



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון
אגף אדריכלות ותכנון עיר | מחלקת עיצוב עירוני

הנחיות מרחביות לתוכנית ח/619

"תכנית כוללת להתחדשות עירונית
וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה"

רחבי העיר A, B, C, D
מסלול הריסה ובנייה מחדש

מהדורה 1
ספטמבר 2023

הקדמה

בשנים האחרונות חלו במטרופולין גוש דן, ובעיר חולון בפרט, תמורות רבות אשר הובילו לצורך בעדכון וקידום תכנית מתאר פורצת דרך לעיר-ח/2040, וכן הכנה של תכנית כוללת להתחדשות עירונית-ח/619. שתי התוכניות מהוות את המסגרת התכנונית לצמיחתה ולהתפתחותה של העיר ולביסוס מעמדה במטרופולין. התוכנית הכוללת להתחדשות עירונית, ח/619, מעודדת התחדשות מבוקרת של המרקם הוותיק בעיר באמצעות שני נתיבים עיקריים: "התחדשות מתחמית" באמצעות תוכנית מפורטת; ו"התחדשות מגרשית" בדרך של היתר בניה, אם על ידי הריסה ובניה מחדש או על ידי חיזוק ותוספות.

הנתיב של "התחדשות מגרשית" מותאם למאפיינים הייחודיים של שש קטגוריות בינוי (רחוב ראשי עם חזית פעילה; רחבי העיר A, B, C ו-D; מרקם לשימור - שכונת אגרון), והתאימה מסגרת תכנונית למידותיו של כל אחד מהם. בדרך זו יושג איזון עדין בין צרכי ההתחדשות והפיתוח לבין שמירה על איכות חיים גבוהה, פיתוח המרחב הציבורי, ופיתוח התשתיות העירוניות במטרה להמשיך לספק שירותים איכותיים לכלל תושבי העיר.

ההנחיות המרחביות שלהלן, בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, עוסקות במופע החיצוני של הבניין, בהשתלבותו בסביבה ובממשק שלו עם המרחב הציבורי. הן משלימות את הוראות תוכנית ח/619 והולמות את מטרותיה ועקרונותיה בכל הנוגע לאיכות התכנון, לקיימות ולחוסן הסביבה העירונית, ובכך תורמות ליעול ההליך התכנוני. ההנחיות מספקות וודאות וסקיפות בכל הקשור לעיצוב חזות הבניין והמגרש במסלול של הריסה ובניה מחדש בקטגוריות רחבי העיר A, B, C ו-D.

למסמך זה שני פרקים, פרק פיתוח שטח ופרק תכנון ועיצוב הבניין, ושלושה נספחים.

מבוא

[המבוא אינו במעמד של הנחייה מרחבית]

1. הנחיות אלו חלות על בקשות להיתר בניה לבנייני מגורים בייעוד "רחבי העיר" A, B, C ו-D לפי תוכנית ח/619 כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה" ובכפוף להוראותיה.
2. הנחיות מרחביות קודמות בטלות.
3. בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכניות מאושרות, בתקנות, ובתקנים - יגברו האחרונים.
4. יש לתכנן את הבניין על פי ההנחיות המפורטות בפרק זה. בקשה לחריגה מהנחיות אלו תוגש בתיק המידע ויצורפו לה מסמכים המנמקים את הבקשה. אם יימצא שהחריגה מצדיקה קביעת הנחיות פרטניות, יועבר הנושא לאישור הוועדה.
5. דברי ההסבר נועדו להציג את התפיסה התכנונית שעל בסיסה נכתבו ההנחיות. לדברי ההסבר אין מעמד של הנחיה מרחבית.
6. בנוסף להנחיות אלו חלות על הבקשה להיתר הוראות מסמכי מדיניות של יחידות העירייה השונות, כגון: מדיניות אגף שפ"ע לתברואה; מדיניות ועדת שילוט; מדיניות המחלקה לאיכות הסביבה וכד'. בכל מקרה של סתירה יגברו ההנחיות המרחביות.

תוכן עניינים

פרק תכנון ועיצוב הבניין

1. עיצוב המעטפת	5
1.1 עיצוב מישור הבסיס - קומת קרקע	5
1.2 עיצוב מישור הגוף המרכזי - חזית הקומות הטיפוסיות	6
1.3 עיצוב מישור הגג (חזית הקומה וזרועות החלקיות)	10
1.4 עיצוב החזית החמישית (גגות)	11
1.5 חומרי גמר	12
2. מתקנים על החזית	13
2.1 מסתור לכביסה ולמערכות	13
2.2 פרטי עזר	14
3. מצללה, סוכך מתקפל, גגון	14
3.1 מצללה (פרגולה)	14
3.2 סוכך מתקפל (מרקיזה)	14
3.3 גגון	15

פרק תכנון ופיתוח המגרש

1. מרווח קדמי	18
1.1 כללי	18
1.2 פיתוח המרווח הקדמי	19
2. מרווחי צד ומרווח אחורי	22
2.1 גדרות	22
2.2 שבילים	22
2.3 ניהול מי נגר	22
2.4 מתקני תשתית עיליים	23
3. חניון רכב	23
3.1 רמפת ירידה לחניון	23
3.2 מתקן חניה מכני	24
4. חניה לרכב דו גלגלי	24
4.1 חניה לאופנועים	24
4.2 חניה לאופניים	24
5. רחבת כיבוי אש	24
6. מצללה, סככת צל	24
6.1 מצללה (פרגולה)	24
6.2 סככת צל	25

נספחים

נספח 1 - מוצגים לבקשה להיתר	26
נספח 2 - רשימת נטיעות מומלצות	27
2.1 עצי צל	27
2.2 עצים קטנים ושיחים מעוצבים על גזע	27
2.3 שיחים ירוקי-עד בעלי עלווה צפופה	28

פרק תכנון ועיצוב הבניין

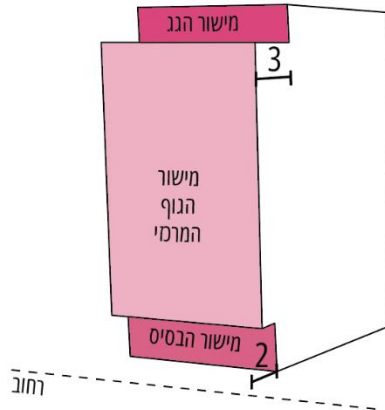
הוראות פרק זה חלות על כל המגרשים ברחבי העיר A, B, C ו-D, למעט:

1. שיכונים טוריים על פי ח/619
2. מגרשים בהם נדרשת תכנית עיצוב מתוקף ח/619
3. מגרש שהוצמד למגרש בקטגוריית רחוב ראשי עם חזית פעילה
4. מגרש בו קיים בניין לשימור

הגדרות

אגף	חלק מבניין אשר מישור החזית שלו, בכל הקומות הטיפוסיות, בולט או נסוג ביחס למישור אחר.
מרפסת גג	תקרת הקומה הטיפוסית העליונה בבניין.
גג הבניין	תקרת קומת הגג החלקית העליונה.
גג עליון	צירוף שטחי הגג של מגדלי המדרגות וחדרים למתקנים הנדסיים.
הדגשה עיצובית	שינוי בגוון חומר הגמר העיקרי ו/או שינוי בטקסטורה של חומר הגמר העיקרי ו/או שימוש בחיפוי דקורטיבי.
ויטרינה	חזית יחידת מסחר כוללת חלון ראויה ודלת כניסה לחנות.
נפח הבנייה המירבי	"מעטפת" כהגדרתה בתוכנית ח/619.
שטח הבנייה המירבי	"אחוזי בניה כוללים" כהגדרתם בתוכנית ח/619.
נפח לגריעה	ההפרש בין נפח הבנייה המירבי לבין שטח הבנייה המירבי (בתרגומו לנפח).
קומה טיפוסית	כל אחת מקומות הבניין מעל הקרקע, שאינה קומת קרקע ו/או קומות הגג.
החזית הפונה לרחוב	כל מישורי החזית הראשית לרבות 3 מ' מחזיתות הצד הסמוכות אליהן או טור החלונות הראשון בחזית הצד, הגדול מבניהן.
התאמה	יחס של סימטריה או של הרמוניה; מצב שבו פרטים מתאימים זה לזה ואינם בהכרח זהים זה לזה.

1. עיצוב המעטפת



דברי הסבר: לבניין מגורים טיפוסי שלושה חלקים עיקריים מעל פני הקרקע: הבסיס - קומת קרקע; הגוף המרכזי - קומות טיפוסיות; הסיומת - קומה/ות גג. קומתאר (הקונטור) המירבי של מעטפת הבניין, מוגדר בתוכנית באמצעות שלושה קווי בניין קדמיים היוצרים שלושה מישורים "סטטוטוריים": (1) מישור הקומות הטיפוסיות, נסוג מקו המגרש ב-2 מ'; מישור קומת קרקע, נסוג ב-2 מ' ממישור הקומות הטיפוסיות; (3) מישור קומות הגג, הנסוג ב-3 מ' ממישור הקומות הטיפוסיות. (איור)

ההנחיות שלהלן מבקשות לעודד פתרונות אדריכליים לעיצוב מישורים משניים בקומות הטיפוסיות, בדגש על החזית הפונה למרחב הציבורי, וזאת במטרה ליצור חזית עירונית מגוונת ואסתטית בהתאמה לעקרונות היסוד של התוכנית.

