

תכנון ועיצוב הבניין

תוכן העניינים

10	מצללה (פרגולה) במרפסת	2	1. כללי
11	סוכך מתקפל (מרקיזה)	3	2. תכנון
11.....	מתקנים על החזית	3.....	מפלס הכניסה הקובעת
13.....	4. חיפוי מעטפת הבניין	3	גודל דירה
13	כללי	3	מרחבים מוגנים
13	חומרי גמר	4	הרחבות דיור בבניין טורי
13.....	צבע	4	בנייה בקיר משותף
14.....	5. מעלית חיצונית	4.....	חזית מסחרית
14	כללי	6.....	3. עיצוב המעטפת
14	פיר המעלית	6	עקרונות כלליים
14.....	עיצוב וחומרי גמר	6	דירוג הבנייה
16.....	6. גגות	6	גובה קומות הבניין
16	סוג הגג ומאפייניו	7	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
16	מתקנים ומערכות על הגג	7	חלונות ופתחים בבניין מגורים
17.....	חומרי גמר גגות	8	גגון, כרכוב
18.....	7. שיפוץ	8	מסתורים
		9.....	מרפסות וגזוזטרות

1. כללי

1. מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים בתל-אביב-יפו כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת.
2. בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות ועדות תכנון, יגברו האחרונות. במרחבים שעליהם חלות הנחיות מרחביות אזוריות, גוברות ההנחיות האזוריות על הנחיות אלו.
3. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו. חשוב להדגיש שעל המשתמשים במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי את תקפותן ואת מידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שלהן כפוף למסמך הנחיות זה.
4. חשוב להבהיר כי עמידה בהוראות ההנחיות המרחביות היא מחייבת כתנאי לאכלוס או לקבלת תעודת גמר, אף אם אינה מצוינת כמחייבת באופן מפורש בהיתר הבנייה.
5. יש לתכנן את הבניין על פי ההנחיות המפורטות בפרק זה. בקשה לחריגה מהנחיות אלו תוגש בשלב תיק המידע ויצורפו לה מסמכים המנמקים את הבקשה.
6. הנחיות אלו לא חלות על:
 - א. מבנים לשימור
 - ב. בניינים שלגביהם נקבעו או עתידות להיקבע הנחיות עיצוב מכוח תכנית
 - ג. מגרשים שלגביהם ייקבעו הנחיות פרטניות כמפורט בהמשך (יושלים).

2. תכנון

מפלס הכניסה הקובעת

- 2.1 בתוספת לבניין קיים יישמר מפלס הכניסה הקובעת. תותר הנמכת מפלס הכניסה הקיים עד 0.5 מ'.
- 2.2 בבניין חדש:
1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.
 2. במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1.00 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.
 3. ברחוב שבו קיים הפרש גובה בין מפלס המדרכה לבין המפלס הקיים של המגרש, תותר התאמת מפלס הכניסה הקובעת של המגרש למגרשים הצמודים לו.
 4. בכל מקרה יהיו פתרונות ההנגשה אל מפלס הכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין.

גודל דירה

- 2.3 דירת מגורים לא תקטן מ-35 מ"ר, אלא אם צוין אחרת בתכנית.

מרחבים מוגנים

- 2.4 **בבניין חדש** לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט במגרש פינתי שבו תותר הפניית ממ"ד לרחוב המשני. חלונות המרחב המוגן יופנו לחזית צדדית.
- 2.5 **בבניין קיים** לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, אלא אם מתקיימים כל התנאים הבאים:
- המרחב המוגן יהיה בתוך קו הבניין
 - הקירות היורדים לקרקע לא יהיו בתחום רצועת העמודים המפולשת
 - הפתחים משתלבים בעיצוב האדריכלי של הבניין.
- 2.6 **בבניין קיים** הבלטת מרחב מוגן מקווי בניין מאושרים (שתבוקש בהליך של הקלה) לא תחרוג מקו בניין צדדי 2 מ' וקו בניין אחורי 3 מ', אלא מטעמים מיוחדים שיצוינו בכתב על ידי עורך הבקשה.
- 2.7 גם בבניין חדש וגם בבניין קיים יהיה חלון ההדף בכנף נגררת אל כיס בקיר.

