

הנחיות מנחות לחיזוק ותוספת בנייני מגורים בבקשות להיתר מכח תמ"א 38:

קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי לפרויקטים מכוח תמ"א 38 והר/2213
כל בקשה להיתר בניה מכח מ"א 38 מחויבת בהליך תאום פרטני (הנחיות פרטניות) מול
מחלקת התחדשות עירונית

לפני תחילת תכנון התוספות המוצעות לבניין הקיים יש לבחון את המרקם סביבו יחד וגם את
ההתחדשות החלה בו, כגון: בניינים בהם התבקשו/אושרו/נבנו תוספות לבניינים/ בניינים
חדשים מוצעים ו/או תכניות מקודמות.

1. אלמנטים בתכנון המבנה 1.1 תוספות ליח"ד ושינויי המבנה

1.1.1 ממ"דים ו/או כל תוספת בניוי

1.1.1.1 מיקום מגדל הממ"דים

- מומלץ לא להפנות את מגדל הממ"דים לחזית הפונה לרחוב.
- אם למרות ההמלצה האמורה, יופנו הממ"דים כלפי הרחוב, יש לתכנן עד כמה שניתן את הממ"דים שבאופן שלא יבלטו מקו בניין קדמי.
- בכל מקרה, לא תותר הבלטת ממ"ד מעבר לקו בניין 2 מ' לחזית, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי אין בכך פגיעה באופי, תפקוד, איכות או פרספקטיבה של הרחוב ו/או המרחב הציבורי.

1.1.1.2 מיקום חלונות הממ"דים מעבר לקווי בניין הקבועים בתמ"א 38

- יותרו פתחים בתחום החורג מקו הבניין בחזית המבנה הפונה לרחוב בלבד.
- במקרים בהם ההקלה הינה בקו בנין צדדי- לא יותרו פתחים בתחום שמעבר לקו הבניין.
- במקרים בהם ההקלה הינה בקו בנין אחורי- כל מקרה יבחן לגופו

1.1.2 קומות חדשות עליונות

- גובה הקומה - 270 ס"מ נטו מינימום ולא יותר מ-320 ס"מ נטו
- גובה קומת הגג - 270 ס"מ נטו לפחות עד 420 ס"מ נטו.

1.1.3 קומה מפולשת

ככל שהקומה המפולשת תשמש למגורים, גובהה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.

1.1.4 עמודים וקירות קונסטרוקטיביים

החיזוקים הקונסטרוקטיביים יתוכננו בגאומטריה אחידה ככל הניתן. מומלץ להצמיד את החיזוקים לקירות/עמודים קיימים בכלל ובקומת הקרקע בפרט.

1.1.5 דירות בקומת הקרקע

- שטחי הגינון בחזיתות הבניין הפונות לרחוב לא יוצמדו לדירות ויוותרו כשטח מגונן משותף השייך לכלל דיירי הבניין. לא תתאפשר יציאה ישירה מדירות הגן לחצר משותפת.
- הכניסה הראשית לדירות הגן תהיה ממבואת הכניסה ו/או חדר המדרגות המשותפים לבניין. לא תותר כניסה המהווה גישה ישירה משטחים ציבוריים לכלל הבניין, לרבות דירות הגן.
- שטח הדירה בקומת הקרקע לא יפחת מ-50 מ"ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מן הדירה

1.1.6 מרפסות

1.1.6.1 גזוזטרה

- לא תותר גזוזטרה בין שלשה קירות היקפיים.
- חיזוקים ע"י עמודים לגזוזטרה ניתן להוסיף רק בצמוד לבניין.
- תותר הקמת גגון או מצללה לגזוזטרה בקומה העליונה בתנאי שלא תבלוט מקונטור הגזוזטרה שמתחתיה. בבניין מדורג תותר הקמת גגון או מצללה לגזוזטרה בכל אחת מהקומות העליונות המדורגות כך שלא תבלוט מקונטור הגזוזטרה שמתחתיה.
- הוספת מרפסות וגזוזטראות למבנים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות / גזוזטראות יבנו בהינף אחד לכל הדירות באותו אגף / חזית של הבניין, או לחלופין תבנה תשתית קונסטרוקטיבית המאפשרת בניית מרפסת בעתיד, ובתנאי שהתשתית הקונסטרוקטיבית לא תפגע בחזית האחידה של הבניין.

