



# הנחיות מרחביות עיריית הרצליה

בניה רוויה למגורים



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
הרצליה – כפר-שמריהו

27.01.2022

דע/2.ה. מרחביות

695

16.12.2021

נושא מס'

אושר בישיבה מס'

שהתקיימה ביום

חנה חרמש

מהנדסת-הוועדה

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

## תוכן עניינים

1.	הגדרות.....	3
2.	דברי הסבר, הנחיות ועקרונות משלימים.....	4
3.	אלמנטים בתכנון המבנה.....	4
4.	עיצוב מעטפת המבנה.....	7
5.	קומות המבנה, קומת-הגג וגג המבנה.....	9
6.	גיבון ונטיעות.....	10
7.	ניקוז וחילחול.....	10
8.	מקומות חניה וגישה לכלי רכב.....	11
9.	בנייה חצי-רוויה למגורים.....	12
10.	אשפה.....	13
11.	איכות-הסביבה.....	14

**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 ממוקם 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 (דירות וכיו"ב) או של המבנה כולו : דוד-שמש, מזגנים, תליית כביסה וצנרת מערכות הנדסיות. החלל יהיה תחום באלמנט דקורטיבי קל שמתאים למבנה כולו, עשוי מחומרים עמידים, לא מחלידים ונגישים לתחזוקה.

**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 עדכניותן 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, תנאיו 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 הקובעת למבנה

- א. המפלסים יהיו בהתאם לתכניות התקפות ו/או תכניות בינוי ופיתוח מאושרות.
- ב. במידה ולא נקבע מפלס כאמור, המפלס יקבע על בסיס הגבהים 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.
- ג. במידה והמגרש גובל במספר מרחבים ציבוריים, המרחב לפיו ייקבע מפלס הכניסה יתאים לדרך הראשית הסמוכה.
- 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. במגרשים משופעים, בהם מותרת הקמתם של מספר מבנים, מפלס הכניסה למבנים שאינם סמוכים לרחוב ייקבע בהתאמה למפלס פני הקרקע הטבעיים, בתוספת הגבהה מינימלית כאמור בפרק זה.
- ו. פיתוח ומפלסי מרחב הגישה לכניסה הראשית למבנה יהיו המשכיים לפיתוח המרחב הציבורי הסמוך לו.
- ז. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית ותוך מתן עדיפות לשביל ללא מדרגות.
- ח. יש להימנע ממילוי קרקע מעבר לגובה הכניסה המאושר כאמור בסעיפים הנ"ל, שישפיע באופן ניכר על מגרשים סמוכים.
- ט. שפ"פ אשר נמצא בסמוך לשטחים ציבוריים יתוכנן כהמשכי לשטחים אלו, ככל הניתן באותו מפלס קרקע וללא גדרות.

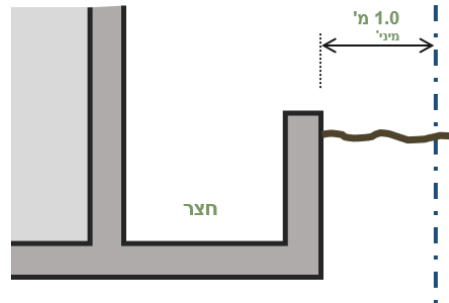
### 3.2 הדגשת חזית

- א. מבואת הכניסה הראשית תמוקם בחזית הפונה למרחב הציבורי המתאים, ותתוכנן מבחינה אדריכלית ועיצובית ככניסה הראשית למבנה.
- ב. מבואת הכניסה הראשית וחצרות המבנה המשותפות, ובפרט הקידמיות, יתוכננו עם תאורה מתאימה, על-מנת שיראו כראוי בשעות החשיכה מהמרחב הציבורי הסמוך.

### 3.3 חצרות אנגליות ו/או מונמכות

- א. לא תותר גישה חיצונית 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 בלבד (כולל קיר התמך / הדיפון במידה ונדרש).



### 3.4 שטחי שרות

- א. כללי
- לא יותרו נספחים, חדרים טכניים ושטחי עזר מעבר לקווי הבניין המותרים מעל הקרקע.
  - לא יותרו דלתות לשטחי שרות ו/או פתחי איוורור ושחרור עשן משטחים אלו אל עבר חזיתות ראשיות, למעט פתחי האיוורור הנדרשים מעל דלת הכניסה הראשית למבנה. למרות האמור, בכפוף לפתרון הסתרה מתאים, תותר סטייה מהנחיה זו.
  - מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות, ובכל מקרה לא תותר הקמת מחסן דירתי בתוך דירת מגורים או בצמידות לה ואשר משויכת לאותה דירה.
- ב. מבואת כניסה ראשית
- שטח המבואה (ללא שטח חדר המדרגות והמעלית, ללא מתקנים טכניים לרבות: חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים ומחסנים) ייקבע באופן הבא:

שטח מינימלי למבואה (מ"ר)	מס' יח"ד בבניין
מכפלת מס' היח"ד בבניין ב- 4	עד 8
35	9-14
45	15-24
50	25 ומעלה

(2) בקומת הכניסה, מלבד שטחי המבואה יתוכנן חדר עגלות / אחסנה משותף ששטחו לא ייפחת מ- 10 מ"ר.