1.1 עיצוב מישור הבסיס - קומת קרקע

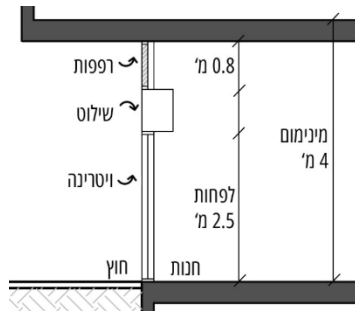
1.1.1 עיצוב החזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח

1. מגרש ללא חזית פעילה / מסחר:

- לא תותר בנייה של קירות ו/או עמודים ו/או קורות בתחום הרצועה המפולשת. תקרת הרצועה המפולשת תהיה שטוחה.
- החזית של חללים פתוחים משותפים הפונים לרחוב תהיה שקופה. הזיגוג יהיה בגוון ניטרלי (על בסיס אפור או ללא פיגמנט) וללא רפלקטיביות.
- לא תאושר הפניה של דלת שירות ו/או רפפות אל החזית הפונה לרחוב, למעט דלת כניסה ראשית לבניין המשותף. בבניין פינתי תתאפשר דלת שירות ו/או רפפות בחזית הרחוב המשני, אם יוכח שלא ניתן אחרת.
- בחלקי החזית שאינם מזוגגים ניתן לתכנן חלונות ופתחים מעל גובה 1.80 מ'.
- חומר גמר לחיפוי מעטפת הבניין בקומת הקרקע – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

2. מגרש עם חזית פעילה / מסחר:

- לא תותר בנייה של קירות ו/או עמודים ו/או קורות בתחום הרצועה המפולשת. תקרת הרצועה המפולשת תהיה שטוחה. למרות האמור לעיל, במתחם הגר"א תותר קולונדה (עמודים) בקו בניין קדמי עילי בתחום הרצועה המפולשת. חתך העמודים לא יעלה על 30*30 ס"מ.
- דלת הכניסה ליחידות המסחר תהיה בחזית הפונה לרחוב. דלת הכניסה לבניין תתוכנן ככל הניתן בחזיתות הצד לטובת רציפות שטחי המסחר. לא תאושר הפניה של דלתות שירות אל החזית הפונה לרחוב.
- בבניין הכולל שטחי מסחר יתוכנן פיר אנכי אחד מקומת הקרקע ועד לגג העליון, לטובת ארובות מנדוף עבור כל יחידות המסחר.
- פתח חדר אצירת אשפה של יחידות המסחר לא יופנה לחזית הפונה לרחוב.
- רוחב חזית יחידת המסחר לא יקטן מ-3.5 מ'.
- החזיתות של כל יחידות המסחר יעוצבו באופן אחיד כדלקמן (איור):



1. עיצוב הוויטרינה

- הוויטרינה תהיה מזוגגת. הזכוכית תהיה שקופה (ללא פיגמנט) וללא ציפוי רפלקטיבי.
- גובה הוויטרינה לא יקטן מ-2.5 מ'.
- יחידות מיזוג אוויר ומערכות טכניות יוצנעו בתוך יחידת המסחר. רפפות אוורור יתוכננו בחלק העליון של החזית המסחרית, מעל הוויטרינה.

2. סורג

- הסורג יותקן בחלק הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה.
- ארגז הגלילה של הסורג יותקן בתוך בחלל בית העסק.
- במצב סגור הסורג יאפשר נראות אל פנים בית העסק. לא יותר סורג אטום.

3. שילוט

- שילוט יחידות המסחר ימוקם בחזית של יחידות המסחר, מעל הוויטרינות.
- השילוט יתוכנן באופן אחיד כחלק אינטגרלי מתכנון הוויטרינה. יבוצעו הכנות נסתרות לשלט מואר.

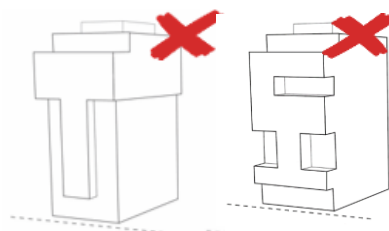
ז. חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומת הקרקע – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

1.1.2 עיצוב חזית קומת קרקע הפונה למרווח צד או אחורי

- לא תותר הבלטת קומת הקרקע מעל הקומות מעליה.
- פתחים בחזית יתוכננו בהתאם להוראות הקומות הטיפוסיות.
- ניתן לתכנן רפפות בהתאם להנחיות שלהלן:
 - הרפפות יהיו מחומרים עמידים ובלתי מחלידים. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC.
 - הרפפות יהיו בגיאומטריה אורתוגונלית בלבד.
 - גוון הרפפות יהיה בהיר או גוון חומר הגמר העיקרי של החזית.
- חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומת הקרקע – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

1.2 עיצוב מישור הגוף המרכזי – חזית הקומות הטיפוסיות

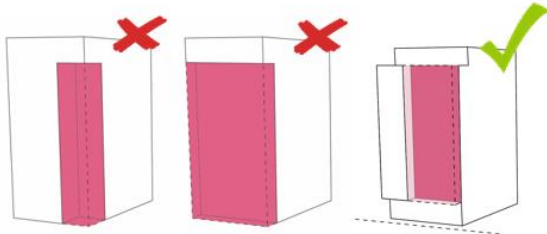
1.2.1 עיצוב המסה בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח



- הקומות הטיפוסיות יהיו אחידות בכל מאפייניהן למעט במיקום פתחי חלון ובמיקום מחיצת הפרדה בין מרפסות צמודות. לא יאושר תכנון הכולל הבלטה או נסיגה של חלק מהקומות הטיפוסיות. (איור)

- מישורי החזית יהיו אחידים וחופפים בכל אגף. בליטה/נסיגה בין אגפים תהיה אחידה בכל הקומות הטיפוסיות.
- לא יאושר תכנון הכולל קומות חלקיות או מראה של "חורים" במסת הבניין. (איור)

ד. נפח לגריעה, כהגדרתו לעיל, יתוכנן כך שהגריעה בכל אחת מהקומות הטיפוסיות תהיה אחידה בגודל וחופפת מבחינת מיקום.



הנפחים שנגרעים יכולים ליצור אגף ביחס למישור הקומות הטיפוסיות המוגדר בתוכנית. בכל מקרה תישמר נסיגה יחסית בין מישור קומת הקרקע למישור הקומות הטיפוסיות. (איור)

1.2.2 עיצוב המסה בחזית בכל החזיתות (לרבות בחזית הפונה לרחוב)

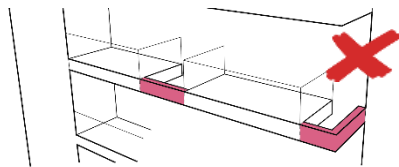


א. לא תותר הבלטת קומה שלמה מעל הקומות מעליה או מתחתיה. (איור)
ב. ניתן לתכנן חלקי בנין הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ (להלן – "בליטות") כדלקמן:

א. מרפסות, בהתאם להנחיות פרק זה, ובלבד שיהיו בתוך מעטפת הבניין כהגדרתה בח/619.

ב. מצחיית הצללה אופקית מעל הפתח (כרכוב/קרניז).

ג. מצללה במרפסות הקומה הטיפוסית האחרונה, בהתאם להנחיות פרק זה. לא יאושרו מצללות במרפסות הקומות הטיפוסיות.



ג. חלקי שלד בצמוד למישור החזית. לא יאושרו קורות מרחפות. (איור)

ד. המישורים השונים יהיו בעלי מופע גיאומטרי אורתוגונלי. המפגש בין מישורים יכול להיות מעוגל.

ה. נסיגה בין שני מישורים צמודים תהיה 50 ס"מ לכל הפחות.

ו. חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומות הטיפוסיות – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

1.2.3 מרפסות בקומות טיפוסיות

דברי הסבר: מרפסות הן מאפיין אדריכלי בולט של הבניה בישראל בעל משקל מרכזי בעיצוב חזיתות הבניינים והנוף העירוני. המרפסת היא חלל ייחודי פתוח למחצה המגשר בין פנים יחידת הדיור לבין החוץ, בין הפרטי לציבורי. למרפסת תרומה פונקציונלית ואקלימית יוצאת דופן ליחידת הדיור: היא מאפשרת גמישות ומגוון שימושים, במיוחד באקלים הישראלי. **מרפסת לכל יחידת דיור** היא נורמה תכנונית שהועדה המקומית מבקשת לעודד לשיפור איכות הדיור בעיר.

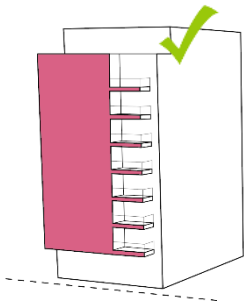
א. מרפסת יכולה להיות שקועה כולה או בחלקה ביחס למישורי הקומות הטיפוסיות, או לבלוט מהם עד לקו בנין קדמי עילי.

ב. מרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה ויהיו חופפות ומקורות. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "קופצות").

ג. בכל אגף תהיה אחידות וזהות בכל מאפייני העיצוב של המרפסת (מעקה, חומר גמר וכד'). יתאפשר שינוי קל בעומק המרפסת.

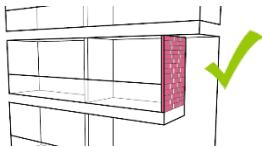
ד. בבניין שאינו פינתי, המרפסות יהיו בגיאומטריה אורתוגונלית. בבניין פינתי יותרו מרפסות פינתיות מעוגלות.

ה. יש לתכנן מרפסות התחומות בשני קירות כך שלפחות צלע אחת תתמזג עם אחד המישורים הסמוכים אליה. (איור)



ו. בתחום תכסית המרפסות:

- ניתן לתכנן דופן מחוררת בגיאומטריה אורתוגונלית במפנה לחזיתות מערב ודרום. (איור)
- ניתן לתכנן כרכוב אופקי או אנכי.
- לא יובלטו קורות דקורטיביות או קורות מרחפות.
- לא יתוכננו עמודים.