1.1.6.2 ניקוז מרפסת וגזוזטרה.

ניקוז המרפסות וגזוזטרה יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי מקומות עליונות של המבנה

1.1.6.3 מעקות המרפסת

- לא תותר סגירת מעקה מרפסת ע"י חומרים קלים כגון קש, ברזנט, תריסים וכד'.
- מעקות המרפסת יהיה בעל פרט אחיד לכל הבניין

1.1.6.4 מחיצות חלוקה במרפסות

- לא תותר בניית מחיצות בנויים (קירות בלוקים או בטון) בין גזוזטראות הבולטות מקווי הבניין במרווח הפונה לחזית הרחוב.
- המחיצות יבנו מחומרים קלים בלבד, כגון: טרספות, אלומיניום, זכוכית וכדומה תוך השתלבות בחזית המוצעת.

1.1.7 אלמנט הצללה

- יש להציג פרטי הצללה אחידים לכל הבניין.
- יש לתכנן אלמנטים של הצללה לשטחים פתוחים במבנה כגון מרפסות לא מקורות, מרפסות גג בחצר הצמודה לדירת גן כד, שיהוו חלק משפה עיצובית של הבניין כולו.
- לא תאושר תוספת מאוחרת של אלמנט הצללה שאינה תואמת פרט אחיד שאושר בהיתר בניה.
- לא תותר התקנת אלמנטים בודדים של הצללה בחזיתות פונות לרחובות

1.1.8 פירים ו/או חללים כלואים

במקרה של תכנון חללים כלואים לרבות פירים, בין מקורים או בין שאינם מקורים, יש להציג אפשרות לניצול הפוטנציאלי העתידי של אותו החלל. כך ששה"כ השטחים הקיימים והפוטנציאלים העתידיים לא יעלה על השטח המרבי המותר לבניה, לרבות ההקלות. זאת למעט תכנון פירים המשכיים לאורך כל גובה הבניין המשרתים מערכות טכניות ו/או נחוצים לתפעול ותפקודו.

1.2 שינויים ותוספות בשטחים משותפים במבנה

1.2.1 לובי כניסה

- שטח לובי הכניסה נטו בקומת הקרקע – (כולל שטח המדרגות והמעלית, אך ללא מתקנים טכניים לרבות: חדר אשפה, חדר עגלות, אופניים ומחסנים) לא יפחת מ 50 מ"ר, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי אין אפשרות תכנונית להקצות את מלוא השטח ללובי, תוך מתן פתרונות מלאים לחניות ולמתקנים התכנים בקומת הקרקע
- במידה ומספר יח"ד הקיימות והמוצעות עולה על 30 יח"ד שה"כ, שטח לובי נטו לא יפחת מ 70 מ"ר
- יש לתכנן חלל הלובי/ מבואת הכניסה בגאומטרייה נקייה ככל הניתן
- לפחות שליש מחזית מבואת הכניסה הפונה לרחוב יהיה בגמר מזוגג

1.2.2 שטחי שירות בקומת הקרקע, לרבות חדרי גז, אשפה, מחסנים וחדרי אופניים

- שטחי עזר ומבנים טכניים לרבות מבנים לצורכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, וכיוצ"ב (להלן שטחי עזר) ישולבו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות של המבנה.
- אין למקם שטחי עזר מחוץ להיטל המבנה, או באופן הבולט מהמבנה, או במרווחים פתוחים.
- פתחי שטחי עזר לרבות פתחי אוורור, דלתות ושחרור עשן לא יפנו לחזית ראשית דלתות
- לא תותר הקמת סככות קלות לצורכי חניה.

