



# הנחיות מרחביות - רמת גן

מהדורה: 1.1  
תאריך אישור הועדה המקומית  
לתכנון ובניה: 19/06/22

עיריית רמת גן | אגף הנדסה | הוועדה המקומית לתכנון ובניה



**בר לוי דיין** אדריכלים  
ומתכנני ערים

# ראשי פרקים - הנחיות מרחביות

## 1. עקרונות והגדרות

- א. מטרות, דברי הסבר ואופן השימוש
- ב. רוח התכנון ברמת גן
- ג. הגדרות
- ד. הנחיות פרטניות

## 2. מיקום הבניין במרחב העירוני

- א. העמדת הבניין הפנייתו לפי סוג המגרש
- ב. מיקום ברקמה הקיימת

## 3. הנחיות לפי סוג הבנין

- א. מגורים: צמודי קרקע
- ב. מגורים: בנייה מרקמית
- ג. מגורים: בניה גבוהה
- ד. בנין משרדים
- ה. חזית מסחרית

## 4. הנחיות לפי מרכיבי הבנין

- א. ראש הבנין
- ב. גוף הבנין
- ג. מסד הבנין ו'מרחב החזית הפתוח'

## 5. הנחיות עיצוב כלליות

- א. חומרי גמר
- ב. מרפסות
- ג. מצללות גגונים וסוככים
- ד. מסתורי כביסה ומסתורי תשתיות
- ה. תאורה
- ו. מערכות, תשתיות ושטחי תפעול
- ז. בניה בקיר משותף

## 6. הנחיות ותנאים לפיתוח ולתכנון המגרש

- א. דרכי גישה ונגישות
- ב. מתקנים טכניים ותשתיות
- ג. תכנון ופיתוח המגרש
- ד. גדרות ושערים
- ה. פיתוח שטח
- ו. נטיעות והגנה על עצים





## 5. הנחיות עיצוב כלליות

---



דוגמא: שימוש באלוקובוד בהיקף של מעל 70%. חומר משנה: זכוכית.



דוגמא: שילוב נכון בין שימוש בבטון אדריכלי כחומר ראשי וזכוכית כחומר משנה.

## חלונות ופתחים:

1. לא תותר הפנית קירות אטומים אל חזית הרחוב. \*סעיף זה אינו מתייחס למגורים צמודי קרקע ולמגדלים.
2. יידרש פתרון הצללה אחיד לכל פתחי הבניין כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות (לא כולל קומת קרקע).
3. ארגזי תריסים לא יובלטו מעבר למישור החזית.
4. זיגוג פתחים - ייעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון שקוף ורפלקטיביות חיצונית נמוכה. תותר רפלקטיביות מרבית של 17%.
5. יותר שינוי בפתחים בבניין קיים בתנאי כי הפתח ופרטי הביצוע יבחנו בייחס לכלל החזית.
6. בבניית מבנה חדש סורג יותקן בעובי הקיר, ולא יבלוט ממנו.
7. כל הסורגים בבניין יהיו אחידים בעיצובם: צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.

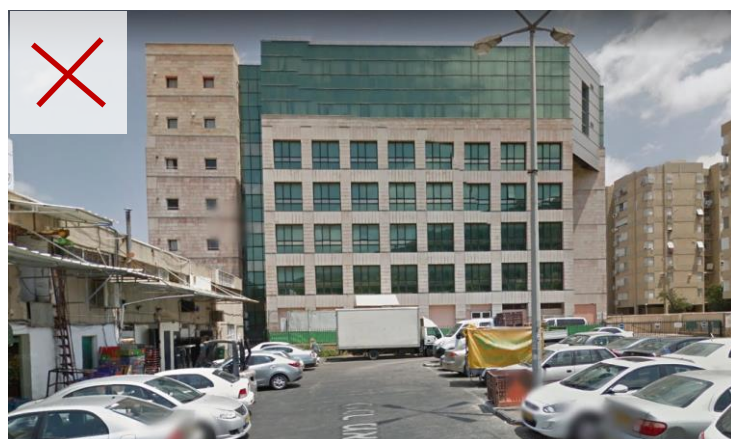
## חומרי גמר לחיפוי קירות הבניין:

8. חומרי גמר לחיפוי קירות בניינים מגורים יהוו חלק מתכנון הבניין. יועדפו חומרי גמר שאינם מייצרים בוחק וסנוור. חומרי הגמר במבנים חדשים יהיו על פי אחת החלופות המפורטות להלן או שילוב ביניהן. יותר שילוב של עד שלושה חומרים שונים.
9. שמירה על חיפוי קשיח של בין 30% ל 50% משטח החזית ובצורה אחידה בכל חזיתות המבנה.





דוגמא: שימוש בחומרי גמר בגוונים שונים בצורה של פסים מנוגדים ('זברה').



