

הנחיות מרחביות

גבעתיים

מסמך ההנחיות שלהלן נועד לפרט ולהשלים הנחיות ותנאים לעיצוב המבנה והרקמה העירונית

הנחיות מרחביות – סעיף 145 ד' לחוק התו"ב:

(א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.

(ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.

(ג) הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.

(ד) ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145 (א 1); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.

(ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.

(ו) הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור יכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א או במועד מאוחר יותר שקבעה הועדה המקומית.

(ז) הרואה עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

(ח) על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145 (א 1) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.

(ט) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

- קומה טיפוסית: הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.
 - "המרווח הקדמי": השטח שבין זכות הדרך למרחב הפרטי של הבניין.
 - מגורים: בניה מרקמית נמוכה: בנין מגורים, עד וכולל 6 קומות. הנחיות לבניה מרקמית נמוכה זהות להנחיות לבניה מרקמית, למעט ההנחיות שנאמר בהן אחרת.
- ההנחיות המרחביות כוללות הנחיות פרטניות לסוגי הבניינים הבאים:
- מגורים: צמוד קרקע – בנין מגורים עד 2.5 קומות. לכל יחידת דיור כניסה משלה ממפלס הקרקע.
 - מגורים: בניה מרקמית – בנין מגורים עד וכולל 8 קומות.
- חישוב מנין הקומות: ככל שיצוינו מספר קומות, קומת הקרקע תיכלל במניין. גג טכני לא ייכלל במניין. גג הכולל שימוש עיקרי ייכלל במניין הקומות (למעט חדר יציאה לגג) (או יימנה כחצי קומה).

הנחיות לכלל סוגי המבנים

1. תכנון ועיצוב הבניין
2. קומת כניסה והשתלבות הרחוב (תכנון מרווח קדמי)
3. רחבת כיבוי אש
4. מתקנים ופרטי עזר
5. חצר אנגלית
6. מרתפים וחניה
7. חניה בבניין קיים
8. בניה ירוקה

1. א-תכנון ועיצוב המבנה/חזיתות

הנחיות מסתור כביסה

- סעיף זה מתייחס לבניין מגורים בלבד ונכון לכל סוגי המגורים, למעט צמודי קרקע.
- בכל בקשה לקבלת היתר בנייה יהיה מסתור לכביסה ולמערכות דירתיות כדוגמת: מעבים, דוד מים.
- לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, יוסדר פתרון בתחום מרפסת כך שיוסתר המסתור מהחזית.
- יש לתכנן את המרווח בין רפפות המסתור באופן שיסתיר את המתקנים.
- חומרי הגמר של המסתור יהיו עפ"י חומר הגמר הראשי של הבניין או פתרון מתועש אחר (פלטות בטון אדריכלי, אלומיניום וכדו') תוך שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, ובכל מקרה, לא מפלסטיק או בצבע החורג מהחזית.
- מסתורי כביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות הבניין הפונות לחזית הרחוב.

מעלית חיצונית במבנה קיים:

פיר המעלית:

- אם קיים שטח בתוך קווי הבניין המאפשר הקמת פיר מעלית, יוקם פיר המעלית בשטח זה.
- אם אין אפשרות למקם את פיר המעלית בתחום קווי הבניין, ימוקם פיר המעלית בתחום המרווח הצדדי או העורפי של המגרש, בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש.
- במקרים חריגים תיבחן בקשה להקמת פיר מעלית בתחום המרווח הקדמי בכפוף לתנאים הבאים:
 1. הוכח שלא ניתן למקם פיזית את המעלית במקום אחר. עורך הבקשה יגיש מסמך המפרט את הנימוקים לכך.
 2. הפיר לא יבלוט מעבר לקו מרפסות קדמיות קיימות או כאלה שניתן להקימן כדין על מנת לשמור על רציפות דופן הרחוב.
 3. לא תהיה פגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה או של המבנים הגובלים.