1.2.2.1 מחסנים

- מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות. לא תותר הקמת מחסן דירתי או חדר שירות בקומות המגורים בין אם בתוך דירת מגורים או בצמידות לדירת מגורים.
- לא יותרו דלתות מחסנים או פתחי שחרור עשן מן המחסנים, אל עבר חזיתות ראשיות.
- ככל שהמחסנים ימוקמו בקומות העמודים המפולשת, תותר הקמת הקמתם רק בקונטור הקומה
- שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר

1.2.2.2 חדרי אופניים

- כל בניין משותף מחויב לספק מתקני אופניים.
- כמות מתקני האופניים הנדרשים תקבע בהתאם לתקנות.



- נספח התנועה והחניות המוגש בפתיחת בקשה להיתר יכלול בין היתר את הצגת מתקני אופניים לרבות מיקומם וגודלם. יש להוסיף למאזן החניה את כמות חניות האופניים.
- ניתן למקם את מתקני האופניים באחת או יותר מהחלופות הבאות:
 - א. חדר אופניים הממוקם בקומת הקרקע.
 - ב. חדר אופניים הממוקם במרתפי חניה.
 - ג. מתקן אופניים בשטחים הפתוחים המשותפים יותקן בדופן צדדית או עורפית בלבד.

1.2.3 מעלית

- א. בכל הקשור לתוספת מעלית חיצונית, יחולו הוראות תכנית מק/2000/מע
- ב. במעלית חיצונית החורגת מקווי בניין קדמיים ו/או הפונים למרחב ציבורי, ישולבו חומרים שקופים ו/או גמר מזוגג, בדופן הפונה למרחבים הציבוריים.

1.2.4 מדרגות (סיכום ישיבה בנושאים עקרוניים מיום 14/03/16)

1.2.4.1 תקני מדרגות בקומות חדשות בבניין המקבל תוספת מעלית

- א. גובה רום מדרגות בקומות חדשות בהתאם לתקנות.
- ב. רוחב מדרגות בקומות החדשות לא יקטן מ90 ס"מ
- ג. רוחב מסדרון מול מעלית בקומות החדשות לא יקטן מהקבוע בתקנות

1.2.4.2 תקני מדרגות בקומות קיימות בבניין המקבל תוספת מעלית

- א. רוחב מדרגות בקומות קיימות לא יקטן מ90 ס"מ
- ב. רוחב מסדרון מול מעלית (המהווה חלק מדרך מוצא בטוח) ורוחב משטח אופקי בחדר המדרגות בקומות הקיימות לא יקטן מ90 ס"מ אלא באישור מיוחד של מהנדס העיר וזאת בכפוף להצגת אישור יועץ בטיחות בדבר התקנת סידורי בטיחות משלימים מיוחדים. תנאי למתן היתר, יהא אישור כיבוי אש לפתרון המוצא

1.2.5 גג הבניין

- א. דוודי מים, קולטי שמש וצלחות לוויין ימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מה"חזית הציבורית". מומלץ למקמם סמוך לגרעין חדר המדרגות ומורחק ממעקות הגג ההיקפיים.
- ב. במקרה ויתוכננו העמדת דודים ומעבים בגג הבניין, לא יעמדו חשופים ויוסותרו ע"י אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים המשתלבים בעיצוב חזית הבניין ותכנון הגג.
- ג. יש להציג מיקום מפורט של כל המתקנים על הגג, לרבות תכנית גגות מפורטת ולכלול פרט מסתור
- ד. גמר כל הגגות השטוחים, ראשיים ומשניים, כולל גגות חדרי מכונית, גגות ביניים וגגות משותפים, בין אם ניתנת אליהם כניסה ישירה ובין אם לאו יטופלו על פי הנחיות פיתוח חזית חמישית.
- ה. תכנית גגות תכלול פתרון של ניקוז מי גשם במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר נזילה של מים באופן חופשי. הצינור מי גשם יופנה באופן נסתר ישירות לאזורי גינון או לבורות החדרה.
- ו. אין להפנות צינורות מי גשם לשבילי הליכה או מדרכות ציבוריות.

