



# הנחיות מרחביות תכנון

## ועיצוב הבניין ופיתוח

### המגרש

## שכונת "אמירים"



### 1. מבוא

(המבוא אינו במעמד של הנחיה מרחבית)

1. מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים באריאל בתכנית מפורטת 130/3/1, ותכניות - 130/3/1/1, אשר בהפקדה - שכונת "אמירים". כפי שנקבעו בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות של ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת.
2. במקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות של ועדות תכנון, יגברו האחרונות.
3. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת. על המשתמש במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי את תקפותן ואת מידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שלהן כפוף מסמך הנחיות זה.
4. יש לתכנן את הבניין על פי ההנחיות המפורטות בפרק זה. בקשה לחריגה מהנחיות אלו תיבחן ואם יימצא שהחריגה מצדיקה קביעת הנחיות פרטניות, יועבר הנושא לאישור מהנדס העיר.
5. יש לציין כי הנחיות אלו לשכונה זו לתכנון נוכחי ולעתיד לכלל סוגי הבנייה בתכנית 130/3/1/1. ישנם פרקים שברובם מתייחסים לעתיד כדוגמת כריתת עצים וכדומה.
6. הנחיות אלו לא חלות על: מבני ציבור.

מעקב מהדורות:

מהדורה 1 -



## 2. תכנון

### 2.1 מפלס הכניסה הקובעת

- 2.1.1 מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס ה- 0.00 שנקבע בנספח הבינוי המאושר. "ניתן לשנות מפלס זה ב-0.5 מ' כלפי מעלה בלבד".
- 2.1.2 במקרים חריגים בהם לא ניתן לעמוד בהוראות לעיל, גובה הכניסה יתואם ע"י הנחיה פרטנית, בתנאים הבאים:
- 2.1.3 יצורף הסבר בכתב לצורך ההחלטה.
- 2.1.4 פתרונות ההנגשה למפלס הכניסה הקובעת יהיו בתוך גבולות המגרש.
- 2.1.5 במקרים בהם ישנה יותר מכניסה אחת למבנה מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ע"פ מפלס המדרכה בצורה התאפשר נגישות לכל הכניסות.

### 2.2 בניה בקיר משותף

- 2.2.1 בבנייה בקיר משותף יש להקפיד על רצף עיצובי ועל חזית בניין קדמית בקו אחיד.
- 2.2.2 קו בניית החזית הפונה לרחוב תהא במסגרת קו הבניין המותר גם במחיר של אי רציפות עם הבניין הסמוך.
- 2.2.3 אין להגיש בקשה להיתר בנייה חדשה על חלק מדו משפחתי, יש להחתים את הבעלים במגרש על ההגשה וכן לתאם את החזית לרחוב כך שתהייה מוסכמת על כל הצדדים הנוגעים לעניין.

### 2.3 מרחבים מוגנים

- 2.3.1 בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית, מבחינת מיקום הפתח וגווי החלון.

### 2.4 שימושים בחלק מיחידה המגורים

- 2.4.1 השימושים בחלק מיחידת המגורים יהיו על פי תב"ע 130/3/1 ו- 130/3/1/1, 130/3/1/2.
- 2.4.2 לא תותר בניית יחידת מגורים נוספת.
- 2.4.3 יש להראות קשר פנימי בין יחידת המגורים הראשית לבין החלל המוסב לשימושים.



### 1.1 חנייה:

- 1.1.1 יאושרו שער חנייה אחד וכניסת הולכי רגל אחת לכל יח"ד במגרש.
- 1.1.2 רוחב ומיקום הכניסה לחנייה על פי הנחיות תנועה וחנייה ועפ"י נספח בינוי מאושר.
- 1.1.3 שער חנייה יותקן בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו לרבות בעת פתיחתו.

### 1.2 חנייה מקורה:

- 1.2.1 בבתים דו משפחתיים וחד משפחתיים תותר חנייה מקורה בחזית המגרש, קווי הבניין למבנה החנייה יהיו כדלהלן : קדמי- 0, אחורי-0. חומרי הבנייה לחנייה מקורה יהיו זהים לחומרי הבנייה של הבית.
- 1.2.2 במידה והבניה היא קונבנציונאלית, החיפוי יהיה זהה לחומרי הבית.
- 1.2.3 גובה מקסימלי של חנייה מקורה יהיה 2.6 מ' חיצוני.
- 1.2.4 לא יאושרו קירות בהיקף החנייה שלא לצורך קונסטרוקציה. נדרש לפחות 2 כיוונים פתוחים לחלוטין.
- 1.2.5 ניקוז: באמצעות מרזב שיותקן בחלקה האחורי של החנייה כלפי פנים המגרש. לא תאושר שפיכה חופשית כלפי הרחוב או השכנים.

### 1.3 חצר אנגלית:

- 1.3.1 הגדרה: שטח חפור בחצר הבניין המיועד לספק אור ואוויר לשטחים ולחללים במרתף ומפלסו נמצא מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה.
- 1.3.2 לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבנייה פרטית (בנה ביתך) ולמעט בדירות בעלות חזית אחורית וקדמית בלבד ובתנאי שתישמר רצועת גינון ומעברים ברוחב המניח את דעת הועדה.
- 1.3.3 כאשר מתכונן ממ"ד במרתף תאושר העמקת החצר אנגלית עד גובה תחתית חלון הממ"ד.
- 1.3.4 לא תאושרנה חצרות אנגליות המקורות בחומר שמונע כניסת אויר ואור.
- 1.3.5 חצרות אנגליות יהיו מכוסות סבכות או מעקות.
- 1.3.6 גובה החצר לא יעלה על 20 ס"מ מעל פני הקרקע.
- 1.3.7 שטח החצר האנגלית לא יעלה על 10 מ"ר.
- 1.3.8 גובה החצר האנגלית לא יעלה על 1.5 מ' מתקרת רצפת הבטון העליונה, וברוחב שלא יעלה על 1.5 מ'.



