



דומן והבקל אדריכלות |

הנחיות מרחביות יבנה

בנייה רוויה



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 הראות 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(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,

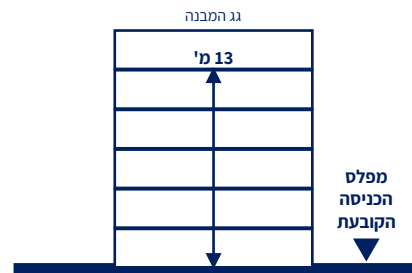
הנחיות פרטניות גוברות על הנחיות כלליות,

למעט מקרים בהם נרשם אחרת.

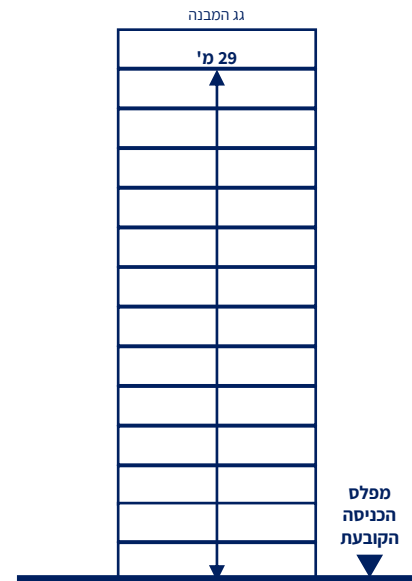


מסמך מדיניות זה מתייחס לבניין גבוה ובניין רב קומות.

בניין גבוה - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים; כל המבנים שאינם מוגדרים כמבנים רבי קומות לפי תקנות הבטיחות.
מקור: תקנות התכנון והבניה.



בניין רב קומות - בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.
מקור: תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.



הגדרות נוספות במסמך המדיניות

מבואת מבני מגורים - לובי הכניסה, שטח סגור משותף לכלל דיירי הבניין בקומת הקרקע, בו ממוקמת הגישה למעליות וגרמי המדרגות.

קומת המסד - קומת המגורים הראשונה וגג קומת הקרקע, מנחה בהתאם לתכנית קומת מסד ופיתוח במפלס המשותף מעל קומת המסד.

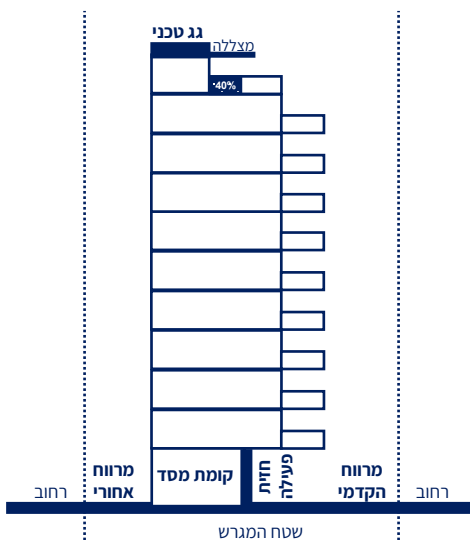
גג טכני - קומות הגג העליון, החזית החמישית.

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.

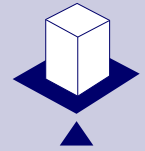
מקור: תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת). תשכ"ט-1968



מסמך הנחיות זה עודכן 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:

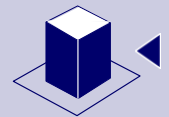
הערות	עיקרי העדכון	סעיף מס'	תאריך פרסום



פרק א'

מפגש עם הקרקע

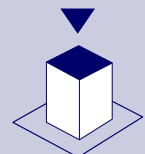
10	..... עקרונות תכנון כללים
11	..... הנחיות לתקופה הבנייה
12	..... 1. כניסה
13	..... 2. גדרות, שערים, קירות תמך
15	..... 3. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות
18	..... 4. חנייה
19	..... 5. מחסנים
20	..... 6. חצרות
21	..... 7. גיבון ועצים



פרק ב'

מעטפת הבניין

25	..... עקרונות תכנון כללים
26	..... הנחיות לתקופה הבנייה
28	א. חזית מגורים
28	..... 1. חומרי גמר ופיתוח
30	..... 2. חלונות ופתחים
31	..... 3. מסתורי כביסה
32	..... 4. מרפסות
33	..... 5. קירוי
35	..... 6. שילוט ותאורה
37	..... 7. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות
37	..... 8. תוספת למבנה קיים
38	ב. חזית פעילה

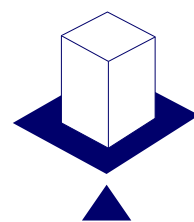


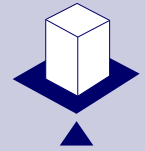
פרק ג'

גג הבניין

46	..... עקרונות תכנון כללים
46	..... 1. חומרי גמר ופיתוח
47	..... 2. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות

פרק א' | מפגש עם הקרקע





- 10 עקרונות תכנון כללים
- 11 הנחיות לתקופה הבנייה
- 12 1. כניסה**
- מפלס הכניסה הקובעת
 - המרווח הקדמי
 - כניסת הולכי רגל
- 13 2. גדרות וקירות תמך**
- גדר קדמית
 - גדר בין מגרשים גובלים / גדר צידית
 - חומרי גמר
 - קירות תמך
- 15 3. מתקנים טכניים מערכות ותשתיות**
- עקרונות תכנון כלליים
 - מערכות
- 18 4. חנייה**
- עקרונות תכנון כלליים
 - חניה עבור רכב ממונע
 - חניה בחזית פעילה
 - חניית אופניים
- 19 5. מחסנים**
- עקרונות תכנון כלליים
 - מיקום, מידות וחומרים
- 20 6. חצרות**
- ריצוף החצר וחלחול מי נגר
 - חצר אנגלית
- 21 7. גיבון ועצים**
- עקרונות תכנון כלליים
 - עצים קיימים במגרש
 - נטיעת עצים חדשים

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 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, 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, 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 מוטה

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)

כניסת הולכי רגל

1. רוחב פתח חדר הכניסה לבניין או למגרש, בעבור הולכי הרגל מהרחוב יהיה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'.
2. מיקום הכניסה יתוכנן במקום המיטבי מבחינת מפלסי הפיתוח באופן שיצמצם את הפרשי המפלסים בין הרחוב והכניסה הקובעת.
3. המרווח הפנימי בין מפלס הרחוב לכניסה לבניין ילווה בערוגות, נטיעת עצים בוגרים וספסלי ישיבה לרווחת הדיירים.

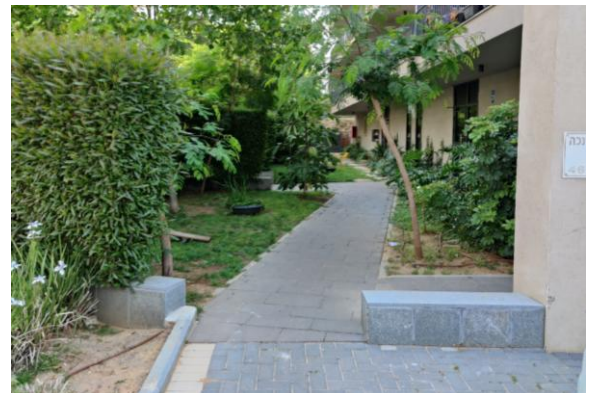
1. כניסה למבנה מגורים תהא במפלס הרחוב ככל הניתן ולא יותר מ-60 ס"מ מעל גובה פני הרחוב הגובל במגרש.
2. במגרש משופע בו שיפוע הרחוב מעל ל-5%, מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 60 ס"מ מעל ממוצע גובה פני הרחוב הגובל במגרש.

המרווח הקדמי

בשטח זה יבוצע ריהוט גן הכולל ספסלים, אשפתון וכדומה.



דוגמא לפיתוח המרווח הקדמי ✓



דוגמא לפיתוח המרווח הקדמי ✓

2. גדרות וקירות תמך

גדר קדמית

1. בגדר קדמית שאינה משויכת לדירת גן לא יתוכננו גדרות ו/או אדניות מעל 45 ס"מ בחזית הקדמית מעבר לקו הבניין הקדמי ועד לקו המגרש.
2. גדר בנויה לדירת גן תהיה 1.5 מ'. ניתן לתכנן השלמה של גדר סורג או משרבייה עד 1.8 מ'.
3. במקרה של גדר סורג או משרבייה בדירות גן יותר שימוש בצמחיה מטפסת חיה או מלאכותית להסתרה.