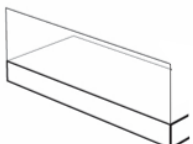
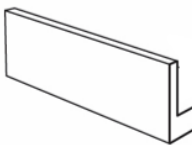
- חזית רצפת המרפסת (עובי רצפת הבטון ועובי קורת הסף החיצוני) כלפי חוץ תהיה בעובי מינימלי ואחיד, בשקלול השיפועים הנדרשים לצורך ניקוז.
- המישור התחתון של רצפת המרפסת יהיה ללא בליטות.
- עובי מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בבניין לא יעלה על 14 ס"מ. גובה מחיצות ההפרדה לא יפחת מהקו העליון של פתח היציאה למרפסת. המחיצה תבנה בנסיגה קלה כדי לאפשר רציפות של המעקה.



י. לא תותר סגירה או קירוי של אף אחת מפאות המרפסת, גם במקרה בו שטח המרפסת הוא על חשבון שטח עיקרי. הוראה זו תרשם כתנאי בהיתר הבניה. (איור)

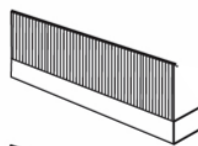
יא. מעקה מרפסת:

ב. מעקה בנוי מלא



ד. מעקה זכוכית

א. מעקה קל



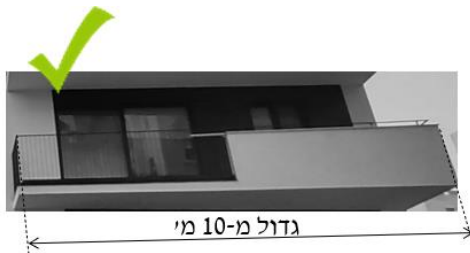
ג. מעקה בנוי חלקי

1. ניתן לתכנן טיפוס אחד של מעקה לאורך מרפסת של יחידת דיור - מעקה קל מברזל, מעקה בנוי (מלא או חלקי) או מעקה זכוכית בהתאם להנחיות שלהלן. (איור)

א. **מעקה קל:** מעקה מפרופילי מתכת או רשתות כהגדרתו בת"י 1142 המחובר אל ראש הסף של רצפת המרפסת. הפרופילים או הרשתות יהיו בגיאומטריה אורתוגונלית בלבד. לא יאושרו מעקות המשלבים לוחות מתכת (מלאים או מחוררים).

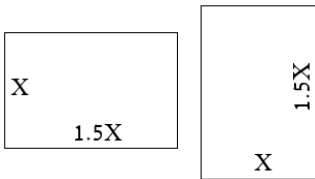
ב. **מעקה בנוי מלא:** הגובה של החלק הבנוי יהיה כנדרש על פי כל דין. גמר החלק החיצוני יהיה תואם לחומר הגמר העיקרי של מישור החזית הצמודה למעקה. ראש קיר המעקה (קופינג) יחופה באבן, בשיפוע כלפי פנים המרפסת.

- ג. **מעקה בנוי חלקי** (משולב): הגובה של החלק הבנוי יהיה 90 ס"מ לפחות ממפלס הרצפה, גמר וקופינג כמפורט לעיל. מעל החלק הבנוי יותקן מעקה קל כמפורט לעיל.
- ד. **מעקה זכוכית**: לוחות הזכוכית יהיו בגובה הנדרש על פי כל דין, ללא חלוקות או מחברים אופקיים, למעט מאחז יד מינימלי. הזכוכית תהיה שקופה (גוון ניטרלי על בסיס אפור) וללא רפלקטיביות.

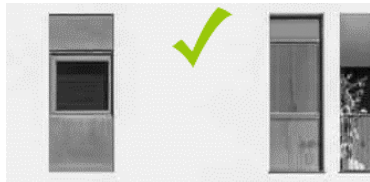


2. מעקות המרפסות בכל אגף יהיו זהים ואחידים בעיצובם.
3. מעקה מרפסת לא יבלוט מעבר לקונטור המרפסת.
4. במרפסות צמודות המעקה יהיה רציף, ללא הפסקה במחיצת ההפרדה. (איור)
- למרות האמור לעיל, במרפסת (או מרפסות צמודות) באורך גדול מ-10 מ', ניתן לשלב שני טיפוסים שונים של מעקה. (איור)
5. לא יאושרו אדניות בנויות במעקה המרפסת.

1.2.4 פתחים בחזית

- א. הפתחים יהיו אורתוגונאליים. יותר שילוב פתחים עגולים (מעגל) להדגשה עיצובית.
- ב. חלון של חדר שינה, היחס בין גובה הפתח לרוחב הפתח יהיה בשיעור שלא יקטן מ-1.5:1. (איור)
- 
- ג. הגובה המקסימלי של פתח יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.
- ד. הזיגוג בכל פתחי יחידות הדיור בבניין, למעט בחדרי השירות, יהיה שקוף (גוון ניטרלי על בסיס אפור) וללא רפלקטיביות.
- ה. פתחי יציאה למרפסת יהיו חופפים האחד מעל לשני. הוראה זו אינה חלה על פתח חלון.
- ו. לא תותר חזית קומה טיפוסית הכוללת 100% פתחים בחזית, למעט בחלקות בהן אורך חזית הבניין קטן מ-10 מ'.
- ז. ניתן לתכנן כרכוב הצללה בנוי בבליטה של עד 40 ס"מ ממישור החזית בצמוד לסף העליון של פתחים הפונים לכיוון מערב או דרום.
- ח. בדירה ללא מרפסת בחזית הפונה לרחוב, יתוכנן בחלל המרכזי (הסלון) פתח מלבני שגובהו לא יפחת מ-2.20 מ'. הפרופיל יתוכנן כך שתאפשר פתיחה לכל גובהו (ללא חלקים קבועים). מעקה קל או מעקה זכוכית יותקן בצדו הפנימי של מישור הקיר (ללא בליטה ממישור הקיר). המעקה יתוכנן בהתאם להנחיות לעיל. (איור)
- 
- ט. בכל פתחי יחידות הדיור בבניין, למעט בחדרי השירות, יתוכנן פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, צלון) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.
- י. פתח של מרחב מוגן:

1. יהיה במידות המקסימליות המותרות בתקנות פקע"ר.
 חלון ההדף יהיה דו תכליתי (עמיד להדף ולגזים) ויכול
 תריס הצללה. כנף הפלדה תיגרר אל כיס בקיר.



2. יעוצב באופן אינטגרלי עם פתחים אחרים באותה החזית
 באמצעות שקע או הדגשה עיצובית אחרת כמפורט בסעיף
 חומרי גמר בהמשכו של פרק זה. (איור)

3. לא יופנה פתח צינור אויר של מרחב מוגן או צינור אוורור
 אל מישורי החזית הפונים לרחוב. במקרים חריגים בהם לא
 ניתן לתכנן אחרת פתח הצינור יהיה בגוון החזית.

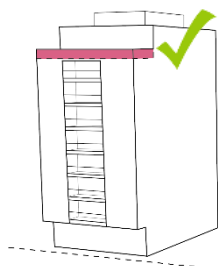
יא. סורגים יהיו אחידים בעיצובם מבחינת צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. הסורג יותקן מצידו
 הפנימי של מישור הקיר ולא יבלוט ממנו.

1.3 עיצוב מישור הגג (חזית הקומה.ות החלקיות)

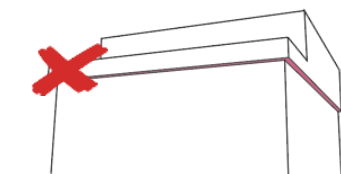
1.3.1 כללי

- הפתחים בחזיתות הצד ובחזית האחורית של קומת הגג יתוכננו בהתאמה לפתחים בקומות
 הטיפוסיות. לא תידרש חפיפה מלאה.
- המסתורים בחזיתות הצד ובחזית האחורית של קומת הגג יתוכננו בחפיפה לאלו בקומות הטיפוסיות.
- חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומות הגג – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

1.3.2 מרפסת גג



א. מרפסת הגג ומעקה הגג יהיו בקונטור הקומות הטיפוסיות. קונטור הקומה
 הטיפוסית יכלול שטח של מרפסת שקועה במגרעת (שלוש דפנות בנויות), ככל
 שקיימת. (איור)



ב. לא תאושר הבלטת מעקה של מרפסת גג מעבר למישורי הקומה
 הטיפוסית האחרונה. המעקה יהיה בהמשך של מישור קיר החזית.

ג. מעקה מרפסת הגג יהיה מעקה קל, מעקה בנוי מלא או חלקי כמפורט בתת-פרק מעקות מרפסות.
 חיפוי מרפסת הגג יהיה בהיר או גיון.

ד. ניתן לתכנן מצללה, גגון או סוכך מתקפל במרפסת הגג. לא יתאפשר שילוב של מצללה ושל גגון ו/או
 סוכך מתקפל מעל אותו הפתח. ראו הנחיות מפורטות בסעיף "מצללה, סוכך מתקפל, גגון".