### 3.5 מערכות טכניות, פילרים, מתקנים טכניים, מד מים, חשמל, גז

- א. מערכות טכניות ושטחי עזר (חשמל, מים, גז וכיו"ב) ימוקמו בתוך המבנה וכחלק ממנו, עם עדיפות אל הקומות התת-קרקעיות.
- ב. למרות האמור, תותר הקמת מערכות שלא כחלק מהמבנה עבור חיבורי חשמל ומים בלבד, ועל-בסיס העקרונות הבאים:
- שילוב המערכות בעיצוב הכולל של המבנה והמגרש
  - הסתרת המערכות בגומחות ובדלתות דקורטיביות
  - העמדת המערכות שלא במקביל למרחב הציבורי, אלא בניצב לו ובדפנות המגרש (מומלץ למקם בסמוך למיקום כניסת הרכב למגרש)
  - תכנון המערכות במימדים המינימליים הנדרשים ע"פ הגורמים המוסמכים.
- ג. יש לתכנן ולהקפיד על הפרדה בין מערכות הביוב והניקוז.
- ד. מומלץ כי תכנון שוחה הביוב האחרונה בתחום המגרש, לפני החיבור לשוחה העירונית, תהיה מבטון.
- ה. ארונות חשמל קומתיים והזנות חשמל לקומות המבנה לא ימוקמו בצמוד לקירות דירתיים. סטייה מהנחיה זו תותר במקרים של תוספת לבניין קיים ובקומות הקיימות בלבד.

### 3.6 איורור חללים טכניים ושטחים בתת-הקרקע

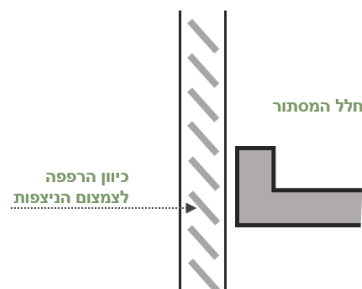
- איורור מרתפים, לרבות מערכות טכניות שבתת-הקרקע, יתוכנן בגג המבנה בלבד. סטייה מהנחיה זו תותר בתוספת לבניין קיים.
- ככל שיתוכננו פתחי איורור במפלס הקרקע, גובה פתחי האיורור לא יעלה על 1.2 מטר מעל פני הפיתוח, ויהיה בכפוף לשמירה על מרחק של 5 מ' לפחות משימושים רגישים: חצר דירת הגן וחלונות לחדרי מגורים, ובכל מקרה לא יופנה לכיוון מרחב ציבורי.
- מומלץ לשתול צמחיה מסביב לפתחי איורור מתוכננים במפלס הקרקע.

### 3.7 חדרי טרפו / חדרי השנאה / מתקני השנאה וחדרי מיתוג

- חדרים ומתקנים אלו ימוקמו בתת הקרקע בלבד, ולא מתחת לדירות ולאזורים שמיועדים לשהייה ממושכת.
- גדרות בטיחות סביב מדרגות הגישה יהיו מחומרים קלים בלבד.

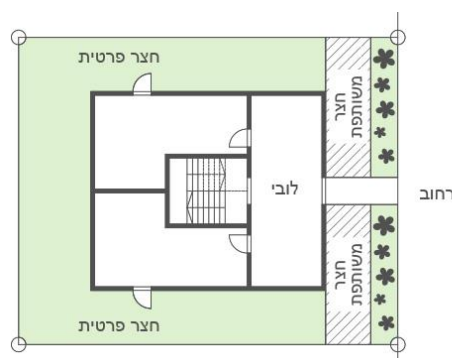
### 3.8 חלל מסתור כביסה ומערכות

- החלל יתוכנן ללא רצפה או שרצפתו נמוכה ב- 40 ס"מ לפחות ממפלס הקומה הסמוכה.
- בקומת הקרקע והמרתף בלבד תותר הקמת רצפת המסתור במפלס אותה קומה.
- מימדי החלל – עומקו לא ייפחת מ- 80 ס"מ; ושטחו לא ייפחת מ- 1.5 מ"ר. החלל יספק מענה מתאים למערכות המיזוג, לדוד ולתליית הכביסה הדירתיים.
- מסתורי-הכביסה יתוכננו במסגרת קונטור המבנה.
- לא תותר הקמת מסתורי הכביסה בחזית הקידמית. למרות האמור, במידה ובמבנה המתוכנן אין מיקום אחר מתאים, תותר סטייה מהנחיה זו בכפוף לפתרון אדריכלי מתאים.
- המסתור יסתיר את כלל המערכות המתוכננות בו.
- במגרשים שרוחבם קטן מ- 14 מ' ו/או ששטחם קטן מ 500 מ"ר תותר הבלטת המסתור למרווח הצדדי ו/או האחורי ב- 75 ס"מ מקו הבניין לכל היותר.
- במקרים של תוספות על הבניין קיים ובמקרים מיוחדים אחרים, תותר סטייה מהנחיות אלו בכפוף לפתרון אדריכלי מתאים.
- המסתור יתוכנן באמצעות רפפות אשר כיוון הנחתן יהיה באופן אשר יסתיר את המערכות שבו בצפייה ממפלס הרחוב, על-פי הסכמה שלהלן.



### 3.9 דירות-גן

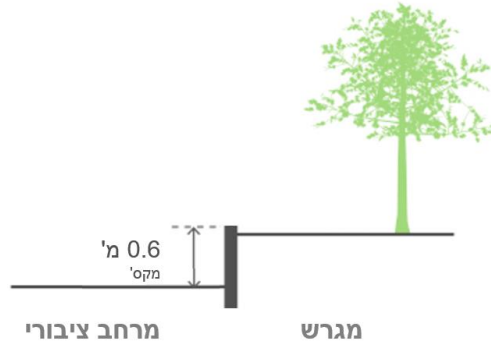
- שטחי הגינון במרווחים הפונים למרחב ציבורי לא יוצמדו לדירות, ויוותרו כשטח מגוון משותף השייך לכלל דיירי הבניין.