גדר קדמית מעל 45 ס"מ ✗



גדר קדמית מתחת 45 ס"מ עם צמחיה ✓

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.



דוגמא לדירוג גדר צידית ✓

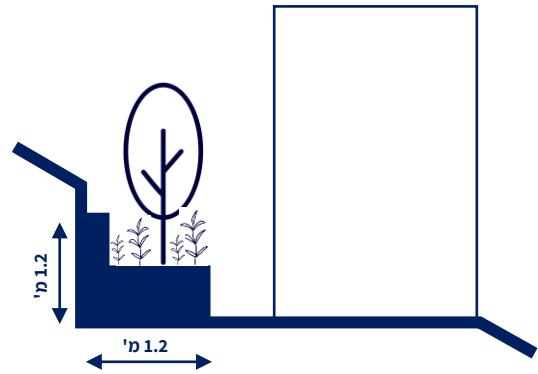
חומרי הגמר

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 סוגר 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.
5. יותר שילוב של צמחיה.

2. גדרות וקירות תמך

קירות תמך

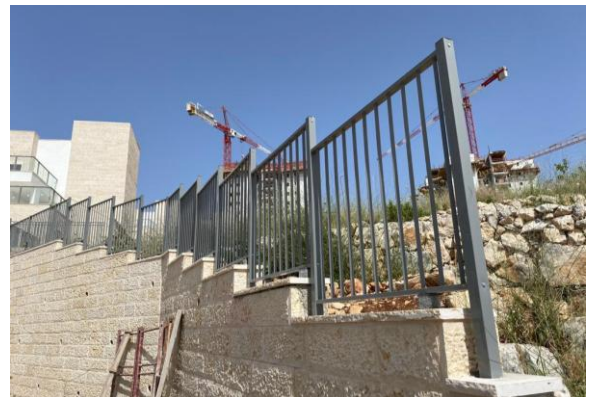
1. במידה ונדרשים קירות תמך גבוהים מ-1.2 מ', תידרש ערוגה מדורגת על חשבון המגרש המבקש בעומק של 1.2 מ' נטו.



2. קירות פיתוח, גדרות וקירות תמך הגובלים בשטח הציבורי יחופו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה.



גדר חיצונית בחומר שונה מגמר בניין ❌



קיר תמך ללא אדניות ❌



קיר תמך מלווה צמחייה באדניות ✔️

3. מתקנים טכניים מערכות ותשתיות

עקרונות תכנון כלליים

1. כלל המערכות הטכניות ימוקמו בגג המבנה או בקומה טכנית, או במפלס הקרקע, או בתת הקרקע ויוסדרו במסגרת ייעודי (הכולל פתרון אקוסטי למערכות מרעשיות) המשתלב בעיצוב ובמראה הכללי של הבניין. מתקני מ"א בבניין מגורים יוסדרו במסגרת כביסה או בגג הבניין. גובה המתקנים לא יעלה על גובה מעטפת הבניין.
2. כלל המתקנים יוסדרו ארכיטקטוני במסגרת הגובה המותר לבניה.

3. חומרי הגמר של הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר ויסגרו בדלתות רפפה ממתכת ויהיו תואמים לגוון RAL המתוכנן במבנה.



פילרים בגוון שונה מגווני חזית הבניין ❌



פילרים בגוון תואם לתכנון המבנה ✔



מערכות טכניות חשופות על גג המבנה ❌



מעקה גג המסתיר את המערכות הטכניות ✔

3. מתקנים טכניים מערכות ותשתיות

מערכות

חשמל

1. פילר חשמל ימוקם בגדר צדדית, משוקע בתוך הגדר ולא צמוד לקיר מגורים.
2. ארונות חשמל/מונים ימוקמו בתוך הבניין.
3. תחנת שנאים תמוקם בתת הקרקע.

גנרטור

1. הצבת גנרטור תהיה בחדר סגור עם מיגון אקוסטי, בקומת הגג או בתת הקרקע בלבד, למעט אילוצים בבנייה קיימת בה ניתן יהיה למקמו בקומת הקרקע בצמוד למבנה במרווחים הצידיים או במרווח האחורי.
2. הגנרטור ימוקם כך שלא יהווה מטרד למהלך החיים התקין בשעת הפעלתו.

3. יש למקם ארובת פליטת עשן מגנרטור מעל הגג הגבוה במבנה כך שפתחי פליטת החום ויציאות צנרת פליטת גזי המנוע לא יופנו כלפי הרחוב.
4. הארובות יוסתרו אדריכלית במסגרת הגובה המותר.

מים ואינסטלציה

1. גמל מים – ימוקם בגדר צדדית ויושקע בתוך הגדר.
2. מאגר מים וחדר משאבות – יש למקם בתוך קונטנר הבניין בקומת המרתף או בגג המבנה. במקרים בהם לא ניתן תתאפשר מיקומם בקומת הקרקע.

אשפה

1. פינוי אשפה יבוצע במערכת פניאומטית.
2. מערך פינוי האשפה במבני המגורים כולל שוט אשפה וחדר אשפה מרכזי בכל בניין מגורים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה.
3. פתרונות אצירת האשפה ישונעו לטרמינל השכונתי, ללא הפרעה למרחב הציבורי.
4. יש לתכנן חדר פניאומטי קומפקטי ביחס למיקום המטרמינל וכחלק אינטגרלי מהמבנה.
5. פינוי אשפה פניאומטי קומפקטי יתקיים מ-2 בניינים ומעלה ויעשה בתיאום עם אגף שפע ואגף ההנדסה.

גז

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

3. מתקנים טכניים מערכות ותשתיות

מערכות

תקשורת

1. ארונות תקשורת ימוקמו בתוך הבניין.
2. אנטנות ימוקמו על גג המבנה, גובהן לא יעלה על גובה מעטפת הבניין.
3. האנטנות יוסתרו אדריכלית במסגרת הגובה המותר.

כיבוי אש

1. רחבת כיבוי האש תמוקם תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי הסמוך. מיקומה המיטבי יהיה בתחום המיסעה או בחפיפה לכניסה לחניון.
2. הרחבה תסומן על ידי שילוט צמוד למבנה שינוי נקודתי בריצוף / מסמרות מתכת / צביעה.

מיזוג אוויר ואוורור

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

הקמת ארובות

1. ארובות אוורור של קומות תת קרקעיות יוצמדו לגבולות המגרש ולא לחזית הפונה לשטח ציבורי.
2. עדיפות לשילוב בערוגות גינון, עד גובה 60 ס"מ.
3. יחופו בחומרים התואמים לחיפוי קירות הפיתוח.
4. הארובות ישולבו בחיפוי המבנה ולא תתאפשר נראות של המערכת על קירות החזית.

עקרונות תכנון כלליים

1. תקן החניה יהיה ע"פ תקן החנייה של חניות עיליות בשטח הציבורי התקף בעת הוצאת היתר ובהתאם למדיניות הועדה לתכנון ובניה.
2. ככלל פתרון החניה יהיה מוצנע מהרחוב ויתוכנן בתת הקרקע בהתאם לתוכניות החלות.
3. כניסה רכובה תתוכנן בכל מקום במרווח הקדמי אך בנפרד מכניסת הולכי הרגל.

חנייה עבור רכב ממונע

חניה פתוחה

1. יש לתכנן חניה מגוננת לפי מפתח של עץ בוגר ומצל לכל 4 חניות.
2. מגרשי חניה עילית ירוצפו באבנים משתלבות וסימון תאי החניה יהיה באריחים בגודל וצבע שונים לצורך הבלטה.
3. לא ניתן לסמן חנייה ע"י צביעת המגרש, שילוט וכדומה.

חניה מקורה

1. קירוי חניות עליות יתוכננו כחלק מקונטור הבניין ובגבולות המגרש הפרטי בלבד, בצמוד למבנה ולא יחרגו מגבולות החלקה ומגבלותיה התכנוניות, כפי שהוגדרו ע"י התוכניות החלות עליה.
2. בחניון בית משותף ובנייה רוויה לא יאושרו מצללות/סוככים/גגונים על חניה בודדת ו/או מקבץ חניות.
3. ניתן להיעזר בצמחייה טבעית כפתרון הצללה באישור העירייה ולבחינת הוועדה.

