

מהדורה 8

פיתוח המגרש והסדרי חניה

תוכן העניינים

2	מבוא
2	1. הגדרות
4	2. גדרות ושערים
4	גדרות
6	קירות תמך וקירות אקוסטיים
6	שערים
6	3. פיתוח שטח
6	מרווחים
8	מצללה בחצר
8	ניהול מי נגר
9	מילוי קרקע
9	ברכות (שחייה, ג'קוזי או נוי)
10	4. דרכי גישה ונגישות
10	5. רחבת כיבוי אש
11	6. מתקנים ופרטי עזר
11	מתקני תשתית
11	מתקנים טכניים
12	פרטי עזר
12	7. חצר אנגלית
13	8. חצר חפורה ("מונמכת")
13	9. בניינים בעלי חזית מסחרית
13	10. חניה לרכב פרטי
13	כללי
14	מיקום החניה
14	עמדת המתנה לרכב
14	פתח כניסה לרכב
15	רמפות
15	שער כניסה לחניה
15	חניה באמצעות מתקנים מכניים
16	11. חניה לאופנועים
16	12. חניה לאופניים
18	מידע נוסף

עריכה: אדר' ד"ר קרן מטרני
עריכת לשון: אדר' רינת ברקוביץ'

מבוא

(אינו במעמד של הנחיה מרחבית)

- א. המסמך שלהלן מפרט ומשלים את המדיניות, את ההנחיות ואת התנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים בתל אביב-יפו, כפי שנקבעו בתוכניות מאושרות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות של ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת.
- ב. בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמך זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתוכניות מאושרות, בתקנים או בהחלטות של ועדות תכנון, יגברו האחרונות.
- ג. מסמך זה יעודכן מעת לעת. באחריות המשתמש במסמך לבחון באופן עצמאי את תקפותו ואת מידת עדכניותו של התקנות, התוכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שהמסמך כפוף להם.
- ד. ההנחיות המרחביות חלות גם על עבודות ומבנים הפטורים מהיתר מתוקף תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014.
- ה. יש לתכנן את הבניין על פי ההנחיות והמדיניות המפורטות בפרק זה. בקשה לחריגה מהוראות המסמך תוגש בשלב תיק המידע בצירוף מסמכים המנמקים את הבקשה.
- ו. לצד כל סעיף מוצג מעמדו המשפטי בהתאם להחלטות ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מתאריך 21.2.2019:
- **הנחיה מרחבית** – הנחיה שהוועדה המקומית אישרה בתוקף סמכותה לפי סעיף 145 ד' בחוק התכנון והבניה.
- **מדיניות** – הנחיה פנימית של הוועדה המקומית, והיא רשאית לסטות ממנה בהתאם לשיקול דעתה ומטעמים מיוחדים בלבד.
- ז. בבקשות מכוח תמ"א 38 בנושאים שבהם נקבעה מדיניות תכנונית, יחולו ההנחיות המרחביות כמדיניות.
- ח. במרחבים שבהם אושרו הנחיות מרחביות אזוריות, יחולו ההנחיות המרחביות האזוריות.
- ט. ההוראות במסמך זה אינן חלות על:
 - א. מבנה לשימור
 - ב. מבנה ציבור, למעט מבנה ציבור בבניה חדשה במגרש קטן מ-3 דונם*
 - ג. בניין שאושרה לו תוכנית עיצוב ופיתוח (מכוח תוכנית), אלא אם כן נקבע אחרת בתוכנית בינוי ופיתוח ("תוכנית עיצוב")
 - ד. מגרש שנקבעו או שייקבעו לו הוראות פרטניות.

* אלא אם כן תאושר לו תכנית בינוי ופיתוח ("תוכנית עיצוב") פרטנית בועדה המקומית

מעקב מהדורות

מהדורה 1 (04.09.2106)

מהדורה 2 (18.09.2017)

מהדורה 3 (13.01.2021)

מהדורה 4 (24.1.2022)

מהדורה 5 (27.4.2022)

מהדורה 6 (25.10.2023)

מהדורה 7 (2.10.2024 ; 28.8.2024)

מהדורה 8 (4.3.2026) - סעיפים במעמד מדיניות שאושרו בעדכון תא/9144 פרק ג - היתרי בניה מהדורה 3 : ס' 303.06 – עצים ובתי גידול; ס' 12.04 עד 12.07 - חניה לאופניים בתוך הבניין. השינויים מוצגים בגופן כחול.

1. הגדרות

בית גידול	נפח הקרקע בו מתפתחים שורשי העצים לטובת פעילות ביולוגית תקינה של העץ.
בית פרטי	בניין שבו יחידת דיור אחת, או בניין שבו שתי יחידות דיור הפונות לרחוב ויש ביניהן קיר משותף.
בניין מגורים משותף	בניין שאינו בית פרטי.
בריכת שחייה	מאגר מים שעומקו גדול מ-0.5 מ' ושטחו גדול מ-6.25 מ"ר.
השהיה	איגום של נפח נגר המתקבל בספיקה גבוהה ומשוחזר בספיקה מבוקרת.
חלחול ישיר	ספיגה פסיבית של נגר אשר בא במגע עם שכבת הקרקע העליונה.
חלחול אקטיבי	פעולה אקטיבית המעשירה את האקוויפר באמצעות החדרה ישירה של מי נגר לתווך הבלתי רווי, תוך שימוש באמצעים הנדסיים.
חניה בטור	חניה כפולה המשמשת לחניית שני רכבים זה אחר זה, באופן שרכב אחד חוסם את הרכב השני.
חצר אנגלית	שטח חפור בחצר הבניין שרוחבו 1.50 מ' לכל היותר ושטחו נמוך ממפלס הקרקע או המדרכה הסמוכות. החצר מיועדת לספק אור ואוורור לחללים בקומת המרתף.
חצר חפורה	חצר, לרבות מדרגות ירידה אליה, המשרתת את קומת המרתף שבאותו המפלס.
כריטה	פעולה אחת או שילוב של כמה מהפעולות הבאות: עקירת העץ; גרימה למוות של העץ בכל דרך שהיא לרבות ריסוס, הרעלה, חיגור, שריפה, חיתוך שורשי העץ; חיתוך הגזע המרכזי ללא הותרת בדים; גידום.
מעלית רכב	מתקן מכני המשנע אנכית כלי רכב.
מצע בעל כושר ספיגה	פרלייט, טוף, אדמה גננית או שו"ע, המשמשים למילוי הקרקע בעומק של 0.5 מ' לפחות.
מקום חניה	שטח המיועד לחניית רכב אחד, וכולל הן את שטח משבצת תא החניה והן את השטח הנדרש לתמרון בכניסה לתא וביציאה ממנו.
מקום חניה	
באמצעות מתקן מכני	מקום חניה המסתייע בתמיכה מכנית, חלקית או מלאה, כמפורט בהוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.
מרווח קדמי	השטח התחום בין קו הבניין הקדמי (לרבות קו בניין להרחבה) לקו המגרש הקדמי, כפי שנקבעו בתוכנית מאושרת.
מרווח צידי	השטח התחום בין קו הבניין הצידי (לרבות קו בניין להרחבה) לקו המגרש הצידי, ושאינו תחום גם במרווח הקדמי.
מתקן חניה לאופניים	מתקן המעוגן לרצפת המשטח, המאפשר חניית אופניים בעמידה ונעילת שלדת האופניים במנעול.
מתקני תשתית	מתקנים של חברת החשמל, תאגיד המים, מכלי גז, מתקני תקשורת וכד'.
מכפיל חניה	מתקן מכני המאפשר חניה של כמה כלי רכב בשטח של תא חניה אחד.
נגר	נפח המים העודף של משקעים הנותר על פני השטח לאחר שבא במגע עימם, ומייצר זרימה עילית.
עץ בוגר	עץ שגובהו שני מטרים לפחות מעל פני הקרקע, וקוטר גזעו, הנמדד בגובה 130 ס"מ מעל פני הקרקע, הוא 10 סנטימטרים לפחות, ולעניין עץ במגרש שיעודו בתכנית בת-תוקף הוא מגורים – קוטר גזעו הוא 20 ס"מ לפחות.
רצועת גינון	שטח אדמה בתחום המרווח הקדמי המיועד לנטיעות, לגינון או לחלחול.
שטח מגרש פנוי	שטח המגרש בניכוי השטח הבנוי ושטח מקורה בקומת הקרקע.
שטחי חצר	השטחים במגרש שאינם מבונים מעל הקרקע, אך יכול שיהיו מקורים.

