



מהדורה מס' 12



הנחיות מרחביות - מונגש

הנחיות מרחביות- תוכן עניינים

פרק:

הגדרות- עמודים 08-09

1. הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר- עמודים 10-36

2. הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה- עמודים 37-232

- מגורים 1 - עמודים 38-50
- מגורים 2 - עמודים 51-63
- בניה מרקמית - עמודים 64-82
- מגורים 3 - עמודים 83-100
- מגורים 4 \ בניה גבוהה - עמודים 101-119
- דיור מוגן \ מקבצי דיור \ מעונות סטודנטים - עמודים 120-135
- בנייני משרדים \ תעסוקה - עמודים 136-154
- בניינים למסחר ותעסוקה \ מגורים עם חזית מסחרית - עמודים 155-180
- מסחר בשצ"פ - עמודים 181-196
- מלונאות ונופש - עמודים 197-217
- בניינים לתעשייה - עמודים 218-230
- משרדי מכירות- עמודים 231-232

3. הנחיות בינוי מחיר למשתכן - עמודים 233-241

4. הנחיות מרחביות למבני ציבור - עמודים 242-262

5. הנחיות מרחביות פרטניות לתמ"א 38 - עמודים 263-281

6. הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע - עמודים 282-289

7. הנחיות מרחביות למרחב הציבורי - עמודים 290-349

8. הנחיות מרחביות לקרית פארק לכיש - עמודים 250-282

9. הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים- עמודים 383-407

10. הנחיות לתכניות בינוי - עמודים 408-413

11. הנחיות לתכנון מוטה תחזוקה- עמודים 414-424

קובץ הנחיות המרחביות המוגש לכם על ידי עיריית אשדוד, מאפשר לראשונה ארגון מתכלל של תפיסות תכנוניות אשר מביאות לידי ביטוי את המדיניות המתווה והמעצבת את החיים במרחב העירוני בעיר - הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי. מדיניות זו משפיעה בהכרח על חיי היום יום של תושבי העיר והבאים בשעריה, ולפיכך מצאנו לנכון להביא אותה לידיעתכם בצורה מאורגנת אשר תקל על תכנון והגשת תכניות לעתיד לבוא. מאחר ותכנון הינו נושא דינמי, אנו נדאג להוציא עדכונים מעת לעת.

מתוך ההבנה כי עיר איננה רק אוסף של מבנים ארכיטקטוניים אלא אורגן חי ופועם בהתאם לקצב החיים של התושבים, אנו מבינים שההנחיות חייבות לבוא מנקודת המבט של **האדם במרכז**. האדם הוא הציר סביבו נעה הפעילות העירונית באשר היא, בתרבות, בכלכלה, בחינוך, בקהילה וגם בתכנון האורבני. האדם במרכז בהקשרו התכנוני הינו הרחבה והמשך ישיר לחזון העירוני בו הטמענו את המונח "התושב במרכז". כפי שהחזון תורגם לתכניות עבודה פרטניות אשר מקיפות את התושב בכל היבטי חייו, כך הנחיות התכנון במרחב, מקיפות את האדם בכל היבטי חייו. הנחיות אלה חייבות לתת מענה למכלול צרכי האדם ולהלום את מסלול חייו מינקות ועד שיעה, ולאפשר קיום וחיזוק המבנה הקהילתי המהווה את הלב הפועם של העיר.

אשדוד, העיר החמישית בגודלה, עומדת בפתחה של תקופה מרתקת, בה אנו נערכים לתוספת של למעלה מ-30,000 יחידות דיור במסגרת הסכם הגג אשר לפני חתימה, ולפרויקטים נרחבים של תמ"א 38 ופינוי-בינוי. סך תוספת היחידות תאפשר לאשדוד לצמוח ל-330,000 תושבים במהלך 15 השנים הבאות, זאת לאחר שני עשורים בהם הצמיחה הדמוגרפית עמדה על אחוזים בודדים בלבד.

בדיונים המעמיקים שקיימנו על עתידה של אשדוד, שמנו את האדם במרכז החשיבה, ובחרנו בחלופה אשר מהווה לדעתנו את השילוב הנכון ביותר בין צמיחה בכמות התושבים לשמירה על איכות חיים מיטבית.

לפני מספר חודשים התחלנו את העבודות על פרויקט התחבורה הירוקה, פרויקט המשפר משמעותית את התשתיות במרחב העירוני ותורם לשיפור איכות החיים והקישור בין הרבעים השונים בדרכי הולכי הרגל ומסלולי האופניים לצד תחבורה ציבורית מפותחת.

תושבי אשדוד ייהנו מהשדרוגים בתוך זמן קצר, אולם שיפור התשתיות, משמעותי ככל שיהיה, הינו רק המצע עליו אנו מבקשים לבנות את העירוניות החדשה, את החיבור בין הרובעים ואת חיזוק הקשר בין העיר לים.

אין בחוברת ההנחיות כדי לייצר שבלונות של תכנון, אלא להפך - אשדוד שואפת לחדשנות עיצובית, לפחות בכל הקשור למבני הציבור שלה, ואנו מצפים לראות את אותה חדשנות גם בעיצוב המתחמים הפרטיים.

ההנחיות נועדו לסייע לכם להכיר ולהבין את החזון והרוח העומדים בבסיס התפיסה התכנונית העירונית ולאפשר לכם להוציא תחת ידיכם תכנון שיקל על הרשות לאשרו ובכך נצא כולנו נשכרים.

תודתי נתונה למהנדס העיר, אדריכל העיר וצוותי התכנון על פועלם לקידום הנחיות אלו.

בכבוד רב
ד"ר יחיאל לסרי
ראש העיר

דבר מהנדס העיר

חוברת הנחיות מרחביות זו מוגשת לכם קהל המתכננים/יזמים אשר רואים עצמם כחלק מבוני העיר אשדוד, כחלק בלתי נפרד מהצמיחה אשר העיר חווה בשנים האחרונות. הנחיות אשר ממקדות את המבט, מבט אשר מייצר מקום//זהות//שייכות/// על המרחב האדריכלי-עיצובי בעיר אשדוד. למעשה מדובר בכלי תכנוני.

עיצוב ותכנון מעלים הקשרים בירוקרטים חברתיים ופוליטיים אשר מעצבים את המרחב. במיוחד לאור ההבדלים המהותיים בתפיסות התכנון והעיצוב בכל מקום/מכל מקום אשר נובעים כמובן מכורח מציאות חברתית, כלכלית ופוליטית.

עיריית אשדוד-מנהל הנדסה בחן מחדש את עיצוב המרחב ע"י מחקר פנימי אשר שאף למצוא ולהצביע על ההקשרים בין הגורמים הנ"ל (חברה, כלכלה, ופוליטיקה), דן בחיבור ביניהם ובשפה העיצובית תכנונית אשר נובעת מההקשרים הללו ואשר נותנים פרשנות חדשה על מקום.

השאלות שעלו ועליהן ניסינו לתת תשובות, הן מהי בנייה אשדודית? האם קיים טיפוס בנייה מקומי? מה מאפיין את המרחב האשדודי? מה הופך את המקום לאשדודי?

מנהל ההנדסה וצוות מהנדס העיר חקרו את המרחב האשדודי, את המקום. המקום להשקפתנו מקנה זהות אשר בד"כ נותנת שייכות, למעשה מדובר במשולש אשר כל מרכיב בו תלוי בשני. ללא שייכות אין מקום וזהות לא מוגדרת דיו, ללא זהות קשה להרגיש שייך והמקום הופך ללא רלוונטי וללא מקום חברה מתקשה להתקיים ומעמידה בסכנה גדולה את הזהות שלה.

תחום ההנחיות התמקד במרחב האדריכלי-עיצובי-אנושי אשר הוגדר כ"הנחיות מרחביות". העבודה בדקה את השפעת ההנחיות הללו על תכנית המתאר החדשה לאשדוד העוסקת בין היתר בחיזוק המרחב הקיים ובעיבוי צירים מרכזיים, דרך קריאה מחודשת גם בשאר תכניות המתאר הרובעיות המתקמות בעיר.

המחקר אם כך, דרך סוגי ידע אדריכלי שונים המבטאים קשר בין בירוקרטיה עירונית, וארכיטקטורת המרחב, העלה לדיון את המניעים הקיימים- הגלויים והנסתרים סביב סוגיית הקשר בין אדריכלות, זהות, עיצוב, פוליטיקה(מקום) ושייכות.

כיצד המרחב האדריכלי בהיותו חושף את אותן סתירות כפי שאנו יודעים ומכירים מאפשר פתיחה של דיון על מקום, במובנו כדיון על שאלת הזהות והשייכות, הגדרת הזהות, הגדרה של זהות מרחבית, או זהות דרך המרחב?

בימים אלו תחומים כמו תכנון עיר, אדריכלות, ועיצוב המרחב מחפשים הגדרה מחדש, ההנחיות המרחביות שואפת לתת לטקסט-באשר הוא הגדרה רחבה יותר מאשר התייחסות לטקסט כאל סתם טקסט, או אוסף של טקסטים, או 'דיון' על טקסטים. ראייה רחבה זו תתבסס על שתי הצדקות עיקריות, שהראשונה ביניהן יוצאת מהסתכלות "חיצונית" על היצירה הטקסטואלית והשנייה ממבט "פנימי" עליה:

נבחנו תכניות המתאר הרובעיות בעיר, נבחנו מדיניות העירייה לתוכניות אלו, ולגבי נושאי תכנון שונים. גם תכנית המתאר הכוללנית המתגבשת בימים אלו עמדה למבחן ביצירת המסמך הרחב המוצג לפניכם.

אני גאה להציג בפניכם את התוצר הסופי אשר יעודכן כל שנה. המטרה מבחינת מנהל ההנדסה ועיריית אשדוד הייתה יצירת מסמך הנחיות אשר מצליח לייצר סינרגיה בין 'משולש הקסם' זהות/מקום/שייכות, ואשר ייתן לאדריכלים, ליזמים וכל בעלי העניין הרלוונטיים כלים תכנוניים ליצירת פרויקטים בעלי זהות ושייכות למקום - לאשדוד.

דורון חזן
מהנדס העיר

דבר אדריכל העיר

תפישת המרחב הציבורי מחייבת שימוש יעיל ואפקטיבי בקרקע.

לשם שמירה על איכות חיים עירוניים נדרש פיתוח איכותי של המרחב הציבורי, כך שייתן מענה למגוון צרכים של החיים בעיר ובהם תרבות ספורט נופש, פנאי, בילוי, ערכי טבע ונוף. כל אלה יחד יוצרים את איכויותיה של עיר בה אנשים אוהבים לחיות, לעבוד ולבלות.

אוגדן ההנחיות המרחביות שלפניכם עוסק בעיקר במרחב הציבורי ובהשפעות עליו. גישה זו מבהירה כי העיסוק בו מהווה מרכיב עיקרי ומרכזי בתכנון ובפיתוח העיר.

ליבת ההנחיות המרחביות, כפי שמופיע באוגדן זה עוסק בסוגיות מהותיות כגון טיפולוגיות בניה בדגש על עידוד דגמי בינוי המחזקים אופי אורבני.

ייעול השימוש בקרקע, הקפדה על ערוב שימושים, קביעת סטנדרט פיתוח אחיד לחזות הרחוב ופרטיו, חיזוק תפישת הרחוב העירוני והחזרת הולך הרגל לרחוב כמקום מפגש והתרחשות אנושית, כל אלו מהווים בסיס להחייאת הפעילות העירונית ותנאי הכרחי לשיפור איכות החיים בעיר.

התעצמות העיר אשדוד והפיכתה לאחת הערים המובילות בארץ ולמוקד מטרופוליני הנהנה מפעילות אנושית במרחביה הציבוריים הן עבור תושביה והן עבור קהל המשתמשים הפוקד אותה במהלך היום והלילה. המרחב הציבורי שואף לאפשר לציבור ליהנות משירותים עירוניים, תעסוקתיים, מסחריים ותרבותיים.

המרחב הציבורי, בשונה מהשטח הציבורי הינו כל מה שחווה המשתמש במרחב הוויזואלי הסובב אותו לרבות המרחבים הפרטיים הגובלים בו ומגדירים אותו. הצורך בהעצמת המרחב הציבורי באשדוד הביא לגיבוש מדיניות תכנונית המתמקדת במשתמשי הרחוב וביחוד בהולך הרגל, ובתוך כך יצירת ממשק איכותי בין הרחוב לבניין, העצמת מקומות מפגש איכותיים, השמשת והחייאת מרחבים ציבוריים קיימים, קביעת סטנדרטיזציה בנושא גיאומטריה, חומר, צבע, טקסטורה, תאורה וחזות של כל אלמנט פיזי הקיים במרחב הציבורי והפרטי הגובל בו.

זיהוי אופייה הייחודי של העיר אשדוד על טיפולוגית הבניה שבה, משאבי הטבע ואוכלוסייתה הייחודית מהווה אתגר במתן ביטוי ייחודי זה בכל פרויקט אשר מקודם בעיר, אם בזיקה לייחודיות הרובע ואם בזיקה למרחב הפיסי הבנוי הסובב את הפרויקט, המייחד את זהות העיר ותושביה.

מסמך זה נכתב לאחר לימוד מעמיק של הנעשה בעיר אשדוד וברשויות אחרות ועם זאת כמסמך כוללני, הוא איננו יכול לבוא במקום שיח מקצועי מפרה בין אנשי מקצוע אשר מבקשים לקדם ולשפר את תכנון העיר.

על כן, על אף היותו מעין חיקוק יש בו עדיין הרבה מקום לחשיבה חדשה וגמישה בכל מקרה פרטני בו נדרשת חשיבה אחרת ויצירתית אשר תאפשר קידום פתרונות תכנוניים התואמים את רוח המדיניות.

דברי הסבר

בתאריך 7 באפריל 2014 פורסם ברשומות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, התשע"ד - 2014, ובין מטרותיו:

- חיזוק השלטון המקומי תוך הגדלת האחריות והמחויבות של נבחרי הציבור.
- הגדלת עצמאות הועדה המקומית.
- פיתוח תרבות קבלת החלטות הוגנת ויעילה בדגש על סופיות הדיון
- שיפור איכות הבניה.
- יצירת שקיפות וודאות תכנונית ויזמית.
- קיצור ויעול תהליכי תכנון.

מטרת המסמך שלפניכם הינה להגדיר ולייחד את אופי התכנון והעיצוב העירוני המקומי של העיר אשדוד על ידי הנחיות תכנוניות פיזיות למרחב הפרטי והציבורי בהתאם לחזון ראש העיר. ההנחיות הינן נדבך המשלים את הראיה הכוללת של תפישת התכנון בעיר אשדוד ופורט באופן פרקטי את המשמעויות העיצוביות הפיזיות של המרחב הבנוי.

מסמך ההנחיות מספק כלים תכנוניים אחידים ליצירת פרויקטים בעלי זהות ושייכות תוך הקפדה על איכות תכנונית ועיצובית ייחודיים לעיר אשדוד.



אופן השימוש בהנחיות המרחביות

אופן השימוש :

- הנחיות העיצוביות יוטמעו בתיק המידע להיתר בהתאם למהות הבקשה, סיווג טיפולוגית הבניה והשימוש המבוקש.
- ההנחיות בנויות באופן זהה וחזרתי בכל שימושי הקרקע ע"מ להקל על ההתמצאות והשימוש בהן.



הגדרות

מגורים 1: בתים פרטיים צמודי קרקע, חד משפחתי דו משפחתי, או טוריים עד 3 קומות.

מגורים 2: בתים משותפים עד 4 קומות, רביעיות או יותר, דירות גן ודירות גג.

בניה מרקמית: בניה רצופה לאורך רחובות בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד 7 קומות. הכניסות למבנים הן ישירות מהרחוב. מפלס הכניסה הקובעת (עד $0.5 + \text{מ' ממפלס הרחוב}$).

מגורים 3: בנייני מגורים משותפים עד 9 קומות.

מגורים 4: בנייני מגורים משותפים מעל 10 קומות.

בניינים למסחר: בנין מסחרי, קניון, מתחם מסחרי פתוח או סגור, באזור מסחרי או מסחר שכונתי, המתאפיין בבנייני מרקמי, או כחלק ממבנה מגורים. הבניין המסחרי יכול לשמש לפעילות מסחר, תעסוקה, בילוי או פנאי.

מגורים עם חזית מסחרית: טיפולוגית בניה המתאפיינת בבנייני מרקמי, השימוש הראשי הינו מגורים, החזית המסחרית מאפשרת שימושי תעסוקה, משרדים וכדומה. החזית המסחרית מהווה שימוש נלווה לשימוש הראשי וממוקמת בקומת הקרקע בלבד.

מלונאות ונופש: הבניין מהווה מבנה עצמאי או כחלק ממבנה מגורים ו / או קומפלקס מסחרי. הבניין משמש בעיקר לאכסנה מלונאית או דירות נופש. כפעילות נלווית תיתכן תוספת שימושים של מגורים, משרדים, מסחר, בילוי או פנאי.

בנייני משרדים /תעסוקה: בנין המשרדים כולל יעודים ושימושים כגון: תעסוקה, משרדים, תעשיה עתירת ידע, מחקר ופיתוח, מעבדות, מרפאות וכד'.

בניינים לתעשייה: מבנה תעשיה הינו בנין בו השימוש העיקרי הינו תעשייה, תעשיה קלה וזעירה, מלאכה, מרכז לוגיסטי, מתקן טיפול, אחסנה וכדומה.

מבני ציבור: מבנה זה מהווה חלק ממתחם ייעודי ויתאפיין בבנייני נמוך או מרקמי. המבנה יותאם לשימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט, מקלט ומחסה ציבורי ותחנה לתחבורה ציבורית; מיתקנים להספקת מים תחנת משטרה, תחנה לכיבוי אש; מבנה אחר של המדינה, רשות שהוקמה על פי חוק, רשות מקומית או ועדה מקומית, המשמש כל אחת מאלה לצורכי מילוי תפקידיה.

המשך הגדרות

המרחב הציבורי: המרחב הציבורי הינו כל מה שאינו כלול בשטחים הפרטיים או הבנויים של העיר, דהיינו - כלל הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

גובה קומה: גובה קומה נמדד מרצפה לתקרה.

קומה טיפוסית: הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.

מסד: בסיס הבניין.

מרחב החזית הפתוח: השטח הפרטי הפתוח הפונה למרחב הציבורי (קו בניין קדמי) הכלוא בין זכות הדרך לחזית הבנויה של הבניין.

מרחב הפיתוח: השטח המשותף לדיירים הכלוא בין השטחים הפרטיים של דיירי הבניין לבין שטח ציבורי פתוח משמעותי כגון: רחוב, גינות שכונתיות,

פארקים, שדרות להולכי רגל וכד'. שטח זה יתוכנן כמערכת מפותחות ומגוננות.

מרפסת: שטח בנוי ומרוצף הבולט לרוב מקירותיו החיצוניים, תוך שהוא מייצר ממשק בין חוץ לפנים.

מצללה (פרגולה): מבנה קל, ללא קירות, הצמוד לקיר המבנה, שתקרתו משמשת כמשטח הצללה התלוי מהקיר כזיז, או נסמך על עמודים.

סוכך וגגון: קירוי קל, יכול שיהיה אריג מתוח, או קבוע, או מתקפל (מרקיזה).

פרגוד: מתקן לסגירה וקירוי של המקום שבו מציבים שולחנות וכסאות על פי הרשאה יעודית, בבתי עסק מסוג בית אוכל.

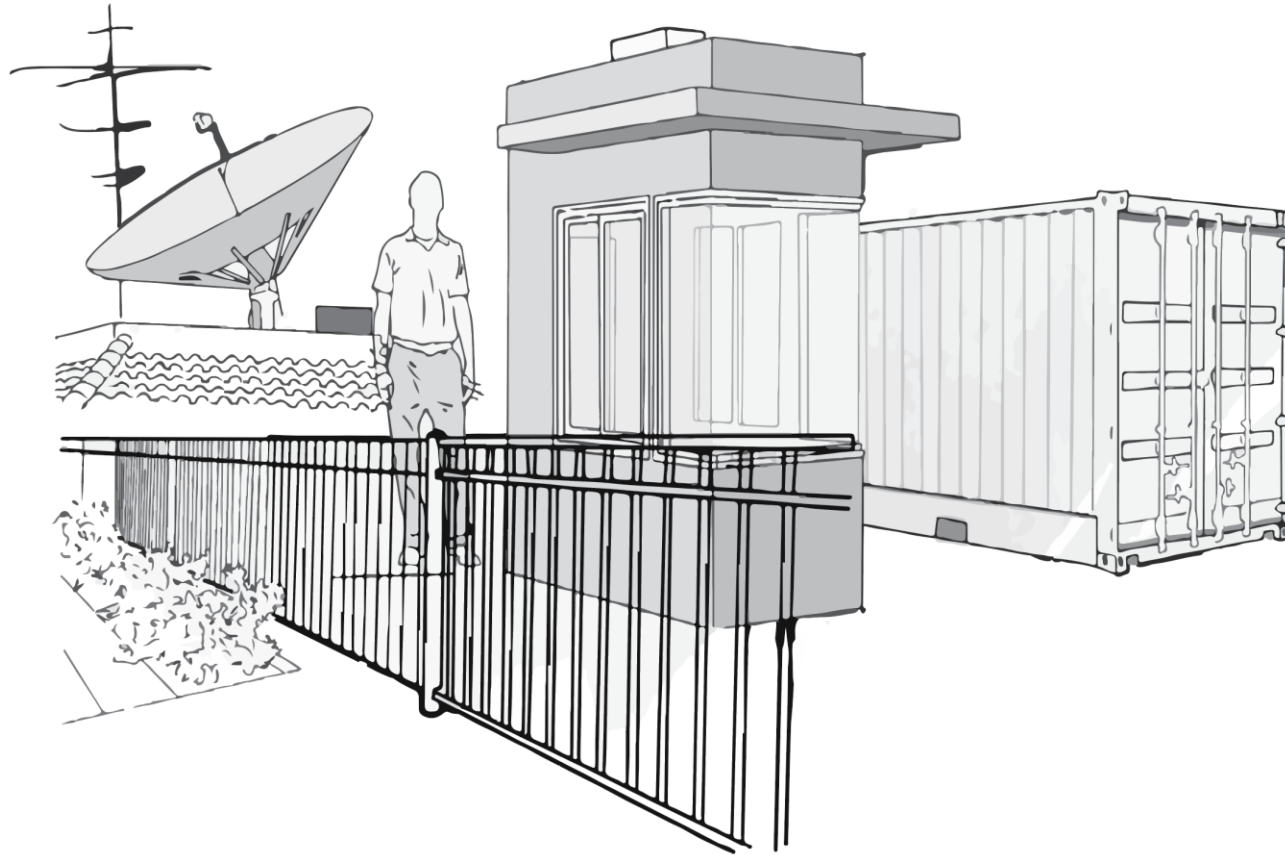
חישוב מניין הקומות: ככל שיצוינו מספר קומות, קומת הקרקע תיכלל במניין, לרבות קומה מפולשת, קומת גג הכוללת שימוש עיקרי, גג טכני וחדר יציאה

לגג. קומת כניסה כפולה תחשב כקומה אחת.

חומר גמר ראשי: חומר הגמר הראשי לא יפחת מ 70% משטח המעטפת האנכית (היקפית) האטומה של המבנה. שטח המעטפת איננו כולל שטחים

אופקיים ונישות פנימיות מכל גודל שהוא.

פרק ראשון: עבודות פטורות מהיתר



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 1 \\

תנאים כלליים לביצוע עבודות פטורות מהיתר

1.1 פטור מהיתר לא פוטר מהחובה לבצע את העבודות בהתאם לכל ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות, בתכניות החלות על השטח, ובהוראות שנקבעו במסמך זה. הפטור הוא רק מהצורך לבקש היתר לשם ביצוע העבודות הללו.

1.2 מי שמתכוון לבצע עבודות הפטורות מהיתר נדרש לקרוא את ההנחיות המרחביות החלות על עבודה זו. ניתן להיעזר גם באתר האינטרנט של הועדה ובאתר משרד הפנים:

[אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

1.3 על העבודות ומבנים הפטורים מהיתר עליהן חלה חובת דיווח, יש לדווח לוועדה המקומית על בנייתה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים (שליחת הטופס דרך אתר מנהל התכנון יעביר את הטופס, וישירות לוועדה):

[אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

ולדווח לוועדה המקומית לכתובת מייל: ptor@ashdod.muni.il



1.4 העבודות יבוצעו בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע העבודות. בשטחים בבעלות עיריית אשדוד חובה לקבל את הסכמת מח' נכסים טרם ביצוע העבודה וזאת לאחר תיאום עם הגורמים הרלוונטיים במנהל ההנדסה.

1.5 יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי שמשתמש במבנה/מתקן שנבנה בפטור, ואת מי שנמצא בסביבה. ביצוע עבודה פטורה מהיתר אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו.

1.6 בתחום הסביבה החופית (רצועה ברוחב 300 מ' מקו חוף הים לכיוון היבשה) לא ניתן לבצע עבודות או להקים מבנים בפטור מהיתר.

1.7 במגרש, אתר, מתחם או בנין לשימור – אין פטור מהיתר.

1.8 כל עבודה או מבנה הפטורים מהיתר יתבצעו עפ"י כל תקן שבתוקף.

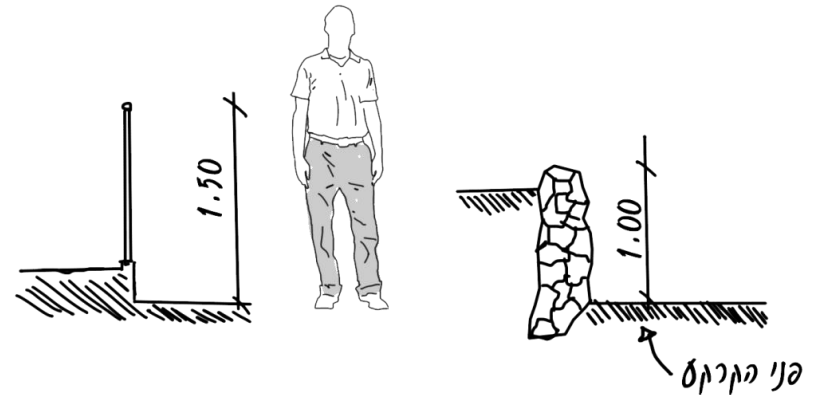
הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

2 \\ גדרות ושערים – סימן א' בתקנות

2.1 גדר וקיר תומך - סעיף 5 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר וקיר תומך אם הם עונים על הדרישות הבאות:

1. גובהה של גדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע בשני צדי הגדר, וגובהו של קיר תמך לא יעלה על 1.0 מ'.
2. הקמתם לא תותר בחזית הבניין הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח (פארק, דרך, שביל וכדומה).
3. יש לוודא שהקמת הגדר לא תפגע בתשתיות קיימות או בזרימת הניקוז.
4. הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית לא תמנע מעבר חופשי לציבור.
5. לגבי גדר פלדה - יש להתאימה לתקן ישראלי מס' 4273.



6. אם אין בתכנית החלה על השטח הנחיות מפורטות לגבי חומרי הגמר,

יש לבנות את הגדר לפי:

7. מסד בגובה 2/3 מהגדר:

יבנה מבלוקים או בטון בחיפוי טיח אקרילי עמיד, או בחיפוי אבן טבעית נסורה או מלאכותית - בהנחה אופקית, בגוון בהיר. בראש הגדר הבנויה יש להניח "קופינג" (שורה מסיימת של הגדר) מחומר מסוג הגדר, בעובי שלא יפחת מ-2.5 ס"מ.

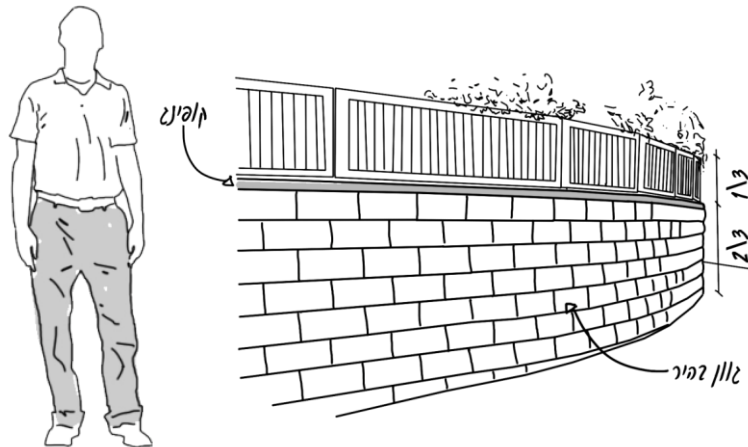
8. מעקה בגובה 1/3 מהגדר:

- יבנה מחומרים קלים כגון מתכת או אלומיניום (צבועה

בתנור ועמידה בפני חלודה) בגוון בהיר.

- משרבייה בגוונים בהירים.

9. יחס בין מסד למעקה עליון 1:2 (מסד: מעקה - בהתאמה).



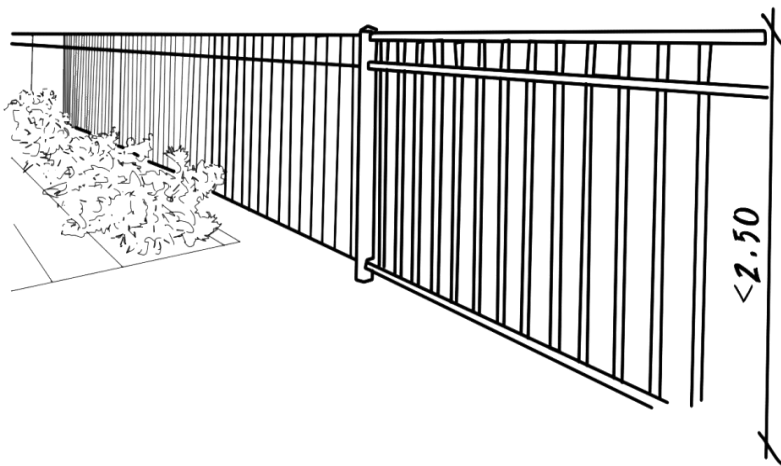
הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 2 \\

גדרות ושערים – סימן א' בתקנות

2.2 גדר המוקמת בידי רשות מקומית - סעיף 6 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר המוקמת בידי רשות מקומית אם היא עונה על הדרישות הבאות:

1. היא תוקם ע"י הרשות המקומית בשטח למבנה ציבור או שטח ציבורי אחר, וגובהה לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע בשני צדי הגדר.
2. גם על גדר זאת יחולו ההוראות בדבר הימנעות מפגיעה בתשתיות, הצורך לקבל את אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית אם הגדר מוקמת במרחק קטן מ-300 מ' מקו חוף הים, וחובת הבניה עפ"י ת"י 4273 לגדרות פלדה.



10. ברובע, שכונה, רחוב או שכנים גובלים שם כבר יש "שפה עיצובית" לגדרות, בכל הקשור לחומרי הגמר גוון ועיצוב הגדר, יש להתאים את הגדר לאותה "שפה העיצובית".
11. לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד, לרבות איסכורית.
12. גדרות זמניות סביב אתר בניה:
גדר הבטיחות תהיה אטומה בגובה 2 מ' לפחות, מלוחות פח מכופף בגוון לבן (ש"ע אסכורית), הצבת הלוחות כשהכיפוף ניצב לקרקע).
יש לפעול ע"י הנחיות גידור ושילט בפרק 5 הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע
13. בין מגרשים יש לבצע חיפוי משני צידי הגדר: טיח כורכרי או אקרילי או כל חומר קשיח אחר בגוון בהיר.
14. היה ובשל הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים מעקה כאמור בפרט 2.1 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה, יותקן מעל הגדר או הקיר מעקה כאמור בתקנות אלה: המעקה יבוצע ממתכות למיניהן בגוון בהיר.
15. במקרים בהם מבוקשת גדר שלא בגבול מגרש, לא יעלה גובה על 1 מ' מפני הפיתוח הגובלים. הגדר תהיה קלה. שליש עליון יהיה עד 70% אטום ביחס שווה לכל אורכה וגובהה. עדיפות לגדר צמחית.

הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 2\\\\גדרות ושערים – סימן א' בתקנות

2.3 גדר בשטח חקלאי - סעיף 7 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר בשטח חקלאי אם היא עונה על הדרישות הבאות:

1. היא תוקם רק בשטח חקלאי מעובד;
2. גובהה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע בשני צידי הגדר;
3. היא תוקם מחומרים קלים ולא תהיה אטומה;
4. הגדר לא תמנע זרימת נגר עילי;
5. אם הגדר היא גדר מרעה, היא תוקם מעמודי מתכת וביניהם תילי מתכת.

2.4 גידור מתקן תשתית - סעיף 8 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר במתקן תשתית אם היא עונה על הדרישות הבאות:

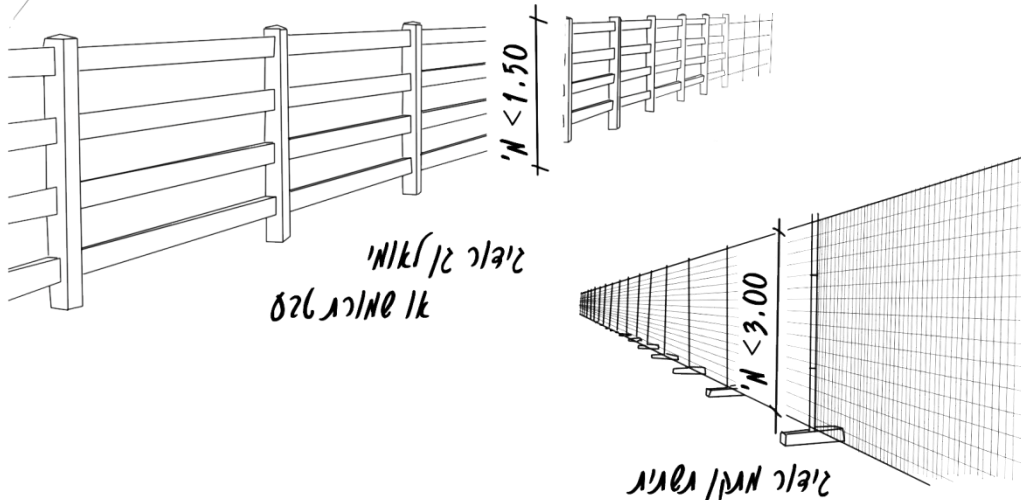
1. גדר היקפית למתקן תשתית תעמוד בדרישות תקן ישראלי מס' 4273, וגובהה לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע, משני צדי הגדר; גובהה של גדר פנימית במתקן תשתית לא יעלה על 3.0 מ'.
2. אם הגדר נבנית בתחום דרך, ניתן לבנות אותה מחומרים קלים, אבל לא אטומה.
3. תוך 45 יום לאחר בניית גדר במתקן תשתית, יש לדווח לוועדה המקומית על בנייתה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>

2.5 גדר בגן לאומי או שמורת טבע - סעיף 9 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגדר בגן לאומי או שמורת טבע אם היא עונה על הדרישות הבאות:

1. היא תוקם ע"י רשות הטבע והגנים, מחומרים קלים בלבד, ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ';
2. היא תשמש לצרכי בטחון, בטיחות, איקלום ומרעה של בעלי חיים;
3. תוך 45 יום לאחר בניית הגדר, יש לדווח למשרד להגנת הסביבה ולוועדה המקומית על בנייתה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים
4. יש לצרף אישור אקולוג לגדר המשמשת איקלום בעלי חיים.

<http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>

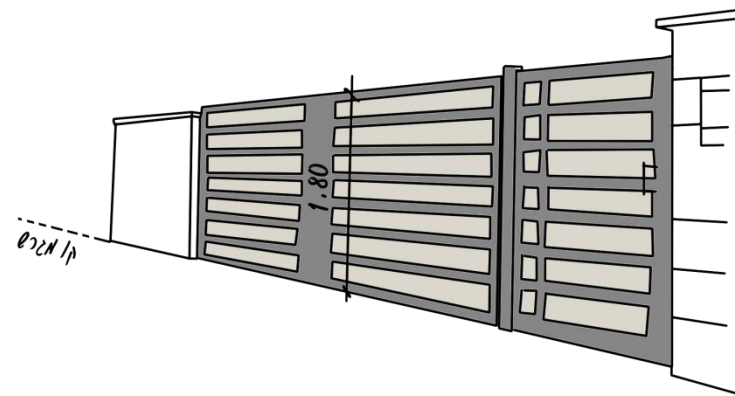


הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 2\\\\גדרות ושערים – סימן א' בתקנות

2.6 שער, או מחסום כניסה לחניה- סעיף 10 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית שער או הקמת מחסום בכניסה לחניה אם הם עונים על הדרישות הבאות:

1. מחסום חשמלי יותקן ע"י חשמלאי מוסמך לפי תקן 900 חלק 21.03.
2. המחסום או השער ייבנו בתחום המגרש, ולא יבלטו ממנו החוצה גם כאשר הם פתוחים;



3. הם יותקנו לרוחב שביל הכניסה או דרך החניה;
4. בסביבה החופית אין להתקין שער או מחסום המונעים מעבר חופשי לציבור.
5. בכל מגרש למגורים אשר מותרת בו רק 1-2 יחידות דיור, ייבנה רק שער כניסה 1, ושער חניה 1 לכל חצר המשרתת יחידת דיור.
6. אין לבנות שער לכניסה לחניה במגרש למגורים בבניה רוויה, אלא אם הוא מאפשר כניסה לכל הדיירים באותו מגרש.
7. אין לשנות את מיקום שער כניסה לחניה או כניסת הולכי רגל, באם נקבעו בתכנית או בהיתר.
8. חומרי הגמר לשער כניסה לחניה ו/או כניסת הולכי רגל יהיו מחומרים קלים זהים לחומרי גמר הגדר באם בנויה מחומרים קלים, או משולבת בניה וחומרים קלים כמפורט בסעיף 2.1.1.
9. גובה שער הכניסה לחניה או כניסת הולכי רגל לא יעלה על 1.8 מ' או על גובה הגדר הקיימת (הנמוך מבניהם) מפני המדרכה הגבלת.
10. פתיחת השער תהיה לתוך תחום המגרש ולא ניתן יהיה לבצע פתיחת שער בתחום שטח ציבורי. התקנת מסילות תהיה אף היא בתוך תחומי המגרש.
11. הצבת מחסום או שער תיעשה כך שלא תיווצר חסימה מלאה או חלקית לשטחים בהם קיימת זכות מעבר להולכי רגל ו/או לתנועת כלי רכב.
12. גוון השער והמחסום יהיו: שחור, אפור, שמנת או לבן.

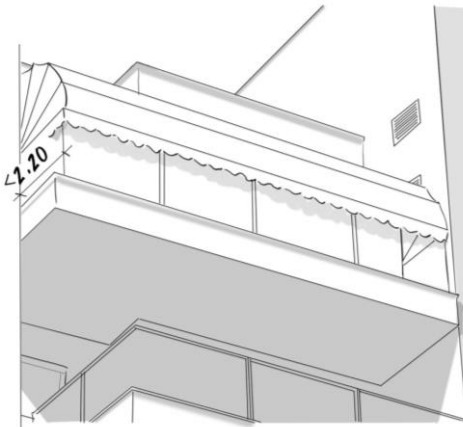
הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 3 \\

גגונים וסככות – סימן ב' בתקנות

3.1 גגונים וסככים - סעיף 11 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לגגונים, וסככות אם הם עונים על הדרישות הבאות:

1. הם מחוברים באחת הפאות לפחות למבנה ובולטים לא יותר מ-2.2 מטר מקיר המבנה אליו הם צמודים ובנויים מחומרים קלים.
2. סוכך מתקפל (מרקיזה), במצבו המקופל, לא יבלוט מהקיר יותר מאשר 50 ס"מ;
3. סככת צל (קירוי באמצעות אריג) תהיה בנויה מעמודים וביניהם פרוש אריג. המרחק בין כל 2 העמודים יהיה עד 5.0 מטר, ומשקל אריג הקירוי לא יעלה על 3.5 ק"ג/מטר רבוע. גובה הקירוי לא יעלה על 3.0 מטר.
4. בבניה למגורים, תותר סככה בתחום קווי הבניין בלבד.
5. גוון הסככה יהיה בהיר (גוון בז'/שמנת) ללא כיתוב, לא תותר סככה צבעונית.
6. אם שטחו של הגגון, סככת הצל או הסוכך עולה על 20 מ"ר, יש לדווח לוועדה המקומית על בנייתה תוך 45 יום מבצוע העבודה בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה בכתובת [אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#) ומאתר משרד הפנים - [אתר האינטרנט של משרד הפנים](#)
8. במקרה זה יש לצרף להודעה אישור של מהנדס מבנים המעיד כי הגגון, סככת הצל או הסוכך מעוגנים כראוי למבנה, ואין חשש שהם יפלו. יש להתאים את צורת הגגון לצורת המרפסת.



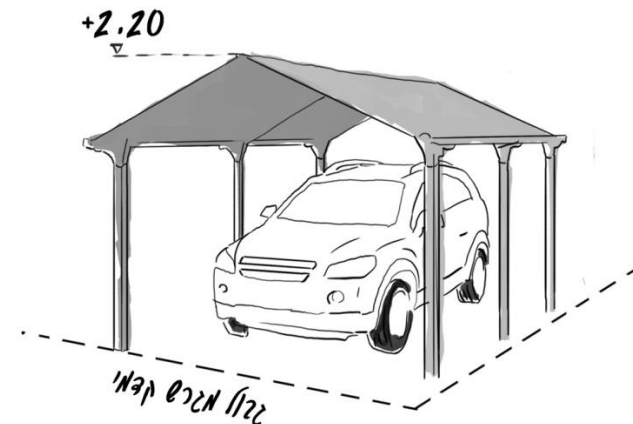
הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 3\\\\גגונים וסככות – סימן ב' בתקנות

3.1 המשך- גגונים וסוככים - סעיף 11 בתקנות

3.1.1 בתכניות הקיימות במרחב התכנון אשר כוללות הוראות העוסקות בבניית גגונים וסוככים: תכנית מס' 85/101/02/3 (לסככת חניה, ולמרקיזות) יש לקרוא את הוראותיה ולפעול על פיה.

סככות לחניה:

- בכל אזורי מגורים 1 (למעט אזורים בהם קיימות תכניות עם הוראות מפורטות לעניין סככות חניה), תותר בניית סככת חניה לרכב פרטי בתחום המגרש עפ"י ההנחיות שלהלן:
1. הסככה תהיה פתוחה (קירוי בלבד) ולא תותר סגירת חזיתות.
 2. שטח הסככה, שיחשב בזכויות הבניה כשטח שירות, לא יעלה מעל 18 מטר.
 3. הגובה המרבי של הסככה, לא יעלה מעל 2.20 מטר נטו.
 4. הסככה תמוקם בצמוד לגבול הצדדי של המגרש ויותר להצמיד את רוחבה לגבול הקדמי של המגרש.
 5. בבניה רוויה לא יותרו קירוי חניה והקמת סככות מעבר לקיים בקונטור הקומה
 6. גוון המר



מרקיזות מתקפלות:

- א. בבנייני מגורים רוויים בהם יתוכננו מרפסות שמש שאינן מקורות יותקנו מרקיזות להצללה. המרקיזה תהיה מתקפלת ומתגלגלת אל הקיר.
- ב. המרקיזות תהינה עשויות ממתקן מתקפל על ידי זרועות נפתחות והכיסוי יהיה מדוגמת בד אחיד לכל המרפסות. המתקן יאפשר סגירת המרקיזה על ידי גלגול בד הכיסוי לתוך גליל מזערי.



גגונים

1. רוחבו של גגון לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה שעליה הוא מגן הגגון.
2. הגגון יכול שייבנה בתחום מרפסת גג השייכת לדירת המגורים.
3. במבנה בעל גג רעפים - יתאפשר גגון עם חיפוי רעפים.

הנחיות עיצוב לעבודות מהיתר: 3\\\\גגונים וסככות – סימן ב'

בתקנות

3.2 מצללה (פרגולה) - סעיף 12 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מצללה אם היא עונה על הדרישות הבאות:

1. היא ללא קירות, נתמכת ע"י עמודים בלבד, ומשטח ההצללה שלה איננו אטום. המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה, ומהווים לפחות 40% משטחו.
2. ניתן לבנות את המצללה מעבר לקו בניין, עד 40% מרוחב המרווח שנקבע (מרווח - השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין).
3. שטח המצללה לא עולה על 50 מ"ר, או רבע מהשטח הפנוי (שאין עליו בניה) של החצר, או של הגג, הגדול מבין השניים;
4. היא תוקם על הקרקע (בחצר) במרפסת או על מרפסת גג עליונה. אבל אם נקבע בתכנית, בהיתר או בהנחיות אלה שניתן לבנות מצללה במקום אחר, ניתן יהיה להקים אותה ללא היתר ובכל מקרה בהתאם להנחיות המרחביות התואמות את סוג המבנה.
5. תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המצללה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>
6. יש לצרף להודעה אישור של מהנדס מבנים המעיד כי המצללה מעוגנת היטב לקרקע או למבנה, ואין חשש שתתמוטט.

1. תקרת משטח ההצללה יהא מישורי בלבד ולא משופע או נטוי.
2. גובה מצללה על גבי הקרקע, גג מבנה, מרפסת לא מקורה ומרפסת גג לא יעלה על גובה הקומה בה מבוקשת המצללה.
3. מצללות אשר נבנות במרפסות (שמש או גג) יהיו בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מהמעקה הסמוך או מקונטור הבניין ובכל מקרה יבנו בצמוד לבינוי קיים.
4. חומרי גמר תקרת משטח ההצללה יהיה עץ או מתכת או אלומיניום בלבד.
5. מצללה במרפסות לא מקורות תהיה צבועה בצבעים בהירים בגוונים התואמים את צבעי המבנה עדיפות לאפור בהיר או שמנת/ לבן.



הנחיות עיצוב לעבודות מהיתר:3 \\ גגונים וסככות – סימן ב' בתקנות



3.2 מצללה (פרגולה) - סעיף 12 בתקנות

1. המצללה תהיה מחוברת למבנה לפחות בצדה האחד.
2. קו בנין למצללה יהיה 1 מטר בנסיגה מקו המעקה ובשום מקרה לא תותר עד גבול המגרש.
3. מצללה תהווה משטח אופקי ישר, ללא שיפועים.
4. אופן תמיכת המצללה תעשה באחד מהאופנים הבאים: תמיכה על עמודים, תלויה בכבל או מוטות מעל המצללה או עיגון קונזולי לקיר.
5. חומרי המצללה יהיו ברזל או אלומיניום בגוון בהיר, יש לבחור פרט אחיד לכל הבניין. הפרט ישמור על אחידות של כל מרכיביו.
6. ניתן לשלב עץ באלמנטי הקירוי.
7. התקנת מצללה תתאפשר רק על גגות המהווים מרפסת גג המוצמדת לדירת מגורים.
8. במקרה בו המצללה מקורה בחומר שקוף לא יותר ניקוז כשפיכה חופשית לעבר הרחוב אלא בתחום המגרש בלבד.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 3 \\ גגונים וסככות – סימן ב' בתקנות

3.3 סוכך מתקפל בבתי עסק הפונים לרחוב- בכפוף להנחיות מרחביות פרטניות למסחר

1. הסוכך הוא חלק בלתי ניפרד מחזית המבנה ובאחריות בית העסק המתקין.
2. הסוכך במצבו הסגור לא יהווה מטרד או יפגע בחזות הכללית של המבנה.
3. יש לדאוג ליצירת ושמירת רצף עם הסוככים הסמוכים.
4. התקנת סוכך בבניינים חדשים המשלבים מסחר תחויב התייחסות לנושא בהגשה להיתר המלא.
5. רוחב הסוכך לא יעלה על רוחב החזית המסחרית אליה הוא מחובר.
6. גובה תחתית הסוכך לא יהיה נמוך מ- 2.2 מ' וגובה הווילון התחתון לא יעלה על 30 ס"מ.
7. התקנת הסוכך תתחשב בפרטי הבניה בחזית המבנה ולא תסתיר או תפגע בפתחים, שילוט, תאורה, מספרי בתים וכו'.
8. שילוט וכיתוב על הסוכך יותר רק על גבי השובל/וילון בקצה הסוכך באישור וועדת שילוט
9. הסוכך לא יבלוט יותר מ- 2 מ' או שליש מרוחב המדרכה- הקטן מבניהם.
10. אחריות ההתקנה של הסוכך ותחזוקתו, שלמותו וניקיונו באחריות בעלי העסק



סככת צל:

1. שטח סככת צל לא יבוא במניין זכויות הבניה.
2. הקמת סככת צל תתאפשר רק בדירה צמודת קרקע או בדירת גן בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר- במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מגבול מגרש ובכך כלולים כל האלמנטים כגון; כבלים, עמודים וכו'.
3. ניתן להקים סככת צל בעורף המגרש בלבד.
4. לא ניתן לפרוס סככת צל בשטח המגרש הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח.
5. בשטחים פרטיים המיוחדים למגורים צבע סככת הצל יהיה בגווני אפור/ קרם.

רשת הגנה מפני יונים:

ככל שלא נדרש עיגון קונסטרוקטיבי למבנה, יש להציג פתרון לכל קומה בנפרד. - הרשת תהיה בגוון בהיר לא תבלוט ממישור החזית ולא תמנע גישה למערכות המבנה.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

4 \\ שימושים נלווים למבנה – סימן ג' בתקנות

4.1 פרטי עזר - סעיף 13 בתקנות.

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבנייה או התקנה של פרטי עזר, כגון גופי תאורה, מצלמות אבטחה, צופר אזעקה, מתקן חנייה לאופניים ורכיבים דומים אם הם עונים על הדרישות הבאות:

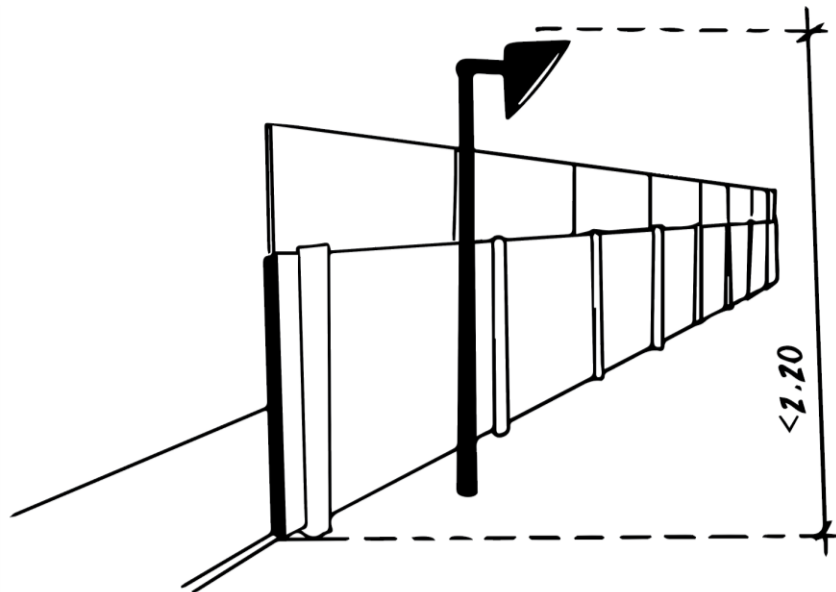
1. הם לא מוגדרים כ"שטחי בניה" בתקנות חישוב השטחים;
2. אין צורך בבניית מבנה לשם התקנתם (אבל מותר עמוד נושא);
3. אם הם מותקנים על גג או קירות של מבנה, משקלו של כל פריט לא עולה על 50 ק"ג;
4. אם הפריט הוא עמוד תאורה - גובהו לא עולה על 6.0 מטר - נדרש אישור מחלקת מאור ותשתיות של עיריית אשדוד.
5. טרם הקמת פרט עזר שאיננו ברשימה דלעיל, יש להיוועץ עם אדריכל העיר
6. תאורה במגרשי מגורים תותקן בצמוד לקיר המבנה ו/או הגדר- עמודי תאורה הבולטים מעל גובה הגדר לא יעלו על גובה 2.2 מטר מקו המדרכה הגובלת ובתנאי שהתאורה תופנה לשטח המגרש.



4.2 שילוט - סעיף 14 בתקנות.

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבת שלט אם היא עונה על הדרישות הבאות:

1. שטחו לא עולה על 1.2 מטר רבוע, ומשקלו לא עולה על 20 ק"ג, השילוט תואם את ההנחיות המרחביות החלות על המגרש.
2. פרסום ושילוט טעון רישיון בהתאם לחוק העזר העירוני - יש לעיין בהנחיות המרחביות המגדירות את ההנחיות המפורטות לביצוע בהתאם לשימוש הקרקע המבוקש.
3. אין הפטור חל על שילוט אלקטרוני או כזה הדורש חיבור חשמלי
4. הצבת שלטים באתר בניה - יש לעיין בהנחיות המרחביות המגדירות את ההנחיות המפורטות לתקופת הביצוע.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

4 \\ שימושים נלווים למבנה – סימן ג' בתקנות

4.3 פח אשפה - סעיף 15 בתקנות.

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבה והתקנה של פח לאצירת אשפה אם הוא בנפח שאינו עולה על 50 ליטר.

1. הפחים יוצבו בהתאם לתכנית הפיתוח ו/או בתאום מחלקת שפ"ע ובכל מקרה בתחום המגרש.
2. פחי אשפה יוצבו בהתאם לחוק עזר עירוני.
3. המתקן יוצב בנישה עם דלת מחומר עמיד צבוע בגוון בהיר.
4. המתקן והדלת לא יעלו על גובה הגדר.
5. גמר חזית הנישה תהיה בהתאמה לחומרי גמר קיימים.
6. המתקן יוצב בתחום המגרש.
7. המתקן והגישה אליו יהיו בתחום החלקה הפרטית.
8. בכל מקרה, נישא לפחי אשפה תהייה סגורה בשער מתכת, כולל סוגר ופנים הנישה יחופה בגמר טיח/קרמיקה רחיצ.

4.4 מכונה לאיסוף מכלי משקה - סעיף 16 בתקנות.

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת מכונה לאיסוף מכלי משקה בקיר חיצוני של בניין, בחזית הפונה אל מחוץ לבניין, ואינה חורגת מקו הבניין יותר מ-10 ס"מ.

1. פטור זה מיועד לאזור מסחרי בלבד.
2. המתקנים יוצבו בתוך המגרש, בחצר או בתוך נישות בגדר הקדמי.

4.5 סורגים - סעיף 17 בתקנות.

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת סורגים העומדים בתנאים הבאים:

1. הם תואמים את התקן הישראלי מס' 1635, ויש לוודא כי לפחות באחד החלונות בכל דירה יותקנו סורגים המיועדים לפתח מילוט, כמוגדר בתקן;
2. יש לדווח לוועדה המקומית ולרשות הכבאות על התקנת הסורגים, תוך 45 יום לאחר התקנתם, בטופס המיועד לכך.

[אתר האינטרנט של הוועדה המקומית](#)

3. הנחיות עיצוב לסורגים - יש לעיין בהנחיות המרחביות התואמות לשימוש הקרקע המבוקש.
4. הסורגים יהיו מסוג וסגנון התואם את הקיים בבניין ובעדיפות לפרט אחיד.



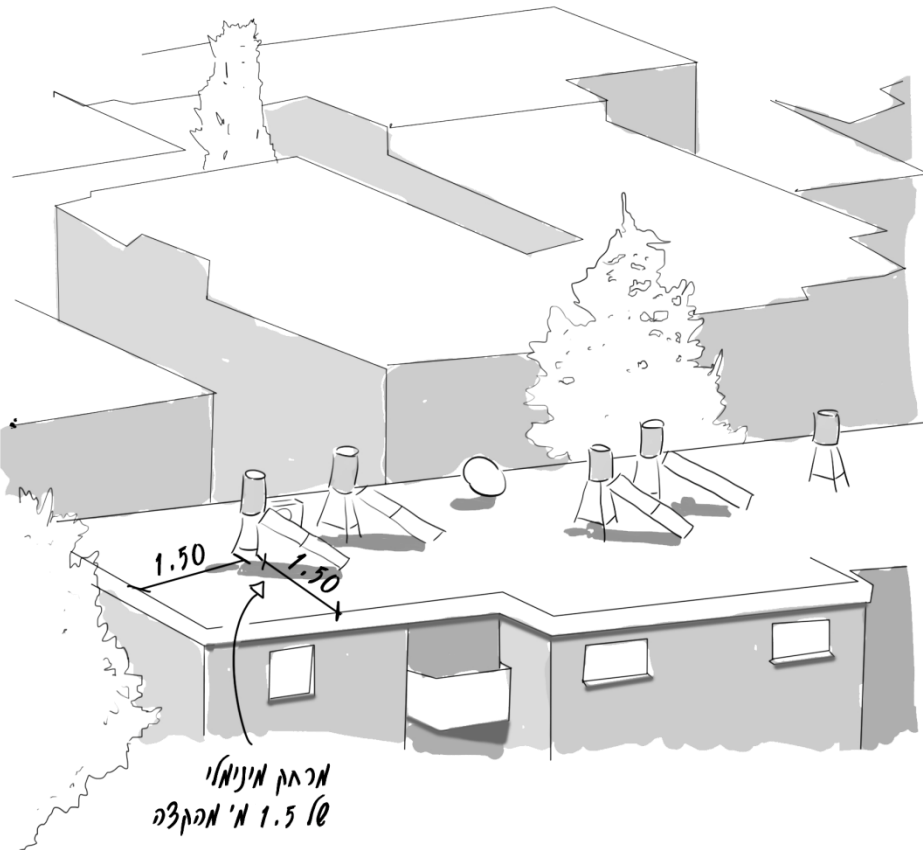
הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

4 \\ שימושים נלווים למבנה – סימן ג' בתקנות

4.6 דוד מים, דוד שמש וקולטים - סעיף 18 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת דודי מים, דודי שמש וקולטי שמש העומדים בתנאים הבאים:

1. אם הם מותקנים על הגג, נפח דוד המים אינו גדול מ-220 ליטר, ובהיתר הבניה של הבניין עליו יוצבו נקבע במפורש שניתן להתקין אותם על הגג; אם הגג משופע - הדוד יוסתר בתוך חלל הגג, והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע, ככל שניתן;
2. דוד לפי תקן ישראלי מס' 69, חלק 1: מחממים חשמליים בעלי ויסות תרמוסטטי ובידוד תרמי, ובלבד שנפח הדוד לא עולה על 220 ליטר, והוא מותקן בהתאם להיתר או במקום מוסתר.
3. אם לא נקבע בהיתר מיקום ספציפי להצבת דוד וקולט על גג שטוח, יש למקם אותם צמוד לפיר היציאה לגג, או במרכז הגג, ככל האפשר. הרכיבים יותקנו צמוד לפני מפלס הגג ובמרחק שלא יפחת מ-1.5 מ' ממעקה הגג. ובכל מקרה לא יראו מחזית הרחוב. במידה ויידרש יש להתקין מסתור עשוי אלומיניום דקורטיבי.
4. בכל מקרה - לא יוצבו דודים וקולטים בצורה שניתן לראות אותם ממפלס הרחוב.
5. תותר הצבת דוד שמש וקולטים על גבי המבנה הראשי בלבד. לא תותר הצבת דודים וקולטים על מבני עזר, מבנים יבילים וכדומה.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

4 \\ שימושים נלווים למבנה – סימן ג' בתקנות

4.7 מזגן ומערכות מיזוג וטיהור - סעיף 19 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת מזגנים ומערכות מיזוג וטיהור אוויר העומדים בתנאים הבאים:

1. תפוקתם אינה עולה על 60,000 BTU (כלומר - התקנת מערכות מיזוג תעשייתיות, או משרדיות, טעונה היתר);
2. המערכת עומדת בדרישות שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992;
3. אם נקבע בהיתר הבנייה של המבנה היכן יש למקם את המזגנים/מערכות/מעבים, יש למקם אותם רק שם. אם לא נקבע - המערכת תותקן במקום מוסתר ע"י מסתור הכביסה, או על גג הבניין; אם זה בלתי אפשרי - ניתן להתקין בקיר החיצוני, שאינו פונה לרחוב הראשי.
4. התקנת מזגן בממ"ד תבוצע לפי תקן ישראלי מס' 994 חלק 5.
5. את הצנרת המובילה למזגנים ומהם יש להצניע בתוך פרופילים מיוחדים להסתרה, בקווים אופקיים ואנכיים בלבד.
6. מזגנים יותקנו בתוך מסתורים המיועדים לכך.
7. בבתי פרטיים יש להתקין אותם קרוב ככל הניתן לקרקע ולהסתיר אותם ע"י גיבון או מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין, ובכל מקרה לא לחזית הרחוב.
8. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג חזיתות ראשיות של המבנה הפונות לרחוב.
9. כאשר תותקן המערכת על קיר חיצוני צינורות הגז הניקוז והחשמל לא יהיו גלויים על החזית אלא יוכנסו אל קירות המבנה ויבוצע תיקון על פי גמר החזית. במידה ומדובר בחזית פסיפס ואבן תאוגד הצנרת ותוסווה במוביל קשיח עשוי פח וצבוע בגוון הקיר (ההתקנה בקווים אנכיים ואופקיים בלבד)

4.8 החלפת רכיבים בבניין - סעיף 20 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להחלפת רכיבים בבניין כגון צבע, רעפים, חלונות, צנרת מים, כבלי חשמל, כבלי תקשורת, חיפוי אבן בחזיתות מבנה פשוט, אם ההחלפה עומדת בתנאים הבאים:

1. הרכיב החדש הוא בעל מידות וגוון זהות לרכיב שהוחלף, יותקן במקומו של הרכיב שהוחלף, וככל שמדובר בהחלפת חיפוי אבן של מבנה - הדבר יתאפשר רק במבנה שגובהו עד 4 קומות;
2. אם נקבעו הנחיות לגבי הרכיב (חומר, גודל, צורה וכו') בהיתר או בתכנית - יש לעמוד בהנחיות הללו;
3. למרות מה שנאמר בסעיפים הקודמים, כאשר הרכיב המקורי היה עשוי מאסבסט, חובה להחליף אותו ברכיב שאינו עשוי אסבסט, ולקבל לשם כך את אישור הוועדה הטכנית לפי תקנה 29(ה) לתקנות אבק מזיק.
4. החלפת רכיב פטור- החלפת רכיב תיעשה בהתאם לגוון, הצורה והחומר מהם היה עשוי הרכיב הקודם- כל שינוי חייב בהיתר בניה.
5. החלפת רכיב תעשה ברכיב חדש הזהה לישן
6. כל שינוי במערכות תשתית, יציבות המבנה או אופיו מחויב בהיתר חדש.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

4\\\\ שימושים נלווים למבנה – סימן ג' בתקנות

4.9 החלפת מיכל גז נייח תת קרקעי - סעיף 21 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר כאשר מחליפים מיכל / צובר גז קיים תת קרקעי שאושר בהיתר, במיכל / צובר אחר (לדוגמה - כאשר מחליפים ספק), וזאת בתנאים הבאים:

1. הצובר / מיכל הוא בגודל עד 10 טון; מיקום הצובר / מיכל וגודלו לא השתנו עפ"י ההיתר המקורי;
 2. העבודה מבוצעת ע"י מי שיש לו רישיון לעבודת גפ"מ התואם את סוג העבודה, בהתאם לתקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ), התשס"ו-2006;
 3. החלפת הצובר / מיכל תבוצע בליווי מפקח עבודה, ויתקבל אישורו;
 4. יש לדווח לוועדה המקומית ולרשות הכבאות על החלפת הצובר, תוך 45 יום לאחר התקנתם, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים -
- [אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)
5. יש לצרף לטופס את אישורו של מפקח העבודה.

לא יותר שינוי במיקום הצנרת במסגרת החלפת עבודות החלפת צובר גז תת קרקעי כאמור.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

5 \\ מבנים טכניים – סימן ד' בתקנות

5.1 מבנים טכניים - סעיף 22 ו-23 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מבנה טכני (שאיננו מיועד לשהות של בני אדם) גמר וחומרי בניה יהיו עמידים, הגוון יהיה בהיר, והם יוצנעו כלפי הרחוב. בתנאים הבאים:

1. הוא נבנה בשטח המיועד למתקנים הנדסיים (חוץ ממבנה טכני לניטור אויר ומבנה טכני להגנה קטודית, שניתן לבנות גם בשטחים אחרים);
2. שטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר (חוץ ממבנה טכני לניטור אויר במקום שם נדרש ניטור לפי חוק אויר נקי, התשס"ח-2008, ששטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר); וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר;
3. יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המבנה, תוך 45 יום לאחר הבנייה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הוועדה ומאתר משרד הפנים - [אתר משרד הפנים](#)
4. אם יש צורך באישור לפי חוק הקרינה, הוא יצורף להודעה.
5. המבנה הטכני יהיה בגוון בהיר או בגוון המשתלב בחומרי הגמר של מתקן התשתית, ובמידת הצורך יחופה בחיפוי קשיח ע"פ המתקן הראשי.
6. המבנה הטכני יהיה בתחום קווי הבניין בלבד, ויוצנע כלפי הרחוב.

5.2 מתקן פוטו וולטאי - סעיף 24 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מתקן פוטו וולטאי (מערכת לייצור חשמל מאנרגיה סולארית) בתנאים הבאים:

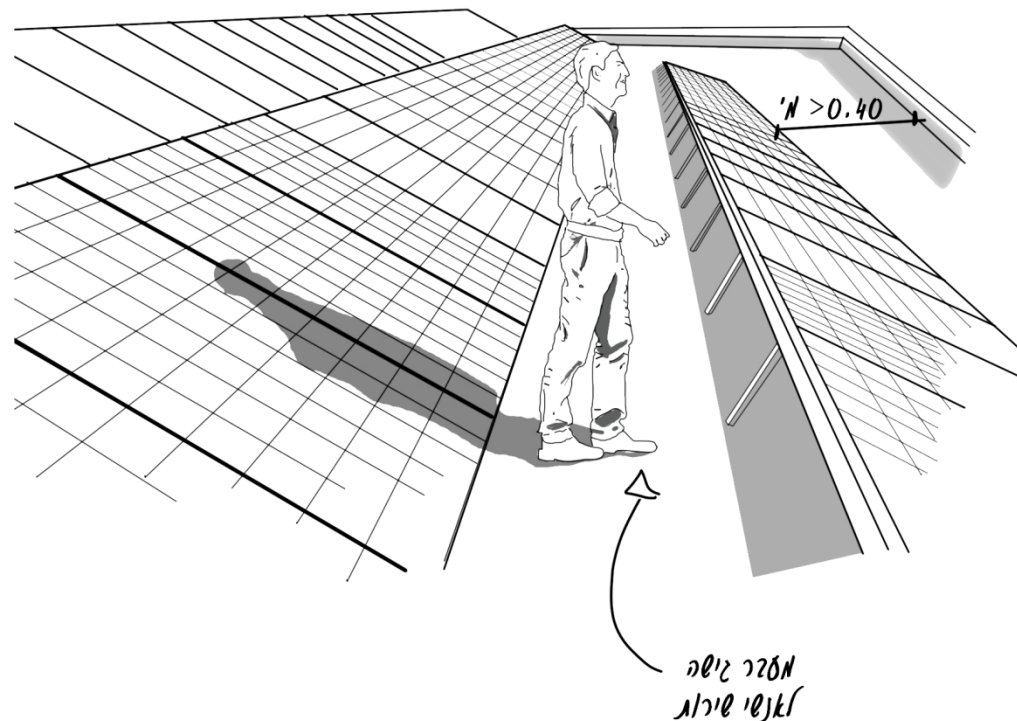
1. ההתקנה בהתאם לתקן ישראלי מס' 62548;
2. הספק המתקן אינו עולה על 700 ק"ו למבנה;
3. המתקן יוקם על גג מבנה שהוקם כדין. אם המבנה הוא בעל גג שטוח - המתקן לא יכלוט ממעקה הגג, ואם בעל גג משופע - המתקן ייבנה ככל שניתן בצמוד לשיפוע הגג.
4. יש לוודא שנותר מקום על גג אותו מבנה לכל מתקן אחר הנדרש על פי החוק והתקנות (לדוגמה: למתקן סולארי לחימום מים לצריכה ביתית);
5. במידה ולא קיים מעקה גג יש לדאוג להצבת מסתור כלפי הרחוב. המסתור יהיה מחומר קל כדוגמת אלומיניום בגוון בהיר.
6. יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המבנה, תוך 45 יום לאחר הבנייה בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הוועדה ומאתר משרד הפנים - [אתר האינטרנט של משרד הפנים](#)
7. יש לצרף להודעה אישור של מהנדס חשמל מוסמך לתנאים שנקבעו כאן, ואישור של מהנדס מבנים בדבר יכולתו של הגג לשאת במשקלו של המתקן, וכי המתקן יציב.
8. יש לדווח על הקמת מתקן פוטו וולטאי גם לרשות הכבאות.

הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

5 \\מבנים טכניים – סימן ד' בתקנות

5.2 המשך- מתקן פוטו וולטאי - סעיף 24 בתקנות

9. הפטור לא יחול בגגות שטוחים בהם לא קיים מעקה תיקני.
10. במקרה של התקנת מתקן פוטו-וולטאי על גג מבנה בבניה רוויה: משותף/ציבורי/מסחרי/תעשייתי - יש להקצות שטח לצורך גישה למתקנים משותפים המשרתים את דיירי הבניין.
11. המתקנים יוסתרו מחזית הרחוב.
12. התקנת תאים פוטו-וולטאים מעבר לאמור לעיל מחויבים בהיתר ודיווח מלא לפני ביצוע העבודה ולאחר אישור מחלקת הרישוי, כיבוי אש והצגת כל הטפסים הנדרשים.
13. לא תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים אם הם מסנוורים את השוהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. מומלץ כי מי שמתכוון להתקין מתקנים פוטו-וולטאים יתייעץ עם בעלי מקצוע בתחום התכנון כדי לוודא עמידה בתנאי זה.
14. יש להשאיר מרחק של- 40 ס"מ לפחות מכל צידי הגג.
15. יש להותיר מרחק בין הפנלים למעבר אנשי שירות.
16. בדיווח לוועדה המקומית יש לצרף תצהיר המתכנן/חברה על שימוש בפנלים המונעים סינוור.
17. אין להתקין לוחות פוטו-וולטאים על גבי גגות מאסבסט צמנט.
18. יש להקים מערכת עם ממיר (זרם חלופי) להפחתת שדה מגנטי.
19. מרחק מינימאלי מחדר מאוכלס - 1 מ'.



הנחיות עיצוב לעבודות מהיתר:

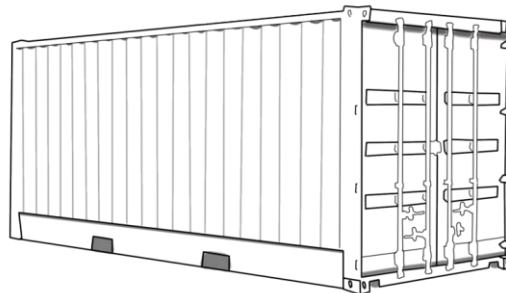
6 \\ מבנים ועבודות זמניים – סימן ה' בתקנות

6.1 מבנה זמני- סעיף 25 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר למבנה זמני (כגון מכולה, משרד מכירות, אוהל או סככה) אם הוא עומד בתנאים הבאים:

1. הוא מוצב על הקרקע, ואינו משמש למגורים או לצורכי ציבור;
2. הוא יוצב לתקופה מצטברת של עד 120 יום בכל שנה, ולאחר מכן יפורק - פירוקו תנאי לטופס 4;
3. שטחו אינו עולה על 50 מטר רבוע;
4. גובהם של אוהלים וסככות לא יעלה על 3.0 מטר. המפתח בין העמודים באוהלים וסככות לא יעלה על 5.0 מטר, ומשקל הקרוי לא יעלה על 3.5 ק"ג למטר רבוע.
5. אם המבנה מיועד להיות מוצב לתקופה העולה על 10 ימים, יש לדווח על הצבתו לוועדה המקומית. במקרה כזה - יש לדווח על הצבתו תוך 14 יום לאחר הבנייה, ולציין בדיווח מתי המבנה הוקם, ומתי הוא יפורק.
6. את הדיווח יש לבצע באמצעות הטופס המיועד לכך, שניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>
7. המבנה הזמני לא יוצב בשטח המיועד בהיתר לחניה, רחבת כיבוי אש, מעברי חירום, מעברים וכו'.
8. באזורי מגורים ושטחים ציבוריים לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות.

9. באזורי מסחר לא תותר הצבת מבנה זמני.
10. גמר חומרי המבנה יהיו תקינים, לא יותרו מבנים בלויים, גוונים יהיה בהיר ואחיד, לא תותר הצמדת פרסומות.
11. לא יוצבו מבנים זמניים כגון מכולה או מבנה יביל בשטחים ביעוד מגורים (למעט באתרי בניה) וכן לא בתחום שטחים פרטיים פתוחים, בשטחים ביעוד מסחרי או שטחי חניונים. כמו כן לא ניתן להציב מבנה מסוג זה באזורי תעשייה ומלאכה/תעסוקה.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

6 \\מבנים ועבודות זמניים – סימן ה' בתקנות

6.2 סגירה עונתית - סעיף 26 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לסגירה עונתית של בתי אוכל (מפני הקור או החום) אם היא עומדת בתנאים הבאים:

1. היא עשויה חומרים קלים, ומוצבת רק בחלק מחודשי השנה;
2. היא כפופה להנחיות שנקבעו בתכנית הייעודית לסגירה עונתית שאושרה במרחב התכנון הרלבנטי.
3. רוחב המדרכה הגובלת בבית האוכל עולה על 7 מטר.
4. המרווח בין קצה הסגירה העונתית לבין שפת הכביש לא יפחת מ 2.5 מטר למעבר חופשי של הולכי רגל.
5. הסגירה העונתית תהיה מול חזית בית האוכל.
6. הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין או גישה לבית עסק.
7. בתום עונת החורף או הקיץ (בהתאם לעניין) תפורק הסגירה העונתית, לרבות אטימת מקומות הציבור של העמודים אל המדרכה וללא הבלטתם מעל פני המדרכה.
8. לאחר פירוק הסגירה לא יותר שום אלמנט בולט או כל מכשול.
9. הסגירה העונתית תבוצע מחומרים עמידים ויציבים כגון אלומיניום/ ברזל, זכוכית או פלריג/ פלסטיק. גוון הקונסטרוקציה יהיה שחור/ אפור/ שמנת. גוון האלמנטים האטומים יהיה אפור/ שמנת/ בורדו.
10. קירוי הסגירה יכלול הובלה מבוקרת של מי גשם אל תעלת איסוף בקצה הגג והורדתם בצינור אנכי אל הקרקע. אסורה שפיכת מי גשם מהגג בצורה חופשית וכן אסורה הובלתם על הקרקע אל תחום המדרכה הציבורית.

11. יש לקבל אישור יועץ בטיחות וקונסטרוקטור בגין הסגירה העונתית.
12. הסגירה תבוצע בתחום החלקה הפרטית בלבד. הקמה בשטח התחום הציבורי (עיריית אשדוד) כפופה לחוק העזר התקף.
13. יש לקבל אישור קונסטרוקטור בגין הסגירה העונתית או לחילופין אישור מהנדס מבנים על יציבות המבנה.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

6 \\מבנים ועבודות זמניים – סימן ה' בתקנות

1. הן מבוצעות ע"י המדינה, רשות מקומית, או מי שעובד עבורן (ראו פירוט בסעיף 261(ד) לחוק התכנון והבנייה);
2. הן לא בתחום הסביבה החופית (300 מ' מקו החוף, או פחות), אלא אם הן בתחום מתקן תשתית. במקרה כזה הן מותרות גם בסביבה החופית;
3. בשטחים לצורכי ציבור נדרש תיאום עם אגף התשתיות בעירייה טרם ביצוע העבודה.
4. יש לדווח לרשות המקומית על ביצוע העבודות לא יאוחר מ-15 יום לפני ביצוע העבודה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים - [אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

6.4 מנהרה חקלאית ורשת צל - סעיף 28 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמה של מנהרה חקלאית ורשתות צל, אם הן עומדות בתנאים הבאים:

1. הן משמשות לצרכים חקלאיים עונתיים, ובנויות מחומרים קלים ופריקים;
 2. הן תואמות לתקן ישראלי מס' 1176 חלק 1 - בתי צמיחה;
 3. גבהם אינו עולה על 4.50 מ'; משקל הכיסוי אינו עולה על 2 ק"ג למטר רבוע, ומשקל העמודים או התרנים התומכים אינו עולה על 30 ק"ג;
 4. יש לדווח לרשות המקומית ולמשרד לחקלאות ופיתוח הכפר על ביצוע העבודות תוך 45 יום ממועד ביצוע העבודה, בטופס המיועד לכך.
- את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים -

[אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

14. בחלק ממרחב התכנון חלות תכניות הכוללות הוראות העוסקות בהקמת סגירה עונתית מעבר לקו בנין ו/או המדרכה שבחזית בית האוכל, ובתנאי שלבית האוכל רישיון עסק ו/או היתר להעמדת שולחנות וכסאות בהתאם לחוק העזר אחר שיבוא במקומו, ועל שטח שלא יעלה על השטח שהותר להעמדת שולחנות וכסאות הנ"ל.

15. יש לקרוא את הוראות תכנית מס' - 35/101/02/3 ולפעול על פיה בכפוף לחוק העזר העירוני התקף.



6.3 עבודות זמניות - סעיף 27 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לביצוע עבודות זמניות הנלוות לסלילת דרך, הנחת קו תשתית תת קרקעי זמני (שאיננו קו גז) והקמת מתקנים נלווים לאלה, אם הן עומדות בתנאים הבאים:

הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

7 \\ מחסן ומבנה לשומר – סימן ו' בתקנות

7.1 מחסן - סעיף 29 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת מחסן, אם הוא עומד בתנאים הבאים:

1. לא ניתן להקים בפטור מחסנים באזורי התעשייה/ מלאכה/ מסחר.
2. ניתן להקים מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.
2. שטח המחסן אינו עולה על 6 מטר רבוע וגובהו אינו עולה על 2.05 מ'.
3. המחסן עשוי פלסטיק, או חומרים קלים ועמידים והמבנה הינו מוצר מתועש.
4. המחסן בעל גג משופע ולא יעלה גובהו על 2.4 מ';
5. המחסן לא מחובר לתשתיות מים וביוב.
6. דלת הכניסה למבנה תופנה לכיוון המגרש ולא לכיוון שטחים ציבוריים.
7. חומרי הגמר של המחסן יהיו תואמים לחומרי הגמר של המבנה הראשי.
8. המחסן לא יוצב בשטח המיועד בהיתר לחניה, מרפסת, רחבת כיבוי אש, מעברי חירום וכד'
9. המחסן יכיל סבכת אוורור.
10. המחסן ישופע וינוקז בתחום המגרש.
11. גוון המחסן יהיה בהיר -אפור/ לבן/ שמנת.
12. המחסן לא ימוקם בקו בניין קדמי.

בבניה צמודת קרקע:

1. בחצר המוצמדת ליח"ד יוצב המחסן-צמוד לחזית צדדית או אחורית. המחסן לא יוקם בחזית קדמית לרחוב ו/או לשטח ציבורי.
2. לא תותר הצבת מחסן מעבר לקו בניין קדמי.
3. במקרים מיוחדים בהם לא ניתן להצמיד את המחסן ליח"ד, תותר הצבת מחסן בקו בניין צדדי במרחק שלא יפחת מ 1 מ' מקו המגרש.
4. לא תותר קביעת פתחים לכיוון שכנים.

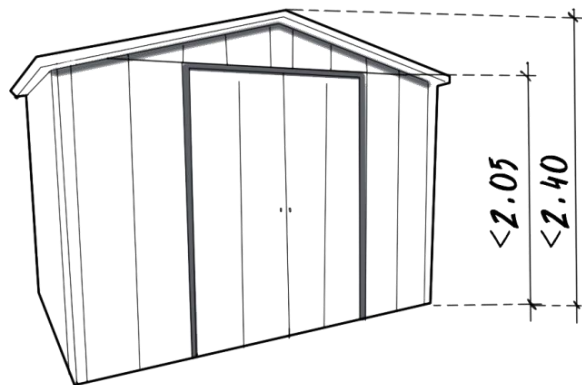
בבניה רוויה:

1. אין להציב מחסנים בשטח המשותף בחצר בנין מגורים. תותר הקמת מחסן רק מתחת לקונטור קומת עמודים מפולשת מחומרי הגמר של המבנה.
2. בגג המוצמד ליח"ד, ובמרפסת גג - יוצב המחסן צמוד לקיר הפנימי של המבנה על הגג (חדרי עליה לגג, חדר מעלית, חדר מדרגות) ובמרחק שלא יפחת מ- 2 מ' ממעקה הגג כך שהמחסן לא יראה מהרחוב.
3. לא יוקם מחסן במרפסת דירה.

הנחיות כלליות:

1. יש לדווח לרשות המקומית על הקמת המחסן, תוך 45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה - ומאתר משרד הפנים -

[אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

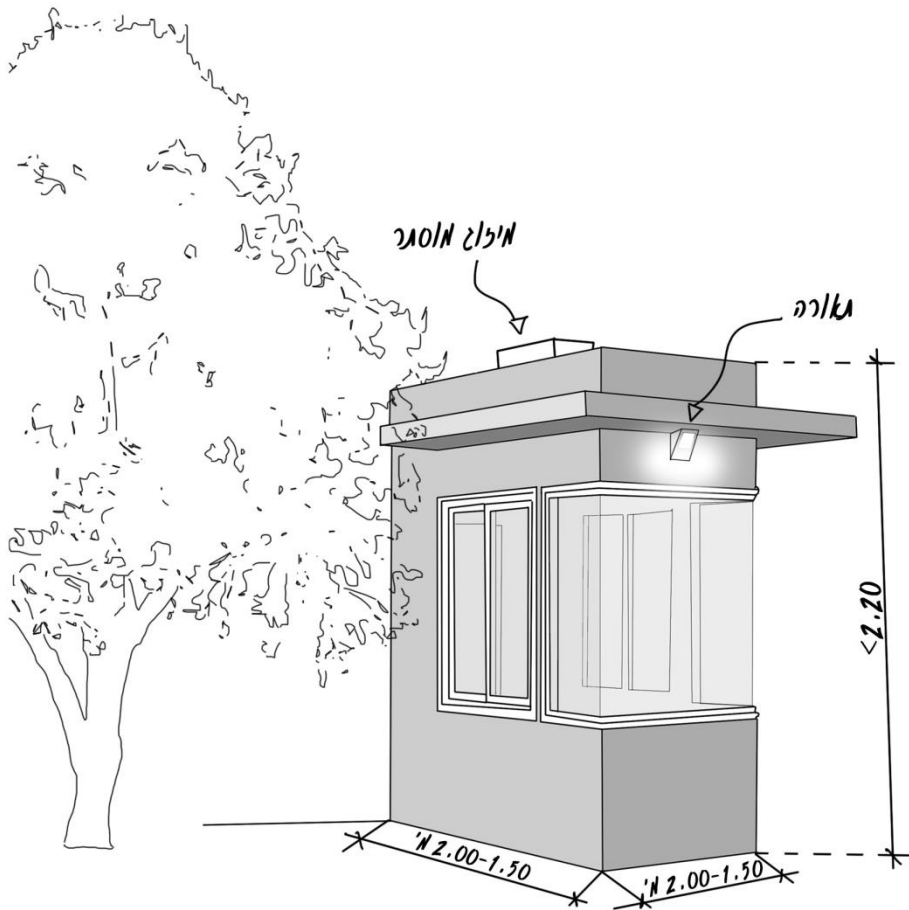


הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 7 \\ מחסן ומבנה לשומר – סימן ו' בתקנות

7.2 מבנה לשומר - סעיף 30 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת מבנה לשומר אם הוא עומד בתנאים הבאים:

1. מבנה יביל, ששטחו אינו עולה על 4.0 מטר רבוע, וגובהו אינו עולה על 2.2 מטר.
2. הפטור יותר במגרשים המיועדים לתעשייה, שטחים ציבוריים, ובכניסות לחניונים המשרתים את כלל הציבור.
3. המבנה יבנה מחומרים קלים ועמידים, בגוון בהיר.
4. מבנה השומר יהיה בתחום המגרש.
5. פתרון מיזוג אוויר יהיה עילי ומוסתר.
6. דלת הכניסה למבנה תופנה לכיוון המגרש ולא לכיוון שטחים ציבוריים.
7. המבנה יואר מבחוץ.
8. לא יותר פרסום ע"ג המבנה.
9. גוון המבנה יהיה בהיר או בהתאם לגווני הלוגו של המבנה הראשי.



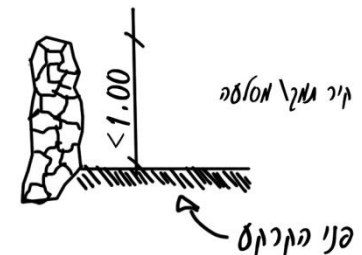
הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

8 \\ פיתוח ונגישות – סימן ז' בתקנות

8.1 ריצוף, מסלעות ועבודות פיתוח – סעיף 31 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לביצוע עבודות ריצוף, בניית מסלעות ופיתוח שטח אם הם עומדים בתנאים הבאים:

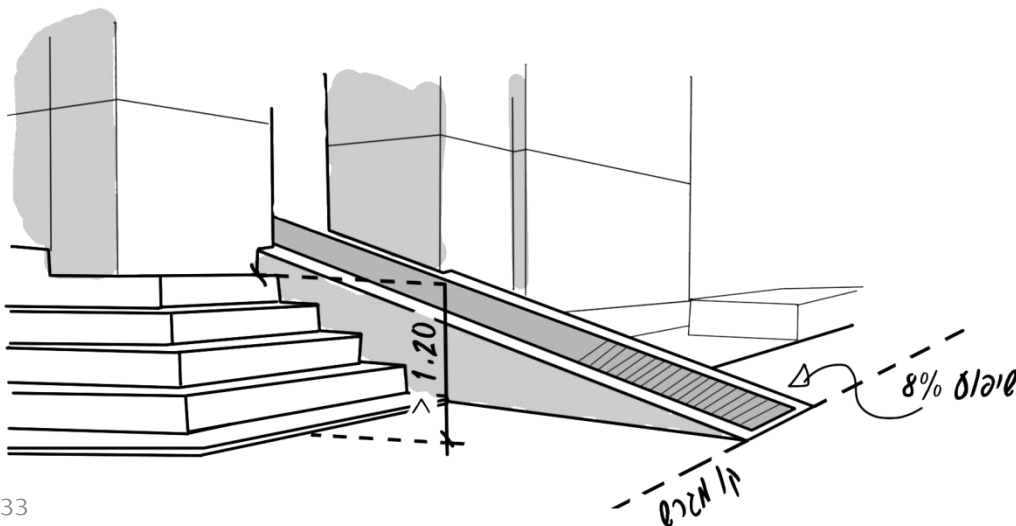
1. הם לא כוללים קירות תמך או מסלעות הגבוהים מ-1.0 מטר;
2. הם לא פוגעים במערך הניקוז הקיים ובערכי טבע;
3. בתחום שמורות טבע וגנים לאומיים, עבודות המבוצעות בידי רשות הטבע והגנים, רק אם הם מיועדים לשיקום צומח ונוף. כמו כן ניתן בתחום השמורות והגנים.
4. בשטחים הפונים לרחוב סוג הריצוף והגוון יקבע לפי תכנית פיתוח או תכנית עיצוב עירונית ובמידה ולא קיימת, יתואם ויאושר ע"י מה"ע, ובכל מקרה יש להקפיד על שילוב בין רצוף ישן לחדש.
5. לא יותרו ריצוף חצר, הקמת מסלעה ועבודות פיתוח מעל תשתיות קיימות או תוך פגיעה בהם.
6. עבודות הבניה ו/או הפיתוח לא ימנעו אפשרות גישה וטיפול בתשתיות קיימות.
7. במגרשים פרטיים בלבד, לא תותר עבודת פיתוח המשנה את גובה מפלסי הקרקע ו/או הגדרות הקיימות.
8. יש להקצות 20% משטח כל מגרש, לתכסית קרקע פנויה ומגוננת להשהיה והחדרה של מי גשם לקרקע. כמו כן כל מגרש יחויב במתן פתרונות לניקוז כך שמי נגר מהמגרש יספגו בתחום המגרש ולא יזרמו לשטח הציבורי בשיעור של 20 קו"ב לדונם.



8.2 שיפור נגישות – סעיף 32 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר ביצוע דרך גישה או כבש (רמפה) המיועדים לשיפור נגישות, כל עוד הם נועדו לאפשר לבעלי מוגבלויות לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מטר. הכבש יבנה מחומר קל עמיד כגון פח מרוג ובהתאם לתקנות.

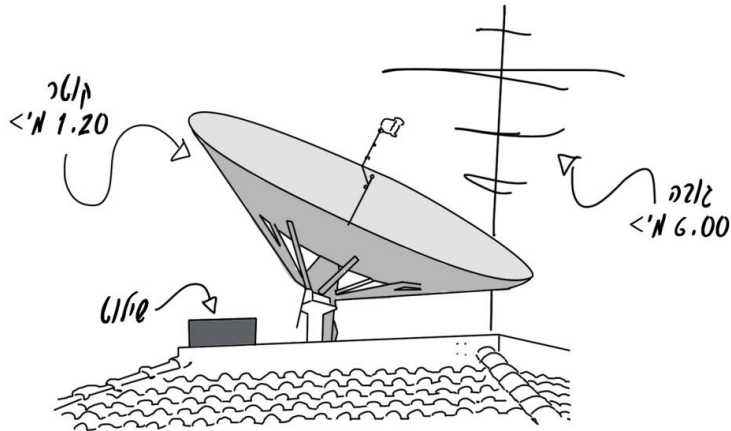
1. במסגרת הפטור ניתן לבצע הסדרת נגישות בתחום קווי המגרש בלבד.
2. באחריות מבצע העבודה לדאוג לכל סדרי בטיחות ונגישות; כגון מאחזי יד וכו'.
3. שיפוע הכבש לא יעלה על 8% שיפוע.
4. למען הסר ספק; הסדרת הנגישות לא תעשה על חשבון שטחים שאינם בבעלות המגיש (שטחי ציבור, בתי עסק הגובלים ברחוב וכו') במקרים כאלו יש לפנות לאישור בעל הזכויות במקרקעין.
5. לא יתאפשר פתרון זמני כדוגמת רמפות עץ.



הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

9 \\ אנטנות, צלחות ולווינים – סימן ח' בתקנות

12. להודעה על הקמת התורן יש לצרף אישור מהנדס מבנים המעיד על עיגון ויציג



9.1 אנטנות, צלחות ותרינים – סעיף 33 בתקנות

- התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבת אנטנות, צלחות קליטה ותרינים אם הם עומדים בתנאים הבאים:
1. תורן לאנטנה לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה יעמוד בתקן ישראל מס' 799, וגובה התורן לא יעלה על 6.0 מטר מפני המישור עליו הוא מוצב;
 2. קוטר צלחת לקליטת שידורי טלוויזיה באמצעות לוויין לא עולה על 1.2 מטר;
 3. האנטנה או הצלחת לא הוצבו על גג מקלט או בריכת מי שתייה;
 4. אין להציב צלחות לקליטת שידורי טלוויזיה על קירות חיצוניים של בתים באזורי המגורים בחזית הפונה לרחוב.
 5. לגבי הקמת אנטנה בפטור: תימסר התחייבות בכתב לרשות הרישוי כי הקמת האנטנה הנוספת בפטור, לא תיעשה באופן הסותר את דרישות תמ"א 36 א' לאנטנות החייבות בהיתר.
 6. המתקן הנלווה יהיה תת קרקעי
 7. ציוד נלווה: האנטנה הנוספת תתחבר לציוד הנלווה של המתקן הקיים (ציוד נלווה: מקלט, משדר, מגבר, מזגן, כבלים). בעת הוספת ציוד נלווה, הציוד המתווסף יוכנס לתוך המבנה הנלווה הקיים של מתקן השידור הקיים, ללא הגדלת ממדי המבנה הנלווה הקיים.
 8. שילוט והזהרה: יוצב ליד המתקן, באופן הנראה לעין.
 9. התחייבות לסילוק האנטנה ולהשבת המצב לקדמותו: כאשר השימוש באנטנה ייפסק, או במקרה של חריגות קרינה שלא תוקנו לפי דרישות הממונה על הקרינה.
 10. הפטור יינתן לאנטנה אחת על מתקן קיים: על מתקן שידור קיים בהיתר כדין, ניתן להוסיף לא יותר מאנטנה אחת. ("הוספת אנטנה").
 11. אם גובה התורן עולה על 3.0 מטר, יש לדווח לרשות המקומית על הקמת התורן תוך 45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים -

[אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

9.2 הוספת אנטנה למתקן שידור קיים – סעיף 34 בתקנות

- הקמה של מתקן שידור (להבדיל מאנטנה לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה), תהיה כפופה להיתר הקמה מהממונה על הקרינה הסביבתית בהתאם לחוק הקרינה הבלתי המייננת.
- התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להוספת רכיב למתקן שידור קיים שנבנה כדין, אם הוא עומד בתנאים הבאים:
1. התקנת הרכיב נעשתה ע"י בעל רישיון לפי חוק הבזק;
 2. נשלחה הודעה לרשות המקומית על הוספת הרכיב, תוך 45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים -
 3. [אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)
 4. להודעה על הוספת הרכיב יש לצרף אישור של הממונה על הקרינה כי ההוספה לא משנה את טווח הבטיחות לבריאות הציבור שנקבע לאותו מתקן.

הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

9 \\ אנטנות, צלחות ולווינים – סימן ח' בתקנות

2. ניתן היתר הקמה לתורן לפי חוק הקרינה, וניתן אישור הממונה על הקרינה

המעיד על כך שטווח הבטיחות האופקי קטן מ-3.0 מטר;

3. ההודעה נשלחה גם למשרד הביטחון;

4. להודעה צורפו המסמכים הבאים: עותק מאישור הממונה על הקרינה, עותק של היתר הקמת המתקן לפי חוק הקרינה, רישיון תחנת קשר חובב רדיו, ואם גובה האנטנה עולה על 3.0 מטר - אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון ויציבות התורן.