1.4 עיצוב החזית החמישית (גגות)

1.4.1 גג הבניין

- א. גג הבניין, על כל חלקיו ובכל מפלסיו, יהיה שטוח. לא יאושר גג משופע.
- ב. קירות מגדל המדרגות וחדרים למתקנים הנדסיים על הגג יהיו בגמר טיח בהיר.
- ג. מעקה גג הבניין יהיה בנוי וגובהו לא יעלה על 1.30 מ'.
- ד. חומרי הגמר של המשטחים האופקיים יהיו חצץ, ריצוף או גינון. לא יאושר גימור ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות או בזיפות צבוע בלבד.
- ה. המתקנים והמערכות יתכוננו בפריסה מצמצמת כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית חמישית, כמפורט להלן:

1) מערכות שמש לחימום מים ו/או מיתקן פוטו-וולטאי לייצור חשמל

- א. דודי האגירה של מערכת סולרית לחימום מים ימוקמו בתוך שטח הבניין. ניתן למקם הדודים על הגג בשכיבה בלבד מתחת ללוחות קולטי השמש.
- ב. כבילת המערכות תהיה נסתרת.

2) מערכות מיזוג אוויר ומנועי מזגנים מפוצלים

- א. יתוכננו בסמוך למבנים בגג הבניין ו/או במרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.
- ב. ינוקזו באופן מוצנע אל קולטנים.

3) מתקני תקשורת

- א. מתקני תקשורת, למעט אנטנות משתפלות, יותקנו במרחק של 2 מ' לפחות ממעקה הבניין.
- ב. אנטנות משתפלות (אנטנות צמודות לקיר החיצוני של הבניין) ימוקמו באופן סימטרי לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ג. יש למקם מתקנים נלווים למתקני התקשורת בתוך המבנה בלבד.
- ד. יש למקם אנטנות על תורן במרכז הגג העליון, בקו אחד הניצב לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ה. יש למקם אנטנות עוקץ (אנטנות בגובה עד 3.5 מ' הצמודות למעקה הגג) באופן סימטרי לחזית הבניין לרחוב.
- ו. יש להסתיר את האנטנות והכבלים בתוך חיפוי מחורר לכל הגובה, בצבע לבן או אפור בהיר. קוטר החיפוי יהיה מינימלי ובכל מקרה לא יעלה על 1.2 מ'.
- ז. תוספת אנטנות סלולריות על גבי תרנים קיימים בהיתר תהיה רק תחת החיפוי שאושר בהיתר וללא חריגה מהכיסוי הדקורטיבי שאושר.

1.4.2 גג עליון

1. הגג העליון, על כל חלקיו ובכל מפלסיו, יהיה שטוח. לא יאושר גג משופע.
2. לא תותר התקנת מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות בגג העליון.
3. חומרי הגמר של המשטחים האופקיים יהיו חצץ או ריצוף בהיר. לא יאושר גימור ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות או בזיפות צבוע בלבד.
4. חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומת הקרקע – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

1.5 חומרי גמר

דברי הסבר: חומר הגמר העיקרי יהיה חומר הגמר שיישם על חלק הארי של כל אחת מחזיתות הבניין. לחומר הגמר העיקרי ניתן להוסיף במשורה חיפויים דקורטיביים להדגשה עיצובית של מישורי בניין או חלקי בניין מסוימים, כמפורט בסעיף זה.

1.5.1 חומר גמר עיקרי

- א. חומר הגמר העיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות יהיה אחד מאלו:
- 1) טיח איכותי בגוון אחיד ובהיר (לבן, בז', חול וכד').
 - 2) בטון חשוף.
 - 1) אריחים בתלייה יבשה או לוחות למעט אלומיניום.
- ב. חומר הגמר העיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומות/גג חלקית יהיה שונה מחומר הגמר של הקומות הטיפוסיות, ויהיה אחד מאלו:
- 1) טיח בגוון אחיד.
 - 2) לוחות אלוקובונד, פייבר-צמנט, פונדרמקס, HPL וכיוב'.
 - 3) לוחות אלומיניום.
 - 4) פלדה מגולוונת וצבועה בתנור או קורטין.
- ג. לא יאושר חיפוי מעטפת הבניין בחומרים אלו: קרמיקה, PVC, פסיפס, פורצלן, עץ, חיפוי דמוי אבן.
- ד. חומר גמר אחר, השווה באיכותו ואינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה להיתר וההחלטה לגביו תהיה בסמכות אדריכל העיר.

1.5.2 הדגשות עיצוביות

- א. הדגשה עיצובית של מישורי בניין או חלקי בניין מסוימים יכולה להיעשות בדרכים אלו:
- 1) שינוי גוון ביחס לחומר הגמר העיקרי
 - 2) שינוי בטקסטורה של חומר הגמר העיקרי
 - 3) שימוש בחיפוי דקורטיבי המיועד לחוץ, כדלקמן:
- א. לבנים בגוון בהיר
- ב. לוחות אלוקובונד, פייבר-צמנט, פונדרמקס, HPL וכיוב'
- ג. לוחות אלומיניום
- ד. פלדה מגולוונת וצבועה בתנור או קורטין
- ב. הדגשה העיצובית תהיה במישור שונה ביחס לחומר הגמר העיקרי:
- 1) אגף בולט או שקוע ביחס למישור העיקרי לכל אורכו
 - 2) קטע חזית שקוע בין פתחים
 - 3) חלקי שלד מובלטים

1.5.3 שילוב הדגשות עיצוביות בחומר גמר עיקרי

- א. ניתן לשלב שתי הדגשות עיצוביות בבניין. במניין זה נכלל חומר הגמר העיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומות/ות גג חלקית.
- ב. חומר הגמר של הדופן המגשרת בין שני מישורים שונים יהיה זהה למישור הקדמי מבין השניים.
- ג. תותר הדגשה עיצובית בחזיתות קומת הקרקע, למעט בתקרת הרצועה המפולשת.
- ד. לא תותר הדגשה עיצובית:
 - א. במסתורי כביסה.
 - ב. בחזיתות לרוחבה של קומה אחת מבין הקומות הטיפוסיות.
 - ג. בתקרת מרפסת.
 - ד. חירוף טיח במפלסי הקומות

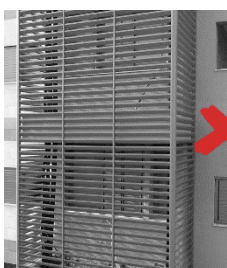
2. מתקנים על החזית

2.1 מסתור לכביסה ולמערכות

2.1.1 הנחיות כלליות

- א. לכל יחידת דיור בבניין יהיה מסתור שישמש עבור מתקן תלייה לייבוש כביסה ומערכות דירתיות כגון: מעבי מזגנים, דודי מים, מערכות טיהור, מתקני תקשורת וכד'.
- ב. במגרש שאינו פינתי ובו אורך חזית הבניין הפונה לרחוב קטן מ-30 מ':
 - 1) יתוכנן מסתור בחזית צד או אחורית, ויורחק לכל הפחות 5 מ' מהחזית הפונה לרחוב.
 - 2) לא יופנו מסתורים או מתקנים עבור כביסה או מערכות דירתיות לחזית הפונה לרחוב.
 - 3) אם קיימות דירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, תתוכנן מרפסת עם מעקה בנוי בהתאם להוראות פרק מרפסות לעיל. המעקה הבנוי יסתיר לחלוטין את יחידות מיזוג האוויר ואת מתקן תליית כביסה. לא תתאפשר הצמדת מתקנים לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ג. במגרש שאינו פינתי בו אורך חזית הבניין הפונה לרחוב גדול מ-30 מ' ניתן לתכנן מסתור בחזית הפונה לרחוב בנסיגה של 3.5 מ' ממישור החזית העיקרי.
- ד. במגרש פינתי ניתן לתכנן מסתור בחזית הפונה לרחוב המשני, כדלקמן:
 - 1) יעוצב כקיר בנוי מחורר בגוון זהה לחומר הגמר העיקרי.
 - 2) הדופן החיצונית של קיר המסתור תתיישר עם המישור העיקרי, ללא בליטה ביחס אליו.
 - 3) הקיר המחורר יהיה אחיד והמשכי לאורך כל הקומות הטיפוסיות.
- ה. מסתורים בקומות הטיפוסיות ימוקמו בחפיפה אחד מעל השני, ולא יבלטו מעבר לקו בניין עילי הקבוע בתוכנית.

2.1.2 עיצוב המסתור



- א. המסתור יהיה אחיד והמשכי וזהה במאפייניו לאורך כל הקומות הטיפוסיות.
- ב. לא יאושר מסתור הבולט בשלוש פאות. (איור)
- ג. ממדים מינימליים של מסתור דירתי:
 - 1) רוחב המסתור יהיה 0.6 מ' לכל הפחות.
 - 2) בדירות ששטחן קטן מ-75 מ"ר אורך המסתור יהיה 1.60 מ' לפחות.
 - 3) בדירות ששטחן גדול מ-75 מ"ר אורך המסתור יהיה 2.0 מ' לפחות.

- ד. רפפות המסתור יתוכננו כך שישתירו את כל המתקנים והמערכות המותקנים בתוכו לכל גובהם, בהתאם להנחיות שלהלן:
- א. הרפפות יהיו מחומרים עמידים ובלתי מחלידים. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC.
- ב. הרפפות יהיו בגיאומטריה אורתוגונלית בלבד.
- ג. גוון הרפפות יהיה בהיר או בגוון חומר הגמר העיקרי של החזית.
- ד. המרווח בין רפפות המסתור יתוכנן באופן שיצניע את המתקנים.
- ה. בתחתית כל מסתור יש להתקין משטח אופקי מחומרים עמידים. המשטח ינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. לא יותר פתרון ניקוז באמצעות פישר.

2.2 פרטי עזר

- א. לא תאושר התקנת צנרת, כבלים, מתקנים או מערכות על פני חזיתות הבניין.
- ב. לא תאושר התקנת קולטן מי גשם גלוי על החזית.
- ג. פרטי עזר יותקנו באופן שאינו המסתיר או הפוגע ברכיבים ובאלמנטים אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים וכיוצא בזה).

