



# הנחיות מרחביות - רמת גן

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

עיריית רמת גן | אגף הנדסה | הועדה 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





## 6. הנחיות ותנאים לפיתוח ולתכנון המגרש

---



## דרכי גישה להולכי רגל:

1. דרך הגישה (שביל), כבש ומדרגות יהיו בעלי עיצוב אחיד.
2. דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גיבון נרחב ככל הניתן.
3. רוחב שביל כניסה ראשי להולכי רגל לא יפחת מ- 1.5 מטר ולא יעלה על 3 מטרים.
4. חומרי גמר לדרכי גישה: אבן נסורה מסותתת, אבן פראית שטוחה ונסורה, אבנים משתלבות וגרנוליט. כל החומרים נדרשים לעמוד בדרישות התקן. לא יאושרו אריחי גרניט פורצלן, יציקות בטון או אריחי ריצוף פנים כלשהם.

## נגישות:

5. 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.
6. מעלון יותקן במידת הצורך במרווח צדדי או אחורי, למעט במקרים בהם יוכח כי התקנתו מחויבת במרווח קדמי.

## רחבת כיבוי אש:

7. רחבות כיבוי אש ימוקמו בשטח המגרש הפרטי. יש למקם את הרחבה בחפיפה לשביל כניסת רכב או שביל גישה אחר למבנה.
8. יש לתכנן רחבות משותפות לשני מגרשים צמודים.
9. אם לא ניתן למקם הרחבה בתחום המגרש הפרטי, עקב מגבלות שטח, זכויות בניה, קווי בניה וכד' יש למקם הרחבה בתחום מיסעת הכביש בזכות הדרך.
10. סימון רחבת כיבוי אש במרחב הציבורי תסומן באמצעות שילוט בלבד, ללא צביעה. בתכנית ההגשה ירשם: "סימון רחבת כיבוי אש ללא צביעה על מסעה/מדרכה אלא באמצעות שילוט בלבד".
11. מיקום רחבת הכיבוי יסומן בתכנית המדידה הטופוגרפית וכן בתכנית קומת הקרקע של המבנה באופן ברור כולל ציון מידות, מרחק מהמבנה וסימון אבן השפה של המדרכה.
12. במידה ויידרש סימון של רחבת כיבוי אש הרחבה תסומן על ידי מסמרות, או בעזרת ריצוף. לא יאושר סימון בצביעה.





# ב' – מתקנים טכניים ותשתיות

<p>1. מתקנים ופרטי עזר - מתקנים שהתקנתם מחויבת בתחום השטח הפתוח של המגרש יהיו בגודל מינימלי. המתקנים יתוכננו באופן המותיר שטח חצר מרבי לטיפוח ולגינון, נטול מפגעים בטיחותיים.</p> <p>2. כל מתקן או פרט עזר שהתקנתו אינה נדרשת בחצר על פי תקן ימוקם בתחום קווי הבניין.</p>	<p><b>מתקנים ופרטי עזר:</b></p>
<p>3. יש לשאוף לרכז את מתקני התשתיות.</p> <p>4. מונה המים הראשי לבנין ימוקם באופן שלא יבלוט בחזית הרחוב, בסמוך לגבול המגרש בניצב לרחוב.</p> <p>5. תינתן עדיפות לשילוב מיקום מונה המים הראשי והכניסה לחניה.</p> <p>6. מונה המים הראשי ימוקם בתוך ערוגה מגוננת או גומחה בנויה לתשתיות כמפורט בהמשך.</p> <p>7. פילר חשמל ותקשורת ימוקם באופן שלא יבלוט בחזית הרחוב וישתלבו בתכנון המוצע.</p> <p>8. בבניה רוויה ומרקמית: פילר חשמל ותקשורת ימוקמו בסמוך לגבול מגרש צידי בניצב לחזית הרחוב. לבניה פרטית יש לראות את פרק 6.2.</p> <p>9. יש לשאוף להצמיד את הפילרים ולמקמם בסמוך לתשתיות אחרות.</p> <p>10. כל הפילרים יחופו בחיפוי כדוגמת קירות הפיתוח בחזית.</p> <p>11. גומחה למתקני תשתיות תהיה בנויה בגודל מינימלי, ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים והרשויות הרלוונטיות.</p> <p>12. חומרי הגמר של הגומחה יצוינו בהגשה ויותאמו לפרטי פיתוח השטח המוצעים. בחזית הקדמית של הגומחה תותקן דלת מתכת מגולוונת בגמר צבע בתנור. בדלתות יהיו פתחי אוורור בהתאם לדרישות התקן.</p>	<p><b>מתקני תשתיות:</b></p>
<p>13. בלוני גז: בבניה רוויה ומרקמית ימוקמו בחדר גז בקומת הקרקע.</p> <p>14. צובר גז לא יבלוט מעל פני הקרקע וימוקם ככל האפשר בניצב לקו הרחוב ויאפשר שתילת צמחיה נמוכה בערוגה בעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>15. שחרור עשן: מתקני אוורור ושחרור עשן של שטחים תת-קרקעיים יוצמדו לגבולות המגרש ויפנו כלפי פנים המגרש: רמפת הירידה לחנייה, הגיגון המשותף או החדרים הטכניים. לא תותר הפניית הפתחים לכיוון מגרשים גובלים, לכיוון החזית לרחוב או לכיוון שטחים ציבוריים. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>16. ההצמדה לגבולות המגרש תהיה במרחק של לפחות 2 מ' מחזית הרחוב וגובה פתחי אוורור שנמצאים מעבר לקו קומת הקרקע בחזית לא יעלה על 1 מ'.</p>	<p><b>מתקנים טכניים:</b></p>





