



הנחיות מרחביות עיריית הרצליה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הרצליה – כפר-שמריהו

27.01.2022

דע/3.ה. מרחביות

693

10.11.2021

נושא מס'

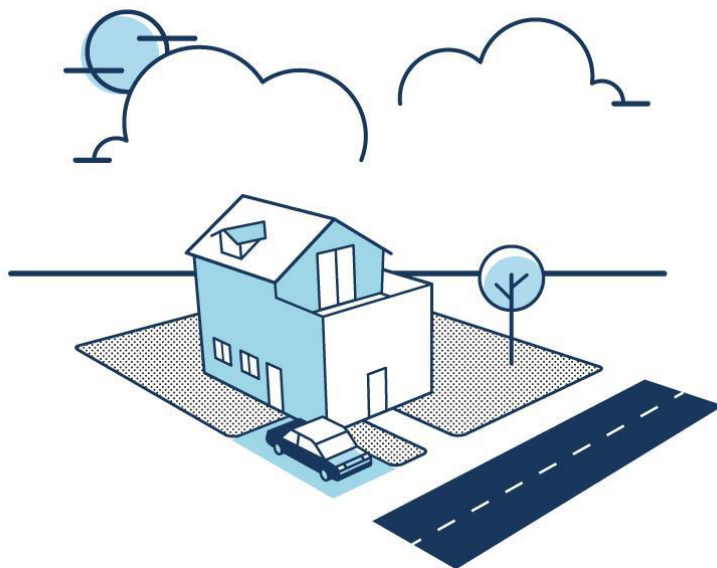
אושר בישיבה מס'

שהתקיימה ביום

חנה חרמש

מהנדסת-הוועדה

בניה צמודת קרקע



ההנחיות נכתבו ונערכו ע"י הצוות המקצועי במנהל ההנדסה ובסיוע של אגף שאיפ"ה; אגף פיקוח, בטחון וסד"צ; ותאגיד מי-הרצליה

תוכן עניינים

3	..... הגדרות	1
4	..... דברי הסבר, הנחיות ועקרונות משלימים	2
4	..... אלמנטים בתכנון המבנה	3
7	..... עיצוב מעטפת המבנה	4
8	..... קומות המבנה, קומת-הגג וגג המבנה	5
10	..... גיבון ונטיעות	6
10	..... ניקוז וחילחול	7
11	..... מקומות חניה וגישה לכלי רכב	8
12	..... אשפה	9
12	..... איכות-הסביבה	10

1. הגדרות

בנייה צמודת קרקע

מבנה צמוד קרקע המיועד ליח"ד אחת או לשתי יח"ד (בית חד-משפחתי או דו-משפחתי).

קוטג' טורי

בנייה צמודת קרקע המיועדת לשלוש יח"ד ומעלה בקירות משותפים, ואינה כוללת חדרי-מדרגות משותפים.

בנייה חצי-רוויה

בנייה למגורים שאינה צמודת קרקע או קוטג' טורי, ושגובהה אינו עולה על 2 קומות + קומה חלקית ("רביעיות").

בנייה רוויה

בנייה למגורים שאינה צמודת קרקע או קוטג' טורי או חצי-רוויה.

מרחב ציבורי

שטח ביעוד של דרך, שטח ציבורי פתוח, שביל, כיכר עירונית.

אזור לשימור

תחום / שטח / מבנה המסומן בתשריט תכנית לשימור אתרים הר/2000/שמ.

מגרש פינתי

מגרש פינתי הינו מגרש הממוקם על מפגש רחובות או בכיכר עירונית.

מגרש T

מגרש בעל חזית ראשית לכיוון רחוב ניצב ובעל נצפות גבוהה.

גג משופע

גג שאינו שטוח.

גג ירוק

גג הנושא צמחייה על גבי תשתית הנדרשת לכך.

גובה קומה נטו

הגובה שבין פני הריצוף לבין הסף התחתון של התקרה הפנימית, לרבות הנמכות תקרה למיניהן.

גזוזטרה

מרפסת מקומה ראשונה ומעלה הבולטת מהקירות החיצוניים של המבנה ושאינה מרפסת גג.

קוקייה

חלק מגג משופע הבולט משיפועי הגג לצורך החדרת אור ואוויר.

חצר מונמכת במפלס המרתף

שטח בחצר הבניין, שנמצא במפלס קומת המרתף.

חלל מסתור כביסה ומערכות

חלל צמוד למבנה, שמיועד למערכות טכניות של יחידות המבנה: דוד-שמש, מזגנים, מתלה כביסה וצנרת.

נספח

מבנה למטרת שירות שנפרד מהמבנה העיקרי.

2. דברי הסבר, הנחיות ועקרונות משלימים

ההנחיות המרחביות שלהלן נועדו לפרט ולהשלים את ההוראות שנקבעו במסגרת תכניות תקפות. בכל מקרה של אי התאמה בין ההנחיות לבין הוראות הקבועות בתכנית תקפה, תגברנה האחרונות.

ההנחיות מתעדכנות מעת לעת בהתאם למדיניות תכנונית ולצרכים משתנים של תושבי העיר. על-כן, חובת המשתמשים במסמך לעקוב ולבחון באופן עצמאי את תקפותן ומידת עדכנותן של ההנחיות יחד עם התכניות הרלוונטיות.

