

23 אפריל 2025

מנהל הנדסה הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

הנחיות מרחביות

מהדורה 1 טיוטא להערות הציבור

תוכן עניינים

מבוא

1. תכנון

- 1.1 מפלס הכניסה הקובעת
- 1.2 מרחבים מוגנים
- 1.3 הרחבות דיור
- 1.4 בנייה בקיר משותף
- 1.5 בינוי ודירוג הבנייה
- 1.6 חדרים על הגג
- 1.7 מגרשים הגובלים במוסדות חינוך
- 1.8 גובה קומות הבניין
- 1.9 חלל כפול
- 1.10 קומת קרקע
- 1.11 דירות גן/ דירות בקומת קרקע
- 1.12 חדרי אשפה

2. חזיתות ועיצוב המעטפת

- 2.1 חזיתות הבניין – עקרונות כלליים
- 2.2 גגות
- 2.3 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
- 2.4 מסתורים
- 2.5 מרפסות וגזוזטראות
- 2.6 גגון
- 2.7 מצללות (פרגולה)
- 2.8 סוכך מתקפל (מרקיזה)
- 2.9 שילוט
- 2.10 קמין
- 2.11 חזית מסחרית

3. פיתוח המגרש

- 3.1 מרווח קדמי
- 3.2 גדרות
- 3.3 שערים
- 3.4 שטחי חלחול
- 3.5 בריכות
- 3.6 בתי גידול ועצים
- 3.7 רחבות כיבוי אש
- 3.8 מתקני תשתיות
- 3.9 מתקני תשתיות בצמודי קרקע

4. חניה וכניסה לרכב

1. מבוא

מסמך זה מהווה הנחיות משלימות להליכי התכנון והעיצוב האדריכלי כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.

ההנחיות המרחביות חלות על כלל סוגי המגרשים בעיר, למעט אם צוינו חריגים או סייגים מפורשים במסמך או בתכניות החלות. הנחיות אלו מיועדות למתכננים, יזמים ובעלי נכסים בבואם להגיש בקשות להיתר בניה, תוספות בניה או שינויים בבינוי קיים.

בנוגע למדיניות ולמעמד ההנחיות, יש להבחין בין הנחיות מרחביות לבין מדיניות תכנונית: **ההנחיות המרחביות** הן בעלות תוקף מחייב ואינן ניתנות לשינוי אלא אם כן יוחלט על עדכון כללי של ההנחיות. לעומתן, **המדיניות התכנונית** היא הנחיה פנימית של הוועדה המקומית, אשר קיימת גמישות לשנותה בהתאם לשיקול דעת הוועדה ומטעמים מיוחדים בלבד. במקרים של בקשות חריגה מהוראות אלה, יש להגיש את הבקשה בשלב תיק המידע ולהמציא מסמכים המנמקים את הבקשה.

ההנחיות חלות גם על עבודות ומבנים הפטורים מהיתר בניה בהתאם לתקנות תכנון ובניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר).

המסמך יתעדכן מעת לעת, ובאחריות המשתמש בו לבדוק את תקפותן של ההנחיות החלות.

1. תכנון

1.1 מפלס הכניסה הקובעת

מדיניות בבניין חדש:

- א. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ', ביחס לגובה הממוצע בין דפנות המגרש הפונות לזכות הדרך.
- ב. במקרים יוצאי דופן תתאפשר חריגה מינימלית מהמפלסים המצוינים לעיל ומתוך הסבר מנומק לצורך ההחרגה.
- ג. פתרונות ההנגשה למפלס הכניסה הקובעת יהיו לאחר רצועת גיטון ברוחב מינימלי של 2 מ' (מדרגות, כבש וכיו"ב).

1.2 מרחבים מוגנים

מדיניות בבניין חדש – לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הקדמית, למעט במקרים אלו:

1. במגרש פינתי, ככל ויוכח שלא ניתן למקם אחרת.
2. במקרה זה יופנו פתחי המרחב המוגן לחזית הרחוב המשני.
- בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד.

מדיניות בבניין קיים – לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הקדמית, אלא אם השתכנעה רשות הרישוי כי לא קיימת אפשרות סבירה אחרת, ובהתאם להוראות החלות על פי תמ"א 1/1/40.

1.3 הרחבות דיור

- הנחיה מרחבית** בבניין הכולל הרחבות, הבקשה הראשונה להרחבה תחייב את השאר לעניין הנפת, חומרי הגמר, צבע וכיו"ב.
- הנחיה מרחבית** בבקשה להיתר להרחבה, יש להציג את תכנון הבניין במלואו כתכנית צל, כפי שעשוי להיות בעתיד.

1.4 בנייה בקיר משותף

- הנחיה מרחבית** בבנייה רוויה - יש להתאים את תכנון המבנה הצמוד לעניין: מפלסים, גובה הקומות, מישורי הקירות, פתחים, פרטי מרפסות, בנייה על הגג וחומרי הגמר.
- בצמודי קרקע** - תיידרש התאמה למפלסים, גובה קומות והפתחים. לגבי יתר המאפיינים האדריכליים ההתאמה תיעשה במידת האפשר.
- הנחיה מרחבית** בבקשה להיתר בנייה בקיר משותף: יש להציג תכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן הקיים לצד הבניין המוצע.
- הנחיה מרחבית** לא תותר הקמה של מבנה בבנייה רוויה בקיר משותף עם מבנה צמוד קרקע.

1.5 בינוי ודירוג הבנייה

*הוראות פרק זה אינן חלות על צמודי קרקע.