דוגמא: שימוש בשיש ורוד

## חומרי גמר לחיפוי קירות הבניין:

- חומרי הגמר לחיפוי מעטפת הבניין יהיו לפי החלופות הבאות:
10. 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.
  11. אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין. גוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
  12. חי פוי אבן: עיבוד פני האבן יהיה עיבוד מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), לא יותר עיבוד טובזה.
  13. פלטות מתועשות או בטון אדריכלי או צמנט בורד
  14. לוחות עץ / דמוי עץ.
  15. אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע).
  16. לבנים / לבני סיליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר.
  17. המישור העיקרי של חזיתות הבניין יצבע בגוון בהיר אחיד יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד, או גוונים, לא כולל זיגוג מסגרות למעקות ואלומיניום. זאת בתנאי שהחומר, העיבוד, או הגוון העיקרי לא יפחתו מ 70% חומרי / גווני המשנה בהיקף של עד 30%.
  18. לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן. קרמיקה. פסיפס. שיש, אלא באישור אדריכל העיר.
  19. לא יותר שימוש בחומרי גמר / גוונים שונים בצורה של פסים מנוגדים ('זברה'). יותר שימוש בחומרי גמר / גוונים שונים לצורך הדגשת חלוקת המבנה לנפחים גדולים.
  20. פריסת האבן: ישור פתחים עם קווי המישק ("פוגות"). גוון האבן יהיה בהיר: לבן, קרם (לא צהוב), או אפור בהיר. לא יותר שימוש בשיש או באבן גרניט.
  21. יותר שילוב חומרי גמר מתועשים להדגשת מרכיבים אדריכלים, בשטח של כ- 10% משטח החזית.
  22. במעבר מחומר חיפוי אחד למשנהו בקיר רציף, יש לשאוף לייצר הפרדה מישורית. במידה ולא ניתן או לא סביר תכנונית, יש לשלב אלמנט ניתוק או הפרדה. כל עיצוב אחר יובא כחלק מקונספט אדריכלי כולל, ויחויב באישור פרטני.
  23. יש לפרט את חומרי הגמר בכל מישורי הבניין. במידה והמישור לא מופיע בהיטל החזיתות יש לפרט את החיפוי עליו בתכנית
  24. יש לפרט את הגוון של כל מרכיבי הגמר בחזית לרבות מעקה, מסגרות אלומיניום ומסתורי כביסה. יש להציג במקרא חומר הגמר בהגשה מקטע מהגוון.





## קירות מסך:

- קירות מסך ממתכת וזכוכית יעמדו בדרישות הבאות:
1. החומרים המותרים בשימוש הינם - אלומיניום, זכוכית, פלדלת אל-חלד או חומרים אחרים שווי איכות מבחינת הקיים לאורך זמן.
  2. ייעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה. תותר רפלקטיביות מרבית של 14% לזיגוג. מקדם הבליעה יהיה 0.5 – 0.35
  3. במקרה של שימוש באלומיניום יש להשתמש באלומיניום מאולגן או בגמר צבע בתנור ברמת עמידות מוכחת למזג האוויר הישראלי, העומד בתקן ישראלי
  4. יועץ האלומיניום יאשר בחתימתו את התאמת החומרים לסביבה הייחודית של הבניין הנתון.





דוגמא: שימוש בפסים מנוגדים ('זברה')



דוגמא: עיבוד טובזה



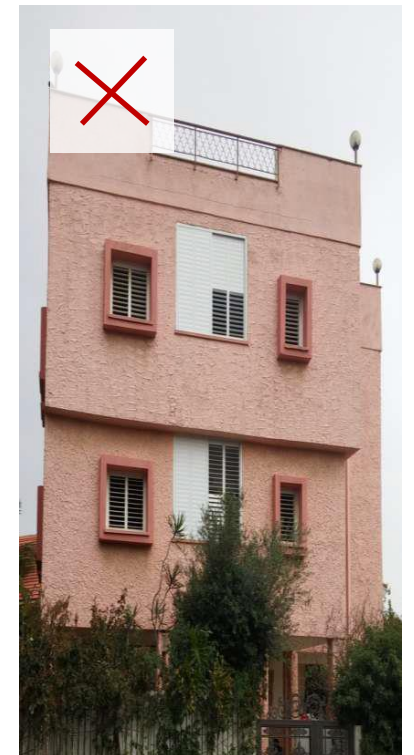
דוגמא: מספר רב של חומרי גמר, סוגי עיבוד וגוונים המייצר עומס חזותי