עמידה בהוראות ההנחיות המרחביות מהווה תנאי לאכלוס או תעודת גמר, אף אם אינן מצוינות באופן מפורש בהיתר הבנייה.

הנחיות אלו כוללות גם את הבליטות המותרות לפי חלק ד' – בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב שבתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), למעט המפורט בהנחיות אלו.

סיווג בניה כבניה חדשה או כתוספת/שינוי בניה יקבע בהתאם לקריטריונים הבאים:

- היחס שבין היקף הבניה הקיימת להיקף הבניה המבוקשת.
- היקף הבניה הקיימת, לרבות תקרות, רצפות וקירות, הנשארות לאחר השינוי.
- ההיגיון התפקודי והקונסטרוקטיבי של הבקשה.
- הרקע הפיסי והסטטוטורי של המבנה המקורי.

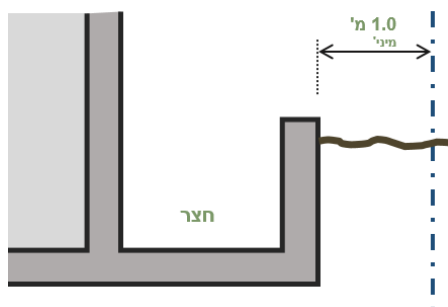
3. אלמנטים בתכנון המבנה

3.1 קביעת מפלסי הפיתוח והכניסה למבנה

- א. המפלסים יהיו בהתאם לתכניות התקפות ו/או תכניות בינוי ופיתוח מאושרות.
- ב. התכנון יעשה בהתאמה לפני הקרקע הטבעית ככל שניתן.
- ג. במידה ולא נקבע מפלס כניסה למבנה כאמור, המפלס יקבע בהתאם לאינטרפולציה המתייחסת לגבהים הקיימים בפינות המגרש הסמוכות למרחב הציבורי הגובל, ובהתחשב בנושא הניקוז ו/או בתשתית הנדסית אחרת. בכל מקרה מפלס הכניסה לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס המרחב הציבורי ממנו אושרה הכניסה למגרש, בדגש על מפלס הרחוב הסמוך.
- ד. במגרש משופע, המפלס ייקבע בהתאם לאמור בסעיף ג' הנ"ל, כאשר מפלס הייחוס במרחב הציבורי הגובל ייקבע בהתאם למרכז הגובה שבין הגבהים הקיימים בפינות המגרש הסמוכות לאותו מרחב ציבורי.
- ה. מפלסי הפיתוח, בפרט באזור הכניסה הראשית למגרש, יהיו המשכיים למפלסים במרחב הציבורי הסמוך ככל שניתן.
- ו. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית ותוך מתן עדיפות לשביל ללא מדרגות.
- ז. יש להימנע ממילוי קרקע מעבר לגובה הכניסה המאושר כאמור בסעיפים הנ"ל, שישיפיע באופן ניכר על מגרשים סמוכים, ובפרט לכיוון שטחי הציבור הסמוכים.
- ח. שפ"פ אשר נמצא בסמוך לשטחים ציבוריים יתוכנן כהמשכי לשטחים אלו, ככל הניתן באותו מפלס קרקע וללא גדרות.
- ט. בהריסה ובנייה מחדש, ככל שמפלס הכניסה לבית הקיים אינו תואם לנ"ל, בית המגורים החדש יתוכנן בהתאם להנחיות שנקבעו.

3.2 חצרות אנגליות ו/או מונמכות

- א. לא תותר גישה עם מדרגות חיצוניות לחצר המונמכת.
- ב. חצרות מונמכות יותרו במסגרת קווי הבניין.
- ג. למרות האמור, בניית החצר מעבר לקו הבניין תותר עד למרחק של 1 מ' מגבול המגרש הצדדי ו/או האחורי (כולל הדיפון במידה ונדרש).



3.3 שטחי שרות

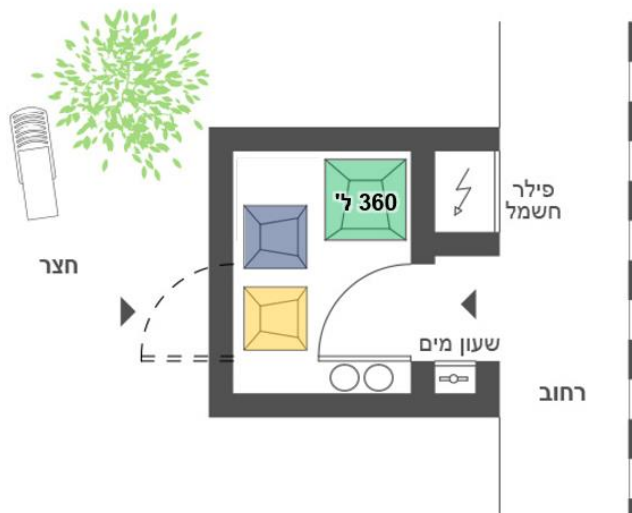
- שטחי השירות ימוקמו בקומת המרתף ו/או בקומת הקרקע, למעט ממ"ד.
- למרות האמור, בבית עם מרתף בקומת הקרקע יותר שטח שירות עד ל- 8 מ"ר לצורך אחסנה בלבד במסגרת שטחי השרות העיליים המותרים (בנוסף לממ"ד).
- לא תותר הפרדת שטח שרות משטח עיקרי במחיצות גבס, אלא רק בבניה קשיחה (בטון / בלוקים).
- תותר הקמת בליטות כקבוע בתקנות הת"ב בהתאם למפורט בהנחיות אלו ובמסגרת שטחי השרות העיליים המותרים.