5. נשלחה הודעה לרשות המקומית על הקמת התורן תוך 45 יום ממועד הקמתו, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים -

[אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

9.7 מיתקן שידור זעיר

הגדרות:

"מיתקן שידור זעיר" - מיתקן בזק, המשמש או המיועד לשמש לצרכי קליטה ושידור ברשת גישה כהגדרתה בחוק התקשורת, שמידותיו אינן עולות על 30x35x55 ס"מ והוא משדר בשני ערוצי שידור לכל היותר בהספק שידור שאינו עולה על 5 וואט לכל ערוץ שידור ויכול שיכלול אנטנה פנימית;

"היתר סוג" - היתר כהגדרתו בתקנות הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ט-2009;

"קצה עורק מיקרוגל" - מיתקן בזק, המשמש או מיועד לשמש לצרכי תמסורת אלחוטית מנקודה לנקודה ושמידותיו אינן עולות על 30x30x30 ס"מ;

"רכיבים חיצוניים" - אנטנה חיצונית במידות שלא יעלה על 10x30x30 ס"מ, כבלי חשמל ותקשורת המחוברים למיתקן שידור זעיר, קצה עורק מיקרוגל;

9.3 אנטנה על עמוד חשמל - סעיף 35 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להתקנת אנטנה על עמוד חשמל, אם היא נועדה לצורך תפעול רשת החשמל בלבד, ואורכה אינו עולה על 1.0 מטר.

9.4 תורן למדידה מטאורולוגית - סעיף 36 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת תורן למדידה מטאורולוגית אם גובהו לא עולה על 10.0 מטר.

9.5 תורן ומתקן ניטור רעש - סעיף 37 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת תורן ומתקן ניטור רעש, המוקם בתוך מתקן הנדסי, וגובהו אינו עולה על 7.0 מטר; אם גובהו של התורן עולה על 3.0 מטר, יש לשלוח הודעה לרשות המקומית על הקמתו תוך 45 יום ממועד ההקמה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים -

[אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

להודעה על הקמת התורן יש לצרף אישור מהנדס מבנים המעיד על עיגון ויציבות התורן.

9.6 אנטנה לחובבי רדיו - סעיף 38 בתקנות

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להקמת תורן ומתקן של חובבי רדיו אם הוא עומד בתנאים הבאים:

1. הוא תואם תקן ישראלי מס' 799, גובהו אינו עולה על 9.0 מטר מפני המישור עליו הוא הוקם, קוטר בסיס התורן לא עולה על 4 ס"מ וקוטר רום התורן לא עולה על 2 ס"מ;

הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 10 \\ הריסה ופירוק – סימן ט' בתקנות.

10.1 הריסה ופירוק – סימן ט' בתקנות.

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להריסה או לפירוק של מבנה/מתקן שלא נדרש היתר להקמתו; ולא יידרש היתר להריסה או לפירוק המתלווים לביצוע דרך, או הנחת קו תשתית תת קרקעי (למעט קו גז), אם הדרך או קו התשתית מבוצעים ע"י הממשלה, הרשות המקומית או נציגיהם לפי סעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה.

יש לשלוח הודעה על ביצוע עבודות ההריסה והפירוק לרשות המקומית תוך 45 יום ממועד ביצוע העבודות, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הועדה ומאתר משרד הפנים -

[אתר האינטרנט של הועדה המקומית](#)

יש לצרף להודעה אישור על פינוי הפסולת לאתר פסולת מוכר.



הריסה מחייבת פינוי פסולת וזה יעשה לאתר מורשה.

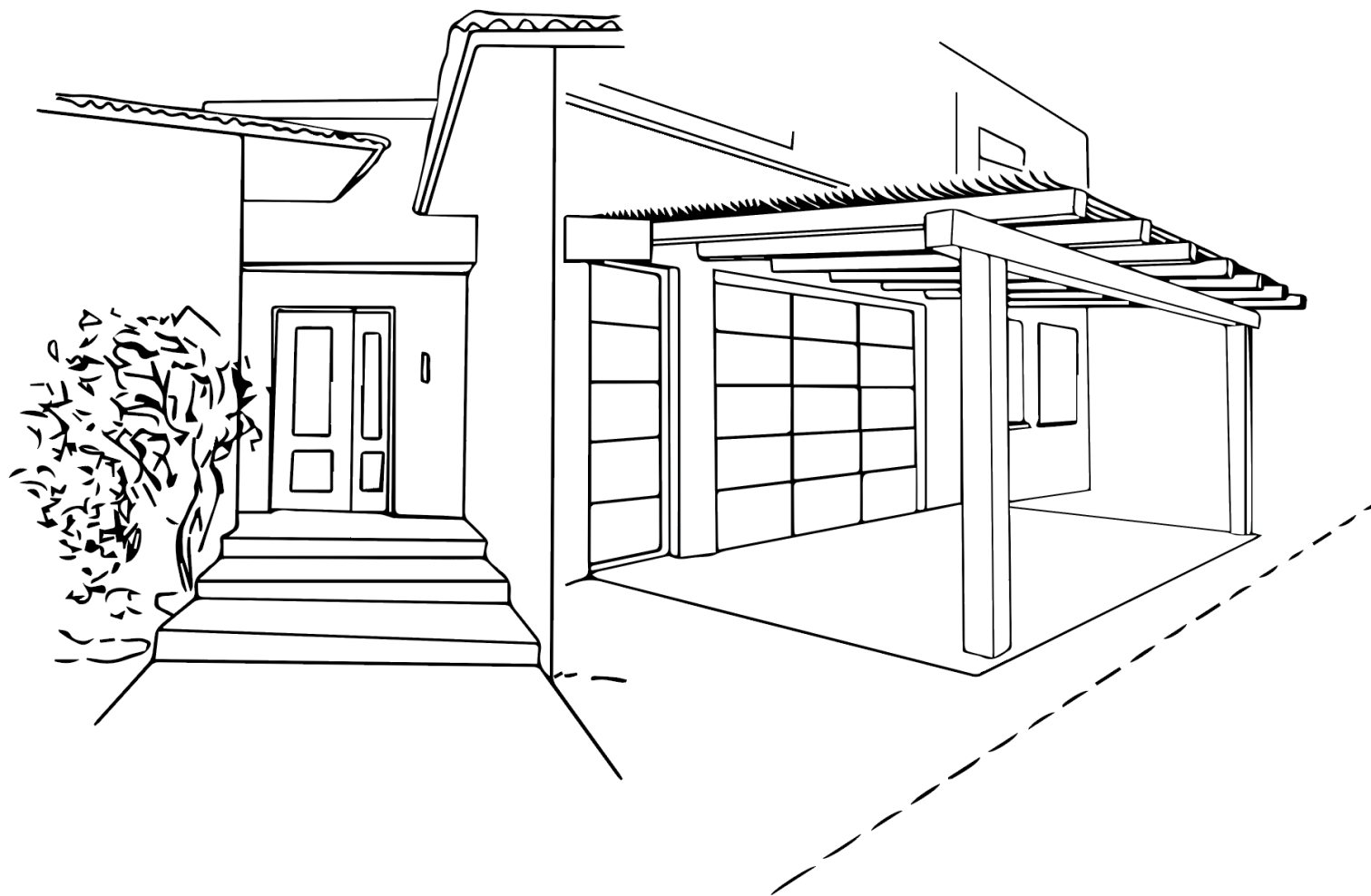
הפינוי יעשה למתקן - מכולה תקני באמצעות שרול ויכוסה באמצעי למניעת אבק

התקנת מיתקן שידור זעיר ורכיבים חיצוניים (להלן - המתקנים) על גבי בניין או מיתקן קיים פטורה מהיתר ובלבד שיתקיימו תנאים אלה:

1. המיתקנים יותקנו בהתאם להיתר סוג שניתן ולתנאים שנקבעו בו;
2. התקנת המיתקנים תיעשה בידי בעל רישיון לפי חוק הבזק או מי מטעמו;
3. המיתקנים יותקנו כך שבסיס האנטנה, לרבות אנטנה פנימית, יהיה בגובה שלא יפחת מ-2.5 מטרים מעל פני הקרקע;
4. המתקן, החיבורים והחיווטים יוסתרו ויחופו בסוג חומר גמר המבנה.
5. לא יותרו תשתיות כבילה גלויות.
6. גוון האלמנטים החשופים יהיה לבן אן כסוף.
7. הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי בתוך שבעה ימים ממועד ביצועה ויצורף לה היתר הסוג שניתן.
8. המתקנים יתקנו ע"ג עמודי תאורה ככל שקיימים בסביבת המיקום הדרוש להפעלתם.



פרק שני: הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

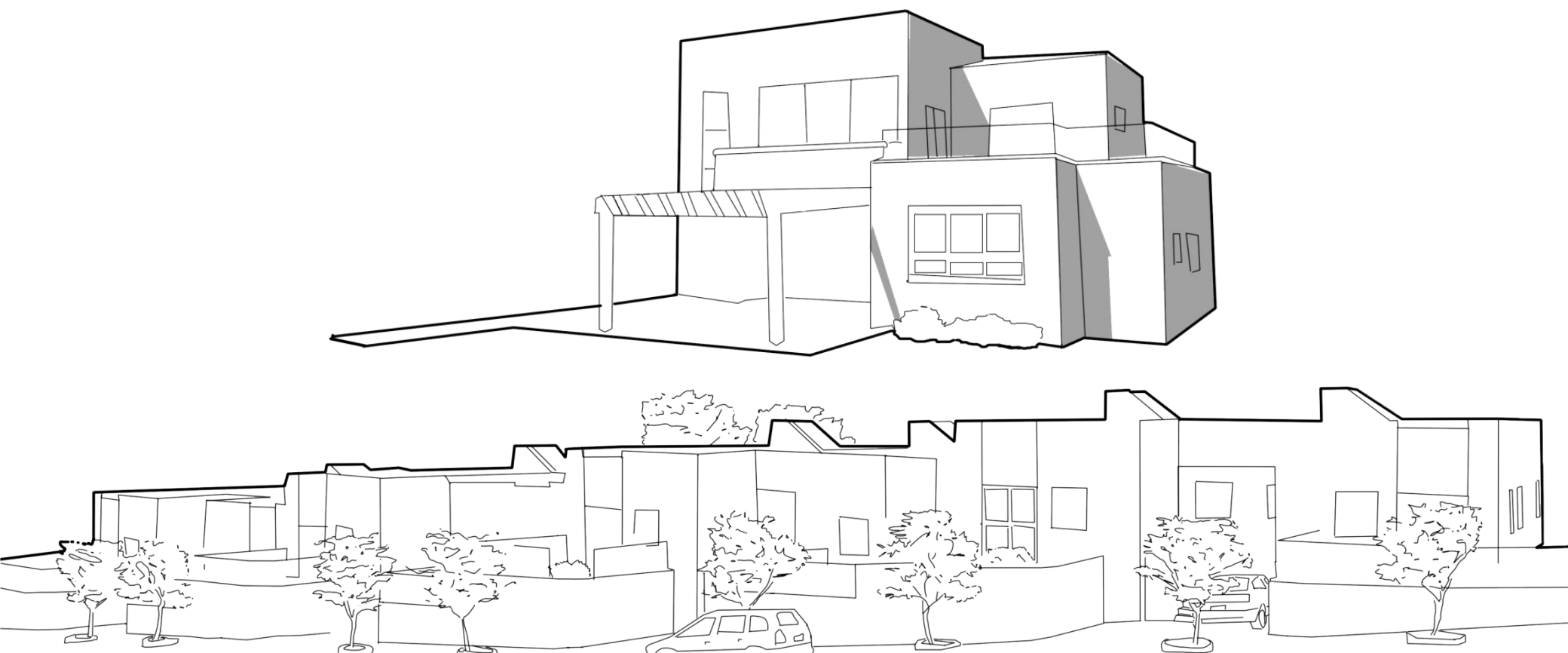


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

הגדרה:

בתים פרטיים צמודי קרקע, חד משפחתי דו משפחתי, או טורים עד 2 קומות.

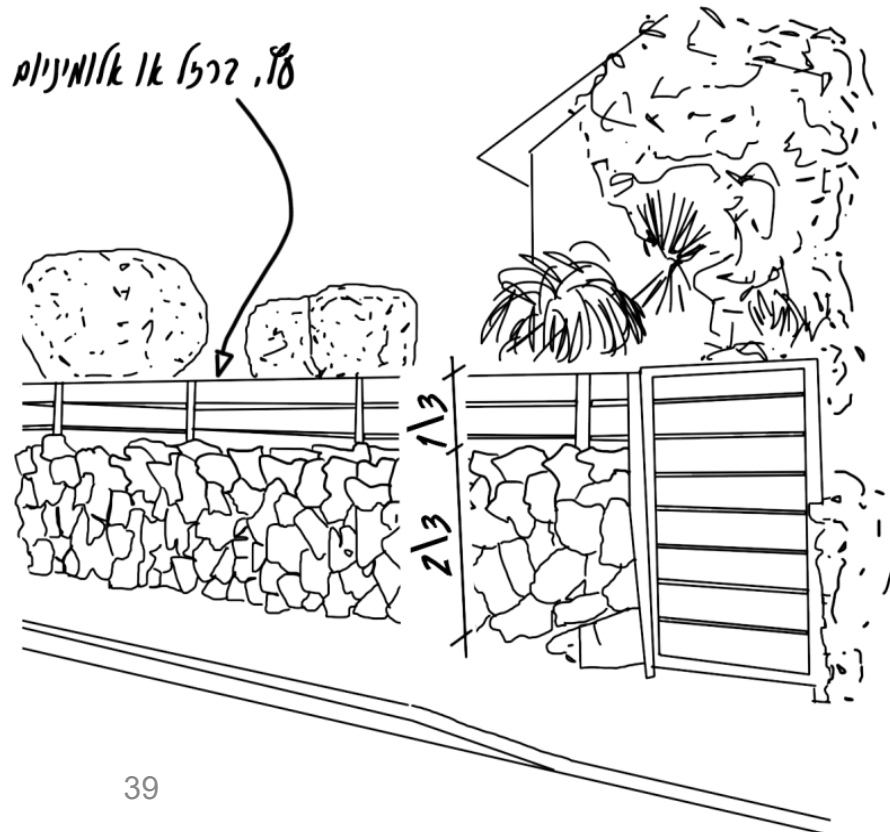


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

מרחב הרחוב:

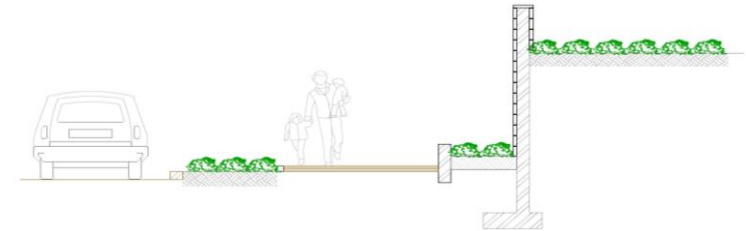
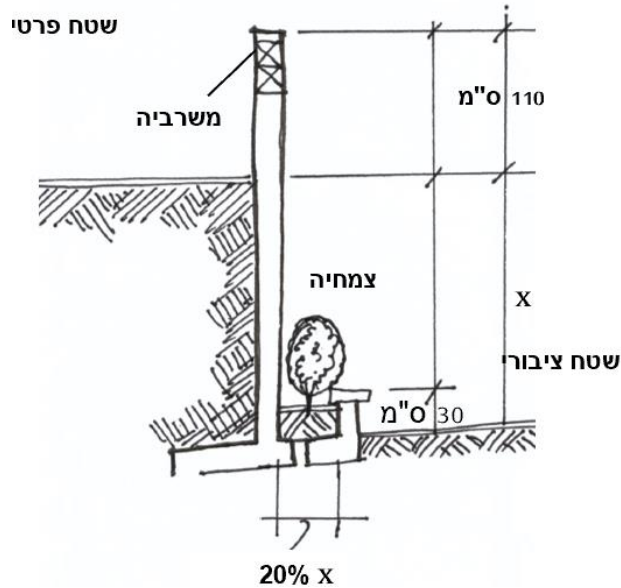
- גדר: עדיפות לשילוב צמחיה שיחית בגדרות, תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים: אבן / בלוק מטויח, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.
- תותר גדר קלה מהחומרים הבאים: מסגרות מתכת, אבני משרביות, עץ או אלומיניום. הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד. יותר שילוב של צמחיה, גדר קשיחה ו/או גדר קלה.
- גמר וגוון הגדר יהיה תואם לגמר וגוון הבניין. לחילופין גמר וגוון הגדר בהתאמה למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות. לא יותר מסד ללא גמר.
- לא יותר גדרות או מעקות מפלסטיק, אריגים (כגון ברזנט או יוטה), או חומרים מתכלים (כגון במבוק). לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה או גמר בטון שאיננו בטון אדריכלי.
- מגרש הממוקם בצמוד לשטח ציבורי פתוח ו/או מבני ציבור: יתוחם הגבול בין שטח המגרש הפרטי לשטח הציבורי בגדר קשיחה.
- לא יותר שער או פתח מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי, ככל שישנה דרך כניסה אחרת.
- גובה הגדרות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרך לא יעלה על 1.8 מ' וימדד ממפלס הרחוב.
- במקרה בו גובה מסד הפיתוח גבוה מ-70 ס"מ ממפלס הרחוב, יימדד הגובה ממפלס הפיתוח של המגרש ולא יעלה על המינימום הנדרש עפ"י חוק התכנון והבנייה.
- במקרים בהם מבוקשת גדר שלא בגבול מגרש, לא יעלה גובהה על 1.5 מ' מפני הפיתוח הגובלים. הגדר תהיה קלה. שליש עליון יהיה עד 70% אטום ביחס שווה לכל אורכה וגובהה. עדיפות לגדר צמחית.
- לא יותר שימוש בגדר עץ.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה - מגורים 1

מרחב הרחוב:

- במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה הערוגה יהיה 30-45 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת. הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.
- הגדר תבנה עפ"י החלוקה הבאה: 2/3 מסד בנוי ו-1/3 מחומר קל ועמיד, כגון: אלומיניום, ברזל צבוע או עץ בגוונים טבעיים, בשיעור 30% חירור מינימלי.
- לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומר מתועש כגון: במבוק/ נצרים, או יריעות.
- הגדר תוקם כולה בתחום המגרש הפרטי.

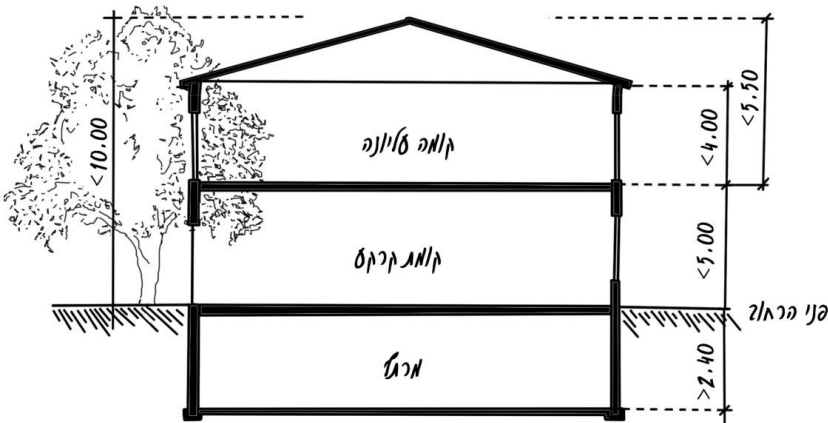
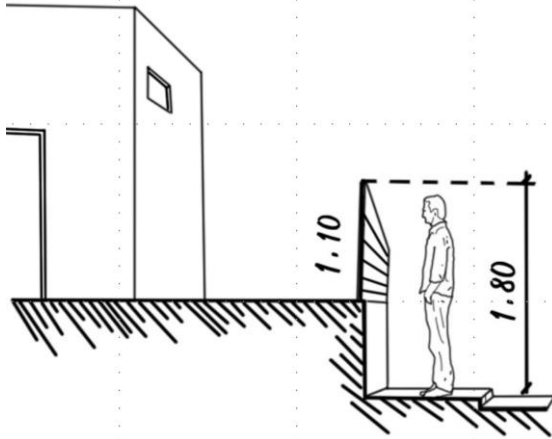


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

מיקום בלוני גז ו"גמלי" מים:

המתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנויה וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר



גוף הבניין:

- במקרה בו מבוקשת בנייה של 2 קומות מעל הקרקע, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מטר ברוטו, וגובה הקומה העליונה לא יעלה על 4 מטר ברוטו, במקרה של גג משופע או לא רגולרי לא יעלה גובה הקומה העליונה על 5.5 מטר. בכל מקרה לא יעלה הגובה הכולל של המבנה מפני הרחוב על 9 מטר, או 10 מטר במקרה של סיומת לא רגולרית של המבנה.
- גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.4 מטר.
- במקרים של בניה בקיר משותף עם בנין שכן יש להראות תכניות וחזיתות מפורטות גם של הבניין השכן, במידה והתכנון שונה מאוד יש לתכנן נסיגה כמעין נישה בחזית, במחבר בין המבנים, כך שיראה כשני מבנים נפרדים.
- בכל מקרה יש להקפיד על שימור והתאמה בעניין גובה החלונות והמודול התכנוני בין המבנה הצמוד הקיים למבנה המוצע.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקולומו.

מערכות הבניין

- מומלץ לעשות שימוש במערכת בית חכם המאפשרת שליטה ממוחשבת במערכות הבניין כגון: בקרת מיזוג, תריסים, מערכות חימום מערכות מים ומצלמות.
- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג המבנה/ במרפסות או ע"ג הקרקע במקום מוצנע ובכל מקרה לא יותרו ע"ג חזיתות המבנה הפונות לרחוב הראשי.
- מתקנים ומערכות בגג יוסתרו מאחורי מעקות הגג, או בתוך מעטפת המבנה או באמצעות אלמנט הסתרה מיוחד.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 1

מרפסות:

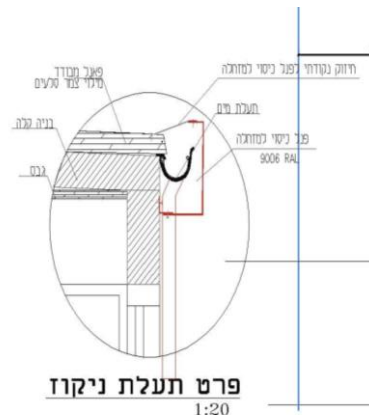
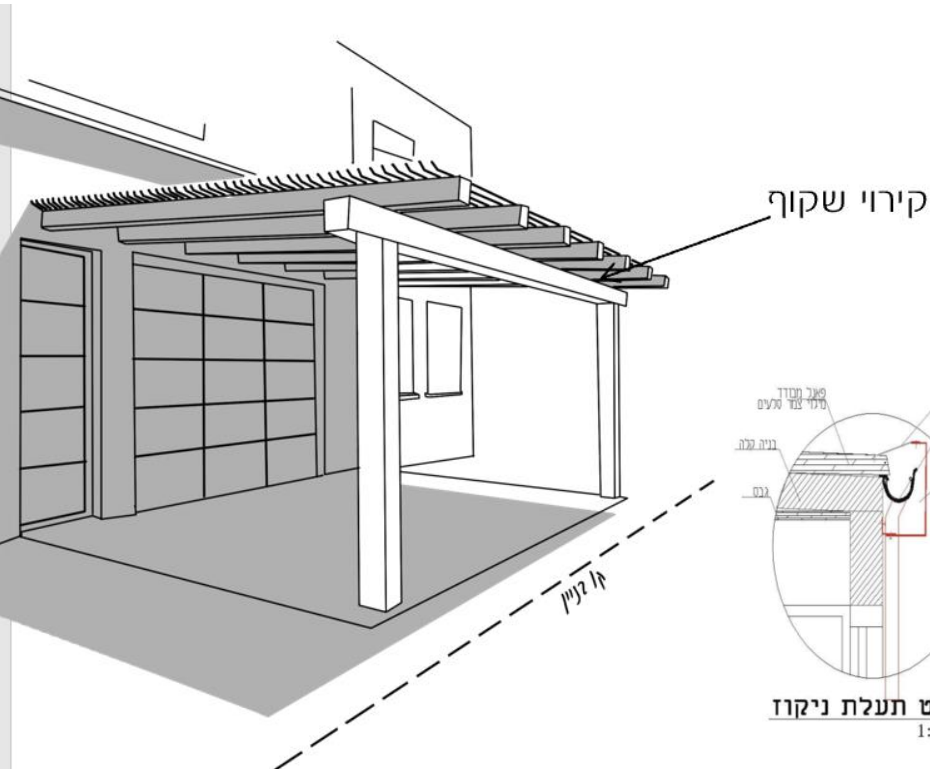
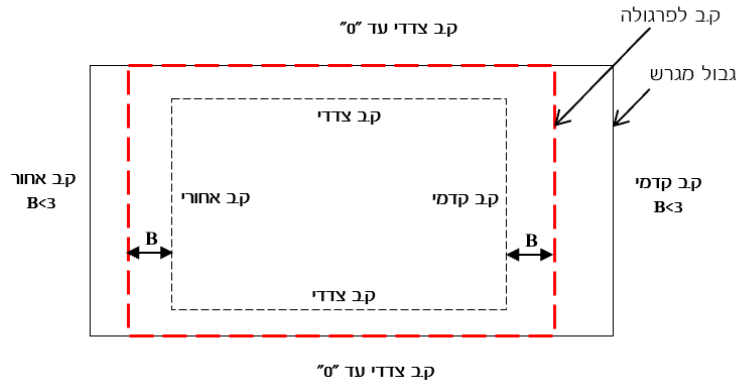
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים והפרט יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה (תותר זכוכית כהה, עד 15% לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית). מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.

מצללות:

- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.
- ניתן לבנות את המצללה מעבר לקו בניין ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת:
 - קו קדמי- תותר בליטה עד 3 מ' מעבר לקו בניין
 - קו אחורי - תותר בליטה עד 3 מ' מעבר לקו בניין
 - קו בניין צדדי - תותר בליטה עד קו בנין "0" בהסכמת שכן
- קירוי הפרגולה במשטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט יותרו אך ורק בשטחים הבולטים עד 40% מקו בניין.

גגון/ סוכך:

- יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במפלס הקרקע או במפלס הגג. הגגון או הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הגגון, הסוכך, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. סוכך יבנה מחומרים קלים ותקינים בלבד כגון: בד, רשת, PVC, וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא כיתוב או דוגמאות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

מסתורי כביסה:

- בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למסתורי כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבניין. מסתור הכביסה לא יבלוט מחזית הבניין. חומרי הגמר של מסתור הכביסה יהיו ע"פ אחת מהחלופות שלהלן ובתנאי שחומר הגמר המוצע משתלב בעיצוב חזיתות הבניין: פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות עץ או דמוי עץ, אלומיניום, ברזל.
- ניקוז רצפת מסתור הכביסה יחובר למערכת הניקוז של הבניין.

שילוט:

- שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, יהיה לפי פרט אחיד כדוגמת הקיים בשכונה, בגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה וימוקם בכל חזית הפונה לרחוב או מרחב ציבורי.
- לחילופין השלט יהיה עשוי מלוחית אלומיניום ריבועית בגודל 20 x 20 ס"מ. עובי הלוחית- 2 מ"מ.
- בחזית הלוחית יודבק פילם מחזיר אור בצבע כחול.
- סוג הפונט יהיה "נרקיס בלוק" בעיצוב רגיל, בגובה 7 ס"מ.
- על השלט להראות באופן ברור מהרחוב.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

תאורה:

- חזית הבניין תואר בתאורת הצפה או UP/DOWN LIGHT
- כל גוף תאורה יותקן ללא יצירת מפגע סנוור או "זיהום אור" לסביבתו
- יינתן דגש על מבואת הכניסה ועל אלמנטים אדריכליים ייחודיים במבנה



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

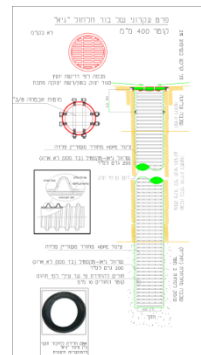
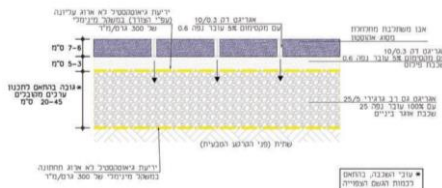
שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- השערים לא יפתחו מעבר לקו גבול המגרש.
- יותר קירוי קל ושטוח לחניה באופן שישתלב בתחום ואופי הגדר.
- מבנה הקירוי יבנה מעץ או מתכת/ אלומיניום בגוון בהיר הקירוי יהיה מחומר קל כדוגמת פוליקרבונט שקוף חלבי.
- לא יותר שימוש בפנלים מבודדים כחומר קירוי.
- שטחו לא יעלה על 10 מ"ר
- הקירוי ישופע וינוקז לכיוון המגרש.



פיתוח שטח:

- בכל מגרש ישולב עץ בוגר אחד לפחות. סוגו יקבע לפי פרק נטיעות.
- מיקום של עץ בגבול מגרש יתחשב במיקום תשתיות ציבוריות גובלות.
- שימור מי גשם: בכל מגרש יושאר מינימום 30% קרקע פנויה ומגוננת (במקרים בהם לא מבוקשת בריכה), להשהיה וחלחול של מי גשם ונגר עילי. בנסיבות מיוחדות: קרקע אטומה / לא מחלחלת או מגרש מיוחד / לא רגולרי, יותר תכנון חלופי הכולל חלחול בהיקף שלא יפחת מ 20% והכולל פתרונות החדרה.
- בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ - 2 מ"ל. מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.
- יש לטעת עצים מצלים בשטח נוף של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- יש לתכנן ריצוף מנקז ותשתיות תואמות בשטחי החניות.
- יש לתכנן את שטחי החלחול בהתחשב בכיוון ניקוז המגרש- כשטח קולט נגר.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה - מגורים 1

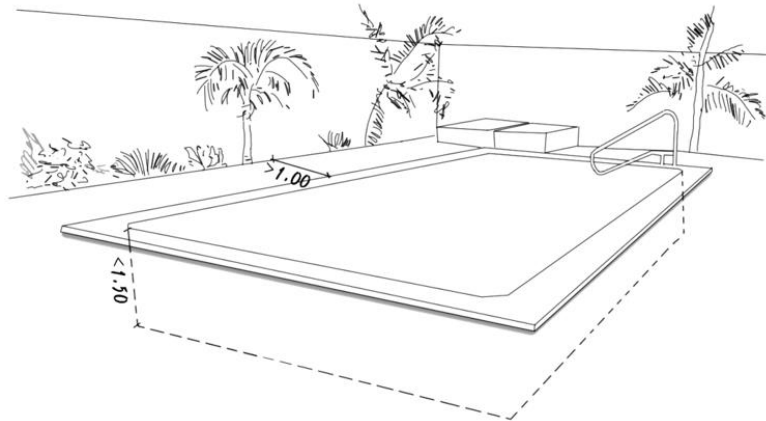


חצר אנגלית:

- חצר אנגלית תשמש לאור ואוורור . במידה ומתוכננת חניה עילית מעל שבכת האוורור , תותר עד 1/2 משטח החניה הבודדת מעל שטח השבכה

בריכת שחיה בנויה:

- חדרי המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנעו ולא יהיו מטרד חזותי או אקוסטי, בתנאי שישולב בבניין עצמו (במפלס המרתף או במפלס הקרקע). תותר חריגה מקו הבניין עבור חדר המכונות מוטמן.
- הנחיות הבטיחות, לרבות ציפוי שולי הבריכה, עומק הבריכה, שיפוע וציפוי הקרקעית, דפנות הבריכה, תעלת גלישה ומעקה אחיזה, סולם ו/או מדרגות, גידור ושער כניסה - עפ"י תקנות הבטיחות .
- אישור משרד הבריאות ואקוסטיקה - עפ"י הוראות התכנית.
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הבריכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הבריכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר
- עומק בריכה מקסימאלי לא יעלה על 1.5 מ'
- הבריכה תגודר ותינעל.
- שטח גינה מינימאלי נותר- 150 מ"ר.
- יש להשאיר 20% משטח המגרש מגונן עם שטחי חלחול.

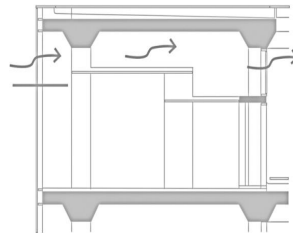


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

בניה ירוקה:

- מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה וצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים.
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות. שימוש באור טבעי משפיע על בריאות האדם ועל מצב רוחו, מאיר את חלל המבנה וחוסך בעלויות החשמל.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון פתחים שיאפשר אוורור טבעי ואיכותי.
- שימוש בתחלופת אוויר יעילה גורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור המבנה.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד.
- בידוד נכון של החלונות יכול להתייחס לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורעים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

- חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי של הבית משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול להתייחס למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 1

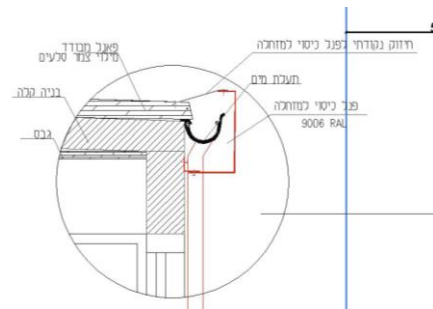
חומרי הגמר:



- בחומרי הגמר תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבניין.
- יותר שימוש בטיח לבן או בגוון אחר ובלבד שהגוון יהיה בהיר: אפור בהיר, שמנת כדוגמת גוון RAL 7044.
- בנוסף לגמר הראשי, יותרו עד 3 חומרי גמר / סוגי עיבוד / גוונים אחרים, על פי החלופות שלהלן:
- טיח חוץ בגוון או בטקסטורה אחרים, זכוכית (לא תותר זכוכית רפלקטיבית), פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, פסי עץ / פסים דמויי עץ, אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין גוון לבן או קרם, לבנים / לבני סיליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר, חומר אחר, בתנאי שחומר זה איננו חריג בסביבתו של הבניין.
- יותר שימוש בטיח בצבעים כהים או בצבעי יסוד עד 10% בקירות חיצוניים המהווים את שטחי המעטפת העיקרית של המבנה.
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים: קרמיקה, פסיפס, ציפוי עץ נוטפדר, לבני זכוכית ופלסטיק.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.

תוספות ושינויים:

- בדו משפחתי או ביח"ד צמודות, ככלל לא יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד מתוך השתיים. בכל מקרה של בקשה לשינוי יש להציג שינוי כולל תואם ליח"ד הצמודות.
- במקרה של סגירת מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרים הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירוי יהיה קשיח ועמיד (בטון/ זכוכית/ אלומיניום/ רעפים - בהתאם לקירוי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד פלסטיק אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.
- במקרים חריגים תאושר סגירה מפאנל מבודד בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז פנימי. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.
- לא תותר סגירה ו/או תוספת מעץ או כל חומר שאיננו עמיד.
- תוספת ממ"ד תותר רק בתחום קווי הבניין. במקרים חריגים ולאחר שיוכח כי לא ניתן לממשו בתחום קוי הבניין, ניתן לבחון מיקום הממ"ד מעבר לקוי הבניין בחזית אחורית בלבד, בכפוף להסכמת גובלים, ובאישור אדריכל העיר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

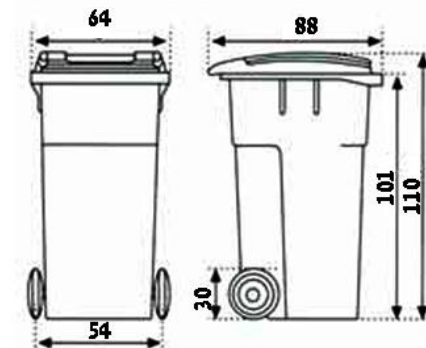
מגורים 1

תברואה:

- כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרוכזים במיקום אחד.
- כלי האצירה יהיה נגיש למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח ורעש.
- יש להתקין מסתור אשפה לכל כלי האצירה המוצבים בתחום המגרש תוך מזעור נוכחותם כלפי הרחוב.
- כלי האצירה בחזית המגרש, יוצבו בתוך נישה המאפשרת גישה לרכב פינוי.
- נפח כלי אצירה לאשפה ביתית - מיכל 360 ליטר גוון ירוק.
- יש לוודא שקיימת דרך גישה למשאית פינוי האשפה לפינוי כלי האצירה וזאת בהתאם לסוג כלי האצירה ושיטת הפינוי.



מידות עגלת אשפה 360 ליטר



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

הגדרה:

בתים משותפים עד 4 קומות, רביעיות או יותר, דירות גן ודירות גג.

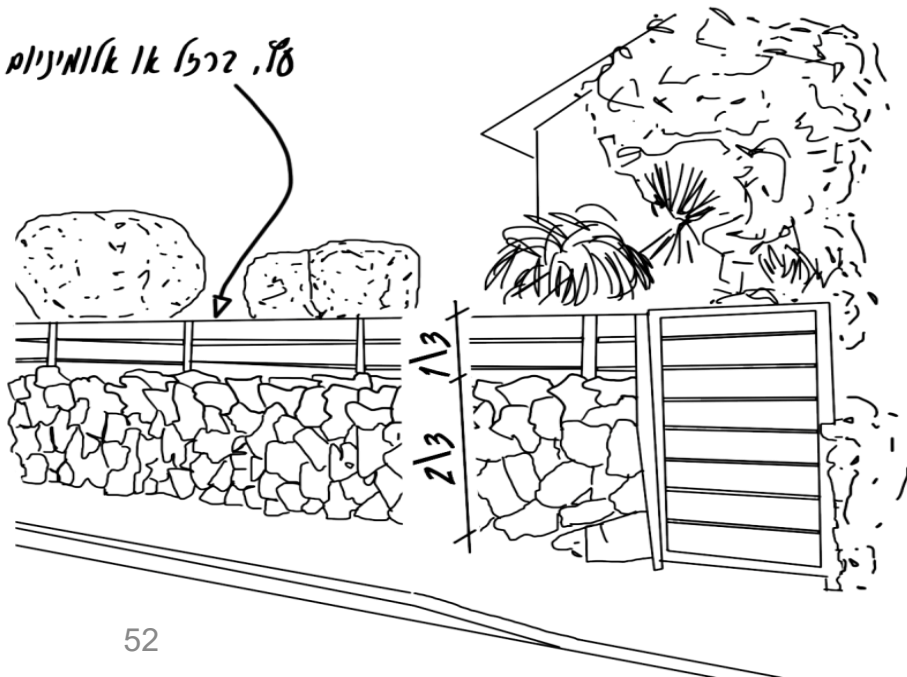


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

מרחב הרחוב:

- גדר: עדיפות לשילוב צמחיה שיחית בגדרות, תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים: אבן / בלוק מטיח, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.
- תותר גדר קלה מהחומרים הבאים: מסגרות מתכת, אבני משרביות, עץ או אלומיניום. הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד. יותר שילוב של צמחיה, גדר קשיחה ו/או גדר קלה.
- גמר וגוון הגדר יהיה תואם לגמר וגוון הבניין. לחילופין גמר וגוון הגדר בהתאמה למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות. לא יותר מסד ללא גמר
- לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק, אריגים (כגון ברזנט או יוטה), או חומרים מתכלים (כגון במבוק). לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה או גמר בטון שאיננו בטון אדריכלי
- מגרש הממוקם בצמוד לשטח ציבורי פתוח ו/או מבני ציבור: יתוחם הגבול בין שטח המגרש הפרטי לשטח הציבורי בגדר קשיחה.
- לא יותר שער או פתח מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי, ככל שישנה דרך כניסה אחרת.
- גובה הגדרות לכיוון שטחים ציבורים פתוחים או דרך לא יעלה על 1.8 מ' וימדד ממפלס הרחוב.
- במקרה בו גובה מסד הפיתוח גבוה מ-1.8 מ' ממפלס הרחוב, יימדד הגובה ממפלס הפיתוח של המגרש ולא יעלה על המינימום הנדרש עפ"י חוק התכנון והבנייה.
- במקרים בהם מבוקשת גדר שלא בגבול מגרש, לא יעלה גובהה על 1.5 מ' מפני הפיתוח הגובלים. הגדר תהיה קלה. שליש עליון יהיה עד 70% אטום ביחס שווה לכל אורכה וגובהה. עדיפות לגדר צמחית.

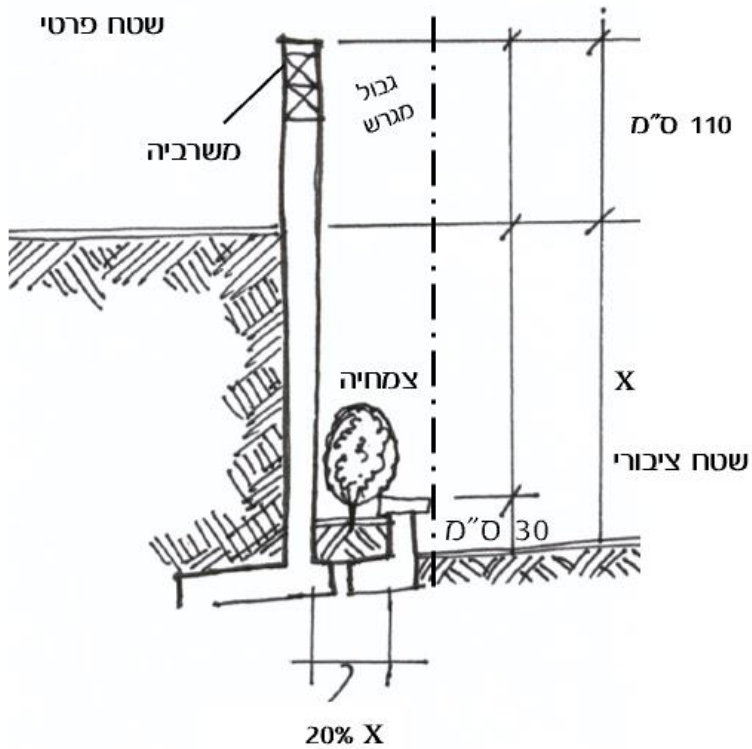


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

מרחב הרחוב:

- במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה הערוגה יהיה 30-45 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת. הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.
- הגדר תבנה עפ"י החלוקה הבאה: 2/3 מסד בנוי ו-1/3 מחומר קל ועמיד, כגון: אלומיניום, ברזל צבוע או עץ בגוונים טבעיים. בשיעור 30% חירור מינימלי.
- לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומר מתועש כגון: במבוק/נצרים או יריעות.
- הגדר תוקם כולה בתחום המגרש הפרטי.

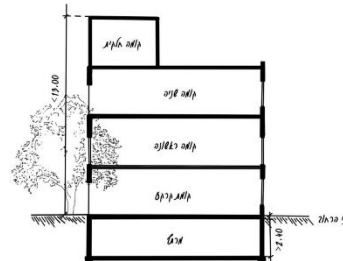
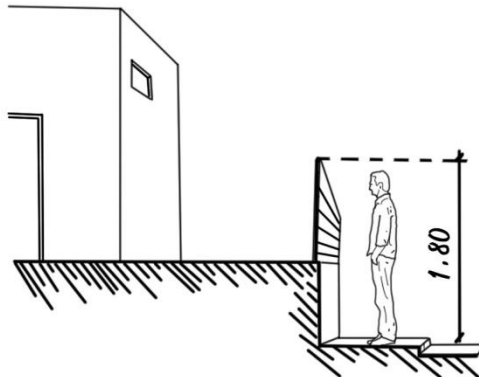


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

דירות גן:

- דירות בקומת הקרקע יאושרו רק בתנאי שמולאו כל הדרישות לרווחת הדיירים (לובי, מחסנים, חדר עגלות ואופניים, מעלית וכיו"ב). ובכל מקרה תהיינה עורפיות בקו בניין צידי ואחורי בלבד.
- חצרות דירות הגן יאושרו בתנאי שמפלסן אינו נמוך ממפלס המדרכה הגובלת.
- יש להציג פתרון ניקוז נגר עילי מחצרות דירות הגן לניקוז העירוני גרביטציוני.
- לא יאושר פתרון בורות חלחול או פתרון מכאני כניקוז יחיד למגרש.
- לא יותר פתרון שאיבה מכני למערכות הביוב (תחנות שאיבה) יש להציג פתרון גרביטציוני לסילוק שפכים מדירות הגן.
- גובה דירת גן לא יפחת מ-2.7 מ' נטו אלא במקרים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- לא תותר כניסה נוספת לחצרות דירות הגן שלא מתוך הדירות עצמן.
- גידור גינות פרטיות יהיה אחיד לכל הבניין, לפי מסד 0.8 - 1.2 מ' ומעליו משרביה בגובה 40-60 ס"מ ומעליה קופינג.
- לא יאושרו הצמדות וסגירה של גינות פרטיות לדירות קרקע ע"ח שטח משותף של הבניין.
- המסד יחופה אבן מסוג גמר המבנה בהנחה אופקית. גוון המשרביה יהיה בהיר.
- לא יאושרו מחסנים מבונים פרטיים בחצרות דירות הגן הפונות לשטח ציבורי מעב



גוף הבניין:

- 3 קומות מעל הקרקע + קומה חלקית ליציאה לגג.
- בכל מקרה לא יעלה הגובה הכולל של המבנה מפני הרחוב על 13 מטר. גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.4 מטר.
- גודל חדר לא יפחת מ-8.5 מ"ר נטו.
- גודל חצי חדר המשמש לשינה לא יפחת מ-7 מ"ר נטו.
- יותר עד חצי חדר 1 המשמש עבור לינה בדירת מגורים.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקלומו.
- בלובי כל בניין ימוקם מסך ותשתית תאפשר חיבור למוקד העירוני.
- יותרו דירות עורפיות בקומת הקרקע בקו בניין צדדי ואחורי בלבד.

ראש הבניין:

- גג משופע, שטוח, או לא רגולרי. מתקנים ומערכות בגג יוסתרו מאחורי מעקות הגג. או בתוך מעטפת המבנה.

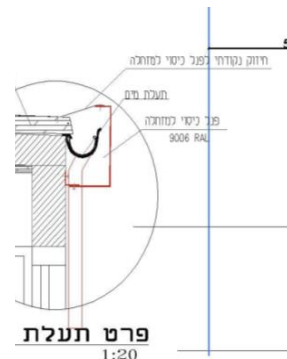
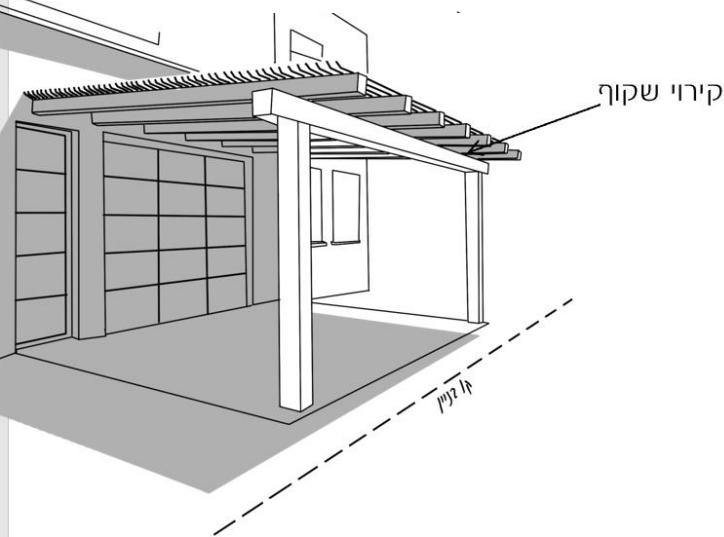
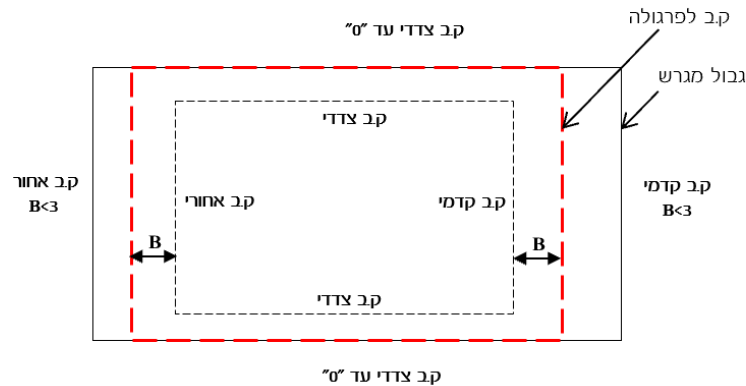


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

גגון/סוכך:

- יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במפלס הקרקע או במפלס הגג. הגגון או הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הגגון, הסוכך, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. סוכך יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, רשת, ברזנט PVC, וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא כיתוב או דוגמאות.



מרפסות:

- לא תותר סגירת מרפסות.
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים והפרט יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה (תותר זכוכית כהה, עד 15% לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית). מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית. יותר שילוב זכוכית ומסגרות.

מצללות:

- בבקשה יוצג פרט עקרוני, אשר יהיה אחיד לכל יח"ד בבניין. הפרט יהיה ממתכת צבועה בגוון אפור או או שמנת, ויצוין בבקשה בפירוט חומרי הגמר. ביצוען בפועל של הפרגולות איננו מחייב, אך לא תאושר הקמת פרגולה שלא בהתאם למאשר בהיתר הבניה.
- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.
- בקומת הקרקע ניתן לבנות את המצללה מעבר לקווי בניין ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת:
- קו קדמי - תותר בליטה עד 3 מ' מעבר לקו בניין
- קו אחורי - תותר בליטה עד 3 מ' מעבר לקו בניין
- קו בניין צדדי - תותר בליטה עד קו בנין "0" בהסכמת שכן
- קירוי הפרגולה במשטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט יותרו אך ורק בקרקע בשטחים הבולטים עד 40% מקו בניין.
- לא יותרו אלמנטים אופקיים בין עמודי הפרגולה.
- מצללות אשר נבנות במרפסות (שמש או גג) יותרו בנסיגה של 1.5 מ' מהמעקה הסמוך או מקונטור הבניין ובכל מקרה יבנו בצמוד לבינוי קיים.
- גוון הפרגולה יהיה תואם את גמר הפרזול במבנה (משקופים מעקות) ובכל מקרה לא יהיה צבעוני.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

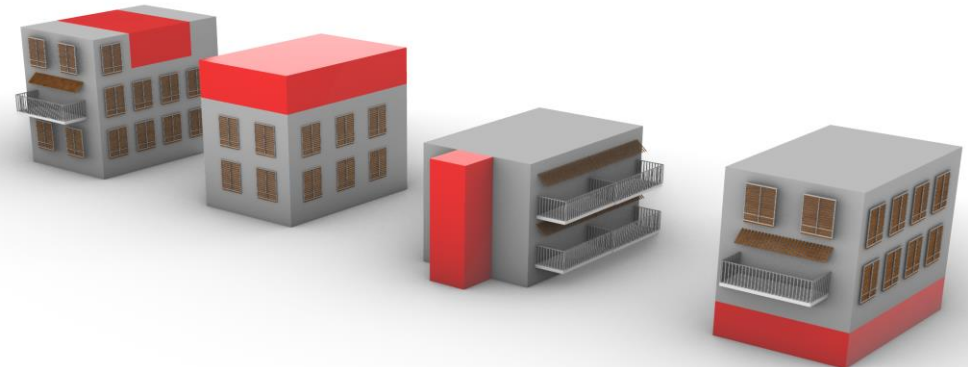
מגורים 2

תוספות בניה

- חזיתות המבנה תהיינה פשוטות וחד מישוריות ככל הניתן, ללא נסיגות בין הקומות וללא הבלטת קומות עליונות ע"ג התחתונות למעט מרפסות, ארקדים, ארכדות, קרניזים, הבלטת מסגרות/ עמודים סביב הקומה הטיפוסית וכד'.
- סגירת קומה מפולשת תהיה עד קונטור הקומה הטיפוסית ללא בליטות או נסיגות אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.
- תוספת הבניה תחייב את כלל הדיירים בתוספות העתידיות לעניין עיצוב וחומרי הגמר.
- חומרי הגמר של התוספות, לרבות מעקות המרפסות, יותאמו לקיים באותו האגף/ החזית אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.



- זכויות הבניה יוגבלו לאותו הבניין.
- לא יתאפשר ניוד זכויות מבנין אחר בשטח המגרש.
- חלוקת הזכויות תעשה באופן יחסי לפי מספר הדירות בכל המגרש.
- בבנייה רוויה למגורים לא יתאפשר ניצול זכויות בדירה מסוימת באופן שאינו מאפשר בינוי זהה באותו האגף (אגף הינו עמודה של תוספת בינוי לכל גובה המבנה עבור יחידת דיור אחת בכל קומה).
- ניצול (קניית זכויות) מלא של כל זכויות הבניה במגרש עבור דירות מסוימות יתאפשר רק עבור דירות בקומה האחרונה עבור תוספת בניה על הגג.
- כל בקשה לתוספת בבנין קיים תכלול תכנון כולל לכל האגף/החזית, המראה אפשרות לתוספות עתידיות לכל הדירות במקווקו.
- במקרים חריגים יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד, רק באישור מיוחד מאדריכל העיר, ולאחר שיוכח שאין פגיעה עיצובית במבנה ותוצג תוספת בניה עתידית.
- תוספות הבינוי יהיו במורפולוגיה פשוטה ככל האפשר, על בסיס 'תיבה' גיאומטרית מלאה או מספר תיבות מלאות היוצרות מבן



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

מסתורי כביסה:

- בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למסתורי כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבניין. מסתור הכביסה לא יבלוט מחזית הבניין. חומרי הגמר של מסתור הכביסה יהיו ע"פ אחת מהחלופות שלהלן ובתנאי שחומר הגמר המוצע משתלב בעיצוב חזיתות הבניין: פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות עץ או דמוי עץ, אלומיניום, ברזל.
- ניקוז רצפת מסתור הכביסה יחובר למערכת הביוב של הבניין.

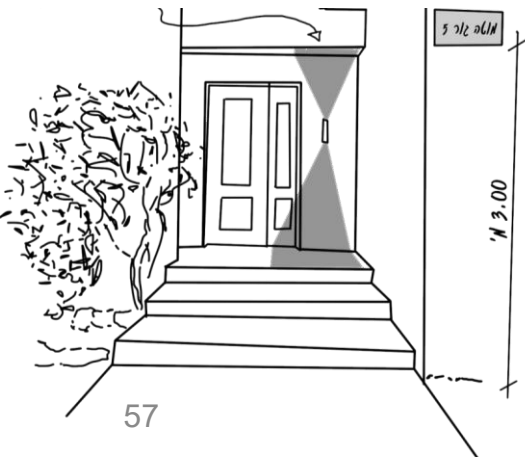
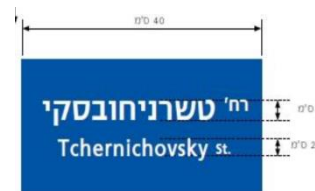
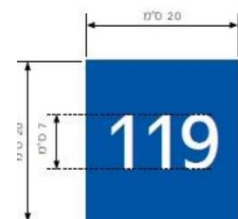
תאורה:

- חזית הבניין תואר בתאורת הצפה או UP/DOWN LIGHT
- כל גוף תאורה יותקן ללא יצירת מפגע סנוור או "זיהום אור" לסביבתו



שילוט:

- שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, יהיה לפי פרט אחיד כדוגמת הקיים בשכונה, בגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה וימוקם בכל חזית הפונה לרחוב או מרחב ציבורי.
- לחילופין השלט יהיה עשוי מלוחית אלומיניום ריבועית בגודל 20 על 20 ס"מ. עובי הלוחית - 2 מ"מ.
- בחזית הלוחית יודבק פילם מחזיר אור בצבע כחול.
- סוג הפונט יהיה "נרקיס בלוק" בעיצוב רגיל, בגובה 7 ס"מ.
- על השלט להראות באופן ברור מהרחוב.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

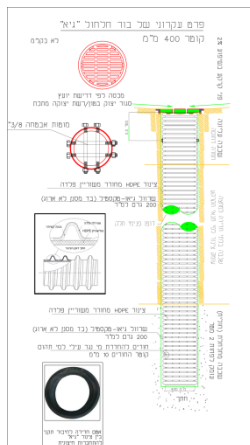
מגורים 2

שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה תקף, הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל. השערים לא יפתחו מעבר לקו גבול המגרש.
- לא יותר קירוי לחניה.
- יש להציג חדר לאחסנת אופניים אשר ימצא בקרבת הכניסה בקומת הקרקע.
- חדרי אחסנה יהיו בקומת הקרקע או קומת הגג ובכל מקרה ירוכזו כיחידה אחת. הכניסה למחסנים תהיה מהשטח המשותף.
- יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שתהיינה שייכות לאותה יחידת דיור.

פיתוח שטח:

- בכל מגרש ישולבו 2 עצים בוגרים לפחות. סוג ומיקום העצים יקבע בתיאום עם מחלקת נטיעות ובהתאם לצורת ומיקום המגרש.
- שימור מי גשם: בכל מגרש יושאר מינימום 30% קרקע פנויה ומגוננת (ללא מרתף), להשהיה וחלחול של מי גשם ונגר עילי. בנסיבות מיוחדות: קרקע אטומה / לא מחלחלת או מגרש מיוחד / לא רגולרי, יותר תכנון חלופי הכולל חלחול בהיקף שלא יפחת מ 20% והכולל פתרונות החדרה.
- בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ - 2 מ"ל. מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.
- יש לטעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- יש לתכנן ריצוף מנקז ותשתיות תואמות בשטחי החניות.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

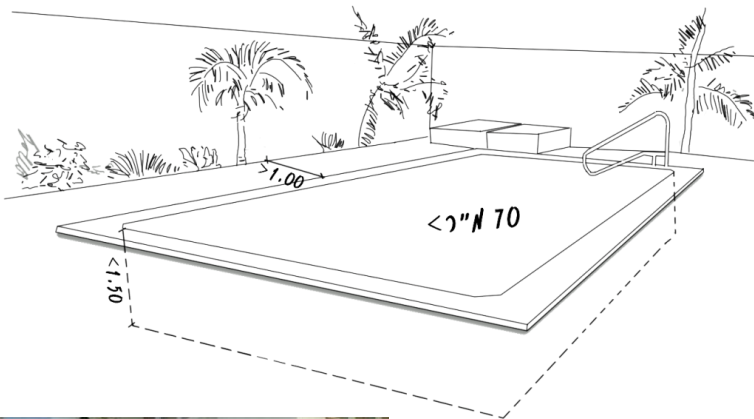


חצר אנגלית:

- חצר אנגלית תשמש לאור ואוורור. במידה ומתוכננת חניה עילית מעל שבכת האוורור, תותר עד 1/3 משטח החניה הבודדת מעל שטח השבכה

בריכת שחיה בנויה:

- בריכת השחייה תוסתר מהרחוב הראשי.
- חדרי המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנעו ולא יהוו מטרד חזותי או אקוסטי, בתנאי שישולב בבנין עצמו (במפלס המרתף או במפלס הקרקע).
- תותר חריגה מקו הבניין עבור חדר המכונות מוטמן.
- הנחיות הבטיחות, לרבות ציפוי שולי הבריכה, עומק הבריכה, שיפוע וציפוי הקרקעית, דפנות הבריכה, תעלת גלישה ומעקה אחיזה, סולם ו/או מדרגות, גידור ושער כניסה - עפ"י תקנות הבטיחות.
- אישור משרד הבריאות ואקוסטיקה - עפ"י הוראות התכנית.
- אין להפנות את הבריכה לחזית המבנה.
- עומק בריכה מקסימאלי לא יעלה על 1.5 מ'
- הבריכה תגודר ותינעל.
- שטח גינה מינימאלי 150 מ"ר.
- יש להשאיר 20% משטח המגרש מגון עם שטחי חלחול.
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הבריכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הבריכה לביוב העירוני ומנגנון אל חזור



מערכות הבניין:

- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות או ע"ג הקרקע במקום מוצנע ובכל מקרה לא יותרו ע"ג חזיתות המבנה.
- מומלץ לעשות שימוש במערכת בית חכם המאפשרת שליטה ממוחשבת במערכות הבניין כגון: בקרת מיזוג, תריסים, מערכות חימום מערכות מים ומצלמות.
- בכל מעלית יותקן חיישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

חומרי הגמר:

- מומלץ כי בחומרי הגמר תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבניין.
- חומר הגמר לחיפוי יהיה גמר קשיח או טיח חוץ בגוון לבן. יותר שימוש בטיח חוץ בגוון אחר ובלבד שהגוון יהיה בהיר: אפור בהיר, בז', קרם, אוקר וכדומה.
- בנוסף לגמר הראשי, יותרו עד 3 חומרי גמר / סוגי עיבוד / גוונים אחרים, על פי החלופות שלהלן:
- טיח חוץ בגוון או בטקסטורה אחרים, זכוכית (לא תותר זכוכית רפלקטיבית), פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, פסי עץ/ פסים דמויי עץ, אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין גוון לבן או קרם, לבנים / לבני סיליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר, חומר אחר, בתנאי שחומר זה איננו חריג בסביבתו של הבניין.
- לא יותר שימוש בטיח בצבעים כהים או בצבעי יסוד.
- לא יותר חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש, ציפוי עץ נוטפדר, לבני זכוכית.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.
- סוג אבן החיפוי תותאם לסביבה ימית לפי תקן.

תוספות ושינויים:

- במבנה משותף, לא יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד. בכל מקרה של בקשה לשינוי יש להציג שינוי כולל תואם לכלל יח"ד במבנה המשותף.
- לא יותרו סגירת מרפסות גג, או קרקע, אלא רק מרפסות אשר הינן חלק ממעטפת המבנה.
- במקרה של סגירת מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירוי יהיה קשיח ועמיד (בטון/ זכוכית רעפים - בהתאם לקירוי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.
- סגירה קלה תאושר רק בתנאי התאמה לגוון ופרופיל האלומיניום של המבנה.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד פלסטיק אלא קנט אלומיניום.
- סגירה מפאנל מבודד תאושר מפח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות או מישור החזית ללא פרופיל תואם.

- תוספת ממ"ד תותר רק בתחום קווי הבניין. במקרים חריגים ולאחר שיוכח כי לא ניתן לממשו בתחום קווי הבניין, ניתן לבחון מיקום הממ"ד מעבר לקווי הבניין, בכפוף להסכמת גובלים, ובאישור אדריכל העיר.

מרפסות:

- המרפסת לא תבלוט מעבר ל 2 מ' ממישור החזית.
- שימוש בפנאלים מבודדים לא יעלה על 6 מ"ר ולא יותר בקומת גג עליונה או בקומת הקרקע, אלא בתיאום פרטני של אדריכל העיר. הסגירה תהיה מפרופיל אלומיניום דק עד 4 ס"מ וחלונות זכוכית שקופה.
- חזית הגג תעוצב מאלומיניום בגוון ועיצוב התואם לגמר החלונות בעדיפות לגוון אפור בהיר.
- לא תותר סגירה ביריעות כסגירה קבועה.
- הגגות ינוקזו לנקז המרפסת.

מעליות:

- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.

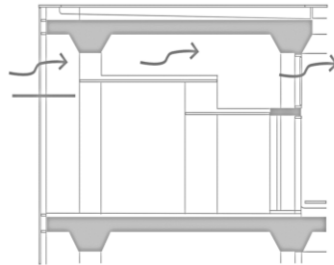


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

בניה ירוקה:

- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי, פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים כגון חדרי אמבטיה ומטבחים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים כגון חדרי ילדים.
- לשם ניצול היתרונות של קרינת השמש, מומלץ למקם בחלק הדרומי של הבית את החדרים בהם מתקיימת פעילות במהלך היום כגון חדר העבודה או חדר המגורים, אלה יזכו באור טבעי נעים במהלך רוב שעות היום.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום גם בחללים הפנימיים של הדירה



- מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה.
- צמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות. שימוש באור טבעי משפיע על בריאות האדם ועל מצב רוחו, מאיר את חלל המבנה וחוסך בעלויות החשמל.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון פתחים שיאפשר אוורור טבעי ואיכותי.
- שימוש בתחלופת אוויר יעילה גורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור המבנה.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד.
- בידוד נכון של החלונות יכול להתייחס לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורעים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

- חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי של הבית משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול להתייחס למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 2

תברואה:

- כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרוכזים במיקום אחד ויהיו נגישים למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת"ק או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- יש להתקין מסתור אשפה לכל כלי האצירה המוצבים בתחום המגרש תוך מזעור נוכחותו כלפי הרחוב.
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי וזאת בהתאם לסוג כלי האצירה ושיטת הפינוי.
- נפח כלי אצירה לאשפה ביתית - מיכל 360 ליטר גוון ירוק או טמון קרקע (לכל 30 יח"ד).
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן ויידרשו (בתיאום אגף התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית

הגדרה:

בניה רצופה לאורך רחובות בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של
עד 7 קומות. הכניסות למבנים הן ישירות מהרחוב.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

מרחב החזית הפתוח:

- ניתן לשלב את מתקני הישיבה כחלק ממערך האדניות והפיתוח.
- יש להימנע ממדרגות פיתוח ככל הניתן.
- בחזית המגרש הראשית הפונה לשטח הציבורי תוקצה בצמוד לקו המגרש רצועת ברוחב מינימאלי של 2 מ' לצורכי גינון.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.



- יש למקם שטחים מפותחים בתכנית הפיתוח לרבות נטיעות, חומרי גמר עמידים.
- חומרי גמר- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.
- במרחב החזית הפתוח ימוקמו עצים מצלים, ספסלים / מתקני ישיבה בנויים, במספר יחידות נפרדות, באורך כולל שלא יפחת מ 5 מטר סה"כ.
- הספסלים / מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים. ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- רוחב שביל הכניסה לא יפחת מ 2.5 מ' לכל כניסה.
- תישמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב שלא יפחת מ 1.7 מ' מפתח הכניסה ועד למדרכה הגובלת במגרש
- במקרה של גינון מעל תקרת חניון תת קרקעי יש לשלב אדניות גינון מוגבהות שאינן חלק מתקרת החניון. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל והמצל בבקשה.
- לא יכללו במניין השטח המגוון גינות פרטיות ושטחי חניה, 100 מ"ר יהיו בסמיכות ללובי ויופנו לחזית הרחוב. יתרת השטח המגוון יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע גדולות שלא יפחתו מ-20 מ"ר ומרוחב של 2 מ'. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' ולא דרך החניה.
- יש להקצות שטח מגוון / מפותח המשותף לכלל הדיירים בקומת הכניסה. גודלו יהיה לפחות 1 מ"ר לכל יח"ד ולא יפחת מ 25% משטח המגרש.

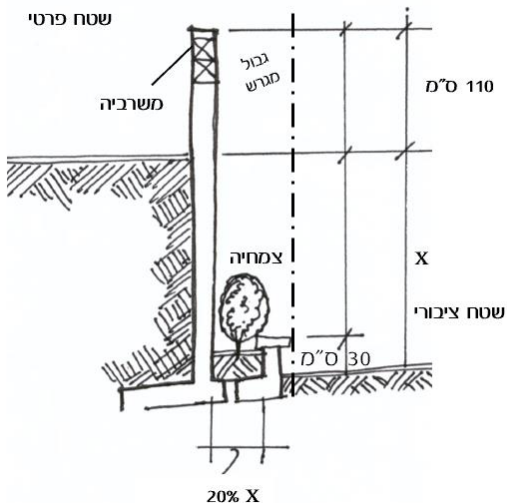


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית

גידור:

- גובה הגדרות לכיוון שטחים ציבורים פתוחים או דרך לא יעלה על 1.8 מ' וימדד ממפלס הרחוב.
- במקרה בו גובה מסד הפיתוח גבוה מ-0.7 מ' ממפלס הרחוב, יימדד הגובה ממפלס הפיתוח של המגרש ולא יעלה על המינימום הנדרש עפ"י חוק התכנון והבנייה.
- במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה הערוגה יהיה 30-40 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת. הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.
- החזית המכילה את הכניסה הראשית לבניין, הפונה לרחוב הראשי, תהייה פתוחה כלפי הרחוב ולא תותר גדר חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוחה.
- בין השטחים הפרטיים לשטחים המשותפים ניתן למקם גדר נמוכה בלבד, בעלת מסד בגובה 120 ס"מ ומעליו גידור קל/משרבייה בגובה 40-60 ס"מ ומעליו קופינג.
- לא תותר גדר סביב שטחים משותפים הפונים לשטח ציבורי.
- בקו בניין צדדי ואחורי: עדיפות לשילוב צמחיה שיחית בגדרות, תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים: אבן / בלוק מטויח, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.
- גדר קלה תהי מהחומרים הבאים: מסגרות, עץ או אלומיניום הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד.
- במקרים בהם מבוקשת גדר שלא בגבול מגרש, לא יעלה גובהה על 1.5 מ' מפני הפיתוח הגובלים. הגדר תהייה קלה. שליש עליון יהיה עד 70% אטום ביחס שווה לכל אורכה וגובהה. עדיפות לגדר צמחית.

- גמר וגוון הגדרות יהיה תואם לגמר וגוון הבניין ובכל מקרה יהיה בהיר. לחילופין גמר וגוון הגדרות בהתאמה למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות.
- לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק, אריגים (כגון ברזנט או יוטה), או חומרים מתכלים (כגון במבוק).
- לא יותר שער או פתח מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי, ככל שישנה דרך כניסה מאושרת אחרת.

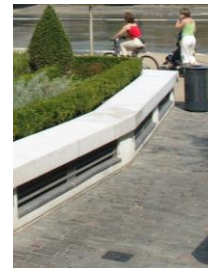


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

מתקני עזר ומערכות:

- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 250 ס"מ.
- חדרי טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח ככל הניתן, הכניסה לחדר האשפה תהיה בנסיגה של 1.2 מטר מחזית הבניין.
- מיקום מתקני עזר כגון ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- מומלץ לעשות שימוש במערכת בית חכם המאפשרת שליטה ממוחשבת במערכות הבניין כגון: בקרת מיזוג, תריסים, מערכות חימום מערכות מים ומצלמות.
- מיקום מערכות מיזוג אוויר יהיו במסתורי כביסה או פיר טכני מוצנע.
- מסתורי כביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות הבניין הפונות לחזית הרחוב.
- ניקוז מרפסות השמש יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית למרחב הרחוב או שטחי הגיגון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.
- בכל מעלית יותקן חיישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.



- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחמר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- יש להציג מתקן לקשירת אופניים אשר ימצא בקרבת הכניסה בקומת הקרקע. מקום עגינה 1 לכל יח"ד.
- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות או ע"ג הקרקע במקום מוצנע ובכל מקרה לא יותר ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב.

מיקום בלוני גז ו"גמלי" מים:

במתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר הבניין וינעלו בדלתות אשר ישלבו בפיתוח הגדר

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

מסד הבניין:

- על המעלית שבקומת הקרקע לפנות לעבר חלל הלובי.
- יש למקם תיבות דואר בחזית הבניין בקיר חיצוני כאשר פתחי השירות יהיו מתוך הלובי.
- החצר המשותפת תהיה מגוננת בעצים בוגרים לטובת הדיירים.
- השטחים המשותפים יהיו נגישים לרווחת הדיירים.
- בקומת הקרקע ניתן יהיה לבנות יח"ד עד 50% מתכנית קומת הקרקע
- המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע, תוך העדפה למחסנים אישיים. במידה ולא מתאפשר, ניתן יהיה לאשר מחסנים משותפים, אותם ניתן יהיה לחלק לתאי אחסון.
- שטח מחסן אישי לא יפחת מ-2 מ"ר ליח"ד, ולא יותר מ-3.00 מ"ר ליח"ד נטו.

- גובה דירה בקומת הקרקע לא יפחת מ 2.7 מטר נטו ולא יעלה על 4.0 מטר ברוטו.
- גובה לובי כניסה יהיה כגובה כפול של קומה טיפוסית.
- קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית.
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- הצמדת גינות לדירות שבקומת הקרקע (דירת גן) תותר רק בחזית צידית ואחורית ובכל מקרה לא יופנו לעבר הרחוב.
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה לא תותר צנרת גלויה.
- לובי: למבנה של 4-24 יח"ד - 2.0 מ"ר ליחידה, למבנה של 25 יח"ד ומעלה - 60 מ"ר.
- שטח מחסן משותף לא יפחת מ- 15.00 מ"ר למבנה עד 24 יח"ד, למבנה בן 25 יח"ד ומעלה תוספת של 0.40 מ"ר לכל יח"ד.
- יש להציג חדר לאחסנת אופניים אשר ימצא בקרבת הכניסה בקומת הקרקע. שטח חדר עגלות ואופניים לכל כניסה לא יפחת מ-15 מ"ר או 40 מ"ר לכל יח"ד לפי הגדול



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית

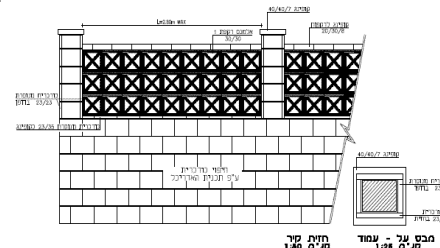
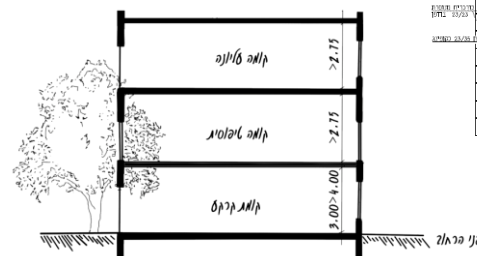
דירות גן:

- לא יאושרו דירות גן בחזית קדמית הפונה לרחוב ראשי.
- דירות בקומת הקרקע יאושרו רק בתנאי שמולאו כל הדרישות לרווחת הדיירים (לובי, מחסנים, חדר עגלות ואופניים, מעלית וכיו"ב). ובכל מקרה תהיינה עורפיות בקו בניין צידי ואחורי בלבד.
- חצרות דירות הגן יאושרו בתנאי שמפלסן אינו נמוך ממפלס המדרכה הגובלת.
- יש להציג פתרון ניקוז נגר עילי מחצרות דירות הגן לניקוז העירוני גרביטציוני.
- לא יאושר פתרון בורות חלחול או פתרון מכאני כניקוז יחיד למגרש.
- לא יותר פתרון שאיבה מכני למערכות הביוב (תחנות שאיבה) יש להציג פתרון גרביטציוני לסילוק שפכים מדירות הגן.
- גובה דירת גן לא יפחת מ-2.7 מ' נטו.
- לא תותר כניסה נפרדת / נוספת לדירות הגן. הכניסות תהיינה מתוך הלובי המשותף בלבד.
- לא תותר כניסה נוספת לחצרות דירות הגן שלא מתוך הדירות עצמן.
- גידור גינות פרטיות יהיה אחיד לכל הבניין, לפי מסד 0.8 - 1.2 מ' ומעליו משרביה בגובה 40-60 ס"מ ומעליה קופינג.
- לא יאושרו הצמדות וסגירה של גינות פרטיות לדירות קרקע ע"ח שטח משותף של הבניין.

- המסד יחופה אבן מסוג גמר המבנה בהנחה אופקית.
- גוון המשרביה יהיה בהיר.
- לא יאושרו מחסנים מבונים פרטיים בחצרות דירות הגן הפונות לשטח ציבורי מעבר לקונטור הבניין.

גוף הבניין:

- גובה קומה טיפוסית ועליונה לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.
- יש להימנע ככל הניתן מקישוטים כגון קשתות, עמודים מעוטרים כרכובים וכדומה. התכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי: נפח הבניין מצומצם (על רכיביו השונים לרבות מרפסות. הימנעות ככל הניתן מחורים ו/או שקעים במעטפת, מגריד חשוף של עמודים וקורות, מחללים סגורים ללא תכלית, או מחללים כלואים בין מפלסים).
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב. עדיפות להפניית חלונות ממ"ד כלפי החזית הצדית או האחורית (לא קדמית).
- גודל חדר לא יפחת מ 8.5 מ"ר נטו.
- גודל חצי חדר המשמש לשינה לא יפחת מ 7 מ"ר נטו .
- יותר עד חצי חדר 1 המשמש עבור לינה בדירת מגורים.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקולומו.
- בלובי כל בניין ימוקם מסך ותשתית שתאפשר חיבור למוקד העירוני.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית

ראש הבניין:

- ראש הבניין יהיה המשכי לגוף הבניין (חזות מונוליתית) לחלופין ראש הבניין יתוכנן בנסיגה או בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות בתנאים הבאים:
- הסטייה תהיה בנפח משמעותי ביחס לבניין.
- מומלץ שהתכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי. יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות, ללא הצדקה תכנונית ('קישוטים') כגון קשתות, עיגולים, משולשים וכדומה.
- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גיבון בגגות ויצירת חזית חמישית ירוקה בשטח הנותר מנסיגת הקומות העליונות.



- לא תותר הבלטת הקומה העליונה או מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית אלא כחלק מהעיצוב האדריכלי ובלבד שההבלטה עד 0.5 מטר. תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

תוספות ושינויים:

מרפסות

- המרפסת לא תבלוט מעבר ל 2 מ' ממישור החזית, פרט למרפסת סוכה.
- ככלל לא תותר סגירת מרפסות, אלא מפרופיל דק עד 4 ס"מ וחלונות זכוכית שקופה או חלבית.
- שימוש בפנאלים מבודדים לקירוי לא יעלה על 6 מ"ר ולא יותר בקומת גג עליונה או בקומת הקרקע, או במרפסת עליונה או שאיננה במישור חזית המבנה אלא בתיאום פרטני מול אדריכל העיר.
- חזית הגג תעוצב מאלומיניום בגוון ועיצוב התואם לגמר החלונות.
- לא תותר סגירה בריעות כסגירה קבועה.
- גג המרפסת לא יבלוט ממישור החזית.
- פרופיל הסגירה יהיה מאלומיניום בגוון ועובי התואם לחלונות המבנה. פרטי סגירת המרפסות לא יבלוט מקו החזית.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד פלסטיק.
- במקרים חריגים ובאישור אדריכל העיר תאושר סגירה מפח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.
- גג המרפסות ינוקז למערכת הניקוז העירונית - לא תותר שפיכה חופשית.
- המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו. יותרו מרפסות "מדלגות" ובלבד שהדילוג יוסתר על ידי קורות המשכיות המייצרות רצף ויזואלי בחזית.
- במבנה משותף, לא יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד. בכל מקרה של בקשה לשינוי יש להציג שינוי כולל תואם לכלל יח"ד במבנה המשותף, למעט במקרים בהם בבניין לא קיימת סימטריה/ זהות/ אחידות לכל הבניין.
- קירוי מרפסות יהיה לפי פרט ולא יבלוט מעבר למישור החזית ויאפשר במקרים מיוחדים בלבד מול אדריכל העיר.

ממ"ד

- תוספת ממ"ד תותר רק בתחום קווי הבניין. במקרים חריגים ולאחר שיוכח כי לא ניתן לממשו בתחום קווי הבניין, ניתן לבחון מיקום הממ"ד מעבר לקווי הבניין בחזית אחורית בלבד, בכפוף להסכמת גובלים, ובאישור אדריכל העיר.
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. בחיפוי המעקה יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה או כהה עד 15% (לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית). מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.

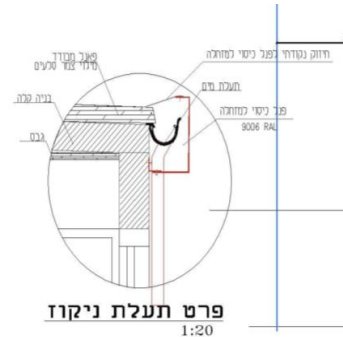
מרקיזות מתקפלות (סוככים):

- יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במפלס הקרקע או בקירוי עבור המרפסות. הגגון או הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- יש לציין מיקום המרקיזה ע"ג התכנית כאופציה, אף אם לא מבוקש בבקשה להיתר.
- הגגון, הסוכך, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון PVC וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא פרסום.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית

פרגולות (מצללות):



- בבקשה יוצג פרט עקרוני, אשר יהיה אחיד לכל יח"ד בבניין. הפרט יהיה ממתכת צבועה בגוון אפור או שומנת, ויצוין בבקשה בפירוט חומרי הגמר. ביצוען בפועל של הפרגולות איננו מחייב, אך לא תאושר הקמת פרגולה שלא בהתאם למאוסר בהיתר הבניה.
- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.
- בקומת הקרקע ניתן לבנות את המצללה מעבר לקוי בניין ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת:
- קו קדמי- תותר בליטה עד 3 מ' מעבר לקוי בניין
- קו אחורי - תותר בליטה עד 3 מ' מעבר לקוי בניין
- קו בניין צדדי - תותר בליטה עד קו בנין "0" בהסכמת שכן
- קירוי הפרגולה במשטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט יותרו אך ורק בקרקע בשטחים הבולטים עד 40% מקוי בניין.
- לא יותרו אלמנטים אופקיים בין עמודי הפרגולה.
- מצללות אשר נבנות במרפסות (שמש או גג) יותרו בנסיגה של 1.5 מ' מהמעקה הסמוך או מקונטור הבניין ובכל מקרה יבנו בצמוד לבניו קיים.
- גוון הפרגולה יהיה תואם את גמר הפרזול במבנה (משקופים מעקות) ובכל מקרה לא יהיה צבעוני.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין לפי הקריטריונים לעיל.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית

תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- תכנון התאורה יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סננור ישיר או עקיף.
- תאורת הפיתוח תתבסס על עמודים בגובה 2.5 - 3.5 מטר, אור פונה כלפי מטה (מניעת סננור).
- מומלץ על תאורת הצפה (Up/ Down Light) אך לא תאושר תאורה אשר תגרום לסננור כלפי חלונות הבניין.
- ייתן דגש מיוחד להארת החלל הציבורי המשותף ומבואת הכניסה.
- התאורה תהיה בגוון צהוב חם. לא תותר תאורה צבעונית ע"ג המבנה, למעט תאורת עצים דקורטיבית.

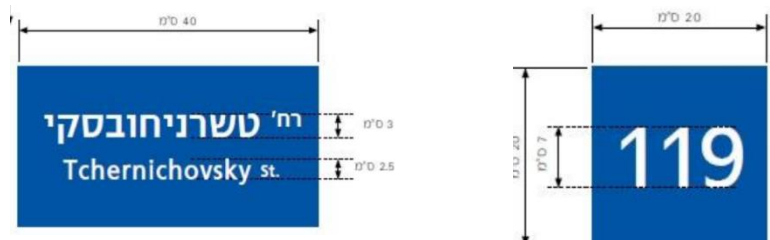


שילוט שם יזם או חברה:

- לא תותר הצבת שם יזם, או בנין, או חברה קבלנית, או בעלים על גג הבניין או על מעטפת הבניין העליונה.
- שילוט שם קבלן או אחר על חזיתות מבנים יוצב אך ורק על הקיר המוביל לכניסה הראשית בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על 1.2מ"ר. רומז לא יעלה על 2.00 ממפלס הכניסה. השילוט יעשה מחומר עמיד, כגון אבן או מתכת. יותר שלט אחד בלבד לכל כניסה.
- לא יותר שילוט או פרסום אחר ע"ג חזיתות המבנה.

שילוט (שם רחוב / מספר בית):

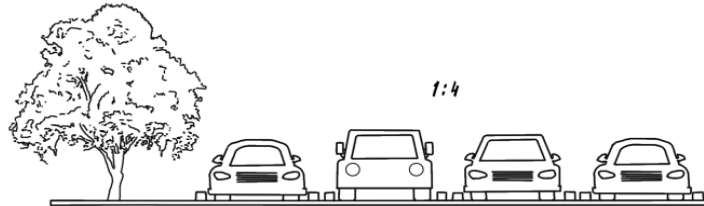
- שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, יהיה לפי פרט אחיד כדוגמת הקיים בשכונה, בגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה וימוקם בכל חזית הפונה לרחוב או למרחב ציבורי.
- לחילופין השלט יהיה עשוי מלוחית אלומיניום ריבועית בגודל 20 על 20 ס"מ. עובי הלוחית 2 מ"מ.
- בחזית הלוחית יודבק פילם מחזיר אור בצבע כחול.
- סוג הפונט יהיה "נרקיס בלוק" בעיצוב רגיל, בגובה 7 ס"מ.
- על השלט להראות באופן ברור מהרחוב.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית

שטחי תפעול וחניה:

- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- יש לתכנן כניסה לחניה מהציר המשוני ולא מהרחוב הראשי.
- החניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל
- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע, הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות.
- יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שתהיינה שייכות לאותה יחידת דיור.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- יש לציין ריצוף מנקז ותשתיות תואמות בשטחי החניה והשבילים.
- יש לאחד כניסות לחניונים למגרשים גובלים.
- מיקום מתקני האופניים יהיה בסמיכות לכניסה הראשית או בחזית המבנה.
- עמדת קשירה אחת לכל יחידת דיור.
- הכניסה לחנייה הציבורית תהיה מהתחום הציבורי.
- יש לתכנן מתקני קשירת אופניים בשטחים מקורים ומוגנים הכוללים 2 עמדות טעינה לפחות לכל כניסה.
- במקרים מיוחדים תותר התקנת העמדת המתקן בשטח פתוח בתחום המגרש בתאום עם אדריכל העיר.

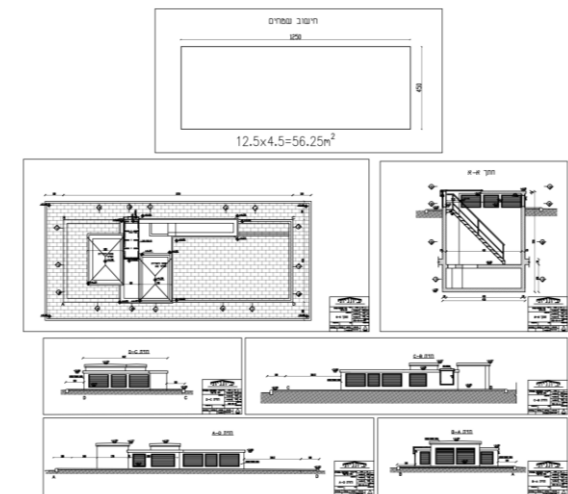
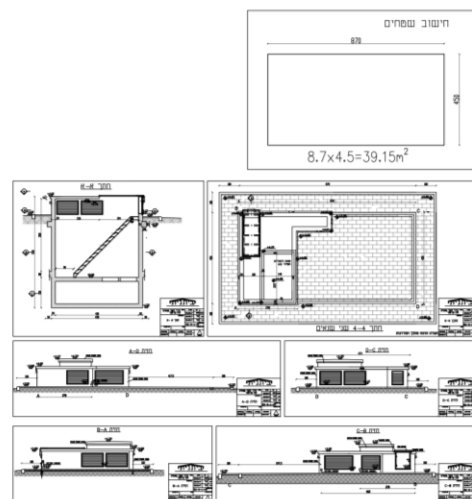
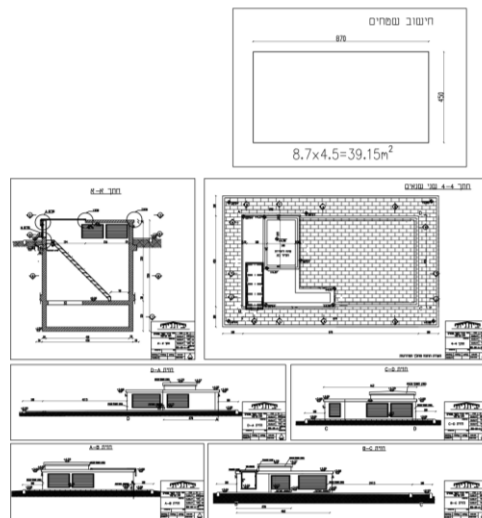


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטור המבנה.



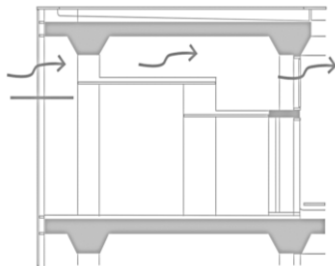
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

בניה ירוקה:

- מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה.
- צמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות. שימוש באור טבעי משפיע על בריאות האדם ועל מצב רוחו, מאיר את חלל המבנה וחוסך בעלויות החשמל.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון פתחים שיאפשר אוורור טבעי ואיכותי.
- שימוש בתחלופת אוויר יעילה גורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור המבנה.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.

- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי, פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים כגון חדרי אמבטיה ומטבחים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים כגון חדרי ילדים.
- לשם ניצול היתרונות של קרינת השמש, מומלץ למקם בחלק הדרומי של הבית את החדרים בהם מתקיימת פעילות במהלך היום כגון חדר העבודה או חדר המגורים, אלה יזכו באור טבעי נעים במהלך רוב שעות היום.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום גם בחללים הפנימיים של הדירה



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד.
- בידוד נכון של החלונות יכול לסייע להתייחסות לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורמים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

- חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנינים ולהפך.
- יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי של הבית משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול לסייע להתייחסות למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

ברכת שחיה:

- בריכת השחייה תמוקם בחזית האחורית או הצדית של הבניין או בגג המבנה.
- אין להפנות את הבריכה לחזית המבנה.
- עומק בריכה מקסימאלי לא יעלה על 1.5 מ'
- הבריכה תגודר ותינעל.
- שטח גינה מינימאלי נותר לאחר הקמת הבריכה לא יפחת מ-150 מ"ר.
- יש להשאיר 20% משטח המגרש מגונן עם שטחי חלחול.
- קווי הבניה לבריכה יהיו עפ"י קווי הבניה המותרים בתוכנית. ניתן לבקש הקלה בקווי הבניה עבור הבריכה עצמה, ככל שהדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי: יצירת מרווח שהיה איכותי בין הבניין לבריכה, שינוי במיקום הבריכה לצורך שימור עצים בוגרים, מגרש לא רגולרי, שיקולי עיצוב אדריכלי.
- חדר המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנעו ולא יהוו מטרד חזותי או אקוסטי, בתנאי שישולב בבניין עצמו (במפלס המרתף או במפלס הקרקע). לא תותר חריגה מקו הבניין עבור חדר המכונות.
- הנחיות הבטיחות, לרבות ציפוי שולי הבריכה, עומק הבריכה, שיפוע וציפוי הקרקעית, דפנות הבריכה, תעלת גלישה ומעקה אחיזה, סולם ו/או מדרגות, גידור ושער כניסה - עפ"י תקנות הבטיחות.
- אישור משרד הבריאות ואקוסטיקה - עפ"י הוראות התכנית.
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הבריכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הבריכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר.
- יש למקם את הבריכה באזור אשר לא יהווה מפגע אקוסטי עבור השכנים והגובלים.
- שטח הבריכה לא יעלה על 40 מ"ר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניה מרקמית

חיפוי המבנה:

- ככלל יש לחפות את המבנים בחומרים קשיחים, עמידים ואנטי רפלקטיביים אשר עמידים בסביבה ימית.
- לא יותרו חיפויי טיח למעט באלמנטים דקורטיביים עד 20% משטח המעטפת הבנויה.
- יש לפרט את סוג וגוון חומרי הגמר בתכנית הבקשה להיתר.
- בחיפוי אבנים, נדרש פירוט גוון, סוג ורמת הסיתות של האבן לרבות רוחב הפוגה וגוון הרובה. מומלץ על שימוש בגוונים בהירים.
- יש לפרט את קשירת האבנים בהיתר הבניה.
- לא יאושר שימוש בעץ טבעי (ציפוי עץ נוספדר) כחומר בניה או כחומר גמר. חומרים פולימריים יותרו באישור מכון התקנים ולאחר אישור דוגמה ממשית ע"י אדריכל העיר.
- שימוש בעץ טבעי יותר רק בשימוש בלייסטים דקורטיביים ברוחב 5 ס"מ במרווח של 1 ס"מ.
- קורות מרחפות יצופו באבן או יטויחו במלוא היקפן בטיח אקרילי.
- סוג אבן החיפוי תותאם לסביבה ימית לפי תקן.

תוספות ושינויים:

- במבנה משותף, לא יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד. בכל מקרה של בקשה לשינוי יש להציג שינוי כולל תואם לכלל יח"ד במבנה המשותף.

מרפסות

- המרפסת לא תבלוט מעבר ל 2 מ' ממישור החזית, פרט למרפסת סוכה.
- ככלל לא תותר סגירת מרפסות, אלא מפרופיל דק עד 4 ס"מ וחלונות זכוכית שקופה בגוון ועובי התואם לחלונות המבנה.
- במקרה של סגירת מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירוי יהיה קשיח ועמיד (בטון/זכוכית רעפים - בהתאם לקירוי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.

- שימוש בפנאלים מבודדים לקירוי לא יעלה על 6 מ"ר ולא יותר בקומת גג עליונה או בקומת הקרקע, אלא בתיאום פרטני מול אדריכל העיר.
- חזית הגג הקל תעוצב מאלומיניום בגוון ועיצוב התואם לגמר החלונות.
- לא תותר סגירה ביריעות כסגירה קבועה.
- גג המרפסת לא יבלוט ממישור החזית.
- גג המרפסות ינוקז למערכת הניקוז העירונית - לא תותר שפיכה חופשית

מעליות:

- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- תוספות הבניה תהיינה אגפיות (לכל גובה המבנה) אלא אם מבוקשת סגירת קומת עמודים או קומת גג.

שינוי חומר:

- שינוי סוג חיפוי המבנה יעשה לאגף, חזית או כניסה שלימה ובכל מקרה יהיה מחומר עמיד. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, עץ טבעי או פסיפס, אלא אם זה השלמה של חומר זהה לקיים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

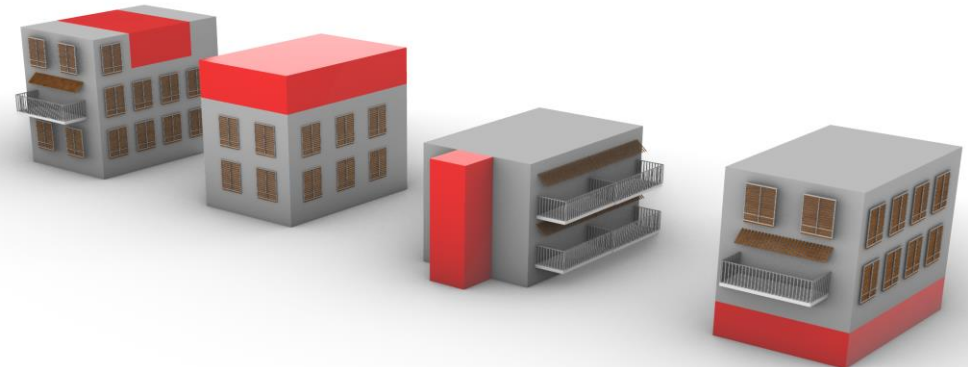
בניה מרקמית

תוספות בניה

- חזיתות המבנה תהיינה פשוטות וחד מישוריות ככל הניתן, ללא נסיגות בין הקומות וללא הבלטת קומות עליונות ע"ג התחתונות למעט מרפסות, ארקדים, ארכדות, קרניזים, הבלטת מסגרות/ עמודים סביב הקומה הטיפוסית וכד'.
- סגירת קומה מפולשת תהיה עד קונטור הקומה הטיפוסית ללא בליטות או נסיגות אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.
- תוספת הבניה תחייב את כלל הדיירים בתוספות העתידיות לעניין עיצוב וחומרי הגמר.
- חומרי הגמר של התוספות, לרבות מעקות המרפסות, יותאמו לקיים באותו האגף/ החזית אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.



