



## עיריית חולון

מינהל ההנדסה, אגף אדריכלות ותכנון עיר  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

18 יולי, 2017

### הנחיות מס' 23 : הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ופיתוח, בניה רוויה

- בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך זה לתכניות בנין עיר, תגברנה הוראות תכניות בנין העיר.
- בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך זה לתקנות התכנון והבניה, תגברנה תקנות התכנון והבניה.
- בהיעדר הנחיה מתכנית בנין עיר יחולו ההנחיות במסמך זה.
- מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת. יודגש כי על המשתמשים במסמך לבחון באופן עצמאי ולוודא כי הינו פועל בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות המעודכן.

### תוכן עניינים:

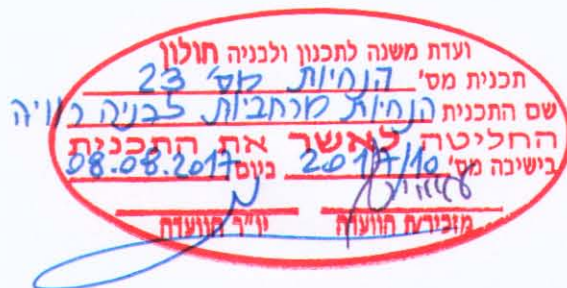
#### 1. הנחיות כלליות.

#### 2. הנחיות לתכנון בניה רוויה חדשה

- 2.1 הנחיות בינוי כלליות
- 2.2 קומת קרקע
- 2.3 חזית חמישית
- 2.4 מרפסות
- 2.5 חומרי גמר
- 2.6 מסתורי כביסה
- 2.7 ממ"דים
- 2.8 הכנות למיזוג אוויר
- 2.9 פרגולות
- 2.10 מחסנים פרטיים בקומת ביניים
- 2.11 פתחים
- 2.12 פרטים
- 2.13 תכנית פיתוח

#### 3. הנחיות לתכנון תוספות

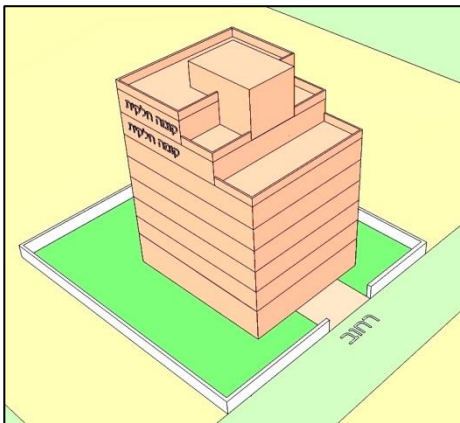
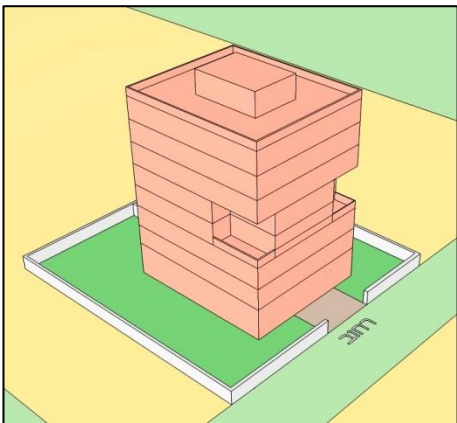
- 3.1 הנחיות בינוי כלליות
- 3.2 קומת קרקע
- 3.3 חזיתות
- 3.4 חזית חמישית (גגות)
- 3.5 חומרי גמר
- 3.6 מסתורי כביסה
- 3.7 ממ"דים
- 3.8 הכנות למיזוג אוויר
- 3.9 מרפסות
- 3.10 פרגולות
- 3.11 פתחים
- 3.12 פיר מעלית חיצונית
- 3.13 פרטים
- 3.14 תכנית פיתוח



## 1. הנחיות כלליות

- א. בדיקת תכניות/חזיתות המבנה ואישורן באחריות אדריכל הרישוי, באגף רישוי הבניה או אדריכל העיר, או מי שמהנדס העיר הסמיכו לכך.
- ב. בכל בקשה להיתר, להקמת בניין חדש, יוצג המבנה המבוקש על רקע פרישת הרחוב והמבנים הקיימים מכל צד של המבנה המוצע כולל ציון הגבהים הרלוונטיים, כחלק מתכנית ההגשה.
- ג. ההנחיות מתייחסות לחזיתות בכל מעטפת הבניין כולל הנחיות ביחס לחזית חמישית.
- ד. במידה וקיימת סתירה בין ההנחיות המרחביות לבניה ירוקה, מס' 18 על תיקוניה וההנחיות המפורטות במסמך: ההנחיות המרחביות לבניה ירוקה גוברות.
- ה. יש לצרף הדמיות של הבניין המוצע.
- ו. במקרים בהם קיים בניין בקיר משותף, יש לצרף תכניות וחזיתות של הבניין השכן כמו גם חתך משותף לבניין הקיים ולמבנה המוצע. כמו כן יש לצרף צילומים, של כל חזיתותיו הרלוונטיות, במבטים רחבים עד כמה שניתן כולל גדרות קיימות.
- ז. תכולת הבדיקה האדריכלית:
  - 1) התאמה לתכנית ולנספח הבינוי החלים במקום והתאמה להנחיות המרחביות.
  - 2) בדיקת 0.00 מוצע, ביחס למפגש עם הרחובות/סמוך/ים, מבנה צמוד או עתידי ובהתאם לתכנית פיתוח נוף/נספח בינוי של התכנית החלה.
  - 3) מישורי קירות באזור הקיר המשותף, גבהי מעקות, סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים, פרטי מרפסות, חומרי גמר וגוונים.
  - 4) בדיקת התכנון המוצע בנושאים כמו מסות, קומפקטיות, תמירות הבניין, חומרי גמר איכותיים גוונים.

