

הנחיות מרחביות – גני תקווה	
מרחב תכנון מקומי :	מועצה מקומית גני תקווה
דיון בישיבת ועדת מליאה :	5.6.2018
מועד פרסום :	
מועד כניסה לתוקף :	
מהדורה :	2

תוכן עניינים

פרק א	קביעת מגרשים מיוחדים להנחיות מרחביות פרטניות.	עמ' 2
פרק ב	הנחיות מרחביות לעניין תקנות התכנון והבנייה - עבודות ומבנים הפטורים מהיתר	עמ' 3-9
פרק ג	הנחיות מרחביות עבור בינוי	עמ' 10-20
נספחים:		
נספח 1 – אוגדן הנחיות לאצירה ופינוי אשפה		
נספח 2 – פרט עקרוני לבור חלחול		
נספח 3 – פרטי פיתוח		

הגדרות:

- "בניה רוויה" - בנייה במגרש של 4 יח"ד או יותר במבנה אחד בשתי קומות או יותר.
- "בית צמוד קרקע" - כל בית מגורים שאינו בנייה רוויה.
- "מבנה למסחר" - מבנה בייעוד מסחר ותעסוקה בתכנית.
- "מבנה ציבור" - כהגדרתו ע"פ חוק התו"ב.

- במידה וישנה סתירה בין הוראות ההנחיות המרחביות להוראות התכניות או החוקים החלים במקום, גוברות הוראות התכניות, או החוק או התקנות.
- כל עבודות הבניה יבוצעו ע"פ התקנים והוראות כל דין.

פרק א' – קביעת מגרשים מיוחדים להנחיות מרחביות פרטניות

תנאים כלליים :				1.
רשימת המגרשים המיוחדים הכלולים בתכניות ו/או אזורים לגביהם יקבעו הנחיות מרחביות פרטניות בשלב המידע להיתר :				1.1
תכניות	מגרש	חלקה	גוש	
5169	3,4,5,6		6717	
		125		
5142	9,10,11,12			
5141	101,102,106,107,402			
		195,196	6720	
		340,341,342,411		
		879		
** כל המגרשים עליהם מבוקשת בקשה לחיזוק מבנה בהתאם לתמ"א 38				
לצורך קבלת הנחיות מרחביות פרטניות למגרש מיוחד יש להפנות בקשה בעת פנייה לקבלת מידע תכנוני ולצרף תכנון עקרוני של המבנה ואת המסמכים הבאים :				1.2
א. תרשים סביבה כולל העמדת הבניין המוצע.				
ב. תכנית פיתוח מגרש מוצע בקני"מ 1:100 לרבות העמדת המבנה במגרש, כניסות ויציאות ברכב ולהולכי רגל. מפלסי 0.00, מיקום חיבורי תשתית, חדר טרפו, רחבות כיבוי אש וצובר גז.				
ג. הדמיה של הבניין המוצע על רקע סביבתו.				
ד. חזיתות של הבניין המוצע משולבות בחזיתות הרחוב והבניינים הסמוכים לו, בניין אחד לכל כיוון לפחות.				
ה. קומת מרתף חנייה, קומת קרקע, קומה טיפוסית וקומת גג.				

פרק ב' - הנחיות מרחביות לעניין תקנות התכנון והבנייה

עבודות ומבנים הפטורים מהיתר

תוכן עניינים

עמ' 4-5	גדרות ושערים	1.
עמ' 6	גגונים סככות ומצללות	2.
עמ' 7	שימושים נלווים למבנה	3.
עמ' 8	מבנים ומתקנים טכניים	4.
עמ' 8	מבנים ועבודות זמניים	5.
עמ' 9	מחסן ומבנה לשומר	6.
עמ' 9	אנטנות צלחות ולוויינים	7.

דיווח על עבודה פטורה מהיתר:

- דיווח על ביצוע עבודה הפטורה מהיתר יש לבצע דרך אתר מנהל תכנון על ידי מילוי הטופס המצורף/ טופס מקוון.
(<http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>).
- הדיווח יבוצע בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה, למעט הקמת מבנה זמני עליו יש לדווח בתוך 14 יום ממועד ההצבה.

<p>1.1 גדרות ושערים:</p>	<p>1.1</p>
<p>תנאים כלליים:</p> <p>א. הקמת גדרות ושערים בפטור מהיתר תתאפשר בגבולות המגרש שאינם חזית הבניין הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח (פארק, דרך, שביל וכדומה).</p> <p>ב. יש לשאוף לשמור על המשכיות בין המגרשים בגבהי הגדרות ובחומרי הגמר של הגדרות.</p> <p>ג. לא תותר בניית גדרות פח (דוגמת איסכורית), בכל צורת עיבוד, למעט גדרות זמניים סביב אתר בניה, במהלך תקופת הבניה.</p> <p>ד. בכל מקום בו מצוין גובה גדר ויש שינוי מפלס בין שני צדי הגדר, הגובה יימדד מהמפלס הנמוך.</p>	
<p>1.2 גדר בנויה:</p>	<p>1.2</p>
<p>גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ', יש לבנות את הגדר מבלוקים או בטון בחיפוי טיח, או בחיפוי אבן (טבעית או מלאכותית), או בטון "אדריכלי", לגדר בחיפוי אבן או טיח יש להתקין קופינג מאבן טבעית או מלאכותית (הקופינג יבלוט עד 2 ס"מ מפני הגדר).</p>	<p>צמוד קרקע</p>
<p>גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ', יש לבנות את הגדר מבלוקים או בטון בציפוי אבן חברונית עיבוד מוטבה או מסמסם. לגדר תהיה סיומת קופינג אבן (הקופינג יבלוט עד 2 ס"מ מפני הגדר), לפרטים עקרוניים ראה נספח 3.</p>	<p>בנייה רוויה מבנה למסחר</p>
<p>1.3 גדר מחומרים קלים:</p>	<p>1.3</p>
<p>גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ', יש לבנות את הגדר מחומרים קלים כגון עץ, מתכת, אחר ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה, ולא תהווה סכנה או הפרעה.</p>	<p>צמוד קרקע</p>
<p>1.4 גדר המשלבת גדר בנויה וגדר מחומרים קלים:</p>	<p>1.4</p>
<p>גובה כל הגדר לא יעלה על 1.5 מ', כשהחלק הבנוי תואם את הנחיות סעיף 1.2 וגובהו לפחות שליש מגובה הגדר. והחלק מחומרים קלים תואם את סעיף 1.3</p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר</p>