- זכויות הבניה יוגבלו לאותו הבניין.
- לא יתאפשר ניוד זכויות מבנין אחר בשטח המגרש.
- חלוקת הזכויות תעשה באופן יחסי לפי מספר הדירות בכל המגרש.
- בבנייה רוויה למגורים לא יתאפשר ניצול זכויות בדירה מסוימת באופן שאינו מאפשר בינוי זהה באותו האגף (אגף הינו עמודה של תוספת בינוי לכל גובה המבנה עבור יחידת דיור אחת בכל קומה).
- ניצול (קניית זכויות) מלא של כל זכויות הבניה במגרש עבור דירות מסוימות יתאפשר רק עבור דירות בקומה האחרונה עבור תוספת בניה על הגג.
- כל בקשה לתוספת בבנין קיים תכלול תכנון כולל לכל האגף/החזית, המראה אפשרות לתוספות עתידיות לכל הדירות במקווקו.
- במקרים חריגים יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד, רק באישור מיוחד מאדריכל העיר, ולאחר שיוכח שאין פגיעה עיצובית במבנה ותוצג תוספת בניה עתידית.
- תוספות הבינוי יהיו במורפולוגיה פשוטה ככל האפשר, על בסיס 'תיבה' גיאומטרית מלאה או מספר תיבות מלאות היוצרות מבן



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית

תברואה:

- כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרוכזים במיקום אחד ויהיו נגישים למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת"ק או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- יש להתקין מסתור אשפה לכל כלי האצירה המוצבים בתחום המגרש תוך מזעור נוכחותו כלפי הרחוב.
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי וזאת בהתאם לסוג כלי האצירה ושיטת הפינוי.
- נפח כלי אצירה לאשפה ביתית - מיכל 360 ליטר גוון ירוק או טמון קרקע (לכל 30 יח"ד).
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום אגף התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

הגדרה:
בנייני מגורים משותפים עד 9 קומות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

מרחב הרחוב:

- לא תותר הקמת גדר או כל חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח.
- לא יותרו גדרות צדדיות ואחוריות בין הבניינים אלא אם אלו גדרות פיתוח אשר לא יעלו על גובה של 1.8 מטר ממפלס הפיתוח, לפי הנמוך ולא יפחת מ 1.1 מ'.

- במרחב החזית הפתוח ימוקמו ספסלים / מתקני ישיבה בנויים, במספר יחידות נפרדות, באורך כולל שלא יפחת מ 8 מטר. הספסלים / מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים, יתאימו לריהוט העירוני הקיים. ככל שיוצע מוצר אחר יש לאשרו מול אדריכל העיר.
- ניתן לשלב את מתקן הישיבה כחלק ממערך האדניות.
- יש להציג השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה ללא תשתית מהודקת). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן דשא), יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 1 מטר לפחות בחזית.
- גינון מעל תקרת חניון תת קרקעי או במרפסות יעשה בתאי שתילה עיליים. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.
- רוחב השביל הכניסה המוביל למבנה לא יפחת מ 2.5 מ'.
- תישמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב שלא יפחת מ 1.7 מ' מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3



הצללת המרחב הפתוח:

- יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא:
- 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה .
- 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים לדיירי הבניין.
- 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש ויעשה מחומר עמיד ותקני.

פיסול במרחב הציבורי

- במגרשים פינתיים המקצים שטחי שפ"פ/שצ"פ או שטחים מפותחים מעל 0.5 דונם, ו/או במגרשים ששטחם (המצטבר בתכנית אחת) מעל 10 דונם, יוצב בחזית הבניין (בסמיכות לכניסה הראשית) פסל בגובה/אורך שלא יפחת מ 2x1 מ'.
- הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל ומיקומו יאושר ע"י אדריכל העיר.



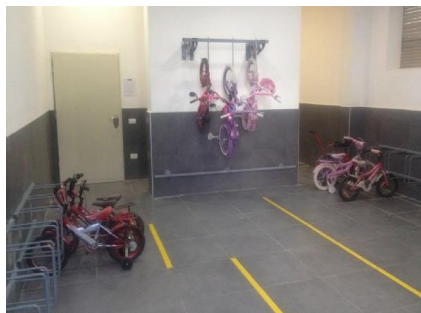
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

מסד הבניין:

- בנייני מגורים בני תשע קומות ומעלה אשר יציגו תכנון שטחים ציבוריים כגון גני ילדים לרבות חצרות גן בקומת הקרקע יופנו לחזית האחורית.
- לובי כניסה לא יעלה על גובה 6 מטר.
- במבנה של 4-24 יח"ד - יחושב לפי 2.0 מ"ר ליחידה, ולא פחות מ-10 מ"ר. למבנה של 25 יח"ד ומעלה - 60 מ"ר. למבנה מעל 12 קומות ו-60 יח"ד - לובי כפול (בגובה 2 קומות) שלא יפחת מ-100 מ'.
- קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- לא תותר הצמדת גינות לדירות שבקומת הקרקע (דירת גן).
- צנרת) אופקית או אנכית (תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלוייה.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח. הכניסה לחדר האשפה תהיה בנסיגה של 1.2 מטר מחזית הבניין ככל הניתן.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין ולא יוצבו במקביל לחזית הראשית.
- מועדון דיירים: למבנה של עד 25 יח"ד אין חובה למועדון דיירים, למבנה של מעל 25 יח"ד ומעלה - 50 מ"ר לפחות.

- חדר עגלות ואופניים: מבנה של 5 יח"ד ומעלה 10 מ"ר לפחות, למבנה מעל 25 יח"ד תוספת של 0.4 מ"ר לכל יח"ד
- מחסן לדיירים: מחסן אחד לדירה בשטח שלא יפחת מ-2 מ"ר או מחסן משותף אחד בשטח של 20 מ"ר בקומת הקרקע או במרתף המחולק לתאי אחסון עבור על יח"ד. בכל מקרה הגישה למחסן תהיה רק משטח המבנה המשותף.
- המחסן לא יהיה חלק מהדירה. גובה המחסן לא יעלה על 4.5 מ'.
- בחצר בנין מגורים משותף - אין להציב מחסנים בשטח החצר המשותפת.
- מחסן לאחזקת המבנה: 6 מ"ר למבנה וכלי גינה וניקיון. תותר כניסה חיצונית.
- לא יוצבו מחסנים בקו בניין קדמי
- בלובי כל בניין ימוקם מסך אשר יחובר למוקד העירוני.
- יותרו דירות עורפיות בקומת הקרקע בקו בניין צדדי ואחורי בלבד.
- בלובי כל בניין ימוקם מסך ותשתית שתאפשר חיבור למוקד העירוני.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

גוף הבניין:

- גוף הבניין יחולק למספר נפחים משמעותיים. יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (חומר ו/או גוון) או פונקציה.
- יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית (קישוטים) כגון קשתות, עמודים מעוטרים, כותרות וכדומה. התכנון יהיה פשוט, מאופק, מודרני ומינימליסטי.
- גובה קומה מעל הקרקע (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ 3.0 מטר ולא יעלה על 4.0 מטר ברוטו.
- במפגש של בנין בודד עם מרקם קיים נמוך יותר, נדרשת חלוקת גוף הבניין, באופן שיתייחס למרקם הקיים, תוך התאמת המסד לרצף הבניינים הסמוכים.
- תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב. עדיפות להפניית חלונות ממ"ד כלפי החזית הצדית או האחורית (לא קדמית) לא יותר חלון מול חלון במרווחים צרים.
- גודל חדר לא יפחת מ 8.5 מ"ר נטו.
- גודל חצי חדר המשמש לשינה לא יפחת מ 7 מ"ר נטו.
- יותר עד חצי חדר 1 המשמש עבור לינה בדירת מגורים
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקלומו.

ראש הבניין:

- ראש הבניין יהיה המשכי לגוף הבניין.
- לחלופין ראש הבניין יתוכנן בנסיגה או בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות בנפח משמעותי (ביחס לבניין).
- יש להקפיד על שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ- 50% מקירות המעטפת.
- מומלץ שהתכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי. יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות. לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

דירות גן

- דירות בקומת הקרקע יאושרו רק בתנאי שמולאו כל הדרישות לרווחת הדיירים (לובי, מחסנים, חדר עגלות ואופניים, מעלית וכיו"ב). ובכל מקרה תהיינה עורפיות בקו בניין צידי ואחורי בלבד.
- חצרות דירות הגן יאושרו בתנאי שמפלסן אינו נמוך ממפלס המדרכה הגובלת.
- יש להציג פתרון ניקוז נגר עילי מחצרות דירות הגן לניקוז העירוני גרביטציוני.
- לא יאושר פתרון בורות חלחול או פתרון מכאני כניקוז יחיד למגרש.
- לא יותר פתרון שאיבה מכני למערכות הביוב (תחנות שאיבה) יש להציג פתרון גרביטציוני לסילוק שפכים מדירות הגן.
- גובה דירת גן לא יפחת מ-2.7 מ' נטו אלא במקרים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- לא תותר כניסה נוספת לחצרות דירות הגן שלא מתוך הדירות עצמן.
- גידור גינות פרטיות יהיה אחיד לכל הבניין, לפי מסד 0.8 - 1.2 מ' ומעליו משרביה בגובה 40-60 ס"מ ומעליה קופינג.
- לא יאושרו הצמדות וסגירה של גינות פרטיות לדירות קרקע ע"ח שטח משותף אשר איננו מוצמד לדירה בתקנון המקורי של הבניין.
- המסד יחופה אבן מסוג גמר המבנה בהנחה אופקית. גוון המשרביה יהיה בהיר.
- לא יאושרו מחסנים מבונים פרטיים בחצרות דירות הגן הפונות לשטח ציבורי מעבר לקונטור הבניין.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

מרפסות:

- המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו. יותרו מרפסות "מדלגות" ובלבד שהדילוג יוסתר על ידי קורות המשכיות המייצרות רצף ויזואלי בחזית.
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. חיפוי המעקה יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה או כהה עד 15% (לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית).
- מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.
- ניקוז מרפסות יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית למרחב הרחוב או שטחי הגינון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.

תוספות ושינויים:

מרפסות:

- המרפסת לא תבלוט מעבר ל 2 מ' ממישור החזית, פרט למרפסת סוכה.
- לא תותר סגירת מרפסות, אלא בזכוכית בלבד בפרט אחיד לכל המבנה. פרופיל הסגירה יהיה מאלומיניום בגוון ועובי התואם לחלונות המבנה. פרטי סגירת המרפסות לא יבלטו מקו החזית.
- לא תותר סגירת גג קל מחומר כדוגמת פאנל מבודד למרפסות בקומת הקרקע או בקומת הגג או במרפסת עליונה או שאיננה במישור חזית המבנה - אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.
- גג המרפסות ינוקז מערכת הניקוז העירונית - לא תותר שפיכה חופשית.
- שימוש בפנאלים מבודדים לקירוי לא יעלה על 6 מ"ר ולא יותר בקומת גג עליונה או בקומת הקרקע, אלא בתיאום עם אדריכל העיר.
- חזית הגג הקל תעוצב מאלומיניום בגוון ועיצוב התואם לגמר החלונות.
- לא תותר סגירה ביריעות כסגירה קבועה.
- גג המרפסת לא יבלוט ממישור החזית.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד פלסטיק.
- סגירה מפאנל מבודד תאושר מפח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.
- קירוי מרפסות סוכה יאושר ככל שאינו בולט ממישור החזית- בפרט אחיד ונסתר.

ממ"ד

- תוספת ממ"ד תותר רק בתחום קווי הבניין. במקרים חריגים ולאחר שיוכח כי לא ניתן לממשו בתחום קוי הבניין, ניתן לבחון מיקום הממ"ד מעבר לקוי הבניין, בכפוף להסכמת גובלים, ובאישור אדריכל העיר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

מצללות (פרגולות):

- בבקשה יוצג פרט עקרוני, אשר יהיה אחיד לכל יח"ד בבניין. הפרט יהיה ממתכת צבועה בגוון אפור או שחור, ויצוין בבקשה בפירוט חומרי הגמר. ביצוע בפועל של הפרגולות איננו מחייב, אך לא תאושר הקמת פרגולה שלא בהתאם למאשר בהיתר הבניה.
- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהיו לפחות 40% משטחה.
- בקומת הקרקע ניתן לבנות את המצללה מעבר לקו בניין ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת:
- קו קדמי- תותר בליטה עד 3 מ' מעבר לקו בניין
- קו אחורי - תותר בליטה עד 3 מ' מעבר לקו בניין
- קו בניין צדדי - תותר בליטה עד קו בנין "0" בהסכמת שכן
- קירוי הפרגולה במשטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט יותרו אך ורק בקרקע בשטחים הבולטים עד 40% מקו בניין.
- לא יותרו אלמנטים אופקיים בין עמודי הפרגולה.
- מצללות אשר נבנות במרפסות (שמש או גג) יותרו בנסיגה של 1.5 מ' מהמעקה הסמוך או מקונטור הבניין ובכל מקרה יבנו בצמוד לבינוי קיים.
- גוון הפרגולה יהיה תואם את גמר הפרזול במבנה (משקופים מעקות) ובכל מקרה לא יהיה צבעוני.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין לפי הקריטריונים לעיל.

גגון:

- יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במפלס הקרקע או במפלס הגג. הגגון או הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הגגון, הסוכך, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. סוכך יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, רשת, ברזנט PVC, וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא כיתוב או דוגמאות.

מסתורי כביסה:

- בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למסתורי כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבניין.
- מסתור הכביסה לא יבלוט מחזית הבניין.
- חומרי הגמר של מסתור כביסה יהיו ע"פ אחת מהחלופות שלהלן ובתנאי שחומר הגמר המוצע משתלב בעיצוב חזיתות הבניין: יותר חומר מסוג הגמר הראשי של חזיתות הבניין, פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות דמוי עץ, אלומיניום.
- ניקוז רצפת מסתור הכביסה יחובר למערכת הניקוז של הבניין. גוון המסתור יהיה אפור או לבן או בז'. יש לתכנן מקום ייעודי להנחת מערכות מיזוג אוויר.



תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנזור ישיר או עקיף.
- הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה.
- במתחמי מגורים: תאורה ממותנת. אין מגבלה להארת הכניסה ושטח המגרש.
- תאורת הפיתוח תתבסס על אור פונה כלפי מטה (מניעת סנזור).
- לא תותר תאורת הצפה כלפי חלונות הבניין.
- מומלץ להימנע מהצפת אור בחזיתות.
- התאורה תהיה בגוון צהוב חם. לא תותר תאורה צבעונית ע"ג המבנה, למעט תאורת עצים.
- יש לתכנן את התאורה כחלק מעיצוב חזית המבנה.
- יש להבליט אלמנטים אדריכליים.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

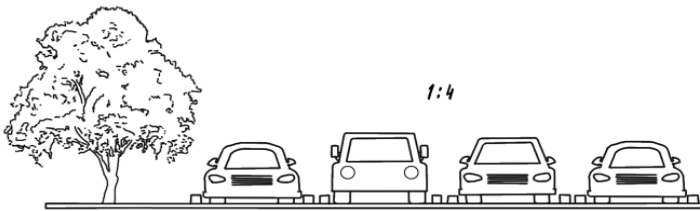
מגורים 3

שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע, הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
- יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שתהיינה שייכות לאותה יחידת דיור.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- חניון תת קרקעי יהיה מקורה בתקרת בטון.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- יציאת הולכי רגל תופרד מציר המיסעה
- יש להציג פתרון אבן מנקזת ותשתית תואמת בשטחים המיועדים לחניה ומיסעה.

חניית אופניים

- יש למקם את חניית האופניים בתוך המבנים בשטחים מקורים ומוגנים. במקרים מיוחדים ובתיאום עם אדריכל העיר ניתן למקם את מתקני הקשירה בתחום המגרש מחוץ למבנה.
- יש להקצות 1 מקום לקשירת אופניים לכל יח"ד, 2 עמדות טעינה לפחות לכל כניסה.
- י
- ה

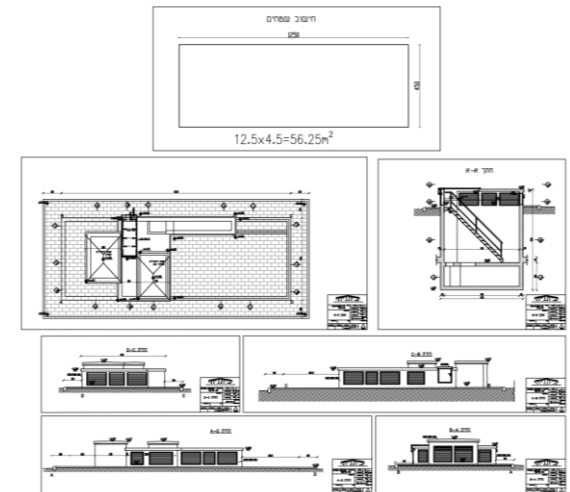
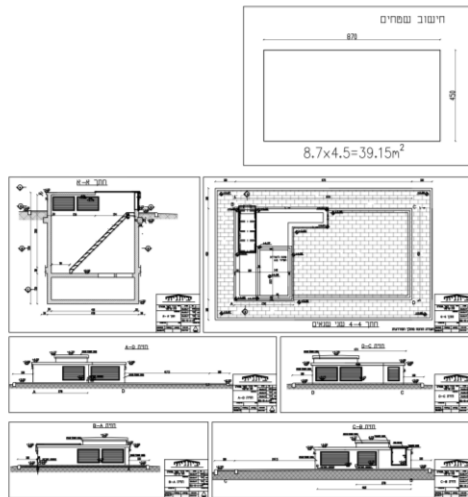
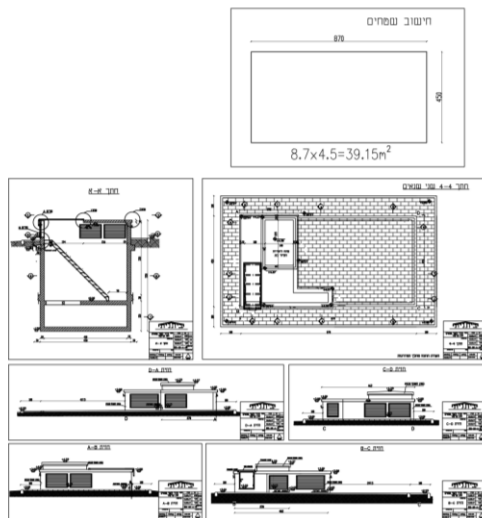


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטנר המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

שילוט:

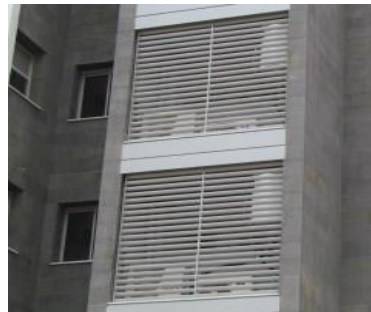
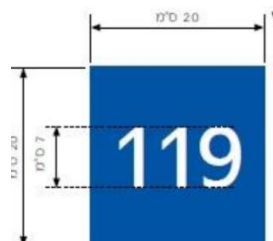
- לא תותר הצבת שם יזם, שם בנין או חברה קבלנית, על גג הבניין או מעטפת הבניין העליונה.
- בכל כניסה יותר אזור שם יזם, או שם בניין או חברה קבלנית, או בעלים או שם המתכנן במפלס קומת הקרקע על גבי חזית הבניין ובגודל שלא יעלה על 1.2 מ"ר. ככל שמבוקש אזור, חובה להראותו בבקשה להיתר הבניה.
- תותר הצבת שלט אחד בלבד לכל כניסה.
- שילוט מואר של מספר הבית ברחוב יהיה לפי פרט אחיד, בגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה, וימוקם בכל חזית הפונה לרחוב או מרחב ציבורי.

מערכות הבניין

- מומלץ לעשות שימוש במערכת בית חכם המאפשרת שליטה ממוחשבת במערכות הבניין כגון: בקרת מיזוג, תריסים, מערכות חימום מערכות מים ומצלמות.
- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות/ ע"ג הקרקע / במקום מוצנע או במקום ייעודי הכולל מסתור. ובכל מקרה לא יותרו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב.
- בכל מעלית יותקן חיישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.

מיקום בלוני גז ו"גמלי" מים:

- במתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנוי וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר.



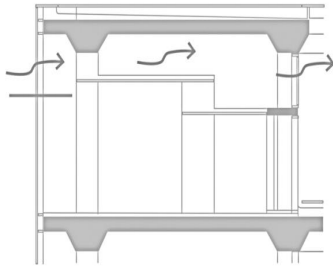
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

בניה ירוקה:

- מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה.
- צמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות. שימוש באור טבעי משפיע על בריאות האדם ועל מצב רוחו, מאיר את חלל המבנה וחוסך בעלויות החשמל.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון פתחים שיאפשר אוורור טבעי ואיכותי.
- שימוש בתחלופת אוויר יעילה גורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור המבנה.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיוון דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.

- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי, פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים כגון חדרי אמבטיה ומטבחים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים כגון חדרי ילדים.
- לשם ניצול היתרונות של קרינת השמש, מומלץ למקם בחלק הדרומי של הבית את החדרים בהם מתקיימת פעילות במהלך היום כגון חדר העבודה או חדר המגורים, אלה יזכו באור טבעי נעים במהלך רוב שעות היום.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום גם בחללים הפנימיים של הדירה



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד.
- בידוד נכון של החלונות יכול להתייחס לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורעים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.

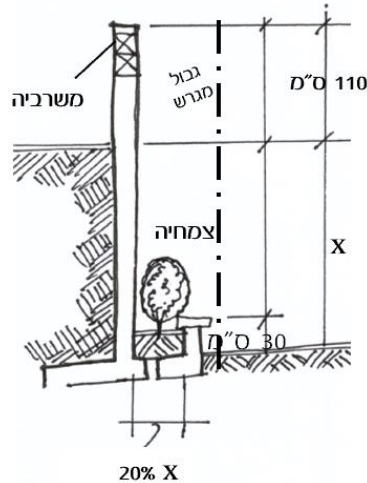


- חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי של הבית משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול להתייחס למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 3



- במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה הערוגה יהיה 30-40 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת. הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.
- יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.

בריכת שחיה:

- בריכת השחייה תמוקם בחזית האחורית או הצדית של הבניין או בגג המבנה.
- אין להפנות את הבריכה לחזית המבנה. יש להימנע מהפניית הבריכה לכיוון שכנים גובלים ולהימנע מהפרעה אקוסטית.
- עומק בריכה מקסימאלי לא יעלה על 1.5 מ'.
- הבריכה תגודר ותינעל.
- שטח גינה מינימאלי נותר לא יפחת מ-300 מ"ר.
- יש להשאיר 20% משטח המגרש מגונן עם שטחי חלחול.
- חדר המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנע ולא יהווה מטרד חזותי או אקוסטי, בתנאי שישולב בבניין עצמו (במפלס המרתף או במפלס הקרקע).
- הנחיות הבטיחות, לרבות ציפוי שולי הבריכה, עומק הבריכה, שיפוע וציפוי הקרקעית, דפנות הבריכה, תעלת גלישה ומעקה אחיזה, סולם ו/או מדרגות, גידור ושער כניסה - עפ"י תקנות הבטיחות.
- אישור משרד הבריאות ואקוסטיקה - עפ"י הוראות התכנית.
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הבריכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הבריכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר.
- שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

תוספות ושינויים:

- במבנה משותף, לא יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד.
- בכל מקרה של בקשה לשינוי יש להציג שינוי כולל תואם לכלל יח"ד במבנה המשותף, למעט במקרים בהם בבנין לא קיימת סימטריה/ זהות/ אחידות לכל הבנין.
- במקרה של סגירת קירות מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים.
- בכל מקרה לא תאושר סגירת קירות קלה או זמנית.
- תוספות הבניה תהיינה אגפיות (לכל גובה המבנה) אלא אם מבוקשת סגירת קומת עמודים או קומת גג.
- שינוי סוג חיפוי המבנה יעשה לאגף, חזית או כניסה שלימה (בהתאם למקרה ולפי צורת הבינוי) ובכל מקרה יהיה מחומר עמיד ובגוון בהיר. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, עץ טבעי נוטפדר או פסיפס.

מעליות חיצוניות:

- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחמר שונה מגמר הבנין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.

חומרי הגמר:

- מומלץ כי בחומרי הגמר תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבנין.
- מעטפת הבנין תהיה חיפוי קשיח שלא יפחת מ-75%. יש ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי הגמר, בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- חומרי הגמר לחיפוי מעטפת הבנין יהיו לפי החלופות הבאות:
- אבן נסורה טבעית בעיבוד עדין. גוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
- עיבוד פני האבן יהיה עיבוד מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה או תלטיש.
- פריסת האבן: יישור פתחים עם קווי המישק ("פוגות") בגוון בהיר.
- זכוכית או קיר מסך (לא תותר זכוכית רפלקטיבית. מקדם הבליעה יהיה 0.35-0.5). לא יותר מ 15% מעטפת המבנה יופנו לכוון דרום.
- פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות עץ / דמוי עץ, אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע) לבנים / לבני סיליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
- יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד, או גוונים. זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי לא יפחתו מ-75% וחומרי / גווני המשנה יהיו בהיקף של עד 25%.
- לא יותר שימוש בטיח בצבעים כהים או בצבעי יסוד כחומר עיקרי, למעט בטון אדריכלי בגוון טבעי.
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- סוג אבן החיפוי תותאם לסביבה ימית לפי תקן.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

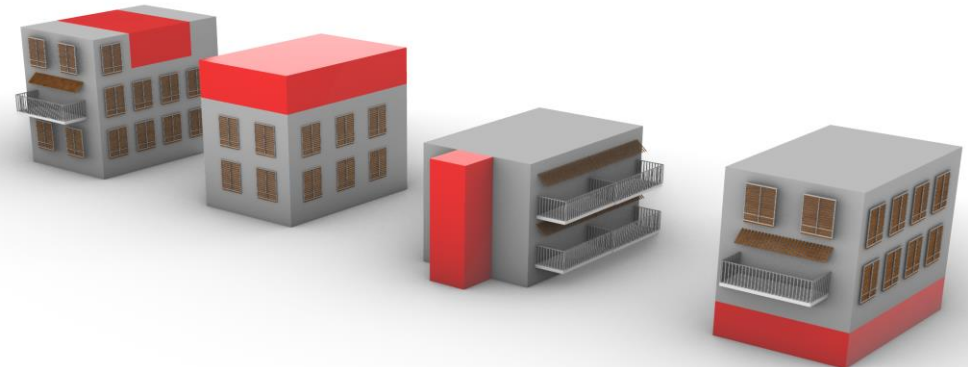
מגורים 3

תוספות בניה

- חזיתות המבנה תהיינה פשוטות וחד מישוריות ככל הניתן, ללא נסיגות בין הקומות וללא הבלטת קומות עליונות ע"ג התחתונות למעט מרפסות, ארקדים, ארכדות, קרניזים, הבלטת מסגרות/ עמודים סביב הקומה הטיפוסית וכד'.
- סגירת קומה מפולשת תהיה עד קונטור הקומה הטיפוסית ללא בליטות או נסיגות אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.
- תוספת הבניה תחייב את כלל הדיירים בתוספות העתידיות לעניין עיצוב וחומרי הגמר.
- חומרי הגמר של התוספות, לרבות מעקות המרפסות, יותאמו לקיים באותו האגף/ החזית אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.



- זכויות הבניה יוגבלו לאותו הבניין.
- לא יתאפשר ניוד זכויות מבנין אחר בשטח המגרש.
- חלוקת הזכויות תעשה באופן יחסי לפי מספר הדירות בכל המגרש.
- בבנייה רוויה למגורים לא יתאפשר ניצול זכויות בדירה מסוימת באופן שאינו מאפשר בינוי זהה באותו האגף (אגף הינו עמודה של תוספת בינוי לכל גובה המבנה עבור יחידת דיור אחת בכל קומה).
- ניצול (קניית זכויות) מלא של כל זכויות הבניה במגרש עבור דירות מסוימות יתאפשר רק עבור דירות בקומה האחרונה עבור תוספת בניה על הגג.
- כל בקשה לתוספת בבנין קיים תכלול תכנון כולל לכל האגף/החזית, המראה אפשרות לתוספות עתידיות לכל הדירות במקווקו.
- במקרים חריגים יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד, רק באישור מיוחד מאדריכל העיר, ולאחר שיוכח שאין פגיעה עיצובית במבנה ותוצג תוספת בניה עתידית.
- תוספות הבינוי יהיו במורפולוגיה פשוטה ככל האפשר, על בסיס 'תיבה' גיאומטרית מלאה או מספר תיבות מלאות היוצרות מבן



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 3

תברואה:

- כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרוכזים במיקום אחד ויהיו נגישים למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת"ק או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- יש להתקין מסתור אשפה לכל כלי האצירה המוצבים בתחום המגרש תוך מזעור נוכחותו כלפי הרחוב.
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי וזאת בהתאם לסוג כלי האצירה ושיטת הפינוי.
- יש למקם דחסן אשפה נתיק כולל מצנחת (שוט) אשפה בקומות הבניין.
- יש לפנות בשלב התכנון ליצרן הדחסנים על מנת לקבל מפרט לחדר האשפה ולבצע בהתאם להוראות ולתקן.
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום אגף התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

הגדרה:
בנייני מגורים משותפים מעל 10 קומות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

מרחב הרחוב:

- במרחב החזית הפתוח ימוקמו ספסלים / מתקני ישיבה בנויים במספר יחידות נפרדות, באורך כולל שלא יפחת מ 8 מטר. הספסלים / מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים, עמידות גבוהה ויתאימו לריהוט העירוני המאושר.
- ניתן לשלב את מתקן הישיבה כחלק ממערך האדניות.
- לא תותר גדר או חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח.
- גדרות צדדיות ואחוריות בין הבניינים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הפיתוח.
- שימור מי גשם: בכל מגרש יש להשאיר 20% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (ללא מרתף).
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן דשא), יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 1 מטר בחזית.
- יש לשלב גינון בתוך בתי גידול עיליים מעל תקרת חניון תת קרקעי. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.
- רוחב השביל הכניסה המוביל למבנה לא יפחת מ 2.5 מ' כרצועת הליכה מרוצפת מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.
- רחבות כיבוי אש תהיינה בתחום המגרש, שינוי מהוראה זו יהיה באישור מה"ע.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב.
- בחזית הבניין יוצב פסל בגובה שלא יפחת מ 2.5 מ'. הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל יאושר ע"י אדריכל העיר.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4



פיסול במרחב הציבורי:

- במגרשים פינתיים המקצים שטחי שפ"פ/שצ"פ או שטחים מפותחים מעל 0.5 דונם, ו/או במגרשים ששטחם (המצטבר בתכנית אחת) מעל 10 דונם, יוצב בחזית הבניין (בסמיכות לכניסה הראשית) פסל בגובה/ אורך שלא יפחת מ 2x1 מ'.
• הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל ומיקומו יאושר ע"י אדריכל העיר.



הצללת המרחב הפתוח:

- יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא:
- 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה .
- 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים לדיירי הבניין.
- 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

מסד הבניין:

- לובי כניסה לא יעלה על גובה 6 מטר. במבנה של 25-60 יח"ד לא יפחת מ- 60 מ"ר. במבנה מעל 60 יח"ד -לובי כפול (בגובה 2 קומות) שלא יפחת מ-100 מ'.
- קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע ולא תותר הצמדת גינות לדירות.
- קומת הקרקע תשמש לטובת כלל הדיירים, כשטחי שירות משותפים, כשטח פתוח מגוון או לטובת פתרונות חניה עילית.
- חדרי טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל 'מרחב החזית הפתוח ככל הניתן, הכניסה לחדר האשפה תהיה בנסיגה של 1.2 מטר מחזית הבניין.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- מועדון דיירים: 50 מ"ר לפחות.
- בבניינים מעל 15 קומות יש להציג פתרונות למשטר הרוחות (בהתאם לנספח שיוכן) לעניין יישום גגונים, קומת המסד, סגירת מרפסות, קולונדות או ריכוזי עצים.
- בלובי כל בניין ימוקם מסך ותשתית שתאפשר חיבור למוקד העירוני.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

גוף הבניין:

- גוף הבניין יהיה המשכי ויתוכנן כמונוליתי או יחולק למספר נפחים משמעותיים.
- גובה קומה מעל הקרקע (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ 3.0 מטר ולא יעלה על 4.0 מטר.
- במפגש של בנין בודד עם מרקם קיים נמוך יותר, נדרשת חלוקת גוף הבניין, באופן שיתייחס למרקם הקיים, תוך התאמת גובה המסד לרצף הבניינים הסמוכים.
- תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- יש להפנות חלונות ממ"ד כלפי החזית הצדית או האחורית לא יותר הפניית חלון מול חלון במרווחים הצרים מ 10 מ'.
- מרחק בין בניינים (באותו המגרש) שגובהם עד 15 קומות לא יפחת מ 18 מ'.
- מעל 15 קומות לא יפחת מ 21 מ'.
- גודל חדר לא יפחת מ 8.5 מ"ר נטו.
- גודל חצי חדר המשמש לשינה לא יפחת מ 7 מ"ר נטו .
- יותר עד חצי חדר 1 המשמש עבור לינה בדירת מגורים
- בכל כניסה יתוכנן חדר עגלות בשטח שלא יפחת מ 15 מ"ר או 0.50 מ"ר לכל יח"ד לפי הגדול. רוחב חדר העגלות לא יפחת מ 2 מ' והכניסה אליו תהיה מהממד הרחב כל שניתן יהיה לנצל את כל שטחו.
- המגדל ימוקם ע"ג קומת מסד רקמתית.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקולומו.

דירות גן:

- ככלל לא יאושרו דירות גן במגורים 4 אלא אם מוגדרות דירות גן מפורשות בתב"ע וההנחיות הבאות יחולו עליהן:
- לא יאושרו דירות גן בחזית קדמית הפונה לרחוב ראשי או לחזית הפונה לשטח ציבורי.
- דירות בקומת הקרקע יאושרו רק בתנאי שמולאו כל הדרישות לרווחת הדיירים (לובי, מחסנים, חדר עגלות ואופניים, מעלית וכיו"ב). ובכל מקרה תהיינה עורפיות בקו בניין צידי ואחורי בלבד.
- חצרות דירות הגן יאושרו בתנאי שמפלסן אינו נמוך ממפלס המדרכה הגובלת.
- יש להציג פתרון ניקוז נגר עילי מחצרות דירות הגן לניקוז העירוני גרביטציוני.
- לא יאושר פתרון בורות חלחול או פתרון מכאני כניקוז יחיד למגרש.
- לא יותר פתרון שאיבה מכני למערכות הביוב (תחנות שאיבה) יש להציג פתרון גרביטציוני לסילוק שפכים מדירות הגן.
- גובה דירת גן לא יפחת מ-2.7 מ' נטו.
- לא תותר כניסה נפרדת / נוספת לדירות הגן. הכניסות תהיינה מתוך הלובי המשותף בלבד.
- לא תותר כניסה נוספת לחצרות דירות הגן שלא מתוך הדירות עצמן.
- גידור גינות פרטיות יהיה אחיד לכל הבניין, לפי מסד 0.8 - 1.2 מ' ומעליו משרביה בגובה 40-60 ס"מ ומעליה קופינג.
- לא יאושרו הצמדות וסגירה של גינות פרטיות לדירות קרקע ע"ח שטח משותף אשר איננו מוצמד לדירה בתקנון המקורי של הבניין.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

מתקני עזר ומערכות:

- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח ככל הניתן, הכניסה לחדר האשפה תהיה בנסיגה של 1.2 מטר מחזית הבניין.
- מיקום מתקני עזר כגון ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- מומלץ לעשות שימוש במערכת בית חכם המאפשרת שליטה ממוחשבת במערכות הבניין כגון: בקרת מיזוג, תריסים, מערכות חימום מערכות מים ומצלמות.
- מיקום מערכות מיזוג אוויר יהיו במסתורי כביסה או פיר טכני מוצנע. צנרת) אופקית או אנכית (תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלויה.
- מסתורי כביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות הבניין הפונות לחזית הרחוב.
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחמר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.



גנרטור:

- יש להציג חדר גנרטור סגור עם מיגון אקוסטי.
- פתח היציאה של ארובת הגנרטור יכוון כלפי מעלה ללא כיפה נגד חדירת גשם.
- במקרים חריגים ובאישור היחידה הסביבתית יש להרחיק את קצה הארובה ככל האפשר, ולכל הפחות 5 מ' מפתחים (כגון דלתות וחלונות, מרפסות, פתח הכנסת אוויר צח למערכות מיזוג וכד') בבניין זה ובשימושי קרקע רגישים גובלים
- חדר הגנרטור יכיל מקום למאצרה עבור מיכל הדלק בנפח של לפחות 110% מנפח המכל.
- פתח ארובת הגנרטור ימוקם בגובה 2 מ' מעל גג הבניין הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מ'.



מיקום בלוני גז ו"גמלי" מים:

- המתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנויה וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר ולא יוצבו במקביל לרחוב.

מערכות הבניין - מעבי מזגנים

- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות/ ע"ג הקרקע / במקום מוצנע או במקום יעודי הכולל מסתור. ובכל מקרה לא יותרו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

מרפסות:

- המרפסת לא תבלוט מעבר ל 2 מ' ממישור החזית.
- לא תותר סגירת מרפסות אלא בזכוכית בלבד לפי פרט אחיד מאושר ע"י קונסטרוקטור.
- המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו
- יותרו מרפסות "מדלגות" ובלבד שהדילוג יוסתר על ידי קורות המשכיות המייצרות רצף ויזואלי בחזית.
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. חיפוי המעקה יהיה אחיד .
- מעקה זכוכית יהיה שקוף או כהה עד 15% (לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית).
- מסגרות המעקות תהיה בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסף או שחור.
- מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.
- ניקוז מרפסות השמש יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית למרחב הרחוב או שטחי הגינון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.



ראש הבניין:

- ראש הבניין יהיה המשכי לגוף הבניין (חזות מונוлитית).
- לחלופין ראש הבניין יתוכנן בנסיגה או בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות בסטייה בנפח משמעותי ביחס לבניין.
- יש להקפיד על שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ- 50% מקירות המעטפת.
- על התכנון להיות מאופק ומינימליסטי. יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית כגון קשתות, עיגולים, משולשים וכדומה ללא תכלית.
- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
- לא תותר הבלטת הקומה העליונה או מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית. תותר הבלטה כחלק מהעיצוב האדריכלי ובלבד שההבלטה עד 0.5 מטר. תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

מצללות:

- תותר הקמת מצללה בקומת הגג או במרפסות בלבד.
- מצללות אשר נבנות במרפסות (שמש או גג) יותרו בנסיגה של 1.5 מ' מהמעקה הסמוך או מקונטור הבניין ובכל מקרה יבנו בצמוד לבינוי קיים.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.
- שלד המצללה תהיה עשויה מחומר מתכתי עמיד לסביבה ימית ותצבע בגוון בהיר, שמנת, אפור בהיר או לבן. פרט הביצוע יהיה אחיד לכל המבנה.
- קירוי המצללה יהיה מאלומיניום או עץ בגוון טבעי, אפור בהיר או או שמנת בגוון RAL 7044 או לבן.
- במרפסות יותר סוכך מתקפל אשר יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, ברזנט, PVC וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז'. ללא דוגמאות או פרסום. הסוכך המתקפל יהיה אחיד לכל הדירות בבניין.



מסתורי כביסה:

- בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למסתורי כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבניין. מסתור הכביסה לא יבלוט מחזית הבניין, אלא אם יוצג פתרון אחר לשביעות רצון אדריכל העיר.
- חומרי הגמר של מסתור כביסה ישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה ויתאימו לסוג הגמר הראשי של חזיתות הבניין, כדוגמת; לוחות דמוי עץ, אלומיניום, פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות טרספה וכו'.
- ניקוז רצפת מסתור הכביסה יחובר למערכת הניקוז של הבניין. גוון המסתור יהיה אפור או לבן או או שמנת בגוון RAL 7044. יש לתכנן מקום ייעודי להנחת מערכות מיזוג אוויר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

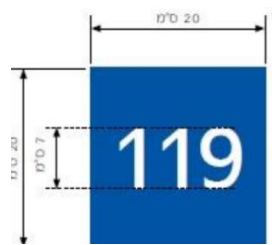
מגורים 4

תאורה:

- יש לתכנן את התאורה כחלק מעיצוב חזית המבנה.
- יש להציג אלמנט תאורה לגג המבנה
- יש להבליט אלמנטים אדריכליים.
- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור.
- לא יותר סנזור ישיר או עקיף.
- הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה.
- במתחמי מגורים תתוכנן תאורה ממותנת.
- יש לתת דגש עיצובי מיוחד לתאורת הכניסה והשביל הראשי המוביל לחזית הראשית של הבניין.
- תאורת הפיתוח תתבסס על עמודים, אור פונה כלפי מטה down (light).
- לא תותר תאורת הצפה כלפי חלונות הבניין, אלא לכיוון קירות אטומים או קרניזים בלבד.
- התאורה תהיה בגוון צהוב חם. לא תותר תאורה צבעונית ע"ג המבנה, למעט תאורת עצים בוגרים בפיתוח.

שילוט:

- לא תותר הצבת שם יזם, או בנין, או חברה קבלנית, או בעלים על גג הבניין או מעטפת הבניין העליונה.
- בכל כניסה יותר אזור שם יזם, או שם בניין או חברה קבלנית, או בעלים או שם המתכנן במפלס קומת הקרקע על גבי חזית הבניין ובגודל שלא יעלה על 1 מ"ר. ככל שמבוקש אזור, חובה להראותו בבקשה להיתר הבניה.
- שילוט מואר של מספר הבית יעשה לפי פרט אחיד, בפינת החזית הפונה לרחוב, בגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה וימוקם בכל חזית הפונה לרחוב או מרחב ציבורי.
- לא יותר שילוט מסחרי ע"ג מבני מגורים, אלא בתיאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

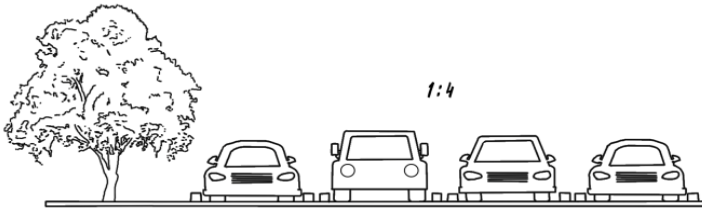
מגורים 4

שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, לפחות 90% מהחניה תהיה בתת הקרקע, הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- חניון תת קרקעי יהיה מקורה בתקרת בטון.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
- יותר לשלב פתרון של חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שתהיינה שייכות לאותה יחידת דיור.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- השטח המיועד לחניות ולשבילים ירוצף בריצוף מנקז ויוצג פרט תשתיות תואמות.

מרתפי חניה:

- מרתפי חניה יתוכננו עם כניסת אויר צח, לפחות עבודה הקומה הראשונה (1-).
- חניון תת-קרקעי המונה 75 מקומות חניה ומעלה, או חניון הטעון רישיון עסק, בהעדר אוורור טבעי- תותקן מערכת אוורור שתופעל אוטומטית על ידי גלאי CO.
- פתחי כניסת אויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת קבוע זיהום אוור מתחבורה.
- פתחי יציאת אויר מזוהם מהחניון לא יפנו לכיוון פתחי מעטפת בניין בו מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים.
- יש לשמור על מרחק של לפחות 5 מ' מפתחי מעטפת בניין.
- לכל מרתף חניה תהיה יציאת הולכי רגל / מדרגות. לא תאושר יציאת הולכי רגל דרך המיסעה.

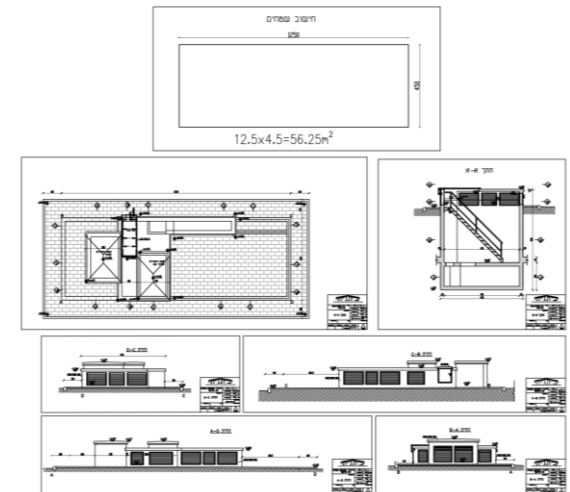
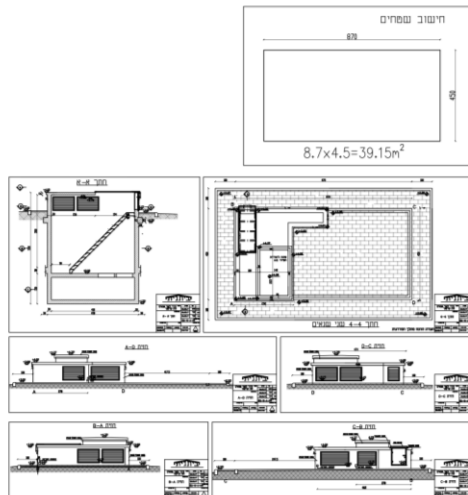
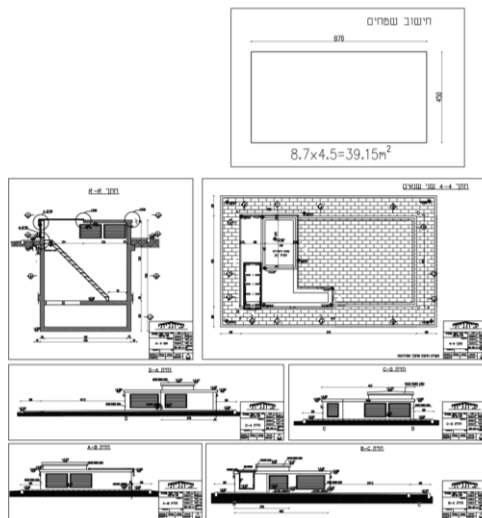


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטנר המבנה.



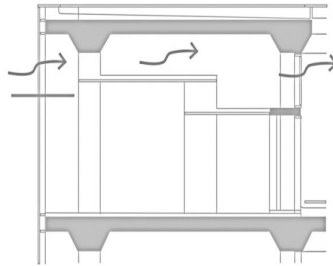
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

בניה ירוקה:

- מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה.
- צמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות. שימוש באור טבעי משפיע על בריאות האדם ועל מצב רוחו, מאיר את חלל המבנה וחוסך בעלויות החשמל.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון פתחים שיאפשר אוורור טבעי ואיכותי.
- שימוש בתחלופת אוויר יעילה גורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור המבנה.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.

- לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד.
- בידוד נכון של החלונות יכול להתייחס לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורעים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

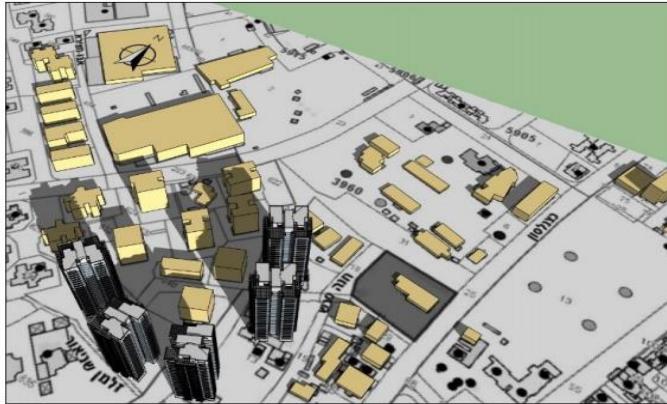
- חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי של הבית משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול להתייחס למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

מצב מוצע



21.12 שעה 9:00

נספח הצללות:

חשיפת גגות:

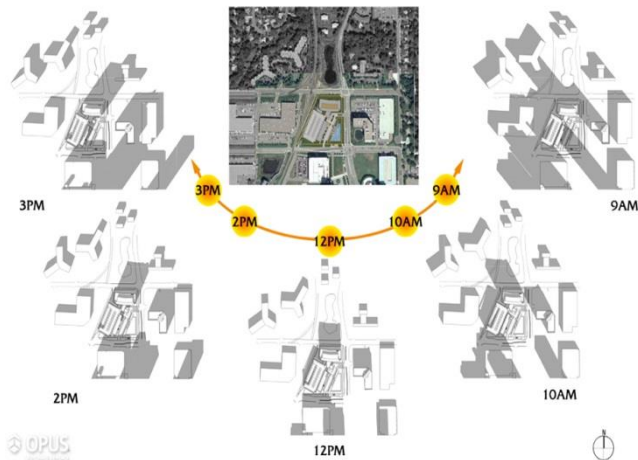
- יש להציג פתרונות תכנוניים ע"פ נספח הצללות והעמדת המבנה.
- יש להציג נספח הצללות המכיל את הבניינים הקיימים בסביבת הבניין המתוכנן והממוקמים בתחום "מניפת הצל" הנוצרת ממנו בין השעות: 09:00-15:00 ב-21 לדצמבר.
- הבניין המתוכנן יפחית את זמן החשיפה לשמש של יותר מ 50% משטח כל אחד מגגות הבניינים הסמוכים, בין השעות 09:00-15:00 אל מתחת ל- 4 שעות, או לחילופין פחות מ-20% מהמצב הקיים (ככל שלא מתקיים תנאי זה טרם הקמת הבניין).

חשיפת חזיתות:

- יש להקפיד על מינימום של 3 שעות קרינה ישירה במהלך היום בין השעות 09:00 ל- 17:00 - 90% מיח"ד במבנה בדגש על חדרי המגורים לכל אורך השנה.

חשיפת שטחים פתוחים:

- הבניין המתוכנן ישאיר לפחות 30% מהשטחים הפתוחים המיועדים לרווחת המשתמשים הנמצאים בתחום מניפת הצל שלו - חשופים לשמש. לעניין זה שטחים פתוחים: שפ"פים, רחובות, כיכרות עירוניות, גנים ציבוריים וכדו')



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

נספח רוחות:

- לרוחות יש השפעות הן על התחושה התרמית של האדם והן על יכולתו לבצע פעולות שונות. בתכנון שטחים פתוחים יש להתייחס להשפעת הרוח על הנוחות המכאנית של אנשים, מכיוון שהם יכולים להתמודד עם השפעת הרוח על הנוחות התרמית באמצעות ביגוד. הנוחות המכאנית היא פונקציה של עוצמת הרוח וגם של עוצמת הטורבולנטיות, ורוח המלווה בטורבולנטיות שקולה בהשפעתה לרוח חזקה פי כמה, שאינה מלווה בטורבולנטיות. המושג "רוח שקולה" מבטא את השפעתן המושלבת של עוצמת הטורבולנטיות.
- במבנים מעל 15 קומות יש להציג פתרונות בקומת הקרקע בהתאם לנספח רוחות. הבדיקה תערך במפלס הולכי הרגל ובכל שטחי הבניין המיועדים לשהיית אדם בחוץ.
- הבדיקה תיעשה במודל ממוחשב CFD או דומה.
- יערכו הדמית רוח תלת ממדית, ויתחשבו באפקט הגברת הרוח כפונקציה של הגובה.
- המודל שיבנה יהיה לפחות ברדיוס של 300 מ' מסביב לפרויקט הנבדק.
- גובה "מנהרת הרוח" הווירטואלית צריך להיות לפחות פי 5 מגובה המבנה הגבוה ביותר בפרויקט.

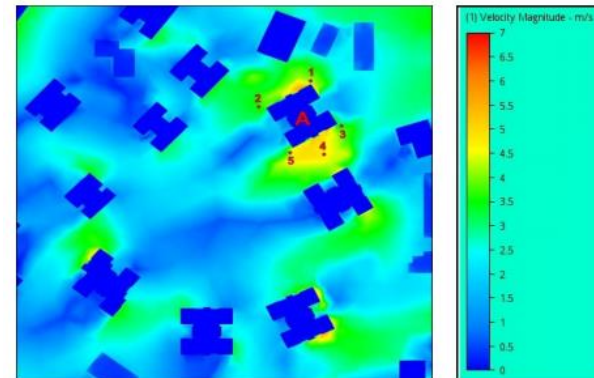
אזור	אחוז חריגה מותר ממהירות 6 מ/ש	אחוז חריגה מותר ממהירות 9 מ/ש
אזורים לשהות קצרה מאוד, חניות	20%	10%
רחובות, אזורי מגורים, אזור עסקים ומסחר, כניסות לבניינים	15%	10%
אזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים)	10%	5%

אחוז הזמן המותר לעוצמות הרוח השקולה באזורים עירוניים שונים.

אזור	אחוז חריגה מותר ממהירות 15 מ/ש	אחוז חריגה מותר ממהירות 20 מ/ש
כל אזור הבדיקה	1.5%	0.01%

אחוז הזמן המותר לעוצמות הרוח השקולה בכל האזורים

- ההדמיה תהיה תלת ממדית ויוצגו תוצאות לגובה של 1.5 מ' מעל פני הקרקע.
- יערכו 8 הדמיות ל 8 כיווני רוח.
- יבחרו 5 נקודות בדיקה בהתאם לאזורים המצוינים בקריטריונים. נקודות אלה יכללו את כניסות הבניין העיקריות, אזורי שהיה ואזורי מסחר במרחב הציבורי, אזורי חנייה עילית וכן את צדי הבניין. במידה והבניין כולל שטחים ציבוריים מעל מפלס הקרקע ימוקמו נקודות בדיקה גם במפלס זה.
- במקרי חריגה יזוהו כיוונים הרוח בהם מקדמי ההגברה הם הגבוהים ביותר ויוצעו אמצעים למיתון רוח מכיוונים אלה. לאחר מכן תבוצע בדיקה חוזרת הכוללת את הטמעת אמצעי מיתון הרוח להוכחת יעילותם.
- אמצעי המיתון יכולים להיות שינוי גיאומטרי של המבנה, תוספת אלמנטים ע"ג המבנה או תוספת של אלמנטים כגון צמחיה או אחר במרחב החזית הפתוחה.



כיוון רוחות E גובה 1.5 מ' מעל פני הקרקע

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

פיתוח שטח:

- שטח מגון / מפותח ברכוש המשותף לכלל הדיירים בקומת הכניסה. גודלו יהיה לפחות 25% משטח המגרש, לא יכללו בו גינות פרטיות ושטחי חניה, 100 מ"ר מתוכו יהיו בסמיכות ללובי ויופנה לחזית הרחוב. יתרת השטח המגון יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע אחת ככל הניתן שלא תפחת מ-30 מ"ר ומרוחב של 2 מ'. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ'. לא תאושר כניסה ראשית דרך החניה.
- בתחום הפיתוח בחזית הבניין ימוקמו ספסלים, הצללות, פיסול, עמודי תאורה ועצים. ריהוט הרחוב יתואם עם אדריכל העיר והיו לפי הסטנדרטים המקובלים ברשות.
- לא תותר הצבת גדר בין השטח המפותח בחזית הבניין למדרכה הגובלת.
- לא תותר בניית גדר תמך מעל 2 מ'. במקרים בהם נדרש לגשר על הפרשי מפלים בין מגרש ציבורי לבין מגרש פרטי, מעל 2 מ', או בגובה המחייב מעקה בטיחות, תדורג הגדר הבנויה כלפי פנים המגרש. גובה הגדר הקרובה לרחוב יהיה מקסימום 120 ס"מ ומינימום 80 ס"מ ביחס למפלס הרחוב (בהתאם למגבלת שיפוע הרחוב). דירוג הגדר יעשה ע"י נסיגה של 60 ס"מ לפנים המגרש. בתחום מרווח הדירוג תשולב צמחייה ותוסדר בו מערכת השקיה וניקוז.
- יש לטעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.

שימור מי גשם:

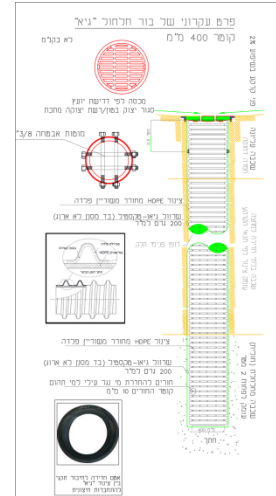
- בכל מגרש יושאר מינימום 20% קרקע פנויה ומגוננת (ללא תקרת מרתף), להשהיה וחלחול של מי גשם ונגר עילי.
- מרחק מקסימאלי מדוד קרקעית מקצה מגרש מנוקז לתא שטח המיועד לחלחול לא יעלה על 40 מ"א.
- יש למקם שטחי השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן דשא) יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- אבן משתלבת לא תחשב כשטח חלחול.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

- יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הבריכה.
- חדר המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנעו ולא יהוו מטרד חזותי או אקוסטי, בתנאי שישולב בבניין עצמו (במפלס המרתף או במפלס הקרקע).
- הנחיות הבטיחות, לרבות ציפוי שולי הבריכה, עומק הבריכה, שיפוע וציפוי הקרקעית, דפנות הבריכה, תעלת גלישה ומעקה אחיזה, סולם ו/או מדרגות, גידור ושער כניסה - עפ"י תקנות הבטיחות.
- בסמוך לכל בריכה יש לקבוע מקום נעול ומשולט לאחסנת כימיקלים המשמשים לחיטוי הבריכה.
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הבריכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הבריכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר.
- שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.



- בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ- 2 מינ'. מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.



בריכת שחיה:

- בריכת השחייה המשותפת תמוקם בחזית האחורית או הצדית של הבניין. כמו כן ניתן שהבריכה תמוקם בשטח קומות המבנה או בקומת הגג.
- לא יאושרו בריכות פרטיות.
- אין להפנות את הבריכה לחזית המבנה.
- עומק בריכה מקסימאלי לא יעלה על 1.5 מ'.
- הבריכה תגודר ותינעל.
- יש להשאיר 20% משטח המגרש מגון עם שטחי חלחול.
- קווי הבניה לבריכה יהיו עפ"י קווי הבניה המותרים בתוכנית. ניתן לבקש הקלה בקווי הבניה עבור הבריכה עצמה, ככל שהדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי: יצירת מרווח שהיה איכותי בין הבניין לבריכה, שינוי במיקום הבריכה לצורך שימור עצים בוגרים, מגרש לא רגולרי, שיקולי עיצוב אדריכלי.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

חומרי הגמר:

- מומלץ כי בחומרי הגמר תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבניין.
- מעטפת הבניין תהיה חיפוי קשיח שלא יפחת מ-70%. יש ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי הגמר, בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- אבן אשר תשמש לחיפוי קשיח של מעטפת הבניין תהיה נסורה טבעית בעיבוד עדין גוון לבן, קרם, או אפור בהיר ותותקן בשיטת ברנביץ'.
- עיבוד פני האבן יהיה עיבוד מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה או תלטיש.
- פוגות בגוון בהיר.
- זכוכית או קיר מסך (לא תותר זכוכית רפלקטיבית. מקדם הבליעה יהיה 0.35-0.5).
- לכיוון דרום לא תותר זכוכית יותר מ 15% ממעטפת המבנה.
- פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות עץ / דמוי עץ, אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע), לבנים, טרספה / לבני סיליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
- יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד, או גוונים. זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי לא יפחתו מ 70%.
- לא יותר שימוש בטיח בצבעים כהים או בצבעי יסוד.
- לא יותר חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.
- סוג אבן החיפוי תותאם לסביבה ימית לפי תקן.

תוספות ושינויים במבנה קיים:

- במבנה משותף, לא יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח"ד אחת בלבד. אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר ולאחר שיוכח שאין פגשה עיצובית במבנה.
- בכל מקרה של בקשה לשינוי יש להציג שינוי כולל תואם לכלל יח"ד במבנה המשותף.
- במקרה של סגירת מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירוי יהיה קשיח ועמיד (בטון/זכוכית רעפים - בהתאם לקירוי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.

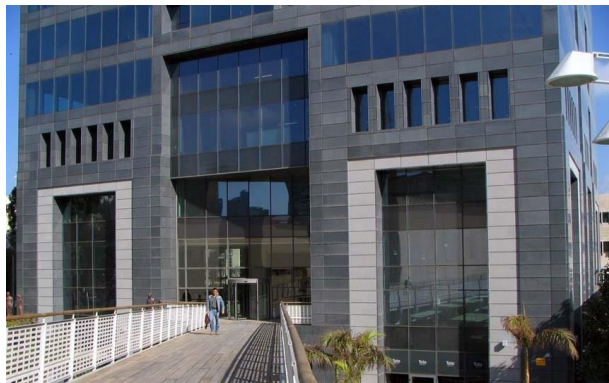
- סגירה קלה תעשה בזכוכית שקופה בלבד בפרט אחיד לכל המבנה. פרופיל הסגירה יהיה מאלומיניום בגוון ועובי התואם לחלונות המבנה. פרטי סגירת המרפסות לא יבלטו מקו החזית.
- לא תותר סגירת גג קל מחומר כדוגמת פאנל מבודד למרפסות בקומת הקרקע או בקומת הגג - אלא באישור מיוחד מאדריכל העיר.
- גג המרפסות ינוקז מערכת הניקוז העירונית - לא תותר שפיכה חופשית.
- שימוש בפנאלים מבודדים לקירוי לא יעלה על 6 מ"ר ולא יותר בקומת גג עליונה או בקומת הקרקע, אלא בתיאום עם אדריכל העיר.
- חזית הגג הקל תעוצב מאלומיניום בגוון ועיצוב התואם לגמר החלונות.
- לא תותר סגירה ביריעות כסגירה קבועה.
- גג המרפסת לא יבלוט ממישור החזית.

מעליות

- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- תוספות הבניה תהיינה אגפיות (לכל גובה המבנה) אלא אם מבוקשת סגירת קומת עמודים או קומת גג.

שינוי חומרי גמר

- שינוי סוג חיפוי המבנה יעשה לאגף, חזית או כניסה שלימה (בהתאם למקרה ולפי צורת הבינוי - בתיאום עם אדריכל העיר) ובכל מקרה יהיה מחומר עמיד. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, עץ טבעי או פסיפס.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מגורים 4

תברואה:

- כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרוכזים במיקום אחד ויהיו נגישים למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת"ק או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- יש להתקין מסתור אשפה לכל כלי האצירה המוצבים בתחום המגרש תוך מזעור נוכחותו כלפי הרחוב.
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי וזאת בהתאם לסוג כלי האצירה ושיטת הפינוי.
- יש למקם דחסן אשפה נתיק כולל מצנחת (שוט) אשפה בקומות הבניין.
- יש לפנות בשלב התכנון ליצרן הדחסנים על מנת לקבל מפרט לחדר האשפה ולבצע בהתאם להוראות ולתקן.
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום אגף התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

הגדרה:

מבנה מגורים המיועד לבני הגיל השלישי או לסטודנטים, המספק מערכת של שירותי מבנה פנימיים ועצמאיים, לרבות מגוון שירותי רווחה, הסעדה, מסחר זעיר, בריאות ופנאי. המבנה יכול שיהיה מבנה גבוה, מבנה נמוך או בבניה מרקמית.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

מרחב הרחוב:

- בסמיכות לרחובות ראשיים בחזית הפונה אל הרחוב, חזית קומת הקרקע תהיה עם ארקדה מסחרית ו/ או שימושים ציבוריים. במידה ויותר קו בנין 0 לא יפחת רוחב החזית המסחרית מ- 5 מ' לפחות.
- במקרה של בניה מרקמית, יותרו 5-6 קומות מסד בהן ישולבו שימושים מעורבים של משרדים ושימושים ציבוריים, או מרפאות - מעל לקומת הקרקע (בקו בנין 0) .
- גובה פנים חלל הארקדה לא יפחת מ 4.5 מ'.



- מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, ללא הפרשי מפלסים, ויכלול ספסלים, עצי מדרכה ועצים בוגרים.
- הספסלים / מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים
- יושם דגש מיוחד על המרחב הציבורי שלמרגלות הבניין: הגישה לבניין מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונעימה עבור הולך הרגל, תוך מתן מענה לשטחים התפעוליים ככל שידרשו, בעורפו של הבניין או באזורים יעודים.
- לא תותר גדר או חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח. מרחב מפלס הכניסה יהיה נגיש למרחב הציבורי הגובל.
- לא יותרו גדרות בקו בנין צדדי ו/או אחורי. במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר- תהיינה קלות ולא תעלנה על 1.5 מ' ממפלס הפיתוח .
- שימור מי גשם: בכל מגרש יש להשאיר 20% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (ללא מרתף).
- השהיה וחלחול מי גשם, תהיה במרחב החזית הפתוח.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה).
- יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 1 מטר בחזית בגובה הרחוב.
- במקרה של חניון תת קרקעי, יש לשלב גינון בתוך בתי גידול עיליים מעל תקרת החניון. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.
- חניון תת קרקעי יהיה מקורה בתקרת בטון.
- לא תאושר כניסת הולכי רגל בסמוך לפינוי האשפה.
- רוחב שביל הכניסה המוביל למבנה לא יפחת מ 2.5 מ'
- תישמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב שלא יפחת מ 1.7 מ' מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב (במקרה של מעונות סטודנטים - לפי מקום קשירה 1 לכל דירה).
- במגרש שטחו עולה על 2 דונם- בחזית הבניין יוצב פיסול בגובה שלא יפחת מ 2 מ'. הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל יאושר ע"י אדריכל העיר.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים



מסד הבניין:

- גובה קומת העמודים לא תפחת מ 6 מ' נטו (או קומת טיפוסית כפולה).
- יש להקפיד על שקיפות ו/או פתיחות מכסימלית בקומת הכניסה, קירות המבואה הפונים למרחב החזית הפתוח יהיו שקופים או פתוחים ברובם.
- שטח אפקטיבי של לובי הכניסה לא יפחת מ 100 מ"ר ויפנה לרחוב הראשי.
- מומלץ על יצירת חצר פנימית, אשר תשמש את באי ומשתמשי המבנה כחלל פעילות ורווחה מוגן ופרטי.
- יש לטעת צמחיה מצלה בשטח המפותח בתחום המגרש.
- שטחים תפעוליים המשרתים את הנהלת המבנה יוצבו בחזית האחורית.
- שטחים משותפים המשרתים את דיירי המבנה כגון מכבסה/ כספומט/מרכולית/חדר כושר וכו' - יופנו לחצר הפנימית ו/או לחזית הרחוב או לכניסה הראשית.
- בקומת המסד יהיה חדר עגלות ואופניים בשטח שלא יפחת מ-25 מ"ר ומחסן משותף בשטח שלא יפחת מ-25 מ"ר.

גוף הבניין:

- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב. עדיפות להפניית חלונות מ"ד כלפי החזית הצדית או האחורית.
- לא יותר הפניית חלון מול חלון במרווחים צרים מ 6 מ'.
- גודל דירה נטו מינימאלי לא יפתח מ 30 מ"ר ליחיד ו 40 מ"ר לזוג.
- יש להקפיד כי לכל דירה יהיה חלון הפונה לנוף. החלון יהיה נמוך ויאפשר צפייה בישיבה.
- שטח החלון בחדר המגורים לא יקטן מ 1.45 מ"ר
- לא יאושרו פתרונות של אוורור מאולץ לחדרים רטובים.
- מועדון הדיירים יוצב בקומת הכניסה ו/או בקומת הגג, גודלו לא יפחת מ 100 מ"ר או 1 מ"ר לדייר לפי הגדול.
- בכל כניסה יוצבו מעליות מותאמות לקשישים פלוס מעלית אלונקה אחת.
- תמהיל הדירות יהיה 40% דירות לזוג ו-60% דירות ליחיד.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקולומו.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים



- במעונות סטודנטים, מתקני האופניים יותקנו במקום מוגן משמש וגשם בתחום קונטור המבנה ובסמיכות לכניסה הראשית. במקרים מיוחדים תותר התקנת העמדת המתקן בשטח פתוח בתחום המגרש.
- עדיפות לקירוי המתקן + מתקן לטעינת אופניים חשמליות.

ראש הבניין:

- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גיבון בגגות מסד הבניין ויצירת חזית חמישית ירוקה. במקרים בהם לא ניתן מסיבות טכניות לבצע גיבון, יש להציג פיתוח ו/או ריצוף מעוצב
- חזית חמישית תפותח תוצלל ותשמש לטובת הדיירים

תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- יש לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה האדריכלית / עיצובית הכוללת של הבניין.
- תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבניין.
- יש להציג פתרון ייחודי לחזית הראשית, לחלל הציבורי במרחב הפתוח ובכניסה הראשית. בבניה גבוהה יש למקם תאורה גם בחלק העליון של המבנה.
- התאורה תהיה בגוון צהוב חם. לא תותר תאורה צבעונית ע"ג המבנה, למעט תאורת עצים בוגרים בפיתוח.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

מצללות:

- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- יותר שימוש בגזיבו - כאזור הצללה נפרד מהמבנה.
- מומלץ לשלב צמחיה מטפסת לצורך איכות שהיה מקסימאלית לדיירים
- המצללה תהיה ללא קירות. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.
- יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במפלס הקרקע או במפלס הגג. הגגון או הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הגגון, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, רשת, PVC, וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא דוגמאות או פרסום.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין. לפי הקריטריונים לעיל.

סוככים (מרקיזות)

- יותרו סוככים מתקפלים בלבד מבד או יריעה ולא מפלסטיק.
- לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג שהו.
- לא תותר הצבת תאורה או מערכות כלשהן ע"ג או בתוך הסוכך.
- גוון הסוכך יהיה בגוון בהיר. ניתן להוסיף את גווני לוגו בית העסק בלבד.

מערכות הבניין - מעבי מזגנים

- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות/ ע"ג הקרקע / במקום מוצנע או במקום יעודי הכולל מסתור. ובכל מקרה לא יותרו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב.
- בכל מעלית יותקן חיישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטיים

שילוט:

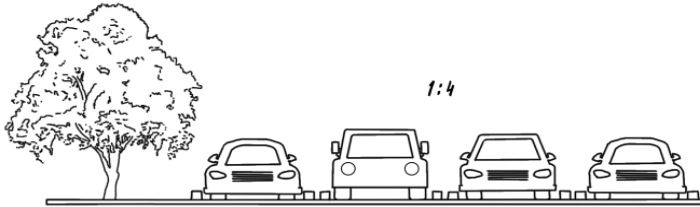
- יש להציג שילוט עם שם המבנה באותיות בודדות בחזית המבנה ובקומתו העליונה - המעידים על שימוש.
- לא תותר הצבת שם יזם, או חברה קבלנית, או בעלים על גג הבניין או מעטפת הבניין העליונה. אלא במפלס קומת הקרקע בלבד על גבי חזית הבניין ובגודל שלא יעלה על 1 מ"ר. ככל שמבוקש אזכור, חובה להראותו בבקשה להיתר הבניה.
- השילוט יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/ תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם ורק בהתאם לגווי הלוגו של החברה.
- גובה אות לא יהיה יותר מ 30 ס"מ.
- לוגו החברה יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב - 5 ס"מ.
- מבנה השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור למבנה.
- לא תותר הצבת שילוט על עמודי הקולונדה.
- לא תותר התקנת שלטים מסוג "קופסאות פלורסנט".
- לא תותר תאורה מהבהבת, או צבעונית בגוונים קרים (כחול/ ירוק) אלא אם הגוונים מופיעים בלוגו בית העסק.
- הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- שילוט מדבקות יותר באותיות נפרדות בלבד.
- מספרי טלפון יוצנעו בגודל אות שלא יעלה על 7 ס"מ.
- חיווט החשמל לא יבלוט או יראה ע"ג החזית המסחרית.
- לא יותר שילוט הבולט ממישור החזית, אלא ע"ג מוט דקורטיבי ובתיאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב על גג המבנה.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד. לא יותר שילוט עם רקע מתקלף ובתחזוקה ירודה.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע, אלא אם אושר אחרת ע"י מהנדס העיר. הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה ניצבות או 2 חניות עוקבות.
- יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ולבד שתהיינה שייכות לאותה יחידת דיור.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- ריצוף החניות והמסיעות יהיה ריצוף מנקז ע"ג תשתיות תואמות.

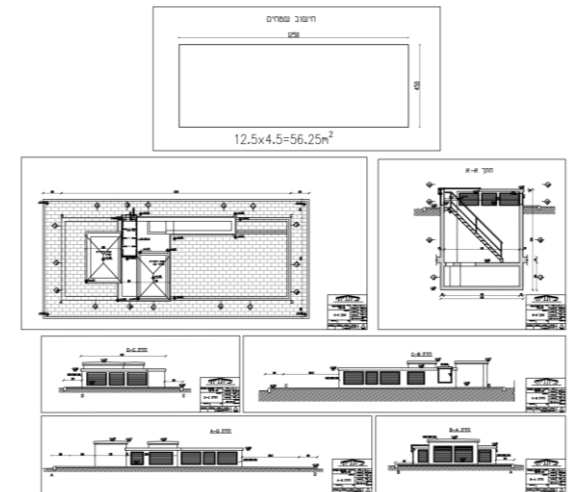
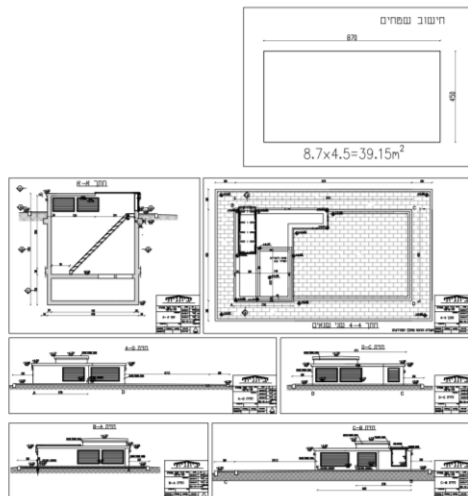
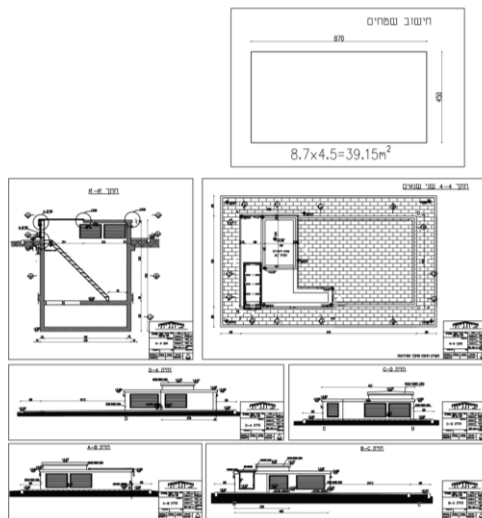


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטיים

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטנר המבנה.



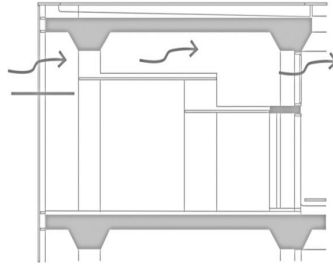
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

בניה ירוקה:

- מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה.
- צמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות. שימוש באור טבעי משפיע על בריאות האדם ועל מצב רוחו, מאיר את חלל המבנה וחוסך בעלויות החשמל.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון פתחים שיאפשר אוורור טבעי ואיכותי.
- שימוש בתחלופת אוויר יעילה גורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור המבנה.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.

- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי, פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים כגון חדרי אמבטיה ומטבחים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים כגון חדרי ילדים.
- לשם ניצול היתרונות של קרינת השמש, מומלץ למקם בחלק הדרומי של הבית את החדרים בהם מתקיימת פעילות במהלך היום כגון חדר העבודה או חדר המגורים, אלה יזכו באור טבעי נעים במהלך רוב שעות היום.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום גם בחללים הפנימיים של הדירה



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

- חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי של הבית משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול לנצל את התייחסות למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.
- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד.
- בידוד נכון של החלונות יכול לנצל את התייחסות לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורעים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

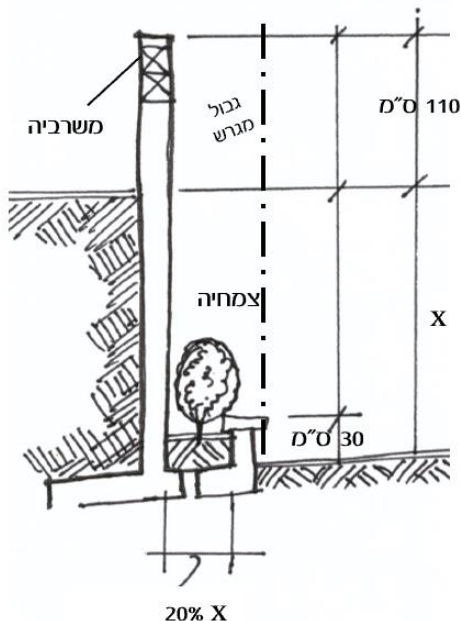


פיתוח שטח:

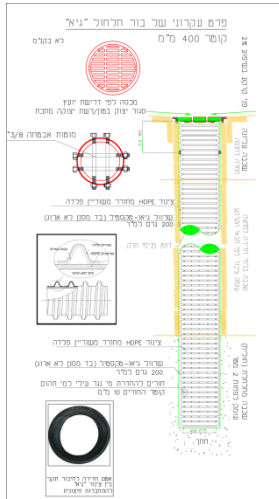
- מפלס הכניסה וקומת הקרקע יהיו בגובה פני הרחוב. פני הרחוב לעניין זה ימדדו מהמרחק הקצר ביותר ללובי הכניסה.
- בקו בניין צדדי, פיתוח המרווח שבין גבול המגרש ודופן המבנה יהיה לפי 1/3 שטח תפעולי, ו- 2/3 "מרחב החזית הפתוח".
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(חצץ, חלוקים וכדומה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן דשא), יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד.
- יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- שטח מגון / מפותח / משותף לכלל הדיירים בקומת הכניסה. גודלו יהיה לפחות 25% משטח המגרש, 100 מ"ר מתוכו יהיו בסמיכות ללובי ויפונה לחזית הרחוב. יתרת השטח המגון יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע אחת רציפה ככל הניתן שלא תפחת מ-30 מ"ר ומרוחב של 3 מ'. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ'.
- במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה הערוגה יהיה 30-40 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת.
- הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.

מיקום בלוני גז וצנרת מים:

במתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנוי וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים



- מרחק מקסימאלי מדוד קרקעית מקצה מגרש מנוקז לתא שטח המיועד לחלחול לא יעלה על 40מ"א.
- בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ - 2 מינ'. מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.

הצללת המרחב הפתוח:

- יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא:
- 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה .
- 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים לדיירי הבניין.
- 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.



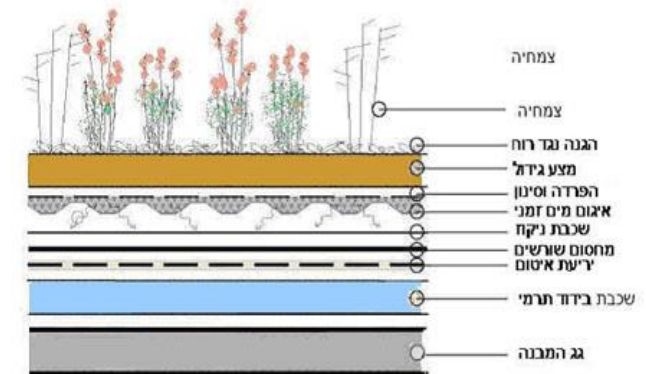
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

גגות ירוקים

מטרת הגגות הירוקים:

- שיפור איכות האוויר בסביבה העירונית.
- שיפור תנאי הנוחות האקלימית בתוך המבנה.
- הגדלת יכולת הבליעה ובידוד הרעש.
- הקטנת צריכת האנרגיה.
- הגנה על מערכת איטום הגג.
- הקטנת אפקט "איי חום" העירוניים.
- ניצול מי הגשם להשקיה, מיתון זרימה ומניעת הצפות.
- סינון מי הגשם המגיעים למערכת הניקוז העירונית.
- יצירת "חזית חמישית" לשיפור מראה הגגות.
- יצירת גינות לשימוש דיירי המבנה.
- יש להציג פיתוח גגות מגוננים בשטחים הנצפים או הנגישים לדיירי המבנה.
- במקרים בהם לא ניתן לממש שטחי פיתוח אפקטיביים - ירוקים, ניתן להמיר עד 5% מהשטח המפותח בקומת הקרקע לשטחים אפקטיביים ע"ג גגות המבנים.
- יש לדאוג כי גגות אלו יהיו נגישים לשימוש הדיירים.
- מנגנון ההמרה של כל מ"ר שטח ירוק בקומת הקרקע לא יפחת מ 3 מ"ר תכנית גג ירוק (ולא פחות מ 15% תכנית נותרת במגרש בכפוף להצגת פתרונות החדרה לנגר בתחום המגרש)



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

מערכות טכניות:

- לא תתאפשר התקנת מנוע מזגן בחזית המבנה, במקרים חריגים, יש להציע פתרון להצבת מחיצה מסתור דקורטיבית מאחוריה תותקן יחידת העיבוי של המזגן.
- לא יותר ניקוז מי מזגנים לתחום השטח הציבורי. יש לדאוג לפתרון המנוקז למערכות המבנה.
- אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב או לאזורי שהיית אדם.
- ארובה ופיר מנדף ימוקמו בגרעין הבניין. פתח פיר המנדף יהיה בגג הטכני.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה ולא תותר צנרת גלויה.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- לא יותר מעבר של סניטציה רצפתית מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, פירי שירות ואזורים המשמשים לחדרי שירותים.

חומרי הגמר:

- מעטפת הבניין האטומה לא תפחת מ 80% חיפוי קשיח.
- חומרי הבניה והגמר יהיו מחומרים עמידים ואיכותיים ויותקנו בסטנדרט גבוה.
- מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי גמר בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- קירות מסך עד 30% משטח המעטפת ויופנו לצד צפון בלבד.
- הזכוכית תהיה שקופה (supernatural) מגוונת לבן, חלבי, אפור, הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת, בעלת מקדם בליעה שלא יפחת מ-0.35 - 0.5. לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.
- במידה ויעשה שימוש באבן - היא תהיה נסורה חלקה בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
- ניתן להשתמש בפלטות מתועשות או בטון אדריכלי, אלומיניום כדוגמת אלוקובונד, או ש"ע, או לוחות hpl צבעוניים. לוחות דמוי עץ או אחר יובאו לאישור אדריכל העיר לאחר שיוכח שעומדים בתקן הישראלי.
- יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד, או גוונים. זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי לא יפחתו מ 70%
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- גדרות/ מעקות / מסתורי כביסה (אלמנטי פירזול ו/או אלומיניום יהיו בגוון לבן/ שחור/ שמנת Ral 7044) - במידה ומבוקש גוון שונה יש לתאמו מול אדריכל העיר.
- עיבוד פני האבן יהיה עיבוד מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה או תלטיש.
- הפוגות יהיו בגוון בהיר.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

תוספות ושינויים:

- במבנה משותף, לא יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח' דיור אחת בלבד. בכל מקרה של בקשה לשינוי יש להציג שינוי כולל תואם לכלל היחידות במבנה המשותף.
- במקרה של סגירת מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירוי יהיה קשיח ועמיד (בטון/זכוכית רעפים - בהתאם לקירוי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה או זמנית.
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- תוספות הבניה תהיינה אגפיות (לכל גובה המבנה) אלא אם מבוקשת סגירת קומת עמודים או קומת גג.
- שינוי סוג חיפוי המבנה יעשה לאגף, חזית או כניסה שלימה (בהתאם למקרה ולפי צורת הבינוי - בתיאום עם אדריכל העיר) ובכל מקרה יהיה מחומר עמיד. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, עץ טבעי או פסיפס.
- סגירה מפאנל מבודד תאושר מפח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.
- תוספת ממ"ד תותר רק בתחום קווי הבניין. במקרים חריגים ולאחר שיוכח כי לא ניתן לממשו בתחום קווי הבניין, ניתן לבחון מיקום הממ"ד מעבר לקוי הבניין, בכפוף להסכמת גובלים, ובאישור אדריכל העיר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה דיור מוגן /// מקבצי דיור /// מעונות סטודנטים

תברואה:

- כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרכזים במיקום אחד ויהיו נגישים למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת"ק או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- יש להתקין מסתור אשפה לכל כלי האצירה המוצבים בתחום המגרש תוך מזעור נוכחותו כלפי הרחוב.
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי וזאת בהתאם לסוג כלי האצירה ושיטת הפינוי.
- יש למקם דחסן אשפה (14 מ"ק) נתיק כולל מצנחת (שוט) אשפה בקומות הבניין.
- יש לפנות בשלב התכנון ליצרן הדחסנים על מנת לקבל מפרט לחדר האשפה ולבצע בהתאם להוראות ולתקן.
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום אגף התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

הגדרה:

בנין המשרדים כולל יעודים ושימושים כגון: תעסוקה, משרדים, תעשיה עתירת ידע, מחקר ופיתוח, מעבדות, משרדי רופאים וכדומה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\תעסוקה

מרחב הרחוב:

- מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, ללא הפרשי מפלסים, ויכלול ספסלים, עצי מדרכה ועצים בוגרים.
 - הספסלים / מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים
 - יושם דגש מיוחד על המרחב הציבורי שלמרגלות הבניין: הגישה לבניין מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונעימה עבור הולך הרגל, תוך מתן מענה לשטחים התפעוליים ככל שידרשו, בעורפו של הבניין או באזורים יעודים.
 - לא תותר גדר או חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח. מרחב מפלס הכניסה יהיה נגיש למרחב הציבורי הגובל.
 - לא יותרו גדרות בהיקף המגרש, או בין שימושי משרדים/ תעסוקה גובלים ומרחב קומת הקרקע יהיה פתוח ורציף.
 - שימור מי גשם: בכל מגרש יש להשאיר 20% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (ללא מרתף).
 - מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.
 - שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה).
 - יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 1 מטר בחזית או לחלופין ריצוף מנקז + פרטי שתילה לעצים בוגרים- לאישור אדריכל העיר.
 - מעל תקרת חניון תת קרקעי מומלץ שילוב גינון בתוך בתי גידול עיליים. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.
 - מומלץ על יצירת חצר פנימית, אשר תשמש את באי ומשתמשי המבנה כחלל פעילות ורווחה.
 - רוחב שביל הכניסה המרוצף המוביל למבנה לא יפחת מ 2.5 מ' מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.
 - יש להתקין מתקן לקשירת 10 זוגות אופניים לפחות בחזית הפונה לרחוב.
 - בחזית הבניין יוצב פסל בגובה שלא יפחת מ 2.5 מ'. הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל יאפשר ע"י אדריכל העיר.
- בסמיכות לרחובות ראשיים בחזית הפונה אל הרחוב, חזית קומת הקרקע תהיה עם ארקדה מסחרית ו/ או שימושים ציבוריים. במידה ויותר בקו בנין 0 לא ילה רוחב החזית על 6 מ', למעט מקרים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. מעל לקומת הקרקע (בקו בנין 0) יותרו, 4-5 קומות מסד בהן ישולבו שימושים מעורבים של משרדים ושימושים ציבוריים, או מרפאות.
 - קירוי הארקדה יאפשר פרט התחברות לסגירת חורף עתידית לטובת המסחר.
 - בארקדה בקומת הקרקע, יתאפשר שילוב של מבני ציבור.
 - גובה פנים חלל הארקדה לא יפחת מ 4.5 מ'.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים\\תעסוקה

מסד הבניין:

- גובה לובי כניסה לא יפחת מ 5 מטר.
- קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- יש להקפיד על שקיפות ו/או פתיחות מקסימלית בקומת הכניסה, קירות המבואה הפונים למרחב החזית הפתוח יהיו שקופים או פתוחים ברובם.
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה ולא תותר צנרת גלויה.
- פתחי אוורור מהמרתפים, מחדרים טכניים או מהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ ויעוצבו כחלק מפיתוח המגרש.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.



- חזיתות הבניינים תהיינה מגוונות. יש להציג הבדלים בעיצוב, בנפחיות ובשימושי הקרקע לאורך החזית העירונית. אורך מקטע אחיד רציף זהה - לא יעלה על 20 מ"א



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה



פיסול במרחב הציבורי:

- במגרשים פינתיים המקצים שטחי שפ"פ/שצ"פ או שטחים מפותחים מעל 0.5 דונם, ו/או במגרשים ששטחם (המצטבר בתכנית אחת) מעל 10 דונם, יוצב בחזית הבניין (בסמיכות לכניסה הראשית) פסל בגובה/ אורך שלא יפחת מ 2x1 מ'.
• הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל ומיקומו יאושר ע"י אדריכל העיר.

הצללת המרחב הפתוח:

- יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא:
- 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה .
- 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים לדיירי הבניין.
- 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות או הבניין עצמו) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

גוף הבניין:

- גוף הבניין יהיה המשכי ויתוכנן כמונוליתי או יחולק למספר נפחים משמעותיים.
- יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (בחומר ו/או גוון).
- יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות ללא הצדקה תכנונית (קישוטים) כגון קשתות, עמודים מעוטרים וכדומה. התכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי.
- גובה קומה טיפוסית מעל הקרקע (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ 3.5 מטר ולא יעלה על 4.5 מטר.
- במפגש של בנין בודד עם מרקם קיים נמוך יותר, נדרשת חלוקת גוף הבניין, באופן שיתייחס למרקם הקיים, תוך התאמת המסד לרצף הבניינים הסמוכים.
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- לא יותר הפניית חלון מול חלון במרווחים צרים מ 6 מ'.
- מיקום השילוט וסוגו יוצגו בהיתר הבניה, ויערכו לפי ההנחיות רצ"ב.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקלומו.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

ראש הבניין:

- יש להקפיד על שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ- 50% מקירות המעטפת.
- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גיבון בגגות מסד הבניין ויצירת חזית חמישית ירוקה. במקרים בהם לא ניתן מסיבות טכניות לבצע גיבון, יש להציג פיתוח ו/או ריצוף מעוצב

מערכות הבניין - מעבי מזגנים

- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות/ ע"ג הקרקע / במקום מוצנע או במקום ייעודי הכולל מסתור. ובכל מקרה לא יותרו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב.
- בכל מעלית יותקן חישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.

תוספות ושינויים

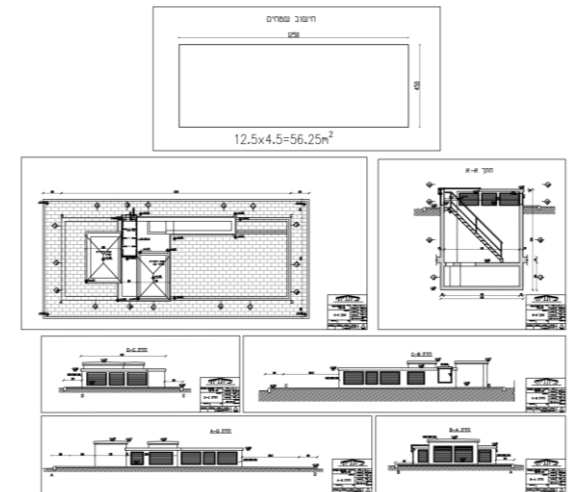
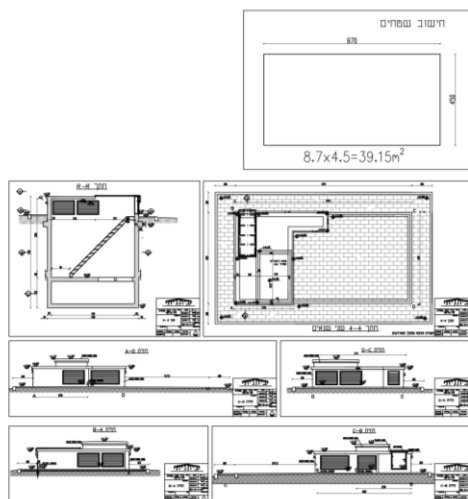
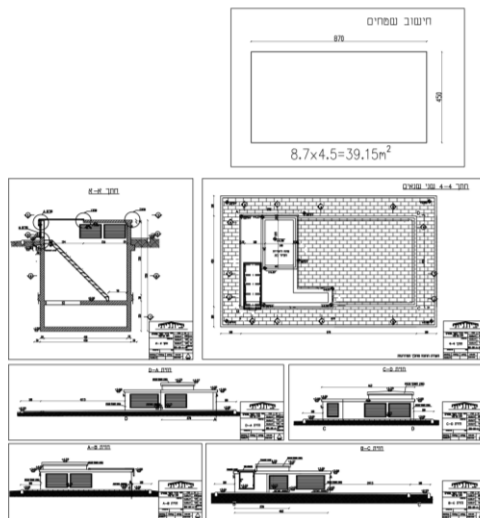
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד פלסטיק.
- סגירה מפאנל מבודד תאושר בגמר פח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטנר המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

מערכות טכניות:

- לא תתאפשר התקנת מנוע מזגן בחזית המבנה, במקרים חריגי, יש להציע פתרון להצבת מחיצה מסתור דקורטיבית מאחוריה תותקן יחידת העיבוי של המזגן.
- לא יותר ניקוז מי מזגנים לתחום השטח הציבורי. יש לדאוג לפתרון המנוקז למערכות המבנה.
- אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב.
- ארובה ופיר מנדף ימוקמו בגרעין הבניין. פתח פיר המנדף יהיה בגג הטכני.
- לא יותר מעבר של סניטציה רצפתית מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, פירי שירות ואזורים המשמשים לחדרי שירותים.

