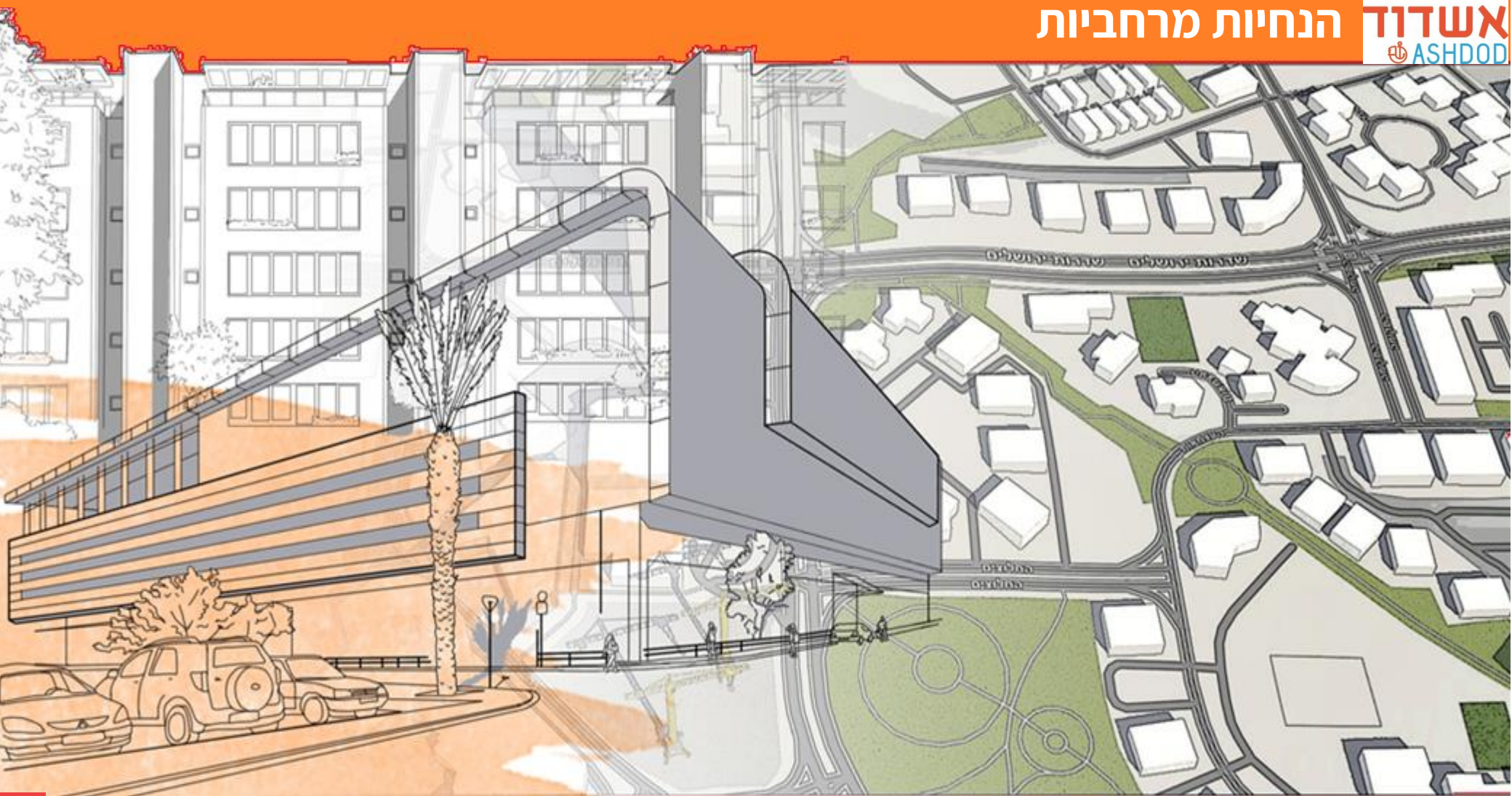


תאריך 17.10.17

מהדורה מס' 4

# הנחיות מרחביות



**הנחיות מרחביות - תוכן עניינים**

**פרק:**

**עמודים:**

**הגדרות**

08-09

**1. הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר**

10-36

**2. הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:**

37-160

- 39-48 - מגורים 1
- 49-58 - מגורים 2
- 59-73 - בניה מרקמית
- 74-84 - מגורים 3
- 85-97 - מגורים 4 ||| בניה גבוהה
- 98-107 - דיור מוגן ||| מקבצי דיור
- 108-119 - בניינים משרדים ||| תעסוקה
- 120-142 - בניינים למסחר ותעסוקה ||| מגורים עם חזית מסחרית
- 143-156 - מלונאות ונופש
- 157-163 - בניינים לתעשייה

**3. הנחיות בינוי מחיר למשתכן**

164-172

**4. הנחיות מרחביות למבני ציבור**

173-187

**5. הנחיות מרחביות פרטניות לתמ"א 38**

188-203

**6. הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע**

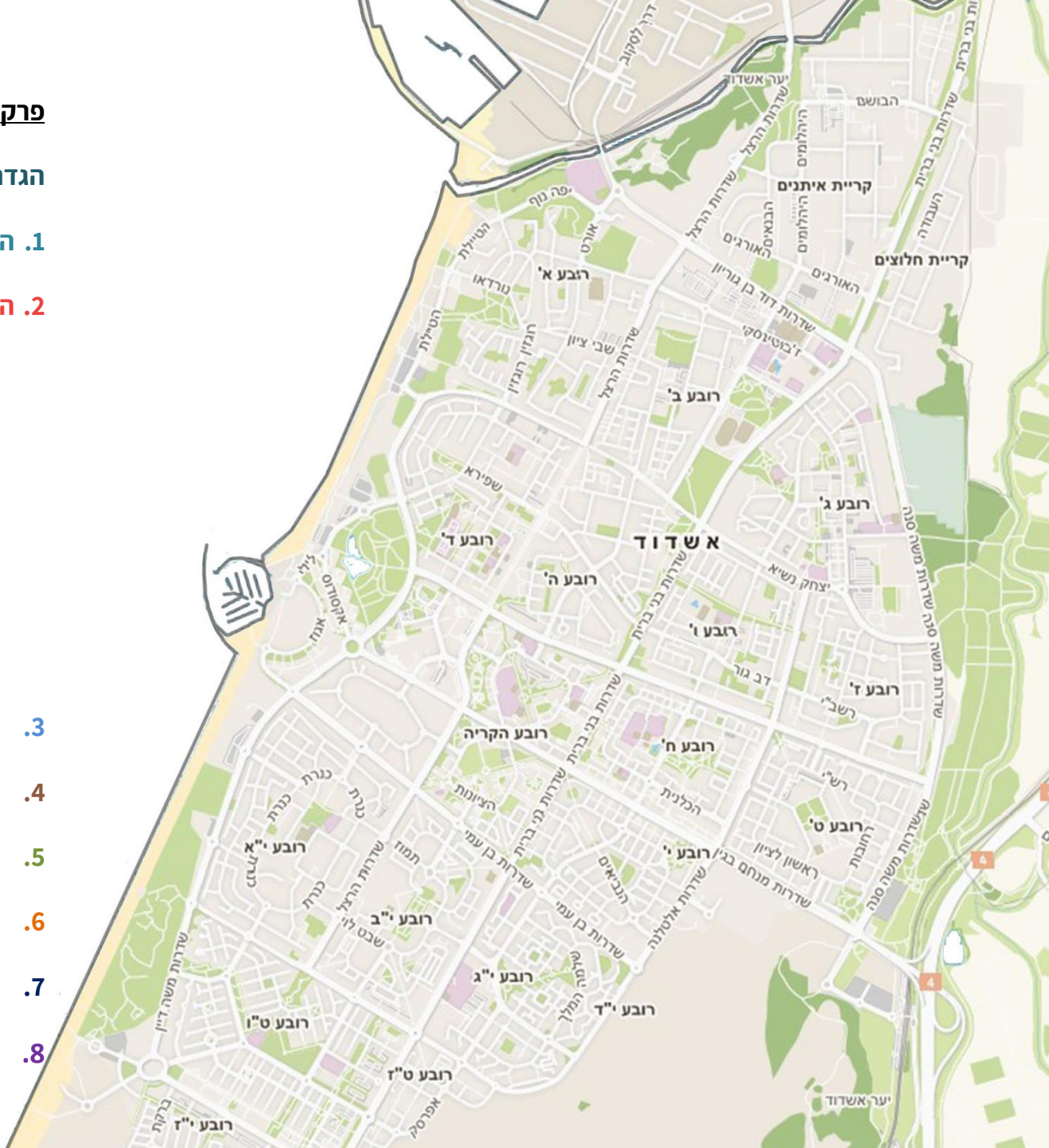
204-211

**7. הנחיות מרחביות למרחב הציבורי**

212-257

**8. רשימת עדכונים**

258-260



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 שיבה, 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**

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 והנייה 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 מינהל ההנדסה ועיריית אשדוד הייתה יצירת מסמך הנחיות אשר מצליח לייצר סינרגיה בין 'משולש הקסם' זהות/מקום/ושייכות, ואשר ייתן לאדריכלים ליזמים וכל בעלי העניין הרלוונטיים כלים תכנוניים ליצירת פרויקטים בעלי זהות ושייכות למקום - לאשדוד

**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 בירוקרטיים חברתיים ופולטים 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 ולשכת 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 והזהות לא מוגדרת דיו, ללא זהות קשה להרגיש שייך והמקום הופך ללא רלוונטי וללא מקום חברה מתקשה להתקיים ומעמידה בסכנה גדולה את הזהות שלה.

נושא המחקר צמצם את מרחב פעילותו להתייחסות למרחב האדריכלי-עיצובי-אנושי אשר הוגדר כ"**הנחיות מרחביות**". המחקר בדק את השפעת ההנחיות הללו על תכנית המתאר החדשה לאשדוד העוסקת בין היתר בחיזוק המרחב הקיים ובעיבו צירים מרכזיים, דרך קריאה מחודשת גם בשאר תכניות המתאר הרובעיות המתקמות בעיר.

תפישת המרחב הציבורי מחייבת שימוש יעיל ואפקטיבי בקרקע. לשם שמירה על איכות חיים עירוניים נדרש פיתוח איכותי של המרחב הציבורי, כך שיתן מענה למגוון צרכים של החיים בעיר ובהם תרבות ספורט נופש, פנאי, בילוי, ערכי טבע ונוף. כל אלה יחד יוצרים את איכותיה 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 הווזואלי 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.

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.

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 וייעול תהליכי תכנון.



התחדשות עירונית

## 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  $+0.5$  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 בבניוי מרקמי, או כחלק ממבנה

מגורים. הבניין המסחרי יכול לשמש לפעילות מסחר, תעסוקה, בילוי או פנאי.

**מגורים עם חזית מסחרית:**

טיפולוגית בניה המתאפיינת בבניוי 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, תעשייה עתירת ידע, מחקר ופיתוח, מעבדות, מרפאות וכד'.

**בניינים לתעשייה:**

מבנה תעשייה הינו בנין בו השימוש העיקרי הינו תעשייה, תעשייה קלה וזעירה, מלאכה, מרכז לוגיסטי, מתקן טיפול, אחסנה

וכדומה.

**מבני ציבור:**

מבנה זה מהווה חלק ממתחם ייעודי ויתאפיין בבניוי 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.

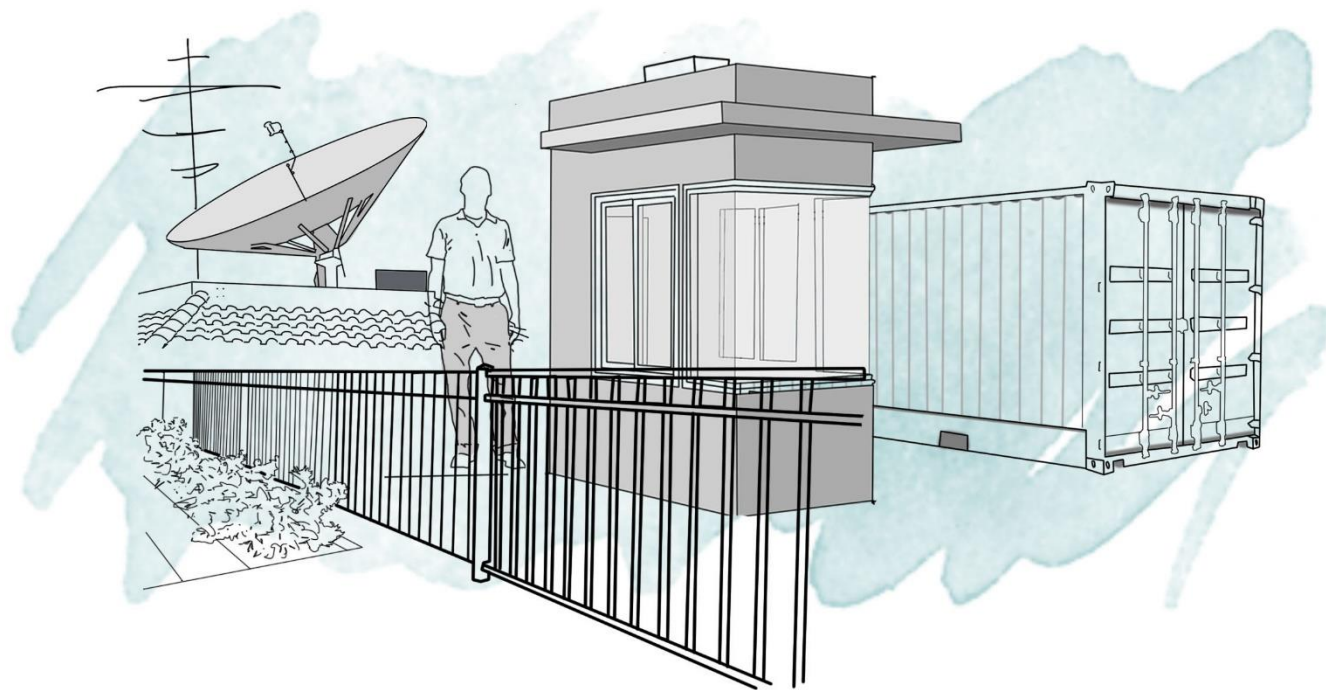


## הגדרות:

המרחב הציבורי הינו כל מה שאינו כלול בשטחים הפרטיים או הבנויים של העיר, דהיינו - כלל הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.	<b>המרחב הציבורי :</b>
גובה קומה נמדד מרצפה לתקרה.	<b>גובה קומה:</b>
הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.	<b>קומה טיפוסית:</b>
בסיס הבניין.	<b>מסד:</b>
השטח הפרטי הפתוח הפונה למרחב הציבורי (קו בניין קדמי) הכלוא בין זכות הדרך לחזית הבנויה של הבניין.	<b>מרחב החזית הפתוח:</b>
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.	<b>מרחב הפיתוח:</b>
שטח בנוי ומרוצף הבולט לרוב מקירותיו החיצוניים, תוך שהוא מייצר ממשק בין חוץ לפנינים.	<b>מרפסת:</b>
מבנה קל, ללא קירות, הצמוד לקיר המבנה, שתקרתו משמשת כמשטח הצללה התלוי מהקיר כזיז, או נסמך על עמודים.	<b>מצללה (פרגולה):</b>
קירוי קל, יכול שיהיה אריג מתוח, או קבוע, או מתקפל (מרקיזה).	<b>סוכך וגגון:</b>
מתקן לסגירה וקירוי של המקום שבו מציבים שולחנות וכסאות על פי הרשאה יעודית, בבתי עסק מסוג בית אוכל.	<b>פרגוד:</b>
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.	<b>חישוב מניין הקומות:</b>
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.	<b>חומר גמר ראשי:</b>

# עבודות פטורות מהיתר

# 1



## הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

### 1 \\ תנאים כלליים לביצוע עבודות פטורות מהיתר

- 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 שמשמש 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 ה סביבה 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.

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 –

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

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)–

<http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>  
 ולדווח לוועדה המקומית לכתובת מייל [ptor@ashdod.muni.il](mailto:ptor@ashdod.muni.il)

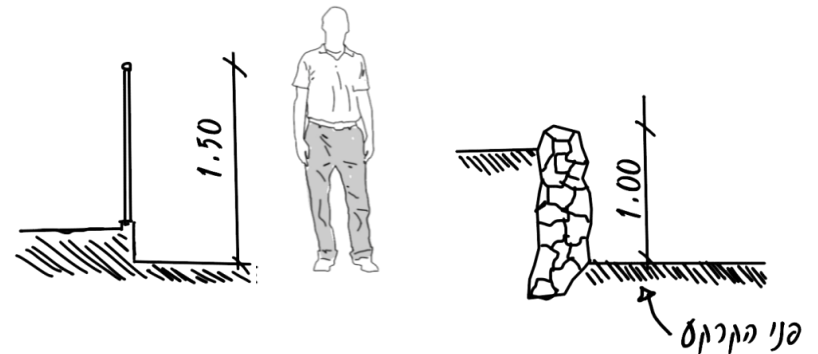
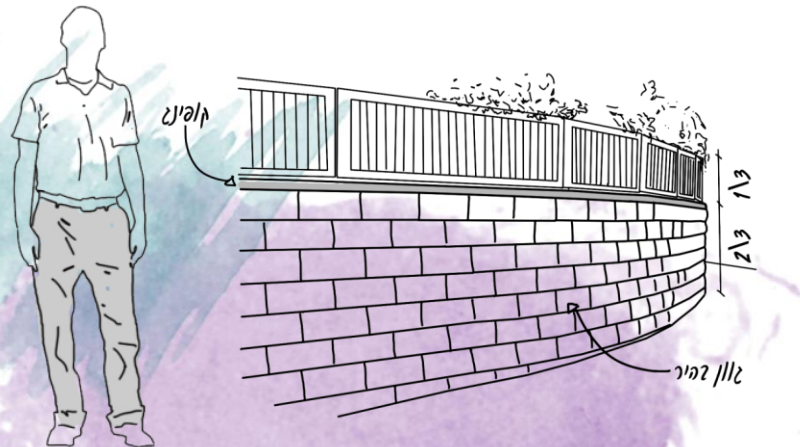


**הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:  
2 \\ גדרות ושערים - סימן א' בתקנות**

**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 תומך 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".

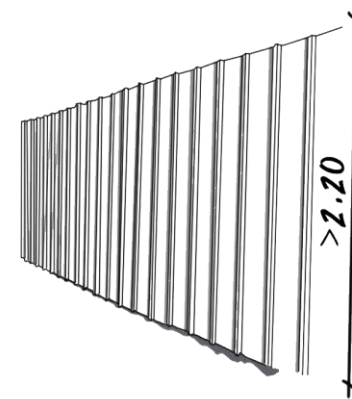
11. לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד, לרבות איסכורית.

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.

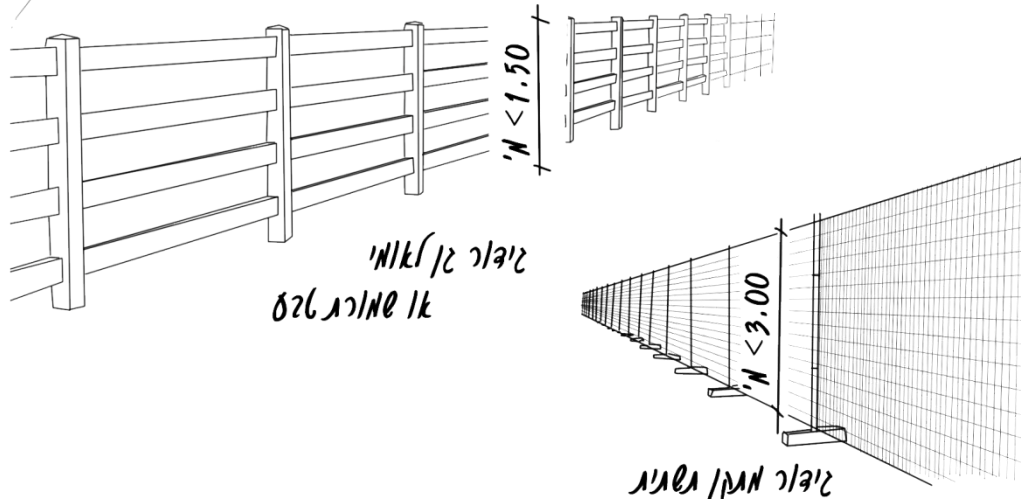
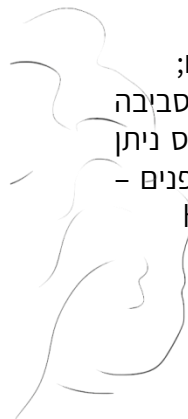


**הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:  
2 \\ גדרות ושערים - סימן א' בתקנות**

**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 הוועדה ומאתר משרד הפנים - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>
4. יש לצרף אישור אקולוג לגדר המשמשת איקלום בעלי חיים.



**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:

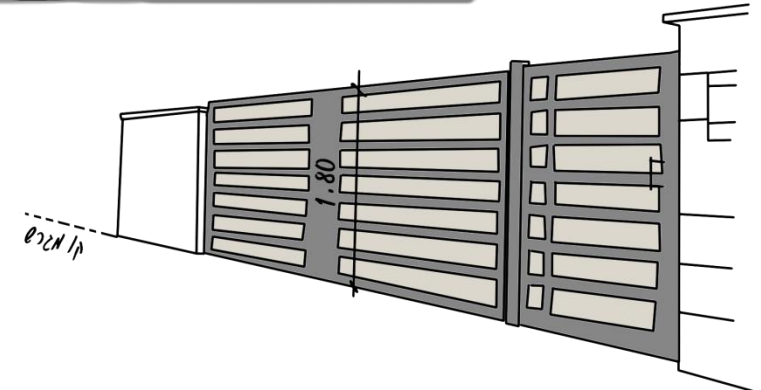
1. גדר היקפית למתקן תשתית תעמוד בדרישות תקן ישראלי מס' 4273, וגובהה לא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע, משני צדי הגדר; גובהה של גדר פנימית במתקן תשתית לא יעלה על 3.0 מ'.
2. אם הגדר נבנית בתחום דרך, ניתן לבנות אותה מחומרים קלים, אבל לא אטומה.
3. תוך 45 יום לאחר בניית גדר במתקן תשתית, יש לדווח לוועדה המקומית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



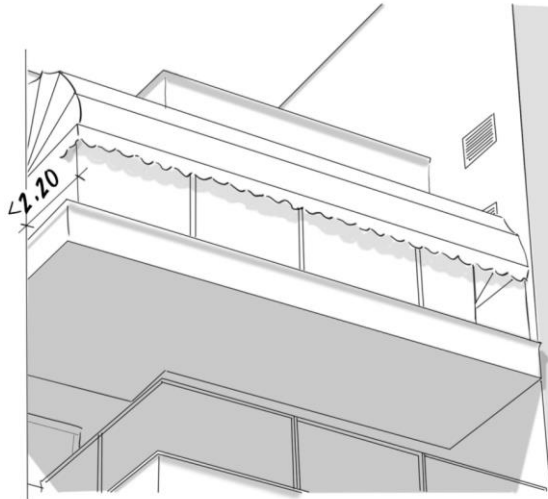
3. הם יותקנו לרוחב שביל הכניסה או דרך החניה;
4. בסביבה החופית אין להתקין שער או מחסום המונעים מעבר חופשי לציבור.
5. בכל מגרש למגורים אשר מותרת בו רק 1-2 יחידות דיור, ייבנה רק שער כניסה 1, ושער חניה 1 לכל חצר המשרתת יחידת דיור.
6. אין לבנות שער לכניסה לחניה במגרש למגורים בבניה רוויה, אלא אם הוא מאפשר כניסה לכל הדיירים באותו מגרש.
7. אין לשנות את מיקום שער כניסה לחנייה 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 לחנייה 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-2.0 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 הוועדה בכתובת -  
<http://www.ashdod.muni.il/Engineering/reforma/Pages/default.aspx>
  7. ומאתר משרד הפנים -  
<http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>
- במקרה זה יש לצרף להודעה אישור של מהנדס מבנים המעיד כי הגגון, סככת הצל או הסוכך מעוגנים כראוי למבנה, ואין חשש שהם יפלו.



סוכך מתקפל



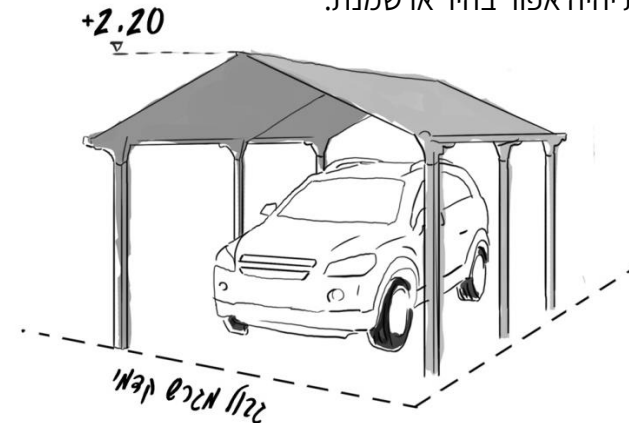
## הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 3 \\ גגונים וסככות - סימן ב' בתקנות.

### 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:

1. בכל אזורי מגורים 1 (למעט אזורים בהם קימות תכניות עם הוראות מפורטות לענין סככות חניה), תותר בניית סככת חניה לרכב פרטי בתחום המגרש עפ"י ההנחיות שלהלן:
- 1.1 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 המרקיזות יהיה אפור בהיר או שמנת.



#### 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 פטורות מהיתר: 3 \\ גגונים וסככות - סימן ב' בתקנות.

### 3.2 מצללה (פרגולה) - סעיף 12 בתקנות.

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. חומרי גמר תקרת משטח ההצללה יהיה עץ או מתכת בלבד.
4. מצללה במרפסות לא מקורות תהיה צבועה צבעים בהירים בגוונים התואמים את צבעי המבנה.



פרגולה

1. 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 (שאינו עליו בניה) של החצר, או של הגג, הגדול מבין השניים;
4. היא תוקם על הקרקע (בחצר) או על הגג. אבל אם נקבע בתכנית, בהיתר או בהנחיות אלה שניתן לבנות מצללה במקום אחר, ניתן יהיה להקים אותה ללא היתר.
5. תוך 45 יום מביצוע העבודה יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המצללה, בטופס המיועד לכך. את הטופס ניתן למצוא ולהוריד מאתר האינטרנט של הוועדה 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.



פרגולה בבניה צמודת קרקע



פרגולה בבניה רוויה

### הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 3 \\ גגונים וסככות - סימן ב' בתקנות.

#### 3.2 מצללה (פרגולה) - סעיף 12 בתקנות.

##### בבניה צמודת קרקע:

חומרי גמר לפרגולות יהיו עץ ומתכת / אלומיניום בלבד בגוון לבן, שמנת, אפור בהיר או טבעי.

##### מצללה בבניה רוויה:

1. המצללה תהיה מחוברת למבנה לפחות בצדה האחד.
2. קו בנין למצללה יהיה 1 מטר בנסיגה מקו המעקה.
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.

## הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 3 \\ גגונים וסככות - סימן ב' בתקנות.

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

#### 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.
6. רשת הגנה מפני יונים: ככל שלא נדרש עיגון קונסטרוקטיבי למבנה, יש להציג פתרון לכל קומה בנפרד. - הרשת תהיה בגוון שמנת ולא תסתיר את מערכות המבנה, או תמנע גישה אליהם.



רשת צל

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 מביניהם.
10. אחריות ההתקנה של הסוכך ותחזוקתו, שלמותו וניקיונו באחריות בעלי העסק



## 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:

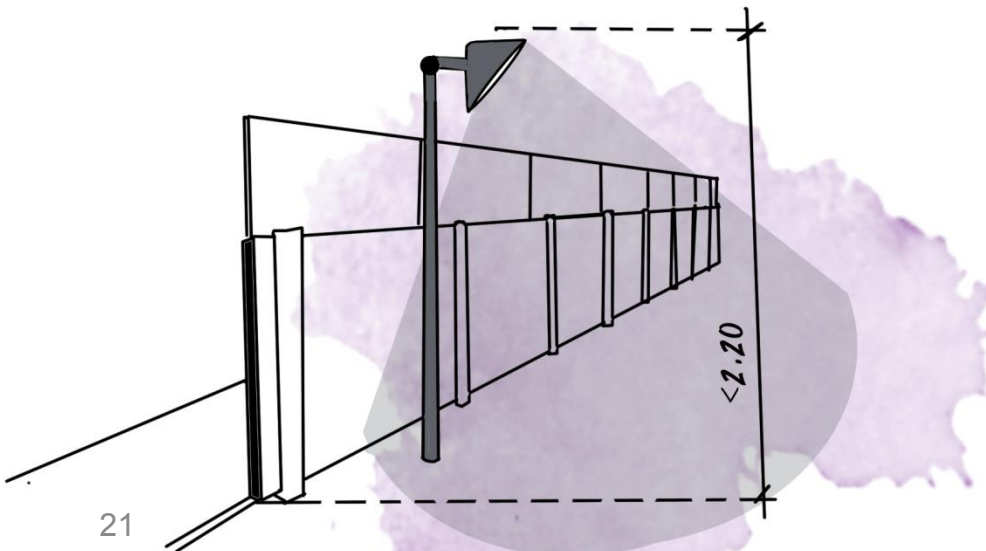
1. הם לא מוגדרים כ"שטחי בניה" בתקנות חישוב השטחים;
2. אין צורך בבניית מבנה לשם התקנתם (אבל מותר עמוד נושא);
3. אם הם מותקנים על גג או קירות של מבנה, משקלו של כל פריט לא עולה על 50 ק"ג;
4. אם הפריט הוא עמוד תאורה - גובהו לא עולה על 6.0 מטר - נדרש אישור מחלקת מאור ותשתיות של עיריית אשדוד.
5. טרם הקמת פרט 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, נישה לפחי אשפה תהייה סגורה בשער מתכת, כולל סוגר ופנים הנישה יחופה בגמר טיח/קרמיקה רחץ.

### 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.  
<https://forms.gov.il/globaldata/getsequence/getHtmlForm.aspx?formType=exemptionfromthepermit@rishuyzamin.gov.il>
3. הנחיות עיצוב לסורגים - יש לעיין בהנחיות המרחביות התואמות לשימוש הקרקע המבוקש.



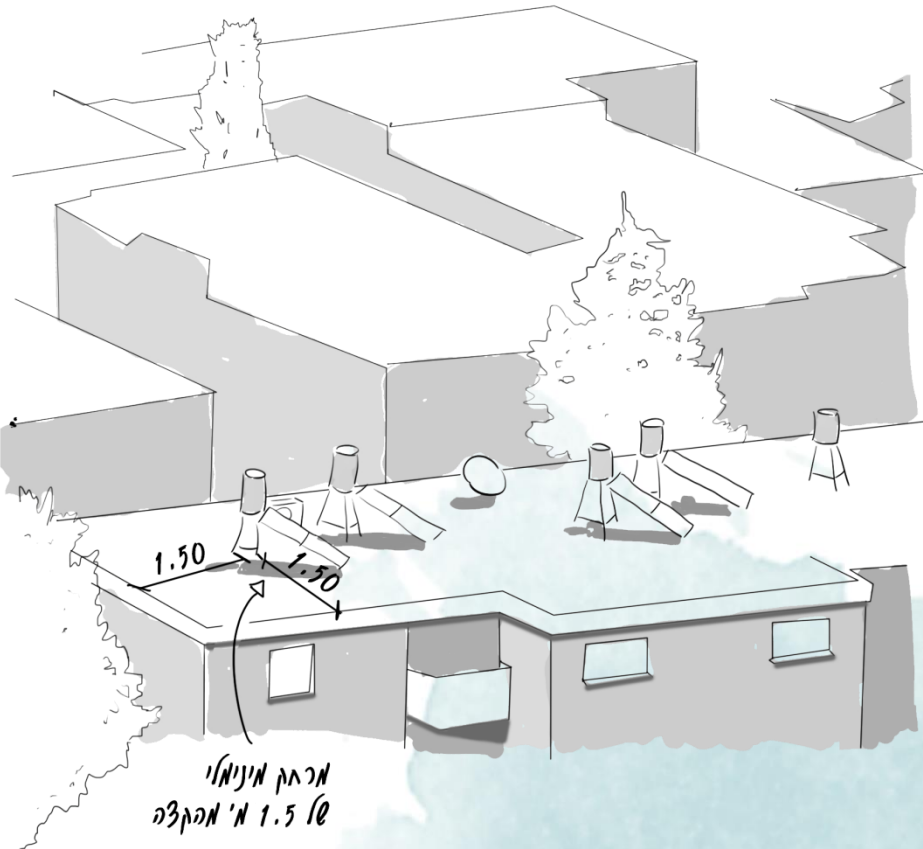
סורגים

## 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, שאיננו 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 המסתורים המיועדים לכך
7. בבתים 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 במיקומו של הרכיב שהוחלף, וככל שמדובר בהחלפת חיפוי אבן של מבנה – הדבר יתאפשר רק במבנה שגובהו עד 2 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 שאיננו 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 תיעשה ברכיב חדש הזהה לישן
6. כל שינוי במערכות תשתית, יציבות המבנה או אופיו מחויב בהיתר חדש.