2. גדרות ושערים

הבהרה: גובה הגדר בין מגרשים גובלים יימדד ממפלס החצר הגבוהה יותר מבין שתי החצרות הגובלות בגדר.

גדרות

- 02.01 **הנחיה מרחבית** בבנייני מגורים יש להקים גדר בקו המגרש הפונה לרחוב, למעט במקרים אלו:
א. בניין מגורים ברחוב מסחרי בקו בניין אפס.
ב. בניין מגורים בעל שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) או בעל שטחים הנמצאים בתחום של זיקת הנאה.
- 02.02 **הנחיה מרחבית** הקמת גדר שאינה צמודה לקווי המגרש תותר רק לצורך תיחום שטח המוצמד ליחידת דיור.
- 02.03 **הנחיה מרחבית** בבניין טורי תותר הקמת גדרות בקווי המגרש בלבד, אלא אם כן נקבע אחרת בהנחיות אזוריות.
- 02.04 בוטל

גובה הגדר

- 02.05 **הנחיה מרחבית** בבנייני מגורים משותפים יהיה גובה הגדר הקדמית הגובלת ברחוב 0.7 מ' לפחות ו-1 מ' לכל היותר. גובה הגדר בין שני מגרשים גובלים יהיה 1.5 מ' לכל היותר ממפלס החצר הגבוהה מבין שתי החצרות הגובלות בגדר.
סעיף זה לא יחול על בקשה לתוספת בנייה בבניין קיים שבו אושרה בהיתר גדר בגובה שונה מהאמור.
- 02.06 **הנחיה מרחבית** למרות האמור בסעיף 02.05, יהיה גובה הגדר בין מגרשים גובלים בגובה הגדר הקדמית, לאורך מקטע שאורכו 0.5 מ' לפחות, ותחילתו במפגש עם הגדר הקדמית.
- 02.07 **הנחיה מרחבית** ברובעים 3, 4, 5 ו-6 יהיה גובה הגדר הגובלת ברחוב 0.7 מ', למעט ברחוב משופע שבו נדרש דירוג של הגדר. גובה הגדר יהיה 1 מ' לכל היותר ומקטעיה יהיו שווים באורכם ככל האפשר. סעיף זה אינו חל על בקשה לתוספת בנייה בבניין קיים שבו אושרה בהיתר גדר בגובה שונה מהאמור.
- 02.08 **הנחיה מרחבית** בבית חד'משפחתי או דו'משפחתי, לרבות ברובעים 3, 4, 5 ו-6, יהיה גובה הגדר הגובלת ברחוב 1.50 מ' לכל היותר ממפלס הרחוב.
- 02.09 בוטל
- 02.10 בוטל

סוג הגדר וחומרי גמר

הבהרה: ברחובות או במקטעים אשר נפוצה בהם גדר מחומר מסוים או בצורה מסוימת, תתוכנן הגדר בהתאם לחומרי הגמר ולצורות הנפוצים.

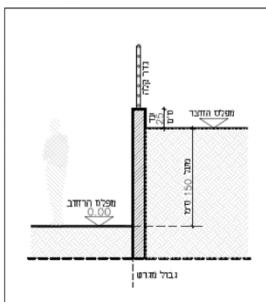
- 02.11 **הנחיה מרחבית** הגדר תהיה גדר בנויה, גדר קלה או גדר משולבת הכוללת חלקים בנויים וקלים. את הגדר תלווה משוכת שיחים (גדר חיה).
- 02.12 **הנחיה מרחבית** חומר הגמר בחלק הבנוי של הגדר יותאם לחומרי הגמר של הבניין ולגווניו, ויהיה אחד מאלו: טיח, גרנוליט, אבן נסורה, אבן לקט, בטון חשוף או בטון כורכרי.
- 02.13 **הנחיה מרחבית** גדר קלה תהיה עשויה סורג מפרופילי מתכת דקים (ללא לוחות פח). ניתן לשלב בה עץ.
- 02.14 **הנחיה מרחבית** לא תאושר גדר העשויה פלסטיק, אריגי בד, ברזנט, מחצלות קנים וכו'. ברובעים 3, 4, 5 ו-6 לא יותרו גדרות בגמר אבן או עץ.

02.15 בוטל
 02.16 בוטל

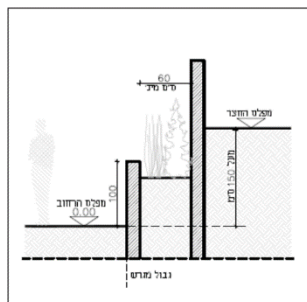
עיצוב הגדר

- 02.17 **מדיניות** דופן של גדר הפונה לחזית רחוב או לשטח ציבורי אחר תשתלב לכל אורכה בגדרות הסמוכות, בהיבטי עיצוב, גובה, חומרי גמר וגוון. החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.
- 02.18 **הנחיה מרחבית** אם מפלס המגרש גבוה ממפלס הרחוב (להלן: "מגרשים מוגבהים") ויוכח שהנמכתו לגובה מפלס הרחוב תיצור הפרש גובה ממפלסי מגרשים גובלים, יידרש פתרון של קיר תמך. עיצוב גדר קדמית מעל קיר תמך יהיה כדלקמן (ראו איור)¹:
- א. אם ההפרש בין המפלסים קטן מ'0.6', יהיה גובה הגדר 1 מ' לכל היותר ממפלס הרחוב.
- ב. אם ההפרש בין המפלסים גדול מ'0.6' וקטן מ'1.5', תיבנה גדר קלה בגובה המינימלי הדרוש על פי התקן.
- ג. אם ההפרש בין המפלסים גדול מ'1.5', תהיה הגדר מדורגת כלפי פנים המגרש. גובה הגדר בגבול המגרש יהיה 1 מ' לכל היותר ממפלס הרחוב. גובה הגדר מעל קיר התמך לא יעלה על הגובה המינימלי הדרוש על פי התקן. מרווח הדירוג יהיה לפחות 0.6 מ' נטו. שטח זה ישמש לגינון ויחובר למערכת הניקוז של הבניין. הגדר המדורגת תיבנה מקירות בנויים ולא יהיו בה מסלעות.
- ד. על אף האמור לעיל, ברחובות המצויים על קו פרשה טופוגרפית, ושקיים בהם רצף של מגרשים מוגבהים, יתאפשר פתרון ללא דירוג, ובתנאי שתשמר הטופוגרפיה הקיימת בחצר כדלקמן:
- 1) חומר הגמר של קיר התמך יהיה טיח. גובה הקיר יהיה 25 ס"מ לכל היותר ממפלס החצר, ויותר בו פתחים ושערים באורך מצטבר של 40% מאורך הקיר לכל היותר.
- 2) הגדר מעל קיר התמך תהיה עשויה סורג מפרופילי מתכת דקים (ללא לוחות פח).

