

---

הנחיות מרחביות לבתי תותח  
רמת עמידר, רמת גן.

---

---

אגף הנדסה  
מחלקת תכנון  
עיריית רמת גן



## רקע להכנת ההנחיות המרחביות

מטרת המסמך היא לייצר מפרט אפשרי אדריכלי התומך בשיפוץ והרחבת מבני התותח מתוך רצון להתאימו לרוח השכונה. המדיניות תואמת את תכניות בניין העיר המאושרות באזור זה ומתבססת על ההוראות העיצוב של תכנית רג/1309 על תיקוניה. המדיניות מתייחסת בעיקר לנושאים עיצוביים, המתייחסים לבעיות העולות בתהליך תכנון השכונה ע"י תושבי השכונה בהליך שיתוף ציבור והצוות המקצועי .

המדיניות תעודכן מעת לעת בהתאם להנחיות מהנדסת העיר.

ההנחיות המרחביות המוצגות להלן הינן הנחיות מחייבות.

במקרים בהם לא ניתן לעמוד בהנחיות אלו יש לבצע תאום תכנון עוד טרם הגשת בקשה למידע לבחינה פרטנית.



## רקע להכנת ההנחיות המרחביות – הוראות כלל עירוניות

כל אלמנט או מבנה שלא צוין בהנחיות המרחביות יחויב בקבלת הנחיה פרטנית. יש לציין בבקשת המידע את האלמנט המבוקש השונה מההנחיות או שאינו מופיע בהנחיות, זאת על מנת שניתן יהיה להשלים את המידע הנדרש.

בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, לתקנים, לתכניות הסטטוטוריות התקפות, יקבעו התקנות, התקנים, התכניות הסטטוטוריות כל זאת בהתאמה. במידה ונקבעו הנחיות בינוי ו/או אושרה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מכוח תכניות סטטוטוריות נקבע כי תכניות אלה ייקבעו. יש לבדוק מעת לעת האם בוטלו תכניות והנחיות לעיצוב אדריכלי ופיתוח. במקרה כזה יחול קובץ ההנחיות המרחביות.

המסמך מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות וועדות התכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות מרחבית.

התקנות, התכניות, התקנים, החלטות והנחיות מוסדות התכנון בנושאים שמסמך זה הוא עניינים – כל אלה מתעדכנים מעת לעת. מסמך הנחיות זה יעודכן בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו. יודגש שעל המשתמשים במסמך ההנחיות לבחון באופן עצמאי את תקפותן ואת מידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, החלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה. במבנים לשימור או באזורים בהם קיימים מסמכי מדיניות עיצוב, גוברות ההנחיות הפרטניות על הוראות ההנחיות המרחביות.



**01 הגשת בקשה להיתר:**

01.1 הגשת בקשה להיתר בניה

01.2 תנאים למתן היתר בניה

**02 הנחיות לתכנון ועיצוב המבנה:**

02.1 קווי בניין

02.2 מדרגות

02.3 מעליות

**03 חזיתות**

03.1 חלונות ופתחים

03.2 מסתורי למערכות טכניות ומסתורי כביסה

03.3 חומרי גמר

03.4 עיצוב המבנה - מורפולוגיה של המבנה

03.5 שיפוץ מבנים

03.6 מעקות וסורגים

03.7 דירות גג

03.8 מצללות (פרגולות)