1.3.9 לא תאושר כניסה נפרדת דרך החצר המונמכת, למעט אם הכניסה היא למשרד או כל שימוש אחר המותר בתב"ע 130/3/1/1 ו/או 130/3/1.

1.3.10 חצר מונמכת תהייה בעלת קשר ישיר ליחידת המגורים הראשית ולא תותר אליה יציאה מיחידה נפרדת.



## 2. עיצוב המעטפת

### 2.1 חלונות ופתחים בבניין מגורים

- 2.1.1 בחזית הבניין הפונה לרחוב שטח כל הפתחים בחזית יהיה בין 1/4 ל-3/4 מכלל שטח החזית. הוראה זו לא חלה על בניינים שאורך החזית שלהם פונה לרחוב קטן מ-10 מ'.  
2.1.2 לא תאושר הפניית דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב.  
2.1.3 יציאת חירום ממקלט במבני המסחר לא תופנה לחזית הפונה לרחוב.  
2.1.4 ארגזי תריסים לא יובלטו מעבר למישור החזית.  
2.1.5 לא יופנו צינורות אוויר לחזית הפונה לרחוב.  
2.1.6 יידרש פתרון הצללה אחיד לכל פתחי הבניין לטובת אחידות בחזיתות.  
2.1.7 לא תותר הפניית דלתות של חדרי שירות ו/או טכניים בקומת הקרקע אל חזית הבניין הפונה אל הרחוב.

### 2.2 מרפסות וגזוזטרות

- 2.2.1 ניקוז המרפסות וגגות המבנה יהיו במערכת משולבת ונסתרת שתופיע בנספח הסניטרי. לא תותר הפניית נגר עילי לשטחים ציבוריים. החדרת הנגר תיעשה בתחום המגרש.  
2.2.2 חומרי גמר של הגזוזטרות שנוספו בבניינים קיימים יהיו תואמים בחומרי הגמר לבניין הקיים.  
2.2.3 מעקה מרפסת או גזוזטרה לא יבלוט מעבר לקונטור המרפסת או הגזוזטרה.  
2.2.4 לא יאושר שימוש במעקה מרפסת או גזוזטרה מעץ.

### 2.3 מתקנים על החזית

- 2.3.1 לא יותקן מרזב גלוי על חזית הפונה לרחוב.  
2.3.2 יש להקפיד כי התקנת פרטי עזר כגון: מצלמות, צופר אזעקה וכל רכיב עזר אחר, ללא יהוו הפרעה לאלמנטים אדריכליים בחזיתות.



## **2.4 מתקני מיזוג אוויר**

- 2.4.1 מעבי מערכות מיזוג יותקנו במסתורי הכביסה או במתקן טכני מרכזי המיועד לכך או על גבי גגות שטוחים במקומות מוסתרים מהחזיתות הראשיות.
- 2.4.2 מיקום מערכות המיזוג יהיה מספק לכל נפח המיזוג הדרוש לדירה גם אם בשלב הבנייה לא יותקנו כל מערכות המיזוג.
- 2.4.3 המזגנים יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992) המזגנים יותקנו באופן שימנע חריגות מתקנות הרעש ורעידות למבנה.
- 2.4.4 יאסר באופן מוחלט ומפורש התקנת מזגנים, מעבים וצנרת מיזוג על חזיתות המבנים ובכלל זה מזגנים המיועדים למרחבים מוגנים, שטחי מסחר או כל מזגן אחר.

## **2.5 חזית מסחרית**

- 2.5.1 בשטחי מסחר תינתן עדיפות לתכנון של חזיתות מסחר רציפות בחזית הבניין הפונה לרחוב.
- 2.5.2 חדרי אשפה, חדרים טכניים וכו' לא יפנו לחזית הרחוב וישולבו בחזיתות עם מינימום הפרעה לעיצוב החזית ולתפקוד היומיומי של המסחר.
- 2.5.3 חניה בשטחי המסחר תהא מוסוות ככל האפשר ולא תפנה לחזית הרחוב.
- 2.5.4 יש לתכנן פיר מנדוף פנימי אשר יאפשר התקנת ארובה בתוכו. בגג הבניין הפיר יהיה, ככל הניתן, בצמוד לחלקים הבנויים על הגג. גובה הפיר לא יעלה על גובה המעקה העליון.
- 2.5.5 סוכך מתקפל בבתי עסק הפונים לרחוב :
  - 2.5.5.1 רוחב הסוכך לא יעלה על רוחב החזית המסחרית אליה הוא מחובר.
  - 2.5.5.2 במידה והחזית בעלת כמה עסקים יש לדאוג ליצירת ושמירת רצף עם הסוככים הסמוכים.
  - 2.5.5.3 הסוכך במצבו הסגור לא יהווה מטרד או יפגע בחזות הכללית של המבנה
  - 2.5.5.4 גובה הסוכך לא יגרום להפרעה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב מנועי.
  - 2.5.5.5 גובה תחתית הסוכך לא יהיה נמוך מ 2.2 מ' וגובה הווילון התחתון לא יעלה על 30 ס"מ.
  - 2.5.5.6 שילוט וכיתוב על הסוכך יותר רק על גבי השול/ווילון בקצה הסוכך באישור אגף ההנדסה.