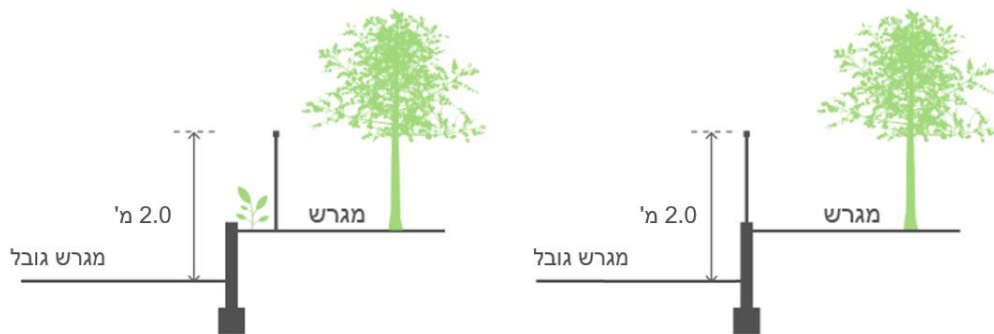
- הכניסה הראשית לדירות הגן תהיה ממבואת הכניסה ו/או חדר המדרגות המשותפים לבניין. לא תותר כניסה ישירה לדירות הגן מחצר משותפת ו/או ממרחב ציבורי סמוך.

**3.10 גדרות**

- א. 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).
- ב. לא תותר הקמת גדר לכיוון מרחב ציבורי, למעט הקמת מסד בנוי שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ מעל פני הקרקע במרחב הציבורי הגובל. בכל מקרה, מומלץ כי הגדר תתוכנן כגדר מגוננת (עצים, גדר חיה).



- ג. 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).



- ד. גובה גדרות סביב חצרות פרטיות מאושרות לא יעלה על 2 מ'. חצר פרטית שאחת או יותר מדפנותיה מופנית אל חזית קדמית, חלקה העליון ייבנה מגדר קלה שאיננה מסוג לוחות אטומים (1.5 מ' + 0.5 מ' קל).
- ה. חומרי-הגמר של הגדרות יהיו בהתאמה למבנה המרכזי ולסביבה הקרובה.
- ו. יש לתכנן ולבצע חומרי-גמר משני צידי הגדרות.
- ז. לא יותר חיפוי הגדרות במתכות למיניהן.
- ח. לא יותר גדרות במצב שלד ללא חומרי-גמר (בלוקים, בטון חשוף וכיו"ב) ו/או שימוש בחומרים ארעיים כגון יוטה, ברזנט, שמשונית, במבוק וכיו"ב.
- ט. ככל שלא מתכננת גדר, נדרשת הקמת מסד בנוי מינימלי בגובה של כ- 20 ס"מ מעל פני הקרקע במגרש הגובל (לרבות דרך ו/או שצ"פ) לכל אורך גבולות המגרש.
- י. חיפוי קיר גדר הפונה לשטחים ציבוריים (רחוב / שצ"פ וכדומה) יהיה בחיפוי קשיח הכולל קופינג מעל הגדר.

**4. עיצוב מעטפת המבנה**

**4.1 כללי**

- א. מערכות טכניות ו/או הנדסיות, לרבות מזגנים, לא תמוקמנה בחזית הפונה למרחב ציבורי ועל כל חזית אחרת.
- ב. התקנת מערכות כאלו תיעשה תוך שילובם כחלק מהמבנה ו/או באמצעות מסתורים מתאימים.
- ג. לא תותר הנחת צנרת גלויה על כל חזיתות המבנה.
- ד. בתכנון הרחבות לבניינים קיימים, ההרחבה תתוכנן ותבוצע לאגף שלם. סטייה מהנחיה תותר בכפוף לתכנון לאגף בשלמותו וביצוע חלקי בתנאי שנעשה מלמטה למעלה.

**4.2 חומרי-גמר**

- א. לפחות 70% מחיפוי חזיתות כל המבנים יהיו בגמר קשיח.
- ב. לא יאושר שימוש בחומרים הבאים:
- זכוכית בגמר מראה (רפלקטיביות מקסימאלית)
  - פסיפס קרמי

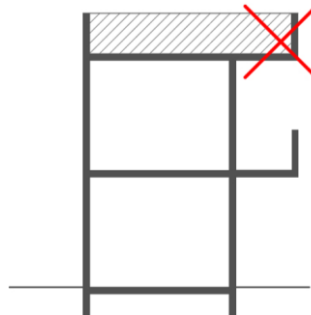
- ג. חומרי הגמר בתוספת לבניינים קיימים ישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה הקיים. כל החדרים על הגג, לרבות למגורים, לחדרי יציאה של חדר מדרגות וחדרי מעליות, למאגר מים או לכל חדר טכני אחר, יחופו בחומרי-גמר שישתלבו מבחינה אדריכלית בחזיתות המבנה.

#### 4.3 מיקום הממ"ד ועיצוב פתחים

- א. תכנון ממ"דים לכיוון מרחב ציבורי סמוך מותנה בפתרון אדריכלי מתאים לחזית המבנה.  
 ב. במקרים בהם מאושרת הקלה בקו בנין, לא יותרו פתחים בממ"ד בתחום שמעבר לקו בנין צדדי או אחורי שקטן מ- 2.7 מ'.

#### 4.4 גזוזטרות ומרפסות

- א. לא תותר הקמת גזוזטרה בקומת-הגג.