03.9 גגות



**04 הנחיות ותנאים לפיתוח המגרש:**

04.1 גדרות וקירות תמך לכיוון הרחוב וגדרות בין מגרשים

04.2 שערים ומחסומים

04.3 נטיעת עצים

04.4 ניהול מי נגר

04.5 מתקנים טכניים, מתקני עזר

04.6 אשפה חניה



## 1.1 | הגשת היתר בניה

1. הבקשה תכלול מפת מדידה עדכנית לכל המגרש.
2. התוכנית תוגש על רקע מדידה עדכנית של החלקה כולל סימון גבולות הפקעה, תחום הדרך, הסדרי התנועה, תמרור קיים ותמרור מוצע, עצים קיימים, הפרעות כגון: עמודי תאורה, עמודי חשמל וכו'. התוכנית תהיה תואמת למהות הבקשה והתכנון האדריכלי כפי שמוצג בבקשה להיתר.
3. הבקשה תכלול את המבנה בחלקה כולה ותראה את ההרחבות שכבר נעשו ותציין את מס' היח"ד הקיימות, הפתחים והכניסות אליהן. כל תוספת לבניין קיים או טיפול במבנה קיים תשתלב בבניין הקיים ותציג תפיסה תכנונית כוללת לבניין בכללותו. הבקשה תכלול הצגת רצף עיצובי והתאמה ביחס למפלסים, גובה קומות, בניה על הגג וחומרי גמר.
4. הבקשה להיתר תכלול את כל חזיתות הבניין לרחוב, כשהן משולבות בחזית הרחוב, שני מבנים שכנים לכל כיוון, כולל פירוט חומרי ופרטי המרפסות במבנים השכנים.
5. יש להגיש צילומים של המבנה כולו במצב הנוכחי, מכל החזיתות וצילומים של מבנים שכנים.
6. יש להציג את ההרחבות המבוקשות לצד הרחבות עתידיות אפשריות.
7. במקרה ויש יותר ממבקש בקשה אחד למבנה, הבקשות יתואמו, יאוחדו ויוגשו יחד בתכנית אחת.
8. הבקשה תכלול הדמיה תלת מימדית של כל השינויים המבוקשים ותהיה מסמך מחייב.
9. יש להגיש פריסת גדרות כולל כל הגבהים והחומרים כחלק ממסמכי התכנית להיתר בניה.



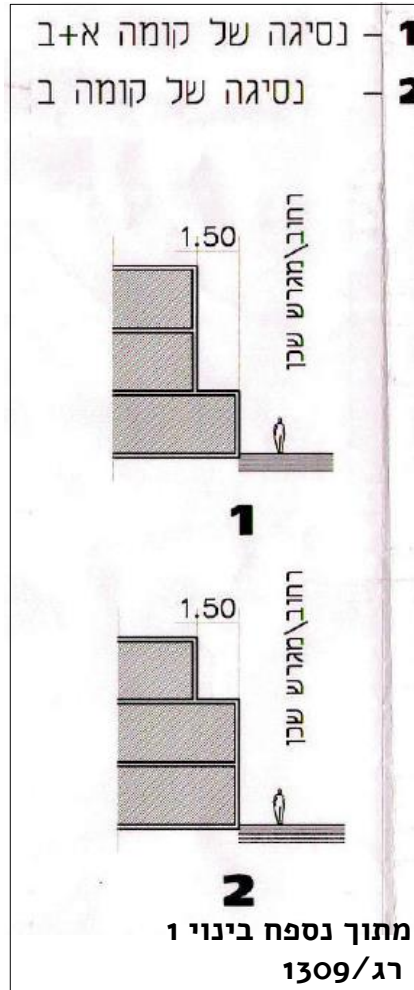
## 1.2|תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה- על מבקש/י ההיתר לצבוע את המבנה כולו בהתאם להוראות בסעיף 3.3 בפרק ב' בהוראות אלו (ניתן להשתמש בסיוע מימון מנהלת העיריה/האגודה לתרבות הדיור) .
2. התאמת הבניה לקווי המגרש כולל פינוי מבנים אשר חורגים מקווי המגרש לדרך, שצ"פ, שב"צ או למגרש שכן של מבקש הבקשה.
3. הגשה ואישור תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי מפורטת לכל תחום המגרש בשלמותו ואישורן ע"י אדר' העיר.



## 02.1 | קווי בניין

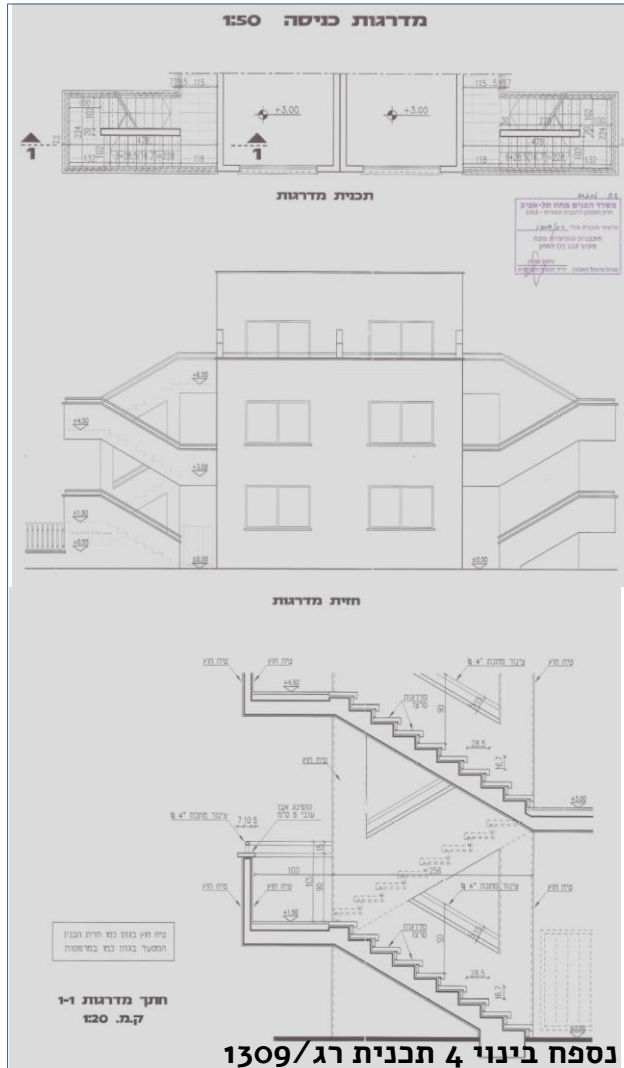
1. קווי בניין בהתאם לתכנית רג/900 על תיקוניה
2. לא תותר הבלטת קומות עליונות, מרפסות קונזוליות, מסתורי כביסה וסוככים מחוץ לקווי הקונטור של הקומות שמתחתן ולא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות שמתחת לקומת הגג.
3. לא תותר הבלטת כל אלמנט הקשור לבניין כולל מערכות טכניות, הצללה וכו' מעבר לקווי הבניין.
4. תותר הרחבת דירות לקומת מרתף בהיקף הדירה. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד.
5. ממ"דים יתוכננו בצורה המשכית ויהיו בנסיגה של כ- 3 מ' מהחזית הפונה לרחוב. ניתן לחרוג מהנחייה זו במידה והממ"ד המתוכנן המשכי לממ"ד קיים.