2. עיצוב מעטפת המבנה

2.1 חומרי גמר

2.1.1 כללי

- א. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו והיקפו של הבניין. יש להשלים את מישור החזית בקומות הקיימות ע"מ להתאימו לחזית הקומות החדשות.
- ב. חובת גימור החזיתות חלה על שטח כל חזיתות המבנה ולא רק על התוספות החדשות. יש לתכנן את החזיתות כיחידה אחת בכל חלקי הבניין לרבות קומת הקרקע וקומת הגג, בשימוש בחומרי גמר, כגון: חיפויים, חלונות, מעקות וכד'
- ג. יש להחליף את כל האלמנטים בחזיתות הדירות הקיימות כגון: פרטי אלומיניום, חלונות, תריסים, ויטרינות וכיו'. לא תותר הותרת אלמנטים ישנים.
- ד. לא תותר התקנת תשתיות, צנרת ומתקנים אחרים, באופן גלוי על החזיתות או בכל מקום אחר בבניין.
- ה. הבקשה להיתר תכלול את חזית הבניין כשהיא משולבת בחזית הרחוב. כלומר מבנה אחד שכן לכל כיוון. (יש להציג את הבניינים עם תוספות מאושרות במידה וקיימות)

2.1.2 חומרי גמר קשיחים



- לפחות 85% מחיפוי חזיתות כל המבנים יהיו בגמר קשיח .
- יש לשים דגש לחזית הקדמית וכל החזיתות הנחשפות לציבור.
- לא יאושר שימוש בחומרים הבאים :
 - א. זכוכית בגמר מראה
 - ב. פסיפס קרמי
 - ג. לוחות בטון אדריכלי כגון GRC וכיוצ"ב
- יש להציג עמידה בתקנים לחומרי חוץ, תקני בניה ירוקה, ואת שיטת החיפוי.
- מומלץ להשתמש בחומרי גמר איכותיים, עמידים וחדשניים , כגון :
 - א. לוחות (High pressure laminates) HPL / לוחות Fundermax על גווניהם השונים
 - ב. לוחות ורשות אלומיניום
 - ג. קירות מסך מזכוכית.

2.1.3 מיקום החיפוי

- א. לפחות שליש מחזית הבניין בקומת הקרקע הפונה לרחוב תשתמש כשטח למבואת כניסה בגמר מזוגג
- ב. בתכנון המבנה במגרש פינתי/מגרש הגובל בשני רחובות, שטחים ציבוריים או יותר : יש לשים דגש על עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות ראשיות. כלומר יש להעניק לפינה התייחסות שונה, אם באמצעות מסה, אלמנט אדריכלי עיצובי, נסיגה, וכיוצא באלה.

2.2 מסתורים עבור מערכות טכניות במבנה לרבות מיזוג אוויר, דוודים וכדומה

- א. מומלץ שלא להפנות מערכות טכניות כלפי הרחוב
- ב. במידה והמערכות המתוכננות פונות לחזית הרחוב, יש לתכנן פרט מסתור אחיד ו/או רציף במידת האפשר לכל גובה המבנה ורצוי במישור הקיר החיצוני.
- ג. כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר, מסתורי כביסה ומתקנים טכניים.
- ד. המסתורים יהיו מחומרים עמידים, בלתי מחלדים, המשולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.

3. אלמנטים בפיתוח המגרש

3.1 חצר משותפת

3.1.1 חצר משותפת

- א. תשמר רצועת גינון קדמית ברוחב מינימאלי של 1 מ' לרחוב.
- ב. במקרה של בניין פינתי, יש לשמר את פינת החלקה הפונה למפגש הרחובות כפינה מגוננת.
- ג. יש לתכנן את הפיתוח יחד עם שביל הכניסה לבניין כאלמנט המשכי ורציף מהרחוב עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ד. שטחי הגינון בחזיתות הבניין הפונות לרחוב לא יוצמדו לדירות ויוותרו כשטח מגונן משותף השייך לכלל דיירי הבניין. לא תתאפשר יציאה ישירה מדירות הגן לחצר משותפת.
- ה. יש לתכנן את קומת הקרקע תוך כדי דגש על מעברים נגישים.
- ו. לא תותר הפניית חצרות אנגליות לעבר חזיתות רחוב