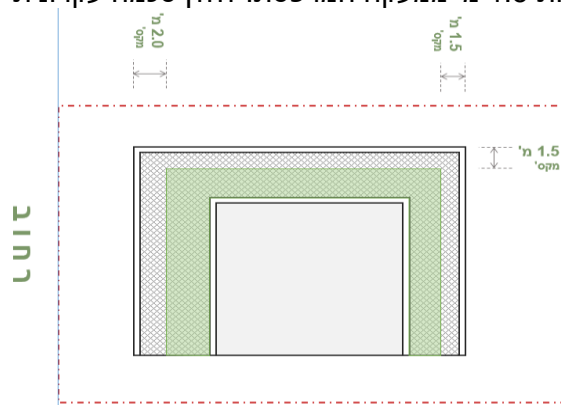
- ב. מחיצות בין מרפסות ו/או גזוזטרות יבנו כקירות בנויים או מחומרים קלים, כגון HPL, אלומיניום, זכוכית וכדומה, ובעובי שלא יעלה על 15 ס"מ.  
 ג. הוספת מרפסות וגזוזטרות למבנים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות / גזוזטרות יבנו בהינף אחד לכל הדירות באותו אגף של הבניין, או לחלופין תבנה תשתית קונסטרוקטיבית המאפשרת בניית מרפסת בעתיד, ובתנאי שהתשתית הקונסטרוקטיבית לא תפגע בחזית האחידה של הבניין.

#### 4.5 מעקות בגזוזטרות, מרפסות וגגות

- א. לא תותר סגירת מעקה ע"י חומרים קלים כגון קש, ברזנט, במבוק, איסכורית, תריסים וחומרים אירעיים אחרים.  
 ב. ככל ומדובר במעקות זכוכית, אין מניעה כי תהיינה בגוון חלבי.  
 ג. תוספת מעקות או שינוי מעקות בבניין קיים תהיה בהתאמה למעקות הקיימים בבניין.

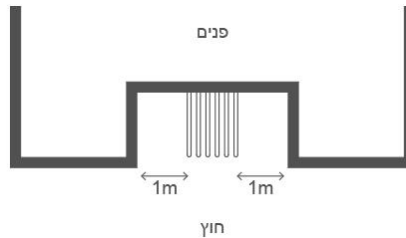
#### 4.7 פרגולה / מצללה

- א. הכניסה למבנה תהיה מוצללת.  
 ב. ככל שמתוכננת הצללה לשטחים פתוחים במבנה כגון בחצרות המבנה, במרפסת עליונה ובמרפסות-גג, היא תתוכנן בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה ולשפה העיצובית שלו.  
 ג. כלל המצללות במבנה תהיינה בשפה עיצובית אחידה.  
 ד. תותר הקמת מצללה לגזוזטרה / למרפסת ובתנאי שלא תבלוט מקונטור הגזוזטרה / המרפסת.  
 ה. מצללות כתוספת בבניין קיים תהיה בהתאמה מצללות הקיימות בבניין.  
 ו. מצללות במרפסות-גג תיטוגנה ב- 2 מ' לפחות ממעקה המרפסת. למרות האמור, לכיוון גבולות צדדיים ואחוריים המצללה תיטוג לפחות 1.5 מ' ממעקה המרפסת. להלן סכמה עקרונית להמחשה –





- ז. ככל שמתוכננות מצללות לפי פרק זה, תותר בניית היקפן בקורות בטון.  
 ח. משטח המצללה יהיה אופקי וללא שיפוע (למעט לצורך ניקוז).  
 ט. לא תותר בניית פרגולה בין 3 קירות. פרגולה במגרעת בין 3 קירות תותר בכפוף להתרחקות של 1 מ' לפחות מהדפנות הצדדיות.



#### 4.8 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 שיפועי (למעט לצורך ניקוז).  
 ד. כלל הגגונים במבנה יתוכננו בשפה עיצובית אחידה.  
 ה. חומרי הבנייה יהיו בהתאמה לחומרי המבנה המרכזי.

#### 4.9 סככת-צל וסוכך מתקפל

- א. לא תותר הקמת סככות-צל וסוככים מתקפלים בכל חלקי המגרש והמבנה, לרבות לסככות וסוככים לחנייה.  
 ב. למרות האמור, תותר הקמת סככות-צל / סוככים לקירוי מקומות חנייה במידה ומתוכננות באופן אחיד עבור כלל מקומות החנייה או עבור חלק ניכר מהם ובתנאי שאינן במרווח הקדמי.  
 ג. הסככות והסוככים יהיו מחומרים עמידים ומתאימים לסביבה.

### 5. קומות המבנה, קומת-הגג וגג המבנה

#### 5.1 גובה הקומות

קומה / חלל	גובה (נטו)
מגורים בכל הקומות	265 ס"מ מינימום 400 ס"מ מקסימום

- א. למרות האמור, חלל הכניסה הראשית למבנה לא יפחת מ 3.3 מ' נטו.  
 ב. למרות האמור, תותר בנייה של חלל כפול בחלקים מבית-המגורים

#### 5.2 קומת מרתף

- א. בתכנון גובה קומות מרתף יש לשמור בקומת הקרקע על עומק אדמת גיבון ונטיעות.  
 ב. דופן המרתף המתוכנן יכלול קירות דיפון ככל שנדרש.  
 ג. בנוסף לאמור, דופן מרתף המתוכנן לכיוון מרחב ציבורי סמוך, ייסוג ב- 1 מ', לכל הפחות, מגבול המגרש, למעט עבור רמפת הירידה למרתף.