	שער, או מחסום כניסה לחנייה:	1.5	
<p>שערים יוקמו מצידה הפנימי של הגדר בלבד כאשר פתיחתם אל פנים המגרש ולא לתחום הרחוב או הדרך. השערים יבנו מחומרים קלים, עץ מתכת או אחר. לשערים המותקנים בגדרות מחומרים קלים או בגדרות המשלבים גדר בנויה וחומרים קלים, השער יוקם מאותם חומרים של הגדר הקלה ובגוון זהה. מחסום חשמלי יותקן ע"י חשמלאי מוסמך לפי תקן 900 חלק 21.03.</p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר</p>		
	גדרות המהוות קירות תמך:	1.6	
<p>במקרים בהם יש הפרש גובה של בין 60-100 סמ' בין שני צידי הגדר, הגדר תוגדר כקיר תמך ותחייב אישור קונסטרוקטור להקמתה. הגובה המינימאלי לגדר מהמפלס הגבוה ביותר 1.1 מ' (כמעקה תקני) ניתן לתכנן חלק זה מחומרים קלים ועליו לעמוד בדרישות תקן ישראל למעקות (1142) ובהתאם להנחיות סעיף 1.4 לפרק זה.</p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר</p>		
	גדרות גובלים בין מגרשים שכנים:	1.7	
<p>גדרות גובלים בין מגרשים שכנים יעמדו בהנחיות בסעיפים 1.2-1.6</p> <p>על הבונה חלה חובת ביצוע גמר גדר משני הצדדים (כאמור בסעיף 1.2).</p> <p>במקרה בו הגדר ממוקמת על גבול המגרש, מיקומה יהיה כפוף לקבלת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים הגובלים בגדר.</p> <p>במקרים בהם הגדר מצויה בתוך תחום המגרש לא תידרש הסכמת בעלי מגרשים שכנים להקמתה</p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר</p>		

<p>גגונים סוככים ומצללות:</p> <p>למען הסר ספק: על מנת לבנות גגונים צריך שיהיו במגרש זכויות בניה עודפות. הזכויות נקבעו בתכנית (תב"ע) החלה על המגרש. יש לוודא שלא כל הזכויות שנקבעו מוצו.</p>	<p>2.</p>
<p>גגונים - גגון יבנה ללא עמודים ובצמוד למבנה קיים בתחום קווי בנין על פי תכנית. חומרי בניה מותרים: מתכת/ בטון/ עץ/זכוכית/פלסטיק.</p> <p>סוכך מתקפל (מרקיזות) - תותר התקנת סוככים במרפסות או בחלונות בבית משותף גוון הסוכך יהיה אחיד בהתאמה לגוון העיקרי של חיפוי המבנה</p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר</p>
<p>סככות צל בבניה רוויה ובבתים משותפים - לא ניתן לקרות חניה בסככת צל לרבות חניה בבית משותף המוצמדת לדירה. יאסר קרוי חניות במפלס החצר באזורים שאינם מקורים על ידי הבנין.</p>	
<p>סככות צל - תותר התקנם בשטחים ציבוריים פתוחים עד לגבול המגרש.</p>	<p>מבני ציבור ומוסדות חינוך</p>
<p>מצללות וסככות צל:</p> <p>תותר הקמת מצללות בשמירה על מרחק מגבול השכן של לפחות 2 מ'.</p>	<p>צמוד קרקע</p>
<p>תותר הקמת מצללות בקומות הבאות בלבד:</p> <p>א. במרפסות דירות הגג. ב. בדירות גן ג. בכל מקרה גוון הפרגולה יהיה אחיד בהתאמה לגוון העיקרי של חיפוי המבנה. יש להציג פרטים מלאים של הפרגולה. ד. בקומת הגג תתוכנן הפרגולה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו המעקה החיצוני של המרפסת וללא עמודים. ה. בדירת גן תתוכנן הפרגולה בקווי הבניין המותרים ובשמירה על מרחק מגבול השכן של לפחות 2 מ'.</p>	<p>בנייה רוויה</p>