## 2. בניה רוויה חדשה (בניינים גבוהים ורבי קומות)

| נושא                      | הנחיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הנחיות<br>בינוי<br>כלליות | <p>1. המבנה יותאם לאופי הבינוי בסביבה.</p> <p>2. קומות חלקיות ירוכזו בקומות עליונות. לא ניתן לתכנן קומות חלקיות במרכז הבניין אשר יוצרות מראה של "חורים" במסת הבניין.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p><b>דוגמה לא רצויה:</b><br/>מראה "חורים" באמצע הבניין</p> <p><b>דוגמה רצויה:</b><br/>קומות חלקיות מרוכזות בקומות עליונות</p> </div> <p>3. התכנון צריך להיות קומפקטי במידת האפשר, בכדי לצמצם את "טביעת הרגל" של הבניין בקרקע ובכדי להותיר מרחב פתוח מקסימאלי לטובת הדיירים.</p> <p>4. יש להימנע ככל הניתן מקפיצות במישורי קירות, בכדי לשמור על "שקט וניקיון" ויזואלי במרחב העירוני.</p> <p>5. הבניין יתוכנן במראה תמיר ורציף לכל גובהו ואין להבליט את הקומות העליונות מעבר לקומות הטיפוסיות – לא יותר מראה ה"פטרייה". תתאפשר הבלטת מסה מהמישור בקומה הטיפוסית רק באזורי שירות מוצנעים / עורפיים.</p> <p>6. במגרשים פינתיים, ברחבות משניים, המבנים יתוכננו כשהם מתייחסים לסיטואציה האורבנית הייחודית, תוך התחשבות בנצפות הבניין. החזיתות הפונות לרחובות או לשטח הציבורי אחר, יתוכננו כחזיתות ראשיות.</p> <p>7. במבנה המתוכנן בקיר משותף עם מבנה שכן, יש להתאים את התכנון בין המבנים, בכדי לייצר מראה רציף ותואם של נפחי הבניה ושפה עיצובית אחידה. ההתאמה תיושם במישורי קירות זהים בקיר משותף, גבהי מעקות זהים באזור התפר, סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים, חומרי גמר וגוונים. (אם מצבו הפיזי של הבניין הקיים אינו טוב, אין חובת התאמה)</p> <p>8. בהריסה ובניה מחדש ברחוב סוקולוב וברחוב דב הוז, יש לתכנן לפי ההנחיות המרחביות מס' 20 על שינוייה, העוסקות בתכנון ועיצוב ברחובות הנ"ל.</p> <p>9. בהריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38, יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות מס' 22 על שינוייה.</p> |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| קומת<br>קרקע | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפלס הכניסה לבניין, ה-0.00 יהיה על פי נספח הבינוי והפיתוח של התכנית החלה.</li> <li>2. במקומות שאין תכנית בינוי ופיתוח הקובעת מפלס כניסה, מפלס ה-0.00, יתוכנן בגובה של עד 50 ס"מ מפני המדרכה הגובלת במגרש, באמצע החזית. אם המגרש גובל בשני רחובות או שלושה, ה-0.00 ייקבע על פי מפלס המדרכה, במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים. מפלס 0.00 גבוה מ-50 ס"מ מפני המדרכה הגובלת, יכול להיות במקרה שבו הטופוגרפיה הקיימת מצדיקה הפרש, שגדול מ-50 ס"מ או בכדי להבטיח שעודפי מי גשם ינוקזו לרחוב (שיפוע קרקע מקס' של 2% בתחום המגרש).</li> <li>3. השטחים המשותפים בקומת הקרקע יהיו לפחות 40% משטח הקומה ויכללו שימושים המשרתים את כלל דיירי הבניין - מבואה משותפת, חדר אופנים וחדר עגלות. ניתן לתכנן גם מועדון דיירים.</li> <li>4. דירות הגן יהוו עד 60% משטח קומת הקרקע, תוך מתן קדימות לאיכות המרחב המשותף בחזית המבנה.</li> <li>5. דירות גן יופנו לחזיתות צדדיות ואחוריות. כמו כן, חצרות דירות הגן יפנו לחזית אחורית או צדדית (רק בתכניות אשר מאפשרות דירות גן).</li> <li>6. בדירת גן המתוכננת בחזית צדדית, פתחי חלונות הפונים לחזית ראשית, ייסוגו לפחות 2 מ' ממישור החזית.</li> <li>7. חזית המבואה המשותפת, הפונה לרחוב, תהיה באורך של לפחות 40% מאורך החזית כולה. החזית תהיה שקופה ומזוגגת בחלוקות מועטות.</li> <li>8. גובה הקומה לא ייפחת מ-3.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' נטו. (במקומות שבתכניות מתאריות מפורטות, קיימות הוראות שונות מהאמור כאן, ההוראות גוברות על ההנחיה המרחבית).</li> <li>9. יש להפנות פתחים של חדרים טכניים (דלתות ופתחי אוורור חדרי אשפה וחדרים טכניים אחרים) כלפי חזיתות צדדיות או אחוריות או להצניעם במידת האפשר.</li> <li>10. במבנים בעלי קומת קרקע עם <b>חזית מסחרית</b>, ההנחיות הן: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר במפלס אחד ותתאפיין בקולונדה לכיוון הרחוב הראשי.</li> <li>ב. עומק הקולונדה יהיה 3.5 מטר.</li> <li>ג. קומת הקרקע תהיה בגובה של 3.60 מטר ממפלס 0.00 עד תחתית תקרה מונמכת למערכות. גובה קומה ברוטו (רצפה – רצפה) יהיה 5 מ' (כפוף לפרסום הקלה).</li> <li>ד. המרווח בין הקולונדה לבין גבול המגרש יהיה פנוי ממכשולים וירוצף כהמשך רציף של המדרכה הציבורית ובכדי לאפשר מעבר חופשי של הולכי הרגל.</li> <li>ה. כניסת הדיירים לבניין המגורים, תהיה מהחזיתות הצדדיות ובנפרד מהמסחר.</li> <li>ו. שילוט המבנה ימוקם בחזית המבנה בלבד, בין עמודי הקולונדה. גובה השילוט יהיה מקסימום 80 ס"מ.</li> <li>ז. השלט יהיה אינטגרלי בתכנון חזית המבנה והוא יוצמד לגג הקולונדה/ סינר הבניין.</li> <li>ח. תאורה ומערכות טכניות יוסתרו מאחורי השלט ע"י תקרה מונמכת.</li> </ol> </li> </ol> |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p>ט. חדרי שירות של החזית המסחרית יפנו לחזית צדדית. (חדרי אשפה / חדרים טכניים)</p> <p>י. יתוכננו ארובות פנימיות לכל גובה הבניין – יש להציג את הארובות בתכניות כל הקומות. גודלן וגובהן של הארובות יהיה על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>יא. מעבי מיזוג האוויר המשמשים את קומת המסחר יתוכננו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים ולחוק רישוי עסקים.</p> <p>יב. החזית המסחרית תעוצב באופן נקי וברור שיאפשר לעוברים ולשבים להבחין בתכולת החנות.</p> <p>יג. תכולת החזית המסחרית תואר בשעות הערב והלילה בתאורה נסתרת.</p> <p>יד. חלונות ראווה ודלתות כניסה:</p> <p>טו. בחזית המסחרית יהיו חלונות ראווה ודלתות כניסה בלבד ויתווספו להם רכיבים קונסטרוקטיביים, שילוט ורכיבים טכניים לפי המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הזכוכית השקופה תאפשר נראות מיטבית אל פנים בית העסק ולא תהיה רפלקטיבית, צבועה או אטומה.</li> <li>• הפרופילים יהיו דקים ויתכננו בחלוקה אנכית בלבד, במרווחים של 120 ס"מ לפחות בין פרופילים וכן חלוקה אופקית מעל משקוף דלת הכניסה.</li> <li>• הזכוכית תעמוד בדרישות ת"י 1099 – זכוכית מחוסמת או ביטחונית.</li> <li>• תותר תליית מודעות רק במישור הפנימי של חלונות הראווה.</li> <li>• רוחב פתח דלת הכניסה לבית העסק יהיה 90 ס"מ לפחות ועל פי החוק.</li> </ul> | <p><b>קומת קרקע</b></p>   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו גגות שטוחים בלבד.</li> <li>2. גגות שטוחים, יתוכננו בגמר חצץ, ריצוף או יגוננו. לא ניתן לאשר יריעות ביטומניות גלויות כגמר החזית החמישית.</li> <li>3. המתקנים הטכניים המתוכננים בגג ישתלבו באופן אינטגרלי בתכנון ובעיצוב הבניין.</li> <li>4. יצוין המיקום המתוכנן למערכות סולאריות לחימום מים או להפקת חשמל.</li> <li>5. המערכות הנ"ל יוסתרו בצורה אופטימלית מהולך הרגל בתחום הגג והגג העליון.</li> <li>6. כל הצנרת המהווה חלק מהמערכת הסולארית או מיחידות מיזוג האוויר, תהייה פנימית. לא תותר התקנת צנרת חיצונית על מעטפת הבניין.</li> <li>7. פריסת המתקנים הטכניים תהייה קומפקטית, בכדי להבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי גג משותפים ו/או גגות מגוננים.</li> <li>8. יש לתכנן פתחי חדרים טכניים בחזית צדדית או אחורית. רק בחדרים טכניים שלהם חזית חיצונית אחת, ניתן לתכנן פתחי אורור הפונים לחזית ראשית.</li> <li>9. גובה מעקה בגג, שאין אליו גישה באמצעות חדר מדרגות, לא יקטן מ- 35 ס"מ מפני הבטון.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>חזית חמישית</b></p> |