3. מצללה, סוכך מתקפל, גגון

דברי הסבר: הנחיות אלו חלות גם על עבודות הפטורות מהיתר בניה (פטור מהיתר קבע), בהתאם לתנאים הקבועים בס' 145 לחוק התכנון והבניה.

3.1 מצללה (פרגולה)

- א. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- ב. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
- ג. מסגרת המצללה והמשטח יהיה אופקיים בלבד. לא תותר מצללה משופעת או מעוגלת.
- ד. המפלס העליון של המצללות בבניין יהיה אחיד.
- ה. המסגרת של מצללה המבוקשת במסגרת היתר בניה תבנה מבטון ותהיה בגוון של חומר הגמר העיקרי.
- ו. מצללה בקומת קרקע מעל שטחי חצר:
- א. תמוקם במרווח האחורי בלבד, בצמוד לבניין.
- ב. ישמר מרווח של 2 מ' לפחות בין המצללה לבין גבול המגרש.
- ז. מצללה במרפסת גג:
- א. תמוקם בצמוד לחדר יציאה לגג, בצמוד לדירות על הגג או בצמוד למבנה מדרגות ופירי מעלית.
- ד. ישמר מרווח של 1.2 מ' לפחות בין המצללה לבין מעקה הגג. ברחבי העיר D ניתן לתכנן מצללה בקומה העליונה עד למישור החזית של הקומה שמתחתיו.
- ח. מצללה בפטור מהיתר תבנה מעץ או ממתכת בלבד.

3.2 סוכך מתקפל (מרקיזה)

- א. ניתן לתכנן סוכך מתקפל על חזית הבניין בקומת קרקע מעל שטחי חצר ובמרפסת הגג. לא תותר התקנת סוכך מתקפל בקומות הטיפוסיות.

- ב. כל הסוככים המתקפלים של יחידות הדיור בבניין יהיו אחידים בעיצובם מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- ג. סוכך מתקפל של יחידות דיור יהיה בגוון בהיר אחד בלבד. לא יותר כיתוב על הסוכך.
- ד. לא יאושר סוכך מתקפל מעוגל או קמור.
- ה. מסגרת הסוכך תהיה עשויה מחומרים תקינים, עמידים ובלתי דליקים, ותותקן בבטיחות על הקיר.
- ו. במצב סגור הסוכך לא יבלוט יותר מ-50 ס"מ ממישור הקיר.
- ז. במצב פתוח גובה תחתית וילון הסוכך יהיה 2.20 מ' לפחות מפני מפלס הפיתוח. גובה וילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ.
- ח. במצב פתוח יש לשמור על מרווחים כמפורט להלן:
- א. מעל שטח חצר – יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין קצה הסוכך לבין גבול המגרש.
- ב. במרפסת הגג – יש לשמור מרווח של 1.2 מ' לפחות בין קצה הסוכך לבין מעקה הגג.
- ט. בנוסף לאמור לעיל, על סוכך מתקפל לאורך חזית מסחרית יחולו גם ההנחיות הבאות:
- א. הסוככים המתקפלים לאורך חזית מסחרית או פעילה באותו הבניין יהיו אחידים, אך יכולים להיות שונים מאלו של יחידות הדיור.
- ב. יותר כיתוב בשטח הווילון הפונה לחזית, ולא בחלקו העליון של הסוכך.
- ג. אם קיים כרכוב בנוי לאורך החזית המסחרית, הסוכך יותקן מתחת לכרכוב.
- ד. הסוכך לא יבלוט יותר מ-2 מ' מעבר לקו החזית ויהיה קטן משליש רוחב המדרכה - הקטן שבהם.
- ה. הסוכך לא יגרום הפרעה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב מנועי. יש לשמור על מרחק של 20 ס"מ לפחות בין קצה הסוכך לתחום שביל האופניים.

3.3 גגון

- א. ניתן להקים גגון רק מעל דלת כניסה לבניין ו/או דלת יציאה לחצר מוצמדת ו/או דלת יציאה אל קומות הגג.
- ב. הגגון יבנה מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין הקיים והכוללים פתרונות ניקוז ואיטום.
- ג. מרכז הגגון יהיה מעל מרכז פתח הדלת.
- ד. כל חלקי הגגון (מסגרת ומשטח) יהיה אופקיים בלבד, למעט שיפוע מינימלי הנדרש לצורך ניקוז. לא יותר גגון משופע או מעוגל.
- ה. רוחבו של גגון לא יעלה על כפליים מרוחב פתח הדלת שמתחתיו.
- ו. גגון יבלוט עד 1 מ' מקיר המבנה. גגון המבוקש במסגרת היתר בנייה יהיה זיזי, ללא עמודים או קורות תמיכה. גגון בפטור מהיתר יתלה באמצעות עוגני תמיכה (לא ישען על עמודים).
- ז. המפלס העליון של הגגון לא יעלה על 0.5 מ' מהסף העליון של הדלת.
- ח. יש לשמור על מרווחים כמפורט להלן:
- א. גגון בקומת קרקע מעל שטחי חצר – יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין הגגון לבין גבול המגרש.
- ב. במרפסת הגג – יש לשמור מרווח של 1.2 מ' לפחות בין הגגון לבין מעקה הגג.
- ט. הגגון ינוקז באמצעות צנרת ניקוז מוצנעת. לא יותר פתרון ניקוז באמצעות פישור.

- י. גגון המבוקש במסגרת היתר בנייה יהיה מבטון או ממתכת. גגון בפטור מהיתר ייבנה מזכוכית או ממתכת ומילואה מזכוכית. לא תותר מילואה מפח או מחומרים פלסטיים. לא יותר חיפוי ברעפים.
- יא. מסגרת גגון ממתכת תהיו בגוון של חומר הגמר של חזית אליה היא צמודה, או בגוון פרופיל הפתחים. המסגרת תהיה בעובי של כ-10 ס"מ ותכלול שוליים מעובדים להסתרת המפגש עם המילואה.

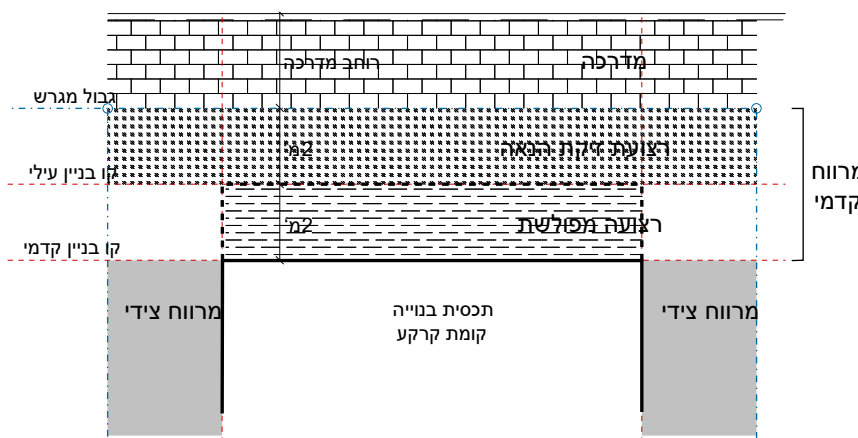
פרק תכנון ופיתוח המגרש

הוראות פרק זה חלות על כל המגרשים ברחבי העיר A, B, C ו-D, למעט:

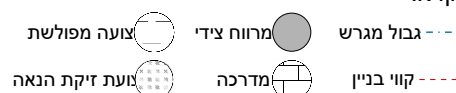
1. שיכונים טוריים
2. מגרש ששטחו מעל 1,800 מ"ר
3. חלקה או חלקות צמודות לבנייה עם קיר משותף שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ"ר
4. מגרש שהוצמד למגרש בקטגוריית רחוב ראשי עם חזית פעילה
2. מגרש בו קיים בניין לשימור

הגדרות (ראו איור)

מעלית רכב	מתקן מכני המשנע אנכית כלי רכב.
מקום חניה	מקום חניה המסתייע בתמיכה מכנית, חלקית או מלאה, כמפורט בהוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.
באמצעות מתקן מכני	השטח בין קו הבניין הצידי לקו המגרש הצידי, ושאינו בתחום המרווח הקדמי.
מרווח צידי	מתקן המעוגן לרצפה או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או בתלייה ונעילתם במנעול. היטל הקרקע של מתקן חניה ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.
מתקן חניה לאופניים	מתקנים של חברת החשמל, תאגיד המים, מכלי גז, מתקני תקשורת וכד'.
מתקני תשתית	מתקן מכני המאפשר חניה של כמה כלי רכב בשטח של תא חניה אחד.
מכפיל חניה	קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר.
סככת צל	עץ שקוטר הגזע שלו, שיימדד בגובה 1.3 מ', גדול מ-20 ס"מ.
עץ בוגר	המידה (במטרים) בין הקצה החיצוני של אבן השפה ועד לגבול המגרש הקדמי.
רוחב מדרכה	שטח בזיקת הנאה לציבור שרוחבו 2 מ', בין גבול מגרש קדמי לקו בנין קדמי עילי.
רצועת זיקת הנאה	שטח מקורה שרוחבו 2 מ', בין קו בנין קדמי לקו בנין קדמי עילי, בו מילוי קרקע בעל כושר ספיגה בעומק של 0.5 מ' לפחות.
רצועה מפולשת	שטח פנוי מבנייה תת-קרקעית המאפשר חלחול ישיר של נגר עילי בקרקע.
תכנית פנויה	
לחצירת מים	



מקרא:



1. מרווח קדמי

דברי הסבר: המרווח הקדמי הוא חלק מחלל הרחוב והוא בעל תרומה עצומה לאיכות החיים, לעיצוב הרחוב, לתחושת הביטחון המאפיינת את רחובות העיר ואת שכונותיה. למופע של קומת הקרקע ושל המרווח הקדמי חשיבות גבוהה בקביעת פני העיר על נראות חזיתות הבניינים ותצורת הרחובות בעיר, לרבות חווית הולכי הרגל. ההנחיות נועדו להבטיח תכנון מאוזן של המרווח הקדמי לצד שמירה על סדר, על אסתטיקה ועל המאפיינים העיצוביים והנופיים של הרחוב.