שימושים נלווים למבנה :		3.3
3.1 שילוט בחזית מסחרית:		
מבנה למסחר מבנה ציבור	בחזית מסחרית תותר התקנת שילוט רק במקום שיועד לכך בהיתר. במידה ולא מצוין מיקום השילוט בהיתר, תותר התקנת שילוט רק לאחר שבעלי החנויות סיכמו ביניהם על מראה אחיד לשילוט, הציגו זאת בפני מהנדס המועצה, קיבלו את אישורו בכתב, התקינו את השילוט בהתאם לקביעה האחידה.	
3.2 פינוי אשפה:		
צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר מבנה ציבור	הסדרים לאצירה ולפינוי אשפה יתוכננו בתוך גבולות המגרש ע"פ אוגדן פינוי אשפה המצורף כנספח 1 ובהתאם לגודל ואופי המבנה המתוכנן.	
3.3 סורגים:		
צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה ציבור	התקנת סורגים תהיה בגוון אחיד או דומה ככל הניתן לחיפוי המבנה.	
3.4 קולטי/דודי שמש:		
בגגות רעפים:		
צמוד קרקע מבנה למסחר	הקולט יוצמד ככל הניתן לשיפוע גג הרעפים ודוד השמש יותקן ככל האפשר בחלל הגג או בתוך המבנה.	
בגגות שטוחים:		
צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר	הקולט ודוד השמש יוסתרו ע"י אלמנט אדריכלי המשולב בתכנון המבנה וימוקמו ככל הניתן רחוק מחזיתות המבנה. המערכת הסולארית תשולב בתכנון האדריכלי של המבנה כך שדודי השמש יוסתרו ומערכת הקולטים תשולב כחלק אדריכלי אינטגרלי בגג המבנה.	
3.5 מזגנים:		
צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר	לא תותר התקנת מדחסים בחזיתות הפונות אל הרחוב. במקרים בהם לדירה יש חזיתות לרחוב בלבד, או במקרים בהם לא נמצא פתרון תכנוני אחר, יותקנו המדחסים במסתורים שישולבו בחזית המבנה בצורה אינטגרלית או במסתורי הכביסה. מדחסים שיותקנו על גגות ימוקמו בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית.	

באם מותקנת צנרת ע"ג חזיתות המבנה – היא תחופה בתעלות בגוון חיפוי המבנה ותותקן בקווים ישרים בלבד.			
---	--	--	--

4.	מבנים ומתקנים טכניים:	
	בניית מבנה טכני (שאינו מיועד לשהות של בני אדם) : המתקן יהיה בגוון בהיר או לחלופין בגוון המשולב בסביבה.	
	4.1 מתקן פוטו וולטאי:	
	מבני מגורים, מסחר, ציבור	יש לוודא מניעת סנוור למבנים סמוכים.
	4.2 החלפת צוברים/בלוני גז:	
	צמוד קרקע, בנייה רוויה, מבנה למסחר	מתקנים לאצירת גז יותקנו 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 ;
5.	מבנים ועבודות זמנים:	
	5.1 מבנה זמני:	
	מבני ציבור, מבני מסחר	הקמת מבנה זמני כגון מכולה או סככה הינה בכפוף לבדיקת זכויות בנייה במגרש. תתאפשר הקמת מבנה זמני באתרי בנייה לצורך ארגון האתר בלבד וע"פ תכנית ארגון אתר מאושרת. תתאפשר הקמת מבנה זמני בשטחים ביעוד ציבורי לרבות להקמת מבנים ממוגנים בשעות חרום לאחר קבלת אישור בכתב ממהנדס המועצה.
	5.2 סגירה עונתית:	
	מבני ציבור, מבני מסחר	א. יותרו סגירות עונתיות של בתי אוכל (מפני הקור או החום) בתחום המגרש ובכפוף לבדיקת זכויות במגרש ורישיון עסק בתוקף. ב. תקופת הצבת הסגירה תהיה תחילת חודש נובמבר ועד לסוף חודש מרץ. ג. הסגירה תמוקם כך שלא תפריע למעבר הציבורי ולתשתיות עירוניות ולא תיצור כל מכשול בשטח הציבורי. ד. סגירה עונתית תותר במבנה קל עשוי ממתכת קלה ובעל פרופיל עדין. הקירות יהיו עשויים מזכוכית או מפברגלס שקופים לחלוטין לכל אורכם ולא ייעשה כל שימוש בחומר אטום. ה. פרטי עיצוב מפורטים של כל דגם סגירה עונתית יתוכננו באופן שיבטיח השתלבות בחזית הבניין והעסקים שבסביבתו לרבות התאמת גובהו בהתאמה לחזית המבנה.

<p>1. ביצוע הסגירה מותנית מסירת דיווח לוועדה אליה יצורף תצהיר של מהנדס רשוי במדור מבנים ליציבות המבנה והתקנתו.</p>		
<p>6. מחסן ומבנה לשומר: *במידה וקיימת זכות בנייה מכוח התכנית החלה במקום.</p>		
	<p>6.1 מחסן:</p>	
<p>ניתן יהיה למקם מחסנים מחומרים קלים בשטח של עד 6 מ"ר בגובה עד 2.20 מ' ברוטו ובקווי בניה צידיים ואחוריים בלבד. *לא תותר התקנת תשתיות למחסן למעט ברז גינה.</p>	<p>צמוד קרקע מבנה למסחר מבני ציבור</p>	
<p>א. ניתן להקים מחסנים מחומרים קלים בשטח של עד 6 מ"ר ובגובה של עד 2.20 מ' ברוטו. ב. ניתן להציב את המחסן במרפסות גג (לא במרפסות זיזיות), בצמוד לקיר המבנה ובנסיגה של לא פחות מ-2 מ' ממעקה הגג. ג. בדירות גן – ניתן יהיה למקם מחסנים מחומרים קלים בשטח של עד 6 מ"ר בצמוד למבנה ובקווי בנייה צידיים ואחוריים בלבד. *לא תותר התקנת תשתיות למחסן למעט ברז גינה.</p>	<p>בנייה רוויה</p>	
<p>6.2 מבנה לשומר: *חיבורי התשתית למבנה יהיו תת קרקעיים בלבד.</p>		
<p>במגרשי מגורים מטעמי בטחון ובהתאם להוראת רשות מוסמכת. תותר הצבת מבנה שומר במבני מסחר בכפוף לזכויות בניה עודפות במגרש.</p>	<p>בנייה רוויה מבנה למסחר מבני ציבור</p>	
<p>7. אנטנות צלחות ולוויינים:</p>		
<p>אנטנות, צלחות ותרנים לא תותר הקמת אנטנה או צלחת בחזית הקדמית של הבניין. הוספת אנטנה למתקן שידור קיים במידה ונקבע עיצוב מיוחד לאותו מתקן שידור, יש להתאים את הרכיב החדש לעיצוב שאושר בהיתר. אנטנה לחובבי רדיו לא תותר הקמת אנטנה בחזית הקדמית של הבניין בבניה רוויה - תותר התקנת אנטנה על גג מבנה עליון בלבד. לא תותר התקנת אנטנה על גגות מדורגים.</p>		