מזגן במסתור



## 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 אישור;
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 הוועדה ומאתר משרד הפנים - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>
5. יש לצרף לטופס את אישורו של מפקח העבודה.  
לא יותר שינוי במיקום הצנרת במסגרת החלפת עבודות החלפת צובר גז תת קרקעי כאמור.



צובר גז מוטמן

## 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 הועדה ומאתר משרד הפנים - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>
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.

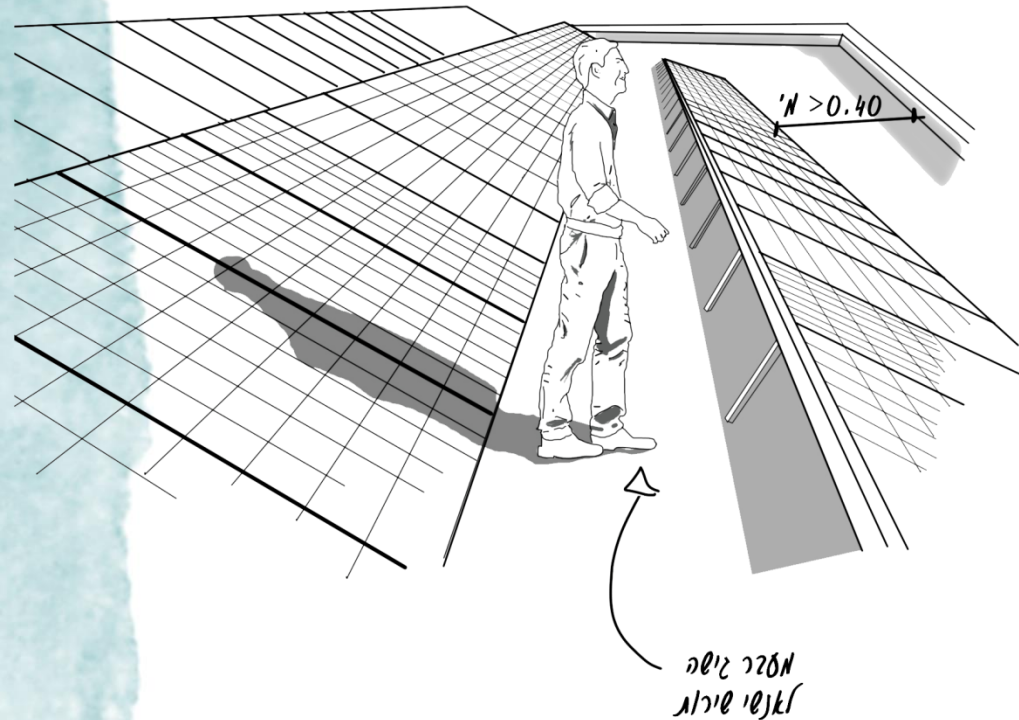
התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר לבניית מתקן פוטו וולטאי (מערכת לייצור חשמל מאנרגיה סולארית) בתנאים הבאים:

1. ההתקנה בהתאם לתקן ישראלי מס' 62548;
2. הספק המתקן אינו עולה על 50 ק"ו למבנה;
3. המתקן יוקם על גג מבנה שהוקם כדין. אם המבנה הוא בעל גג שטוח - המתקן לא יבלוט 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 הועדה ומאתר משרד הפנים - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>
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 פוטוולטאי 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'.

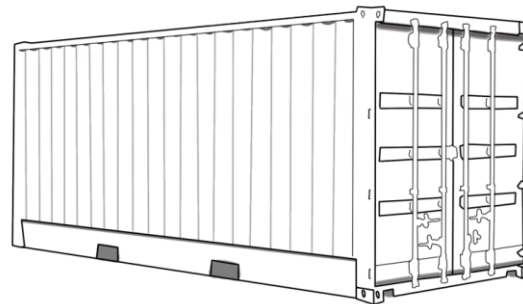


## הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 6 \\ מבנים ועבודות זמניים - סימן ה' בתקנות.

### 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, גוונם 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.

1. 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. בתום עונת החורף או הקיץ (בהתאם לעניין) תפורק הסגירה העונתית, לרבות אטימת מקומות החיבור של העמודים אל המדרכה וללא הבלטתם מעל פני המדרכה.
7. לאחר פירוק הסגירה לא יותר שום אלמנט בולט או כל מכשול.
8. 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.
9. קירווי הסגירה יכלול הובלה מבוקרת של מי גשם אל תעלת איסוף בקצה הגג והורדתם בצינור אנכי אל תחום החלקה הפרטית. אסורה שפיכת מי גשם מהגג בצורה חופשית וכן אסורה הובלתם על הקרקע אל תחום המדרכה הציבורית.

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



סגירה עונתית

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

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

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.



סגירה עונתית

### 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.

1. 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. המחסן לא הוקם בשטח המיועד בהיתר לחניה.
  7. דלת הכניסה למבנה תופנה לכיוון המגרש ולא לכיוון שטחים ציבוריים.
  8. חומרי הגמר של המחסן יהיו תואמים לחומרי הגמר של המבנה הראשי.
  9. המחסן לא יוצב בשטח המיועד בהיתר לחניה, מרפסת, רחבת כיבוי אש, מעברי חירום וכד'
  10. המחסן יכיל סבכת אוורור.
  11. המחסן ישופע וינקז בתחום המגרש
  12. גוון המחסן יהיה בהיר -אפור/ לבן/ שמנת.

### בבניה צמודת קרקע:

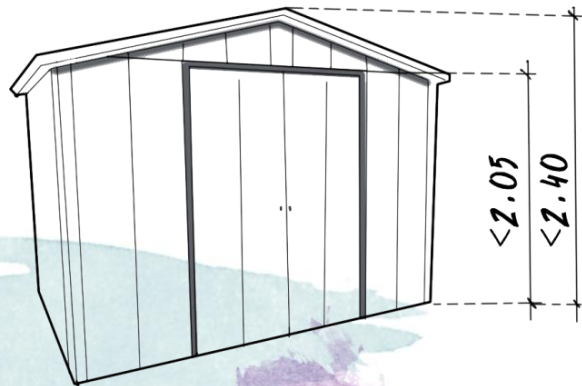
1. בחצר המוצמדת ליח"ד יוצב המחסן-צמוד לחזית צדדית או אחורית. המחסן לא יוקם בחזית קדמית לרחוב ו/או לשטח ציבורי.
2. לא תותר הצבת מחסן מעבר לקו בניין קדמי.
3. במקרים מיוחדים בהם לא ניתן להצמיד את המחסן ליח"ד, תותר הצבת מחסן בקו בניין צדדי במרחק שלא יפחת מ-1 מ' מקו המגרש.
4. לא תותר קביעת פתחים לכיוון שכנים.

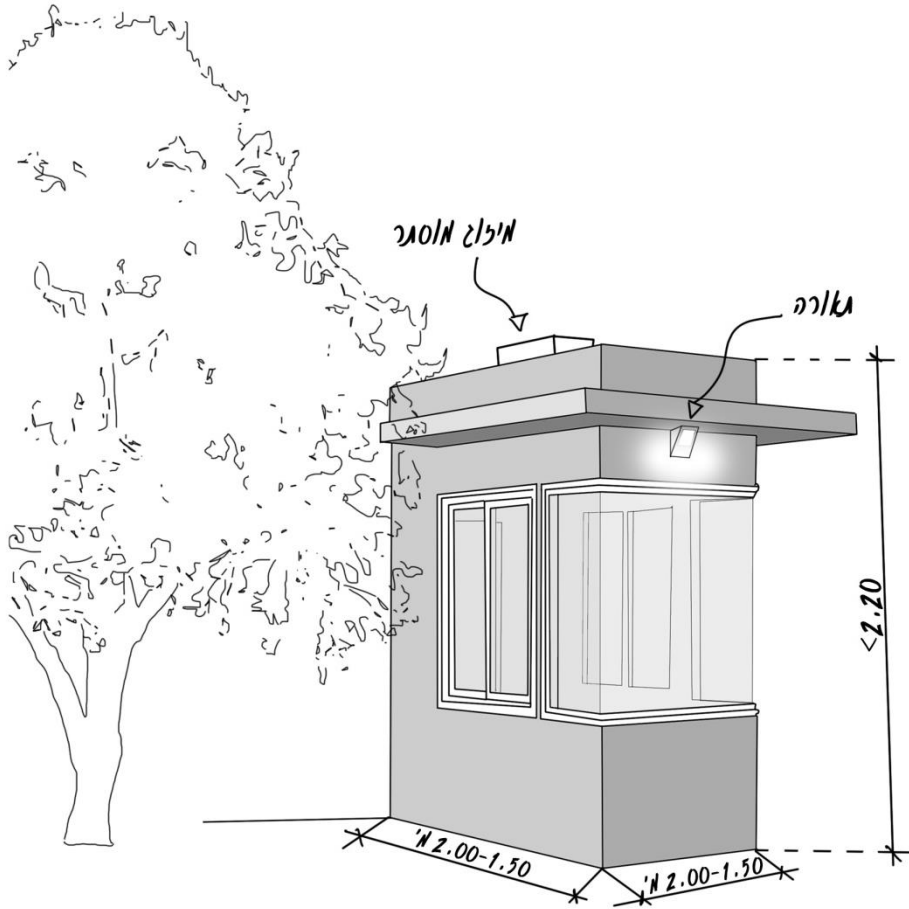
### בבניה רוויה:

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





## 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 אויר 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 לגונו הלוגו של המבנה הראשי.

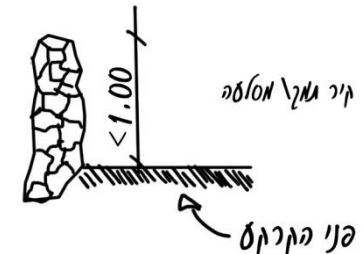


## הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 8 \\ פיתוח ונגישות - סימן ז' בתקנות.

### 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:

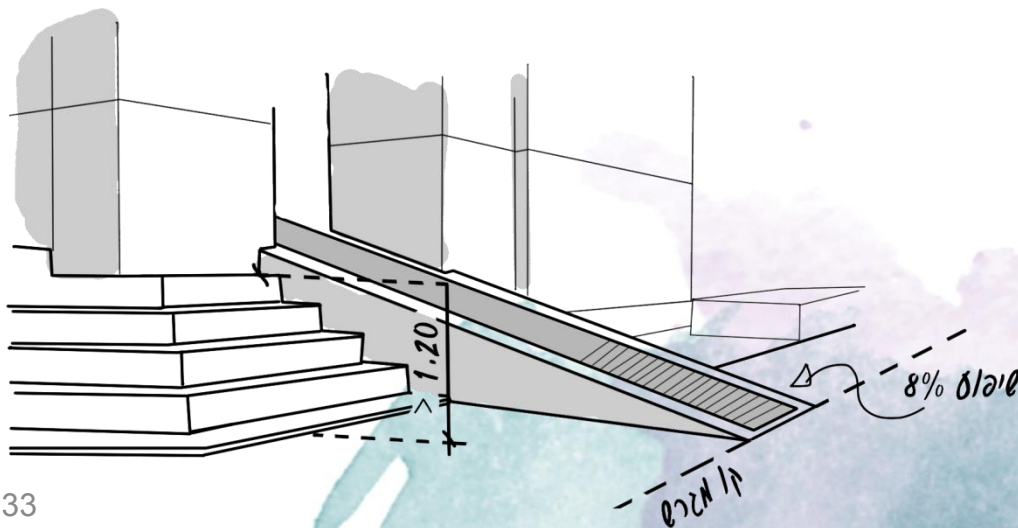
1. הם לא כוללים קירות תמך או מסלעות הגבוהים מ-1.0 מטר;
2. הם לא פוגעים במערך הניקוז הקיים ובערכי טבע;
3. בתחום שמורות טבע וגנים לאומיים, עבודות המבוצעות בידי רשות הטבע והגנים, רק אם הם מיועדים לשיקום צומח ונוף. כמו כן ניתן בתחום השמורות והגנים.
4. בשטחים הפונים לרחוב סוג הריצוף והגוון יקבע לפי תכנית 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.



### 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 עמיד 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 המנגיש (שטחי ציבור, בתי עסק הגובלים ברחוב וכו) במקרים כאלו יש לפנות לאישור בעל הזכויות במקרקעין.
5. לא יתאפשר פתרון זמני כדוגמת רמפות עץ.



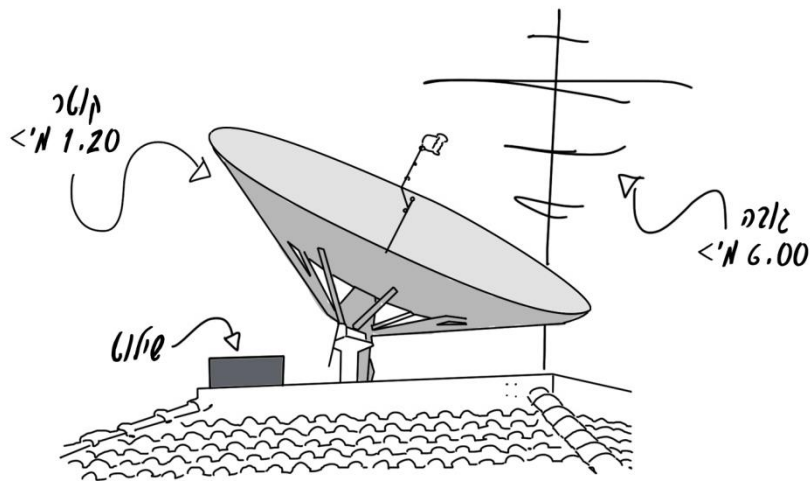
## הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 9 \\ אנטנות, צלחות ולווינים - סימן ח' בתקנות.

### 9.1 אנטנות, צלחות ותרנים - סעיף 33 בתקנות.

התקנות קובעות, בין היתר, כי לא יידרש היתר להצבת אנטנות, צלחות קליטה ותרנים 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 שתיה;
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 המתוסף 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 - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>.
12. להודעה על הקמת התורן יש לצרף אישור מהנדס מבנים המעיד על עיגון ויציבות התורן.



## הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר: 9 \\ אנטנות, צלחות ולווינים - סימן ח' בתקנות.

### 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 כדיון, 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. <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>
1. להודעה על הוספת הרכיב יש לצרף אישור של הממונה על הקרינה כי ההוספה לא משנה את טווח הבטיחות לבריאות הציבור שנקבע לאותו מתקן.

### 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 -

<http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>  
להודעה על הקמת התורן יש לצרף אישור מהנדס מבנים המעיד על עיגון ויציבות התורן.

## 9 \\\ אנטנות, צלחות ולווינים - סימן ח' בתקנות. הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר:

## 10 \\\ הריסה ופירוק - סימן ט' בתקנות.

### 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;
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 חובבי 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 - <http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>

### 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 -

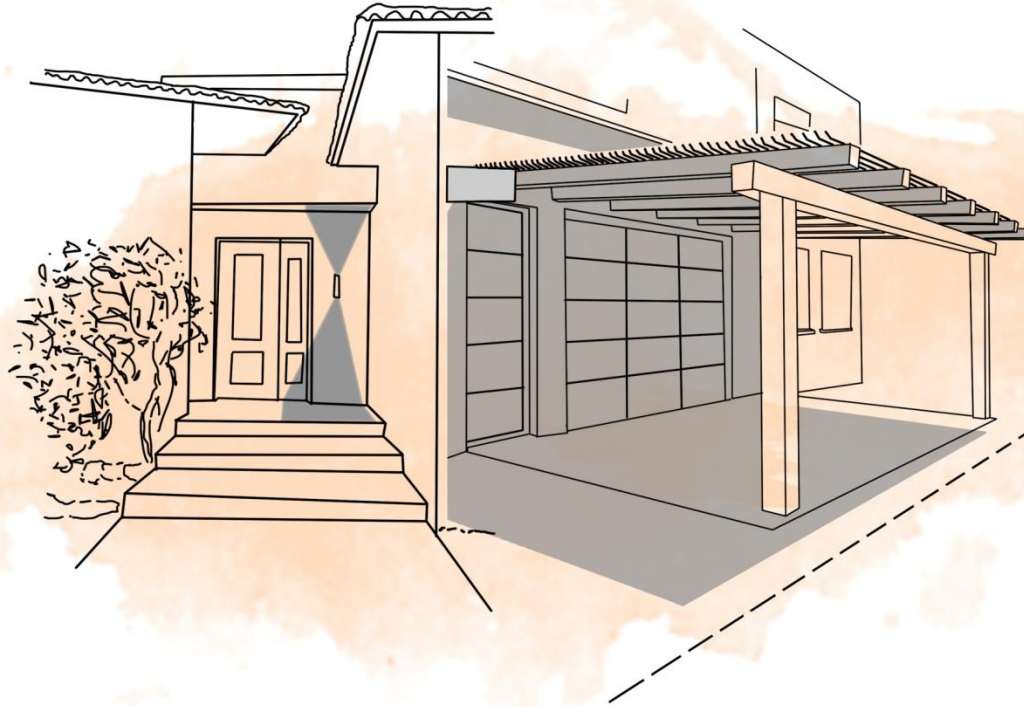
<http://bonim.pnim.gov.il/Pages/interactivehouse.aspx>  
יש לצרף להודעה אישור על פינוי הפסולת לאתר פסולת מוכר.

### 10.1.2 הריסה מחייבת פינוי פסולת וזה יעשה לאתר מורשה.



פינוי פסולת בנין

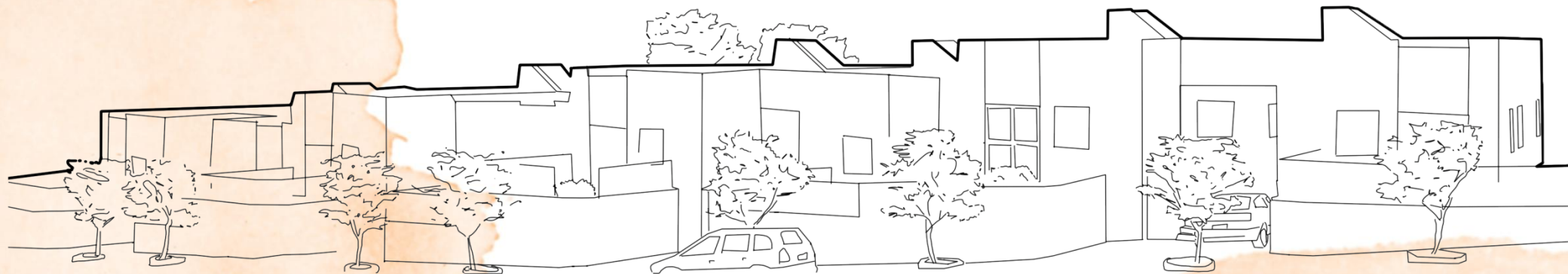
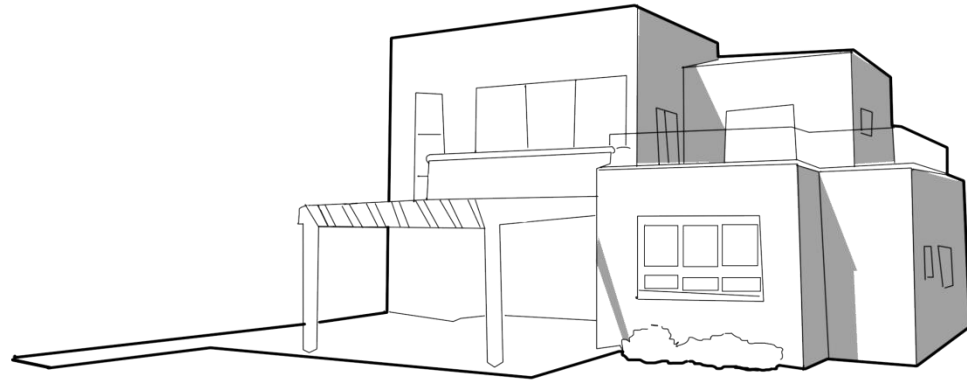
## 2 הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 1

### הגדרה:

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

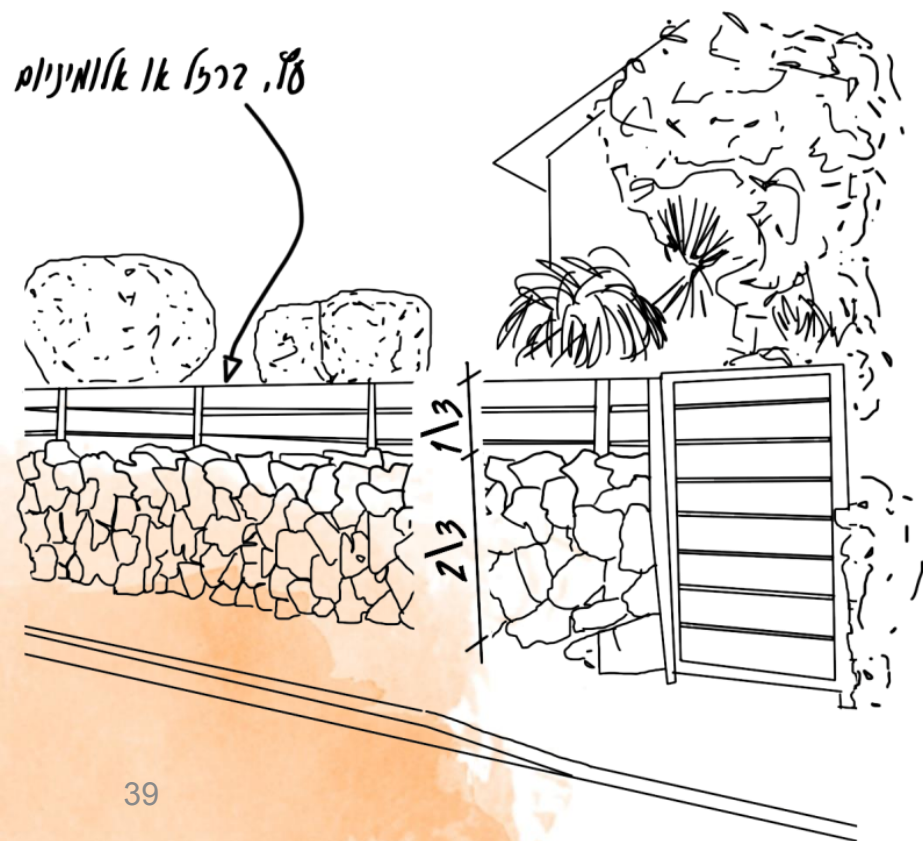


## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:

### מגורים 1

#### מרחב הרחוב:

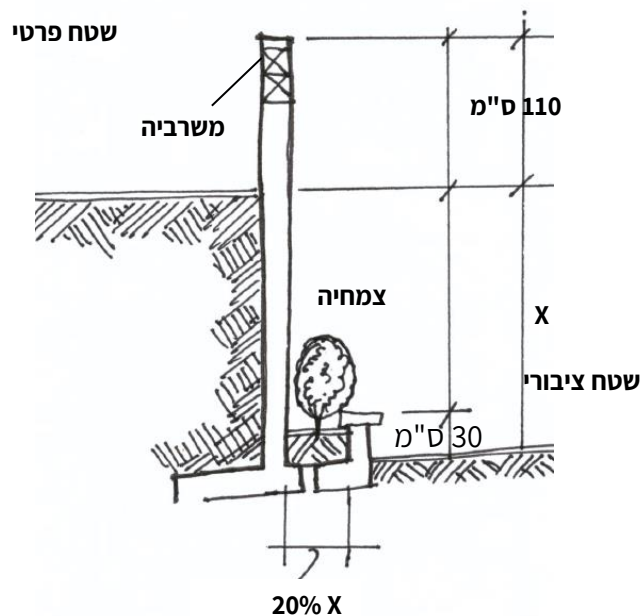
- גדר: עדיפות לשילוב צמחיה שיחית בגדרות, תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים: אבן / בלוק מטויח, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.
- תותר גדר קלה מהחומרים הבאים: מסגרות מתכת, אבני משרביות, עץ או אלומיניום. הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד. יותר שילוב של צמחיה, גדר קשיחה ו/או גדר קלה.
- גמר וגוון הגדר יהיה תואם לגמר וגוון הבניין. לחילופין גמר וגוון הגדר בהתאמה למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות. לא יותר מסד ללא גמר.
- לא 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 ציבוריים 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.



## 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 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 או עץ בגוונים טבעיים. בשיעור 30% חירור מינימלי.
- לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומר מתועש כגון: קנה קש או יריעות.
- הגדר תוקם כולה בתחום המגרש הפרטי.



גידור- משרבייה



ערוגת שתילה + קופינג לישיבה



ערוגת שתילה + קופינג לישיבה



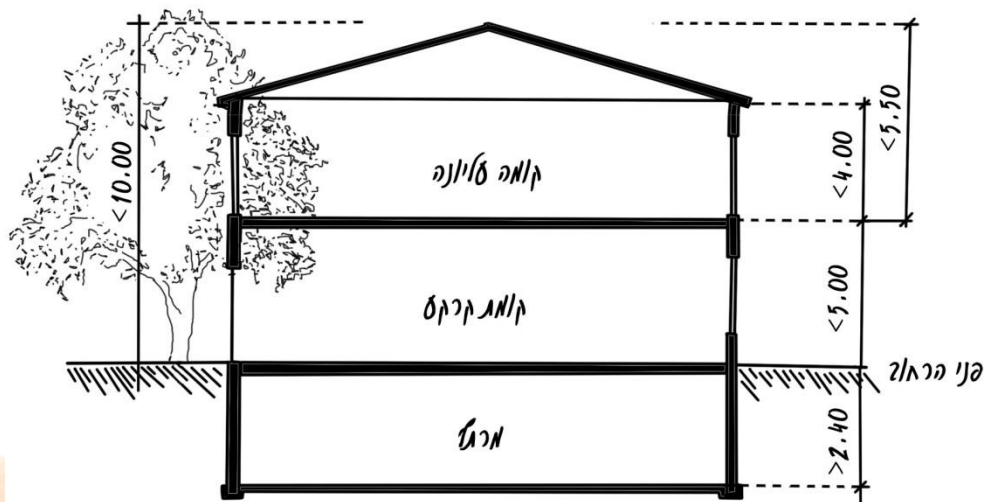
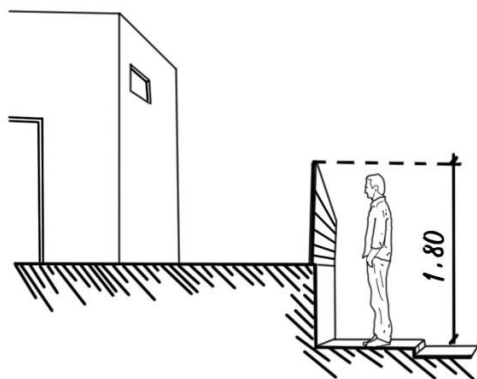
## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 1

### גוף הבניין:

- 2 קומות מעל הקרקע, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מטר, וגובה הקומה העליונה לא יעלה על 4 מטר, 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.

### ראש הבניין:

- מתקנים ומערכות בגג יוסתרו מאחורי מעקות הגג, או בתוך מעטפת המבנה או באמצעות אלמנט הסתרה מיוחד.



**הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:****מגורים 1****מרפסות:**

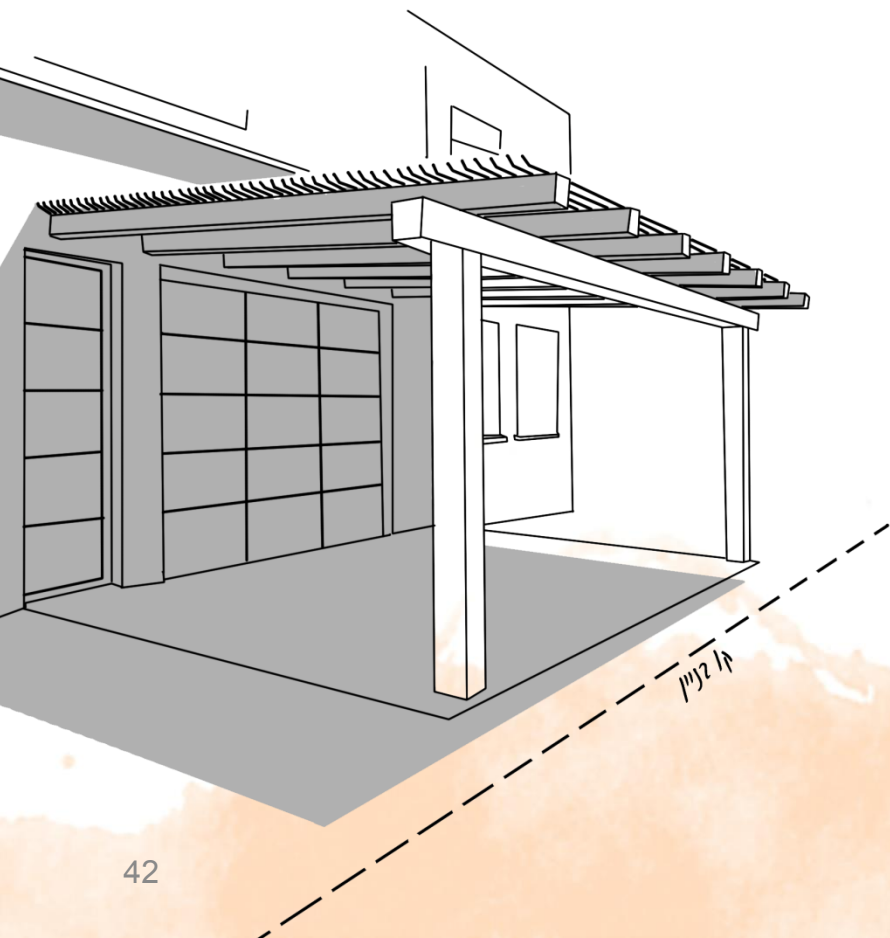
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים והפרט יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה (תותר זכוכית כהה, עד 15% לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית). מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.

**מצללות:**

- ניתן לבנות את המצללה מעבר לקו בניין, עד 40% מרוחב המרווח שנקבע (מרווח - השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין) ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.
- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטח. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.

**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.



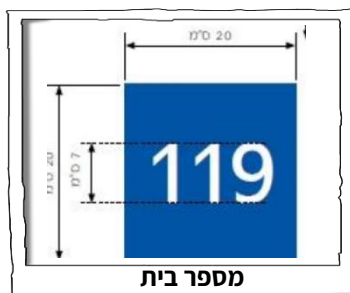
## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 1

### שילוט:

- שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, יהיה לפי פרט אחיד כדוגמת הקיים בשכונה, בפינת החזית הפונה לרחוב, ובגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה.
- 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.