3.4 מיקום נספחים

- נספחים (מחסן, חנייה מקורה) יתוכננו במסגרת קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי.
- למרות האמור, מבנה לחנייה מקורה יכול להיבנות בקו בנין קדמי של 2 מ' וצדדי של 0. למען הסר ספק, תותר הקמת נספח אחד הכולל את החנייה המקורה והמחסן יחד.

3.5 חלל מערכות המכיל פילרים, מתקנים טכניים, מד מים, אשפה וגז

- פילרים למערכות טכניות כגון מים, חשמל, גז ופחי אשפה, יתוכננו בצורה מרוכזת בחלל מסתור מערכות אחד ככל שניתן.
- חלל מסתור המערכות יתוכנן בהתאם לסכמה הבאה, ובהתאם להנחיות לנושא אצירת האשפה שלהלן.



- המערכות ישולבו בגדר הקדמית, ויוסרתו בדלת דקורטיבית המשתלבת בעיצוב הגדר, שפתיחתה לא תהיה לתחום המרחב הציבורי הסמוך (פתיחה באמצעות דלת הזזה או דלת כנף שנפתחת לכיוון המגרש הפרטי).
- מד המים ימוקם בהתאם לאחת מהחלופות הבאות:
 - בניצב לרחוב ובסמוך אליו
 - כחלק ממסתור המערכות המשולב בגדר הקדמית
- יש לתכנן ולהקפיד על הפרדה בין מערכות הביוב והניקוז.
- מומלץ כי תכנן שוחת הביוב האחרונה בתחום המגרש, לפני החיבור לשוחה העירונית, תהיה מבטון.

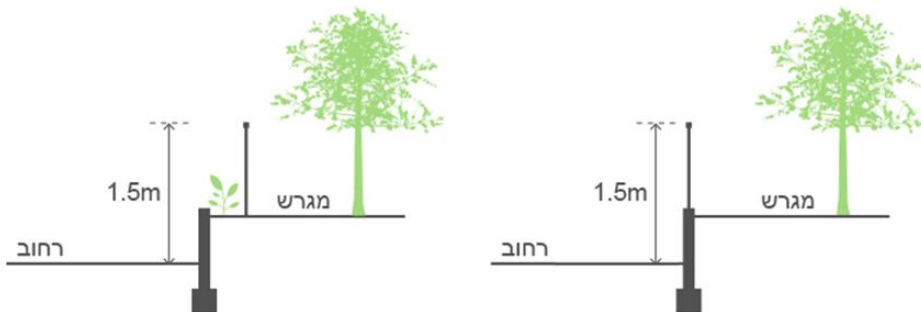
ז. ככל וקיים מד-מים ו/או חיבור חשמל לבניין במגרש, תותר הותרתם במקומם, ובתנאי שיוצג פתרון כולל למערכות, לפילרים ולגדרות.

3.6 חלל מסתור כביסה ומערכות

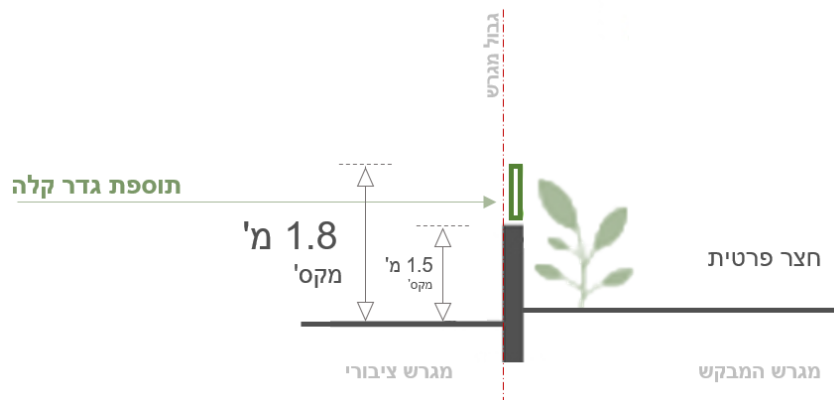
- חלל צמוד למבנה, תחום באלמנט דקורטיבי קל שמתאים למבנה כולו, עשוי מחומרים עמידים, לא מחלידים ונגישים לתחזוקה, שמכיל מתקן תליית כביסה ו/או דוד ו/או צנרת ו/או מעבי-מזגנים.
- החלל לא יופנה לכיוון מרחב ציבורי.