**דוגמה לא רצויה:**  
**חומר איטום שגלש**  
**מגג המבנה, בגלל**  
**מעקה גג נמוך מדי**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p>9. במבנים רבי קומות, שלהם קירות מסך, יותקנו מתקנים לניקוי חזיתות הבניין אשר יוסתרו בעת שאינם בשימוש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>חזית חמישית</b></p>  |
| <p>1. מרפסות יתוכננו על פי הנחיות מרחביות מס' 14 על תיקוניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>מרפסות</b></p>       |
| <p>1. בהגשה להיתר בניה, לצד החזיתות, יש להוסיף מקרא לחומרי הגמר והגוונים המוצעים ולציין בהתאמה ע"ג החזיתות. המקרא יתייחס לנושאים הבאים:<br/>חומרי הגמר והגוונים לחיפוי הקירות, העמודים, סוג האבן, עיבוד האבן וצורת הנחתה, גוון המסגרות, גוון האלומיניום, גוון הזכוכית וחומר הגמר בחזית החמישית.</p> <p>2. בבניינים בקיר משותף יש לטייח ולצבוע גם את הקיר המשותף והגדרות הפונות כלפי השכן העתידי.</p> <p>3. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים בהיקף של 60% לפחות משטח החזיתות. ניתן לשלב חומר נוסף כגון לוחות אלומיניום, קירות זכוכית או טיח עמיד.</p> <p>4. גווני חומרי הגמר יהיו בהירים. ניתן לשלב גוון כהה בכמות שלא תעלה על 30% משטח מעטפת הבניין ליצירת קונטרסט.</p> <p>5. בעת שימוש באבן כחומר גמר, יש להשתמש באבן טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק, או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמס), מונחת בנדבכים אופקיים ועל פי התקן.</p> <div data-bbox="223 1279 558 1568">  </div> <p style="text-align: center;"><b>אבן מונחת בנדבכים אופקיים</b></p> <p>6. במידה ונצמדים למבנה קיים ובמבנה הקיים לא חודש הטיח לאחרונה והגוון שלו "מלוכלך", הגוון המוצע יותאם ולא יהיה גוון בוהק.</p> <p>7. חיפוי בלוחות אלומיניום - האלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לת"י.</p> <p>8. לא יותר גמר זכוכית מראה.</p> | <p><b>חומרי גמר</b></p>    |
| <p>1. בהגשה להיתר יצוין פתרון תליית הכביסה עבור כל היח"ד בבניין.</p> <p>2. מסתור כביסה יתוכנן בכל הקומות כולל לדירות הגן וליח"ד בקומת/ קומות הגג.</p> <p>3. המסתור יתוכנן בחזית צדדית או אחורית ככל הניתן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>מסתורי כביסה</b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <p>4. יש למקם את מסתור הכביסה באזורים חצי מוסתרים או בשקעים. לפחות פאה אחת של מסתור הכביסה תתוכנן במישור קיר הבניין. (לא יאושר מסתור בולט בשלושת פאותיו)</p>  <p><b>מסתור כביסה במישור קיר המבנה, לכל גובה הבניין עשוי אלומיניום.</b></p>                                                                                                 | <p><b>מסתורי כביסה</b></p>       |
| <p>5. אורך ועומק מזערי של המסתור ייקבע על פי הנחיות לבניה ירוקה לתליית הכביסה ויכלול מעבר לכך מקום לתליית מעבה מ.א.<br/>6. המסתור יהיה עשוי חומר עמיד (לא פלסטי).<br/>7. בתחתית כל מסתור יתוכנן משטח אופקי מונמך וקולטן. לא ניתן לתכנן ניקוז מי הכביסה באמצעות "פישר".<br/>8. חומר הגמר של המסתור יהיה רציף.<br/>9. ההנחה של חומר גמר המסתור תהיה אופקית.</p>                                                              | <p><b>ממ"דים</b></p>             |
| <p>1. חלון חדר הממ"ד יהיה בגודל מקסימלי המותר באותה עת על פי תקנות התגוננות אזרחית.<br/>2. חלון ההדף יהיה נגרר בלבד.<br/>3. תחתית חלון ההדף יהיה בגובה אחיד עם פתחי חדרי השינה הנוספים באותה קומה.<br/>4. לחלון ההדף יותקן סף חלון (בדומה לחלונות חדרי השינה האחרים).</p>                                                                                                                                                  | <p><b>הכנות למיזוג אוויר</b></p> |
| <p>1. כל בקשה להיתר תציין את מיקום מדחסי מיזוג האוויר ואת פתרון הסתרתם.<br/>2. יש לתכנן מסתורים מתאימים למדחסים (ניתן לשלבם במסתורי הכביסה, בתנאי שלא יגרע מהמקום המיועד לתליית הכביסה, כמפורט בפרק המתייחס למסתורי כביסה) או להצניעם במפלס הקרקע (בדירות גן) / להסתירם במפלס הגג (ביח"ד בקומה העליונה).<br/>3. צנרת גז, חשמל וניקוז תהיה סמויה.<br/>4. התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.</p> | <p><b>פרגולות</b></p>            |