### 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.



מספר בית



שם רחוב



מסתור כביסה

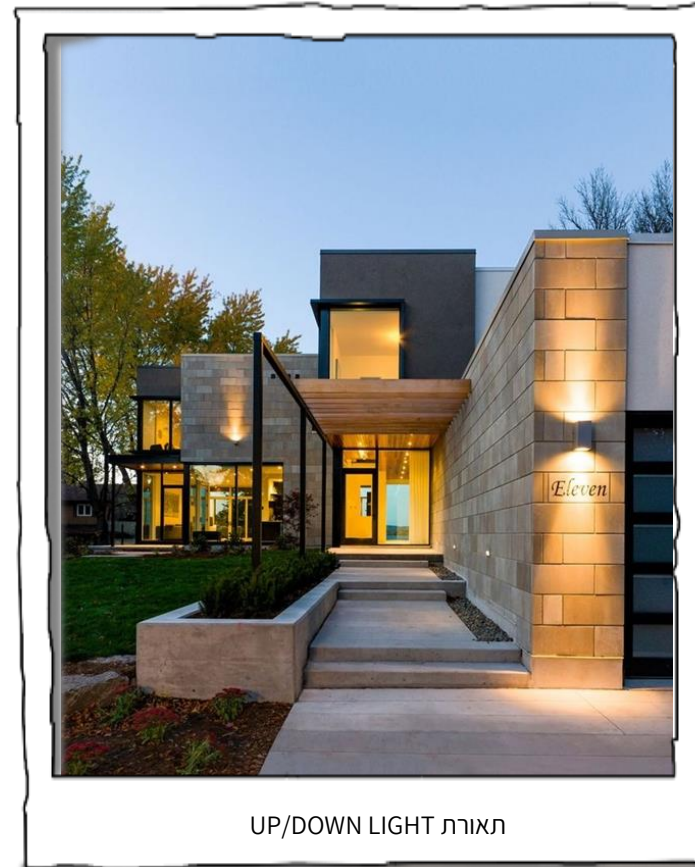
## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 1

### תאורה:

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



תאורת UP/DOWN LIGHT



תאורת UP/DOWN LIGHT

## 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.
- הקירוי ישופע לכיוון המגרש.



שער חניה עילי



חניה מקורה

### 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.
- שטחי החניה יאטמו לחלחול נגר.
- יש לטעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.

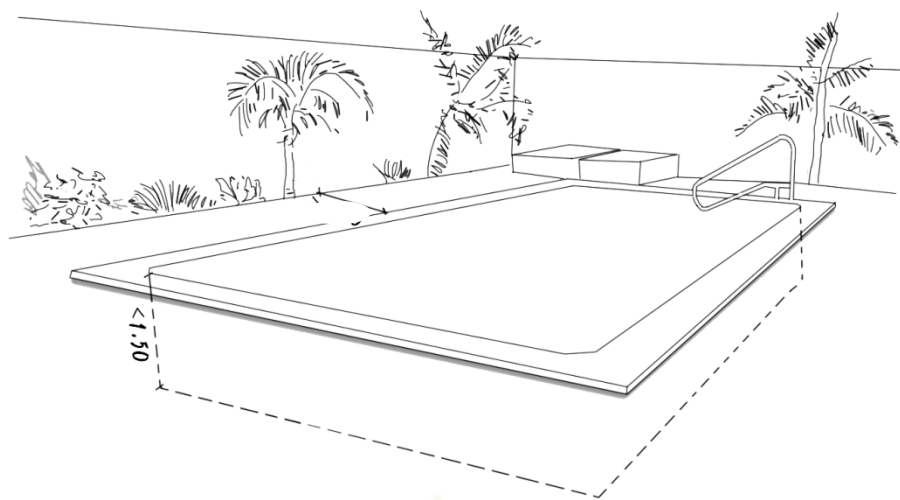


גינה פרטית עם שטחי חלחול

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 1

### בריכת שחיה בנויה:

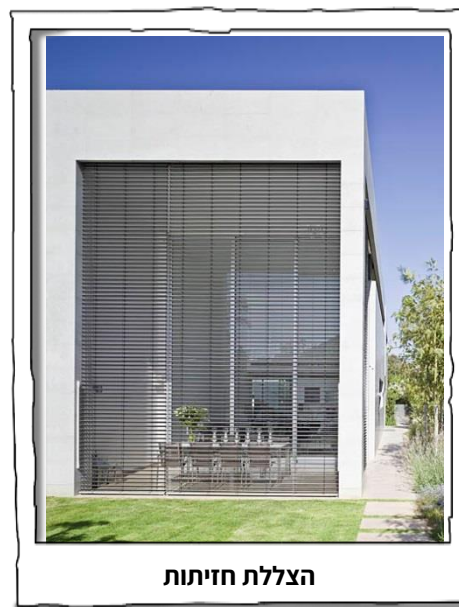
- יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הבריכה.
- שטחה לא יעלה על 50 מ"ר.
- חדרי המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנעו ולא יהוו מטרד חזותי או אקוסטי, בתנאי שישולב בבניין עצמו (במפלס המרתף או במפלס הקרקע). תותר חריגה מקו הבניין עבור חדר המכונות מוטמן.
- הנחיות הבטיחות, לרבות ציפוי 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 150 מ"ר.
- יש להשאיר 20% משטח המגרש מגובן עם שטחי חלחול.



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 1

### בניה ירוקה:

- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להציג שימוש מושכל בתאורה טבעית.
- תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.



הצללת חזיתות

### חומרי הגמר:

- בחומרי הגמר תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבניין.
- חומר הגמר לחיפוי בנין מגורים צמוד קרקע יהיה טיח חוץ בגוון לבן. יותר שימוש בטיח חוץ 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 שטחים 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. הקירו יהיה קשיח ועמיד (בטון/ זכוכית רעפים - בהתאם לקירו קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.
- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה או זמנית.

## 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

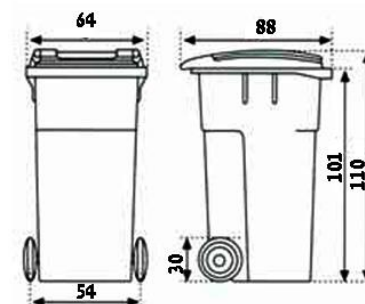


מסתור אשפה



פח 360

מידות עגלת אשפה 360 ליטר





## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 2

### הגדרה:

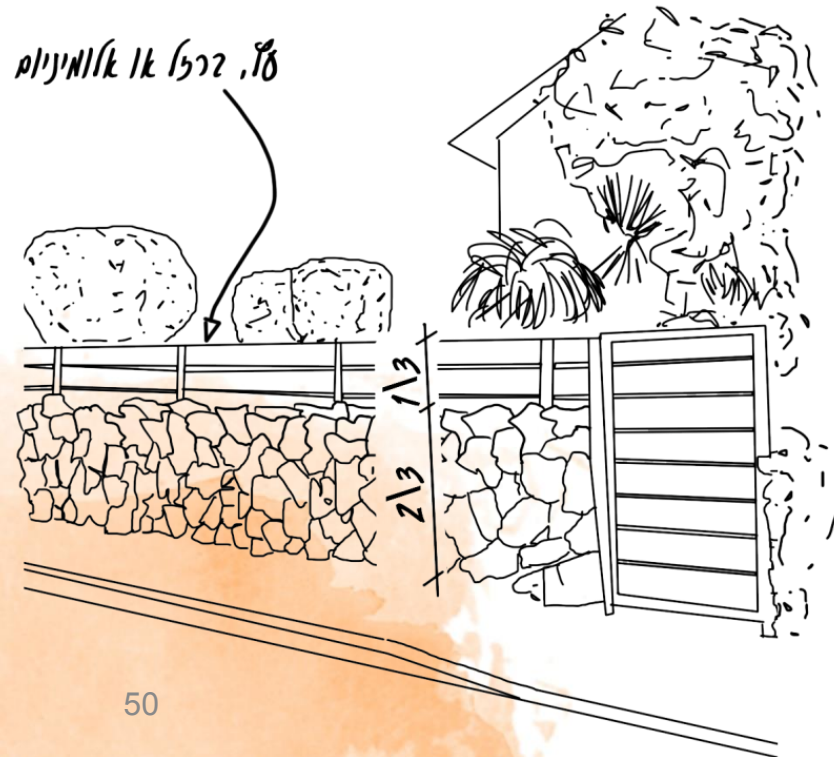
בתים משותפים עד 4 קומות, רביעיות או יותר, דירות גן ודירות גג.



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 2

### מרחב הרחוב:

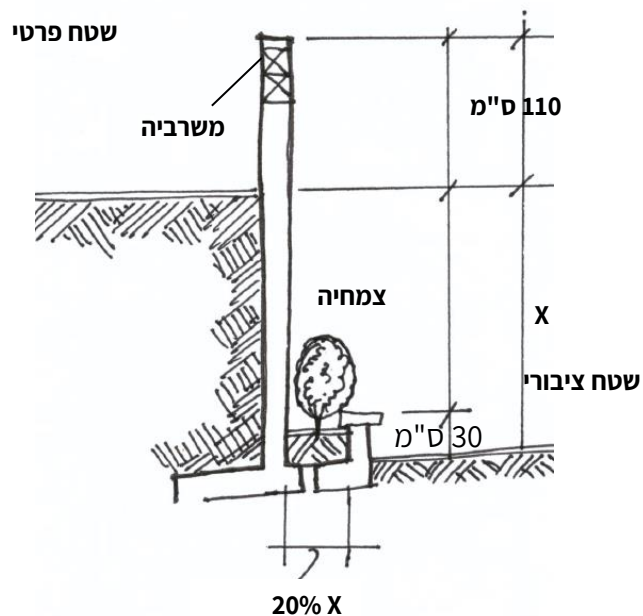
- גדר: עדיפות לשילוב צמחיה שיחית בגדרות, תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים: אבן / בלוק מטויח, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.
- תותר גדר קלה מהחומרים הבאים: מסגרות מתכת, אבני משרביות, עץ או אלומיניום. הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד. יותר שילוב של צמחיה, גדר קשיחה ו/או גדר קלה.
- גמר וגוון הגדר יהיה תואם לגמר וגוון הבניין. לחילופין גמר וגוון הגדר בהתאמה למראה ולעיצוב הגדרות הסמוכות. לא יותר מסד ללא גמר
- לא 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.



## 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 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 או עץ בגוונים טבעיים. בשיעור 30% חירור מינימלי.
- לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומר מתועש כגון: קנה קש או יריעות.
- הגדר תוקם כולה בתחום המגרש הפרטי.



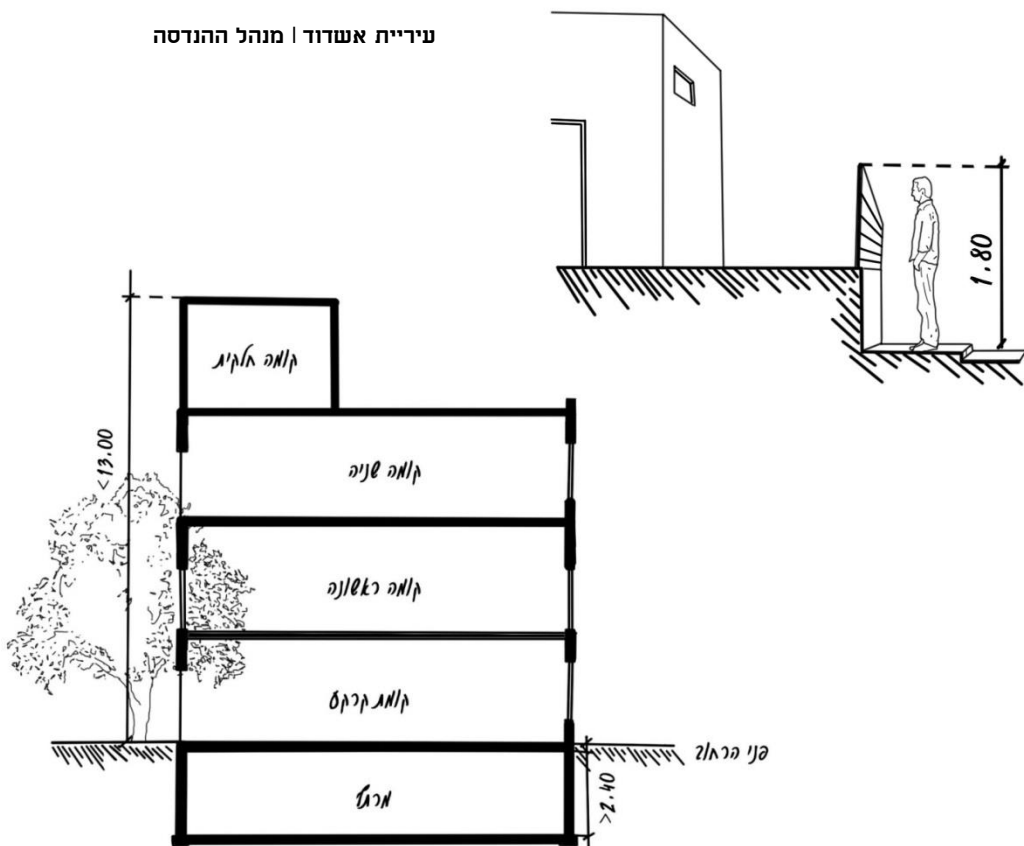
גידור- משרבייה



ערוגת שתילה + קופינג לישיבה



ערוגת שתילה + קופינג לישיבה



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 2

### 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.

### 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

### מרפסות:

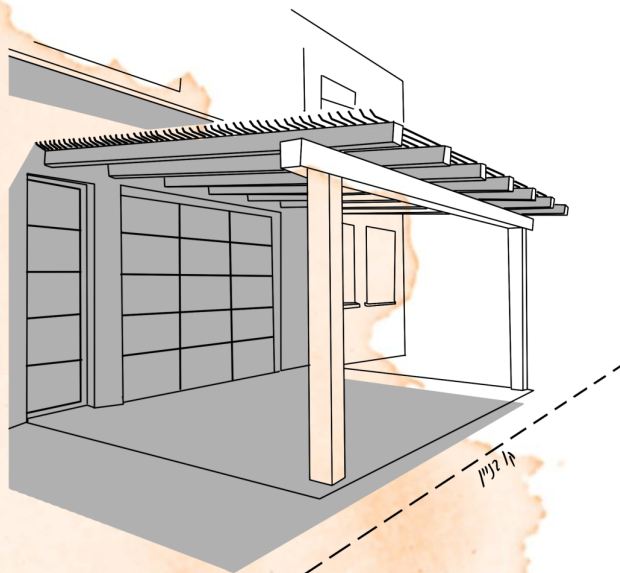
- לא תותר סגירת מרפסות.
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים והפרט יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה (תותר זכוכית כהה, עד 15% לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית). מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית. יותר שילוב זכוכית ומסגרות.

### מצללות:

- ניתן לבנות את המצללה מעבר לקו בניין, עד 40% מרוחב המרווח שנקבע (מרווח – השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין) ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.
- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תוצמד לחזית המבנה ותהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.

### 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 בד' ללא כיתוב או דוגמאות.



## 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:

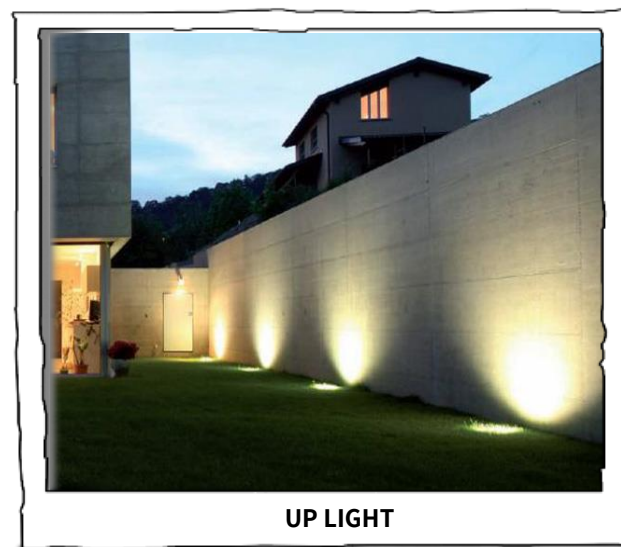
- שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, יהיה לפי פרט אחיד כדוגמת הקיים בשכונה, בפינת החזית הפונה לרחוב, ובגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה.
- לחילופין השלט יהיה עשוי מלוחית אלומיניום ריבועית בגודל 20 על 20 ס"מ. עובי הלוחית - 2 מ"מ.
- בחזית הלוחית יודבק פילם מחזיר אור בצבע כחול.
- סוג הפונט יהיה "נרקיס בלוק" בעיצוב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



מספר בית



שם רחוב



UP LIGHT



מסתור כביסה

## 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.

### 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.
- יש לטעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.



עצים בוגרים ואדמה מחלחלת



שער חניה עילי

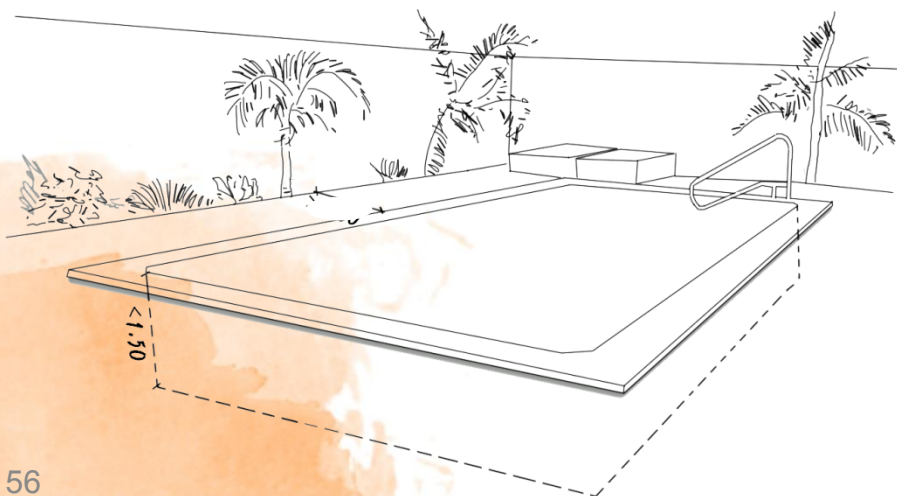
## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 2

### בריכת שחיה בנויה:



בריכה בקו בניין אחורי

- בריכת השחיה תוסתר מהרחוב הראשי.
- שטחה לא יעלה על 50 מ"ר.
- חדרי המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנעו ולא יהוו 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.
- 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 מגונן עם שטחי חלחול.
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הבריכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הבריכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר





## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 2

### בניה ירוקה:

- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להציג שימוש מושכל בתאורה טבעית.
- תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.

### חומרי הגמר:

- מומלץ כי בחומרי הגמר תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבניין.
- חומר הגמר לחיפוי יהיה 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.
- 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.
- 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.



מעלית חיצונית



הצללת חזיתות

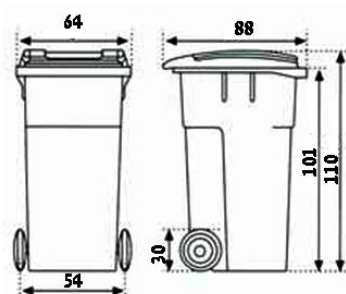
## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 2

### 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 נוכחותו כלפי הרחוב
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי.
- נפח כלי אצירה לאשפה ביתית - מיכל 360 ליטר גוון ירוק או טמון קרקע (לכל 30 יח"ד) - גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105- 115 ס"מ.
- בהתאם לגודל המגרש סוג הבניין השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן ויודרו (בתיאום מחלקת התברואה העירונית):
  - כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
  - משטח בטון לגזם וגרוטאות



מידות עגלת אשפה 360 ליטר



## 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.

- יש למקם שטחים מפותחים בתכנית הפיתוח לרבות נטיעות, פירוט חומרי גמר, הצגת פרטי פיתוח, סימון מפלסי טופוגרפיה, גבהי קירות וגדרות.
- 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 מול אדריכל העיר.
- רוחב שביל הכניסה לא יפחת מ 2.5 מ'.
- במקרה של גינון מעל תקרת חניון תת קרקעי יש לשלב אדניות גינון מוגבהות שאינן חלק מתקרת החניון. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל בבקשה.



מרחב החזית הפתוח



תאי שתילה



מרחב הרחוב

- שטח מגוון / מפותח ברכוש המשותף לכלל הדיירים בקומת הכניסה. גודלו יהיה 1 מ"ר לכל יח"ד ולא יפחת מ 25% משטח המגרש.
- 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 כח' 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.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### שימור מי גשם:

- בכל מגרש יש להשאיר 20% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (לא כולל מרתף).
- 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.

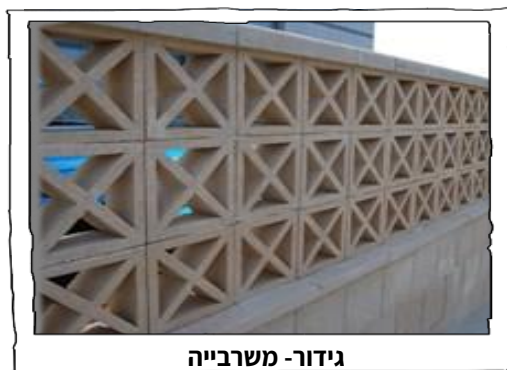
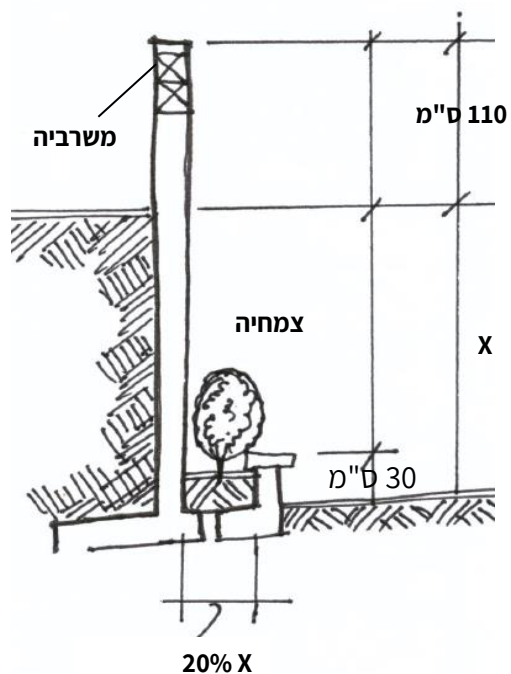


שטחים מחלחלים

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### גידור:

- 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.



- 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 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 תתחזק 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.
- גובה גדרות סביב שטחים משותפים הפונים לשטח ציבורי לא יעלו על 60 ס"מ מסד בנוי, ומעליו 40 ס"מ משרביה או אלמנט גידור קל.
- בקו בניין צדדי ואחורי: עדיפות לשילוב צמחיה שיחית בגדרות, תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים: אבן / בלוק מטויה, גמר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי.
- גדר קלה תהי מהחומרים הבאים: מסגרות, עץ או אלומיניום הכל ע"פ פרט, גוון וחומר אחיד.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### מתקני עזר ומערכות:

- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית ושולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 250 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.
- 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 הגיבון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.



מסתור כביסה

- 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.



מעלית חיצונית



פתחי אוורור מהמרתפים



מתקן קשירת אופניים בכניסה לבניין

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### מסד הבניין:

- על המעלית שבקומת הקרקע לפנות לעבר חלל הלובי.
- יש למקם תיבות דואר בחזית הבניין.
- החצר המשותפת תהיה מגוננת בעצים בוגרים לטובת הדיירים.
- השטחים המשותפים יהיו נגישים לרווחת הדיירים.
- בקומת הקרקע ניתן יהיה לבנות יח"ד עד 50% מתכסית 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 3.0 מטר ברוטו 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.
- 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- 10.00 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- 0.40 מ"ר לכל יח"ד.



בניה מרקמית



בניה מרקמית



**הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:  
בניה מרקמית**

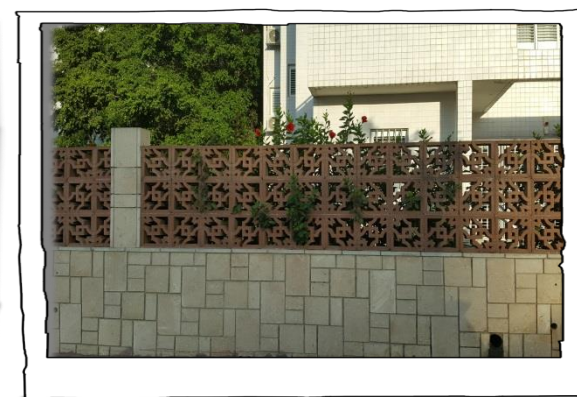
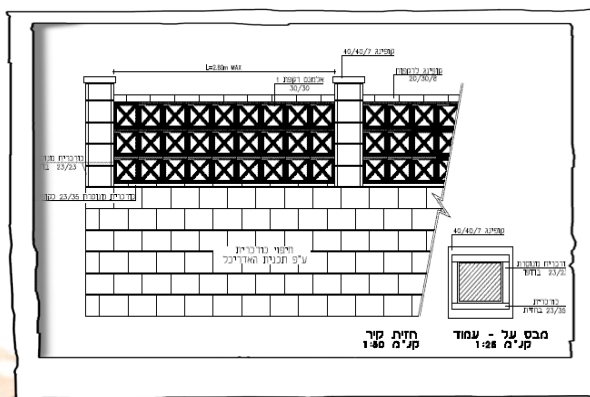
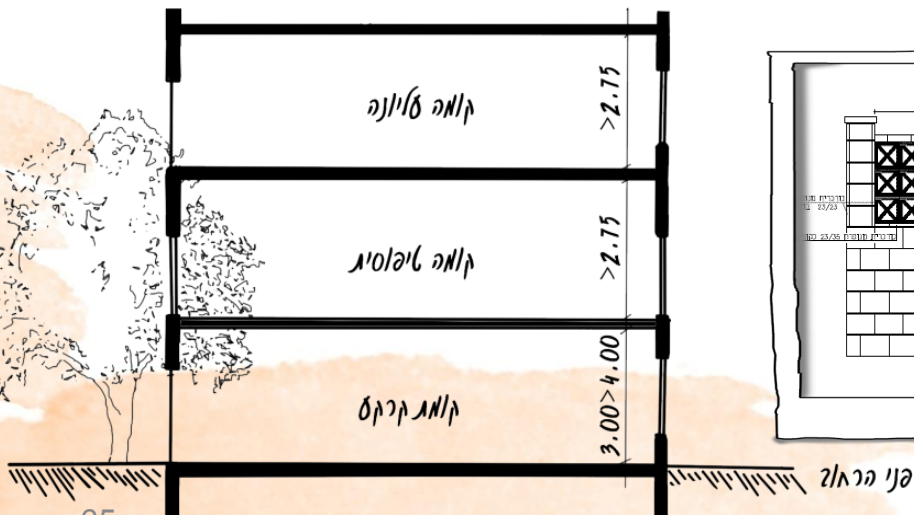
**דירות גן:**

- המסד יחופה אבן מסוג גמר המבנה בהנחה אופקית. גוון המשרביה יהיה בהיר.
- לא יאושרו מחסנים מבונים פרטיים בדירות הגן הפונות לשטח ציבורי מעבר לקונטור הבניין.
- גינות פרטיות לא יוצמדו לחזית הפונה לשטח ציבורי.

**גוף הבניין:**

- גובה קומה טיפוסית ועליונה לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.
- יש להימנע ככל הניתן מקישוטים כגון קשתות, עמודים מעוטרים 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).

- לא יאושרו דירות גן בחזית קדמית הפונה לרחוב ראשי.
- דירות גן יאושרו בקומת הקרקע רק בתנאי שמולאו כל הדרישות לרווחת הדיירים (לובי, מחסנים, חדר עגלות ואופניים, מעלית וכיו"ב). ובכל מקרה תהיינה עורפיות.
- חצרות דירות הגן יאושרו בתנאי שמפלסן אינו נמוך ממפלס המדרכה הגובלת. יש להציג פתרון ניקוז נגר עילי מחצרות דירות הגן לניקוז העירוני.
- לא יאושר פתרון בורות חלחול או פתרון מכאני כניקוז למגרש
- לא יותר פתרון שאיבה מכני למערכות הביוב (תחנות שאיבה) יש להציג פתרון גרביטציוני לסילוק שפכים מדירות הגן.
- גובה דירת גן לא יפחת מ-3 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.



## 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).



ראש בניין בנסיגה



חזית חמישית

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### מרפסות:

- לא תותר סגירת מרפסות, אלא בזכוכית בלבד בפרט אחיד לכל המבנה. פרופיל הסגירה יהיה מאלומיניום בגוון ועובי התואם לחלונות המבנה. פרטי סגירת המרפסות לא יבלוט מקו החזית. לא תותר סגירת גג קל למרפסת.



סגירה בפרט אחיד

- 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. 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 בד, רשת, ברזנט, PVC, וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא פרסום.



סגירת סוככים בפרט אחיד

## 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 או שמנת, ויצוין בבקשה בפירוט חומרי הגמר. ביצוען בפועל של הפרגולות איננו מחייב, אך לא תאושר הקמת פרגולה שלא בהתאם למאושר בהיתר הבניה.
- לא יותר שימוש בתריסי פלסטיק, לכיוון השטחים הציבוריים.
- תותר הקמת מצללה בקומת הגג ובקומת הקרקע בתחום קווי הבניין. (במפלס הקרקע ניתן לבקש חריגה מעבר לקו בניין עד 40% מרוחב המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, לצורך שיפור התכנון) ולא פחות מ-3 מ' עד קו המגרש.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין לפי הקריטריונים לעיל.
- 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 כשטח אטום לעניין זה.



פרט פרגולה קונזולית ממתכת



פרט פרגולה ממתכת במרפסת גג

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### תאורה:

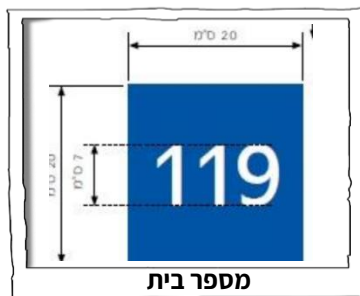
- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- תכנון התאורה יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנוור ישיר או עקיף.
- תאורת הפיתוח תתבסס על עמודים בגובה 2.5 – 3.5 מטר, אור פונה כלפי מטה (מניעת סנוור).
- מומלץ על תאורת הצפה (Up/ Down Light) אך לא תאושר תאורה אשר תגרום לסנוור כלפי חלונות הבניין.
- יינתן דגש מיוחד להארת החלל הציבורי 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. 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.

### שילוט (שם רחוב / מספר בית):

- שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, יהיה לפי פרט אחיד כדוגמת הקיים בשכונה, בפנינת החזית הפונה לרחוב, ובגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה.
- 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:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, 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.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים וימוקמו בקו בניין צדדי או אחורי בסמוך למבנה. לא יותר קירווי המכפילים.

### בניה ירוקה:

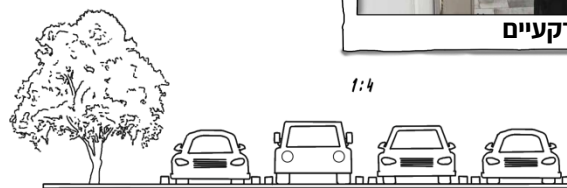
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על שימוש 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.
- שימוש בצמחיה מצלה, הצללות בנויות בצד דרום וטיפול בחזית חמישית.
- הבקשה תחויב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין.
- צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין מינימום כוכב אחד.



טיפול בחזית חמישית



מכפילי חניה תת קרקעיים

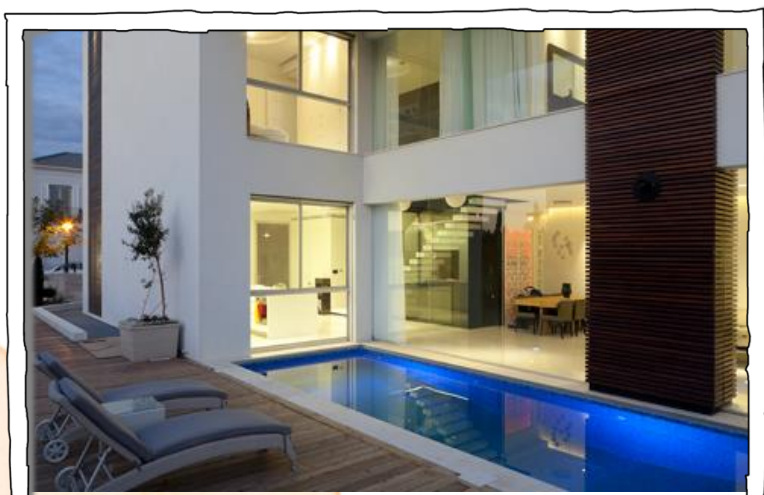


עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### בריכת שחייה:

- 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 150מ"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.
- שטחה לא יעלה על 50 מ"ר.
- 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.



בריכת שחייה בחזית אחורית

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### חיפוי המבנה:

- 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 ובכל מקרה יהיה מחומר עמיד. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, עץ טבעי או פסיפס.