חומרי הגמר:

- מעטפת הבניין תהיה 100% חיפוי קשיח.
- חומרי הבניה והגמר יהיו מחומרים עמידים ואיכותיים ויתקנו בסטנדרט גבוה.
- מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי גמר בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- קירות מסך עד 40% משטח המעטפת ולא יותרו בהפניה דרומית או מערבית.
- הזכוכית תהיה שקופה (supernatural) או בגווני לבן, חלבי, אפור. הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת, בעלת מקדם בליעה שלא יפחת מ-0.5. לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.
- במידה ויעשה שימוש באבן - היא תהיה נסורה חלקה גוון לבן, קרם, או אפור בהיר. כל גוון אחר יאושר פרטנית מול אדריכל העיר.
- ניתן להשתמש בפלטות מתועשות או בטון אדריכלי, אלומיניום כדוגמת אלוקובונד, או ש"ע, או לוחות טרספה צבעוניים. לוחות דמוי עץ או אחר יובאו לאישור אדריכל העיר לאחר שיוכח שעומדים בתקן הישראלי.
- יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד, או גוונים בלבד. זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי לא יפחתו מ-70%.
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים: טיח, גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.

מיקום בלוני גז ו"גמלי" מים:

המתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנוי וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\\ תעסוקה

מצללות:

- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.
- יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במפלס הקרקע או במפלס הגג. הגגון או הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הגגון, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון PVC וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא דוגמאות או פרסום.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין. לפי הקריטריונים לעיל.



סוככים (מרקיזות)

- יותרו סוככים מתקפלים בלבד מבד או יריעה ולא מפלסטיק.
- לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג שהו.
- לא תותר הצבת תאורה או מערכות כלשהן ע"ג או בתוך הסוכך.
- גוון הסוכך יהיה בגוון בהיר. ניתן להוסיף את גווני לוגו בית העסק בלבד.

תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- במתחמים מעורבים, בשילוב עם חזית מסחרית: תתאפשר תאורה מלאה של כל חלקי הבניין.
- יש לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה האדריכלית / עיצובית הכוללת של הבניין.
- תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבניין.
- יש להציג פתרון ייחודי לחזית הראשית, לחלל הציבורי במרחב הפתוח ובכניסה הראשית. בבניה גבוהה יש למקם תאורה גם בחלק העליון של המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

שילוט:

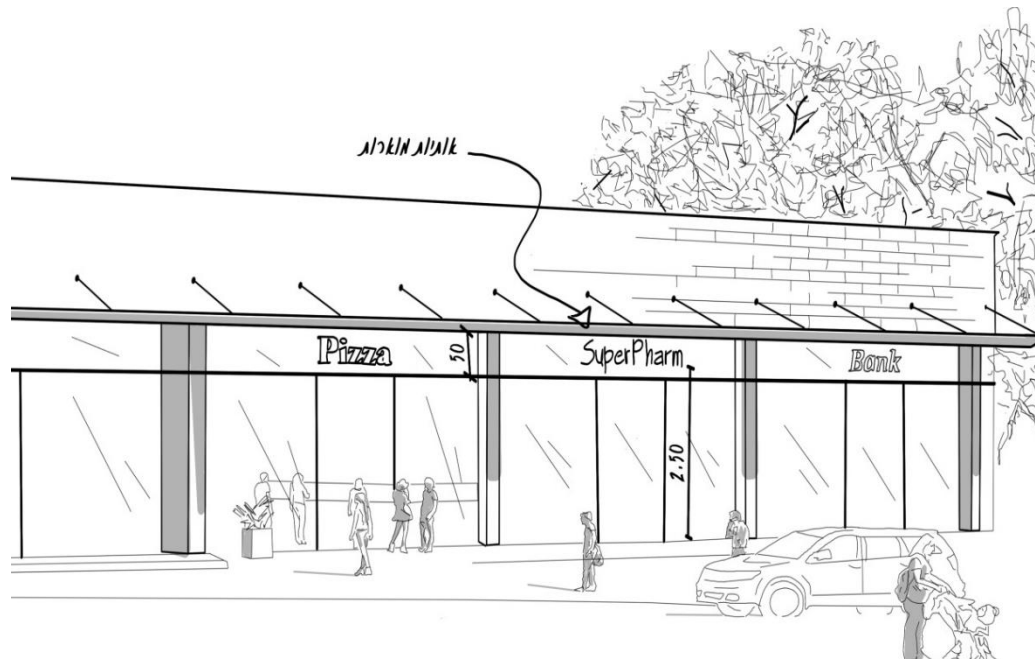
- מבנה השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור למבנה.
- לא תותר הצבת שלטי דגל מכל סוג.
- לא תותר הצבת שילוט על עמודי הקולונדה.
- לא תותר התקנת שלטים מסוג "קופסאות פלורסנט".
- רוחב לוח רקע השילוט לא יבלוט מגבולות הוויטרינה, וגובהו לא יעלה על 50 ס"מ.
- לא תותר תאורה מהבהבת, או צבעונית בגוונים קרים (כחול/ ירוק) אלא אם הגוונים מופיעים בלוגו בית העסק.
- הפרסום בשילוט יכול את שם בית העסק בלבד.
- לא יוצב שילוט המהווה מפגע בטיחותי
- שטחי השילוט לא יעלו על 20% משטח החזית
- השלטים יעוצבו ברמה מקצועית
- השלטים יותקנו מחומרים עמידים לפגעי זמן ומזג אויר. רכיבים ממתכת יהיו מגולוונים או מוגנים מקורוזיה
- שילוט בשפה זרה ילווה בתרגום בעברית, אלא אם הכיתוב הינו לוגו החברה.
- השילוט יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/ תלויים ממישור חזית בית העסק.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

שילוט:

- השילוט יתוכנן במיקום אחיד עבור כלל בתי העסק הפונים לחזית הראשית של אותו הבניין.
- גובה סף תחתון לשילוט לא יפתח מ' 2.5
- השילוט יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/ תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם ורק בהתאם לגווי הלוגו של בית העסק.
- השילוט יהיה באותיות בודדות.
- גובה אות לא יהיה יותר מ' 40 ס"מ.
- לוגו העסק יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב - 10 ס"מ.
- השילוט יהיה בתוך הוויטרינה או מעל הוויטרינה אך בצמוד לה או על גבי קיר מטויח וצבוע.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

שילוט:

- תאורת השלט לא תהווה מטרד לציבור
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- לא יותר שילוט מעבר לגובה הקומה המסחרית.
- שילוט מדבקות יותר באותיות נפרדות בלבד.
- השילוט יהיה אינפורמטיבי ולא יותר שילוב תמונות/ צילומי דמויות ע"ג השילוט.
- לא יותר פרסום שמות בעלי העסק ע"ג השלט אלא אם הינו חלק משם בית העסק.
- מספרי טלפון יוצנעו בגודל אות שלא יעלה על 7 ס"מ.
- חיווט החשמל לא יבלוט או יראה ע"ג החזית המסחרית.
- לא יותר שילוט הניצב למישור החזית, אלא ע"ג מוט דקורטיבי ובתיאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.
- שטח השילוט בקומת הקרקע לא יעלה על 10% משטח פני חלון הראווה.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב על גג המבנה.
- שילוט ע"ג מרקיזות מתקפלות ימוקם בחזית המרקיזה, יהיה מינימאלי ויכיל את שם בית העסק בלבד והלוגו.
- שילוט ע"ג עמודים נפרדים יותר באישור מיוחד ולפי הנחיות פרטניות של וועדת השילוט.
- השילוט ימרכז בהתאם למודול חלון הראווה.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד. לא יותר שילוט עם רקע מתקלף ובתחזוקה ירודה.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.
- הצבת השלט לא תפריע למשתמשים בדרך או לעסקים שכנים
- במתחמים מסחריים בהם קיימים קו עיצובי לשילוט בתי העסק, המאושר ע"י אדריכל העיר, יש להתאים את סוג השילוט לסגנון העיצובי הקיים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

שילוט אלקטרוני:

- השלטים יוצבו בעורקי תחבורה ראשיים.
- השילוט האלקטרוני לא יוצב מול עיני הנהג בעומדו בקו העצירה ברמזור ולא יתלכד עם פנסי הרמזור. השלטים יאושרו ע"י משרד התחבורה או יועץ התנועה העירוני.
- לא יותקנו שלטים אלקטרוניים באזורי מגורים או שכונות מגורים.
- שילוט יותקן במרחק שלא יפחת מ- 100 מ' ממבנה מגורים.
- לא יותקן שילוט על גבי מבנה בעל ערך אדריכלי ייחודי ו/או מבנה לשימור.
- לא יותקן שילוט באזור בעל ערך נופי ייחודי: לאורך חוף הים, כניסה לוואדיות, אתרים בעלי מבט פתוח, אזורי תצפית לנוף וכו'.
- שילוט אלקטרוני ע"ג חזית המבנה לא יסתיר פתחי או ואוורור נדרש אישור וועדת שילוט כתנאי להיתר בניה



ויטרינה

- יותר שימוש רק בסורג רשת.
- תריס גלילה/סורג יהיה בתוך תחום החנות מאחורי הוויטרינה.
- הוויטרינה תהיה מסוג all glass.
- לא יותרו סגירות פח הרמטיות של החזית.
- ארגז התריס של סורג הגלילה, יותקן בתוך החנות בצורה נסתרת.

שטחי תפעול וחניה:

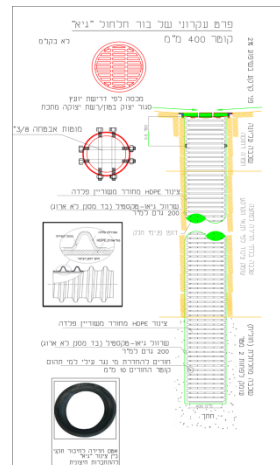
- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע בעדיפות לשטחי התפעול, הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית ללובי הבניין.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש ולאחד כניסות של מגרשים גובלים ככל שניתן.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה



פיתוח שטח:

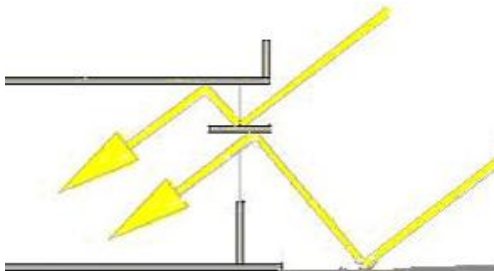
- מפלס הכניסה וקומת הקרקע יהיו בגובה פני הרחוב. פני הרחוב לעניין זה ימדדו מהמרחק הקצר ביותר ללובי הכניסה.
- בקו בניין צדדי, פיתוח המרווח שבין גבול המגרש ודופן המבנה יהיה לפי 1/3 שטח תפעולי, ו-2/3 "מרחב החזית הפתוח".
- שימור מי גשם: בכל מגרש יש להשאיר 20% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (ללא מרתף). מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא ריצוף מנקז), יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד.
- יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 1 מטר בחזית.
- יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. במקרים מיוחדים ובאישור אגף נטיעות רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.
- מרחק מקסימאלי מדוד קרקעית מקצה מגרש מנוקז לתא שטח המיועד לחלחול לא יעלה על 40 מ"א.
- בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ-2 מינ'. מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.



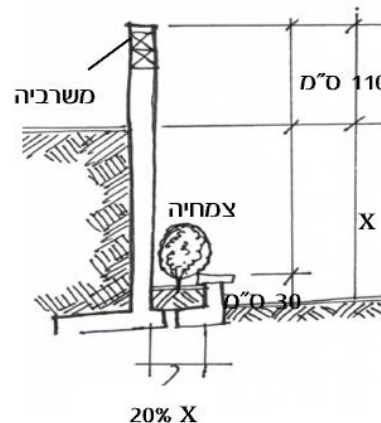
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

ביתן שומר:

- ביתן השומר יהיה מתועש מחומרים עמידים כדוגמת נירוסטה או אלומיניום. יחידת מיזוג האוויר תוסתר באלמנט מעוצב ולא תראה מהרחוב.



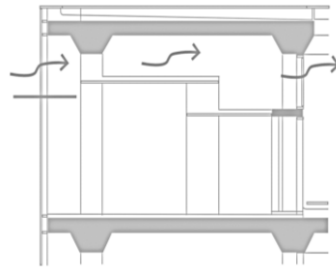
- במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה הערוגה יהיה 30-40 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת. הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז.
- שימוש באורור איכותי ובתחלופת אוויר יעילה הגורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור בקיץ.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- לא יותר שימוש קירות מסך זכוכית בחזיתות מזרחיות ומערביות.
- ניצול אופטימלי של אור השמש, אורור טבעי, בחירה במכשור חסכוני הצללות נכונות של הפתחים בקיץ ובחורף, משפרים במידה ניכרת את איכות החיים.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמש.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

בניה ירוקה:

- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי, פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים כגון חדרי אמבטיה ומטבחים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים כגון חדרי ילדים.
- לשם ניצול היתרונות של קרינת השמש, מומלץ למקם בחלק הדרומי של הבית את החדרים בהם מתקיימת פעילות במהלך היום כגון חדר העבודה או חדר המגורים, אלה יזכו באור טבעי נעים במהלך רוב שעות היום.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום גם בחללים הפנימיים של הדירה.



- מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה.
- צמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות. שימוש באור טבעי משפיע על בריאות האדם ועל מצב רוחו, מאיר את חלל המבנה וחוסך בעלויות החשמל.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון פתחים שיאפשר אוורור טבעי ואיכותי.
- שימוש בתחלופת אוויר יעילה גורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור המבנה.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד.
- בידוד נכון של החלונות יכול להתייחס לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורעים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.



- חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי של הבית משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול להתייחס למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

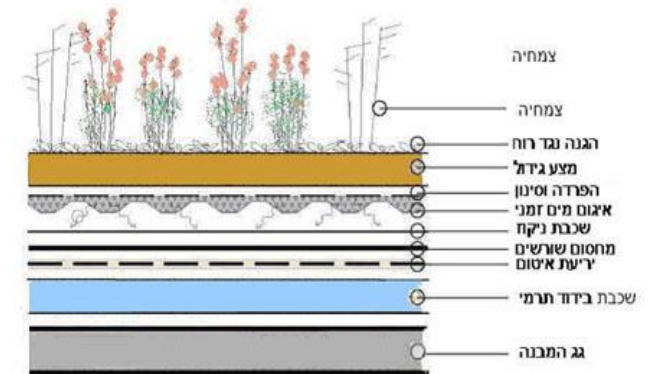
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

גגות ירוקים

מטרת הגגות הירוקים:

- שיפור איכות האוויר בסביבה העירונית.
- שיפור תנאי הנוחות האקלימית בתוך המבנה.
- הגדלת יכולת הבליעה ובידוד הרעש.
- הקטנת צריכת האנרגיה.
- הגנה על מערכת איטום הגג.
- הקטנת אפקט "איי חום" העירוניים.
- ניצול מי הגשם להשקיה, מיתון זרימה ומניעת הצפות.
- סינון מי הגשם המגיעים למערכת הניקוז העירונית.
- יצירת "חזית חמישית" לשיפור מראה הגגות.
- יצירת גינות לשימוש דיירי המבנה.

- יש להציג פיתוח גגות מגוננים בשטחים הנצפים או הנגישים לדיירי המבנה.
- במקרים בהם לא ניתן לממש שטחי פיתוח אפקטיביים - ירוקים, ניתן להמיר עד 5% מהשטח המפותח בקומת הקרקע לשטחים אפקטיביים ע"ג גגות המבנים.
- יש לדאוג כי גגות אלו יהיו נגישים לשימוש הדיירים.
- מנגנון ההמרה של כל 1 מ"ר שטח ירוק בקומת הקרקע לא יפחת מ 3 מ"ר תכנית גג ירוק (ולא פחות מ 15% תכנית נותרת במגרש בכפוף להצגת פתרונות החדרה לנגר בתחום המגרש)



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה

תברואה:

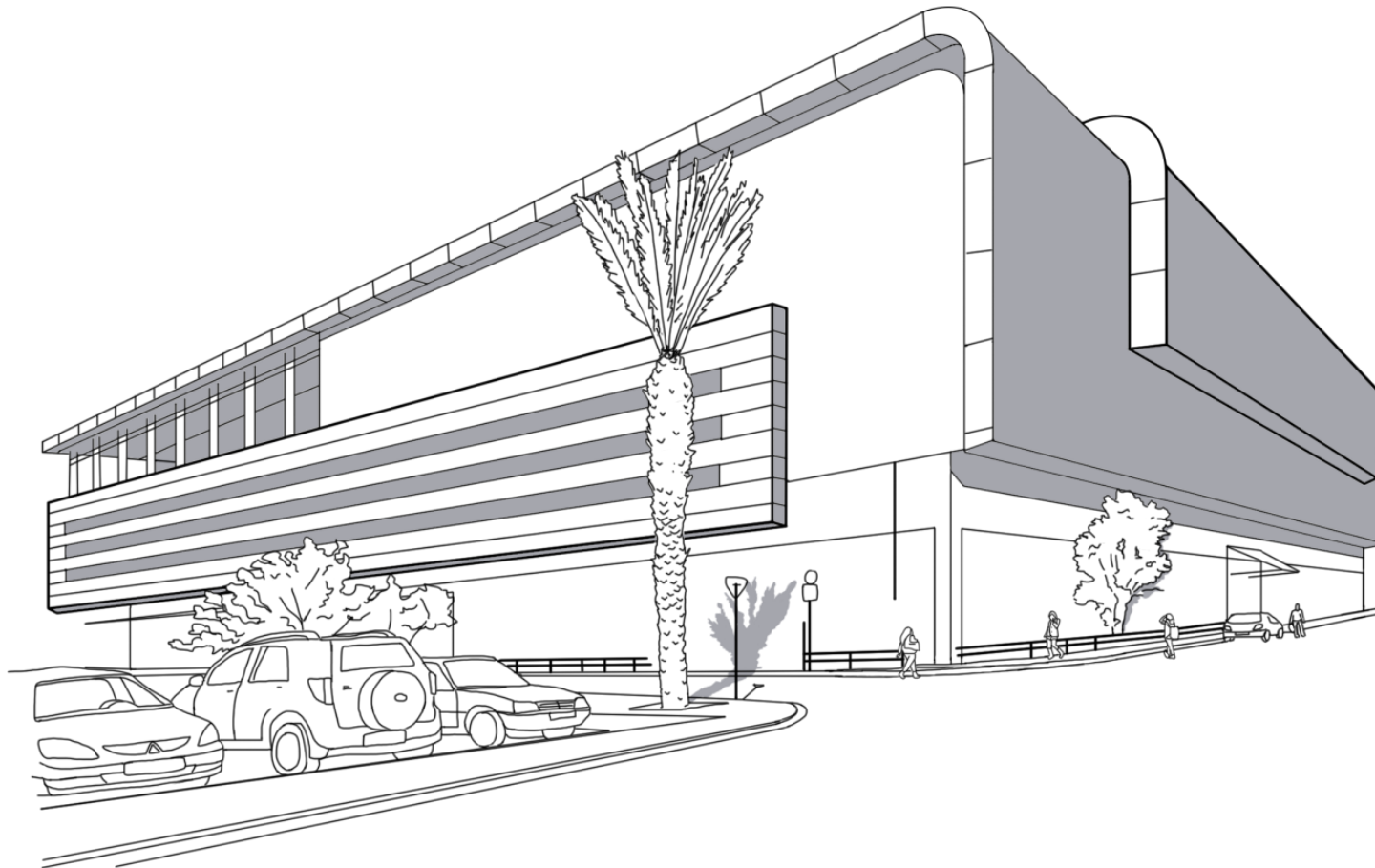
- כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרכזים במיקום אחד ויהיו נגישים למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת"ק או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- יש להתקין מסתור אשפה לכל כלי האצירה המוצבים בתחום המגרש תוך מזעור נוכחותו כלפי הרחוב.
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי וזאת בהתאם לסוג כלי האצירה ושיטת הפינוי.
- יש למקם דחסן אשפה (14 מ"ק) נתיק כולל מצנחת (שוט) אשפה ודחסן קרטונים או מכש קרטונים בתאום מול אגף התברואה.
- יש לפנות בשלב התכנון ליצרן הדחסנים על מנת לקבל מפרט לחדר האשפה ולבצע בהתאם להוראות ולתקן.
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום אגף התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

הגדרה:

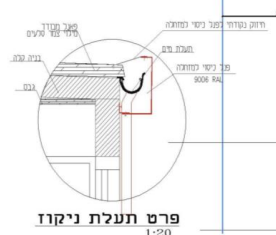
בנין מסחרי, קניון, מתחם מסחרי פתוח או סגור, באזור מסחרי או מסחר שכונתי, המתאפיין בבינוי מרקמי, או כחלק ממבנה מגורים. הבניין המסחרי יכול למשמש לפעילות מסחר, תעסוקה, בילוי או פנאי.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

מרחב הרחוב:

- מתן דגש לשילוב תכנוני מיטבי של הבניין המסחרי ברחוב, באופן שיאפשר קיום מסחר איכותי תוך חיזוק המפגש עם המרחב הציבורי.
- יש להימנע מפעילות מסחרית במפלסים עיליים, שאינם גובלים בקו הרחוב.
- מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, יתוכננו רחבות פתוחות ללא הפרשי מפלסים.
- הרחבות הציבוריות יתוחמו בבנין וחזיתות מסחריות, לא יותרו בין הבנין למרחב הציבורי כניסת כלי רכב או צירי פריקה וטעינה.
- המפגש עם הרחוב יכלול ספסלים, עצי מדרכה ועצים בוגרים.
- מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים.
- ריהוט הרחוב יותאם לקו העיצובי המקובל במרחבים הציבוריים בעיר ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- לא יותרו פסלים, הדגש יהיה לחזיתות מסחריות מלוות רחוב הפונות לרחובות ראשיים.
- יושם דגש מיוחד על המרחב הציבורי שלמרגלות הבניין:
- הגישה לבניין מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונעימה עבור הולך הרגל. לא יותרו מדרגות או מפלסי פיתוח. שטחים התפעוליים וחצר משק ככל שידרשו, ימוקמו בעורפו של הבניין או באזורים יעודים.
- לא תותר גדר או חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח. מרחב מפלס הכניסה יהיה נגיש למרחב הציבורי הגובל.
- ככל שניתן יש לייצר דופן עירונית מרקמית לרבות בניה בקו בניין צדדי "אפס" או שימוש בקו בניין צדדי כגישה לחניון תת קרקעי משותף למגרשים גובלים.
- לא יותרו גדרות בהיקף המגרש, או בין שימושי משרדים/ תעסוקה גובלים ומרחב קומת הקרקע יהיה פתוח ורציף.
- רוחב השביל הכניסה המוביל למבנה לא יפחת מ 2.5 מ' מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב. מתקן 1 לכל 50 מ"ר בנוי.
- בחזית הבניין יוצב פסל בגובה שלא יפחת מ 2מ'. הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל יאושר ע"י אדריכל העיר.
- שימור מי גשם: בכל מגרש יש להשאיר לפחות 15% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (ללא שטחי מרתף).
- יש להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח לצורך איגום עבור בתי גידול.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה) + פרט חלחול.
- יש לשמר רצועת גיבון לשתייה ברוחב 1 מטר בחזית או לחלופין למקם נטיעות וריצוף מנקז לאישור אדריכל העיר.
- מעל תקרת חניון תת קרקעי מומלץ שילוב גיבון בתוך בתי גידול עיליים ולא כחלק ממנה. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל במגרש.
- בסמיכות לרחובות ראשיים בחזית הפונה אל הרחוב, חזית קומת הקרקע תהיה עם ארקדה מסחרית ו/ או שימושים ציבוריים בקו בנין 0. רוחב יחידת מסחר לא תעלה על 6 מ' למעט מקרים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- מעל החזית המסחרית במגרשים בהם יותר קו בנין 0 , יש למקם 4-5 קומות מסד בהן ישולבו שימושים מעורבים של משרדים ושימושים ציבוריים או דירות קטנות.
- מעל קומת המסד ובנסיגה של 7 מ' לפחות יהיו קומות מגורים.
- גג הארקדה יאפשר התחברות לסגירת חורף עתידית לטובת המסחר.
- גובה פנים חלל הארקדה לא יפחת מ 4.5 מ' רוחבה לא יפחת מ 4.5 מ' נטו.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

פיסול במרחב הציבורי:

- במגרשים פינתיים המקצים שטחי שפ"פ/שצ"פ או שטחים מפותחים מעל 0.5 דונם, ו/או במגרשים ששטחם (המצטבר בתכנית אחת) מעל 10 דונם, יוצב בחזית הבניין (בסמיכות לכניסה הראשית) פסל בגובה/ אורך שלא יפחת מ-2x1 מ'.
• הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל ומיקומו יאושר ע"י אדריכל העיר.



הצבת ציוד מחוץ לבית העסק:

- הוצאת מקררים וארגזי תצוגה או מכירה משטח החנות למדרכה תורשה רק בצמוד לחזית בית העסק ובכפוף לחוק העזר התקף.
- לא תותר הצבת ציוד בחזית בית עסק שכן, או מחוץ לקו חזית בית העסק.
- הציוד לא יבלוט מעל ל- 1.0 מ' מקו החזית.
- בכל מקרה, יישאר מעבר חופשי ברוחב 2.0 מ' לפחות לאורך החזית, בקו ישר וללא מעקפים.
- הציוד לא יחסום פתחים כלשהם, לא יסתיר מתקנים טכניים, ארונות ופתחי ביקורת וכיו"ב.
- הציוד יהיה נייד וניתן להזזה בכל עת. למרות זאת, יהיה הציוד ניתן לקיבוע במקום ולמניעת החלקה ותנועה לא מכוונת.
- חיבור לתשתיות: ככל שנדרש חיבור הציוד לתשתיות כלשהם, יהיו החיבורים נסתרים, בטיחותיים ולא נגישים לציבור.

ניקוז מזגנים ומי גשם:

- ניקוז גגות ומזגנים ייעשה, ככל הניתן, בחזיתות אחוריות או נסתרות.
- במקרה של מיקום צינורות ניקוז בחזית, יהיו הצינורות מקובעים לקיר.
- הצינורות לא יעברו על גבי חלונות ופתחים.
- הצינורות יובילו את מי הנגר לכלי אצירה או ישירות למערכת ניקוז.

שמשיות, מתקני הצללה ומתקני חימום ניידים:

- לא תותר הצבת שמשיות במרחק הקרוב מ- 1.0 מ' לכביש.
- חלקו הנמוך ביותר של סוכך השמשייה לא יהיה נמוך מ- 2.40 מ'.

הצבת כסאות ושולחנות על המדרכה:

- לא תותר הקמת במות או רמפות בתחום השטח הציבורי הצמוד לחזית המסחרית.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית



מסד הבניין:

- גובה הקומה מעל הקרקע (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ-4 מטר ולא יעלה על 6 מטר (בהתאם לגובה המבנה הכללי) קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית.
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- יש להקפיד על שקיפות ו/או פתיחות מכסימלית בקומת הכניסה.
- חזית החנויות הפונות למרחב הרחוב יהיו שקופים ברובם (לפחות 80%).
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח ככל הניתן.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- יש להקפיד על ריכוז השימושים המסחריים בקומת הקרקע ולהימנע משימושים מסחריים בקומות עליונות להם אין נגישות ממפלס הרחוב. השימושים האחרים ימוקמו בקומה העליונה.
- חנות עוגן, לא תפחת מ 1400 מ"ר.
- גודל חנות סטנדרטית לא יפחת מ 40 מ"ר ולא יעלה על 150 מ"ר, ובכל מקרה יש לדאוג כי חנות זו ניתנת לחלוקה עתידית לגודל שלא יפחת מ 50 מ"ר.
- חזיתות הבניינים תהיינה מגוונות. יש להציג הבדלים בעיצוב, בנפחיות ובשימושי הקרקע לאורך החזית העירונית. אורך מקטע אחיד רציף זהה - לא יעלה על 20 מ"א.

מיקום בלוני גז וצנרת מים:

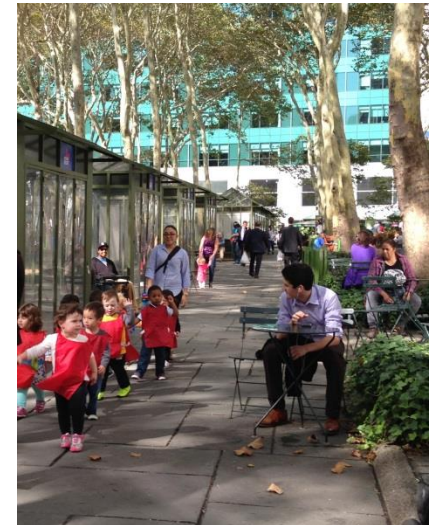
המתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנויה וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

הצללת המרחב הפתוח:

- יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא:
- 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה.
- 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים למשתמשי הבניין (מגורים/תעסוקה).
- 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (חצר - ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.
- ניתן לעשות שימוש באלמנט הצללה בנוי המשולב בצמחיה מטפסת.
- יש להקפיד כי גובה אלמנטי ההצללה לא יפחת מ 3.5 מ' נטו ע"מ לאפשר אוורור טבעי.
- לאורך רחוב מרוצף יש להקפיד על רצף כיסוי צל של 80% לפחות מתחום משטח ההליכה



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

גוף הבניין:

- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- במידה וגוף הבניין יבלוט לעבר הרחוב גובה קומת העמודים לא תפחת מ 6 מ'.
- יש לייצר הבדלה עיצובית בין קומת המסד לגוף הבניין - בנפח או בחומרי הגמר.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.

ראש הבניין:

- ראש הבניין יתוכנן בנסיגה או בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות בתנאים הבאים:
- הסטייה תהיה בנפח משמעותי (ביחס לבניין).
- יש להקפיד על שמירת רצף קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ- 50% מקירות המעטפת.
- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
- מומלץ על שילוב גינון בגגות קומת המסד ויצירת חזית חמישית ירוקה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית



תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- במתחמים מעורבים, בשילוב עם חזית מסחרית: תתאפשר תאורה של כל חלקי הבניין.
- יש לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה העיצובית הכוללת של הבניין.
- תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבניין.
- מומלץ להימנע מהצפת אור בחזיתות. לא יותר סנוור ישיר או עקיף.
- יש להציג פתרון ייחודי לחזית הראשית, לחלל הציבורי במרחב הפתוח ובכניסה הראשית. בבניה גבוהה יש למקם תאורה גם בחלק העליון של המבנה.
- לא יאושרו פסי לד בראש המבנה.

ביתן שומר:

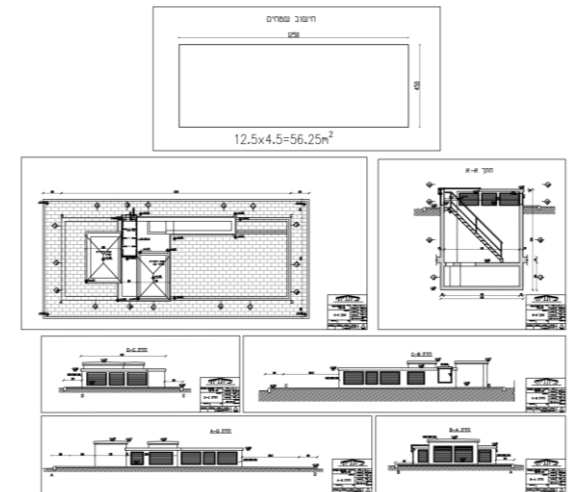
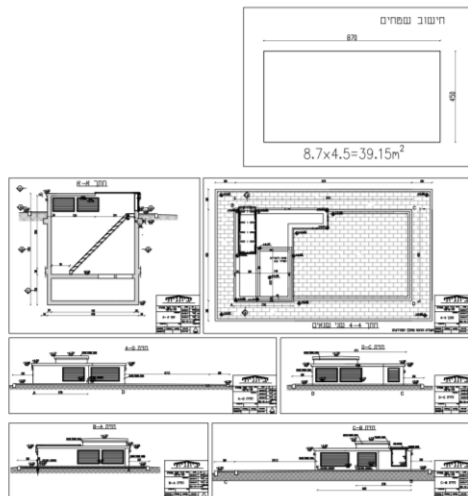
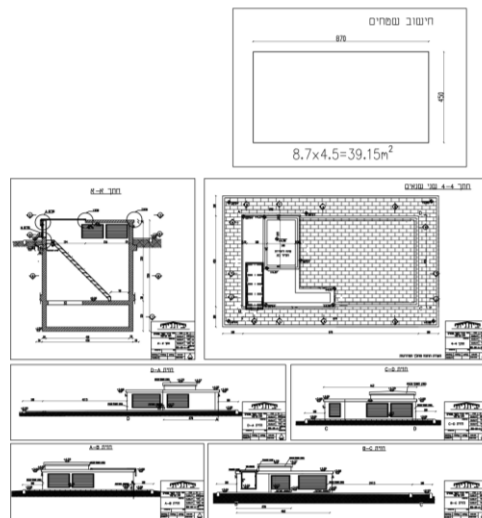
- ביתן השומר יהיה מתועש מחומרים עמידים כדוגמת נירוסטה או אלומיניום. יחידת מיזוג האוויר תוסתר באלמנט מעוצב ולא תראה מהרחוב.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטנר המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

מרפסות:

- לא תותר סגירת מרפסות.
- המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו.
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. חיפוי המעקה יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה או כהה עד 15% (לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית). מעקות מסגרות יעוצבו בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.
- ניקוז מרפסות השמש יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית למרחב הרחוב או שטחי הגינון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.

מצללות:

- לא תותר הצללה מעבר לקו המגרש שלא במסגרת סגירה עונתית.
- יש לקבל הנחיות לסגירות עונתיות מאדריכל העיר.
- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תבנה מאלומיניום או ברזל צבוע וללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.
- חומר ההצללה יהיה אלומיניום, ברזל או עץ.
- גוון ההצללה יהיה שמנת, שחור, לבן או אפור.
- יש להתאים את הגוון המבוקש לגוונים הקיימים הצמודים לבית העסק ככל שהם תואמים את המדיניות העירונית.

גגונים וסוככים (מרקיזות):

- תפקיד הסוכך להטיל צל ולא להרחיב את שטח בית העסק.
- לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג שהו.
- יש להציג פרט לקירוי אחיד אשר יבטיח הגנה להולכי הרגל מבלי לפגוע בחשיפת החנויות לרחוב.
- יותר גגון מחומרי גמר הבניין או מחומרים עמידים כגון ברזל, אלומיניום או זכוכית. הגגון ינוקז בתחום המגרש או לתוך מערכת הניקוז העירונית. בכל מקרה לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם.
- יותר סוכך מתקפל במפלס הקרקע בלבד. הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, ברזנט, PVC וכדומה) בגוון לבן, אפור או שמנת ללא דוגמאות או פרסום, למעט גווני לוגו בית העסק.
- סוג וצורת הסוכך יתאים לדוגמא הקיימת בבתי העסק הגובלים ככל שהינם תואמים למדיניות העירונית.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

פרגודים בשטח ציבורי:

שטח ציבורי בהגדרתו: דרך, דרך משולבת, שטח לדרך או עיצוב נופי, מדרחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, חניון ציבורי, שמורת טבע או כל מקום בו נקבעה זיקת הנאה או שימוש לציבור.

תחום הפרגוד: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוקי העזר בתחום גבול אישור הצבת כסאות ושולחנות.

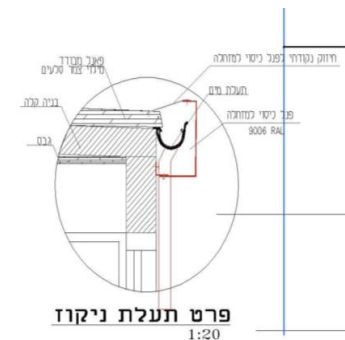
תקופת הסגירה: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים, מחלקת נכסים עירונית אשדוד וחוקי העזר. רב עונתי עד - 5 שנים, עונתי לעונת החורף - בין חודש 15 לאוקטובר ל 15 לאפריל, עונתי לעונת הקיץ - בין 15 לאפריל ל 15 לאוקטובר



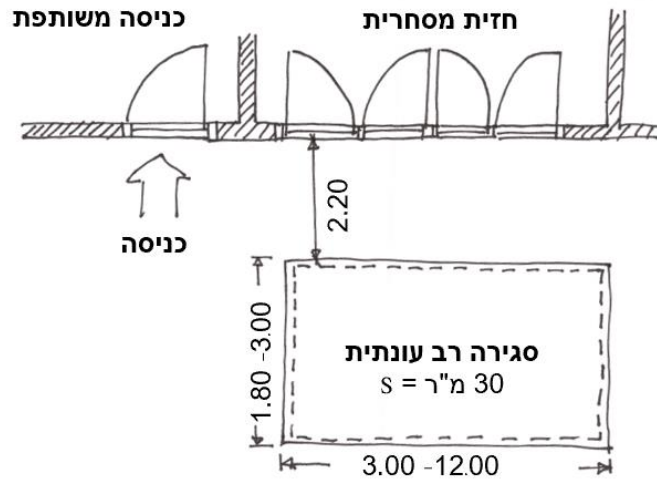
סגירות פרגודים כללי (עונתי או רב עונתי):

סגירת פרגוד תותר רק לבעלי עסקים בשימושי מסחר מסוג בתי אוכל, בתי קפה או מזנונים, כחלק מבקשה לרישיון עסק בכפוף להנחיות המפורטות.

השימוש בשטח הפרגוד יהיה אך ורק לטובת ישיבה והסעדה של באי בית האוכל. לא יותר כל שימוש אחר, בשטח זה לרבות הצבת עגלות ממכר או מקררים השייכים לבית העסק.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית



הנחיות עיצוביות לסגירה רב עונתית בשטח ציבורי :

- **במבנה לשימור:** יש לקבל הנחיות פרטניות.
- במידה וקיימים פרטי רחוב כגון, תחנות אוטובוס, ספסלים, עמודי תאורה, עצים, פחים, שביל אופניים, עמודים לקשירת אופניים, שעוני מים, עמודי פרסום ציבוריים, מכסי ביקורת לתשתיות עירוניות וכו', יש לשמר מפרטים אלו מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי עירוני.
- הסגירה איננה מחויבת בהיצמדות למבנה הקיים אבל מחויבת להקביל לחזיתו. במידה ואיננה צמודה למבנה הקיים יש לשמר מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי עירוני בשטח הציבורי.
- לא תותר הקמת סגירה אשר ארוכה מהחזית המסחרית של בית העסק.
- **שטח** סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים אשר אינם מאפשרים ביצוע לפי ההנחיות הללו מטעמים של נגישות או אינטרס ציבורי ניתן לבצע בתיאום עם אדריכל העיר.
- **רוחב** מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- **אורך** מינימאלי 3 מ' אורך מקסימאלי 12 מ' או לפי אורך חזית בית העסק לפי הקטן.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים פרטיים או משותפים אשר בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין או בית עסק אחר.

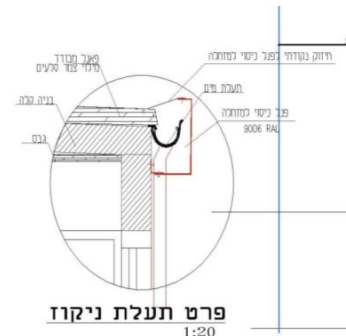
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

פרגודים רב עונתיים בשטח פרטי כללי:

תחום הפרגוד: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוקי העזר או בתחום גבול אישור הצבת כסאות ושולחנות.
תקופת הסגירה: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוק התכנון והבניה.

הנחיות עיצוביות לסגירה רב עונתית בשטח פרטי:

- **במבנה לשימור:** יש לקבל הנחיות פרטניות.
- במידה ונעשית חריגה מהשטח הפרטי לעבר השטח הציבורי, יש לבחון את התוספת בהתאם לקריטריונים התואמים לפרגודים בשטח ציבורי לעיל.
- הסגירה איננה מחויבת בהיצמדות למבנה הקיים אבל מחויבת להקביל לחזיתו. במידה ואיננה צמודה למבנה הקיים יש לשמר בתחום השטח הפרטי מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי בין מבנה הפרגוד לבין מבנה בית העסק המבקש.
- לא תותר הקמת פרגוד ארוך מהחזית המסחרית של בית העסק המבקש.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבורי כגון כניסה לבניין או גישה לבית עסק.
- שטח סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים אשר אינם מאפשרים ביצוע לפי ההנחיות הללו מטעמים של נגישות או אינטרס ציבורי ניתן לבצע בתיאום עם אדריכל העיר.
- **רוחב מינימאלי** 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- **אורך מינימאלי** 3 מ' אורך מקסימאלי 12 מ' או לפי אורך חזית בית העסק לפי הקטן.
- **גובה הפרגוד** (רכס הגג) לא יעלה על גובה קומת הקרקע, או הקומה המסחרית הסמוכה לפרגוד. ובכל מקרה יהיה תואם לגובה הפרגוד הסמוך ככל שקיבל היתר לפי הנחיות אלו. במקרים חריגים ניתן לאשר עד 20% סטיה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית



הנחיות עיצוביות לסגירה רב עונתית - המשך:

- הפרגוד יבנה מחומרים עמידים כדוגמת פרופילי ברזל או אלומיניום והמילואה תהיה מזכוכית. רק בבסיס הפרגוד ובגג תתאפשר מילואה מחומר קשיח ואטום, כל שאר הפרגוד יהיה שקוף.
- עובי הפרופילים במילואות לא יעלה על 3/3 ס"מ.
- עובי הפרופילים של השלד הקונסטרוקטיבי לא יעלה על 10/10 ס"מ
- הפרגוד ינוקז בתחום המגרש ובכל מקרה לא תאושר שפיכת מי גשם חופשית לכיוון המרחב הציבורי או הפרטי.
- המרזבים והמזחלות יהיו מוצנעים ולא יבלטו לעבר הרחוב.
- לא תותר העברת תשתית גלויה לרבות חשמל, גז ומים מהמבנה הקיים לעבר הפרגוד.
- יש לשמר התאמה חזותית ועיצובית לרבות גוון וחומר בין שני פרגודים סמוכים.
- מרחק מינימאלי בין שני פרגודים שכנים לא יפחת מ 120 ס"מ. עם זאת, תותר היצמדות בין שני בתי עסק לכדי קיר משותף, בהסכמה. קיר משותף יותר רק במקרה בו הפרגודים הינם באותו הגובה, ובאותה חלוקה מודולארית. אורך מקסימאלי ליחידה משותפת של פרגודים סמוכים לא יעלה על 8 מ'.
- ריצוף שטח הפרגוד יהיה תואם לריצוף השטח הציבורי הגובל, במקרים מיוחדים יש לתאם ריצוף אחר עם אדריכל העיר.
- לא תותר הצבת צמחיה, או פרטי עסק כלשהם מעבר לקו סגירת הפרגוד המאושר.
- יש להציג פתרון של פרט הנגשה במקרה בו מבוקשת דלת נגררת.
- חלונות הסגירה יהיו שקופים, אלא אם אושר אחרת ע"י אדריכל העיר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגור

פרגודים רב עונתיים בשטח פרטי- המשך:

- **גג:**
 - מילואות הגג יהיו מזכוכית מחוסמת או לוחות אלומיניום מבודד, או פנל מסוג אלקובונד או שווה ערך בגוון שחור, אפור או שמנת, או לבן ובכל מקרה לא יותר שימוש באיסכורית או פוליקרבונט.
 - שיפוע הגג לא יפחת מ-1.5% שיפוע.
 - לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה. במקרים חריגים יש לאשר פתרון תכנוני מול אדריכל העיר.
 - קירוי הפרגוד לא יחרוג מקו מעטפת הפרגוד.
 - גגות של פרגודים סמוכים יהיו בגבהים זהים, אלא אם שיפוע הקרקע העולה על 5%, במקרה זה יותרו פרגודים בגבהים שונים.

- מילואה עליונה:

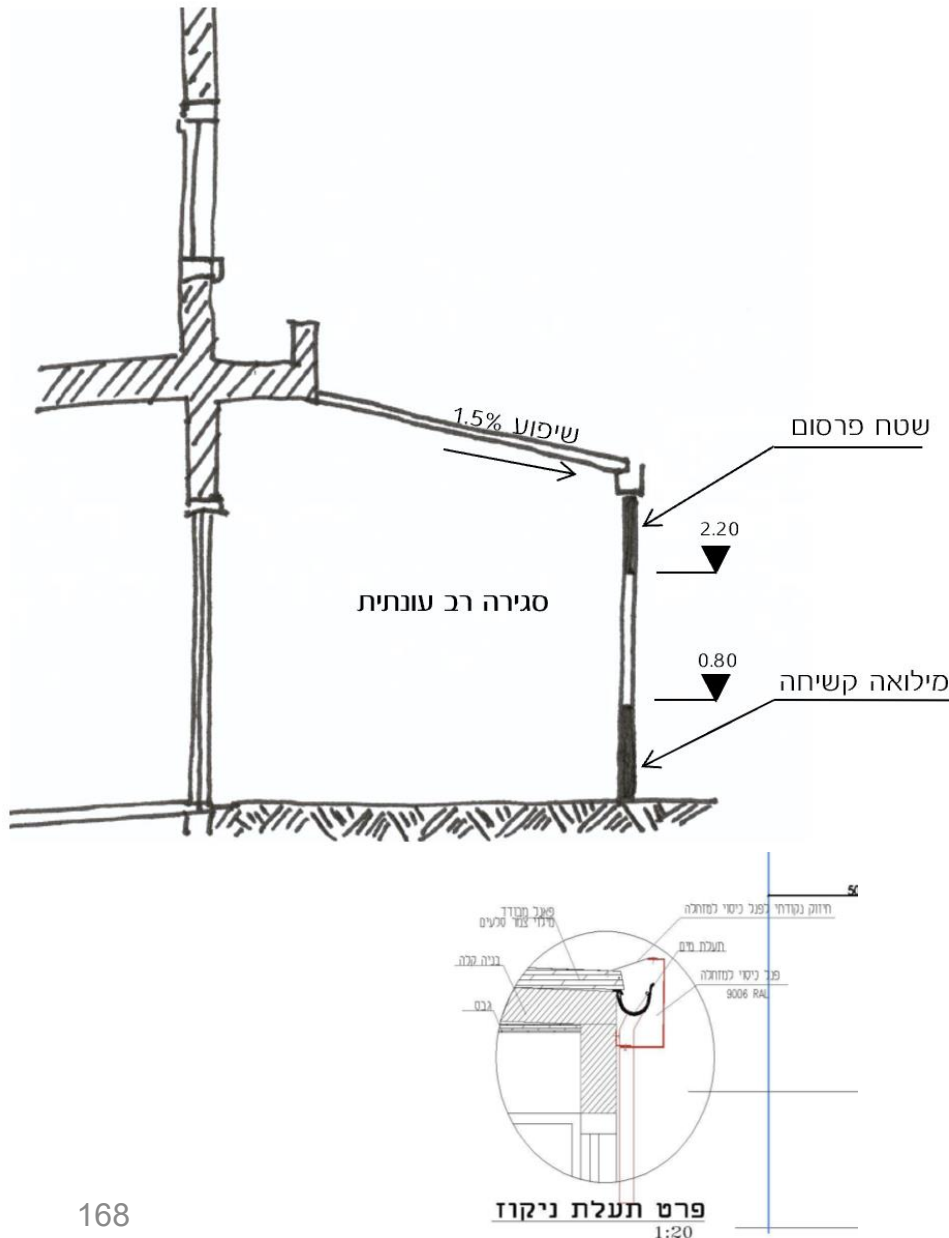
- תתחיל מגובה 220 מ' ועד לשיפולי הגג. בשטח זה תותר הצבת פרסום ושילוט. השילוט יהיה בהדבקה בלבד, באותיות בודדות, גובה אות לא יהיה יותר מ 30 ס"מ, הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד, לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט. גוון השילוט יהיה בגווני לוגו בית עסק.

- מילואה מרכזית:

- תתחיל מגובה 80 ס"מ ועד 220 ס"מ. הזכוכית אשר תשמש למילואות תהיה תקנית, ושקופה. לא יותר שימוש פוליקרבונט.
- חלונות הסגירה יהיו שקופים, אלא אם אושר אחרת ע"י אדריכל העיר.

- מילואה תחתונה:

- תתחיל ממפסל המדרכה ועד לגובה 80 ס"מ. במקרים בהם המדרכה משופעת, תימדד המילואה התחתונה ממרכז חזית הפרגוד. ניתן שתהיה עשויה מזכוכית או לוחות ברזל או אלומיניום מבודד, מסוג אלוקובונד או שווה ערך בגוון שחור, אפור, שמנת, או לבן.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\מגורים עם חזית מסחרית



הנחיות עיצוביות לפרגוד עונתי:

- **במבנה לשימור:** יש לקבל הנחיות פרטניות.
- במידה ונעשית חריגה מהשטח הפרטי לעבר השטח הציבורי, יש לבחון את התוספת בהתאם לקריטריונים התואמים לפרגודים בשטח ציבורי לעיל.
- לא תותר הקמת פרגוד ארוך מהחזית המסחרית של בית העסק המבקש.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבורי כגון כניסה לבניין או חסימת בית עסק אחר.
- **שטח** סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים אשר אינם מאפשרים ביצוע לפי ההנחיות הללו מטעמים של נגישות או אינטרס ציבורי ניתן לבצע בתיאום עם אדריכל העיר.
- **רוחב** מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- **אורך** מינימאלי 3 מ' אורך מקסימאלי 12 מ' או לפי אורך חזית בית העסק לפי הקטן.
- לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה אלא במקרים חריגים בהם לא ניתן לממש פתרון אחר.
- גגות של פרגודים סמוכים יהיו בגבהים זהים, אלא אם שיפוע הקרקע העולה על 5%, במקרה זה יותרו פרגודים בגבהים שונים.
- מילואות הפרגוד יהיו בגוון כחול כהה/ בורדו/ ירוק כהה /שמנת, או בהתאם לצבעי הלוגו של בית העסק. ניתן להציב מחיצות מזכוכית ותשתית אלומיניום וניתן להציב אריגים כדוגמת PVC.
- במרכז המילואות יש למקם חלונות מניילון שקוף עם שריון בגוון לבן.
- השטח השקוף יתחיל מגובה 80 ס"מ ועד גובה 220 ס"מ.
- לא יותר ניילון חלבי.
- לא תותר הצבת שילוט ע"ג הפרגוד.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה\\ מגורים עם חזית מסחרית



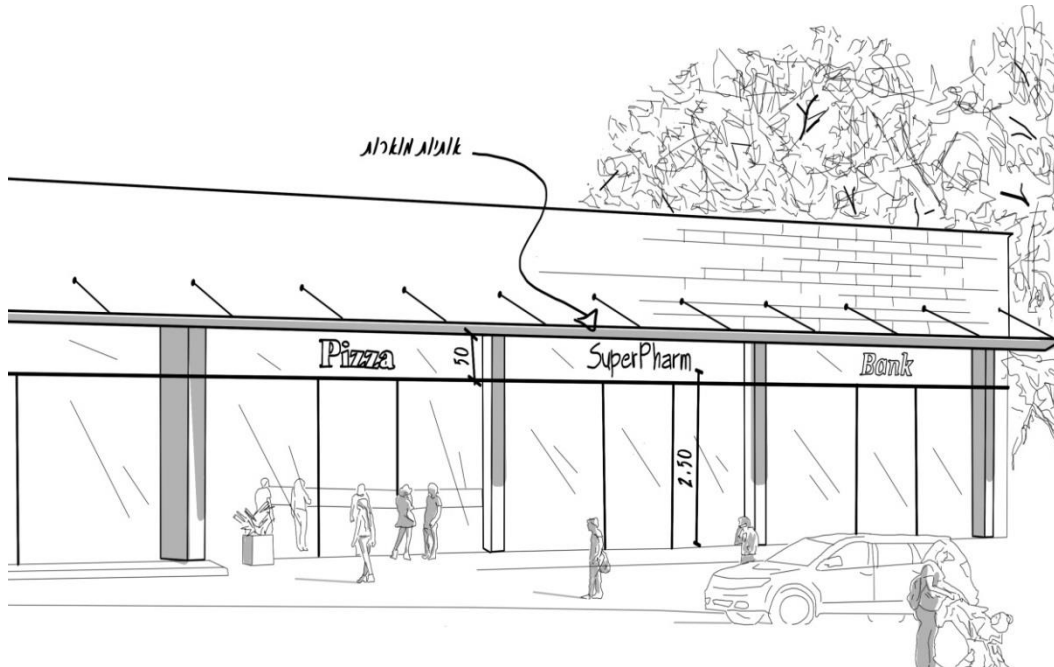
שילוט:

- מבנה השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור למבנה.
- לא תותר הצבת שלטי דגל מעל מידות 150x50 ס"מ.
- לא תותר הצבת שילוט על עמודי הקולונדה.
- שלטים מסוג "קופסאות אור - פלורסנטיות" לא יעלו על 50x200 ס"מ.
- רוחב לוח רקע השילוט לא יבלוט מגבולות הוויטרינה, וגובהו לא יעלה על 50 ס"מ.
- לא תותר תאורה מהבהבת, או צבעונית בגוונים קרים (כחול/ ירוק) אלא אם הגוונים מופיעים בלוגו בית העסק.
- הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- לא יותר שילוט מעבר לגובה הקומה המסחרית.
- לא יוצב שילוט המהווה מפגע בטיחותי.
- שטחי השילוט לא יעלו על 20% משטח החזית
- השלטים יעוצבו ברמה מקצועית.
- השלטים יותקנו מחומרים עמידים לפגעי זמן ומזג אויר. רכיבים ממתכת יהיו מגולוונים או מוגנים מקורוזיה.
- שילוט בשפה זרה ילווה בתרגום בעברית, אלא אם הכיתוב הינו לוגו החברה

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

שילוט פרסום - בתי עסק:

- השילוט יתוכנן במיקום אחד עבור כלל בתי העסק הפונים לחזית הראשית של אותו הבניין.
- גובה סף תחתון לשילוט לא יפתח מ' 2.5
- השילוט יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/ תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם ורק בהתאם לגווני הלוגו של בית העסק.
- השילוט יהיה באותיות בודדות.
- גובה אות לא יהיה יותר מ' 40 ס"מ.
- לוגו העסק יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב - 10 ס"מ.
- השילוט יהיה בתוך הוויטרינה או מעל הוויטרינה אך בצמוד לה או על גבי קיר מטיח וצבוע.
- שילוט ע"ג חזיתות מבנים פרטיים יחוייב באישור וועדת השילוט
- חומרי השילוט ע"ג בניינים יחוייב בחומר חסין אש.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

שילוט פרסום - בתי עסק:

- השילוט ברחובות הראשיים (הרצל, בגין, בני ברית) ובמרכזים המסחריים השכונתיים יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תאורת השלט לא תהווה מטרד לציבור.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- לא יותר שילוט מעבר לגובה הקומה המסחרית.
- שילוט מדבקות יותר באותיות נפרדות בלבד.
- השילוט יהיה אינפורמטיבי ולא יותר שילוב תמונות/ צילומי דמויות ע"ג השילוט.
- לא יותר פרסום שמות בעלי העסק ע"ג השלט אלא אם הינו חלק משם בית העסק.
- מספרי טלפון יוצנעו בגודל אות שלא יעלה על 7 ס"מ.
- חיווט החשמל לא יבלוט או יראה ע"ג החזית המסחרית.
- לא יותר שילוט הבולט ממישור החזית, אלא ע"ג מוט דקורטיבי ובתאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.
- שטח השילוט בקומת הקרקע לא יעלה על 10% משטח פני חלון הראווה.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב על גג המבנה.
- שילוט ע"ג מרקיזות מתקפלות ימוקם בחזית המרקיזה, יהיה מינימאלי ויכיל את שם בית העסק בלבד והלוגו.
- שילוט ע"ג עמודים נפרדים יותר באישור מיוחד ולפי הנחיות פרטניות של וועדת השילוט.
- השילוט ימוקד בהתאם למודול חלון הראווה.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד. לא יותר שילוט עם רקע מתקלף ובתחזוקה ירודה.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.
- הצבת השלט לא תפריע למשתמשים בדרך או לעסקים שכנים
- במתחמים מסחריים בהם קיים קו עיצובי לשילוט בתי העסק, המאושר ע"י אדריכל העיר, יש להתאים את סוג השילוט לסגנון העיצובי הקיים.



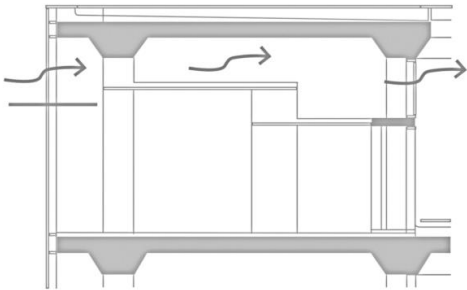
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

שילוט אלקטרוני:

- השלטים יוצבו רק בעורקי תחבורה ראשיים.
- השילוט האלקטרוני לא יוצב מול עיני הנהג בעומדו בקו העצירה ברמזור ולא יתלכד עם פנסי הרמזור. השלטים לא יוצבו בניגוד להנחיות משרד התחבורה להצבת שלטים ותמרורים.
- לא יותקנו שלטים באזורי מגורים או שכונות מגורים.
- שילוט יותקן במרחק שלא יפחת מ - 50 מ' ממבנה מגורים בסביבה מסחרית.
- לא יותקן שילוט על גבי מבנה בעל ערך אדריכלי ייחודי ו/או מבנה לשימור.
- לא יותקן שילוט באזור בעל ערך נופי ייחודי: לאורך חוף הים, כניסה לואדיות, אתרים בעלי מבט פתוח, אזורי תצפית לנוף וכו'.
- שילוט אלקטרוני ע"ג חזיתות יותר רק בסביבה מסחרית ויותאם תכנונית לחזית המבנה

בניה ירוקה:

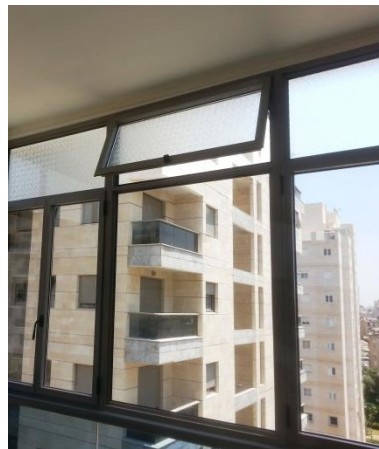
- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טוב ויעיל בגג בקירות ובחלונות המבנה, יש להקפיד על שימוש מושכל בהעמדת המבנה לצורך ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר.
- יש לעשות שימוש בצמחיה מצלה.
- יש להקפיד על הצללות בנזיות בצד דרום.
- כל בקשה תחויב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין.
- צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין מינימום כוכב אחד.
- מומלץ לעשות שימוש בגינון אנכי ע"מ לשפר את אקלום המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

בניינים למסחר ותעסוקה \\מגורים עם חזית מסחרית

- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי. לחות מוגברת פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום



- מטרת הבניה הירוקה הינה להפחית את המשאבים של המבנה, לחסוך עלויות תפעול ותחזוקה לדיירים ולהפוך את המבנה לבריא ונעים יותר.
- בניה ירוקה תורמת לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים.
- יש להקפיד על שימוש באור טבעי להארת חלל המבנה.
- ניצול האור הטבעי חוסך גם בעלויות הכרוכות בשימוש בתאורה מלאכותית.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד המבנה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- יש להקפיד על ניצול אופטימלי של אור השמש, אוורור טבעי, בחירה במכשור חסכוני הצללות נכונות של הפתחים בקיץ ובחורף, משפרים במידה ניכרת את איכות החיים.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\מגורים עם חזית מסחרית

- איכותו ויעילותו של הבידוד תלויה במבנה הבית, החומרים מהם בנוי, מאפייני האקלים המקומי, ועוד. חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש לבדוד את הקיר המערבי של המבנה משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול לול התייחסות למיקום ולגודל החלון להצלה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אויר חם.
- בחזית הדרומית של המבנה מומלץ לתכנן חלונות גדולים: בעונת החורף, השמש נעה בגזרה נמוכה יותר מאשר בעונת הקיץ ולכן יאפשרו לקרינת השמש לחדור בקלות לבית, לחמם ולהאיר אותו באופן טבעי.
- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד. הבחירה באמצעי הצללה מסוים הינה גם פועל יוצא של השימוש הנעשה בחלל תוך התייחסות לשעות השימוש.
- בידוד נכון של החלונות יכול לול התייחסות לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורעים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של המבנה מרעשים חיצוניים.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה\\ מגורים עם חזית מסחרית



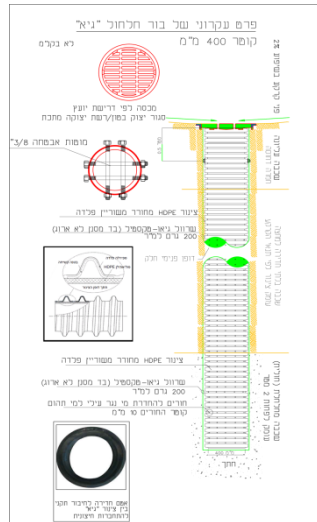
שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע, הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
- יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שתהייה שייכות לאותה יחידת דיור.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- רמפת הירידה לחניה תתוכנן באופן שיוכל להכיל צבירה של כלי רכב בשעות הביקוש, ללא גלישה לזכות הדרך.
- יש לוודא הפרדה בין חניית רכב שירות וחניית רכב פרטי.
- יש להקפיד כי אזור ייעודי לפריקה וחניה תפעולית כולל מוקד פינוי אשפה ימצא בעורף המבנה.

פיתוח שטח:

- מפלס הכניסה וקומת הקרקע יהיו בגובה פני הרחוב.
- פני הרחוב לעניין זה ימדדו מהמרחק הקצר ביותר ללובי הכניסה.
- בחזית בניינים ומתחמים מסחריים תמוקם רחבה לרווחת הציבור הכוללת פיתוח אינטנסיבי גינון עצים בוגרים וריהוט רחוב.
- חזיתות המבנה תהייה מלוות רחוב ולא יותרו חזיתות אטומות לכיוון המרחב הציבורי.
- מרחק מקסימאלי מדוד קרקעית מקצה מגרש מנוקז לתא שטח המיועד לחלחול לא יעלה על 40מ"א.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\מגורים עם חזית מסחרית



- בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ - 2 מ"ל. מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.

מערכות טכניות:

- לא תתאפשר התקנת מנוע מזגן בחזית המבנה. במקרים חריגים, יש להציע פתרון להצבת מחיצה מסתור דקורטיבית מאחוריה תותקן יחידת העיבוי של המזגן.
- ניקוז מי מזגנים לתחום השטח הציבורי יעשה באופן מסודר לשטחי חלחול.
- בכל מעלית יותקן חישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.

פתחי אוורור עשן

- ככלל, לא יופעלו בתי אוכל ללא ארובה, אלא במקרים חריגים באישור איכות הסביבה בהם יאושר קולט אלקטרוסטטי.
- אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב.
- אין להפנות פתחי עשן לעבר שטחי מעבר ציבור לרבות קולונדות.
- בתי אוכל יאווררו על ידי חלונות הנפתחים אל החוץ.
- מערכות מכאניות לאוורור ושחרור אדים או עשן או ריחות יתועלו ע"י מנדף דרך ארובה שגובהה 2 מ' מעל המבנה בו נמצא בית האוכל או מעל גג המבנה הגבוה הנמצא בסביבת בית האוכל (ברדיוס 50 מ').
- במקרים חריגים יותר שימוש במנדף המונע פליטת ריחות לסביבה.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 250 ס"מ.
- הארובה תהיה מפח, צבוע בתנור בגוון שמנת, או אפור בהיר, או נירוסטה בגוון טבעי. הארובה תוצנע מהרחוב.
- יש לתכנן בכל מבנה המכיל שימוש לבתי אוכל אופציה למערכת מובנת לשחרור עשן בשלד המבנה.



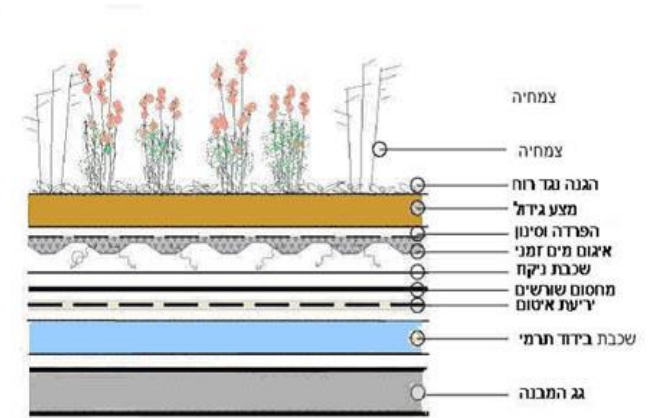
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

גגות ירוקים

מטרת הגגות הירוקים:

- שיפור איכות האוויר בסביבה העירונית.
- שיפור תנאי הנוחות האקלימית בתוך המבנה.
- הגדלת יכולת הבליעה ובידוד הרעש.
- הקטנת צריכת האנרגיה.
- הגנה על מערכת איטום הגג.
- הקטנת אפקט "איי חום" העירוניים.
- ניצול מי הגשם להשקיה, מיתון זרימה ומניעת הצפות.
- סינון מי הגשם המגיעים למערכת הניקוז העירונית.
- יצירת "חזית חמישית" לשיפור מראה הגגות.
- יצירת גינות לשימוש דיירי המבנה.

- יש להציג פיתוח גגות מגוננים בשטחים הנצפים או הנגישים לדיירי המבנה.
- במקרים בהם לא ניתן לממש שטחי פיתוח אפקטיביים - ירוקים, ניתן להמיר עד 5% מהשטח המפותח בקומת הקרקע לשטחים אפקטיביים ע"ג גגות המבנים.
- יש לדאוג כי גגות אלו יהיו נגישים לשימוש הדיירים.
- מנגנון ההמרה של כל 1מ"ר שטח ירוק בקומת הקרקע לא יפחת מ 3 מ"ר תכסית גג ירוק (ולא פחות מ 15% תכסית נותרת במגרש בכפוף להצגת פתרונות החדרה לנגר בתחום המגרש)



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

חומרי הגמר:

- מעטפת הבניין תהיה 100% חיפוי קשיח.
- חומרי הבניה והגמר יהיו מחומרים עמידים ואיכותיים ויותקנו בסטנדרט גבוה.
- מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי גמר בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- במידה ונעשה שימוש בקיר מסך, אזי הזכוכית תהיה שקופה (supernatural).
- יותר שימוש בזכוכית מגוונת לבן, חלבי, אפור. הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת, לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.
- תותר אבן נסורה טבעית חלקה בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר, פלטות מתועשות, בטון אדריכלי, אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע צבעוני), לוחות טרספה צבעוניות. שימוש בגוונים יעשה בתיאום עם אדריכל העיר ובאישורו.
- יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד, או גוונים. זאת בתנאי שהחומר, או הגוון הראשי לא יפחתו מ 70%.
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס ושיש.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.

תוספות ושינויים:

- במבנה משותף, לא יתאפשר שינוי בינוי במעטפת יח' מסחרית אחת בלבד. בכל מקרה של בקשה לשינוי יש להציג שינוי כולל תואם לכלל יח' מסחרית במבנה המשותף.
- במקרה של סגירת מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירוי יהיה קשיח ועמיד (בטון/זכוכית רעפים - בהתאם לקירוי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה או זמנית.
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- תוספות הבניה תהיינה אגפיות (לכל גובה המבנה) אלא אם מבוקשת סגירת קומת עמודים או קומת גג.
- שינוי סוג חיפוי המבנה יעשה לאגף, חזית או כניסה שלימה (בהתאם למקרה ולפי צורת הבינוי - בתיאום עם אדריכל העיר) ובכל מקרה יהיה מחומר עמיד. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, עץ טבעי או פסיפס.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד פלסטיק.
- סגירה מפאנל מבודד תאושר מפח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.
- תוספת ממ"ד תותר רק בתחום קווי הבניין. במקרים חריגים ולאחר שיוכח כי לא ניתן לממשו בתחום קווי הבניין, ניתן לבחון מיקום הממ"ד מעבר לקווי הבניין, בכפוף להסכמת גובלים, ובאישור אדריכל העיר.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

תברואה:

- כלי האצירה יוצבו בתחום המגרש, מרוכזים במיקום אחד ויהיו נגישים למשתמשים בנכס ולאנשי תחזוקה תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון: מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת"ק או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- יש להתקין מסתור אשפה לכל כלי האצירה המוצבים בתחום המגרש תוך מזעור נוכחותו כלפי הרחוב.
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי וזאת בהתאם לסוג כלי האצירה ושיטת הפינוי.
- יש למקם דחסן אשפה (14 מ"ק) נתיק כולל מצנחת (שוט) אשפה ודחסן קרטונים או מכבש קרטונים בתאום מול אגף התברואה.
- יש לפנות בשלב התכנון ליצרן הדחסנים על מנת לקבל מפרט לחדר האשפה ולבצע בהתאם להוראות ולתקן.
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום אגף התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי

הגדרה:

מבנה מסחרי סגור, אשר שטחו איננו עולה על 12 מ"ר
המבנה מצוי בשטח ציבורי פתוח והשימוש בו הינו מסחר, קיוסק או הסעדה.

שטח ציבורי בהגדרתו:

דרך, דרך משולבת, שטח לדרך או עיצוב נופי, מדרחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי,
חניון ציבורי, שמורת טבע או כל מקום בו נקבעה זיקת הנאה או שימוש לציבור.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי

מרחב הרחוב:

- מתן דגש לשילוב תכנוני מיטבי של המבנה המסחרי ברחוב, באופן שיאפשר קיום מסחר איכותי תוך חיזוק המפגש עם המרחב הציבורי.
- מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, יתוכננו רחבות פתוחות ללא הפרשי מפלסים.
- המפגש עם הרחוב יכלול ספסלים, עצי מדרכה ועצים בוגרים.
- מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים. ריהוט הרחוב יותאם לקו העיצובי המקובל במרחבים הציבוריים בעיר ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- הגישה למבנה מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונעימה עבור הולך הרגל. לא יותרו מדרגות או מפלסי פיתוח. שטחים התפעוליים וחצר משק ככל שידרשו, ימוקמו בעורפו של הבניין או באזורים יעודים.
- לא תותר גדר או חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח. מרחב מפלס הכניסה יהיה נגיש למרחב הציבורי הגובל.

ניקוז מזגנים ומי גשם:

- ניקוז גגות ומזגנים ייעשה, ככל הניתן, בחזיתות אחוריות או נסתרות.
- במקרה של מיקום צינורות ניקוז בחזית, יהיו הצינורות מקובעים לקיר.
- הצינורות לא יעברו על חלונות ופתחים.
- הצינורות יובילו את מי הנגר לכלי אצירה או ישירות למערכת ניקוז המתועלת לשצ"פ לאיזור מחלחל.
- בכל מקרה לא תותר שפיכה חופשית.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי

הצבת ציוד מחוץ לבית העסק:

- הוצאת מקררים וארגזי תצוגה או מכירה משטח בית העסק למדרכה תורשה רק בצמוד לחזית בית העסק ובכפוף לחוק העזר התקף.
- לא תותר הצבת ציוד בחזית בית עסק שכן, או מחוץ לקו חזית בית העסק.
- הציוד לא יבלוט מעל ל - 1.0 מ' מקו החזית.
- בכל מקרה, יישאר מעבר חופשי ברוחב 2.0 מ' לפחות לאורך החזית, בקו ישר וללא מעקפים.
- הציוד לא יחסום פתחים כלשהם, לא יסתיר מתקנים טכניים, ארונות ופתחי ביקורת וכיו"ב.
- הציוד יהיה נייד וניתן להזזה בכל עת. למרות זאת, יהיה הציוד ניתן לקיבוע במקום ולמניעת החלקה ותנועה לא מכוונת.
- חיבור לתשתיות: ככל שנדרש חיבור הציוד לתשתיות כלשהם, יהיו החיבורים נסתרים, בטיחותיים ולא נגישים לציבור.

שמשיות, מתקני הצללה ומתקני חימום ניידים:

- יש להקפיד כי מרחב הישיבה יהיה מוצל ע"י נטיות.
- לא תותר הצבת שמשיות במרחק הקרוב מ - 1.0 מ' לכביש.
- חלקו הנמוך ביותר של סוכך השמשייה לא יהיה נמוך מ - 2.40 מ'.

הצבת כסאות ושולחנות על המדרכה:

- יש להציב ספסלים ומקומות ישיבה המאושרים ע"י אדריכל העיר
- גובה במה בתחום השטח הציבורי הצמוד לחזית המסחרית לא יעלה על - 15 ס"מ ויאפשר פרטנית ע"י אדריכל העיר במקרים חריגים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מסחר בשטח ציבורי



- יש להקפיד על שקיפות ו/או פתיחות מכסימלית בקומת הכניסה חזית החנויות הפונות למרחב הרחוב יהיו שקופים ברובם (לפחות 80%).
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח ככל הניתן.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין ולא יהוו מפגע בתחום רצועת ההליכה.

מיקום בלוני גז וצנרת מים:

המתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנוי וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר



שטחי שירות

אזורים המיועדים לשירות כגון אצירת אשפה, שירותים, אחסנה או פתחי מטבח יופנו לחזית אחורית ויוצנעו בפרט מעוצב מסוג המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי

תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- במתחמים מעורבים, בשילוב עם חזית מסחרית: תתאפשר תאורה מלאה של כל חלקי הבניין.
- יש לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה העיצובית הכוללת של הבניין.
- תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבניין.
- מומלץ להימנע מהצפת אור בחזיתות. לא יותר סנוור ישיר או עקיף.
- יש להציג פתרון ייחודי לחזית הראשית, לחלל הציבורי במרחב הפתוח ובכניסה הראשית.

שימוש במבנה מתועש:

שימוש במבנה מתועש יביל כגודמת מכולה יותר בתנאי שהמבנה יעוצב ויאושר ע"י אדריכל העיר



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מסחר בשטח ציבורי

גגונים וסוככים (מרקיזות):

- תפקיד הסוכך להטיל צל ולא להרחיב את שטח בית העסק.
- לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג שהו - אלא כסגירה רב עונתית.
- יותר סוכך מתקפל במפלס הקרקע בלבד. הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון PVC) בגוון לבן, אפור או שמנת ללא דוגמאות או פרסום, למעט גווני לוגו בית העסק.
- סוג וצורת הסוכך יתאים לדוגמא הקיימת בבתי העסק הגובלים ככל שהינם תואמים למדיניות העירונית.

מצללות:

- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תבנה מאלומיניום או ברזל צבוע וללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.
- חומר ההצללה יהיה אלומיניום, ברזל או עץ.
- גוון ההצללה יהיה שמנת, שחור, לבן, אפור או בגוון לוגו בית העסק.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מסחר בשטח ציבורי

פרגודים בשטח ציבורי:

תחום הפרגוד: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוקי העזר בתחום גבול אישור הצבת כסאות ושולחנות.

תקופת הסגירה: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים, מחלקת נכסים עיריית אשדוד וחוקי העזר. רב עונתי עד - 5 שנים, עונתי לעונת החורף - בין חודש 15 לאוקטובר ל 15 לאפריל, עונתי לעונת הקיץ - בין 15 לאפריל ל -15 לאוקטובר



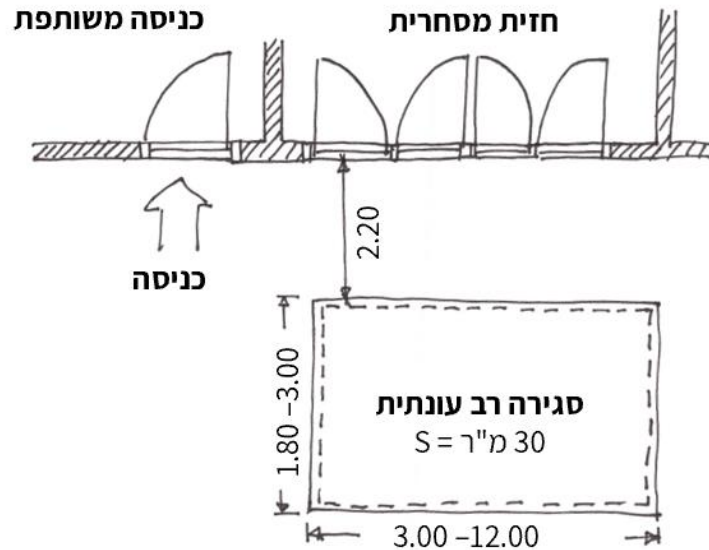
סגירות פרגודים כללי (עונתי או רב עונתי):

סגירת פרגוד תותר רק לבעלי עסקים בשימושי מסחר מסוג בתי אוכל, בתי קפה או מזנונים, כחלק מבקשה לרישיון עסק בכפוף להנחיות המפורטות.

השימוש בשטח הפרגוד יהיה אך ורק לטובת ישיבה והסעדה של באי בית האוכל. לא יותר כל שימוש אחר, בשטח זה לרבות הצבת עגלות ממכר או מקררים השייכים לבית העסק.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי



הנחיות עיצוביות לסגירה רב עונתית בשטח ציבורי :

- הסגירה איננה מחויבת בהיצמדות למבנה הקיים אבל מחויבת להקביל לחזיתו. במידה ואיננה צמודה למבנה הקיים יש לשמר מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי עירוני בשטח הציבורי.
- לא תותר הקמת סגירה אשר ארוכה מהחזית המסחרית של בית העסק.
- **שטח** סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים אשר אינם מאפשרים ביצוע לפי ההנחיות הללו מטעמים של נגישות או אינטרס ציבורי ניתן לבצע בתיאום עם אדריכל העיר.
- **רוחב** מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- **אורך** מינימאלי 3 מ' אורך מקסימאלי 12 מ' או לפי אורך חזית בית העסק לפי הקטן.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים פרטיים או משותפים אשר בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין או בית עסק אחר.
- **גובה** הפרגוד (רכס הגג) לא יעלה על גובה קומת הקרקע, או הקומה המסחרית הסמוכה לפרגוד. ובכל מקרה יהיה תואם לגובה הפרגוד הסמוך ככל שקיבל היתר לפי הנחיות אלו. במקרים חריגים ניתן לאשר עד 20% סטיה.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי



הנחיות עיצוביות לסגירה רב עונתית - המשך:

- הפרגוד יבנה מחומרים עמידים כדוגמת פרופילי ברזל או אלומיניום והמילואה תהיה מזכוכית. רק בבסיס הפרגוד ובגג תתאפשר מילואה מחומר קשיח ואטום, כל שאר הפרגוד יהיה שקוף.
- עובי הפרופילים במילואות לא יעלה על 3/3 ס"מ.
- עובי הפרופילים של השלד הקונסטרוקטיבי לא יעלה על 10/10 ס"מ
- הפרגוד ינוקז בתחום המגרש ובכל מקרה לא תאושר שפיכת מי גשם חופשית לכיוון המרחב הציבורי או הפרטי.
- המרזבים והמזחלות יהיו מוצנעים ולא יבלטו לעבר הרחוב.
- לא תותר העברת תשתית גלויה לרבות חשמל, גז ומים מהמבנה הקיים לעבר הפרגוד.
- יש לשמר התאמה חזותית ועיצובית לרבות גוון וחומר בין שני פרגודים סמוכים.
- מרחק מינימאלי בין שני פרגודים שכנים לא יפחת מ 120 ס"מ. עם זאת, תותר היצמדות בין שני בתי עסק לכדי קיר משותף, בהסכמה. קיר משותף יותר רק במקרה בו הפרגודים הינם באותו הגובה, ובאותה חלוקה מודולארית. אורך מקסימאלי ליחידה משותפת של פרגודים סמוכים לא יעלה על 8 מ'.
- ריצוף שטח הפרגוד יהיה תואם לריצוף השטח הציבורי הגובל, במקרים מיוחדים יש לתאם ריצוף אחר עם אדריכל העיר.
- לא תותר הצבת צמחיה, או פרטי עסק כלשהם מעבר לקו סגירת הפרגוד המאושר.
- יש להציג פתרון של פרט הנגשה במקרה בו מבוקשת דלת נגררת.
- חלונות הסגירה יהיו שקופים, אלא אם אושר אחרת ע"י אדריכל העיר.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי

פרגודים רב עונתיים - המשך:

גג:

- מילואות הגג יהיו מזכוכית מחוסמת או לוחות אלומיניום מבודד, מסוג אלוקובונד או שווה ערך בגוון שחור, אפור, שמנת, או לבן ובכל מקרה לא יותר שימוש באיסכורית או פוליקרבונט.
- שיפוע הגג לא יפחת מ-1.5 אחוז.
- לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה. במקרים חריגים יש לאשר פתרון תכנוני מול אדריכל העיר.
- קירי הפרגוד לא יחרוג מקו מעטפת הפרגוד.
- גגות של פרגודים סמוכים יהיו בגבהים זהים, אלא אם שיפוע הקרקע העולה על 5%, במקרה זה יותרו פרגודים בגבהים שונים.

מילואה עליונה:

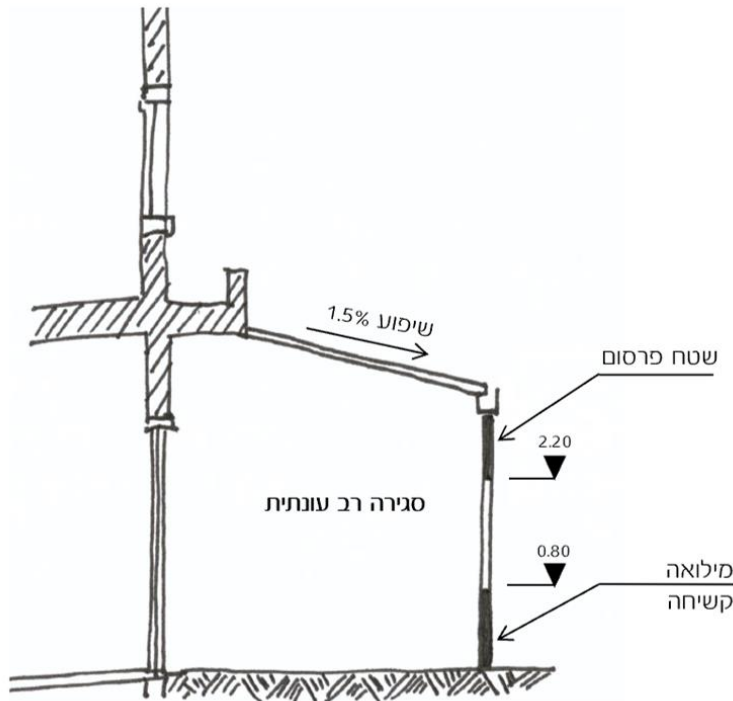
- תתחיל מגובה 2.20 מ' ועד לשיפולי הגג. בשטח זה תותר הצבת פרסום ושילוט. השילוט יהיה בהדבקה בלבד, באותיות בודדות, גובה אות לא יהיה יותר מ-30 ס"מ, הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד, לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט. גוון השילוט יהיה בגוון לוגו בית עסק.

מילואה מרכזית:

- תתחיל מגובה 0.80 ס"מ ועד 2.20 ס"מ. הזכוכית אשר תשמש למילואות תהיה תקנית, ושקופה. לא יותר שימוש פוליקרבונט.
- חלונות הסגירה יהיו שקופים, אלא אם אושר אחרת ע"י אדריכל העיר.

מילואה תחתונה:

- תתחיל ממפלס המדרכה ועד לגובה 0.80 ס"מ. במקרים בהן המדרכה משופעת, תימדד המילואה התחתונה ממרכז חזית הפרגוד. ניתן שתהיה עשויה מזכוכית או לוחות ברזל או אלומיניום מבודד, מסוג אלוקובונד או שווה ערך בגוון שחור, אפור, שמנת, או לבן.
- חלונות הסגירה יהיו שקופים, אלא אם אושר אחרת ע"י אדריכל העיר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי



הנחיות עיצוביות לפרגוד עונתי:

- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין או גישה / נראות - לבית עסק אחר.
- שטח סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים אשר אינם מאפשרים ביצוע לפי ההנחיות הללו מטעמים של נגישות או אינטרס ציבורי ניתן לבצע בתיאום עם אדריכל העיר.
- רוחב מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- אורך מינימאלי 3 מ' אורך מקסימאלי 12 מ' או לפי אורך חזית בית העסק לפי הקטן.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין.
- לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה אלא במקרים חריגים בהם לא ניתן לממש פתרון אחר.
- גגות של פרגודים סמוכים יהיו בגבהים זהים, אלא אם שיפוע הקרקע העולה על 5%, במקרה זה יותרו פרגודים בגבהים שונים.
- מילואות הפרגוד יהיו בגוון כחול / בורדו / ירוק כהה / שמנת, או בהתאם לצבעי הלוגו של בית העסק. ניתן להציב מחיצות מזכוכית ותשתית אלומיניום וניתן להציב אריגים כדוגמת PVC.
- במרכז המילואות יש למקם חלונות מניילון שקוף עם שריון בגוון לבן.
- השטח השקוף יתחיל מגובה 80 ס"מ ועד גובה 220 ס"מ.
- לא יותר ניילון חלבי.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מסחר בשטח ציבורי

שילוט:

- מבנה השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור למבנה.
- לא תותר הצבת שלטי דגל מעל מידות 150x50 ס"מ.
- רוחב לוח רקע השילוט לא יבלוט מגבולות הוויטרינה, וגובהו לא יעלה על 50 ס"מ.
- לא תותר תאורה מהבהבת, או צבעונית בגוונים קרים (כחול/ ירוק) אלא אם הגוונים מופיעים בלוגו בית העסק.
- הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- לא יותר שילוט מעבר לגובה הקומה המסחרית.
- לא יוצב שילוט המהווה מפגע בטיחותי
- שטחי השילוט לא יעלו על 20% משטח החזית.
- השלטים יעוצבו ברמה מקצועית.
- השלטים יותקנו מחומרים עמידים לפגעי זמן ומזג אויר. רכיבים ממתכת יהיו מגולוונים או מוגנים מקורוזיה.
- שילוט בשפה זרה ילווה בתרגום בעברית, אלא אם הכיתוב הינו לוגו החברה.
- שילוט בלוי ודהוי יוחלף.

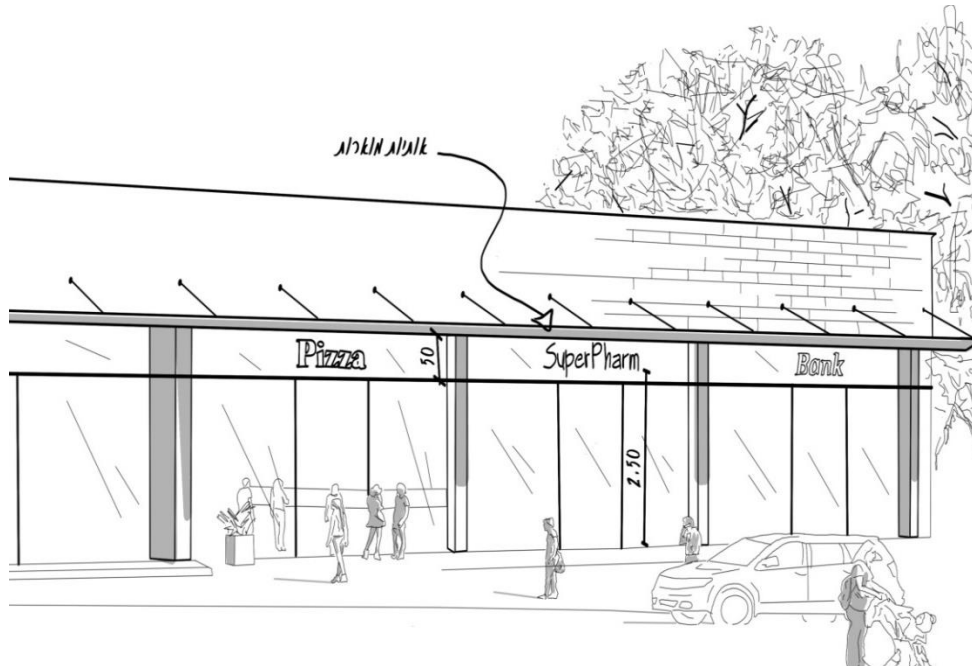


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מסחר בשטח ציבורי

שילוט פרסום - בתי עסק:

- השילוט יתוכנן במיקום אחד עבור כלל בתי העסק הפונים לחזית הראשית של אותו הבניין.
- גובה סף תחתון לשילוט לא יפתח מ' 2.5
- השילוט יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/ תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם ורק בהתאם לגווני הלוגו של בית העסק.
- השילוט יהיה באותיות בודדות.
- גובה אות לא יהיה יותר מ' 40 ס"מ.
- לוגו העסק יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב' 10 ס"מ.
- השילוט יהיה בתוך הוויטרינה או מעל הוויטרינה אך בצמוד לה או על גבי קיר מטויח וצבוע.
- שילוט ע"ג חזיתות מבנים פרטיים יחוייב באישור וועדת השילוט
- חומרי השילוט ע"ג בניינים יחוייב בחומר חסין אש.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מסחר בשטח ציבורי

שילוט פרסום - בתי עסק:

- תאורת השלט לא תהווה מטרד לציבור
- שילוט מדבקות יותר באותיות נפרדות בלבד.
- השילוט יהיה אינפורמטיבי ולא יותר שילוב תמונות/ צילומי דמויות ע"ג השילוט.
- לא יותר פרסום שמות בעלי העסק ע"ג השלט אלא אם הינו חלק משם בית העסק.
- מספרי טלפון יוצנעו בגודל אות שלא יעלה על 7 ס"מ.
- חיווט החשמל לא יבלוט או יראה ע"ג החזית המסחרית.
- לא יותר שילוט הבולט ממישור החזית, אלא ע"ג מוט דקורטיבי ובתיאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.
- שטח השילוט בקומת הקרקע לא יעלה על 10% משטח פני חלון הראווה.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב על גג המבנה.
- שילוט ע"ג מרקיזות מתקפלות ימוקם בחזית המרקיזה, יהיה מינימאלי ויכיל את שם בית העסק בלבד והלוגו.
- שילוט ע"ג עמודים נפרדים יותר באישור מיוחד ולפי הנחיות פרטניות של וועדת השילוט.
- השילוט ימורכז בהתאם למודול חלון הראווה.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד. לא יותר שילוט עם רקע מתקלף ובתחזוקה ירודה.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.
- הצבת השלט לא תפריע למשתמשים בדרך או לעסקים שכנים
- במתחמים מסחריים בהם קיימים קו עיצובי לשילוט בתי העסק, המאושר ע"י אדריכל העיר, יש להתאים את סוג השילוט לסגנון העיצובי הקיים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי



שילוט אלקטרוני:

- לא יותר שילוט אלקטרוני

מערכות טכניות:

- לא תתאפשר התקנת מנוע מזגן בחזית המבנה. במקרים חריגים, יש להציע פתרון להצבת מחיצת מסתור דקורטיבית מאחוריה תותקן יחידת העיבוי של המזגן.
- לא יותר ניקוז מי מזגנים לתחום השטח הציבורי. יש לדאוג לפתרון המנוקז למערכות המבנה.