1.1 כללי

א. קיימות שלוש חלופות לפיתוח המרווח הקדמי. החלופה הרלוונטית למגרש נשוא הבקשה תקבע על פי רוחב המדרכה במצב הקיים, כמפורט להלן (ראו הנחיות מפורטות ואיורים לכל אחת מהן בהמשך):

חלופה/ ר' סעיף	רוחב מדרכה קיים / אחר	פיתוח רצועת זיקת הנאה	פיתוח הרצועה המפולשת
1/ 1.3.1	גדול מ-2.3 מ'	שטח לגינון כולל עצים בוגרים	ריצוף וגינון
2/ 1.3.2	קטן מ-2.3 מ'	שטח למדרכה ושטח לגינון, אופציה לעצים	ריצוף וגינון / גינון בלבד
3/ 1.3.3	מול חזית מסחרית/פעילה	שטח למדרכה	מדרכה

ב. מפלס הפיתוח

1) מפלס פיתוח הקרקע של רצועת זיקת ההנאה יהיה רציף והמשכי עם מפלס המדרכה הציבורית הסמוכה.

2) מפלס פיתוח הקרקע של הרצועה המפולשת יהיה ככל האפשר במפלס המדרכה, ובכל מקרה לא יהיה גבוה ממנו ביותר מ-40 ס"מ. מדרגות ו/או רמפה הנדרשים לגישור הפרש המפלסים לא יהיו בתחום רצועת זיקת ההנאה. לא תאושר הצבת מעלון מכני.

ג. הוראות כלליות לפיתוח רצועת זיקת ההנאה

- רצועת זיקת ההנאה תהיה פנויה מתשתיות עיליות, בינוי על-קרקעי ובינוי תת-קרקעי.
- לא תוקם גדר לאורך רצועת זיקת ההנאה. לא ימוקמו מעלית רכב או מכפילי חניה או עמדת המתנה לרכב.
- בחלופה 3 תתוכנן מדרכה ברצועת זיקת ההנאה למעבר חופשי ובטיחותי של הולכי הרגל. המדרכה תהיה מרוצפת באבנים משתלבות כדוגמת המדרכה בשטח הציבורי, בשיפוע אחיד של 2% עד לאבן השפה של הכביש.

ד. נטיעות וגינון ברצועת זיקת ההנאה (חלופות 1 ו-2)

בחלופות 1 ו-2 יתוכנן ברצועת זיקת ההנאה "שטח לגינון" כמפורט להלן:

- עץ-צל** יינטע בפינת המגרש הפונה לשביל השירות. ראו רשימת מינים בנספח.
- שיחים ירוקי-עד** בעלי עלווה צפופה ישתלו לאורך המדרכה, ליצירת חזית ירוקה ומבט פתוח כלפי המרווח הקדמי. השיחים יהיו בגודל בינוני לגובה של עד 80 ס"מ. ראו רשימת מינים בנספח.
- עצים בוגרים יינטעו במרחק של 50 ס"מ מקצה המדרכה, בתוך שורת השיחים. העצים ימוקמו בהסטה (זיג-זג) ביחס לעצים קיימים או מתוכננים בתחום המדרכה. הוראה זו לא תחול במקרה ובו רוחב השטח לגינון קטן מ-1.2 מ'.
- שאר השטח ישמש לגינון. לא יותר לרצף או לחפות שטח זה, לרבות בחומרים כגון טוף, חצץ, חלוקי נחל, בזלת גרוסה וכד', למעט שבילים כמפורט בהמשך.

ה. פיתוח הרצועה המפולשת

- ברצועה המפולשת יהיה מילוי קרקע בעל כושר ספיגה כדוגמת פרלייט, טוף, אדמה גננית או שו"ע בעומק של 0.5 מ' לפחות מעל תקרת המרתף.
- ניתן לתכנן מדרגות ו/או רמפה לגישור הפרשי גובה עם רצועת זיקת ההנאה. לא תאושר הצבת מעלון מכני.
- לא ימוקמו מעלית רכב או מכפילי חניה או עמדת המתנה לרכב.

1.2.1 חלופה 1 - רוחב המדרכה במצב הקיים גדול מ-2.3 מ'

א. רצועת זיקת ההנאה:

- ב. הרצועה המפולשת:

- 1) חלק משטח הרצועה המפולשת יישמש לגינון לרווחת דיירי הבניין. יש לתכנן צמחייה מתאימה לשטח מקורה.
- 2) ניתן לחפות או לרצף חלק מהשטח. הריצוף יהיה מחלחל ביישום מיטבי לפי מפרט היצרן.
- 3) ניתן להציב ריהוט גן לשימוש כלל דיירי הבניין, בהתאם להנחיות השונות בפרק זה.



1.2.2 חלופה 2 - רוחב המדרכה במצב הקיים קטן מ-2.3 מ'

1. במגרש בו רוחב המדרכה במצב הקיים קטן מ-2.3 מ' יחולו ההנחיות הבאות: (ראו איור)

א. רצועת זיקת ההנאה:

(1) החלק הצמוד למדרכה ירוצף כהמשך של המדרכה למעבר חופשי של הולכי הרגל. רוחבו של חלק זה יקבע בהתאם לרוחב המדרכה הקיימת כך שהמידה המצרפית שלהם תהיה 2.3 מ'.

(2) החלק הנותר של רצועת זיקת ההנאה יפותח כ"שטח לגינון" כמפורט לעיל.

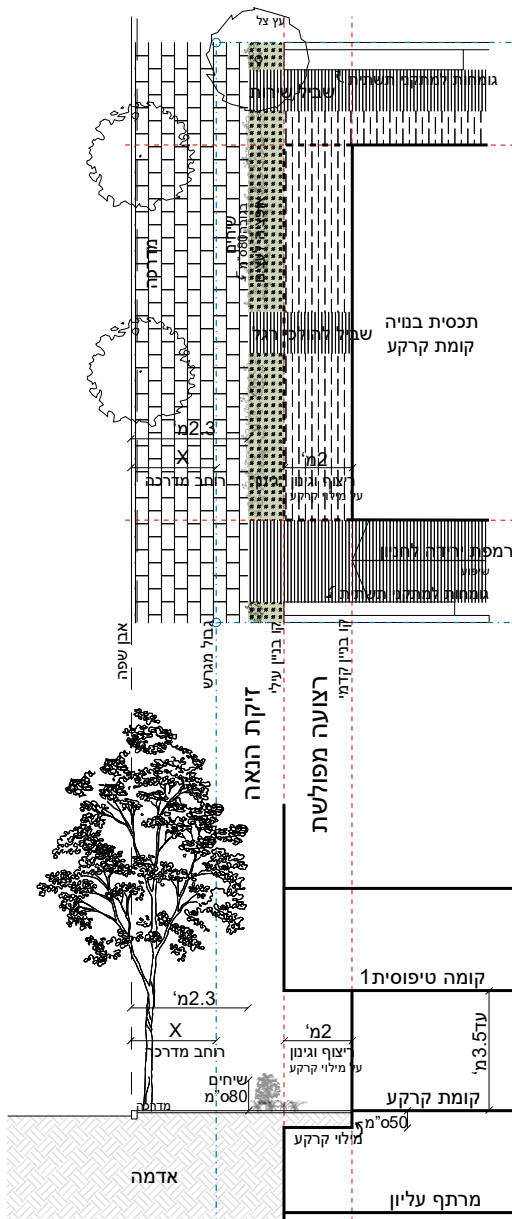
(3) בפינת המגרש הסמוכה לשביל השירות יינטע "עץ צל" כמפורט ברשימת הנטיעות (ראו נספח).

ב. הרצועה המפולשת (זוהה לחלופה 1):

(1) חלק משטח הרצועה המפולשת ישמש לגינון לרווחת דיירי הבניין. יש לתכנן צמחייה מתאימה לשטח מקורה.

(2) ניתן לחפות או לרצף חלק מהשטח. הריצוף יהיה מחלחל ביישום מיטבי לפי מפרט היצרן.

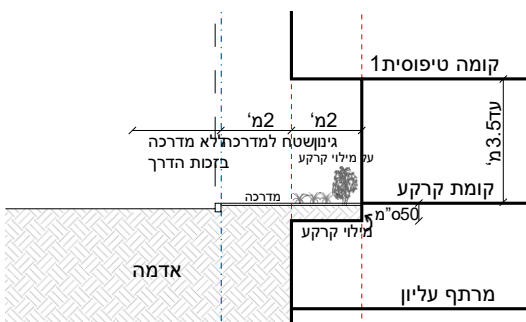
(3) ניתן להציב ריהוט גן לשימוש כלל דיירי הבניין, בהתאם להנחיות השונות בפרק זה.



2. במגרש בו לא קיימת מדרכה בזכות הדרך יחולו ההנחיות הבאות: (ראו איור)

א. רצועת זיקת ההנאה: כל שטח רצועת זיקת ההנאה יפותח כ"שטח למדרכה" כמפורט לעיל.