תוספת מרפסות אחידה בבניין משותף

- ככלל יש לחפות את המבנים בחומרים קשיחים, 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.
- יש לפרט את קשירת האבנים בהיתר הבניה.
- לא יאושר שימוש בעץ טבעי (ציפוי עץ נוטפדר) 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 יטווחו 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.
- במקרה של סגירת מרפסת, על הסגירה להיעשות בחומר קשיח, מסוג חומרי הבניה הקיימים במבנה הקיים. הקירווי יהיה קשיח ועמיד (בטון/זכוכית רעפים - בהתאם לקירווי קיים) וישתלב עם הבינוי הקיים.



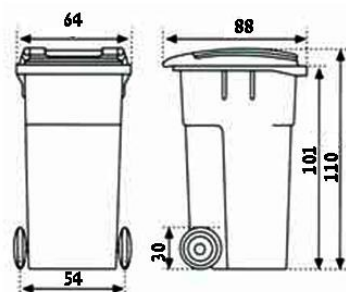
## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניה מרקמית

### 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 נוכחותו כלפי הרחוב
- יש לתכנן נישה לכלי אצירת אשפה בחזית המגרש, המאפשרת גישה לרכב פינוי.
- נפח כלי אצירה לאשפה ביתית - מיכל 360 ליטר גוון ירוק או טמון קרקע (לכל 30 יח"ד) - גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105- 115 ס"מ.
- 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



מידות עגלת אשפה 360 ליטר





**הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:  
3 מגורים**

**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.
- גדרות צדדיות ואחוריות בין הבניינים יהיו בגובה שלא יעלה על 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.
- מומלץ להעדיף 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 בחזית.
- גינון מעל תקרת חניון תת קרקעי או במרפסות יעשה בתאי שתילה עיליים. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.



מקומות ישיבה



מרחב החזית הפתוח



תאי שתילה עיליים

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 3

### מסד הבניין:

- 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 2מ"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 המשותף.
- מחסן לאחזקת המבנה: 6 מ"ר למבנה וכלי גינה וניקיון .

- בנייני מגורים בני תשע קומות ומעלה יציגו תכנון שטחים ציבוריים כגון גני ילדים לרבות חצרות גן בקומת הקרקע.
- 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.
- הצמדת גינות לדירות שבקומת הקרקע (דירת גן) תותר רק בחזית צדית ואחורית.
- צנרת) אופקית או אנכית (תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלויה.
- 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.
- מועדון דיירים: למבנה של עד 25 יח"ד אין חובה למועדון דיירים, למבנה של מעל 25 יח"ד ומעלה – 50 מ"ר לפחות.



לובי כניסה



חדר עגלות ואופניים

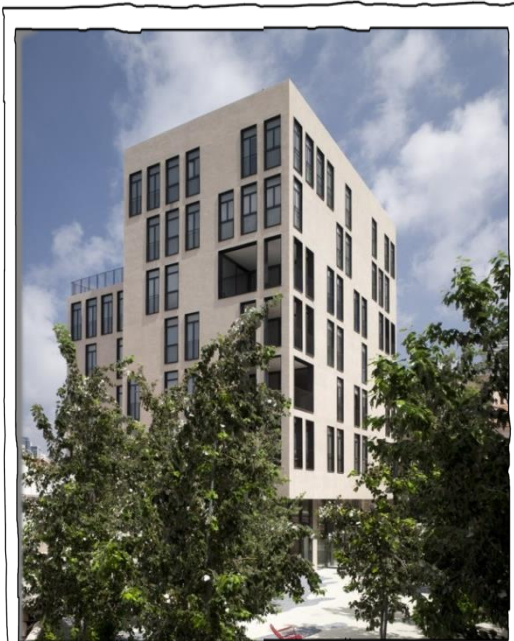
**הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:****מגורים 3****גוף הבניין:**

- גוף הבניין יהיה המשכי ויתוכנן כמונוליתית. 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 מעוטרים וכדומה. התכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי.
- 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 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.

**ראש הבניין:**

- ראש הבניין יהיה המשכי לגוף הבניין (חזות מונוליתית).
- 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.
- 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. תותר הבלטה כחלק מהעיצוב האדריכלי ובלבד שההבלטה עד 0.5 מטר. תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).
- מחסן בקומת הגג המוצמד ליח"ד, ובמרפסת גג – יוצב צמוד לקיר המבנה על הגג (חדרי עליה לגג, מעלית, חדר מדרגות) יש לצמצם ככל הניתן את נראות המחסן, ובמרחק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ממעקה הגג. המחסן יבנה מחומרי גמר המבנה הקיים ולא יותר שימוש בחומרים קלים.

**גוף בניין מונוליטי**

**הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:****מגורים 3****מרפסות:**

- לא תותר סגירת מרפסות, אלא בזכוכית בלבד בפרט אחיד לכל המבנה. פרופיל הסגירה יהיה מאלומיניום בגוון ועובי התואם לחלונות המבנה. פרטי סגירת המרפסות לא יבלוטו מקו החזית. לא תותר סגירת גג קל למרפסת.

**סגירה בפרט אחיד****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 במפלס הקרקע או במפלס הגג. 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 וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא פרסום.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין לפי הקריטריונים לעיל.

**מצללה בקומת הגג**

- 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 השמש יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית למרחב הרחוב או שטחי הגינון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 3

### 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.



מסתור כביסה

### תאורה:

- תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנוור 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 סנוור).
- 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.



תאורת המבנה

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 3



קיר ירוק

### שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, 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.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים וימוקמו בקו בניין צדדי או אחורי בסמוך למבנה. לא יותר קירוי המכפילים.

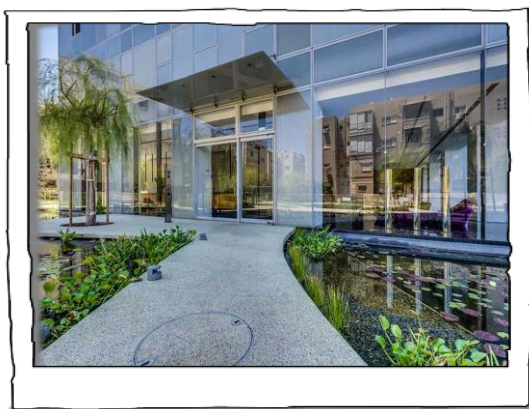
### שילוט:

- 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 להראות בבקשה להיתר הבניה.
- תותר הצבת שלט אחד בלבד לכל כניסה.
- שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, לפי פרט אחיד, בפינת החזית הפונה לרחוב, ובגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה.

### 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 והצללות בנויות בצד דרום.
- הבקשה 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 איקלום המבנה
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחמר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- יש להציג חדר לאחסנת אופניים אשר ימצא בקרבת הכניסה בקומת הקרקע

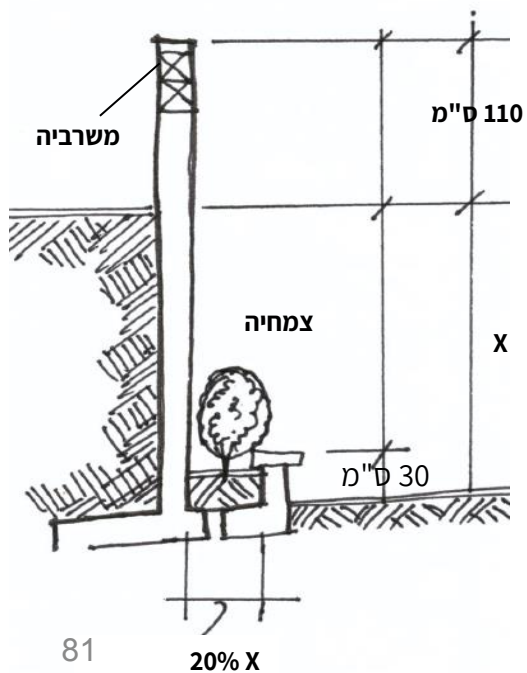




גידור- משרבייה



ערוגת שתילה + קופינג לישיבה



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 3

### 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 כח' קרקע אחת ככל הניתן שלא תפחת מ-20 מ"ר ומרוחב של 2 מ'. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'. לא תאושר כניסה ראשית דרך החניה.
- שימור מי גשם: בכל מגרש יושאר מינימום 30% קרקע פנויה ומגוננת (ללא מרתף), להשגיה וחלחול של מי גשם ונגר עילי.
- בתחום הפיתוח בחזית הבניין ימוקמו ספסלים, הצללות, פיסול, עמודי תאורה ועצים.
- לא תותר הצבת גדר בין השטח המפותח בחזית הבניין למדרכה הגובלת.
- 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.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 3

### בריכת 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 300 מ"ר.
- יש להשאיר 20% משטח המגרש מגונן עם שטחי חלחול.
- שטחה לא יעלה על 70 מ"ר.
- 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



בריכה בחזית אחורית או צדדית

## 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.
- 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) ובכל מקרה יהיה מחומר עמיד ובגוון בהיר. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, עץ טבעי או פסיפס.

### חומרי הגמר:

- מומלץ כי בחומרי הגמר תשמר זיקה חזותית לסביבתו של הבניין.
- מעטפת הבניין 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 הבניין 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, 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.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 3

### תברואה:

- טמון קרקע (לכל 30 יח"ד) – גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105-115 ס"מ.
- 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.



משטח בטון לגזם וגרוטאות



איסוף בקבוקים



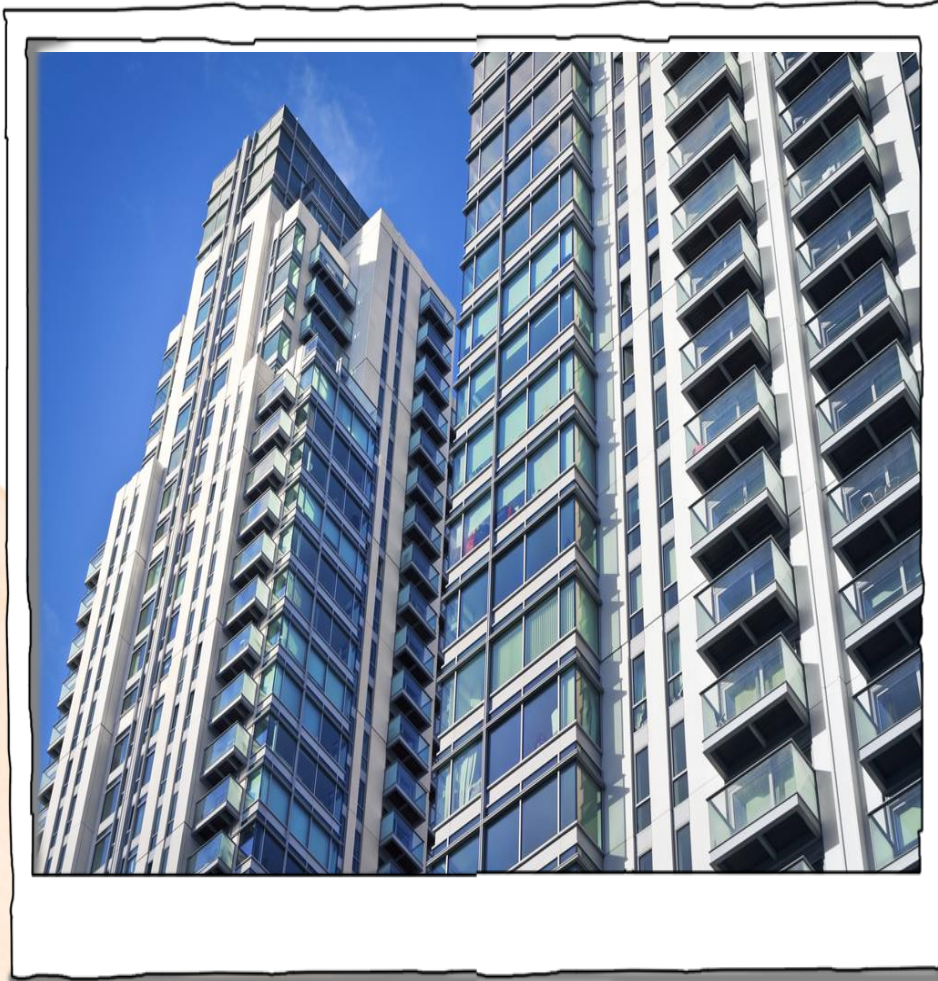
איסוף נייר



טמון קרקע 5 מ"ק

**הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:  
4 מגורים**

**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 מתקני 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.
- רחבות כיבוי אש תהיינה בתחום המגרש, שינוי מהוראה זו יהיה באישור מה"ע.



רצועת גינון



שטחים מחלחלים

## 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 מגונן או לטובת פתרונות חניה עילית.
- 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.
- 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.



לובי כניסה

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 4

### גוף הבניין:

- גוף הבניין יהיה המשכי ויתוכנן כמונוליתי או יחולק למספר נפחים משמעותיים
- יש להימנע מקישוטים כגון קשתות, עמודים מעוטרים וכדומה. התכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי.
- 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'.



מרחק בין בניינים



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 4

### מתקני עזר ומערכות:

- פתח ארובת הגנרטור ימוקם בגובה 2 מ' מעל גג הבניין הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מ'
- 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.



חדר גנרטור

- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית ושולבו 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.
- 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.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 4

### ראש הבניין:

- ראש הבניין יהיה המשכי לגוף הבניין (חזות מובוליתית).
- 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.
- 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).

### מרפסות:

- לא תותר סגירת מרפסות.
- המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו
- יתרו 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 הגינות. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.



המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 4

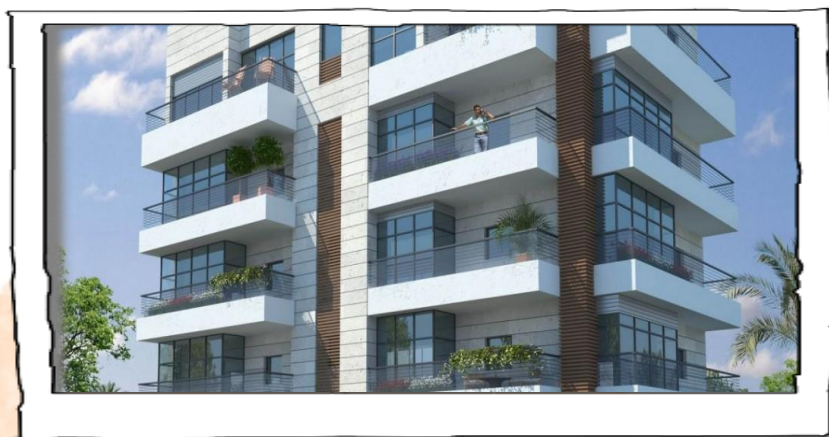
### מצללות:

- תותר הקמת מצללה בקומת הגג או במרפסות בלבד.
- 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 בז, 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 סנוור 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 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 מ"ר. ככל שמבוקש אזכור, חובה להראותו בבקשה להיתר הבניה.
- שילוט מואר של מספר הבית יעשה לפי פרט אחיד, בפינת החזית הפונה לרחוב, ובגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה.
- 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 70% 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.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים וימוקמו בקו בניין צדדי או אחורי בסמוך למבנה. לא יותר קירוי המכפילים.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.

### מרתפי חניה:

- מרתפי חניה יתוכננו עם כניסת אויר צח, לפחות עבורה 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 אוויר מתחבורה.
- פתחי יציאת אוויר 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.

### 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 בשטח המפותח בתחום המגרש.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- יש להציג פתרונות תכנוניים ע"פ נספח הצללות והעמדת המבנה.
- במבנים מעל 15 קומות יש להציג פתרונות בקומת הקרקע בהתאם לנספח רוחות.
- הבקשה 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 איקלום המבנה



הצללות לכיוון דרום

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 4

### פיתוח שטח:

- שטח מגונן / מפותח ברכוש המשותף לכלל הדיירים בקומת הכניסה. גודלו יהיה לפחות 25% משטח המגרש, לא יכללו בו ושטחי חניה, 100 מ"ר מתוכו יהיו בסמיכות ללובי ויופנה לחזית הרחוב. יתרת השטח המגונן יפותח מחוץ לתכנית הבניין כח' 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 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 מפלסים 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.



קיר ירוק



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 4

### בריכת שחיה:

- 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

- 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 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.
- יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הבריכה.
- שטחה לא יעלה על 70 מ"ר.
- 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.



בריכה בחזית אחורית או צדדית

## 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.
- 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 אלוקובנד 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 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.

#### תוספות ושינויים במבנה קיים:

- 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.

- 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.



חומרי גמר קשיחים



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מגורים 4

### תברואה:

- טמון קרקע (לכל 30 יח"ד) – גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105 - 115 ס"מ.
- 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 (רצויו) 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.
- נפח דחסנית אשפה יעמוד על 12 - 14 מ"ק, במקרים מיוחדים תידרש דחסנית בנפח גבוה יותר.
- יש להציג פתרון של שוט אשפה



משטח בטון לגזם וגרוטאות 2\*3 מ'



איסוף בקבוקים (3.5 מ"ק)



איסוף נייר (1.5 מ"ק)



איסוף בקבוקים (3.5 מ"ק)

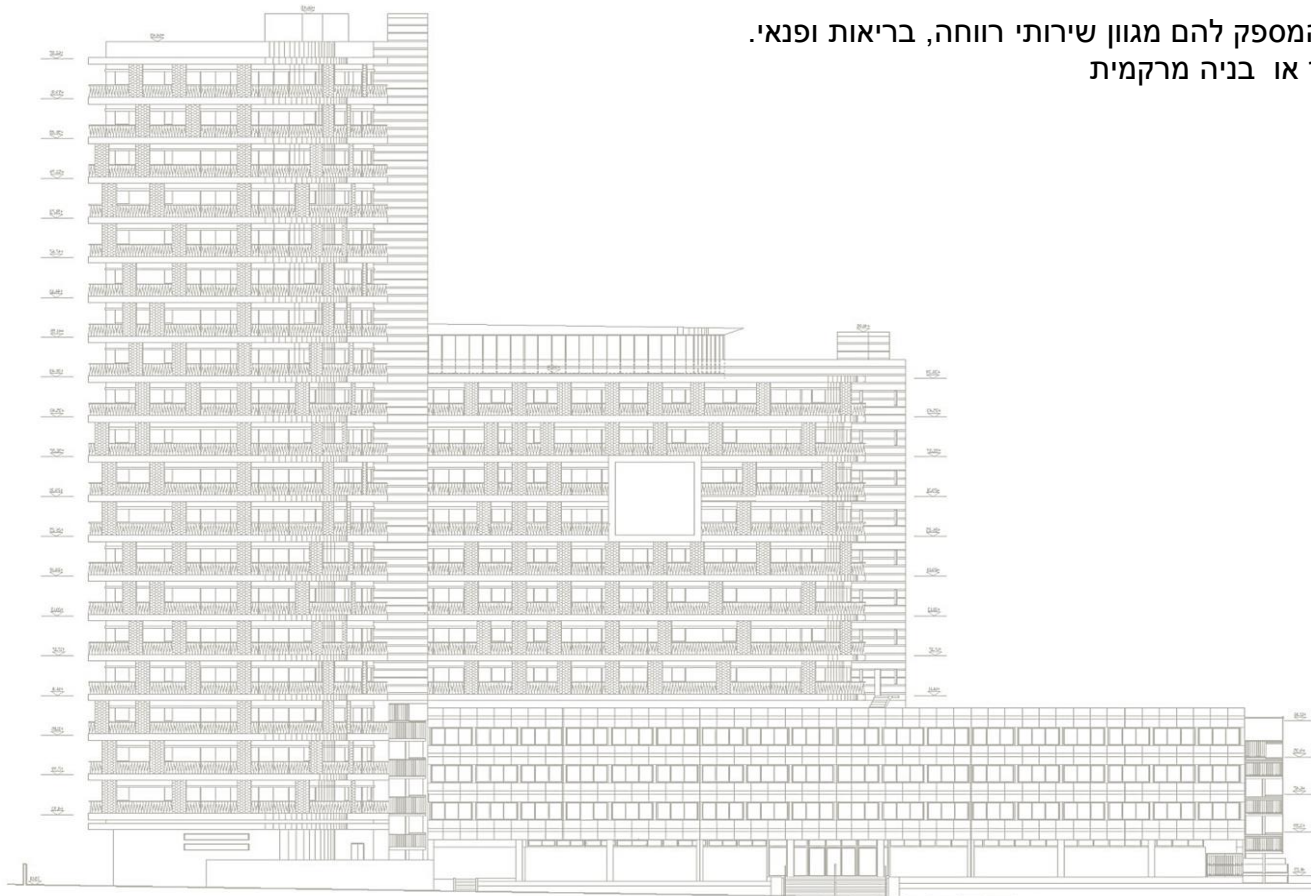


טמון קרקע 5 מ"ק

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיר מוגן /// מקבצי דיר

### הגדרה:

מבנה מגורים המיועד לבני הגיל השלישי, המספק להם מגוון שירותי רווחה, בריאות ופנאי. המבנה יכול שיהיה מבנה גבוה, מבנה נמוך או בניה מרקמית



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיור מוגן /// מקבצי דיור

### 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, 4-5 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'.



מפלס הרחוב נגיש

- 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
- ישם 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.
- גדרות בקו בנין צדדי ו/או אחורי 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 גיבון לשתילה ברוחב 1 מטר בחזית.
- במקרה של חניון תת קרקעי, יש לשלב גיבון בתוך בתי גידול עיליים מעל תקרת החניון. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.
- לא תאושר כניסת הולכי רגל בסמוך לפינוי האשפה.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיור מוגן // מקבצי דיור

### מסד הבניין:

- גובה קומת העמודים לא תפחת מ 6 מ' נטו (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.
- יש לטעת צמחיה מצלה בשטח המפותח בתחום המגרש.
- שטחים תפעוליים המשרתים את הנהלת המבנה יוצבו בחזית האחורית.

### גוף הבניין:

- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב. עדיפות להפניית חלונות ממ"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 מ"ר לכל יח"ד לפי הגדול.
- בכל כניסה יוצבו מעליות מותאמות לקשישים פלוס מעלית אלונקה אחת.
- תמהיל הדירות יהיה 40% דירות לזוג ו-60% דירות ליחיד.



שטח ירוק ומגון לטובת הדיירים



שטחים פתוחים וצמחיה מצלה

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיור מוגן /// מקבצי דיור

### ראש הבניין:

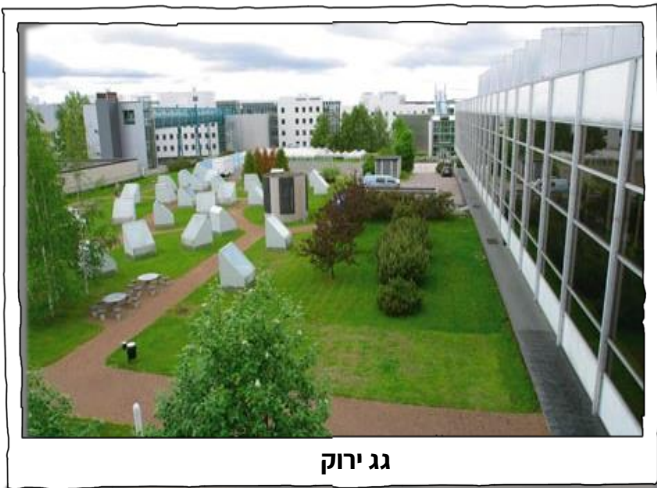
- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גינון בגגות מסד הבניין ויצירת חזית חמישית ירוקה. במקרים בהם לא ניתן מסיבות טכניות לבצע גינון, יש להציג פיתוח ו/או ריצוף מעוצב
- חזית חמישית תפותח תוצלל ותשמש לטובת הדיירים

### 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.



חזית חמישית



גג ירוק

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיור מוגן /// מקבצי דיור

### 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, ברזנט, PVC וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא דוגמאות או פרסום.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין. לפי הקריטריונים לעיל.



גזיבו מוצל ירוק



גזיבו לטובת הדיירים

### 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.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיור מוגן // מקבצי דיור

### שילוט:

- 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.



שילוט מואר אותיות נפרדות

- יש להציג שילוט ע"ס מבנה- 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 לגווני 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.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיר מוגן // מקבצי דיר

- הבקשה 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 איקלום המבנה

### 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.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 2 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים וימוקמו בקו בניין צדדי או אחורי בסמוך למבנה. לא יותר קירוי המכפילים.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.

### 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 והצללות בנויות בצד דרום.
- יש להקפיד על ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר בחדרים.



שימוש בקירות ירוקים אנכיים



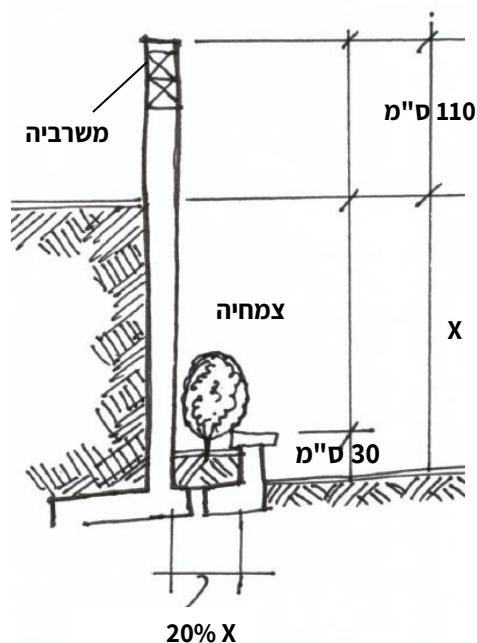
## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיר מוגן /// מקבצי דיר

### 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.
- יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- שטח מגונן / מפותח משותף לכלל הדיירים בקומת הכניסה. גודלו יהיה לפחות 25% משטח המגרש, 100 מ"ר מתוכו יהיו בסמיכות ללובי ויפונה לחזית הרחוב. יתרת השטח המגונן יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע אחת רציפה ככל הניתן שלא תפחת מ-20 מ"ר ומרחב של 2 מ'. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה ברובח שלא יפחת מ-2 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 תתחזק ע"י הרשות.



פיתוח המרחב הציבורי



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיור מוגן/// מקבצי דיור

### 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 ישולבו בעבודות הפיתוח.

### 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 או מגוונת לבן, חלבי, אפור, הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת, בעלת מקדם בליעה שלא יפחת מ-0.5 - 0.35. 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 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. 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.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: דיור מוגן /// מקבצי דיור

### תברואה:

- מיכל מתכת 1100 או 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.
- כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים- לפי צורך
- דחסן קרטון
- משטח בטון לגזם וגרוטאות - לפי צורך
- חדר אצירת האשפה יהיה נגיש לאנשי תחזוקה.
- 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.



משטח בטון לגזם וגרוטאות 2\*3 מ'



איסוף בקבוקים (3.5 מ"ק)



איסוף נייר (1.5 מ"ק)



דחסן 12-14 מ"ק



טמון קרקע 5 מ"ק

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בנייני משרדים \\\ תעסוקה

### הגדרה:

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



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בנייני משרדים \\ תעסוקה

### מרחב הרחוב:

- בסמיכות לרחובות ראשיים בחזית הפונה אל הרחוב, חזית קומת הקרקע תהיה עם ארקדה מסחרית ו/ או שימושים ציבוריים. במידה ויותר בקו בנין 0 לא יפחת רוחב החזית המסחרית מ- 5 מ' לפחות. 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'.

- 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.
- מומלץ שילוב גינון בתוך בתי גידול עיליים מעל תקרת חניון תת קרקעי. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.
- מומלץ על יצירת חצר פנימית, אשר תשמש את באי ומשתמשי המבנה כחלל פעילות ורווחה.



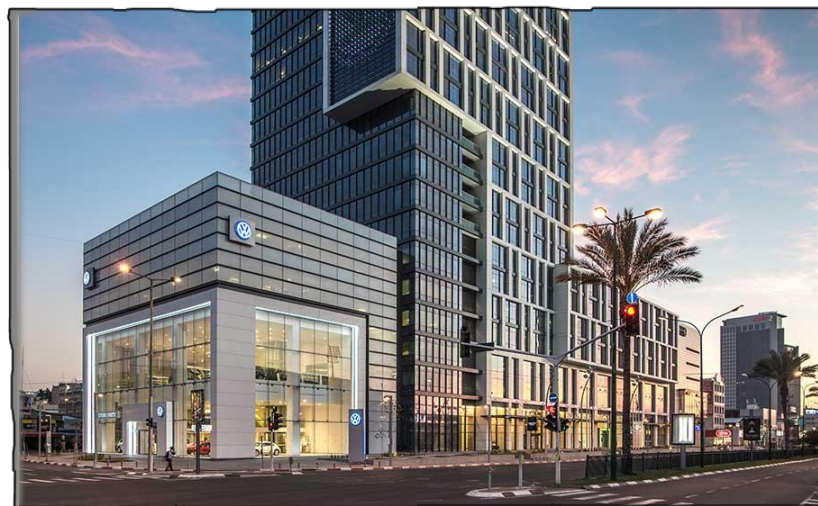
## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בנייני משרדים \\ תעסוקה

### מסד הבניין:

- לובי כניסה לא יעלה על גובה 6 מטר.
- 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, 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 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.
- 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.



לובי משרדים



שקיפות מכסימלית בקומת הכניסה

## 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: 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).
- 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 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 יותר הפניית חלון מול חלון במרווחים צרים מ 6 מ'.
- מיקום השילוט וסוגו יוצגו בהיתר הבניה, ויערכו לפי ההנחיות רצ"ב.



ביטוי חזותי שונה לכל נפח

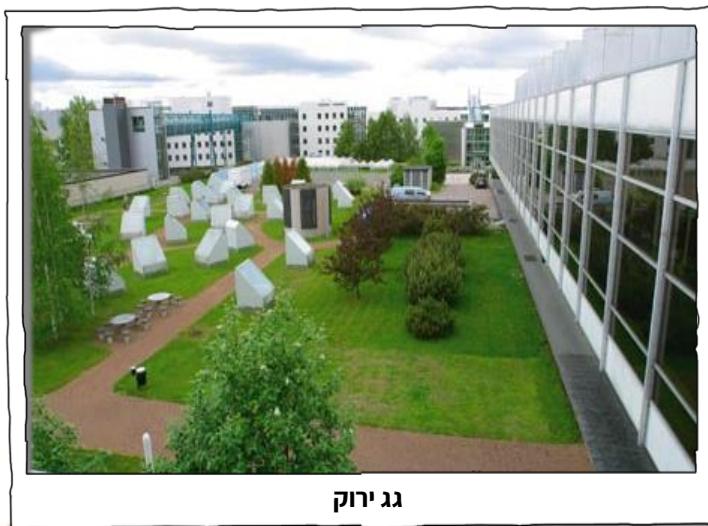


ביטוי חזותי שונה לכל נפח

## 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



גג ירוק



חזית חמישית



## 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% משטח. 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, ברזנט, PVC וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא דוגמאות או פרסום.
- בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבניין. לפי הקריטריונים לעיל.