הרחבות זיור בבניין טורי

- 2.8 בבניין טורי מעל קומה אחת לא יופנו הממ"דים לחזית הצרה. כולם יתוכננו בטור אחד והראשון שייבנה יחייב את השאר: כולם ייבנו באותה בליטה ומאותו חומר, צבע, מראה וצורה.
- 2.9 בבקשה להיתר להרחבה יש להציג תכנון לבניין במלואו כפי שעשוי להיות בעתיד כשיכלול את כל הרחבות הדיור המותרות.

בנייה בקיר משותף

- 2.10 יש להקפיד על רצף עיצובי והתאמה ביחס למפלסים, לגובה הקומות, לבנייה על הגג ולחומרי גמר. ההתאמה תהיה ביחס לבניין הראשון שיקבש לממש את זכויות הבנייה המותרות על פי תכניות מאושרות.
- 2.11 יש להרחיק את המרפסות ב-1.5 מ' מגבול המגרש המשותף.
- 2.12 יש להקפיד שקו הבנייה של החזית הפונה לרחוב יהיה על פי קו בניין מותר, גם אם לא תתקבל רציפות עם הבניין הסמוך.
- 2.13 יש לעצב את תוספת הבנייה על הגג בהתאמה לזו הקיימת בגג השכן.
- 2.14 יש להציג בבקשה להיתר בנייה בקיר משותף תכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן לצד חזית הבניין המוצע.
- 2.15 במקרה של בנייה בקיר משותף עם מגרש צמוד: אורך הקיר המשותף במגרש הבונה לא יעלה על אורך הקיר הקיים. הנסיגה מהקיר המשותף תהיה שווה לקו בניין צדדי שנקבע בתכנית.

חזית מסחרית

- 2.16 יש לעצב חזית מסחרית או לחדש אותה בהתאם להנחיות מרחביות פרק 'חזיתות מסחריות בתל-אביב-יפו.
- 2.17 ברחובות מסחריים תינתן עדיפות למיקום שטחי מסחר בחזית לרחוב (על פני חדר אשפה ו/או חדרים טכניים).
- 2.18 ברחובות מסחריים שבהם נקבעה בנייה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, וכן במקרים אחרים שבהם יוכח כי אין פתרון תכנוני אחר, יש לתכנן חדר אשפה מלבני שהדופן הצרה שלו תפנה לרחוב. בכל מקרה פתח חדר האשפה לא יפנה לחזית הרחוב.
- 2.19 **אורור שטחי מסחר (ארובות)**
- א. בניין הכולל שטחי מסחר, חייב להציג פיתרון שיאפשר חיבור של כל יחידות המסחר לארובה. יש לתכנן את הפיתרון בהתאם להנחיות מרחביות לנושא איכות הסביבה.
- ב. בבניין קיים יש להתקין ארובה בתוך פיר (חלל פנימי). רק אם אין אפשרות כזו, תותקן הארובה על דופן הבניין, ובכל מקרה לא בחזית הפונה לרחוב ולא באופן שיפגע במרכיבים אדריכליים או יחסום פתחים.
- ג. בבניין חדש יש לתכנן פיר (חלל פנימי) אשר יאפשר התקנת ארובה בתוכו בצמוד לחלקים הבנויים על הגג. גובה הפיר לא יעלה על גובה מעקה הגג העליון. מידות הפיר יהיו בהתאם לגודל שטח המסחר כמפורט בטבלה:

מידות הפיר (ס"מ)*	גודל השטח המסחרי (מ"ר)
40X40	עד 100
45X45	101-150
50X50	151-200
55X55	201-300
65X65	301-400
70X70	401-500
75X75	501-600

* פיר שאינו מרובע יתוכנן בשטח זהה, ברוחב שלא יפחת מ-0.3 מ'.