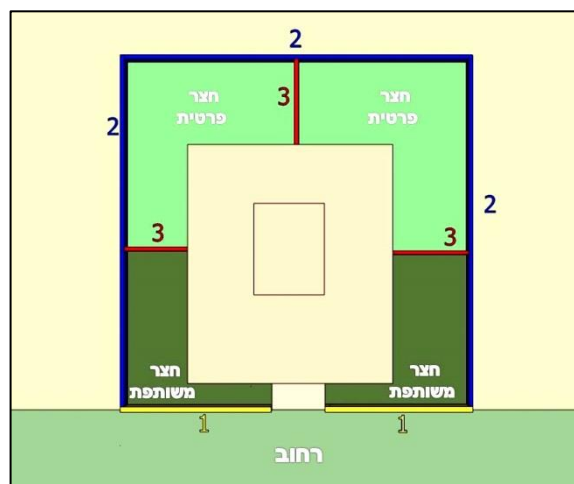
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <p>1. מספר פתחי האוורור, הפונים לחזיתות ראשיות, צריך להיות מינימאלי ויש להעדיף אוורור מאולץ.</p> <p>2. פתחי האוורור יהיו בגבהים זההים לגובה הפתחים בקומות הטיפוסיות.</p> <p>3. גוון תריס האוורור יהיה זהה לגוון החלונות, בקומות הטיפוסיות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>מחסנים פרטיים בקומת ביניים</b></p> |
| <p>1. הפתחים בחדרי השירותים יהיו בגובה זהה לפתחים בחדרי השינה. חלופה נוספת היא לאחד את פתחי השירותים לכל גובה הבניין, ע"י יצירת סטריפ בחומר גמר שיוצר קונטרסט עם חומר הגמר המחפה את רוב מעטפת הבניין/ שימוש בגוון שונה ובמישור קיר שונה במעט מהמישור הראשי.</p> <p>2. ארגזי תריסי גלילה יהיו פנימיים או במישור הקיר. לא יותר להבליט את הארגז מעבר למישור הקיר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>פתחים</b></p>                      |
| <p>1. יצורפו פרטים לכל האלמנטים המיוחדים בבניין, כגון מפגשים בין חומרים, עיבויים סביב פתחים, פרט מסתור כביסה, מקום המעבה של יחידת מיזוג האוויר, פרט פרגולה, פרט סככת חניה וכיו"ב.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>פרטים</b></p>                      |
| <p>1. תכנית הפיתוח תהייה ערוכה ע"י אדריכל או הנדסאי נוף מוסמך, במבנים בני 12 יחידות דיור ומעלה.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שתציג את הגדרות, האזורים המרוצפים, השבילים, הגינות והנטיעות על פי מסמך ההנחיות לנטיעת עצים או לפי הוראות הבינוי של התב"ע התקפה.</p> <p>3. החצר הקדמית, בחזית המגרש, תגון ותשמש כשטח משותף לרווחת כלל דיירי הבניין.</p> <p>4. יש לתכנן רצועת גינות בחזית הפונה לרחוב, שרוחבה יהיה אפקטיבי לשתילת עצים בוגרים ושיחים – רוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.</p> <p>5. שבילי הליכה יתוכננו בנפרד מאזורי חניה עילית להבטיח את ביטחונם של הדיירים.</p> <p>6. לא ניתן להפנות גדר פרטית של דירת גן, כלפי רחוב, שצ"פ, שביל ציבורי או ככר.</p> <p>7. בסמוך לגבול מגרש הגובל בשצ"פ, תתוכנן רצועת גינות משותפת לכל דיירי הבניין. גינות פרטיות יהיו מרוחקות 1 מ' לפחות מגבול מגרש.</p> <p>8. במגרשים הגובלים ברחוב ובשצ"פ בחזית האחורית (לא במגרשים פינתיים), יתוכנן שביל אשר יקשר בין מבואת קומת הקרקע לשצ"פ.</p> <p>9. לא ניתן להשתמש באמצעים מכניים, כתחליף לתכנון רמפה, על פי תקנות הנגישות במקומות, שבהם הפרש הקרקע מחייב זאת. (ההפרש בין מפלס הרחוב לבין מפלס מבואת הכניסה)</p> | <p><b>תכנית פיתוח</b></p>                |