פרק ג' - הנחיות מרחביות עבור בינוי

תוכן עניינים

עמ' 10-11	הנחיות בינוי	חלק א
עמ' 12-13	עיצוב מעטפת המבנה	חלק ב
עמ' 14-16	חיפוי מעטפת הבניין	חלק ג
עמ' 17-18	הוראות חנייה	חלק ד
עמ' 18-20	הוראות פיתוח נופי	חלק ה

חלק א' – הנחיות בינוי :	
1. מרחב מוגן:	
חלון ההדף יתוכנן בכנף נגררת אל כיס בקיר.	צמוד קרקע בנייה רוויה
2. גובה קומות הבניין:	
בבית דו משפחתי או חד משפחתי – גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) מעל הקרקע יהיה כאמור להלן אלא אם נקבע אחרת בתכנית ו/או בתכנית בינוי מאושרת: א. גובה קומה עד 4 מ'. ב. גובה קומת מרתף המחושב כשטחי שרות עד 2.20 מ'. ניתן לבקש הקלה בגובה מרתף של עד 10%.	צמוד קרקע
<u>בתוספת קומות לבניין קיים בבניה רוויה – גובה הקומות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין או עד 3.5 מ'.</u> <u>בבניה רוויה חדשה - גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) יהיה כאמור להלן אלא אם נקבע אחרת בתכנית ו/או בתכנית בינוי מאושרת:</u> א. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'. ב. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מ'.	בנייה רוויה
3. בניה בקיר משותף:	
בבניה חדשה או בתוספת בניה החזית הקדמית לרחוב תתוכנן בקו אחיד ככול הניתן.	צמוד קרקע

4. קומת קרקע:

בנייה רוויה

- א. החזית הקדמית של המגרש המובילה לכניסה הראשית של הבניין תתוכנן ככל הניתן במפלס הסביבה הגובלת, ללא קירות, גדרות, מדרגות תוך הימנעות מתכנון רמפות ככול הניתן.
- ב. ככל שלא נקבע אחרת בתכנית יתוכננו השטחים הבנויים בקומת הקרקע כציבוריים לטובת דיירי הבניין.
- ג. בכל מקרה השטחים הציבוריים יתוכננו בתכנית של לפחות 50% משטח הקומה ויכללו לובי כניסה, מחסנים משותפים לרבות לאופניים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכד'.
- ד. מועדון דיירים – מועדון דיירים יתוכנן עם מטבחון ושרותי נכים.
- ה. לא תותר צנרת גלויה על גבי העמודים.
- ו. חדרי האשפה, ומתקנים שונים ישולבו באופן מוצנע ככל האפשר מהכניסה. אין לתכנן כניסה למתקנים אלו מהחזית הקדמית.
- ז. הכניסה ללובי הראשי תתוכנן מהרחוב הראשי בו מוגדרת כתובת המבנה, ככל שיש שצ"פ סמוך למבנה – תתוכנן כניסה נוספת מכיוון השצ"פ.
- ח. דירות גן – ככול שיתוכננו דירות גן יש להציג בתוכנית הפיתוח שטח ציבורי מספק לשימוש דיירי הבניין שיכלול פינות מוצלות, שבילים, ספסלים ופינות משחק זאת מעבר לשטחים מגוונים.
- דירות הגן יתוכננו לכיוון החזיתות הצדיות או האחוריות בלבד.

חלק ב' - עיצוב מעטפת המבנה:		
1.	מעטפת המבנה ודרוג המבנה	
	בנייה רוויה	<p>א. פריסת הבינוי של קומה טיפוסית תתוכנן כיחידת אחת רגולרית וללא חללים חיצוניים או פנימיים ככל הניתן.</p> <p>ב. לא תותר הבלטת חלקי בנין או קומות עליונות מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית (פטריה). קונטור הקומות הטיפוסית אינו כולל את מרפסות הגזוזטרה.</p> <p>ג. לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג יהיה בהמשך למישור קיר החזית.</p> <p>ד. דירוג הקומות ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה, ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מרבי עד הקומה האחרונה ובפרט לחזיתות הקדמיות תוך הדגשת המימד הווירטואלי של המבנה.</p> <p>ה. קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p>
2.	גדרות ושערים:	
	2.1	גדר בנויה:
	צמוד קרקע	<p>גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ', יש לבנות את הגדר מבלוקים או בטון בחיפוי טיח, או בחיפוי אבן (טבעית או מלאכותית), או בטון "אדריכלי", לגדר בחיפוי אבן או טיח יש להתקין קופינג מאבן טבעית או מלאכותית (הקופינג יבלוט עד 2 ס"מ מפני הגדר).</p>
	2.2	גדר מחומרים קלים:
	צמוד קרקע	<p>גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ', יש לבנות את הגדר מחומרים קלים כגון עץ, מתכת, אחר ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה, ולא תהווה סכנה או הפרעה.</p>
	2.3	גדר המשלבת גדר בנויה וגדר מחומרים קלים:
	צמוד קרקע	<p>גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ', כשהחלק הבנוי תואם את הנחיות סעיף 2.1 וגובהו לפחות שליש מגובה הגדר והחלק מחומרים קלים תואם את סעיף 2.2.</p>
	2.4	גדרות המהוות קירות תמך:
	צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר	<p>במקרים בהם יש הפרש גובה של מעל 1 מ' בין שני צידי הגדר, הגדר תוגדר כקיר תמך ותחייב אישור קונסטרוקטור להקמתה. הגובה המינימאלי לגדר מהמפלס הגבוה ביותר 1.1 מ' (כמעקה תקני) ניתן לתכנן חלק זה מחומרים קלים תוך עמידתו בדרישות תקן ישראל למעקות (1142) ובהתאם להנחיות סעיף 2.2 לפרק זה.</p> <p>חומרי גמר וחיפויים לקירות תמך זהים לסעיף 2.3 בפרק זה.</p>