3.7 גדרות

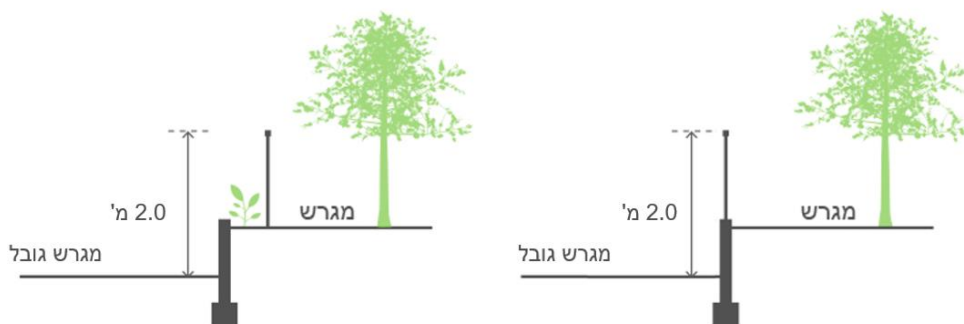
- גובה הגדר יימדד מפני הקרקע במגרש הגובל (לרבות בדרך הסמוכה). במידה והגדר מורכבת מחלק בנוי וחלק קל מעליו, גובה הגדר יחושב לפי גובה הגדר כולה (בנוי + קל).
- גדר הפונה לכיוון מרחב ציבורי, כולל החלק של הגדר הצדדית שנמצא במרווח הקדמי, יתוכננו עד לגובה מירבי של 1.5 מטר.



- מעל הגובה האמור תותר תוספת של גדר קלה, כך שהגובה הכולל לא יעלה על 1.8 מ'. התוספת כאמור לא תהיה מלוחות אטומים.



- גובה גדרות צדדיות ו/או אחוריות לא יעלה על 2.0 מ', כאשר גובהן יימדד ממפלס הקרקע במגרש הגובל ועד לסף העליון של הגדר (הבנויה ו/או הקלה). למרות האמור, גובה גדר צדדית במרווח הקדמי תהיה בהתאם לאמור בסעיף ב'.



- יש לתכנן ולבצע חומרי-גמר משני צידי הגדרות.
- חומרי-הגמר של הגדרות יהיו בהתאמה למבנה המרכזי ולסביבה הקרובה.

- ז. לא יותרו גדרות במצב שלד ללא חומרי-גמר (בלוקים, בטון חשוף וכיו"ב) ו/או שימוש בחומרים ארעיים כגון יוטה, ברזנט, שמשונית, במבוק וכיו"ב.
- ח. ככל שלא מתכוננת גדר, נדרשת הקמת מסד בנוי מינימלי בגובה של כ- 20 ס"מ מעל פני הקרקע במגרש הגובל (לרבות דרך ו/או שצ"פ) או במגרש המבקש, לפי הגבוהה, לכל אורך גבולות המגרש.
- ט. גדרות בנויות הפונות לשטחים ציבוריים (רחוב / שצ"פ וכדומה) יכללו גם קופינג מעל הגדר.

4. עיצוב מעטפת המבנה

4.1 כללי

- א. מערכות טכניות ו/או הנדסיות לא תמוקמנה בחזית הפונה למרחב ציבורי ועל כל חזית אחרת.
- ב. ככל שנדרשת התקנת מערכות כאלו לכיוון מרחב ציבורי, אלו יותקנו תוך שילובם כחלק מהמבנה ו/או באמצעות מסתורים מתאימים.
- ג. לא תותר הנחת צנרת גלויה על כל חזיתות המבנה.
- ד. לא תותר התקנת מתקנים טכניים ו/או הנדסיים בקירות משותפים.

4.2 חומרי-גמר

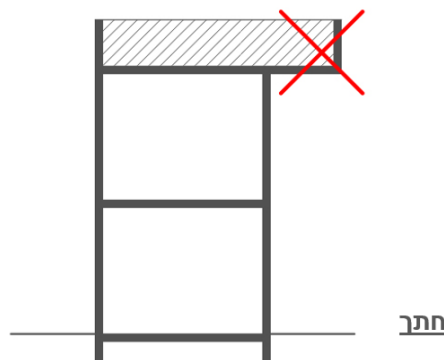
- א. לא יאושר שימוש בחומרים הבאים:
- זכוכית בגמר מראה
 - פסיפס קרמי
- ב. חומרי הגמר בתוספת לבניינים קיימים ישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה הקיים.

4.3 מיקום הממ"ד ועיצוב פתחים

- א. לא תותר הבלטת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי, למעט במקרה שמבוקשת תוספת ממ"ד למבנה קיים, ובתנאי שהוכח כי אין אפשרות למקמו בדופן צדדית או אחורית, וכי אין בכך כדי לפגוע בחזות המרחב הציבורי.
- ב. במקרים בהם מאושרת הקלה בקו בנין, לא יותרו פתחים בממ"ד בתחום שמעבר לקו בניין צדדי או אחורי שקטן מ- 2.7 מ'.

4.4 גזוזטרות ומרפסות

- א. תותר הקמת גגון או מצללה לגזוזטרה ובתנאי שלא יבלטו מקונטור הגזוזטרה / המרפסת.
- ב. לא תותר הקמת גזוזטרה בקומת-הגג.