## מתקנים טכניים:

17. ברזי כיבוי אש (הידרנטים).
18. ברזי כיבוי אש ימוקמו בתחום המגרש.
19. יש להצמיד את ברזי הכיבוי לשעוני מים.
20. ברזי כיבוי אש לא יבלטו לתחום המדרכה או/ו המרחב הציבורי.
21. הברזים ישולבו בגדר או יוצמדו לגומחה.
22. בבנייה בקיר משותף ימוקמו הברזים בחזית הצד. במקרה של קירות משותפים משני הצדדים ישולבו ברזי הכיבוי בחזית באופן שמשתלב באדריכלות המבנה.
23. מיזוג אויר: התקנת יחידות חימום/תקרור של מערכת מיזוג תותר בתנאים הבאים:
24. באזורי תעסוקה ימוקמו היחידות בתחום החצר האחורית בלבד.
25. המתקנים יתוכננו באופן בו לא תיווצר הפרעה אסתטית או
26. אקוסטית. התקנת המערכות מחויבת בקבלת אישור היחידה הסביבתית.
27. מיכון למבנה תעסוקה, מלאכה או מסחר: תותר התקנת מיכון הכרחי בלבד ובתחום החצר האחורית בלבד.
28. 09.02 כל בקשה לקבלת היתר בנייה מחייבת הצגת פתרונות להסתרת יחידות מיזוג אויר ומערכות טכניות בבנייה קיימת ומתוכננת.
29. יש עדיפות להתקנת המערכות על גג המבנה המשותף. הצנרת עבור מערכות אלה תתוכנן באופן נסתר ולא על גבי החזית.
30. ככלל יש לאפשר התקנה של מערכות מיזוג אויר ומשאבות חום בדירות בהן אורך הצנרת הנדרשת עולה על 30 מ'. מערכות אלו ימוקמו במסתורים.
31. יחידות מיזוג אויר יותקנו במקומות שאושרו בתוכנית ההגשה, בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
32. מעבים ימוקמו במסתור למערכות.
33. ניקוז המעבים יוסדר במסגרת הנספח הסניטרי.
34. לא יותקנו מערכות על החזית הפונה לרחוב או בחלק הקדמי של חזיתות הצד הצמודות אליה.
35. לא תותר הפניית פתחי איורור שחרור עשן ורפפות בחזית לרחוב. כמו כן לא תותר הפניית חלונות או דלתות שאינם של פונקציות ציבוריות לחזית הקדמית.
36. פרטי עזר שהתקנתם נדרשת לצרכי בטיחות (רמזורים, מראות פנורמיות וכד') יתוכננו באופן אינטגרלי בגדרות ו/או בגומחות בגבולות המגרש בלבד.
37. לא תותר התקנת תאורת הצפה בשטח המגרש, למעט במבנים לשימור.
38. חדר שנאים שהתקנתו מחויבת עפ"י דרישות חברת חשמל יהיה תת קרקעי.

## פרטי עזר:





<p>1. הוראות עבור חצר אנגלית יחולו גם על חצר מונמכת.</p> <p>2. חצר מונמכת תאושר במסגרת הקלה בלבד, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבנייה פרטית (קוטג') ובתנאי שמירה על רצועת גינון כנדרש בהנחיות.</p> <p>4. חצר אנגלית תהיה מקורה במלואה בשבכה.</p> <p>5. אורך חצר אנגלית לא יעלה על שליש מהאורך הכללי של החזית בה החצר ממוקמת. רוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ' ברוטו</p> <p>6. שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר לדירה, כולל שטח למדרגות כניסה, ככל שיאושרו.</p> <p>7. בהיקף חצר אנגלית לא יוקמו גדרות ו/או מעקות למעט אלו הנדרשים עבור מדרגות כניסה, ככל שיאושרו. גדרות ומעקות יהיו עשויות מסגרות קלה בלבד.</p>	<p><b>חצר אנגלית, חצר מונמכת:</b></p>
<p>8. ניתן יהיה להקים מבנה עזר/מחסן רק אם הותר ע"פ תכניות מאושרות, במיקום, בשטח, ומגבלות התכנית.</p> <p>9. מבנה עזר יבוצע באופן המשתלב בחזיתות ובתוכנית המגרש. חומרי הגמר והמיקום יצויינו בבקשה להיתר.</p> <p>10. המחסן יוצב בעורף המגרש.</p> <p>11. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של מקים המחסן.</p> <p>12. גובה פנימי נטו של מחסן בעל גג משופע יהיה מקסימום 2.2 מטר.</p>	<p><b>מבני עזר ומחסן:</b></p>
<p>13. לא תאושר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ו/או בחזית הפונה לרחוב לדירה בקומת קרקע.</p> <p>14. לא תאושר הפניית דירות גן לחזית הראשית, לא יואשרו הפניית פתחים השייכים לדירות הגן לחזית הראשית.</p> <p>15. לא תותר כניסה ישירה נפרדת לדירות הגן.</p>	<p><b>דירות גן בבניינים משותפים:</b></p>
<p>16. על מגרש בו שטח המרווח הקדמי, שבין קו הבניין לקו הרחוב בחזית מסחרית, צורף למדרכה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>17. הרצועה מיועדת לרשות הרבים ונדרש בה רישום זיקת הנאה לציבור.</p> <p>18. רצועת זיקת הנאה תשאר פנויה מכל מתקן כגון מחסום, מדרגות, גדר, מתקנים טכניים וכיו"ב.</p>	<p><b>בניינים עם חזית מסחרית:</b></p>