## 02.2 | מדרגות

1. יותרו 2 חדרי מדרגות חיצוניים בלבד למבנה. חדר מדרגות אחד מכל צד של המבנה. הגישה לכל הדירות במבנה תהיה מחדרי מדרגות אלו בלבד.
2. חדרי המדרגות יהיו סגורים ומקורים בקומת הקרקע בלבד ופתוחים בקומות העליונות.
3. תותר הקמת מבואה לחדר המדרגות בתחום המגרש אשר תכלול חדרי שירות/עגלות ואופניים לרווחת כל דיירי הבניין.



02.2 | מדרגות

הנחיות מרחביות לעיצוב בתי התוח-רמת עמידר

אגף הנדסה  
מחלקת תכנון  
עיריית רמת גן

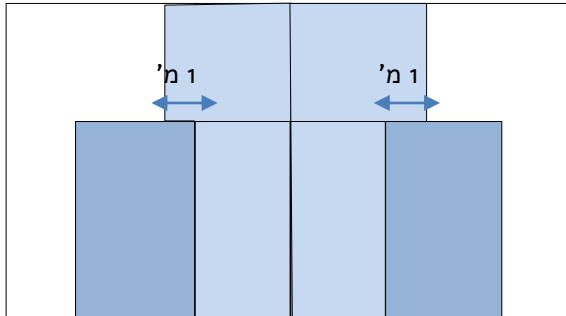


## 02.3 | מעליות

1. המעלית תהיה כחלק מחדר המדרגות בלבד.
2. מעלית חיצונית לבניין קיים תוקם על פי הוראות תכנית מתאר מקומית למעליות מס' רג/ מק /340/ ג/ ובהתאם להנחיות הבינוי המרחביות החדשות.
3. בקשה למעלית תוגש עפ"י הנחיות הגשת בקשה להיתר בפרק א', בהתייחס לכל המבנה.
4. בבניין קיים, מספר המעליות המבוקש יהיה המינימאלי הדרוש לספק פתרון גישה לכלל הדירות בבניין.
5. אין הכרח להקים את כל מעליות המבנה בו-זמנית. עם זאת, הבקשה להיתר תכלול הצעה למיקום כל המעליות הדרושות להבטחת גישה לכלל הדירות בבניין.
6. רחבת הכניסה למעלית תוצמד לשביל קיים או מוצע להולכי רגל.
7. חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן, בלתי מחלידים ונגישים לתחזוקה .
8. הגובה המרבי של פיר המעלית לא יעלה על 3.40 מ' ממפלס תחנת העצירה העליונה של המעלית.
9. תחנת העצירה העליונה של המעלית תהיה במפלס קומת המגורים העליונה.
10. לא תאושר הבלטת פיר המעלית מעל מעקה הגג בחזית הרחוב.