עיצוב וחומרי גמר:

- עיצוב פיר המעלית ישתלב בבניין הקיים ויותאם לאופייה של הסביבה.
- המשטח האופקי החיצוני (פודסט) יהיה בגודל המינימלי הדרוש.
- חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן, בלתי מחלידים ונגישים לתחזוקה.

1. ב-תכנון ועיצוב המבנה/חזיתות

מצללות

- תכנון המצללה ייסוג 2 מ' לחזית קדמית ואחורית, ו-60 ס"מ לפחות לחזית צדדית.
- עומק המצללה ביחס לקיר המבנה לא יקטן מ-2.5 מ', ויאפשר שימוש פונקציונאלי.
- המצללה לא תהיה תחומה בשלושה קירות.
- חומרי המצללה יתוכנו מחומר קל בלבד, תוך שימוש בחומרים עמידים בלתי מחלידים, גוון המצללה יהיה גוון החזית.

מרפסות:

הגדרה:

מרפסת (גזזטרה): אלמנט אדריכלי המהווה חלק חשוב בעיצוב הבניין, בולט לרוב מקירותיו החיצוניים, תוך שהוא מייצר ממשק בין חוץ לפנים.

הנחיות:

- לא יותרו מרפסות "קופצות". מרפסות זיזיות תהיינה חופפות אחת לשנייה ומקורות.
- יותר קרוי המרפסות העליונות ב"מצחיה" / כרכוב בהתאם לחוק. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו
- הוספת מרפסות לבתים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות יבנו לכל הדירות באותו בניין ויובטח כי בניית המרפסות לכל הדירות בבניין תתבצע בעת ובעונה אחת.
- המרפסות ימוקמו בזווית ישרה (90 מעלות) לבניין.
- לא תותר סגירת מרפסות.
- לא תותר מרפסת התחומה בשלושה קירות.
- המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. לא תותר חוסר אחידות בחיפוי המעקה. חומרי המעקה: -זכוכית שקופה – לא רפלקטיבית ולא צבעונית. -פרזול (פלדה, אלומיניום).
- מעקה בנוי ומחופה בהתאמה לגמר החזית.
- בתוספת לבניין קיים, בנוסף לאמור לעיל, יחולו גם ההוראות הבאות:
1. לא יאושר שילוב עמודי חיזוק של הבניין בתחום הגזזטרה.

1. ג-תכנון ועיצוב המבנה/חזיתות

מרפסות - המשך

אדניות, מרפסות מגוננות וחזית ירוקה

- כל האדניות ינוקזו למערכת ניקוז סמויה. יציאת הנקזים לא תהיה על פני הריצוף בחצרות או בשטחים הציבוריים.
- יש להראות פרט השקיה אוטומטית לאדניות המתוכננות .
- כל חזית המרפסת תתוכנן עם אדנית בנויה בשילוב מעקה בטיחותי.

קומת גג :

-קומת הגג תתוכנן בנסיגה של 2 מ' לחזית קדמית ו-1.2 מ' לחזית אחורית .

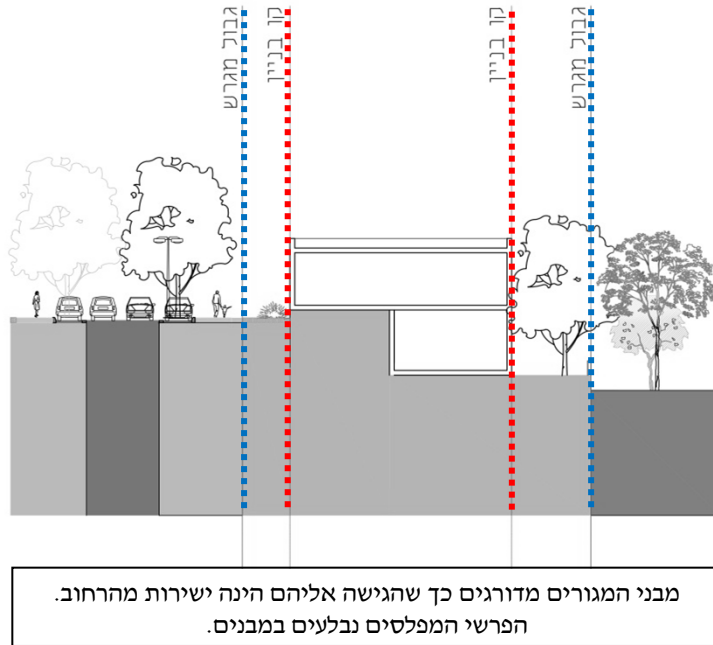
עיצוב מבנה פינתי:

-מסתורי כבסיה : יופנו לחזית משנית שהינו הרחוב הצר מבין השנים ובהשתלבות בחזית ובאופן המניח את הדעת
-ממ"ד: יופנו לחזית משנית שהינו הרחוב הצר מבין השניים ובאופן המניח את הדעת
-כניסה למבנה: תתוכנן באופן שהחלל הכניסה הראשי למבנה יהיה לחזית הפינתית לרחוב .
-קומת גג- תתוכנן נסיגה של 1.2 מ' לחזית הראשית (הרחוב הרחב) ו-2 מ' נסיגה לחזית המשנית (הרחוב הצר מבין השניים)
-דירות גן –לא יותרו הפניית דירות גן לשני הרחובות

דירות גן :

-לא יותרו דירות גן המתוכננות לחזית הרחוב
-לא יותרו דירות גן המתוכננות מעבר למפלס פני הקרקע ב-1.2 מ' כלפי מעלה (דירות מוגבהות ביחס לפני קרקע שכנים)
וכלפי מטה (דירות קבורות ביחס לפני קרקע שכנים)

1.ד-תכנון ועיצוב המבנה/חזיתות



קומת הקרקע:

- באזור הכניסה לבניינים יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב לחצר. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב ובהתאם לתוכניות אדריכל הנוף.

- מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. במידת הצורך, מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב (ראה תרשים "דירוג המבנה"). הפרשי המפלסים יבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך.

השימושים הציבוריים בקומת הקרקע (לובי) יופנו לעבר השטחים הציבוריים הגובלים, בעיקר לרחוב ויעוצבו חזיתית בשילוב זכוכית שקופה מזמינה מהרחוב.

2.ב-קומת כניסה והשתלבות הרחוב



חציצה בין המבנה לשצ"פ /שביל

הסבר:

בבניינים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים, כגון: גינות ציבוריות (בגודל העולה על 3 דונם), פארקים, שדרות להולכי רגל שביל וכדו', תוצע זיקה וחיבוריות של השטחים הירוקים והפתוחים (הפרטי והציבורי) על-ידי יצירת "מרחב מגונן".

הנחיות:

• רוחב המרחב המגונן לשצ"פ ושדרות לא יפחת מ- 2.0 מ' אשר יגוננו באמצעות שיחים וצמחיה.
• אחרי רצועת השתילה אפשר לעשות גדר לפי ההנחיות הרגילות.

2.ג-קומת כניסה והשתלבות הרחוב

הסבר:

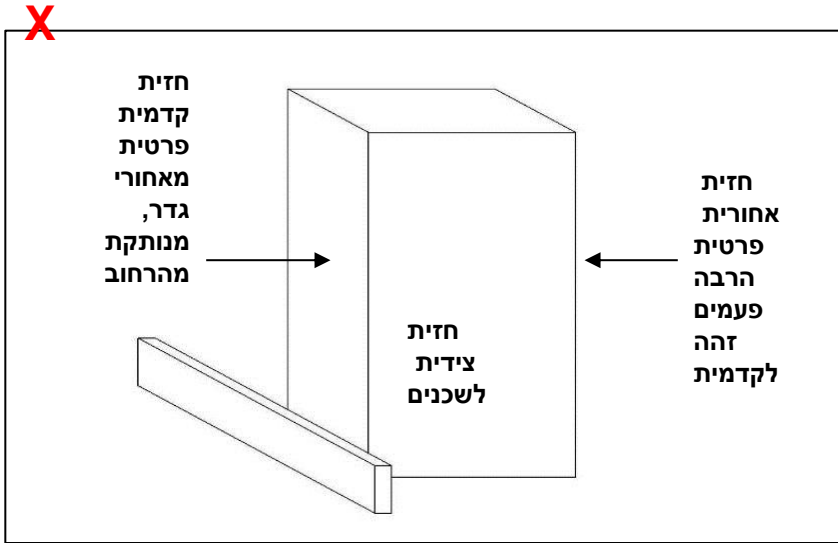
אופי פיתוח המרווח הקדמי הוא אחד המפתחות להבחנה בין רחובות באיכות חללית-נופית-חברתית גבוהה לבין רחובות סתמיים. תחלואי הרחוב הישראלי הטיפוסי: -מדרכות צרות. -גדרות בנויות – אין דופן חיה לרחוב -משטחי אספלט וריצוף אינסופיים. -חוסר בעצים, צמחיה וצל -חזרתיות וחוסר התמצאות -אין הגדרה טובה של כניסות לבתים – בפונקציה ובעיצוב. -אין הבחנה בין רחוב לרחוב, בין עיר לעיר. -גישה להולכי רגל

הנחיות:

•לא יותרו חצרות פרטיות וגדרות. יש לשמור על שקיפות של חזית הבניין בקומת הקרקע, להימנע מקומת עמודים, להפנות חלונות לרחוב, להרבות במרפסות שפונות לרחוב וכדו'.
•ככלל, לא תותר הפנית קירות אטומים אל חזית הרחוב. ככל שהפתרון האדריכלי יאפשר זאת, לא יופנו מרחבים מוגנים אל חזית הבניין הפונה לרחוב - אלא אם מוצג פתרון עיצובי לחזית באופן שהחלונות משתלבים בחזית באופן מניח את הדעת. מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו רשאי לדרוש חיפוי קיר אטום כזה בקיר מסך.



2.ד-קומת כניסה והשתלבות הרחוב



הנחיות:

- מרווח קדמי לרחוב: לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי בניין של מבני המגורים הפונים לרחוב, כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 40 ס"מ,
- לא תותר כל בנייה במרווח הקדמי כולל פרגולות, רמפות, מבני עזר וכדומה.
- המרווח הקדמי יגונן בצמחייה המתאימה לאקלים המקומי. לא יותר דשא במרווח הקדמי.
- מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים.
- גובה הגדר לחלקות הגובלות לא יעלה על 1.5 מ' שתתוכנן בשילוב צמחיה

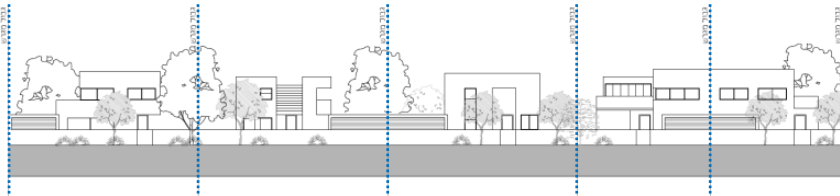
2.ה-קומת כניסה והשתלבות הרחוב

בית פרטי

הנחיות:

• גדר: גובה גדר המבנה לא יעלה 1.5 מ' ממפלס המדרכה. הגדר תהיה בנויה עד 30 ס"מ מאבן לקט ומעליה, או במקומה, גדר חיה (אפשרי על תשתית גדר קלה או מוטות מתכת). מבני העזר (כגון תשתיות, אשפה וכו') ישולבו בגדר, יהיו בגובה הגדר ויפנו הצידה (לא קדימה לעבר הרחוב).