19. בתחום זיקת הנאה יותרו רק מכסי תשתיות אטומים ומרוצפים.
20. מפלס הרצועה יהיה המשכי למפלס המדרכה הסמוכה ובאותו חומר גמר.
21. שערי גישה לבניין ימוקמו בקו חזית המבנה.
22. מתקנים טכניים ופרטי עזר שהקמתם מותרת בחצר ימוקמו בשטח המרווח הצדדי או האחורי על פי הנחיות פרק זה. ובכל מקרה מתקנים אלה לא יותקנו בקו המגרש אלא בקו הבניין עצמו בלבד על מנת לשמור על רצועה רציפה לציבור הרחב.
23. מתקן טכני קיים או גדר קיימת בתחום שטח המרווח הקדמי (כגון מד מים ראשי) יועתק אל שטח המרווח הצדדי בתאום עם תאגיד המים.
24. במגרש עם חזית מסחרית בו התירה תכנית בנייה תת קרקעית תישמר רצועת קרקע בשטח המרווח הקדמי בעומק שתילה שלא יפחת מ-1.2 מ'.  
25. מצללה בגודל התואם את תקנת הפטור לא תימנה בשטחי הבניה. מצללה גדולה ממנה תהווה שטח שירות ויש להגיש בגינה בקשה להיתר בניה.  
26. לא יותר קירוי מעל למצללה שיהווה איטום.  
27. המצללה תתוכנן בהתאמה לאופי האדריכלי של הבניין מבחינת פרופורציות וחומרים ובאחידות לשאר המצללות  
28. תותר הקמת מצללה רק באזורי מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ומחומרים קלים (שמשקלם אינו עולה על 50 ק"ג למטר), כגון עץ, פלדה ואלומיניום ושילוביהם.  
29. בבניה צמודת קרקע:  
29.1 - הבלטת מצללה מעבר לקווי הבניין תותר מעבר לקווי הבניין עד 40% לתחום המרווח  
29.2 - התקנת עמוד קבוע תהיה בתחום קווי הבניין ובאישור מהנדס מוסמך  
30. בבניה רוויה, של בתים משותפים:  
30.1 - תותר הקמת מצללה בדירות הגן או מעל לכניסה המשותפת.  
30.2 - גובה המצללה לא יעלה על גובה הקומה בה היא מותקנת, כולל כבלים, תמיכות וכו'.  
30.3 - הבלטת מצללה מעבר לקווי הבניין עד לקו בנין מינימלי של 1.5 מ'

**בניינים עם  
חזית  
מסחרית:**

**מצללה:**





31. סככות צל באמצעות אריג יותרו בבניה צמודת קרקע למגורים, בשטחים לבניני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים.
32. התקנת עמודים תהיה בתחום קווי הבניין בלבד ומחויבת באישור מהנדס בניין מוסמך.
33. במגרשים של בניה צמודת קרקע תותר הקמת סככות צל בתנאים הבאים:
  - 33.1 - נשמר מרחק של 1.5 מ' מקו מגרש.
  - 33.2 - הסככה תמוקם בעורף המגרש בלבד.
  - 33.3 - גובה הסככה לא יעלה על 3 מ'.
34. לא תותר הקמת סככת צל במגרשים בהם בניינים משותפים בקומת הקרקע, בקומת הגג, בשטחים משותפים, בשטחי החניה וכד'.