2.20 סוכך מתקפל (מרקיזה) בחזית מסחרית או בתחום זיקת הנאה לציבור

- א. פריסת הסוכך תותר בהמשך לחזית מסחרית בלבד, ורוחבו יהיה כרוחב החזית המסחרית.
- ב. באותו פתח לא יתאפשר שילוב של גגון או כרכוב בנוי ושל מרקיזה.
- ג. לא יאושרו סוככים מעוגלים או קמורים.
- ד. גובה תחתית הסוכך (כלומר: גובה תחתית הווילון) יהיה 2.20 מ' מפני המדרכה לפחות (על פי התוספת השנייה לתקנות החוק).
- ה. גובה וילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ.
- ו. הסוכך לא יגרום הפרעה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב מנועי (על פי התוספת השנייה לתקנות החוק).
- ז. הסוכך לא יבלוט יותר מ-2 מ' מעבר לקו החזית ויהיה קטן משליש רוחב המדרכה - הקטן שבהם.
- ח. סוכך לא יבלוט לתחום שביל אופניים. יש לשמור על מרחק של 20 ס"מ לפחות בין קצה הסוכך לתחום שביל האופניים.
- ט. יש לבנות את מסגרת הסוכך מחומרים עמידים ובלתי דליקים, הכול לפי התקן, ותותקן בקיר באופן בטיחותי.
- י. הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים, שלטים, תאורה וכיוצא באלה).
- יא. בעל העסק יתחייב לתחזק באופן תקין ושוטף את הסוכך, לשמרו במצב תקין, נקי ושלם. סוכך שלא יתחזק כראוי - יחויב בתיקון או בפירוק. אם בעל העסק לא יפעל לפי ההנחיות, יוסר הסוכך.
- יב. הכיתוב יהיה בשטח הווילון הפונה לחזית, ולא בחלקו העליון של הסוכך.
- יג. הוראות השילוט על הסוכך בהתאם להנחיות מרחביות פרק 'שילוט בתל-אביב-יפו'.

3. עיצוב המעטפת

עקרונות כלליים

- 3.1 בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו.
 3.2 תוספת לבניין קיים תשתלב בבניין בלי להעלים את הפרטים האדריכליים ואת החומרים המקוריים של הבניין, ותימנע מפרטי בנייה שאינם אופייניים לאזור.

דירוג הבנייה

- 3.3 הוראות סעיף זה חלות על בניינים מעל שתי קומות (קומת קרקע נחשבת לצורך מניין הקומות).
 לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית. קונטור הקומה הטיפוסית אינו כולל גזוזטרות (מרפסות).
 3.4 לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.
 3.5 לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
 מעקה הגג התחתון יהיה המשך למישור קיר החזית.

גובה קומות הבניין

- 3.6 בתוספת קומות לבניין קיים - גובה הקומות החדשות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין.
 3.7 בבניין חדש - גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) יהיה כמפורט להלן, אלא אם נקבע אחרת בתכנית:

גובה כללי	גובה קומת קרקע	גובה קומה טיפוסית
עד 29 מ'	1. בבית חד-משפחתי או דו-משפחתי - עד 4 מ'	1. בבית חד-משפחתי או דו-משפחתי - עד 4 מ'
	2. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 3.5 מ'	2. בכל בניין אחר - עד 3.5 מ'
	3. בבניין עם חזית מסחרית באזור מגורים - עד 4.5 מ'	
	4. בבניין באזור תעסוקה - עד 6 מ'	
	5. ברחובות שבהם הוחלט על מדיניות אחרת (כדוגמת אבן גבירול, פלורנטיין), יהיה גובה הקומה על פי מסמך המדיניות	
מעל 29 מ'	עד 6 מ'***	עד 3.8 מ' לקומה טיפוסית***

* למעט בחלל כפול.

** בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

*** באזורי תעסוקה, יותר גובה קומת קרקע עד 7 מ' וגובה קומה טיפוסית עד 4 מ', בתנאי שתאושר תכנית עיצוב אדריכלי לפני הגשת הבקשה להיתר.