ברחובות בהם מותר להקים גדר קדמית, שער החניה יהיה כגובה הגדר, עד 1.50 מ'. רוחב מקסימלי של כניסה (והנמכת מדרכה) לחניה יהיה עד 3 מ'.



אסורה חנייה בקו בניין קדמי

גובה השער כגובה הגדר

3-רחבת כיבוי אש

הנחיות:

•רחבות כיבוי אש יסומנו על פי סדר העדיפות הבא:

1. בשטח נתיב הנסיעה (מסעת הכביש בזכות הדרך) במקרה שאינה מבטלת חניות ציבוריות.

2. בשטח המגרש הפרטי. יש למקם את הרחבה בחפיפה לשביל כניסת רכב או שביל גישה אחר למבנה.

•יש לסמן את מיקום רחבת הכיבוי בתכנית המדידה הטופוגרפית וכן בתכנית קומת הקרקע של המבנה באופן ברור הכולל ציון מידות, מרחק מהמבנה וסימון אבן השפה של המדרכה.

4-מתקנים ומבנה עזר

הנחיות - תשתיות:

- בבניין משותף יותקנו מתקני התשתיות בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים:
 1. אין למקם בתחום המרווח הקדמי תשתיות, פרטי עזר וכדו'.
 2. הגומחה תהיה בנויה ובגודל מינימלי, ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים של הרשויות הרלוונטיות.
 3. יש לתכנן את הגומחה של מדי המים פילר בזק/חשמל בניצב לרחוב.

- חדרי השנאים וחדר גנרטור יהיו תת-קרקעיים בלבד
- על היזם לתאם חדרי השנאים עם חברת החשמל לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

הנחיות – מתקנים טכניים

ברזי כיבוי אש (הידרנטים):

1. ברזי כיבוי אש לא יבלטו לתחום המדרכה או המרווח הקדמי.
 2. יש לשלב את הברזים בגדר או להצמידם לגומחה או למבנה.
 3. בבנייה בקיר משותף יש למקם את הברזים בחזית הצד. במקרה של קירות משותפים משני הצדדים יש לשלב את ברזי הכיבוי בחזית באופן שמשתלב באדריכלות המבנה.
- **מיזוג אוויר:** התקנת יחידות חיצוניות של מערכת מיזוג תותר רק בבנייה צמודת קרקע ובבניין קיים שבו לא קיים מסתור כביסה. יש למקם את יחידות המיזוג בצמוד לבניין או בגומחה. יש לתכנן את המתקנים כך שלא תיווצר הפרעה אקוסטית או אסתטית.

- מיזוג אוויר במבנים חדשים : התקנת יחידות מערכת מיזוג אוויר תותר במסתור כביסה שרוחבו 3 מ' לפחות או בגג המבנה

- דודים במבנים חדים: התקנת דודים תותר במסתור כביסה שרוחבו 3 מ' לפחות או בחדר דודים קומתי

5-חצר אנגלית

הגדרה: חצר אנגלית היא שטח חפור בחצר הבניין שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה. החצר מיועדת לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים בקומת המרתף.

- ככלל, לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי, .
- לא תאושר כניסה נפרדת למרתף דרך החצר האנגלית,.
- אורך החצר לא יעלה על שליש מהאורך הכללי של החזית שבה החצר ממוקמת, למעט בבנייה פרטית.
- שטח החצר לא יעלה על 10 מ"ר לדירה,
- לא יוקמו בהיקף של חצר אנגלית גדרות או מעקות

6-מרתפים וחניה

הנחיות:

•בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם במידת האפשר לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).