דוגמא: חיפוי קרמיקה



דוגמא: מוזנח אחרי מספר שנים



דוגמא: טיח בגוון ורוד





## ב. מרפסות (גזזטראות ומעקות)

### הנחיות:



דוגמא: עמודים מסיביים. גריד עמודים המעמיס ומנפח את חזות הבנין



דוגמא: מרפסות קונזוליות, מעקה זכוכית שקופה, מסגרות בקווים אנכיים בגוון אפור

1. מרפסות הבניין יעוצבו בהתאמה לסביבה האדריכלית ובהתייחסות לבניינים הסמוכים.
2. המרפסות בקומות הטיפוסיות הזהות יהיו חופפות וייצרו רציונל ויזואלי כולל לבניין על ידי אלמנטים של בינוי. רציונל עיצובי אחר ייבחן פרטנית.
3. המרפסות ימוקמו בזוית ישרה (90 מעלות) לבנין.
4. לצורך שמירת חלל הרחוב והדגשת מרפסות כתוספת לחזית הבניין העומד בקו הרחוב, חזית לרחוב תכלול לפחות 50% מרפסות מאורך החזית ועד 75% מאורך החזית. כל תכנון אחר יחויב בהנחייה פרטנית.
5. סגירת מרפסות אינה מותרת בכל חומר שהוא, גמיש או קשיח אטום או שקוף, פריק נגרר או מתקפל.
6. קורות המרפסות יהיו ממסגרות פלדה או שיצופו באופן התואם את הנחיות סעיף 4.2 (חומרי גמר).
7. המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. לא תותר חוסר אחידות בחיפוי המעקה. יש להציג פרט מעקה. חומרי המעקה:
  - 7.1 זכוכית שקופה (לא תותר זכוכית כהה, צבעונית, או רפלקטיבית)
  - 7.2 קונסטרוקציית המרפסת: עדיפות לתליית המרפסת כקונזולה. לא יותר שימוש בעמודים מסיביים וארוכים או גריד של קורות ועמודים לצורך תמיכה במרפסות, ככל שהדבר סוטה מהוראות פרק 2 סעיף ב' (גוף הבנין) לעניין צמצום נפח הבנין ועקרון התכנון המאופק והמינימליסטי.
  - 7.3 בבניינים עד 10 קומות יש לתכנן את המבנה עם מעקות שיאפשרו זרימת אוויר למבנה, כגון מעקות ברזל המאפשרות זרימת אוויר. יאושר מעקה משולב בנוי וברזל. כל מעקה מחומר אחר יחוייב בהנחייה פרטנית.
8. מחיצה בין מרפסות - במרפסות צמודות פרט המחיצה יהיה שקוע ממישור מעקה הבטיחות
9. קונסטרוקציית המרפסת: עדיפות לתליית המרפסת כקונזולה.
10. במרפסות הטיפוסיות לא תותר חוסר אחידות באופי ופרטי המעקה.
11. המרפסות יעוצבו כאלמנט אדריכלי כחלק מעיצוב חזית הבניין ויחופו באופן התואם את הנחיות סעיף 5.א.
12. לצורך בטיחות ילדים בלבד תותר הגבהת מעקה מרפסות מזכוכית שקופה בלבד, עם פרטי חיבור נסתרים. עבור מעקה מסגרות תתאפשר תוספת מסגרות. גובה התוספת לא יעלה על 40 ס"מ, תוספת מעל מעקה קיים ולא חופף את הקיים, אלמנט הזכוכית ללא מאחז יד לצורך שקיפות מלאה.







## ב. מרפסות (גזוזטראות ומעקות)

### הנחיות:

13. ניקוז המרפסות וגגות המבנה יהיה במערכת משולבת ונסתרת אשר תופיע בנספח הסניטרי. לא תותר הפניית נגר עילי לשטחים ציבוריים. החדרת הנגר תעשה דרך מערכת הבניין עצמו ובתחום המגרש.

14. יותר קירוי המרפסות העליונות בכרכוב/פרגולה בהתאם לחוק התכנון והבנייה ובנסיגה של 1.2 מ' ממעקה המרפסת.

### גזוזטרות בבניינים קיימים:

15. תותר תוספת גזוזטרות לבניינים קיימים בתנאי שהן תיבנינה לכל הדירות באותה החזית בעת ובעונה אחת. בבניין הכולל מספר כניסות ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר לגזוזטרות לחזית שלמה ולא לכל הבניין. יש להציג את שילוב הגזוזטרות במבנה כולו.

16. חומרי גמר של גזוזטרות שנוספו בבניינים קיימים יהיו מותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים.

17. לא תותר סגירת מרפסות בין אם בסגירת קבע או סגירה זמנית





## ג. מצללות (פרגולות), גגונים וסוככים



דוגמא: מצללה מחומרים קלים המשתלבת בעיצוב המבנה ובסביבתו



דוגמא: סוכך מתקפל במרפסת בית מגורים, יחידני ללא תפיסה אחידה לכל הבנין ובגוון לא מאושר



דוגמא: גגון בבית מגורים שאינו משתלב בעיצוב הבנין או בסביבתו

### הגדרה:

1. מצללה (פרגולה): מבנה קל, ללא קירות, שתקרתו משמשת כמשטח
2. הצללה התלוי מהקיר כזיז, או נסמך על עמודים.
3. סוכך וגגון: קירוי קל, יכול שיהיה אריג מתוח, או קבוע, או מתקפל (מרקיזה).