מבנה חניה

1. לא תותר יותר מכניסה ויציאה רכובה אחת לכל חזית מגרש הגובלת ברחוב.
2. לא תותר הפרדה בין רמפת כניסה ויציאה מהחניון.
3. יותר איגום כניסה לחניונים בין מגרשים שכנים לטובת צמצום הפגיעה במרחב הולכי הרגל המדרכה.
4. מיסעת הכניסה לחניון תתוכנן בניצב - במאונך לרחוב הגובל - לא תותר מיסעה מקבילה לרחוב.
5. תכנון המשכיות המדרכה ללא הפסקה בחומר גמר המדרכה.
6. רוחב הכניסה ויציאה מהחניון יהיה ברוחב המינימלי המותר.
7. אין להתקין כל אלמנט בולט לכיוון המדרכה - א. ארגזי תריס גלילה יותקנו במישור חזית הבניין.
ב. מעלית רכב תמוקם במסגרת קווי הבניין או בקו המגרש הצידי.
- 8.

חניה בחזית פעילה

ראה פרק מעטפת בניין, תת נושא חזית פעילה סעיף חניה פריקה וטעינה.

חניית אופניים

חניות אופניים ימוקמו כחלק משפת הרחוב, חזיתות צידיות או בתוך המבנה, בהן ישולבו מתקני קשירה לאופניים.

5. מחסנים

עקרונות תכנון כלליים

1. תותר הקמת מחסן בבתיים צמודי קרקע או דירות גן בלבד. לא יוקם מחסן בחצר בית משותף.
2. במקרה בו קיים מחסן בנוי לדירת גן תינתן האפשרות למחסן כתר לפי ההנחיות.



מחסן פרטי ממוקם בשטח ציבורי ❌



מחסן פרטי ממוקם בשטח פרטי ✔️

3. תותר הקמת מחסן אחד לכל יותר, ליחידת דיר.
4. מחסן בבית משותף חייב בהיתר ובכפוף להוראות תוכניות החלות בשטח התכנון. המחסן ישולב במסגרת תכנון המבנה.
5. חלה חובת דיווח של 45 ימים ממועד ביצוע העבודה.

מיקום, מידות וחומרים

6. לא ימוקם מחסן בשטח המיועד בהיתר לחניה, או במרפסת לא מקורה בחזית הקדמית.
7. לא ימוקם מחסן בקו הבניין קדמי.
8. לא יוקם מחסן על גג בניין.
9. לא יוקם מחסן במרפסת, מכל סוג.
10. שטח המחסן לא יעלה על 15 מ"ר, גובה המחסן לא יעלה על 3 מ'.
11. היה ולמחסן גג משופע, לא יעלה גובהו על 3 מ'.
12. ככלל לא תותר בנייה למחסנים מחומרים קלים במסגרת קבלת היתר.



מחסן שטח גג המבנה מחומר קל ❌



מחסן בנוי בהיתר חוקי בגודל 6 מ"ר ✔️

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.

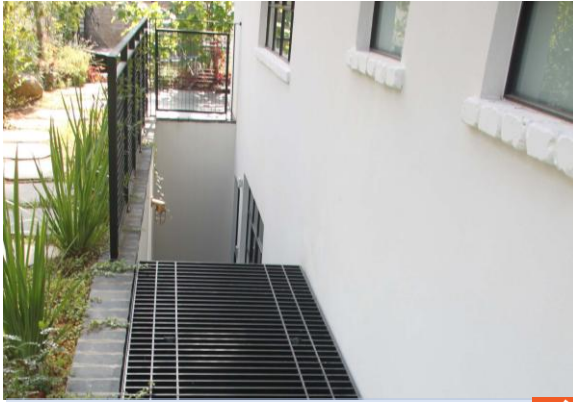
פנוי לחלחול 15%	תכנית מאושרת ניתן לבנות ע"פ 85% שטח עליו
-----------------	--

2. שטחי החלחול יתוכננו בחזית לרחוב, ככל הניתן.
3. שיפוע הניקוז לא יקטן מ 1.5% על פני הקרקע במגרש. יש לסמן חיצוי כיוון הניקוז ואחוזי שיפוע בתוכנית קומת הקרקע, כולל מפלסי הפיתוח המתוכננים בכל פינות המגרש ובכל מקום בו הפרשים בין מפלסי הפיתוח משתנים.
4. 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.
5. ניקוז סככת גג החנייה יכוון לתוך המגרש המתוכנן ובאופן שאינו מפריע לאורח חיים תקין במרחב הציבורי.

חצר אנגלית

1. תותרנה חצרות אנגליות על דפנות מרתף במפלס רצפת המרתף בשטח כולל של עד 10 מ"ר.
2. ניתן לבנות חצר אנגלית במרווח ברוחב של עד 1.8 מ' ובגובה של עד 2 מ' הנמדד ממפלס ה-0.00.
3. החצר האנגלית תמוקם במרחק מינימלי של 2 מ' מקו מגרש ובכל מקרה לא תהיה צמודה למגרש גובל או לרחוב גובל.

4. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא דרך הבית.



לא תותר כניסה למרתף מחוץ לבית

5. החצר האנגלית לא תהיה צמודה למגרש גובל או לרחוב גובל.
6. קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט יותר מ 30- ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים.
7. בפתחה של החצר האנגלית יותקן סורג / רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחילופין מעקה תקני סביב לפתח החצר האנגלית. הסורג יותאם לעיצוב הכללי של הבניין.



סורג לפתח חצר אנגלית

בריכות שחייה

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

7. גיבון ועצים

עקרונות תכנון כלליים

1. יש לשמור על עצים בוגרים קיימים, כריתה או העתקה של עץ תהא באישור פקיד היערות בלבד.
2. לא תותר כריתת עצי רחוב לצורך תכנון או ביצוע הבנייה במגרש. למעט במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור פקיד היערות.



לא תותר כריתת עצי רחוב לתכנון או ביצוע

3. מפלס רצועת הגיבון יהיה בהתאם למפלס המדרכה.
4. במגרשים הכוללים מפלסים תת קרקעיים תתוכנן מגרעת באופן שיאפשר את הנפח המינימלי לבית הגידול.
5. יבוצע גובה מילוי אדמה גננית מעל מרתפי חניה בגובה של 1.5 מ' לפחות. במידה וקיימות דירות גן הפונות לחזית הרחוב, רצועת הגיבון תשולב בצמוד לגדר או לחלופין יעשה שימוש בגדר חיה.

עצים קיימים במגרש

1. החל מנובמבר 2008, כל עץ בוגר [1] בישראל הוא אילן מוגן על פי חוק. על אדם המעוניין לכרות עץ בוגר או להעתיקו למקום אחר – לקבל אישור מהגורם המוסמך שהוא פקיד היערות האחראי על האזור בו צומח העץ, פקיד היערות העירוני.
2. בהתאם לנוהל זה, במידה וקיימים עצים במגרש יבוצע סקר ע"י אגרונום לעניין שימור או כריתה.
3. לפני תחילת עבודה יש להתקין גדר הגנה לכל העצים במגרש.
4. לפני כל עבודה יש לשכור את שרותיו של אגרונום מלווה לכל פרויקט בו קיימת נגיעה בעצים.

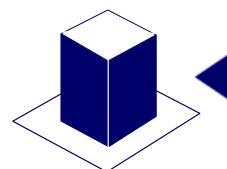
¹¹ במגרש שייעודו מגורים, עץ בוגר הינו עץ שקוטר גזעו בגובה 1.3 מטר מעל 20 ס"מ. בשאר ייעודי הקרקע עץ בוגר הינו עץ שקוטר גזעו 10 ס"מ. מקור: פקיד היערות, קק"ל

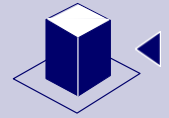
7. גינון ועצים

נטיעת עצים חדשים

1. יש לתכנן מיקום של עץ חדש לכל 100 מ"ר לפחות.
2. העצים יינטעו בבית גידול או אדנית ברוחב מינימלי של 1.2 מ' (גובה מרבי מעל מפלס הפיתוח לאדנית – 20 ס"מ)
3. העצים יחוברו למערכת המים והניקוז של הבניין.
4. סוג הצמחייה ייקבע בהתאמה לצמחיה בשטחים הציבוריים והפרטיים הגובלים.
5. קוטר העצים החדשים יהיה מיני' 2 צול. קרי, עצים מס' 8 ע"פ משרד החקלאות.
6. יש לקבל אישור סופי לכל תוכנית ממחלקת גנים ונוף.