הנחיות – חניה:

- ככלל, החניה בתחום מגרשי המגורים, מסחר והתעסוקה תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה תפעולית בגב או בצדי המבנה.
- לכל מגרש תהיה גישה רכב אחת מהכביש ולא תותר הפרדת כניסה ויציאת רכבים. שיפוע הרמפות וקירות צד לא יתחילו לפני קו הבניין הקדמי.
- במגרש פינתי יחולו הנחיות אלו בכל החזיתות הפונות לרחוב.
- במידה והכניסה לחניה התת-קרקעית תיעשה בתוך המבנה, הכניסה תהיה משער כניסה במישור חזית המבנה או בנסיגה של עד 4 מ', שיהיה במצב סגור למעט בזמן כניסת ויציאת רכבים.
- מיקומי הכניסות לחניות במגרשים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה. ככל הניתן תשולב הכניסה לחניה בכל שני מגרשים סמוכים.

חניה באמצעות מתקנים מכניים

- ניתן להוסיף מקומות חנייה באמצעות מתקנים מכניים.
- מתקני החנייה המכניים בחניונים יעמדו בדרישות מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה".

הנחיות – חניה:

- הכניסה לחניה:
- בכל מקרה התחלת הרמפה תהיה רק מעבר לקו הבניין הקדמי.
- במגרשים בהם יש עד 40 מקומות חניה, יהיה רוחב הכניסה לחניה המותר עד 3.5 מ'.
- במגרשים מעל 43 מקומות חניה ניתן לאשר עד 6.5 מ' רוחב כניסה לרכב (ובתנאי הנמכת מדרכה ורמפה מעבר לקו בנין).
- רמת השירות לחניות יהיו ע"פ רמת שירות 1-2 בלבד.

כמות מכפילי החניה המתאפשרת בהקלה לצורך עמידה בתקן חניה יהיה עד 35% מסך כל החניות המותרות

7-חניה בבניין קיים

הנחיות – חניה:

•הכניסה לחניה:

- בכל מקרה התחלת הרמפה תהיה רק מעבר לקו הבניין הקדמי.
- במגרשים בהם יש עד 40 מקומות חניה, יהיה רוחב הכניסה לחניה המותר עד 3.5 מ'.
- במגרשים מעל 43 מקומות חניה ניתן לאשר עד 6.5 מ' רוחב כניסה לרכב (ובתנאי הנמכת מדרכה ורמפה מעבר לקו בנין).

הנחיות להסדר חניה בהיתרים לפי תמ"א 38 / במבנה קיים

- ההנחיות המרחביות בנושא הסדרי חנייה המפורטות במסמך זה יחולו ללא שינוי על מגרשים שבהם מתוכננת בנייה לפי תמ"א/ 38 על תיקוניה.
- החנייה תהיה תת קרקעית ככל שצורת המגרש ותוספת הבנייה מאפשרים זאת ותספק מענה מרבי לדרישת החנייה.
- מקומות חנייה שלא תהיה אפשרות למקמם בחנייה התת קרקעית, ימוקמו במפלס הקרקע בתנאים הבאים:
 - לא תותר חנייה במרווח הקדמי בחזיתות הפונות לרחובות. פיתוח המרווח הקדמי יהיה לפי הנחיות מסמך זה.
 - תינתן חנייה במרווח הצדדי והאחורי בלבד.
- יש לתכנן רצועת גיבון שרוחבה לא יפחת ממטר אחד עבור גדר חיה ונטיעות לאורך גבולות המגרש. אורכה של רצועת הגיבון לא יפחת מ - 50% מאורך כל צלע של המגרש.
- לכל מגרש תאושר כניסה אחת בלבד לרכב.
- ככלל רמת השירות לתכנון החניה תהיה ברמת שירות 1-2 , קיימת אפשרות לוועדה לאשר תקן חניה המותאם לרמת שירות 3 מטעמים שיוצגו

8-בניה ירוקה

הנחיות:

1. תכנון מבנה חדש יהיה לרמת כוכב 1.
2. תכנון אגף לבניין יהיה לרמת כוכב 1.