- מדיניות** על התכנון להיות קומפקטי ככל האפשר. יש לנצל את השטח בתחום קווי הבניין בצורה מיטבית לפני חריגה מקווי בניין.
- מדיניות** יש להימנע ככל הניתן מקפיצות במישורי קירות, בכדי לייצר תכנון נקי מבחינה ויזואלית.
- הנחיה מרחבית** לא תאושר הבלטת חלקי בנייה ומרפסות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית (קונטור הקומה הטיפוסית אינו כולל מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין). אין בהוראה זו למנוע הבלטות המיועדות להדגשות עיצוביות של חלקי הבניין.
- הנחיה מרחבית** לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן (קונטור הקומה הטיפוסית אינו כולל מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין).
- הנחיה מרחבית** תותר הבלטת גזוזטרה בחזית אחורית בלבד, בחפיפה לגזוזטראות קיימות בקומות הטיפוסיות.
- הנחיה מרחבית** יותרו עד שתי קומות חלקיות. קומות אלו יתוכננו בנפח העליון של המבנה.
- מדיניות** בקומת המגורים העליונה:
- א. חזית קדמית – יש לתכנן נסיגה אחידה של 1.5 מ'.
- ב. חזית אחורית – יש לתכנן נסיגה אחידה של 1 מ' ככל הניתן, כתלות בתכנון המבנה.
- מדיניות** ככל והפרויקט גובל במספר רחובות בעלי הפרשי גבהים, מספר הקומות ימדד ביחס לרחוב הנמוך.
- מדיניות** בבניינים בעלי חזית ארוכה העולה על 28 מ', יש לייצר חלוקה של החזית באמצעות מגרעת אנכית, לכל גובה המבנה.
- מדיניות** מחסנים, חדרי מדרגות, פירי מעליות וחללים היוצרים חזית אטומה לא יתוכננו בסמיכות לחזית הקדמית, על מנת לאפשר חזית פתוחה ופעילה לרחוב.

1.6 חדרים על הגג

הנחיה מרחבית תותר גישה לחדר הגג באמצעות גרם מדרגות פנימי בלבד, מתוך חלל הדירה.

1.7 מגרשים הגובלים במוסדות חינוך

הנחיה מרחבית תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית התארגנות (ערוכה ע"י יועץ בטיחות בעבודה).

1.8 גובה קומות הבניין

* חישוב הגבהים בסעיף זה יתבצע מהרצפה ועד לרצפת הקומה שמעל.

הנחיה מרחבית בתוספת קומות לבניין קיים – גובה הקומות החדשות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין.

הנחיה מרחבית בבניין חדש – גובה קומת הקרקע (הגבהים המפורטים אינם כוללים חללים כפולים):

- א. בצמוד קרקע – עד 4 מ'.
- ב. בניין מגורים, ללא חזית מסחרית – עד 3.5 מ'.
- ג. בניין מגורים, הכולל חזית מסחרית – עד 4.5 מ'.
- ד. בניין מגורים רב קומות וכן, באזורי תעסוקה – עד 6 מ'.

הנחיה מרחבית בבניין חדש – גובה קומה טיפוסית ועליונה יהיה:

- א. בצמוד קרקע – עד 4 מ'.
- ב. בניין מגורים – עד 3.5 מ'.
- ג. בניין תעסוקה – עד 4.5 מ'.

1.9 חלל כפול

הנחיה מרחבית בקומת הקרקע:

- א. בצמודי קרקע – יותר חלל כפול בחדר המגורים בלבד.
- ב. בבנייה רוויה – יותר חלל כפול בלובי הבניין בלבד, ו/או חללים טכניים הנדרשים לצורך מעבר מערכות.

הנחיה מרחבית בדירת הגג יותר חלל כפול בתנאים הבאים במצטבר:

- א. החלל ימשיך את רצף הבינוי של קומת הגג (כחלק 'מחדרים על הגג').
- ב. קומת הגג (הכוללת את החלל הכפול) תהיה בתכנית מקסי' של 65%, ביחס לקומה טיפוסית.
- ג. החלל הכפול יתוכנן בחדר המגורים בלבד.
- ד. גובה חלל כפול לא יעלה על 6 מ' ברוטו (כולל תקרת הגג).
- ה. תישמר נסיגה לחזית של 1.5 מ' לכל הפחות.

1.10 קומת קרקע

* הוראות פרק זה אינן חלות על צמודי קרקע.

הנחיה מרחבית אין להפנות דלתות שירות ו/או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב.

מדיניות בהמשך לסעיף הקודם, הוראה זו כוללת הסתרה מלאה/חלקית של דלתות חדרים טכניים וחדר אשפה באמצעות קיר/מחיצה.

הנחיה מרחבית כל הצינורות הנאספים בתקרת קומת הקרקע – יוסתרו באופן מלא, אנכיים ואופקיים.

מדיניות אין לתכנן רפפות שחרור עשן/אוורור בחזית הבניין הפונה לרחוב, למעט אוורור חדר טרפו המשולב בחזית הבניין (וכחלק מקונטור הבניין). יש להצניע רפפות אלו ככל הניתן.

הנחיה מרחבית בבניין מגורים משותף לא יאושרו פתחי יציאה מדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב.

מדיניות מחצית מאורך החזית הבנויה, הפונה לרחוב, תהיה מזוגגת. יש לשאוף כי הזיגוג יהיה לכל גובה קומת הכניסה.

1.11 דירות גן/דירות בקומת קרקע

הנחיה מרחבית דירות גן יופנו לחזית צידית ואחורית, ללא חלונות ופתחים לחזית הקדמית, למעט:

- א. דירות גן אשר הותרו בתכנית.
- ב. מגרשים פינתיים.