3.1.2 גינון, נטיעות ועצים

- א. מדיניות הועדה המקומית היא שמירה על עצים בוגרים הן מכריתה או עקירה
- ב. יש לתכנן מקסום שטחי הגינון, בפרט בחזית הבניין, תוך שילוב עצים במטרה להבטיח איכות סביבה בתוך הנוף האורבני
- ג. במקרה של בקשה לעקירה/ כריתה/ העתקה/שימור של עץ בוגר והתייחסות לעצים הקיימים בחלקות הגובלות, על מתכנן להוכיח נחיצות הפעולה תוך קבלת דוח אגרונום המכיל הנחיות ברורות וליווי האגרונום במהלך הביצוע.
- הבקשה להיתר כריתה או העתקה תוגש לנציג מחלקת גנים ונוף של העירייה שיעביר את המלצתו לפקיד היערות של קק"ל. אישור קק"ל מהווה תנאי לאישור נספח פיתוח כריתה או העתקה של עצים קיימים תבוצע על ידי היום ועל חשבונם.
- ד. במידה ואושרה כניסה לרכב ו/או הולכי רגל שמיקומה פוגע בעץ קיים במרחב הציבורי, על בעל ההיתר להעתיק את העץ בתיאום מראש ועל פי הנחיות מחלקת גנים ונוף בעירייה ובלווי אישור קק"ל.
- ה. במידה ולא התקיימו תנאי ההיתר בגין שימור עצים במגרש, ניתן יהיה לנקוט הליך משפטי בגין פגיעה והשחתת העצים. מו כן, לא ייתן אישור אכלוס למבנה.
- ו. בחלקות בהן אין עצים קיימים או שהעצים הקיימים מיועדים לכריתה ו/או להעתקה אל מעבר לגבול החלקה, יינטעו עצים בעלי קוטר הגזע המינימאלי יהיה 3 " ופיצול ענפים בגובה של 2 מ'
- ז. רשימת עצים מומלצת: פלומריה ריחנית, לגסטרמיה הודית, קלורוטריה, סיסם הודי, טבבויה, כרבל לבד,

- סגלון-חד עלים, צאלון נאה ועוד.
ח. לא תותר שתילת עצים בעלי מערכת שורשים תוקפנית כגון פיקוס וכיוצא"ב.

3.2 גובה גדרות וקירות תומכים

- א. ככלל, יש לתכנן גדר מגוננת לחזית הרחוב (עצים, שיחים וכיוצא"ב) אשר בניגוד לקירות בנויים תורמים לדמיות הרחוב מבחינה אסתטית ומשפרים באופן מובהק את איכות הסביבה.
ב. אם למרות האמור, לא בוצעה גדר מגוננת, אז יש להעדיף גדרות וקירות נמוכים ככל האפשר בחזיתות הפונות לרחובות, גם אם הרחובות מוגדרים ביעוד שצ"פ. גובה הגדר יהיה בין 80-30 ס"מ ממפלס המדרכה הגובלת בחזיתות הרחוב.
ג. במקרה של דירת גן הפונה לכיוון שטח ציבורי פתוח ולא לכיוון חזית הרחוב, יש למקם גדר בנויה אשר גובהה המינימאלי לא יקטן מ' 0.9 מ' ולא יעלה על 1.50 מ' ממפלס השטח הציבורי הפתוח. פרט הגידור במקומות אלו יכיל דירוג מגונן כלפי השטח הציבורי. שטחי הגינות המדורג יהוו חלק ממגרש המגורים.
ד. לא יותרו הגבהה או חיפוי הגדרות על ידי תוספת חומרים קלים, כגון: יוטה, ברזנט, שמשונית, במבוק וכיוצא בזה.
ה. במקרה שקיים או מתוכנן קיר תמך בין המגרש לבין הרחוב או השצ"פ, שגובהו עולה על 60 ס"מ, תותר בנוסף לגדר הנ"ל, בניה של גדר בטיחות מחומר קל, ובתנאי שגובה כל הגדרות לא יעלו על 110 ס"מ מעל המפלס הגבוה.