## 03.1 | חלונות ופתחים



1. תכנון הפתחים (חלונות ודלתות): הפתחים יהיו במישור הקיר, ללא מסגרות בנויות מסביב. הפתחים יהיו מרובעים. (מתוך תכנית רג/1309)
2. לא תותר הפנית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
3. ארגזי תריסים לא יובלטו מעבר למישור החזית.
4. חלון הדף של ממ"ד יהיה בכנף נגררת אל כיס בקיר.
5. יותר שינוי בפתחים בבניין קיים בתנאי כי הפתח ופרטי הביצוע יבחנו ביחס לכלל החזית.
6. זיגוג פתחים - ייעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון שקוף ורפלקטיביות חיצונית נמוכה. תותר רפלקטיביות מרבית של 17%.
7. בדירות פינתיות לא תותר פתיחת חלונות במטר הראשון ממישור החזית הצמודות לדירות המרכזיות. הדירות האמצעיות יוכלו להתרחב כמטר על חשבון הדירות הפינתיות.

מתוך נספח בינוי מס. 2 א' תכנית רג/1309



## 2.3 | מסתורים למערכות טכניות ומסתורי כביסה

כל בקשה לקבלת היתר בנייה מחייבת הצגת פתרונות להסתרת יחידות מיזוג אויר ומערכות טכניות בבנייה קיימת ומתוכננת. לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית זו בלבד יוסדר פתרון בתחום מרפסת מאחורי מעקה בנוי.

יש עדיפות להתקנת המערכות על גג המבנה המשותף. הצנרת עבור מערכות אלה תתוכנן באופן נסתר ולא על גבי החזית.

יחידות מיזוג אויר יותקנו במקומות שאושרו בתוכנית ההגשה, בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה. מעבים ימוקמו במסתור למערכות. ניקוז המעבים יוסדר במסגרת הנספח הסניטרי. בתחתית כל מסתור יותקן משטח מחומרים עמידים כנ"ל. המשטח ינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.

לא תותר התקנת כל צנרת על גבי המעטפת החיצונית של המבנה.



2.3.1 | מסתורים למערכות טכניות ומסתורי כביסה  
הנחיות מרחביות לעיצוב בתי התוח-רמת עמידר

אגף הנדסה  
מחלקת תכנון  
עיריית רמת גן



### 3.3 | חומרי גמר



1. חומרי גמר לחזיתות : טיח חלק או שפריץ עדין בלבד שחזיתות כל הדירות בבנין אחד יהיו בגוון טיח אחיד. (מתוך הוראות בינוי סעיף 12.10 תכנית רג/1309)
2. חומר הגמר לחזיתות יהיה טיח באחד מהגוונים שיוגדרו מראש ובגמר חלק או שפריץ עדין. יותר שילוב של עד שני גוונים שונים (לא יתאפשר חיפוי באבן טבעית או חומר קשיח אחר).
3. חומרי הגמר יחפו את כל המעטפת החיצונית של הבניין לרבות הבניה על הגגות והמתקנים הבנויים על הגג.
4. כל חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויותקנו בהתאם לתקנים מאושרים.
5. טיח בגוון בהיר בסוגי גמר שונים, לרבות בשיטות יישום היסטוריות, או בגמר שכבת שליכט. הגוונים יהיו בעלי מקדם החזרה (LRV שבין 0.4-0.6)
6. במישור העיקרי של חזיתות הבניין יותרו שילוב של גוונים להדגשת מרכיבים אדריכליים.
7. המעקות והסורגים יצבעו בגוונים כהים בלבד.



## 3.4 | עיצוב המבנה - מורפולוגיה של המבנה.

1. המבנים יהיו במורפולוגיה פשוטה ככל האפשר, על בסיס 'תיבה' גיאומטרית מלאה או מספר תיבות מלאות היוצרות את המבנה השלם (כולל המבנה שעל הגג).
2. לא תתאפשר הבלטת קומות עליונות ע"ג התחתונות.
3. נסיגות ובלטות ממישור החזית תעשינה בעיקר על ידי מרפסות, הבלטת מסגרות וכד'.
4. לא תתאפשר הרחבה על קומת עמודים.





## 3.5 | שיפוץ מבנה

תנאי למתן היתר בניה – על מבקש/י ההיתר לצבוע את המבנה כולו בהתאם להוראות בסעיף 3.3 בפרק ב' בהוראות אלו (ניתן להשתמש בסיוע מימון מנהלת העירייה/האגודה לתרבות הדיוור).

פרטי השיפוץ יופיעו במפרט הבקשה ויהוו חלק אינטגרלי ממנה. המפרט האדריכלי והטכני של השיפוץ ייקבעו על-ידי גורמי העירייה ויתואמו עם מבקש ההיתר. אישור השיפוץ על-ידי גורמי העירייה יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה.