#### 5.3 קומת גג חלקית

- קומה גג חלקית תיסוג ב- 3 מ' לפחות מקיר החזית הקדמית והאחורית של המבנה. סטייה מהנחיה זו תותר במקרים של תוספת לבניין קיים ובתנאי שלא מתקבלת תוצאה תכנונית סבירה בתכנון הנסיגות שצוינו.

#### 5.4 גג המבנה - פיתוח חזית חמישית, חומרי גמר גגות

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

#### 5.5 גג משופע

- א. תותר הקמת גגות קמורים מחומרים קשיחים עמידים מסוג מתכות מתאימות.
- ב. לא תותר בנייה בגג משופע ו/או ברעפים.

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

- א. ניצפות מערכות אלו תצמצם למינימום הכרחי על-ידי קביעת המיקום המתאים ביותר לכך.
- ב. המערכות יוסתרו בפתרון אדריכלי שישתלב במבנה.
- ג. במידת הצורך, המערכות יוסתרו במסתור מתאים שגובה לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הגג. מומלץ כי המסתור יתוכנן כחלק ממעקה הגג והמבנה ולא כאלמנט נפרד.
- ד. בגג מקומר, מערכות טכניות תמוקמנה בתוך חלל הגג בלבד, למעט מיקום הקולטים, אותם ניתן למקם ע"ג מישור הגג המקומר.
- ה. לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות.

## 6. גיבון ונטיעות

### 6.1 תכנון שטחי גיבון

- א. יש לתכנן שטחי גיבון מירביים ככל שניתן, בפרט בחזית במגרש, תוך שילוב עצים בוגרים, קיימים וחדשים.
- ב. ככל שמתוכננות גינות פרטיות במגרש, הן תתכוננה בהמשך ובהתאם לגיבון המתוכנן בשטחים המשותפים.
- ג. עומקו של בית הגידול מעל המרתף, ככל שיאושר, יהיה 1 מ' לפחות מתחת לפני הקרקע המתוכננת, ומעל פני הבטון והאיטום. בבתי גידול לעצים לפחות 1.5 מ', רוחב ואורך לא יפחתו מ- 2 מ'.
- ד. נפח בית הגידול לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ, ופחת הנטיעה לא יפחת מ- 2 מ"ר.
- ה. תישמר רצועת גיבון לכיוון המרחב הציבורי הגובל ברוחב שלא יפחת מ- 2.0 מ', לטובת נטיעת עצים. רצועה זו תהיה המשכית למפלס המרחב הציבורי הגובל.
- ו. במגרשים ששטחם קטן מ- 600 מ"ר תותר רצועה שלא תפחת מ 1 מ'.
- ז. בגיבון מעל גגות יתוכנן ניקוז מיטבי של השטח, כולל פתח יציאה של מי הנגר כך שלא יצטברו על תקרת החניון.

### 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. למרות האמור, במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים תותר סטייה מהנחיות אלו.
- 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 - 3 עצים לכל 500 מ"ר (שטח המגרש המתוכנן). מתוך סך הנטיעות הנדרשות, בחזית הקדמית יינטע עץ אחד במרווחים של 6 מ' לפחות.
- ה. גודל העץ לנטיעה יהיה בגודל 9 לפי הגדרות משרד החקלאות. גובה העץ לא יפחת מ- 2 מ', ויהיה בעל פיצול של 2 ענפים לפחות בגובה 2 מטר.
- ו. במקרה של בקשה ואישור לעקירה (בין אם בתחום המגרש ובין אם מחוצה לו), יינטעו 2 עצים על כל עץ בעל ערך שנעקר.
- ז. נטיעת דקלים לא תיספר במניין נטיעת העצים הנדרשת.
- ח. מומלץ לנטוע עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל וללא פירות מלכלכים. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכיו"ב.

## 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- 15% משטח המגרש. למרות האמור, סטייה מהנחיה זו תותר במידה ונתוני המקום וסוג הקרקע אינם מאפשרים זאת, וקיים פתרון הנדסי חלופי.
- ב. בנוסף לאמור בסעיף א', ייעשה שימוש בריצוף מחלחל במקומות המאפשרים החדרת מים.
- ג. יש למקם את שטחי החלחול בחזית הפונה לרחוב, ככל הניתן.
- ד. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות תעלת ניקוז המובילה את המים לבור חלחול.
- ה. 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.

- ג. הגגות יתוכננו כ"גגות כחולים" ככל שניתן, לצורך ויסות את זרימת מי הגשמים הניגרים מהגג אל המערכת העירונית.
- א. לצורך חילחול מיטבי, מי-הגשם יופנו אל אזורי גיבון, בורות החדרה, ובמידת הצורך, אל מערכת הניקוז העירונית.
- 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 ע"פ הצורך.

## 8. מקומות חניה וגישה לכלי רכב

### 8.1 הנחיות כלליות 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 בתיק המידע התכנוני להיתר על בסיס המצב התכנוני וההנדסי במגרש המדובר ובהתאמה למפלסי המרחב הציבורי הסמוך.
- ג. תותר כניסת ויציאת רכב אחת בלבד למגרש. למרות האמור, ככל ובמגרש מסוים נתוני המקום אינם מאפשרים זאת, תותר סטייה מהנחיה זו.
- ד. כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל שניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מירבי לבאי הצומת ולשמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.
- ה. כניסות למגרשים יותרו מדרכים בלבד.
- ו. בנוסף לאמור, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות העיר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון אורבאני וסביבתי.
- ז. לא תותר כניסה ויציאה שתיפגע או תשפיע על מעברי חצייה ומתקני תעבורה מתוכננים ו/או קיימים.
- ח. לא יותר תכנון כניסה לרכב החוצה קולטן / אבן שפה יצקת. למרות האמור, ככל ובמגרש מסוים נתוני המקום אינם מאפשרים זאת, תותר סטייה מהנחיה זו.
- ט. לא תותר יציאה מחנייה אל מרחב הרחוב בנטיעה בהילוך אחורי (רוורס).
- י. יש לתכנן בהתאם לקובץ "הנחיות לתכנון חנייה", פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה, מפרט את הדרישות וההנחיות לתכנון חניונים ברמות שירות שונות, כאשר תכנון חניונים חדשים יעשה על-פי רמת שירות 1 בלבד.
- יא. למרות האמור, בבנייה חדשה יתאפשר תכנון חניות ברמת שירות נמוכה יותר עד 10% מכלל מקומות החניה הנדרשים ובתוספת לבניין עד 20%.
- יב. שער כניסה לרכב לא יפתח לכיוון מרחב ציבורי גובל.