2.5.5.7 יש לבנות את מסגרת הסוכך מחומרים עמידים ובלתי דליקים העומדים בתקן, ויש להתקינו בבטיחות על הקיר.

2.5.5.8 הסוכך לא יבלוט יותר מ-2 מ' מעבר לקו החזית ויהיה קטן משליש רוחב המדרכה- הקטן מבניהם .

2.5.5.9 הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים, שלטים, תאורה, מספרי בתים וכדומה).



### 3. חיפוי מעטפת הבניין

#### 3.1 חומרי גמר

- 3.1.1 חומרי הגמר בתוספת לבניינים קיימים יהיו תואמים את חומרי הגמר הקיימים במבנה.
- 3.1.2 שילוב חומרי גמר בחזיתות וגוון חומרי הגמר יירשם בתרשימי החזיתות בבקשה להיתר בניה. כולל צירוף תמונה ויזואלית של החומרים.
- 3.1.3 בבקשה להיתר תצורף הדמיה של המבנה לשם הבנת שילוב החומרים.
- 3.1.4 יש לצרף פרט בקני"מ 1:10 של שיטת יישום החיפוי החיצוני.
- 3.1.5 הטיפול בכל החזיתות יהיה דומה לטיפול בחזית הקדמית.
- 3.1.6 חומרי החיפוי יחפו את כל המעטפת החיצונית לרבות בניה בקומה מפולשת, עמודים, בניה על הגג וכיו"ב.
- 3.1.7 חומרי החיפוי יהיו בהתאם למפורט בתב"ע.
- 3.1.8 גוון החיפוי יהיה בעל גוון בהיר.
- 3.1.9 בתוספות בניה: חומרי הגמר וחיפוי הקירות יהיו כדוגמאות הקיים לרבות: גוון, חומר וטקסטורה כולל פרטי נגרות, מסגרות, חלונות ומעקות.
- 3.1.10 חידוש חזיתות מבנים הכולל: טיח חדש או צביעה יהיה בגוון המקורי של הבית או במידה ומבוקש שינוי בגוון המקורי, הגוונים המותרים יהיו גוונים בהירים.
- 3.1.11 בתוספת בניה במרפסות אופי המעקות יהיה בהתאם לקיים. כל שינוי חומר או גוון מחייב תאום עם השכנים, וצריך לקבל ביטוי בהדמייה לצורך אישור עקרוני.

### 4. גגות

#### 4.1 מתקנים טכניים והנדסיים על הגג

- 4.1.1 ייעוד הגג יהיה למערכות טכניות ומילוט. במידה ושטח הגג אינו מספיק לכל המערכות, ישולבו המערכות בבניין במינימום הפרעה לעיצוב ולתפקוד היומיומי.
- 4.1.2 מערכות טכניות שיותקנו בגג יסומנו בבקשה להיתר וישולבו בגג מבחינה אדריכלית.
- 4.1.3 גובה המתקנים לא יעלה על גובה מעקה הגג.
- 4.1.4 יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה לתחזוקת המערכות.
- 4.1.5 יש לתכנן את המתקנים בצמצום ככל האפשר על מנת לפנות שטחים לגגות מגוננים.
- 4.1.6 לא תאושר התקנת צנרת וכבלים של המערכות על המעטפת החיצונית של הבניין.
- 4.1.7 מזגנים: מיקום מנועי המזגנים יהיה עפ"י המסומן בבקשה להיתר. במבנים שלא צוין בהם מיקום מנועי המזגנים, לא תותר תליית מנועי מזגנים בחזיתות המבנה. מיקום מנועי המזגנים יהיה בעליית הגג או מוסתרים במרפסת בקומות העליונות או בחצר המבנה. הצבת מזגן בקומת קרקע תותר רק בצמוד לקרקע ובמיקום שאינו צמוד לבית שכן. למזגנים שיוצבו בקיר גובל עם שכן, תידרש הסכמת שכן ויימצא פתרון אקוסטי הולם.

#### 4.2 מערכות סולריות לחימום מים

- 4.2.1 מערכות סולריות לחימום מים יצוינו בבקשה להיתר כולל מיקומן וגובהן. הצבתן בפועל תהייה אך ורק במקום בו אושרה.
- 4.2.2 גובה הקולטים ודודי השמש לא יעלה על 2 מ'.
- 4.2.3 בגג שטוח – בהיקף הגג עליו מוצבת המערכת הסולארית ייבנה מעקה להסתרתה וכן לצורך בטיחות.
- 4.2.4 בגג משופע – הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בתוך הגג.
- 4.2.5 יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה לתחזוקת המערכות.
- 4.2.6 לא תאושר התקנת צנרת וכבלים של המערכות על המעטפת החיצונית של הבניין.

#### 4.3 מתקני תקשורת

- 4.3.1 מתקני תקשורת יותקנו במרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין ובמבנה קיים בלבד.
- 4.3.2 אנטנות מכל סוג הצמודות למעטפת הבניין יהיו ממוקמות באופן סימטרי ומוסתרות.
- 4.3.3 לא תאושר הקמת אנטנות סולריות על גג המבנים.



### 4.4 חומרי גמר גגות

4.4.1 גג שטוח:

4.4.1.1 כללי: גינון הגג יוצר שכבת הגנה מצוינת לאיטום, יוצר שכבת בידוד תרמי ואקוסטי, תורם להורדת אי החום העירוני וכן מוסיף צמחיה לסביבה.