הנחיה מרחבית לא יותרו שטחי גינן פרטיים במרווח הקדמי, למעט:

- א. דירות גן אשר הותרו בתכנית.
- ב. מגרשים פינתיים.

הנחיה מרחבית בדירת גן לא תותר מצללה הפונה למרווח הקדמי.

מדיניות מחצית מאורך החזית הבנויה, הפונה לרחוב, תתוכנן עבור שימושים משותפים לבניין. למען הסר ספק, הנחיה זו חלה על החלל הצמוד לקיר החזית, וכן נוגעת גם למגרשים פינתיים.

מדיניות במגרשים פינתיים:

- א. תותר הפניית חלונות לחזית הרחוב המשנית בלבד.
- ב. לא יאושרו פתחי יציאה מדירת הגן למרווח הקדמי.
- ג. יתאפשר שטח גינן פרטי הפונה למרווח הקדמי, בתחום החלונות בלבד וברוחב מירבי של 1.5 מ'. בכל מקרה, תישמר רצועת גינן משותפת ברוחב מינימלי של 2 מ' לאורך חזית המגרש.

1.12 חדרי אשפה

*הוראות פרק זה אינן חלות על צמודי קרקע.

הנחיה מרחבית חדרי אשפה יתכוננו כחלק מקונטור הבניין, לפי נפחים נדרשים ובאישור מחלקת שפ"ע.

מדיניות פתח הגישה לחדרי האשפה יתוכנן מחזית צדית של המבנה, תוך הקפדה על נגישות מרבית לפינוי הפחים לרחוב.

2. חזיתות ועיצוב המעטפת

2.1 חזיתות הבניין – עקרונות כלליים

מדיניות בניין חדש יותאם לעקרונות הבינוי והעיצוב של הסביבה הסמוכה.

מדיניות בניינים קיימים:

- א. תוספות לבניינים קיימים תשולב בבניין תוך התייחסות לפרטים האדריכליים ולחומרי הגמר המקוריים של הבניין.

ב. יש לשפץ את כל החזית בה מוצעות תוספות בנייה. ככל וקיימים מתקנים טכניים על חזית זו, יש להסירם ולהסדיר את מיקומם במסגרת ו/או בחזית הצידית.

מדיניות חומרי גמר עיקריים לחזיתות הבניין יהיו:

- א. לוחות HPL, לוחות אלומיניום, צמנט בורד, אבן מלאכותית, פלדה, זכוכית, בטון 'אדריכלי', לבני סיליקט, עץ או טיח וושפוף (בטון לבן מגוון, המשובץ אגרגטים) את יתרת חומר הגמר ניתן להשלים בטיח פיגמנטי.
- ב. חומר גמר אחר, השווה באיכותו ואינו מופיע בסעיף הקודם, יצוין בבקשה להיתר והחלטה לגביו תהיה בסמכות מהנדס העיר.

הנחיה מרחבית לא תותר תליית מתקנים טכניים כגון מעבי מיזוג אוויר וצינורות על חזיתות המבנה.

מדיניות לצורך יצירת שפה עיצובית אחידה לבניין, בחזיתות משנה ישולבו חומרי גמר דומים לאלו של החזית הראשית.

מדיניות בבניין חדש – בחזית הבניין הפונה לרחובות שטח הפתחים בחזית יהיה 25% מכלל שטח החזית, לכל הפחות.

מדיניות חומרי הגמר יחפו מסות בניין שלמות.

2.2 גגות

הנחיה מרחבית גובהו של מעקה בנוי בגג הבניין לא יעלה על 1.3 מ'.

מדיניות חדר מדרגות הצמוד לדופן הבניין – יתוכנן עד גובה מעקה הגג ולא מעבר לכך.

הנחיה מרחבית מתקנים בגג המבנה יסומנו באופן מלא בבקשה להיתר. בבניין מגורים - יש להבטיח גישה ישירה משטח משותף למערכות אלו.

הנחיה מרחבית יש להסתיר מתקנים ומערכות על הגג באמצעות מעקה הגג או גדר 'סרגלים' עשויה מפרופילי מתכת דקים, הממוקמת בסמוך לריכוז המתקנים.

הנחיה מרחבית התקנת צנרת וכבלים של מתקנים ומערכות על הגג לא תאושר על פני המעטפת החיצונית של המבנה.

מדיניות יש לתכנן את המתקנים בפריסה מצומצמת, על מנת לאפשר שטחי גג משותפים וגגות מגוונים.

הנחיה מרחבית בגג משופע יש לשלב את קולטי השמש בשיפוע הגג, ללא הגבהה נוספת.

הנחיה מרחבית מתקנים פוטו-וולטאים על הגג:

- א. בגג שטוח – גובהם המקסימלי של המתקנים לא יעלה על 2 מ' מפני הגג. המתקנים יורחקו 1 מ' לכל הפחות מקצה הגג.
- ב. בגג משופע – ישולבו המתקנים בשיפוע הגג ללא הגבהה נוספת.

הנחיה מרחבית לא יאושר גימור הגג בזיפות בלבד.

הנחיה מרחבית לא תאושר גישה לגג באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית ראשית.

2.3 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

מדיניות חיזוק קירות חוץ יבוצע באמצעות יצירת מישור חזית חדשה, הצמודה לחזית הקיימת ומינימלית ככל הניתן. לא יותר פתרון של עמודים וקורות על גבי החזית.