פתחי אוורור עשן

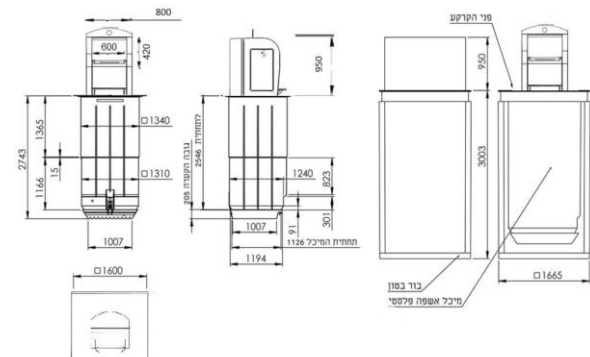
- ככלל, לא יופעלו בתי אוכל ללא ארובה, אלא במקרים חריגים באישור איכות הסביבה בהם יאושר קולט אלקטרוסטטי.
- אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב.
- אין להפנות פתחי עשן לעבר שטחי מעבר ציבור לרבות קולונדות.
- בתי אוכל יאווררו על ידי חלונות הנפתחים אל החוץ.
- מערכות מכאניות לאוורור ושחרור אדים או עשן או ריחות יתועלו ע"י מנדף דרך ארובה שגובהה 2 מ' מעל המבנה בו נמצא בית האוכל או מעל גג המבנה הגבוה הנמצא בסביבת בית האוכל (ברדיוס 50 מ').
- במקרים חריגים יותר שימוש במנדף המונע פליטת ריחות לסביבה.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 250 ס"מ.
- הארובה תהיה מפח, צבוע בתנור בגוון שמנת, או אפור בהיר, או נירוסטה בגוון טבעי. הארובה תוצנע מהרחוב.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מסחר בשטח ציבורי

תברואה:

- טמון קרקע - לפי צורך - גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105 - 115 ס"מ.
- הטמון יהיה ממתכת שרוול הטמון יהיה מפלסטיק לפי הנחיות אגף תפוז"ח
- כלי אצירה למחזור, בקבוקים- לפי צורך



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

הגדרה:

הבניין משמש בעיקר לאכסנה מלונאית או דירות נופש. שניתן שיהווה מבנה עצמאי או כחלק ממבנה מגורים ו / או קומפלקס מסחרי. כפעילות נלווית תיתכן תוספת שימושים של מגורים, משרדים, מסחר, בילוי או פנאי.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מלונאות ונופש

מרחב הרחוב:

- מתן דגש לשילוב תכנוני מיטבי של הבניין ברחוב, באופן שיאפשר חיזוק המפגש עם המרחב הציבורי.
 - הפעילות המסחרית בחזית המבנה תהיה מלוות הרחוב.
 - מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, יתוכננו רחבות פתוחות ללא הפרשי מפלסים.
 - הבניה תעשה ככל הניתן בקו בניין "0"
 - הרחבות הציבוריות יתוחמו בבנין וחזיתות מסחריות, לא יותרו בין הבינו למרחב הציבורי כניסת כלי רכב או צירי פריקה וטעינה.
 - המפגש עם הרחוב יכלול ספסלים, עצי מדרכה ועצים בוגרים.
 - מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים. ריהוט הרחוב יותאם לקו העיצובי המקובל במרחבים הציבוריים בעיר ויאפשר ע"י אדריכל העיר.
 - לא יותרו פסז'ים, הדגש יהיה לחזיתות מסחריות מלוות רחוב, ניתן לשלב ארקדה בגובה 4.5 עד 6 מ' וברוחב של 4.5 מ'.
 - יושם דגש מיוחד על המרחב הציבורי שלמרגלות הבניין.
 - הגישה לבניין מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונעימה עבור הולך הרגל. לא יותרו מדרגות או מפלסי פיתוח. שטחים התפעוליים וחצר משק ככל שידרשו, ימוקמו בעורפו של הבניין או באזורים יעודים.
 - לא תותר גדר או חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח. מרחב מפלס הכניסה יהיה נגיש למרחב הציבורי הגובל.
 - ככל שניתן יש לייצר דופן עירונית מרקמית לרבות בניה בקו בניין צדדי "אפס" או שימוש בקו בניין צדדי כגישה לחניון תת קרקעי משותף למגרשים גובלים.
 - לא יותרו גדרות בהיקף המגרש ומרחב קומת הקרקע יהיה פתוח ורציף.
 - רוחב השביל הכניסה המוביל למבנה לא יפחת מ 2.5 מ'
 - תישמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב שלא יפחת מ 1.7 מ' מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.
 - יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב או בקו בניין צדדי הסמוך לכניסה לבניין.
- בחזית הבניין יוצב פסל בגובה שלא יפחת מ 2 מ'. הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל יאפשר ע"י אדריכל העיר.
 - מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח לצורך איגום עבור בתי גידול
 - בתי גידול עיליים מעל תקרת חניון תת קרקעי לא יחשבו במניין השטח המחלחל בבקשה.
 - בסמיכות לרחובות ראשיים בחזית הפונה אל הרחוב, חזית קומת הקרקע תהיה עם ארקדה מסחרית ו/ או שימושים מסחריים בקו בנין 0.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

הצללת המרחב הפתוח:

- יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא:
- 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה.
- 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים למשתמשי הבניין (מגורים/תעסוקה).
- 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (חצר - ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.
- ניתן לעשות שימוש באלמנט הצללה בנוי המשולב בצמחיה מטפסת.
- יש להקפיד כי גובה אלמנטי ההצללה לא יפחת מ' 3.5 נטו ע"מ לאפשר אוורור טבעי.
- לאורך רחוב מרוצף יש להקפיד על רצף כיסוי צל של 80% לפחות מתחום משטח ההליכה



פיסול במרחב הציבורי

- במגרשים פינתיים המקצים שטחי שפ"פ/שצ"פ או שטחים מפותחים מעל 0.5 דונם, ו/או במגרשים ששטחם (המצטבר בתכנית אחת) מעל 10 דונם, יוצב בחזית הבניין (בסמיכות לכניסה הראשית) פסל בגובה/ אורך שלא יפחת מ' 2x1.
- הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל ומיקומו יאושר ע"י אדריכל העיר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

מסד הבניין:

- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- יש להקפיד על שקיפות ו/או פתיחות מכסימלית בקומת הכניסה החזית המסחרית הפונה למרחב הרחוב תהיה שקופה (לפחות 80%).
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' - ימוקמו בחזית הצדית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- גודל יחידה מסחרית סטנדרטית לא יפחת מ 60 מ"ר ולא יעלה על 200 מ"ר.
- הכניסה הראשית תיועד להולכי רגל, ותותר אך ורק פריקה של נוסעים. לא תתאפשר חניה בחזית הראשית, למעט חניות עוגן בתיאום מיוחד.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקולומו.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

גגונים וסוככים (מרקיזות):

- לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג שהו.
- יש להציג פרט לקירוי אחיד אשר יבטיח הגנה להולכי הרגל מבלי לפגוע בחשיפת החניות לרחוב.
- יותר גגון מחומרי גמר הבניין או מחומרים עמידים כגון ברזל, אלומיניום או זכוכית. הגגון ינוקז בתחום המגרש או לתוך מערכת הניקוז העירונית. בכל מקרה לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם.
- יותר סוכך מתקפל במפלס הקרקע בלבד. הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
- הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, ברזנט, PVC וכדומה)

מרפסות:

- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. חיפוי המעקה יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה או כהה עד 15% (לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית). מעקות מסגרות יעוצבו בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.
- ניקוז מרפסות השמש יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית למרחב הרחוב או שטחי הגינון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.

מצללות:

- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תבנה מאלומיניום או ברזל צבוע וללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.
- חומר לוחות ההצללה יהיו אלומיניום, ברזל או עץ.
- גוון לוחות ההצללה יהיה שמנת, שחור, לבן או אפור.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- במתחמים מעורבים, בשילוב עם חזית מסחרית: תתאפשר תאורה מלאה של כל חלקי הבניין.
- יש לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה העיצובית הכוללת של הבניין.
- תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבניין.
- מומלץ להימנע מהצפת אור בחזיתות. לא יותר סנזור ישיר או עקיף.
- יש להציג פתרון ייחודי לחזית הראשית, לחלל הציבורי במרחב הפתוח ולכניסה הראשית. במבנה גבוה יש למקם תאורה גם בחלק העליון של המבנה באישור אדריכל העיר.
- התאורה תהיה באור חם בלבד.

סגירות פרגודים (עונתי או רב עונתי):

- סגירת פרגוד תותר רק לשימושי מסחר מסוג בתי אוכל, בתי קפה, כחלק מבקשה לרישיון עסק בכפוף להנחיות המפורטות.
- השימוש בשטח הפרגוד יהיה אך ורק לטובת ישיבה והסעדה של באי בית האוכל. לא יותר כל שימוש אחר, בשטח זה לרבות הצבת עגלות ממכר או מקררים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

ברירת שחיה:

- ברירת השחייה תמוקם בחזית האחורית או הצדית של הבניין.
- אין להפנות את הברכה לחזית המבנה לא אם הברכה ממוקמת במפלס גג.
- יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הברכה
- הברכה תגודר ותינעל ע"פ תקנות הבטיחות.
- חדר המכונות של הברכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנע ולא יהיה מטרד חזותי או אקוסטי
- הנחיות הבטיחות, לרבות ציפוי שולי הברכה, עומק הברכה, שיפוע וציפוי הקרקעית, דפנות הברכה, תעלת גלישה ומעקה אחיזה, סולם ו/או מדרגות, גידור ושער כניסה - עפ"י תקנות הבטיחות ואישור משרד הבריאות ואקוסטיקה.
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הברכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הברכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

מתקני הצללה ומתקני חימום ניידים:

- בחזית המסחרית תותר הצבת שמשיות עד - 1.0 מ' מהכביש.
- חלקו הנמוך ביותר של הסוכך לא יפחת מ - 2.40 מ'.

הצבת כסאות ושולחנות על המדרכה:

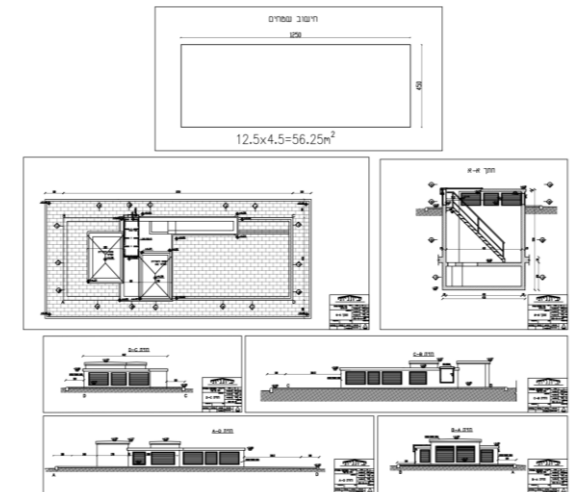
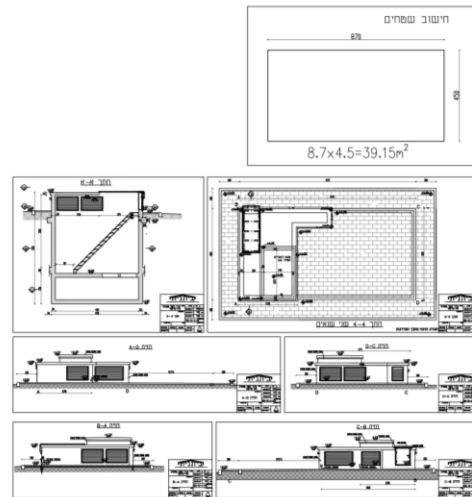
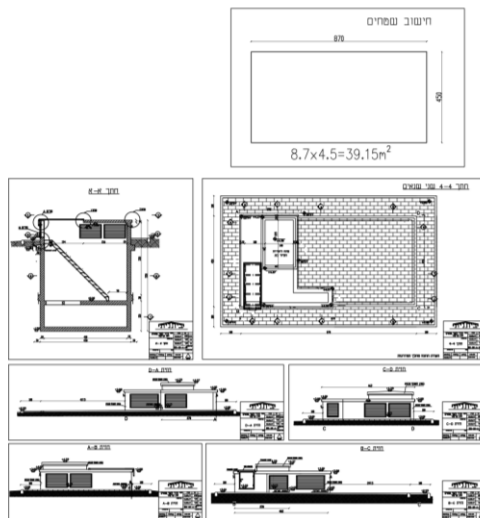
- לא תותר הקמת במות או רמפות בתחום השטח הציבורי הצמוד לחזית המסחרית.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטנר המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

פרגודים בשטח ציבורי:

שטח ציבורי בהגדרתו: דרך, דרך משולבת, שטח לדרך או עיצוב נופי, מדרחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, חניון ציבורי, שמורת טבע או כל מקום בו נקבעה זיקת הנאה או שימוש לציבור. תחום הפרגוד: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוקי העזר או בתחום גבול אישור הצבת כסאות ושולחנות. תקופת הסגירה: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים, מחלקת נכסים עיריית אשדוד וחוקי העזר.

הנחיות עיצוביות לסגירה רב עונתית בשטח ציבורי:

- במבנה לשימור: יש לקבל הנחיות פרטניות.
- במידה וקיימים פרטי רחוב כגון, תחנות אוטובוס, ספסלים, עמודי תאורה, עצים, פחים, שביל אופניים, עמודים לקשירת אופניים, שעוני מים, עמודי פרסום ציבוריים, מכסי ביקורת לתשתיות עירוניות וכו', יש לשמר מפרטים אלו מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי עירוני.
- הסגירה איננה מחויבת בהיצמדות למבנה הקיים אבל מחויבת להקביל לחזיתו. במידה ואיננה צמודה למבנה הקיים יש לשמר מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי עירוני.
- לא תותר הקמת סגירה אשר ארוכה מהחזית המסחרית של בית העסק.
- שטח סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים בתיאום עם אדריכל העיר.
- רוחב מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'
- אורך מינימאלי 3 מ' אורך מקסימאלי 10 מ'
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין או גישה לעסק סמוך.
- יש להציג פתרון הנגשה במקרה בו מבוקשת דלת נגררת.
- חלונות הסגירה יהיו שקופים, אלא אם אושר אחרת ע"י אדריכל העיר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

פרגודים רב עונתיים בשטח פרטי:

תחום הפרגוד: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוקי העזר או בתחום גבול אישור הצבת כסאות ושולחנות.
תקופת הסגירה: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוק התכנון והבניה.

הנחיות עיצוביות לסגירה רב עונתית בשטח פרטי:

- **במבנה לשימור:** יש לקבל הנחיות פרטניות.
- במידה ונעשית חריגה מהשטח הפרטי לעבר השטח הציבורי, יש לבחון את התוספת בהתאם לקריטריונים התואמים לפרגודים בשטח ציבורי לעיל.
- הסגירה איננה מחויבת בהיצמדות למבנה הקיים אבל מחויבת להקביל לחזיתו. במידה ואיננה צמודה למבנה הקיים יש לשמר מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי בין מבנה הפרגוד לבין מבנה בית העסק המבקש.
- לא תותר הקמת פרגוד ארוך מהחזית המסחרית של בית העסק המבקש.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבורי כגון כניסה לבניין.
- **שטח** סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים אשר אינם מאפשרים ביצוע לפי ההנחיות הללו מטעמים של נגישות או אינטרס ציבורי ניתן לבצע בתיאום עם אדריכל העיר.
- **רוחב** מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- **אורך** מינימאלי 3 מ' אורך מקסימאלי 12 מ' או לפי אורך חזית בית העסק לפי הקטן.
- **גובה** הפרגוד (רכס הגג) לא יעלה על גובה קומת הקרקע, או הקומה המסחרית הסמוכה לפרגוד. ובכל מקרה יהיה תואם לגובה הפרגוד הסמוך ככל שקיבל היתר לפי הנחיות אלו. במקרים חריגים ניתן לאשר גובה אחר בתיאום עם אדריכל העיר.

- הפרגוד יבנה מחומרים עמידים כדוגמת פרופילי ברזל או אלומיניום והמילואה תהיה מזכוכית. רק בבסיס הפרגוד ובגג תתאפשר מילואה מחומר קשיח ואטום, כל שאר הפרגוד יהיה שקוף.
- עובי הפרופילים במילואות לא יעלה על 3/3 ס"מ.
- עובי הפרופילים של השלד הקונסטרוקטיבי לא יעלה על 10/10 ס"מ.
- הפרגוד ינוקז ובכל מקרה לא תאושר שפיכת מי גשם חופשית לכיוון המרחב הציבורי.
- המרזבים והמזחלות יהיו מוצנעים ולא יבלטו לעבר הרחוב.
- לא תותר העברת תשתית גלויה לרבות חשמל, גז ומים מהמבנה הקיים לעבר הפרגוד.
- יש לשמר התאמה חזותית ועיצובית לרבות גוון וחומר בין שני פרגודים סמוכים.
- מרחק מינימאלי בין שני פרגודים שכנים לא יפחת מ 120 ס"מ. עם זאת, תותר היצמדות בין שני בתי עסק לכדי קיר משותף, בהסכמה. קיר משותף יותר רק במקרה בו הפרגודים הינם באותו הגובה, ובאותה חלוקה מודולארית ובאותה זווית. אורך מקסימאלי ליחידה משותפת של פרגודים סמוכים לא יעלה על 8 מ'.
- ריצוף שטח הפרגוד יהיה תואם לריצוף השטח הציבורי הגובל, במקרים מיוחדים יש לתאם ריצוף אחר עם אדריכל העיר.
- לא תותר הצבת צמחיה תוחמת, או פרטי עסק כלשהם מעבר לקו סגירת הפרגוד המאושר.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

פרגודים רב עונתיים בשטח פרטי- המשך:

גג:

- מילואות הגג יהיו מזכוכית מחוסמת או לוחות אלומיניום מבודד, מסוג אלוקובונד או שווה ערך בגוון שחור, אפור, שמנת Ral 7044, או לבן ובכל מקרה לא יותר שימוש באיסכורית או פוליקרבונט.
- שיפוע הגג לא יפחת מ-1.5% שיפוע
- לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה. במקרים חריגים יש לאשר פתרון תכנוני מול אדריכל העיר.
- קירוי הפרגוד לא יחרוג מקו קירות מעטפת הפרגוד.
- גגות של פרגודים סמוכים יהיו בגבהים זהים, אלא אם שיפוע הקרקע העולה על 5%, במקרה זה יותרו פרגודים בגבהים שונים.

מילואה עליונה:

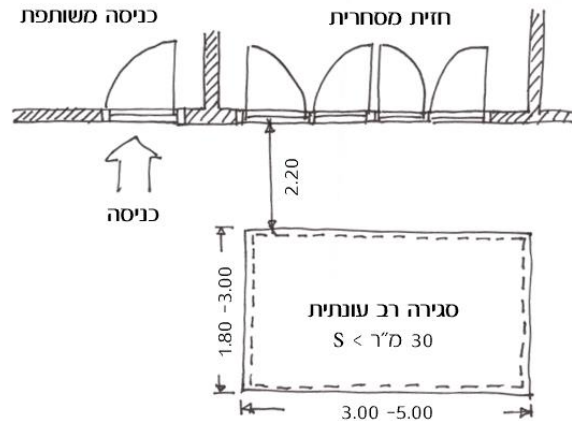
- תתחיל מגובה 220 מ' ועד לשיפולי הגג. בשטח זה תותר הצבת פרסום ושילוט. השילוט יהיה בהדבקה בלבד, באותיות בודדות, גובה אות לא יהיה יותר מ 30 ס"מ, הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד, לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט. גוון השילוט יהיה בגוני לוגו בית עסק.

מילואה מרכזית:

- תתחיל מגובה 80 ס"מ ועד 220 ס"מ. הזכוכית אשר תשמש למילואות תהיה תקנית, ושקופה. לא יותר שימוש פוליקרבונט.

מילואה תחתונה:

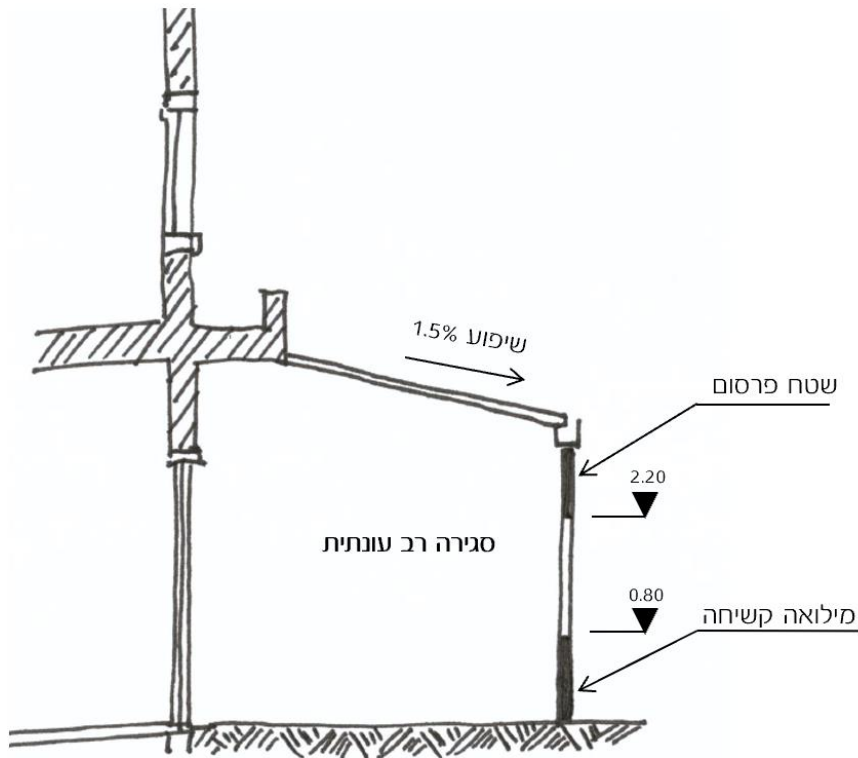
- תתחיל ממפלס המדרכה ועד לגובה 80 ס"מ. במקרים בהן המדרכה משופעת, תימדד המילואה התחתונה ממרכז חזית הפרגוד. ניתן שתהיה עשויה מזכוכית או לוחות ברזל או אלומיניום מבודד, מסוג אלוקובונד או שווה ערך בגוון שחור, אפור, שמנת Ral 7044, או לבן.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

הנחיות עיצוביות לפרגוד עונתי:

- במבנה לשימור: יש לקבל הנחיות פרטניות.
- במידה ונעשית חריגה מהשטח הפרטי לעבר השטח הציבורי, יש לבחון את התוספת בהתאם לקריטריונים התואמים לפרגודים בשטח ציבורי לעיל.
- לא תותר הקמת פרגוד ארוך מהחזית המסחרית של בית העסק המבקש.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבורי כגון כניסה לבניין או עסק שכן.
- שטח סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים בתיאום עם אדריכל העיר.
- רוחב מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- אורך מינימאלי 3 מ'.
- לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה. במקרים חריגים יש לאשר פתרון תכנוני מול אדריכל העיר.
- גגות של פרגודים סמוכים יהיו בגבהים זהים, אלא אם שיפוע הקרקע העולה על 5%, במקרה זה יותרו פרגודים בגבהים שונים.
- מילואות הפרגוד יהיו בגוון כחול/ בורדו/ שמנת, או בהתאם לצבעי לוגו של בית העסק.
- במרכז המילואות יש למקם חלונות מניילון שקוף עם שריון בגוון לבן.
- השטח השקוף יתחיל מגובה 80 ס"מ ועד גובה 220 ס"מ.
- לא יותר ניילון חלבי.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מלונאות ונופש

שילוט:

- השילוט יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/ תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם בהתאם לגוני הלוגו של בית העסק.
- השילוט יהיה באותיות בודדות.
- גובה אות לא יהיה יותר מ 30 ס"מ (לכל 4 מ' גובה חזית).
- לוגו העסק יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב - 5 ס"מ.
- לא תותר הצבת שילוט על עמודי הקולונדה, אלא רק בין העמודים ע"פ פרט מאושר.
- לא תותר התקנת שלטים מסוג "קופסאות פלורסנט".
- רוחב לוח רקע השילוט לא יבלוט מגבולות הוויטרינה, וגובהו לא יעלה על 50 ס"מ (לכל 4 מ' גובה חזית).
- לא תותר תאורה מהבהבת, או צבעונית בגוונים קרים (כחול/ ירוק) אלא אם הגוונים מופיעים בלוגו בית העסק.
- הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- לא יותר פרסום שמות בעלי העסק ע"ג השלט אלא אם הינו חלק משם בית העסק.
- מספרי טלפון יוצנעו בגודל אות שלא יעלה על 7 ס"מ.
- חיווט החשמל לא יבלוט או יראה ע"ג החזית המסחרית.

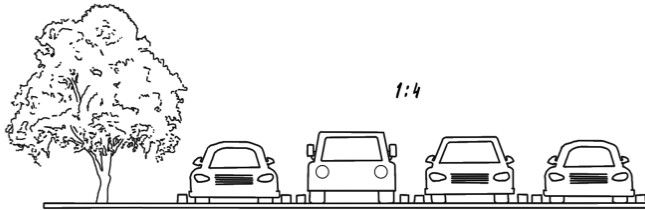
- לא יותר שילוט הבולט ממישור החזית, אלא ע"ג מוט דקורטיבי ובתיאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב על גג המבנה.
- שילוט ע"ג מרקיזות מתקפלות ימוקם בחזית המרקיזה, יהיה מינימאלי ויכיל את שם בית העסק בלבד.
- שילוט ע"ג עמודים נפרדים יותר באישור מיוחד ולפי הנחיות פרטניות של וועדת השילוט.
- השילוט ימוקד בהתאם למודול חלון הראווה.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד לשמש ולסביבה ימית.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע, הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי, למעט רכב ציבורי או פריקת נוסעים.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית למבנה.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- רמפת הירידה לחניה תתוכנן באופן שיוכל להכיל צבירה של כלי רכב בשעות הביקוש, ללא גלישה לזכות הדרך.
- יש לוודא הפרדה בין חניית רכב שירות וחניית רכב פרטי.
- יש להקפיד כי אזור ייעודי לפריקה וחניה תפעולית כולל מוקד פינוי אשפה ימצא בעורף המבנה או בתת הקרקע בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
- מרחק מינימאלי של פתחי אורור החניון מחלון מגורים בגובה 5 מ' יהיה 2 מ'. מתחת לגובה 5 מ' יהיה עם מסנן מתאים.

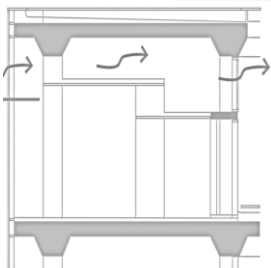


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מלונאות ונופש

בניה ירוקה:

- מטרת הבניה הירוקה הינה להפחית את המשאבים של המבנה, לחסוך עלויות תפעול ותחזוקה ולהפוך את המבנה לבריא ונעים יותר.
- בניה ירוקה תורמת לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים וכתוצאה מכך עלויות התפעול של המבנה פוחתות.
- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טוב ויעיל בגג בקירות ובחלונות המבנה, יש להקפיד על שימוש מושכל בהעמדת המבנה לצורך ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר.
- העמדת המבנה כך שחזיתותיו הארוכות תפניה לצפון ולדרום, מאפשרות ניצול פסיבי של אנרגיית השמש, להקטנת הצריכה של אנרגיה לחימום ולתאורה
- יש לעשות שימוש בצמחיה מצלה.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- מומלץ לעשות שימוש בגיבון אנכי ע"מ לשפר את אקלום המבנה
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום
- יש להקפיד על שימוש באור טבעי.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד המבנה מפני מפגעי רעש חיצוניים. הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי. לחות מוגברת פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.
- כל בקשה תחויב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין. צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין מינימום שני כוכבים.



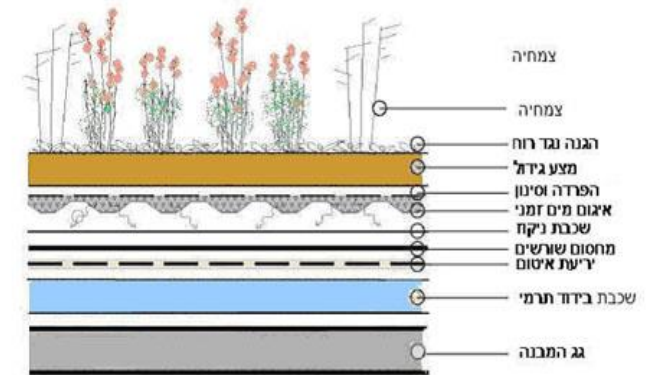
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

גגות ירוקים

מטרת הגגות הירוקים:

- שיפור איכות האוויר בסביבה העירונית.
- שיפור תנאי הנוחות האקלימית בתוך המבנה.
- הגדלת יכולת הבליעה ובידוד הרעש.
- הקטנת צריכת האנרגיה.
- הגנה על מערכת איטום הגג.
- הקטנת אפקט "איי חום" העירוניים.
- ניצול מי הגשם להשקיה, מיתון זרימה ומניעת הצפות.
- סינון מי הגשם המגיעים למערכת הניקוז העירונית.
- יצירת "חזית חמישית" לשיפור מראה הגגות.
- יצירת גינות לשימוש דיירי המבנה.

- יש להציג פיתוח גגות מגוננים בשטחים הנצפים או הנגישים לדיירי המבנה.
- במקרים בהם לא ניתן לממש שטחי פיתוח אפקטיביים - ירוקים, ניתן להמיר עד 5% מהשטח המפותח בקומת הקרקע לשטחים אפקטיביים ע"ג גגות המבנים.
- יש לדאוג כי גגות אלו יהיו נגישים לשימוש הדיירים.
- מנגנון ההמרה של כל 1מ"ר שטח ירוק בקומת הקרקע לא יפחת מ 3 מ"ר תכנית גג ירוק (ולא פחות מ 15% תכנית נותרת במגרש בכפוף לה:



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מלונאות ונופש

- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית
- בנפרד. הבחירה באמצעי הצללה מסוים הינה גם פועל יוצא של השימוש הנעשה בחלל תוך התייחסות לשעות השימוש.
- בידוד נכון של החלונות יכול התייחסות לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס.
- בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורמים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של המבנה מרעשים חיצוניים.

- איכותו ויעילותו של הבידוד תלויה במבנה הבית, החומרים מהם בנוי, מאפייני האקלים המקומי, ועוד. חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול התייחסות למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה בצד מזרח, דרום ומערב.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

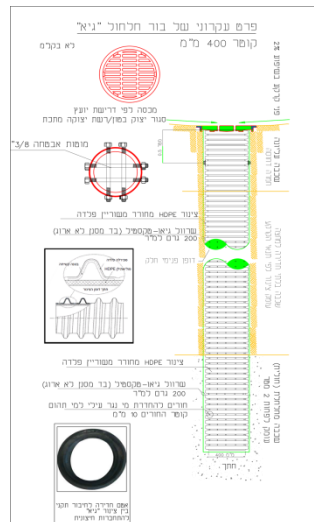
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

פיתוח שטח:

- מפלס הכניסה וקומת הקרקע יהיו בגובה פני הרחוב.
- פני הרחוב לעניין זה ימדדו מהמרחק הקצר ביותר ללובי הכניסה.
- חזיתות המבנה תהיינה מלוות רחוב ולא יותרו חזיתות אטומות או לא פעילות לכיוון המרחב הציבורי.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.

ניקוז מזגנים ומי גשם:

- ניקוז גגות ומזגנים ייעשה, ככל הניתן, בחזיתות אחוריות או נסתרות.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן.
- במקרה של מיקום צינורות ניקוז בחזית, יהיו הצינורות מקובעים לקיר.
- הצינורות לא יעברו על חלונות ופתחים.
- הצינורות יובילו את מי הנגר לכלי אצירה או ישירות למערכת ניקוז.
- בנוסף לפתרון הגרביטציוני לניקוז העירוני, בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ - 2 מ"ל. מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.
- מרחק מקסימאלי מדוד קרקעית מקצה מגרש מנוקז לתא שטח המיועד לחלחול לא יעלה על 40 מ'.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

מלונאות ונופש

תוספות ושינויים:

- במקרה של סגירת מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירוי יהיה קשיח ועמיד (בטון/זכוכית רעפים - בהתאם לקירוי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.
- לא תאושר סגירה קלה או זמנית מסוג פאנל מבודד פלסטיק.
- סגירה מפאנל מבודד תאושר מפח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.
- **מעליות חיצוניות** תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.

חומרי הגמר:

- מעטפת הבניין תהיה 100% חיפוי קשיח.
- חומרי הבניה והגמר יהיו מחומרים עמידים ואיכותיים ויתקנו בסטנדרט גבוה.
- מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי גמר בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- במידה ונעשה שימוש בקיר מסך, אזי הזכוכית תהיה שקופה (supernatural).
- במקרים מיוחדים תאושר זכוכית מגוונת לבן, חלבי, אפור. הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת, לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.
- תותר אבן נסורה טבעית חלקה בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר, פלטות מתועשות, בטון אדריכלי, אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע צבעוני), לוחות טרספה (HPL) צבעוניות. שימוש בגוונים יעשה בתיאום עם אדריכל העיר ובאישורו.
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס ושיש.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.

מערכות טכניות:

- לא תתאפשר התקנת מנוע מזגן בחזית המבנה. במקרים חריגים, יש להציע פתרון להצבת מחיצה מסתור דקורטיבית מאחוריה תותקן יחידת העיבוי של המזגן.
- לא יותר ניקוז מי מזגנים לתחום השטח הציבורי. יש לדאוג לפתרון המנוקז למערכות המבנה.

- לא יותר מעבר של סניטציה ריצפתית מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, פירי שירות ואזורים המשמשים לחדרי שירותים.
- בכל מעלית יותקן חיישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.

פתחי אוורור עשן:

- ככלל, לא יופעלו בתי אוכל ללא ארובה, אלא במקרים חריגים באישור איכות הסביבה בהם יאושר קולט אלקטרוסטטי.
- אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב.
- אין להפנות פתחי עשן לעבר שטחי מעבר ציבור לרבות קולונדות ושטחי שהייה.
- בתי אוכל יאווררו על ידי חלונות הנפתחים אל החוץ.
- מערכות מכאניות לאוורור ושחרור אדים או עשן או ריחות יתועלו ע"י מנדף דרך ארובה שגובהה 2 מ' מעל המבנה בו נמצא בית האוכל או מעל גג המבנה הגבוה הנמצא בסביבת בית האוכל (ברדיוס 50 מ').
- במקרים חריגים יותר שימוש במנדף המונע פליטת ריחות לסביבה.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 250 ס"מ.
- הארובה תהיה מפח, צבוע בתנור בגוון שמנת, או אפור בהיר, או נירוסטה בגוון טבעי. הארובה תוצנע מהרחוב.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מלונאות ונופש

תברואה:

- דחסנית אשפה בנפח 12 - 14 מ"ק, במקרים מיוחדים תידרש דחסנית בנפח גבוה יותר.
- כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים- לפי צורך.
- דחסן קרטון.
- משטח בטון לגזם וגרוטאות.
- חדר אצירת האשפה יהיה נגיש לאנשי תחזוקה ויש למקמו ככל הניתן במרתף שירות תת קרקעי.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

הגדרה:

מבנה תעשייה הינו בנין בו השימוש העיקרי הינו תעשייה, תעשיה קלה וזעירה, מלאכה, מרכז לוגיסטי, מתקן טיפול, אחסנה וכדומה. מבנה זה יהיה חלק ממתחם ייעודי ויתאפיין בבינוי נמוך או מרקמי.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

מרחב הרחוב:

- מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, מפלס ה-0.00 יהיה בגובה מפלס הרחוב, יש לכלול ברחבת הכניסה עצי מדרכה, ספסלים, פיסול והצללות.
- הספסלים / מתקני הישיבה וההצללות יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים. יש להתאים את הספסלים למוצרים המקובלים בעיריית אשדוד, ובתיאום עם אדריכל העיר.
- יושם דגש מיוחד על המרחב הציבורי שלמרגלות הבניין לטובת באי המבנה ועובדיו.
- מומלץ להימנע מהצבת גדרות לעבר חזית המגרש ולמקם את המבנה בקו בניין עם חזית מגוננת.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב אשר לא יפחת מ 10 מקומות קשירה.

מסד הבניין:

- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב הראשי.
- שקיפות ו/או פתיחות בקומת הכניסה: קירות המבואה הפונים למרחב החזית הפתוח יהיו שקופים בחלקם ולא פחות מ20%.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

הצללת המרחב הפתוח:

יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא:

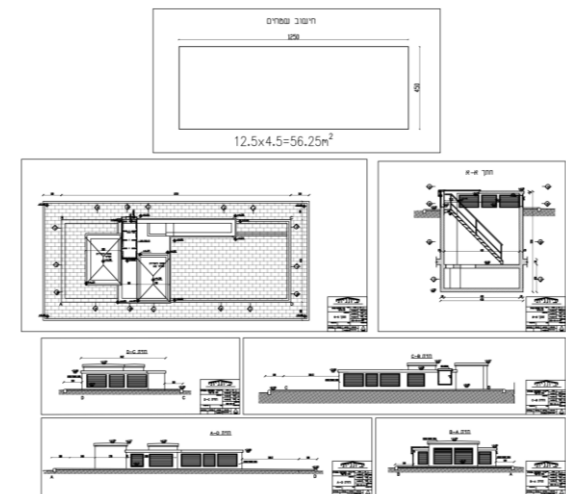
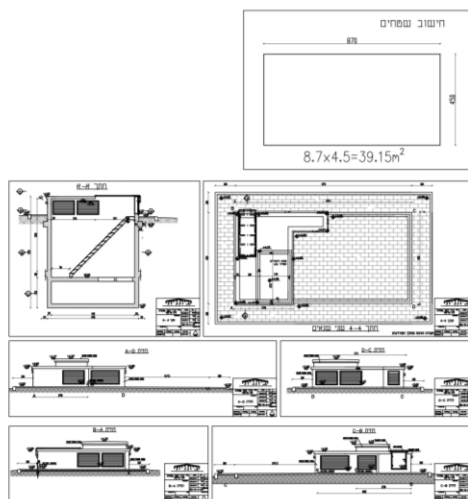
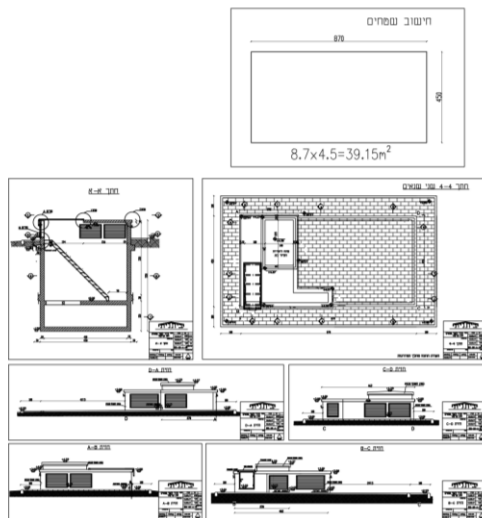
- 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה .
- 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים למשתמשי הבניין (מגורים/ תעסוקה).
- 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (חצר - ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.
- ניתן לעשות שימוש באלמנט הצללה בנוי המשולב בצמחיה מטפסת.
- יש להקפיד כי גובה אלמנטי ההצללה לא יפחת מ 3.5 מ' נטו ע"מ לאפשר אוורור טבעי.
- לאורך חזית רחוב מרוצף יש להקפיד על רצף כיסוי צל של 80% לפחות מתחום משטח ההליכה



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטנר המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

ראש הבניין:

- במבני תעשייה המחופים בפח גלי בעלי גג שיפועי - יוסתר הגג באלמנט היקפי בגובה שלא יפחת מ' 1 - בגוון שונה מגוון חיפוי הקיר. או לחילופין יחופה קצה שפיכת הגג בפרט פח מעוגל הכולל איסוף מים ברדיוס שלא יפחת מ' 50 ס"מ.



גגונים וסוככים (מרקיזות):

- לא יותרו סוככים אלא אם מדובר בחזית מסחרית פעילה.
- לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג שהו.
- יש להציג פרט לקירוי אחיד.
- יותר גגון מחומרי גמר הבניין או מחומרים עמידים כגון, בטון, ברזל, אלומיניום או זכוכית. הגגון ינוקז בתחום המגרש או לתוך מערכת הניקוז העירונית. בכל מקרה לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם.



גוף הבניין:

- יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (בחומר ו/או גוון).
- התכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי: נפח הבניין מצומצם (על רכיביו השונים לרבות מרפסות. הימנעות ככל הניתן מחורים ו/או שקעים במעטפת, מגריד חשוף של עמודים וקורות, מחללים סגורים ללא תכלית, או מחללים כלואים בין מפלסים).
- יש להקפיד על התאמת המסד למפלס רצף הבניינים הסמוכים.
- המעטפת תהיה מחומרים קשיחים. יותר שימוש בפח גל 8.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקלומו.

תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- יש לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה האדריכלית / עיצובית הכוללת של הבניין.
- תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבניין.
- מומלץ להימנע מהצפת אור בחזיתות לא יותר סנוור ישיר או עקיף.
- יש לתת דגש לתכנון התאורה בחזית הראשית הפונה למרחב הציבורי ו/או הכביש הראשי.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

שילוט:

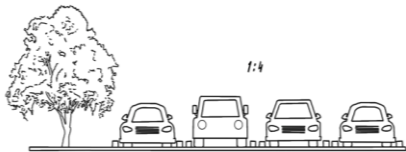
- השילוט יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/ תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם או בהתאם לגווני הלוגו של בית העסק.
- השילוט יהיה באותיות בודדות
- גובה אות לא יהיה יותר מ 30 ס"מ (לכל 4 מ' גובה חזית - לדוגמא בגובה 8 מ' - 60 ס"מ).
- לוגו העסק יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב - 5 ס"מ.
- מבנה השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור למבנה.
- לא תותר תאורה מהבהבת.
- הכיתוב בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- שילוט מדבקות יותר באותיות נפרדות בלבד.
- השילוט יהיה אינפורמטיבי ולא יותר שילוב תמונות/ צילומי דמויות ע"ג השילוט אלא בתיאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.
- לא יותר פרסום שמות בעלי העסק ע"ג השלט אלא אם הינו חלק משם בית העסק.
- מספרי טלפון יוצנעו בגודל אות שלא יעלה על 7 ס"מ.
- חיווט החשמל לא יבלוט או יראה ע"ג החזית.
- לא יותר שילוט הבולט ממישור החזית, אלא ע"ג מוט דקורטיבי ובתיאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.

- שטח השילוט לא יעלה על 10% משטח פני החזית.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב על גג המבנה.
- שילוט ע"ג מרקזות מתקפלות ימוקם בחזית המרקזה, יהיה מינימאלי ויכיל את שם בית העסק בלבד.
- שילוט ע"ג עמודים נפרדים יותר באישור מיוחד ולפי הנחיות פרטניות של וועדת השילוט.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד. לא יותר שילוט עם רקע מתקלף ובתחזוקה ירודה.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה אשדוד, שטחי התפעול, והחניה ימוקמו בחזית האחורית של המגרש.
- בתחום המגרש בחזית הקדמית תוצב חניית דו גלגלי בלבד.
- חניה עילית בחזית המגרש תותר רק בשטחים הציבוריים - תחום הדרך.
- יש לאחד כניסות לחניונים למגרשים סמוכים.
- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע, הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולכי הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
- יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שלא תמנה במניין החניות התקניות למעט חניות נכים.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- יש להקפיד כי אזור ייעודי לפריקה וחניה תפעולית כולל מוקד פינוי אשפה ימצא בעורף המבנה.
- תחויב נטיעת עצים באזורי החניה ביחס של 1 עץ לכל 3 חניות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

פיתוח שטח:

- מפלס הכניסה וקומת הקרקע יהיו בגובה פני הרחוב.
- השהיה וחלחול, ינוקזו למרחב החזית הפתוח בפתרונות איגום והשהיה.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד.
- גידור בחזית המגרש יהיה מינימאלי. מומלץ להימנע מגידור כלל. במידה ותידרש, תותאם הגדר לעיצוב הבניין ו/או לחילופין לגדר המגרשים הגובלים. פרט הגדר יהיה מסד בגובה 60 ס"מ מחופה באבן נסורה בהירה או בטון אדריכלי ומעליו גדר קלה ממתכת בגובה 140 ס"מ בגוון אפור טבעי או שמנת בגוון RAL 7044.
- לא יותר שימוש בגדר רשת מכל סוג.
- במקרים מיוחדים ומסיבות הנדסיות ניתן לבחון חלופה עיצובית אחרת מול אדריכל העיר. בכל מקרה לא יותר שימוש בצוקיות, איסכורית, בלוקים, או יציקות חשופות.
- תוקצה רצועת גיבון ברוחב 1.5 מ' לאורך הגדר הגובלת עם המרחב הציבורי.
- יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- מומלץ לשלב בגידור פרטי צמחיה לרבות נישות לעצים.
- שערים יפתחו בתחום המגרש בלבד.
- ריצוף המרחב הפתוח בתחום המגרש יתאים לסוג הריצוף של המרחב הציבורי הגובל.
- בבקשות להיתרים עבור תוספות ושינויים של מבנים קיימים יש להציג פרט גדר עדכני.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן.
- גידור תיל יותר רק לאחר הצגת אישור "מפעל בטחוני".

תוספות ושינויים

- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד פלסטיק.
- סגירה מפאנל מבודד תאושר מפח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.



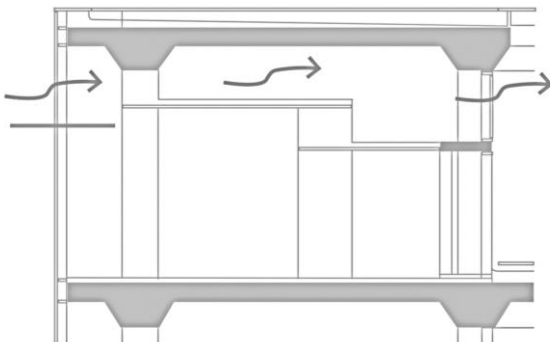
הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

בניה ירוקה:

- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טוב ויעיל בגג בקירות ובחלונות המבנה
- יש להקפיד על שימוש מושכל בהעמדת המבנה לצורך ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר.
- יש לעשות שימוש בצמחיה מצלה.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- כל בקשה תחויב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין.
- צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין מינימום כוכב אחד.
- מומלץ לעשות שימוש בגיבון אנכי ע"מ לשפר את אקלום המבנה
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.

ביתן שומר:

- ביתן השומר יהיה מתועש מחומרים עמידים כדוגמת נירוסטה או אלומיניום. יחידת מיזוג האוויר תוסתר באלמנט מעוצב ולא תראה מהרחוב.



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

בניה ירוקה- המשר:

- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי. לחות מוגברת פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום



- מטרת הבניה הירוקה הינה להפחית את המשאבים של המבנה, לחסוך עלויות תפעול ותחזוקה לדיירים ולהפוך את המבנה לבריא ונעים יותר.
- בניה ירוקה תורמת לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים וכתוצאה מכך עלויות התפעול של המבנה פוחתות.
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות.
- יש להקפיד על שימוש באור טבעי, הידוע כבעל השפעות חיוביות על בריאות האדם ועל מצב רוחו, יש להקפיד על הארת חלל המבנה.
- ניצול האור הטבעי חוסך גם בעלויות הכרוכות בשימוש בתאורה מלאכותית.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- שימוש באוורור איכותי ובתחלופת אוויר יעילה הגורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור בקיץ.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד המבנה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- יש להקפיד על ניצול אופטימלי של אור השמש, אוורור טבעי, בחירה במכשור חסכוני הצללות נכונות של הפתחים בקיץ ובחורף, משפרים במידה ניכרת את איכות החיים.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

- איכותו ויעילותו של הבידוד תלויה במבנה הבית, החומרים מהם בנוי, מאפייני האקלים המקומי, ועוד. חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש לבדוד את הקיר המערבי של המבנה משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול לול התייחסות למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אויר חם.
- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בנפרד. הבחירה באמצעי הצללה מסוים הינה גם פועל יוצא של השימוש הנעשה בחלל תוך התייחסות לשעות השימוש.
- בידוד נכון של החלונות יכול לול התייחסות לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של המבנה מרעשים חיצוניים.



קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה

מערכות טכניות:

- לא תתאפשר התקנת מנוע מזגן בחזית המבנה. במקרים חריגים, יש להציע פתרון להצבת מחיצת מסתור דקורטיבית מאחוריה תותקן יחידת העיבוי של המזגן.
- לא יותר ניקוז מי מזגנים לתחום השטח הציבורי. יש לדאוג לפתרון המנוקז למערכות המבנה.
- בכל מעלית יותקן חישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.

פתחי אוורור עש

- ככלל, לא יופעלו בתי אוכל ללא ארובה, אלא במקרים חריגים באישור איכות הסביבה בהם יאושר קולט אלקטרוסטטי.
- אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב.
- אין להפנות פתחי עשן לעבר שטחי מעבר ציבור לרבות קולונדות.
- בתי אוכל יאווררו על ידי חלונות הנפתחים אל החוץ.
- מערכות מכאניות לאורור ושחרור אדים או עשן או ריחות יתועלו ע"י מנדף דרך ארובה שגובהה 2 מ' מעל המבנה בו נמצא בית האוכל או מעל גג המבנה הגבוה הנמצא בסביבת בית האוכל (ברדיוס 50 מ').
- במקרים חריגים יותר שימוש במנדף המונע פליטת ריחות לסביבה.
- פתחי אוורור מהמרתיים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 250 ס"מ.
- הארובה תהיה עשויה פח, צבוע בתנור בגוון שמנת, או אפור בהיר, או נירוסטה בגוון טבעי. הארובה תוצנע ולא תראה מהרחוב.

חומרי הגמר:

- מעטפת הבניין תהיה 100% חיפוי קשיח.
- חומרי הבניה והגמר יהיו מחומרים עמידים ואיכותיים ויותקנו בסטנדרט גבוה.
- מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי גמר בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.

- חומרי הגמר יהיו על פי אחת מהחלופות הבאות:
- זכוכית בגוון שקוף, חלבי או אפור. הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת, לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.
- תותר אבן נסורה טבעית חלקה ללא סיתות, גוון לבן, קרם, או אפור בהיר, פלטות מתועשות או בטון אדריכלי. התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.
- אלומיניום (כדוגמת אלוקובנד, טרספה או ש"ע) בגוון אפור בהיר, לבן, כחול לסוגיו, אדום כהה, צהוב כהה, ירוק בהיר, או כל צבע אשר מהווה חלק מגווני לוגו המבנה. גוונים אחרים יתואמו עם אדריכל העיר.
- יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד או גוונים. זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון הראשי לא יפחתו מ-70% יותר שימוש בטיח עדין כאחד מחומרי הגמר המשני ובתנאי שהיקף השימוש בו לא יעלה על 20% משטח המעטפת.
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים:
- גרניט פורצלן. קרמיקה. פסיפס.
- לא יותרו קירות מסך מלאים.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- לא יותר שימוש באיסכורית כחומר גמר לחזיתות המבנים או הגידור.

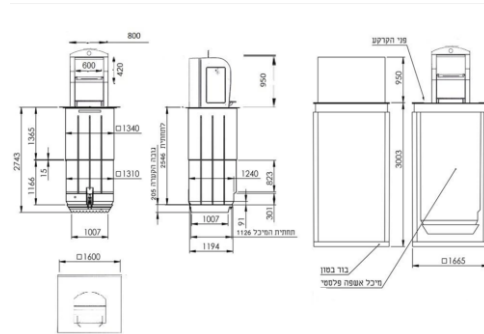


הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניינים לתעשייה



תברואה:

- מיכל מתכת 1100 ליטר
- דחסנית אשפה בנפח 12 - 14 מ"ק, במקרים מיוחדים תידרש דחסנית בנפח גבוה יותר.
- טמון קרקע - לפי צורך - גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105 - 115 ס"מ.
- הטמון יהיה ממתכת שרוול הטמון יהיה מפלסטיק לפי הנחיות אגף תפ"ח
- כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים- לפי צורך
- דחסן קרטון
- משטח בטון לגזם וגרוטאות - לפי צורך
- מכולה 12-16 מ"ק - המכולה תצבע בגוון בהיר, שמנת/ אפור ותוסתר מחזית הרחוב ותוצב מאחורי מבנה דקורטיבי עשוי פח/ עץ



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה משרדי מכירות



הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה

משרדי מכירות

- כל משרד מכירות באתר בנייה או מחוצה לו, המוצב מעל ל-120 ימים, מחויב בהגשת בקשה להיתר בניה ויסומן במסגרת תכנית התארגנות האתר.
- המבנה יוצב על הקרקע, ואינו ישמש למגורים או לאחסנה. יכול שהמבנה ישמש גם למשרדי ניהול האתר.
- שטחו אינו עולה על 50 מ"ר.
- יש להשאיר 20% קרקע מגוננת ומחלחלת הפנויה מריצוף.
- המבנה לא יוצב בשטח ציבורי, אלא אם אושר אחרת על ידי הרשות, או בשטח המשמש בפועל לחניה, רחבת כיבוי אש, מעברי חירום, מעברים וכו'.
- חיפוי המבנה יעשה מחומרים קשיחים, עמידים ואנטי רפלקטיביים.
- גמר חומרי המבנה יהיו תקינים, לא יותרו מבנים בלויים, ולא תותר הצמדת פרסומות.
- שילוט שם קבלן או שם עמותה או אחר על חזיתות המבנה יוצב על הקיר המוביל לכניסה הראשית בלבד ויעשה מחומר עמיד.
- מתקני עזר ומערכות טכניות ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות המבנה.
- עיצוב התאורה יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סינוור ישיר או עקיף למשתמשי הדרך.
- המבנה יהיה נגיש ויתוכננו מקומות חניה מסודרים לפי תקן חניה למסחר, ולרבות חניה נגישה בתחום המגרש.
- כניסה ויציאה לחניה תאושר ע"י עיריית אשדוד.



פרק שלישי: הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מפרט מחייב מינימאלי לתכנון דירות בפרויקטים של מחיר למשתכן בבניה רוויה

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

חלוקת יחידות הדיור במבנה תעשה ע"פ החלוקה הבאה:

שטח דירה ברוטו	אחוז הדירות מתוך סך הדירות במבנה
• עד 75 מ"ר	40%
• עד 100 מ"ר	40%
• מעל 100 מ"ר	20%

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

תכולת בניין המגורים - שטחים משותפים

פונקציות נדרשות בכל בניין מגורים משותף:	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ'):
• לובי כניסה לבניין	1 מ"ר ליח"ד או (לפי הגדול): • בניין עד 9 קומות 25 מ"ר • בניין עד 12 קומות 60 מ"ר • בניין מעל 12 קומות 100 מ"ר	גובה דלת כניסה ללובי: 2.20 גובה חלל 4.5
• מועדון דיירים	• בניין מעל 10 קומות 50 מ"ר	
• שביל הכניסה	• גיבון משותף לאורך השביל: 25 מ"ר	שביל כניסה ברוחב 2 מ'
• מחסן משותף (נגיש - בקומת הכניסה)	0.5 מ"ר ליח"ד או (לפי הגדול): • בניין עד 9 קומות 20 מ"ר • בניין עד 12 קומות 40 מ"ר • בניין מעל 12 קומות 60 מ"ר	גובה חלל נטו 4.5
• מחסן אישי	2.5 מ"ר. דלת המחסן תהיה ממתכת עם שבכה תחתונה 40x50 ס"מ.	גובה חלל נטו 2.45 רוחב מינ' 1.1
• לובי דיירים קומתי	25 מ"ר	גובה דלת כניסה לדירה: 2.20 רוחב דלת כניסה לדירה: 0.90
• מבואת מעלית		גובה חלל נטו 4.5
• תא מעלית	1.45 מ"ר	1.10
• שטח לתפעול תיבות דואר	2 מ"ר	גובה חלל נטו 4.5
• חדר עגלות/ אופניים (נגיש - בקומת הכניסה)	2 מתקני אופניים לכל יח"ד.	גובה חלל נטו 4.5
• חדר מדרגות		רוחב נטו 1.10

הנחיות בינוי מחיר למשתכן
מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב
 תכולת דירת מגורים

פונקציות נדרשות בכל דירת מגורים:	גובה	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ')::
• מטבח	2.8 מ'	6 מ"ר	ארון עליון - 3 מ"א משטח תחתון 3 מ"מ - 4 מ"א (עד 75 מ"ר) משטח תחתון 3 מ"מ - 6 מ"א (עד 100 מ"ר) משטח תחתון 3 מ"מ - 8 מ"א (מעל 100 מ"ר)
• פינת אוכל	2.8 מ'	6 מ"ר	2.6 מ"א
• חדר מגורים (סלון)	2.8 מ'		גודל אריח אופציונאלי 80x80 ס"מ
• חדר שינה (לא יותר חצי חדר) • חדר שינה הורים	2.8 מ'	9 מ"ר 14 מ"ר	רוחב חדר 2.70 מ' רוחב דלת 0.80 מ'
• חדרי רחצה (תא מקלחת + כיור) • חדר אמבטיה (דירות מעל 75 מ"ר) אינטרפוף 4 דרך. • ארון אמבטיה כולל כיור (תלוי) • חלונות דריי-קיפ	2.8 מ'	תא מקלחת 0.90 מ"ר חדר אמבטיה 2.8 מ"ר	לפי הל"ת לפי הל"ת רוחב ארון 0.80 מ' רוחב חלון 0.60 מ' רוחב דלת כניסה 0.70 מ'
• שירותים + כיור + מים חמים קרים (צביון דתי/ חרדי - כיור נפרד חיצוני) • חלון דריי-קיפ	2.8 מ'	1.5 מ"ר	1 מ' רוחב חיפוי קירוי עד גובה 2 מ'
• ממ"ד (כולל דלת פנים סטנדרטית+ כנף פלדה נגררת + תריס אלומיניום + רשת גלילה+ חלון דריי-קיפ).	2.8 מ'	9 מ"ר	• רוחב 2.70 מ' • פתח דלת פנים (נוספת לדלת הממ"ד): 80 ס"מ
• מעברים ו/או פרוזדורים	2.3 מ'		• רוחב 1.20 מ'.
• מרפסת שירות (דירות מעל 75 מ"ר)	2.8 מ'	2.5 מ"ר	
• שטח למכונת כביסה ומייבש (דירות עד 75 מ"ר)	2.8 מ'	1.5 מ"ר	
• מקום מוצע לתלייה חיצונית של כביסה			פתח לקיר חוץ בגודל 1.00 X 1.70
• מרפסת שמש	2.8 מ'	6 מ"ר	רוחב מזערי 1.5 מ"א
• מרפסת סוכה (בבניין לאוכלוסייה דתית חרדית)		10 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)	רוחב מזערי 1.5 מ"א

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

פירוט חדרי רחצה ושירותים בדירה

תכולה	שירותי אורחים כולל כיור	חדר מקלחת כולל כיור ושירותים	חדר אמבטיה כולל כיור	חדר אמבטיה כולל כיור ושירותים	חדר שירות כולל כיור	כיור חיצוני
שטח דירה עד 75 מ"ר	+	+				
שטח דירה בין 75 - 90 מ"ר	+	+	+		+	
שטח דירה מעל 100 מ"ר	+	+		+	+	
תוספת עבור אוכלוסייה חרדית						+

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת TV/ תקשורת/טל" סה"כ 3	הערות
מבואה פנימית	מחליף 1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפונים/טלוויזיה
חדר מגורים	2	6		1 (למזגן)	1	מפסק לתריס חשמלי
פינת אוכל	1	1				- תוספת נקודת חשמל לגלאי עשן. - מפסק לתריס חשמלי
פרוזדור	1	1				מעל 3 מ"א או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	2	6 - אחד כפול - מפסק לתריס חשמלי	- ip44 - 1 1 מוגן רגיל	1 לקולט אדים 1 לקומקום 1 (תנור) 1 מדיח 1 מקרר		- מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. - יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור לקומקום ולמקרר.
חדר שינה (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	6(שניים ליד המיטה) - מפסק לתריס חשמלי		1 1 למזגן	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	5		1 1 למזגן	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	6 + מפסק לתריס חשמלי לכל חלון		1 1 למזגן	1	

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

מתקני חשמל - המשך

מיקום	נקודת מאור כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת TV/ תקשורת/טלפון סה"כ 3	הערות
חדר רחצה/ אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאורור מכני+ מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1(מוגן מים)		1	2(מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1(מוגן) מחליף		ip441 מוגן			כולל תריס חשמלי+מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	1		1		צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
מסתור כביסה	1(מוגן מים)		1	1(פקט) הכנה למזגן		
לוח חשמל		1				בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 10 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד

כללי:

יש להציג תאורה מעוצבת בחזית המבנה – בדגש על גג המבנה, החזית הראשית הפונה לרחוב ומבואת הכניסה
יש להציג תאורת חירום בכל קומה

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

סוגי גמר לשטחים משותפים לדיירים

סוג החלל	חיפוי קירות	סוג ריצוף
מבואה ראשית	אבן ניסורה	אבן ניסורה
חדר עגלות ואופניים	אבן ניסורה	אבן ניסורה
מחסן דיירים משותף	אבן ניסורה	בטון מוחלק צבוע
מחסן דיירים אישי	אבן ניסורה	אבן ניסורה
מעלית	נירוסטה	אבן ניסורה
מבואה קומתית	אבן ניסורה עד גובה המשקופים	אבן ניסורה
מרתף חניה	טיח	בטון מוחלק צבוע ומסומן לפי תקן
חדר מדרגות	אבן ניסורה עד 1.5 מ'	אבן ניסורה
חניה עילית		אבן משתלבת

- חיפוי קירות חוץ יעשה "בשיטת בניה" (ולא בשיטת ה"הרכבה") בחיפוי טרומי או בקיבוע רטוב עם עיגון מכאני או בקיבוע יבש (תליה יבשה שאיננה צמודה למבנה).
- לא יותר קיבוע בהדבקה.
- עובי מינימאלי של החיפוי לא יפחת מ 30מ"מ.
- אביזרי הקיבוע יהיו מנירוסטה 316 עמיד לסביבה ימית.
- יש לעגן כל אבן ב 4 נקודות לפחות בהתאם לגודל משקל וצורת האבן.
- כלל האבנים המשמשות לחיפוי המבנה יעמדו בתקן סביבה ימית.

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

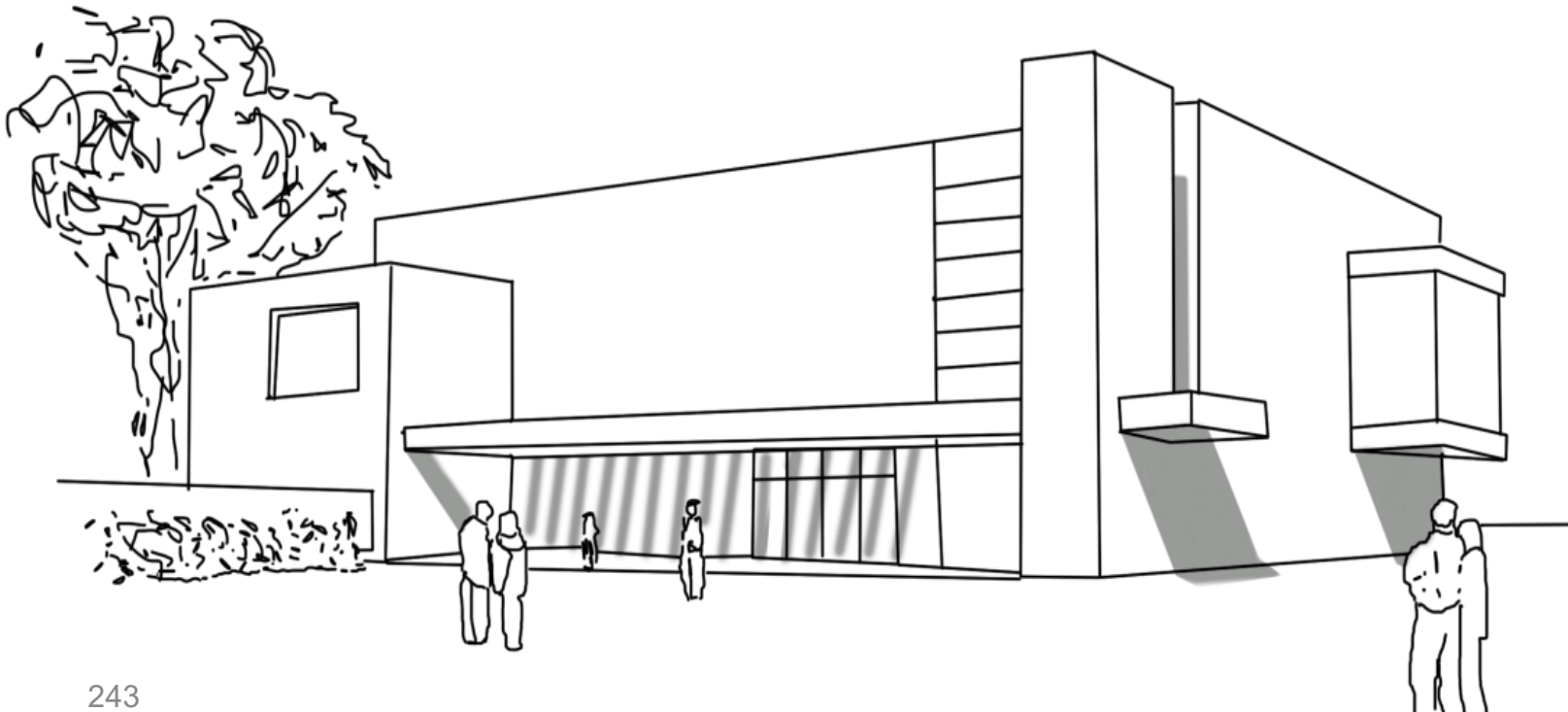
הערות כלליות לתכנון דירת המגורים

• חומרי גמר: • מעטפת המבנה והחללים המשותפים בבניין יחופו באבן ניסורה לפי פירוט ההנחיות המרחביות • לא יותר שימוש בקירות גבס בתוך הדירות. • המעקה יהיה מאלומיניום משולב עם זכוכית רבודה ומחוסמת בגוון שקוף, 15%. • לכל מידת אריח וחיפוי, יוצגו לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-5 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. • בכל מקלחון יהיו דלתות מזכוכית מחוסמת לפי תקן.
• מערכות: • גז - בכל דירה תהיה הכנה לחיבור גז במטבח ובחדר המגורים + מונה גז דירתי. • מ"א - כל דירה תכיל פתרון מ"א מותקן קומפלט. המעבים ירוכזו ויוצנעו במסתור ייעודי ולא ע"ג חזיתות המבנים. ככל שלא יותקן מיזוג לכל חלקי הדירה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת (3 כ"ס לפחות) כאמור יבוצעו מזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים; בסלון 2.5 כ"ס, כל חדרי השינה 1.25 כ"ס (לרבות בממ"ד). • אינסטלציה - הקולטנים בבניין יהיו בקוטר 6"
• אוורור: • לא יאוורר חדר דרך חדר. • לפחות 70% מהדירות בקומה יאווררו משני כיווני אוויר. • חדרים רטובים יאווררו באוורור טבעי.
• פתחים: • כל החלונות יכילו רשתות ותריסים. • אלומיניום המבנה יותאם לתקן סביבה ימית. • גמר דלתות הפנים יהיה פורמייקה. • מנגנוני התריסים החשמליים יהיו פנימיים. • כל מלבני הדלתות במבנה יהיו מגולוונים. • לא יותרו דלתות הזזה ביח"ד.

פרק רביעי: הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

מבנה לשימושים ציבוריים לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותים חברתיים, בריאות, ספורט, מקלט ומחסה ציבורי ותחנה לתחבורה ציבורית; תחנת משטרה, בית סוהר ובית מעצר, תחנה לכיבוי אש; מבנה אחר של המדינה, רשות שהוקמה על פי חוק, רשות מקומית או ועדה מקומית, המשמש כל אחת מאלה לצורכי מילוי תפקידה.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

עקרונות תכנון:

- המרחב הציבורי יהיה נגיש לציבור.
- יש לשלב מבני צבור עם שימושים ציבוריים נוספים.
- כל מוסד חינוך יתוכנן (ויבוצע) כמוסד צומח, או כמוסד שמאפשר להכיל פונקציות ציבוריות אחרות.
- מוסדות חינוך יתוכננו כמבנים בגובה 4 קומות.
- יש לשאוף לבנייה תת-קרקעית בכל שטח המגרש ללא הגבלת קווי בניין.
- יש לשאוף למיצוי אחוזי בנייה מותרים ולהקטנת תכסית הקרקע המותרת באתר על מנת למקסם את ניצול הקרקע.
- יש לשאוף להעלאת פונקציות ללא זיקה לקרקע למפלסים גבוהים יותר והגדלת השטחים הפתוחים הצמודים למבנה למקסימום הנדרש.



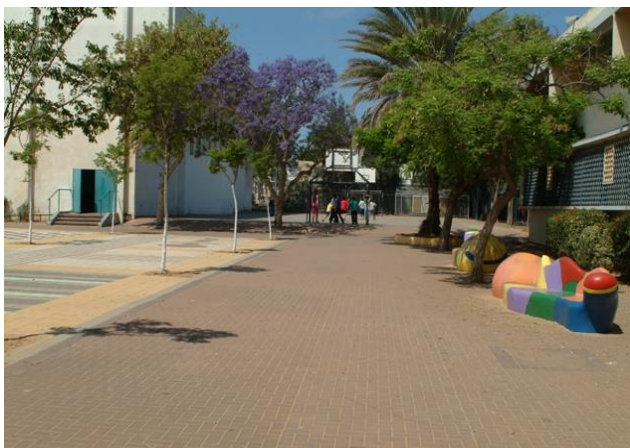
הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור



הצללת המרחב הפתוח:

במגרשים הגדולים מ-2 דונם יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא במקרה של סתירה- הגבוה מבניהם:

- 100% הצללה ע"ג מתקני הישיבה ו מתקני המשחק.
- 50% הצללה לפחות בשטחי פיתוח ושטח לא מרוצפים.
- 30% הצללה לפחות מכלל שטח המגרש המפותח (חצר - ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.
- 80% לפחות מהשטח המרוצף (למעט מגרשי ספורט ייעודיים)
- ניתן לעשות שימוש באלמנט הצללה בנוי המשולב בצמחיה מטפסת.



- יש להקפיד כי גובה אלמנטי ההצללה לא יפחת מ-3.5 מ' נטו ע"מ לאפשר אוורור טבעי.
- לאורך רחובות מרוצפים יש להקפיד על "רצף" צל של צמרות עצים ולתכנן את הנטיעות באופן שיאפשר חיבור בין צמרות העצים.

שימור מי גשם:

- בכל מגרש יש להשאיר 20% קרקע פנויה מריצוף, מגוננת ומחלחלת (לא כולל מרתף).
- יש להציג השהיה וחלחול, במרחב החזיתי הפתוח.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה).

- במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (אבן דשא) יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- 80% מהנגר העילי יוחדר בתחום המגרש.
- יש לעשות שימוש באבן מנקזת בכל אזור מרוצף לרבות מיסעה וחניה.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד.

הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

- יש לשלב אדניות גינון מוגבהות מעל תקרת חניון תת קרקעי. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.
- יש להימנע ממדרגות פיתוח ככל הניתן.
- במקרים בהם חזית המגרש הראשית פונה למרחב ציבורי ולא מבוקשת בניה בקו בניין אפס, יש להקצות בצמוד לקו המגרש רצועה ברוחב מינימאלי של 2 מ' לצורכי גינון.
- השטח המגונן יפותח כיחידות קרקע גדולות שלא יפחתו מ-20 מ"ר ומרוחב של 2 מ'. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה רוחב שביל הכניסה למבנה לא יפחת מ-2.5 מ'.
- לא תאושר כניסה ראשית למבנה דרך חניה ו/או בין רכבים.
- ניתן לשלב את מתקני הישיבה כחלק ממערך האדניות והפיתוח.
- הספסלים / מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים. ויתאימו לסטנדרטים המאושרים ע"י הרשות.



מרחב הרחוב:

- יש להציג רחבה עירונית במרחב החזית הפתוחה. הרחבה תפנה לעבר החלל ציבורי העירוני ותשמש לשהייה, התקהלות והמתנה-הרחבה תהיה מנקזת בחלקה.
- יש למקם את המבנה על קו בניין אפס ככל הניתן, למעט במקרים בהם מוקצית רחבה פתוחה מול מבני ציבור סמוכים ו/או כלפי רחוב ראשי.
- יש להימנע מהקמת גדרות בכל היקף המבנה.
- במידה והמבנה איננו מתוכנן בקו בניין אפס, יש לתכנן את השטחים הנותרים בין הבניין למרחב הציבורי באופן אפקטיבי לטובת הציבור ומשתמשי הבניין.
- על המבנה להיות חלק מהמרחב הציבורי המזמין ולאפשר גישה נוחה לציבור בכל שעות היממה.
- יש להציג שטחים מפותחים בתכנית הפיתוח לרבות סימון נטיעות, פירוט חומרי גמר, הצגת פרטי פיתוח, סימון מפלסי טופוגרפיה, גבהי קירות וגדרות.
- במרחב החזית הפתוח ימוקמו ספסלים מוצללים / מתקני ישיבה בנויים, במספר יחידות נפרדות.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב בסמוך לעמדת הכניסה. לפי עמדת קשירה לכל 10 מ"ר ברוטו.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

גידור (במקרים מיוחדים - מבני חינוך רגישים וכד') :

- ככלל מבני הציבור יבנו בקו בניין "0" ללא גדרות והמגרשים יהיו חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי הפתוח.
- החזית המכילה את הכניסה הראשית לבניין, הפונה לרחוב הראשי, תהייה פתוחה כלפי הרחוב ולא תותר גדר חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוחה.
- במקרים מיוחדים בהם תותר גדר, יהיו הגדרות צדדיות ואחוריות הגובלות עם שטחים פרטיים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.8 מטר ממפלס הפיתוח של החצר הגובלת לפי הגובה.
- תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים בלבד: בלוק מטיח, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.
- גדר קלה תהי מהחומרים הבאים: מסגרות, עץ או אלומיניום הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד.
- במקרים בהם תאושר גדר מוסדית תהיה הגדר ניצבת וישרה ללא כיפופים בחלקה העליון. הגדר תמוקם ע"ב מסד אשר יחופה באבן בגמר הבניין, כולל קופינג לפי פרט. גוון הגדר המוסדית יהיה אפור בהיר או שמנת. גובה הגדר יקבע לפי הנחיות יועץ הבטיחות של המוסד הציבורי הגבול, באין הנחיה יהיה גובה הגדר 1.8 מ'.
- מסד הגדר הקלה לא יפחת מ 30 ס"מ כולל קופינג.
- גמר וגוון הגדרות יהיה תואם לגמר וגוון הבניין ובכל מקרה יהיה בהיר. לחילופין גמר וגוון הגדרות בהתאמה למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות.
- לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק, אריגים (כגון ברזנט או יוטה), או חומרים מתכלים (כגון במבוק).
- לא תותר פתיחת שער או פתח מהמגרש הציבורי לשטח הפרטי.
- במקרים בהם מבוקשת גדר שלא בגבול מגרש, לא יעלה גובהה על 1.1 מ' מפני הפיתוח הגובלים. הגדר תהיה קלה. שליש עליון יהיה עד 70% אטום ביחס שווה לכל אורכה וגובהה. עדיפות לגדר צמחית.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

מסד הבניין:

- יש להקפיד על מערכת תנועה ברורה, ולמקם את המעליות והמדרגות במקום בולט וקריא בכניסה למבנה.
- יש להקפיד על צבעוניות הולמת.
- גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 4 מ'.
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- בכל מבנה ציבור יוקצה שטח מבואה שלא יפחת מ 20 מ'.
- יש למקם את המחסנים בעורף המבנה או בקומת המרתף.
- על המעלית שבקומת הקרקע לפנות לעבר חלל הלובי.
- לא יאושרו מחסנים בחזית המבנה.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.

מתקני עזר ומערכות:

- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ.
- מחסנים ימוקמו בחזית האחורית ויהיו חלק מהמבנה.
- חדרי טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח ככל הניתן, הכניסה לחדר האשפה תהיה בנסיגה של 1.2 מטר מחזית הבניין.
- מיקום מתקני עזר כגון ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- מערכות מיזוג אוויר ימוקמו בפיר טכני מוצנע.
- בכל מעלית יותקן חיישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.
- בכל גן ילדים ומעון, לרבות בבקשות לשימוש חורג, יש להציג מיקום מצלמות וכפתור מצוקה בבקשות להיתר והפעלתם תהיה תנאי לטופס 4/ הרצת מערכות.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

גוף הבניין:

- מבנה ציבור שאינו דורש חצרות ושטחים פתוחים לא יתוכננו במפלס הקרקע.
- יש לנצל את גגות המבנה בקומות עליונות לטובת שטחים פתוחים מגוננים או מרוצפים לטובת פעילויות חוץ.
- יש לנצל את תת-הקרקע עבור חללים, שאינם זקוקים בהכרח ל"נוף" ותאורה טבעית.
- יש להקפיד על גמישות תכנונית ותפקודית אשר תאפשר שינוי שימוש, רה תכנון, תוספת חללים, תוספת שימושים לבניין הקיים.
- גובה קומה טיפוסית ועליונה לא יפחת מ-3.5 מ' נטו לאחר הנמכת מערכות.
- עדיפות להפניית חלונות ממ"ד כלפי החזית הצדית או האחורית (לא קדמית).
- חלונות השירותים והמקלחות הפונים לחזיתות הראשיות יהיו בגובה החלונות הראשיים באותה חזית.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבניין לצורך אקולומו.

ביתן שומר:

- ביתן השומר יהיה מתועש מחומרים עמידים כדוגמת נירוסטה או אלומיניום. יחידת מיזוג האוויר תוסתר באלמנט מעוצב ולא תראה מהרחוב.

ראש הבניין:

- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.

גג הבניין:

- יש לתכנן מערכת של פנלים סולאריים בכל מבנה ציבור ששטח הגג שלו עולה על 100 מ"ר ואינו משופע.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

פרגולות:

- בבקשה יוצג פרט עקרוני, אשר יהיה אחיד לכל הבניין. הפרט יהיה ממתכת צבועה בגוון שיפורט בבקשה בפירוט חומרי הגמר.
- ביצוע בפועל של הפרגולות איננו מחייב, אך לא תאושר הקמת פרגולה שלא בהתאם למאושר בהיתר הבניה.
- תותר הקמת מצללה בקומת הגג ובקומת הקרקע בתחום קווי הבניין. במפלס הקרקע ניתן לחרוג מעבר לקו בניין צדדי או אחורי במסגרת הליך של הקלה עד 40% מרוחב המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, לצורך שיפור התכנון. ולא פחות מ- 3 מ' עד קו המגרש.
- גובה המצללה לא יפחת מגובה קומה טיפוסית.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטח. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו כשטח אטום לעניין זה.
- יותרו משטחי הצללה שאינם בסמיכות למבנה - כדוגמת גזיבו בהתאם לכללים המפורטים למצללות לעיל.



מרפסות:

- חיפוי המעקה יהיה אחיד ויבנה מחומר עמיד ואנטי וונדלי.
- חומרי המעקה: לא תותר זכוכית.
- מרפסות גג יפותחו כחזית חמישית



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

תאורה:

- תאורה טבעית מניעת סנוור בקצה מסדרונות
- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- תכנון התאורה יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנוור ישיר או עקיף.
- תאורת הפיתוח תתבסס על עמודים בגובה 2.5 – 3.5 מטר, אור פונה כלפי מטה (מניעת סנוור).
- מומלץ על תאורת הצפה (Up/ Down Light) אך לא תאושר תאורה אשר תגרום לסנוור כלפי חלונות הבניין.
- יינתן דגש מיוחד להארת החלל הציבורי במבואת הכניסה.
- התאורה תהיה בגוון צהוב חם. לא תותר תאורה צבעונית ע"ג המבנה, למעט תאורת עצים דקורטיבית.

שילוט:

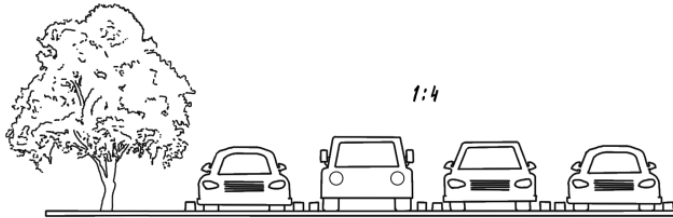
- לא תותר הצבת שם עמותה, או חברה קבלנית, או תורמים על גג הבניין או על מעטפת הבניין העליונה ללא תיאום מול וועדת שילוט.
- שילוט מואר עם מספר הבניין, יוצב בחזית הראשית הפונה לרחוב, ובגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה. יש להקפיד שהשילוט לא יוסתר ע"י צמחיה גבוהה.
- שילוט שם קבלן או שם עמותה או אחר על חזיתות מבנים יוצב על הקיר המוביל לכניסה הראשית בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על 1מ"ר. רומו לא יעלה על 2.00 ממפלס הכניסה. השילוט יעשה מחומר עמיד, כגון אבן או מתכת. יותר שלט אחד בלבד לכל כניסה.
- לא יותר שילוט או פרסום אחר ע"ג חזיתות המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

שטחי תפעול וחניה:

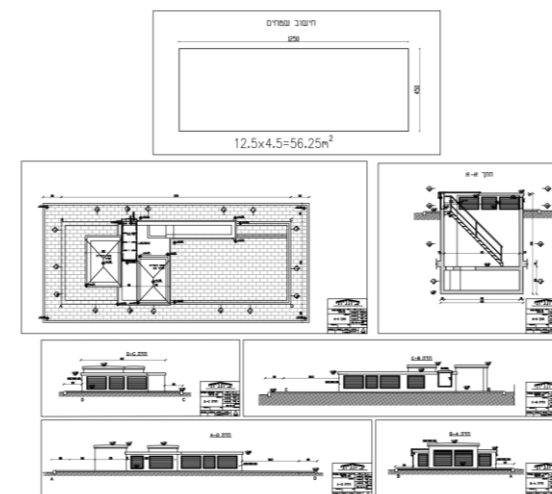
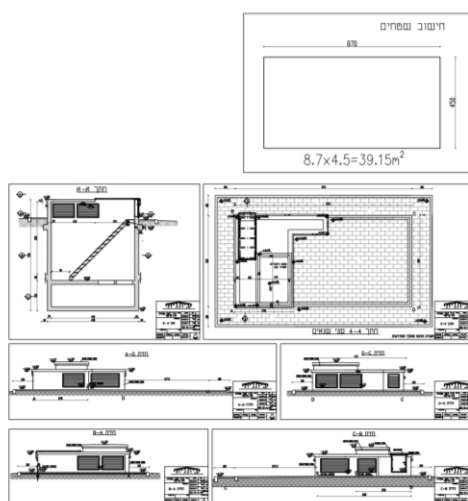
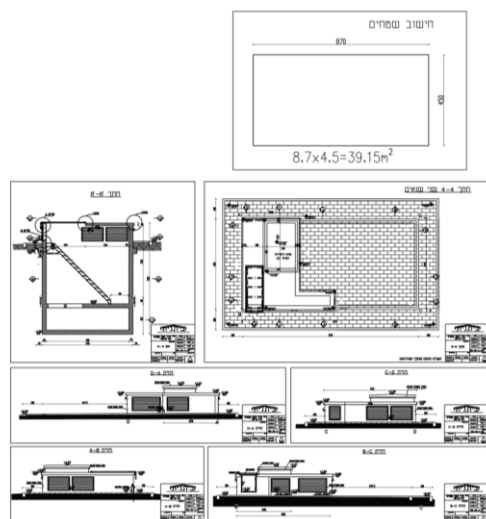
- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, החניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית למבנה.
- אם ניתן יש לאפשר חניה ציבורית מתחת לשצ"פ.
- יש להציג חניית אופניים ודו גלגלי בחזית המבנה.
- הכניסה לחנייה הציבורית תהיה מהתחום הציבורי.
- בחזית הקדמית תוצב חניית דו גלגלי בלבד.
- יש לאחד כניסות לחניונים למגרשים סמוכים.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- הריצוף בחניה יהיה ריצוף מנקז כולל תשתיות תואמות.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

חדרי טרנספורמציה:

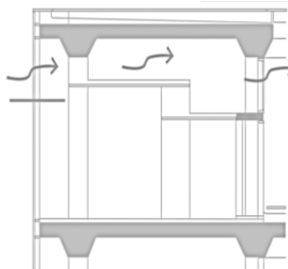
- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטור המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

בניה ירוקה:

- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טוב ויעיל בגג, בקירות ובחלונות המבנה.
- יש להקפיד על שימוש מושכל בהעמדת המבנה לצורך ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר.
- יש להקפיד על שימוש בצמחיה מצלה.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- כל בקשה תחויב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין.
- צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין - מינימום כוכב אחד.
- מערכת השיקולים לשמירה על הקרקע וייעול הניצול שלה, חייבת להתייחס לתכנון בר-קיימא מיטבי: חיסכון באנרגיה, פתרונות סולאריים, מחזור מבנים וחומרים, שימושים מעורבים, חיסכון בתשתיות ומערכות, הקטנת משטחי אספלט וחניה.
- מטרת הבניה הירוקה הינה להפחית את המשאבים של המבנה, לחסוך עלויות תפעול ותחזוקה ולהפוך את המבנה לבריא ונעים יותר.
- בניה ירוקה תורמת לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים וכתוצאה מכך עלויות התפעול של המבנה פוחתות.
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון על מנת לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי. לחות מוגברת פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום.
- איכותו ויעילותו של הבידוד תלויה במבנה, החומרים מהם בנוי, מאפייני האקלים המקומי, ועוד. חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנינים ולהפך.
- יש להקפיד על שימוש באור טבעי, הידוע כבעל השפעות חיוביות על בריאות האדם ועל מצב רוחו, יש להקפיד על הארת חלל המבנה.
- ניצול האור הטבעי חוסך גם בעלויות הכרוכות בשימוש בתאורה מלאכותית.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- שימוש באוורור איכותי ובתחלופת אוויר יעילה הגורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור בקיץ.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד המבנה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- יש להקפיד על ניצול אופטימלי של אור השמש, אוורור טבעי, בחירה במכשור חסכוני הצללות נכונות של הפתחים בקיץ ובחורף, משפרים במידה ניכרת את איכות החיים.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בנפרד. הבחירה באמצעי הצללה מסוים הינה גם פועל יוצא של השימוש הנעשה בחלל תוך התייחסות לשעות השימוש.
- בידוד נכון של החלונות יכול להתייחסות לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של המבנה מרעשים חיצוניים.



- יש לבדוד את הקיר המערבי של המבנה משום שחזית זו סופגת שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. תכנון נכון של החלונות יכול להתייחסות למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה בצד מזרח ומערב.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אויר חם.
- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.



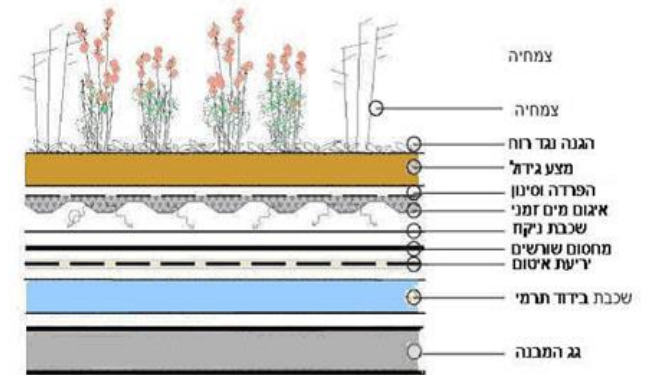
קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

גגות ירוקים

מטרת הגגות הירוקים:

- שיפור איכות האוויר בסביבה העירונית.
 - שיפור תנאי הנוחות האקלימית בתוך המבנה.
 - הגדלת יכולת הבליעה ובידוד הרעש.
 - הקטנת צריכת האנרגיה.
 - הגנה על מערכת איטום הגג.
 - הקטנת אפקט "איי חום" העירוניים.
 - ניצול מי הגשם להשקיה, מיתון זרימה ומניעת הצפות.
 - סינון מי הגשם המגיעים למערכת הניקוז העירונית.
 - יצירת "חזית חמישית" לשיפור מראה הגגות.
 - יצירת גינות לשימוש דיירי המבנה.
- יש להציג פיתוח גגות מגוונים בשטחים הנצפים או הנגישים לדיירי המבנה.
 - במקרים בהם לא ניתן לממש שטחי פיתוח אפקטיביים - ירוקים, ניתן להמיר עד 5% מהשטח המפותח בקומת הקרקע לשטחים אפקטיביים ע"ג גגות המבנים.
 - יש לדאוג כי גגות אלו יהיו נגישים לשימוש הדיירים.
 - מנגנון ההמרה של כל 1 מ"ר שטח ירוק בקומת הקרקע לא יפחת מ 3 מ"ר תכסית גג ירוק (ולא פחות מ 15% תכסית נותרת במגרש בכפוף להצגת פתרונות החדרה לנגר בתחום המגרש)



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור



שילוב מוסדות ציבור:

- מומלץ לשלב מבני ציבור עם שימושים ציבוריים נוספים או שימושים אחרים כגון מגורים, מסחר ועסקים.
- יש להציג חפיפת שטחי חניה לפי שעות פעילות, בהתאמה לפונקציות המשולבות במבנים, תוך ניצול מרחב תת-הקרקע ובניית חניונים תת-קרקעיים
- יש למקם את המבנה במגרש באופן יעיל אשר ישאיר שטח אפקטיבי לתוספת מבנה ציבור צמוד עם קיר משותף או חצר משותפת או לחילופין בקומת הגג או בקומה המפולשת שלאותו הבניין.
- כאשר במגרש המיועד לבי"כ מתוכננת פונקציה נוספת, בית-הכנסת ימוקם בקומה הגבוהה ביותר במבנה. - בחירת הפונקציה הנוספת תתבסס על כך שלא תהיה חפיפה בשעות הפעילות בשירותים הציבוריים השונים באופן שפעילות אחת לא תפריע לשנייה. - יש להקפיד על גישות נפרדות לכל פונקציה.
- בשילוב עם מקווה יש להקפיד שלא יהיה "קשר עין" מכניסה וחלונות ביהכ"נ לכניסה למקווה.

גינון:

- השטחים הפתוחים שיוותרו על הקרקע וצמודים למבנה יטופלו בגינון אינטנסיבי.
- שטחים ירוקים בקומות עליונות ידרשו איטום ומערכת השקיה מבוקרת ומתוכננת מראש.
- לפחות 50% משטחי ההצללה המחויבים על פי משרד הבריאות יעשו בהצללה על ידי צמחיה טבעית, עצי צל בוגרים עם קוטר נוף של לפחות 3 מ'.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.

הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

חיפוי המבנה:

- יש לחפות את המבנים בחומרים קשיחים, עמידים ואנטי רפלקטיביים כדוגמת אבן נסורה. קירות צבעוניים חיצוניים יותרו רק בלוחות אלומיניום או לוחות טרספה.
- לא יותר שימוש בסיתות טובזה או תלטיש. הסיתות יהיה עדין כדוגמת מוטבה או מסמסם.
- במוסדות חינוך לא יותר שימוש של 100% אבן נסורה כחיפוי קשיח למבנה - יש לשלב מעטפת בגוונים צבעוניים. בחירת הגוונים בתיאום עם אדריכל העיר.
- יש להקפיד כי גוויי טיח צבעוניים יהיו בקירות פנימיים בלבד או ניצבים ובכל מקרה לא בקירות חיצוניים היקפיים.
- בחיפוי אבנים, נדרש פירוט גוון, סוג ורמת הסיתות של האבן לרבות רוחב הפוגה וגוון הרובה. יש לעשות שימוש בגוונים בהירים.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.
- לא יותרו חיפויי טיח למעט באלמנטים דקורטיביים עד 20% משטח המעטפת הבנויה.
- יש לפרט את סוג וגוון חומרי הגמר בתכנית הבקשה להיתר.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור



חיפוי המבנה:

- לא יותרו קישוטים, עיטורים או ציטוטים של סגנוניים אדריכליים שאינם תואמים את רוח וסגנון הבניה המקומי העכשווי לרבות קשתות אבן.
- חיפוי האבן יהיה בנדבכים אופקיים בלבד. לא יותר חיפוי של אבן "בעמידה".
- יש לפרט את קשירת האבנים בהיתר הבניה.
- לא יאושר שימוש בציפוי עץ (נוטפדר) כחומר גמר. לא יותר שימוש בעץ כחומר בניה. חומרים פולימריים יותר באישור מכון התקנים ולאחר אישור דוגמה ממשית ע"י אדריכל העיר.
- שימוש בעץ יותר רק כשימוש בלייסטים דקורטיביים ברוחב 5 ס"מ ברווח של 1 ס"מ.
- קורות מרחפות יצופו באבן או יטווחו במלוא היקפן בטיח אקרילי.



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

תוספות ושינויים במבנה ציבורי קיים:

- במקרה של סגירת מרפסת, או קומה מפולשת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירוי יהיה קשיח ועמיד (בטון/ זכוכית רעפים - בהתאם לקירוי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה או זמנית.
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- תוספות הבניה תהיינה אגפיות (לכל גובה המבנה) אלא אם מבוקשת סגירת קומת עמודים או קומת גג.
- תוספת קומה או אגף תשמר את איכויות התכנון המקוריות לרבות כניסת אור ואוורור.
- שינוי סוג חיפוי המבנה יעשה לאגף, חזית או כניסה שלמה (בהתאם למקרה ולפי צורת הבינוי - בתיאום עם אדריכל העיר) ובכל מקרה יהיה מחומר עמיד. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, עץ טבעי או פסיפס.
- לא תותר תוספת בניה ממבנה יביל השונה מחומרי הבניה המקוריים של המבנה הקיים. בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד פלסטיק.
- סגירה מפאנל מבודד תאושר מפח/ אלומיניום בגוון תואם לפרופיל אלומיניום החלונות ויכלול ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הפאנל מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.

מערכות הבניין - מעבי מזגנים

- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות/ ע"ג הקרקע / במקום מוצנע או במקום יעודי הכולל מסתור. ובכל מקרה לא יותרו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב



הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור

תברואה:

גן ילדים 2 כיתות

- מיכל מתכת 1100 ליטר
- כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון

בית כנסת

- מיכל מתכת 1100 ליטר
- כלי אצירה למחזור נייר - לפי הנחיה פרטנית של מחלקת תברואה

ישיבה/ כולל

- טמון קרקע ו/או דחסן אשפה 12 מ"ק - גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105 - 115 ס"מ.
- הטמון יהיה ממתכת שרוול הטמון יהיה מפלסטיק לפי הנחיות אגף תפוז
- כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
- משטח בטון לגזם וגרוטאות



פרק חמישי: הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

כללי:

בניינים הנבנים מתוקף תמ"א 38 בעיר אשדוד מובילים את ההתחדשות העירונית בעיר. מבנים אלה הם חלק מההזדמנות לקבוע אמות מידה אסתטיות חדשות, לרווחת הדיירים ולהנאת כלל התושבים. לאור אישור מסמך מדיניות לתמ"א 38, חלה עליה גדולה בכמות הבקשות המוגשות להיתר. בעקבות זאת, הוחלט על הכנת מסמך אשר מטרתו להנחות את גורמי המקצוע.

בבדיקת הבקשות ניתן דגש לעיצוב אדריכלי ברמה גבוהה. גישה זו מחייבת תכנון מיטבי ובנייה בסטנדרטים גבוהים. בדרך זו מושגות, בנוסף למטרה המרכזית שהוגדרה בתמ"א לחיזוק המבנים, מטרות עירונית נוספות כגון שיפור חזות העיר.

בעיצוב המבנה נשקלת היטב בחירת חומרי הבניה והגמר. לשם כך, על מגישי התכניות לפרט את חומרי הגמר המבוקשים.

אישור תכנית עיצוב ופיתוח מהווה תנאי לאישור הועדה המקומית למתן היתר הבניה. התכניות נבדקות ע"י אדר' העיר, מח' הרישוי, מחלקות התשתיות הפיתוח והנוף.

על מנת להבטיח איכות אדריכלית והקפדה על שפה עיצובית עירונית אחידה, במקרים בהם ההנחיות לא מובנות או לא מתאפשרות מסיבות טכניות, ניתן לקבל הנחיות פרטניות בתאום אדריכלי עם אדריכל העיר. התיאום יעשה לאור ההנחיות אשר מופצות לקהל המתכננים. ניתן ואף מומלץ לקיים את התיאום טרם הדיון בוועדה המקומית ובשלבים מוקדמים ככל הניתן.

יש להגיש כחלק ממסמכי ההיתר, הדמיות של כלל החזיתות, כולל חזית לילה. כל אחת מהחזיתות תוקפד בתשומת לב עיצובית רבה כחזית ראשית. ההדמיות תהיינה תואמות להיתר הסופי, יוטמעו בו ויאושרו כחלק ממנו.



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

הגדרה:

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות א
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם ק
1 - בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413
אותם מתחולתו.

הערה:

הנחיות אלו חלות על בקשות לתמ"א 38 במסלול חיזוק זה
קומות בלבד.
על פרויקטי תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה יחולו ה
רלבנטיות בהתאם לגובה הבינוי המבוקש.