**סככות צל -  
קירוי  
באמצעות  
אריג המגן  
מפני השמש:**



## גדרות וקירות תמך:

1. קירות התמך ייקבעו בהתאם להנחיות קביעת מפלס הכניסה
2. כל הקירות יהיו מפולסים. כל הפרשי הגובה יטופלו באמצעות דירוג הקירות. לא יאושרו קירות משופעים פרט לקירות המלווים רמפות גישה להולכי רגל.
3. כמדיניות ייקבע כי גובה קירות התמך ו/או הגדר לחזית הרחוב לא יעלה על 0.6 מ' ממפלס המדרכה. במידת הצורך ידורג הקיר.
4. במידה ולא קיים הפרש מפלסים בין מפלס הכניסה הקובעת למפלס המדרכה בבנייני מגורים יתוחם האזור המגוון בגבול המגרש הפונה לרחוב באמצעות אבן גן או קיר נמוך, לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב.
5. ברחובות מסחריים או בשטח פרטי פתוח הפונה לרחוב יש לשמור על מעבר רציף ללא מדרגות ובשיפועים של עד 5% בין כל השטחים עם זיקת ההנאה לציבור לבין השטח הציבורי.
6. תותר הקמת גדר לתיחום שטח גינה המוצמדת לדירת גן במרווח צד או במרווח אחורי בלבד. בגובה של עד 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים. 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 בטיחות תקנית קלה בגובה 1.1 מ'.
7. לא יוקמו גדרות בשטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) אשר בהם מתאפשר מעבר חופשי לציבור. שטחים אלה יפותחו ברצף עם השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם ויקבלו הנחיות פרטניות לתכנון מאד' העיר.
8. באזורים בהם קיימת תכנית עיצוב או מדיניות עירונית מאושרת המתייחסת לגדרות, תהיה הקמת הגדר כפופה להנחיות אלה.
9. בבנייני מגורים משותפים גובה גדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.5 מ'. מפני הקרקע הגבוהים. 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 בטיחות תקנית קלה בגובה 1.1 מ'.
10. במקומות בהם המגרש המבקש גבוה באופן משמעותי ביחס למגרש שכן ויש הפרש גובה בין החצרות העולה על 2.5 מ' קיימת חובה לדרוג ביניים באמצעות ערוגה בנויה בתוך תחומי המגרש המבקש. גובה הערוגה הבנויה יהיה עד 1.2 מ' מגובה פני הקרקע בחצר הנמוכה רוחב הערוגה הבנויה יהיה כזה שיאפשר מצע גידול ברוחב של לפחות 0.6 מ' נטו ובעומק של לפחות 1 מ' נטו לכל אורך החזית.
11. במגרש לבנייה פרטית (קוטג'ים) גובה גדר הגובלת ברחוב יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הרחוב. גובה גדר בין מגרשים שכנים יהיה לפי התקנות. עד 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים. 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 בטיחות תקנית קלה בגובה 1.1 מ'.



## גדרות וקירות תמך:

12. הגדר תהיה בנויה, קלה או שילוב של השניים (גדר משולבת).
13. בבניינים משותפים - בכל החזיתות הפונות לרחוב או לשטח ציבורי כלשהו תחופה הגדר הבנויה/קיר תמך באבן נסורה מסותתת, אבן פראית שטוחה, אלמנט מתועש כגון כורכרית, גרנוליט. שימוש בחומרי גמר אחרים יתאפשר בתאום כחלק מהנחיות פרטניות.
14. בחזיתות הפונות לבניינים שכנים ניתן לחפות את הגדר הבנויה/קיר תמך בטיח, גרנוליט, אבן נסורה, אבן פראית שטוחה, בטון כורכרי. שימוש בחומרי גמר אחרים יתאפשר בתאום כחלק מהנחיות פרטניות.
15. באזורים בהם קיימת תכנית עיצוב או מדיניות עירונית מאושרת המתייחסת לגדרות, יהיו חומרי הגמר בהתאם להנחיות התכנית.
16. ראש הגדר הבנויה/קיר תמך יחופה בקופינג התואם את חיפוי הגדר. ראשי גדרות המחופות בטיח או בטון כורכרי יחופו בקופינג אבן טבעית או אלמנט מתועש כגון כורכרית.
17. גדר קלה תהיה על פי תקן, ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור בעבודת מסגרות. לא תותר התקנת גדרות רשת אלא רק בשילוב של פרט מסגרות. ניתן לשלב עץ באישור FSC.
18. גמר הגדר יותאם לבניין ולמבנים הסובבים מבחינת חומרי הגמר והגוון. בפריסת הגדרות יש להציג את גדרות המבנים הסמוכים ולציין חומר גמר.
19. גדר הפונה לחזית רחוב או למרחב ציבורי אחר תשתלב בהיבטי עיצוב, גובה, חומרי גמר וגוון עם גדרות סמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי. יש לקבל את הנחיות מחלקת תכנון לעיצוב הגדרות.
20. החלק העליון של הגדר יהיה מאוזן ומפולס והשדות המרכיבים את הגדר יהיו שווים.
21. במקרה בו מפלס המגרש גבוה ממפלס הרחוב המצריך פתרון של קיר תמך, ויזכר שלא ניתן להימנע מהפרש מפלסים, מדידת רום הגדר תבוצע ביחס למפלס הגבוה, ועיצוב הגדר יהיה כדלהלן:
22. במקרה שהפרש הגובה בין המגרש לרחוב אינו עולה על 1.2 מ', הגדר תהיה משולבת, גובה החלק הבנוי לא יעלה על 1.2 מ'. ומעליו תותקן גדר בטיחות תקנית עפ"י הדרישות לעיל.