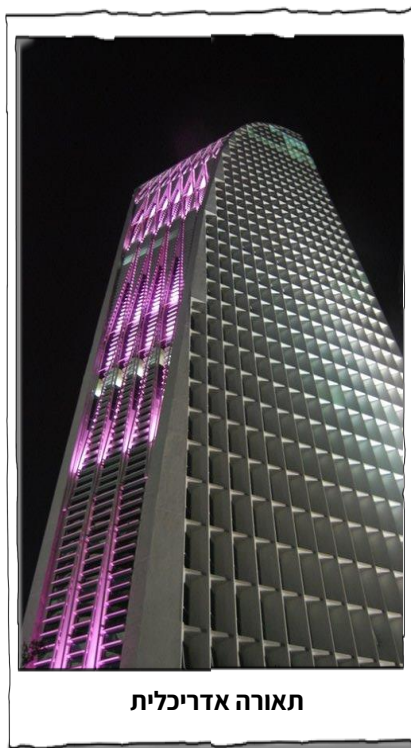
קולונדה בבניין משרדים

### 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.



תאורה אדריכלית

## 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 הוויטרנה, 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 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.
- 



כיתוב באנגלית הינו לוגו החברה



שילוט באותיות בודדות עד 40 ס"מ



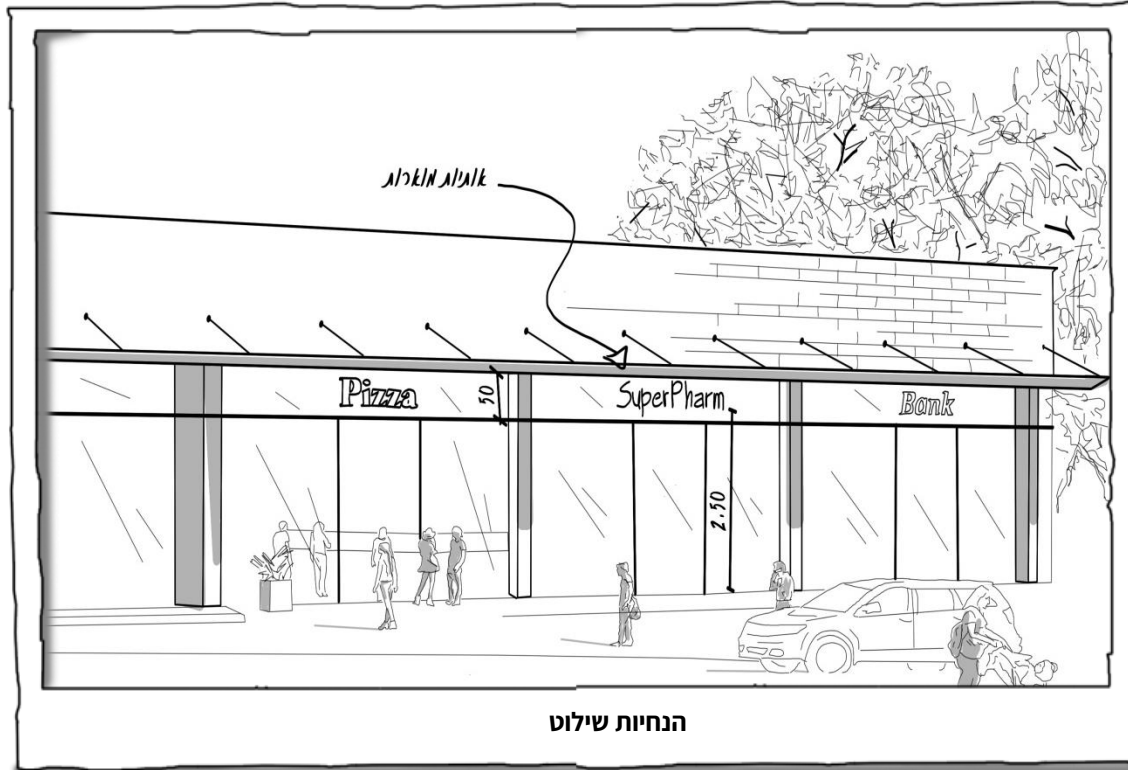
לוגו בולט מעל גובה האותיות.

## 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.

- גון 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 מטריד 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 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.



מתחמים מסחריים בעלי קו שילוט אחיד



שילוט מואר במישור החזית

## 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.
- לא יותקנו שלטים אלקטרוניים באזורי מגורים או שכונות מגורים.
- שילוט יותקן במרחק שלא יפחת מ- 200 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 ואורור
- נדרש אישור וועדת שילוט כתנאי להיתר בניה



שילוט אלקטרוני

### 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, 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.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים וימוקמו בקו בניין צדדי או אחורי בסמוך למבנה. לא יותר קירווי המכפילים.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.

## 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 אבן דשא), יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 1 מטר בחזית.
- יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- 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.

### 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 והצללות בנויות בצד דרום.
- הבקשה 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 איקלום המבנה



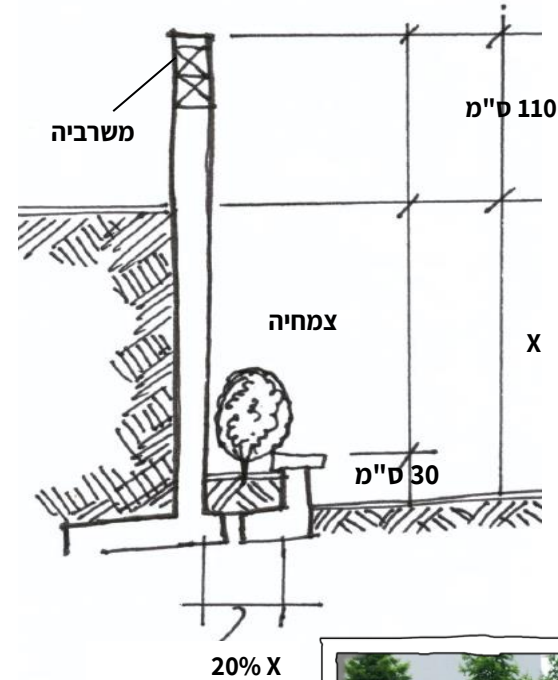
פיתוח המרחב הציבורי

**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.

**חומרי הגמר:**

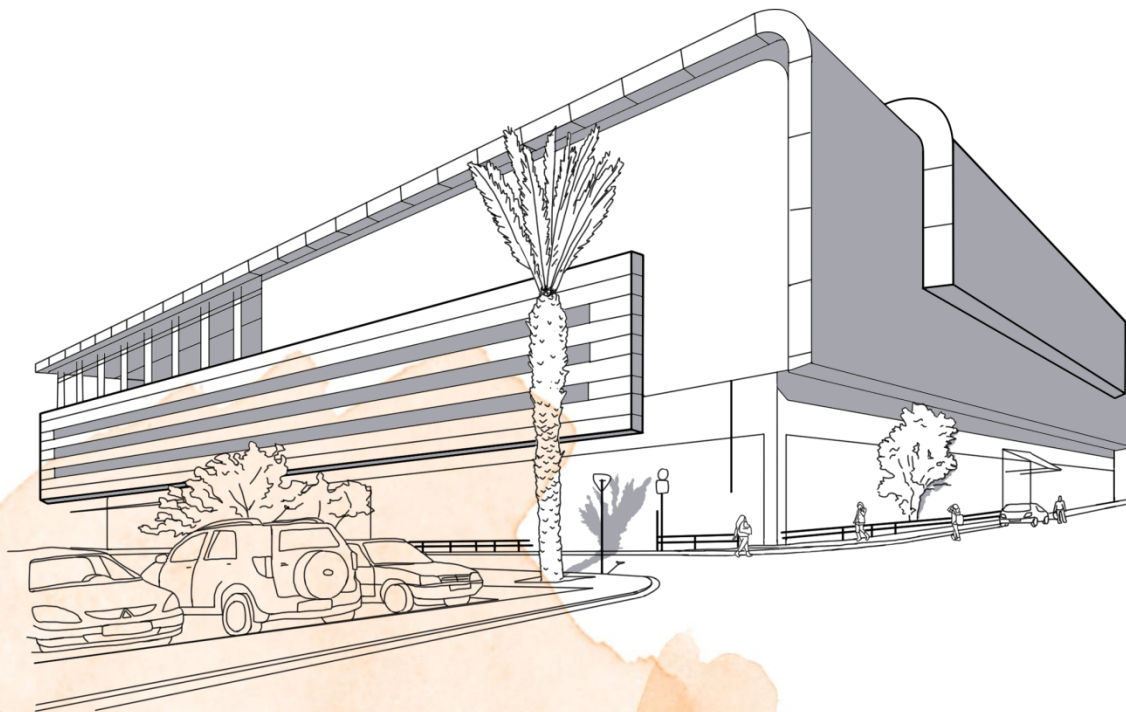
- מעטפת הבניין תהיה 100% חיפוי קשיח.
- חומרי הבניה והגמר יהיו מחומרים עמידים ואיכותיים ויותקנו בסטנדרט גבוה.
- מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי גמר בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- קירות מסך עד 40% משטח המעטפת.
- הזכוכית תהיה שקופה (supernatural) או גוונת לבן, חלבי, אפור, הזכוכית 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 גוון לבן, קרם, או אפור בהיר
- ניתן להשתמש בפלטות מתועשות או בטון אדריכלי, אלומיניום כדוגמת אלוקובנד, 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. 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.

**הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:  
בנייני משרדים \\\ תעסוקה****פיתוח המרחב הציבורי**

## 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.



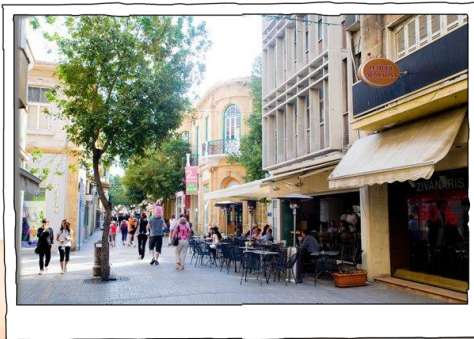
חזית מסחרית בבניין מגורים



מרכז קניות שכונתי



- שימור מי גשם: בכל מגרש יש להשאיר 15% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (ללא שטחי מרתף).
- מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח לצורך איגום עבור בתי גידול
- שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה).
- יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 1 מטר בחזית.
- מומלץ שילוב גינון בתוך בתי גידול עיליים ובכל מקרה מעל תקרת חניון תת קרקעי. ולא כחלק ממנה. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל בבקשה.
- בסמיכות לרחובות ראשיים בחזית הפונה אל הרחוב, חזית קומת הקרקע תהיה עם ארקדה מסחרית ו/ או שימושים ציבוריים בקו בנין 0. רוחב יחידת מסחר תהיה 5 מ' לפחות.
- 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

### 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 בבניו 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 ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- לא יותרו פסז'ים, הדגש יהיה לחזיתות מסחריות מלוות רחוב.
- 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.

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

### 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.



### 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 חלונות ופתחים.
- הצינורות יובילו את מי הנגר לכלי אצירה או ישירות למערכת ניקוז.

## 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 הצדית 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 60 מ"ר ולא יעלה על 200 מ"ר, ובכל מקרה יש לדאוג כי חנות זו ניתנת לחלוקה עתידית לגודל שלא יפחת מ 60 מ"ר.



## 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.

### ראש הבניין:

- ראש הבניין יתוכנן בנסיגה או בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות בתנאים הבאים:
- הסטייה תהיה 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.
- מומלץ על שילוב גיבון 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 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. בבניה גבוהה יש למקם תאורה גם בחלק העליון של המבנה.



תאורת מבנה מסחרי

## 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 הגיבון. 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.



גגון חזית מסחרית



סוכך מתקפל



מרקיזה מתקפלת

**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 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



סגירה רב עונתית במרחב הציבורי

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

**סגירות פרגודים כללי (עונתי או רב עונתי):**

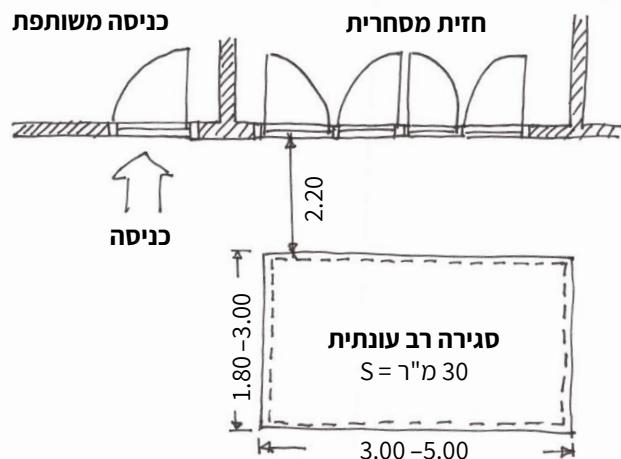
סגירת פרגוד תותר רק לבעלי עסקים בשימושי מסחר מסוג בתי אוכל, בתי קפה או מזנונים, כחלק מבקשה לרישיון עסק בכפוף להנחיות המפורטות.

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.



סגירה עונתית- מרקזה

## 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 בהם חזית בית העסק עולה על 30 מ"א
- רוחב מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'
- אורך מינימאלי 3 מ'
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים פרטיים או משותפים אשר בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין.



סגירה רב עונתית במרחב הציבורי





סגירה רב עונתית במרחב הציבורי

## 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 הציבור כגון כניסה לבניין.
- **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'.
- **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.

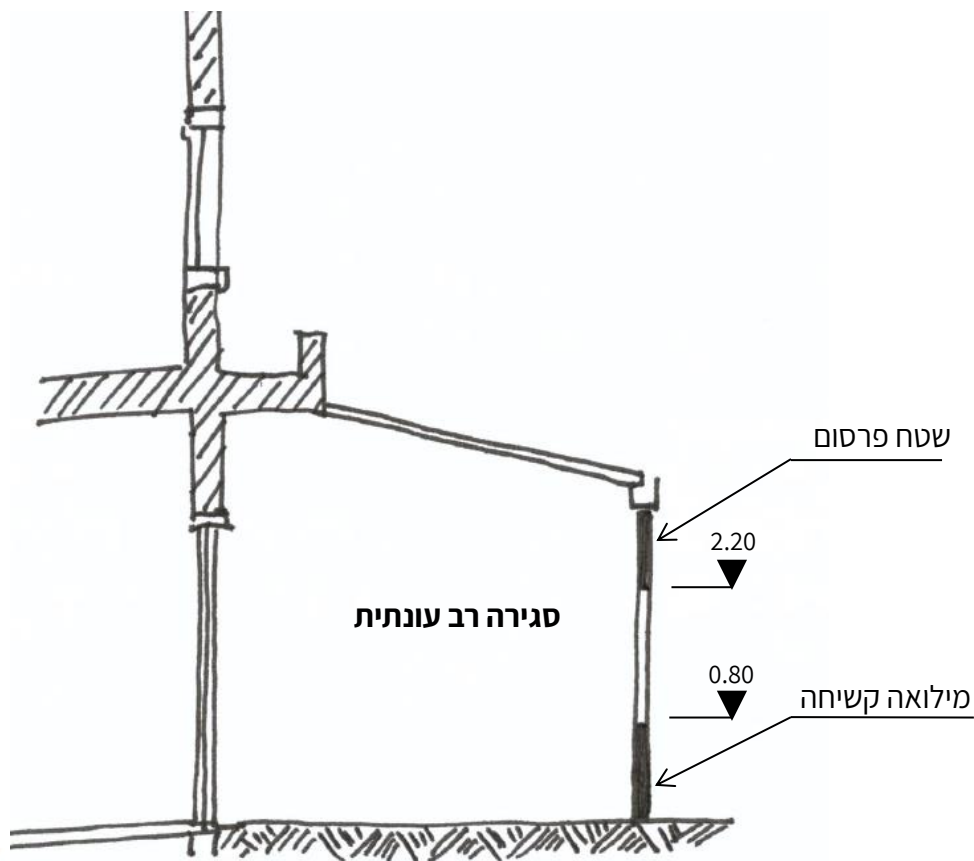


סגירה רב עונתית

## 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.



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

### 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, או לבן ובכל מקרה לא יותר שימוש באיסקורית או פוליקרבונט.
- שיפוע הגג לא יפחת מ22 מעלות.
- לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה. במקרים חריגים יש לאשר פתרון תכנוני מול אדריכל העיר.
- קירווי 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 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 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 הציבור כגון כניסה לבניין.
- **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'.
- 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.



סגירה עונתית במרחב הציבורי



סגירה עונתית במרחב הציבורי

## 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 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 יכיל 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



כיתוב באנגלית הינו לוגו החברה



שילוט באותיות בודדות עד 40 ס"מ



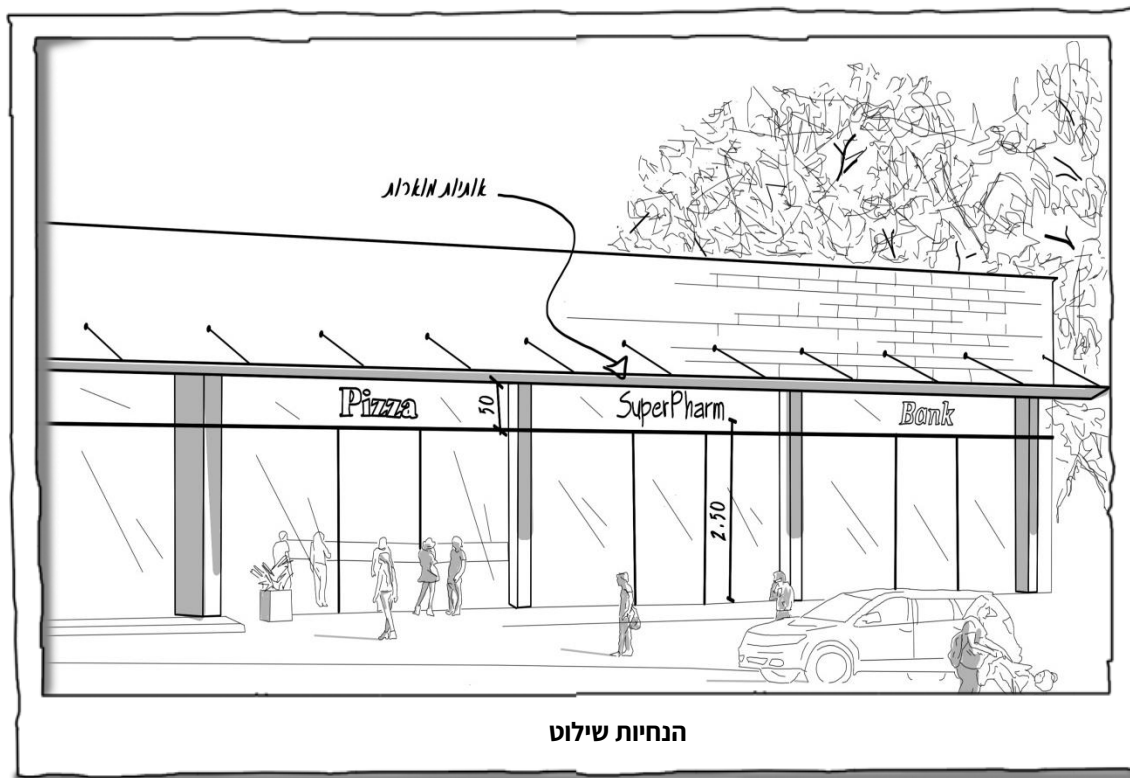
לוגו בולט מעל גובה האותיות.

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

### 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: בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית

### 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 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.



מתחמים מסחריים בעלי קו שילוט אחיד



שילוט מואר במישור החזית

## 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- 200 מ' ממבנה מגורים.
- לא יותקן שילוט על גבי מבנה בעל ערך אדריכלי ייחודי ו/או מבנה לשימור.
- לא יותקן שילוט באזור בעלי ערך נופי ייחודי: לאורך חוף הים, כניסה לואדיות, אתרים בעלי מבט פתוח, אזורי תצפית לנוף וכו'.
- שילוט אלקטרוני ע"ג חזיתות יותאם תכנונית לחזית המבנה



שילוט מסחרי אלקטרוני

### 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 איקלום המבנה



קיר ירוק



## 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.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים וימוקמו בקו בניין צדדי או אחורי בסמוך למבנה. לא יותר קירוי המכפילים.
- 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.



חניה מגוננת

**הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה:****בניינים למסחר ותעסוקה \\ מגורים עם חזית מסחרית****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 גיבון עצים בוגרים וריהוט רחוב.
- חזיתות המבנה תהיינה מלוות רחוב ולא יותר חזיתות אטומות לכיוון המרחב הציבורי.

**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.

**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.



מרחב ציבורי בשטח מסחרי



הארובה בגובה 2 מ' מעל המבנה



מנדף פחמי אלקטרוסטטי

## 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.

### 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.

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

### תברואה:

- מיכל מתכת 1100 או 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.
- כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים- לפי צורך
- דחסן קרטון
- משטח בטון לגזם וגרוטאות - לפי צורך
- חדר אצירת האשפה יהיה נגיש לאנשי תחזוקה.



משטח בטון לגזם וגרוטאות 2\*3 מ'



איסוף בקבוקים (3.5 מ"ק)



איסוף נייר (1.5 מ"ק)



דחסן 12-14 מ"ק



טמון קרקע 5 מ"ק

## 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

### בריכת שחיה:

- בריכת השחייה תמוקם בחזית האחורית או הצדית של הבניין.
- אין להפנות את הבריכה לחזית המבנה.
- יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הבריכה
- הבריכה תגודר ותינעל.
- חדר המכונות של הבריכה יהיה תת קרקעי או לחילופין יוצנע ולא יהיה מטרד חזותי או אקוסטי
- 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



בריכה בחזית אחורית או צדדית

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מלונאות ונופש

### מרחב הרחוב:

- מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח לצורך איגום עבור בתי גידול שטחים מחלחלים יהיו מגוננים.
- מומלץ שילוב גינון בתוך בתי גידול עיליים ובכל מקרה מעל תקרת חניון תת קרקעי ולא כחלק ממנה. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל בבקשה.
- בסמיכות לרחובות ראשיים בחזית הפונה אל הרחוב, חזית קומת הקרקע תהיה עם ארקדה מסחרית / או שימושים מסחריים בקו בנין 0.
- גובה פנים חלל הארקדה לא יפחת מ 4.5 מ' רוחבה לא יפחת מ 4.5 מ' נטו.



שימושים מסחריים בקו בנין "0"

- מתן דגש לשילוב תכנוני מיטבי של הבניין ברחוב, באופן שיאפשר חיזוק המפגש עם המרחב הציבורי.
- פעילות מסחרית תהיה מלוות הרחוב.
- מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, יתוכננו רחבות פתוחות ללא הפרשי מפלסים.
- הבניה תעשה ככל הניתן בקו בנין "0"
- הרחבות הציבוריות יתוחמו בבינוי וחזיתות מסחריות, לא יותרו בין הבינוי 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 פסז'ים, הדגש יהיה לחזיתות מסחריות מלוות רחוב, ניתן לשלב קולונדות בגובה 4.5 עד 6 מ'.
- ישם 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 בנין צדדי "אפס" או שימוש בקו בנין צדדי כגישה לחניון תת קרקעי משותף למגרשים גובלים.
- לא יותרו גדרות בהיקף המגרש ומרחב קומת הקרקע יהיה פתוח ורציף.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מלונאות ונופש

### 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.

### 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.



הוצאת שולחנות וכסאות למרחב הרחוב



## 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 ככל הניתן.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד - ימוקמו ככל הניתן 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, תותר אך ורק פריקה של נוסעים. לא תתאפשר חניה בחזית הראשית.



מסד הבניין שקוף



מסחר מלווה רחוב בחזית המלון

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מלונאות ונופש

### 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.

### גגונים וסוככים (מרקיזות):

- 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)



סוכך מתקפל



סוכך מתקפל

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מלונאות ונופש

### 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.



סגירה עונתית



תאורת גג המבנה



הארת הכניסה הראשית

### 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 ולכניסה הראשית. במבנה גבוה יש למקם תאורה גם בחלק העליון של 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.



סגירה רב עונתית במרחב הציבורי

## 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.

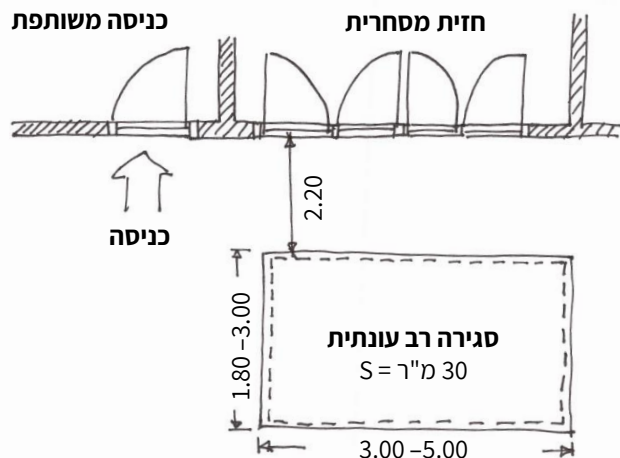
### הנחיות עיצוביות לסגירה רב עונתית בשטח פרטי:

- **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 הציבור כגון כניסה לבניין.
- **שטח** סגירה מקסימאלי לא יעלה 30מ"ר, אלא במקרים מיוחדים בתיאום עם אדריכל העיר.
- **רוחב** מינימאלי 1.8 מ' רוחב מקסימאלי 3 מ'.
- **אורך** מינימאלי 3 מ' אורך מקסימאלי 10מ'.
- **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. 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.

## 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 באיסקורית או פוליקרבונט.
- שיפוע הגג לא יפחת מ-22 מעלות.
- לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה. במקרים חריגים יש לאשר פתרון תכנוני מול אדריכל העיר.
- קירווי 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:

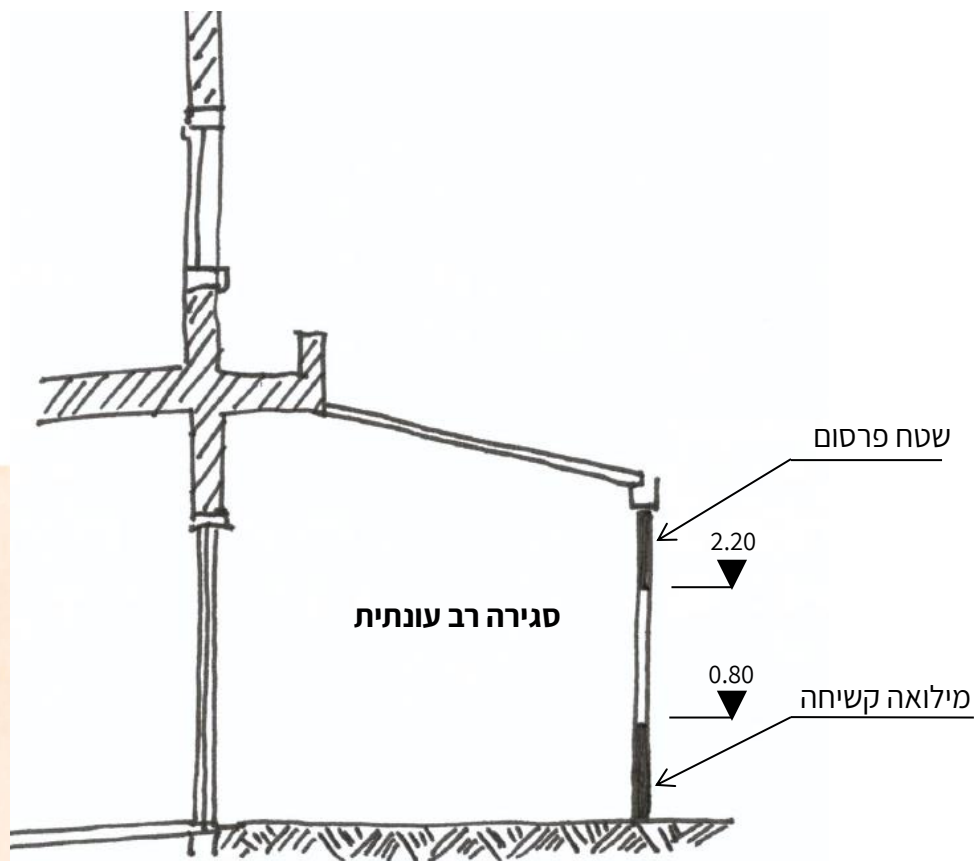
- תתחיל מגובה 220 מ' ועד לשיפולי הגג. בשטח זה תותר הצבת פרסום ושילוט. השילוט יהיה בהדבקה בלבד, באותיות בודדות, גובה אות לא יהיה יותר מ-30 ס"מ, הפרסום בשילוט יכיל את שם בית העסק בלבד, לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט. גוון השילוט יהיה בגווני לוגו בית עסק.

#### • מילואה מרכזית:

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

#### • 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 הציבור כגון כניסה לבניין.
- **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'.
- הצבת פרגוד לא תמנע גישה לשטחים בשימוש הציבור כגון כניסה לבניין.
- 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

### השילוט:

- 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 ימורכז בהתאם למודול חלון הראווה.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד לסביבה ימית.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.

- 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 לגווי 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.



שילוט מואר באותיות בודדות



## 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.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית למבנה.
- מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים וימוקמו בקו בניין צדדי או אחורי בסמוך למבנה. לא יותר קירוי המכפילים.
- 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.

### 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.



הצללות בנויות

- 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 בגינון אנכי ע"מ לשפר את איקלום המבנה



קיר ירוק

## 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.
- בחזית בניינים ומתחמים מסחריים תמוקם רחבה לרווחת הציבור הכוללת פיתוח אינטנסיבי גיבון עצים בוגרים וריהוט רחוב.
- חזיתות המבנה תהיינה מלוות רחוב ולא יותרו חזיתות אטומות לכיוון המרחב הציבורי.

### 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.
- 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.

### 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.
- לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס ושיש.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.



מפלס הכניסה בגובה פני הרחוב

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: מלונאות ונופש

### 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.

### 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 ושולבו 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.



מנדף פחמי אלקטרוסטטי



הארובה בגובה 2 מ' מעל המבנה

## 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.



משטח בטון לגזם וגרוטאות 3\*2 מ'י



איסוף בקבוקים (3.5 מ"ק)



איסוף נייר (1.5 מ"ק)



דחסן 12-14 מ"ק

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניינים לתעשייה

### הגדרה:

מבנה תעשייה הינו בנין בו השימוש העיקרי הינו תעשייה, תעשייה 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.

### מסד הבניין:

- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- שקיפות ו/או פתיחות בקומת הכניסה: קירות המבואה הפונים למרחב החזית הפתוח יהיו שקופים ברובם לא פחות מ-20%.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדדית או האחורית ושולבו 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.



שטח מפותח לטובת העובדים



חזית פתוחה לרחוב

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניינים לתעשייה

### גוף הבניין:

- גוף הבניין יהיה המשכי ויתוכנן כמונוליתי. יחולק למספר נפחים משמעותיים. יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (בחומר ו/או גוון).
- יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית (קישוטים) כגון קשתות, עמודים מעוטרים 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).
- יש להקפיד על התאמת המסד לרצף הבניינים הסמוכים.

### 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.

### 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.



חזית תאורת המבנה

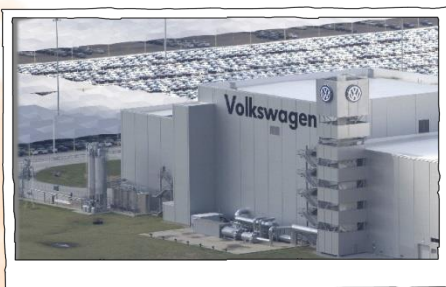


חזית פתוחה לרחוב

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניינים לתעשייה

### שילוט:

- שטח השילוט לא יעלה על 10% משטח פני החזית.
- 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.
- רקע השילוט יהיה קשיח ועמיד. הרקע יצבע בחומר עמיד. לא יותר שילוט עם רקע מתקלף ובתחזוקה ירודה.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.



- 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.



## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניינים לתעשייה

### פיתוח שטח:

- מפלס הכניסה וקומת הקרקע יהיו בגובה פני הרחוב.
- מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.
- גידור בחזית המגרש יהיה מינימאלי. מומלץ להימנע מגידור כלל. במידה ותידרש, תותר גדר בגובה שלא יעלה על 2 מטר, בכפוף להתאמת עיצובה לעיצוב הבניין.
- לחילופין התאמתה לגדר המגרשים הסמוכים.
- פרט הגדר יהיה מסד בגובה 60 ס"מ מחופה באבן נסורה או בטון אדריכלי ומעליו גדר קלה ממתכת בגובה 140 ס"מ בגוון אפור טבעי או שמנת בגוון RAL 7044.
- 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.
- 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.



פיתוח שטח הכניסה

### שטחי תפעול וחניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה אשדוד, שטחי התפעול, והחניה ימוקמו בחזית האחורית של המגרש.
- בחזית הקדמית תוצב חניית דו גלגלי בלבד.
- 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 הולך הרגל.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי.
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.
- מכפילי חניה יהיו תת קרקעיים וימוקמו בקו בניין צדדי או אחורי בסמוך למבנה. לא יותר קירוי המכפילים.
- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- יש להקפיד כי אזור ייעודי לפריקה וחניה תפעולית כולל מוקד פינוי אשפה ימצא בעורף המבנה.
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחמר שונה מגמר הבניין. יש למקמן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- תחויב נטיעת עצים באזורי החניה ביחס של 1 עץ לכל 3 חניות.

## הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה: בניינים לתעשייה

### 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.

### 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 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. אבן נסורה טבעית חלקה ללא סיתות, גוון לבן, קרם, או אפור בהיר. פלטות מתועשות או בטון אדריכלי. אלומיניום (כדוגמת אלוקובנד, טרספה או ש"ע) בגוון אפור בהיר, לבן, כחול לסגיו, 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 באיסקורית כחומר גמר לחזיתות המבנים.