3.3 מיקום מערכות טכניות

ככלל, יש לתכנן את המערכות הטכניות באופן מרוכז, מומלץ להסתמך על שבילי גישה משותפים לטיפול ואחזקה עבור הגורמים המתפעלים מערכות אלו.

3.3.1 צוברי גז

- מיקום צובר הגז יסומן בבקשה להיתר של כל הבניין ובנספח לפיתוח בליווי האישורים הנדרשים.
- לא יותר למקם צוברי גז בקרבת גני ילדים, בתי ספר וכד'. יש לפנות למחלקת רישוי בניה לתאום מקדמי.

3.3.2 מד מים

- מד המים ימוקם בניצב לרחוב באחת מדפנות המגרש או בצמוד לשביל הכניסה, בתוך נישה מינימלית עם דלתות דקורטיביות ובעל גישה נוחה מן הרחוב ובכל מקרה לא יפנה לחזית הרחוב.
- מול מד המים תישמר גישה חופשית ופתוחה לטיפול ואחזקה.

3.3.3 פילרים

- הפילרים השונים ישתלבו בגובה וחזית הגדר, כחלק מהגדר, ובחומרי גמר זהים עם דלתות דקורטיביות.
- פילר חשמל ותקשורת ימוקמו בניצב לחזית הרחוב.
- מול הפילרים השונים תישמר גישה חופשית ופתוחה מהרחוב לטיפול ואחזקה.

3.4 פחי אשפה מוטמנים

- במקרים בהם הגינות המוצע לחזית הרחוב קטן משליש רוחב המגרש, פתרון האשפה יהיה באמצעות חדר אשפה.
- אם מתוכננים פחי אשפה מוטמנים בהתאם למידע הנמסר בתיק המידע, יש למקמם במרחק של מטר אחד מהרחוב לפני המגרש. במרחב זה יש להוסיף חיץ גנני לחזית הרחוב.
- יש לתכנן את הגישה לפחים מוטמנים ולחדר אשפה ע"י שביל גישה מתוך הבניין, אשר בתחום החלקה.

3.5 בריכות שחייה וג'קוזי

3.5.1 בריכות שחיה

- בקשה להיתר לבריכה יידרש אישור יועץ בטיחות לבריכה.
- תנאי לפתיחת בקשה לבריכת שחיה וחדר מכונות, צירוף דו"ח אקוסטי התומך ברמת רעש המתאימה לסביבת מגורים.
- תנאי לאישור בריכות בריכה בגגות מבנים, הצהרת מהנדס לשימועות הנדסית עבור תוספת הבריכה והשימוש בה.

כמדיניות, הועדה המקומית מתנגדת לאשר הקלות לקווי הבניין עבור חדר מכונות לבריכה. יש למקם חדר מכונות בתוך קווי הבניין הסטטוטוריים לפי תכנית הר/2000 ב'.

3.5.2 ג'קוזי

- על בקשה לג'קוזי לעמוד בהוראות תכנית 2000/ב.
- תכנון הג'קוזי יחויב בריצוף מונע החלקה ברוחב של מינימום 1.0 מ' מסביב.



- אם הגיקוזי משוקע באופן מלא או חלקי, יש להתקין מעקות בטיחות היקפיים.
- תנאי לאישור בריכות ג'קוזי בגגות מבנים, הצהרת מהנדס לשימות הנדסית עבור תוספת הג'קוזי והשימוש בו.

4. תכנון מקומות חניה וגישה לכלי רכב

4.1 כללי

- מטרת הנחיות אלו לאזן בין דרישות המבקש לנושאי חניה לרבות אישור כניסה לרכב והסדרת חנייה במגרש הפרטי לבין האינטרס העירוני בשמירת על מקומות חנייה ציבוריים ופיתוח המרחב העירוני.
- התווית עקרונית להבטחת איכויות עיצוביות וחזותיות של רחובות העיר.
- התווית עקרונית תכנון להבטחת בטיחות של משתמשי הדרך.