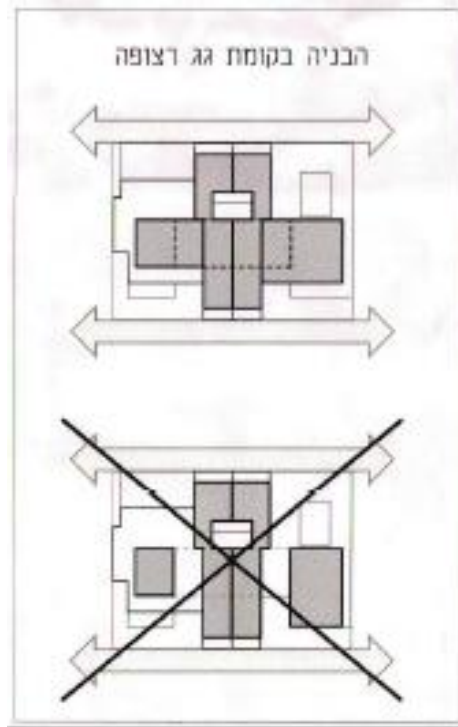






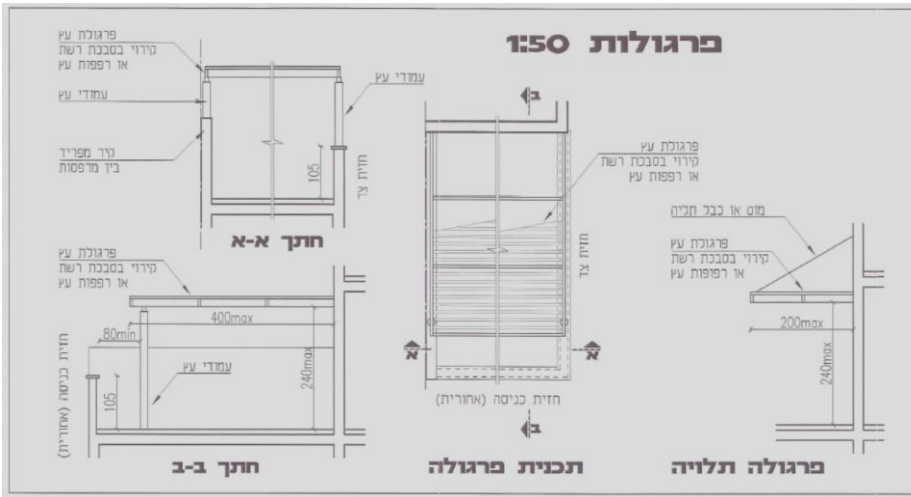
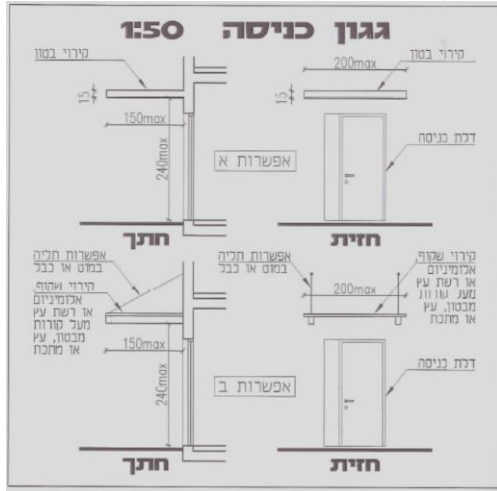
## 03.7 | דירות גג

1. הבניה בקומה השלישית תהיה רציפה. לא יותרו מבנים בודדים בקומה זו, על פי נספח בינוי מס. 1 סכמה א'. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. (מתוך הוראות התכנית סעיף 11.7 תכנית רג/1309)
2. תכנית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה האחרונה
3. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לכל הפחות מחזית קדמית ואחורית המבנה הקיים.