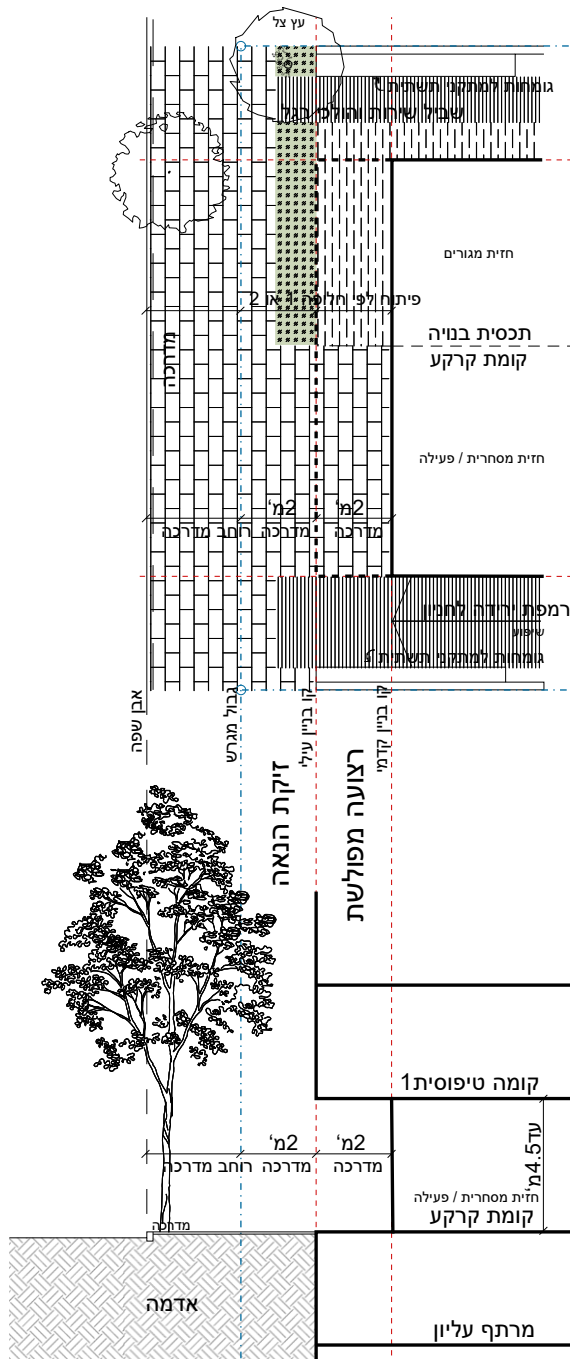
ב. הרצועה המפולשת: כל שטח הרצועה המפולשת ישמש לגינון לרווחת דיירי הבניין. יש לתכנן צמחייה מתאימה לשטח מקורה.



1.2.3 חלופה 3 – במגרש עם חזית מסחרית/פעילה

במגרש עם חזית מסחרית/פעילה יחולו ההנחיות הבאות (ראו איור):

- ב. שטח המרווח הקדמי שאינו משמש למטרות מסחר יפותח על פי חלופה 1 או חלופה 2 בהתאם לרוחב המדרכה הקיימת.



2. מרווחי צד ומרווח אחורי

2.1 גדרות

- דברי הסבר: התוכנית לא מתירה הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב (ס' 4.1.2 ט 4.1.4). הוראות אלו יחולו על גדרות שמותר להקים לאורך גבולות מגרש שאינם פונים לרחוב.
- א. לאורך גבול המגרש הצדדי וגבול המגרש האחורי יוקמו גדרות. הוראה זו לא תחול על גדר צד בחלקות צמודות בהן תבוקש בנייה משותפת.
- ב. לאורך כל הגדרות (במקומות בהם אין גומחות) יינטעו שיחים ליצירת גדר חיה סמיכה.
- ג. גדר בין מגרשים גובלים:
- 1) תהיה גדר בנויה בגמר טיח בהיר משני צדדיה או בטון חשוף ביציקה מוקפדת.
 - 2) גובה הגדר יהיה 1.8 מ' לכל היותר מפני הקרקע הנמוכה. גובה הגדר ברצועת זיקת ההנאה הסמוכה לרמפת הרכב לא יעלה על 0.9 מ'.
 - 3) אם קיימים 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. מעל הגדר הבנויה תותקן גדר קלה ממתכת ליצירת מעקה תקני.
 - ד. גדר לאורך שב"צ, שצ"פ, שביל או זיקת הנאה וכן גדר בתוך שטח המגרש:
 - 1) גובה הגדר יהיה 1.8 מ' לכל היותר מפני הקרקע הנמוכה.
 - 2) ניתן לתכנן את גדר ההפרדה באחת משתי החלופות:

א. גדר מפרופילי מתכת או רשתות בגיאומטריה אורתוגונלית בלבד. לא יאושרו גדרות המשלבות לוחות מתכת (מלאים או מחוררים).

ב. גדר בנויה בגמר טיח עד גובה 90 ס"מ, ומעליה גדר מתכת כאמור לעיל.

ה. לאורך גדר הגובלת בשב"צ, שצ"פ, שביל או זיקת הנאה יינטעו עצי צל.

2.2 שבילים

- 3) שביל הכניסה להולכי רגל ושביל שירות (לטובת גישה למתקני תשתית: חשמל, מים, אשפה, גז) יתחילו בקצה "שטח למדרכה".
- 4) מפלס השבילים יהיה במפלס המדרכה הגובלת בשיפוע מינימלי הנדרש לניקוז.
- 5) השבילים יהיו בגודל המינימלי הדרוש על פי כל דין.
- 6) השבילים במגרש יהיו בעלי עיצוב אחיד מאריחים או בטון בגמר המיועד לחוף. לא יותרו שבילי אספלט.
- 7) במגרש בו אורך החזית הפונה לרחוב קטן מ-15 מ', שביל השירות יאוחד עם שביל הולכי הרגל בתחום הרצועה המפולשת.

2.3 ניהול מי נגר

- דברי הסבר: התוכנית מחייבת שמירה על תכסית פנויה לחדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש (ס' 6.8). חל איסור על התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע כחלופה לכך.
- א. התכנון יצמצם שימוש במשטחים שאינם מחלחלים.
- ב. שטח מרוצף, למעט שבילים, יהיה מחופה בריצוף **בהיר ומחלחל** ביישום מיטבי לפי מפרט היצרן. לא יותר חיפוי באספלט. השיפועים יבטיחו זרימה מיטבית של הנגר לעבר התכסית הפנויה לחדירת מים או מתקנים ייעודיים לטיפול בנגר עילי, ככל שידרשו.
- ג. בשטח מעל בינוי תתקרקעי המיועד לגינון יהיה מילוי קרקע בעל כושר ספיגה כדוגמת פרלייט, טוף, אדמה גננית או שווה ערך בעומק של 0.5 מ' לפחות.
- ד. בית גידול לעץ מעל מרתף:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון
אגף אדריכלות ותכנון עיר I מחלקת עיצוב עירוני
הנחיות מרחביות – תכנית ח/619
רחבי העיר A, B, C, D – מסלול הריסה ובנייה מחדש
פרק תכנון ופיתוח המגרש

- 1) ממדים מזעריים: נפח של 8 מ"ק, עומק של 1.5 מ', פתח נטיעה בשטח של 2 מ"ר.
- 2) יהיה במפלס פיתוח השטח. לא תותר הבלטת חלקים בנויים.
- 3) ינוקז ככל הניתן לעבר התכנית הפנויה לחדירת מים.

2.4 מתקני תשתית עיליים

- א. מתקני תשתית עיליים המחויבים להיות בשטחי חוץ יוצבו לאורך גבול המגרש הצדדי, מעבר לרצועת זיקת ההנאה. כל שאר המתקנים יתוכננו בתחום השטח הבנוי במגרש. חדר שנאים שתדרוש חברת החשמל יהיה תת־קרקעי.
- ב. מתקני תשתית עיליים לאורך גבול המגרש הצדדי יותקנו בתוך גומחה, בניצב למדרכה, כאמור להלן:
 - 1) הגומחות ירוכזו זו לצד זו בהתאם לתקנים המחייבים של הרשויות הרלוונטיות.
 - 2) כל הגומחה תבנה בגודל המינימלי הדרוש לה.
 - 3) לא תתוכנן גומחה בשטח רצועת זיקת ההנאה או בגבול שטח ציבורי.
 - 4) גומחה בתחום רצועת הגינון, תשולב ככל האפשר באחד מרכיבי הפיתוח (שביל, רמפה וכד') לאורך גבול המגרש הצידי.
 - 5) הגומחה תהיה בנויה ותכלול תקרה. חומר הגמר של פאות הגומחה יהיה בגמר זהה לגדר ההיקפית במגרש. בחזית הגומחה תותקן דלתית מתכת צבועה, בגוון בהיר התואם לגוון הגדר הסמוכה. בדלתית יהיו פתחי אוורור בהתאם לדרישות התקן.
- ג. **מתקנים לאוורור ולשחרור עשן** – בבניינים עד 10 קומות:
 - 1) יתוכננו באופן שימזער את השפעתם על ניצול יעיל של השטח.
 - 2) יוצמדו לקו מגרש צידי או אחורי בלבד. פתחי האוורור יופנו כלפי פנים המגרש.
 - 3) תריסי האוורור יהיו עשויים מתכת מגולוונת וצבועה בתנור בגוון בהיר.
- ד. **ברזי כיבוי אש (הידרנטים)**: ברזי כיבוי האש ימוקמו במרווח הצד. במקרה בו לא קיימת אפשרות אחרת ניתן למקם בדופן קיר ניצב לרחוב בתוך קווי בניין.
- ה. **יחידות מיזוג אוויר**: יוצנעו במסתורים או בגג עליון. לא יותקנו יחידות מיזוג אוויר על גבי החזיתות. לא יותקנו יחידות בחצר משותפת.
- ו. **צובר גז**: יוטמע בשטח הגינון ולא יבלוט מעל לפני הפיתוח. הצובר לא יהווה גורם מגביל במעברים ובשימושי השטח הפתוח במגרש.
- ז. **מתקנים מכניים לחניה ומתקני חניה לאופניים**: ראו בהמשך.