2.4 מסתורים

הנחיה מרחבית בבנייה רוויה - יש לתכנן את המסתורים על פי הכללים להלן:

- פרט המסתור יהיה אחיד בכל הבניין.
- מיקום המסתור יהיה אחיד לכל הדירות באותו האגף.
- רוחב המסתור יהיה 0.6 מ' לפחות.

הנחיה מרחבית לא יופנו מסתורים לחזית הקדמית, למעט במקרים אלו:

- במגרש פינתי, ככל ויוכח שלא ניתן למקם אחרת. במקרה זה יפנה המסתור לחזית הרחוב המשני.
- בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. המסתור ישולב בעיצוב החזית באופן מלא. גוון המסתור יהיה זהה לחיפוי החזית.

מדיניות מסתור הכביסה לא יבלוט מקונטור הבניין. במקרים חריגים תותר הבלטה של עד 30 ס"מ כתלות בעיצוב הבניין, ועל פי הכללים להלן:

- המסתור יתוכנן לחזית הצידית.
- הבליטה תחופה בחומרים קלים מכל פאותיה.
- קו הבניין במיקום הבליטה לא יפחת מ-3 מ'.
- יידרש תיאום ואישור של אגף תכנון ורישוי.

הנחיה מרחבית בתחתית כל מסתור כביסה תבנה רצפת בטון המונמכת ב-50 ס"מ ממפלס הדירה, למעט דירות בקומה א', שם נדרשת המשכיות ברצפת הבטון.

2.5 מרפסות וגזוזטראות

הנחיה מרחבית בבניין חדש:

- גזוזטראות יתוכננו כשהן חופפות ומקורות זו את זו בכל החזיתות, למעט פתרונות נדרשים עבור מרפסות סוכה.
- לא יאושרו מרפסות זיז בודדות.

הנחיה מרחבית בבניין קיים:

- הוספת גזוזטראות יהיו מחומרי גמר המותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים.
- גזוזטראות יתוכננו כשהן חופפות ומקורות זו את זו ובעמודה אחת רציפה לחזית או אגף שלם. לדירות בודדות באגף המבקשות שלא להוסיף גזוזטרה, יבנה קונטור המרפסת באופן מלא.
- על אף האמור בסעיף הקודם, עבור מרפסת סוכה בודדת תידרש תכנית בינוי (צל) המוכיחה היתכנות הקמת מרפסות סוכה לכל יחידות הדירור בחזית/אגף.
- בהמשך לסעיף קודם, המרפסת הראשונה שתיבנה תחייב את המרפסות העתידיות בבניין לעניין המיקום (על פי תכנית הצל), חומר, צבע, מראה, מעקות וכו'.

הנחיה מרחבית לא תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי בשטח גזוזטרה.

הנחיה מרחבית לא יאושר יניקוז חופשי או באמצעות פישרים במרפסות וגזוזטראות. מערכת הניקוז תוסתר באופן מלא.

מדיניות הבליטה של כל הגזוזטראות בחזית תהיה אחידה.

מדיניות חיץ בין מרפסות צמודות:

- יסתיים במישור הפנימי של מעקה המרפסת, כך שהמעקה יהיה רציף.
- גובהו יהיה כגובה פתחי היציאה למרפסת.
- עוביו לא יעלה על 10 ס"מ.

מדיניות לא תאושר הבלטה של קורות מעבר לבלטת הגוזזטראות.

מדיניות יש להתאים את עיצוב המרפסות והגוזזטראות של הבניין לסביבה האדריכלית ולבניינים הסמוכים.

מדיניות בבניין קיים - יש לשפץ את כל החזית בה מוצעות מרפסות.

2.6 גגון

הנחיה מרחבית יש לשמור על המרווחים הבאים:

- בחצר – מרווח מינימלי של 2 מ' בין הגגון לבין גבול המגרש.
- במרפסת גג – מרווח מינימלי של 1 מ' בין הגגון לבין מעקה המרפסת.

הנחיה מרחבית יש לבנות את הגגון מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין.

מדיניות בבניין משותף: הגגון הראשון שייבנה יחייב את הגגונים שייבנו אחריו לעניין הבלטה, חומר, צבע מראה וצורה.

2.7 מצללות (פרגולה)

הנחיה מרחבית בנייה רוויה:

- המצללות בבניין יהיו אחדות בעיצובן מבחינת חומרי הגמר, צורה, פרטים וגוונים.
- תוספת של מצללה המבוקשת בבניין שבו כבר קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.
- המפלס העליון של המצללה, על כל רכיביה, לא יעלה על מפלס הרצפה של הקומה שמעליו.
- מצללה במרפסת גג – ישמר מרחק של 1 מ' לכל הפחות בין קצה המצללה ועד מעקה הגג בחזית הקדמית.
- לא תותר מצללה הנסמכת על עמודים.

מדיניות בנייה רוויה:

- יש לתכנן מצללות ממתכת. מצללות מבטון יותרו במקרים בהם המצללה משלימה את הנפח הבנוי לתיבה גאומטרית שלמה.
- המצללה תהיה בגוון חיפוי המבנה, או בגוון של פרטי מסגרות המבנה.

הנחיה מרחבית מיקום המצללה בחצר ייעשה בהתאם להנחיות הבאות:

- מרווח קדמי:
בצמודי קרקע – תותר מצללה בחריגה של עד 40% מקו הבניין.
בדירת גן בבנייה רוויה – לא תותר מצללה הפונה למרווח הקדמי.
- מרווח צידי ואחורי – ישמר מרווח מינימלי של 1 מ' בין קצה המצללה לבין גבול המגרש. ככל ולא ניתן לעמוד בהנחיה זו מסיבות תכנוניות, תותר הקמת המצללה בקו המגרש בכפוף להצגת פתרון ניקוז בתחום מגרש המבקש.