3.	מחסנים:	
	צמוד קרקע	<p>מחסנים ומבני עזר בשטח העולה על 6 מ"ר יותקנו בתוך גבולות קווי הבניין וכחלק מהמבנה הראשי, המחסן יבנה מחומרים זהים למבנה הראשי, גובהו של המחסן, נטו 2.20 מ'. א. יש לתכנן מחסן כחלק אינטגרלי של המבנה. ב. ככל שיותר בתכנית הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 יש לקבל הסכמת שכן. שיפועי ניקוז גג המחסן לא יופנו למגרש גובל. ג. מיקום מחסן יהיה בקומת הקרקע או בקומת מרתף. ד. יש לתכנן קיר בטון בין המחסן למבנה הראשי, לא תותר כניסה למחסן מתוך המבנה הראשי.</p>
	בנייה רוויה	<p>א. מוצע כי המחסנים ימוקמו בקומת הלובי או המרתפים או בקומת גלריה בלובי. במידה והמחסנים יוצעו בצמוד לדירה – המחסנים יופרדו בקיר בטון מהדירה וללא גישה מהדירה. ב. היזם יהיה מחויב להצמיד את כל יחידות המחסן ליחידות הדיור בבניין. ד. חלונות המחסן יתוכננו ככל הניתן כמקבץ אחד. ה. גובה המחסן 2.2 מ' בתקרה מונמכת בנויה מחומר קשיח (כדוגמת בטון).</p>
4.	גדרות גובלים בין מגרשים שכנים:	
	צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר	<p>גדרות גובלים בין מגרשים שכנים יעמדו בהנחיות בסעיפים 2.1-2.4 לפרק זה. על הבונה חלה חובת ביצוע גמר גדר סביר משני הצדדים. במקרים בהם הגדר ממוקמת על גבול המגרש, מיקומה יהיה כפוף לקבלת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים הגובלים בגדר. במקרים בהם הגדר ממוקמת בתוך גבול המגרש לא תדרש הסכמת שכנים להקמתה.</p>
5.	הקמת צוברים/בלוני גז:	
	צמוד קרקע בנייה רוויה מבנה למסחר	<p>מתקנים לאצירת גז יותקנו 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 ; מתקן אצירת גז יותקן מתחת לפני הקרקע, יש להקפיד כי ניקוז האגן יופנה לשטח הפרטי בלבד. בלוני גז יורכבו בנישות שאינן פונות לשטחים ציבוריים ותינתן אליהם גישה מתוך המגרש בלבד, או בחדרים לבלוני גז המצוידים על פי התקן .</p>

חלק ג' - חיפוי מעטפת הבניין:	
1.	חומרי גמר לחזיתות:

	צמוד קרקע	חזיתות המבנים יהיו בגמר טיח אקרילי, או חיפוי קשיח מסוג אבן טבעית או אבן מלאכותית או בטון אדריכלי או זכוכית או אלומיניום. מוצע שלפחות 50% משטח החזיתות יבוצע בחיפוי קשיח. כל חומר גמר אחר חייב אישור בכתב ממהנדס הועדה.
	בנייה רוויה	חזיתות המבנים יהיו בגמר של חיפוי אבן טבעית נסורה או אבן טבעית בעיבוד מסמסם בגוון בהיר, יותר שימוש באבן כהה רק להדגשת אלמנטים בחזית. כל חומר חיפוי אחר חייב אישור בכתב ממהנדס הועדה.
2.	בנייה בקיר משותף:	
	צמוד קרקע	נדרשת התאמה אדריכלית בעיצוב חזיתות המבנים לחזיתות המבנים השכנים ככל הניתן. יש להציג בבקשה להיתר פריסה של חזיתות המבנה לרבות הצגת חזיתות המבנים השכנים.
3.	חלונות ופתחים בבנייני מגורים:	
	בנייה רוויה	א. בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שרות או חדרים טכניים אל החזית הפונה לרחוב למעט כניסה להולכי רגל לבניין או כניסה לחניה (כניסה אחת). ב. לכל פתחי הבניין יידרש פתרון אחיד של הצללה (תריס, רפפות, גלילה). ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.
5.	מרפסות וגזוזטאות:	
	בנייה רוויה	"מרפסת גזוזטרה" הינה מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים), תשנ"ב-1992. א. לא תותר גזוזטרה בין שלושה קירות היקפיים. ב. המרפסות יתוכננו באגף או ברצף לגובה הבניין ככל הניתן.
6.	עיצוב מעקות ומרפסות:	
	בנייה רוויה	א. יתוכנן מעקה מחומר קל בלבד כגון זכוכית שקופה ומעליה מאחז יד אלומיניום או מעקה ממסגרות פלדה מוטות אנכיים ומאחז יד. הכל על פי תקן. ב. בבקשה להיתר בניה יצורף פרט מעקה בקני"מ 1:20 הכולל פירוט החומרים. ג. מעקה בנוי: ככל שיוצע, ישולב בחזית המבנה מבחינת חומרי הגמר.
8.	מסתורי כביסה:	