### הנחיות: פטור מהיתר

4. מצללות, גגונים וסוככים פטורים בתנאים מסוימים מהצורך בהיתר תנאים אלה מפורטים במסמך: "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר"

### הנחיות: מגורים

5. יש לתכנן פרגולות במסגרת ההיתר לדירות הקרקע ולדירות הפנטהאוז (קומת הגג החלקי) לא תותר תוספת אלמנטים פטורים מהיתר לבניין במשך שבע שנים מיום הקמתו.
6. לא תותר בניית מצללה במרפסת בנין המגורים.
7. המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטח. משטח שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.
8. המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבנין ובסביבתו. המצללה תהיה בתחום קווי הבנין.
9. מגורים: צמוד קרקע - יותר לחרוג מעבר לקו בנין במפלס הקרקע, לצורך שיפור התכנון, עד 40% מרוחב המרווח שבין גבול המגרש לקו הבנין.
10. יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במפלס הקרקע או במפלס הגג. הגגון או הסוכך יחובר לפחות באחת מפאותיו למבנה.
11. הגגון, הסוכך, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבנין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, רשת, ברזנט, PVC וכדומה), בגוון לבן, אפור או בז'.
12. מגורים: בניה מירקמית - לא יותר גגון או סוכך במרפסת בית משותף. יותר סוכך מתקפל במרפסות בית משותף ובלבד שתשמר אחידות בעיצוב, מראה וגוון.
13. מגורים: בניה גבוהה - לא יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל במרפסות, או גג בנין גבוה.





## ג. מצללות (פרגולות), גגונים וסוככים

### מצללה (פרגולה):

13. מצללה בחצר – ראה פרק 6 'הנחיות ותנאים לתכנון ולפיתוח המגרש'
14. מצללה בגג תמוקם בצמוד לחדר יציאה לגג, לדירות על הגג או בצמוד למבנה מדרגות ופירי מעלית.
15. באזורים בהם תכניות מאושרות כוללת הוראות בנייה יישמרו מרווחים על פי הוראות התכנית.
16. בכל מקרה אחר יש לשמור על נסיגה של 1.2 מ' בין מעקה הגג לבין המצללה.
17. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן: צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
18. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
19. משטח ההצללה יהיה אופקי.
20. המפלס עליון של הפרגולה לא יעלה על מפלס רצפת הקומה מעל
21. בקשה להיתר תתייחס למצללות קיימות בהיתר ותציג פתרון מחייב לבנייה אחידה בבניין כולו בבקשות עתידיות (תכנית צל).
22. מצללות בהיתר יכול שיהיו מבטון, מתכת, עץ.
23. מצללות בפטור מהיתר יהיו מעץ או מתכת בלבד. חלקי הפרגולה יהיו צבועים בגוון לבן חיפוי המבנה או בגוון פרטי המסגרות במבנה או בגוון לבן. חלקי עץ יותרו בגוון טבעי
24. יש לתכנן במסגרת ההיתר פרגולות לדירות הקרקע ולדירות הפנטהאוז (קומת הגג החלקי). לא תותר תוספת אלמנטים פטורים מהיתר לבניין במשך שבע שנים מיום הקמתו

### גגון / בליטה:

25. קו הבניין הקדמי המצוין בתוכניות מאושרות יכלול את שטח הבליטות המותרות בהתאם לחוק התכנון והבניה.
26. בבניה לפי תמ"א/38 לא תתאפשר הבליטה מעבר לקו בניין של 2 מ'. על מנת לאפשר תלת מימדיות
27. של החזיתות, יקבע קו בניין בנסיגה של 0.3 מ' מקו הבניין הקדמי אשר יהווה קו הבניין. תותר חריגה לקו בניין קדמי בשטח שלא יעלה על 1/3 מהחזית הקדמית.
28. הקמת גגון תהיה תואמת את שטחי הבניה שנקבעו בתכניות החלות על המקום לעניין בליטה מקו בנין. גגון יהיו אף הם כפופים להגבלות קווי הבניין בתכניות למעט אלה שעומדים בתנאים שנקבעו בתוספת השנייה לתקנות התכנון ובניה.

### סוכך מתקפל (מרקיזה):

29. סוכך מתקפל במבני מגורים
30. הסוכך המתקפל יהיה בגוון אחיד לכל המבנה
31. מסגרת הסוכך תיבנה מחומרים עמידים ובלתי דליקים, הכול לפי התקן, ותותקן בקיר באופן בטיחותי.
32. הסוכך לא יסתיר אלמנטים ורכיבי בניין אדריכליים.
33. לא יותרו סוככים מעוגלים או קמורים.
34. הסוכך/גגון בבנייה על הגג יהיו לפחות במרחק של 1.2 מ' ממעקה הגג.