## גדרות וקירות תמך:

23. במקרה שהפרש הגובה בין המגרש לרחוב עולה על 1.2 מ'. הגדר תהיה מדורגת אל פנים המגרש. גובה הגדר הצמודה למדרכה לא יעלה על 0.6 מ' מעל מפלס הרחוב. מרווח הדירוג לא יפחת מ- 0.6 מ' נטו ועומקו לא יפחת מ- 1.2 מ', שטח זה ישמש לגינון. הגדר המדורגת תשולב בהיבט העיצובי עם הגדרות הסמוכות לה. פרט הגדר יוצג בהיתר הבנייה.
- במקרים בהם הפרשי הגובה עולים על 1.5 מ' הנחיות העיצוב והחיפוי יחולו על כלל הגדר המדורגת וייחשבו כחזית לרחוב.

## שערים ומחסומים:

24. מחסום בכניסה לחניה מאושרת ושערי כניסה לחצר, אם כשערי כנף או שערי הזזה, יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם.
25. מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. למרות האמור לעיל יש לתכנן כניסות נפרדות להולכי רגל ולרכבים. במידה ויש מדרגות בכניסה יש להצמיד את הכניסה לרמפת הנגישות לאזור הגישה למדרגות בכדי להימנע מריבוי פתחים בחזית. פתח כניסה להולכי רגל יהיה ברוחב 1.5 מ' לפחות, במיקום שיבטיח גישה מיטבית לכניסה הראשית לבניין.
26. גובה שער הכניסה לכלי הרכב יהיה כגובה הכללי של הגדר.
27. השערים יהיו על פי תקן, ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור בגוון אחיד. ניתן לשלב עץ באישור Forest Stewardship Council – FSC.
28. בבניה צמודת קרקע בצפיפות של דע 2 יח"ד למגרש פתח כניסת רכב למגרש לא יעלה על 3 מ'. בבנייה שאינה צמודת קרקע רוחב פתח הכניסה יותאם לרוחב המיסעה הנדרש.
29. במידה ולא צוין אחרת בתכנית עירונית כלשהי כניסת רכב תמוקם בצמוד לגבול המגרש הצידי בסמוך לפתח כניסת הרכב של המגרש השכן, אם קיים.





<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר חניה עילית ו/או אזורי תמרון לחניה בתחום המרווח הקדמי.</li> <li>2. רצועת גיבון תפוחח בחזית המגרש הפונה לרחוב, כמפורט להלן:</li> <li>3. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ- 2 מ'.</li> <li>4. עומק בית הגידול לא יפחת מ- 1.2 מ'. עומק זה ישמר גם במקרים בהם יאושרו מתקני חניה ו/או מרתפי חניה בשטח המרווח הקדמי.</li> <li>5. במקומות בהם מותרת/קיימת מרפסת בקומת הקרקע בתחום המרווח הקדמי רצועת הגיבון תהיה במרווח שנותר בין המרפסת לגבול המגרש.</li> <li>6. רצועת הגיבון תהיה רציפה ככל הניתן.</li> <li>7. עצים ובתי גידול יתוכננו בהתאם לסעיף 5.</li> </ol>	<b>מרווח קדמי:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>8. על שטח המרווח הצדדי החופף למרווח הקדמי חלות הוראות המרווח הקדמי.</li> <li>9. היה ותאושר הקמת מתקן לצרכי נגישות תהיה עדיפות להקמתו בצמוד לבניין במרווח צד או אחורי.</li> <li>10. אזור המתנה לרכב ורחבת תמרון, ככל שיידרש, ימוקם בתחום המרווח הצדדי.</li> </ol>	<b>מרווח צדדי ואחורי:</b>
<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11. תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע זרימת נגר לשטח הציבורי. לשם כך יקבעו מעת לעת הנחיות לתכנון להשהיית המים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע על ידי קביעת אופי התכנית והשיפועים.</li> <li>12. ההנחיות לשימור מים מתבססות על הנחיות באגף למים ונחלים במשרד לאיכות הסביבה מיום 20 פברואר 2002</li> <li>13. כ - 20% משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד') שיפועי המגרש יובילו לשטח זה. פרט לשיפועים בכניסה למגרש מכיוון המדרכה הציבורית.</li> <li>14. מי המרזבים יופנו לשטח המחלחל.</li> <li>15. כאשר לא ניתן להקצות שטח לחלחול מים יש להפנות את מי הנגר לבורות חלחול בתחומי המגרש (יש להרחיק בורות החלחול מיסודות הבית ככל האפשר).</li> </ol>	<b>ניהול מי נגר:</b>