<p>א. יתוכננו באופן שיהיו שקועים מקו החזיתות של הבניין. לא יופנו לחזיתות הראשיות ככל הניתן וימוקמו במקום מוצנע ומוסתר.</p> <p>ב. מסתור הכביסה יהיה המשכי לכל גובה הבניין ככול הניתן ובקווים אופקיים במרווח שיסתיר את המתקנים שמאחוריו (מרווח נטו בין פרופיל לפרופיל לא יעלה על 5 ס"מ).</p>	<p>בנייה רוויה</p>
<p>9. מזגנים ומתקנים טכניים</p>	
<p>לא תותר התקנת מדחסים בחזיתות הפונות אל הרחוב.</p> <p>במקרים בהם לדירה יש חזיתות לרחוב בלבד, או במקרים בהם לא נמצא פתרון טכנוני אחר, יותקנו המדחסים בגומחה (נישה) ולהם יותקנו מסתורים שלא יבלטו ממישור הקיר לחזית או במסתורי הכביסה.</p>	<p>צמוד קרקע, בנייה רוויה, מסחר</p>
<p>א. ככלל יוסתרו על ידי קירות או מסתור דקורטיבי.</p> <p>ב. בבניה חדשה- יש לציין מיקום מזגן ומערכות מיזוג וטיהור בבקשה להיתר. לא תותר התקנת מדחסים בחזיתות הפונות אל הרחוב.</p> <p>ג. המדחסים יותקנו במסתורים המיועדים לכך או במסתורי הכביסה או על גבי הגגות בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית.</p> <p>ד. בבניה קיימת- במידה ולא מתאפשר להתקין את המזגנים מאחורי מסתורי כביסה או על הגג, יותקנו בחזית שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. מוצע להתקין מזגן ומערכות מיזוג וטיהור קרוב ככל הניתן למפלס הקרקע ולהסתיר אותם ע"י גינון או מתקן מסתור. את הצנרת למזגנים ומהם יש להתקין בתעלות בגוון החיפוי בקווים אופקיים ואנכיים בלבד.</p>	<p>בנייה רוויה</p>
<p>10. בריכות שחייה :</p>	
<p><u>בקשות להיתר להקמת בריכות שחיה יתאפשרו רק בתהליך של בקשה להקלה תוך מתן אפשרות להתנגד לבקשה למי הרואה עצמו נפגע.</u></p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה</p>
<p>10.1 מיקום במגרש ביחס לבתי השכנים :</p>	
<p>הבריכה תמוקם בגבול קווי הבניין, במקרה בו מבוקשת הקלה בקווי בניין המרחק המינימאלי מגבול מגרש יהיה מטר אחד נטו בין הגדר לשולי הבריכה.</p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה</p>
<p>10.2 גדרות וטיפול אקוסטי :</p>	
<p>באזור בו מבוקשת בריכת שחיה יותקנו בגבולות המגרש (הגובלים עם השכנים) גדרות לפתרון אקוסטי בגובה של 1.8 מ' למניעת הפרעה לשכנים, מיקום התקנת הגדר וסוג הגדר יוגדר בחו"ד שתיתן על ידי יועץ אקוסטיקה המוכר ברשות לאיכות הסביבה..</p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה</p>
<p>10.3 חדר מכונות :</p>	

<p>חדר המכונות יתוכנן בגבול קווי הבניין המאושרים בין אם הוא מעל הקרקע או תת קרקעי. במקרה בו מבוקשת הקלה בקו בניין להקמת חדר מכונות תת קרקעי, המרחב המינימאלי מגבול המגרש יהיה 1 מ'. יינתן פתרון אקוסטי לחדר המכונות, תוגש חוות דעת של יועץ אקוסטיקה המוכר ברשות לאיכות הסביבה על כך שרעש המכונות הנמדד מחוץ לחדר לא יהווה גורם הפרעה לשכנים ומטרד כמשמעותו בחוק עם סיום הבניה יש להגיש תצהיר של יועץ האקוסטיקה הנ"ל כי העבודה בוצעה בהתאם להנחיות.</p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה</p>
<p align="right">גידור הבריכה:</p>	<p>10.4</p>
<p>סביב הבריכה יותקנו אמצעים לתחילת השטח שסביב בריכת השחייה למניעת כניסה לא מבוקרת של בני אדם. היקף הבריכה ברוחב 1 מ' ירוצף בריצוף מונע החלקה. בקשה להיתר להתקנת בריכת שחיה תכלול התייחסות לסעיפים הבאים: 1. הצגת מערכת לטיפול במי הבריכה על פי הנחיות משרד הבריאות. 2. הצגת מערכת ניקוז הבריכה בהזרמה מבוקרת על פי הנחיות תאגיד מי תקווה והנחיות משרד הבריאות. יש להציג רשת הגנה על פתחי הניקוז למניעת אפשרות הדבקות אדם בזמן הריקון. <u>הנחיות לבריכת ג'קוזי זהות להנחיות שנקבעו לבריכות שחיה.</u></p>	<p>צמוד קרקע בנייה רוויה</p>
<p align="center">מערכות חימום בשימוש באש ישירה - קמין:</p>	<p>11.</p>
<p>הפעלת הקמין תתאפשר רק לאחר קבלת אישור ממכון התקנים למכשיר ולהתקנתו. ארובה תהיה מעל מפלס שימושי באופן שלא יפגע ביכולת התפקוד של המפלס ומינימום הפרעה לשכנים. מערכת בישול באש ישירה בחצר או מתקני עישון למיניהם - לא יותרו מכשירים קבועים במרווח (בין גבול מגרש לקו בנין).</p>	<p>צמוד קרקע</p>