4.4.1.2 בבניינים מסחריים הנמוכים מסביבתם תהא חובה לשילוב גינון בגג המבנה ובמעקה הגג.

4.4.1.3 לא יאושר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.

4.4.1.4 חומרי הגמר של הגג ושל משטחים אופקיים יהיו בעל מקדם בליעת קרינה של עד 0.35.

4.4.1.5 גמר כל הגגות השטוחים מכל הסוגים(ראשיים, משניים, חדרי מכונות, עם ציאה ישירה ובלוי) יהיה על פי אחת החלופות הבאות:

- גינון.
- ריצוף בגוון בהיר.
- חצץ לבן.

4.4.2 גג משופע:

4.4.2.1 רעפי חרס יהיו בגווןי אדמה .

## 5. תכנון פיתוח המגרש

### 5.1 מרווח קדמי

5.1.1 יש לתכנן את שטח המגרש הפונה לרחוב באופן המאפשר הצבת מתקנים הדרושים לתפעול המבנה תוך שמירה על עיצוב החזיתי, סדר ואסתטיקה.

5.1.2 השטח הכלול במרווח הקדמי יהיה ככל האפשר המשך של מפלס הרחוב עם שיפועים לניקוז מי גשם. בעת תכנון השיפועים יש לשים דגש כי השיפועים לא יוצרים ניקוז יתר של מי גשם לרחוב וכי השיפועים וכיוונם מותאם לניקוז העירוני.

### 5.2 מרווח צדדי ואחורי

5.2.1 אזור המתנה לרכב ורחבת תמרון, ככל ששידרש, ימוקמו בתחום המרווח הצדדי.

### 5.3 ניהול מי נגר

5.3.1 מי גשם מהגגות, מהמרפסות, מהאזורים המרוצפים ומכלל שטח המגרש יופנו לחלחול לקרקע בשטח המגרש.



5.3.2 יתוכנן ויוצג בבקשה להיתר בנייה פתרון לעודפי מי נגר בצורת מערכת ניקוז, חלחול טבעי והחדרה. במקרה שלא ניתן להקצות שטח לחלחול מים, יש לצרף אסמכתאות מתאימות ולהציג בבקשה להיתר בורות חלחול בתחומי המגרש אשר אליהם יופנה הנגר. אין לנקז מגרשים ו/או ערוגות מגוננות בשטח פרטי אל מדרכות, שבילים וכיכרות ציבוריות. ניתן לנקז אל שטחי גינון ציבורי יחד עם תיאום אל מול מחלקות העירייה.

5.3.3 לפחות 15% משטח המגרש יהוו שטח מגונן המיועד לשהיית מי נגר, ללא תשתיות. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה ולא יהיה תחתיו מבנה תת קרקעי כגון מרתף או חניה. מומלץ לנקז את מי הנגר של המגרש לשטחים אלה על מנת לאפשר השהייה וויסות של מי נגר עילי.

5.3.4 במקרה של בנייה תת קרקעית עד גבול המגרש יש לתכנן בגבול המגרש הקדמי גינה עם עומק מינימלי של 1.5 מ' נטו על תקרת המרתף.

5.3.5 פני הפיתוח של המגרש יהיו משופעים בשיפוע מינימלי של 1% וינוקזו ככל הניתן בנגר עילי. המים יורחקו מהמבנים לעבר אזורים מגוניים ו/או גבולות חיצוניים של המגרשים.

5.3.6 במקרים מיוחדים, באישור הוועדה המקומית ועם ביצוע דו"ח מקצועי, ניתן יהיה לקבל הקלה מדרישות אלה ע"י נגר עילי במתקני חדירה ייעודיים וזאת לפי תכנון.

## 5.4 דרכי גישה

5.4.1 דרך הגישה, הכבש והמדרגות יהיו בעלי עיצוב אחיד.

5.4.2 לא תותר כניסה נוספת למגרש דרך שטח ציבורי פתוח או שביל ציבורי מעבר למאושר בנספח הבינוי.

## 5.5 נגישות

5.5.1 יש להבטיח דרך גישה מונגשת אל מפלס הכניסה לבעלי מוגבלויות.

5.5.2 במקרה ויש הפרשי גובה המחייבים מדרגות כניסה לבניין יש לוודא כי הדרך הנגישה תוביל אל דלת הכניסה לבניין. שביל הגישה המונגש יתחיל קרוב ככל האפשר אל שביל הגישה הלא מונגש ויבטיח כי תתאפשר גישה נוחה ובטוחה מכיוון המרחב הציבורי.

5.5.3 במידת הצורך יותקן מעלון במרווח צדדי או אחורי בלבד אלא אם יוכח כי יש הצדקה להתקנתו במרווח קדמי.

### 5.6 רחבת כיבוי אש

- 5.6.1 רחבות כיבוי אש ימוקמו בעדיפות עליונה בשטח המגרש הפרטי.
- 5.6.2 אם יוכח כי לא ניתן למקם את רחבת הכיבוי בשטח המגרש הפרטי בעקבות מגבלות שטח, מרחק, זכויות בנייה, קווי בניין וכד', ניתן לאשר מיקום רחבת כיבוי אש במיסעת הכביש בתחום הדרך תוך הקפדה על אי פגיעה בנטיעות, עמודי תאורה וכו'.
- 5.6.3 יש לסמן את מיקום רחבת כיבוי האש בבקשה להיתר כולל מידות, מרחק מהבניין וסימון הנמכת אבן שפה.
- 5.6.4 יש לסמן את רחבת כיבוי האש באמצעות שילוט בגודל 60\*60.