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

מרחב החזית הפונה לרחוב הראשי:

- במרחב החזית הפתוח ימוקמו ספסלים / מתקני ישיבה בנויים, במספר יחידות נפרדות, באורך כולל שלא יפחת מ 6 מטר. הספסלים / מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים ויתאמו את הריהוט העירוני הקיים.
- ניתן לשלב את מתקן הישיבה כחלק ממערך אדניות או גידור.
- לא תותר גדר / חציצה בין הרחוב לכניסה למבנה. החזית הראשית המכילה את הכניסה הראשית ופונה לרחוב הראשי, תהייה פתוחה כלפי הרחוב ללא גידור כלל.
- גדרות צדדיות ואחוריות בין הבניינים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.8 מטר ממפלס הפיתוח ויותרו רק במקרה של דירות גן.
- במקרה בו השטח המשותף פונה לעבר שטח ציבורי פתוח גובה הגדר יהיה 35-45 ס"מ כולל אבן קופינג
- שימור מי גשם: בכל מגרש יש להשאיר 20% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (ללא מרתף).
- מגרש מיוחד / לא רגולרי, יותר תכנון חלופי הכולל חלחול בהיקף שלא יפחת מ 15% והכולל פתרונות החדרה.
- מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח וזאת לצורך איגום של בתי גידול בתחום הפרטי והציבורי.
- ברובעים ב, ג', ו', ז', ח', ניתן להציג פתרון של אבן מנקזת + פרט CUSOIL + עץ לפי פרט מאושר.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן דשא), יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 2 מטר בחזית. במקרים מיוחדים תאושר רצועת גינון קטנה יותר בהתאם להחלטת אדריכל העיר.
- מומלץ שילוב גינון דומם או באדניות מעל תקרת חניון תת קרקעי. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל בבקשה.
- רוחב השביל הכניסה המוביל למבנה לא יפחת מ 2.5 מ'
- תישמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב שלא יפחת מ 1.7 מ' מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן.
- ברחובות מסחריים כגון דוב גור יש להציג התכנות למסחר בקומת הקרקע ו /או גני ילדים בכפוף לאישור מהנדס העיר.



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

גוף הבניין:

1. קומת קרקע:



- קומה מפולשת: תתאפשר סגירה עד קו המתאר של הקומה המורחבת, קרי הקומה שמעליה. במידה ונעשה עיבוי קירות בקומה טיפוסית מורחבת בקומה א', ניתן להגיע בקומת הקרקע עד קו הקונטור החדש.
- גודל דירות: יש להציג מענה תכנוני ראוי לכל השימושים המשותפים של הבניין (לרבות לובי, חדר עגלות ואופנים, מחסנים דירתיים וכו'). יתרת השטח יכולה לשמש לדירות חדשות ובלבד ששטחן לא יעלה על 50% מתכסית הבניין החדש.
- לובי: שטח הלובי המוצע תלוי במס' יח"ד המבוקשות קרי: 2 מ"ר נטו לכל יח"ד חדשה, ובלבד שלא יקטן מ-20 מ"ר והמימד הצר שלו לא יפחת מ-2.5 מ'.
- מחסנים: נדרש תכנון מחסנים בקומת הקרקע לכל כניסה, תוך העדפה למחסנים אישיים. במידה ולא מתאפשר, ניתן יהיה לאשר מחסנים משותפים, אותם ניתן יהיה לחלק לתאי אחסון. שטח תא אחסון לא יפחת מ-1.2 מ"ר ושטח מחסן אישי לא יפחת מ-1.5 מ"ר נטו ליח"ד, ולא יותר מ-6.00 מ"ר ליח"ד. שטח מחסן משותף לא יפחת מ-15 מ"ר לכל כניסה סה"כ למבנה (או כניסה) עד 24 יח"ד, למבנה בן 25 יח"ד ומעלה (קיימות ומוצעות) - תוספת של 0.50 מ"ר נטו לכל יח"ד.
- קירות חדרי האחסון יהיו מאווררים לחוץ ואם לא ניתן אז יאווררו לחלל משותף.
- חדר עגלות ואופניים: יתוכנן במפלס הכניסה ושטחו לא יפחת מ-0.50 מ"ר נטו לכל יח"ד קיימת ומוצעת לכל כניסה או 15 מ"ר לפי הגדול.
- רוחב חדר העגלות לא יפחת מ-2 מ' והכניסה אליו תהיה מהמימד הרחב כך שניתן יהיה לנצל את כל שטחו.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בחזית הפונה לרחוב עבור 10 זוגות.
- מעלית: על פתח המעלית שבקומת הקרקע לפנות לעבר דלת הכניסה הראשית או לעבר חלל הלובי.
- יש לתכנן מעבר/ גישה נגישה ישירה מאזור החניות ללובי המבנה עבור כל כניסה/ מבנה.
- לא יאושרו יותר מ-50% מתכסית קומת הקרקע לטובת מגורים.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.

הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

גוף הבניין:

1. קומת קרקע:



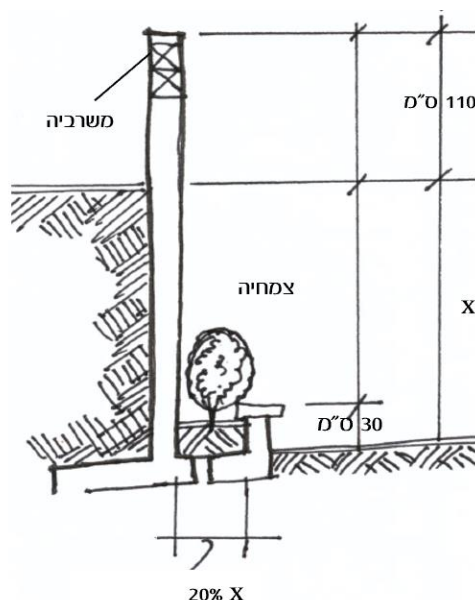
- חצרות משותפות: החצר המשותפת תהיה מגוננת בעצים בוגרים לטובת הדיירים. עץ בוגר לעניין זה יהיה בקוטר 2" ובעל 3 ענפי בד לפחות.
- שטח החצר המשותפת לא יפחת מ- 100 מ"ר. אורך פאתה הקטנה לא יפחת מ 3 מ' אלא אם צורת הבינוי והמגרש לא מאפשרים זאת.
- יש להשאיר מרווח אשר לא יפחת מ-2 מ' בין ממ"דים במקרה של ממ"דים סמוכים בין מגרשים צמודים.
- יש להציג את התכנון על רקע מגרש גובל ולייצר התאמה בין המבנים. הגובלים.
- בלובי כל בניין ימוקם מסך ותשתית שתאפשר חיבור למוקד העירוני.
- חצר משותפת המיועדת לפעילות ילדים תגודר במעקה בטיחות לעבר הרחוב ותהיה במידות ריבועיות ככל הניתן.
- השטחים המשותפים יהיו נגישים לרווחת כלל הדיירים.
- שביל גישה: רוחב שביל הכניסה לא יפחת מ2.5 מ'. יש להימנע ממדרגות פיתוח ככל הניתן.
- דואר: יש למקם תיבות דואר בחזית הבניין כחלק מהמבנה כשפתח ההורקה פונה לחלל הלובי.
- יש להקפיד על פתיחת פתח גישה מהלובי לכיוון החניה ככל שזו איננה נמצאת מול לובי הכניסה.

הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

גוף הבניין:

2. דירות גן:

- לא יאושרו מחסנים מבונים פרטיים בחצרות דירות הגן מעבר לקונטור הבניין.
- גינות פרטיות לא יוצמדו לחזית הפונה לרחוב.
- בשום מקרה לא יותרו גינות פרטיות בחזיתות פונות לרחוב דב גור.
- במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה הערוגה יהיה 30-40 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת. הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.



- דירות גן יאושרו בקומת הקרקע רק בתנאי שמולאו כל הדרישות לרווחת הדיירים (לובי, מחסנים, חדר עגלות ואופניים, מעלית וכיו"ב).
- ובכל מקרה תהיינה עורפיות (לא יאושרו חצרות דירות גן בחזית הפונה לרחוב ראשי), למעט מקרים מיוחדים שיאושרו ע"י אדריכל העיר.
- חצרות דירות הגן יאושרו בתנאי שמפלסן אינו נמוך ממפלס המדרכה הגובלת והינן מנוקזות גרביטציונית לרחוב.
- יש להציג פתרון ניקוז נגר עילי מחצרות דירות הגן לניקוז העירוני.
- לא יאושר פתרון בורות חלחול או פתרון מכאני כניקוז יחיד למגרש, אלא כתוספת.
- לא יותר פתרון שאיבה מכני למערכות הביוב (תחנות שאיבה) יש להציג פתרון גרביטציוני לסילוק שפכים מדירות הגן.
- גובה דירת גן לא יפחת מ-2.60 מ' נטו.
- לא תותר כניסה נפרדת / נוספת לדירות הגן. הכניסות תהיינה מתוך הלובי המשותף בלבד.
- לא תותר כניסה נוספת לחצרות דירות הגן שלא מתוך הדירות עצמן.

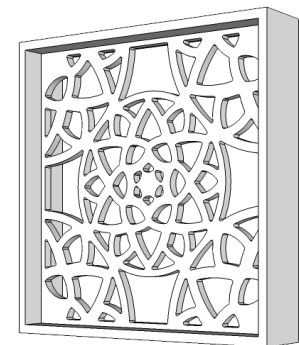
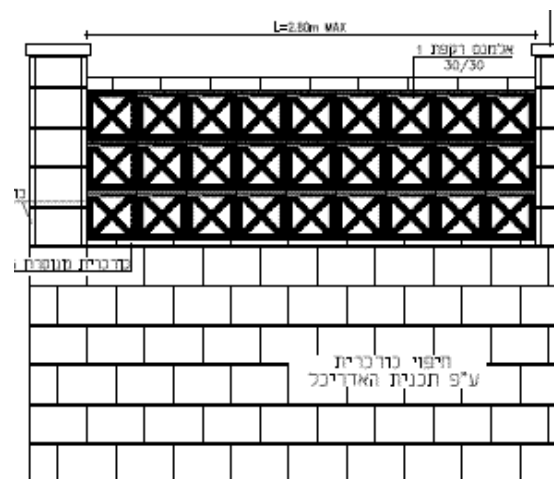


הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

גוף הבניין:

2. דירות גן- המשך:

- גידור גינות פרטיות יהיה אחיד לכל הבניין, לפי מסד 1- 1.2 מ' ומעליו משרביה בגובה 60- 40 ס"מ (סה"כ 165 ס"מ כולל קופינג). המסד יחופה אבן מסוג גמר המבנה בהנחה אופקית, או אחר בתיאום פרטני עם אדריכל העיר. גוון המשרביה יהיה בהיר. גובה הגדר יימדד מגובה פני המדרכה הגובלת. ובכל מקרה גובה הגידור במקרה של הפרשים טופוגרפיים יהיה כפוף לחוק התכנון והבניה ולא יפחת מגובה של 1.10 מ' ממפלס החצר הגבוהה.
- לחילופין ניתן ליישם גדר עם 40% חירור בגמר טיח או חיפוי אבן.
- לא תאושר העברת תשתית משותפת לבנין (מים/חשמל ביוב וכיוב') בשטח החצרות הפרטיות המוצמדות לדירות הגן.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.



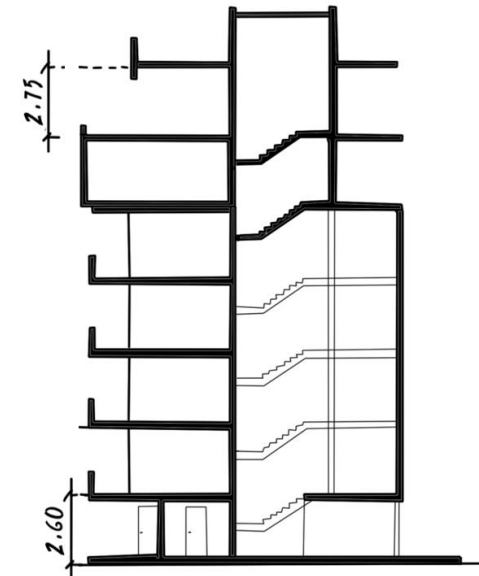
הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

גובה קומות:

- גובה קומה טיפוסית חדשה לא יפחת מ-2.65 מ' נטו, אלא אם קיימת מגבלת כיבוי אש.
- גובה קומה דירת קרקע לא יפחת מ-2.60 מ' נטו.
- גובה קומה עליונה לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.

פתחים:

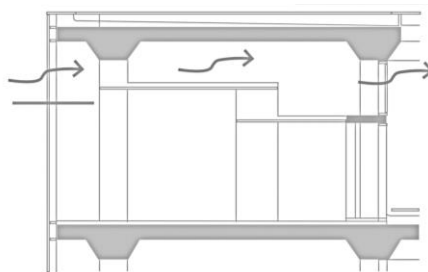
- ככל שהפתרון האדריכלי יאפשר זאת, לא יופנו חלונות המרחבים המוגנים אל חזית הבניין הפונה לרחוב - אלא אם מוצג פתרון עיצובי לחזית באופן שהחלונות משתלבים בחזית באופן מניח את הדעת. במקרה זה מומלץ להציג חיפוי הקיר האטום בחומר דקורטיבי.
- גוון הסורגים והתריסים יהיה אפור בהיר או שמנת. גוון אחר יעשה בתיאום עם אדריכל העיר.
- במקרים בהם נוצרים חללים שקועים בדפנות המבנה (הנובעים מעובי קירות החיזוק) יש להציג פתרון למילוי מישור חזית המבנה הקיים לכדי חזית אחידה ורציפה בהתאם לקונטור התוספת החדשה.



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

בניה ירוקה:

- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טובה ויעילה בגג, בקירות ובחלונות המבנה.
- יש להקפיד על שימוש בצמחיה מצלה.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- מומלץ להשתמש בצמחיה אנכית ע"מ לשפר את איקלום המבנה
- מטרת הבניה הירוקה הינה להפחית את המשאבים של המבנה, לחסוך עלויות תפעול ותחזוקה לדיירים ולהפוך את הדירה לבריאה ונעימה יותר.
- בניה ירוקה תורמת לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים וכתוצאה מכך עלויות התפעול של הבית פוחתות.
- בריאות האדם היא ערך מרכזי ולכן חלל פנים איכותי ונעים משפיע באופן חיובי על הפעילויות החיוניות של גוף האדם ומשפר ריכוז, ערנות ורמת שביעות רצון. מאידך, חלל פנים בעל איכויות ירודות עשוי לגרום לתחושות של אי נוחות ואף להתפתחות אלרגיות, מחלות נשימה, כאבי ראש ופגיעה כרונית בבריאות.
- יש להקפיד על שימוש באור טבעי, הידוע כבעל השפעות חיוביות על בריאות האדם ועל מצב רוחו, להארת חלל המבנה.
- ניצול האור הטבעי חוסך גם בעלויות הכרוכות בשימוש בתאורה מלאכותית.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להקפיד כי הממד הרחב של המבנה יופנה לכיווני דרום וצפון מנט לאפשר חסכון אנרגטי תוך שילוב מערכות הצללה.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.
- יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

בניה ירוקה:

- שימוש באוורור איכותי ובתחלופת אוויר יעילה הגורמת לתחושה נעימה, מסלקת אוויר רווי בפחמן דו חמצני ומצמצמת את הצורך בקירור בקיץ.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים או כאלו שמקורם בדירות סמוכות.
- ניצול אופטימלי של אור השמש, אוורור טבעי, בחירה במכשור חסכוני הצללות נכונות של הפתחים בקיץ ובחורף, משפרים במידה ניכרת את איכות החיים.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי. לחות מוגברת פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים כגון חדרי אמבטיה ומטבחים.
- יש לדאוג למניעת עובש וטחב ע"י שימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים כגון חדרי ילדים.
- לשם ניצול היתרונות של קרינת השמש, מומלץ למקם בחלק הדרומי של הבית את החדרים בהם מתקיימת פעילות במהלך היום כגון חדר העבודה או חדר המגורים, אלה יזכו באור טבעי נעים במהלך רוב שעות היום.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורעים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.



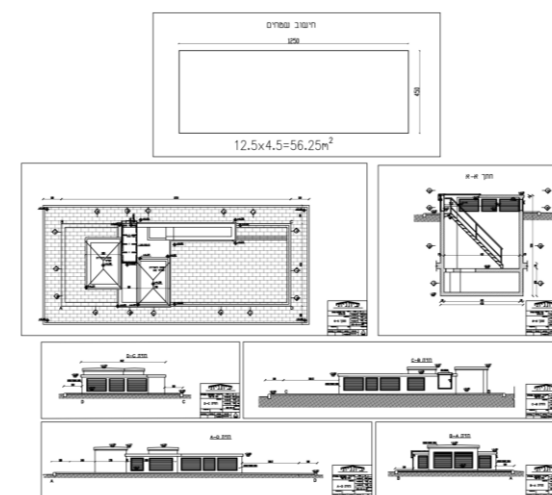
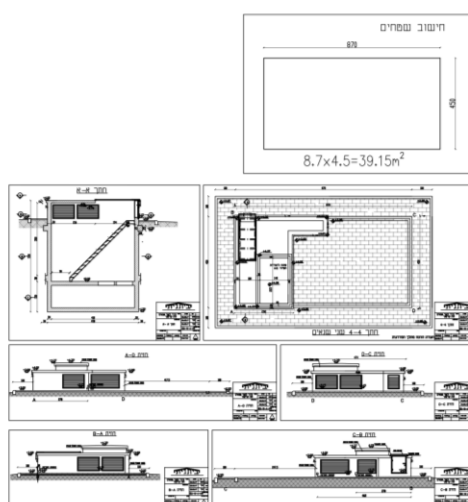
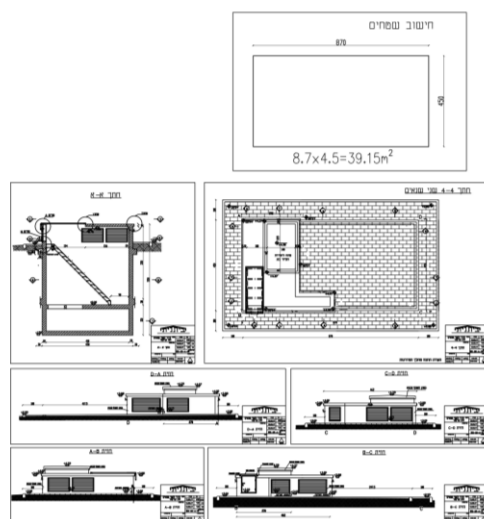
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ.
- תכנון נכון של החלונות יכול לול התייחסות למיקום ולגודל החלון להצללה מתאימה, לבידוד ואיטום.
- שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אויר חם.
- בחזית הדרומית של הבית מומלץ לתכנן חלונות גדולים.
- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד. הבחירה באמצעי הצללה מסוים הינה גם פועל יוצא של השימוש הנעשה בחלל תוך התייחסות לשעות השימוש.
- בידוד נכון של החלונות יכול לול התייחסות לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.

קישור למדריך לבניה ירוקה:
[בניה ירוקה](#)

הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטנר המבנה.



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

מערכות:

1. מיזוג אוויר:

- מערכות מיזוג האוויר תהיינה מוצנעות ויוסותרו מכיוון הרחוב.
- יש להציג בבקשה את כל המתקנים הטכניים הנדרשים (מ"א, דודי שמש, מתקני חשמל, גז וכו'). וכן להציג את אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים אלו על הגגות בתכניות ובחתיכים. לא יאושרו פתרונות מ"א שלא ע"פ היתר מאושר.
- יש להציג פתרון מ"א מוצנע לכל חדר גם בדירות הקיימות ובכל מקרה לא תאושר תליית מערכות מ"א על מעטפת הקירות החיצונית במקומות אשר לא יועדו ולא אושרו לכך בהיתר הבניה.
- יש להציג גישה חופשית למתקנים המשותפים.
- מיקום מערכות מיזוג אוויר יהיו במסתורי כביסה או פיר טכני מוצנע.
- ניתן לקרות בשבכה חללים המצויים מעל מרפסות פתוחות ע"מ להתקין באופן סמוי מערכות מיזוג אוויר על קורות תמיכה אופקיות.

2. צוברי גז:

- אין להתקין צוברי גז בסמוך לאזורי שהיית אדם.
- צוברי הגז יגודרו ויסומנו.
- יש להציבם ככל הניתן בחזית עורפית או צדדית של המבנה ובכל מקרה בתחום המגרש הפרטי.



ראש הבניין:

- ראש הבניין יהיה המשכי לגוף הבניין (חזות מונוליתית).
- לחלופין ראש הבניין יתוכנן בנסיגה מקונטור הקומות הטיפוסיות בתנאי שהסטייה תהיה בנפח משמעותי ביחס לבניין, תתקיים שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ-50% מקירות המעטפת.
- לא תותר סיומת גג משופע (אלכסוני) ו/או רעפים.
- אין מגבלה לכמות יח"ד בקומת הגג.

תוספות ושינויים - מערכות הבניין - מעבי מזגנים

- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות/ ע"ג הקרקע / במקום מוצנע או במקום יעודי הכולל מסתור. ובכל מקרה לא יותרו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב.
- בכל מעלית יותקן חישן לזיהוי רטיבות במעלית, למקרה של הצפה.

הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

מרפסות:

- במעקות ייעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי (שקוף או אפור) ורפלקטיביות חיצונית נמוכה, עד 15% לזיגוג. או לחלופין המעקות יהיו מברזל או אלומיניום בגוונים בהירים.
- המרפסת לא תבלוט מעבר ל 2 מ' ממישור החזית, פרט למרפסת סוכה.



מצללות/ מרקיזות/ סוככים:

- מרקיזות מתקפלות (סוככים):
- על הסוככים להיות בגוון שמנת או אפור. יש לציין מיקום המרקיזה ע"ג התכנית כאופציה, אף אם לא מבוקש בבקשה להיתר.
- פרגולות:
- בבקשה יוצג פרט עקרוני, אשר יהיה אחיד לכל יח"ד בבניין. הפרט יהיה ממתכת / אלומיניום צבועה בגוון בהיר, אחיד לכל הדירות ויצוין בבקשה בפירוט חומרי הגמר. ביצוע בפועל של הפרגולות איננו מחייב, אך לא תאושר הקמת פרגולה שלא בהתאם למאושר בהיתר הבניה.

התאמת גמר הבניה לדירות הקיימות

- לא יותר שימוש בתריסי פלסטיק.
- יש להתאים את התריסים בדירות הקיימות לגוון וסוג התואם את הדירות החדשות.

מסתורי כביסה:

- יש להציג פתרון אחיד לכל גובה הבניין.
- יש לתכנן פרופילי מסתור בהנחה אופקית.
- בחלקו הקדמי של המסתור ייעשה שימוש בחומרים עמידים, כגון אלומיניום בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה. לא יותר שימוש בפלסטיק.
- בתחתית כל מסתור כביסה יותקן גגון משופע משלים מחומרים עמידים אשר יכול לשאת הנחת מזגנים ככל שיידרשו. יש לנקז משטח זה בצורה מתוכננת כחלק ממערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
- המשטח המנקז של מסתורי הכביסה יונמך כ- 0.30 עד 0.50 מ' ממפלס הריצוף הקומתי כך שלא ייווצר רצף מפלסי.
- הרוחב המומלץ של מסתור כביסה לדירה הוא 3.0 מ'. שילוב יח' מזגן במסתור כביסה יצריך הארכת והעמקת המסתור. בכל מקרה בו האורך מוגבל, יוצג במפורט פתרון אדריכלי מספק לתליית הכביסה וייבוש טבעי של נפח כביסה סביר יחד עם הצבת המעבים.
- עומק מזערי בין מישור מסתור הכביסה החיצוני למעקה מרפסת הכביסה: 0.70 מ', כך שניתן למקם ולטפל בנוחות ובבטיחות במעבה של מזגן.
- יש לשלב את פרט מסתור הכביסה בגוף הבקשה.
- מסתורי כביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות הבניין הפונות לחזית הרחוב, אלא אם לא ניתן לתכנן אחרת.
- ככלל לא יופנו מסתורים לרחוב ראשי.

הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

תאורה:

- יש להציג פתרון לתאורה מעוצבת בחזית הכניסה הראשית של הבניין.



שילוט:

- לא תותר הצבת שם יזם, שם בניין, שם חברה קבלנית, או שם בעלים על ראש, או גג, או גוף הבניין.
- שילוט שם קבלן או אחר על חזיתות מבנים יוצב אך ורק על הקיר המוביל לכניסה הראשית בקומת הקרקע.
- שטחו לא יעלה על 0.8 מ"ר.
- רומו לא יעלה על 2.00 ממפלס הכניסה.
- השילוט יעשה מחומר עמיד, כגון אבן או מתכת.
- יותר שלט אחד בלבד לכל כניסה.
- השלט יכיל את שם החברה המבצעת / יזמית בלבד.
- לא יותר שילוט או פרסום אחר ע"ג חזיתות המבנה.

שטחי תפעול וחניה:

- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- לא תתאפשר פתיחת שער חניה בתחום השטח הציבורי - אופקי או אנכי.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- על החניה העילית להיות מגוננת, בתחומה יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
- יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שתהיינה שייכות לאותה יחידת דיור ולא תיספרנה במניין החניות התקניות.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי (חזית ראשית).
- לא תותר התקנת מקום חניה ע"ג כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- ריצוף החניות והשבילים יהיה מסוג ריצוף מנקז כולל תשתית תואמת.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- החניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- יש להתקין חניית אופניים ודו גלגלי בחזית המבנה.
- הכניסה לחנייה הציבורית תהיה מהתחום הציבורי.
- יש לאחד כניסות לחניונים למגרשים סמוכים.

הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

- חדרי המכונות של הברכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנעו ולא יהוו מטרד חזותי או אקוסטי, בתנאי שישולב בבניין עצמו (במפלס המרתף או במפלס הקרקע).
- הנחיות הבטיחות, לרבות ציפוי שולי הברכה, עומק הברכה, שיפוע וציפוי הקרקעית, דפנות הברכה, תעלת גלישה ומעקה אחיזה, סולם ו/או מדרגות, גידור ושער כניסה - עפ"י תקנות הבטיחות .
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הברכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הברכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר



פיתוח שטח המגרש:

- יש להציג שטחים מפותחים בתכנית הפיתוח לרבות סימון נטיעות, פירוט חומרי גמר, הצגת פרטי פיתוח, סימון מפלסי טופוגרפיה, גבהי קירות וגדרות. כל בקשה להיתר בניה במסגרת תמ"א 38 מחייבת קבלת אישור אדר' העיר לניקוז ופיתוח המגרש.
- על החניה להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- לא תותר יציקת משטחים, על השטחים המרוצפים לאפשר חלחול מים עם פרט ניקוז תואם.
- יש להציג סימון עצים שאושרו לעקירה ע"י פקיד היערות (סוג עץ, קוטר גזע, גובה), ו/או שילוב פרט הגנה על עצים לשימור במהלך הבניה.
- יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.

בריכת שחיה:

- לא תאושרנה בריכות שחיה פרטיות בחצרות קדמיות, אלא בדירות גן עורפיות בלבד.
- עומק בריכה מקסימאלי לא יעלה על 1.5 מ'
- הברכה תגודר ותינעל.
- קווי הבניה לברכה יהיו עפ"י קווי הבניה המותרים בתוכנית.
- יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הברכה.
- שטחה לא יעלה על 50 מ"ר.

הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

חומרי הגמר:

- ככלל יש לחפות את המבנים בחומרים קשיחים עד 80%, עמידים ואנטי רפלקטיביים.
- לא יותרו חיפויי טיח למעט באלמנטים דקורטיביים עד 20% משטח המעטפת הבנויה.
- יש לפרט את סוג וגוון חומרי הגמר בתכנית הבקשה להיתר.
- בחיפוי אבנים, נדרש פירוט גוון, סוג ורמת הסיתות של האבן לרבות רוחב הפוגה וגוון הרובה. מומלץ על שימוש בגוונים בהירים.
- לא יותר שימוש בגמר טובזה ותלטיש.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.

- יש לפרט את קשירת האבנים בהיתר הבניה (פרט האבן יהיה מאושר ע"י קונסטרוקטור).
- לא יאושר שימוש בעץ טבעי כחומר גמר. חומרים פולימריים בגוון עץ טבעי יותרו באישור מכון התקנים הישראלי או לאחר שהוצגה להן תקינה ארופאית.
- קורות מרחפות יצופו או יטווחו במלוא היקפן בטיח אקרילי או בחומר קל כדוגמת HPL או אלומיניום או באבן לאחר הצגת פרט ביצוע מתאים.



הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38

תברואה:

- ככלל פתרונות התברואה יינתנו בתחום המגרש. במקרים חריגים ניתן בתיאום עם מחלקת תברואה העירונית לבחון פתרונות מחוץ לתחום המגרש.
- טמון קרקע (לכל 30 יח"ד) או החלפת ישן בחדש/ הוספת טמון נוסף בהתאם להנחיית אגף תברואה - גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105-115 ס"מ.
- הטמון יהיה ממתכת שרוול הטמון יהיה מפלסטיק לפי הנחיות אגף תפו"ח
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום מחלקת התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים או קרטון.
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות.
- יש למקם חדר אצירת פסולת בקומת מרתף (רצוי) או בקומת קרקע.
- חדרי אשפה יתוכננו להוצאת כלי האצירה מחדר האשפה מבלי להזיז כלי אצירה אחרים.

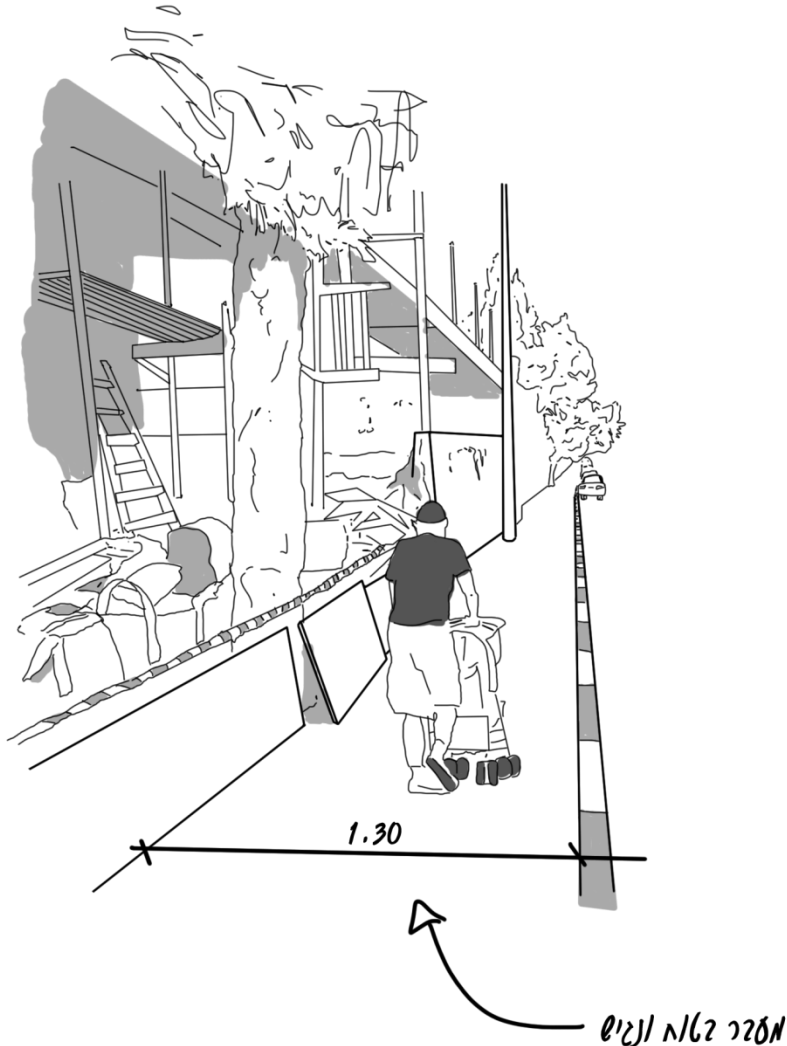


פרק שישי: הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע

הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע

תכנית גידור והתארגנות אתר:

- **עריכת התכנית-** התכנית תערך בהתאם לתקנות בטיחות בעבודות בנייה התשמ"ח 1988, חוק ארגון ופיקוח על העבודה, חוק התכנון והבניה, חוק רישום קבלנים לעבודות בניה, חוק החשמל ובמבני ציבור ואתרים סמוכים להם גם- חוזר מנכ"ל.
- **חתימה על התכנית-** התכנית תערך ותחתם ע"י המבקש ועורכי התכנית: מהנדס בטיחות, מהנדס קונסטרוקציה ויועץ תנועה. ובשלב אישור תחילת עבודות גם ע"י הקבלן המבצע ומנהל עבודה מוסמך מטעמו (כתנאי לאישור תחילת עבודות).
- **הסדרי כניסה לאתר-** התכנית תאשר ע"י מחלקת כבישים באגף תשתיות לעניין כניסות ויציאות מהאתר בשלב הבקרה המרחבית. תכנית המציגה הסדרי כניסה שונים מההסדרים שאושרו ע"י מח' כבישים כנ"ל טעונה אישור מחדש.
- **חסימת דרכים-** כל פעילות באתר הבניה שדורשת חסימה זמנית של כבישים/ מדרכות טעונה אישור של מחלקת נכסים, רשות התמרון, מחלקת כבישים ומשטרת ישראל. יש להראות מעבר בטוח ונגיש להולכי רגל ברוחב 1.3 מ' לפחות במדרכות הגובלות באתר.

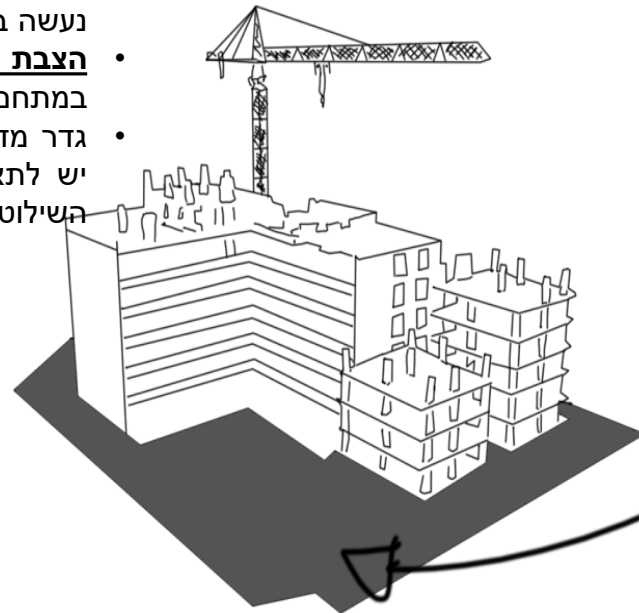


הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע

תכנית גידור והתארגנות אתר:

- עצים בוגרים - אין לעקור או להשחית עצים במגרש או בשטח הגובל עם המגרש, אלא באישור ובתאום עם פקיד היערות ומחלקת נטיעות. תכנית ההתארגנות תטמיע הנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים המיועדים לשימור (ראה נספח 2 כאן).
- הגנה על חפירה - יש להבטיח הגנה על החפירה מפני התמוטטות או סחיפה של הקרקע מן האזור החיצוני אל תוך החפירה באתר.
- הצבת מנוף/ עגורן - הצבת המנוף תעשה באופן שיבטיח שאף יחידת הנפה (או כל חלק אחר בעגורן) לא יבלטו מעבר לתחום ההתארגנות. מיקום המנוף יאושר ע"י משרד העבודה.

- גידור האתר - אתר ההתארגנות יהא מגודר ותחום מכל עבריו בגדר בטיחות אטומה, עשויה לוחות פח מכופף בגוון לבן, שווה ערך אסכורית, כאשר הגידור איננו גובל במרחב הציבורי, (הצבת הלוחות כשהכיפוף ניצב לקרקע). גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ' ולא יפחת מ- 2.2 מ'. הקמת הגדר והצבת השלט בהתאם לתכנית התארגנות/ נספח נקיטת אמצעי בטיחות מהווים חלק מהיתר הבניה. הגדר תתוחזק עד לגמר העבודות ותוסר רק עם הקמת הגדר הקבועה.
- הגדר תמוקם באופן שישאיר מעבר בטוח להולכי רגל ברוחב סביר המאפשר נגישות.
- במקרים חריגים באישור אדריכל העיר - ניתן לאשר גדר רשת ניידת לטובת כניסה ויציאה תכופה לתחום ההתארגנות. על הגדר להיות מתוחזקת ברמה גבוהה ונעולה בכל משך העבודות ככל שלא נעשה בה שימוש לצורך כניסה או יציאה.
- הצבת שירותים כימיים - שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם יוצבו רחוק ככל הניתן משטחים ציבוריים.
- גדר מדברת תוצב בכל מקום בו הפרויקט גובל במרחב הציבורי. יש לתאם את תוכן הפרסום עם אדריכל העיר ולאשרו בוועדת השילוט בהתאם לחוק העזר העירוני.



הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע

מבנה זמני-

1. תותר הצבת מבנה זמני לטובת משרדי מכירות, משרדי הנהלה ועוד.
2. משרדי מכירות - יחופו בגמר דקורטיבי כדוגמת חיפוי עץ, בריקים, או טיח דקורטיבי.
3. יושם דגש על פיתוח השטח הפתוח המוביל משרדי המכירות.
4. יש להסדיר מיקומי חניות אורחים ומבקרים.
5. משרד המכירות יואר בתיאורה דקורטיבית.
6. אין להציב שלוטים המפרסמים חברות אחרות למעט שם החברה הבונה.



תכנית גידור והתארגנות אתר:

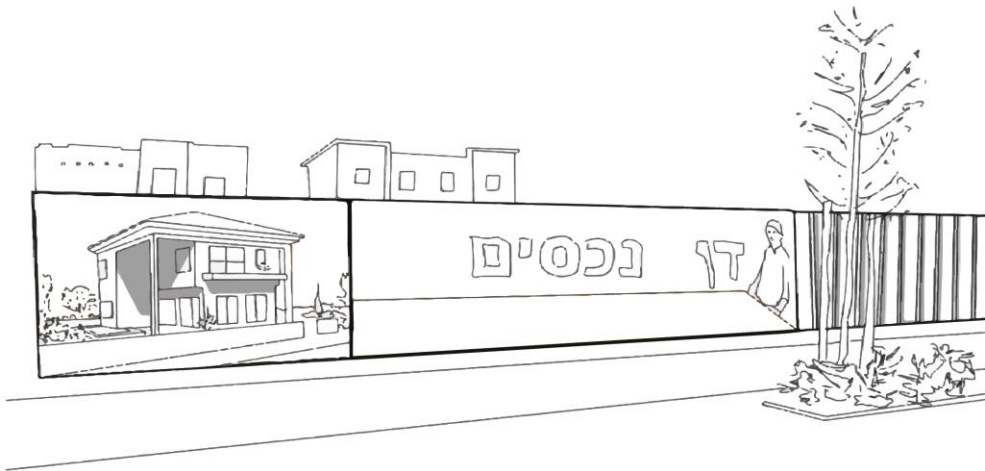
הצבת שילוט

1. השלט יוצב אך ורק בתחום השטח הפרטי.
 2. הצבת שילוט תותר לפרויקטים אשר מצויים בשלבי התארגנות, וכחלק מדרישות התארגנות האתר. במקרים מיוחדים ניתן להתקין שלט טרם הוצאת היתר בניה בתיאום ואישור מחלקת רישוי ועדת שלט ואדריכל העיר ובכפוף להנחיות הרצ"ב.
 3. השלט יעוגן ע"י צינורות ברזל בקוטר 2 צול לפחות ובאישור קונסטרוקטור. **גובה** השלט לא יעלה על 2 מ' **רוחבו** לא יעלה על 4 מ' ושטחו לא יעלה על 8 מ"ר. השלט יהיה מואר.
 4. השלט יוצב בצמוד לגדר אתר הבניה בגבול המגרש. רומו העליון של השלט לא יעלה על 4 מ' בעת הצבתו.
- ע"ג השילוט יש לציין:
- שם הפרויקט וכתובתו.
 - הדמית הפרויקט - בכ- 50% משטח השילוט.
 - פרטי מנהל העבודה (שם, טלפון, כתובת).
 - פרטי המתכננים והיועצים (שם, טלפון, כתובת).
 - פרטי קבלן מבצע (שם, טלפון, כתובת).
 - מספר היתר ואם לא קיים היתר יצוין באדום בולט באלכסון בפינה השמאלית של השילוט - **"לא קיים היתר"**

הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע

תכנית גידור והתארגנות אתר:

- **פרסום ע"ג גידור אתר בניה, למעט בבניה צמודת קרקע (מגורים 1)-**
הגדר הפונה למרחב הציבורי (כגון רחובות, כבישים עירוניים, שצ"פ, שבילים או מבני ציבור), תהא גדר דקורטיבית מסוג פנל מבודד, או שווה ערך - בצורת "גדר מדברת". ע"ג הגדר תוצג הדמיה צבעונית של הפרויקט בהתאם לקריטריונים ולפי חוק העזר.
- יש להגיש בקשה לוועדת השילוט בהתאם להוראות חוק העזר לאשדוד (מודעות ושלטים) תשנ"ח-1997 לעניין תוכן הפרסום. את השילוט ניתן להציב ע"ג שילוט אשר רומו לא יעלה על 4 מ' במקביל לגבול המגרש.



- **פרסום ע"ג פיגומים-** ניתן להציב שילוט ע"ג רשתות המתוחות ע"ג פיגומים המכילות את הדמיות המבנה ותכנים הקשורים בפרויקט בלבד ולא פרסום מסחרי
- **רעש-** ציוד הבניה יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה, תשל"ט 1979) הגנרטור יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבנייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה ופליטת עשן וגזים ארובת הגנרטור תופנה לכיוון הרחוב ולא בכיוון הבניינים.

הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע

תכנית גידור והתארגנות באתר הגובל עם שטח ציבורי:

- **הנחיות ואישור תכנית התארגנות אתר-** במקרים בהם הבקשה גובלת עם שב"צ בכלל ובמבני חינוך בפרט, יידרש תאום מול מחלקת נכסים (לצורך אישור בעלים), מחלקת תחזוקת מבני חינוך ואישור מהנדס בטיחות מטעם הוועדה לתכנית התארגנות ולנקיטת אמצעי הבטיחות המוצעים.
- **הפעלת האתר-** אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש הגובלים באתר או כל שטח ציבורי שמחוץ לתחום האתר לצורך הנחת חומרי בניה, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים. אין לשנע חומרים מעל תחום החורג משטח ההתארגנות בכלל ומעל מב"צ בפרט.
- אין לפרוס כבלי חשמל ותקשורות זמניים בצמוד לגבול המשותף של האתר עם מב"צ.
- **שצ"פ מפותח-** במקרים בהם שטח התארגנות גובל/ כולל חלק משצ"פ מפותח על היזם להחתים את אגף הנטיעות על התוכנית כתנאי מקדים לקבלת אישור מחלקת נכסים.
- **גישה לאתר-** במקרים בהם הגישה לאתר ההתארגנות הינה דרך שטח ציבורי (שצ"פ/ מדרכות וכד'): על מגיש הבקשה לחתום על כתב התחייבות להשבת המצב לקדמותו ולהפקיד ערבות בגובה מתאים לעלויות התיקון.
- **גידור אתר בגבול מגרש המשותף לשב"צ-** יידרש גידור בהתאם לעיל, אך בגובה 4 מ' לפחות (ללא קשר לדרישה לקירוי בסככת מגן). חלקו הפנימי של הגידור (הפונה לכיוון המב"צ) יצופה בריעות יוטה עד גובה 2 מ' למניעת פציעה של משתמשי המב"צ.

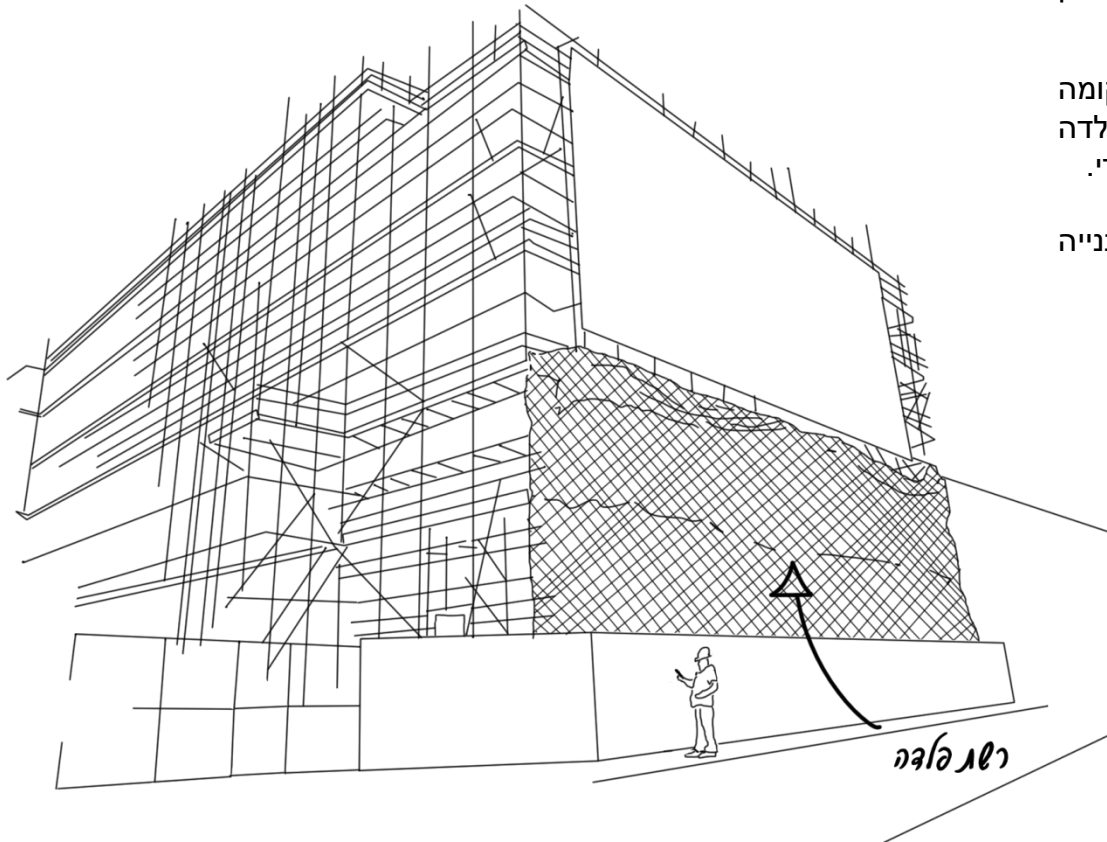


- **שימוש בשטח הציבורי-** במקרים בהם שטח התארגנות כולל חלק משטח ציבורי יש להעביר תכנית ההתארגנות למח' נכסים לחתימה ואישור בעלים על השטח הציבורי, בכפוף להסכם שימוש עם העירייה או הגורם המורשה לתקופת שטח ההתארגנות או הפרויקט.

הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע

תכנית גידור והתארגנות באתר הגובל עם שטח ציבורי:

- **פרט סככות הגנה-** באתר הנמצא בסמיכות למבנה ציבורי יידרש קירוי בסככות הגנה מעל המבנה/ השטח הציבורי. במקרים של סככות הגנה ע"ג שטח ציבורי או גידור ע"ג שטח ציבורי מבוקש, יש לקבוע פרט שיאפשר הצבת הגידור או האלמנט ללא עמודים או על בסיסים מבודדים מהמדרכה, באופן שלא ייגרם נזק למדרכה הציבורית.
- **פיגומים-** באתר כאמור בו הבניה המתוכננת עולה על קומה אחת, יש לעטוף את צידם החיצוני של הפיגומים ברשת פלדה למניעת נפילת חפצים- בחזיתות הפונות לעבר השטח הציבורי.
- **תחזוקה-** יש לתחזק את השטח הציבורי הצמוד לאתר הבנייה מבחינת ניקיון, פינוי פסולת, בוץ ולכלוך.



הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע

תכולה גרפית של תכנית גידור והתארגנות אתר:

- התכנית תערך על רקע מדידה עדכנית, בקנה מידה 1:250 לפחות (כולל כל שטח חיצוני המבוקש כשטח התארגנות- במידה וישנו) ותפרט את מערך הבטיחות ותפעול האתר:
 1. סימון דרכי כניסה ויציאה מהאתר, לרבות שילוט ותמרור רלבנטי.
 2. סימון דרכי התנועה ופינוי פסולת באתר.
 3. סימון דרכי שינוע ושיטות שינוע של חומרים (כולל ציוד הרמה בכלל ובאופן מיוחד מיקום ומשטחי עגורני צריח).
 4. סימון רדיוס סיבוב עגורנים וטווח הגבלתם (גם צידוד וגם סיבוב) באופן שמראה בבירור ששום חלק בעגורן לא חורג מחוץ לתחום המוגדר כאתר התארגנות, בעת הפעלתו.
 5. סימון מיקום אחסון חומרים.
 6. סימון מיקום מבני עזר (בתי מלאכה, מחסנים, משרדים וכדומה).
 7. סימון מיקום מבני רווחה לעובדים (מקום מנוחה ואכילה, מלתחה, נוחיות, מי שתייה, עזרה ראשונה).
 8. סימון קווי חשמל באתר ובסביבתו הקרובה.
 9. סימון מיקום הזנת זרם חשמל לאתר לתקופת ביצוע העבודה וחלוקת הזרם בתוך המבנה (לוח חשמל).
 10. סימון מיקום הזנת מים לאתר לתקופת ביצוע עבודות הבניה.
 11. סימון מיקום ציוד כיבוי וברזי שריפה.

12. פרוט אמצעי בטיחות מיוחדים לתהליכים השונים.
13. הצגת פתרון להקטנת מפגעים סביבתיים כגון: אבק, פסולת, רעש, בטיחות הציבור וכד'.
14. סימון תוואי גדר בטיחות אטומה כולל פירוט גובה, סוג וגוון.
15. סימון גידור והגנת עצים בוגרים בהתאם להנחיות פקיד היערות.
16. סימון שילוט בהיקף הגידור, באותיות בולטות לעין המודיע על איסור כניסה לאנשים שאינם עובדים או קשורים לאתר הבנייה.
17. סימון מיקום שלט בכניסה לאתר עם פרטי מנהל העבודה (שם ומספר טלפון נייד).
18. סימון מיקום שלט ע"ג גידור האתר עם פרטי ההיתר, הדמית הפרויקט, שמות האחראים לתכנון ולביצוע
19. צירוף פרט גדר וקירוי מגן למדרכות (במקרה וישנן)- חתום ע"י קונסט' לרבות הצבת פתרון תאורה ככל שיידרש.

פרק שביעי: הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

מבוא:

המרחב הציבורי הינו תחום מוגבל המשמש לצרכים רבים, ביניהם תנועה ופעילות של הולכי רגל, תנועת כלי רכב לרבות אופניים, חניה, נטיעות ותשתיות עירוניות.

התפישה אשר התייחסה לתנועה בערים, בעיקר מהיבטי קיבולת ורמת שירות לרכב הפרטי, הוחלפה בתפישה חדשה, השמה דגש על איכות חיים ובטיחות תוך חלוקה מחדש של המרחב הציבורי. התכנון העירוני החדש מצמצם את השטח המוקצה לרכב הפרטי לטובת שטח לתחבורה הציבורית, לתנועת אופניים והולכי-רגל ולטובת שטחים מגוונים ושטחים מחלחלי מי נגר.

במסגרת התפישה החדשה, מופנית תשומת-לב רבה יותר להולכי הרגל: מוגדרות רצועות הליכה בלעדיות לתנועת הולכי הרגל ונאסר בהן כל שימוש אחר.

הגדלת כמות הולכי הרגל על חשבון השימוש ברכב הפרטי חוסכת מקום במרחב העירוני, מאפשרת מגע ישיר עם הקהילה ומחזקת את תחושת הביטחון במרחב העירוני. הולכי הרגל זוכים להכרה מחודשת כאמצעי תחבורה וכישות מרכזית בעיר ולכן מובטח מרחב מרבי לפעילותם.

המרחב הציבורי הינו מרחב לחיי הקהילה, הולך הרגל הוא המהות האנושית של העיר, ותנועתו הספונטנית והאנושית היא הביטוי הראשוני לחיבור בין הסביבה והקהילה.

מהותם ואיכותם של רחובות העיר מתבססים קודם כל על הימצאותם של הולכי-רגל. כאשר נגישות הולכי הרגל גדלה ואיכותה משתפרת, ניתן לצפות כי אוכלוסייה גדולה יותר תעדיף אמצעי תנועה זה בעיר. עיצוב נכון ותחזוקה טובה של תשתית הולכי הרגל מעודדת ומקדמת הליכה בנפחים גדולים יותר. הולכי-רגל מעדיפים הסדרים בטוחים, מושכים, מוצלים, נוחים וקלים לשימוש. נפחים גדולים של הולכי-רגל מסייעים למתן תחושת ביטחון ולהצלחתם של אזורי פעילות עירוניים ורחובות מסחריים, ותורמים לחיוניות הקהילה ולכלכלה העירונית.

(הנחיות לתכנון רחובות בערים - תנועת הולכי הרגל).

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

הגדרה:

המרחב הציבורי הינו כל מה שאינו כלול בשטחים הפרטיים או הבנויים של העיר, דהיינו - כלל הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים. המרחב הציבורי מתווך בין המרחב הפרטי ובין המרחב האוטונומי של הציבור. מרחב זה משמש את כלל הציבור, ועל כן הינו פתוח ונמצא לרוב בניהול ותחזוקת הרשות העירונית או הועדה מקומית אם בבעלות או בזיקת הנאה לציבור. במרחב הציבורי מתקיימים החיים החברתיים העירוניים, ולכן עליו לאפשר קיום מפגשים חברתיים, תנועה חופשית, בטחון אישי ונגישות לכלל הציבור. במרחב הציבורי כלולים שצ"פים, גינות עירוניות, טרסות ופיתוח נופי, חופי הים, שטחים ציבוריים עיליים מעל חניונים ציבוריים או פרטיים, איי תנועה, חנייה ציבורית, כבישים עירוניים, שבילים זיקות הנאה לציבור, כיכרות ורחבות עירוניות, מעגלי תנועה, שבילי אופניים ועוד.

עיקר ההנחיות של המרחב הציבורי נוגעות לתחום הרחוב העירוני: הווה אומר - המרחב בעיר המשמש לכלל הפעילות העירונית, לרבות תנועה, מגורים, מסחר ועוד אשר המרכיב התנועתי החשוב בו הוא הולך הרגל.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

המדרכה:

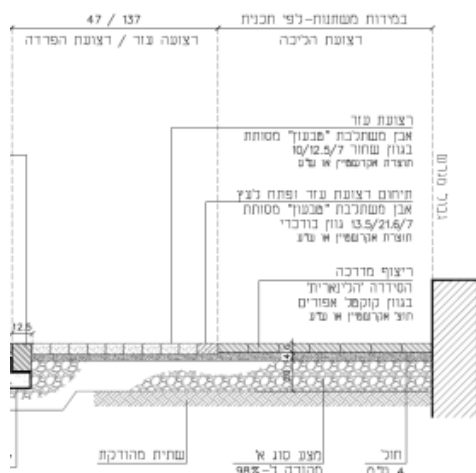
מהווה חלק מזכות הדרך ברחוב המיועד להולכי-רגל ולמתקני הרחוב. המדרכה כוללת את רצועת ההליכה, רצועת העזר, רצועת הדופן ומרחב הפעילות; קולונדות, שימושים סחירים בשטח המדרכה, אזורי המתנה לתח"צ בתחום המדרכה ושבילים להולכי-רגל.

1. רצועת ההליכה:

- רצועת ההליכה היא חלק המדרכה המיועד בלעדית לתנועת הולכי-רגל לאורך הרחוב.
- רציפות - רצועת ההליכה תאפשר תנועה רציפה המשתלבת באופן מלא במערכת מסלולי ההליכה והשבילים של הולכי הרגל בעיר. הרצועה תהיה המשכית וליניארית, ברוחב אחיד ככל האפשר לאורך קטעי רחוב שלמים. פני רצועת ההליכה יהיו , מישוריים ככל האפשר - יש לשאוף שהשיפוע לאורך המדרכה לא יעלה על 5% . ולא יהיו שיפועי רוחב או אורך חריגים.
- הולכי הרגל יוגנו ככל האפשר מפגעי מזג האוויר ע"י שדרת עצים לאורך הנתיב, או ע"י התקנת רצועת הליכה בתוך קולונדה, תחת מצללה או באמצעים אחרים המשתלבים בעיצובו של הרחוב.
- בטיחות - בתחום רצועת ההליכה לא תותר כל פעילות המסכנת או מטרידה את הולכי הרגל. יינקטו כל הצעדים להגן על רצועת ההליכה מסכנות הנובעות מתנועה מנועית בכביש או לרוחב המדרכה.
- בהירות - רצועת ההליכה תובדל באופן חזותי משאר הרצועות, ליצירת אוריינטציה נהירה וברורה ע"י שימוש בגוון, טקסטורה, חומר שונה וכיוצ"ב.

רוחב רצועת ההליכה:

- באזורים מתחת ל 12 יח"ד לד' נטו - 2 מ'.
- באזורים עד 22 יח"ד לד' נטו כ - 3 מ'.
- באזורים צפופים מעל 22 יח"ד לד' נטו - 3.5 מ'.
- גובה חופשי פנוי מעל רצועת ההליכה - גובה סף תחתון של ריהוט רחוב כגון; תמרורים, שילוט, אמצעי הצללה, עמודי פרסום, נוף עצים וכיוצ"ב לא יפחת מ 2.2 מ'.
- שיפוע:
 - השיפוע לאורך רצועת ההליכה לא יעלה על 5%.
 - השיפוע לרוחב רצועת ההליכה לא יעלה בדרך כלל על 2%.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

המדרכה:

2. רצועת העזר (שירות):

רצועת העזר היא חלק המדרכה המיועד לאכלס מתקני רחוב ותשתית נייחים ותכלול נטיעות עצים, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, תחנות תח"צ, מדחנים, ואמצעי הצללה המשרתים את כלל משתמשי הרחוב. בנוסף ניתן לאפשר בו פעילות מקומית נייחת של הולכי הרגל. רצועה זו משמשת גם כמגן בטיחותי בין התנועה המנועית המהירה יחסית בדרכים, לבין רצועת ההליכה.

• מתקני עזר: כגון ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז, ימוקמו בסמוך לתחום הבנוי ורחוק מהמרחב הציבורי.

תשתיות ברצועת העזר:

- מרכיבי תשתית עילית:
 - עמודי טלפון, עמודי חשמל.
 - מרכיבי תשתית תת-קרקעית:
 - פתחי ביקורת לתשתיות ציבוריות במרחב הציבורי (מכסי מערכות מים, חשמל, ביוב וניקוז, פתחי אוורור לתנועה תת-קרקעית וכו') יעשו מיצוקת ברזל עם הטבעה של לוגו עיריית אשדוד.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

המדרכה:

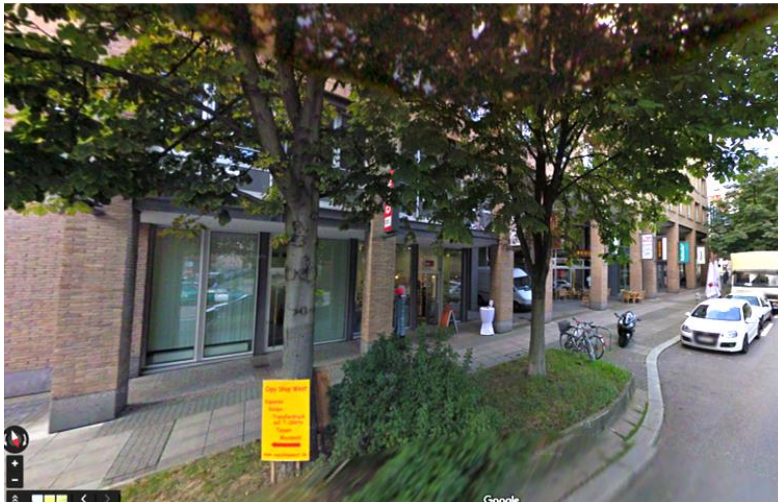
2. המשך- רצועת העזר (שירות):

רוחב רצועת העזר:

- רצועה צרה - 80 ס"מ עבור מתקנים שרוחבם אינו עולה על 30 ס"מ.
- רצועה בינונית - 120 ס"מ , ללא תח"צ, עבור מתקני שתיה, לוחות מודעות, ספסלי ישיבה, מדחנים, ערוגות גינון ועצים צרי גומא.
- רצועה רחבה - 150 ס"מ.

• רצועת עזר משותפת עם רצועת חנייה:

ברחובות צרים במיוחד, אשר רוחבם אינו מספיק יש לאחד רצועת העזר במדרכה עם רצועת החנייה בכביש. האחדותן לרצועה אחת מאפשרת לוותר כליל על רצועת העזר ולהתקין את מרבית העצמים הנייחים בתחום רצועת החנייה.

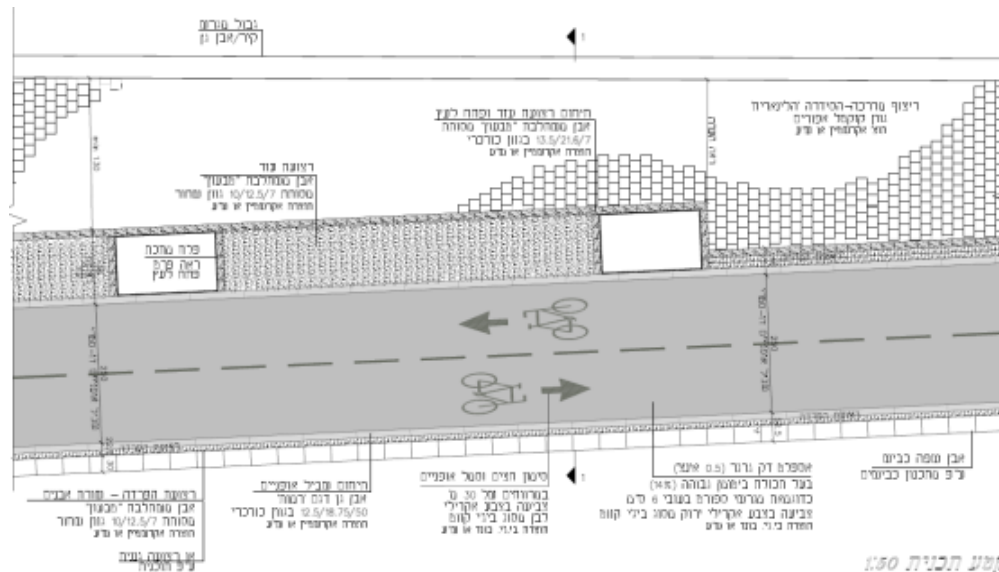


הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

המדרכה:

הנחיות כלליות:

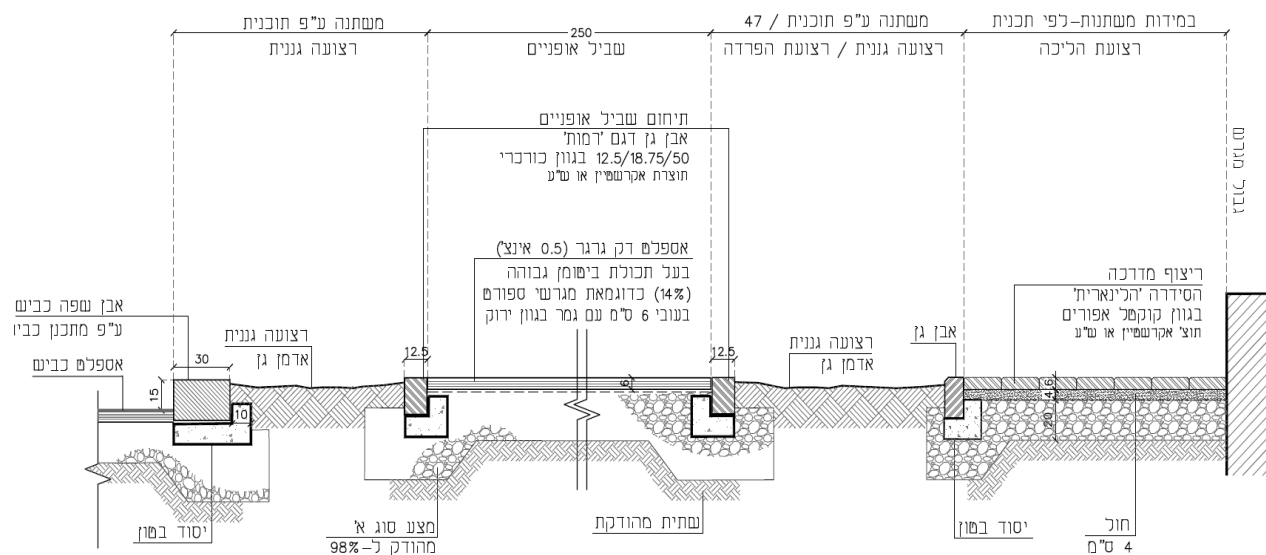
- רצועת שירות תכלול מיקום פחי אשפה, תאי שתילה באורך ורוחב מינימאליים שלא יפחתו מ1.5 מ'.
- חניית אופניים, כולל מתקני קשירה מוקמו בסמוך לגבול המגרש מבלי להפריע לרצועת ההליכה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

המדרכה:

- עצמים נייחים המהווים סיכון גבוה יותר לתנועה כגון עצמים נמוכים שנראותם מוגבלת ימוקמו רחוק ככל האפשר מנתיב התנועה.
- עצמים רגישים שהפגיעה בהם עלולה לגרום נזק גדול במיוחד כגון הידרנטים, מדי מים, ארונות סעף וכיוצ"ב ימוקמו רחוק ככל האפשר מנתיב התנועה ובצמוד לגבול המגרש או כחלק מפיתוח הגדר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

המדרכה:

גובה המדרכה:

- גובה אבן השפה לא יעלה על 10 ס"מ.
- רוחב אבן השפה יהיה בין 20-30 ס"מ.
- באזורי מיתון תנועה וכיכרות לא יעלה על 8 ס"מ.



3. רצועת הדופן:

- רצועת הדופן היא חלק המדרכה הממוקם בסמוך לדופן הרחוב, ומיועד להרחבת מרחב הולכי הרגל בהתאמה לצרכי דופן הרחוב, וכן לאכלוס מתקנים ועזרים לפעילות ולעיצוב הדופן, לרבות כסאות ושולחנות של בתי קפה או תחום הוצאת עגלות מכירה.
- שימושי הדופן הם המחוללים העיקריים של הפעילות ברחוב. דפנות המחוללות פעילות במרחב הסמוך להם מחייבות הקצאת שטח בתחום הרחוב לפעילות זו. לפיכך ברחובות בהם מתקיימת פעילות מסחרית ו/או ציבורית יש להבטיח מרחב מספק להתבוננות בחלונות ראווה, להמתנה בתור, להתכנסות בשערי בניין ולפעילויות אחרות הצמודות לדופן.
- בכל רחוב מתוכנן תוקצה רצועה בצמוד לדופן הרחוב, אשר תשמש מרחב לפעילויות צמודות דופן ולא למנטים פיסיים הצמודים.
- תובטח נגישות מלאה להולכי-רגל בין רצועת ההליכה לבין רצועת הדופן.
- ניתן למקם ברצועת הדופן גם מרכיבים נייחים של הרחוב כגון שילוט והנחיה, אלמנטי הצללה, מתקני תשתית, תאורה וכיוצ"ב. תוך התייחסות לקרבה לחזית הבניינים ולתשתיות.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

המדרכה:

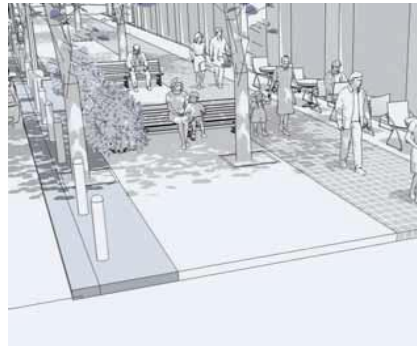
• רוחב רצועת הדופן:

- ללא פעילות בקומת הקרקע - 50 ס"מ
- חזית מסחרית ומוסדות ציבור - 120 ס"מ
- קטעי רחובות להתקהלות - מעל 200 ס"מ



4. מרחב פעילות:

- מרחב פעילות הינו הרחבה של מרחב הולכי הרגל לאורך כל המדרכה או בחלקים שלה המיועדים לפעילות מוגברת של הולכי-רגל או משיקולים של עיצוב חלל הרחוב.
- מרחב הפעילות יכול להופיע הן כרצועה המשכית והן כמרחב מקומי ויהיה ונגיש לתנועת הולכי הרגל.



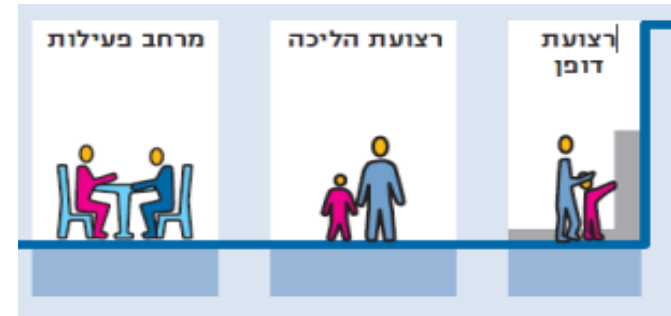
הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

4. המשך- מרחב פעילות:

- במידה והפעילות המתוכננת במרחב זה הינה ניחת, ניתן למקם בו מרכיבים נייחים של הרחוב כגון ריהוט רחוב, שילוט והנחיה, עצים ואלמנטי הצללה, מתקני תשתית ותאורה.

שביל הולכי-רגל

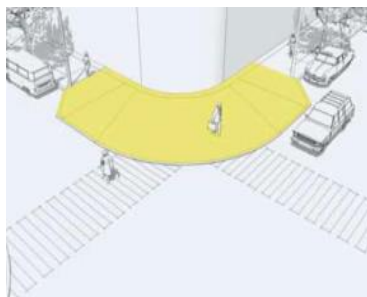
- המרחב הציבורי העירוני כולל בתוכו בנוסף לרחובות העיר גם מערך שטחים פתוחים המשמשים בעיקר את הולכי הרגל - גנים, פארקים, כיכרות, רצועת תנועה להולכי-רגל שאינה נמצאת בתחום זכות הדרך או רצועת תנועה הנמצאת בתחום זכות הדרך אולם היא מנותקת ומרוחקת מהכביש בעיקר באזורים בינעירוניים.
- רוחב רצועת ההליכה של שבילי מעבר יהיה לפחות - 3.5 מ'



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

קרן הרחוב

קרן הרחוב הינו כלל השטח בשולי מפגש רחובות, המיועד בעיקר לתנועה ולפעילות של הולכי הרגל. במקום זה מתקיים מקום מפגש של רחובות, של תנועות, של אנשים ופעילויות. לצומת בעיר יש משמעות אורבנית, מרחבית ותפקודית מובהקת. החיבור בין הרחובות ובין רצועות התנועה השונות עושה את הצומת למוקד ולנקודת ציון והתמצאות. חלקן מהוות רחבות וכיכרות עירוניות עתירות פעילות ובעלות משמעות תרבותית וחברתית.



בצומת נפגשות תנועות הולכי הרגל מרחובות שונים ומתחנות התחבורה הציבורית הממוקמות בצמתים ובסמוך להם. בצומת מתרחשת בדרך כלל חציית הכביש ונוצר ריכוז של הולכי הרגל ממתינים.

ריכוז הולכי הרגל בצומת מעודד פעילויות נוספות כגון מסחר, רוכלות, פרסום ושיווק, הנחיה, הסברה וכיוצ"ב. כל אלה הינם צרכי מרחב גדולים ומחייבים הקצאת שטח מתאים. לפיכך בצומת נדרש שטח גדול יותר עבור הולכי הרגל ועבור מתקני שירות מאשר לאורך הרחובות המגיעים לצומת.

קולונדות לאורך הרחוב

הקולונדה יכולה להשתלב במבנה המדרכה - תחום הקולונדה יכול להוות רצועת דופן ורצועת הליכה מוגנת, או רצועת דופן ומרחב פעילות. הקולונדות ישמשו לחזיתות מסחריות מלוות רחוב. ניתן לשלב בקולונדות סגירות עונתיות או רב עונתיות. רצועת הקולונדה אם כרצועת הליכה או כמרחב פעילות יהיה נגיש ולא יותרו הפרשי מפלסים בין תחום הקולונדה לחלל הרחוב הפתוח.

ישנה חשיבות רבה לרצף הקולונדות, יש להמנע מקיטועה.

- רוחב הקולונדה לא יפחת מ 5 מ' ולא יעלה על 7 מ'
- גובהה לא יפחת מ 4.5 מ'

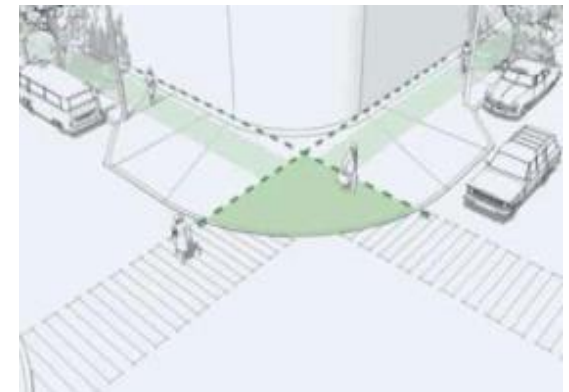


הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

פינת הרחוב

שטח פינת הרחוב מיועד לתנועה ולהמתנה של הולכי-רגל בלבד. בתחום פינת הרחוב לא יוקמו כל מבנים, מתקני תשתית, ריהוט רחוב (למעט אשפתונים), כולל תמרורים, עצים, שלטי הנחייה ושירות. כל אלה יותקנו בקרן הרחוב מחוץ לתחום פינת הרחוב או לאורך רצועת השירות ברחוב. בתחום פינת הרחוב לא תותר כל פעילות או שימוש בקרקע כולל איסור רוכלות, פעילות מסחרית וכיוצ"ב המפרעים לתנועה ולהמתנה של הולכי הרגל.

יש לשאוף להרחבת הרחוב בצמת או הרחבת זכות הדרך על-ידי נסיגות במגרשים הצומת הפינתיים, ולאחד את רצועות המדרכה ורצועת החנייה לצורך הקצאתו לתנועת הולכי הרגל.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

שצ"פים עיליים מעל חניון ציבורי:

- במידה והשצ"פ הינו מגונן יש להשאיר בהיקף השצ"פ רצועת נטיעות ברוחב 2 מ' לפחות או ליצור תאי שתילה מוגבהים.
- במידה והשצ"פ הינו שטח מרוצף יש להקפיד על מערכת תנועה ברורה, ולמקם את המעליות והמדרגות במקום בולט וקריא בסמוך לציר ההליכה הראשי.
- יש להימנע ממדרגות ולפתור את התכנון באמצעות רמפות בלבד.
- כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.



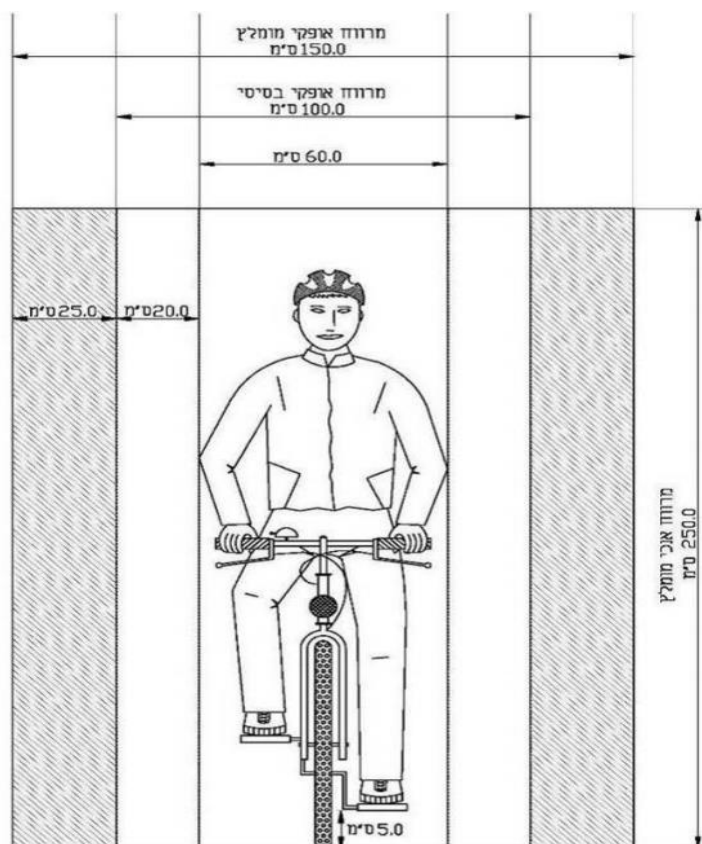
הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גינות משחקים ציבוריות:

- מתקני משחק - יותקנו מחומרים אנטי וונדאליים , עמידים לסביבה ימית.
- בכל מתקן משחקים תותקן יריעת קירוי. היריעה תהיה עמידה לרוח ומתיחה. גוון היריעות יהיה צבעוני כהה (אדום, ירוק, כחול או סגול).
- עמודי תמיכת היריעות יהיו צבועים בגוון אפור
- משטח הבלימה יהיה צבעוני עשוי לפי תקן.

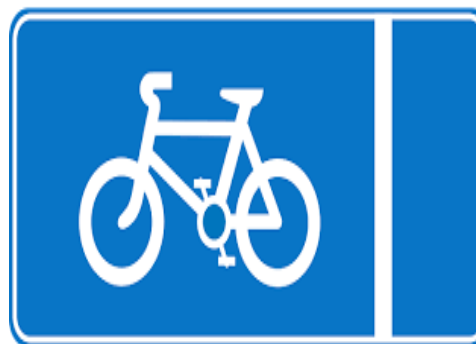


הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



שביל אופניים:

- שביל אופניים או נתיב אופניים הוא מסלול נסיעה מיוחד המיועד לרוכבי אופניים. רכיבה לצרכי יוממות היא רכיבה לטווחים קצרים ובינוניים 3-15 ק"מ במהירויות אופייניות שבין 25 - ל 30 קמ"ש בממוצע, נסיעות במסלולים יומיים קבועים.
- יש להעדיף שבילי אופניים על פני נתיבי אופניים.
- רוחב שביל האופניים לא יפחת מ 2.5 מ'.
- רוחב נתיב אופניים - לא יפחת מ 1.5 מ'.
- מרווח הבטיחות האנכי המזערי הינו 2.5 מ'.
- שיפוע אורכי מרבי מומלץ לתכנן תנועת אופניים בדרכים בין-עירוניות לשיפוע אורכי מרבי שאינו עולה על 5%. במקרים חריגים ניתן לתכנן עד שיפוע אורכי של עד 8%.
- אורך השיפוע בשיפועים של 7-8%, יתוכננו כל 250 מטר קטעי ביניים שטוחים באורך 20 מטר, בשיפוע שאינו עולה על 3%.
- יש להפריד בין השביל למדרכה ברצועת נסיעות ברוחב שלא יפחת מ 1.5 מ', ורוחב המדרכה לא יפחת מ 2.5 מ'.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גינות ציבוריות:

- יושם דגש על נטיעת עצים אנטי אלרגניים.
- הגינות תוארנה בכל חלקיהן בתאורת רחוב או תאורה עיצובית.



פיסול:

- הפיסול יתאים לקונספציה המרחבית התואמת ומשקפת את סביבת הפסל.
- על הפסל להיות קל לתחזוקה ובעל עמידות ארוכה.
- הפסל יכיל פתרון תאורה מוגן מים.
- תתאפשר גישה למרחב הפסל עבור עובדי התחזוקה.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

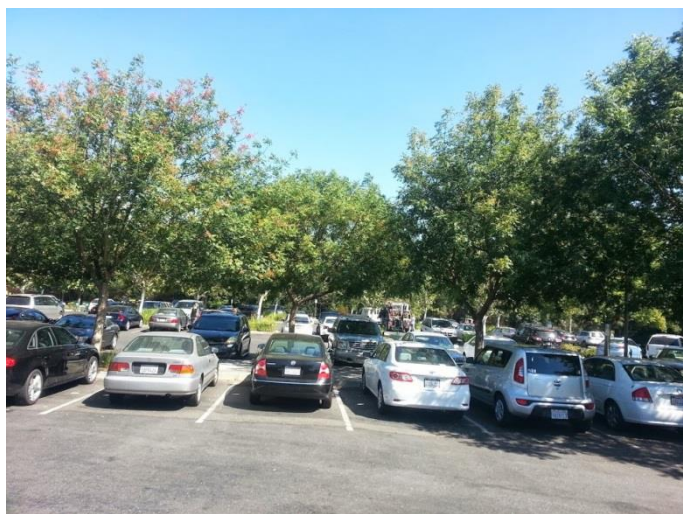
ריצופים:

- רצועת הפעילות ומרחב ההליכה - יהיו מסוג בסדרה הלינארית או אבן רמות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

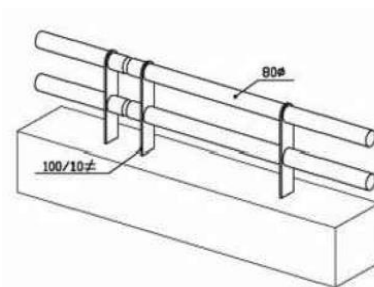
עמודונים:



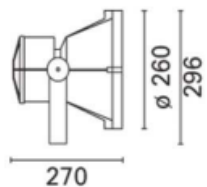
חנייה ציבורית:

- החניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל מעבר לתחום המדרכה אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 3 מקומות חניה או 2 חניות מקבילות לכל הפחות. במקרה של מרתף יש לאשר תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה ראשית לבניין.
- הכניסה לחנייה הציבורית תהיה מהתחום הציבורי.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.

מעקה גיבון:

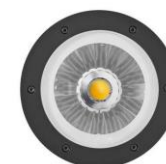
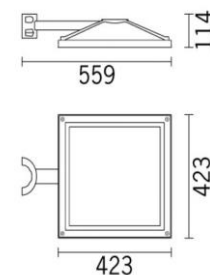
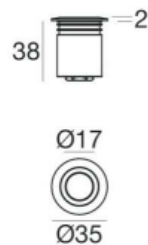
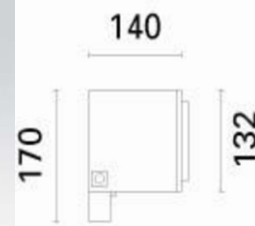
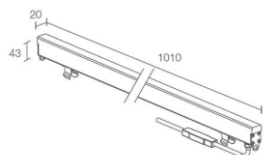


הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



עמודי תאורה:

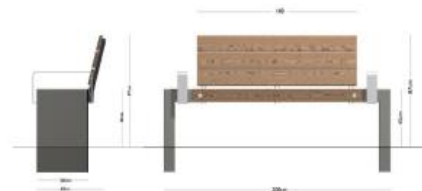
- עמודי התאורה יעמדו בתקן לבניה בסביבה ימית.
- מתחת למתקני משחק והצללה יותקנו עמודים עד גובה 6 מ'.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

ספסלים:

- הספסלים יהיו עשויים מבטון אדריכלי, או ברזל צבוע שחור בצבע עמיד לסביבה ימית. המושב יהיה עשוי עץ מסוג איפאה או אורן.

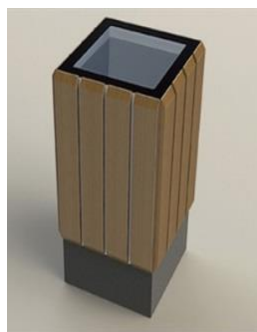
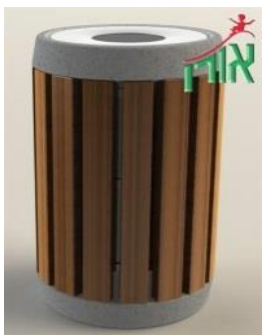


ספסלי ישיבה מוצללים:

- הספסלים יהיו עשויים ברזל צבוע בחומר מגן לסביבה ימית, גוון הברזל יהיה אפור, שחור או שמנת.
- חומר ההצללה יהיה עץ או מתכת בגוון טבעי או אפור בהיר, או שמנת.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



אשפתונים:

- אשפתונים יותקנו ממתכת או בטון, גמר האשפתון יהיה עץ או אלומיניום.
- המתכת תיציבע בחומר מגן לסביבה ימית, גוון האשפתון יהיה בגוון טבעי או אפור בהיר.
- ע"ג האשתפון תותקן הגנת עורבים מנירוסטה 316.

פחי מחזור:



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

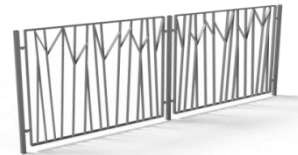
גדר מוסדית:

- ככלל יש לשאוף להימנע מהקמת גידור מכל סוג שהו בהיקף מבני הציבור או גינות המשחק.
- במידה ונדרש לפי התקנות להציב גדר מוסדית במרחב הציבורי תותקן הגדר ממתכת בגוון שמנת.



מעקות הולכה וגדרות בטיחות להולכי רגל:

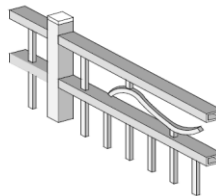
- ברחובות ובצמתי רחובות יש להציב התקנים - רק היכן שהצורך בהתקנתם חיוני מאוד.
- באזורי מיתון תנועה יש להימנע מהתקנת מעקות וגדרות.
- יש להתקין מעקות וגדרות במקומות בהם חציית הולכי-רגל מסוכנת ואין אמצעי אחר למונעה.
- יש לשקול התקנת מעקות באזור השערים לבתי ספר, גני ילדים, מתנ"סים ולמוסדות ציבוריים דומים, ובמפגש שבילי הולכי-רגל עם דרכים, כדי למנוע התפרצות הולכי-רגל לכביש.
- מעקה בטיחות יותקן במדרכה סמוך ככל שניתן לאבן השפה.
- גובה המעקה 1.00 מ' עד 1.10 מ'. בקטעי קצה בהם המעקה מפריע לשדה הראייה יונמך הגובה ל -0.80 מ'.
- באיי תנועה יורחק מעקה ההפרדה עד 50 ס"מ.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

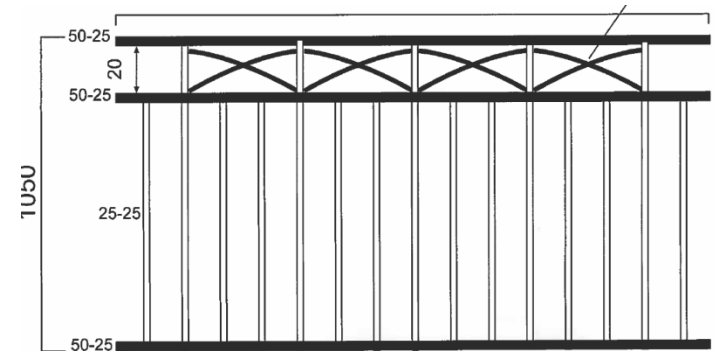
מעקות למרחב הציבורי:

- חיפוי המעקה יהיה אחיד ויבנה מחומר עמיד ואנטי וונדלי.
- חומרי המעקה: מסגרות, עץ או אלומיניום.
- מעקה מתכת יצבע בחומר מגן לסביבה ימית, גוון המעקה יהיה אפור בהיר או שמנת.
- מעקה בנוי יהיה מחופה באבן בעל מסד בגובה 120 ס"מ ומעליו גידור קל/ משרבייה בגובה 40 ס"מ.



גדר הפרדה:

- גדר הפרדה תותקן במרכז המפרדה, אולם כאשר במפרדה קיימים עמודי תאורה, שלטים או עצים היא תוסט הצידה, עד למרחק מזערי של 0.50 מ' מאבן השפה.
- גובה הגדר 1.00 מ' עד 1.10 מ' בקטעי הקצה בהם הגדר מפריעה לשדה הראייה, בעיקר סמוך למעברי חצייה, יונמך גובהה ל -0.80 מטר.

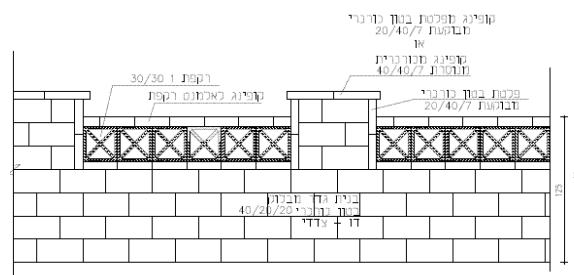
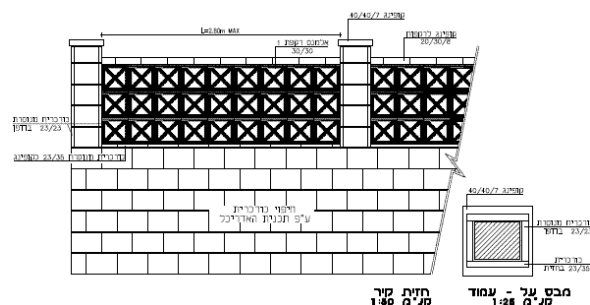


הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



גידור למרחב הציבורי:

- גדר בנויה תהיה בעלת מסד בגובה 40-100 ס"מ מחופה באבן ומעליו גידור קל/ משרבייה בגובה 100-120 ס"מ.
- גובה גדרות נמוכות סביב שטחים ציבוריים 40 ס"מ מסד בנוי, ומעליו 5 ס"מ קופינג המאפשר ישיבה שלא יבלוט יותר מ - 3 ס"מ ממישור הגדר.
- חומרי גמר למסד הגדרות יהיה גמר אבן, מסותת, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

פרגולות (מצלות):

- הפרגולות במרחב הציבורי יהיו מעץ בגוון טבעי או מתכת בגוון שמנת או אפור אלומיניום בגוון אפור טבעי או שמנת בגוון 7044 RAL.



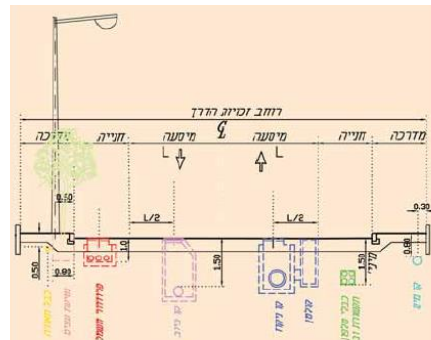
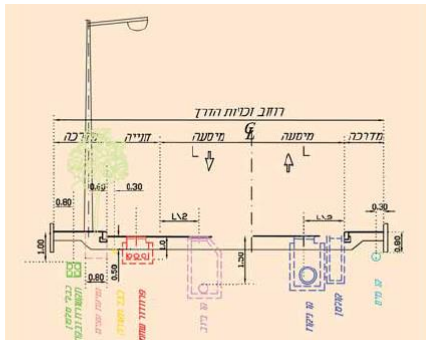
הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

תשתית ניקוז:

- ברחובות - מתחת לרצועת החנייה, מתחת למיסעת הכביש.
- בדרכים - מתחת למיסעת הכביש.
- המרחק האופקי המזערי בין אבן שפה לקו ניקוז הוא 1.75 מ'.
- לא תותר שפיכה חופשית של ניקוזים לשטחים ציבוריים מעל גובה 30 ס"מ. יש להתקין שוקת לקליטת מי הנגר.

תשתית הביוב:

- ברחובות - מתחת לרצועת החנייה, מתחת לרצועת ההליכה.
- תשתית הביוב תהיה תמיד נמוכה מתשתית אספקת המים.
- המרחק האופקי המזערי בין אבן השפה וקווי ביוב הוא 1.2 מ'.



רצועת תשתית החשמל:

- ברחובות תמוקם מתחת לרצועת החנייה או מיסעת הכביש.
- בדרכים - מתחת למיסעת הכביש.
- תשתית החשמל תהיה מרוחקת לפחות 2 מ' מתשתית מים.

רצועת תשתית תקשורת:

- ברחובות - מתחת לרצועת החנייה, מתחת לרצועת ההליכה.
- בדרכים - מתחת לרצועת ההליכה.
- המרחק האופקי המזערי בין קווי מים ותשתית הטלפון הוא 0.8 מ'.
- כיסוי מזערי לצנרת הטלפונים 0.8 מ'.

תאורה:

- ברחובות תמוקם ברצועת החנייה, במפרדה, או ברצועת העזר במדרכה.
- בדרכים - ברצועת העזר, במדרכה או במפרדה.
- תשתית החשמל לתאורה תהיה מרוחקת לפחות 2 מ' מתשתית מים
- תכנון התאורה יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנזור ישיר או עקיף.
- תאורת הפיתוח תתבסס על עמודים בגובה 2.5 - 3.5 מטר, אור פונה כלפי מטה (מניעת סנזור).
- מומלץ על תאורת הצפה על אלמנטים אדריכליים או עצים, לא תותר תאורה אשר תגרום לסנזור כלפי חלונות בניינים.
- התאורה תהיה בגוון צהוב חם. תאורה צבעונית תותר בתיאום עם אדריכל העיר או כתאורת עצים דקורטיבית.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

שילוט פרסום - בתי עסק:

- השילוט ברחובות הראשיים (הרצל, בגין, בני ברית) ובמרכזים המסחריים השכונתיים יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/ תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם ורק בהתאם לגווני הלוגו של בית העסק.
- השילוט יהיה באותיות בודדות.
- גובה אות לא יהיה יותר מ 30 ס"מ.
- לוגו העסק יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב - 5 ס"מ.
- השילוט יהיה בתוך הוויטרינה או מעל הוויטרינה אך בצמוד לה או על גבי קיר מטויח וצבוע.
- מבנה השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור למבנה.
- לא תותר הצבת שלטי דגל מעל מידות 150x50 ס"מ.
- לא תותר הצבת שילוט על עמודי הקולונדה.
- שלטים מסוג "קופסאות אור - פלורסנטיות" לא יעלו על 50x200 ס"מ.
- רוחב לוח רקע השילוט לא יבלוט מגבולות הוויטרינה, וגובהו לא יעלה על 50 ס"מ.
- לא תותר תאורה מהבהבת, או צבעונית בגוונים קרים (כחול/ ירוק) אלא אם הגוונים מופיעים בלוגו בית העסק.
- הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- לא יותר שילוט מעבר לגובה הקומה המסחרית.