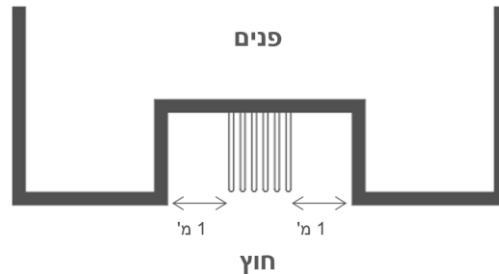
4.5 מעקות בגזוזטרות, מרפסות וגגות

- לא תותר סגירת מעקה ע"י חומרים קלים כגון קש, ברזנט, תריסים וחומרים אירעיים אחרים.

4.6 פרגולה / מצללה

- א. ככל שמתכוננת הצללה לשטחים פתוחים במבנה כגון מרפסות לא מקורות, מרפסות-גג, היא תתוכנן בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה ולשפה העיצובית שלו.
- ב. כלל המצללות במבנה יהיו בשפה עיצובית אחידה.
- ג. משטח המצללה יהיה אופקי וללא שיפועים.
- ד. בהקמת מצללה מעל מרפסת-גג המצללה תיטוג לפחות 2 מ' ממעקה המרפסת שמופנית למרחב הציבורי. לכיוונים אחרים נדרשת נסיגה שלא תפחת מ- 1.5 מ'. למרות האמור, במקרים שבהם רוחב מרפסת-הגג שמופנית למרחב ציבורי קטן מ- 3 מ', תותר סטייה מהנחיה זו.

- ה. ככל שמתוכננות מצללות לפי פרק זה, תותר בניית היקפן בקורות בטון.
 ו. לא תותר בניית פרגולה בין 3 קירות. פרגולה במגרעת בין 3 קירות תותר בכפוף להתרחקות של 1.5 מ' לפחות מהדפנות הצדדיות.



4.7 גגון

- א. תותר הבלטת גגון בכניסה למבנה עד למרחק של 1 מ' מקו הבניין.
 ב. תותר הבלטת גגון במרפסת עד למרחק של 1 מ' מקיר המבנה, ובכל מקרה לא יחרוג הגגון מקונטור המרפסת אותה הוא מקרה.
 ג. משטח הגגון יהיה אופקי וללא שיפוע (למעט לצורך ניקוז).
 ד. חומרי הבנייה יהיו בהתאמה לחומרי המבנה המרכזי.

4.8 סככת-צל וסוכך מתקפל (מרקיזה)

- א. תותר הקמת סככת-צל וסוכך מתקפל בעורף ובצד המגרש בלבד ובהתאם לקווי-הבניין המותרים למצללות.
 ב. החומרים והגוונים יהיו בהתאמה למבנה הראשי.

5. קומות המבנה, קומת-הגג וגג המבנה

5.1 גובה הקומות

קומה / חלל	גובה (נטו)
מגורים בכל הקומות	270 ס"מ מינימום
	350 ס"מ מקסימום

למרות האמור, תותר בנייה של חלל כפול בחלקים מבית-המגורים

5.2 גובה מבנה

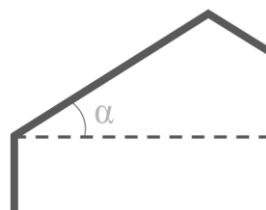
- א. גובה מירבי למבנה לא יעלה על 8.5 מ' מעל מפלס הכניסה. הגובה כולל את מעקות הגג ואלמנטי הסתרה למערכות הגג ככל שנדרשים.
 ב. במבנים בעלי גג רעפים / משופע / מקומר הגובה המקסימלי יהיה 9 מ'.

5.3 גג המבנה - פיתוח חזית חמישית, חומרי גמר גגות

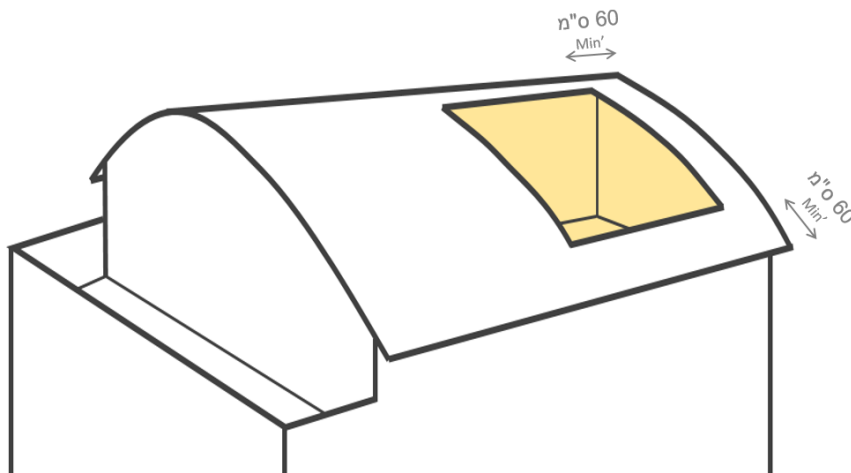
- א. לא יותר גמר בזיפות הגג ו/או ביריעות ביטומניות חשופות.
 ב. לטובת ניראות הגגות והשהיית מי-נגר, מומלץ לתכנן גגות שטוחים כגג ירוק, או לחלופין גיבון בצמחייה טבעית או טיפול בחומרי גמר כגון ריצוף בהיר או חצץ לבן.