### 8.2 מקומות החנייה

- א. יש לתעדף מיקום מקומות החנייה בתת-הקרקע.
- ב. ככל שלא ניתן למקמם בתת-הקרקע תכנון מקומות החנייה מעל הקרקע מותנה בכך שימוקמו שלא לכיוון מרחב ציבורי גובל. בתוספות יח"ד למבנים קיימים, לרבות תוספות מכוח תמ"א 38, תותר סטייה מהסעיף הנ"ל, ובתנאי שלא נמצא פתרון תכנוני אחר.
- ג. כלל מקומות החנייה יתוכננו עם תשתית להטענה חשמלית. סטייה מהנחיה זו תותר בתוספת לבניינים קיימים ועבור החניות הקיימות בלבד.
- ד. תכנון צמד מקומות חנייה בטור יתאפשר רק במידה ושתי החניות מיועדות לאותה יח"ד.

### 8.3 תכנון רמת גישה

- א. במידה והחניון התת-קרקעי מיועד ל-40 מקומות חנייה ויותר, רמפות הגישה תהיינה דו-סטריות וברוחב מלא.
- ב. מיקום תחילת הרמפה יהיה בתוך המגרש המתוכנן.

### 8.4 מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים סמוכים או יותר

- א. במקרים בהם מתוכנן מרתף חנייה משותף לשני מגרשים סמוכים או יותר, התכנון יתייחס לשלבויות הבנייה ושלביות האכלוס, כך שדיירי מבנה שאוכלס יוכלו להשתמש במקומות החנייה המיועדים להם.
- ב. במקרים אלו, התכנון יתייחס ויגדיר את זכויות המעבר הנדרשות.

### 8.5 תכנון חנייה באמצעות מכפילי חנייה ומתקנים מכאניים

- א. בבנייה חדשה לא יותר שימוש במכפילי / מתקני חנייה, אלא אם כן לא נמצא פתרון תכנוני סביר אחר.
- ב. ככל שנעשה שימוש במכפילי / מתקני חנייה, אלו יותקנו במסגרת קווי הבניין המותרים. סטייה מהנחיה זו תותר בתוספת לבניין קיים, ובתנאי שלא נמצא פתרון תכנוני סביר אחר – במקרים אלו תותר הקמת המתקנים במרווח הצדדי ו/או האחורי.
- ג. במקרה של תכנון באמצעות מתקנים, תינתן התייחסות להיבטים הבטיחותיים הנדרשים. הנחיות סעיף זה חלות גם על חדרי מכונית, מדרגות ומתקנים נלווים למערכת החנייה.
- ד. רוחב תא חניה במכפיל חנייה לא ייפחת מ- 3.0 מ', ובכפוף לסעיף 8.1(יא).
- ה. נדרש פתרון ניקוז לבורות החנייה.

### 8.6 מיקום רחבות כיבוי-אש

- א. רחבות כיבוי-אש יתוכננו בתחום החלקה הפרטית. סטייה מהנחיה זו תותר בתוספת לבניין קיים וכן במגרשים ששטחם קטן מ- 800 מ"ר. במקרים אלו תותר הקמת הרחבה באופן חלקי במרחב הציבורי, ובתנאי שנשמרת נגישות ראויה במרחב הציבורי.
- ב. לא יותר מיקום רחבות כיבוי אש מתחת לקווי חשמל, טלפון או כל אלמנט אחר שיימנע שימוש ברחבה בעת הצורך.
- ג. יש להימנע ממיקום רחבת כיבוי האש בחפיפה לשוחות מכל סוג שהוא.

### 8.7 פריקה וטעינה

חצרות תפעוליות, פריקה וטעינה לא יופנו לחזית הפונה למרחב ציבורי, ויוסותרו בפתרון אדריכלי מתאים.

### 8.8 אחסון אופניים

- א. כל בניין משותף מחויב לספק חניות אופניים בהתאם לתקנות התקפות.
- ב. מתקן האופניים ימוקם באחת או יותר מהחלופות הבאות:
  - חדר אופניים הממוקם בקומת הקרקע או בקומת המרתף
  - מתקן אופניים מקורה, בתחום השטחים המשותפים ובמסגרת קווי הבניין
  - מתקן אופניים לא מקורה, בתחום השטחים המשותפים בכל תחום המגרש
  - מחסן דירתי ככל ותוכנן

## 9. בנייה חצי-רוויה למגורים

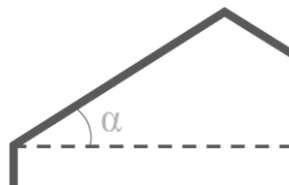
ההנחיות לבנייה חצי-רוויה למגורים זהות לכל ההנחיות לבנייה רוויה למגורים למעט ההנחיות המפורטות להלן.