3. חניון רכב

3.1 רמפת ירידה לחניון

- א. הרמפה תתוכנן ברוחב המינימלי הנדרש.
- ב. ככלל, רמפת הירידה לחניון תתחיל מקו הבניין בקומת הקרקע. במקרים בהם פתח הרמפה (החלק הגלוי לשמיים) עולה על 2/3 מאורך המגרש רמפת הירידה לחניון תתחיל מעבר לתחום זיקת ההנאה.
- ג. אם לא ניתנו בתיק המידע הנחיות פרטניות למיקום הרמפה, יש לתכנן אותה בצמוד לרמפה קיימת בהיתר במגרש הגובל.
- ד. הרמפה תהיה מבטון בגמר המיועד לחוץ. לא תותר רמפה מאספלט.
- ה. שער/ מחסום לרכב:
 - 1) ימוקם בקו ההתחלה של שיפוע הרמפה. שער/ מחסום לא ייפתח לעבר רצועת זיקת ההנאה.
 - 2) שער/ מחסום נגלל כלפי מעלה ימוקם מתחת לשטח מקורה.

1. פרטי עזר נדרשים לצורכי בטיחות (רמזורים, מראות פנורמיות וכד') ישולבו באופן אינטגרלי בגדר, בגומחה או בחזית הצד של הבניין, מעבר לרצועת זיקת ההנאה.

3.2 מתקן חניה מכני

- א. חדר המכונות והמתקנים הנלווים למתקן חניה מכני, למעט מעלית רכב, ימוקמו בקומת המרתף או בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין, ופתחיהם יופנו ככל האפשר לחזית האחורית או הצידית.
- ב. מעלית רכב במפלס הקרקע תתוכנן כדלקמן:
- 1) משטח הקליטה (מתקן ללא קירות) או תא המעלית (מתקן מגודר או מוקף קירות) ימוקמו בתחום קווי הבניין או בתחום המרווח הצידי מעבר למרווח הקדמי.
- 2) ההתקנה תיעשה בניצב למדרכה, כלומר הדופן הקצרה של המשטח או התא תהיה מקבילה לקו המגרש הקדמי.

4. חניה לרכב דו גלגלי

4.1 חניה לאופנועים

- א. ככלל, כל מקומות חניה הדרושים לאופנועים יתוכננו בחניון תת קרקעי.
- ב. ניתן למקם עד 3 מקומות חניה לאופנועים במרווח הצד אם יוכח שהחניה נסתרת מהרחוב.

4.2 חניה לאופניים

- א. מקומות החניה לאופניים כדלקמן:
- 1) לפחות שליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא בשטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.
- 2) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה.
- 3) ניתן לתכנן מקום למתקן חניה לאופניים במרווח הצד מחוץ לתחום רצועת הגינון.
- ב. בכל מקרה לא תותר תלייה של מתקן חניה לאופניים על חזיתות הבניין הפונות לרחוב.

5. רחבת כיבוי אש

- א. רחבת כיבוי אש תתוכנן על פי סדר העדיפות שלהלן:
- 1) בתחום זכות הדרך
- 2) בשטח המגרש הפרטי, בחפיפה לשביל כניסת רכב
- ב. רחבת כיבוי שאושרה בהיתר לא תסומן על המדרכה.

6. מצללה, סככת צל

דברי הסבר: הנחיות אלו חלות גם על עבודות הפטורות מהיתר בניה (פטור מהיתר קבע), בהתאם לתנאים הקבועים בס' 145 לחוק התכנון והבניה.

6.1 מצללה (פרגולה)

- א. תותר הקמת מצללה בשטחי חצר במרווח האחורי בלבד, בצמוד לבניין.
- ב. יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין המצללה לבין גבול המגרש.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון
אגף אדריכלות ותכנון עיר I מחלקת עיצוב עירוני
הנחיות מרחביות – תכנית ח/619
רחבי העיר A, B, C, D - מסלול הריסה ובנייה מחדש
פרק תכנון ופיתוח המגרש

- ג. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. תוספת של מצללה המבוקשת בבניין שבו כבר קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.
- ד. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
- ה. מסגרת המצללה והמשטח יהיה אופקיים בלבד (שיפוע מינימלי לניקוז). לא תותר מצללה משופעת או מעוגלת.
- ו. המפלס העליון של המצללות בבניין יהיה אחיד.
- ז. מצללה המבוקשת במסגרת היתר בניה תבנה מבטון או ממתכת. מצללה בפטור מהיתר תבנה ממתכת ומעץ בלבד.
- ח. מסגרת מצללה ממתכת תהיה בגוון חומר הגמר של החזית אליה היא צמודה, או בגוון פרופיל הפתחים. חלקי המצללה העשויים עץ יהיו בגוון טבעי.

6.2 סככת צל

- א. תותר הקמת סככת צל בשטחי חצר במרווח האחורי בלבד, בצמוד לבניין.
- ב. יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין סככת הצל לבין גבול המגרש.
- ג. המפלס העליון של סככת הצל לא יעלה על 2.50 מ' ממפלס הפיתוח.
- ד. הגוון של האריג יהיה בהיר בהתאמה לגוון הבניין.

נספחים

נספח 1 - מוצגים לבקשה להיתר

- א. המבנה המבוקש יוצג על רקע פרישת הרחוב והמבנים הקיימים מכל צד של המבנה המוצע כולל ציון הגבהים הרלוונטיים, כחלק מתוכנית ההגשה.
- ב. יש לצרף הדמיות של הבניין המוצע.
- ג. לצד החזיתות, יש להוסיף מקרא לחומרי הגמר והגוונים המוצעים ולציין בהתאמה ע"ג החזיתות. המקרא יתייחס לנושאים הבאים: חומרי הגמר והגוונים לחיפוי הקירות, העמודים, סוג האבן, עיבוד האבן וצורת הנחתה, גוון המסגרות, גוון האלומיניום, גוון הזכוכית וחומר הגמר בחזית החמישית.
- ד. יש להציג את פירי ארובות ליחידות מסחר.
- ה. יש להציג את מיקום המערכות הסולריות לחימום מים או להפקת חשמל, את החיבורים הדרושים להן ואת גובה החלקים שלהן.
- ו. יצוין פתרון תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- ז. יש להציג את מיקום מדחסי מיזוג האוויר ואת פתרון הסתרתם.
- ח. יש להציג 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.
- ט. בבקשה להיתר בניה יש לצרף חזית הבניין כשהיא משולבת בחזית הרחוב.
- י. יש לסמן מתקנים טכניים ומערכות בגג העליון בתוכנית הבקשה להיתר.
- יא. תכנית פיתוח תכלול גדרות, אזורים מרוצפים, שבילים, גינות והנטיעות.
- יב. תכנון של מקומות חניה יוצגו פתרונות בטיחותיים למעבר של הולכי רגל, לרבות בחניונים.

נספח 2 - רשימת נטיעות מומלצת

בשום אופן לא נכון למלא את כל העיר עם מגוון מצומצם.
העירייה חייבת להכין מסמך עם מגוון מינים גדול.

2.1 עצי צל

עצים מסוג זה ישתלו בפינת מגרש הפונה לרחוב, בצד הנגדי לכניסה לחניה תת-קרקעית.
המיקום לשיתלתם מסומן באיורים של החלופות השונות בפרק פיתוח ועיצוב המגרש – ראו "עץ צל".



פנסית דו נוצתית
Koelreuteria Bipinnata



מילה ירוקת עד 'פול מון'
Fraxinus Uhdei 'Full Moon'



מגלון אפריקאי
Harpephyllum caffrum



מייש ברונה
Celtis bungeana



צאלון נאה
Delonix regia



טבבויה איפה 'יסנטה ברברה'
Tabebuia Impetiginosa

2.2 עצים קטנים ושיחים מעוצבים על גזע

עצים מסוג זה ישתלו לאורך חזית המגרש הפונה לרחוב, מקום בו לא סומן "עץ צל". העצים יעוצבו על ידי
גינות בצורה פירמידלית או א-סימטרית.



אגס קלרי צר
Pyrus Calleryana 'Aristocrat'



מילה ירוקת עד צרה
Fraxinus Uhdei var 'Obelisk', 'Apollo'



אלון פרמידלי
Quercus Robur different species

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון
אגף אדריכלות ותכנון עיר I מחלקת עיצוב עירוני
הנחיות מרחביות – תכנית ח/619
רחבי העיר A, B, C, D - מסלול הריסה ובנייה מחדש
נספחים



אלה סינית
Pistacia chinensis



ליגוסטרס יפני
Ligustrum japonicum



לגיסטרמיה הודית
Lagerstroemia indica



היביסקוס טלייתי "סיתריה"
Hibiscus tiliaceus 'Sitra'



בוהינייה מגוונות – פנינה
Bauhinia x blakeana Pnina

2.3 שיחים ירוקי-עד בעלי עלווה צפופה

עצים מסוג זה ישתלו לאורך חזית המגרש הפונה לרחוב, מקום בו לא סומן "שיחים". שיחים יעוצבו



הדס מצוי



פיטוספורום יפני ננסי



ברניה לבנה 'ננסית'



היביסקוס סיני



כריסה גדולת פרחים