## ניהול מי נגר:

16. 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.
17. תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע זרימת נגר לשטח הציבורי. לשם כך יקבעו מעת לעת הנחיות לתכניות להשהיית המים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע על ידי קביעת אופי התכנית והשיפועים.
18. ההנחיות לשימור מים מתבססות על הנחיות באגף למים ונחלים במשרד לאיכות הסביבה מיום 20 פברואר 2002
19. כ - 20% משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד') שיפועי המגרש יובילו לשטח זה. פרט לשיפועים בכניסה למגרש מכיוון המדרכה הציבורית.
20. מי המרזבים יופנו לשטח המחלחל.
21. כאשר לא ניתן להקצות שטח לחלחול מים יש להפנות את מי הנגר לבורות חלחול בתחומי המגרש (יש להרחיק בורות החלחול מיסודות הבית ככל האפשר)
22. יש לעשות שימוש באבן דשא/ריצוף מחלחל לחניונים במקומות מתאימים.
23. יש לשמור על חיפוי השטח המחלחל בצמחיה, גזם או טוף וחלוקים, על מנת למנוע היווצרות קרום אטום על הקרקע כתוצאה ממכות טיפות הגשם.
24. השטח המיועד לחלחול יתוכנן כך שבזמן סופות גשם תתאפשר הצפה שלו למשך מספר שעות עד לחלחול המים.
25. במידה ויש צורך בהתקנת משאבות לצורך שאיבת עודפים ממתקני חלחול מרתפים יותקן פתח היציאה של המשאבות בתוך תחומי המגרש במקום ממנו יש אפשרות גלישה בנגר עילי אל השטח הציבורי.
26. דגשים נוספים לניקוז מים:
27. אין לנקז מגרשים ו/או ערוגות מגוננות בשטח הפרטי אל מדרכות, שבילים וכיכרות ציבוריות. ניתן
28. לנקז אל שטחי גינות ציבורי בתנאי שיתואם מול מחלקות העיריה פרט למניעת סחף מקומי ו/או התזת אדמה על הקיר הסמוך למקום יציאת המים, כל זאת ע"ח בעל היתר.
29. חניות ושטחים מתחת לפני הכביש ינוקזו לתא שיקוע, עם גלישה לבור חלחול עם משאבת חרום להוצאת
30. העודפים. כל עודפי המים יוצאו בתוך תחום המגרש למקום שיש ממנו גלישה בנגר עילי לכוון השטח הציבורי. בכל מקרה לא יוצאו מי עודפים ישירות אל השטח הציבורי אלא אם כן מדובר בשטח ציבורי מגונן בהתאם לסעיף א' לעיל
31. ההנחיות הללו אינן תקפות לאזורים מזהמים כגון תחנות תדלוק ותעשייה מזהמת, או לאזורים בהם הקרקע עצמה מזהמת או לא מחלחלת בהתאם לדו"ח יועץ קרקע.



## הגדרות:

1. בית גידול - נפח ועומק בית הגידול לשורשים הדרוש לצורך גידולו הטבעי של העץ, בית הגידול יהיה חלק אינטגרלי מתכנון פיתוח המגרש.
2. מצע מנותק- מצע לגידול צמחים מעל לגג מבנה (גג בניין, גג מרתף וכד').
3. אדנית / כלי גידול מנותק מהקרקע- מיכל עצמאי, אשר נפחו ועומקו מאפשרים גידולו הטבעי של העץ.
4. עץ בוגר- עץ שגובהו 2 מטרים לפחות מעל פני הקרקע וקוטר גזעו, הנמדד 130 ס"מ מעל פני הקרקע הוא 11 ס"מ לפחות כהגדרתו עפ"י הסטנדרט של משרד החקלאות.





# ו' - נטיעות והגנה על עצים

1. קביעת כמות וגודל העצים: כמות העצים הבוגרים במגרש, בין אם עצים לשימור ו/או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 40 מ"ר של שטח מגרש פנוי. לצורך החישוב שטח מגרש פנוי ייחשב כל שטח שאינו מקורה ע"י הבנין.
2. סוג העצים: לפי רשימת עצים מומלצת המהווה חלק מהנחיות אלה.
3. מיקום העצים: במקרה בו המדרכה הגובלת צרה מ- 2.5 מ' ואין בה עצים בוגרים קיימים, חובה למקם/לשמר את העצים הבוגרים בתחום המרווח הקדמי. במקרה זה העצים שישתלו במרווח הקדמי יהיו עצי צל גדולים שיצלו על המדרכה. במקרה בו המדרכה הגובלת רחבה מ- 2.5 מ' ו/או יש במדרכה עצי צל גדולים קיימים, יש למקם את העצים הבוגרים הגדולים בתחום המרווח הקדמי או הצידי באופן שלא "יתנגשו" עם העצים הקיימים. בכל שטחי הגינון שאינם מקורים בפרויקט ישולבו עצים.
5. שמירת עצים: מדיניות הוועדה המקומית היא להימנע מכריתה או עקירה של עצים בוגרים. בעדיפות ראשונה, יש לשמר עצים המוגנים על פי חוק ולשלבם במגרש בתכנון החדש.