חלק ד' - הוראות חנייה:	
**פתרון החניה יינתן בתחומי המגרש בלבד.	
1.	הנחיות כלליות:
בנייה רוויה מסחר	<p>א. רמפות כניסה לחניונים תת קרקעיים תתחלנה בתוך המגרש.</p> <p>ב. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה בין שני מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים ובכפוף לרישום זיקת הנאה.</p>
2.	בנייה רוויה
	<p>א. יש להכשיר לצורכי גינון רצועה של 1 מ' לפחות בחנייה העילית בחזית המגרש, ברצועה יש לנטוע עצים.</p> <p>ב. בחזית הרחוב יש להכשיר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב. במקרים מיוחדים שבהם תובא בפני הועדה חו"ד של יועץ תנועה לפיה לא ניתן להסתפק בפתח יחיד ישקלו פתרונות תחבורתיים אחרים.</p> <p>ג. אחוז חניות עוקבות – יותר תכנון של עד 20% חניות עוקבות במגרש.</p> <p>ד. ככל האפשר יש להעדיף ריצוף חניה מחלחל בהתאם לפרטי הפיתוח המצורפים <u>בנספח 3</u>.</p> <p>ה. יש לתכנן את פתרון החנייה כך שמינימום חניות ציבוריות לאורך הדרך יפגעו.</p>
	צמוד קרקע
	<p>א. לא יתאפשר תכנון של יותר משתי חניות ניצבות לדרך לכל יח"ד.</p> <p>ב. יש לתכנן את פתרון החניה כך שמינימום חניות ציבוריות לאורך הדרך יפגעו.</p>
3.	הנחיות תכנון לחניית אופנועים :
בנייה רוויה	<p>א. בהיתר הבנייה יש לקבוע את מספר מקומות החנייה הנדרשים לאופנועים על פי שימושי הקרקע ובהתאם לתקן.</p> <p>ב. מקומות החנייה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש ושולבו ככל הניתן בחנייה במפלסים התת קרקעיים.</p> <p>ג. בכל מקום חנייה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החנייה או לקיר, שמאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי המתקנים לא יהיו מכשול להולכי רגל או לאנשים עם מוגבלויות.</p>
4.	הנחיות לתכנון חנייה לאופניים :
בנייה רוויה	<p>מקומות החנייה לאופניים יהיו בקומת הכניסה, בחדר סגור המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה או בקומת המרתף העליונה.</p>
5.	תכנון חנייה למבנים בהם מוצע חיזוק בתכנית תמ"א 38:
בנייה רוויה	<p>א. יש לתכנן את פתרון החנייה כך שמינימום חניות ציבוריות לאורך הדרך ייפגעו.</p> <p>ב. יש לתכנן לפחות מקום חנייה אחד לכל יח"ד חדשה המוצעת בבקשה להיתר. במקרים מיוחדים שבהם תובא בפני הועדה חו"ד של יועץ תנועה לפיה לא</p>

<p>ניתן להתקין מקום חניה אחד לכל יח"ד חדשה, ישקל פתרון תחבורתי מופחת לחניה.</p> <p>ג. תתאפשר כניסה אחת בלבד למגרש. במקרים מיוחדים בהם יוכח כי לא ניתן להסתפק בכניסה אחת ניתן יהיה להגיש בקשה לכניסה נוספת.</p>		
<p>6. מתקני חנייה (מכפילים):</p>		
<p>לא יתאפשר כל שימוש במכפילי חניה מכאניים או רובוטים.</p>	<p>בנייה רוויה</p>	
<p>7. ארובות אוורור חניונים:</p>		
<p>ארובות אוורור חניונים לא יופנו אל המרחב הציבורי וככל הניתן יוסתרו באלמנטים בפיתוח המגרש.</p>	<p>בנייה רוויה</p>	