4.2 תכנון מקומות חניה לכל רכב

- חניה עילית שאינה מעל מרתף תרוצף באבן מחלחלת.
- מומלץ לא למקם חניות בחזית הפונה לרחוב. במידה ותוכננו חניות בחזית הפונה לרחוב, ימוקמו מאחורי רצועת גיגון משמעותית המסתירה את הרכבים החונים.
- במקרה של בניין פינתי, אין למקם חניות בפינת המגרש הפונה למפגש הרחובות.
- תכנון מקומות חניה נגישים לבעלי מוגבלויות ייעשה על-פי הנחיות משרד התחבורה ועל-פי הנחיות ת"י 1918.
- בתכנון מקומות חנייה למגורים, ניתן לאשר את כלל החניות כחניות עוקבות רק ככל שכל יחידת דיור מקבלת חניה עצמאית אחת לפחות.

4.3 מתקני חניה

- מכפילי חנייה/מתקני חנייה אוטומטיים יתוכננו ברוחב מינימאלי של 3 מ' ובהתאם לרמת שירות 1 ועל-פי הנחיות לתכנון חנייה, פרק ה': הנחיות לתכנון חנייה, מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.
- חריגה ממידה של 3 מ' תהיה כפופה לאישור העירייה עבור פתרון שיוצג בנספח התנועה להיתר ויכלול את פרט המתקן עצמו.
- כמות החניות שישומו באמצעות מכפילי חנייה/מתקני חנייה אוטומטיים תהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

4.3.1 מיקום והנחיות נוספות לתכנון מתקני חניה

- לא יותרו מתקני חנייה המתרוממים לגובה בחזית הבניין הפונה לרחוב, יש לתכנן את מיקומם במרווח הצדדי או האחורי של המגרש
- מתקני חנייה אוטומטיים יתוכננו כך שבמצב הקבוע, כאשר אינם פעילים, יהיו מוסתרים לגמרי מתחת לפני הקרקע.
- חדרי מכונות ומתקנים נלווים שהם חלק ממערכת החנייה המכאנית/אוטומטית ימוקמו כך שפתחיהם יופנו לחזית אחורית או חזית צד.
- במתקן חניה מכני/אוטומטי תת קרקעי, אשר דורש הקמת חדר מדרגות נילוה, אין למקם את הכניסה אל חדר המדרגות בתווך שבין רצועת הרחוב לבין הבינוי המוצע. הכניסה לחדר המדרגות תמוקם ללא ניצפות לרחוב ותהייה תת קרקעית בלבד אלא עם היא משולבת בתכנית המבנה הראשי
- יש לתכנן גדרות ומעקות מחומרים קלים בלבד.

4.3.2 נספחים ואישורים נדרשים עבור מתקני החניה

- לכל בקשה להיתר ו/או נספח התנועה הכולל פתרון חנייה באמצעות מתקן חנייה מכאני/אוטומטי, יש לצרף מפרט טכני של המתקן הכולל את שם היצרן והסבר מפורט של סוג המתקן ואופן פעולתו. בנוסף, על מגיש הבקשה להציג מכתב אישור של ספק המתקנים המאשר את היתכנות ההתקנה (מידות וכיו"ב).
- על מגיש הבקשה להיתר להציג אישור של מהנדס קונסטרוקציות לשימות הנדסית של פתרון מתקני החנייה במגרש.
- יש להציג בבקשה את פרטי התכנון בהתאם לדרישות מהנדס בטיחות ומהנדס חשמל להבטחת תקינותם התקנת מתקני חנייה אוטומטיים תותנה באישור של מהנדס בטיחות ומהנדס חשמל להבטחת תקינותם.
- תכנון מכפילי חניה ילוה בדו"ח יועץ בטיחות מטעם החברה המבצעת המפרט את כל האלמנטים הדרושים לבטיחות המתקן והשוהים סביבו לרבות, גדרות, מעקות וכיוצ"ב. התכנון לנספח זה ילוה בפרטי הביצוע, חומרי הגמר, גובה וגוונים.
- תנאי לקבלת היתר בנייה מותנה בהצגת חוזה התקשרות של דיירי הבניין עם חברה מתחזקת למשך כל תקופת הפעלת המתקנים ולא פחות מעשר שנים.