פרק ב' | מעטפת הבניין





מעטפת הבניין | פרק ב'

25 עקרונות תכנון כללים

26 הנחיות לתקופה הבנייה

28 א. חזית מגורים

28 1. חומרי גמר ופיתוח

30 2. חלונות ופתחים

31 3. מסתורי כביסה

32 4. מרפסות

33 5. קירוי

35 6. שילוט ותאורה

37 7. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות

37 8. תוספת למבנה קיים

38 ב. חזית פעילה

38 1. כניסה

39 2. זיקת הנאה וזיקת מעבר

39 3. חניה פריקה וטעינה

40 4. חומרי גמר

40 5. חלונות ופתחים

41 6. קירוי

42 7. שילוט

43 8. מערכות טכניות

43 9. אצירת אשפה

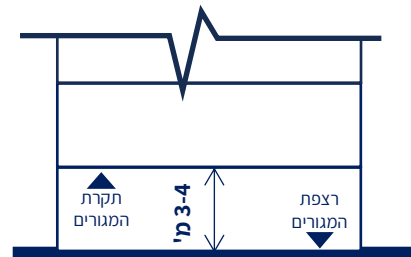
מיקום

1. תתאפשר חריגה של המבנה לכיוון הרחוב מהקונטור של קומת הקרקע לטובת מצללה ללא עמודים בהתאם להוראות ומגבלות תכנית המצללות העירונית.
2. לא תותר הקמתן של דירות גן בחזית הרחוב.



מידות

- גובה קומה מעל הקרקע (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ- 3.0 מטר ולא יעלה על 4.0 מטר.



חומרים ונראות

1. לא תותר הקמת חזית אטומה אל הרחוב ומרחבים ציבוריים.
2. תכנון הבניין יהיה בעיצוב מינימליסטי בשילוב של אלמנטים אדריכליים וחומרים חדישים לגיוון ושבירת מונוטוניות.
3. אגפי הבניין יהיו המשכיים, יתאפשר שילוב ניתוקים ונסיגות בין אגפים ומאסות בינוי לשבירת מונוליתיות.

4. לא תותר הבלטת קומות העליונות לעומת הקומות התחתונות שלא במסגרת התפיסה העיצובית של מאסת הבינוי הכוללת.



לא תותר הבלטה של הקומות העליונות



5. במידה ובקומות התחתונות יתוכננו דירות קטנות יותר, ישמרו בכל זאת הקווים החיצוניים הוורטיקליים לכל גובה המבנה.
6. ראש הבניין יתוכנן באופן המשכי לגוף הבניין. דירות גג (פנטהאוז) יתוכננו בנסיגה מקונטור הקומות מתחת.
7. כלל האלמנטים בחזית (פרזול, הצללות, מעקות וכדומה) יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה לכל מעטפת הבניין ובגוון RAL המתוכנן במבנה.
8. במקרה של תוספות בנייה בגג המבנה או עיבוי החזיתות יש לתכנן את התוספת בהתאם להנחיות המרחביות שימסרו כחלק בלתי מפרד מהיתר הבנייה.
9. תוספת הבנייה תתוכנן באופן המשכי למבנה הקיים ולשפה העיצובית הקיימת. בתהליך זה יש לדאוג לחיפוי מלא לכל חזיתות המבנה (גם לקיים וגם לתוספת).

הנחיות לתקופת הבנייה

הנחיות עיצוב לשילוט על גדרות אתרי בנייה ("גדר מדברת"):

1. עיריית יבנה מעודדת יצירת גדרות מדברות באתרי בנייה, גדרות אלה מסייעות לחזות העיר ועדיפות על גדרות כדוגמת איסכורית.
2. בסעיף זה מוגדרת יחידת פרסום על גדר אתר בניה ומוגדר תוכן הפרסום המותר ביחס ליחידות הפרסום.
3. עיצוב הגדר המדברת כראוי מהווה כתנאי לקבלת היתר / תחילת העבודה.
4. טרם הקמת הגדר, לכל בקשה לאישור גדר מדברת יצורפו הדמיות ומפת המגרש המציינת מיקום השילוט עם התפלגות למסחרי ופרסומי עיריה.
5. העיצוב יאושר ע"י אדריכלית העיר בלבד, לאחר הצגת תמונות של הגדר מהשטח.
6. בגדר ישולבו פרסומי עירייה אשר יועברו ליזם על ידי אדריכלית העיר.

7. יותר שילוט אחיד במדבקה או בהדפסה לכל אורך הגדר, בתנאים אלו:

- הגדר תהיה קשיחה וחלקה. (לא איסכורית!)
- גובה הגדר יהיה 2 מ'. בקשות להגבהת הגדר לגובה של עד 3 מ' יותנו באישור ועדת תו"ב, ובכפוף לאישור ועדת השילוט.
- גודל יחידת פרסום מינימלי יהיה 6 מ"א, וגובהה יהיה כגובה הגדר. השילוט יוצב כמקשה אחת ובאופן רציף לכל אורך הגדר. תוכן הפרסום יהיה ראשית שיווק פרויקט הבניה במגרש נשוא הבקשה להיתר.
- יותר לפרסם גוף מסחרי אחר פרט לפרויקט נשוא הבקשה להיתר בהיקף של יחידת פרסום אחת באורך של 6 מ"א או פחות, ולא יותר משליש אורך חזית גדר.
- לא יותר שילוב של בילבורדים על גדר פרסומית.



גדר אתר בנייה לא תקנית ❌



גדר אתר בנייה "מדברת" תקנית ✓

הנחיות לתקופת הבנייה

בגדר ישולבו פרסומי עירייה אשר יועברו ליזם על ידי אדריכלית העיר. הנחיות כלליות:

1. המבקש יישא באחריות מלאה לתחזוקת השילוט והגדר ולשמירתם במצב נקי ותקין ולהסיר את השילוט בתום תקופת הבנייה או במועד פירוק הגדר או חלקים ממנה או ביום שבו פג תוקף ההיתר - הכל לפי המוקדם יותר (כולל חיזוקים, קונסטרוקציה ואלמנטים אחרים). שילוט שלא יתוחזק כראוי, העירייה רשאית לדרוש הסרתו, ואף להסירו בעצמה על חשבון בעליו.



דוגמא לשלט על גדר באתר בנייה ❌



גדר "מדברת" לדוגמא ✓

2. יש להבטיח כי השילוט לא יהווה מפגע בטיחותי או מטרד.
3. שלט שם המפרסם (מציג המודעה) לא יעלה על מידות של 50*50 ס"מ וישולב בגדר עצמה.
4. שילוט המפרט את שמות המתכננים והמבצעים באתר, וכן שלטי הקבלן וכל שלט אחר הקשור בבנייה, ירוכזו בשלט אחד במידות עד 4*4 מ' שישולב בגדר בהתאם להנחיות שלעיל.
5. לא תותר הצבת שילוט מסוגים שונים בסמיכות.
6. גדר מדברת תכלול את כל שטח הגדות פונים לשטח הציבורי.
7. שלט פרסום לפרוייקט בניה יותר רק לאחר קבלת היתר הבניה.
8. קיבל המבקש היתר בניה וטרם החל בניה בפועל, תותר הצבת שלט שיווק הפרוייקט בשטח המגרש ובלבד שעם תחילת העבודות וגידור האתר עפ"י כל דין. יועתק השלט לגדר ויהיה חלק מהגדר.

1. חומרי גמר ופיתוח

עיצוב וחיפויים

1. חומרי הגמר לחיפוי מעטפת הבניין יהיו עמידים ויתאמו את תנאי האקלים העירוניים.
2. יש לתעדף שימוש בחומרי גמר מתקדמים דוגמת: HPL/FUNDERMAX/ אלוקובונד/אלומיניום בכמות של 10% לפחות משטח החיפויים הכולל.
3. יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד או גוונים. זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי לא יפחתו מ 60%.



דוגמא לחזית מגורים שאינה תקינה ❌

4. לא תותר זכוכית רפלקטיבית (מקדם הבליעה יהיה 0.35 - 0.5).
5. בבניה חדשה לא יותר שימוש בחומרים הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש. טיח יותר באלמנטים ארכיטקטוניים נקודתיים כגון מרפסות.