## נטיעת עצים:

## שמירת עצים:







**שמירה על  
עצים קיימים  
בזמן ביצוע  
עבודות:**

6. בתי גידול - במגרשים בהם קיימים מרתפים/חניונים תת קרקעיים ובכל מגרש בו ידרשו נטיעות מעל מרתפים יוכנו בתי גידול לעצים שהם בנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף/חניון תת קרקעי, וזאת על מנת לעמוד בהנחיות התכנון הכלליות המפורטות במסמך זה.
7. כל אורכה של רצועה שרוחבה 2 מ' לאורך החזית הקדמית של המגרש פרט לאזור הכניסה לרכב יהיה פנוי ממרתף ו/או תכלול בית גידול לעצים בוגרים מעל תקרת המרתף. עומקו של בית הגידול מעל המרתף, ככל שיאושר, יהיה 1.2 מ' נטו לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני ההגנה על האיטום שמעל תקרת המרתף.
8. כל שטח מרתף מתחת לשצ"פ, שפ"פ או רחבה ציבורית שרוחבה מאפשר נטיעות עצים ( 2.50 מטר לפחות) יכלול בית גידול לעצים בוגרים. עומקו של בית הגידול יהיה 1.2 מ' נטו לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני ההגנה על האיטום שמעל תקרת המרתף.
9. נפח בית הגידול: יש לשאוף ליצור בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ. במצבים מסוימים ניתן לתכנן כך ששורשי העצים יתפתחו מחוץ לגבולות המגרש, כדי להגדיל את מרחב גידול השורשים. בכל מקרה, נפח בית הגידול לא יפחת מ- 8 מ"ק לעץ עומק של לפחות 120 ס"מ נטו ופתח הנטיעה לא יפחת מ- 2 מ"ר.
10. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת השקיה ויבוצע בהם אוורור.
11. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח במידה ויש קיר פיתוח בגובה של עד 40 ס"מ בחזית לרחוב ניתן יהיה להתחשב רק ב- 20 ס"מ מתוכם לצורך חישוב בית הגידול. יש לדאוג לניקוז כחלק בלתי נפרד מבית הגידול.
- 12 - נטיעות העצים יתבצעו בתאום ועפ"י הנחיות מחלקת גנים ונוף.






# ו' - נטיעות והגנה על עצים

## רשימת עצים מומלצת:




עצים קטנים	עצים בינוניים	עצים גדולים
אלה ארץ ישראלית	פנסית דו נוצתית	סגלון חד עלים
פלומריה ריחנית	ברוש פורטוגלי	מיש גשר הזיו/דרומי
לגסטרמיה הודית	תות לבן זכר	אלה אטלנטית
סופורה יפנית	ספיון השעווה	צאלון נאה
היביסקוס טליתי	סיסם הודי	אורן הגלעין
הדר מינים שונים	כרבל לביד	מכנף נאה
שיזף מצוי	אולמוס קטן עלים	
	אדר סורי	
	טבבויה	
	בוהיניה מגוונת זן מורכב	
	צפצפה שחורה/מכסיפה	



# ו' - נטיעות והגנה על עצים

תמונות	הערות	השקיה	שפלה וחוף	מבנה צמרת	נשיר	גובה	קוטר	שם עברי ומדעי
	<p>פרי קישוטי בסתיו ובחורף. מגיב היטב לגיזום, גדל גם בצל. ניתן לעצב על גזע</p>	<p>יש להשקות כ- 5-6 השקיות עזר בעונה היבשה</p>	<p>מתאים לאזור הגידול</p>	<p>מעוגל</p>	<p>ירוק עד</p>	<p>4</p>	<p>3-5</p>	<p>ליגוסטרם יפני Ligustrum japonicum</p>
	<p>הערות</p>	<p>השקיה</p>	<p>שפלה וחוף</p>	<p>מבנה צמרת</p>	<p>נשיר</p>	<p>גובה</p>	<p>קוטר</p>	<p>שם עברי ומדעי</p>
	<p>גזע וענפים קוצניים, פרי כתום וקישוטי, דורש עיצוב, רגיש לפגעים, מלכלך, מגיב היטב לגיזומים.</p>	<p>יש להשקות כ- 5-6 השקיות עזר בעונה היבשה</p>	<p>מתאים לאזור הגידול</p>	<p>מעוגל</p>	<p>ירוק עד</p>	<p>4-5</p>	<p>4-5</p>	<p>הדר החושש Citrus aurantium</p>