### 5.7 גדרות וקירות תמך

- 5.7.1 בבנייני מגורים יש להקים גדר בנויה בגבול המגרש הפונה אל הרחוב. גובה קירות התמך ו/או הגדר לחזית הרחוב יהיו עד גובה של 1.6 מ'.
- 5.7.2 במבנה לא יאושרו קירות משופעים אלא אם כן הם מלווים רמפות גישה להולכי רגל.
- 5.7.3 גדר הפונה לחזית הרחוב או למרחב ציבורי אחר תשתלב עם הגדרות הסמוכות בכל ההיבטים.
- 5.7.4 קירות התמך ייקבעו בהתאם להוראות קביעת מפלס הכניסה.
- 5.7.5 בבניה רוויה ומסחר:
- 5.7.5.1 בבניה רוויה ומסחר יש להקים גדר בנויה בגבול המגרש הפונה אל הרחוב בגובה עד 60 ס"מ לצורך יצירת רצועת גינון. במידת הצורך יהיה הקיר מדורג ובנסיגה ברוב מזערי של 1 מ' לטובת גינון שילווה את הרחוב.
- 5.7.5.2 מקרה שאין הפרש בין מפלס הכניסה למפלס הרחוב לא תותר הקמת גדר לחזית הרחוב והאזור המגונן בגבול המגרש יתוחם בקיר נמוך עד 60 ס"מ.
- 5.7.5.3 בבניה רוויה תותר הקמת גדר לתיחום שטח גינה הצמודה לדירת גן:
- 5.7.5.3.1 במרווח קדמי גובה קירות התמך ו/או הגדר יהיו עד גובה של 1.6 מ'. יותר לשלב גדר קלה לגדר. הגדר תהיה מעל קיר אבן בגובה של 1 מ' ותשלים לגובה 1.6 מ'. הגדר הקלה תהיה אטומה ובגוונים כהים וסולידיים. אישור הגדר יהיה ע"י הוועדה במסגרת הגשת הבקשה.
- 5.7.5.3.2 במרווח צד/אחורי בלבד בגובה של עד 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים. במידה והחצר גבוהה ב-1.6 מ' ויותר יש לבנות מעל הקיר התומך קיר



מסד בלבד בגובה של 0.5 מ' ומעליו גדר בטיחות תקנית קלה בגובה 1.05 מ' או בגובה לפי התקן העדכני או לחילופין קיר תמך בנוי בגובה 3 מ' מפני הקרקע הנמוכים.

5.7.5.4 במקומות בהם הפרש הגבהים בתוך המגרש עולה על 3 מ' יהיה דירוג בין החצרות באמצעות ערוגה בנויה בתוך תחומי המגרש המבקש. רוחב הערוגה הבנויה יהיה ברוחב של לפחות 0.6 מ' נטו ובעומק של לפחות 1 מ' נטו לכל החזית על מנת לאפשר מצע גידול.

5.7.6 החלק העליון של הגדר בנויה יהיה מאוזן ומפולס. במקרה של שיפועי קרקע ניתן ליצור גדר מדורגת, הדירוגים יהיו בגובה האבן.

5.7.7 חומרי החיפוי לגדר בחזית המגרש יהיו אבן טבעית מסותתת בגוון כדוגמת אבן "שיוך" או אבן מתועשת שוות ערך באישור הוועדה.

5.7.8 יותר לשלב גדר קלה לגדר בחזית המגרש. הגדר תהיה מעל קיר אבן בגובה של 1 מ' ותשלים לגובה 1.6 מ'. הגדר הקלה תהיה אטומה ובגוונים כהים וסולידיים. אישור הגדר יהיה ע"י הוועדה במסגרת הגשת הבקשה.

5.7.9 איטום גדרות קיימות-

5.7.9.1 איטום גדר קלה קיימת יהיה ע"י לוחות עץ ברוחב של 10 ס"מ לפחות. גוון העץ יהיה בהיר (טבעי/לבן).

5.7.9.2 לא יותר לאטום גדר קלה בגדר במבוק.

5.7.9.3 יותר במקום הגדר הקלה הקיימת לבנות גדר קלה אטומה ובתנאי שהיא תהיה בגוונים כהים וסולידיים.

5.7.9.4 לפני ביצוע בשטח יש להציג למחלקת הנדסה לצורך אישור.

## **5.8 שערים ומחסומים-**

5.8.1 שערים ומחסומים יותקנו בשטח המגרש בלבד ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם.

5.8.2 בצמוד קרקע כל השערים/מחסומים ישולבו כחלק מחזית הגדר ויהיו בעלי שפה עיצובית אחידה לחזית המגרש המדובר.

5.8.3 גובה שער הכניסה לחניה – שער הזזה יהיה בגובה הגדר. אישור שער גלילה בחניה יהיה ע"י הוועדה במסגרת הגשת הבקשה.

5.8.4 כניסה להולכי רגל תהייה במיקום שיבטיח גישה מיטבית לכניסה הראשית לבניין.

## **5.9 דירות גן**

5.9.1 לא תותר כניסה ישירה מהרחוב לדירות גן.

## 6. מתקנים ופרטי עזר

### 6.1 כללי:

סעיף זה מתייחס להתקנת מתקני תשתית כגון מים, חשמל, גז וכן למתקנים טכניים כגון שחרור עשן, כיבוי אש, מיזוג אוויר, אשפה ומיכון מיוחד.

6.1.1 מתקנים ופרטי עזר שהתקנתם מחויבת בתחום שטח פתוח במגרש יהיו בגודל מינימלי. יש לתכנן את המתקנים באופן שלא יהווה מפגע וכן יותיר שטח לגינון וטיפוח ככל האפשר.