5.4 גג משופע

- א. תותר הקמת גג משופע ומקומר.
 ב. שיפוע הגג לא יפחת מ-30 מעלות, ולא יעלה על 45 מעלות.



- ג. במקרה של יח"ד בבנייה בקיר משותף או במבנים טוריים, יש לתכנן את כיוון שיפועי הגגות באופן אחיד בהתאמה ליח"ד הצמודות ככל שניתן.
- ג. גרם המדרגות והמעלית ימוקמו כך שלא יבלטו ממישור הגג המשופע. בתוספת על מבנה קיים תותר סטייה מהוראה זו ובתנאי שיוצג פתרון אדריכלי מתאים.
- ד. חיפוי הגג יהיה בחומרים קשיחים ועמידים כגון רעפים, מתכות וחומרים נוספים, בהתאמה למבנה ולסביבה הקרובה.
- ה. יציאה למרפסת-גג במבנה עם גג משופע תהיה מכיוון הגמלון. ככל ותוכנן יציאה מכיוון הדופן המשופעת של הגג, אזור המרפסת יתוכנן כגריעה מהגג בהתאם לסכמה להלן. שטח של מרפסת שכזו לא יעלה על שליש משטח הגג המקומר.

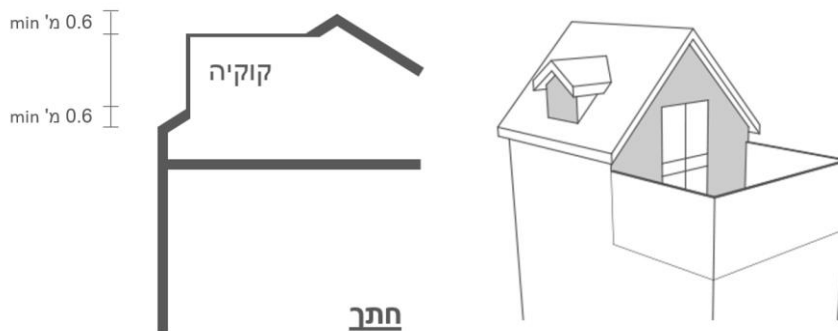


- ו. ככל ובתחתית הגג המשופע / המקומר מתוכננת תעלת ניקוז, ניתן להסתירה באמצעות אלמנט (קל / בנוי) שחלקו העליון אינו עולה על 40 ס"מ מחלקה התחתון של התעלה.

9

5.5 מיקומן וגודלן של קוקיות בגג משופע

- א. רוחב הקוקיות סה"כ לא יעלה על 1/3 מרוחב החזית בה נמצאות הקוקיות.
- ב. גובה מקסימלי חיצוני של הקוקיות לא יעלה על 0.6 מ' מתחת לרום הגג ומעל לסף התחתון של הגג המשופע.



5.6 מערכות טכניות בגג המבנה לרבות דוודים, קולטי שמש, מעבים, צלחות לוויו וכיו"ב

- א. מערכות אלו ימוקמו בגג המבנה (ו/או במסתורים יעודיים).
- ב. ניצפות המערכות תצומצם למינימום הכרחי על-ידי קביעת המיקום המתאים ביותר לכך בגג המבנה.
- ג. המערכות יוסתרו בפתרון אדריכלי שישתלב במבנה ככל שניתן.
- ד. במבנים בעלי גגות משופעים לא תותר הנחת מערכות טכניות מכל סוג על פני הגג, למעט קולטי שמש בלבד, אשר מונחים בצמידות לפני הגג. בנוסף לאמור, מערכות טכניות ניתן למקם בחלל הגג ו/או באמצעות גריעה מהגג בהתאם לסכמה שבסעיף 5.4 ה', ובתנאי שאלו לא יבלטו מעל קו הגג שנגרע.
- ה. תתוכנן גישה לצורך תחזוקת מערכות טכניות הממוקמות בגג.
 - ו. לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות.
 - ז. לא תותר הנחת מערכות על גבי קיר משותף.

6. גינון ונטיעות

6.1 תכנון שטחי גינון

יש לתכנן שטחי גינון מירביים ככל שניתן, בפרט בחזית במגרש, תוך שילוב עצים בוגרים, קיימים וחדשים.