# ו' - נטיעות והגנה על עצים

תמונות	הערות	השקיה	שפלה וחוף	מבנה צמרת	נשיר	גובה	קוטר	שם עברי ומדעי
	גזע קישוטי (ניתן לגדל על כמה גזעים), הפריחה בקיץ, בצבעים ורוד, לבן לילך ובורדו, הזנים עמידים לרוב לקימחון. מתקשה לשרוד בקרקעות חוליות. מומלץ לקצר ענפים בחורף לקבלת שפע פריחה	יש להשקות כ- 3-4 השקיות עזר בעונה היבשה	מתאים לאזור הגידול	מעוגל	נשיר	4	4-5	לגרסטרמיית מכלוא Lagerstroemia hybrids
	שלכת צבעונית המשתנה בין פרטים, פירות קישוטיים, מחייב אדמה עמוקה, מחייב השקיה כבוגר, לא בקרקעות קלות מדי ו/יבשות. יש לעצב ולבצע הפחתת משקל בחורף. הגזע עלול להיות שביר נפגע מכנימה קמחית.	יש להשקות כ- 5-6 השקיות עזר בעונה היבשה	מתאים לאזור הגידול חוף	מעוגל	נשיר	5-7	5-7	ספיון השעווה Sapium sebiferum
	רגיש לעודפי מים, במיוחד באזור צוואר השורש (יש להיזהר מהטמנת צוואר השורש). מאופיין בפירות אדומים דמויי כנף לזמן קצר. איטי. נוטה לגדול כשיח וליצור סורים. דורש עיצוב. הגיזום בסתיו, בחורף ובאביב. עלול להיפגע מאקרית שטוחה. עמיד לרוחות. לעתים יוצר ספיח.	יש להשקות כ- 3-4 השקיות עזר בעונה היבשה	מתאים לאזור הגידול	מעוגל	ירוק עד	10	6-8	אדר סורי Acer obtusifolium

# ו' - נטיעות והגנה על עצים

תמונות	הערות	השקיה	שפלה וחוף	מבנה צמרת	נשיר	גובה	קוטר	שם עברי ומדעי
 	<p><u>צומח מקומי – חורש ים תיכוני.</u> ישנה שונות בין פרטים כולל במועדי נשירה, עמיד לגיר. הגיזום בחורף. קיימת בעיה של נשירת בלוטים. לשתילה רק בחזית קדמית רחבה</p>	ללא תוספת השקיה	מתאים לאזור הגידול	מעוגל	נשיר	9-10	10-15	אלון התבור * Quercus ithaburensis
 	<p><u>צומח מקומי – חורש ים תיכוני.</u> אופי שיחי. מחייב עיצוב בשנים ראשונות. תוחלת חיים ארוכה. איטי. נוף צפוף. רגיש לטוואי האלון (עש הצועני). חסון. בבגרותו עץ מצל. מגיב היטב לגיזום. משיר בלוטים.</p>	ללא תוספת השקיה	מתאים לאזור הגידול	מעוגל	ירוק עד	10-12	6-10	אלון מצוי Quercus calliprinos
 	<p>נשיר מותנה המאופיין בפריחה סגולה ובולטת באביב ופריחה צנועה בסתיו. דורש עיצוב וכן הפחתת משקל של ענפי מים. נגזם באביב לאחר הפריחה.</p>	יש להשקות כ-5-6 השקיות עזר בעונה היבשה	מתאים לאזור הגידול	מעוגל סגלגל	נשיר מותנה	12-15	8-12	סיגלון (ג'קרנדה) עלה-מימוזה (חד-עלים) Jacaranda mimosifolia

# ו' - נטיעות והגנה על עצים

תמונות	הערות	השקיה	שפלה וחוף	מבנה צמרת	נשיר	גובה	קוטר	שם עברי ומדעי
	<p>לעץ שורשים שטחיים. הפרחים גדולים מאוד והפריחה נמשכת מעל לחודשיים. לא טוב מעל מדשאה. עמיד למחלות ומזיקים. עמיד ליובש</p>	<p>יש להשקות כ- 5-6 השקיות עזר בעונה היבשה</p>	<p>מתאים לאזור הגידול</p>	<p>סוככני</p>	<p>נשיר מותנה</p>	<p>10</p>	<p>8-12</p>	<p>צאלון נאה Delonix regia</p>
	<p><u>צומח מקומי – חורש ים תיכוני.</u> עץ בר דו-ביתי, בעל צימוח איטי. לבלוב ושלכת אדומים, עמיד ביותר ליובש. ולרוחות, קיימים בארץ פרטים גדולים ומרשימים. הגיזום בחורף. חסון. עץ מצל המתאים גם למגרשי חניה.</p>	<p>אינו זקוק לתוספת השקיה</p>	<p>מתאים לאזור הגידול</p>	<p>מעוגל</p>	<p>נשיר</p>	<p>12</p>	<p>10-20</p>	<p>אלה אטלנטית Pistacia atlantica</p>
	<p>שלכת צהובה. גיזום חורפי לעיצוב והרמת נוף, חסון. עץ מצל המתאים גם למגרשי חניה. מרים שורשים בקרקעות כבדות.</p>	<p>יש להשקות כ- 3-4 השקיות עזר בעונה היבשה</p>	<p>מתאים לאזור הגידול</p>	<p>מעוגל רחב</p>	<p>נשיר</p>	<p>8-10</p>	<p>8-10</p>	<p>מיש בונגה (מיש 'גשר הזיו') Celtis bungeana</p>