4.3.3 פתרון ניקוז עבור מתקני חניה



- יש להציג פתרון ניקוז למתקן החניה הכולל בורות חילחול, משאבה וכיוצ"ב. לפתרון בורות החילחול יצורף דו"ח של יועץ קרקע ומהנדס השלד של המבנה.
- תכנית הפיתוח של האתר תכלול את הפתרונות המפורטים לעיל.

4.4 כניסות עבור כלי רכב

4.4.1 הנחיות כלליות

- החנייה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים אלא באישור פקיד יערות של קק"ל.
- במידה ואושרה כניסה לרכב ו/או הולכי רגל שמיקומה פוגע בעץ קיים במרחב הציבורי, על בעל ההיתר להעתיק את העץ בתיאום מראש ועל פי הנחיות מחלקת גנים ונוף בעירייה ובלוויי אישור קק"ל.
- כניסות לחנייה מוצעות יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.
- בכל מקרה, לא יאושרו כניסות לחנייה דרך מעברי חצייה ומתקני תעבורה.
- לא תותר יציאה מחנייה אל מרחב הרחוב בנסיעה בהילוך אחורי (רוורס).
- כל בקשה להיתר בנייה תבטיח נגישות נאותה למגרש ולכל יחידות הדיור שבו.

4.4.2 הנחיות למיקום כניסות ויציאות לכלי רכב

- גישה לחניות וחניונים תינתן מרחובות עירוניים בהיררכיה תנועתית הנמוכה מבין הרחובות עליהן נשען הפרויקט.
- במגרש שאינו פינתי, תותר כניסה אחת לכלי רכב. פתיחה נוספת תותנה באישור מחלקת כבישים ובמידה והוכח כי לא קיימת פגיעה בבטיחות הולכי הרגל ברחוב, בחזות ובתפקוד הרחוב.
- במגרש פינתי יותרו עד 2 כניסות לרכב בסה"כ. פתיחה נוספת תותנה באישור מחלקת כבישים ובמידה והוכח כי לא קיימת פגיעה בבטיחות הולכי הרגל ברחוב, בחזות ובתפקוד הרחוב.
- במידה ופתרונות החנייה, הגישה והתנועה מסתמכים על חלקה/מגרש גובל, מהנדס העיר רשאי לדרוש רישום זיקת הנאה לעיגון פתרונות אלו כתנאי להיתר בנייה.
- רוחב כניסה/יציאה לכלי רכב, לא יעלה על 6 מטר.
- במקרים של תכנון חנייה טורית בודדת, רוחב הפתח יהא 3.0 מטרים נטו. במקרים מיוחדים (למשל: רחובות צרים) יש לתכנן פתח רחב יותר על-פי הנחיות משרד התחבורה לתכנון חניות, לצרכי התנועה/התמרון ההכרחיים לתפקוד נאות ולגישה נוחה של כלי הרכב המתמרן אל מקום החנייה הפרטית. למרות האמור בסעיפים דלעיל, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות העיר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון אורבאני וסביבתי.

4.4.3 תנאים והנחיות כלליות לתכנון חנייה

- כל בקשה להיתר בנייה תבטיח נגישות נאותה למגרש ולכל יחידות הדיור שבו.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת חניון לכלי רכב תציג פתרונות למעבר הולכי רגל לרבות בחניונים המעברים להולכי רגל יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות ויתאמו להוראות ת"י 1918.

4.4.4 שער כניסה לכלי הרכב

- שער החנייה יעוצב כחלק אינטגרלי מהגדר הפונה לרחוב, וגובה השער לא יעלה על גובה הגדר.
- במידה ובכניסה למגרש יוקם שער/מחסום למעבר כלי רכב, יש להציבו כך שמיקומו וכיוון פתיחתו לא יגלשו אל תחום המרחב הציבורי. בכל מקרה לא יאושרו מחסומי הרמה ומחסומי כנף הנפתחים אל שטח המרחב הציבורי.