6.1.2 כל מתקן שאינו נדרש על פי תקן להתקנה בשטח פתוח, יותקן בשטח הבניין.

### 6.2 מתקני תשתיות

6.2.1 יש לשאוף כי מתקני התשתיות יהיו מרוכזים במקום אחד.

6.2.2 גומחה למתקני תשתיות תהייה בנויה בגודל מינימלי ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים.

6.2.3 כל הגומחות ישולבו אדריכלית עם קירות הפיתוח בחזית וייסגרו בדלתות דקורטיביות, דלת אלומיניום מחוררת בצבע RAL 1014.

6.2.4 חומרי הגמר של הגומחה יוצגו בבקשה להיתר ויותאמו לפרטי פיתוח השטח המוצעים.

6.2.5 נישת אשפה לצמודי קרקע:

6.2.5.1 נישה מבטון.

6.2.5.2 חיפוי קירות קרמיקה.

6.2.5.3 ריצוף קרמיקה.

6.2.5.4 דלת אלומיניום מחוררת בצבע RAL 1014 על כל דלת יש להציב שלט שכתוב עליו אשפה.

6.2.5.5 לדלת מנגנון נעילה רגיל וקל לתפעול.

6.2.5.6 ברז לשטיפה שיחובר לרשת המים של הבית.

6.2.5.7 מערכת ניקוז ושיפוע ברצפה לניקוז מי דלוחין בתוך מסתור האשפה ולמניעת נזילת המים החוצה.

6.2.5.8 הנמכת אבני שפה ופני המדרכה לכיוון הכביש לצורך פינוי עגלת האשפה (באישור הוועדה).



6.2.5.9 במסתור יוצבו עגלות אשפה בצבע ירוק נפח הפחים 360. פח אחד במסתור.

6.2.5.10 אספקת הפחים לדיירים הינה ע"ח/ע"י הקבלן.

### **6.3 מתקנים טכניים**

6.3.1 אוורור ושחרור עשן: מתקני שחרור ואוורור עשן של שטחים תת קרקעיים יוצמדו לגבול צדדי או אחורי וכלפי פנים המגרש. לא תותר הפניית המתקנים לרחוב, למגרש גובל או לכיוון שטחים ציבוריים. על המתקנים להיות בגודל וגובה מינימלי.

6.3.2 ברזי כיבוי אש (הידרנטים):

6.3.3 ברזי כיבוי אש ימוקמו בשטח המגרש ולא יבלטו לתחום המדרכה.

6.3.4 יש לשלב את הברזים בגדר או למקמם בגומחה.

6.3.5 בבניה בקיר משותף יש למקם את הברזים בחזית צדדית.

6.3.6 מיזוג אוויר: יחידות חיצוניות של מיזוג אוויר ימוקמו בגגות ככל האפשר.

6.3.7 בבנייה פרטית יש למקם את יחידות המיזוג בצמוד לבניין או בגומחה בצמוד לגבולות המגרש. לא תותר הפניית יחידות המיזוג לחזית הרחוב.

6.3.8 המתקנים יתוכננו כך שלא יפגעו באסתטיקה של החזיתות וכן שלא יהוו ה[רעה אקוסטית למגרשים הגובלים.

6.3.9 בלוני גז: ימוקמו בנישה במגרש במקום הרחוק ביותר מן המבנה ויהיו מוגנים לפי תקן.

### **6.4 מבני עזר ומחסן**

6.4.1 מבנה עזר/מחסן יתוכנן כך שישתלב בחזיתות ובתכנית המגרש ויוצג בבקשה להיתר כולל מיקום וחומרי גמר.

6.4.2 מיקום המחסן לא יוצמד לחזית הרחוב.

6.4.3 ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של בעל המחסן.



## 7. נטיעות והגנה על עצים

7.1.1 קביעת כמות וגודל העצים : כמות העצים הבוגרים במגרש תהייה לפי הנקוב בתב"ע 130/3/1/1.

7.1.2 מרחק בין העצים : המרחק בין העצים במגרש יהיה בין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. במידה ומדובר בעצים קטנים בתחום גינות פרטיות מרחק השתילה יקטן ל-4.5 מ' בהתאם לסוג העץ.

7.1.3 סוג העצים : לפי רשימת עצים מומלצת שתפורט בהמשך ההנחיות.

7.1.4 מיקום העצים : במקרה בו המדרכה קטנה מ-2.5 מ' ואין בה עצים יש לטעת עצים במרווח הקדמי של המגרש שיהיו עצי צל גדולים שיצלו על המדרכה. במקרה והמדרכה הגובלת גדולה מ-2.5 מ' ויש בה עצים צל גדולים קיימים, יש למקם את העצים הבוגרים הגדולים בתחום המרווח הצדדי או האחורי ובאופן כזה שלא יחפפו עם העצים הקיימים. בכל שטחי הגינון של הפרויקט שאינם מקורים ישולבו עצים בתחום הגינון.

### 7.2 עצים קיימים

7.2.1 שמירת עצים- מדיניות הוועדה היא להימנע מכריתה או מעקירה של עצים בוגרים. בעדיפות ראשונה יש לשמר את העצים הקיימים ולשלבם בתכנון החדש. בכל מקרה בו לא ניתן לשמר את העצים יש להוכיח כי יש סיבה מוצדקת לכריתתם/עקירתם. הכריתה/עקירה של העצים יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר והוועדה ובמידה של עקירת העצים תחליט הוועדה על מתן ערך חליפי ע"י היזם או מגיש הבקשה.