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

- 3.8 חיזוק קיר חוץ קיים באמצעות עיבוי בדופן בטון מזוין ייצור "קליפה" חדשה בהתאם להוראות להלן:
- א. הקליפה תהיה צמודה למישור החזית.
 - ב. עובי הקליפה לא יעלה על 30 ס"מ ממישור החזית.
 - ג. גזוזטרות ומרפסות החורגות ממישור החזית לא יעובו.
 - ד. לא יאושר חיזוק באמצעות אלמנטים בולטים ממישור הקליפה כגון עמודים או קירות הקשחה חלקיים.
- 3.9 בבניינים שבהם קיימת רצועת עמודים בקומה מפולשת (סטיו עמודים), יתוכנן החיזוק כמפורט להלן:
- א. יש לשמור על רצועת העמודים ואזור מפולש ברוחב שלא יפחת מ' 3 מ' מקו מישור חזית הבניין.
 - ב. יותר עיבוי מינימלי של העמודים הקיימים.
- 3.10 יש להציג הדמיה תלת ממדית של הבניין כתנאי להגשת בקשה להיתר.

חלונות ופתחים בבניין מגורים

- 3.11 בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית.
- 3.12 בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למתקן חנייה.
- 3.13 לכל פתחי הבניין יידרש פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, גלילה) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.
- 3.14 יציאת חירום מהמקלט לא תופנה לחזית הפונה לרחוב.
- 3.15 על גבי חזיתות הבניין או בגזוזטרות לא יאושרו אדניות בנויות.
- 3.16 יש להתאים את השינוי בפתחים בבניין קיים לקנה המידה ולפרטי בנייה אופייניים לאזור.
- 3.17 הסורגים בבניין יהיו אחידים בעיצובם: צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- 3.18 זיגוג – ראו חומרי גמר בעמ' 12.

גגון, כרכוב

3.19 מיקום ומידות

גגון מעל דלת

- א. הקמת גגון תהיה כפופה להגבלות קווי הבניין שנקבעו בתכניות, למעט גגון שעומד בתנאים שנקבעו בתוספת השנייה לתקנות התכנון ובנייה.
- ב. רוחב גגון בולט הממוקם מעל פתח כניסה לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה שמתחתיו.
- ג. יש לשמור מרווח שלא יקטן מ-1.5 מ' מגבולות המגרש.
- ד. בדירות קרקע וגן ובניינים משותפים לא תאושר הקמת גגונים בתחום המרווח הקדמי.
- ה. באזורים שבהם אין בתכניות המאושרות הוראות בינוי לגגון, יישמרו מרווחים כמפורט להלן:
 1. בחצר – יש לשמור מרווח שלא יקטן מ-2 מ' מגבולות המגרש בין הגגון לבין גבול המגרש.
 2. בבית חד-משפחתי או דו-משפחתי יש לשמור מרווח שלא יקטן מ-2 מ' מגבולות המגרש בין הגגון לבין גבול המגרש הקדמי.
 3. בגג – יש לשמור מרווח שלא יקטן מ-1.2 מ' בין מעקה הגג לבין הגגון.

כרכוב

הגדרה: כרכוב (קרניז) הוא גגון בולט ממבנה המשמש להצללה או לנוי.

- א. כרכוב הממוקם מעל מרפסת עליונה יבלוט עד מחצית מבלטת המרפסת. הכרכוב ימוקם במפלס התקרה או מתחתיה.
- ב. כרכוב הממוקם מעל חלון יבלוט עד 0.4 מ' ממישור חזית.

3.20 עיצוב וחומרי גמר

- א. יש לבנות את הגגון או הסוכך מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין הקיים והכוללים פתרונות ניקוז ואיטום.
- ב. בתוספת לבניין קיים: יש לשלב את הגגון או הסוכך בבנייה הקיימת בהיבט העיצובי.
- ג. בבניין משותף: הגגון הראשון שייבנה יחייב את הגגונים האחרים: יש לבנותם באותה בליטה ומאותו חומר, צבע, מראה וצורה.