נספח בינוי מס. 1 תכנית רג/1309

### 03.8 | פרגולה (מצללה) וגגונים

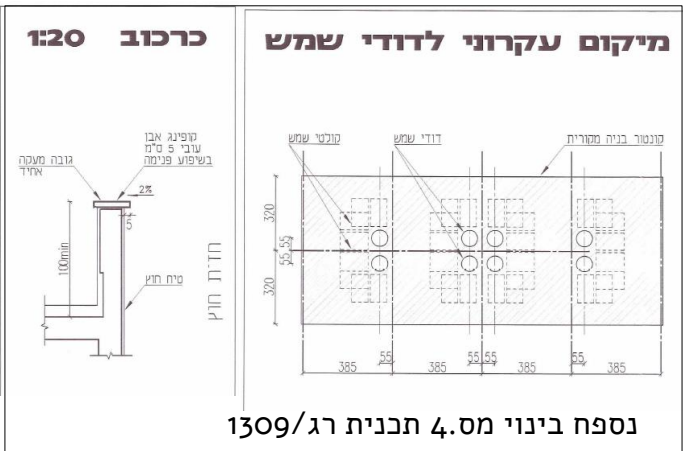


1. המצללות יתוכננו בהתאם בתכנית 1309/א , נספח הבינוי 4 פרטים עקרוניים.
2. בקשה להיתר תתייחס למצללות קיימות בהיתר ותציג פתרון מחייב לבניית אחידה בבניין כולו בבקשות עתידיות (תכנית צל).
3. פרגולות בבניין יהיו אחידות בעיצובן, צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
4. מצללה בגודל התואם את תקנת הפטור לא תימנה בשטחי הבניה. מצללה גדולה ממנה תהווה שטח שירות ויש להגיש בגינה בקשה להיתר בניה.
5. לא יותר קירוי מעל למצללה שיהווה איטום, כולל רעפים ו/או כל חומר אחר.
6. תותר הקמת מצללה בדירות הגן והגג או מעל לכניסה המשותפת בלבד.
7. בכל מקרה לא תותר הקמת סככת צל ו/או קירוי אריג במגרשים בקומת הקרקע, בקומת הגג, בשטחים משותפים, בשטחי החניה וכד'.
8. יותר קירוי מרפסות בפרגולה בנסיגה של 1.2 מ' ממעקה.





1. כל הגגות יהיו גגות בטון שטוחים. מעקה הגג ומעקה מרפסת הגג יהיו בהמשך לחזית הבנין, על פי נספח בינוי מס. 4 פרטים ב ו- ג' לתכנית רג/1309
2. מעקה הגג יהיה בנוי והמשכי למישור קיר החזית ויסתיר את כל המערכות הנמצאות על הגג.
3. מתקנים טכניים שיותקנו על גג הבניין יסומנו בתכנית הבקשה להיתר, וישולבו מבחינה אדריכלית במראה הגג ויוסתרו מהחזית.
4. גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה על גובה מעקה הגג.
5. מערכות סולאריות לחימום מים יצוינו בתכנית הבקשה להיתר את מיקום וגובה חלקי המערכות והחיבורים הדרושים להן.
6. גובה הקולטים ודודי השמש לא יעלה על 2 מ'.
7. בגג שטוח - בהיקף הגג עליו מוצבת מערכת סולארית יבנה מעקה להסתרת המערכת ולצרכי בטיחות.
8. היתר הבנייה יכולול את פרטי ההתקנה של המערכות הסולאריות. ההצבה בפועל של המערכות הסולאריות תותר רק במקום בו אושרה.
9. תובטח גישה נוחה וישירה למערכות הסולאריות.
10. גמר כל הגגות השטוחים, ראשיים, משניים, גגות חדרי מכוונות וגגות ביניים, בכל סוגי המבנים, בין אם יש אליהם יציאה ישירה או אם לאו, יהיה בגוון בהיר על ידי אחת החלופות הבאות, או שילוב ביניהן:  
 ריצוף (בגוון בהיר להקטנת עומס החום) או חיפוי עץ.  
 חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בעובי שכבה מינימלית של 5 ס"מ.  
 יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה יאושרו בגגות לא נגישים בלבד.



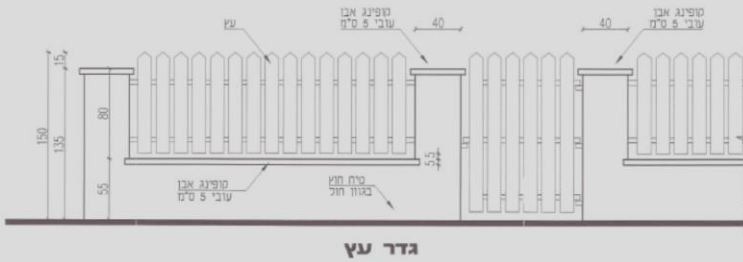
1. גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב

1. גובה מפלס הכניסה לבניין ולחדר המדרגות/מעלית יהיה עד 0.5 מ' (50 ס"מ) מגובה המדרכה הסמוכה.
2. במידה ומפלס הכניסה לבניין קיים גבוה יותר, ייקבע כי גובה קירות התמך ו/או הגדר לחזית הרחוב לא יעלה על 0.6 מ' (60 ס"מ) ממפלס המדרכה. במידת הצורך ידורג הקיר.
3. במידה ולא קיים הפרש מפלסים בין מפלס הכניסה הקובעת למפלס המדרכה בבנייני מגורים יתוחם האזור המגונן בגבול המגרש הפונה לרחוב באמצעות אבן גן או קיר נמוך עד גובה 0.55 מ' (55 ס"מ) בהתאם לנספח הבינוי 4 בתכנית רג/1309.

