקה לצורך שמירה על תברואה וניקיון.
5. מתקני אשפה לא יוצבו ע"ח מקומות חניה.



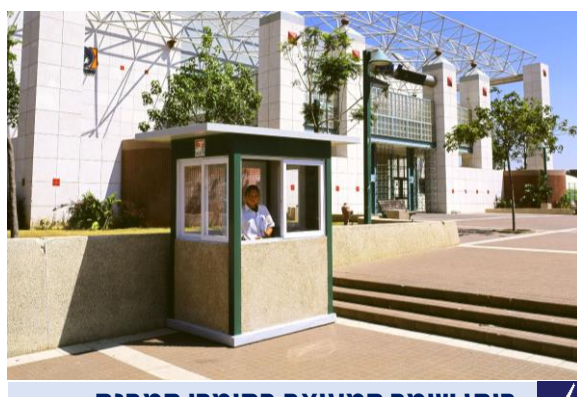
❌ פחי אשפה על זכות הדרך ללא הסתרה



❌ ביתן שומר בחומריות שונה מהמבנה



✓ מסתור אשפה המאפשר גישה ותחזוקה



✓ ביתן שומר המעוצב בחומרי המבנה