הנחיה מרחבית לא יותר קירוי של המצללה באמצעות יריעות מכל סוג, או לוחות בחתך גלי.

הנחיה מרחבית גובה המירבי של מסגרת המצללה לא תעלה על 30 ס"מ.

הנחיה מרחבית קירוי שקוף מעל מצללה:

- יותקן בצמוד לתקרת המצללה למעט שיפוע מינימלי של עד 1.5% לטובת ניקוז.
- לא יבלוט מהמסגרת החיצונית של המצללה.

מדיניות לא תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי על גבי מצללות.

2.8 סוכך מתקפל (מרקיזה)

הנחיה מרחבית הסוככים המתקפלים בבניין יהיו אחידים בעיצובם מבחינת חומרי הגמר, צורה, פרטים וגוונים.

הנחיה מרחבית סוכך מתקפל במרפסת גג - ישמר מרחק של 1 מ' לכל הפחות בין קצה הסוכך ועד מעקה הגג

הנחיה מרחבית לא יאושרו סוככים מתקפלים מעוגלים או מקומרים.

הנחיה מרחבית הסוכך המקפל יהיה בגוון בהיר בלבד.

2.9 שילוט

הנחיה מרחבית בנייה רוויה - לא יותר שילוט פרסומת, לוגו וכיוצ"ב ברום הבניין או בחלקיו השונים, למעט שלט זכוכית במידות 40X30 ס"מ, המציג את יזם ואדריכל הבניין.

מיקום השלט יהיה בסמוך ללובי הבניין ועד לגובה של 2 מ' ממפלס הכניסה.

הנחיה מרחבית מסחר ותעסוקה - יותר שילוט הכולל את לוגו בית העסק בלבד; לא יתאפשר שילוט הנושא את שם החברה הקבלנית או המבצעת.

2.10 קמין

הנחיה מרחבית לא תותר התקנת ארובת הקמין דרך קיר חיצוני הפונה לרחוב.

הנחיה מרחבית קמין לשריפת עץ לא יאושר, אלא המופעל על ידי גז בלבד. בהיתר הבניה יכתב סוג הקמין.

2.11 חזית מסחרית

***להנחיות מרחביות נוספות עבור חזיתות מסחר – ראו חוברת 'עיצוב חזיתות מסחר'.**

הנחיה מרחבית סוכך מתקפל (מרקיזה) בחזית מסחרית:

- לא יאושרו סוככים מעוגלים.
- פתרון הצללת המסחר יהיה אחיד לכל אורך החזית באותו המבנה.
- גובה תחתית הסוכך יהיה 2.40 מ' נטו לכל הפחות מפני המדרכה.
- הסוכך לא יבלוט יותר מ-2 מ' מעבר לקו החזית.
- הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכליים (פתחים, שלטים, תאורה וכו').

הנחיה מרחבית בבקשה להיתר הכוללת שטח מסחרי עבור מסעדה, יתוכננו פירי מנדוף פנימיים לכל גובה המבנה.

ג. פיתוח המגרש

3.1 מרווח קדמי

*הוראות פרק זה אינן חלות על צמודי קרקע

הנחיה מרחבית מפלס הפיתוח בתחום רצועת הגינון יהיה ככל האפשר במפלס המדרכה, ובכל מקרה לא יעלה על 20 ס"מ.

הנחיה מרחבית על אף האמור בסעיף הקודם, במקרים בהם הטופוגרפיה לאורך זכות הדרך מחייבת הפרש מפלסים גבוה מכך, יש לגשר בין הגבהים באמצעות גינון משופע, מסלעות ו/או טרסות במרווחים וגבהים דומים. גובה הטרסה הסמוכה לזכות הדרך תהיה 0.4 מ' לכל היותר, ורוחבה לא יקטן מ-0.6 מ'.

הנחיה מרחבית רצועת גינון:

- יש לתכנן רצועת גינון רציפה בשטח של חזית המגרש הפונה לרחוב, למעט שבילי גישה.
- רוחב רצועת הגינון יהיה 2 מ' לכל הפחות.
- על אף האמור בסעיף הקודם, במגרשים אשר קו הבניין הקדמי בקומת הקרקע קטן מ-4 מ', רוחב רצועת הגינון יהיה מחצית המרווח הקדמי.

מדיניות בנוסף, רצועת הגינון:

- תהיה פנויה מבינוי תת קרקעי ככל הניתן, למעט עמידה נדרשת בתקן החניה ו/או מערכות טכניות המחויבות בגבול המגרש.
- שטחי החלחול יהיו בחפיפה מקסימלית עם רצועת הגינון.

מדיניות מעלון לא יתוכנן במרווח הקדמי, אלא אם כן הוכח כי לא ניתן להתקינו במקום אחר.

מרווח קדמי בבניינים בעלי חזית מסחרית

הנחיה מרחבית מפלס המרווח הקדמי יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, למעט שיפועים נדרשים לצרכי ניקוז מי גשם ו/או רחובות משופעים אשר אינם מאפשרים זאת. במקרה זה הפרש המפלסים יהיה קטן ככל האפשר.

מדיניות בתחום המרווח הקדמי אין להקים מחסומים, גדרות, מדרגות, מתקנים טכניים וכיו"ב.

מדיניות ריצוף המרווח הקדמי יהיה זהה לריצוף המדרכה. למגרש המבקש חומר גמר שונה, יאשר זאת עם מהנדסת העיר.