6.2 עצים קיימים ונטיעות

- א. יש לשמור על עצים בוגרים קיימים, ולהימנע מכריתה ו/או העתקה ככל שניתן.
- ב. לא תותר כריתת עצי רחוב לצורך תכנון ו/או ביצוע הבנייה מגרש.
- ג. במסגרת הפיצוי הנופי הנדרש על-פי חוק, יש לתעדף נטיעת עצים חדשים בשטח המגרש.
- ד. במסגרת בנייה חדשה תחול חובת נטיעת עצים חדשים ע"פ היחס הבא - 4 עצים לכל 500 מ"ר (שטח המגרש המתוכנן). מתוך סך הנטיעות הנדרשות, לפחות עץ אחד יינטע במרווח הקדמי. גודל העץ לנטיעה יהיה בגודל 9" לפי הגדרות שה"מ משרד החקלאות. גובה העץ לא יפחת מ-2 מ', ויהיה בעל פיצול של 2 ענפים לפחות בגובה 2 מטר.
- ה. נטיעת דקלים לא תיספר במניין נטיעת העצים הנדרשת.
- ו. מומלץ לנטוע עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל וללא פירות מלכלכים. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכיו"ב.
- ז. רשימת עצים מומלצים:

• עצי הדר למיניהם	• טבבויה אי	• גויאבה	• פלומריה ריחנית
• קרמבולה	• כרבל לביד	• דקליים למיניהם	• קלורוטריה
	• ליצי'	• מנגו	• זית
	• שסק		• אלונים מינים שונים

6.3 שערים להולכי-רגל ולרכבים

- א. יותרו שני פתחי כניסה בלבד לחלקת המגורים:
 - כניסת (שער) הולכי רגל.
 - שער לכלי רכב.
- ב. לא תותר פתיחת שער לתחום הרחוב ו/או מרחב הציבורי.
- ג. יש לתכנן את השער בהתאם לשפה העיצובית של המבנה הראשי וגדרותיו במגרש, וככל שניתן גם לגדרות הסמוכות.
- ד. גובה השער להולכי-רגל יהיה בהתאם לגובה המותר לגדרות.
- ה. גובה שער הכניסה לרכב במרווח הקדמי ו/או הצדדי לא יעלה על גובה מבנה החנייה ובכל מקרה לא יותר מ-2.6 מ'.
- ו. ככל ולא מתוכננת חנייה מקורה, שער החנייה לא יעלה על 1.8 מ'.

6.4 בריכות שחיה וג'קוזי

- א. תכנון בריכות שחיה וג'קוזי יעמוד בהוראות תכנית הר/2000/ב ובתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חלק כ"א - בריכות-שחיה.
- ב. יש לתכנן ריצוף מונע החלקה ברוב מינימלי של 1.0 מ' מסביב לבריכה / לג'קוזי.
- ג. יש להתקין מעקות בטיחות היקפיים ככל שנדרש.
- ד. שטח בריכה מירבי יהיה 50 מ"ר. במגרשים ששטחם עולה על 0.8 דונם, יותר שטח מירבי של 120 מ"ר.

7. ניקוז וחילחול

7.1 ניקוז, חלחול מי נגר ובנייה משמרת מים

- א. יש לתכנן שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, בהיקף שלא יפחת מ-20% משטח המגרש.
- ב. יש למקם את שטחי החלחול בחזית הפונה לרחוב, ככל הניתן.
- ג. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות תעלת ניקוז המובילה את המים לבור חלחול.
- ד. יש לתכנן שיפועי ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ-1%.

7.2 ניקוז שטחים פתוחים, מרפסות, גזוזטרות וגגות

- א. הניקוז יהיה במערכת סגורה, משולבת במבנה ונסתרת.

- ב. לא תותר שפיכה חופשית של מים ובאופן שאינו מבוקר.
- א. לצורך חילחול מיטבי, מי-הגשם יופנו לאזורי גיבון ובורות החדרה.
- ב. לא יותר ניקוז כלפי מגרש סמוך.

7.3 ניקוז מרתפים, חצרות אנגליות ומונמכות

הניקוז יהיה בהפניית המים לתא שיקוע עם גלישה לבור חלחול ומשאבת חירום להוצאת עודפי המים בתחום המגרש.

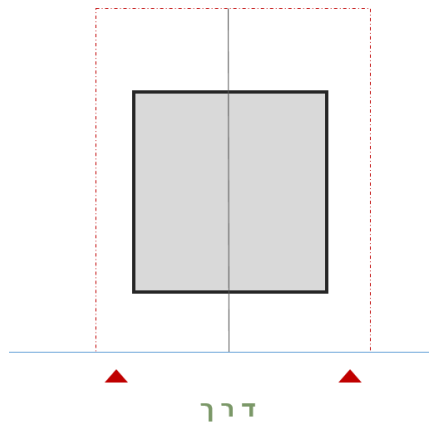
7.3 ניקוז בריכות וג'קוזי

ניקוז ו/או ריקון של בריכות וג'קוזי יהיו אל תשתית הביוב בלבד, ובכל מקרה לא אל תשתית הניקוז.