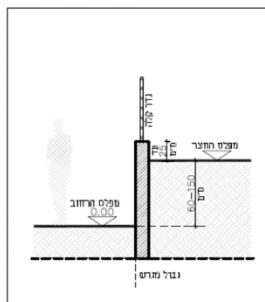
גדר לפי סעיף 02.20 (ד)



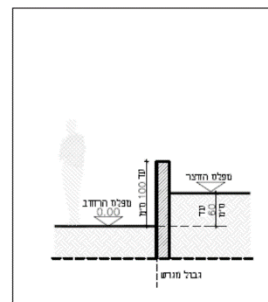
גדר לפי סעיף 02.20 (ג)



גדר לפי סעיף 02.20 (ב)



גדר לפי סעיף 02.20 (א)



02.21 בוטל

¹ גובה הגדר מעל קיר התמך יימדד ממפלס החצר בפינת המגרש הגבוהה ביותר.

קירות תמך וקירות אקוסטיים

בבקשות שבהן גובהם של קירות התמך או של הקירות האקוסטיים גדול מהגבהים שצוינו בסעיף 2.20 שלעיל, יש לתכנן קיר אקוסטי לכל אורך הרחוב (מצומת לצומת). התכנון יכלול את פרטי העיצוב של הקיר האקוסטי ואת חלוקתו למקטעים בהתאם לחלוקה למגרשים (לצורך בניית הקיר בשלבים במגרשים גובלים). יש לצרף לבקשה חוות דעת אקוסטית שערך יועץ אקוסטי, המוכיחה כי הקיר המוצע אכן מספק את המיגון האקוסטי הנדרש.

02.22 מדיניות

שערים

פתחים וגדרות, רמפות ומחסומי חניה יתוכננו בהתאם להוראות המפורטות בפרק 10 שלהלן.

בכניסות למגרש יהיו שערים מסוג כנף או הזזה. השערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי. בבניין חדש במגרש שבו אורך החזית המגרש הפונה לרחוב גדול מ'15, יותרו עד 3 שערים: עבור כניסת רכב, עבור כניסת הולכי רגל ועבור גישה למתקנים ופרטי עזר.

02.23 הנחיה מרחבית

02.24 הנחיה מרחבית

בניין קיים במגרש שבו אורך חזית המגרש הפונה לרחוב גדול מ'15, יותרו עד 3 שערים: עבור כניסת רכב, עבור כניסת הולכי רגל ועבור גישה למתקנים ופרטי עזר.

02.24 א מדיניות

במגרש שבו אורך חזית המגרש הפונה לרחוב קטן מ'15, ישמש שער הכניסה להולכי הרגל או פתח הכניסה לרכב גם עבור גישה למתקנים ופרטי עזר.

02.24 ב מדיניות

פתח בגדר, למעט פתח כניסה לרכב, יתוכנן במרחק של 0.4 מ' לפחות מקו המגרש הצידי, לצורכי גיגון.

02.25 הנחיה מרחבית

השערים יהיו עשויים ממתכת בגוון אחיד והם יעוצבו בשפה אחידה וכחלק אינטגרלי מהגדר. ניתן לשלב בהם עץ.

02.26 בוטל

02.27 מדיניות

ככלל, גובה השער יהיה כגובה הכולל של הגדר. ברובעים 3, 4, 5 ו-6 יותר שער בגובה 1 מ' לכל היותר.

02.28 הנחיה מרחבית

02.29 בוטל

02.30 בוטל

3. פיתוח שטח

הוראות פרק זה חלות גם על שטחי חצר שהוצמדו לדירה בקומת הקרקע.

מרווחים

תכנון שטח המגרש הפונה לרחוב יאפשר הצבה של מתקנים הדרושים לתפעול הבניין, לצד שמירה על סדר, על אסתטיקה ועל המאפיינים העיצוביים והנופיים של הרחוב, ובהתאם לקבוע בכלל ההנחיות המרחביות.

03.01 מדיניות

מפלס השטח שבתחום רצועת הגיגון יהיה ככל האפשר במפלס המדרכה, ובכל מקרה יהיה גבוה ממנו ב-40 ס"מ לכל היותר. הנחיה זו אינה חלה על "מגרשים מוגבהים" (ראו סעיף 2.20 לעיל).

03.02 הנחיה מרחבית

03.03 בוטל

מתקנים ופרטי עזר שהתקנתם נדרשת במרווח הקדמי יותקנו על פי ההוראות שבהמשך הפרק.

03.04 מדיניות

03.05 בוטל

03.06 הנחיה מרחבית יש לפתח רצועת גינן רציפה ככל האפשר בשטח של חזית המגרש הפונה לרחוב, ובהתאם להנחיות הנוגעות לדרכי גישה ולנגישות שבהמשך הפרק.

רוחב רצועת הגינן יהיה מחצית מרוחב המרווח הקדמי, אך לא פחות מ-2 מ'. במגרשים שבהם רוחב המרווח הקדמי קטן מ-3 מ', יהיה רוחב רצועת הגינן 1 מ' לפחות.

רצועת הגינן תהיה פנויה מבינוי תת־קרקעי, למעט מתקנים ופרטי עזר שהקמתם מחוייבת בשטח זה.

03.06 עצים ובתי גידול

(1) **מדיניות** כמות העצים הבוגרים במגרש, קיימים ומתוכננים, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.

(2) **מדיניות** המרחק בין העצים במגרש, עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, יהיה בין 6.0 מטרים ל-8.0 מטרים בהתאם לסוג העץ.

(3) **מדיניות** סוג העצים יהיה לפי רשימת העצים העירונית המתעדכנת מעת לעת.

(4) **מדיניות** חובה למקם ולשמר עצים בוגרים בתחום המרווח הקדמי.

(5) **מדיניות** יש להימנע מכריתה או מעקירה של עצים בוגרים. בכל מקרה שבו נדרשת כריתה, עקירה או העתקה, על המתכנן להוכיח כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה ללא פעולה זו.

(6) **מדיניות** בבקשה הכוללת העתקת עץ בתחום המגרש, יש לסמן בתכנית בקשה את המיקום המוצע אליו יועתק העץ לאישור הגורם המקצועי. יש לקבל את אישור פקיד היערות העירוני להעתקת עצים לשטח ציבורי.

(7) בית גידול לעץ שיינטע מעל מרתף יתוכנן כדלקמן:

א. **מדיניות** בית הגידול יהיה בנוי כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף.

ב. **הנחייה מרחבית** בית גידול יחובר למערכות הניקוז וההשקיה של הבניין.

ג. **הנחייה מרחבית** פני השטח של של בית הגידול יהיו במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח.

ד. **הנחייה מרחבית** בתי גידול הגובלים בקו המגרש יתוכננו ללא מחיצה תת־קרקעית, כדי לאפשר לשורשי העץ להתפתח מעבר לקו המגרש.

ה. **מדיניות** בתי גידול סמוכים יתוכננו ללא מחיצות ביניהם.

ו. **הנחייה מרחבית** ממדיו של בית גידול לעץ יהיו לכל הפחות: נפח של 8 מ"ק; עומק של 1.2 מ'; פתח נטיעה בשטח של 2 מ"ר.

ז. **מדיניות** במגרש בו מתוכננת בנייה תת-קרקעית בתכסית הגבוהה מ-85%, עומק בית גידול לא יפחת מ-1.5 מ' נטו, שימדדו בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.