מרווח קדמי בצמודי קרקע

הנחיה מרחבית לא תותר הצבת מחסן בתחום המרווח הקדמי של המגרש.

3.2 גדרות

הנחיה מרחבית גדר שאינה צמודה לקווי המגרש תותר רק לצורך תיחום שטח המוצמד ליחידות דיור ו/או מעל רמפת כניסה לרכב.

הנחיה מרחבית יש ליישם חומר גמר משני צידיה של הגדר.

גובה הגדרות

*גובה הגדר בין מגרשים גובלים ימדד ביחס למפלס החצר הגבוהה, אלא אם כן מצוין אחרת.

מדיניות בבנייני רוויה ותעסוקה:

גדר לחזית קדמית:

א. גובה הגדר הקדמית הגובלת ברחוב יהיה נמוך ככל הניתן ועד לגובה של 0.4 מ', הנמדד ממפלס הרחוב בכל נקודה.

גדר לחזית צידית, אחורית ודירות גן:

- א. תותר הקמת גדר בנויה עד לגובה של 0.4 מ', ומעל גדר קלה עד לגובה של 1.1 מ'.
סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.5 מ'.
- ב. על אף האמור בסעיף הקודם, יהיה גובה הגדר בין מגרשים גובלים בגובה הגדר הקדמית, לאורך מקטע שאורכו 1 מ' לפחות ותחילתו במפגש עם הגדר הקדמית.
- ג. במידה והפרשי המפלסים בין החצרות הגובלים דורשים גדר (בנויה + קלה) העולה על 3 מ', ביחס למפלס החצר הנמוכה, תדורג הגדר כלפי פנים המגרש, כאשר רוחב הדירוג יהיה 0.6 מ' לכל הפחות.

מדיניות בצמודי קרקע:

גדר לחזית קדמית ו/או לשצ"פ:

- א. גובה הגדר הגובלת ברחוב יהיה 1.8 מ' לכל היותר, הנמדד ממפלס הרחוב בכל נקודה.
- ב. ככל ולא מתאפשרת הקמת גדר בטיחות מינימלית כתוצאה מהפרשי מפלסים בין המגרש לרחוב, יש להנמיך את גובה המגרש על ידי: שינוי מפלס ה-0.00+, יצירת טרסות הפונות לפנים המגרש, או גינון משופע.
- ג. במידה ולאחר האמור בסעיף ב' עדיין לא תתאפשר הקמת גדר בטיחות, תיבנה גדר קלה בהתאם לגובה המינימלי הנדרש לפי התקן.

גדר צידית/אחורית:

- א. ממפלס החצר הגבוהה - תותר עד גובה של 2 מ' (ובכפוף לתקנות).
 - ב. ממפלס החצר הנמוכה - תותר עד גובה של 3 מ'.
 - ב. במידה והפרשי המפלסים בין החצרות הגובלים דורשים גדר (בנויה + קלה) העולה על 3 מ', ביחס למפלס החצר הנמוכה, תדורג הגדר כלפי פנים המגרש, כאשר רוחב הדירוג יהיה 0.6 מ' לכל הפחות.
- מעל קיר התמך תיבנה גדר קלה בגובה המינימלי הדרוש על פי התקן.

מדיניות גדר מעל רמפת כניסה לרכב תהיה מינימלית ובהתאם לנדרש על פי התקן. הגדר תהיה זהה לגדרות במעטפת המגרש.

סוג הגדר

הנחיה מרחבית הגדר תהיה גדר בנויה, קלה, או גדר המשלבת חלקים בנויים וקלים.

מדיניות חומר הגמר בחלק הבנוי של הגדר יותאם לחומרי הגמר של הבניין ולגווניו.

מדיניות גדר קלה:

- א. תהיה בעיצוב 'סרגלים' עשויים מפרופילי מתכת דקים ללא לוחות פח.
- ב. תהיה בגוון חיפוי המבנה, או בגוון של פרטי מסגרות המבנה.

הנחיה מרחבית לא תאושר גדר העשויה אריג בד, ברזנט, 'במבוק' ופלסטיק.

מדיניות דופן של גדר הפונה לחזית הרחוב תשתלב בגדרות הסמוכות בהיבטי חומרי גמר, גובה וגוון. בשכונות אשר נפוצה גדר מחומר מסוים, תתוכנן הגדר בהתאם לחומר זה.

3.3 שערים

הנחיה מרחבית בצמודי קרקע:

- א. תותר התקנת שער אחד בלבד לכל יחידת דיור.
- ב. השער יפתח כלפי פנים המגרש בלבד.
- ג. גובה השער לא יעלה על גובה הגדר, וניתן שיהיה נמוך ממנו.

מדיניות בצמודי קרקע – השערים יהיו עשויים מתכת צבועה ובגוון אחיד וישולבו כחלק אינטגרלי מהגדר.

מדיניות בבנייה רוויה – לא יותרו שערי כניסה להולכי רגל.

3.4 שטחי חלחול

מדיניות לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת קרקעית, אלא אם כן, מצוין אחרת בתכנית החלה.

מדיניות יש להציג בתכנית הפיתוח סכימה לחישוב אחוזי החלחול.

מדיניות על אף האמור בסעיף הקודם, ככל ולא קיימת סתירה הנוגעת בהוראה תבעיית, רשאית הועדה לאשר פחות מ-15% וזאת לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.

מדיניות מחסנים ושטחים טכניים בתת הקרקע יותרו בחללים שאינם מנוצלים ובתנאי שאינם מגדילים את תכסית המרתף, וזאת על מנת לשמור על שטחי חלחול.