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. לא יותר שימוש בחומרי גמר/גוון שונים בצורה של פסים מנוגדים ('זברה').

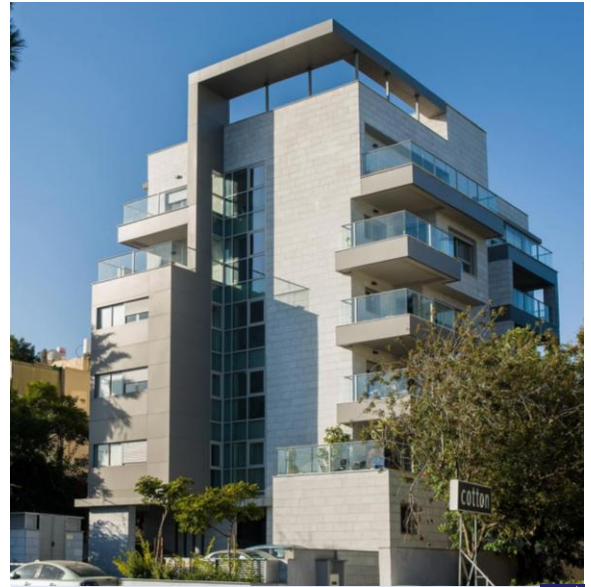


חומרי גמר/גוון שונים בצורת פסים. ❌

1. חומרי גמר ופיתוח

חומרי גמר

1. יותר שימוש בגוונים שונים לצורך חלוקת מהבנה לנפחים גדולים.



ניגודיות חומרית לצורך הבלטת נפחים ✓

2. במידה ומבוקשת תוספת ממ"דים או מרפסות לבניין קיים תשופץ כל החזית בה מבוקשות התוספות.

6. במקרה של השלמת טיח יטוייח הקיר במלואו.

7. חללי הכניסה למבנה יהיו שקופים ויופנו כלפי הרחוב.

גוונים

חומר חיפוי ראשי של מבנה יהיה בגוון בהיר. שילוב בין חיפויים בגוונים שונים יהיה בניגודיות נמוכה. גוונים נוספים למטרות עיצוביות יותרו במשטחים מינוריים ביחס לשאר.



שילוב גוונים בניגודיות נמוכה ✓

א. חזית מגורים

2. חלונות ופתחים

מבואת הכניסה

1. גובה קומת המבואה לא יפחת מגובה 4 מ' ולא יעלה על 7 מ' ובכפוף לתכנית החלה.
2. מבואת הכניסה לחזית הרחוב תהיה מזוגגת לרוחב ולגובה באופן מלא.

חומרי גמר

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

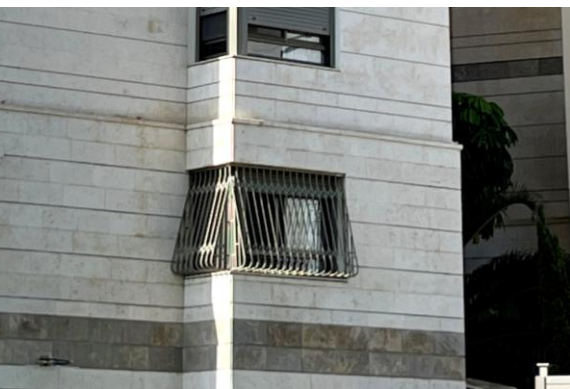
סורגים

1. הסורגים יבלטו עד 10 ס"מ מקו הקיר החיצוני של הבניין.
2. תותר התקנת סורגים שקופים.



דוגמא לסורגים שקופים ✓

3. כל הסורגים בבניין יהיו זהים מבחינת גוון RAL ובהתאם לעיצוב הקיים בבניין.
4. התקנת הסורגים תהיה במישור מקביל לקיר המבנה ובגוון אלומיניום זהה לגוון מסגרת החלונות.



סורגים לא תואמים לעיצוב המבנה ✗



דוגמא לחזית מגורים שאינה תקינה ✗

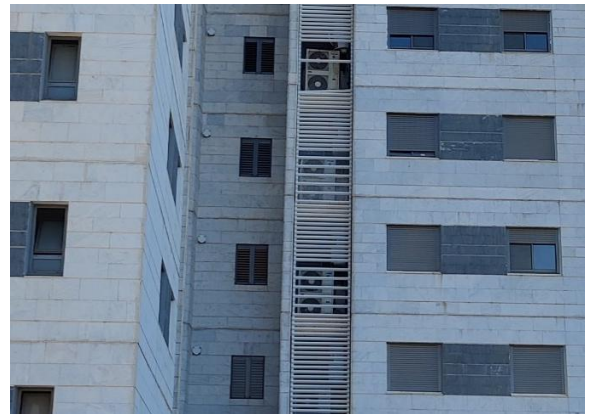


דוגמא לחזית מגורים תקינה ✓

3. מסתורי כביסה

מיקום, תפקוד מבנה ומידות

1. מסתורי הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה וישולבו כחלק בלתי נפרד מהבניין.
2. המסתורים ימוקמו בחזית הפנימית והעורפית ביותר ולא יופנו לרחוב או שטח ציבורי.
3. המסתור יהיה רציף בין הקומות לאורך הבניין, ללא קטיעות.
4. המסתור יהיה במישור המבנה ולא בולט ממנו.
5. הסתרה תתבצע באמצעות סוג אחד של רפפות. המרווחים בין רפפות יבטיחו הסתרה נאותה של המתקנים.
6. לא תותר פתיחה נקודתית ברפפות הבניין לצרכי אוורור.



לא תותר פתיחה נקודתית ברפפות ❌

7. אורך מסתור כביסה מומלץ לכל דירה יהיה 3 מ' בעומק מינימלי של 60 ס"מ נטו.

חומרי גמר

1. יותרו חומרי גמר התואמים את עיצוב המבנה לדוגמת רפפות אלומיניום בגוון RAL האלומיניום של הפתחים בבניין. GRC בגוון האבן או חומר דמוי עץ.
2. בכל אחת ממערכות ההסתרה יוטמעו אמצעים אשר יבטיחו תחזוקה והחלפה.



רפפות מסתור לא רציפות לאורך החזית ❌



מסתור כביסה רציף בחזית אחורית ✔️

4. מרפסות

1. ככל ישנה עדיפות לתכנון המרפסות זו מעל זו בצורה אחידה לכל גובה הבניין (ללא מרפסות קופצות). תזוזה במיקום המרפסות תתאפשר רק כחלק מעיצוב אגף שלם.



לא יותר תכנון מרפסות קופצות ❌

2. תותר בניית מרפסות בנסיגה בקומת הגג. לא תתאפשר בניית מרפסות זיזיות בקומת הגג.
3. יש להימנע מתכנון מרפסות עגולות.
4. לא תותר הקמת מבנים פריקים/ניידים לרבות מחסנים במרפסות.



מרפסת גג תתוכנן בקונטור הבניין ❌

מעקות

1. עיצוב, חומר וגוון המעקה יהיה אחיד לכל המבנה.

2. חומרי מעקה אפשריים:

א. זכוכית שקופה (לא תותר זכוכית כהה, צבעונית או רפלקטיבית)

ב. מסגרות בקווים אנכיים בגוון התואם לגוון האלומיניום של פתחי המבנה.

3. במקרה של מעקה זכוכית, המעקה יהיה תואם לתקן ישראלי למעקות זכוכית. כמו-כן, לא יותרו הגבהות מעל מסעד היד של מעקה הזכוכית למעט הגבהה פנימית בזכוכית בלבד ללא מתכת. הגדרת גובה המותר 20 ס"מ מזכוכית שקופה בלבד.

4. לא תותר חלוקה של מעקה הזכוכית בגודל שיפחת מ-60 ס"מ.

5. הגבהה למעקות מתכת יתאפשרו אך ורק

באמצעות מעקה זהה ובהמשך לחלוקה קיימת.