ג03.06 **מדיניות** בבניין מגורים משותף לא יאושרו פתחי יציאה מדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב או בחזית הצד, אלא אם כן תוכנית קבעה אחרת.

ד03.06 **מדיניות** בתחום פשט הצפה של נחל הירקון, על פי הגדרתו בתמ"א 3/ב/34 ובתמ"מ 5/2, יתוכנן המרווח הקדמי ככל האפשר בהמשך למפלס הרחוב, ובכל מקרה יהיה גבוה ממנו ב-40 ס"מ לכל היותר. דרכי גישה ונגישות יתוכננו בהתאם להוראות סעיף 4 שבמסמך זה ובאופן שיתיר שטח גינן נרחב ככל האפשר.

03.06 הנחיה מרחבית מחסן המתוכנן מחוץ לקווי בניין ימוקם בצמוד לקו המגרש האחורי, אלא אם כן הותר אחרת בתוכנית.

103.06 הנחיה מרחבית לא יאושר חיפוי שטח חצר בעץ מסוג איפאה, אירוקו או קומרו.

מצללה בחצר

03.07 הנחיה מרחבית בדירה בקומת קרקע בבניין משותף לא תותר הקמת מצללה בשטחי החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב, אלא אם כן הותר אחרת בתכנית. הנחיה זו לא תחול על מצללה לדירה בקומת קרקע שכל שטחי החצר המוצמדת שלה פונים לרחוב.

103.07א הנחיה מרחבית עיצוב מצללה:
א. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגווני.
ב. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
ג. משטח ההצללה יהיה אופקי.
ד. המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס הרצפה של הקומה שמעליו.
ה. תוספת של מצללה המבוקשת בבניין שבו כבר קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.

103.07ב הנחיה מרחבית חומרי גמר מצללה:
א. מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין אל תוך המרווחים תהיה בנויה ממתכת או מעץ, אלא אם כן נקבע אחרת בתכנית.
ב. מצללה בתוך קווי בניין, שעבורה נדרש לקבל היתר, תהיה בנויה מבטון, ממתכת או מעץ.
ג. מצללה בפטור מהיתר תהיה בנויה ממתכת או מעץ בלבד. חלקי המצללה יהיו צבועים בגוון של חיפוי המבנה, או בגוון של פרטי המסגרות במבנה או בגוון לבן. חלקי עץ יותרו להיות בגוון טבעי.

103.07ג הנחיה מרחבית מתקן פוטו-וולטאי ו/או קירוי שקוף על מצללה:
א. קירוי שקוף על תקרת מצללה יותקן בצמוד ובמקביל לתקרת המצללה, ולא יבלוט מהמסגרת החיצונית שלה.
ב. קירוי שקוף הנתון בתוך מסגרת המצללה יכול להיות משופע, בתנאי שלא יבלוט ממנה.
ג. כבלים, חיווטים וכד', הנדרשים להפעלת המתקן, יוצנעו. לא תותר התקנת רכיבי מערכת של מתקן פוטו-וולטאי, כדוגמת: ממיר, סוללות, מונה וכיו"ב, על המצללה.

03.08 הנחיה מרחבית לא תותר הקמת סככת צל (קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר), אלא אם כן הותר אחרת בתוכנית.

ניהול מי נגר

ההוראות שלהלן עוסקות בחלחול ישיר (פסיבי) בתחום המגרש, והן חלות גם אם הרשות המוסמכת (כגון רשות המים, המשרד להגנת הסביבה וכיו"ב) תדרוש לספק פתרונות של חלחול אקטיבי וגם אם הרשות תאסור זאת.

שטחי חצר הפנויים מבינוי תת־קרקעי

03.09 מדיניות 15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי תת־קרקעית.

03.10 מדיניות שטחים אלו יהיו בחפיפה עם רצועת הגינון, והפיתוח שלהם יתוכנן כדלקמן:

- אזורים מרוצפים ושבילים (למעט שביל כניסה ראשי להולכי רגל) יהיו בגודל המינימלי הדרוש לתפקוד הבניין, והם יחופו בחומר גמר המאפשר חלחול.
- אזורים שאינם מרוצפים יהיו מגוננים ויינטעו בהם עצים.

- 03.11 מדיניות למרות האמור בסעיף 03.09 שלעיל, הוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר רשאים לאשר היתר שבו פחות מ-15% משטח המגרש ישמשו "שטח חדיר למים", במקרים אלו:
- בבנייה בקו אפס או בבנייה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי משמש כמדרכה – 10% לפחות משטח המגרש.
 - במגרשים ששטחם קטן מ-300 מ"ר – 5% לפחות משטח המגרש.
 - במגרשים שבהם שטח התכסית המותרת בתוכנית מאושרת גדול מ-85% משטח המגרש, כל שאר שטחי החצר.

שטחי חצר מעל בינוי תת־קרקעי

- 03.12 מדיניות שטחי חצר מעל בינוי תת־קרקעי יחופו במצע בעל כושר ספיגה לצורך השהיה. שיפועי הפיתוח במגרש ימנעו חדירה של מי נגר עילי למרתפים ויאפשרו זרימה מטבית של הנגר לעבר השטח החדיר למים ולעבר מתקנים ייעודיים לטיפול בנגר עילי, בהתאם לדרישת כל רשות מוסמכת.
- 03.13 מדיניות במקרים שבהם תאפשר בנייה תת־קרקעית על יותר מ-85% משטח המגרש, יש לתכנן בתחום המרווח הקדמי גינה על גבי מצע בעל כושר ספיגה שעומקו לפחות 1.5 מ' נטו מעל תקרת המרתף.

03.14 בוטל

03.15 בוטל

מילוי קרקע

- 03.16 בוטל
- 03.17 מדיניות בכל מקרה לא יהיה מפלס פני השטח של מילוי הקרקע גבוה ביותר מ-0.5 מ' ממפלס הקרקע הגובלת במילוי. אם המילוי גובל במגרשים שמפלסיהם שונים זה מזה, תחול הגבלה זו על המפלס הנמוך שבהם.

בריקת שחייה

הערה: בקשה לבריקה תומלץ לאישור כפוף לעמידה בהוראות "ניהול מי נגר" שלעיל.

- 03.18 מדיניות א. בריקה בחצר צמודה לדירת גן בבניין משותף
- הבריקה תורחק לפחות 4 מ' מגבול המגרש הקדמי, ולפחות 2.5 מ' משאר גבולות המגרש.
 - שטח הבריקה שמחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר.
 - הבריקה תבלוט עד 40 ס"מ ממפלס החצר.
 - הקמת הבריקה אינה מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.
 - ריצוף סביב הבריקה יהיה בשטח המזערי הנחוץ על פי כל דין.

ב. בריקה במרפסת גג ו/או גג עליון
ראו הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב פרק תכנון ועיצוב הבניין, סעיף 6.11

ג. בריקה בחצר בית פרטי

- לא יומלץ לאשר בריקה במרווח הקדמי במגרש שאינו פינתי.
 - במגרש פינתי, בריקה במרווח הקדמי:
- תופנה לחזית הרחוב המשני ותורחק לפחות 2.5 מ' מגבול המגרש הקדמי.
 - שטח הבריקה שמחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר או על 5% מהשטח הפנוי מבינוי מעל-הקרקע במגרש, הגדול מבניהם.
 - רצועות גיטון במרווחים קדמיים יתוכננו על פי הנחיות המרחביות התקפות.
 - הקמת הבריקה אינה מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.

- 03.19 מדיניות למרות האמור בסעיף 03.18 (א) לעיל, לא תומלץ בקשה לבריקה ברובעים 3, 4, 5, 6.