10. במקומות שישנם הפרשי קרקע גדולים וקרקע המגרש למגורים גבוהה בצורה משמעותית מפני הקרקע ברחוב או בשצ"פ, יש לדרג את הקרקע במגרש, באמצעות טרסות, כך שהגדר הגובלת ברחוב תהיה נמוכה מ- 1.1 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.



**גדר בנויה בטרסות,  
כלפי הרחוב / כלפי שצ"פ**

11. גמר הגדר הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשצ"פ, באזורים בהם לא קיים נספח בינוי או הוראות בינוי יהיה אבן כורכרית מבוקעת או בטון אדריכלי כולל קופינג. גובה הגדר יהיה 80 ס"מ. הגבהת הגדר תתאפשר באמצעות גדר חיה בלבד.
12. יש לרכז גומחות חשמל /גמל מים/ כיבוי אש/תקשורת הפונות לרחוב, במקום אחד ולסגור אותן בשערים עשויים מתכת מגולוונת וצבועה בתנור, כדוגמת פח מחורר ולציין גוון, שיותאם לגוון חומר הגמר המתוכנן בגדר.
13. במבנים בהם מתוכננים מרתפי חניה, מבני האוורור יטופלו במסגרת תכנית הפיתוח וייחופו בפרט דומה לחיפוי הגדרות בגבולות המגרש. תריסי האוורור יהיו עשויים מתכת מגולוונת וצבועה בתנור בגוון בהיר ודומה לחיפוי הגדר.
14. מבני האוורור הבולטים מתקרת המרתף יתוכננו כך, שמספרם וגודלם יהיה מינימאלי. מבני האוורור יתוכננו במרחק של 1 מ' מגבול מגרש מינימום ויוסותרו בצמחיה.
15. גמר הגדר בגבול מגרש הפונה כלפי שכנים, יהיה טיח /כורכרית מבוקעת/ בטון אדריכלי והיא תחופה משני צדדיה כולל קופינג. ניתן לשלב גדר סורג ממתכת.
16. הגדר בין השכנים תתוכנן בגובה מקסימאלי של 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכה. אם הפרשי הקרקע בין המגרשים מחייבים תכנון של קיר תומך, יש לתכנן את הגדר כך שכלפי הקרקע הגבוהה, הגדר הבנויה לא תהיה גבוהה מ- 35 ס"מ. יש להשלים מעל בגדר קלה ליצירת מעקה תקני.



17. גדר חצר דירת גן, הפונה כלפי הגינה המשותפת של כלל דיירי הבניין, תהיה בגובה מקס' של 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכה. יש להעדיף לתכננה בדוגמת משרביה, מאלמנטים טרומיים.