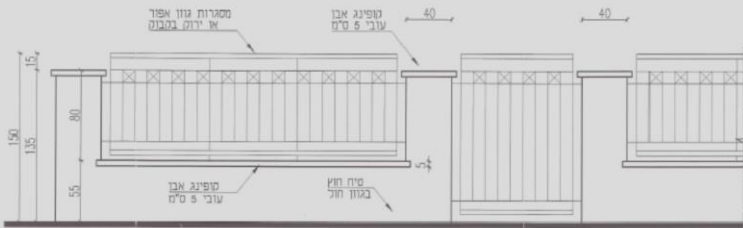
2. גדרות בין מגרשים שכנים

1. גובה גדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.5 מ' (150 ס"מ) מפני הקרקע הגבוהים ביותר. במידה וגובה הגינה ביחס לחצר השכנה עולה על 1.6 מ', יש לבנות מעל הקיר התומך קיר מסד בלבד בגובה של 0.4 מ' ומעליו גדר בשיחות תקנית קלה בגובה 1.1 מ' מחומר קל עץ או מתכת.
2. יש לטייח את הגדר הבנויה/קיר תמך משני צדדיה.
3. ראש הגדר הבנויה/קיר תמך יחופה בקופינג אבן טבעית או אלמנט מתועש כגון כורכרית.
4. גוון הטיח של הגדרות ייבחר מתוך הגוונים שיוגדרו ע"י מחלקת תכנון.

גדרות 1:20



גדר עץ



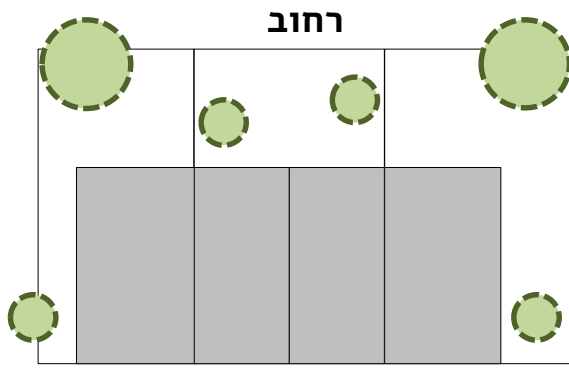
גדר מסגרות



## 4.2 | שערים ומחסומים

1. שערי כניסה לחצר, אם כשערי כנף או שערי הזזה, יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם.
2. תובטח דרך גישה אחת מונגשת לאנשים עם מוגבלות אל מפלס הכניסה הקובעת. במידה ויש הפרשי גובה המחייבים מדרגות בכניסה לבנין יש לוודא שהדרך הנגישה תוביל אל דלת הכניסה הראשית לבנין. שביל הגישה המונגש יתחיל ממקום קרוב ככל האפשר אל כניסת הולכי הרגל שאינה נגישה ותאפשר גישה נוחה ובטוחה מכיוון המרחב הציבורי.
3. כל השערים/ מחסומים יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה ויעוצבו כחלק אינטגרלי מחזית הבנין.





### 104.3 | נטיעת עצים

1. בכל מגרש יינטעו 6 עצים לפי החלוקה להלן: יינטע עץ גדול כלפי הרחוב ועץ בינוני בחצר מאחור/צד בדירות האמצעיות יינטע עץ קטן.
2. חובת הנטיעה בדירות הגן הפינתיות בלבד.
3. הנטיעה תתבצע בקו הבניין הקדמי ובגבול עם הדירה האמצעית.
4. כמות, גודל, מיקום וסוג העץ יוגדרו בהתאם לרשימות העצים בהנחיות העירוניות.