03.20 מדיניות הוראות נוספות :

- א. במגרשים בהם נקבעה זיקת הנאה לטובת הציבור לאורך גבולות המגרש, המידות שלהלן יימדדו מקו זיקת ההנאה (ולא מגבול החלקה).
- ב. חדר המכונות יהיה תת-קרקעי, ולא יבלוט מעל מפלס פיתוח השטח.
- ג. ריקון הבריכה יעשה למערכת הניקוז של הבניין בתיאום עם מי אביבים. לא יאושר כל פתרון אחר.
- ד. שטח הבריכה והשטח המרוצף שסביבה לא יחושבו כשטח חלחול.
- ה. בבקשה לתוספת בריכה במגרש מבונה, לא יחול שינוי בגובה הגדרות בהיקף המגרש שאושרו בהיתר ו/או בחומרי הגמר שלהם.

03.21 בוטל

4. דרכי גישה ונגישות

- | | | |
|-------|--------------|---|
| 04.01 | מדיניות | דרך הגישה (שביל), הכבש והמדרגות יהיו בעלי עיצוב אחיד. |
| 04.02 | מדיניות | יש לתכנן את דרכי הגישה ואת השטחים המרוצפים באופן שיתיר שטח גינון נרחב ככל האפשר. |
| 04.03 | מדיניות | מיקומו של שביל הכניסה הראשי להולכי רגל יבטיח נגישות וגישה מיטביות לבניין, ומפלסו יהיה ככל האפשר במפלס המדרכה. |
| 04.04 | מדיניות | לא תותר כניסה למגרש דרך שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או דרך שביל ציבורי, אלא אם כן נקבעה כניסה כזאת בתוכנית מאושרת. |
| 04.05 | מדיניות | ככלל, יש למקם מתקן לצורכי נגישות בצמוד לבניין במרווח צידי או אחורי. |
| 04.06 | הנחיה מרחבית | מדרגות כניסה לבניין : |
| | | א. בבניין חדש יש למקם מדרגות המובילות לכניסה הראשית של הבניין בשטח שמעבר לרצועת הגינון, בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי. בתחום פשט הצפה של נחל הירקון, כהגדרתו בתמ"א 34/ב/3 ובתמ"מ 5/2, יותר למקם מדרגות בתחום רצועת הגינון. |
| | | ב. בבניין חדש לא יותרו מדרגות חיצוניות צמודות לקירות הבניין, אלא אם כן הותר אחרת בתוכנית. |
| 04.07 | בוטל | |
| 04.08 | מדיניות | מעלון יתוכנן במרווח צידי או אחורי, למעט מעלון שהוכח כי התקנתו מחויבת במרווח הקדמי. |

5. רחבת כיבוי אש

- | | | |
|-------|---------|--|
| 05.01 | מדיניות | רחבות כיבוי אש יתוכננו על פי סדר העדיפות שלהלן, אלא אם כן קבעה הרשות המוסמכת אחרת : |
| | | א. בשטח נתיב הנסיעה (מיסעת הכביש בזכות הדרך) אם אינה מבטלת חניות ציבוריות. |
| | | ב. בשטח המגרש הפרטי, בחפיפה לשביל כניסת רכב או לשביל גישה אחר למבנה. |
| | | ג. בשטח המדרכה הציבורית – אם הוכח כי אי אפשר אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בנייה, קווי בנייה וכד'. במקרה זה מומלץ למקם את הרחבה בניצב לכביש – בין עצים או בין עמודי תאורה, באופן שאינו פוגע בעצים ושאינו משנה את קצב הנסיעות או את קצב עמודי התאורה. יש לצרף לבקשה מסמכים ותשרימים המפרטים את המגבלות. |
| 05.02 | מדיניות | יש לסמן באופן ברור את מיקומה של רחבת הכיבוי בתוכנית המדידה |

הטופוגרפיה ובתוכנית קומת הקרקע של המבנה. הסימון יכלול את מידות הרחבה, את המרחק שלה מהמבנה ואת מיקומה של אבן השפה המונמכת.

רחבת כיבוי שאושרה בהיתר תסומן באתר הבנייה רק אם תתקבל דרישה מפורשת לעשות זאת. **מדיניות** 05.03

6. מתקנים ופרטי עזר

הבהרה: סעיף זה מתייחס למתקני תשתית (מים, חשמל, גז, תקשורת וכד'), למתקנים טכניים (שחרור עשן, כיבוי אש, מיזוג אוויר, אשפה ומיכון מיוחד) ולפרטי עזר, כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה.

מתקנים ופרטי עזר שהתקנתם מחויבת בשטחי החצר של המגרש, יהיו בגודל המינימלי הדרוש. תכנון המתקנים יותיר שטחי חצר נטולי מפגעים בטיחותיים, המאפשרים טיפוח וגינון. **מדיניות** 06.01

מתקן או פרט עזר ימוקמו בתחום קווי הבניין, אלא אם כן נקבע אחרת בתקן או בהנחיה מרחבית. **מדיניות** 06.02

מתקני תשתית

בבניין משותף יותקנו מתקני תשתית בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים אלו: **בוטל** 06.03 **מדיניות** 06.04

א. הגומחה תמוקם בניצב למדרכה, לאורך קו המגרש הצידי ובנסיגה של 1 מ' מהגדר הפונה לרחוב. אם נסיגה זו לא תקבל את אישור הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה לקרב את הגומחה אל הגדר הפונה לרחוב ולמקם אותה במרחק של 0.5 מ' לפחות מגדר זו.

ב. הגומחה תהיה בנויה ובגודל המינימלי הדרוש, ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים של הרשויות הרלוונטיות.

ג. בוטל

ד. גומחה שהתקנתה נדרשת בתחום רצועת הגינון, תשולב ככל האפשר באחד מרכיבי הפיתוח (שביל, כבש וכד') שבקו המגרש הצידי.

ה. חומרי הגמר של הגומחה יהיו זהים לחומרי הגמר של קטעי הגדר הבנויים במגרש.

ו. יש להתקין בחזית הקדמית של הגומחה דלתית מתכת צבועה. בדלתית יהיו פתחי אוורור בהתאם לדרישות התקן. הדלתית לא תיפתח כלפי השטח הציבורי.

בוטל 06.05

בבית פרטי יש לשלב את הגומחות במבנה הגדר הקדמית. דלתות הגומחה לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי. **הנחיה מרחבית** 06.06

חדר שנאים שתדרוש חברת החשמל יהיה תת־קרקעי. אם הדבר אינו מתאפשר, יש להצמיד את החדר לקו המגרש האחורי, ובלבד שהמגרש הגובל אינו מגרש ביעוד למבני ציבור. **מדיניות** 06.07

בבניינים הבנויים בקו בניין אפס יש לשלב את הגומחות בקיר הבניין. **הנחיה מרחבית** 06.08

לא תאושר התקנת מתקני תשתית ומתקנים טכניים מעל פני הקרקע בשטח ציבורי, בשטח המיועד למעבר הציבור או לזיקת הנאה. **הנחיה מרחבית** 06.09

מתקנים טכניים

אוויר ושחרור עשן 06.10

א. יש להצמיד את מתקני האוויר ושחרור העשן של חללים תת־קרקעיים לקו מגרש צידי ו/או אחורי בלבד, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני. **הנחיה מרחבית**

הנחיה זו לא תחול על מגרש שבו יותר משתי חזיתות הפונות לרחוב, וכן לא תחול על חדרי שנאים.

ב. במגרש שבו יותר משתי חזיתות הפונות לרחוב, יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של החללים התת־קרקעיים לקו המגרש האחורי ו/או לחזית הצידיית המשנית, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני.