הארובה בגובה 2 מ' מעל המבנה



מנדף פחמי אלקטרוסטטי

## 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.
- 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



מכולה 12-16 מ"ק



דחסן 12-14 מ"ק



טמון קרקע 5 מ"ק



איסוף בקבוקים (3.5 מ"ק)



איסוף נייר (1.5 מ"ק)

## הנחיות מרחביות – מפרט סטנדרטי מחייב: מגורים – בניה רוויה – מחיר למשתכן

הגדרה:

מפרט מחייב מינימאלי לתכנון דירות בפרויקטים של מחיר למשתכן בבניה רוויה



הנחיות מרחביות – מפרט סטנדרטי מחייב:  
מגורים – בניה רוויה – מחיר למשתכן

<b>תכולת בניין המגורים</b>		<b>כללי</b>
<b>חלוקת יחידות הדיור במבנה תעשה ע"פ החלוקה הבאה:</b>		
<b>שטח דירה ברוטו</b>	<b>אחוז הדירות מתוך סך הדירות במבנה</b>	
• עד 75 מ"ר	40%	
• עד 100 מ"ר	40%	
• מעל 100 מ"ר	20%	
• לא יותרו דירות גן		

תכולת בניין המגורים – שטחים משותפים			
פונקציות נדרשות בכל בניין מגורים משותף:	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ'):	
כללי	• 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

## תכולת דירת מגורים

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

כללי

הנחיות מרחביות – מפרט סטנדרטי מחייב:  
מגורים – בניה רוויה – 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 – מפרט סטנדרטי מחייב:  
מגורים – בניה רוויה – 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"ס-ה"כ 3	הערות
מבואה פנימית	מחליף 1	1				<ul style="list-style-type: none"> <li>פעמון + לחצן</li> <li>אינטרקום</li> <li>מפסק תאורה לחדר מדרגות</li> <li>לוח חשמל דירתי כולל סגירה</li> <li>ארון תקשורת כולל שקע</li> <li>ארון טלפוניה/טלוויזיה</li> </ul>
חדר מגורים	2	6		1 (למזגן)	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>מפסק לתריס חשמלי</li> </ul>
פינת אוכל	1	1				<ul style="list-style-type: none"> <li>תוספת נקודת חשמל לגלאי עשן.</li> <li>מפסק לתריס חשמלי</li> </ul>
פרוזדור	1	1				<ul style="list-style-type: none"> <li>מעל 3 מ"א או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף</li> </ul>
מטבח	2	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 ip44 - רגיל</li> <li>1 מוגן</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 לקולט אדים</li> <li>1 לקומקום</li> <li>1 (תנור)</li> <li>1 מדיח</li> <li>1 מקרר</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח.</li> <li>יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור לקומקום ולמקרר.</li> </ul>
חדר שינה (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 (שניים ליד המיטה)</li> <li>מפסק לתריס חשמלי</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>1</li> <li>1 למזגן</li> </ul>	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	5		<ul style="list-style-type: none"> <li>1</li> <li>1 למזגן</li> </ul>	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	6 + מפסק לתריס חשמלי לכל חלון		<ul style="list-style-type: none"> <li>1</li> <li>1 למזגן</li> </ul>	1	

הנחיות מרחביות – מפרט סטנדרטי מחייב:  
מגורים – בניה רוויה – 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 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:

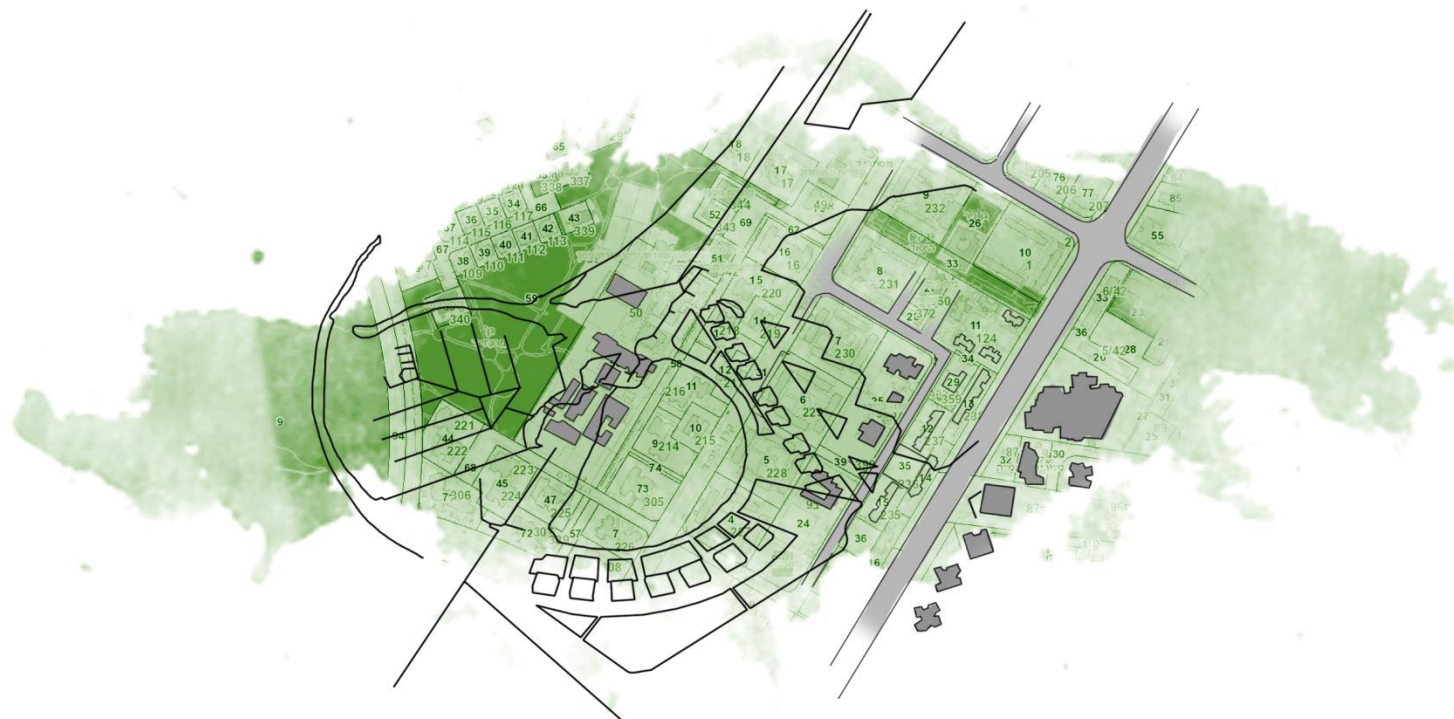
יש להציג תאורה מעוצבת בחזית המבנה – בדגש על גג המבנה, החזית הראשית הפונה לרחוב ומבואת הכניסה יש להציג תאורת חירום בכל קומה

סוגי גמר לשטחים משותפים לדיירים		
סוג ריצוף	חיפוי קירות	סוג החלל
אבן ניסורה	אבן ניסורה	מבואה ראשית
אבן ניסורה	אבן ניסורה	חדר עגלות ואופניים
בטון מוחלק צבוע	אבן ניסורה	מחסן דיירים משותף
אבן ניסורה	אבן ניסורה	מחסן דיירים אישי
אבן ניסורה	נירוסטה	מעלית
אבן ניסורה	אבן ניסורה עד גובה המשקופים	מבואה קומתית
בטון מוחלק צבוע ומסומן לפי תקן	טיח	מרתף חניה
אבן ניסורה	אבן ניסורה עד 1.5 מ'	חדר מדרגות
אבן משתלבת		חניה עלית
<ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>לא יותר קיבוע בהדבקה.</li> <li>עובי מינימאלי של החיפוי לא יפחת מ 30 מ"מ.</li> <li>אביזרי הקיבוע יהיו מנירוסטה 316 עמיד לסביבה ימית.</li> <li>יש לעגן כל אבן ב 4 נקודות לפחות בהתאם לגודל משקל וצורת האבן.</li> <li>כלל האבנים המשמשות לחיפוי המבנה יעמדו בתקן סביבה ימית.</li> </ul>		

## הערות כלליות לתכנון דירת המגורים

<p><b>• חומרי גמר:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מעטפת המבנה והחללים המשותפים בבניין יחופו באבן ניסורה לפי פירוט ההנחיות המרחביות</li> <li>• לא יותר שימוש בקירות גבס בתוך הדירות.</li> <li>• המעקה יהיה מאלומיניום משולב עם זכוכית רבודה ומחוסמת בגוון שקוף, 15%.</li> <li>• 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.</li> <li>• בכל מקלחון יהיו דלתות מזכוכית מחוסמת לפי תקן.</li> </ul>	
<p><b>• מערכות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גז – בכל דירה תהיה הכנה לחיבור גז במטבח ובחדר המגורים + מונה גז דירתי.</li> <li>• מ"א - כל דירה תכיל פתרון מ"א מותקן קומפלט. המעבים ירוכזו ויוצנעו במסתר 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).</li> <li>• אינסטלציה - הקולטנים בבניין יהיו בקוטר 6"</li> </ul>	כללי
<p><b>• אוורור:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא יאוורר חדר דרך חדר.</li> <li>• לפחות 70% מהדירות בקומה יאווררו משני כיווני אוויר.</li> <li>• חדרים רטובים יאווררו באוורור טבעי.</li> </ul>	
<p><b>• פתחים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• כל החלונות יכילו רשתות ותריסים.</li> <li>• אלומיניום המבנה יותאם לתקן סביבה ימית.</li> <li>• גמר דלתות הפנים יהיה פורמייקה.</li> <li>• מנגנוני התריסים החשמליים יהיו פנימיים.</li> <li>• כל מלבני הדלתות במבנה יהיו מגולוונים.</li> <li>• לא יותרו דלתות הזזה ביח"ד.</li> </ul>	

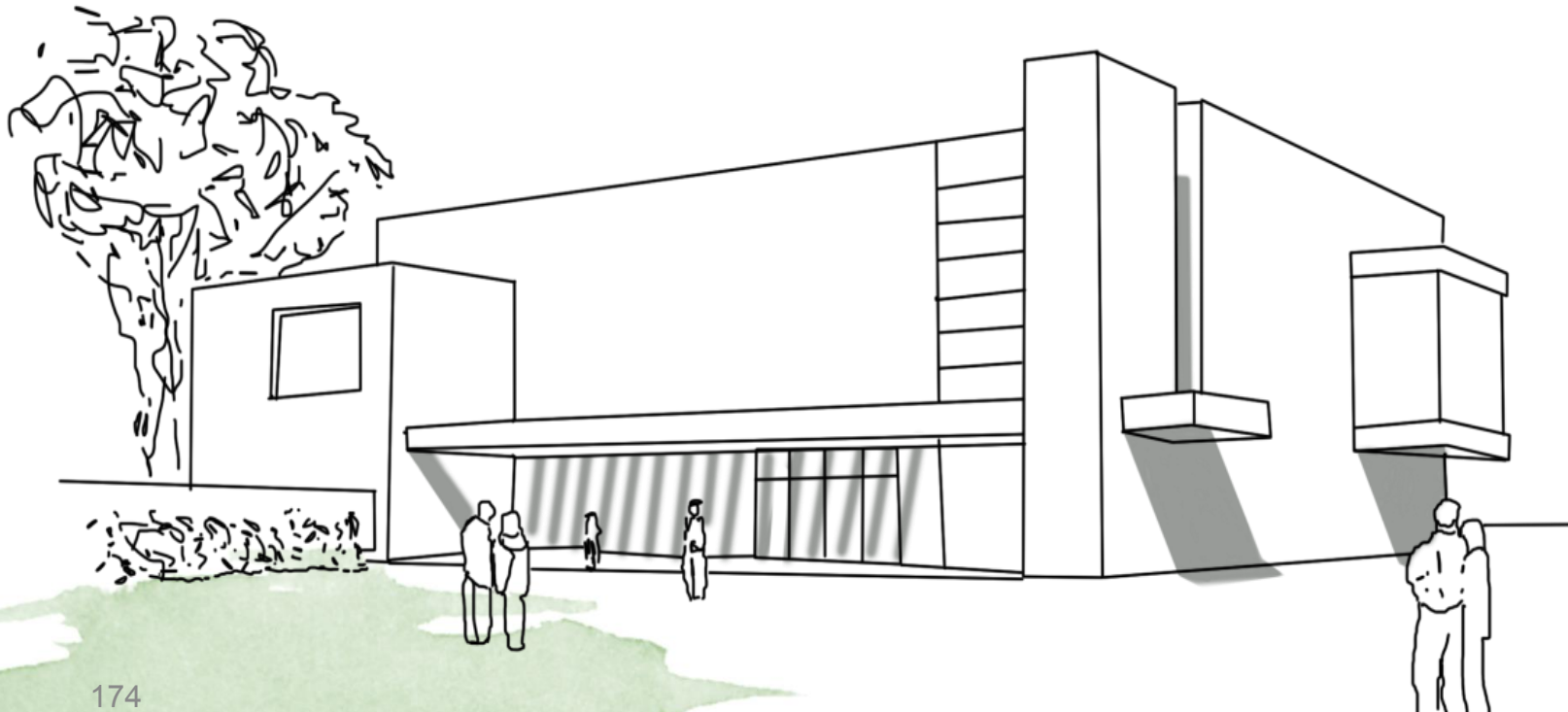
## 4 הנחיות מרחביות למבני ציבור:



## הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור:

### הגדרה:

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 תפקידיה.



## 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.

### מרחב הרחוב:

- יש להציג רחבה עירונית במרחב החזית הפתוחה. הרחבה תפנה לעבר החלל ציבורי העירוני ותשמש לשהייה והתקהלות.
- 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.



בנייה בקו אפס



חיבור המבנה למרחב הציבורי

## הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור:

### שימור מי גשם:

- בכל מגרש יש להשאיר 20% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (לא כולל מרתף).
- יש להציג 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.



פיתוח המרחב הציבורי

- 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.
- 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.



פיתוח המרחב הפתוח



## הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור:

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

- ככלל מבני הציבור יבנו 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 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 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.



מרחב ציבורי ללא גידור



גדר מוסדית

## הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור:

### 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.
- 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.
- מערכות מיזוג אוויר ימוקמו פיר טכני מוצנע.

### 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 מבונים בחזית המבנה.



**הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור:****גוף הבניין:**

- מבנה ציבור שאינו דורש חצרות ושטחים פתוחים לא יתוכננו במפלס הקרקע.
- יש לנצל את גגת 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 לאחת 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.

**ראש הבניין:**

- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.

**מבנה ציבור פתוח למרחב הרחוב**

## הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור:

### מרפסות:

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

### פרגולות:

- בבקשה יוצג פרט עקרוני, אשר יהיה אחיד לכל הבניין. הפרט יהיה ממתכת צבועה בגוון שיפורט בבקשה בפירוט חומרי הגמר.
- ביצוען 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% משטחה. 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.



פיתוח מרפסת גג ירוקה כחזית חמישית



פיתוח מרפסת גג ירוקה 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 הבית, יוצב בפינת החזית 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.



תאורת מבנה ציבור



תאורת מבנה ציבור



תאורת מבנה ציבור

## 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, במקרה של מכפילי חניה ו/או 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 הראשית לבניין.
- 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.
- על החניה העילית להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- 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



עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה

### 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.



גג ירוק מגונן

**הנחיות מרחביות לעיצוב מבני ציבור:****שילוב מוסדות ציבור:**

- מומלץ לשלב מבני צבור 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.

**גיבון:**

- השטחים הפתוחים שיוותרו על הקרקע וצמודים למבנה יטופלו בגיבון 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'.

**חניון מאורר מתחת לשצ"פ****מבנה ציבור מוצלל**

## 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 גווני טיח צבעוניים יהיו בקירות פנימיים בלבד או ניצבים ובכל מקרה לא בקירות חיצוניים היקפיים.
- כחיפוי אבנים, נדרש פירוט גוון, סוג ורמת הסיתות של האבן לרבות רוחב הפוגה וגוון הרובה. יש לעשות שימוש בגוונים בהירים.
- לא יותר חיפויי טיח למעט באלמנטים דקורטיביים עד 20% משטח המעטפת הבנויה.
- יש לפרט את סוג וגוון חומרי הגמר בתכנית הבקשה להיתר.



שימוש בטיח צבעוני בקירות ניצבים



מרחב הרחוב הפתוח



עיבוד מסמסם



עיבוד מוטבה



## 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 יותרו באישור מכון התקנים ולאחר אישור דוגמה ממשיית 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.



שימוש בלייסטים דקורטיבים



שימוש באלוקובונד חיפוי אלומיניום



בית כנסת באבן נסורה

## 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 שלימה (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



תוספת בניה אגפית

**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

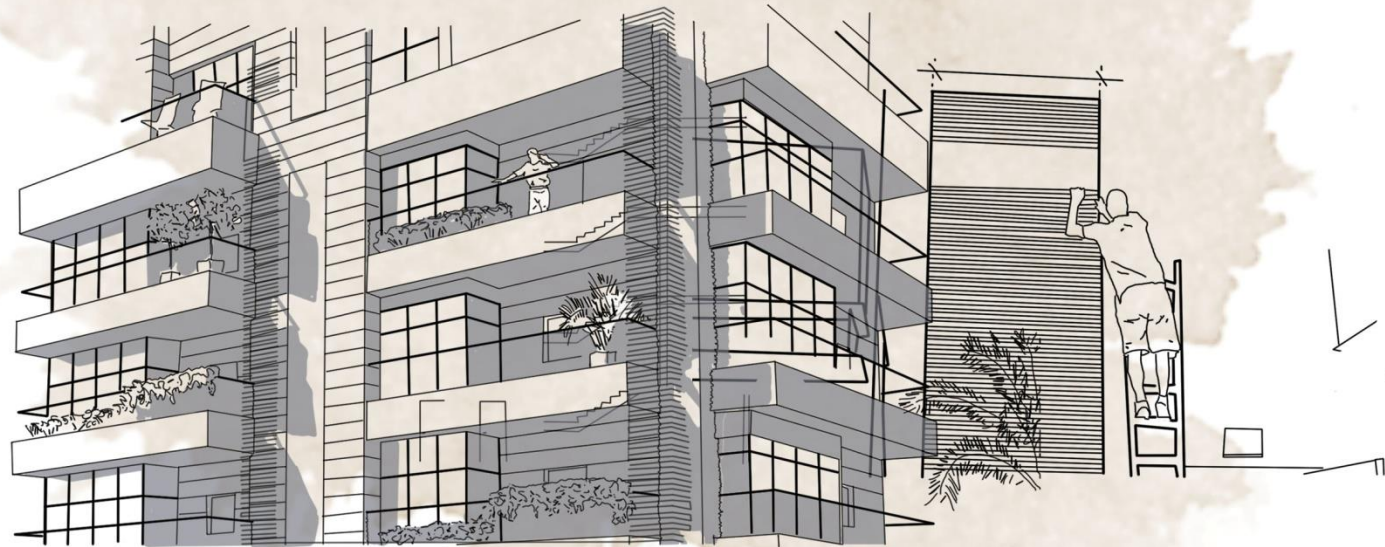
**ישיבה/ כולל**

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

**משטח בטון לגזם וגרוטאות 3\*2 מ'****איסוף נייר (1.5 מ"ק)****טמון קרקע 5 מ"ק**

## הנחיות מרחביות פרטניות - תמ"א 38:

5



## 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 עלייה 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 ובשלבם 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 אדמה. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה 1 - בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

### הערה:

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



**הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38:****מרחב החזית הפונה לרחוב הראשי:****מרחב החזית הפתוח ללא גידור**

- 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.
- 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.
- 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 לשתייה ברוחב 2 מטר בחזית.
- מומלץ שילוב גינון דומם או באדניות מעל תקרת חניון תת קרקעי. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל בבקשה.

## 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 אינו פוחת מ- 50 מ"ר ברוטו, כולל ממ"ד. במקרים בהם הדירות הטיפוסיות הקיימות קטנות מ- 50 מ"ר, תינתן האפשרות בקומת הקרקע לגודל זהה כפי שקיים בפועל.
- לובי: שטח הלובי המוצע תלוי במס' יח"ד המבוקשות קרי: 2 מ"ר לכל יח"ד חדשה, ובלבד שלא יקטן ממידת הלובי הקיים.
- 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 מחסן אישי לא יפחת מ- 1.5 מ"ר ליח"ד, ולא יותר מ- 6.00 מ"ר ליח"ד. שטח מחסן משותף לא יפחת מ- 10 מ"ר למבנה עד 24 יח"ד, למבנה בן 25 יח"ד ומעלה (קיימות ומוצעות) - תוספת של 0.40 מ"ר 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- 0.40 מ"ר לכל יח"ד קיימת ומוצעת לכל כניסה או 10 מ"ר לפי הגדול. יש להתקין מתקן לקשירת אופניים.
- מעלית: על פתח המעלית שבקומת הקרקע לפנות לעבר דלת הכניסה הראשית או לעבר חלל הלובי.



שטחים משותפים לדיירים בקומת הקרקע



## 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- 0.70 מ"ר לכל יח"ד (קיימת ומוצעת) ולא פחות מ 20 מ"ר מינימום. אורך פאתה הקטנה לא יפחת מ 3 מ'.
- חצר משותפת המיועדת לפעילות ילדים תגודר במעקה בטיחות לעבר הרחוב.
- השטחים המשותפים יהיו נגישים לרווחת הדיירים.
- שביל גישה: רוחב שביל הכניסה לא יפחת מ 2.5 מ'. יש להימנע ממדרגות פיתוח ככל הניתן.
- דואר: יש למקם תיבות דואר בחזית הבניין.
- ברובעים: א, ג, ו, בכפוף להנחיה שלא להצמיד דירות גן לחזית הפונה לרחוב, עד לכדי 2 מ', וככל שיבחר היזם ובהסכמת הדיירים, ובחתימתם, ניתן יהיה לצמצמם את המרחק בין גדר דירת הגן לגדר המגרש של הבית המשותף, ולהשאיר רצועת גיבון ציבורית אשר תתחזק ע"י מחלקת הגיבון של עיריית אשדוד. רוחב הרצועה נטו, מגדר לגדר לא יפחת מ-1 מ'. יש לסמן תחום זה ע"ג ההיתר, ולציין את פרט הפיתוח, לפיו גובה הגדר הגובלת במדרכה לא תעלה על 30 ס"מ ברוטו כולל אבן קופינג.



רצועת גיבון ציבורית

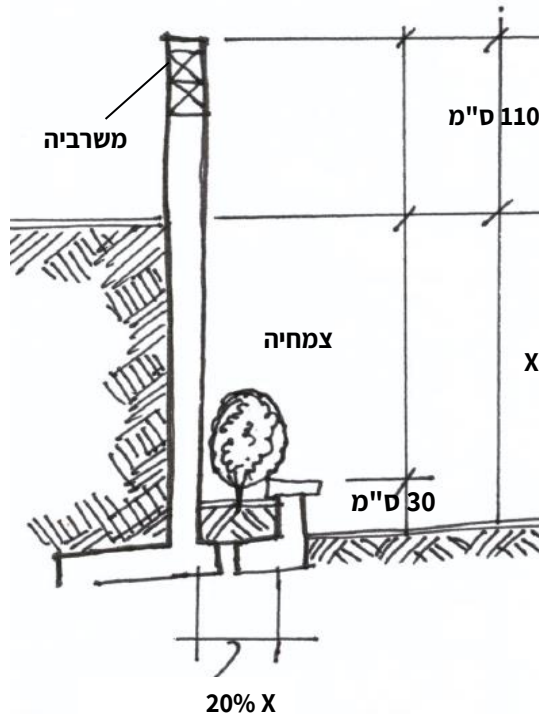


## הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38:

### גוף הבניין:

#### 2. דירות גן:

- לא יאושרו מחסנים מבונים פרטיים בדירות הגן הפונות לשטח ציבורי מעבר לקונטור הבניין.
- גינות פרטיות לא יוצמדו לחזית הפונה לשטח ציבורי.
- 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 (במקרה של שתי חזיתות ראשיות יופנו דירות הגן לרחוב המשני).
- חצרות דירות הגן יאושרו בתנאי שמפלסן אינו נמוך ממפלס המדרכה הגובלת.
- יש להציג פתרון ניקוז נגר עילי מחצרות דירות הגן לניקוז העירוני.
- לא יאושר פתרון בורות חלחול או פתרון מכאני כניקוז למגרש
- לא יותר פתרון שאיבה מכני למערכות הביוב (תחנות שאיבה) יש להציג פתרון גרביטציוני לסילוק שפכים מדירות הגן.
- גובה דירת גן לא יפחת מ-2.60 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.



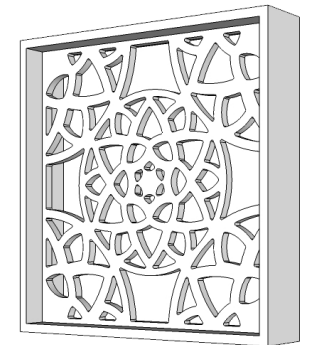
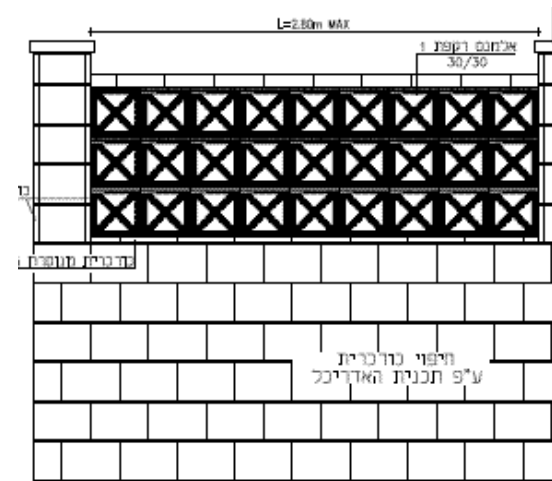
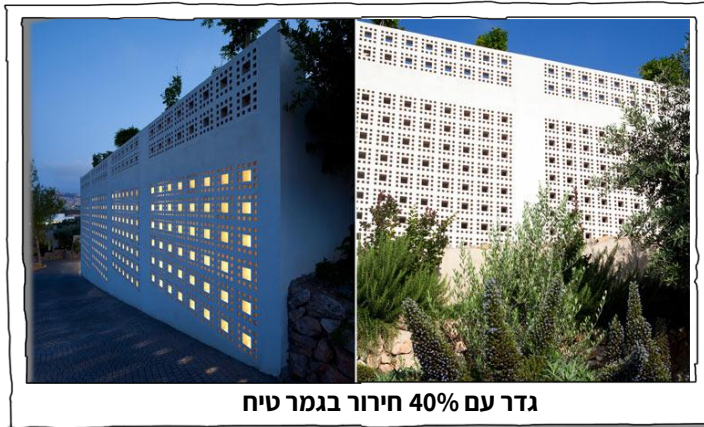
דירת גן בקו בניין אחורי

## הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38:

### גוף הבניין:

### 2. דירות גן:

- גידור גינות פרטיות יהיה אחיד לכל הבניין, לפי מסד 1-1.2 מ' ומעליו משרביה בגובה 40-60 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.



## 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 בהיר, גוון אחר יעשה בתיאום עם אדריכל העיר.

### בניה ירוקה:

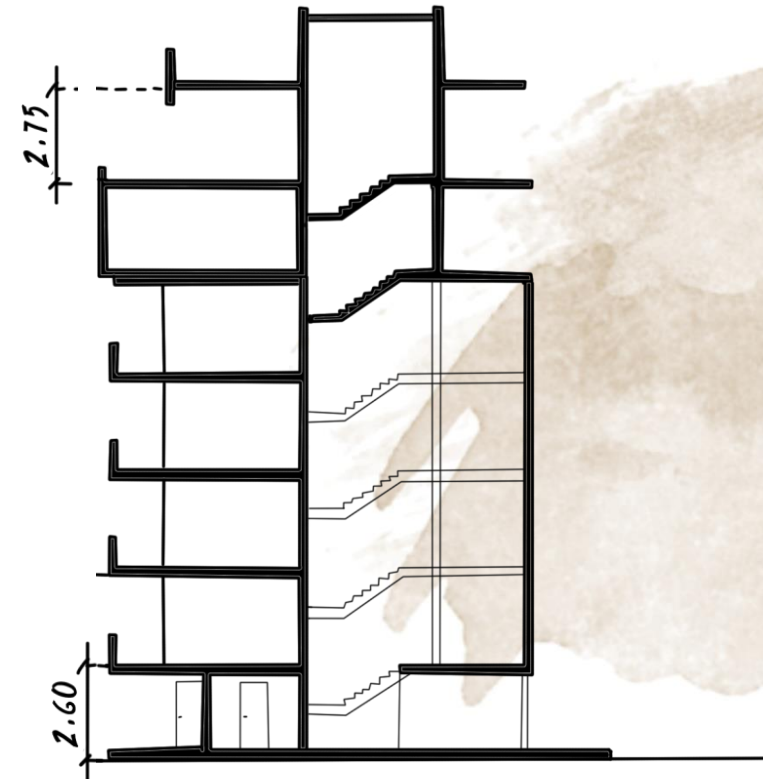
- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טובה ויעילה בגג, בקירות ובחלונות המבנה.
- יש להקפיד על שימוש בצמחיה מצלה.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- מומלץ להשתמש בצמחיה אנכית ע"מ לשפר את איקלום המבנה



הצללה בנויה



קיר ירוק





פרט מסתור כביסה ומיזוג אוויר

## הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38:

### מערכות:

#### 1. מיזוג אוויר:

- מערכות מיזוג האוויר תהיינה מוצנעות ויוסתרו 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 יגודו ויסומנו.
- יש להציבם ככל הניתן בחזית עורפית או צדדית של המבנה.

### 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.

**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.

**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.
- לא יותר שימוש בתריסי פלסטיק, לכיוון השטחים הציבוריים, יש להתאים את התריסים בדירות הקיימות לגוון וסוג התואם את הדירות החדשות.

**פרט אחיד לפרגולה**

## הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38:

### תאורה:

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



תאורת המבנה



תאורת המבנה

### מסתורי כביסה:

- יש להציג פתרון אחיד לכל גובה הבניין.
- יש לתכנן פרופילי מסתור בהנחה אופקית.
- בחלקו הקדמי של המסתור ייעשה שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.
- בתחתית כל מסתור כביסה יותקן גגון משופע משלים מחומרים עמידים אשר יכול לשאת הנחת מזגנים ככל ששידרשו. 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.

## הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38:

### 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 בתחומי המגרש שלא בסמיכות לבניין נשוא ההיתר.
- פתרונות חנייה במכפילים יהיו תת קרקעיים.
- לא יותר קירווי מכפילי החניה.
- 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, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש להציג תאי שתילה עיליים.
- לא יותרו התקנת מקומות חניה בחזית הפונה אל הרחוב הראשי (חזית ראשית).
- לא תותר התקנת מקום חניה מול שביל כניסה המוביל לכניסה הראשית לבניין.

- יש למעט במספר הכניסות לחנייה במגרש.
- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, 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.



מכפילי חניה



## הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38:

### 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' נוף ממח' תכנון לניקוז ופיתוח המגרש.
- על החניה להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש לאשר תאי שתילה עיליים.
- לא תותר יציקת משטחים, על השטחים המרוצפים לאפשר חלחול מים.
- 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.

### בריכת שחיה:

- לא תאושרנה בריכות שחיה פרטיות בחצרות דירות גן קדמיות.
- עומק בריכה מקסימאלי לא יעלה על 1.5 מ'
- הבריכה תגודר ותינעל.
- קווי הבניה לבריכה יהיו עפ"י קווי הבניה המותרים בתוכנית.
- יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הבריכה.
- שטחה לא יעלה על 50 מ"ר.