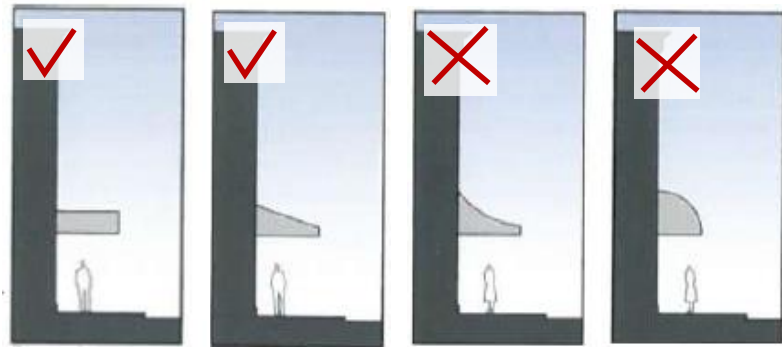


# ג. מצללות (פרגולות), גגונים וסוככים

**הנחיות:  
בנין משרדים,  
מסחר,  
תעשייה,  
חזית  
מסחרית**



דוגמא: מצללה בבניין משרדים – חזית מסחרית במפלס הקרקע



דיאגרמות "סוככים לבית עסק"



דוגמא: מצללה בבית עסק, אחדות עיצובית עם שפת הבניין

- 35. תותר הקמת מצללה במפלס הקרקע או במפלס הגג.
- 36. המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבנין ובסביבתו.
- 37. יותר שימוש בגגון בבנין משרדים, בנין מסחרי, מבנה תעשייה, או בחזית מסחרית.
- 38. הגגון יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבנין ובסביבתו.
- 39. יותר שימוש בסוכך מתקפל, בכניסה לבית עסק, בבנין מסחרי, או בחזית מסחרית. רוחב הסוכך המרבי יהיה כרוחב בית העסק.
- 40. לא יותרו סוככים או גגונים מעוגלים, אלא ישרים או בזווית בלבד. תשמר אחידות והתאמה למיקום הסוכך וזווית הצבתו, לכל המסחר או החזית המסחרית.
- 41. גובה תחתית הגגון או הסוכך (השובל) לא יפחת מ 2.20 מטר נטו מפני המדרכה.
- 42. יותר שילוט בית העסק על גבי סוכך, בהתאמה להנחיות סעיף ו' (שילוט) בפרק זה.
- 43. הוראות נוספות ממסמך עיריית ר"ג – הנחיות לפי סוג בנין- החזית המסחרית
- 44. לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שלא עומד בדרישות התקן הישראלי.
- 45. המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה. יותר משטח הצללה והגנה מפני גשם: זכוכית מחוסמת או רבודה, שקופה, מותזת, או מודפסת (לא יותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית). משטח שקוף לא יחשב במניין השטח האטום.
- 46. קונסטרוקציה: מסגרות או אלומיניום. גוון תואם לחזות הבנין. לחילופין, בגוון לבן, אפור, כסוף או שחור.





# ד. מסתורי כביסה ומסתורי תשתיות



דוגמא: מסתור כביסה במישור חזית הבנין



דוגמא: מסתור כביסה החורג ממישור חזית הבנין



דוגמא: חומר גמר למסתור כביסה לפי גמר הבנין

## הנחיות:

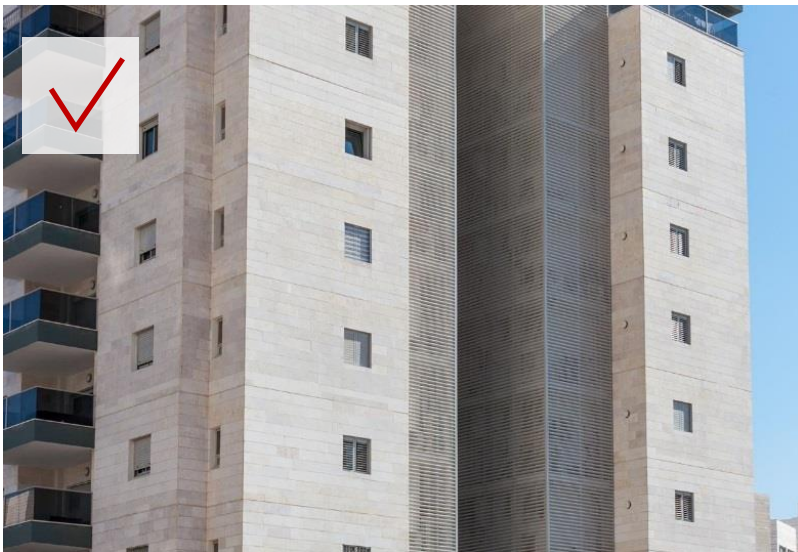
1. סעיף זה מתייחס לבנין מגורים בלבד.
2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למסתורי כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבנין.
3. מסתור כביסה לא יבלוט ממישור חזית הבנין.
4. חומרי הגמר של מסתור כביסה יהיו ע"פ אחת מהחלופות שלהלן ובתנאי שחומר הגמר המוצע משתלב בעיצוב חזיתות הבנין:
  - 4.1 - חומר הגמר הראשי של חזיתות הבנין.
  - 4.2 - פלטות מתועשות או בטון אדריכלי.
  - 4.3 - לוחות עץ / דמוי עץ.
  - 4.4 - אלומיניום.
5. רצפות מסתור הכביסה יחוברו למערכת הניקוז של הבנין.
6. התקנת מסתורי כביסה יהוו פרט מחייב בכל היתר בניה או שיפוץ עתידי. יושם דגש על ייבוש כביסה טבעי ללא השקעת אנרגיה בכל סוגי בניני המגורים.