ג. פתחי אוורור של חדר שנאים יוצמדו ככל הניתן לקו מגרש צידי או אחורי, ופתחיהם יופנו כלפי פנים המגרש.

מדיניות

מדיניות

06.11 הנחיה מרחבית **ברזי כיבוי אש (הידרנטים)**

א. ברזי כיבוי אש יוצנעו בגדר או יוצמדו לגומחה, ולא יבלטו לתחום המדרכה או השטח הציבורי.

ב. במבנה בעל קיר משותף אחד, יש למקם את ברזי הכיבוי בחזית הצד של המבנה. במבנה בעל קירות משותפים משני צדדים, יש למקם את ברזי הכיבוי בחזית ולשלב אותם בעיצוב המבנה.

06.12 הנחיה מרחבית **מיזוג אוויר:** תותר התקנת יחידות חיצוניות של מערכות מיזוג בתנאים אלו:

א. בבית פרטי או בבניין משותף קיים, שבהם לא קיימים מסתורי כביסה, ימוקמו יחידות המיזוג בצמוד לבניין.

ב. באזורי תעסוקה, ימוקמו יחידות מיזוג שאי אפשר להתקין על הגג בתחום המרווח האחורי ובצמוד למבנה, ובלבד שהקמתן הותרה בתוכנית מאושרת או בתקנה. יש לתכנן את המתקנים באופן שלא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית.

06.13 הנחיה מרחבית **מתקנים מכניים לחניה ומתקני חניה לאופניים:** כמפורט בפרקים 10 ו-12 שלהלן.

06.14 הנחיה מרחבית **מסתור לפחי אשפה** יתוכנן בתחום המרווח הצידי ובנסיגה מקו המגרש הפונה לרחוב.

06.15 מדיניות **מיכון למבנה תעסוקה, מלאכה או מסחר:** תותר התקנה של מיכון הכרחי בתחום המרווח האחורי בלבד, ובלבד שהותר בתוכנית מאושרת או בתקנה. יש לתכנן את המתקנים באופן שלא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית.

פרטי עזר

06.16 תאורה, שילוט וביטוחות **א.** הנחיה מרחבית פרטי עזר שהתקנתם נדרשת לצורכי ביטוחות (רמזורים, מראות פנורמיות וכד') ישולבו באופן אינטגרלי בגדרות או בגומחות.

ב. בוטל

ג. הנחיה מרחבית לא תותר התקנה של שלט על מתקן עצמאי באזור מגורים.

ד. הנחיה מרחבית לא תותר התקנה של תאורת חזית דקורטיבית בשטח המגרש.

7. חצר אנגלית

07.01 הנחיה מרחבית ככלל, לא תאושר בנייה של חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבית פרטי או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד, ובתנאי שתישמר רצועת גינון בכל יתרת השטח שבמרווח הקדמי.

07.02 הנחיה מרחבית לא תאושר כניסה נפרדת למרתף דרך חצר אנגלית, למעט כניסה למשרד של מקצוע חופשי, כהגדרתו בתוכנית על 1 או בכל תוכנית מאושרת אחרת. בכל מקרה תמוקם הכניסה בחזית האחורית או הצידיית.

07.03 הנחיה מרחבית שטחה של חצר אנגלית, כולל השטח המיועד למדרגות כניסה, ככל שיאושרו, יהיה לכל היותר 10 מ"ר נטו לכל חזית שבה הותר לבנות חצר אנגלית.

07.04 הנחיה מרחבית חצר אנגלית תהיה מקורה במלואה בשבכה אופקית ללא מעקה, למעט באזור מדרגות הכניסה למרתף, ככל שיאושרו. שבכות ומעקות יהיו עשויים ממתכת בלבד.

8. חצר חפורה ("מונמכת")

הבהרה: הוראות פרק זה אינן חלות על בקשות להיתרי בנייה בנווה צדק וביפו. בשכונות אלו ייבחן כל מקרה לגופו. מומלץ כי בעת הבקשה לקבלת תיק מידע תעלה הכוונה לבנות חצר אנגלית או חצר חפורה, כדי לקבל מידע מתאים.

08.01 מדיניות המלצה לבנייה של חצר חפורה תישקל לחיוב בהתקיים שני התנאים האלה:

- א. במגרש קיימות 2 יחידות דיור לכל היותר.
- ב. התכנון המוצע עונה על ההוראות לניהול מי נגר המפורטות במסמך זה.

08.02 מדיניות חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו פונה לכל שטח ציבורי. המרחק בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ' לכל היותר.

08.03 מדיניות לא תאושר חצר חפורה במרווח שבו מתוכננת גם חצר אנגלית.

08.04 מדיניות אין לתכנן חצר חפורה הצמודה ליותר מ-2 פאות של הבית. בבית פרטי תתוכנן החצר בצמוד לפאה המרוחקת מהקיר המשותף. לא תותר חצר חפורה הצמודה לקיר משותף.

08.05 מדיניות לפחות מחצית משטח החצר החפורה יהיה מגונן ויאפשר חלחול ישיר של מי נגר.

9. בניינים בעלי חזית מסחרית

09.01 הנחיה מרחבית הוראות אלו חלות על מגרש שהמרווח הקדמי שלו משמש כמדרכה (קו בנייה אפס):

- א. לא יוקמו בתחום המרווח הקדמי מחסום, מדרגות, גדר, מתקנים טכניים וכיו"ב.
- ב. מפלס המרווח הקדמי יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ושני האזורים יחופו באותו חומר גמר.
- ג. המרווח הקדמי שבהמשך למדרכה הציבורית יהיה בשיפוע אחיד של 2% עד לאבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה ייקבע בהתאם לזאת.
- ד. יש להעתיק אל המרווח הצידי כל מתקן טכני וגדר הקיימים במרווח הקדמי (כגון פילר, מד מים וכד').

09.02 מדיניות במגרש בעל חזית מסחרית, שבו הותרה בתוכנית מאושרת בנייה תת-קרקעית בתחום של זיקת הנאה, יהיה המפלס של פני תקרת המרתף העליון נמוך ממפלס המדרכה ב-2.5 מ' לכל היותר.