7.2.2 שמירה על עצים קיימים בזמן ביצוע העבודות :

7.2.2.1 בשלב הבניה, יש להגן על העצים הקיימים במגרש בו מתבצעות העבודות על ידי הקמת גדר מחומרים קשיחים כגון אסכורית או לעטוף את גזע העץ וכל זאת על מנת לשמור מפגישה בשורשים, בגזע או בנוף.

7.2.2.2 במסגרת ביצוע העבודות יש להתרחק כ-4 מ' מדופן גזע העץ, במקרה שצריך לחפור קרוב יותר לגזע יש לפעול על פי מפרט שיוכן על ידי ארגונום. מטפל מומחה מטעם היזם יפקח על הפעולות.

7.2.2.3 במידה וישנה היתכנות שהנוף ייפגם יש לגזום את הנוף או לעצב לפני תחילת העבודה. הגיזום ייעשה ע"י גוזם מוסמך בעל תעודה ובעל ניסיון של לפחות כ-3 שנים.



7.2.2.4 העלאת והורדת מפלס הקרקע ו/או חיתוך שורשים ייעשו לפי מפרט אגרונום ואם יאושרו יבוצעו בליווי אגרונום.

7.2.2.5 שמירה על עצים במגרשים סמוכים- במידה ונשקפת סכנה לעצים במגרשים סמוכים, על היזם לבצע את הפעולות הנדרשות למניעת פגיעה בעץ/עצים, זאת תוך כדי תיאום עם בעלי המגרש הגובל טרם תחילת ביצוע העבודות. הטיפולים כוללים בין השאר- דישון, עיצוב, גיזום, השקיה, תמיכה, קשירה וכו' לפי מפרט ובפיקוח אגרונום מומחה לעצי נוי מטעם בעל ההיתר. הכל על חשבון היזם.

7.2.2.6 במקרה של אי קיום תנאי ההיתר בדבר שמירה על עצים במגרש בו מבוקש ההיתר או במגרש שכן ופגיעה בהם, ניתן יהיה לנקוט בהליך משפטי. כמו כן, לא יינתן טופס 4 עד לתשלום פיצוי לפי החלטת הוועדה המקומית.

7.2.2.7 בכל מקרה נטיעה/כריתה ו/או העתקה/נטיעת עצים חדשים וכן התיאום ההנדסי ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו. במידה ותידרש העתקה/עקירה של עצים לשצ"פ או לכל שטח אחר היא תעשה בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2.2.8 העתקה: באחריות היזם ועל חשבונו להעתיק את העצים במגרש או לשטח ציבורי או לכל שטח אחר בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים. היזם נדרש להעסיק על חשבונו מטפל מומחה שילווה את העתקת העצים מרגע הכנתם והמשך העברתם ושתילתם במקום חדש, כולל השקיה.

7.2.2.9 כריתה: פיצוי נופי – במקרה של עקירת עץ, על היזם לתת ערך חלופי (פיצוי נופי) לפי החלטת הוועדה. הפיצוי הנופי יתבטא בשתילת עצים חדשים כולל בתי גידול ומערכת השקיה.

### **7.3 בתי גידול**

7.3.1 במגרשים בהם קיימים מרתפים/חניונים תת קרקעיים ובכל מגרש בו יידרשו נטיעות מעל המרתפים יתוכננו בתי גידול לעצים שיהיו בנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף/חניון תת קרקעי.

7.3.2 באחריות בעל ההיתר לדאוג לאיטום שיהיה עמיד בפני שורשי העץ.

7.3.3 בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין.

כמו כן, בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת השקיה ויבוצע בהם אוורור.

7.3.4 יש לשאוף לבנות בית גידול רציף ללא מחיצות שיאפשר צמיחה של שורשי העץ ללא הפרעה.

7.3.5 בית הגידול ייבנה כך שהקצה העליון יהיה באותו מישור עם מפלס הקרקע לאחר הפיתוח.



7.3.6 באחריות בעל ההיתר או/ו בעל הנכס, לוודא כי כל פרטי האיטום, הניקוז, תאי הביקורת וכן ההשקיה יבוצעו כך שיהיו תקינים לאורך זמן.

#### **7.4 הנחיות לפעולה ולהגשת מסמכים**

7.4.1 מטרת הנספח היא להציג פרטים ברורים לגבי העצים המושפעים מהתכנון המוצע.

7.4.2 הנספח יכלול את העצים הקיימים במגרש ובהיקף של 4 מטרים מחוץ למגרש. יש להתייחס לעץ על כל חלקיו וכן לסקור עצים גדולים במיוחד המרוחקים יותר מ-4 מטרים מאזור הבנייה ועלולים להינזק מהבנייה המבוקשת.

7.4.3 הנספח יכלול שלושה מסמכים שיש להגיש: סקר עצים, תכנית פיתוח ותכנית שתילת עצים.

#### **7.5 ייעוד עצים**

7.5.1 שימור: אין לסמן עצים לשימור שלא ניתן לשמר אותם.

7.5.2 שימור מיוחד: במקרים כדוגמת חפירה במרחק 2 מטרים מעץ דקל או 3 מטרים מעץ רחב נוף בינוני:

7.5.2.1 יש לצרף מפרט שימור אגרונומי.

7.5.2.2 יש לציין כאשר יש צורך בתכנית או בפיקוח מהנדס שלד ליציבות העץ.

7.5.2.3 יש לציין את הצורך בגיזום נוף.