## ד. מסתורי כביסה



דוגמא: חומר גמר למסתור כביסה לפי גמר הבנין



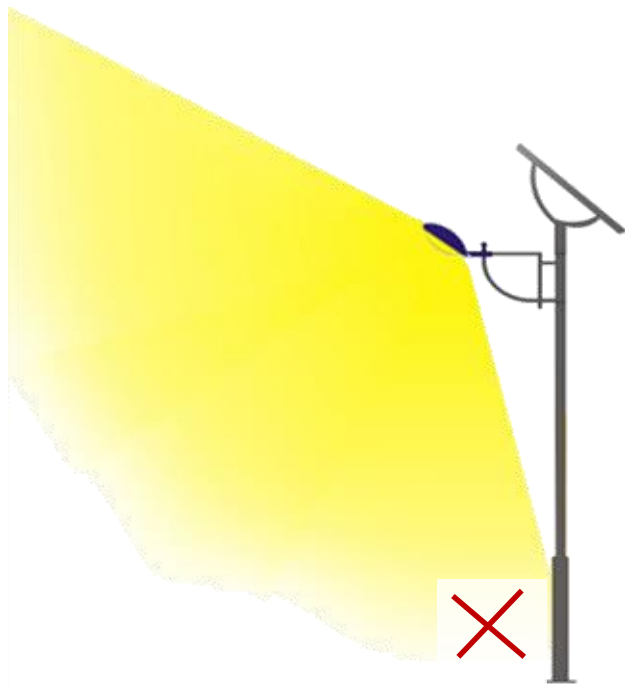
דוגמא: מסתור כביסה עשוי אלומיניום, המשתלב בעיצוב חזיתות הבנין

### הנחיות:

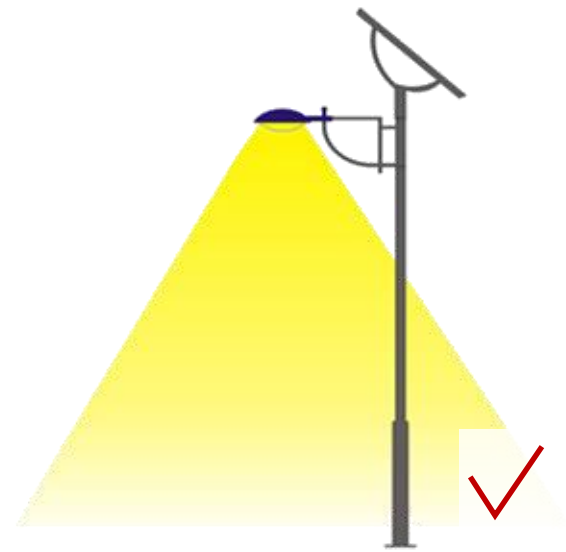
8. המסתור יהיה אחיד לכל גובה הבניין. סטייה מהנחיה זו טעונה הנחיה פרטנית של אדר' העיר.
9. האורך המומלץ של מסתור כביסה לדירה הוא 2.0 מ'.
10. עומק מזערי של המסתור: 75 ס"מ.
11. לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב, או בפניה הצמודה לחזית זו. בדירות הפונות לחזית זו בלבד יוסדר פתרון בתחום מרפסת מאחורי מעקה בנוי. או בדרך אחרת ובלבד שלא יוצמדו מסתורים או מתקנים לחזית הבניין הפונה לרחוב.
12. בחלקו הקדמי של המסתור ייעשה שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.
13. בתחתית כל מסתור יותקן משטח מחומרים עמידים כנ"ל. המשטח ינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
14. בבקשה להיתר יוצג פרט בקנ"מ 1:20 של המסתור המוצע.
15. בבניינים קיימים פרט המסתור יהיה תואם לסגנון הבניין.