10. חניה לרכב פרטי

כללי

- 10.01 **הנחיה מרחבית** בקשה להסדרת חניה בתחום המגרש תכלול 3 מקומות חניה לפחות, למעט במקרים המפורטים במסמך זה.
- 10.02 **הנחיה מרחבית** במגרש שבו מאפשרת ההוראה שבסעיף זה חניה עילית שאינה מקורה, ירוצפו שטחי החניה ב"אריח דשא" מבטון או ב"כוורת דשא" מפוליאטילן, ביישום מיטבי לחלחול לפי מפרט היצרן, למעט בתא חניה המיועד לרכב נכה.
- מיקום החניה**
- 10.03 **מדיניות** בבניין חדש שבו יותר מ-4 יחידות דיור, תאושר חניה תת־קרקעית בלבד.
- 10.04 **הנחיה מרחבית** בבניין קיים או בבניין חדש שבהם עד 4 יחידות דיור (כולל), יאושר פתרון של חניה עילית, ובלבד שמקומות החניה לא ימוקמו בתחום רצועת הגינון.
- 10.05 **מדיניות** במגרש שבו קיימת יחידת דיור אחת, יאושרו מקומות חניה בטור בלבד (לא זה לצד זה). רוחבו של פתח הכניסה לחניה יהיה במידה המינימלית הדרושה.
- 10.06 **מדיניות** הוועדה המקומית רשאית לאשר חניה על גגות של בנייני תעסוקה קיימים באזור שייעודו תעסוקה בלבד. בקשה לבניית חניה על הגג תצוין במעמד הבקשה לתיק מידע, ויינתנו לגביה הנחיות פרטניות בתיק המידע.
- עמדת המתנה לרכב**
- 10.07 **הנחיה מרחבית** עמדת המתנה לרכב, ככל שתידרש, תמוקם בתחום המגרש ליד מחסום הכניסה לחניה, כדי למנוע הפרעה למשתמשי הדרך ולהולכי הרגל. בקשה לחריגה מהנחיה זו, מסיבות של מגבלות פיזיות או תכנוניות, תצוין במעמד הבקשה לתיק מידע ויינתנו לגביה הנחיות פרטניות בתיק המידע.
- 10.08 **הנחיה מרחבית** לא תתוכנן עמדת המתנה לרכב בתחום המרווח הקדמי, אלא אם כן יוכח שאי אפשר למקם אותה אחרת.
- פתח כניסה לרכב**
- מיקום וכמות**
- 10.09 **הנחיה מרחבית** ככלל, יותר לתכנן בגדר הפונה לרחוב פתח אחד בלבד לכניסת רכב, ובלבד שהפתח ישרת 3 מקומות חניה לפחות במגרש. הנחיה זו אינה חלה אם תקן החניה שאישרה הוועדה המקומית קטן מ-3 מקומות חניה.
- 10.10 **מדיניות** בקשה לתכנון 2 פתחי כניסה לרכב תישקל לחיוב אם יוכח שאי אפשר להסתפק בפתח יחיד. הוראה זו אינה חלה על חניה באמצעות מתקנים מכניים.
- 10.11 **מדיניות** אם לא ניתנו בתיק המידע הנחיות פרטניות למיקום פתח הכניסה לרכב, יש למקם אותו כדלקמן:
- (1) במגרש שאינו פינתי: בקו המגרש הציד, בצמוד לפתח הכניסה לחניה שקיבלה היתר במגרש הגובל.
- (2) במגרש פינתי: בחזית הרחוב המשני, בצמוד לפתח הכניסה לחניה שקיבלה היתר במגרש הגובל.
- גודל הפתח ושימושים**
- 10.12 **הנחיה מרחבית** רוחבו של פתח הכניסה לרכב יהיה במידה המינימלית הדרושה.

10.13 בוטל

רמפות

10.14 הנחיה מרחבית במגרשים שבהם הירידה לחניה תתקרקעית נעשית באמצעות רמפה, יתחיל שיפוע הרמפה מקו המגרש או מגבול זיקת ההנאה. בכל מקרה השטח המיועד למעבר הולכי רגל לא יהיה משופע. בקו ההתחלה של השיפוע יותקן אמצעי האטה (במפר).

10.15 הנחיה מרחבית גובה הגדר לאורך הרמפה יהיה במינימום הדרוש על פי דין.

שער כניסה לחניה

10.16 הנחיה מרחבית שער כניסה לחניה יותקן בתחום המגרש ולא ייפתח כלפי השטח הציבורי.

10.17 הנחיה מרחבית שער או מחסום בכניסה לחניה בבניין מגורים :
(1) יתוכנן בהתאמה לשאר השערים בגדר, ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר.

(2) במגרש הבנוי בקו קדמי אפס ו/או עם חזית מסחרית, ימוקם שער או מחסום בקו חזית הבניין.

(3) שער הרמה (שכיוון תנועתו מעלה-מטה) ישולב במבנה חניה או בחניה מקורה.

10.18 הנחיה מרחבית מחסום בחניון (מגרש חניה המופעל ברשיון עסק כחניון) :

(1) מחסום זרוע ימוקם במרחק של 6 מ' לפחות מגבול מגרש.

(2) בחניון שבו נתיבים נפרדים לכניסה וליציאה יוקמו שני מחסומים.

(3) התקנת המחסום בחניון תאפשר מעבר חופשי להולכי הרגל ותבטיח את שלומם בכניסה לחניון וביציאה ממנו.

חניה באמצעות מתקנים מכניים

כללי

10.19 הנחיה מרחבית בבניין חדש, מתקנים מכניים המשמשים לפתרון החניה יהיו תת-קרקעיים (טמונים במלואם), למעט מעלית רכב.

10.20 הנחיה מרחבית חדר המכונות והמתקנים הנלווים למתקן החניה המכני ימוקמו בקומת המרתף או בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין, ופתחיהם יופנו ככל האפשר לחזית האחורית או הצידית.

מעלית רכב

10.21 הנחיה מרחבית א. מעלית רכב בבמפלס 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.

(2) ההתקנה תיעשה בניצב למדרכה, כלומר הדופן הקצרה של המשטח או התא תהיה מקבילה לקו המגרש הקדמי.

ב. אם יוכח כי אי אפשר להתקין את מעלית הרכב כאמור לעיל, תותר התקנה של משטח הקליטה במרווח הקדמי בניצב למדרכה, ובלבד שיוסדרו במגרש 10 מקומות חניה לפחות. משטח הקליטה במצבו הקבוע, כשהמתקן אינו פועל, לא ישמש מקום חניה ויפותח כחלק מהמגרש.

מכפילי חניה בבניינים קיימים

- 10.22 **הנחיה מרחבית** לא תותר הצבה של מכפילי חניה בתחום המרווח הקדמי.
- 10.23 **מדיניות** בקשה להקלה עבור הצבה של מכפילי חניה במרווח צידי או אחורי תישקל לחיוב בתנאים אלו:
- 1) במגרשים בייעוד למגורים יהיו מכפילי החניה תת־קרקעיים (טמונים במלואם). המפלס העליון של מכפילי החניה במצב סגור (טמון) לא ישמש מקום חניה ויהיה רציף ובהמשך למפלס הקרקע במגרש. גובהו של המתקן במצב פתוח יהיה 4.2 מ' לכל היותר.
 - 2) במגרשים בייעוד לתעשייה או למלאכה יותרו מכפילי חניה שאינם טמונים במלואם. גובהו של המתקן במצב פתוח יהיה 4.2 מ' לכל היותר.
 - 3) לא יאושר למקם מכפילי חניה זה אחר זה.
- 10.24 **הנחיה מרחבית** ניתן לאשר מקום חניה עילי אחד עבור רכב יחיד מאחורי מכפיל חניה מוטמן.

11. חניה לאופנועים

- 11.01 **הנחיה מרחבית** א. בבניין חדש בו מתוכנן פתרון חניה תת־קרקעי יש למקם את מקומות החניה לאופנועים בתת־הקרקע.
- ב. בבניין חדש ללא פתרון חניה תת־קרקעי, יש למקם את מקומות החניה לאופנועים מחוץ לתחום המרווח הקדמי.

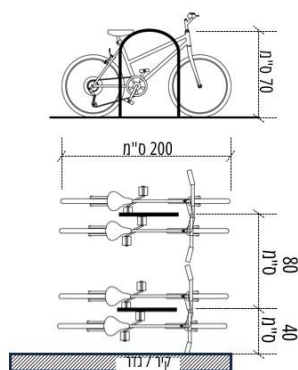
12. חניה לאופניים

הערה: מספר מקומות החניה לאופניים ("התקן העירוני") שיש להציג בבקשה להיתר, יחושב בהתאם למדיניות תא/9144 – פרק ג: היתרי בניה, התקפה במועד קבלת תיק המידע, ו/או לתקן שנקבע במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח.

תכנון מקומות חניה לאופניים בשטח החצר המשותפת

חלק ממקומות החניה לאופניים יתוכנן בשטח החצר המשותפת, כמפורט להלן.