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 ❌

5. קירוי

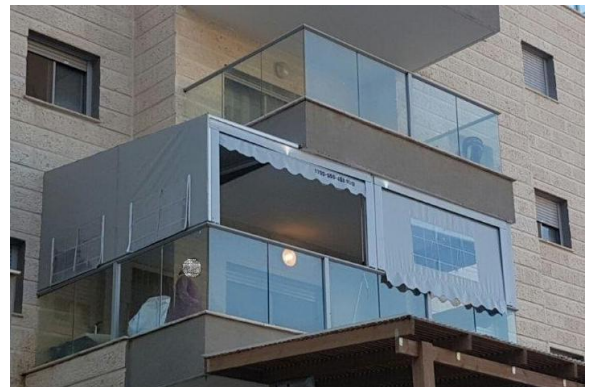
מרקיזות וסוככים

1. יותר סוכך מתקפל במרפסות בית משותף ובלבד שתשמר אחידות בעיצוב, מראה וגוון התואמים את עיצוב הבניין, ללא פסים או דוגמאות הדפס.
2. יותרו סוככים ישרים או בזווית בלבד, לא יותרו סוככים או גגונים מעוגלים.



לא יותרו סוככים או גגונים מעוגלים ❌

3. לא יותרו סוככים עם חלקים קבועים (כגון זכוכית) ולא יותרו חריגות של הסוכך (במצב סגור ופתוח) מעבר למרפסת.



לא יותרו סוככים עם חלקים קבועים במצב פתוח או סגור ❌

4. סגירת מרפסת באמצעות סוככי גלילה חיצוניים תתאפשר עד לגובה מעקה המרפסת בלבד ובגוון אחיד בהתאמה לגווני חיפוי החזית ובצבע אחיד למבנה כולו. ככל ולא יוחלט בהחלטת ועד על צבע אחיד, הצבע הראשון שיבוצע יחול על כלל המבנה.



לא יותרו סוככי גלילה חיצוניים עד הרצפה ❌

5. כל בקשה לסגירת מרפסת בבנייה רוויה תיזדרש בהיתר.
6. הסגירה תתבצע באמצעות ובהתאמה מלאה לעיצוב וחומרי הבניין (סוג אלומיניום וגוון). ובהתאמה לחלוקות הזכוכית הקיימת.

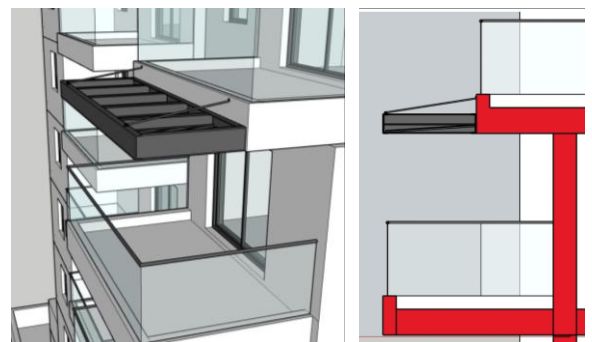


סגירת מרפסת בהתאמה לעיצוב המבנה ✔

5. קירוי

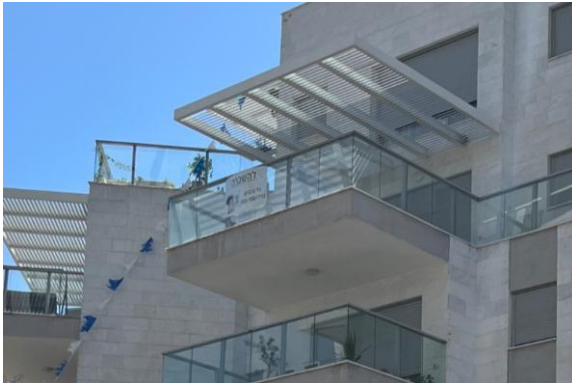
פרגולות

1. יש לצרף לכל בקשה להיתר פרט טיפוסים לפרגולות כפי שמופיע בהיתר הבנייה המקורי.
2. הקמת מצללות תותר בדירות גן ובדירות גג בלבד. לא תותר הקמת מצללה במרפסת בנין מגורים. כל זאת בהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבנייה (תשע"ד, 2014) לביצוע עבודות ומבנים הפטורים מהיתר.
3. תכנון מצללה צריך להיות תואם להוראות כפי שמופיעות בתכנית מצללות עירונית. הוראות נוספות יהוו הוראות משלימות להוראות אלו.
4. פרגולה לא תשמש לחניה, לאחסנה, או לשימוש שלא ניתן לעשותו בחצר, בגג או במרפסת של בית המגורים.
5. בדירות גן הפרגולה תיסמך על עמודים בלבד.
6. ביתר הקומות הפרגולה תיסמך חלקית על לא יותר משני קירות של מבנה המגורים שאליו היא צמודה, ללא סגירת בדים, תריסים וכדומה.
7. במקרה של בניית מרפסות בנסיגה יש להצמד לפרט מצללה עבור מרפסת זיזית חצי מקורה ובאמצעות הוצאת היתר.



קירוי מרפסת חצי זיזית

8. המרווחים בין חלקיו האטומים של משטח ההצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% ממנו.
9. בדירות גן ודירות גג המצללה תתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה ותבוצע ע"י היזם.
10. המצללה תהיה מאלומניום בלבד ובגוון התואם את חומריות המבנה.
11. יש לצרף פרט למצללה תתלויה לדירות גג.



מצללת גג כחלק אינטגרלי מהמבנה



פרגולה דירת גן בחומריות המבנה

א. חזית מגורים

6. שילוט ותאורה

שילוט קבוע

1. השילוט יעוצב ויבוצע מחומרים עמידים בפגעי מזה"א.
 2. רכיבים ממתכת, למעט אלומיניום ומתכות אל-חלד, יהיו מגלווניים, או מוגנים מקורוזיה ע"י צבעים מגינים ייעודיים.
 3. השלטים יהיו מעוצבים וממוקמים להנחת דעת וועדת השילוט העירונית בצורה שתאים למבנה ולסביבתו.
 4. יותקן שלט מואר המשולב בחזית המבנה במיקום נראה מהרחוב המורה על שם הרחוב ומספר הבניין.
5. בבניינים הגובלים ברחוב, על השלט להשתלב במיקום, בגובה, בצורה, בגודל, בחומר, בהארה, בגופן, ובכל בחינה ויזואלית אחרת.
 6. שלט מואר יהיה מצוייד 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. גודל השלט יהיה עד 25\40 ס"מ.
 9. לא תותר הצבת שם יזם, בנין, חברה קבלנית או בעלים על מעטפת הבניין.
 10. לכל בקשה לשינוי/הסרה/הוספה לשילוט על הבניין תידרש הסכמה כתובה וחתומה של ועד הבית.



דוגמא לשילוט בניין שאינו תקין ❌



דוגמא לשילוט בניין מואר ותקין ✅

6. שילוט ותאורה

שילוט זמני

שילוט ופרסום זמני ימוקם ע"ג מבנים הנמצאים במסגרת היתר שיפוץ/בניה/הריסה ויותר בכפוף לתנאים הבאים:

לבקשה לרישיון יצורפו

1. צילום עדכני של המבנה והסביבה.
2. הדמיה או המחשה של השילוט המבוקש על רקע צילום החזית.
3. העתק של היתר הבניה או היתר השיפוץ בצירוף מפרט המתאר את סוג העבודות ומועד סיומן.
4. הסכמת כלל בעלי הנכס ונציגות הדיירים
- בכתובת הבקשה, כולל אסמכתא לזיהוי הגורם המאשר.
5. אישור מהנדס קונסטרוקציה להבטחת יציבות השלט, הכולל פירוט אופן עיגון השילוט למבנה.

הנחיות עיצוב

1. לא יותר פרסום בחריגה או שינוי קווי המתאר של המבנה (קונטור הבניין).
2. במקרה שבו מתבצע שיפוץ של רחוב יש לעגן את הקונסטרוקציה של הפיגומים בתלייה מגג המבנה ללא עמודים במדרכת הרחוב.
3. שילוט על מבנים בשיפוץ (המאוכלסים) יותר על פיגומים בלבד, ללא קונסטרוקציה נושאת נוספת.
4. תותר חריגה בגובה השילוט עד 1 מ' מעל הקצה העליון של חזית המבנה עליה מוצב השילוט.