3.5 בריכות

הנחיה מרחבית בריכת שחיה במרפסת גג תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.

הנחיה מרחבית מעקה הגג יהיה אחיד בגובהו בכל היקפה של המרפסת.

3.6 בתי גידול ועצים

*הוראות פרק זה אינן חלות על צמודי קרקע.

הנחיה מרחבית 20% משטח המגרש יתוכנן עבור שטחי גינון, אלא אם כן קיימת הנחיה אחרת בתכנית החלה. למען הסר ספק, רק שטחים משותפים יכללו במניין שטחי הגינון.

מדיניות על אף האמור בסעיף הקודם, ניתן יהיה להמיר 5% מסך שטחי הגינון לטובת קיר גינון ורטיקלי ובאישור מהנדסת העיר.

הנחיה מרחבית יש לטעת עצים בוגרים במגרש שקוטר הגזע שלהם יהיה 3" (גודל 9), לפי מפתח של עץ בוגר אחד לכל 75 מ"ר של מגרש פנוי מבינוי.

הנחיה מרחבית במרווח הקדמי, יש לטעת עצים במרחקים של עד 8 מטרים זה מזה.

הנחיה מרחבית בנטיעות עצים מעל מרתפים :

- א. נפח בית הגידול יהיה 8 מ"ק לפחות, לכל עץ.
- ב. עומק בית הגידול :
- בשטחים משותפים – 1.2 מ' נטו לכל הפחות.
- בדירות גן – 0.5 מ' נטו לכל הפחות.
- ג. פני השטח של בית הגידול יהיה במישור מפלס הפיתוח.

3.7 רחבת כיבוי אש

מדיניות רחבות כיבוי אש יתוכננו על פי סדר העדיפות שלהלן, אלא אם קבעה הרשות המוסמכת אחרת :

- א. בניצב לזכות הדרך ובחפיפה לכניסת הרכבים. כאשר קיימת כניסת רכב סמוכה במגרש שכן – תתאפשר העמדה מקבילה לזכות הדרך.
- ב. בהעמדה אלכסונית או מקבילה לזכות הדרך, בחפיפה חלקית לאזור כניסת הרכבים ומתוך פגיעה מינימלית בחניות ציבוריות ובאפשרות לשתילת עצים בתחום המדרכה.

הנחיה מרחבית רחבת הכיבוי לא תסומן באתר אלא אם כן אישרה זאת רשות התמרור העירונית.

3.8 מתקני תשתית

*הוראות פרק זה אינן חלות על צמודי קרקע.

הנחיה מרחבית מתקני תשתית יותקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור, במידות המינימליות הנדרשות.

הנחיה מרחבית מתקני תשתית ימוקמו בתוך תחום המגרש. במקרה של הפקעה, המתקנים ימוקמו לאחר קו ההפקעה ובהתאם להנחיות המפורטות בהמשך.

הנחיה מרחבית כל הגומחות ייסגרו באמצעות דלתות מתכת. שני צדדיה של כל גומחה יחופו בחומר גמר התואם את פרטי הפיתוח.

מדיניות דלתות הגומחות יעוצבו כ'סרגלים' עשויים מפרופילי מתכת דקים.

מדיניות לא יאושרו מתקני תשתית מעל פני הקרקע בשטח המיועד למעבר הציבור ו/או בשטח המיועד לזיקת הנאה.

גמל מים

מדיניות מיקום גמל המים יהיה בסמוך לגדר צידית, בניצב לזכות הדרך ובמרחק של 2 מ' מגבול המגרש הקדמי.

מדיניות יש לוודא מעבר גישה נוחים לגמל המים, ללא שתילת עצים או שיחים גבוהים בסמוך לו.

תקשורת וחשמל

מדיניות גומחות תקשורת וחשמל ימוקמו על פי סדר העדיפות שלהלן, אלא אם קבעה הרשות המוסמכת אחרת :

- ג. כחלק מקונטנר הבניין.
- ד. בסמוך לגדר צידית, בניצב לזכות הדרך ולאחר רצועת הגינון.
- ה. בגבול המגרש ובסמוך לגדר הצידית.

חדר טרנספורמציה

הנחיה מרחבית חדר הטרנספורמציה יהיה תת קרקעי.

מדיניות לצורך שמירה על שטחי גינון בחזית המגרש, יש לתכנן את חדר הטרפו מתחת לרמפת הרכבים, אלא אם יוכח כי הדבר אינו אפשרי בשל הוראות הרשות המוסמכת.

מדיניות במגרשים פינתיים, יש למקם את חדר הטרפו בהפניה לרחוב המשני ובצמוד לגבול המגרש הצדי.

מדיניות כאשר נדרשות מדרגות גישה נפרדות לחדר הטרפו, אלו יתוכננו כחלק מקונטור הבניין. ככל ולא ניתן לעמוד בדרישה זו בשל הוראות הרשות המוסמכת, יתוכננו המדרגות לאחר רצועת הגינון, כשהן פתוחות לשמיים וללא קירוי.

מדיניות רפפות אוורור ושחרור עשן חדר הטרפו יתוכננו כחלק מקונטור הבניין. ככל ולא ניתן לעמוד בדרישה זו בשל הוראות הרשות המוסמכת, יתוכנן פיר האוורור בהתאם לעקרונות הבאים: הפיר ימוקם לאחר רצועת הגינון, בסמוך לגדר הצדית, כאשר חלקו הצר יפנה לרחוב ופתחי האוורור יופנו אל פנים המגרש.