**תרשים גדרות בגבולות מגרש:**

18. גדר פונה לרחוב  
19. גדר פונה למגרשים שכנים  
20. גדר חצר פרטית

**תכנית  
פיתוח**

## 3. תוספות בניה

| נושא                | הנחיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הנחיות בינוי כלליות | <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להתאים את התכנון של תוספת הבניה לבניין הקיים ו/או לבניין הסמוך והצמוד בקו בניין 0 במידה וקיים.</li> <li>ההתאמה צריכה להתייחס למישורי קירות בקיר משותף, גבהי מעקות, סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים, פרטי מרפסות, חומרי גמר וגוונים בכדי לשמור על אופי הבניין הקיים.</li> <li>להימנע ככל הניתן מקפיצות במישורי קירות, בכדי לשמור על "שקט וניקיון" ויזואלי במרחב העירוני.</li> <li>הבניין יתוכנן במראה תמיר ורציף לכל גובהו ואין להבליט את הקומות העליונות מעבר לקומות הטיפוסיות – לא יותר מראה ה"פטרייה", למעט במקרים של ניצול זכויות מוקנות. תתאפשר הבלטת מסה מהמישור בקומה הטיפוסית רק באזורי שירות מוצנעים / עורפיים.</li> <li>ברחוב סוקולוב וברחוב דב הוז, יש לתכנן לפי ההנחיות המרחביות מס' 20 על שינוייה, העוסקות בתכנון ועיצוב ברחובות הנ"ל.</li> <li>בתוספות המתוכננות לפי תמ"א 38, יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות מס' 22 על שינוייה.</li> </ol>                                                                                                   |
| קומת קרקע           | <ol style="list-style-type: none"> <li>דירות גן יופנו לחזיתות צדדיות ואחורית כמו כן חצרות דירות הגן יופנו לחזית אחורית או צדדית. (בתכניות אשר מקנות זכויות לדירות גן)</li> <li>חזית המבואה המשותפת, הפונה לרחוב, תהיה באורך של לפחות 40% מאורך החזית כולה. החזית תהייה שקופה ומזוגגת בחלוקות מועטות.</li> <li>יש להפנות פתחים של חדרים טכניים – דלתות וחלונות חדרי אשפה וחדרים טכניים אחרים – כלפי חזיתות צדדיות או אחורית או להצניע אותם במידת האפשר.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| חזיתות              | <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להתאים את הפתחים המוצעים, בכל החזיתות ביחס לפתחים הקיימים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>בקומה מעל או מתחת - ע"י מירכוז הפתחים או יישור הפתחים.</li> <li>שמירה על O.K. או U.K. או שניהם, זהה לפתחים קיימים באותה קומה.</li> </ol> </li> <li>צנרת חדשה יש להסתיר ולסגור (לא תאושר צנרת חיצונית).</li> <li>צנרת קיימת וגלויה - יש לעטוף בתעלת פח מגולוונת וצבועה בתנור או באמצעות רשת רביץ וטיח בגוון בהיר ותואם לגוון הקירות.</li> <li>יש להתאים פרטי מעקות מרפסת, לפרט הקיים בבניין.</li> <li>בתוספת שנעשית בגג, כשחלק מהעיצוב הארכיטקטוני של המבנה כולל קרניז (קורה הבולטת ממישור החזית) - מישור הקיר החדש או המעקה בגג יתוכנן במישור הקיר הקיים ולא במישור הקרניז, בכדי לשמור על הסדר הארכיטקטוני הקיים. יש לצרף פרט המתחייב לנושא זה.</li> </ol> <p><b>דוגמה לא רצויה:</b><br/><b>מעקה שנבנה במישור קרניז הבניין, בחומר גמר וגוון לא תואמים</b></p>  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יאושר גג רעפים כחומר גמר בתוספות המוצעות בחדרי יציאה לגג או בתוספות לדירות גג במבנים שבהם אין גג רעפים.</li> <li>2. המתקנים שיש לבנות בגג ישתלבו באופן אינטגרלי בתכנון ובעיצוב הבניין.</li> <li>3. קולטי שמש יתוכננו כשהם מוסתרים בתחום הגג ו/ או הגג העליון.</li> <li>4. צנרת מערכת הדודים וקולטי השמש לדירות תהייה פנימית. לא תותר התקנת צנרת על המעטפת החיצונית של הבניין.</li> <li>5. גישה לדודים ולקולטים תתוכנן מתוך המבנה או בחזיתות צדדיות או אחורית ולא באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית ראשית.</li> <li>6. צנרת קיימת וגלויה - יש לעטוף בתעלת פח מגולוונת וצבועה בתנור או באמצעות רשת רביץ וטיח בגוון בהיר ותואם לגוון הקירות.</li> <li>7. יש לתכנן פתחי חדרים טכניים בחזית צדדית או אחורית. רק בחדרים טכניים שלהם חזית חיצונית אחת, ניתן לתכנן פתחי אוורור הפונים לחזית ראשית.</li> <li>8. יש לתכנן ניקוז של גגות או מרפסות באמצעות הצמ"גים הקיימים (לא יותר שימוש ב"פישרים").</li> <li>9. בתוספת הכוללת גג בטון חדש, אשר אין אליו גישה באמצעות חדר מדרגות, גובה המעקה המינימאלי יהיה 35 ס"מ, מפני בטון.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>חזית חמישית</b></p> |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהגשה להיתר בניה, לצד החזיתות, יש להוסיף מקרא חומרי גמר וגוונים של הקיים והמוצע ולציין בהתאמה על גבי החזיתות. המקרא יתייחס לנושאים הבאים: חומרי הגמר והגוונים של הקירות, העמודים, תחתית תקרות חיצוניות, הפונות כלפי שכנים, סוג האבן, צורת עיבוד האבן וצורת הנחתה, גוון המסגרות, גוון האלומיניום, גוון הזכוכית וחומר הגמר בחזית החמישית.</li> <li>2. בעת שימוש באבן כחומר גמר, יש להשתמש באבן טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק, או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמסם), מונחת בקווים אופקיים ועל פי התקן.</li> <li>3. יתרת החזיתות ייחופו בטיח פיגמנטי גמיש/ לוחות אלומיניום/ זכוכית.</li> <li>4. חומרי החיפוי יעטפו את כל המעטפת החיצונית של הבניין לרבות תחתית תקרות, עמודים, בניה על גגות ומתקנים על הגג. כמו כן יש לטייח את הקיר המשותף והגדרות הפונות כלפי השכן העתידי.</li> <li>5. חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת.</li> <li>6. גוני האבן והטיח הפיגמנטי יהיו זהים או דומים לגוונים הקיימים. במידה ובמבנה הקיים לא חודש הטיח לאחרונה והגוון שלו "מלוכלך", הגוון המוצע יותאם ולא יהיה גוון בוהק.</li> <li>7. חיפוי בלוחות אלומיניום – האלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לת"י.</li> <li>8. לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין.</li> <li>9. לא יותר גמר זכוכית מראה.</li> <li>10. בבניינים המיועדים לשימור, על פי תכנית השימור, חומרי הגמר יוגדרו במידע מתקדם במסגרת פרה רולינג.</li> </ol> | <p><b>חומרי גמר</b></p>   |