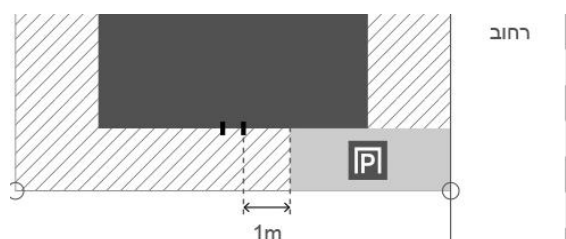
8. מקומות חניה וגישה לכלי רכב

8.1 הנחיות למיקום הכניסות ולאפיון במגרש לעניין התנועה והחנייה

- א. מיקום הכניסה לרכבים יהיה בהתאם לתכניות התקפות ו/או תכניות בינוי ופיתוח מאושרות.
- ב. ככל שלא נקבע המיקום כאמור, המיקום ייקבע בשלב תיק המידע התכנוני להיתר על בסיס המצב התכנוני וההנדסי במגרש המדובר, בהתאם למפלסי דרך הגישה, בדופן המגרש ובצמוד לחניות במגרש הסמוך.
- ג. למרות האמור, מיקום הכניסה לרכב למגרש תתחשב בקיומם של עצי רחוב בוגרים, ובדופן המגרש שבסמוך אליו ככל שניתן.
- ד. תותר כניסת ויציאת רכב אחת בלבד למגרש.
- ה. בבניית בית דו-משפחתי תותרנה שתי כניסות לרכב בהתאם לסכמה העקרונית הבאה:



- ו. כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל שניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מירבי לבאי הצומת ולשמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.
- ז. כניסות למגרשים יותרו מדרכים בלבד.
- ח. בנוסף לאמור, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות העיר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון עירוני וסביבתי.
- ט. במגרשים בהם מותרים ומתוכננים מס' בתים צמודי קרקע, כאשר האחד בקידמת המגרש והאחרים בעורפו, בהיעדר גישה ישירה לבתים שבעורף, תתוכנן דרך גישה משותפת שתשרת את כלל היח"ד במגרש (זכות מעבר). רוחב דרך הגישה למעבר רכב בתחומי המגרש לא יפחת מ- 3.0 מ' נטו.
- י. במקרים של תכנון חנייה טורית, רוחב הפתח לא יפחת מ- 3.0 מ' נטו.
- יא. רוחב צמד מקומות חנייה שמתוכננים במקביל לא יעלה על 5.5 מ' נטו.
- יב. יישמר מרחק של 1 מ' לפחות בין מיקום מקום החנייה לבין הכניסה למבנה.



יג. יש להימנע ככל שניתן מתכנון כניסה לרכב החוצה קולטן / אבן שפה יצקת.

8.2 מבנה חניה

- א. גובה המבנה לא יעלה על 2.6 מ' ברוטו. הגובה יימדד ממפלס המרחב הציבורי הסמוך ועד לסף העליון של מעקה גג המבנה.
- ב. גג מבנה החניה ינוקז לפנים המגרש ולשטחי חלחול, ובכל מקרה לא לכיוון שטחים גובלים כלשהם.

9. אשפה ומיחזור

- א. כלי אצירת האשפה והמיחזור יוצבו בתוך גומחה הייעודית בהתאם לאמור בסעיף 3.5.
- ב. הגומחה תהיה בניצב לרחוב והגישה אליה תהיה חזיתית משביל כניסת הולכי הרגל.
- ג. הגישה לנישה תהיה חופשית ושער הכניסה למבנה (אם קיים) יהיה לאחריה.
- ד. גובה קירות הגומחה לא יעלה על גובה הגדר הקדמית שתאושר. בהעדר הנחיות אחרות, גובה הגומחה יהיה 1.5 מ'.

ה. כל אצירת האשפה וגודלם לפי טיפוס הבנייה:

לבית חד-משפחתי -

1 X	360 ליטר	פח ירוק	פסולת ביתית
1 X	120 ליטר	פח כתום	אריזות
1 X	120 ליטר	פח כחול	נייר

לבית דו-משפחתי (כולל בנייה טורית לכל צמד יח"ד) -

2 X	360 ליטר	פח ירוק	פסולת ביתית
1 X	240 ליטר	פח כתום	אריזות
1 X	240 ליטר	פח כחול	נייר

- ו. למרות האמור, בסעיף ה', בבית דו-משפחתי, תותר הקמת 2 גומחות נפרדות עבור כל אחת משתי היח"ד, כשכל גומחה תתוכנן לפי ההנחייה לבית חד-משפחתי.

10. איכות הסביבה

10.1 רעש ואקוסטיקה

תכנון אחד או יותר מהמתקנים שלהלן יחייב התייחסות ומענה ככל שיידרש לנושא האקוסטי ולהשפעות הצפויות לסביבה. מיקום המתקן בהתאם למפורט.

גג המבנה	• מערכות מיזוג אוויר מרכזיות	• מפוחי אוורור	-
-	• בריכת שחיה / ג'קוזי חיצוניים	• חדר משאבות	• תת-הקרקע
תת-הקרקע	• גנרטור	• מתקן חנייה מכאני	-

מתקנים נוספים בהתאם להנחיות מח' תכנון בר-קיימא.

10.2 קמין

- א. הקמין חייב בארובה.
- ב. יותר תכנון קמין שמופעל בגז בלבד.

10.3 גנרטור

- א. איורור חדר גנרטור יהיה בגג המבנה או באמצעות פתח איורור שימוקם במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפתחים של חדרי מגורים.
- ב. ככל ויתוכננו פתחי איורור הם יוסתרו לכיוון המרחב הציבורי.

10.4 תאורה

תאורה חיצונית תכנון כלפי המגרש הפרטי תוך מניעת זליגת אור אל עבר מגרשים גובלים.