- 12.01 **הנחיה מרחבית** מתקן חניה לאופניים בשטח החצר המשותפת יתוכנן כדלקמן (ראו איור):



- היטל הקרקע של מתקן חניה ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.
- המרחק המזערי בין שני מתקנים הוא 80 ס"מ.
- המתקן יהיה מסוג פרסה (צורת U הפוכה) או שווה ערך, גובהו 70 ס"מ לפחות, והוא יקובע באמצעות בטון. לא יאושר מתקן ספירלי, ריצפתי, מתקן תלייה או מכפיל.

- 12.02 **הנחיה מרחבית** **מיקום:**

- מתקן חניה לאופניים בשטח החצר המשותפת ימוקם מחוץ לתחום רצועת הגינון או לשטח שבזיקת הנאה.
- לא תותר תלייה של מתקן חניה לאופניים על חזיתות הבניין.
- בבניין שיש בו כמה כניסות, יפוזרו מתקני החניה לאופניים בשטח החצר המשותפת בסמוך לכניסות השונות.

12.03 הנחיה מרחבית כמות:

א. בבניין מגורים משותף בלי חזית מסחרית, למעט במקרים המפורטים בסעיף 12.03 (ג) שלהלן, מספר מקומות חניה לאופניים בשטח החצר המשותפת לא יפחת מהמפורט בטבלה:

גודל מגרש	מס' יח"ד	מקומות חניה לאופניים
עד 750 מ"ר	עד 18 יח"ד	50% ממקומות החניה לאופניים הדרושים במדיניות העירונית התקפה
	מעל 18 יח"ד	10
מעל 750 מ"ר	לא רלוונטי	15

- ב. בבניין מגורים משותף בעל חזית מסחרית, למעט במקרים המפורטים בסעיף ג שלהלן, יהיו בשטח החצר המשותפת לפחות 6 מקומות חניה לאופניים.
- ג. אין חובה לתכנן מקומות חניה לאופניים בשטח חצר משותפת במקרים אלו:
- מגרש ששטחו קטן מ-300 מ"ר, אלא אם כן נבנה בהינף אחד בקיר משותף עם מגרש צמוד.
 - מגרש לבנייה בקו אפס קדמי וצידי.
 - מגרש שנקבעה בו זיקת הנאה לטובת הציבור בכל שטח המרווח הקדמי.

בכל מקרה, מספר מקומות החניה לאופניים בשטח החצר המשותפת לא יעלה על האמור בחלק ג לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.

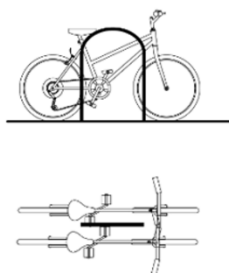
תכנון מקומות חניה לאופניים בתוך הבניין

מקומות חניה לאופניים מחוץ לבניין יתוכננו על פי ההנחיות המרחביות לעיל. שאר מקומות החניה הדרושים יתוכננו בתוך הבניין כאמור להלן:

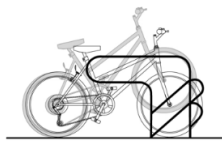
12.04 מדיניות

- האזור המיועד לחניות אופניים יהיה בחדר ייעודי בשטח משותף של הבניין בקומת הכניסה ו/או במרתף העליון, ככל הניתן, קרוב למעלית או למקום הכניסה של האופניים לבניין.
- מתקני חניה בשטחים שאינם משותפים לא יספרו במניין המקומות הדרושים על פי התקן העירוני.
- הגישה למתקנים תהיה ישירה, בטוחה ונגישה, על פי כל דין.
- בבניין רגיל ובבניין גבוה שבו מתוכננים מתקני חניה לאופניים בקומת מרתף, יש לתכנן מעלית ל-8 נוסעים.

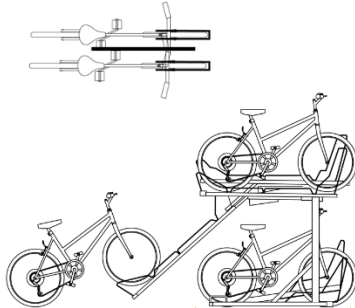
12.05 מדיניות מתקן חניה לאופניים בתוך הבניין יכול להיות אחד מאלו:



- מתקן פרסה רגיל** בצורת U הפוכה או שווה ערך, שגובהו 70 ס"מ לפחות. היטל הקרקע של מקום חניה ל-2 זוגות הוא 80/200 ס"מ (איור). המרחק המזערי בין שני מתקנים הוא 80 ס"מ. ישמר מעבר פנוי שלא יפחת מ-1.20 מ' לפני המתקן כשטח תמרון לכניסה ויציאה.



ב. **מתקן פרסה קומפקטי** שגובהו 70 ס"מ לפחות, עם התקן הגבהה לגלגל בצד אחד של המתקן (איור). היטל הקרקע ל-2 זוגות הוא הוא 70/200 ס"מ. המרחק המזערי בין שני מתקנים הוא 70 ס"מ. ישמר מעבר פנוי שלא יפחת מ-1.20 מ' לפני המתקן כשטח תמרון לכניסה ויציאה.



ג. **מתקן מכני דו-קומתי (מכפיל)** עם מנגנון הרמה הידראולי (איור). היטל הקרקע של 2 מקומות חנייה הוא 40/200 ס"מ. ישמר מעבר פנוי שלא יפחת מ-2.40 מ' לפני המתקן כשטח תמרון לכניסה ויציאה. גובה החלל באזור המתקן ובשטח התמרון לא יפחת מ-2.7 מ' נטו.

- 12.06 **מדיניות** לפחות שליש (1/3) ממקומות החניה הדרושים למגורים יתוכננו עם מתקן פרסה רגיל או קומפקטי.
- 12.07 **מדיניות** יש לתכנן 5% ממקומות החניה הדרושים (אך לא פחות מ-1) עם מתקן פרסה רגיל עבור אופניים במידות לא סטנדרטיות, כך שהיטל הקרקע של מקום חנייה אחד הוא 100/250 ס"מ, והמעבר הפנוי לפני המתקן לא יפחת מ-1.50 מ'.

מידע נוסף

המידע המפורט להלן אינו הנחיה מרחבית בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

- בקשה לקבלת היתר בנייה לבריכת שחייה בבניין מגורים משותף או בחצר חפורה במרווחים:
 - הבקשה כרוכה בהליך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק, ובכפוף להוראות הדין.
 - השטח שמתחת לקירוי הבריכה ייחשב לשטח עיקרי.
 - ההוראות הנוגעות לבריכות שחייה חלות על מגרשים תכנוניים כפי שסומנו בתוכנית מאושרת, אף אם נערכו במגרשים שינויים קניינים באשר הם.
- לא יאושר הסדר חניה אם הכניסה לחניה פוגעת בהסדרי התנועה הקיימים ברחוב או המתוכננים בו.
- בבקשה לקבלת היתר בנייה הכוללת תכנון של מקומות חניה יוצגו פתרונות בטיחותיים למעבר של הולכי רגל, לרבות בחניונים. מעברים אלו יהיו נגישים לאנשים עם מוגבלות ויתאימו לדרישות כל דין.
- בקשה לקבלת היתר בנייה לחניה על הגג בבניין תעסוקה תישקל לחיוב כפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.
- תקנות הפטור מאפשרות התקנת תאים פוטוולטאיים שקופים כקירוי על גבי מצללה, מבלי לגרוע בעמידה ביתר התנאים להקמת מצללה. מצללה הכוללת קירוי פוטוולטאי שקוף פטורה מהיתר כל עוד היא עומדת בתנאים המפורטים בתקנה 12 ובתקנה 24.