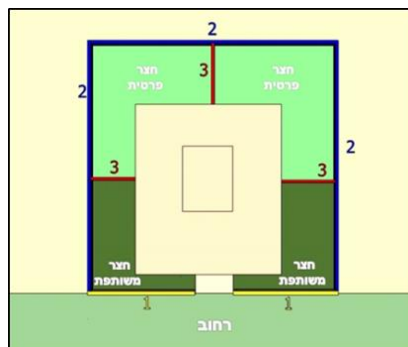
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <p>1. בתכנית ההגשה יצוין פתרון תליית הכביסה לכל יחידת דיור כולל ליח"ד בקומת הקרקע וליח"ד בקומת הגג.</p> <p>2. המסתור יתוכנן כשהוא פונה לחזית צדדית או אחורית. (לא יתוכנן בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי אחר).</p> <p>3. יש להעדיף למקם את מסתור הכביסה באזורים חצי מוסתרים או בשקעים. המסתור יתוכנן כך שלפחות פאה אחת מיושרת עם קיר הבניין. לא יאושר מסתור בולט בשלושת פאותיו. סטייה מהנחיה זו, רק במקרה שנעשית התאמה לפתרון ההסתרה ביחידות הדיור הקיימות.</p> <div data-bbox="180 707 647 1046">  <p><b>מסתור כביסה במישור קיר המבנה לכל גובה הבניין. עשוי אלומיניום.</b></p> </div> <p>4. יש להתאים פרט המסתור למסתורים קיימים במידה והם יחסית חדשים או במצב סביר או להחליף את כל מסתורי הכביסה באותה חזית.</p> <p>5. עומק ואורך מזערי של המסתור ייקבע על פי הנחיות לבניה ירוקה לתליית הכביסה ויכלול מעבר לכך מקום לתליית מעבה מ.א. או בהתאם לאורך המסתורים הקיימים.</p> <p>6. המסתור יהיה עשוי חומר עמיד (לא פלסטי).</p> <p>7. בתחתית כל מסתור יתוכנן משטח אופקי מונמך ויותקן קולטן אשר ינקז את מי הכביסה.</p> <p>8. יש להעדיף ליישם חומר גמר רציף לכל גובה הבניין.</p> <p>9. יש להעדיף הנחה אופקית של חומר הגמר.</p> | <p><b>מסתורי כביסה</b></p>       |
| <p>1. חלון חדר הממ"ד יהיה בגודל המקסימלי המותר באותה עת על פי תקנות התגוננות אזרחית.</p> <p>2. חלון ההדף יהיה נגרר בלבד.</p> <p>3. תחתית חלון ההדף יהיה בגובה אחיד עם פתחי חדרי השינה הנוספים באותה קומה.</p> <p>4. לחלון ההדף יותקן סף חלון (בדומה לחלונות חדרי השינה האחרים).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>ממ"דים</b></p>             |
| <p>1. כל בקשה להיתר תציין את מיקום מדחסי מיזוג האוויר ואת פתרון הסרתם.</p> <p>2. יש לתכנן מסתורים למדחסים (ניתן לשלבם עם מסתורי הכביסה, בתנאי שלא יגרע מהמקום המיועד לתליית הכביסה, כמפורט בפרק "מסתורי כביסה"). או להצניעם במפלס הקרקע (בדירות גן/קרקע)/להסתירם במפלס הגג (ביח"ד בקומה העליונה, אשר מוצמדת אליה מרפסת גג).</p> <p>3. צנרת גז, חשמל וניקוז תהיה סמויה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>הכנות למיזוג אוויר</b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <p>4. מדחסים הקיימים בחזית ראשית יועתקו לתחום מסתור מתאים בחזית צדדית או אחורית. לא ניתן להתקין מדחסים בחזית הראשית.</p> <p>5. התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>הכנות למיזוג אוויר</b></p> |
| <p>1. מרפסות יתוכננו על פי הנחיות מרחביות מס' 14 על תיקוניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>מרפסות</b></p>             |
| <p>1. פרגולות יתוכננו על פי הנחיות מרחביות לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר, מס' 13 על שינוייה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>פרגולות</b></p>            |
| <p>בבניינים שמתוכננת עבורם תוספת פיר מעלית, חיצוני למעטפת המבנה הקיים, יש לתכננו על פי התנאים הבאים:</p> <p>1. יש להעדיף לתכנן את פיר המעלית בתוך נישות.</p> <p><b>פיר מעלית מתוכנן בנישה קיימת בגמר ובגוון דומים לקיים במבנה</b></p>  <p>2. במידה ולא ניתן להוסיף פיר מעלית בתחום קווי הבניין, יש להעדיף לתכנן את הפיר בחזית צדדית או אחורית.</p> <p>3. חריגה מקו בניין קדמי תותר, במידה והוכח שלא ניתן למקם את הפיר בחזיתות האחרות. פיר המעלית לא יחרוג מקו המרפסות, שניתן להקימן בהקלה, מקו בניין קדמי.</p> <p>4. פיר המעלית יתוכנן בכפוף להבטחת גישה נוחה למבואת הכניסה לבניין ולפונקציות משותפות נוספות כגון חדר אצירת אשפה, מקלט.</p> <p>5. חומרי הגמר יהיו איכותיים ובהתאמה לחומרי הגמר והגוונים הקיימים במבנה.</p> <p>6. חלופה נוספת לתכנון קירות הפיר היא - קונסטרוקציה ממתכת עם מילואת זכוכית.</p> <p>7. תריסי שחרור עשן יהיו עשויים מפח מגולוון צבוע בתנור בגוון בהיר.</p> <p>יש להעדיף לתכנן את פתחי שחרור העשן והפתחים הקומתיים בחזיתות צדדיות, בפיר מעלית אשר בולט מקירות הבניין.</p> | <p><b>פיר מעלית חיצוני</b></p>   |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| פיר מעלית חיצוני | <p>8. מעקה גג פיר המעלית אשר אין אליו גישה באמצעות חדר מדרגות, יהיה בגובה מינימאלי של 35 ס"מ, בכדי להשאיר מקום לשיפועים הדרושים (מדה ורולקה) לניקוז תקין ולמנוע זליגה של חומר האיטום על חזית הבניין.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                  |  <p><b>דוגמה לא רצויה:</b><br/>חומר איטום שגלש<br/>מגג המבנה, בגלל<br/>מעקה גג נמוך מדי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                  | <p>9. ניקוז הגג יהיה מוסתר בקיר הפיר או יופנה לגג המבנה הראשי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| פתחים            | <p>1. הפתחים בחדרי השירותים יהיו בגובה זהה לפתחים בחדרי השינה או בהתאמה לפתחים הקיימים בבניין. חלופה נוספת היא לאחד את פתחי השירותים לכל גובה הבניין, ע"י יצירת סטריפ בחומר גמר, שיוצר קונטרסט עם חומר הגמר המחפה את רוב מעטפת הבניין / שימוש בגוון שונה ובמישור מעט שונה.</p> <p>2. ארגזי תריסי גלילה יהיו פנימיים או במישור הקיר. לא יותר להבליט את הארגז מעבר למישור הקיר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| פרטים            | <p>1. יצורפו פרטים לכל האלמנטים המיוחדים בבניין, כגון מפגשים בין חומרים, עיבויים סביב פתחים, פרט מסתור כביסה או מתלה כביסה מוצנע, מקום המעבה של יחידת מיזוג האוויר, פרט פרגולה וכיו"ב.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| תכנית פיתוח      | <p>1. בכל בקשה להיתר הכוללת שינויים בקומת הקרקע, תצורף תכנית פיתוח שתציג את הגדרות, האזורים המרוצפים, השבילים, הגינות והנטיעות.</p> <p>2. החצר הקדמית, בחזית המגרש, תגוון ותשמש כשטח משותף לרווחת כלל דיירי הבניין.</p> <p>3. רצועת הגינות בחזית לרחוב, תתוכנן ברוחב מקסימאלי ואפקטיבי לשתילה.</p> <p>4. יש לרכז גומחות חשמל /מים/ כיבוי אש/תקשורת פונות לרחוב ולסגור אותן בשערים עשויים מתכת מגולוונת וצבועה בתנור כדוגמת פח מחורר ולציין גוון התואם לגוני חומרי הגמר המתוכננים באלמנטי הפיתוח הקיימים / מתוכננים.</p> <p>5. לא ניתן להפנות גדר פרטית של דירת גן, כלפי רחוב, שצ"פ, שביל ציבורי או ככר.</p> <p>6. לא ניתן להשתמש באמצעים מכניים, כתחליף לתכנון רמפה, על פי תקנות הנגישות במקומות, שבהם הפרש הקרקע מחייב זאת. (ההפרש בין מפלס הרחוב לבין מפלס מבואת הכניסה)</p> <p>7. בבניינים שאין בהם צוברי גז טמונים בקרקע, במידה ומתוכננת תוספת בקומת הקרקע, יש לתכנן גומחה לבלוני גז הכוללת פאות מטויחות וצבועות בגוון זהה לגוון הקירות/ הגדרות, בהתאם להעמדה ולהצמדה של בלוני הגז.</p> |