- חדרי 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.
- יש להתקין שסתום מז"ח בצינור מילוי הבריכה.
- יש להציג חיבור ניקוז הבריכה לביוב העירוני ומנגנון אל חוזר

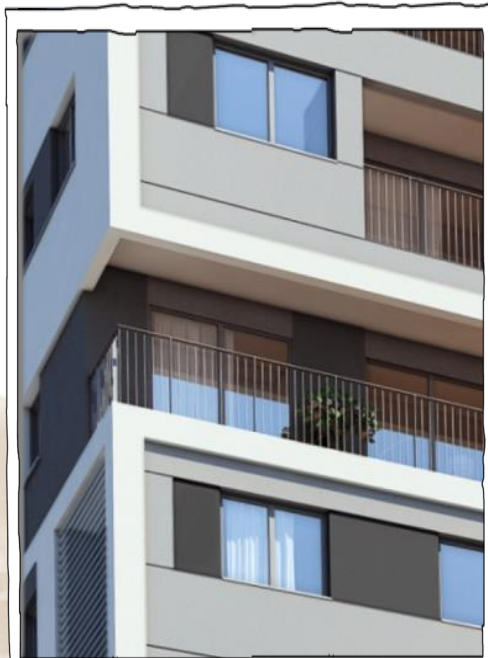


בריכה בקו בניין אחורי

## 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.
- בחיפויי 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.
- קורות מרחפות יחופו בטיח או באבן לאחר הצגת פרט ביצוע מתאים
- 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 יטויחו במלוא היקפן בטיח אקרילי או בחומר קל כדוגמת HPL או אלומיניום.



חומרי גמר קשיחים



שימוש בחומרי גמר קשיחים עד 80 אחוז



עיבוד מסמסם



עיבוד מוטבה

## 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 ופתיח הזריקה יהיה בין 105-115 ס"מ.
- בהתאם לגודל המגרש, סוג הבניין, השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן ויזרשו (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.



משטח בטון לגזם וגרוטאות 3\*2 מ'

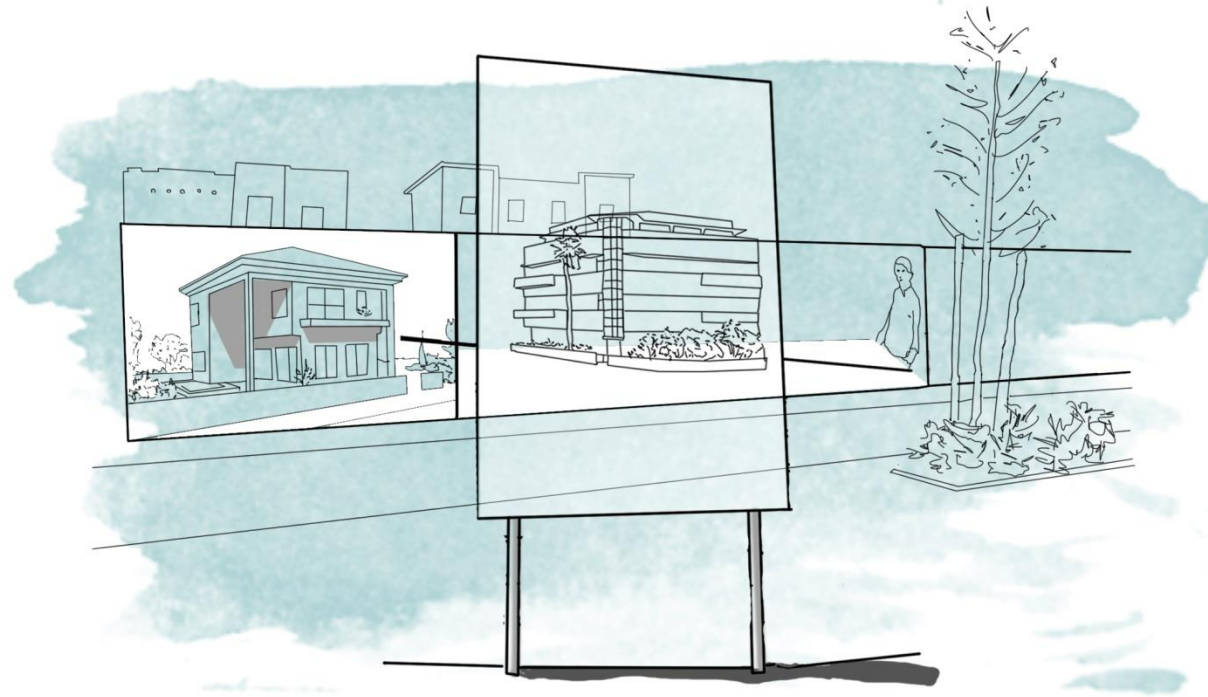


איסוף נייר (1.5 מ"ק)



טמון קרקע 5 מ"ק

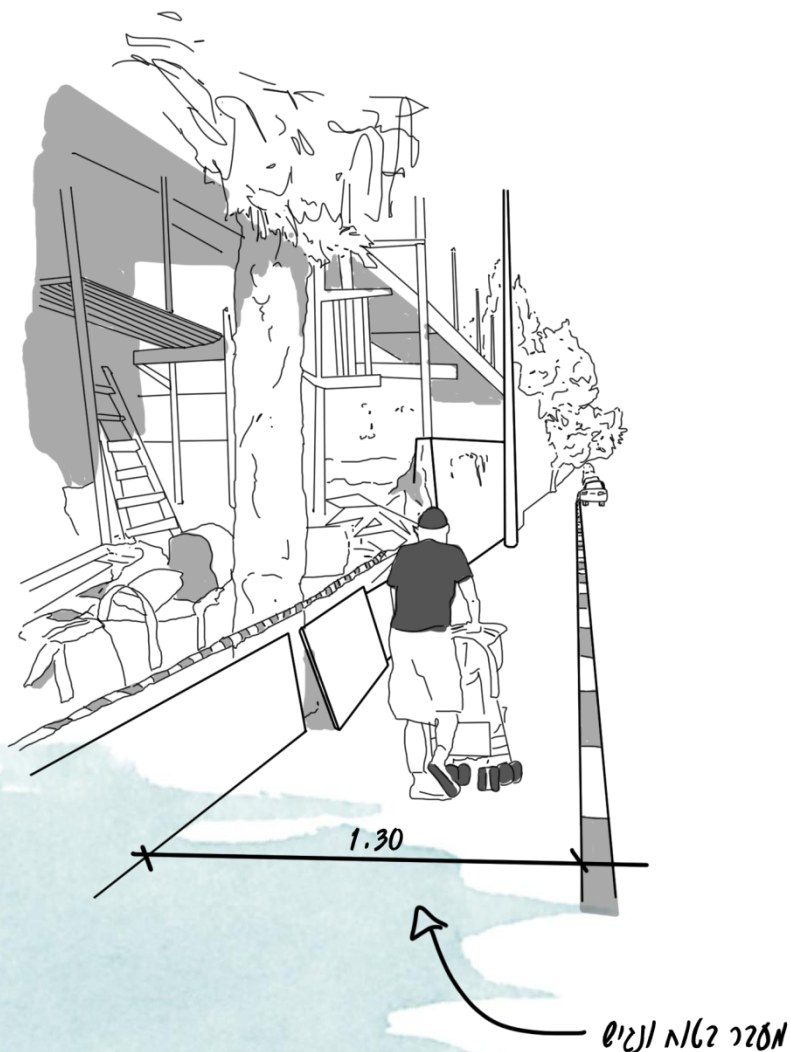
## הנחיות עיצוב לתקופת הביצוע: 5



## הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע:

### תכנית גידור והתארגנות אתר:

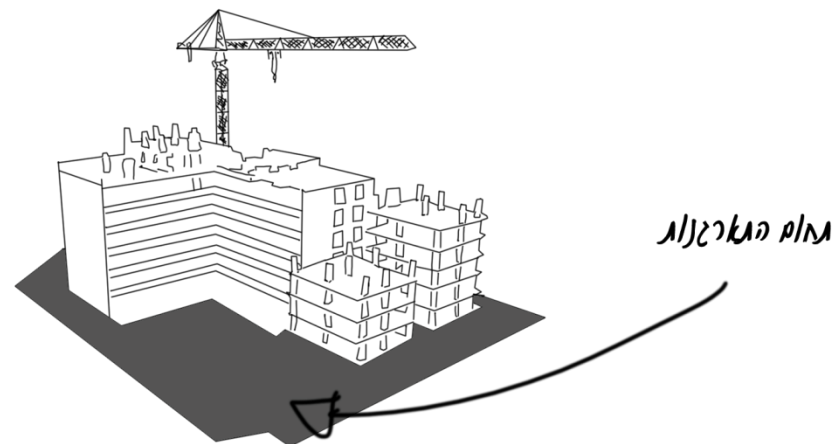
- **עריכת התכנית** - התכנית תערך בהתאם לתקנות בטיחות בעבודות בנייה התשמ"ח 1988, חוק ארגון ופיקוח על העבודה, חוק התכנון והבניה, חוק רישום קבלנים לעבודות בניה, חוק החשמל ובמבני ציבור ואתרים סמוכים להם גם- חוזר מנכ"ל.
- **חתימה על התכנית** - התכנית תערך ותחתם ע"י המבקש ועורכי התכנית: מהנדס בטיחות, מהנדס 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 התמרוך, מחלקת כבישים ומשטרת ישראל. יש להראות מעבר בטוח ונגיש להולכי רגל ברוחב 1.3 מ' לפחות במדרכות הגובלות באתר.



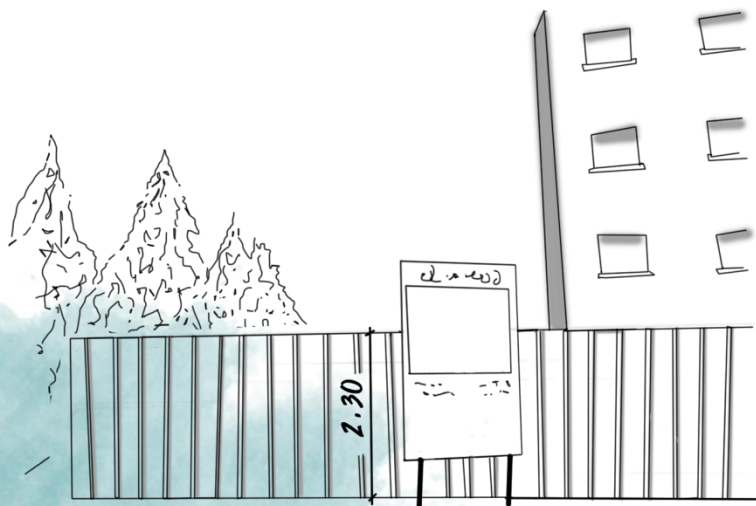
## הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע:

### 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/ עגרון**- הצבת המנוף תעשה באופן שיבטיח שאף יחידת הנפה (או כל חלק אחר בעגרון) לא יבלט 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 (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.
- **הצבת שירותים כימיים** - שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם יוצבו רחוק ככל הניתן משטחים ציבוריים



## הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע:

### 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 ובכפוף להנחיות הרצ"ב.
3. השלט יעוגן ע"י צינורות ברזל בקוטר 2 צול לפחות ובאישור קונסטרוקטור. **גובה** השלט לא יעלה על 4 מ' ולא יפחת מ 2 מ', **רוחב** השלט לא יעלה על 4 מ' ולא יפחת מ 2 מ'. השלט יהיה מואר. כל גודל אחר נדרש לאישור מיוחד של וועדת שילוט העירונית.

#### 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"**

### 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 שלטים המפרסמים חברות אחרות למעט שם החברה הבונה.



משרד מכירות



משרד מכירות

**תכנית גידור והתארגנות אתר:**

- **פרסום ע"ג גידור אתר בפרויקטים בבניה רוויה, מסחר, תעסוקה ותעשייה-**

הגדר הפונה למרחב הציבורי (כגון רחובות, כבישים עירוניים, שצ"פ, שבילים או מבני ציבור), תהא גדר דקורטיבית מסוג "אלוקובנד", או שווה ערך - בצורת "גדר מדברת". ע"ג הגדר תוצג הדמיה צבעונית של הפרויקט בהתאם לקריטריונים ולפי חוק העזר. במידה והיזם יהא מעוניין לפרסם על הגדר הדקורטיבית, עליו להגיש בקשה לוועדת השילוט בהתאם להוראות חוק העזר לאשדוד (מודעות ושלטים) תשנ"ח-1997.

- **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.**

אהרונים נכסים

התחדשות עירונית באשדוד  
תמ"א 38 - רח' רמת מוצא 32

סרס אשר חתמי

שם חברה: אהרונים נכסים

משרדי החברה: אהרונים נכסים  
טלפון: 08-665577  
כתובת: שילוחקה 34 רחובות

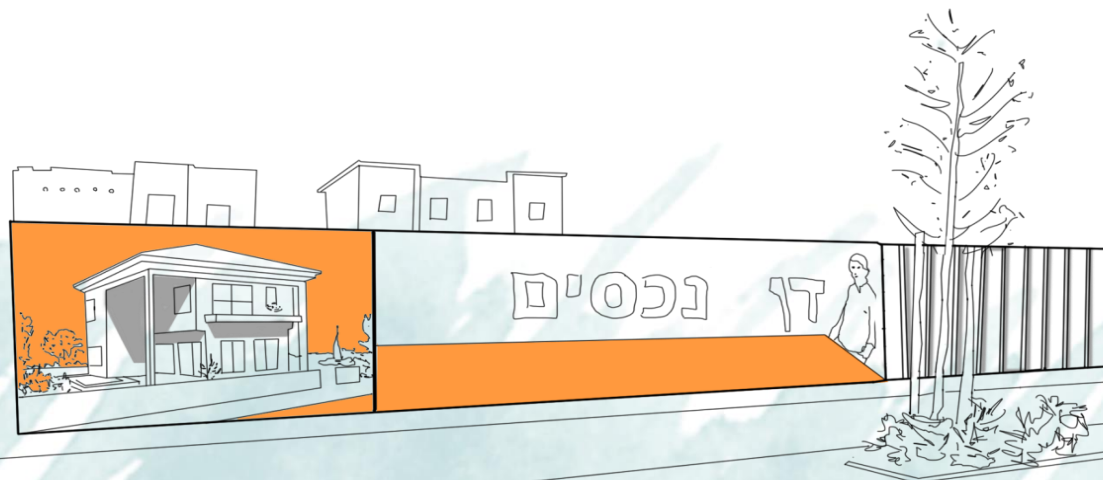
אדריכל: פיסר אייזמן  
טלפון: 03-212345  
כתובת: המסגר 66 ת"א

מנהל פרויקט: מני נפתלי  
טלפון: 02-123456  
כתובת: בלפור 5 ירושלים

רחב עד 2 מטר

גובה עד 4 מטר

הצבת שילוט





## הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע:

### תכנית גידור והתארגנות באתר הגובל עם שטח ציבורי:

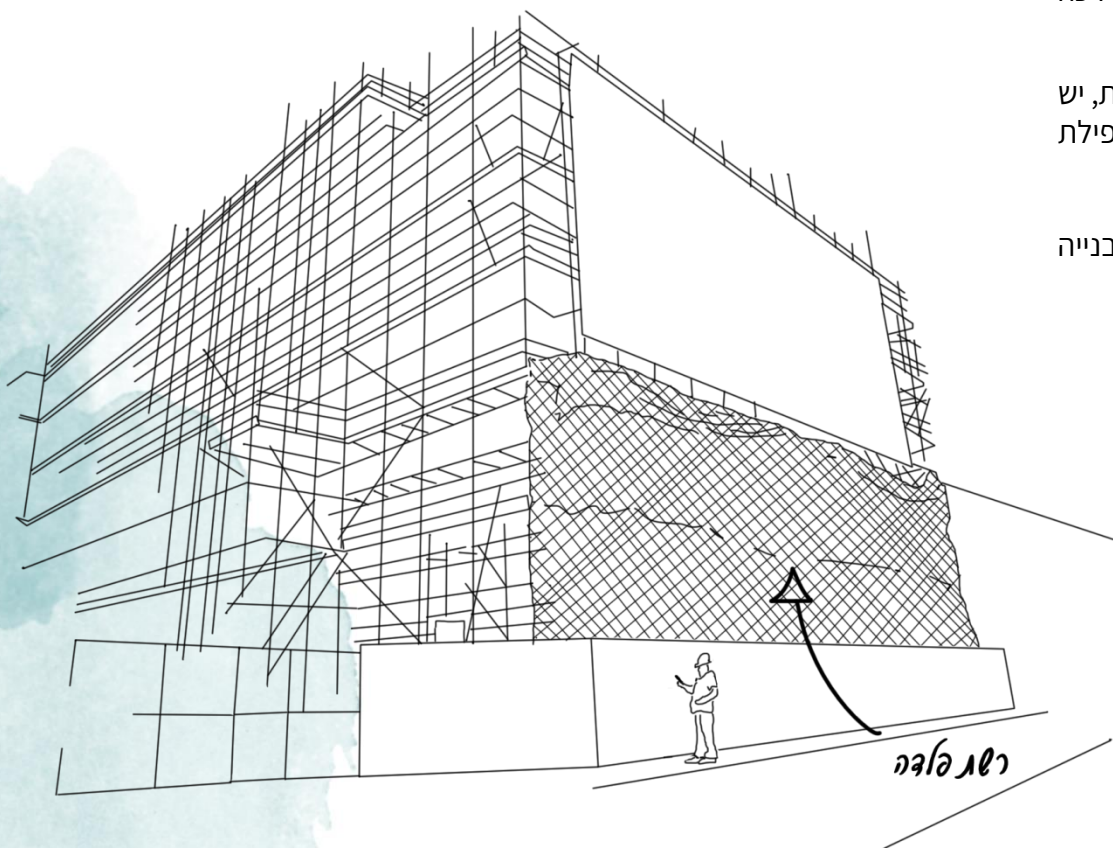
- **הנחיות ואישור תכנית התארגנות אתר-** במקרים בהם הבקשה גובלת עם שב"צ בכלל ובמבני חינוך בפרט, יידרש תאום מול מחלקת נכסים (לצורך אישור בעלים), מחלקת תחזוקת מבני חינוך ואישור מהנדס בטיחות מטעם הוועדה לתכנית התארגנות ולנקיטת אמצעי הבטיחות המוצעים.
- **הפעלת האתר-** אין להשתמש בשטח המדרכה או הכביש הגובלים 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.
- **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.

- **שב"פ מפותח-** במקרים בהם שטח התארגנות גובל/ כולל חלק משב"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 (שב"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 ביריעות יוטה עד גובה 2 מ' למניעת פציעה של משתמשי המב"צ.

## 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.



**תכולה גרפית של תכנית גידור והתארגנות אתר:**

- התכנית תערך על רקע ממדידה 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 בבידור 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.

# 7 הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב:



## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### מבוא:

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).

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 מגוננים 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 מחדשת כאמצעי תחבורה וכישות מרכזית בעיר ולכן מובטח מרחב מרבי לפעילותם.

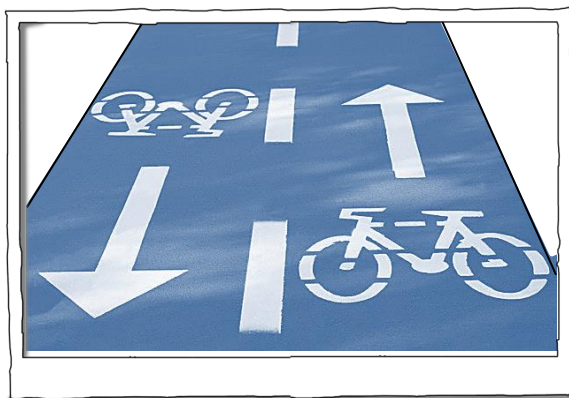
המרחב הציבורי הינו מרחב לחיי הקהילה, הולך הרגל הוא המהות האנושית של העיר, ותנועתו הספונטנית והאנושית היא הביטוי הראשוני לחיבור בין הסביבה והקהילה.

## 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:

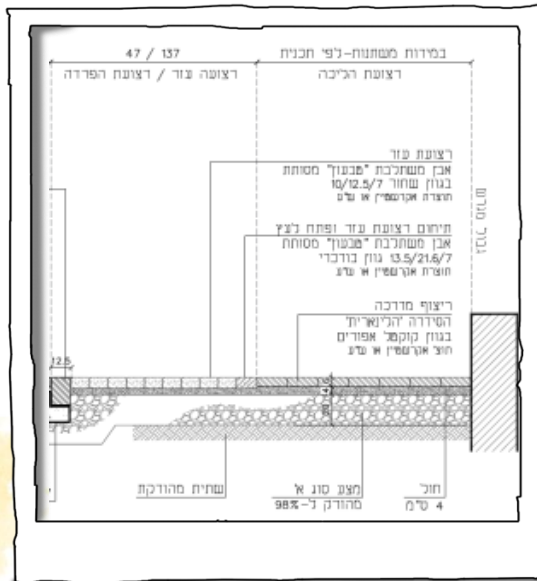
- רצועת ההליכה היא חלק המדרכה המיועד בלעדית לתנועת הולכי-רגל לאורך הרחוב.
- רציפות - רצועת ההליכה תאפשר תנועה רציפה המשתלבת באופן מלא במערכת מסלולי ההליכה והשבילים של הולכי הרגל בעיר. הרצועה תהיה המשכית וליניארית, ברוחב אחיד ככל האפשר לאורך קטעי רחוב שלמים. פני רצועת ההליכה יהיו, מישוריים ככל האפשר - יש לשאוף שהשיפוע לאורך המדרכה לא יעלה על 5% . ולא יהיו שיפועי רחוב 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.

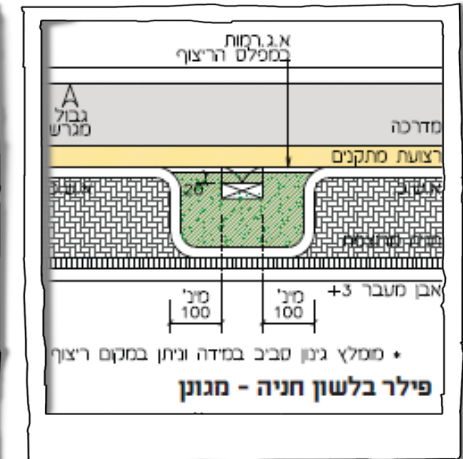
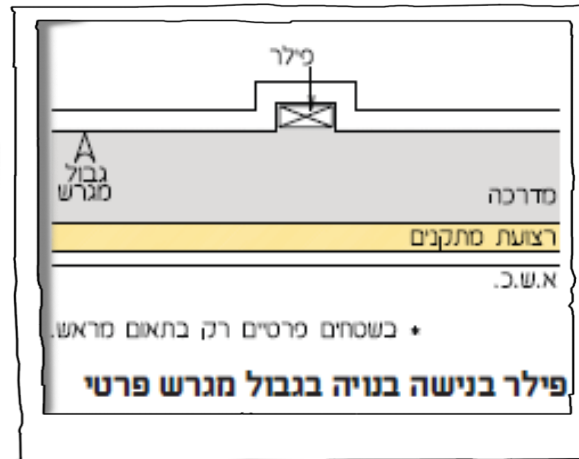
- מתקני עזר: כגון ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז, ימוקמו בסמוך לתחום הבנוי ורחוק מהמרחב הציבורי.

#### • תשתיות ברצועת העזר:

- מרכיבי תשתית עילית: עמודי טלפון, עמודי חשמל, ארונות סעף, ארונות ומתקני חשמל, ארונות ביקורת לצנרת מים ומערכות השקיה.
- מרכיבי תשתית תת-קרקעית: מכסי מערכות מים, חשמל, ביוב וניקוז, פתחי אוורור לתנועה תת-קרקעית.



רצועת עזר





## 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.



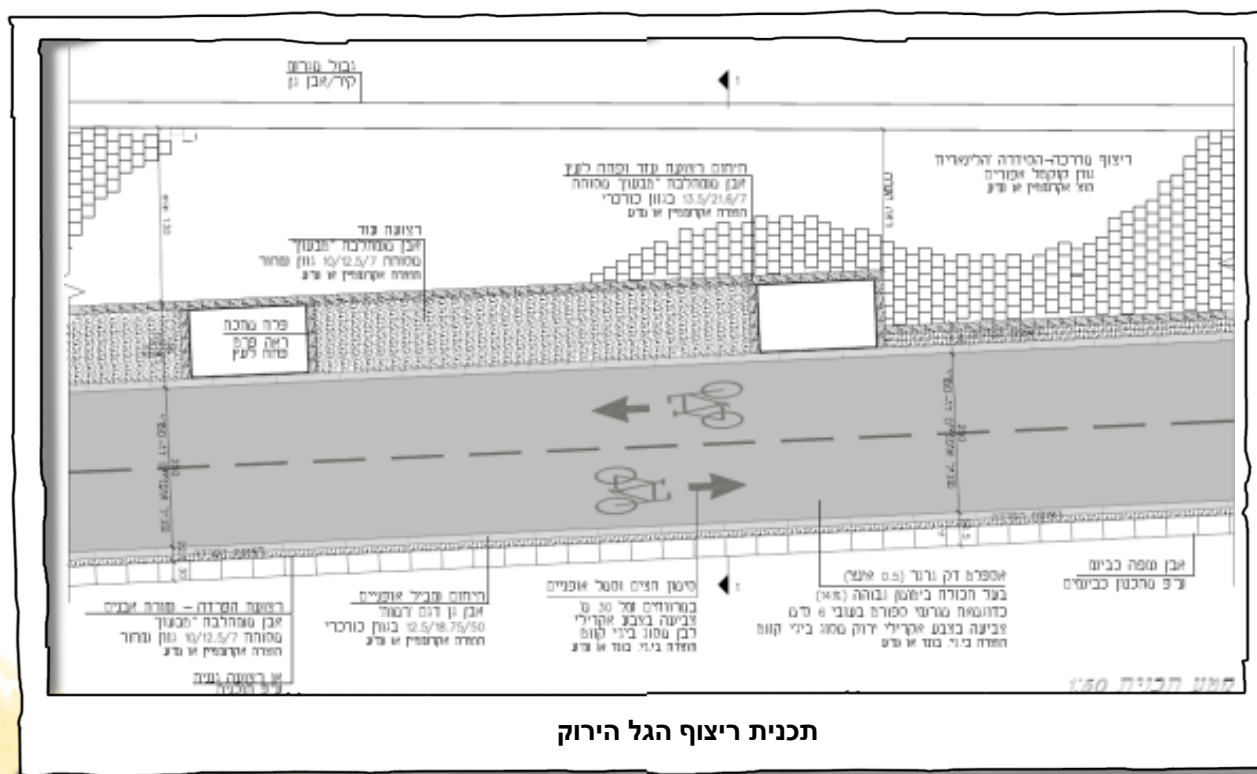
רצועת עזר משותפת עם רצועת חנייה

## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### המדרכה:

#### הנחיות כלליות:

- רצועת שירות תכלול מיקום פחי אשפה, תאי שתילה באורך ורוחב מינימאליים שלא יפחתו מ-1.5 מ', חניית אופניים, כולל מתקני קשירה. עצמים חוזרים לאורך הרחוב כמו עמודי תאורה, מחסומי רכב, עצים וכיוצ"ב ימוקמו ככל האפשר במרחק קבוע מרצועת התנועה.

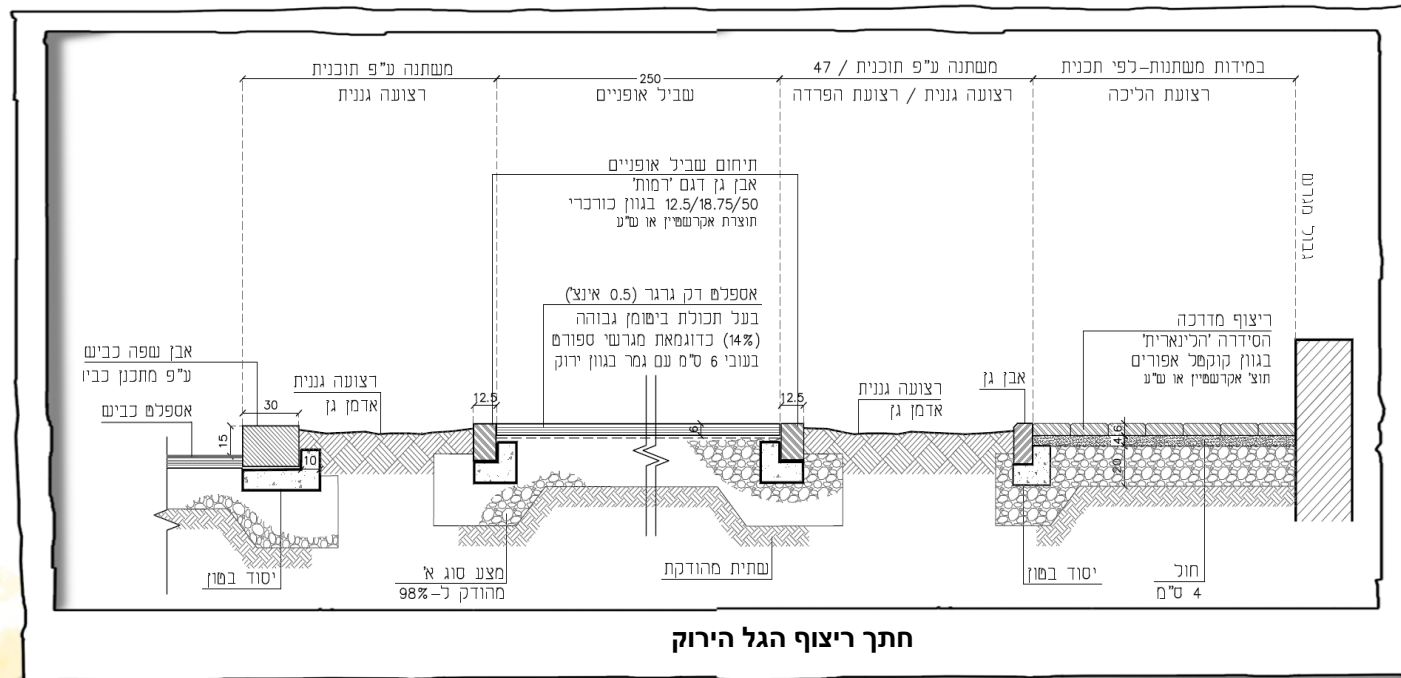


תכנית ריצוף הגל הירוק

## 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.



## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### המדרכה:

#### 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.

#### גובה המדרכה:

- גובה אבן השפה לא יעלה על 10 ס"מ.
- רוחב אבן השפה יהיה בין 20-30 ס"מ.



אבן שפה גושנית כדוגמת אקרסטון

## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### המדרכה:

#### 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.



מרחב פעילות

#### • רוחב רצועת הדופן:

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



רצועת הדופן

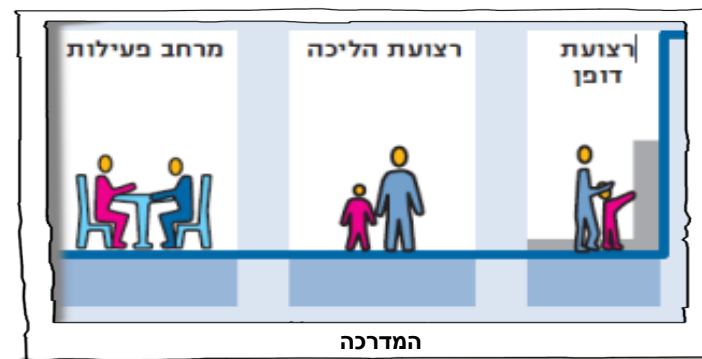
## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### 4. המשך- מרחב פעילות:

- במידה והפעילות המתוכננת במרחב זה הינה נייחת, 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:

### קולונדות לאורך הרחוב

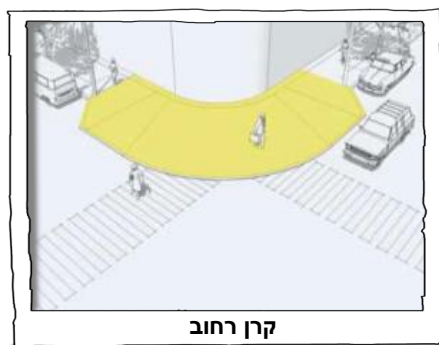
הקולונדה יכולה להשתלב במבנה המדרכה - תחום הקולונדה יכול להוות רצועת דופן ורצועת הליכה מוגנת, או רצועת דופן ומרחב פעילות. הקולונדות ישמשו לחזיתות מסחריות מלוות רחוב. ניתן לשלב בקולונדות סגירות עונתיות או רב עונתיות. רצועת הקולונדה אם כרצועת הליכה או כמרחב פעילות יהיה נגיש ולא יותרו הפרשי מפלסים בין תחום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

ישנה חשיבות רבה לרצף הקולונדות, יש להמנע מקיטועה.

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

### 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.



קרן רחוב

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 ממתנינים.