7.5.3 העתקה:

7.5.3.1 יש לסמן רק עצים שניתנים להעתקה בצירוף מפרט העתקה.

7.5.3.2 כאשר מתכוננת חפירה בכל המגרש לא ניתן להעתיק את העץ למקום אחר באזור השטח החפור.

7.5.3.3 אין לייעד עצים להעתקה לשטח ציבורי מחוץ למגרש כאשר השטח הציבורי אינו מתאים מבחינה טכנית כגון רחוב צר או שאין גישה.

7.5.3.4 אם מבוקשת העתקה של עץ אחד גדול או של יותר מ-2 עצים בינוניים שניתן לשנע אותם, על האגרונום לתאם עם אגף שפ"ע את ההעתקה טרם הגשת הבקשה להיתר. אם האישור התקבל, יצוין בסקר.

7.5.4 כריתה:

7.5.4.1 ככלל אין לייעד לכריתה עצים שאינם בשטח המגרש. עם זאת ייתכנו במצבים בהם הבנייה המוצעת במגרש מחייבת כריתה של עצים במגרש הסמוך, למשל במקרה שעצים במגרש סמוך נפגעים מביצוע קיר דיפון בגבול המגרש המדובר. במקרים אלו יש לכלול את העצים בסקר ולרשום במפורש שהם מיועדים לכריתה ושהנם בבעלות המגרש הסמוך. כמו כן, יש לרשום לצד סימון העץ



במפת העצים את הכיתוב "עת מחוץ למגרש". כל טיפול בעץ השייך למגרש שכן צריך להיות בתיאום עם בעלי העץ.

7.5.4.2 יסומנו עצים לכריתה רק לצורך הבנייה, העצים שהבנייה אינה נוגעת להם יסומנו לשימור.

7.5.5 ערכים חליפיים לעצים לכריתה:

7.5.5.1 יש להציג חישוב באופן מלא.

7.5.5.2 לעצים שאינם מוגנים/גדמים/יבשים(לא עץ מתנוון) אין צורך להציג ערך חליפי אלא רק לציין כי העץ יבש/לא מוגן.

### **7.6 סקר עצים**

7.6.1 סקר העצים הבוגרים להיתר הבניה יכלול את הנתונים הבאים:

7.6.1.1 מפת המגרש בקני"מ 1:100 הכוללת סימון מיקום כל העצים הנמצאים במגרש, מספורם וציון סוג העץ.

7.6.1.2 צילומים ברורים וצבעוניים של כל העצים הקיימים במגרש. יש למספר את הצילומים בהתאם לתכנית. יש להגיש את החומרים בפורמט PDF מרוכז.

7.6.1.3 יש לציין למי שייכים בעצים בסקר.

### **7.7 תכנית פיתוח**

תכנית הפיתוח תכלול את הנתונים הבאים:

7.7.1 סימון ומספור כל העצים הקיימים במגרש ועצים נוספים הנמצאים במרחק של עד 4 מטרים בתחום המדרכה, בשטח ציבורי פתוח או בשטח פרטי הגובל במגרש וייתכן כי השורשים שלהם ייפגעו עקב העבודות.

7.7.2 מיקום העצים הקיימים המוצעים לשמירה.

7.7.3 מיקום העצים המוצעים לכריתה/עקירה/העתקה.

7.7.4 מיקום העצים המוצעים לנטיעה במגרש ובמדרכה הגובלת במגרש.

7.7.5 תכנית וחתך בית הגידול של כל אחד מהעצים המוצעים לנטיעה מעל המבנים במצעים מנותקים.

7.7.6 יש לסמן באופן גרפי ברור את ההבדלים בין עצים לנטיעה ועצים לכריתה/העתקה/שמירה.

7.7.7 סימון ברור בתכנית וחתך להשאת רצועה של אדמה גננית ברוחב של 2 מטרים ועומק של 1.2 מטרים לפחות בחזית המגרש הגובלת עם הרחוב על מנת למנוע ייבוש עצי רחוב.



### 7.8 תכנית שתילת עצים

7.8.1 יש להגיש טבלה המפרטת את הנתונים הבאים : שטח המגרש, שטח בנוי, שטח פתוח, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו.

7.8.2 במקרה בו יש נטיעת עצים כחלק מהפיצוי הנופי ניתן לכלול אותם במסגרת העצים המיועדים לנטיעה.

### 7.9 רשימת עצים מומלצת

קטנים	בינוניים	גדולים
אלה ארץ ישראלית	אדר סורי	אלה אטלנטית
הטרומלס קטלבי	בולסתנוס נאה	אלון השעם
היביקוס חליף	ברוש פורטוגלי	אלון התבור
ליגוסטרום יפני	ברכיכטון אדרי	מגנוליה גדולת פרחים
סהרון קשה עלים	ברכיכטון צפצפתי	מילה אמריקאית
סופורה אמריקאית	טבבויה איפה זן סנטה ברברה	
סיסם הודי	קליסטמון מינים שונים	מיש גשר הזיו
פיטוספורום גלוני	מילה פנסילבנית	מיש דרומי
קליאנדרה אדומת פרי	מללויקה מינים שונים	סיגלון חד עלים
אגפנתוס	פודוקרפוס גדול עלים	צאלון נאה
אריופס עלה ירוק	פודוקרפוס מעוקל	
כף קנגורו	פנסית דו נוצתית	
מללויקה מינים שונים	קופניון אנקרדי	
	תות, מינים/זנים שונים	
	קלרויטריה דו נוצתית	
	קינמון קמפורי	
	אולמוס קטן עלים זן "רשפים"	