תקופת הרישיון לשילוט

1. בבניינים בהיתר בנייה - יאושר שילוט לשנה אחת, וניתן יהיה להאריך את תקופת הצבתו בשנה נוספת, או עד לתום תקופת ההיתר - על פי שיקול הדעת של ועדת השילוט.
2. בבניינים בהיתר שיפוץ -
 - א. במבנים שייעודם מגורים יאושר שילוט ל-6 חודשים, וועדת השילוט תהא רשאית להאריך את תקופת הצבתו בחצי שנה נוספת (הארכה אחת) אם טרם נסתיימו עבודות השיפוץ, ובכפוף להארכת תקופת ההיתר.
 - ב. במבנים שייעודם אינו מגורים יאושר לתקופת היתר השיפוץ, תהיה ועדת השילוט רשאית לאשר המשך הצבתו עד שנתיים (3 הארכות) אם טרם הסתיימו עבודות השיפוץ ובכפוף להארכת תוקף היתר השיפוץ.
 - ג. ועדת השילוט רשאית שלא להאריך את תקופת היתר השילוט, גם אם קיים היתר בנייה או שיפוץ, בכל מקרה שיימצא כי הצבת השלט מעכבת את התקדמות ביצוע העבודות, או מהווה הפרעה למשתמשי המבנה או לסביבתו.
3. בבניינים הנשקפים לצירים מרכזיים (בנייה או שיפוץ) - יינתן האישור לעד 12 חודשים עם אפשרות להארכה של 12 חודשים נוספים, אם טרם נסתיימו העבודות.

6. שילוט ותאורה

תאורה

1. תאורת הבניין תעשה בתחומי המגרש בלבד.
2. התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור ולא יותר סנוור ישיר או עקיף. התאורה תהיה ממותנת, תתכונן בהארה כלפי מטה (למניעת סנוור).
3. גוון התאורה יהיה 2700K לבן חם.
4. לא תותר תאורת הצפה כלפי מעלה אל חזיתות הבניין, מלבד לבניינים בעלי עניין רב לציבור ובאישור אדריכל העיר. על תוכניות שבהן חל תנאי זה יש לכלול בהגשת המסמכים תוכניות תאורה הכוללות הדמיות.
5. יוארו כל השטחים הציבוריים במגרש וכן החניון והירידה אליו.
6. יש להימנע מגופי תאורה מהבהבים, מסנוורים וצבעוניים ובשימוש של LED להדגשת קווי הבניין.
7. תאורת דרך הכניסה לחניונים תת קרקעיים תבוצע באמצעות גופי תאורה שקועים או צמודים לקירות.
8. 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.
9. עמודי תאורה ותאורת מבנים הסמוכים לשטחי טבע עירוני יהיו בעלי פיזור אור מוגבל למניעת הפרה של המרחב הטבעי ותפקדו בשעות החשיכה.

7. מתקנים טכניים, מערכות ותשתיות

10. חל איסור על התקנת מזגנים, יחידות חוץ וצנרת נלווית על חזיתות הבניין ללא מסתור.
11. עדיפות למיקום מסתורי מיזוג אוויר יתוכננו בשילוב עם מסתור הכביסה.
12. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטריד לדיירים.
13. פתחי אוורור מחדרי מכונות, מתקנים טכניים, מערכות, מרתפים ומחסנים ימוקמו בהתאם לתעודף 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 לאישור אדריכלית העיר.
14. 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 מגוונים יעשה באופן שיטמע בפיתוח הגנני במגרש.

8. תוספת למבנה קיים

1. בתוספת למבנה קיים חומרי הגמר והעיצוב של התוספת על גבי המבנה הקיים יעשו תוך התייחסות למבנה בכללותו.
2. שיפוץ מבנה קיים יבוצע בהתאם למסמך הנחיות מרחביות זה. הקלות יתאפשרו באישור אדריכלית העיר.

ב. חזית פעילה

1. כניסה

1. מפלס החזית הפעילה יקבע ויתוכנן ללא הפרשי גובה בין הכניסות לבתי העסק והמדרכה.

2. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ'.

פיתוח גינון

בסמוך לחזית הפעילה ישולבו שורת נטיעות במרחק של לפחות 2 מ' מהחזית לצורך הצללה.

6. כל בקשה לתיחום אזור הישיבה תחוייב בהגשת פרט ב 1:20 ותתואם באופן פרטני.

7. כל האלמנטים באיזור הישיבה לא יחרגו ממנו ויוצבו בצורה המבטיחה אפשרות לקיפול ופינוי של מרחב החוץ בתום שעות פעילות העסק.



דוגמא להצבת אדניות באזור הישיבה ✓



דוגמא לנטיעות בסמוך לחזית מסחרית ✓

הצבת שולחנות וכיסאות

1. אזור ישיבה בתחום הציבורי מחייב אישור גורמי העירייה.

2. אזורי ישיבה יאושרו בתנאי שיישמר מעבר חופשי מינימלי של 1.5 מ' או ע"פ התכנית התקפה.



אזורי ישיבה

מעבר להולכי רגל

1.5 מ'

דופן פעילה

8. האדניות יבוצעו ברמת גימור גבוהה מחומרים טבעיים (לא מפלסטיק) ובהקפדה על צמחייה מטופלת היטב. גובה האדנית יהיה אחיד ולא יעלה על 0.6 מ' ממפלס המדרכה, סה"כ גובה האדנית והצמחייה לא יעלה על 1 מ'.

9. ברחובות בהם לא ניתן להציב שולחנות תותר הצבת ספסל בצמוד לחזית המסחרית באישור של גורמי העירייה והצגת פרט מתאים לאישור אדריכלית העיר.



דוגמא לספסל צמוד חזית ✓

3. אזורי ישיבה יאושרו עבור בתי אוכל בלבד.

4. סימון אזור הצבת השולחנות יבוצע באמצעות מסמרות או אדניות ובהתאם לרוחב המדרכה הקיים.

5. אין לחפות או לשנות את המדרכה הקיימת.

ב. חזית פעילה

2. זיקות הנאה וזיקות מעבר

1. השטח המוגדר כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר שימוש של הציבור ללא מגבלות כלשהן ואשר יפותח בהמשכיות למרחב הציבורי להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין וזאת כתנאי להיתר הבניה.
2. בצמוד לחזית הפעילה תשמר זיקת מעבר חופשית לציבור.
3. לא תותר הקמת גדרות בקדמת החזית הפעילה.
4. לא תותר הוצאת סחורה, הצבת דוכנים, סטנדים, עמדות מכירה וכדומה אל מחוץ לקו החנות. במקרים יוצאי דופן הדבר ייבחן תוך תיאום רישוי עסקים ואישור לתקופת זמן מוגבלת.
5. לא תותר הפרדה מפלסית בין הפיתוח בשטח זה ובין המדרכות הסובבות.
6. לעירייה תשמר הזכות לבצע כל בו כל עבודה לפיתוח, תחזוקה, שיפוץ, שדרוג או שינוי. כמו כן תהיה רשאית לפתח תחום זה ברציפות עם המרחב הציבורי.
7. השטח המוגדר בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רכב" מיועד לאפשר מעבר רכב.
8. תתאפשר עמדת פריקה וטעינה ברחוב, מחוץ לגבולות המגרש. במידה ולא תתאפשר פריקה וטעינה ברחוב.

3. חניה פריקה וטעינה

9. ניתן למקם עמדת פריקה וטעינה כחלק ממהלך הרמפה לחניה במרווח הצידי ולא על חשבון המרווח הקדמי.
10. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום, למעט בכניסות לחניונים.
11. מתחת לשטח המוגדר עם "זיקת הנאה לציבור" תותר הקמת חניון ובו חניות שירשמו על שם דיירי הבניין כל עוד יסופקו במפלס הקרקע בתי גידול נאותים להתפתחות עצים מעל תקרת החניון, ע"פ אישור אגרונום.
12. העומק המינימלי (נטו) לפחות בין פני מילוי מצע גנני מעל תקרת מרתף לפני האיטום שמעל תקרת מרתף החנייה, לצרכי שתילות ונטיעות במפלס השטח הציבורי לא יפחת מ-1.5 מ'. אלא אם אישר מהנדס העיר עומק מינמלי קטן יותר.



דוגמא לאזור פריקה וטעינה



ב. חזית פעילה

4. 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.



הקומה הפעילה תתוכנן בשלמותה ✓

5. חלונות ופתחים

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



דוגמא לחזית מסחרית ✓

ב. חזית פעילה

6. קירוי

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.