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



אבן גבירול ת"א



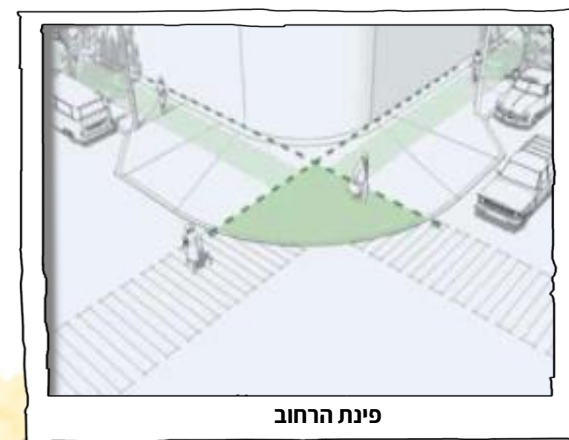
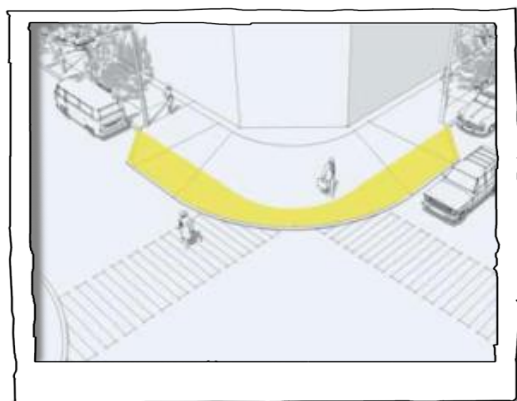
בגין אשדוד

## 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 הכולות, פעילות מסחרית וכיוצ"ב המפריעים 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.



## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### גינות משחקים ציבוריות:

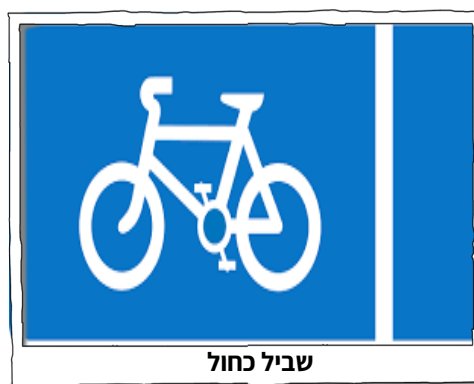
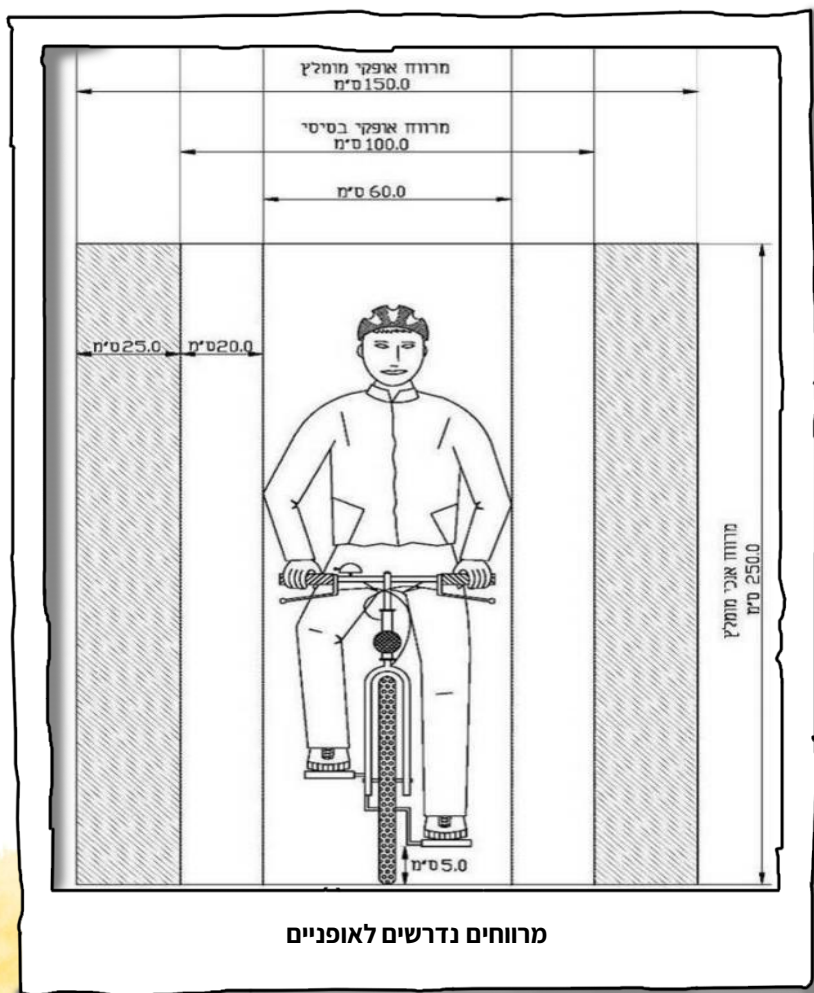
- מתקני משחק – יותקנו מחומרים אנטי וונדאליים , עמידים לסביבה ימית.
- בכל מתקן משחקים תותקן יריעת קירוי. היריעה תהיה עמידה לרוח ומתיחה. גוון היריעות יהיה צבעוני כהה (אדום, ירוק, כחול או סגול).
- עמודי תמיכת היריעות יהיו צבועים בגוון אפור
- משטח הבלימה יהיה עשוי לפי תקן.



## 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.
- 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%.



## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

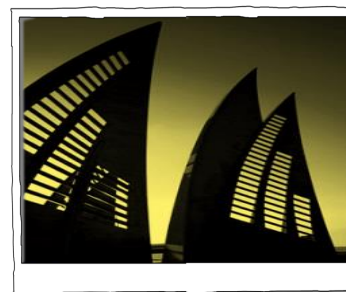
### גינות ציבוריות:

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



### פיסול:

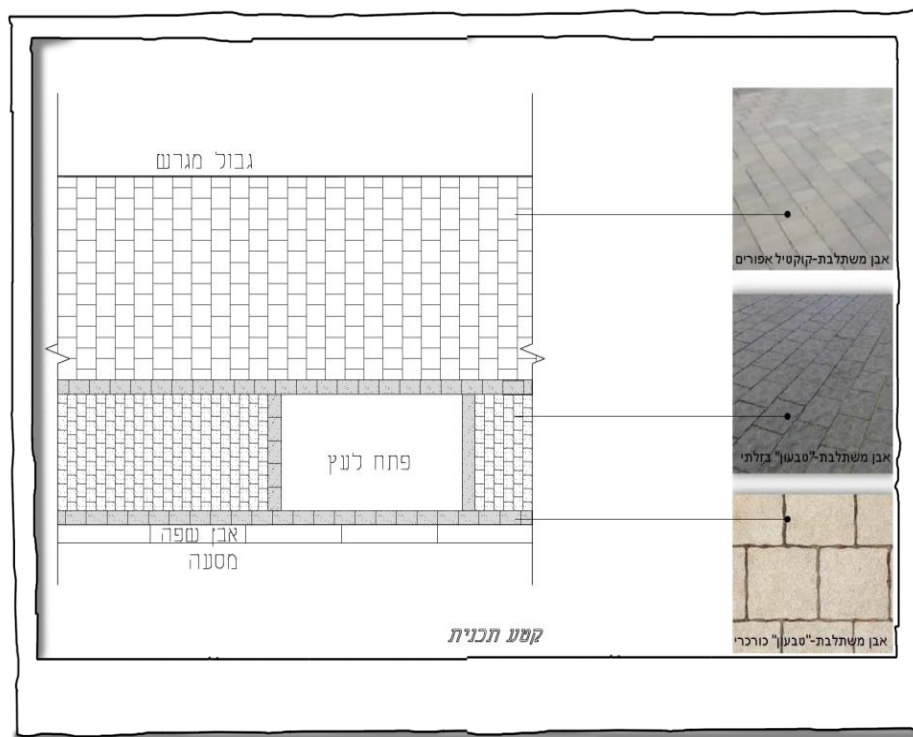
- הפיסול יתאים לקונספציה המרחבית התואמת ומשקפת את סביבת הפסל.
- על הפסל להיות קל לתחזוקה ובעל עמידות ארוכה.
- הפסל יכיל פתרון תאורה מוגן מים.
- תתאפשר גישה למרחב הפסל עבור הציבור ועובדי התחזוקה בפרט.



## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### ריצופים:

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

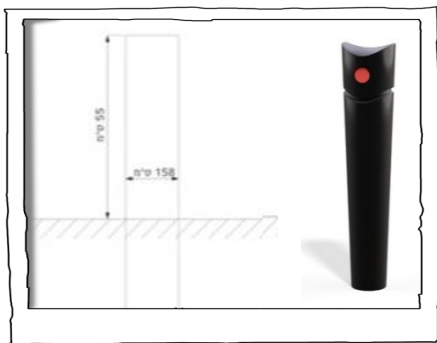


## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### עמודונים:



מחסום רכב דגם "דיינגוף"



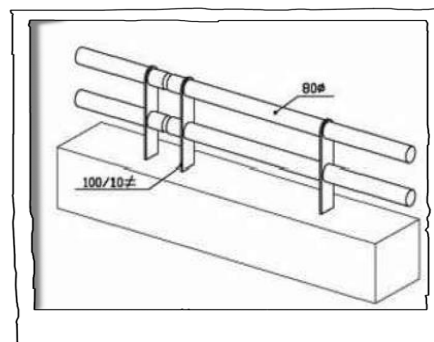
### חניה ציבורית:

- 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, 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

### מעקה גיבון:



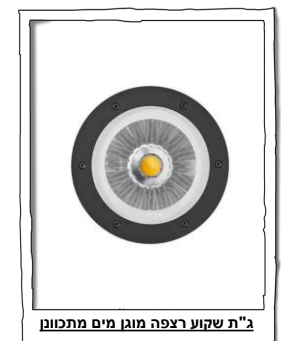
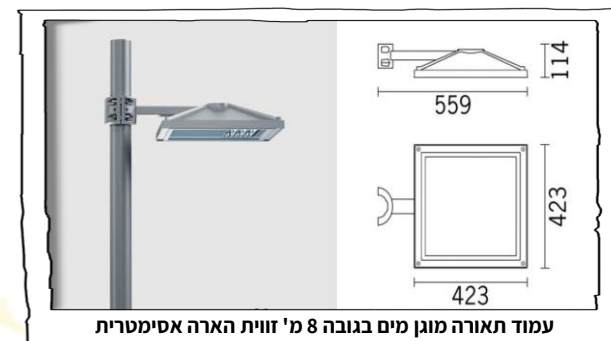
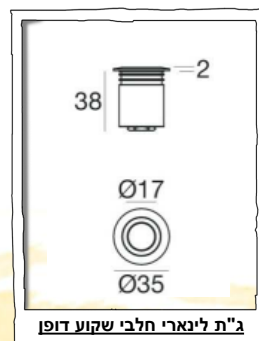
חניה ציבורית מגוננת



## 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.





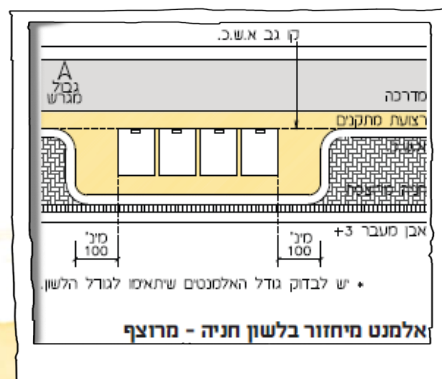
## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### 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.



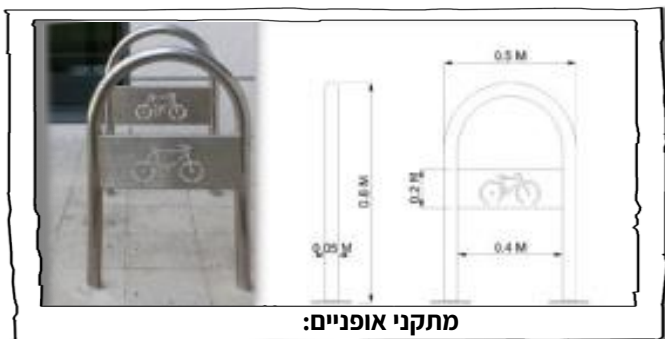
### פחי מחזור:



## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

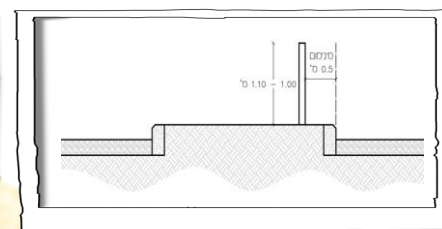
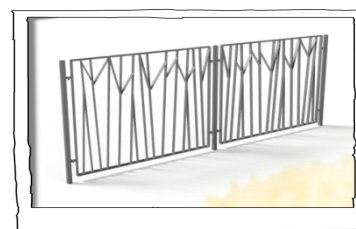
### גדר מוסדית:

- 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:

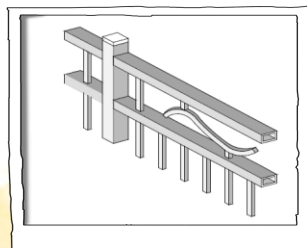
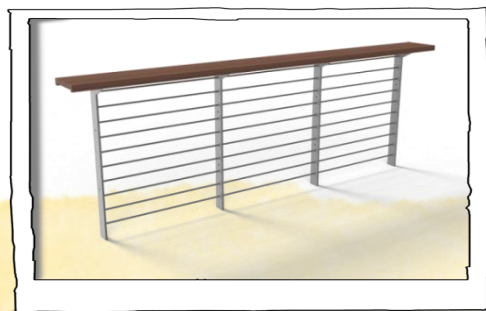
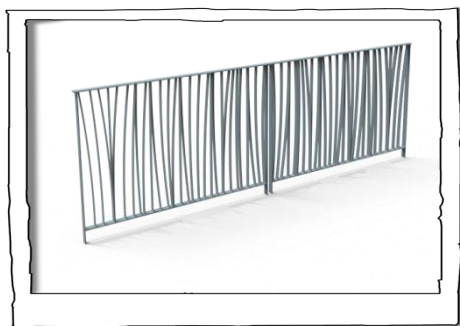
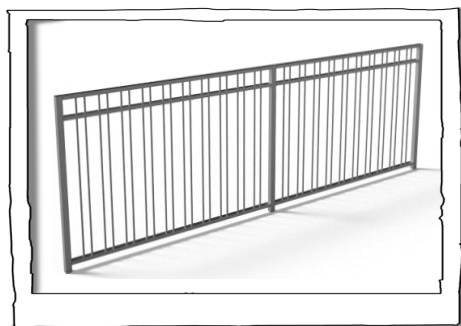
- ברחובות ובצמתי רחובות יש להציב התקנים - רק היכן שהצורך בהתקנתם חיוני מאוד.
- באזורי מיתון תנועה יש להימנע מהתקנת מעקות וגדרות.
- יש להתקין מעקות וגדרות במקומות בהם חציית הולכי-רגל מסוכנת ואין אמצעי אחר למונעה.
- יש לשקול התקנת מעקות באזור השערים לבתי ספר, גני ילדים, מתנ"סים ולמוסדות ציבוריים דומים, 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:

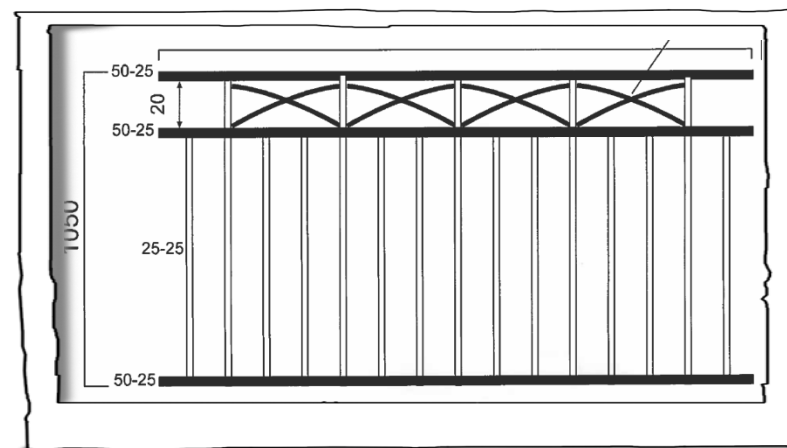
### מעקות למרחב הציבורי:

- 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:

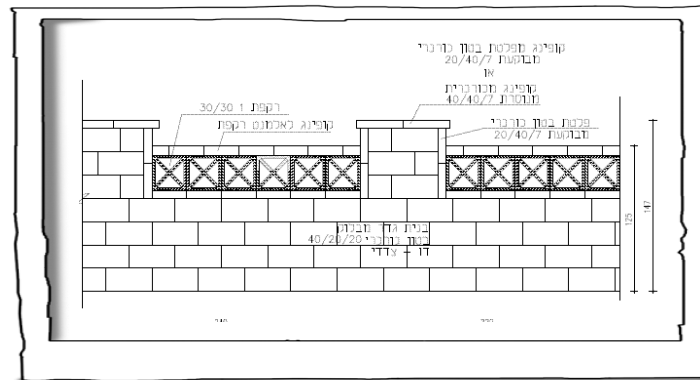
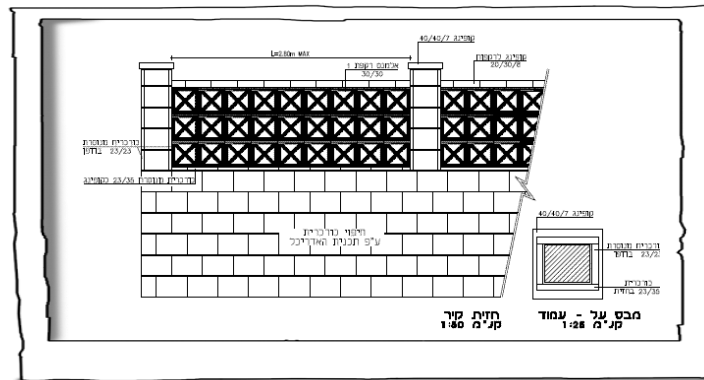
- גדר הפרדה תותקן במרכז המפרדה, אולם כאשר במפרדה קיימים עמודי תאורה, שלטים או עצים היא תוסט הצידה, עד למרחק מזערי של 0.50 מ' מאבן השפה.
- גובה הגדר 1.00 מ' עד 1.10 מ' בקטעי הקצה בהם הגדר מפריעה לשדה הראייה, בעיקר סמוך למעברי חצייה, יונמך גובהה ל -0.80 מטר.



## 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 (מצללות):

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



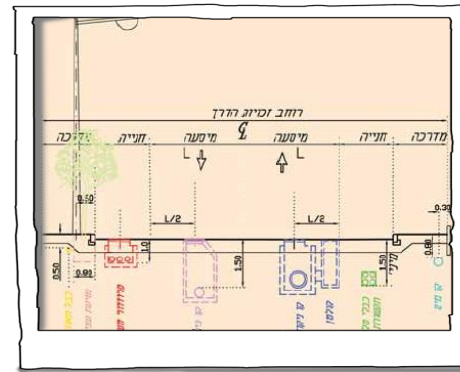
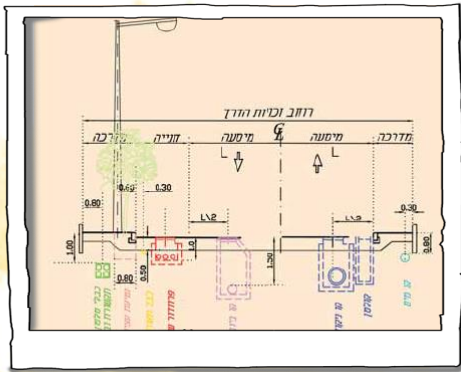
## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### 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 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 על אלמנטים אדריכליים או עצים, לא תותר תאורה אשר תגרום לסנוור 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:

- 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 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 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 יכיל את שם בית העסק בלבד.
- 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 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 המרקזה, 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 יאשרו ע"י משרד התחבורה.
- לא יותקנו שלטים אלקטרוניים באזורי מגורים או שכונות מגורים.
- שילוט יותקן במרחק שלא יפחת מ- 200 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 חוצות:

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





## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

- **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'.
- **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 פרגודים סמוכים המשיכים לאותו מבנה.

### 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.

## 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.

### גג:

- מילואות הגג יהיו מזכוכית מחוסמת או לוחות אלומיניום מבודד, מסוג אלוקובנד או שווה ערך בגוון שחור, אפור, שמנת, או לבן ובכל מקרה לא יותר שימוש באיסכורית או פוליקרבונט.
- שיפוע הגג לא יפחת מ 22 מעלות.
- לא יותר שיפוע גג הפרגוד בכיוון הניצב לקיר המבנה. במקרים חריגים יש לאשר פתרון תכנוני מול אדריכל העיר.
- קירו 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:

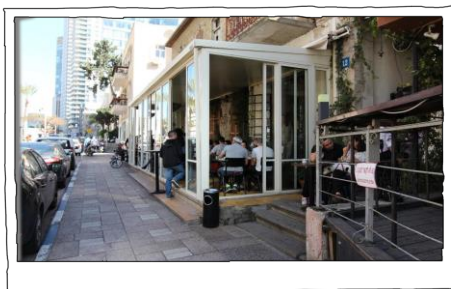


### מילואה עליונה:

- 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 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.



### 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 שלאותו 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.

### מתקן תשתית:

- 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'.

### תחנות אוטובוס ו-BRT:

- תחנות האוטובוס והתחבורה החכמה יתוכננו כך שישאר 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 מגלוונים.
- 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:

### 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. בשכונות 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.



גן פנים שכונתי



מתקני משחק

## 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 5 ו גיל 6 - 12, מתקנים לבעלי מוגבלויות, משטחי הולם סינטטיים, הצללה מעל מתקני המשחק. בשכונות חרדיות יש להציב כמות כפולה של מתקני משחק.

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

**פינות 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.



מתקני כושר



שטח לפיקניקים



מתקני משחק לילדים 6-12



## 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.



גינת כלבים



מתקני משחק לילדים עד גיל 5



ריהוט רחוב

## 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. בשכונות חרדיות יש להציב כמות כפולה של מתקני משחק.

**מתקני כושר** – מתקני כושר מותאמים לחוץ (מקבץ גדול כ- 18 מתקנים), בשכונות חרדיות 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. בשכונות חרדיות 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 ותתקן 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.



גן רובעי

## 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 הישבה, 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.



גן רובעי

## 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'.



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'.

### 3. ריהוט רחוב

**-ספסלים והצללות** - הספסלים וההצללות היו מקובעים, מחומרים עמידים, שאינם מתלהטים, ההצללות יתנו מענה צל ל-40% מסך מקומות הישיבה בגן

**-אשפתונים** - ימוקמו אשפתונים בנפח 80 ל' בקרבת אזורי הפעילות, אשפתונים בנפח 45 ל' ימוקמו בקרבה לספלי הישבה, 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 ויכול גידור, פינת ישיבה, שילוט הנחיות, אשפתוני כלבים, מתקני משחק לכלבים



שטח ומתקנים לפיקניק

## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

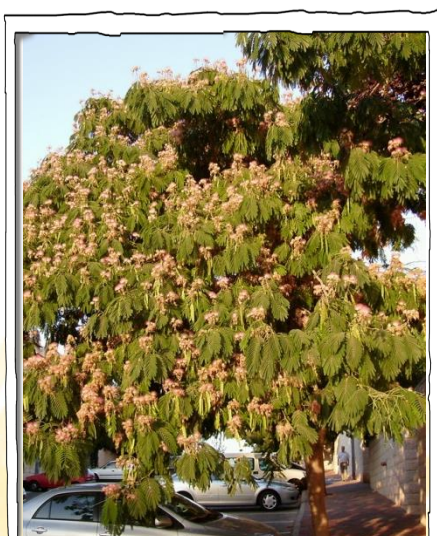
### גיבון

#### קריטריונים לקביעת לבחירת צמחיה:

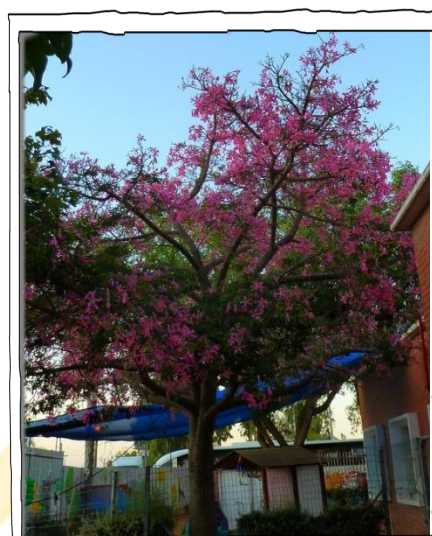
- אין לנטוע דקלים (לרבות תמר). במקרים חריגים ניתן לנטוע לאחר אישור מאגף הנטיעות והפיתוח.
- אין לנטוע עצים בעלי נטיעה לשורשים אלימים העלולים לגרום לנזק במדרכות (לדוגמא: אלביציה צהובה).
- אין לנטוע עצים בעלי שברי שלד (לדוגמא: קוריזיה).
- אין לשתול צמחיה היודע כבעלת מאפיינים אלרגניים (לדוגמא: זית).



תמר



אלביציה



קוריזיה



זית

## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### גיבון

#### קריטריונים לקביעת 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 כחסינה למחלות ומזיקים
- העדפת צמחים בעלי יכולת ספיחת זיהום אוויר.



הגבהת הנוף לגובה של 2.5 מ' לפחות ויצירת הצללה משמעותית



## הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב הציבורי:

### עצים

הגדרת גודל וטיב העץ לנטיעה הינו בהתאם להגדרת סטנדרט לשתילי עצים גננות ונוי של משרד החקלאות (2016), ראה: [http://shaham.moag.gov.il/professionalinformation/documents/setting\\_standards\\_2016.pdf](http://shaham.moag.gov.il/professionalinformation/documents/setting_standards_2016.pdf)

### 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 200 ס"מ אורך \* 100 ס"מ רוחב \* 100 ס"מ עומק.
- הבור ימולא באדמת גן (חמרה חולית עד 15% חרסית וסילט בתוספת 50 ליטר קומפוסט).



מרחקי נטיעה

## הנחיות מרחביות רשימת עדכונים:

מס' העדכון	פרק	סעיף	נוסח מקורי	נוסח מוצע	תאריך העדכון	תאריך אישור העדכון
1	הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38	שטחי תפעול וחניה	החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי, החניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל	החניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.	01.08.17	
2	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 4	פיתוח שטח	השטח המגונן יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע אחת ככל הניתן שלא תפחת מ-20 מ"ר ומרוחב של 2 מ'.	השטח המגונן יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע אחת ככל הניתן שלא תפחת מ-30 מ"ר ומרוחב של 3 מ'.	31.08.17	
3	הנחיות עיצוב לעבודות פטורות מהיתר	סגירה עונתית	12. יש לקבל אישור יועץ בטיחות בגין הסגירה העונתית.	12. יש לקבל אישור קונסטרוקטור בגין הסגירה העונתית או לחילופין אישור מהנדס מבנים על יציבות	10.09.17	
4	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 1	מצללות	2. תותר הקמת מצללה בתחום קווי הבניין.	2. ניתן לבנות את המצללה מעבר לקו בניין, עד 40% מרוחב המרווח שנקבע (מרווח - השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין).	02.10.17	
5	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 1	פיתוח שטח	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	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.	16.10.17	
6	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 1	בריכת שחיה בניה	בריכת שחיה תמוקם בחזית האחורית או הצדדית של המבנה. 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.	בוטל	16.10.17	

## הנחיות מרחביות רשימת עדכונים:

מס' העדכון	פרק	סעיף	נוסח מקורי	נוסח מוצע	תאריך העדכון	תאריך אישור העדכון
7	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 1	חומרי הגמר	לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש, ציפוי עץ נוטפדר, לבני זכוכית ופולסטיק.	לא יותרו חומרי הגמר הבאים: קרמיקה, פסיפס, ציפוי עץ נוטפדר, לבני זכוכית ופולסטיק.	16.10.17	
8	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 2		המעקה ורכיביו יהיו תקניים ובטיחותיים והפרט יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה (תותר זכוכית כהה, עד 15% רפלקטיבית). מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.	המעקה ורכיביו יהיו תקניים ובטיחותיים והפרט יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה (תותר זכוכית כהה, עד 15% רפלקטיבית). מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.	16.10.17	
9	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 2	בריכת שחיה בניה	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.	בוטל	16.10.17	
10	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 1	בריכת שחיה בניה	יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הבריכה.	בוטל	16.10.17	
11	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית	מצללות	תותר הקמת מצללה בקומת הגג ובקומת הקרקע בתחום קווי הבניין. (במפלס הקרקע ניתן לבקש חריגה מעבר לקו בניין עד 40% מרוחב המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, לצורך שיפור התכנון) ולא פחות מ-3 מ' עד קו המגרש.	בוטל	16.10.17	
12	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית	בריכת שחיה בניה	יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הבריכה.	בוטל	16.10.17	
13	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית	גידור	גובה גדרות סביב שטחים משותפים הפונים לשטח ציבורי לא יעלו על 60 ס"מ מסד בנוי, ומעליו 40 ס"מ משרביה או אלמנט גידור קל.	בחזית הראשית לא תותר גדר בין השטח המשותף לשטח הציבורי. גובה גדרות בקו בניין צדדי ואחורי סביב שטחים משותפים הפונים לשטח ציבורי לא יעלו על 60 ס"מ מסד בנוי, ומעליו 40 ס"מ משרביה או אלמנט גידור קל.	16.10.17	

## הנחיות מרחביות רשימת עדכונים:

מס' העדכון	פרק	סעיף	נוסח מקורי	נוסח מוצע	תאריך העדכון	תאריך אישור העדכון
14	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 3	מצללות	תותר הקמת מצללה בקומת הגג ובקומת הקרקע בתחום קווי הבניין. המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו. לא תותר חריגה מקווי הבניין לטובת הצללה.	בוטל	16.10.17	
15	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה מגורים 3	בריכת שחיה	יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1 מ' בהיקף הבריכה (הקלה ל 60 ס"מ באישור מה"ע ולאחר אישור יועץ בטיחות). 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.	בוטל	16.10.17	
16	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה דיר מוגן/// מקבצי דיר	מצללות	תותר הקמת מצללה בקומת הגג ובקומת הקרקע בתחום קווי הבניין. במפלס הקרקע ניתן לחרוג מעבר לקו בניין עד 40% מרוחב המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, לצורך שיפור התכנון. ולא פחות מ- 3מ' עד קו המגרש.	בוטל	16.10.17	
17	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בנייני משרדים \\ תעסוקה	מצללות	תותר הקמת מצללה בקומת הגג ובקומת הקרקע בתחום קווי הבניין. במפלס הקרקע ניתן לחרוג מעבר לקו בניין עד 40% מרוחב המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, לצורך שיפור התכנון. ולא פחות מ- 3מ' עד קו המגרש.	בוטל	16.10.17	
18	הנחיות בינוי מחיר למשתכן		אין	פרק חדש	16.10.17	
19	הנחיות מרחביות לעיצוב בניינים במסלול תמ"א 38	גוף הבניין קומת קרקע	שטח מחסן משותף לא יפחת מ- 4 מ"ר למבנה עד 24 יח"ד, למבנה בן 25 יח"ד ומעלה (קיימות ומוצעות)- תוספת של 0.40 מ"ר לכל יח"ד.	שטח מחסן משותף לא יפחת מ- 10מ"ר למבנה עד 24 יח"ד, למבנה בן 25 יח"ד ומעלה (קיימות ומוצעות)- תוספת של 0.40 מ"ר לכל יח"ד.	16.10.17	
20	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה בניה מרקמית	מסד הבניין	גובה דירה בקומת הקרקע לא יפחת מ 3.0 מטר ולא יעלה על 4.0 מטר. גובה לובי כניסה לא יעלה על גובה 6 מטר.	<ul style="list-style-type: none"> <li>גובה דירה בקומת הקרקע לא יפחת מ 3.0 מטר ברוטו ולא יעלה על 4.0 מטר ברוטו.</li> <li>גובה לובי כניסה יהיה כגובה כפול של קומה טיפוסית.</li> </ul>	16.10.17	