מדיניות מפלס פתח הורדת הציוד לחדר הטרפו יתוכנן בקו אחיד, ללא הגבהה ("קו אפס") עם מפלס הפיתוח הסמוך לו. יש לצרף פרט אדריכלי מתאים במסגרת הבקשה להיתר.

צובר ובלוני גז

הנחיה מרחבית צובר גז ימוקם לאחר רצועת הגינון, אלא אם כן יוכח כי אי אפשר למקם אחרת.

הנחיה מרחבית צובר הגז לא יבלוט מעל לגובה הפיתוח ויוטמן באופן מלא.

מדיניות במידה ומתוכננים בלוני גז, יש למקם אותם בחלל סגור כחלק מקונטור הבניין.

אוורור ושחרור עשן - חללים תת קרקעיים

*הנחיות אלו אינן חלות על אוורור חדר טרפו.

מדיניות מתקני אוורור ושחרור עשן ישולבו בבינוי באופן מלא וכחלק מקונטור הבניין. ככל ולא ניתן לעמוד בדרישה זו בשל הוראות הרשות המוסמכת, יתוכננו מתקני האוורור באופן הבא:

- א. במרווח האחורי, בגובה שאינו עולה על גובה הגדר.
- ב. בפיתוח ולאחר רצועת הגינון, כאשר פתחי המתקן מופנים כלפי מעלה – ועד לגובה של 20 ס"מ מעל גובה הפיתוח.

הנחיה מרחבית מתקני ופתחי שחרור עשן יתוכננו בגודל המינימלי הדרוש.

ברזי כיבוי אש

הנחיה מרחבית ברזי כיבוי אש ימוקמו בסמוך לגדר צידית, תוך הקפדה על הסתרה ויזואלית מרבית ובכפוף לאישור הרשות המוסמכת.

3.9 מתקני תשתית בצמודי קרקע

הנחיה מרחבית מתקני תשתית יותקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור, ויסומנו בתכניות הפיתוח.

הנחיה מרחבית גובה הגומחה לא יעלה על גובה הגדר.

הנחיה מרחבית מתקני תשתית ימוקמו בתוך תחום המגרש. במקרה של הפקעה, המתקנים ימוקמו לאחר קו ההפקעה.

הנחיה מרחבית כל הגומחות ייסגרו באמצעות דלתות מתכת. חומרי הגמר של הגומחה יהיו זהים לחומרי הגמר של קטעי הגדר הבנויים במגרש.

מדיניות דלתות הגומחה לא יפתחו כלפי השטח הציבורי.

ד. חניה וכניסה לרכב

חניה וכניסה לרכב

*מספר מקומות החניה יקבע בהתאם למסמך מדיניות תכנון חניה.

הנחיה מרחבית בתחום זכות הדרך ובמיקום כניסת הרכבים למגרש:

- המדרכה תהיה רציפה, ללא שינויי מפלסים לטובת הרכבים החוצים, וזאת למעט במקרים בהם מספר הרכבים בחניה מחייב זאת על פי חו"ד של יועץ תנועה.
- באבן שפת המדרכה יש לתכנן אבן עליה לרכב ולא אבן שפה מונמכת.

מדיניות רוחבו של פתח הכניסה לרכב יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על:

- 3.5 מ' עבור רמפה חד נתיבית.
- 6.5 מ' עבור רמפה דו נתיבית.

מדיניות גובהו של פתח הכניסה מעל רמפת הרכבים יהיה מינימלי ככל הניתן, למעט מרווחי ביטחון.

מדיניות בבנייה רוויה ובנייני תעסוקה לא תתאפשר יותר מכניסה אחת לרכב למגרש, אלא אם כן מספר מקומות החניה מחייב זאת.

הנחיה מרחבית שיפוע הרמפה יחל בקו המגרש או פנימה מכך. במגרשים הכוללים זיקת הנאה, יחל השיפוע לאחר זיקת ההנאה כך שהשטח המיועד למעבר הולכי רגל לא יהיה משופע.

הנחיה מרחבית שער כניסה לרכב:

- יותקן בתחום המגרש ולא יפתח כלפי השטח הציבורי. במגרשים הכוללים זיקת הנאה ו/או חזית מסחרית – ימוקם שער הכניסה בקו חזית הבניין או פנימה מכך.
- בצמודי קרקע – גובה השער לא יעלה על 2.6 מ' הנמדד ממפלס הרחוב בכל נקודה.
- בבנייה רוויה – כאשר מותקן שער בגבול המגרש, גובהו לא יעלה על 1 מ'.

הנחיה מרחבית מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים בלבד.

הנחיה מרחבית מקומות חניה לאופנועים ואופניים לא ימוקמו בתחום המרווח הקדמי.

מדיניות בבנייה רוויה – תתוכנן כניסה אחת בלבד לרכב מזכות הדרך לשטח המגרש. סעיף זה מתייחס לתכנון בניין בודד או מספר בניינים באותו המגרש.

מדיניות בצמודי קרקע – מספר הכניסות לרכב יהיה מינימלי ככל הניתן.

מדיניות בבנייה רוויה – במגרש שבו מתאפשרת חניה עילית, ניתן יהיה לרצף את שטחי החניה ב'אריחי דשא' או פתרון אחר המאפשר חלחול.

מדיניות ככל ותדרש עמדת המתנה לרכב, זו לא תתוכנן במרווח הקדמי, אלא אם יוכח כי אי אפשר למקם אותה אחרת.

הנחיה מרחבית לא יותר קירוי חניות באמצעות יריעות מכל סוג, או לוחות בחתך גלי.

מדיניות קירוי חניות עיליות יתוכנן כמקבץ, לכל החניות במגרש ובמסגרת היתר בניה.