דוגמא: הארת המסד כחלק מהתפיסה האדריכלית של הבנין



דוגמא: תאורה מסנוורת



דוגמא: תאורה לא מסנוורת

## הנחיות:

1. תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
2. התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור.
3. הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה:
4. במתחמי מגורים (מכל הסוגים): תאורה ממותנת. אין מגבלה להארת הכניסה ומרחב החזית הפתוח. לא יותר סינוור ישיר או עקיף. לא תותר תאורה צבעונית שאינה בתחום הלבן-חם-צהבהב.
- במתחמים מעורבים (כולל מגורים בשילוב עם חזית מסחרית):
5. תתאפשר תאורה מלאה של כל חלקי הבנין. מומלץ לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה האדריכלית / עיצובית הכוללת של הבנין. תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבנין. לא יותר סנוור ישיר או עקיף.
6. במתחמי תעסוקה, מסחר, בילוי ופנאי: יש לתכנן תאורה כחלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי. אין מגבלה על תכנון התאורה. מומלץ לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה האדריכלית / עיצובית הכוללת של הבנין. לא יותר סנוור ישיר או עקיף.





# ו. מערכות, תשתיות, מתקנים ושטחי תפעול

## הנחיות: מערכות טכניות וגגות



דוגמא: מערכות מ"א גלויות על גג הבניין



דוגמא: קולטי שמש גלויים על גג הבניין



דוגמא: מערכות גלויות על הגג



דוגמא: מזגנים וצנרת תלויים וגלויים

1. מתקנים טכניים, חדרי מכונות ומערכות אלקטרו-מכאניות ימוקמו במפלס הגג, או בקומה טכנית, או במפלס הקרקע, או בתת הקרקע.
2. המתקנים והמערכות יוסתרו במסתור יעודי (הכולל פתרון אקוסטי למערכות מרעישות) המשתלב בעיצובו ובמראהו הכללי של הבניין. מתקני מ"א בבנין מגורים יוסתרו במסתור הכביסה או בגג הבנין.
3. פתחי אוורור מחדרי מכונות, מתקנים טכניים, מערכות, מרתפים ומחסנים יופנו לחזית הצדדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
4. מתקנים, חדרי מכונות ומערכות בכפוף למגבלות מניעת רעש ע"פ חוק ותקנות.
5. צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלויה (אופקית או אנכית).
6. תובטח גישה בטוחה, נוחה וישירה אל המתקנים הטכניים, חדרי המכונות והמערכות.
7. גובה מתקנים טכניים ומערכות אלקטרו-מכאניות במפלס הגג, לא יעלה על גובה מעטפת הבנין.
8. תתוכנן תשתית בגג למערכות אנרגיה מתחדשת, ע"י הקצאת שטחים ייעודיים להצבה עתידית של מערכות אלה. אין חובת הכנת תשתית בגג לאנרגיה מתחדשת במגורים: צמוד קרקע.

## הנחיות: תשתיות

9. לא תותר חניית כלי רכב מעל חיבורי מים קיימים.
10. לא יותר שינוי בחיבור מים קיים, למעט שינוי לצורך הגדלת קוטר החיבור הקיים, או שינוי הנדרש לצורך עמידה בדרישת כיבוי אש.
11. לא יותר שינוי בחיבור ביוב קיים, למעט שינוי בחיבור אם המגרש מחובר דרך מגרש אחר והחיבור נדרש לצורך הפרדה. יותר שינוי לצורך התאמה הנדסית ביחס לגובה מפלס הכניסה.
12. T.L (Top Level) של תא הביקורת בתחום המגרש יהיה על פי הל"ת.
13. מפלס ה-0.00+ של הבנין יהיה גבוה ממפלס ה-T.L (Top Level) של תא הביקורת העירוני באופן שלא יפחת מ-0.35 מטר.







# ו. מערכות, תשתיות, מתקנים ושטחי תפעול



דוגמא: מערכות מ"א גלויות על גג הבניין



דוגמא: קולטי שמש גלויים על גג הבניין



דוגמא: מערכות גלויות על הגג



דוגמא: מזגנים וצנרת תלויים וגלויים

## מערכות סולריות לחימום מים:

- 14. מערכות סולאריות לחימום מים יצינו בתכנית הבקשה להיתר את מיקום וגובה חלקי המערכות והחיבורים הדרושים להן.
- 15. יש לתכנן ולהציג פנלים סולריים ומתקנים טכניים בשטח מרוכז ככל הניתן על גג המבנה. המתקנים יתוכננו בפריסת מצמצמת שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי גג משותפים ו/או גגות מגוננים.
- 16. על אף האמור בתכניות הגגות גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה על גובה המעקה הגג.
- 17. לא תותר התקנת כל צנרת על גבי המעטפת החיצונית של המבנה.
- 18. הצבת קולטים ודודי אגירה:
  - 18.1 - גובה הקולטים ודודי השמש לא יעלה על 2 מ'.
  - 18.2 - בגג שטוח - בהיקף הגג עליו מוצבת מערכת סולארית ייבנה מעקה להסתרת המערכת ולצרכי בטיחות.
  - 18.3 - בגג משופע - הקולטים ישולבו בשיפוע הגג; דוודים לאגירה יוסתרו בחלל הפנימי.
  - 18.4 - תובטח גישה נוחה וישירה למערכות הסולאריות.
  - 18.5 - לא תותר התקנת כל צנרת על גבי המעטפת החיצונית של המבנה.