### 9.1 מיקום חניות על קרקעיות במגרש

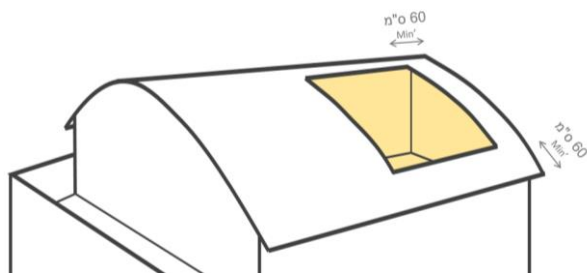
תותר חנייה במפלס הקרקע, ובתנאי שתוסתר בצמחייה ו/או באלמנט אחר ככל שניתן.

### 9.2 גג משופע

- א. תותר הקמת גג משופע ומקומר, ובתנאי שמתוכנן באופן אחיד במבנה כולו.
- ב. שיפוע הגג לא יפחת מ- 30 מעלות, ולא יעלה על 45 מעלות.

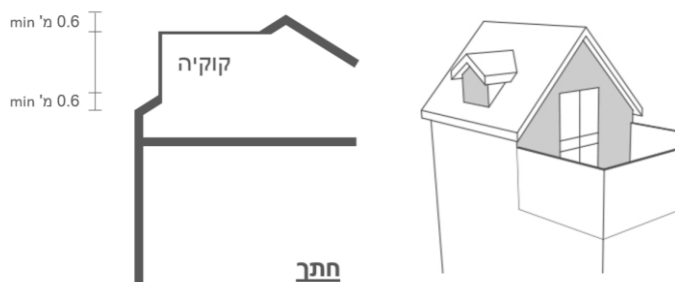


- ג. גרם המדרגות והמעלית ימוקמו כך שלא יבלטו ממישור הגג המשופע. בתוספת על מבנה קיים תותר סטייה מהנחיה זו ובתנאי שיוצג פתרון אדריכלי מתאים.
- ד. חיפוי הגג יהיה בחומרים קשיחים ועמידים כגון רעפים, מתכות וחומרים נוספים, בגוונים מתאימים למבנה והסביבה הקרובה.
- ה. יציאה למרפסת-גג במבנה עם גג משופע תהיה מכיוון הגמלון. ככל ותתוכנן 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.



**9.3 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.



**10. אשפה ומיחזור**

**10.1 בניינים ללא מרתפי חנייה ובבניינים עבור 50 יח"ד ומטה בעלי מרתפי חנייה עצמאיים**

- א. פינוי האשפה מבניינים אלו יהיה מקומת הקרקע.
- ב. חדר אצירת האשפה יתוכנן כחלק ממבנה המגורים, יהיה משותף לכל הזרמים, ויהיה בעל צורה ומידות אשר יבטיחו גישה נוחה לכל אחד מכלי אצירת האשפה לשימוש ופינוי.
- ג. דלת הכניסה לחדר האשפה לא יהיה בקו החזית הראשית של המבנה ותהיה מוסתרת ממבט אל חזית המבנה מהרחוב, לרבות דלת ופתחי האיוורור של החדר.
- ד. גובה החדר נטו לא ייפחת מ- 265 ס"מ.
- ה. החדר ימוקם במרחק שלא יגדל מ- 15 מטר מנקודת הפינוי ע"י משאית הפינוי.
- ו. בכל בניין יתוכנן חדר אצירת אשפה, אשר יכיל את הפחים הנדרשים:
  - פסולת ביתית פח ירוק 1,100 ליטר
  - אריזות פח כתום 1,100 / 360 ליטר
  - נייר פח כחול 360 ליטר

להלן טבלת הנחיות לבחירת סוג וכמות הכלים בחדר אשפה:

כמות יח"ד	כמות מיכלי אשפה	כמות מיכלי אריזות	כמות מיכלי נייר
7-5	1	1	1
13-8	2	1	1
19-14	3	1	2
25-20	4	2	2
30-26	5	2	3
37-31	6	3	3
43-38	7	3	3
50-44	8	4	4
60-51	9	5	4
<b>61 ומעלה</b>	<b>לפי הנחיות אגף שאיפ"ה</b>		

- ז. דלתות לחדר אשפה (רוחב בנטו של הפתח עם פתיחת הדלת):
- עבור מיכלי 360 ליטר 125 ס"מ לפחות.
  - עבור עגלות 1,100 ליטר 170 ס"מ לפחות, דלת דו כנפית 105+45 ס"מ.
- ח. נתיב לשינוע ידני של כלי אצירת אשפה יהיה ישר ללא עיקולים.
- ט. רוחב הנתיב בין מגיני הקירות:
- 110 ס"מ נטו לפחות עבור מיכלים
  - 150 ס"מ נטו לפחות עבור עגלות
- י. תתוכנן אבן ירידה בין מפלס הכביש לנתיב. שיפוע הנתיב:
- עד 5% עבור מיכלים
  - עד 3% עבור עגלות
- יא. החדר יהיה במרחק שלא יפחת מ-3 מ' ממתקני הגז. לחילופין יופרד בקיר אש.