חלק ה – הוראות פיתוח נופי :		
1.	קירות וגדרות הנחיות כלליות:	
בנייה רוויה מסחר	<p>א. החזית הקדמית של המגרש המובילה לכניסה הראשית של הבניין תתוכנן ככל הניתן במפלס הסביבה הגובלת, ללא קירות או גדרות, מדרגות תוך הימנעות מתכנון רמפות ככול הניתן.</p> <p>ב. בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע ללא גדרות/קירות פיתוח ככול הניתן ובעיקר לכיוון חזית המגרש הקדמית.</p> <p>ג. ככול שנדרש דרוג של הפיתוח הוא יתוכנן באופן שיאפשר גינון, נטיעות ושימוש בשטח המדורג כטרסה. עומק טרסה מינימלי יהיה 150 ס"מ נטו.</p> <p>ד. הפרשי הגבהים בחזית הקדמית הפונה לרחוב יתוכננו עד גובה 60 ס"מ ככול הניתן וללא מעקה לכיוון הרחוב.</p> <p>ה. חומרי גמר- קירות הפיתוח הגובלים ברחובות ובשטחים ציבוריים למיניהם יהיו מחופים באבן טבעית בהירה ואבן קופינג בהתאם לנספח 3.</p>	
2.	מעקות בטיחות:	
בנייה רוויה מסחר	פיתוח השטח יהיה ללא גדרות ומעקות והם ימוקמו אך ורק במקומות בהם נדרשים בהתאם לתקן הבטיחות התקף.	
3.	פתחי אוורור:	
בנייה רוויה מסחר	<p>א. פירי אוורור ימוקמו בגבולות הצדדים של המגרש, יתוכננו אופקיים ככל הניתן במפלס רציף עם הפיתוח, לא בולטים מהקרקע (כחצר אנגלית).</p> <p>ב. ניתן לתכנן פתחי אוורור מוסתרים כגון פתחים הפונים לרמפת הכניסה לחניון.</p> <p>ג. במידה ויוצעו פתרונות אוורור מרתפים בגבול המגרשים הם יהיו ללא פגיעה במגרש השכן.</p> <p>ד. מיקום פתחי הפליטה יתוכנן כך שלא תגרם חשיפה של עוברים ושבים לאוויר הנפלט מהחניון.</p> <p>ה. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון מדרכה, שצ"פ וכל מעבר אחר להולכי רגל.</p> <p>ו. ארובות אוורור- צינור פליטה של גנרטור ימוקם בשטחי הפיתוח הרחק מהמבנה הראשי ובסיומו יותקן אלמנט שיפנה את הפליטה כפי מטה.</p>	
4.	מתקני תשתית:	
צמוד קרקע,	א. מיקום חיבור התשתיות למגרש למים, ביוב, תקשורת יהיה על פי הנחיות שניתנו ע"י הגורמים הרלוונטיים, במידה ולא ניתנו הנחיות	

	בנייה, רוויה, מסחר,	<p>חובת המתכנן בהתייעצות עם מהנדס התשתיות ומהנדס תאגיד מי תקווה.</p> <p>ב. מתקני תשתית ישולבו בגומחה בנויה ומקורה, סגורה בדלתות ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור. חובה לתכנן דלתות לכל גומחות לרבות למתקן אשפה.</p> <p>ג. חדר טרפו – ימוקם כחלק מהבניין ככל הניתן ובמפלס תת קרקעי בלבד. ככל שחדר הטרפו מתוכנן שלא כחלק מהבניין יהיה תת קרקעי ובאופן מוצנע.</p>
5.	נגישות רכב שירות וכיבוי אש:	
	צמוד קרקע, בנייה, רוויה, מסחר	<p>א. תתוכנן רחבת שירות אחת ככול הניתן שתכלול נגישות רכב לחניונים התת-קרקעיים, למתקן פינוי האשפה ולרחבת כיבוי האש.</p> <p>ב. רחבת השרות תופרד מהמדרכה באמצעות רצועה מגוננת ונטועה ברוחב של מיני 1 מ'.</p> <p>ג. רחבת השרות תרוצף באבן משתלבת המותאמת לעומס של רכבים כבדים.</p> <p>ד. רחבות כיבוי האש ימוקמו ברחבת השרות. ברזי הסניקה יוצנעו ומיקומם יפורט בהיתר הבניה.</p>
6.	אשפה ומיחזור:	
	צמוד קרקע בנייה רוויה ומסחר	<p>חדרי אשפה יותקנו לפי הנחיות הנספח המצורף לעניין האשפה נספח 1.</p>
7.	ניקוז:	
	צמוד קרקע בנייה רוויה	<p><u>הנחיות כלליות:</u></p> <p>התכנון יהיה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר להגדלת שטח החלחול וההשהיה בתחום המגרש.</p> <p>א. בכל מגרש יוקצה שטח לחלחול והשהיה.</p> <p>ב. יש להכין תכנית שיפועי ניקוז על גג החניון בשיפוע מינימלי של 2%.</p> <p>ג. בשום מקרה לא יהיה ניקוז המגרש אל מגרשים פרטיים סמוכים.</p> <p>ד. ניקוז מי הנגר וההשקיה מגינן גגות המרתף ינוקז אל שטחי החלחול בתחום המגרש.</p> <p>ה. במגרשים בהם יבנו מרתפים על רוב שטח המגרש, יאותרו רצועות שטח ברוחב כ-5 מ' אשר יהיו ללא מרתף וישמשו עבור חלחול מי נגר.</p>

<p>ו. עומק מינימלי לגינן מעל גג מרתף - 150 ס"מ לעצים ו-80 ס"מ לשיחים. שטחי גינן על גגות המרתפים, יהיו מצע גינן מנותק קל, שיתוכן גם כשטח השהיה.</p> <p>ז. הפיתוח בחניון על קרקעי יהיה באמצעות ריצוף מחלחל או הפניית מי נגר לשטחי גינן המתוכננים באופן שיאפשר השהיה וחלחול של מי הנגר בהתאם.</p> <p>ח. <u>בבנייה רוויה</u> - יש להציע פתרון ניקוז מאושר ע"י הידרולוג בהתאם להוראות התכנית.</p>		
גינן ונטיעות:		8.
<p>א. גודל העצים המינימלי יהיה עץ בוגר, גזע בקוטר 3" לפחות.</p> <p>ב. יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 60 מ"ר מהשטח הפתוח לשמים של המגרש. יש להציג חישוב בתוכנית הפיתוח לעת היתר הבניה.</p> <p>ג. יש לדאוג שלפחות מחצית מהעצים יהיו רחבי נוף ובעלי עלווה צפופה.</p> <p>ד. לפחות 70% מהצמחייה במגרש צריכה להיות חסכנית במים בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ה. אין לשתול עצים או שיחים שנחשבים פולשניים בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>		