## בריכת שחיה על הגג:

- 19. תותר הקמת בריכות שחיה על גגות המבנים. בהתאם לתנאים הבאים:
  - הקמת בריכות שחיה תחייב נסיגה של 1.5 ממעקה הגג הטכני.
  - \* גובה הבריכה לא יעלה על גובה המעקה הבנוי.

## בריכת שחיה

- רוחב מעבר בבריכה פרטית מקצה הבריכה עד המעקה או קיר מפריד - 80 ס"מ





# ו. מערכות, תשתיות, מתקנים ושטחי תפעול



- 20. תותר חצר תפעולית לכל מבנה למעט בניני מגורים. החצר התפעולית תהיה בתחום המגרש, בתת הקרקע, או פונה לחזית אחורית או צדדית ותשמש גם פריקה וטעינה. גישה לחצר דרך הכביש הראשי, באופן שלא מהווה הפרעה להולך רגל, ובמידות ושיפוע המאפשרים גישה תקנית ונוחה.
- 21. תותר הקמת גדר סביב שטח תפעולי, בגובה שלא יעלה על 2.0 מטר, בכפוף להתאמת עיצובה לעיצוב הבנין. לחילופין התאמתה לגדר המגרשים הסמוכים.
- 22. במגרשים הקטנים מ 1.5 דונם תתאפשר פריקה וטעינה ברחוב, במקום ייעודי ומוסדר.

**הנחיות: שטח תפעולי:**

- 23. נפח האצירה לפי סוג המבנה, כדלקמן:
  - 23.1 - מגורים: נפח של 60 ליטרים ליום ליחידת דיור. נפח אצירה מינימאלי לבנין: 240 ליטרים.
  - 23.2 - משרדים ותעסוקה: נפח מינימאלי של 1 ליטר ליום למ"ר עיקרי.
  - 23.3 - תעשייה קלה ומלאכה: נפח מינימאלי של 5 ליטר ליום למ"ר עיקרי.
  - 23.4 - מסחר (למעט מרכול): נפח 4 ליטרים ליום למ"ר עיקרי.
  - 23.5 - מרכול: נפח 12 ליטרים ליום למ"ר עיקרי.
  - 23.6 - במבנה מסחר או תעסוקה, הכולל עסק המרכז אריזות (לרבות מרכול, חנות ממכר מזון או שתייה וכדומה), יתוכנן חדר נוסף לאצירת פסולת נייר עם דחסנית לקרטונים.
  - 23.7 - בבניינים בהם ישולב עסק להכנת מזון (כגון מסעדה), תשולב דחסנית לפסולת אורגנית רטובה.
  - 23.8 - מבנה אחר: על פי ניתוח הנדסי שיוגש על ידי עורך הבקשה.
- 24. אצירת אשפה במגורים: צמוד קרקע - במסתור יעודי. בכל סוגי הבניה האחרים - בחדר שימוקם במרתף או במפלס הכניסה, יהיה מוסתר ולא יופנה ישירות אל 'מרחב החזית הפתוח'.
- 25. תתוכנן ותשולב מערכת סינון אויר וריחות ו/או מערכת מיזוג אויר בחדר אשפה, על פי תקן.

**אצירת אשפה:**

**חשוב - אריזות ריקות בלבד!**

**פח כתום לאריזות**

- אריזות מזון מפלסטיק • קופסאות שימורים
- שקיות פלסטיק • קרטוני חלב ומשקה • אריזות של מוצרי טיפוח (דיאודורנטים ועוד) • מיכלים של מוצרי ניקיון ועוד • וכדומה

**אריזות ריקות בלבד**

דוגמא: פח כתום לאריזות





## ז. בנייה בקיר משותף

### הנחיות:

1. בבנייה בקיר משותף יידרש רצף עיצובי והתאמה ביחס למפלסים, גובה קומות, בניה על הגג וחומרי גמר. ההתאמה תהיה ביחס לבניין הראשון שיבקש לממש זכויות הבניה מותרות על פי תכניות מאושרות.
2. בעורף המגרש תותר הארכת הקיר המשותף עבור בניית ממ"דים ו/או הרחבות ובלבד שתוספת הקיר המשותף לא תיחשף לחזית הרחוב.
3. בתוספת בנייה על מבנה קיים תידרש התאמה עיצובית עם המבנה השכן, במידה ובניין זה טרם מימש את תוספת הקומות המותרות יש להציג פתרון תכנון המתייחס לקיר המשותף החדש ולקיר האטום הנוצר.
4. בקשה להיתר בניה בקיר משותף תציג תכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן לצד חזית הבניין המוצע
5. במקרה שבו קבעה התכנית החלה, בנייה בקיר משותף עם מגרש צמוד: אורך הקיר המשותף במגרש הבונה לא יעלה על אורך הקיר השכן הקיים. הנסיגה מהקיר המשותף תהיה שווה לקו בנין צדדי שנקבע בתכנית.