**10.2 בניינים עבור 51 יח"ד ומעלה בעלי מרתפי חנייה עצמאיים או משותפים במגרשים ששטחם עולה על 2.5 ד'**

- א. אצירת האשפה תהיה באמצעות דחסנית בחדר ייעודי בשילוב מצנחת (שוט) בקומות המבנה.
- ב. קיבולת הדחסנית:
- במבנים עד 150 יח"ד - 12 מ"ק
  - במבנים מעל 150 יח"ד - 20 מ"ק
- ג. בכל קומה יתוכנן חדר אשפה קומתי אשר יוביל לפתח המצנחת.
- ד. מידות וצורת החדרים במרתף יבטיחו נתיבים נוחים לצורך פינוי הדחסנית / העגלות / המיכלים, כולל גובה הנפת הדחסנית אל משאית הפינוי.
- ה. תקרת החדר היא תקרת בטון, כשגובה נטו של חדר הדחסנית לא יפחת מ-5.0 מ'.
- ו. רוחב נטו לפתח הכניסה לחדר הדחסנית לא ייפחת מ-4.2 מ'
- ז. גובה נטו לפתח הכניסה לחדר הדחסנית לא ייפחת מ-
- 4.3 מ' עבור מכולות דחס עם קיבולת 12 מ"ק
  - 4.5 מ' עבור מכולות דחס עם קיבולת 20 מ"ק
- ח. חדר המחזור יכיל מתקנים בהתאם למפורט בסעיף 10.1 ו', ויעמדו בהנחיות הרלוונטיות בסעיף 10.1.
- ט. איורור חדרי האשפה יהיה באמצעות מערכת מכנית כלפי גג הבניין, ובנוסף פיצוי אויר דרך רפה בשליש התחתון של דלת הכניסה.

**10.3 פינת גזם, קרטונים וגרוטאות במגרשים שרוחבם מעל 16 מ' ומעלה בלבד**

- א. פינה לאיסוף תמוקם מחוץ למבנה, בשטח המגרש הפרטי, קרוב לגבול המגרש ובמקום נוח ונגיש.
- ב. מידות המשטח יהיו 2.0 מ' X 2.0 מ' לפחות, ויתוחם ב-3 קירות בנויים בגובה של כ-50 ס"מ.
- ג. יתוכנן משטח אחד לכל בניין, או לשני בניינים סמוכים לכל היותר.

**11. איכות-הסביבה**

**11.1 רעש ואקוסטיקה**

- א. תכנון אחד או יותר מהמתקנים שלהלן יחייב התייחסות ומענה ככל שיידרש לנושא האקוסטי ולהשפעות הצפויות לסביבה.
- מפוחי אוורור
  - מתקן חנייה מכאני
  - חדר משאבות
  - מערכות מיזוג אוויר
  - גנרטור
  - חדר טרנספורמציה
  - דחסן אשפה / קרטונים
  - מתקנים נוספים בהתאם להנחיות מח' תכנון בר-קיימא
- ב. יש לתכנן ולבצע את המבנה כך שרמת הרעש בפנים דירת המגורים תהיה עד 40 דציבל.
- ג. רמת הרעש מהמבנה ומערכותיו כלפי סביבתו תהיה על פי כל דין.

**11.2 קמין**

לא תותר הקמת קמינים.

**11.3 זיהום קרקע**

במקומות בהם קיימת התראה על זיהום וגזי קרקע יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד להגנת-הסביבה.

#### 11.4 זיהום אור

ככל שמתכוננת תאורה במגרש, היא תופנה אל תוך המגרש ככל שניתן למניעת זיהום ומטרדי אור לסביבה.

#### 11.5 איכות האוויר – מרתפי חנייה

- ארובת פליטה ממרתפי החנייה תתוכנן עד לגג המבנה. למרות האמור, במבנים גבוהים תותר ארובת פליטה שאיננה עד לגג המבנה ובתנאי שתהיה מרוחקת 5 מטר לפחות משימושי קרקע רגישים כגון מקום מעבר לציבור ו/או לדיירים המקום, פתחי יח"ד (דלתות, חלונות), מרפסות, פתח הכנסת אויר צח למערכות מיזוג וכיו"ב.
- אין להפנות את פליטת האוויר אל הרחוב, מגרש שכן או אל מקום שבו עוברים אנשים.

#### 11.6 איכות האוויר – חדר גנרטור

ארובת פליטה מחדר הגנרטור תתוכנן עד לגג המבנה. למרות האמור, במבנים גבוהים תותר ארובת פליטה שאיננה עד לגג המבנה ובתנאי שתהיה מרוחקת 5 מטר לפחות משימושי קרקע רגישים כגון מקום מעבר לציבור ו/או לדיירים המקום, פתחי יח"ד (דלתות, חלונות), מרפסות, פתח הכנסת אויר צח למערכות מיזוג וכיו"ב.

#### 11.7 קרינה - חדרי טרפו; חדרי/מתקני השנאה; וחדרי מיתוג השייכים לחברת החשמל או לגורמים פרטיים

מערכות חשמל יתוכננו ע"פ ערכים שמתחת ל- 4 מיליגאוס ולהימנע ממיגון ככל שניתן.

#### 11.8 אנרגיה

- תותר הקמת מערכת פוטו-וולטאית.
- תתוכנן תשתית לאספקת חשמל לרכבים חשמליים לכלל מקומות החנייה במגרש.
- חום עירוני - ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גג וחזית המבנה ובשטח הפתוח.

#### 11.9 תשתיות

- כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולרניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- איכות השפכים צפויה להיות סניטרית. במידה ואיכות השפכים תהיה ירודה מאיכות זו יש לתכנן מתקני טיפול קדם בהתאם.

#### 11.10 בנייה ירוקה

- הדירוג האנרגטי המינימלי בכל דירה יהיה דירוג C עפ"י ת"י העדכני.
- בנוסף לאמור במבנים המיועדים ל- 20 יח"ד ומעלה נדרשת עמידה ברמה של שני כוכבים לפחות (65 נקודות).
- מה מס' היח"ד החדשות המינימלי הנדרש לעמידה בתקן.