גגונים

1. במקומות בהם אין קירוי מובנה תתאפשר הצללה באמצעים תלויים בגוון תואם לגוון חזית המבנה ובפרט אחיד לאורך כל המבנה. במקומות בהם לא תתקבל החלטה משותפת הפרט יקבע לפי גגון הראשון שיאושר.
2. לא יותרו סוככים או גגונים מעוגלים אלא ישרים או בזווית בלבד.
3. קונסטרוקציית הסוכך תותקן לקיר המבנה בלבד ולא תכלול עמודים הניצבים לרצפה.
4. יש לשמור על אחידות במיקום, זווית, גובה וגוון הסוכך לכל אורך החזית הפעילה.
5. הסוכך יהיה מתקפל ועשוי מחומר העומד בכל התקנים עבור מוצרים מסוג זה.
6. לא יותר שילוט או כיתוב על הסוכך.
7. רחוב הסוכך לא יעלה על אורך רוחב החזית המסחרית אליה הוא מחובר.
8. הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין (פתחים, שלטים, תאורה וכדו').



גגונים לא תקינים ולא אחידים ❌



דוגמא לגגון תקין ✓

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.



דוגמא לסגירת חורף ✓

ב. חזית פעילה

7. שילוט

מיקום

1. ככלל יותר שלט אחד בלבד לכל בית עסק/שירות בחזית הפעילה, במידה ולבית העסק מספר חזיתות תשקל תוספת שילוט.
2. לוח השלט לא יסתיר אלמנטים אדריכליים.
3. השלט יוצב ברצועת הקיר האופקית שמעל הפתחים באורך מירבי שלא יעלה על אורך חזית בית העסק ולא יחרוג ממסגרת חזית המבנה.
4. השילוט יוצב ברצף אחיד עם שאר השילוט שבחזית הבניין ושולב בבקשה להיתר לאישור אדר' העיר
5. לא יותר שילוט במעקה הגג.
6. לא תותר הצבת שילוט על עמודי קולונדה או מעל קולונדה.

מידות

1. גובה השלט יותאם לעיצוב האדריכלי של חזית הבניין. ככלל, גובה השילוט בקומת הקרקע לא יעלה על 80 ס"מ, אלא אם הוגדר אחרת בהיתר הבנייה של הבניין.
2. מישור השלט ימוקם בנסיגה של 10 ס"מ לפחות כלפי פנים מקו חזית המבנה.
3. הצבת שלטי דגל תתאפשר במרכזים מסחריים בלבד, במקרה זה לא יותר יותר מדגל אחד לבית עסק.

חומר

1. תאורת לוח השילוט תהיה בגוון אור של 4500K-4000K.
2. השילוט יורכב מאותיות בודדות של שם העסק/או את הלוגו בלבד.
3. עובי האותיות לא יעלה על 5 ס"מ.
4. לא יותר שימוש בארגז מואר ולא תאושר תאורה מהבהבת, מרצדת או מסתובבת.
5. כל האביזרים הטכניים בשילוט מואר, כגון חיווט, שנאים, תמיכות ושקעים יהיו סמויים.



דוגמא לרצועת שילוט מסחרי תקינה ✓



דוגמא לשלט דגל בחזית מסחרית ✓

ב. חזית פעילה

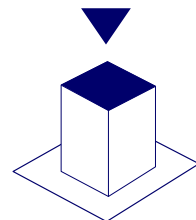
8. מערכות טכניות

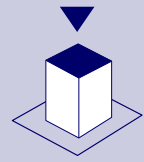
1. המערכות הנדרשות לתפעול החזית הפעילה ישולבו בעיצוב המבנה ולא יבלטו ממנו.
2. לא תותר התקנת מערכות בצורה גלויה הפונה לחזית הרחוב. כלל המערכות יותקנו בתחום בית העסק בפנים המבנה ו/ או בחזיתות הצד או בחזית האחורית.
3. בניין חדש הכולל שטחי מסחר יחוייב בפיר/י איזור או ארובה שיעלו לגג העליון בגודל שיקבע ע"י היחידה לאיכות הסביבה וייתן מענה לכל יחידות המסחר.
4. לא תאושר ארובה הבנויה על גבי החזית הפונה לרחוב.
5. לא תותר התקנת מזגנים או מנועים מכל סוג על גבי חזיתות המבנה הפונות לרחוב. במקרים פרטניים של חנויות כלואות תיבחן הבקשה באופן פרטני.
6. רכיבים טכניים נוספים כגון מצלמות אבטחה, אביזרי תאורה, רכיבי כיבוי אש, גמלי מים וכו' יותקנו כולם בתחום בית העסק בלבד או בחזיתות הצד שאינן פונות לרחוב, בתחום שטח המגרש הפרטי.

9. פתרונות אצירת אשפה

1. חדרי האשפה של החזית הפעילה יופרדו מחדר האשפה של השימוש העיקרי.
2. כחלק מתכנון המבנה ושקלול צרכי המשתמשים בו אין למקם מתקני אשפה, לרבות פחי אשפה, בחזית המסחרית הראשית אלא בחזיתות צד או אחוריות בלבד.

פרק ג' | גג הבניין





46 עקרונות תכנון כלליים.....

46 1. חומרי גמר ופיתוח

47 2. מתקנים טכניים ומערכות

- עקרונות תכנון כלליים
- מערכות

1. חומרי גמר ופיתוח

חומרי גמר

1. חיפוי הגג יעשה בחומרים קשיחים ועמידים בגוונים בהירים בהתאמה למבנה וסביבתו הקרובה.
2. לא יותר שימוש ברעפים.
3. בשטחי גג שאינם משמשים כמרפסת, איטום ובידוד של משטח הגג יעשה באופן אסתטי ובחומרים בהירים לדוגמה גיבון, ריצוף, אגרגט בהיר, יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גמר בהירה.



דוגמא לתכנון קומת הגג ✓

1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ושטחי גגות בצמוד לדירות גג ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.
2. מרפסת גג/קומת גג לא תבלוט מקונטור הבניין.



מרפסת גג תוכנן בקונטור הבניין ✗

3. יתאפשרו נסיגות בגג כלפי כל החזיתות (קדמית, אחורית וצידיית).
4. תתאפשר הגבהת מעקה הגג לטובת הסתרת מערכות וליצרת קו בינוי רציף במבט מהרחוב וזאת בכפוף לגובה המבנה המותר בתכנית החלה.
5. חדרי מדרגות וגגות טכניים בקומת הגג יתוכננו בגובה המינימלי הנדרש.

2. מתקנים טכניים ומערכות

עקרונות תכנון כלליים

- יש להקפיד על תכנון המערכות כך שלא יבלטו מעל פני מעקה הגג במבט מהרחוב.
- יש לרכז את כל המערכות במרכז הגג באופן שיאפשר גישה נוחה אליהן.
- מתקנים ומערכות יוסתרו במסתור ייעודי הכולל פתרון אקוסטי למערכות מרעישות, פתרון ההסתרה ישתלב בעיצובו ובמראהו הכללי של הבניין ובמסגרת הגובה המותר.

מערכות

פאנלים סולריים ודוודי שמש

- יש להקפיד על תכנון מערכת סולארית לחימום מים שתהיה נמוכה מגובה מעקה הגג (מקסימום 200 ס"מ).
- כאשר לא ניתן להתקין מערכת סולרית נפרדת לכל דירה עם דוד מים חמים על הגג כך שצללית הדוד תהיה נמוכה ממפלס המעקה, יש להתקין מערכת סולרית משותפת עם דוודי מים בקומות הטיפוסיות של הבניין. ניתן למקם את הדוודים במסתורי הכביסה. דוודי מים יתוכננו במסתורי הכביסה או בתוך הבניין.
- תתוכנן תשתית בגג למערכות אנרגיה מתחדשת, ע"י הקצאת שטחים ייעודיים להצבה עתידית של מערכות אלה.

חשמל וגנרטור

ניתן לבנות קירות אקוסטיים להגנה על הגנרטור בגג העליון במידה ונדרש, בתנאי שהגנרטור לא יהיה מקורה, וגובה הקירות לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לחדר עליה לגג או חדר מכונות מעלית.

מים וניקוז

צמ"גים ומי ניקוז מזגנים יופנו לניקוז והשקיה במגרש ויוחדרו לקרקע ולשטחי גינות כנגר עילי. עודפי מי נגר יגלו לרחוב או לשצ"פ בצורה בה לא תיפגע התנהלות תקינה לעוברי אורח.

מיזוג אוויר ואורור

לצורך פעולתם התקינה של פירי שחרור עשן או אורור בקומות התחתונות ניתן למקם על הגג מפוחי שחרור עשן או אורור לפי דרישת מהנדס מיזוג אוויר.