## תכנית פיתוח

8. גמר הגדר הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשצ"פ, באזורים בהם לא קיים נספח בינוי או הוראות בינוי יהיה אבן כורכרית מבוקעת כולל קופינג. גובה הגדר יהיה 80 ס"מ. הגבהת הגדר תתאפשר באמצעות גדר חיה בלבד.
9. הגדר בין השכנים תתוכנן בגובה מקסימאלי של 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכה. אם הפרשי הקרקע בין המגרשים מחייבים תכנון של קיר תומך, יש לתכנן את הגדר כך שכלפי הקרקע הגבוהה, הגדר הבנויה לא תהיה גבוהה מ- 35 ס"מ. יש להשלים בגדר קלה ליצירת מעקה תקני. הגבהת הגדר תתאפשר באמצעות גדר חיה בלבד.
10. גמר הגדר בגבול מגרש, הפונה כלפי שכנים, יהיה טיח/ כורכרית מבוקעת/ בטון אדריכלי והיא תחופה משני צדדיה, כולל קופינג. ניתן לשלב גדר דקורטיבית.
11. גדר חצר דירת גן, הפונה כלפי הגינה המשותפת של כלל דיירי הבניין, תתוכנן בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכה. יש להעדיף לתכננה בדוגמת משרביה, מאלמנטים טרומיים.



### תרשים גדרות בגבולות מגרש:

1. גדר פונה לרחוב
2. גדר פונה למגרשים שכנים
3. גדר חצר פרטית