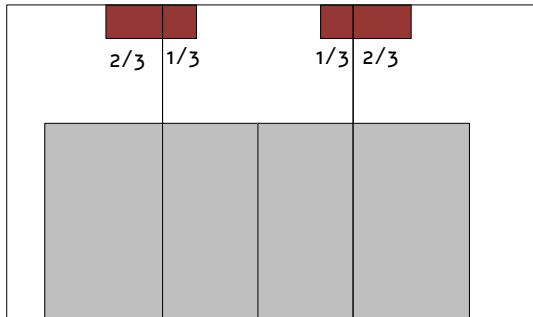
## 4.4 | ניהול מי נגר

1. ככלל, מי גשם מגגות, מרצפות, ממרפסות ומכלל שטח המגרש יוחדרו לקרקע בתחום המגרש, למעט במגרשים בהם הוכח שקיים זיהום קרקע ו/או מי תהום ובאזורים בהם מי תהום גבוהים, או במגרשים בהם אושרה בניה על 100% מתכסית המגרש.
2. ההנחיות לשימור מים מתבססות על הנחיות באגף למים ונחלים במשרד לאיכות הסביבה מיום 20 פברואר 2002.
3. מי המרזבים יופנו לשטח המחלחל.
4. על מבקש הבקשה להיתר להציג פתרון לחלחול מי נגר, כאשר לא ניתן להקצות שטח לחלחול מים יש להפנות את מי הנגר לבורות חלחול בתחומי המגרש (יש להרחיק בורות החלחול מיסודות הבית ככל האפשר). בורות החלחול ימוקמו בדירות הגן הפינתיות.
5. אין לנקז מגרשים ו/או ערוגות מגוננות בשטח הפרטי אל מדרכות, שבילים וכיכרות ציבוריות. ניתן לנקז אל שטחי גינון ציבורי בתנאי שיתואם מול מחלקת העיריה פרט למניעת סחף מקומי ו/או התזת אדמה על הקיר הסמוך למקום יציאת המים, כל זאת ע"ח בעל ההיתר.



## 04.5 | מתקנים טכניים

- יש לשאוף לרכז את מתקני התשתיות בנויה במישור הגדר. הנישות יהיו סגורות בדלת דקורטיבית.
- כל הנישות למתקנים הטכניים לא יבלטו לתוך תחום הרחוב וישתלבו בתכנון המוצע. הנישות יסגרו בדלתות דקורטיביות מפח מגלוון וצבוע בתנור בגוון תואם לגדר ובהתאם לחומרי הגמר המצוינים בהנחיות אלו.
- מונה המים הראשי לבניין ימוקם באופן שלא יבלוט בחזית הרחוב, וימוקם בתוך ערוגה מגוננת או גומחה בנויה לתשתיות.
- מתקני אוורור ושחרור עשן של שטחים תת-קרקעיים יוצמדו לקווי הבניין ויהיו חלק מהבניין. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- ברזי כיבוי אש ימוקמו בתחום המגרש וישולבו בגדר או יוצמדו לגומחה.
- ברזי כיבוי אש לא יבלטו לתחום המדרכה או 1/0 המרחב הציבורי.
- בלוני גז ימוקמו בנויה בתחום קווי הבניין. לא תותר הצבה של בלוני גז לאורך גדרות המגרש.
- התקנת יחידות חימום של מערכת מיזוג תותר בתנאים הבאים:
  - בבניין קיים בו לא קיים מסתור כביסה ימוקמו היחידות כחלק מהבניין ו/או בגומחה בתוך קווי הבניין. בכל מקרה לא תתוקנה יחידות על גבי חזית קדמית
  - המתקנים יתוכננו באופן בו לא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית לרחוב. התקנת המערכות מחויבת בקבלת אישור היחידה הסביבתית.
- לא תותר הקמת מבני עזר/מחסנים בשטח המגרש.
- מיקום המתקנים הטכניים בגדר יחולקו בין הדירות הקרקע, 1/3 בדירות האמצעיות ו- 2/3 בדירות פינתיות.

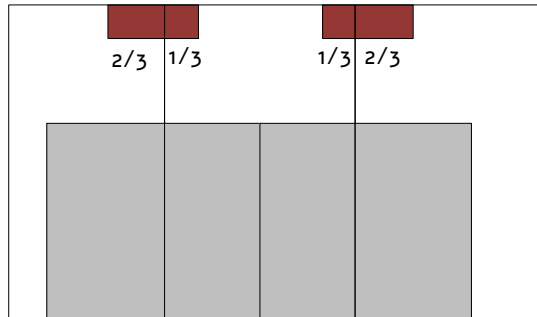




## 04.6 | אצירת אשפה



1. תנאי להיתר בניה יהיה הקמת נישה/גומחה לפחי האשפה של המבנה בתחומי המגרש בלבד.
2. הנישה/ גומחה בגדר המגרש תהיה ברוחב 2.00 מ' ועומק 1 מ'. במידה ולא קיימת גדר יקבעו הנחיות פרטניות למבנה.
3. יש לאפשר גישה נוחה לפינוי האשפה. נישה/חדר האשפה ייבנה במפלס דרך הגישה לפינוי.
4. יש לוודא הפרדת אשפה מגז - נדרש קיר הפרדת אש בין פתרון האשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
5. מיקום המתקנים הטכניים בגדר יחולקו בין הדירות הקרקע,  $1/3$  בדירות האמצעיות ו-  $2/3$  בדירות פינתיות.



במידה ולא תתאפשר חניה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה של עיריית רמת גן, יידרש כופר חניה מלא.