- שילוט ע"ג חזיתות מבנים פרטיים יחוייב באישור וועדת השילוט
- חומרי השילוט ע"ג בניינים יחוייב בחומר חסין אש.
- שילוט מדבקות יותר באותיות נפרדות בלבד.
- השילוט יהיה אינפורמטיבי ולא יותר שילוב תמונות/ צילומי דמויות ע"ג השילוט.
- לא יותר פרסום שמות בעלי העסק ע"ג השלט אלא אם הינו חלק משם בית העסק.
- מספרי טלפון יוצנעו בגודל אות שלא יעלה על 7 ס"מ.
- חיווט החשמל לא יבלוט או יראה ע"ג החזית המסחרית.
- לא יותר שילוט הבולט ממישור החזית, אלא ע"ג מוט דקורטיבי ובתיאום פרטני מול וועדת השילוט העירונית.
- שטח השילוט לא יעלה על 10% משטח פני חלון הראווה.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב על גג המבנה.
- שילוט ע"ג מרקיזות מתקפלות ימוקם בחזית המרקיזה, יהיה מינימאלי ויכיל את שם בית העסק בלבד והלוגו.
- השילוט ימורכז בהתאם למודול חלון הראווה.
- שילוט ע"ג עמודים נפרדים יותר באישור מיוחד ולפי הנחיות פרטניות של וועדת השילוט.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד. לא יותר שילוט עם רקע מתקלף ובתחזוקה ירודה.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.
- במתחמים מסחריים בהם קיים קו עיצובי לשילוט בתי העסק, המאושר ע"י אדריכל העיר, יש להתאים את סוג השילוט לסגנון העיצובי הקיים.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

שילוט אלקטרוני:

- השלטים יוצבו בעורקי תחבורה ראשיים.
- השילוט האלקטרוני לא יוצב מול עיני הנהג בעומדו בקו העצירה ברמזור ולא יתלכד עם פנסי הרמזור. השלטים יאושרו ע"י משרד התחבורה.
- לא יותקנו שלטים אלקטרוניים באזורי מגורים או שכונות מגורים אלא במקומות בעלי אופי מסחרי.
- שילוט יותקן במרחק שלא יפחת מ- 50 מ' ממבנה מגורים.
- לא יותקן שילוט על גבי מבנה בעל ערך אדריכלי ייחודי ו/או מבנה לשימור.
- לא יותקן שילוט באזור בעל ערך נופי ייחודי: לאורך חוף הים, כניסה לוואדיות, אתרים בעלי מבט פתוח, אזורי תצפית לנוף וכו'.
- שילוט אלקטרוני אשר איננו פעול יוסר מיידית לרבות הקונסטרוקציה התומכת אותו.

שילוט חוצות - פרסום:

- בילבורדים - הפרסום יותקן בתוך קופסאות קשיחות. לא יותר פרסום בהדבקה.
- לוחות פרסום - תותקן תאורה בראש הלוח.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

סגירות עונתיות ורב עונתיות בשטח ציבורי:

שטח ציבורי בהגדרתו: דרך, דרך משולבת, שטח לדרך או עיצוב נופי, מדרחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, חניון ציבורי, שמורת טבע או כל מקום בו נקבעה זיקת הנאה או שימוש לציבור.

תחום הפרגוד: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוקי העזר או בתחום גבול אישור הצבת כסאות ושולחנות.

תקופת הסגירה: בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים, מחלקת נכסים עיריית אשדוד וחוקי העזר.

הנחיות עיצוביות:

- במידה וקיימים פרטי רחוב כגון, תחנות אוטובוס, ספסלים, עמודי תאורה, עצים, פחים, שביל אופניים, עמודים לקשירת אופניים, שעוני מים, עמודי פרסום ציבוריים, מכסי ביקורת לתשתיות עירוניות וכו', יש לשמר מפרטים אלו מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי עירוני.
- במקרים בהם קיימים עצים בוגרים סמוכים למבנה, יש לשמר 3 מ' לצורך גישה לכלי גיזום בנוף העץ.
- הסגירה איננה מחויבת בהיצמדות למבנה הקיים אבל מחויבת להקביל לחזיתו. במידה ואיננה צמודה למבנה הקיים יש לשמר מעבר חופשי של 2.2 מ' להולכי רגל ו/או רכב ניקוי עירוני.
- לא תותר הקמת סגירה אשר ארוכה מהחזית המסחרית של בית העסק.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין.

- **שטח** סגירה מקסימאלי לא יעלה 30 מ"ר, אלא במקרים מיוחדים אשר אינם מאפשרים ביצוע לפי ההנחיות הללו מטעמים של נגישות או אינטרס ציבורי ניתן לבצע בתיאום עם אדריכל העיר.
- **רוחב** מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- **אורך** מינימאלי 3 מ' אורך מקסימאלי 12 מ' או לפי אורך חזית בית העסק לפי הקטן.
- **גובה** הפרגוד (רכס הגג) לא יעלה על גובה גג קומת הקרקע, או הקומה המסחרית הסמוכה לפרגוד. ובכל מקרה יהיה תואם לגובה הפרגוד הסמוך ככל שקיבל היתר לפי הנחיות אלו. במקרים חריגים ניתן לאשר גובה אחר בתיאום עם אדריכל העיר.
- הפרגוד יבנה מחומרים עמידים כדוגמת פרופילי ברזל או אלומיניום והמילואה תהיה מזכוכית. רק בבסיס הפרגוד ובגג תתאפשר מילואה מחומר קשיח ואטום, כל שאר הפרגוד יהיה שקוף.
- עובי הפרופילים במילואות לא יעלה על 3/3 ס"מ.
- עובי הפרופילים של השלד הקונסטרוקטיבי לא יעלה על 10/10 ס"מ
- הפרגוד ינוקז ובכל מקרה לא תאושר שפיכת מי גשם חופשית לכיוון המרחב הציבורי.
- המרזבים והמזחלות יהיו מוצנעים ולא יבלטו לעבר הרחוב.
- לא תותר העברת תשתית גלויה לרבות חשמל, גז ומים מהמבנה הקיים לעבר הפרגוד.
- יש לשמר התאמה חזותית ועיצובית לרבות גוון וחומר בין פרגודים סמוכים המשויכים לאותו מבנה.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

המשך- הנחיות עיצוביות:

- מרחק מינימאלי בין שני פרגודים שכנים לא יפחת מ 120 ס"מ. עם זאת, תותר היצמדות בין שני בתי עסק לכדי קיר משותף, בהסכמה. קיר משותף יותר רק במקרה בו הפרגודים הינם באותו הגובה, ובאותה חלוקה מודולארית. אורך מקסימאלי ליחידה משותפת של פרגודים סמוכים לא יעלה על 8 מ'.
• ריצוף שטח הפרגוד יהיה תואם לריצוף השטח הציבורי הגובל, במקרים מיוחדים יש לתאם ריצוף אחר עם אדריכל העיר.
• לא תותר הצבת צמחיה, או פרטי עסק כלשהם מעבר לקו סגירת הפרגוד המאושר.
• יש להציג פתרון הנגשה במקרה בו מבוקשת דלת הזזה



גג:

- מילואות הגג יהיו מזכוכית מחוסמת או לוחות אלומיניום מבודד, מסוג אלוקובונד או שווה ערך בגוון שחור, אפור, שמנת, או לבן ובכל מקרה לא יותר שימוש באיסקורית או פוליקרבונט.
• לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה. במקרים חריגים יש לאשר פתרון תכנוני מול אדריכל העיר.
• קירוי הפרגוד לא יחרוג מקו מעטפת הפרגוד.
• גגות של פרגודים סמוכים יהיו בגבהים זהים, אלא אם שיפוע הקרקע העולה על 5%, במקרה זה יותרו פרגודים בגבהים שונים.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

מילואה עליונה:

• תתחיל מגובה 220 מ' ועד לשיפולי הגג. בשטח זה תותר הצבת פרסום ושילוט. השילוט יהיה בהדבקה בלבד, באותיות בודדות, גובה אות לא יהיה יותר מ 30 ס"מ, הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד, לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט. גוון השילוט יהיה בגווי לוגו בית עסק.

מילואה מרכזית:

• תתחיל מגובה 80 ס"מ ועד 220 ס"מ. הזכוכית אשר תשמש למילואות תהיה תקנית, ושקופה. לא יותר שימוש פוליקרבונט.

מילואה תחתונה:

• תתחיל ממפלס המדרכה ועד לגובה 80 ס"מ. במקרים בהן המדרכה משופעת, תימדד המילואה התחתונה ממרכז חזית הפרגוד. ניתן שתהיה עשויה מזכוכית או לוחות ברזל או אלומיניום מבודד, מסוג אלוקובונד או שווה ערך בגוון שחור, אפור, שמנת, או לבן.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

בניה ירוקה:

- יש להקפיד על שימוש בצמחיה מצלה.
- יש לעשות שימוש בפאנלים סולריים במתקנים ציבוריים.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- שימוש בתאורת רחוב ומנורות חסכוניות בצריכת החשמל.
- בחירה במרכיבי רחוב שאינם דורשים הקצאת משאבים גבוהה לתחזוקה.
- תכנון הרחוב כולל היבטים של חסכון במים
- שימוש במי נגר והפנייתם להשקיית השטחים המגוננים ברחוב.
- עמידה בתקן ישראלי ת.י 5281



שילוב המרחב הציבורי:

- מומלץ לשלב מרחבים ציבוריים פתוחים עם מרחבים ציבוריים של שימושים אחרים כגון מגורים, מסחר ועסקים.
- יש להציג חפיפת שטחי חניה לפי שעות פעילות, בהתאמה לפונקציות המשולבות במבנים, תוך ניצול מרחב תת-הקרקע ובניית חניונים תת-קרקעיים
- יש למקם את המבנה במגרש באופן יעיל אשר ישאיר שטח אפקטיבי לתוספת מבנה ציבור צמוד עם קיר משותף או חצר משותפת או לחילופין בקומת הגג או בקומה המפולשת של אותו הבניין.

חיפוי מבנים בשטחים ציבוריים:

- יש לחפות את המבנים בחומרים קשיחים, עמידים ואנטי רפלקטיביים.
- לא יותרו חיפויי טיח למעט באלמנטים דקורטיביים עד 20% משטח המעטפת הבנויה.
- לא יותר שימוש בסיתות טובזה או תלטיש. הסיתות יהיה עדין.
- לא יותרו קישוטים, עיטורים או ציטוטים של סגנוניים אדריכליים שאינם תואמים את רוח וסגנון הבניה המקומי.
- חיפוי האבן יהיה בנדבכים אופקיים בלבד. לא יותר חיפוי של אבן "בעמידה".

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גיבון:

- השטחים הפתוחים שיוותרו על הקרקע וצמודים למבנה יטופלו בגיבון אינטנסיבי.
- שטחים ירוקים בקומות עליונות ידרשו איטום ומערכת השקיה מבוקרת ומתוכננת מראש.
- כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
- כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל בתוך לוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

מתקן תשתית:

- גדר היקפית ופנימית למתקן תשתית תעמוד בדרישות תקן ישראלי מס' 4273, וגובהה לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע, משני צדי הגדר.

תחנות אוטובוס ו-BRT:

- תחנות האוטובוס והתחבורה החכמה יתוכננו כך שיישאר מעבר להולכי רגל בקדמת התחנה בתחום המדרכה.
- התחנה תעוצב בשקיפות המרבית, על מנת לפתוח שדה ראייה לצורך צפייה בתחבורה הציבורית המתקרבת, ולצורך קלילות מראה התחנה.
- קירות התחנה יהיו בנויים מפרופילי פלדה מגלוונת / אלומיניום, המהווים מסגרת, וביניהם פנלים של זכוכית מחוסמת וקירוי גג פלדה / אלומיניום.
- כל חלקי המתכת יהיו מגולוונים.
- התחנה תכלול כחלק ממבנה התחנה שילוט / שילוט אלקטרוני חכם המציין את קווי התחבורה הציבורית ומועדיהם.
- תחנות יתוכננו להגנה מיטבית משמש ומגשם.

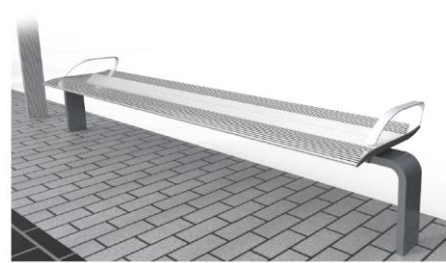


הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

ריהוט הגל הירוק:

קווים מנחים בעיצוב הריהוט:

- מראה עדכני ומכבד
- הגנה מירבית למשתמשים מפני מזג האוויר
- נוחות שימוש וזרימת המשתמשים ברציף
- נגיש לבעלי מוגבלויות
- חומרים גבוהים בעלי מראה של איכות גבוהה
- חומרי גימור עמידים המתאימים לערי חוף ותנאי מזג האוויר
- חומרים עמידים להתמודדות עם ונדליזם
- אפשרות לתחזוקה קלה



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



צל במרחב הציבורי

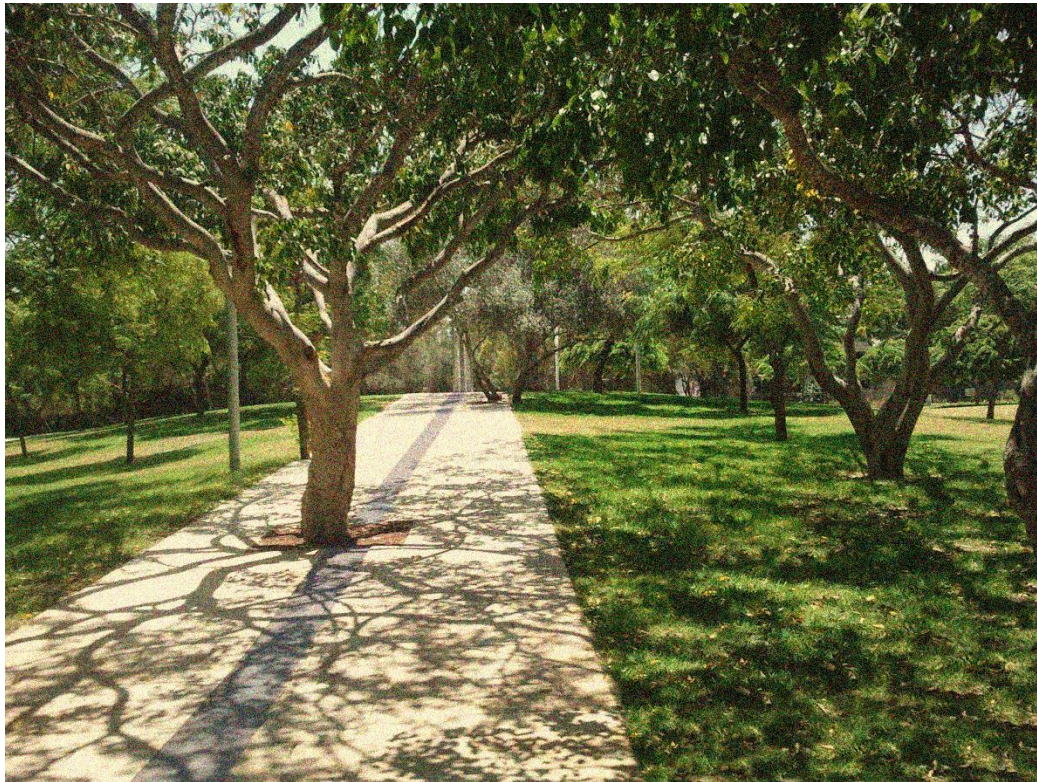
- יש להקפיד על המדדים הבאים בתכנון צל במרחב הציבורי הפתוח:
- 100% הצללה ע"ג מתקני ישיבה .
- 100% הצללה ע"ג מתקני משחק וכושר.
- 50% הצללה לפחות בשטחי פיתוח ושתייה לא מרוצפים.
- 80% הצללה לאורך רחוב או שטח מרוצף.
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה הנדרש.
- גובה אלמנטי ההצללה הבנויים והנטועים לא יפחת במופעם הסופי מ 3.5 מ' - לצורך אוורור.
- לאורך רחובות מרוצפים יש להקפיד על "רצף" צל של צמרות עצים ולתכנן את הנטיעות באופן שיאפשר חיבור בין צמרות העצים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גנים ציבוריים:

הגנים הציבוריים מתחלקים לארבע סוגי גנים: גן פנים שכונתי, גן שכונתי, גן רובעי, גן עירוני



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



גן פנים שכונתי

1. **צורה וממדים** - עד 3 דונם רוחב חזית צרה לא יפחת מ 20 מטר שטח רציף.

2. **תכליות ושימושים:**

-**מתקני משחק** - מתקני משחק לקבוצת גיל עד גיל 8, משטחי הולם סינטטיים, הצללה מעל מתקני המשחק. ברובעים ג', ו', ז', ח', יש להציב כמות כפולה של מתקני משחק

-**פינות ישיבה** - ימוקמו ליד מוקדי פעילות וצופים אליהם, מרביתם בצל.

-**שבילי הליכה ואופניים** - שבילי הליכה מרוצפים ונוחים לתנועת עגלות ובעלי מוגבלויות, רוחב שביל להולכי רגל 1.5 מ' ללא מכשולים.

3. **ריהוט רחוב**

-**ספסלים והצללות** - הספסלים וההצללות יהיו מקובעים, מחומרים עמידים, שאינם מתלהטים, ההצללות יספקו צל ל%50 מסך מקומות הישיבה בגן.

-**אשפתונים** - ימוקמו בקרבת אזורי הפעילות, בקרבה לספסלי הישיבה.

-**אשפתון לצואת כלבים** - ימוקם אשפתון אחד.

-**שילוט** - יוצב שלט הנחיות לתושב.

-**ברזיות** - תמוקם אחת בקרבת אזור הפעילות.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גן שכונתי

1. צורה וממדים - עד 15 דונם, רוחב חזית צרה לא יפחת מ 40 מטר

2. תכליות ושימושים:

-**מתקני משחק** - מוקדים נפרדים לקבוצות גיל עד גיל 5 ו גיל 6 - 12, מתקנים לבעלי מוגבלויות, משטחי הולם סינטטיים, הצללה מעל מתקני המשחק. ברובעים ג', ו', ז', ח', יש להציב כמות כפולה של מתקני משחק.

-**מתקני כושר** - מתקני כושר מותאמים לחוץ (מקבץ קטן- 7 מתקנים)
-**שטח ומתקנים לפיקניק** - הקצאת שטח קטן, חל איסור שימוש במתקני צלייה והבערת אש.

-**פינויות ישיבה** - ימוקמו ליד מוקדי פעילות וצופים אליהם, לאורך השבילים, חלקם ימוקמו בניצב זה מזה, מרביתם ימוקמו בצל ותתקן הצללה מעל, עיצוב התומך בקשר החברתי.

-**שבילי הליכה ואופניים** - שבילי הליכה מרוצפים ונוחים לתנועת עגלות ובעלי מוגבלויות, רוחב שביל להולכי רגל 2.5 מ' ללא מכשולים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גן שכונתי

3. ריהוט רחוב

-ספסלים והצללות - הספסלים וההצללות היו מקובעים, מחומרים עמידים, שאינם מתלהטים, ההצללות יתנו מהנעה צל ל-50% מסך מקומות הישיבה בגן.

-אשפתונים - ימוקמו בקרבת אזורי הפעילות, בקרבה לספסלי הישיבה, ולאורך השבילים.

-אשפתון לצואת כלבים - ימוקמו לפחות 2 אשפתונים.

-שילוט - יוצב שלט הנחיות לתושב בכל כניסה לגן ובקרבת אזור הפעילות.

-ברזיות - ימוקמו מספר ברזיות בקרבת אזור הפעילות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גן רובעי

1. **צורה וממדים** - עד 50 דונם, רוחב חזית צרה לא יפחת מ 70 מטר.

2. **תכליות ושימושים:**

- מתקני משחק** - מספר מוקדים נפרדים לקבוצות גיל עד גיל 5 ו גיל 6 - 12, מתקנים לבעלי מוגבלויות, משטחי הולם סינטטיים, הצללה מעל מתקני המשחק, מתקנים לנוער (כגון מתקני חבלים או מתקני טיפוס), מיקום במרחק שקול מאזורי המגורים.
- ברובעים ג', ו', ז', ח', יש להציב כמות כפולה של מתקני משחק.
- מתקני כושר** - מתקני כושר מותאמים לחוץ (מקבץ גדול כ- 18 מתקנים), ברובעים ג', ו', ז', ח', אין להציב מתקני כושר
- מגרשי ספורט** - מגרש למשחקי כדור לא פורמלי, רחבת החלקה, רחבות למשחקי שולחן.
- שטח ומתקנים לפיקניק** - מספר מוקדים לפיקניק, חל איסור שימוש במתקני צליה והבערת אש. ברובעים ג', ו', ז', ח', לא נדרש להציב מתקני פיקניק.
- פינות ישיבה** - ימוקמו ליד מוקדי פעילות וצופים אליהם, לאורך השבילים, צופים לנוף, חלקם ימוקמו בניצב זה מזה, חלקם ימוקמו זה מול זה, מרביתם ימוקמו בצל ותותקן הצללה מעל, עיצוב התומך בקשר החברתי.
- פינת כלבים** - ימוקם באזור המרוחק מהמגורים ויכלול גידור, פינת ישיבה, שילוט הנחיות, אשפתוני כלבים, מתקני משחק לכלבים.
- שבילי הליכה ואופניים** - שבילי הליכה מרוצפים ונוחים לתנועת עגלות ובעלי מוגבלויות, רוחב שביל להולכי רגל 2.5 מ' ללא מכשולים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גן רובעי

3. ריהוט רחוב

- ספסלים והצללות** - הספסלים וההצללות היו מקובעים, מחומרים עמידים, שאינם מתלהטים, ההצללות יתנו מהנעה צל ל%40 מסך מקומות הישיבה בגן
- אשפתונים** - ימוקמו בקרבת אזורי הפעילות, בקרה לספלי הישיבה, ולאורך השבילים במרחק מקסימלי של 80 מ' אחד מהשני
- אשפתון לצואת כלבים** - ימוקמו מספר אשפתונים בהתאם לגודל הגן
- שילוט** - יוצב שלט הנחיות לתושב בכל כניסה לגן ובקרבת אזורי הפעילות
- ברזיות** - ימוקמו מספר ברזיות בקרבת אזור הפעילות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גן עירוני

1. **צורה וממדים** - מעל 50 דונם, רוחב חזית צרה לא יפחת מ 200 מטר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גן עירוני

-שבילי הליכה ואופניים - שבילי הליכה מרוצפים ונוחים לתנועת עגלות ובעלי מוגבלויות, יכיל גם שבילים ישרים וגם שבילים טבעתיים. רוחב שביל ראשי 4 מ'. השבילים יותאמו גם לרוכבי אופניים, רוחב שביל אופניים 2.5 מ'.

-שבילי הליכה ואופניים - שבילי הליכה מרוצפים ונוחים לתנועת עגלות ובעלי מוגבלויות, יכיל גם שבילים ישרים וגם שבילים טבעתיים. רוחב שביל ראשי 4 מ'. השבילים יותאמו גם לרוכבי אופניים, רוחב שביל אופניים 2.5 מ'.

3. ריהוט רחוב

-ספסלים והצללות - הספסלים וההצללות היו מקובעים, מחומרים עמידים, שאינם מתלהטים, ההצללות יתנו מענה צל ל40% מסך מקומות הישיבה בגן

-אשפתונים - ימוקמו אשפתונים בנפח 80 ל' בקרבת אזורי הפעילות, אשפתונים בנפח 45 ל' ימוקמו בקרבה לספלי הישיבה, ולאורך השבילים במרחק מקסימלי של 80 מ' אחד מהשני

-אשפתון לצואת כלבים -

-שילוט - יוצב שלט הנחיות לתושב בכל כניסה לגן ובקרבת אזורי הפעילות.

-ברזיות - ימוקמו מספר ברזיות בקרבת אזור הפעילות.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גן עירוני

2. תכליות ושימושים:

-מתקני משחק - מספר מוקדים נפרדים לקבוצות גיל עד 5 ו גיל 6 - 12, מתקנים לבעלי מוגבלויות, משטחי הולם סינטטיים, הצללה מעל מתקני המשחק, מתקנים לנוער (כגון מתקני חבלים או מתקני טיפוס), מיקום במרחק שקול מאזורי המגורים.



-מתקני כושר - מתקני כושר מותאמים לחוץ (מקבץ גדול כ- 18 מתקנים)

-מגרשי ספורט - מגרש למשחקי כדור לא פורמלי, רחבת החלקה, רחבות למשחקי שולחן, שילוב מתקני ספורט כלל עירוניים (המיקום בשולי הפארק, במרחק שקול מאזורי המגורים).

-שטח ומתקנים לפיקניק - מספר מוקדים לפיקניק בעלי מאפיינים ורמת אבזור שונה

-פינות ישיבה - ימוקמו ליד מוקדי פעילות וצופים אליהם, לאורך השבילים, צופים לנוף, חלקם ימוקמו בניצב זה מזה, חלקם ימוקמו זה מול זה, מרביתם ימוקמו בצל ותתקן הצללה מעל, עיצוב התומך בקשר החברתי

-שירותים ציבוריים - ימוקם בקרבת לאזורי הפעילות.

-פינת כלבים - ימוקם באזור המרוחק מהמגורים ויכלול גידור, פינת ישיבה, שילוט הנחיות, אשפתוני כלבים, מתקני משחק לכלבים

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גיבון

קריטריונים לקביעת לבחירת צמחיה:

- אין לנטוע דקלים (לרבות תמר). במקרים חריגים ניתן לנטוע לאחר אישור מאגף הנטיעות והפיתוח.
- אין לנטוע עצים בעלי נטייה לשורשים אלימים העלולים לגרום לנזק במדרכות (לדוגמא: אלביציה צהובה).
- אין לנטוע עצים בעלי שברי שלד (לדוגמא : קוריזיה).
- אין לשתול צמחיה היודע כבעלת מאפיינים אלרגניים (לדוגמא: זית).
- אין לשתול עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

גיבון

קריטריונים לבחירת צמחיה:

- יש לנטוע עצים שניתן להגביה את הנוף שלהם מעל 2.5 מ'.
- יש להתאים את המופע הסופי של העץ / שיח למגבלות השטח: עמודי תאורה, עמודי חשמל, מבנים, נקזים, צמחיה קיימת.
- יש להעדיף עצים בעלי הצללה משמעותית.
- צמחיה שיחית תהיה עד גובה 1 מ' מהקרקע בגודלה הטבעי.
- יש להימנע משימוש בצמחיה המייצרת נשר רב.
- יש לתת העדפה לצמחיה חסכונית במים.
- יש לתת העדפה לצמחיה שאינה דורשת גיזום.
- יש לתת העדפה לצמחיה הידוע כחסונה למחלות ומזיקים
- העדפת צמחים בעלי יכולת ספיחת זיהום אוויר.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

עצים

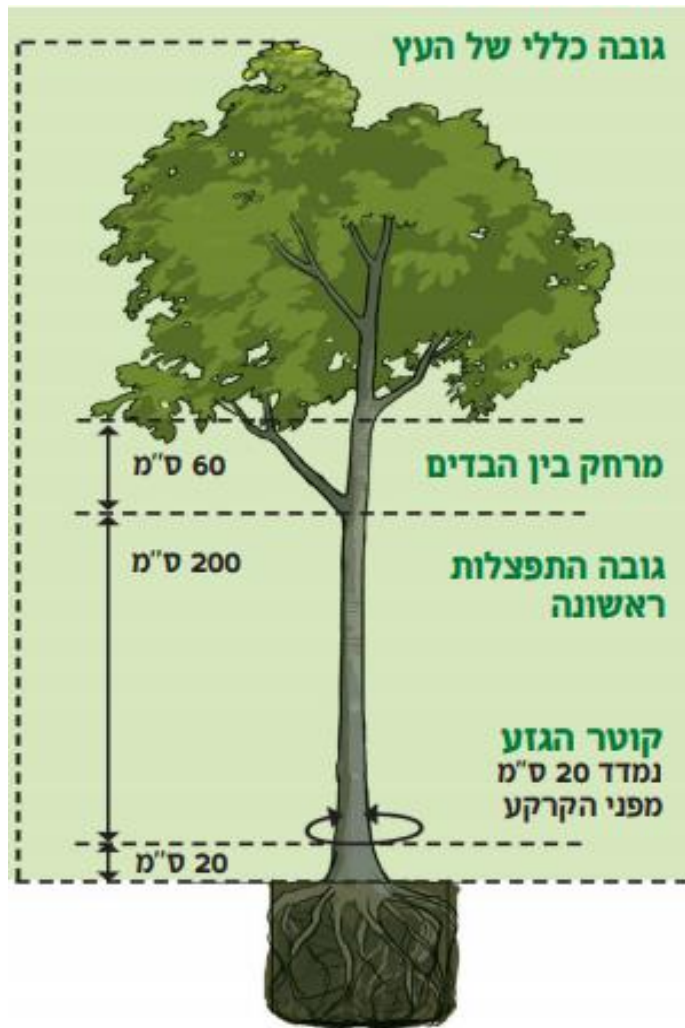
הגדרת גודל וטיב העץ לנטיעה הינו בהתאם להגדרת סטנדרט לשיתילי עצים גננות ונוי של משרד החקלאות (2016), ראה: [סטנדרט לשיתילי עצים גננות ונוי של משרד החקלאות](#)

ההנחיות כוללות התייחסות לסוג העץ, מיקום, גובה, נראות עצי רחוב

- סוג העץ ברחוב יקבע לפי רוחב המדרכה וקווי מתח גבוהה במידה ועוברים ברחוב מפותח.
- מיקום נטיעת העצים ברחובות תאפשר תמיד מעבר חופשי של הולכי רגל של לפחות 1.5 מ' רוחב.
- במדרכות רחבות העצים יינטעו במרכז רוחב המדרכה (במידה וקיים שביל אופניים, יינטעו בין שביל הולכי הרגל לשביל האופניים, רצועת שירות).
- מרחקי נטיעה - המרחק בין העצים לאורך המדרכה יהיו בהתאם לקוטר נוף העץ בבגרותו + 1 מ', כמו כן העצים יינטעו במרחק מינימלי מהאלמנטים הבאים הנמצאים במדרכה: עמוד תאורה - 5 מ', עמוד חב' חשמל 5 מ', נקז 5 מ',
- בור הנטיעה - בור הנטיעה בריצוף יהיה לפחות 250 ס"מ אורך * 120 ס"מ רוחב * 120 ס"מ עומק. סה"כ 7 קו"ב.
- הבור ימולא באדמת גן (חמרה חולית עד 15% חרסית וסילט בתוספת 50 ליטר קומפוסט).



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



א. שתילה - דרישות כלליות

1. השתיל ושורשיו יהיו נקיים מפגעים, ממחלות וממזיקים, מחורים, מסדקים ומשבירות. המצע יהיה נקי מעשבים ומצמחים זרים.
2. עלוות השתיל תהיה בגודל, בצורה ובצבע האופייניים, ללא סימני עקה או סימני מחסור במים ובחומרי הזנה. יש להלבין את כל העצים המוצאים מהמשתלה אלא אם נדרש אחרת. בשתיל מורכב יהיה מקום האיחוי בין הכנה לרוכב מלא וחלק. אם לא נדרש אחרת, גובה ההרכבה יהיה עד 20 ס"מ מצוואר השורש.
3. החתך יהיה חלק, ללא קילוף ושבירת קליפה. פצעי הגיזום שעל הגזע יהיו ביחס של 4:1. מרבית שטח הפצעים יהיה מוגלד ומאוחד. פצעים שקוטנם רב מ-10 מ"מ יימרחו במשחת גיזום. גזע העץ יהיה חלק מזיזים שנוצרו בעטיו של גיזום בלתי תקין. סטנדרט העצים מורכב מחמישה מדדים עיקריים:
 1. גובה כללי של העץ
 2. קוטר הגוש ונפחו
 3. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע
 4. קוטר הגזע בגובה 20 ס"מ מפני הקרקע
 5. מספר ענפי שלד של העץ במרחק של לפחות 60 ס"מ בניהם.
4. מערכת השורשים של השתיל תהיה מלאה.
5. נפח המצע יהיה 90% לפחות מנפח השק או המיכל כך שלא יכוסה צוואר השורש

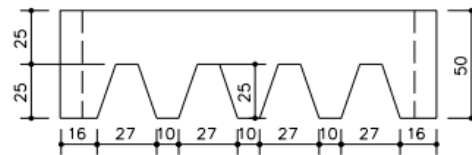
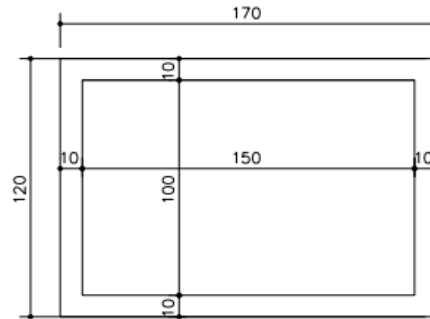
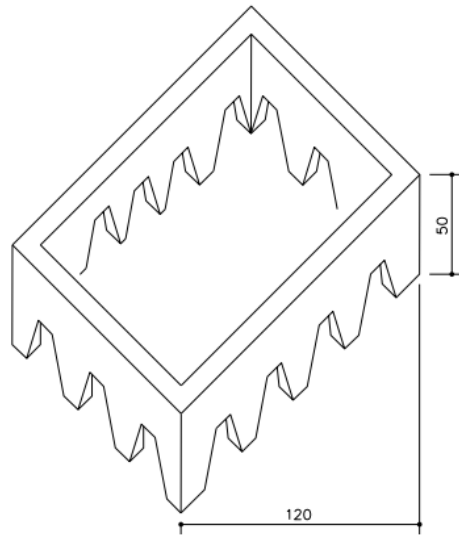
הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

טבלת הגדלים לשתילי עצים לנוי

כינוי הגודל ("סטנדרט")	קוטר גוש השורשים המינימלי (מ')	עומק גוש השורשים המינימלי (מ')	נפח גוש השורשים המינימלי (ליטר)	קוטר הגזע הנמדד בגובה 20 ס"מ*	מספר ענפי שלד מינימלי	גובה עץ מינימלי (מ')
גודל 7	0.3	0.35	25	25 מ"מ	1	2.3
גודל 7.5	0.3	0.35	25	35 מ"מ	1	2.5
גודל 8	0.4	0.4	50	40 מ"מ	2	3
גודל 8.5	0.4	0.4	50	50 מ"מ	2	3.3
גודל 9	0.5	0.5	72	63 מ"מ	3	3.5
גודל 9.5	0.5	0.5	72	75 מ"מ	3	3.8
גודל 10	0.6	0.5	140	90 מ"מ	3	4
גודל 10.5	0.65	0.5	165	100 מ"מ	3	4.3
גודל 11	0.7	0.6	230	125 מ"מ	4	4.6

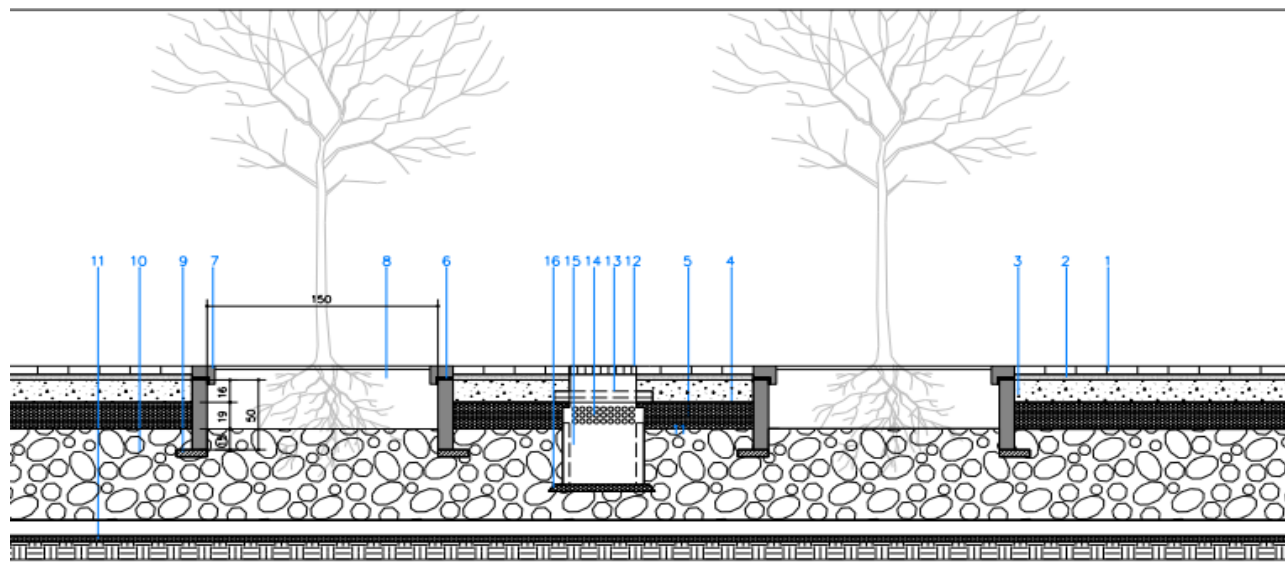
*הערה: במינים בעלי גזע מעובה, כגון מיני כורזיה ובריקיטון, קוטר הגזע אינו פרמטר מייצג.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



- יש לספק פרטי תא שתילה המאפשר כניסת נגר לתא השתילה לצורך אספקת אוורור וחלחול מים.
- יש לדאוג לקרקע זמינה להתפתחות העץ.
- הקרקע חייבת להיות פורוזית (שאינה מהודקת)
- שכבת הקרקע מותירה מרווח של כ 5 ס"מ תחת הריצוף ומאפשרת הנחה רציפה של מערכות ההשקיה.
- הנדרשות לאורך כל התעלה . השקיית התעלה תעשה ברציפות ולא בלולאות סביב גזע העץ לצורך התפתחות שורשים לכל אורכה של התעלה.

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



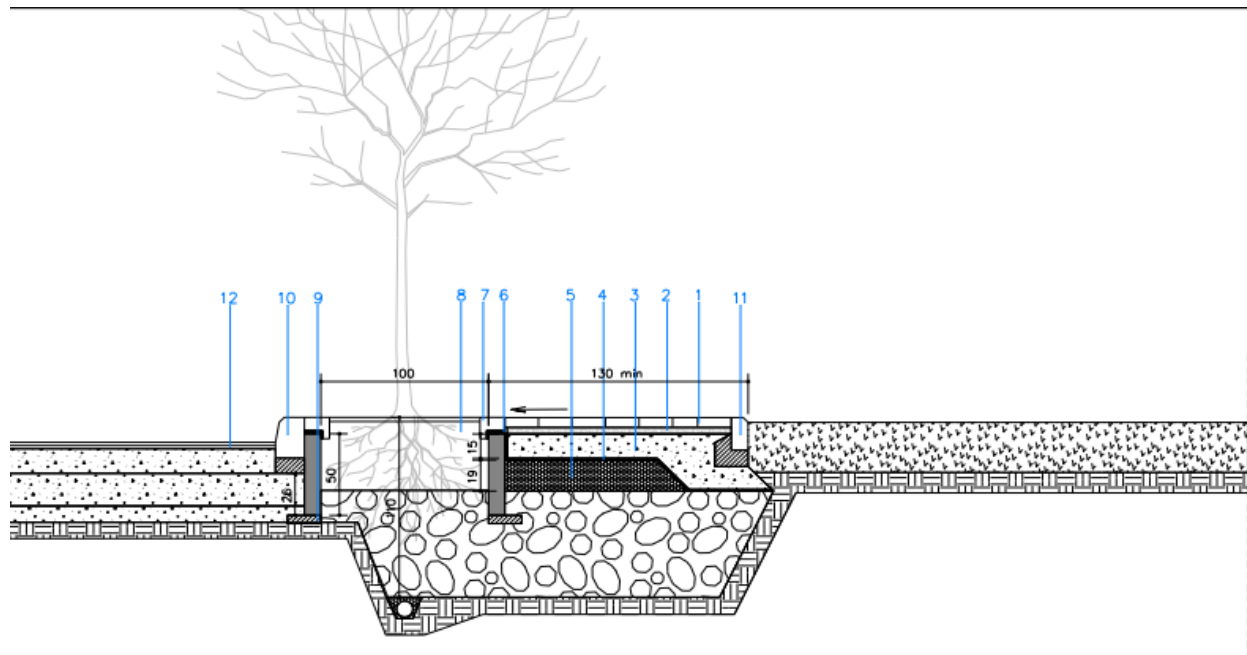
מקרא:

- 9- פלטה יצוב מבטון
- 10- שכר אבן $G_s < 2.4/m^3$ בקוטר 10-20 ס"מ ואדמה למל"ד החללים ע"י זרם מים
- 11- במידה ואין ניקוז טבעי יבוצע צינור ניקוז שרשרתי
- 12- מחובר למערכת הניקוז בכביש מושם כתעלה עם עטיפת סוף
- 13- מכסה פלדה לפיר איורור
- 14- טבעת בטון להתאמת גובה
- 15- חורי איורור - ממקמים כגובה שכבת התצץ המאוורר
- 16- פיר איורור מפח מגולון מחורר מסוג _____ או ש"ע. מונח ע"ג שכר האבן לאספקת מים ואוויר
- 17- תצץ בגודל 2-4 מ"מ למעבר חמצן

- 1- ריצוף בהתאם לדרישות הרשות המקומית
- 2- שכבת חול בעובי 4 ס"מ
- 3- מצע מהודק סוג א' לפי מהנדס כביש
- 4- ריעה גאוסכנית לא ארוגה
- 5- חצץ בקוטר 3-6 ס"מ ללא מל"ד
- 6- אלמנט מסגרת מבטון בעומק 60 ס"מ לנטיעת עץ
- 7- אלמנט חסימי ערוגה לעץ בהתאם לדרישות הרשות המקומית
- 8- הגדרות קרקע לפי נספח אגרונומי



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי



מקרא:

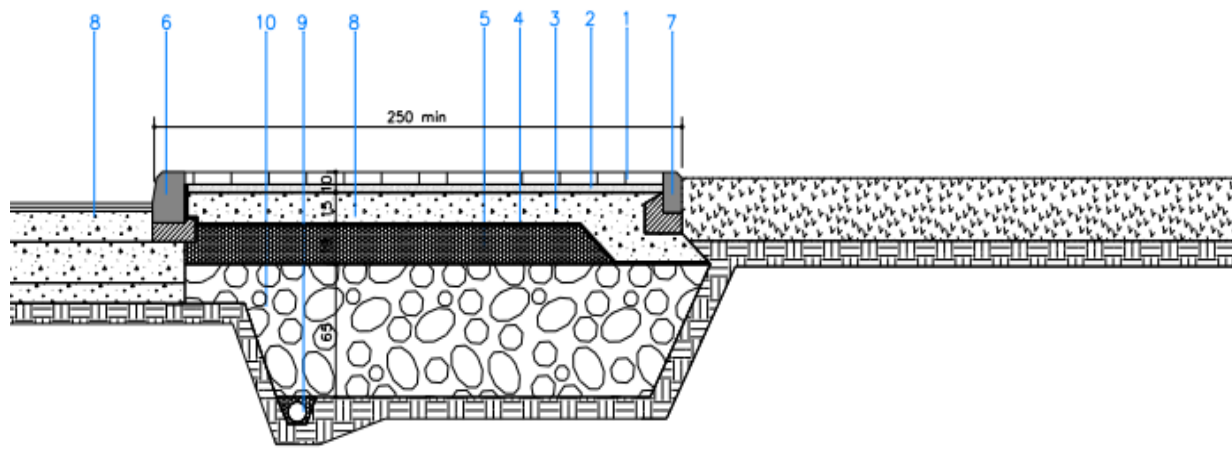
- 7- אלמנט חיצוני ערוגה לעץ בהתאם לדרישות הרשות המקומית
- 8- הגדרות קרקע לפי נספח אגרונומי
- 9- פלטה "צוב"
- 10- אבן שפה כביש - לפי מתכנן כבישים
- 11- אבן גן בהתאם לדרישות הרשות המקומית
- 12- כביש אספלט

- 1- ריצוף בהתאם לדרישות הרשות המקומית
- 2- שכבת חול בעובי 4 ס"מ
- 3- מצע מהודק סוג א' לפי מהנדס כביש
- 4- יריעה גאוסטכנית לא ארוגה
- 5- חצץ בקוטר 3-6 ס"מ ללא מילוי
- 6- אלמנט מסגרת מבטון בעומק 60 ס"מ לנטיעת עץ

הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

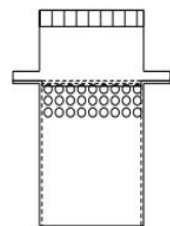
מפרט ביצוע בית גידול לעצים באדמה מבנית במדרכות:

- מדובר בפרט קונסטרוקטיבי המאפשר מחד את יציבות מבנה המדרכה והכביש ומאידך את יכולת התפתחות שורשי העצים ובכך את גדילתם בצורה מיטבית.
- יש להתייעץ עם יועץ הביסוס לגבי היתכנות היישום בהתאם לתנאי הקרקע הפרטים יבוצעו כרצועה אחידה לאורך כל המדרכה.
- יש לדאוג לשיפוע בתחתית החפירה לכיוון צינור הניקוז במידה וישנו מעל 2% יש להניח צינור שרשורי עטוף בחצץ/טוף בגודל אגרגט עד 1 ס"מ.
- על שכבת החצץ של העוטפת את הצינור ייושם בד גיאוטקני
- יש לפזר שכבה ראשונה של שברי אבן עובי השכבה 30-35 ס"מ. שברי אבן קשה זוויתית ובעלת משקל מרחבי סגולי של 4.2 טון למטר קוב. גודל האבן בין 10-15 ס"מ בלבד. מקור האבן גירי/דולומיטי.
- מעל המצעים יש ליישם את ריבוד המדרכה לפי פרט האדריכל משתלבות או אספלט

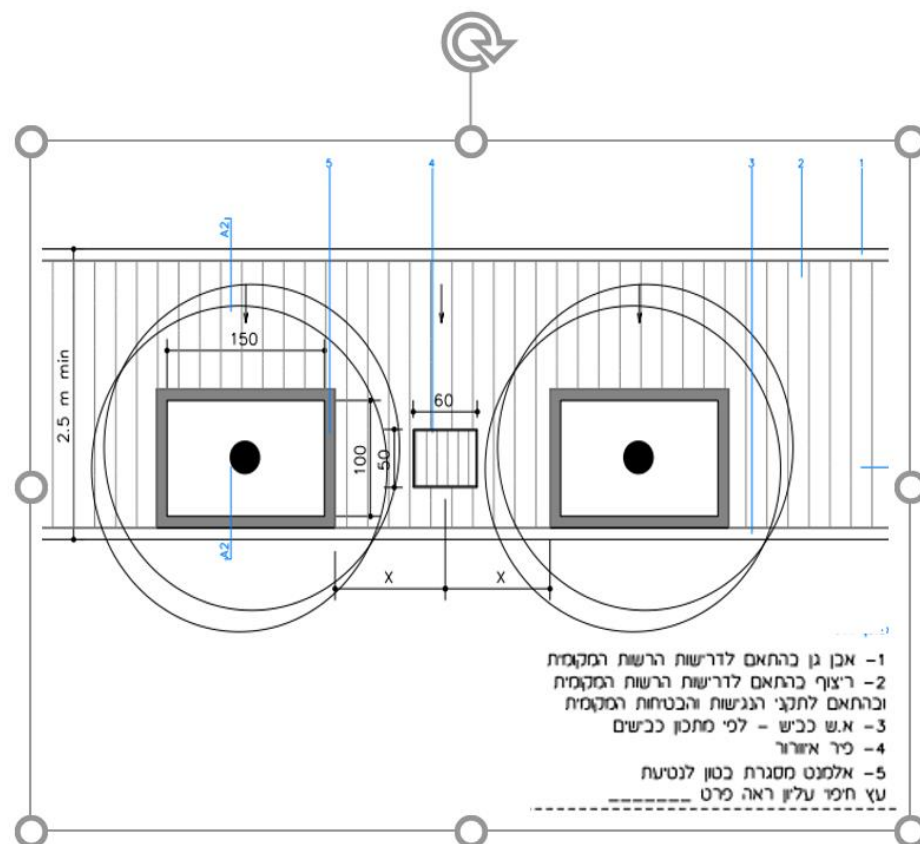
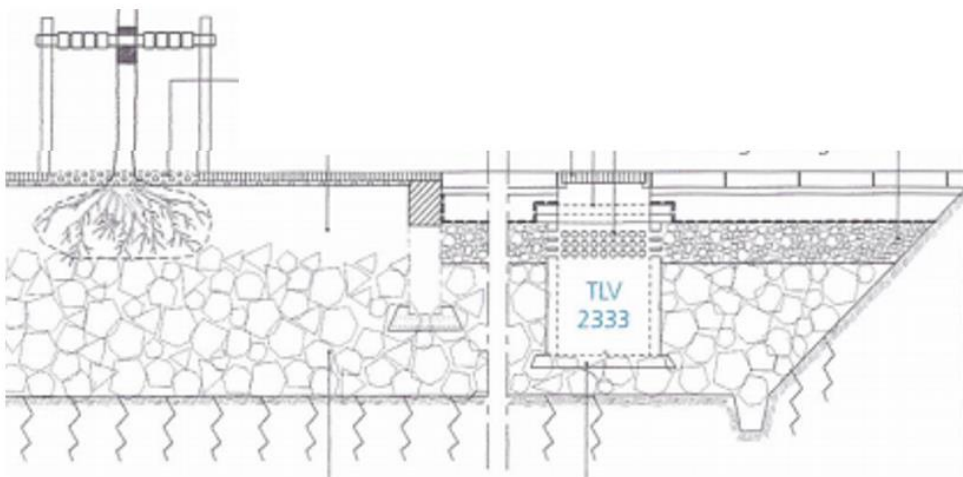


מקרא:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1- ריצוף בהתאם לדרישות הרשות המקומית | 7- אבן גן בהתאם לדרישות הרשות המקומית |
| 2- שכבת חול כעטבי 4 ס"מ | 8- כביש אספלט |
| 3- מצע מהודק סוג א' לפי מהנדס כביש | 9- במידה ואין ניקוז טבעי יבוצע צינור ניקוז שרשורי |
| 4- יריעה גאוטכנית לא ארוגה | 10- מחובר למערכת הניקוז בכביש מיושם בתעלה עם עטיפת טוף |
| 5- חצץ בקוטר 3-6 ס"מ ללא מילוי | |
| 6- אבן שפה כביש - לפי מתכנן כבישים | |



- 1- מכסה פלדה לפיר אוורור
- 2- חרי אוורור - ממוקדים בנוכח שכבת התצץ המאוורר
- 3- פיר אוורור מפת מגולון מחורר מסוג _____ או ש"ע.
מונח ע"ג שכר האבן לאספקת מים אוורור

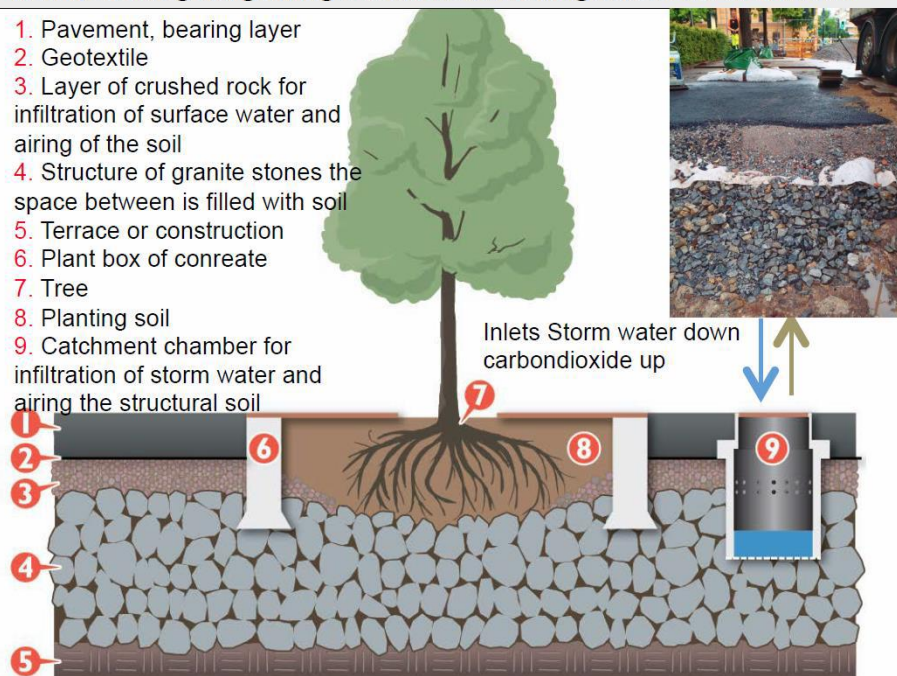


הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

פרט בית גידול באדמה מבנית - שיטת שטוקהולם
פיתוח זה נובע מהצורך להגדיל ככל הניתן את בית הגידול התת-קרקעי של העץ בד בבד עם אספקת תנאים נאותים להתפתחות השורשים:
אזור גזים וחלחול מים.

How to create good growing conditions and taking care of the storm water

1. Pavement, bearing layer
2. Geotextile
3. Layer of crushed rock for infiltration of surface water and airing of the soil
4. Structure of granite stones the space between is filled with soil
5. Terrace or construction
6. Plant box of concrete
7. Tree
8. Planting soil
9. Catchment chamber for infiltration of storm water and airing the structural soil



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

פרט בית גידול באדמה מבנית - CU SOIL

- שכבת המבנה מתחת לשכבות הנושאות במדרכות, במגרשי החניה, במיסעות וכו', תהיה אדמת מבנה כדוגמת CU SOIL.
- אדמת מבנה CU SOIL תהיה תשתית יציבה למדרכות, למגרשי חניה ולמיסעות קלות, אשר יחד עם תפקידה הקונסטרוקטיבי מאפשרת צמיחה והתפתחות של שורשי עצים בתוכה.
- אדמת המבנה CU SOIL מזינה את שורשי העצים באוויר, במים, ובחומרי הזנה בכדי לאפשר התפתחות עץ בריא וגדול.
- התערובת מורכבת מאגרנט דלומיט או גיר דלומיטי בשעור של 75% - 80% ומקרקע חרסיתית בשעור של 20% - 25%.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

פרט מערכת תאים מודולרית תת

קרקעית לתמיכת ריצוף:

- מערכת תאים המאפשרת תנאים מטיבים לטיפול עצים גדולים לצד יצירת אפשרות לניהול נגר עירוני ע"י לכידה, השעייה חלחול ואידוי מי גשמים. התאים יוצרים חלל לקרקע גנתית, מערכות התשתית, מערכות ניהול הנגר, ומערכות ההשקיה תוך תמיכה במערכת הריצוף העליון.
- המערכת תומכת מחד בתנועת רכב מעליה, בעומסים של עד 14.5 טון ומסייעת בעידוד צימוח העצים.



הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

בתי גידול לעצים בסביבה עירונית והשהיית נגר

יש לנהל את הנגר במגרש באופן אשר יחדיר לפחות 80% מכמות הנגר בתחום המגרש - כ 20 קו"ב שעה לדונם. ניתן להשתמש מערכת ארגזי מבנה כדוגמת יחידות מודולריות של עמודים וקורות עשויות פלסטיק המתחברות בניהן למבנה רציף שמותקן מתחת למדרכות, מגרשי חניה ומסעות וממולא באדמה במטרה לספק לשורשי העצים בית גידול איכותי.

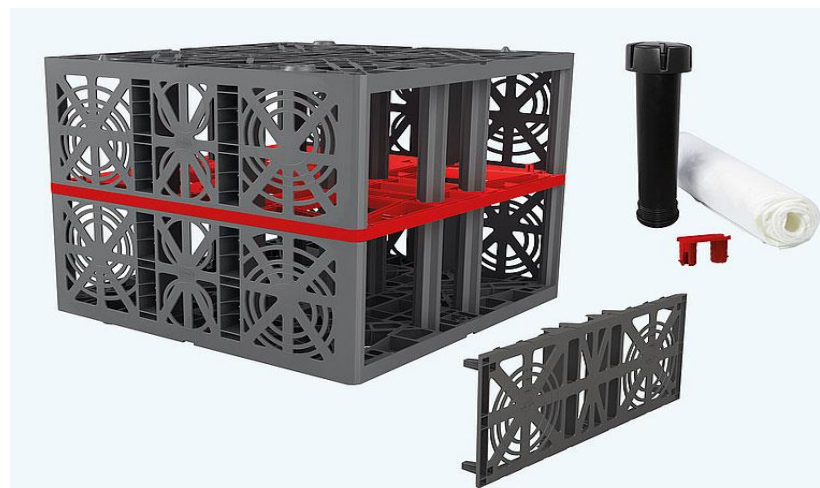


הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי

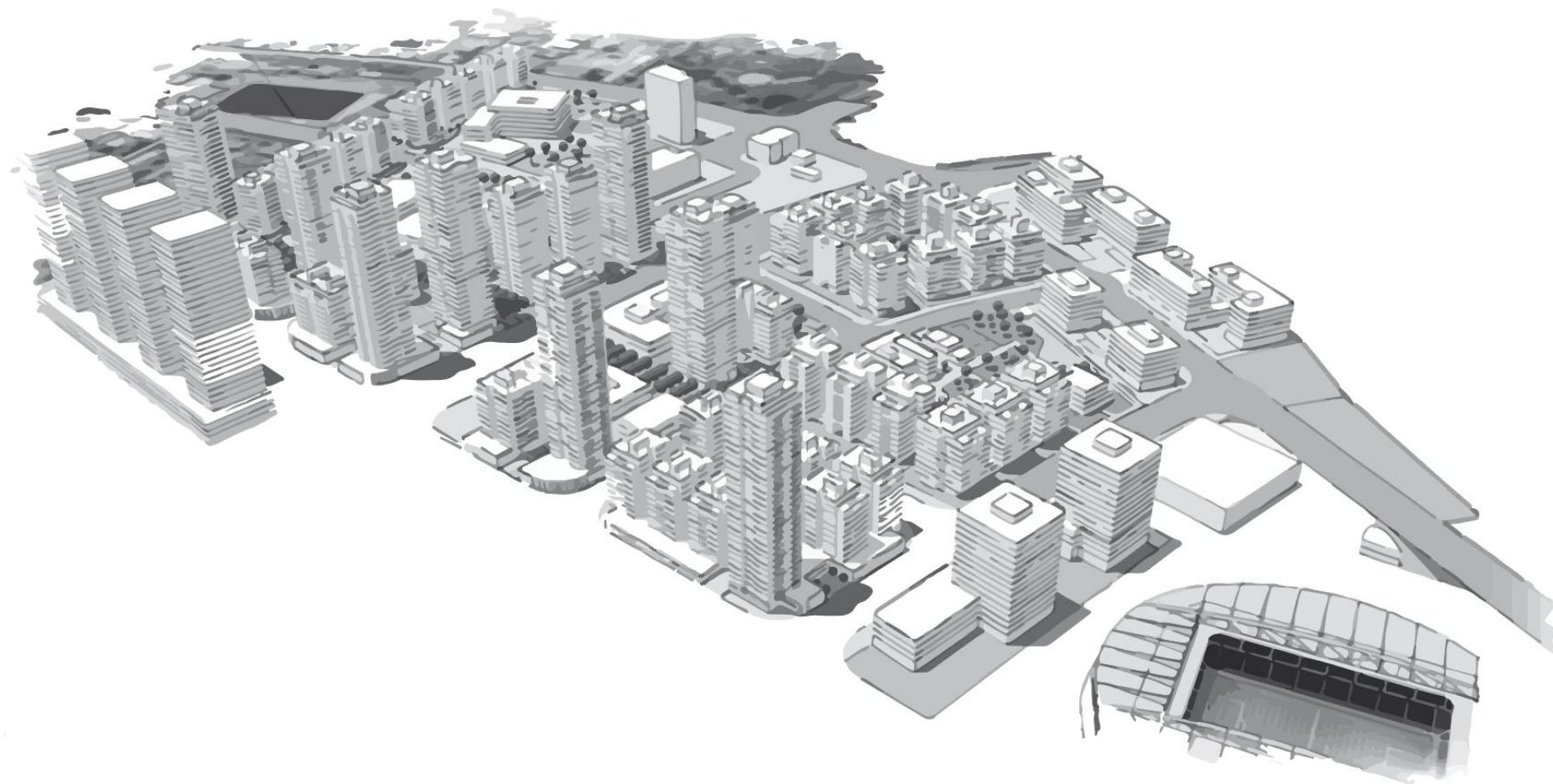


איגום והשהיית נגר:

על כל מגרש לפתור את הנגר העילי בתחומו. ניתן להציג שימוש בטכנולוגיות מתקדמות לצורך יצירת פתרונות החדרה לאיגום מים במקרים בהם קיימת בעיית החדרת מים לקרקע בשל ריבוי תכסיות במגרש מתחת לחניונים או מדשאות ולהחדיר אליהם את צינורות מי הגשם והמרזבים של המבנה.



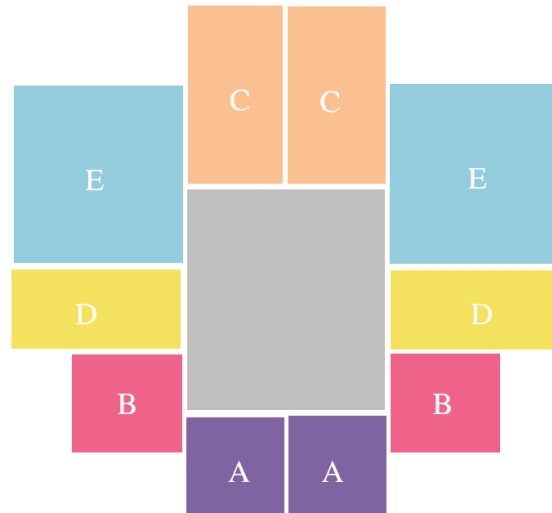
פרק שמיני: הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש



הנחיות מרחביות לשכונת קריית הארה לריוט

תמהיל יח"ד:

חלוקת יחידות הדיור במגרש תעשה עפ"י החלוקה הבאה:



• A B - 40% מיחידות הדיור עד 75 מ"ר

• C D - 40% עד 100 מ"ר

• E - 20% מעל 100 מ"ר

השטח הינו שטח הדירה לשימוש עיקרי (כולל ממ"ד)

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

העמדת המבנים ומרחב הרחוב:

- העמדת המבנים תעשה באופן שייצר חזית מרקמית רציפה, במקרים בהם מתוכננים 2 מבנים על אותו מגרש יש להציג לובי משותף לכל שני מבנים סמוכים.
- מיקום המבנים יהיה ככל הניתן בעומק המגרש כדי לייצר מרחב פתוח משותף נטול גדרות המשמש חצר גדולה פתוחה בחזית הפונה לרחוב.
- בתים במגרשים פינתיים יקבלו התייחסות ספציפית לשתי החזיתות הראשיות לרבות טיפול ייחודי במרחב הרחוב.
- במרחב החזית הפתוח ימוקמו ספסלים / מתקני ישיבה בנויים, במספר יחידות נפרדות, באורך כולל שלא יפחת מ-8 מטר. הספסלים / מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים, מבטון משולב בעץ, יתאימו לריהוט העירוני הקיים.
- ככל שיוצע מוצר אחר יש לאשרו מול אדריכל העיר.
- ניתן לשלב את מתקן הישיבה כחלק ממערך האדניות.
- יש לתכנן השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, אבן מנקזת, חלוקים וכדומה כולל תשתית מתאימה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן דשא), יש להכפיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 2 מטר בחזית.
- גינון מעל תקרת חניון תת קרקעי או במרפסות יעשה בתאי שתילה עיליים אשר עומקם לא יפחת מ-1 מ'. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.

- רוחב שביל הכניסה המוביל למבנה לא יפחת מ-2.5 מ'.
- תישמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב שלא יפחת מ-1.7 מ' מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב. מקום עגינה 1 לכל יח"ד.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן.
- לא תותר הקמת גדר או כל חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח, למעט מתקני ישיבה בנויים.
- גדרות צדדיות ואחוריות בין הבניינים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.1 מטר ברטו כולל מסד בגובה 30 ס"מ, ממפלס הפיתוח, לפי הנמוך ולא יפחת מ-1.1 מ'.
- בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.

תשתיות ברצועת העזר:

- מרכיבי תשתית עילית:
 - עמודי טלפון, עמודי חשמל.
 - מרכיבי תשתית תת-קרקעית:
 - פתחי ביקורת לתשתיות ציבוריות במרחב הציבורי (מכסי מערכות מים, חשמל, ביוב וניקוז, פתחי אוורור לתנועה תת-קרקעית וכו') יעשו מיצוקת ברזל עם הטבעה של לוגו עיריית אשדוד.



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש



הצללות המרחב הפתוח:

- יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00, 12:00, 15:00) לפי הפירוט הבא:
- 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה .
- 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים לדיירי הבניין.
- 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (ללא שטח המבנה).
- 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
- אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.

פיסול במרחב הציבורי

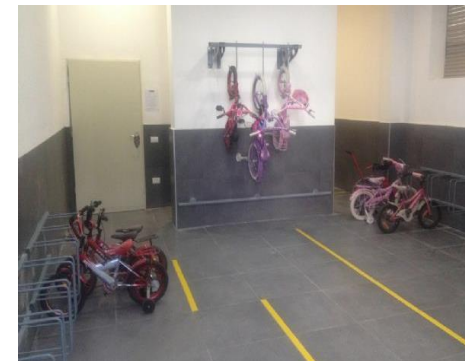
- במגרשים פינתיים המקצים שטחי שפ"פ/שצ"פ או שטחים מפותחים מעל 0.5 דונם, ו/או במגרשים ששטחם (המצטבר בתכנית אחת) מעל 10 דונם, יוצב בחזית הבניין (בסמיכות לכניסה הראשית) פסל בגובה/ אורך שלא יפחת מ 2x1 מ'.
- הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל ומיקומו יאושר ע"י אדריכל העיר.



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מסד הבניין:

- חדר עגלות ואופניים: מבנה של 5 יח"ד ומעלה 10 מ"ר לפחות, למבנה מעל 25 יח"ד תוספת של 0.5 מ"ר לכל יח"ד
- מחסן לדיירים: עדיפות מחסן אחד לדירה בשטח שלא יפחת מ-2 מ"ר או מחסן משותף אחד בשטח של 20 מ"ר בקומת הקרקע או במרתף המחולק לתאי אחסון בגודל 1.5 מ"ר עבור כל יח"ד. בכל מקרה הגישה למחסן תהיה רק משטח המבנה המשותף.
- המחסן לא יהיה חלק מהדירה. גובה המחסן לא יעלה על 4.5 מ'.
- בחצר בנין מגורים משותף - אין להציב מחסנים בשטח המשותף.
- מחסן לאחזקת המבנה: 6 מ"ר למבנה וכלי גינה וניקיון עם אפשרות לכניסה חיצונית.
- לא יוצבו מחסנים בקו בניין קדמי
- 0.00 של כל המבנים יהיה עד 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה הסמוכה למעט במגרשים המצויינים בטבלת ההקלות המצורפת.
- בלובי כל בניין ימוקם מסך ותשתית שתאפשר חיבור למוקד העירוני.
- חזית קומת הקרקע תהיה שקופה ובעלת מאפיינים של חזית פעילה ברמת כלל דיירי הבניין.
- לובי כניסה לא יעלה על גובה 6 מטר. במבנה של 4-24 יח"ד - יחושב לפי 2.0 מ"ר ליחידה, ולא פחות מ-15 מ"ר. למבנה של 25 יח"ד ומעלה - 60 מ"ר. למבנה מעל 12 קומות ו- 60 יח"ד - לובי כפול (בגובה 2 קומות) שלא יפחת מ-100 מ"ר.
- קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- לא יותרו דירות גן.
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלויה.
- יתוכנן פיר תשתיות ייעודי למזגנים עבור כל חדרי השינה.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, הם יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ וישולבו בפיתוח או יעוצבו כחלק מהמבנה.
- חדרי טכניים יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח.
- מועדון דיירים: למבנה של עד 25 יח"ד אין חובה למועדון דיירים, למבנה של מעל 25 יח"ד ומעלה - 50 מ"ר לפחות.



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

ראש הבנין:

- ראש הבנין יהיה המשכי לגוף הבנין (חזות מונוליטית).
- לחלופין ראש הבנין יתוכנן בנסיגה או בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות בנפח משמעותי (ביחס לבנין).
- יש להקפיד על שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ- 50% מקירות המעטפת.
- מומלץ שהתכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי. יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות. לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גיזון בגגות ויצירת חזית חמישית ירוקה. בשטח הנותר מנסיגת הקומות העליונות.
- לא תותר הבלטת הקומה העליונה או מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית. תותר הבלטה כחלק מהעישוב האדריכלי ובלבד שההבלטה עד 0.5 מטר. תישמר זיקה והתאמה לחזות ועישוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).
- מחסן בקומת הגג המוצמד ליח"ד, ובמרפסת גג - יבנה צמוד לקיר המבנה על הגג (חדרי עליה לגג, מעלית, חדר מדרגות) יש לצמצם ככל הניתן את נראות המחסן.
- המחסן יבנה מחומרי גמר המבנה הקיים ולא יותר שימוש בחומרים קלים.

גוף הבנין:

- גוף הבנין יהיה המשכי ויתוכנן כמונוליטי. יחולק למספר נפחים משמעותיים. יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (חומר ו/או גוון).
- יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית (קישוטים) כגון קשתות, עמודים מעוטרם וכדומה. התכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי.
- גובה קומה טיפוסית מעל הקרקע (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ 3.0 מטר ולא יעלה על 4.0 מטר.
- במפגש של בנין בודד עם מרקם קיים נמוך יותר, נדרשת חלוקת גוף הבנין, באופן שיתייחס למרקם הקיים, תוך התאמת המסד לרצף הבניינים הסמוכים.
- תישמר זיקה והתאמה לחזות ועישוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב. עדיפות להפניית חלונות ממ"ד כלפי החזית הצדית או האחורית (לא קדמית) לא יותר חלון מול חלון במרווחים צרים.
- גודל חדר שינה לא יפחת מ 8.5 מ"ר נטו.
- בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבנין לצורך אקלומו.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש



מרפסות:

- המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו. יותרו מרפסות "מדלגות" ובלבד שהדילוג יוסתר על ידי קורות המשכיות המייצרות רצף ויזואלי בחזית.
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. חיפוי המעקה יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה או כהה עד 15% (לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית).
- מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.
- ניקוז מרפסות יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית למרחב הרחוב או שטחי הגיבון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.
- המרפסת לא תבלוט מעבר ל 2 מ' ממישור החזית.
- יש להציג אופציה לסגירת מרפסות עם פרט אחיד התואם את פרזול המבנה ומאושר ע"י קונסטרוקטור.

מצללות:

- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.
- יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל בקומות הביניים ובקומת הגג, למעט בקומת הקרקע. הגגון או הסוכך יחובר באחת מפאותיו למבנה.
- הגגון, הסוכך, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, רשת, ברזנט, PVC וכו') בגוון לבן, אפור או בז' ללא פרסום.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין לפי הקריטריונים לעיל, אשר יוצג כאופציה כחלק מהבקשה להיתר.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש



מסתורי כביסה:

- בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למסתורי כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבניין.
- מסתור הכביסה לא יבלוט מחזית הבניין ולא יופנה לחזית הרחוב.
- חומרי הגמר של מסתור כביסה יהיו ע"פ אחת מהחלופות שלהלן ובתנאי שחומר הגמר המוצע משתלב בעיצוב חזיתות הבניין: יותר חומר מסוג הגמר הראשי של חזיתות הבניין, פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות דמוי עץ, אלומיניום.
- ניקוז רצפת מסתור הכביסה יחובר למערכת הניקוז של הבניין. גוון המסתור יהיה אפור או לבן או בז'. כל גוון אחר יאושר פרטנית מול אדריכל העיר.
- יש לתכנן מקום ייעודי להנחת מערכות מיזוג אוויר.



תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנזור ישיר או עקיף.
- הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה.
- במתחמי מגורים: תאורה ממותנת. אין מגבלה להארת הכניסה ושטח המגרש.
- תאורת הפיתוח תתבסס על אור פונה כלפי מטה (מניעת סנזור).
- לא תותר תאורת הצפה כלפי חלונות הבניין.
- מומלץ להימנע מהצפת אור בחזיתות.
- התאורה תהיה בגוון צהוב חם. לא תותר תאורה צבעונית ע"ג המבנה, למעט תאורת עצים.
- יש לתכנן את התאורה כחלק מעיצוב חזית המבנה.
- יש להבליט אלמנטים אדריכליים.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

שילוט:

- לא תותר הצבת שם יזם, שם בנין או חברה קבלנית, על גג הבניין או מעטפת הבניין העליונה.
- בכל כניסה יותר אזכור שם יזם, או שם בניין או חברה קבלנית, או בעלים או שם המתכנן במפלס קומת הקרקע על גבי חזית הבניין ובגודל שלא יעלה על 1.2 מ"ר. ככל שמבוקש אזכור, חובה להראותו בבקשה להיתר הבניה.
- תותר הצבת שלט אחד בלבד לכל כניסה.
- יש להציב שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, לפי פרט אחיד, בכל חזית הפונה לרחוב או למרחב ציבורי, ובגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה.

מערכות הבנין - מעבי מזגנים:

- מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות/ ע"ג הקרקע / במקום מוצנע או במקום יעודי הכולל מסתור. ובכל מקרה לא יותרו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב. יש לאפשר באופן התקנת המסתור גישה נוחה לצרכי אחזקה.

מיקום בלוני גז ו"גמלי" מים:

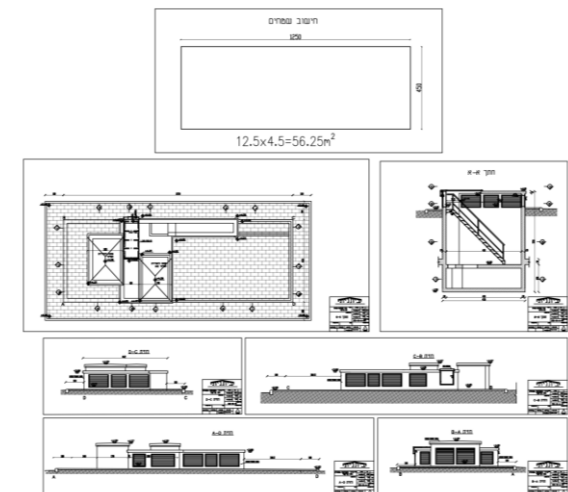
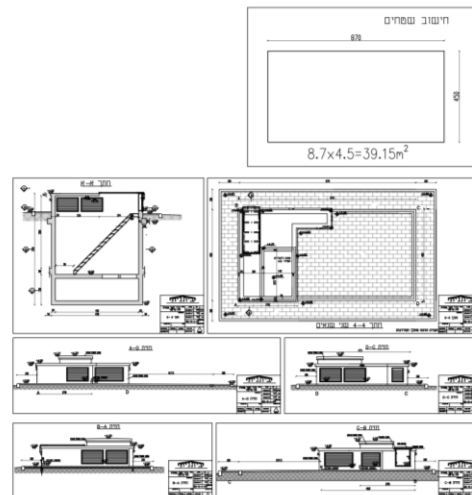
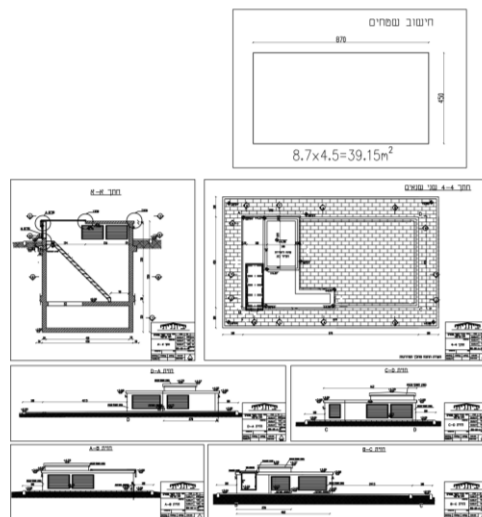
- המתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנוי וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

חדרי טרנספורמציה:

- חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטור המבנה.



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש.
- תקן החניה למגורים יהיה 1:1 (1 מקום חנייה לכל יחידת דיור)
- בנוסף תסופק חנייה לאורחים בכמות של 10% מיחידות הדיור בתוך גבולות המגרש.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- חניון תת קרקעי יהיה מקורה בתקרת בטון.
- יציאת הולכי רגל תופרד מציר המיסעה.
- מיקום הכניסות למגרשים (הן לרמפות והן לרחבת כיבוי אש) מופיע בנספח הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 ובנספחי התנועה לשכונה.
- שינוי במיקומים אלה יעשה באישור מהנדס העיר.
- לא יתאפשר חיבור מוטורי למגרשים מרחובות שד' הרצל ושד' בן גוריון. למעט לרכב חירום ושירות עירוני.
- חיבור החניון/ דרך הגישה של המגרש לרחוב, יתבצע למפלס המדרכה שברחוב, בעזרת א.ע. לרכב עם מתן זכות קדימה להולכי הרגל ורוכבי האופניים שפוסעים ברחוב.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.

- רמת השירות של החניון יהיה רמת שירות 1 (ע"פ קובץ ההנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה). לא יאושרו מקומות חנייה ברוחב של פחות מ - 2.40 מ'. תתאפשר רמת שירות 2 עבור עד 25% מהחניות שבמרתף.
- שיעור החניות הכפולות הטוריות (למגורים בלבד) יאושר במרתף בלבד, עבור אותה יחידת דיור ויהיה מעבר לתקן.
- שער חשמלי וכניסה לחניה: יש לשלב בתוכניות התנועה של הבניינים את מיקום המחסומים ועמדות הבידוק (ככל שדרוש). יש לתאם את מפלס הכניסה למגרשים עם המפלסים המתוכננים ברחובות.
- יש לתאם את הכניסה למרתפים עם תכניות התנועה והפיתוח של רחובות השכונה.
- ניתן שמיקום רחבות הכיבוי יהיה ברמפת ירידה לחניון, או ברחבת הכניסה לבניין.
- רחבות כיבוי: סימון רחבת היערכות לכיבוי אש בתחום המגרש יעשה במסמרות נירוסטה.
- **מגרש 36** - פתרון החנייה במגרש 36 יהיה ע"י תכנון מתקן חנייה אוטומטי מלא, עם מעלית שנמצאת במפלס הקרקע. יש לדאוג במפלס הקרקע מול המעלית לאפשרות מעבר של שני רכבים, כאשר ישולב בזה עמדת המתנה לפחות לרכב אחד.
- **במגרשים שמשולבים מסחר ומגורים** - יש לאפשר הפרדה פיזית בין שטחי התפעול לבין שטחי החנייה. יחד עם זאת, יש לתת הפרדה פיזית בין החניות למגורים לבין החניות למסחר.
- **מגרש 501** - יש לאפשר שתי כניסות מופרדות למגרש. רמפה אחת, עבור שימושי מגרש 501 במפלס 1-.- רמפה שנייה, עבור מגרש האצטדיון במפלס 2- ו 3-.-
- בתכנון המפורט יוצגו האזורים המשותפים למגרשים השונים והשטחים המוצמדים.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

חניית אופניים:

- יש למקם את חניית האופניים בתוך המבנים בשטחים מקורים ומוגנים. במקרים מיוחדים ובתיאום עם אדריכל העיר ניתן למקם את מתקני הקשירה בתחום המגרש מחוץ למבנה.
- יש להקצות 1 מקום לקשירת אופניים לכל יח"ד ב2 עמדות טעינה חשמליות לפחות לכל כניסה.
- יש להציג חדר לאחסנת אופניים אשר ימצא בקרבת הכניסה בקומת הקרקע ושטחו לא יפתח מ0.5 מ"ר לכל יחיד דיור קיימת ומוצעת לכל כניסה או 15 מ"ר לפי הגדול.
- רוחב החדר לא יפחת מ2 מ' והכניסה אליו תהיה מהמימד הרחב כך שניתן יהיה לנצל את כל שטחו.



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש



בניה ירוקה:

- מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה וצמצום משמעותי בצריכת החשמל והמים ובעלויות התפעול של הבית.
- כל בקשה תחויב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין.
- צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין מינימום כוכב אחד.
- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טוב ויעיל בגג בקירות ובחלונות המבנה, יש להקפיד על שימוש מושכל בהעמדת המבנה לצורך ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר.
- יש לעשות שימוש בצמחיה מצלה והצללות בנויות בצד דרום.
- מומלץ לעשות שימוש בגינן אנכי ע"מ לשפר את איקלום המבנה
- יש להקפיד על שימוש באור טבעי.
- ניצול האור הטבעי חוסך גם בעלויות הכרוכות בשימוש בתאורה מלאכותית.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית.
- תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להקפיד על תחלופת אוויר יעילה המצמצמת את הצורך באקלום המבנה.

קישור למדריך לבניה ירוקה:

[בניה ירוקה](#)

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

המשך בניה ירוקה:



- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי. לחות מוגברת פוגעת במבנה ומהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים כגון חדרי אמבטיה ומטבחים.
- יש לדאוג לשימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים כגון חדרי ילדים.
- לשם ניצול היתרונות של קרינת השמש, מומלץ למקם בחלק הדרומי של הבית את החדרים בהם מתקיימת פעילות במהלך היום כגון חדר העבודה או חדר המגורים, אלה יזכו באור טבעי נעים במהלך רוב שעות היום.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום
- לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

המשך בניה ירוקה:



- איכותו ויעילותו של הבידוד תלויה במבנה הבית, החומרים מהם בנוי, מאפייני האקלים המקומי, ועוד. חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי החשוף שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.
- יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד. בידוד נכון של החלונות יכול לזכות לשימוש חסכוני, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW-E המצמצמת את חדירת החום.
- יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורמים מאיטום ובידוד הקיר.
- שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

פיתוח שטח:



- שטח מגוון / מפותח ברכוש המשותף לכלל הדיירים בקומת הכניסה. גודלו יהיה לפחות 25% משטח המגרש, לא יכללו בו גינות פרטיות ושטחי חניה, 100 מ"ר מתוכו יהיו בסמיכות ללובי ויופנה לחזית הרחוב. יתרת השטח המגוון יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע אחת ככל הניתן שלא תפחת מ-20 מ"ר ומרוחב של 2 מ'. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה. לא תאושר כניסה ראשית דרך תאי החניה.
- בתחום הפיתוח בחזית הבניין ימוקמו ספסלים, הצללות, פיסול, עמודי תאורה ועצים.
- לא תותר הצבת גדר בין השטח המפותח בחזית הבניין למדרכה הגובלת.
- מרחק מקסימאלי מדוד קרקעית מקצה מגרש מנוקז לתא שטח המיועד לחלחול לא יעלה על 40 מ"א.
- יש למקם שטחי השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמה ריצוף מנקז) יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- אבן משתלבת לא תחשב כשטח חלחול.
- בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ-2 מינ'. מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.
- במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה הערוגה יהיה 30-40 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת. הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.
- יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

פיתוח שטח:

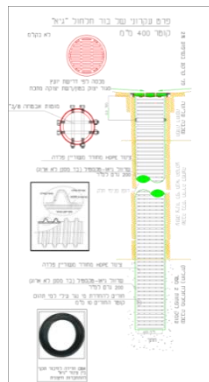
- במגרשים הפונים למרחב ציבורי שער כניסה או גידור לא יאושרו. במקרים חריגים באישור אדריכל העיר הוא שיאפשר להסתיר שעוני מים, פילרים, מתקני אשפה וכד' ככל הניתן.
- ריצוף שביל הכניסה לבניין יהיה המשכי לריצוף המדרכה הסמוכה מבחינת גוון האריחים ואופן ההנחה ויגיע עד חזית המבנה.
- רצועות המעבר בין המדרכה למגרש תפותח ותגונן לריכוך המעבר בין חלל הרחוב לתחום המגורים.
- בכל מגרש יש להציג ערוגה/רצועה מגוננת בתחום המגרש, ברוחב 2 מ' בחזית הפונה לרחוב, המאפשרת גינון ונטיעת עצים.
- במידה וידרשו קירות פיתוח בגבולות המגרשים או בגבולות זיקות ההנאה גובה הגדרות הבנויות יהיה בין 30-60 ס"מ באופן שלא יחייב גדרות בטיחות מעליהן. במצב של הפרשי גובה מעל 60 ס"מ ייבנו שני קירות / הקיר ידורג עם מרווח של לפחות 1 מ' לצורך רצועת גינון.
- בגבול מגרש תותר גדר בנויה בגובה מקסימלי של 50 ס"מ ביחס לגובה פני הקרקע. מעל גובה זה יש לדרג את הקיר.
- ראש הקיר יהיה מפולס ולא יגיע מעל ל-50 ס"מ מפני פיתוח. ניתן לדרג את ראש הקיר בקפיצות של 20 ס"מ בהתאם לשיפוע המדרכה.
- פחי האשפה הטמונים ימוקמו בתוך המגרש.
- מערכת השבילים בתוך המגרשים מקושרת למערכת המעברים הכלל שכונתית ומייצרת מערכת תנועה איכותית ומחזקת את הקישוריות בתוך השכונה.
- ככל וקיים שצ"פ בצמוד למגרש או מעבר ציבורי יתוכנן חיבור המאפשר נגישות מהמגרש הפרטי אל שצ"פ סמוך.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

ניהול נגר וניקוז:

- חצרות הבניינים יתוכננו להשהיית נגר בתחומן. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר לרבות טיפול במי מזגנים, כולל פירוט הפיתוח ותאור טכני אשר יבטיח את האמור לעיל. יש להציג כיצד יועברו מי נגר שיגיעו לחניונים תת קרקעיים אל מערכת הניקוז העירונית
- בשולי מגרשים ככל הניתן תשמר רצועה מחלחלת אליה ינוקז הנגר העילי. יש להציג מימדי מינימום לרצועה כדי להבטיח תפיסה מקסימלית (מעל 95 אחוז מעוצמת גשם שיא איזורי בתקופת חזרה של 20 שנה).
- מיקום בורות ההחדרה בשטחי הגינון יהיו בנקודה הנמוכה ביותר. נדרש להציג פרט מוסכם וסטנדרטי לבור החדרה, באופן שיבטיח וימנע ריכוז יתושים יש להתייחס בתכנון סביבת בור ההחדרה ל"מופע הקיץ" של המקום.
- במגרשים בהם תחום החניון חופף לקו גבול המגרש, ישולב פתרון לניקוז כחלק אינטגרלי ממבנה החניון.
- ככל שיתוכננו גגות ירוקים, יש להבטיח פתרון בטיחותי לתחזוקת הגגות ולאחזקת הנטיעות, כולל פינוי גזם, עלים ועשב. על גגות אלה יתוכננו מערכות תשתית לגגות ירוקים ומערכת ניקוז לנטיעה במצע

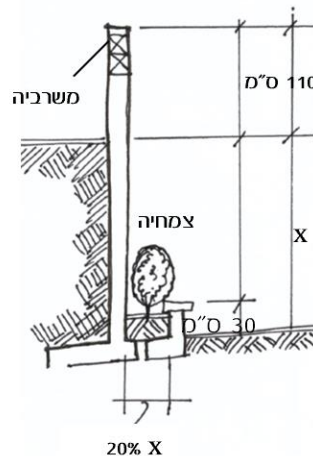
- חצרות הבניינים יתוכננו להשהיית נגר וחלחול בתחומן. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר כולל פירוט הפיתוח ותאור טכני אשר יבטיח את האמור לעיל.
- בשולי מגרשים ככל הניתן תשמר רצועה מחלחלת אליה ינוקז הנגר העילי.
- עודפי נגר עילי מעל 20 קו"ב לדונם ינותבו אל מערכת הניקוז העירונית. לא יאושר שימוש בבורות חלחול כפתרון ניקוז למגרש.
- אזורים מרוצפים ירוצפו באבן מחלחלת.
- אזורי ההשהיה יהיו בשטחי הגינון בנקודה הנמוכה ביותר.
- במגרשי מגורים הסמוכים לשצפים - יש לתכנן את הגבהים במגרש באופן שעודפי הנגר העילי ינותבו לכיוון השצ"פ.
- במגרשים בהם תחום החניון חופף לקו במגרש, ישולב פתרון לניקוז כחלק אינטגרלי ממבנה החניון.
- על גגות הבניינים יתוכננו מערכות תשתית לגגות ירוקים ומערכת ניקוז לנטיעה במצע מנותק.
- תכנית גינון והשקיה ופירוט הצמחייה שתישתל במגרש יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4.
- ככל הניתן יש לקבוע את שטחי הגינון במפלס נמוך ממפלס השבילים והשטחים המרוצפים.
- בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף הידרולוג.
- יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ-1.5%. עודפי המים מעבר לחלחול האמור יוצאו לרחוב או לשצ"פ.
- יש לסמן חיצו כיוון ניקוז ואחוזי שיפוע בתכנית קומת הקרקע, וכן מפלסי פיתוח מתוכננים בכל פינות המגרש וכן בכל מקום בו יש הפרשים בין מפלסי הפיתוח.
- בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול, מיקומם הסופי, קוטרם ועומקם יקבע ע"י יועץ ניקוז ויאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. הבורות יעשו לפי פרט מאושר. עומק הבורות יהיה בהתאם להנחיות יועץ הקרקע על מנת להגיע לאדמה מחלחלת.



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

גינון בתחום המגרש:

- תכנית גינון והשקיה ופירוט הצמחייה שתישתל במגרש יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4.
- יש לטעת עץ אחד לפחות בכל 50 מ"ר פנויים במגרש. (רדיוס נוף 4 מ).
- חישוב העומסים על גגות הבטון יקח בחשבון את מילוי אדמת הגינון או מצע גידול אחר, עבור העצים וכן את עומסי המנופים ובמות ההרמה שידרשו לתחזוקה השוטפת.
- תכנית גינון והשקיה ופירוט הצמחייה שתישתל במגרש יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4.
- בבחירת סוג העצים ומיקומם במגרש יש לקחת בחשבון את משטר הרוחות הנתון ולקבל את אישור מחלקת הגינון של העיריה. יש להציג תכניות לניקוז עודפי השקייה באופן שימנע הצטברות מים כלואים והתפתחות מטענים אורגניים על גבי שכבות האיטום של גגות הבטון.
- יש לשלב את מי המזגנים בתכנון ההשקיה, ומערכת ניהול נגר כוללת של המגרש.



- שטחי הגינון במגרשים יהיו בכפוף להנחיות מחלקת גינון של העירייה- ובהתאם לרשימת צמחים מומלצים.
- הנטיעות יהיו בדגש של יצירת תשתית צל בתחום המגרש בהתאם לכיוון השמש.
- באזורים בתחום המגרש שאינם על גג חניון - ירוכזו נטיעות לתשתית צל עם תת קרקע מיטבי
- שטחי גינון מעל גגות חניון יהיו במצע גינון בעומק של לפחות 1 מ על מנת לספק תת קרקע איכותי.
- תכנון הצמחייה יעשה תוך שמירה על מבט פתוח בין חזיתות המבואה/לובי והרחוב.
- חצרות הבניינים ישמשו בעיקר כשטחים מגוננים. במגרש מגורים אחוז שטחי הגינון יגיע לפחות ל30% משטח המגרש.
- יש לטעת עץ אחד לפחות בכל 50 מ"ר פנויים במגרש. (רדיוס נוף 4 מ)
- עומק מצע השתילה על תקרת בטון לא יפחת מ1 מ. למעט באזורי תשתית בהם ניתן להגיע לעומק מינמלי של 50 סמ". שטח בעומק 50 ס"מ לא יעלה על 30% מסך שטח הגינון במגרש.
- בנטיעת עצים ע"ג תקרת בטון יש לספק לכל עץ 8 מ"ק של אדמה/מצע גנני בעומק מינמלי של 1 מ'.
- בתכנית הפיתוח בשלב היתר הבניה יש להציג תכניות גינון, השקיה ורשימת הצמחייה כתנאי למתן טופס 4.
- תכנית גינון והשקיה ופירוט הצמחייה שתישתל במגרש יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

תברואה:

- טמון קרקע (לכל 30 יח"ד) - גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105-115 ס"מ.
- הטמון יהיה ממתכת שרוול הטמון יהיה מפלסטיק לפי הנחיות אגף תפ"ח.
- בהתאם לגודל המגרש סוג הבניין השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום מחלקת התברואה העירונית):
 - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - משטח בטון לגזם וגרוטאות
- יש למקם חדר אצירת פסולת בקומת מרתף (רצוי) או בקומת קרקע.
- חדרי אשפה יתוכננו להוצאת כלי האצירה מחדר האשפה מבלי להזיז כלי אצירה אחרים.
- יש לשמור על גובה מינימלי (בהתאם למפרט יצרן הדחסנית) שיאפשר הרמת דחסנית על גבי מרכב משאית הפינוי.
- חדר אצירת האשפה יהיה נגיש לאנשי תחזוקה.
- מסתורי אשפה ישולבו בגדרות הבנויות בהיקף המגרש.
- מכלי אשפה טמונה ימוקמו בבניינים עד 9 קומות, במרחק של עד 5 מ' מהמיסעה, באופן המותאם לזרוע משאית הפינוי.
- דחסניות ימוקמו בקומת חניה תחתונה בכל בנין מעל 9 קומות.



הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מגדלי מגורים (מבנים מעל 10 קומות):

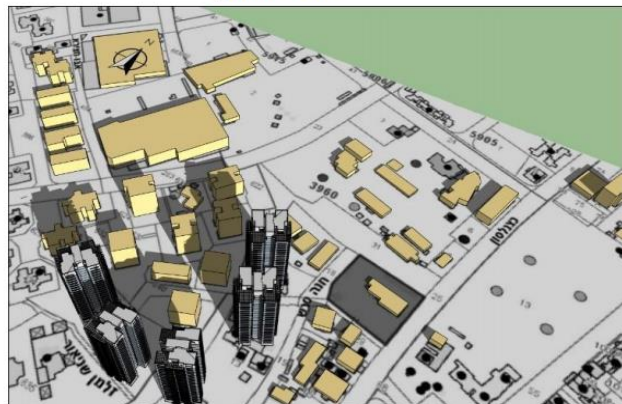
על המבנים גבוהים מ-10 קומות יחולו בנוסף לאמור לעיל ההנחיות הבאות :

- בכל כניסה יתוכנן חדר עגלות בשטח שלא יפחת מ-15 מ"ר או 50 סמ"ר לכל יחד לפי הגדול. רוחב חדר העגלו לא יפחת מ-2 מ' והכניסה אליו תהיה מהמימד הרחב כך שניתן יהיה לנצל את כל שטחו.
- גנרטור:
 - יש להציג חדר גנרטור סגור עם מיגון אקוסטי.
 - פתח היציאה של ארובת הגנרטור יכוון כלפי מעלה ללא כיפה נגד חדירת גשם.
 - במקרים חריגים ובאישור היחידה הסביבתית יש להרחיק את קצה הארובה ככל האפשר, ולכל הפחות 5 מ' מפתחים (כגון דלתות וחלונות, מרפסות, פתח הכנסת אוויר צח למערכות מיזוג וכד')
 - בבניין זה ובשימושי קרקע רגישים גובלים
 - חדר הגנרטור יכיל מקום למאצרה עבור מיכל הדלק בנפח של לפחות 110% מנפח המכל.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מגדלי מגורים (מבנים מעל 10 קומות):

מצב מוצע



21.12 שעה 9:00

נספח הצללות:

חשיפת גגות:

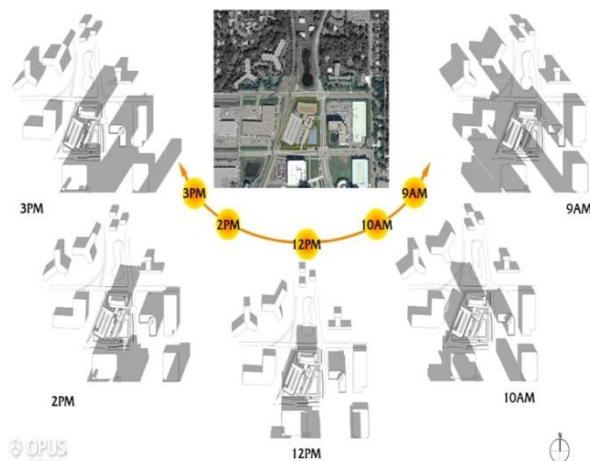
- יש להציג פתרונות תכנוניים ע"פ נספח הצללות והעמדת המבנה.
- יש להציג נספח הצללות המכיל את הבניינים הקיימים בסביבת הבניין המתוכנן והממוקמים בתחום "מניפת הצל" הנוצרת ממנו בין השעות: 09:00-15:00 ב-21 לדצמבר.
- הבניין המתוכנן יפחית את זמן החשיפה לשמש של יותר מ 50% משטח כל אחד מגגות הבניינים הסמוכים, בין השעות 09:00-15:00 אל מתחת ל- 4 שעות, או לחילופין פחות מ-20% מהמצב הקיים (ככל שלא מתקיים תנאי זה טרם הקמת הבניין).

חשיפת חזיתות:

- יש להקפיד על מינימום של 3 שעות קרינה ישירה במהלך היום בין השעות 09:00 ל- 17:00 -ב- 90% מיח"ד במבנה בדגש על חדרי המגורים לכל אורך השנה.

חשיפת שטחים פתוחים:

- הבניין המתוכנן ישאיר לפחות 30% מהשטחים הפתוחים המיועדים לרווחת המשתמשים הנמצאים בתחום מניפת הצל שלו - חשופים לשמש. לעניין זה שטחים פתוחים: שפ"פים, רחובות, כיכרות עירוניות, גנים ציבוריים וכדו')

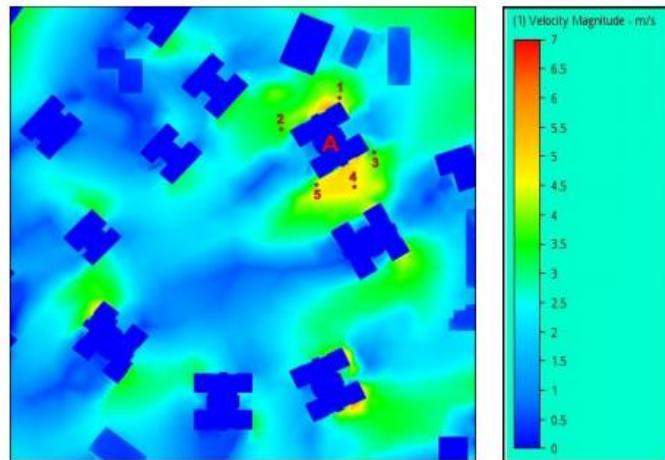


הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מגדלי מגורים (מבנים מעל 10 קומות):

נספח רוחות:

- במקרי חריגה יזוהו כיוונים הרוח בהם מקדמי ההגברה הם הגבוהים ביותר ויוצעו אמצעים למיתון רוח מכיוונים אלה. לאחר מכן תבוצע בדיקה חוזרת הכוללת את הטמעת אמצעי מיתון הרוח להוכחת יעילותם.
- אמצעי המיתון יכולים להיות שינוי גיאומטרי של המבנה, תוספת אלמנטים ע"ג המבנה או תוספת של אלמנטים כגון צמחיה או אחר במרחב החזית הפתוחה.



כיוון רוחות E גובה 1.5 מ' מעל פני הקרקע

- לרוחות יש השפעות הן על התחושה התרמית של האדם והן על יכולתו לבצע פעולות שונות. בתכנון שטחים פתוחים יש להתייחס להשפעת הרוח על הנוחות המכאנית של אנשים, מכיוון שהם יכולים להתמודד עם השפעת הרוח על הנוחות התרמית באמצעות ביגוד. הנוחות המכאנית היא פונקציה של עוצמת הרוח וגם של עוצמת הטורבולנטיות, ורוח המלווה בטורבולנטיות שקולה בהשפעתה לרוח חזקה פי כמה, שאינה מלווה בטורבולנטיות. המושג "רוח שקולה" מבטא את השפעתן המושלבת של עוצמת הטורבולנטיות.
- במבנים מעל 15 קומות יש להציג פתרונות בקומת הקרקע בהתאם לנספח רוחות. הבדיקה תערך במפלס הולכי הרגל ובכל שטחי הבניין המיועדים לשהיית אדם בחוץ.
- הבדיקה תיעשה במודל ממוחשב CFD ע"י יועץ סביבתי.
- יערכו הדמיות רוח תלת ממדית, ויתחשבו באפקט הגברת הרוח כפונקציה של הגובה.
- המודל שיבנה יהיה לפחות ברדיוס של 300 מ' מסביב לפרויקט הנבדק.
- גובה "מנהרת הרוח" הווירטואלית צריך להיות לפחות פי 5 מגובה המבנה הגבוה ביותר בפרויקט.
- ההדמיה תהיה תלת ממדית ויוצגו תוצאות לגובה של 1.5 מ' מעל פני הקרקע.
- יערכו 8 הדמיות ל 8 כיווני רוח.
- יבחרו 5 נקודות בדיקה בהתאם לאזורים המצוינים בקריטריונים. נקודות אלה יכללו את כניסות הבניין העיקריות, אזורי שהיה ואזורי מסחר במרחב הציבורי, אזורי חנייה עילית וכן את צדי הבניין. במידה והבניין כולל שטחים ציבוריים מעל מפלס הקרקע ימוקמו נקודות בדיקה גם במפלס זה.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מגורים עם חזית מסחרית:

במגרשים בהם חזית מסחרית יחולו בנוסף לאמור לעיל ההנחיות הבאות:

- החזית המסחרית תהיה מלוות רחוב.
- מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, יתוכננו רחבות פתוחות ללא הפרשי מפלסים.
- הגישה לבנין מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונעימה עבור הולך הרגל. לא יותרו מדרגות או מפלסי פיתוח.
- מיקום המבנים בחזית המגרש במטרה ליצירת מרחב פתוח משותף נטול גדרות המשמש חצר גדולה פנימית המשמשת את כל המבנים בבזוק העירוני.
- הפרדת הכניסות לשימושים השונים באופן שיאפשר נגישות נוחה למסחר מהרחוב וכתובת מגורים ברורה למבנים מעל.
- לא תותר גדר או חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח.
- חזית מסחרית שקופה ונגישה. כוללת אלמנט מאחד בעל הדגשה אופקית בכל הבזוק.
- שטחים תפעוליים ימוקמו במרתפי החניה.
- שטח חנות יהיה עד 80 מ"ר, לכל חנות יותר שימוש בקטע חזית עד 10 מ' כלפי הרחוב הראשי. תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו
- היתר הבניה יכלול התייחסות למניעת מפגעים וכל הפתרונות הדרושים להפעלה של מסעדה (גם אם אינה מתוכננת בעת הגשת היתר הבניה).
- פתרונות מערכות ואזורי מוקמו בקומה טכנית (גלריה) באופן שלא יהווה מטרד לקומות המגורים מעל למסחר.
- כלל אזורי התפעול ינווטו לקומות טכניות מתחת למבנים 1-, כך שמרבית פעילות התפעול והאחזקה תבוצע באופן נסתר.
- הקומה הטכנית התת קרקעית תתוכנן כך שכלל הרכבים התפעוליים והייחודיים יוכלו לפעול בתחומה (ברינקס, דואר, אשפה).
- בקומה הטכנית התת קרקעית תתוכנן לכל מבנה חצר שירות מתאימה לשימושים לצורך פריקה והעמסה.
- חצרות השירות בקומות הטכניות יהיו נגישות לאנשי התפעול בלבד ולא לתנועת המשתמשים במבנים.



• כל חצר שירות טכנית תכלול לפחות:

- רחבות תמרון לרכבי אספקה, במידות מתאימות לתפעול נוח ובטוח.
- אזור מקורה ומוסתר לאחסון אריזות ריקות, מכלים וקרטונים, כולל מתקן לדחיסת קרטונים.
- כלובי אחסון לבקבוקים.
- מתקן איסוף שמן מאכל משומש/שרוף.
- רמפת פריקה, שתהווה חלק מהמבנה ותאפשר הצמדה של רכב הובלה בקירור אל פתח המחסנים שבמבנה.
- רכיבים הנדסיים תומכים אחרים הנדרשים להפעלה ואחזקה של המבנה.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מפרט מחיר למשתכן : תכולת בניין המגורים - שטחים משותפים

פונקציות נדרשות בכל בניין מגורים משותף:	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ'):
• לובי כניסה לבניין	1 מ"ר ליח"ד או (לפי הגדול): • בניין עד 9 קומות 25 מ"ר • בניין עד 12 קומות 60 מ"ר • בניין מעל 12 קומות 100 מ"ר	גובה דלת כניסה ללובי: 2.20 גובה חלל 4.5
• מועדון דיירים	• בניין מעל 10 קומות 50 מ"ר	
• שביל הכניסה	• גינון משותף לאורך השביל: 25 מ"ר	שביל כניסה ברוחב 2 מ'
• מחסן משותף (נגיש - בקומת הכניסה)	0.5 מ"ר ליח"ד או (לפי הגדול): • בניין עד 9 קומות 20 מ"ר • בניין עד 12 קומות 40 מ"ר • בניין מעל 12 קומות 60 מ"ר	גובה חלל נטו 4.5
• מחסן אישי	2.5 מ"ר. דלת המחסן תהיה ממתכת עם שבכה תחתונה 40x50 ס"מ.	גובה חלל נטו 2.45 רוחב מינ' 1.1
• לובי דיירים קומתי	25 מ"ר	גובה דלת כניסה לדירה: 2.20 רוחב דלת כניסה לדירה: 0.90
• מבואת מעלית		גובה חלל נטו 4.5
• תא מעלית	1.45 מ"ר	1.10
• שטח לתפעול תיבות דואר	2 מ"ר	גובה חלל נטו 4.5
• חדר עגלות/ אופניים (נגיש - בקומת הכניסה)	2 מתקני אופניים לכל יח"ד.	גובה חלל נטו 4.5
• חדר מדרגות		רוחב נטו 1.10

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מפרט מחיר למשתכן: תכולת דירת מגורים

פונקציות נדרשות בכל דירת מגורים:	גובה	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ'):
• מטבח	2.8 מ'	6 מ"ר	ארון עליון - 3 מ"א משטח תחתון 3 מ"מ - 4 מ"א (עד 75 מ"ר) משטח תחתון 3 מ"מ - 6 מ"א (עד 100 מ"ר) משטח תחתון 3 מ"מ - 8 מ"א (מעל 100 מ"ר)
• פינת אוכל	2.8 מ'	6 מ"ר	2.6 מ"א
• חדר מגורים (סלון)	2.8 מ'		גודל אריח אופציונאלי 80x80 ס"מ
• חדר שינה (לא יותר חצי חדר) • חדר שינה הורים	2.8 מ'	9 מ"ר 14 מ"ר	רוחב חדר 2.70 מ' רוחב דלת 0.80 מ'
• חדרי רחצה (תא מקלחת + כיור) • חדר אמבטיה (דירות מעל 75 מ"ר) אינטרפופ 4 דרך. • ארון אמבטיה כולל כיור (תלוי) • חלונות דריי-קיפ	2.8 מ'	תא מקלחת 0.90 מ"ר חדר אמבטיה 2.8 מ"ר	לפי הל"ת לפי הל"ת רוחב ארון 0.80 מ' רוחב חלון 0.60 מ' רוחב דלת כניסה 0.70 מ'
• שירותים + כיור + מים חמים קרים (צביון דתי/ חרדי - כיור נפרד חיצוני) • חלון דריי-קיפ	2.8 מ'	1.5 מ"ר	1 מ' רוחב חיפוי קירי עד גובה 2 מ'
• ממ"ד (כולל דלת פנים סטנדרטית + כנף פלדה נגררת + תריס אלומיניום + רשת גלילה + חלון דריי-קיפ).	2.8 מ'	9 מ"ר	• רוחב 2.70 מ' • פתח דלת פנים (נוספת לדלת הממ"ד): 80 ס"מ
• מעברים ו/או פרוזדורים	2.3 מ'		• רוחב 1.20 מ'.
• מרפסת שירות (דירות מעל 75 מ"ר)	2.8 מ'	2.5 מ"ר	
• שטח למכונת כביסה ומייבש (דירות עד 75 מ"ר)	2.8 מ'	1.5 מ"ר	
• מקום מוצע לתלייה חיצונית של כביסה			פתח לקיר חוץ בגודל 1.00 X 1.70
• מרפסת שמש	2.8 מ'	6 מ"ר	רוחב מזערי 1.5 מ"א
• מרפסת סוכה (בבניין לאוכלוסייה דתית חרדית)		10 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)	רוחב מזערי 1.5 מ"א

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מפרט מחיר למשתכן: פירוט חדרי רחצה ושירותים בדירה

תכולה	שירותי אורחים כולל כיור	חדר מקלחת כולל כיור ושירותים	חדר אמבטיה כולל כיור	חדר אמבטיה כולל כיור ושירותים	חדר שירות כולל כיור	כיור חיצוני
שטח דירה עד 75 מ"ר	+	+				
שטח דירה בין 75 - 90 מ"ר	+	+	+		+	
שטח דירה מעל 100 מ"ר	+	+		+	+	
תוספת עבור אוכלוסייה חרדית						+

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מפרט מחיר למשתכן: מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת TV/ תקשורת/טל ' - סה"כ 3	הערות
מבואה פנימית	מחליף 1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר מגורים	2	6		1 (למזגן)	1	מפסק לתריס חשמלי
פינת אוכל	1	1				- תוספת נקודת חשמל לגלאי עשן. - מפסק לתריס חשמלי
פרוזדור	1	1				מעל 3 מ"א או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	2	6 - אחד כפול - מפסק לתריס חשמלי	1 - ip44 1 מוגן רגיל	1 לקולט אדים 1 לקומקום 1 (תנור) 1 מדיח 1 מקרר		- מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. - יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור לקומקום ולמקרר.
חדר שינה (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	6(שניים ליד המיטה) - מפסק לתריס חשמלי		1 1 למזגן	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	5		1 1 למזגן	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	6 + מפסק לתריס חשמלי לכל חלון		1 1 למזגן	1	

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מפרט מחיר למשתכן: מתקני חשמל - המשך

מיקום	נקודת מאור כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת TV/ תקשורת/טלפון - סה"כ 3	הערות
חדר רחצה/ אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני+ מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1(מוגן מים)		1	2(מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1(מוגן) מחליף		ip441 מוגן			כולל תריס חשמלי+מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	1		1		צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
מסתור כביסה	1(מוגן מים)		1	1(פקט) הכנה למזגן		
לוח חשמל		1				בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 10 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד

כללי:

יש להציג תאורה מעוצבת בחזית המבנה - בדגש על גג
המבנה, החזית הראשית הפונה לרחוב ומבואת הכניסה
יש להציג תאורת חירום בכל קומה

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מפרט מחיר למשתכן: סוגי גמר לשטחים משותפים לדיירים

סוג החלל	חיפוי קירות	סוג ריצוף
מבואה ראשית	אבן ניסורה	אבן ניסורה
חדר עגלות ואופניים	אבן ניסורה	אבן ניסורה
מחסן דיירים משותף	אבן ניסורה	בטון מוחלק צבוע
מחסן דיירים אישי	אבן ניסורה	אבן ניסורה
מעלית	נירוסטה	אבן ניסורה
מבואה קומתית	אבן ניסורה עד גובה המשקופים	אבן ניסורה
מרתף חניה	טיח	בטון מוחלק צבוע ומסומן לפי תקן
חדר מדרגות	אבן ניסורה עד 1.5 מ'	אבן ניסורה
חניה עילית		אבן משתלבת

- חיפוי קירות חוץ יעשה "בשיטת בניה" (ולא בשיטת ה"הרכבה") בחיפוי טרומי או בקיבוע רטוב עם עיגון מכאני או בקיבוע יבש (תליה יבשה שאיננה צמודה למבנה).
- לא יותר קיבוע בהדבקה.
- עובי מינימאלי של החיפוי לא יפחת מ 30 מ"מ.
- אביזרי הקיבוע יהיו מנירוסטה 316 עמיד לסביבה ימית.
- יש לעגן כל אבן ב 4 נקודות לפחות בהתאם לגודל משקל וצורת האבן.
- כלל האבנים המשמשות לחיפוי המבנה יעמדו בתקן סביבה ימית.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

מפרט מחיר למשתכן - הערות כלליות לתכנון דירת המגורים

• חומרי גמר: • מעטפת המבנה והחללים המשותפים בבניין יחופו באבן ניסורה לפי פירוט ההנחיות המרחביות • לא יותר שימוש בקירות גבס בתוך הדירות. • המעקה יהיה מאלומיניום משולב עם זכוכית רבודה ומחוסמת בגוון שקוף, 15%. • לכל מידת אריח וחיפוי, יוצגו לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-5 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. • בכל מקלחון יהיו דלתות מזכוכית מחוסמת לפי תקן.
• מערכות: • גז – בכל דירה תהיה הכנה לחיבור גז במטבח ובחדר המגורים + מונה גז דירתי. • מ"א - כל דירה תכיל פתרון מ"א מותקן קומפלט. המעבים ירוכזו ויוצנעו במסתור ייעודי ולא ע"ג חזיתות המבנים. ככל שלא יותקן מיזוג לכל חלקי הדירה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת (3 כ"ס לפחות) כאמור יבוצעו מזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים; בסלון 2.5 כ"ס, כל חדרי השינה 1.25 כ"ס (לרבות בממ"ד). • אינסטלציה - הקולטנים בבניין יהיו בקוטר 6"
• אוורור: • לא יאוורר חדר דרך חדר. • לפחות 70% מהדירות בקומה יאווררו משני כיווני אוויר. • חדרים רטובים יאווררו באוורור טבעי.
• פתחים: • כל החלונות יכילו רשתות ותריסים. • אלומיניום המבנה יותאם לתקן סביבה ימית. • גמר דלתות הפנים יהיה פורמייקה. • מנגנוני התריסים החשמליים יהיו פנימיים. • כל מלבני הדלתות במבנה יהיו מגולוונים. • לא יותרו דלתות הזזה ביח"ד.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

הקלות מאושרות ביחס לתב"ע:

מגרשים	מתחם שווק	הקלה/הנחיות מיוחדות
22	5	בהתאם להוראת הגמישות בתב"ע לאפשר הוספת קומת חניון אחת/ 2 קומות חניון
30	7	
21	10	
31	11	
32, 29, 27	12	
17, 18	13	
20, 19	14	
16	15	
36	ל"ר	
12	6	
14	3	
28	ל"ר	בהתאם להוראת הגמישות בתב"ע נדרשת הקלה להוספת קומה חלקית בגובה קומת המסחר והמסעדה הכפולה.
20, 19	14	הקלה עבור בניית גזוזטראות בחזית המגרש שאינן בולטות מעבר לקו הבניין ביותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש (לפי הבליטה הקטנה שביניהם)
21	10	נדרשת הקלה משמירת 15% מהשטח פנוי מבניה תת"ק לחלחול - מוצע פתרון חלופי תואם את תמ"א 34 בראיה כוללת של השכונה.
31	11	
32, 29, 27	12	
17, 18	13	
16	15	
36	ל"ר	
26, 25	8	נדרשת הקלה מקו בנין צידי ואחורי 0 לשם איחוד החניונים התת"ק להבטחת שיפור תחבורתי, לפי תת סעיף 2.14 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) 2002.
24, 23	9	
32, 29, 27	12	
17, 18	13	
20, 19	14	
501	ל"ר	

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

הקלות מאושרות ביחס לתב"ע:

הקלה/הנחיות מיוחדות	מתחם שווק	מגרשים
נדרשת הקלה מקו בנין לקו בנין 0 אחורי וצידי ו-2 קדמי לשם להבטחת שיפור תחבורתי, לפי תת סעיף 2.14 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) 2002.	ל"ר	36
	11	31
	10	21
	6	12
	5	22
	3	14
	ל"ר	28 (דיור מוגן)
במקרים שבהם מס' תאי שטח במתחם שווק חולקים מערכות משותפות (רמפות, שפ"פ או כל מערכת אחרת), כל המגרשים במתחם ירשמו כבית משותף מורכב מחולק לאגפים. במסגרת הרישום תקבע האחריות של כל אגף והמרכיבים של אחזקה משותפת לכל תאי השטח שבמתחם כולל קביעת זיקת הנאה לכניסות משותפות לחניונים.	8	26, 25
	9	24, 23
	12	32, 29, 27
	13	17, 18
	14	20, 19
	1	10
	14	19, 20
נדרשת הקלה לקביעת מפלס הכניסה למבנה ל-עד 0.75 מ' ממפלס הרחוב, לשם התאמה למפלס הרחוב בנקודה הגבוהה.	8	25, 26
	13	17, 18
	3	14
	כל מתחמי המגורים	כל מגרשי המגורים
הקלה מתמהיל יח"ד באופן שיאפשר הקמת 40% יח"ד קטנות במבנה		

פרק תשיעי:

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

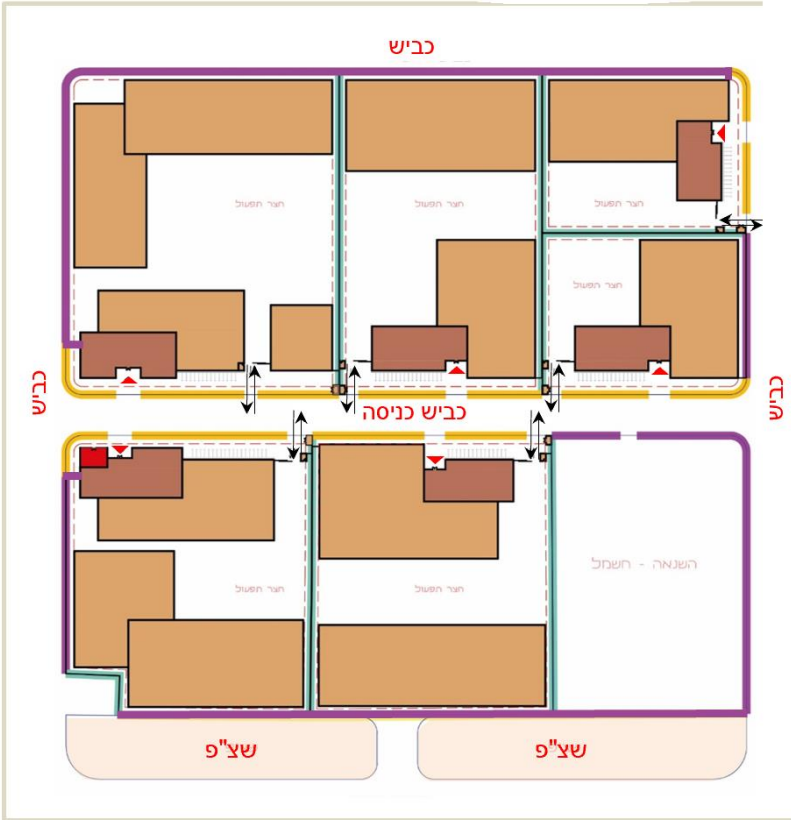
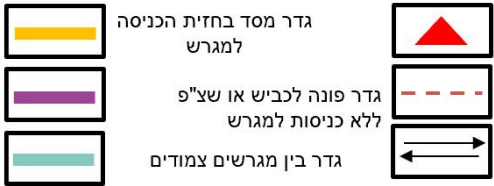
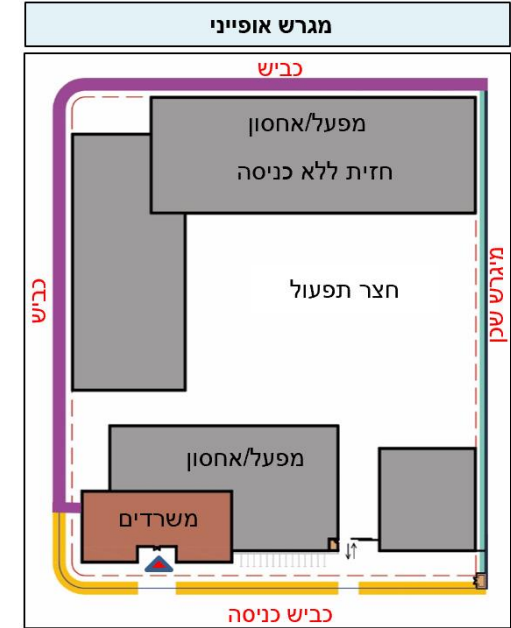
מרחב הרחוב וחזית הכניסה למגרשים



- יושם דגש מיוחד על המרחב הציבורי שלמרגלות הבניין לטובת באי המבנה ועובדיו.
- רחבת הכניסה למגרש מהמרחב הציבורי, תהיה זמינה ונגישה. מפלס הרחבה יהיה המשכי למפלס המדרכה.
- ריצוף המרחב הפתוח בתחום המגרש ישתלב עם הריצוף של המרחב הציבורי הגובל ע"פ אותה חומריות וגוון.
- תאסר הצבת גדרות סבכה לעבר חזית הכניסה של המגרש.
- יש לכלול ברחבת הכניסה עצי מדרכה, ספסלים, פיסול והצללות.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בכמות התואמת להנחיות של עיריית אשדוד.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל חזית הכניסה.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן.

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

מרחב הרחוב וחזית הכניסה למגרשים



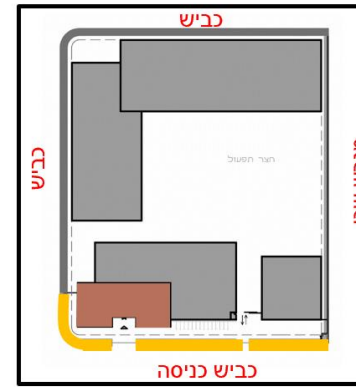
389

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גדרות - הגדרות

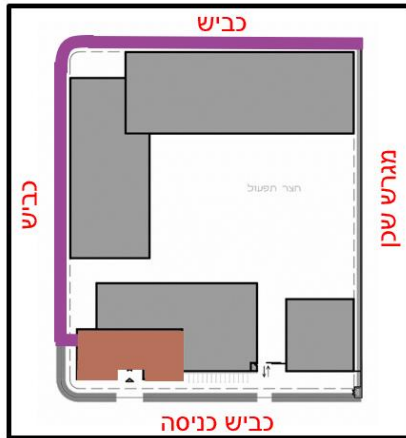
גדר בחזית הכניסה למגרש

- מסד בנוי בגובה 50 ס"מ מחופה באבן מתועשת בעיבוד מחוספס בגוון כורכרי עם קופינג ישיבה תואם , ללא גדר סבכה.



גדר פונה לכביש או שצ"פ ללא כניסות למגרש

- גדר בנויה בגובה עד 1.2 מ' מחופה באבן מתועשת בעיבוד מחוספס בגוון אפור.
- מעל הגדר הבנויה תותר גדר סבכה ממתכת בגובה עד 2 מ'.



גדר בין מגרשים צמודים

- גדר בנויה בגובה עד 1.5 מ' מהמפלס הגבוה בין שני המגרשים ועליה גדר סבכה ממתכת בגובה עד 2 מ'.



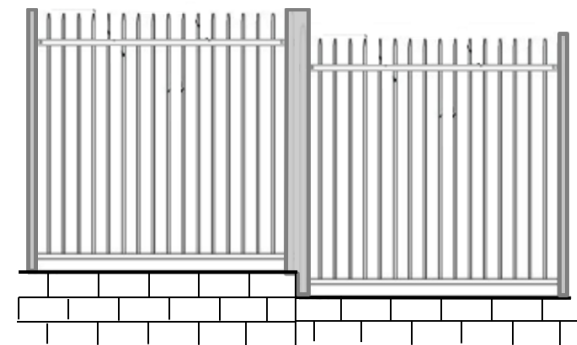
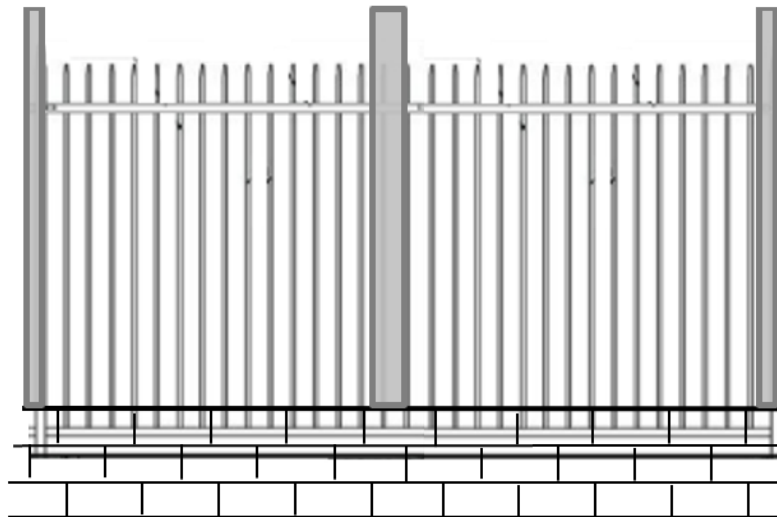
גדרות - חומרי גמר

- כל המסדים הבנויים יהיו מחופים באבן מתועשת בעיבוד מחוספס בגוון כורכרי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- כל האלמנטים ממתכת יהיו בגוון אפור בהיר ועמידים לסביבה ימית.

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גדרות - הנחיות

- הגידור בחזית הכניסה יהיה מינימלי. פרט הגדר יהיה מסד בגובה 50 ס"מ מחופה באבן מתועשת בגווי אפור בעיבוד מחוספס עם קופינג תואם אשר ישמש לשיבת עוברי אורח.
- בחזיתות צדדיות ואחוריות יתאפשר מסד בנוי עד גובה 1 מ' ומעליו גדר סבכה ממתכת בגובה עד 2 מ' בגווי אפור בהיר.
- המסד יהיה מדורג בהתאם לשיפוע הרחוב בקפיצות של כ 20 ס"מ.
- גובה הגדרות ברוטו כולל המסד לא יעלה על 3 מ' מגובה פני השטח הסמוך.
- במקרים מיוחדים ומסיבות הנדסיות ניתן לבחון חלופה עיצובית אחרת מול אדריכל העיר. בכל מקרה לא יותר שימוש בצוקיות, איסכורית, בלוקים, או יציקות חשופות ללא גמר מעוצב.
- פרט החיבור בין סוגי הגדרות השונים יאושר מול אדריכל העיר.
- הקמת קיר תמך בין מגרשים תהיה באחריות המגרש הגבוה ביותר.
- לא תורשה הגבהת גדרות ע"י חוטי תיל, כמו כן לא יותר שימוש בגדר רשת מכל סוג, לרבות תלתליות ותיל.
- כניסת רכבים למגרש תוגדר במחסום זרוע חשמלית או שער נגרר, במיקום עפ"י סכמת גדרות.
- שערים יפתחו בתחום המגרש בלבד.
- תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר, גוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- בבקשות להיתרים עבור תוספות ושינויים של מבנים קיימים יש להציג פרט גדר עדכני.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

פיתוח שטח



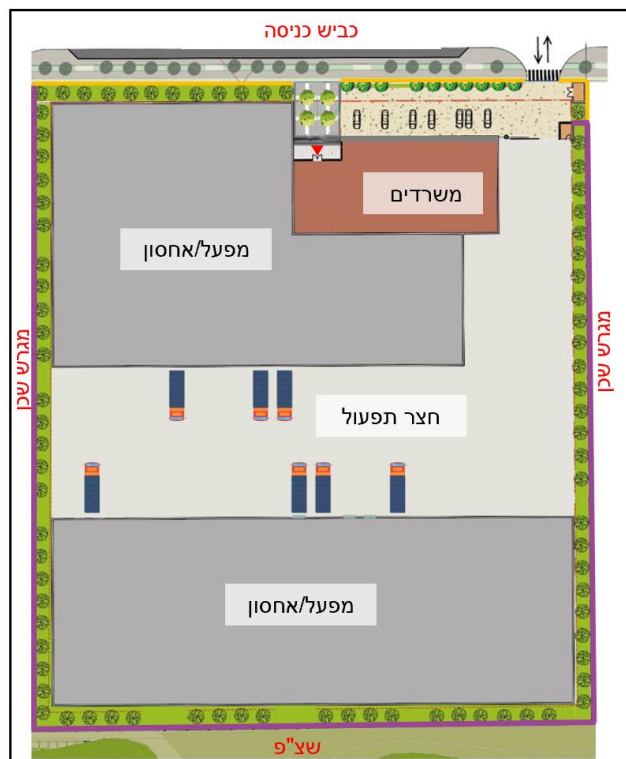
- כניסת הולכי הרגל וחניית המבקרים יהיו פתוחות למרחב הציבורי.
- מפלס הכניסה למגרש יהיה המשכי למפלס הרחוב ונגיש.
- ריצוף המרחב הפתוח בתחום המגרש ישתלב עם סוג הריצוף של המרחב הציבורי הגובל.
- לאורך הגדר הגובלת עם המרחב הציבורי תהיה רצועת גינון ברוחב של 1.5 מ' לפחות. הרצועה תכלול שדרת עצים ותשמש לטיפול בנגר המגרש.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד, על פי תכנית ניקוז.
- החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן מחלחלת ופרט ריצוף מנקז תואם.
- יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור הפיתוח המתוכנן.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

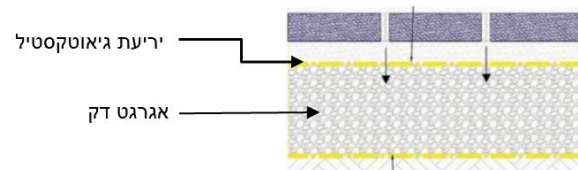
עקרונות פיתוח | פיתוח נופי

- במגרשים המיועדים לתעשייה יגוננו לפחות 10% משטח המגרש . 10% נוספים יהיו שטחי חלחול.
- במקרים מיוחדים ניתן לאשר חלופה שונה מול אדריכל העיר.
- על פי מדיניות הוועדה ובהתאם לתמ"א 4/ב/34 ובמקרים בהם הוכחה הצדקה תכנונית, הוועדה תשקול הקלה בשטח המגוון.



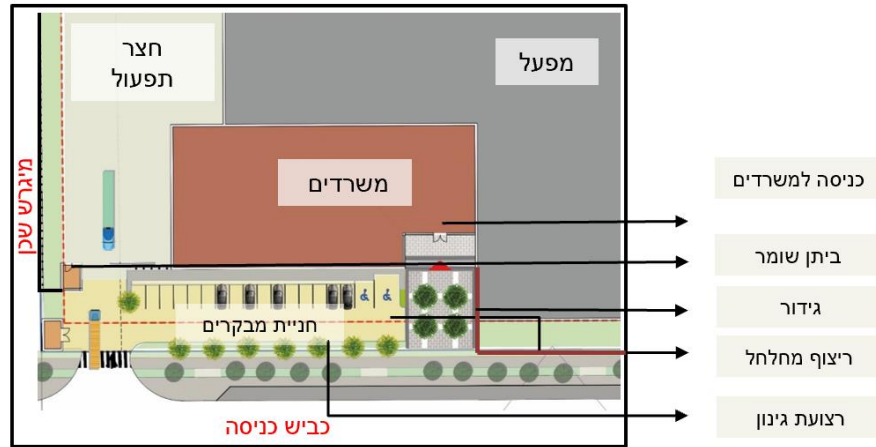
מקרא:

- רצועת גינון היקפי בתוך המגרש
- רצועה ירוקה בכניסה למגרש
- ריצוף מחלחל
- אספלט
- גדר מסד בחזית הכניסה למגרש
- גדר פונה לכביש או שצ"פ ללא כניסות למגרש

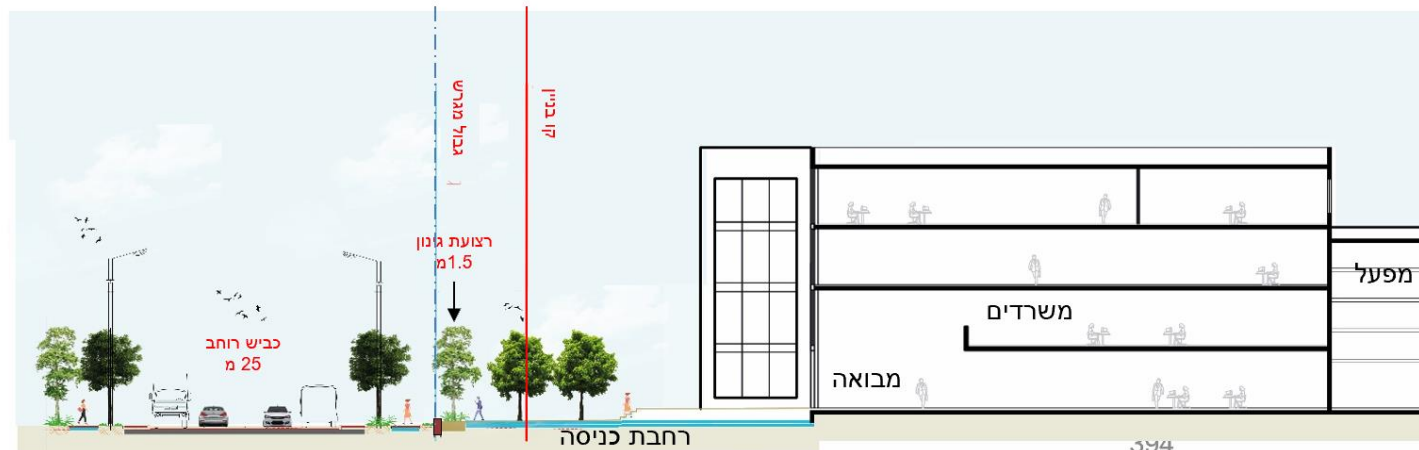


הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גיבון והשקיה בתחום המגרש



- תכנית גיבון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- יש לפתח רצועת גיבון לאורך החזית הגובלת עם כביש הכניסה. ברצועות הגיבון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ראש הבניין

- יש להקפיד על שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ- 50% מקירות המעטפת.
- מעקות הגג יהיו מחומרי הגמר של החזית ויסתירו את המתקנים והציוד הטכני, ובכל מקרה לא יבלטו מעל לגובה המסתור.
- גמר הגגות יהיה בגוון בהיר.
- במידה וישנם גגות משופעים, קצות הגמלונים ייסגרו ע"י פרופילים מחומרי הגמר של החזית.
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גינן בגגות הבניין ויצירת חזית חמישית ירוקה. במקרים בהם לא ניתן מסיבות טכניות לבצע גינן, יש להציג פיתוח ו/או ריצוף מעוצב.



מתקנים פוטו-וולטאים

- מתקנים פוטו-וולטאים ישולבו במבנה במקביל לשיפוע הגג ככל האפשר, ובכל מקרה יוסתרו באופן שלא יאפשר נראות מהמרחב הציבורי.



גגונים

- יותרו גגונים מחומרי הגמר של המבנה בחזית מסחרית פעילה וכקרוי הכניסה למבנה. הגגונים יהיו מחומרים קלים, קשיחים ועמידים כגון: ברזל, פח גל, אלומיניום או זכוכית.
- לא יותר שימוש באיסכורית כחומר בניה בשום מקרה.
- גוון הגגון יהיה לפי גוון המבנה.
- הגגון יכיל פתרון ניקוז מתועל.

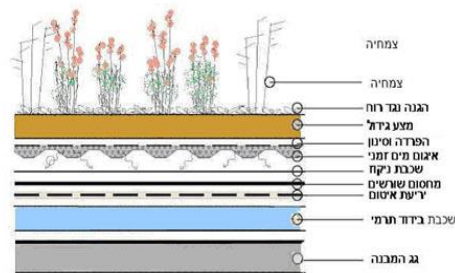
הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גגות ירוקים

מטרת הגגות הירוקים:

- שיפור איכות האוויר בסביבה העירונית.
- שיפור תנאי הנוחות האקלימית בתוך המבנה.
- הגדלת יכולת הבליעה ובידוד הרעש.
- הקטנת צריכת האנרגיה.
- הגנה על מערכת איטום הגג.
- הקטנת אפקט "איי חום" העירוניים.
- ניצול מי הגשם להשקיה, מיתון זרימה ומניעת הצפות.
- סינון מי הגשם המגיעים למערכת הניקוז העירונית.
- יצירת "חזית חמישית" לשיפור מראה הגגות.
- יצירת גינות לשימוש דיירי המבנה.

- יש להציג פיתוח גגות מגוננים בשטחים הנצפים או הנגישים לדיירי המבנה.
- במקרים בהם לא ניתן לממש שטחי פיתוח אפקטיביים - ירוקים, ניתן להמיר עד 5% מהשטח המפותח בקומת הקרקע לשטחים אפקטיביים ע"ג גגות המבנים.
- יש לדאוג כי גגות אלו יהיו נגישים לשימוש הדיירים.
- מנגנון ההמרה של כל 1 מ"ר שטח ירוק בקומת הקרקע לא יפחת מ 3 מ"ר תכסית גג ירוק (ולא פחות מ 15% תכסית נותרת במגרש בכפוף להצגת פתרונות החדרה לנגר בתחום המגרש)



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גוף הבניין



- יש ליצור הבדלה עיצובית במסת המבנה בין אגף המשרדים לבין אגף המפעל/אחסון, בנפח ובחומרי הגמר. יחד עם זאת יש לשמור על זיקה עיצובית בין החלקים השונים באותו מגרש
- אגף המשרדים יופנה לחזית הרחוב ואילו אגף המפעל/אחסון וחצר התפעול יופנו לחזית האחורית.
- לא תותר העמדת מכולות בחזית שפונה לכוון המרחב הציבורי.
- באגף המשרדים בחזית הפונה למרחב הציבורי תהיה שקיפות בחומרי הגמר של לפחות 50%.
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקם אותן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- במגרשים עם חזית מסחרית (מסחר נלווה), החזית המסחרית תשתלב כחלק אינטגרלי ממבנה המשרדים ותפנה לרחבת הכניסה של המבנה. תתאפשר כניסה נפרדת. כמו כן תותר נוכחות עיצובית נבדלת תוך שמירה על זיקה עיצובית עם מבנה המשרדים.
- העיצוב של כל הבינוי במגרש יהיה מאופק ומינימליסטי, יש להימנע ממחוות אדריכליות שאין להן הצדקה תכנונית.
- יש להימנע מגריד חשוף של עמודים וקורות.
- גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.5 מ'.
- גובה אגף המנהלה הפונה לרחוב ישאף למירב המותר עפ"י התב"ע, כדי ליצור דופן לרחוב ויבלוט עיצובית ממבנה האחסנה והתפעול.
- חלונות מרחב מוגן וחדרי שירותים יש להפנות לחזית צדדית או אחורית, כך שיהיו נסתרים מהמרחב הציבורי.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

מזגנים

- מעבי מזגנים ימוקמו על גג המבנה / על הקרקע במקום מוצנע / במקום ייעודי הכולל מסתור. בכל מקרה הם לא יהיו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות למרחב הציבורי.
- לא תתאפשר התקנת מנוע מזגן בחזית המבנה.
- לא יותר ניקוז מי מזגנים לתחום השטח הציבורי. יש לדאוג לפתרון המנוקז למערכות המבנה.



מיקום מתקני עזר - ברזי אש, בלוני גז ו"גמלי" מים

- המתקנים לא ימוקמו באופן חזיתי אל המרחב הציבורי, ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנויה וייעלו בדלתות אשר ישתלבו בגדר הפיתוח



פתחי אוורור ועשן

- אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב.
- ארובה ופיר מנדף ימוקמו בגרעין הבניין. פתח פיר המנדף יהיה בגג הטכני.
- לא יותר מעבר של סניטציה רצפתית מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, פירי שירות ואזורים המשמשים לחדרי שירותים.
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה ולא תותר צנרת גלויה.
- פתחי אוורור מהמרתפים, מחדרים טכניים או מהמחסנים יופנו לחזית צדדית או אחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ ויעוצבו כחלק מפיתוח המגרש.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

חדרי טרנספורמציה

- חדרי הטרנספורמציה ישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה, מחומרי הגמר של המבנה ובתאום עם חברת החשמל.
- חזית החדר לא תופנה אל המרחב הציבורי.
- מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- כל חיבורי החשמל יהיו תת קרקעיים.
- חדר החשמל יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

ביתן שומר

- ביתן השומר יהיה משולב במבנה או בגדר הפנימית הפונה לאזור התפעול, ויהיה מחומרי הגמר של המבנה.
- לחלופין יכול להיות מתועש מחומרים עמידים כדוגמת נירוסטה או אלומיניום.
- יחידת מיזוג האוויר תוסתר באלמנט מעוצב ולא תראה מהרחוב.
- ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

תוספות ושינויים

- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד/ פלסטיק/ אסכורית.
- תאושר סגירה בגמר פח גל 8 או אלומיניום בגוון תואם לפרופיל האלומיניום של החלונות והכולל מערכת ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הסגירה מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

מצללות עבור מסחר נלווה

- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.
- משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.

סוככים (מרקיזות) עבור מסחר נלווה

- יותרו סוככים מתקפלים בלבד , מבד או יריעה .
- לא יותרו סוככים מפלסטיק.
- לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג.
- לא תותר הצבת תאורה או מערכות כלשהן ע"ג או בתוך הסוכך.
- גוון הסוכך יהיה בהיר. ניתן להוסיף את גווני לוגו בית העסק בלבד.

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

חומרי גמר

- מעטפת הבניין כולה, כולל הגגות, תהיה מחומרים קשיחים איכותיים ועמידים בתנאים אגרסיביים, ובעלי תקן ישראלי.
- חומרים מותרים: אבן נסורה בהירה בעיבוד מחוספס, קיר מסך, לבני סיליקט, אלומיניום, ברזל, זכוכית, בטון חשוף אדריכלי, פח גל 8.
- במידה ויעשה שימוש באבן - היא תהיה נסורה בעיבוד מחוספס בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר. כל גוון אחר יאושר פרטנית מול אדריכל העיר.
- ניתן להשתמש בפלטות מתועשות או בטון אדריכלי, אלומיניום כדוגמת אלוקובונד או ש"ע, או לוחות טרספה צבעוניים.
- לא יותרו: פסיפס, עץ, רעפים.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.
- מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי גמר בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- לא יותרו קירות מסך בהפניה דרומית או מערבית ללא פתרונות הצללה מתאימים.
- הזכוכית תהיה שקופה (supernatural) או בגווי לבן, חלבי, אפור.
- הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת, בעלת מקדם בליעה שלא יפחת מ-0.5. לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.



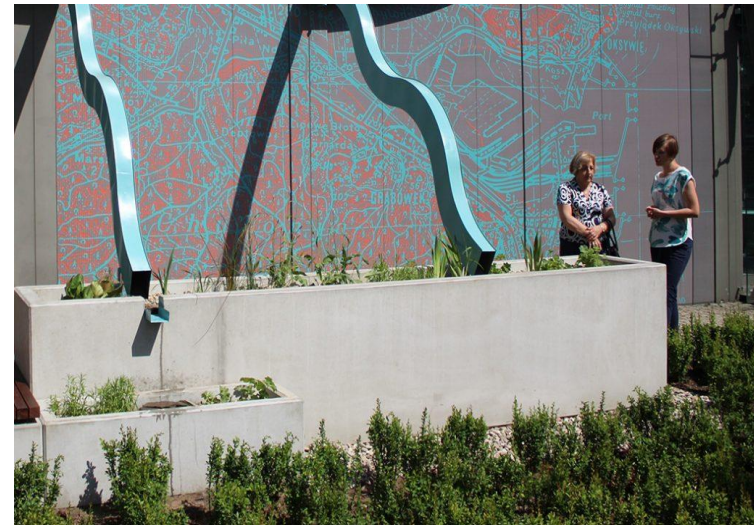
הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ניקוז ונגר עילי



- כל מגרש באזור תעשייה ינהל את נגר הגגות והשטחים הפתוחים בו כך שמהמגרש לא יפונה נגר אל מערכת הניקוז העירונית אלא יחלחל או יוחדר אל הקרקע.
- הפניית נגר מגגות המגרשים אל פתרונות חלחול/החדרה בתחום המגרש לא תעשה בזרימה על גבי פני השטח אלא בזרימה בצינורות סגורים.

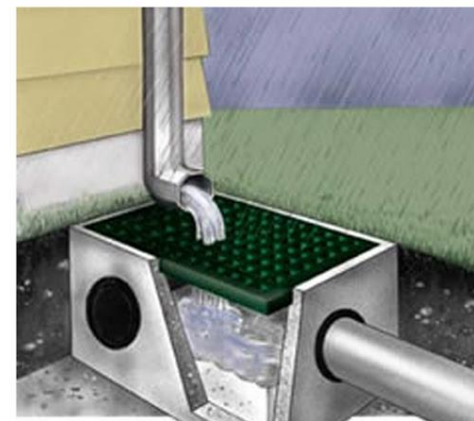
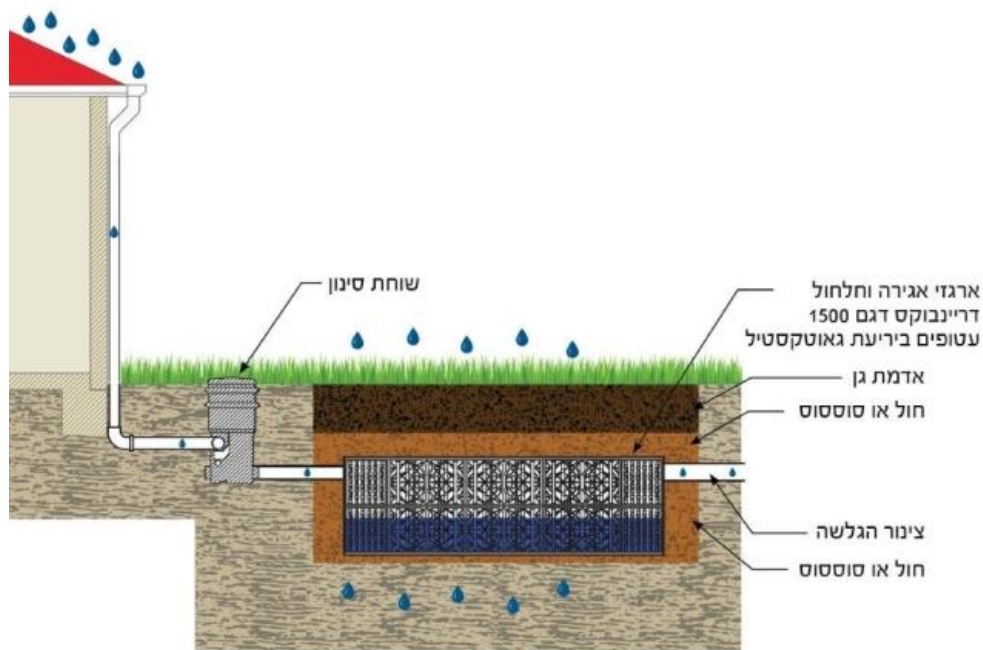
- בכל מגרש יושאר שטח מינימלי של 20% משטח המגרש כקרקע פנויה לטובת גינון וחלחול, אליו יופנה נגר הגגות במערכת צמ"ג. השטח הפתוח יהיה נמוך עד כ 50 ס"מ מהשטחים התפעוליים של המפעל ומופרד פיזית באופן מלא.
- בכל מגרש יתאפשר איגום של נגר הגגות לטובת חלחול איטי, רצוי בשטח פתוח. יש לראות בשטח הפתוח כשטח לגינון ונוי. במקרים בהם לא ניתן לממש רצועת גינון בתחום המגרש, ישולבו פתרון חלחול תת קרקעי (DRAIN BOX) או באר החדרה.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ניקוז ונגר עילי

- תותר גלישה משטחים פתוחים רק בסופות שעוצמות הגשם בהן יעלו על 1 ל 50 שנה.
- מי גלישה מאיגום המתוכנן משטחים פתוחים ינוקזו גרביטציונית אל עבר השטחים התפעוליים או אל מיסעת דרך הגישה אל המגרש.
- במגרשים הנמצאים מעל קרקע שאינה מאפשרת חלחול, תשולב באזור שטחי הגיבון באר החדרה שתתוכנן ותאושר על ידי הידרולוג. אפשרות נוספת היא השהיית הנגר במתקנים תת קרקעיים וחלחול איטי.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ניקוז ונגר עילי



- בכל מגרש יוקצה שטח לחנייה מנהלית וחניית אורחים אשר ירוצף באבן מחלחלת.
- בקצה החזית הפונה אל הכניסה, תוקצה תעלת שתילה ברוחב של 150 ס"מ מינימום אליה יופנה הנגר מכיוון החניה המנהלית.

- בשטחים התפעוליים ישולבו קולטנים ומפרידי שמנים ודלקים שיעבירו את הנגר העילי אל מערכת הניקוז העירונית. על מפרידי השמנים והדלקים להיות בהתאם להנחיות לתפעול ותחזוקה של מפרידי שמנים ודלקים, של המשרד להגנת הסביבה.



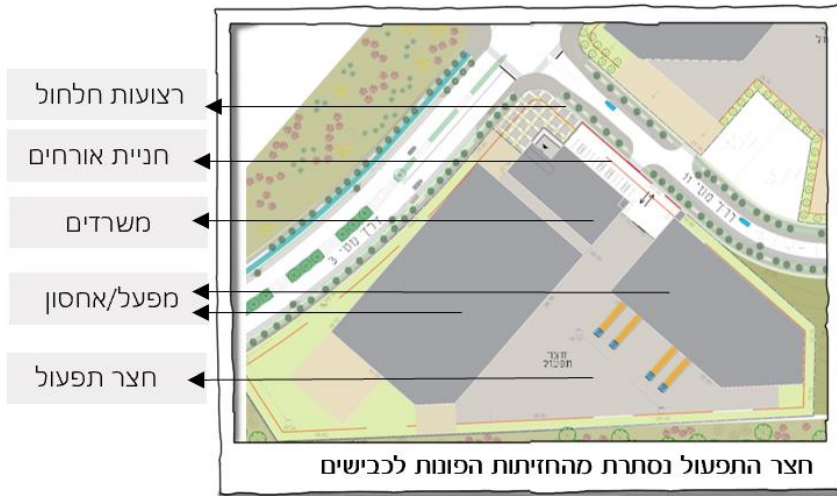
הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ניקוז ונגר עילי



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

שטחי תפעול וחניה



- כניסות רכב והולכי רגל תהינה נפרדות.
- תהיה כניסה אחת בלבד לרכבים.
- החניה תהיה במגרש לפי תקן חניה ארצי.
- הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולכי הרגל.
- חנית אורחים תהיה בחזית הקדמית בתוך תחום המגרש, בצד שקרוב למבנה.
- מדרכה ברוחב 1.5 מ' תפריד בין קצה החניה לקיר המבנה.
- גדר בנויה בגובה של 50 ס"מ בתוך תחום המגרש תפריד בין המדרכה לבין המגרש ועליה קופינג לשיבה.
- יש לתכנן רצועת חלחול מגוננת ברוחב מינימלי של 150 ס"מ בצמוד לקיר הפרדה שבין המגרש למדרכה, ולשלב נטיעות עצים ברצועה פתוחה.
- אזור החניה בחזית הקדמית יחופה בריצוף מחלחל.
- חצר התפעול תהיה נסתר מהחזיתות הפונות לכבישים.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בדופן צדדית במגרש באזור מוצל ומקורה.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- יש להקפיד כי אזור ייעודי לפריקה וחניה תפעולית כולל מוקד פינוי אשפה ימצא בעורף המבנה.
- תחויב נטיעת עצים באזורי החניה ביחס של 1 עץ לכל 3 חניות.

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

שילוט מבני תעשייה



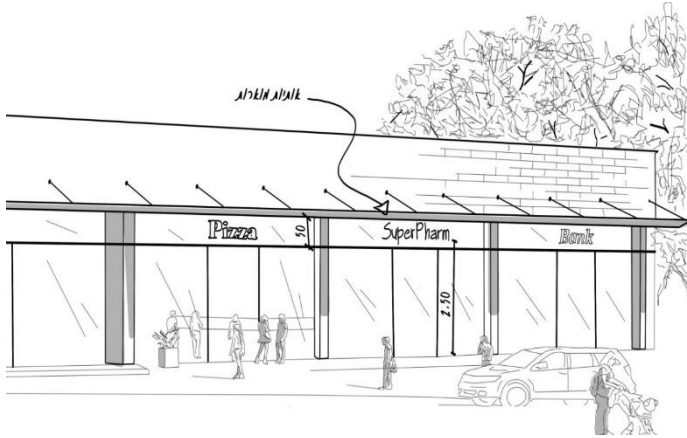
- יותר שילוט חוץ על גבי המבנה כולל שילוט מואר.
- השילוט ימוקם במקום מרוכז אחד בחזית המבנה.
- השילוט ישולב במבנה מבחינה אדריכלית.
- מיקום השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- השילוט יהיה מאותיות בודדות הבולטות מחוץ למישור המבנה, עם חיבורי נירוסטה.
- השילוט יכיל את לוגו ושם החברה בלבד.
- השלטים יעוצבו ברמה מקצועית.
- השלטים יותקנו מחומרים עמידים לפגעי זמן ומזג אוויר. רכיבים ממתכת יהיו מגולוונים או מוגנים מקורוזיה.
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/תלויים ממישור חזית בית העסק.
- עמוד שילוט אחיד יוצב בכניסה לכל מגרש ועליו שם הרחוב ופרטי המפעל.
- שטחי השילוט לא יעלו על 20% משטח החזית.
- השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור של המבנה.
- לא יוצב שילוט המהווה מפגע בטיחותי.
- תאורת השלט לא תהווה מטרד לציבור.
- לא תותר תאורה מהבהבת.
- לא תותר תאורה צבעונית בגוונים קרים (כחול / ירוק) אלא אם הגוונים מופיעים בלוגו בית העסק.
- לא תותר התקנת שלטים מסוג "קופסאות פלורסנט".
- לא תותר הצבת שלטי דגל מכל סוג.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב ובולט על גג המבנה.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

שילוט מסחר נלווה

- השילוט יתוכנן במיקום אחיד עבור כלל בתי העסק הפונים לחזית הראשית של אותו הבניין.
- גובה סף תחתון לשילוט לא יפתח מ' 2.5
- השילוט יהיה מואר מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני.
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים או תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם ורק בהתאם לגווני הלוגו של בית העסק.
- השילוט יהיה באותיות בודדות.
- גובה אות לא יהיה יותר מ' 30 ס"מ.
- לוגו העסק יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב' - 10 ס"מ.
- השילוט יהיה בתוך הוויטרינה או מעל הוויטרינה אך בצמוד לה.
- רוחב לוח רקע השילוט לא יבלוט מגבולות הוויטרינה, וגובהו לא יעלה על 50 ס"מ.
- לא יאושרו מספרי טלפון.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- לא יותר פרסום שמות בעלי העסק ע"ג השלט.
- לא יותר שילוט מעבר לגובה הקומה המסחרית.
- השילוט יהיה אינפורמטיבי ולא יותר שילוב תמונות / צילומי דמויות ע"ג השילוט.
- שילוט ע"ג מרקוזות מתקפלות ימוקם בחזית המרקזה, יהיה מינימלי ויכיל את שם בית העסק והלוגו בלבד.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.
- הצבת השלט לא תפריע למשתמשים בדרך או לעסקים שכנים.
- במתחמים מסחריים בהם קיים קו עיצובי לשילוט בתי העסק, המאושר ע"י אדריכל העיר, יש להתאים את סוג השילוט לסגנון העיצובי הקיים.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

תאורה

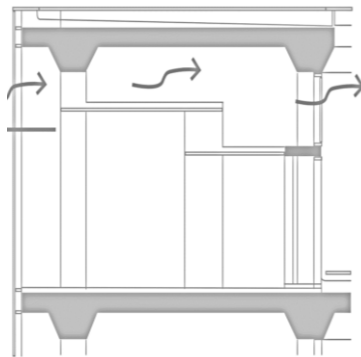
- יש לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה האדריכלית / עיצובית הכוללת של הבניין.
- תכנון התאורה יוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- תאורת חוץ תשולב בכל חזיתות המבנה ובדגש על החזיתות האטומות.
- תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבניין.
- יש להציג פתרון ייחודי לחזית הראשית, לחלל הציבורי במרחב הפתוח ובכניסה הראשית. תאורת המבנה תעשה מתחומי המגרש בלבד.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

בניה ירוקה

- מומלץ לעשות שימוש בגיבון אנכי ע"מ לשפר את אקלום המבנה.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום.
- יש להקפיד על שימוש באור טבעי.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית.
- תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד המבנה מפני מפגעי רעש חיצוניים. יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.
- כל בקשה תחויב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין. צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין מינימום שני כוכבים.



- מטרת הבניה הירוקה הינה להפחית את המשאבים של המבנה, לחסוך עלויות תפעול ותחזוקה ולהפוך את המבנה לבריא ונעים יותר.
- בניה ירוקה תורמת לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים וכתוצאה מכך עלויות התפעול של המבנה פוחתות.
- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טוב ויעיל בגג בקירות ובחלונות המבנה, יש להקפיד על שימוש מושכל בהעמדת המבנה לצורך ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר.
- העמדת המבנה כך שחזיתותיו הארוכות תפנינה לצפון ולדרום, מאפשרות ניצול פסיבי של אנרגיית השמש, להקטנת הצריכה של אנרגיה לחימום ולתאורה.
- יש לעשות שימוש בצמחיה מצלה.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

תברואה

- כלי האצירה יוצבו בתחום חצר התפעול, מרוכזים במיקום אחד ונסתרים מהמרחב הציבורי. הם יהיו נגישים למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת קרקעיות או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- מכליות אשפה ביתית יוצבו בתוך ביתן אשפה מקורה כך שתתאפשר גישה חיצונית לפינוי, אך לא תהיה הפניה חזיתית כלפי המרחב הציבורי.
- מיקום הביתן יתואם ויאושר מול אגף התברואה.
- ביתן האשפה יהיה מחומרי הגמר של המבנה ויוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- דחסנית אשפה וקרטונים או מכבש קרטונים ימוקמו בחדר ייעודי כחלק אינטגרלי מהמבנה בתאום ואישור אגף התברואה.
- יש לפנות בשלב התכנון ליצרן הדחסנים על מנת לקבל מפרט לחדר הייעודי ולבצע בהתאם להוראות ולתקן.
- בהתאם לגודל המגרש ולשימושים המתוכננים ובהנחיית אגף התברואה העירונית יתכן וידרשו כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון וכד'. יוקצה מקום למשטח בטון עבור גזם וגרוטאות.



פרק עשירי: הנחיות לתכניות בינוי

הנחיות לתכניות בינוי

תהליכי התכנון

ניהול תהליך תכנון משולב כולל שיתוף פעולה ועבודת צוות של מומחים ובעלי עניין החל משלבי התכנון המוקדמים של הפרויקט.

- יוגדר חזון לאורו יתוכנן הפרויקט ומתוכו יגזרו המטרות והיעדים של התכנון ובכלל זה מטרות ויעדים שמטרתם קידום תכנון בר קיימא.
- יאספו נתונים ומידע הנוגעים למאפיינים הפרטניים של השטח והמיקום בו יבוצע הפרויקט ובכלל זה הטופוגרפיה, הקרקע, האקלים, האקולוגיה, האוכלוסייה וכד'.
- יש להבטיח כי הפיתוח והבינוי יתבצעו בהתייחסות לאופיו של המרקם הבנוי הקיים במרחב בו מתבצע הפרויקט ובסמוך אליו.
- תכנית הבינוי תשלב בינוי, פיתוח ותנועה, ותבטיח תיאום ויכולת מימוש לכלל הפונקציות הנדרשות מבחינה פרוגרמטית בתא השטח.
- תכנית הבינוי תציג את שלביות הבניה של הפרויקט.



הנחיות לתכניות בינוי

תמהיל הדיור

תמהיל דיור מגוון הכולל דירות בגדלים שונים מאפשרים בחירה של מגורים מתוך היצע רחב העונה על צרכים של אוכלוסיות מחתכים סוציו אקונומיים שונים, ועל הצרכים של אוכלוסיות בגילאים ובתקופות חיים שונות.

- לפחות 40% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות (75 מ"ר לכל היותר).
- 30% מיחידות הדיור יהיו עד 100 מ"ר.
- 20% מיחידות הדיור יהיו מעל 100 מ"ר.
- לכל הפחות 20% מיחידות הדיור בפרויקט יהיו בנות השגה וייעודו לזכאים לדיור בר השגה.



הנחיות לתכניות בינוי

מבני ציבור רב שימושיים

מבני ציבור רב שימושיים תורמים לניצול יעיל של הקרקע ולייעול השימוש בתשתיות הבינוי.

הגדלת יעילות השימוש במבנים תעשה ע"י תכנון חללים רב שימושיים בכדי לעודד לחיזוק שותפויות עם תושבים בשכונה.

- אופן העמדתם של מבני הציבור במגרש יהיה כך שישפיע על תרומתם להמשכיות רשת ההליכה וליצירת מרחב הרחוב.
- מבני הציבור יתוכננו כחללים רב שימושיים, המייצרים מבנה פעיל ברוב שעות היממה.
- ניתן לשלב מגוון שימושים תחת מבנה אחד בתכליות



עירוב שימושי קרקע

עירוב של שימושי קרקע מסייע לייעל את השימוש בקרקע, תורם ליצירת מרחבים עירוניים תוססים, מקטין נסועה ואת ההשלכות השליליות הנובעות ממנה ומעודד כלכלה מקומית.

- 10% מהמבנים בתכנית יכללו שני שימושים עיקריים שונים או יותר.

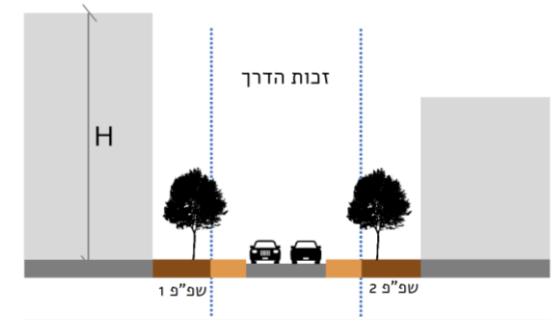


הנחיות לתכניות בינוי

בינוי מלווה רחוב

בינוי מלווה רחוב יוצר דפנות בנויות ורציפות לרחוב ומגדיר את חלל הרחוב. בנוסף, מייצר מרחב ציבורי מעניין ובטוח יותר, מעודד הליכתיות ומגדיל את מגוון האפשרויות ליצירת מסחר במפלס הרחוב.

- יש לשמור על רצף בנוי המעודד אינטראקציה חיובית בין המרחב הפתוח למרחב הבנוי ולא להעמיד בניינים כאובייקטים מנותקים ועצמאיים אלא כחלק ממרקם כולל.
- לכל הפחות 80% מאורך הדפנות הבנויות בפרויקט יהיו בעלות גובה בינוי שווה או גבוה יותר ממחצית רוחב הרחוב, הכולל את זכות הדרך הציבורית ואת השפ"פים שלצידה.



חיבור למרחב הבנוי

מיקום או תכנון הפרויקט כך שמערך הרחובות ורשת ההליכה יקשרו בין לבין המרחב הבנוי סביבו, יגדיל משמעותית את מידת החיבוריות בין הפרויקט החדש לבין המרחב הבנוי הקיים והעתידי ויתרום ליצירת זיקות וקשרים בין החלקים השונים.

- רשת ההליכה תכלול לפחות 100 צמתים לקמ"ר.
- לפחות 75% מיחידות הדיור בפרויקט יתוכננו במרחק הליכה שלא עולה על 250 מ' ממגרש המיועד למסחר, תעסוקה או מבנה ציבור.
- הפרש הגובה במפלס הקרקע בין גבול המגרשים הפרטיים לרשת ההליכה לא יעלה על 50 ס"מ.
- אזורי המגורים בפרויקט יוגדרו כאזור מיתון תנועה ויתוכננו בהם אמצעים למיתון התנועה המוטורית ולהגבלת מהירותה.
- מדרכות או מסלולי הליכה יהיו רציפים, ויאפשרו הליכה רציפה להולכי הרגל משני צדי הרחובות בפרויקט. הפרויקט לא יכלול רחובות ללא מדרכות או עם מיסעה לכלי רכב מנועי למעט רחובות משולבים.
- ברחוב ששימושו העיקריים תעסוקתיים או מסחריים ימוקמו מתקני חניה לאופניים בכל 100 מטר בממוצע ל-10 זוגות אופניים לכל הפחות.



הנחיות לתכניות בינוי

רשת העצים ומיתון תופעת "אי החום" העירוני

עצים מהווים נכס משמעותי במרחב העירוני. הם תורמים להפיכת המרחב לנעים ומוצל ולכן מעודדים הליכה שהייה ופעילות במרחב הציבורי. בנוסף, הם מסייעים לשפר את איכות האוויר, מסייעים בהתמודדות עם הנגר העילי ומהווים כר להתפתחות בתי גידול וטבע עירוני.

- צפיפות העצים ברחובות הפרויקט תהיה לכל הפחות עץ אחד שלא יפחת מגודל 8 לכל 10 מטרים אורך מדרכה במוצע.
- גודל מינימלי לבתי השורשים לא יפחת מ8 קו"ב, רצועת קרקע רציפה (תעלת שתילה) או בור שתילה לא יפחת מ2 מ' אורך $1.5 \times$ מ' רוחב, איכות הקרקע, וניצול מי נגר להשקיה.
- יש לעשות שימוש לפחות ב30% מהשטח במשטחים וגגות מגוננים, עצים וצמחי כיסוי כאמצעי הצללה.



תחבורה ציבורית

מערכת התחבורה הציבורית תחבר בין חלקי השכונה והמוקדים המרכזיים בתוכה, ובינה לבין המוקדים העיקריים בעיר ובמטרופולין תוך הבטחת תדירות גבוהה וזמן הגעה סביר.

- לפחות 80% מכניסות המבנים בפרויקט יהיו במרחק הליכה שלא יעלה על 350 מטר מתחנת אוטובוס ו500 מטר מתחנת REWAY.
- לכל הפחות 50% מהמגרשים המיועדים למסחר ולמבני ציבור ימוקמו במרחק הליכה שלא עולה על 250 מטר מתחנת תח"צ.



שטחי תפעול וחניה

חניה היא שימוש קרקע שאינו סביבתי, חברתי או כלכלי מכיוון שהיא גוזלת שטח נרחב, מעודדת שימוש ברכב הפרטי, מגבירה זיהום אוויר ועלולה לצמצם את השטח המחלחל.

- לכל הפחות 75% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע או יאוגמו במגרשים ציבוריים או סחירים המשרתים את כלל השכונה או במבנים ייעודיים.
- לא יתאפשר פתרון חניה במכפילי חניה.

פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

גמר חוץ (דפנות)

- גמר קירות חיצוניים יהיה מחומר עמיד לאורך זמן, אשר עלות תחזוקתו נמוכה.
- חיפוי כבד על גבי הקיר הבנוי יהיה בקיבוע עמיד לדורות.
- חיפוי קל על גבי הקיר הבנוי יהיה עשוי מחומרים עמידים לדורות.
- אלמנטים מפלדה יהיו מגולוונים בחום ו/או צבועים במפעל במערכת צבע אנטי קורוזיבית דוגמת אפוקסי. כל הריתוכים ייעשו לפני הציפוי/הצביעה. לא יהיו ריתוכים באתר.
- מעקות קלים לגזוזטראות יהיו עמידים לדורות וקלים לניקוי.
- יש להימנע משימוש בפרזול ייחודי שלא ניתן להשיג חלפים עבורו.
- יש לספק הגנה מפני השמש לגזוזטראות/מרפסות, מחומרים עמידים ובהירים, תוך התחשבות בכיוון השמש.
- יש להימנע מהשארת מקומות המאפשרים עמידה וקיבון ליונים. יש להרחיק עטלפים מהבניין.



גגות

- יש לאפשר גישה נוחה לגג הבניין לצורכי תחזוקה ובטיחות.
- בכל חדר מכונות ועל הגג יותקן ברז שטיפה בקוטר " 3/4.
- יש לוודא כי דלתות לגג ולחדרי מכונות יהיו ברוחב נטו של 90 ס"מ לפחות.
- יש לקרות את אזורי השירות בגגות (מעבים, מכלי מים, משאבות וכו').
- יש להכין עיגונים בגג הבניין ההיקפי כולו כדי שבמידת הצורך קבלן עבודות גובה יוכל לעבוד.
- דלת עם קודן לנעילה ועם מנגנון פתיחה מרחוק על ידי רכזת גילוי אש.



פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

גמר פנים

כללי-

- במצב בו מערכת מותקנת מעל הנמכת תקרה, יש להתקין תקרה פריקה. לחלופין, יש להתקין פתחי שירות בגודל המתאים למתן השירות, שיהיו ניתנים לפתיחה.
- יש לספק לדיירים חליפת הגנה למעלית אחת לפחות, במעלית הגדולה ביותר מבין מעליות הבניין, הניתנת להלבשה והסרה בקלות.
- מומלץ לעשות שימוש בפריטי בניין, באבזרים, בצידוד, בחיפויים ובצבעים סטנדרטיים כדי לאפשר אחזקה נוחה וזולה.
- יש עדיפות לניצול חללים משותפים להשכרה (למשרדים או למסחר בהם השימושים מאושרים או למגורים כיחידה מניבה לצורך תחזוקת המבנה).

מרתפים-

- אין צורך בחיפוי קירות/מחיצות, אין הכרח בציפוי טיח, ניתן להסתפק בצביעה.
- יש להגן על פינות של מחיצות/קירות בחללים שימושיים.
- בחללים המשמשים למעבר של צידוד/ריהוט/עגלות, יש להגן על מחיצות/קירות לכל אורכם בגובה שלא יפחת מ-1 מ'.

מבואות-

- יש לפרוס מראש הכנות למיזוג, לווילונות חשמליים ולמצלמות אבטחה.
- רצוי להתקין מלבנים מפלב"מ ומגינים מפלב"מ בחלקן התחתון של דלתות כניסה לאזורי שירות.
- נגישות: יש לבצע את פסי האזהרה הנגשים באופן שאינו מצריך צביעה וניתן לניקוי בקלות.
- ריצוף המבואות יהיה בעל עמידות גבוהה בשחיקה וספיגות נמוכה.
- יש לחפות קירות מבואות בחומרים קשיחים.
- במבואות גבוהות ובחללים גבוהים אחרים יש להתקין אמצעים לניקוי ולאחזקה בגובה. לתכנן תאורה בגובה 2.5-3.5 מ"ר תלויה או צמודת קיר להחלפה נוחה. מומלץ שחלונות הלובי לא יעלו על גובה 4 מטרים על מנת לאפשר ניקוי קל.



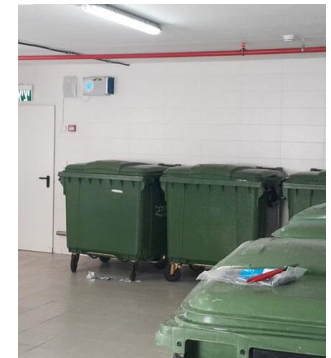
פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

חדרי מדרגות

- בחדר המדרגות המשמש כדרך מוצא בטוח בבניין בו מותקנת מעלית, מומלץ לחפות את הדפנות בחומרים פשוטים, למעט 2 קומות ראשונות.
- בחדר מדרגות כאשר אין מעלית - בדומה להנחיות קירות מבואות.

מתקנים וחללים משותפים נוספים

- רצפת חדר האשפה תהיה רחיצה ומנוקזת. תהיה עדיפות לבטון מוחלק.
- מומלץ לתכנן חדר דוודים משותף עם ניקוז ברצפה.
- כאשר יש בבניין מספר רב של יח"ד, יש לתכנן יחידת תחזוקה הכוללת חדר, תא ניקיון ותא שירותים. בחדר ייוחד מקום לשולחן עבודה עם חיבורי חשמל ותקשורת. בתא הניקיון יותקן עביט שופכין (Slop-sink) בתא השירותים יותקן כיור לנטילת ידיים. גודל היחידה לא יפחת מ 12-מ"ר. החדר יתוכנן לפי צורכי הבניין ואנשי התחזוקה הנדרשים לתפעולו, בהתאם למפרט שיוכן על ידי יועץ אחזקה.



בניינים בעירוב שימושים

- בבניינים בעירוב שימושים יש להפריד לגמרי בין אזורי השימוש, התפעול, המערכת והתשתיות של המגורים לבין אלה של שאר השימושים.
- בבניינים בעירוב שימושים יש להפריד לגמרי בין המערכות והתשתיות של המגורים לבין אלה של שאר השימושים.

חניונים

- יש לרצף חניונים בחומר עמיד אשר תחזוקתו השוטפת זולה, תיקונו פשוט והוא נוח לאחזקה.



פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

הסביבה הקרובה לבניין

משטחי החצר מעל האדמה וניקוזם

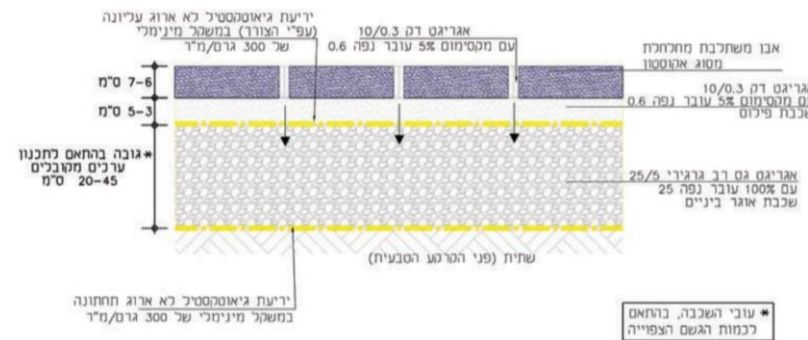
- יש לקבוע בתוכניות את עובי שכבת אדמת הגן, שלא יפחת מ 40- ס"מ. יש להרחיק את התשתיות (שוחות, תאי ביקורת) מדפנות המבנה. האדמה תהיה נקייה מחרסית וטיין.
- יש לתכנן ניקוז מהיר של השטחים הפתוחים וילתכנן מקומות להשהיית נגר, ריסון וחלחול.
- יש לייעד שטחים לחלחול ולהתקין אמצעי החדרת מי נגר עילי למי התהום לפי מדיניות עיריית אשדוד.
- יש לתכנן את הריצוף, לרבות שיפועים המרחיקים את מי הנגר מהבניין והמפנים אותם לגינון, את העודפים יש להפנות למערכות ניקוז עירוניות.
- יש לרצף בריצוף מנקז את שטחי החצר שמיועדים לשביל/חניה לרבות אלו הנמצאים מעל תשתיות תת קרקעיות.

עצי ושתילה

- נטיעת עצים בסמוך למבנה תתחשב במסד שלו ובמרתפים, במטרה שלא לפגוע בהם ובאיטומם, תוך הרחקה מתשתיות ומערכות במרחק מינימום של 5 מ'.
- נטיעת עצים בסמוך לגבול מגרש קדמי.

גדרות, סורגים, שערים, מעקים, עמודי תאורה, מצללות וכיו"ב

- יש לספק הגנה על חלקי הפלדה הבאים במגע עם קרקע/אדמה. כל הריתוכים יעשו לפני הציפוי/הצביעה. לא יהיו ריתוכים באתר.



פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

איטום

איטום גגות

- גגות שטוחים יאוטמו ביריעות ביטומניות.

הנחיות לאיטום חדרים רטובים בתוכניות העבודה

- יש להעדיף איטום של רצפת החדרים הרטובים במריחות עבות של אלסטומרים קרים או במריחות עבות של פוליאוריתן ביטומני. יש לאטום על הרולקות ועד מעל לפני הריצוף.
- העברת צנרת אספקת מים בתקרה, וצנרת ביוב בפירים הממוקמים מאחורי הקבועות. כך שהרצפה נקייה מצנרת.
- מומלץ לאטום גם מעל לשכבת המדה בטיח הידראולי (איטום צמנטי) גמיש, רצוי עם רשת שריון, לרבות רצועות איטום בפינות. או מתחת לשכבה הביטומנית, על הבטון.
- יש לבצע חגורות מתחת לכל הקירות/המחיצות בשולי החדרים הרטובים.
- יש לאטום קירות של מקלחונים ודפנות של אמבט במריחות גמישות קרות במספר מריחות.



הנחיות לאיטום גזוזטראות ומרפסות בתוכניות העבודה

- יש לאטום גזוזטראות על פי ההנחיות לאיטום חדרים רטובים.
- יש לאטום מרפסות גג לפי ההנחיות לאיטום גגות.
- יש להקפיד על פרט אף מים בכל סף ואלמנט בולט בחזית הבניין.

הנחיות לאיטום מתחת לחיפויי חוץ בתוכניות העבודה

- יש להנחות איטום של דפנות הבניין לפני ביצוע החיפוי. בבנייה קונבנציונלית יש להשתמש במוספים אוטמים בעת יישום שכבת ההרצפה על דפנות הבניין.
- יש לאטום כל מיתד (דיבל) ובורג החודרים את שכבת האיטום הנ"ל.

איטום והגנה במפגש הבניין עם הקרקע ובמרתפים

- בכל מפגש בין קיר חיצוני לאדמת גן, יש לתכנן איטום יסודי, בכל שטחי המגע של הקיר והאדמה, ועד לגובה של 50 ס"מ מעל גובה האדמה.
- במפגש בין דופן הבניין לקרקע רצוי להתקין סינר בטון אופקי או ריצוף משופע ברוחב של כ 1- מ'.
- יש להנחות בתוכניות לאטום מבחוץ את כל דפנות המרתפים, לרבות הרצפה, תוך העדפת יריעות איטום ביטומניות לאיטום אופקי והתזת ביטומן לאיטום אנכי, ולהגן על שכבת האיטום באמצעות לוחות מוקצפים או לפי מפרט יצרן.
- יש להנחות בתוכניות לאטום בקפידה כל מעבר של צנרת ומוליכים דרך דפנות המסד והמרתפים.

פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

אינסטלציה - מים, ביוב, ניקוז וגז

אזורים רטובים

- גובה המילוי באזורים הרטובים יתוכנן כך שיאפשר שיפוע נדרש של קווי קולחין ותעלות ניקוז, ולא יפחת מ 15- ס"מ.
- יש לאטום את רצפת הבטון לפני התקנת צנרת באזורים הרטובים. יש לאטום גם לאחר ההתקנה.
- מומלץ להתקין את צנרת הזנת המים בתקרות ולא במילוי של הריצוף. את הקבועות להתקין בצמוד לפירי ביוב וכך צנרת הביוב ברצפה היא מינימלית.
- אין להשתמש בבורות חלחול ללא פתרון 'גלישה' מוצא למערכת הניקוז העירונית או לשפיכה חופשית.
- יש לתכנן ולבצע ניקוז שכבת המילוי של רצפת חדרים רטובים (ביחוד מאזור פינת המקלחת ותחתית האמבט) אל מסתור הכביסה שבסמוך.
- יש לתכנן ניקוז ארונות מערכות/מונים אל קו ניקוז במפלס הפיתוח ולהימנע ככל שניתן מתכנון וביצוע בשפיכה חופשית.
- יש לתכנן שיפועים וניקוז בריצוף חדרי מכוניות. יציאות הניקוז יהיו לפחות 4x4" ויחוברו למערכת הניקוז עירונית.
- מערכות המים והביוב המשרתות שירותים ומטבחים, לרבות מז"חים, יהיו נגישות לצורך מתן שירות אחזקה. כל מערכות הביוב יצוידו בפתחי גישה לצורך ניקוי.
- אין להוביל מערכת קולחין ודלוחין ללא קופסת ביקורת בהתאם לתקנות.

גגות

- רצוי למקם ברזי שירות עם ניקוז במקומות שימושיים בקומת הגג, במרכז ובקצוות נגדיים של הגג.
- יש להתקין מסדים מבטון, או מחומר אחר קשיח ובר קיימא, לכל פריטי הציווד על הגג תוך הגנה על שכבת האיטום.

ניקוז מרתפים

- ניקוז מים מלוכלכים/ ניקוז עם הסנקת מי גשם: יש להתקין זוג משאבות בנצילות גבוהה, מופרדת מאזור החניה, עם גישה למגופי סניקה - מומלץ על חיבור של בקר טבול איכותי לבקרת מבנה.



פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

המשך: אינסטלציה - מים, ביוב, ניקוז וגז

חדרי משאבות ומאגרים

- רצוי להתקין חדר משאבות למערכת כיבוי ומי צריכה משולב עם שתי משאבות או שלוש גם לצריכה וגם לכיבוי בפורמט FIRE MODE עם משנה תדר לכל משאבה וחיבור לבקרת מבנה.
- מומלץ לייצר מעקף לחדר המשאבות למצבים בהם יש הפסקת חשמל או תקלה במשאבה.
- חדר משאבות המיועד לצריכה וכיבוי אש: שטח חדר משאבות יותאם לצידוד שמותקן בו ויאפשר גישה נוחה למערכות.
- חדר משאבות המיועד לצריכה + כיבוי אש + ספרינקלרים ומשאבה חשמלית: שטח חדר משאבות יותאם לצידוד שמותקן בו ויאפשר גישה נוחה למערכות.
- מאגר מים משותף לצריכה וכיבוי: יש לאטום בחומרים העומדים בדרישות ת"י 5452.
- מאגר מים משותף לצריכה וכיבוי: יש לאפשר ריקון המאגר ללא משאבה טבולה.
- לחדרים הטכניים תבוצע הכנה למערכת בקרה ושליטה הכוללת: הכנה למצלמה, רגש הצפה ומערכת שליטה על ברז חשמלי.
- יש למקם את תא המעלית באזור הגבוה בחניון התת קרקעי.
- יש לצייד את תא המעלית בחיישן רטיבות אשר ימנע את ירידת המעליות לקומת החניון התת קרקעי.

צידוד אינסטלציה במרתפים

- מגופים, תחנות שליטה וברזים יהיו משולטים בבירור ונגישים לטיפול בהינף יד ללא צידוד הגבהה.
- בתוכניות מצוינת דרישה לעמידת המגופים בת"י על פי סוג המערכת שבה הם מותקנים, כגון אישור למי שתייה או אישור ULFM למערכת המתזים.
- רצוי למקם ברזי שירות עם ניקוז במקומות שימושיים בקומת המרתף, 1 בכל אזור חדר מדרגות ועוד 2 בקצוות נגדיים של החניון.
- התקנת צנרת בתקרת מרתפים תאפשר גובה מזערי של 2.20 מ' באזורים שבהם יש תנועת רכב.
- ארונות כיבוי אש יהיו עשויים מחומרים קשיחים ועמידים, יותקנו במקומות מופרדים מהחניה ויאפשרו גישה נוחה לתפעול ואחזקה.

מערכת קולטנים- ביוב

- רצוי לתכנן את צנרת הביוב ברצף אנכי.
- יש עדיפות לצנרת במסתורי הכביסה או בפירים הניתנים לגישה ללא שבירת/הריסת חלקי מבנה.
- יש להעדיף צמ"גים גלויים או בפירים נגישים.



פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

המשך: אינסטלציה - מים, ביוב, ניקוז וגז

מערכת אספקת מים אנכית במבנה

- כל צנרת המים תתוכנן ברצף אנכי.
- רצוי להתקין את צנרת המים בהתקנה גלויה או בפירים עם דלתות גישה.
- ארונות מים בגרעין המרכזי: יש לרשום מידות מינימליות בתוכניות ההגשה להיתר.
- יש לסמן מראש את מעבר צנרת המים החמים בין הקולטים לדודים בין הקומה הטיפוסית העליונה ובתחום הגגות העליונים, תוך הבטחת גישה נוחה ושילוב אופטימלי בחזיתות.

מערכות שופכין ודלוחין דירתיות

- קופסאות ביקורת ומחסומים בתוך חדרי האמבט ורחצה ימוקמו במקום גלוי ונגיש.
- יש להשתמש במכסים איכותיים של מחסומים וקופסאות ביקורת, מחומרים לא קורוזיביים וניתנים לפירוק בקלות.

מיזוג אוויר, אוורור ומינדוף

מרתפים וחללים טכניים

- אוורור של חדרים רטובים (דוגמת חדרי משאבות) יופרד מאוורור חללים אחרים.
- יש להרחיק ככל האפשר מפוחי אוור חניונים תת קרקעיים ממיסעות וממקומות חניה, יש להעדיף חדרי מפוחים נפרדים.
- יש לאפשר גישה נוחה למפוחים וללוחות הזנה ובקרה במרתפים ועל הגג. יש לייעד חללים עבור מרווחי תפקוד בכל מקום בו נדרשת תחזוקה.
- יש להתקין ציוד מתוצרת אחידה ובשירות אחיד בכל הבניין ובכל מערכותיו. יש להעדיף מערכת שירות פתוחה לכל הציוד בבניין.
- יש לשלט כל רכיב ציוד, לרבות רישום ייעוד הציוד והנתונים הטכניים שלו.

דירות

- יש לייעד מקום נסתר למעבים ולמשאבות חום למיזוג מלא של הדירות ולרבות החדרים, גם אם לא הותקנו מערכות מיזוג מלא בעת האיכלוס.
- יש להתקין מערכות ניקוז מזגנים לכל הדירות (גם אם לא מותקנים בהן מזגנים בעת האיכלוס).
- יש להקצות מקום מספיק למעבה מיזוג אויר דירתי ומשאבות חום ולהשאיר מקום לתוספת מעבה עתידי. יש לאפשר גישה נוחה בעמידה לטיפול בהם.
- יש לאפשר מיקום מעבים עבור כל החדרים בדירות.

פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

חשמל, תקשורת ומערכות מתח נמוך

כללי

- יש להעדיף כי כל התאורה המשותפת לדירות תהיה בנורות מסוג LED.
- יש להתקין תאורה מתאימה במעברים אל הצידוד וליד הצידוד על גגות שעליהם מותקן צידוד שיש לתחזקו.
- יש לוודא נגישות לטיפול ולפירוק ליחידות העיבוי של מיזוג האוויר.
- במקומות חניה לאופניים תותקן עמדת הטענה לאופניים חשמליים.
- בבניינים בהם מותקן גנרטור, הוא יגבה את המערכות הרשומות להלן, בנוסף לאלה שנדרשו על ידי הרשויות השונות: משאבות מי שתייה, אינטרקום, מעלית, שער החניון, תאורת חירום, משאבות סניקת ניקוזים.
- רצוי להכין תשתיות למערכות מתח נמוך כרשום להלן, גם אם המערכות לא נדרשו על ידי הרשויות: מערכת מחשוב לניהול ואחזקה, מערכת מצלמות, מערכת שילוט דיירים.
- החניון יכול הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.

מבואות ראשיות

- יש למקם ריכוזי מונים במבואת הכניסה של הבניין ולהימנע מ"חדרי חשמל".
- רצוי למקם ארונות תקשורת במבואה הראשית או באחד מהחללים המשותפים בקומת הכניסה.
- רצוי לייעד חללים בעומק 80 ס"מ מתחת ללוחות חשמל לצורך הזנת כבלים.

קומת הבניין

- יש למקם לוחות חשמל משותפים במבואה הקומתית בקיר שאינו גובל בדירת מגורים בדגש על חדרי שינה.
- יש לתכנן פירים אנכיים למערכות החשמל לכל גובה הבניין, ללא פיתולים.
- מומלץ לאפשר הדלקת תאורה באזורים משותפים לזמן קצוב באמצעות חיישנים/גלאי נפח.
- רצוי להתקין מערכת בקרת מבנה במבנים גבוהים ורבי קומות.
- יש לייעד מעגלי תאורה בצריכת אנרגיה נמוכה לתאורה מתמדת בין השעות 06:00-22:00 בחללים משותפים (מבואות, מעברים, חניונים).

קומת כניסה

- יש למקם גנרטור (אם נדרש) באזור נגיש ונוח לתפעול, לאחזקה ולשינוע.

לוחות חשמל

- יש להגדיר צידוד ברמת 10KA ומבנה לוח תואם את המקובל במבנים מסחריים.
- יש להתקין מערכת כליא ברק (אם נדרש על פי דין) בכל לוח משותף.

פרק אחד עשרה: תכנון מוטה תחזוקה

המשך: חשמל, תקשורת ומערכות מתח נמוך

כללי

- יש להגן על לוחות חשמל ותקשורת המותקנים על גגות באמצעות מבנה בר קיימא. יש להגן על החזית של לוחות חשמל שחזיתם חשופה על ידי גגון בעומק 60 ס"מ לפחות.
- בכל חדר מכונות יש להתקין לוח חשמל לשירות. לוח החשמל יהיה תלת פאזי ויכלול שקע תלת פאזי $A25 \times 3$ ושלושה שקעי כוח חד פאזיים $A16 \times 1$. כל השקעים יהיו מאובטחים על ידי מפסק פחת ומאמ"תים מתאימים.
- מעלית - יש לתכנן ככל הניתן מעלית יעד שחוסכת בפעולות המעלית. לבחור מעלית בעלת יעילות אנרגטית גבוהה וצריכת חשמל נמוכה. להתקין תאורה הנדלקת לפי חיישנים בתא המעלית. חומרי גמר המעלית יהיו בני קיימא וניתנים לניקוי בקלות - כגון פלב"מ.