מסתורים

כללי

- 3.21 בכל בקשה לקבלת היתר בנייה יהיה מסתור לכביסה ולמערכות דירתיות כדוגמת: מעבים, דוד מים.
- 3.22 לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, יוסדר פתרון בתחום מרפסת מאחורי מעקה בנוי.
- 3.23 יש לתכנן את המרווח בין רפפות המסתור באופן שיסתיר את המתקנים.
- 3.24 חלק המסתור המיועד לכביסה, ייבנה 0.90 מ' מעל פני הריצוף בדירה ועד לגובה 2.0 מ' מעל פני הריצוף בקומה שמתחת, לכל הפחות.
- 3.25 בחלקו הקדמי של המסתור יש לעשות שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, המשולבים בעיצוב החזית והנגישים לתחזוקה. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC.

- 3.26 בתחתית כל מסתור יש להתקין משטח מחומרים עמידים כאלו. יש לנקז את המשטח למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
- 3.27 יש להתקין את יחידות מיזוג האוויר במקומות שאושרו בתכנית ההגשה.
- 3.28 לא תותקן מערכת מיזוג אוויר או טיהור אוויר על החזית הפונה לרחוב או בחלק הקדמי של חזית הצד הצמודה אליה (לפחות 5 מ').
- 3.29 יש לבצע הכנה למזגנים מפוצלים כך שצנרת גז, חשמל וניקוז תהיה שקועה בחזיתות הבניין ולא תהיה גלויה. יש למקם את המעבים במסתור למערכות.

עיצוב המסתור

- 3.30 בבניין קיים: יש לעצב את המסתור בהתאמה לסגנון הבניין.
- 3.31 בבניין חדש: יש לעצב את המסתור בהתאם לכללים הבאים:
- המסתור יהיה אחיד לכל גובה הבניין.
 - המסתור לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני.
 - אורך מסתור לדירה לא יפחת מ-2.0 מ'. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.

מרפסות וגזוזטרות

- 3.32 הגדרות:
- גזוזטרה היא מרפסת זיזית הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.
 - קו בניין קדמי אפס הוא הקו הקדמי של הבניין, כלומר: קו הרחוב.
- 3.33 בבקשה לקבלת היתר הכוללת תכנון מרפסות מסוגים שונים, יש לציין את חזית הבניין ואת שני המבנים השכנים לכל כיוון, כולל פירוט חומרים ופרטי המרפסות במבנים השכנים.
- 3.34 **עיצוב וחומרי גמר**
- ככלל, המרפסות יהיו חופפות ומקורות. לא יינתן היתר למרפסות "מדלגות". רק בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר 5 קומות של מרפסות חופפות וזהות תתאפשר מרפסת בגודל שונה.
 - יש לעצב את המרפסות והגזוזטרות של הבניין בהתאמה לסביבה האדריכלית ולבניינים הסמוכים.
 - מעקה המרפסת או הגזוזטרה לא יבלטו מעבר לקונטור המרפסת או הגזוזטרה.
 - לא יאושר מעקה מרפסת מעץ, למעט מאחז יד.
- 3.35 **בבניין חדש**, בנוסף לאמור בסעיף 3.34, יחולו גם ההוראות הבאות:
- אורך הגזוזטרות הבולטות מקו הבניין לא יעלה על כ-2/3 מאורך החזית.
 - בבנייה בקיר משותף תורחק הגזוזטרה ב-1.5 מ' לפחות מגבול המגרש הצדדי, אלא אם כן התקבלה הסכמת שכן במגרש הגובל.
 - יש לנקז את המרפסות והגזוזטרות במערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי (לא יאושר ניקוז חופשי).
 - לא יאושרו אדניות בנויות במעקה המרפסת והגזוזטרה.
- 3.36 **בתוספת לבניין קיים**, בנוסף לאמור בסעיף 3.34, יחולו גם ההוראות הבאות:

- א. במסגרת חיזוק בניין מפני רעידות אדמה אין לעבות גזוזטרות החורגות ממישור החזית.
- ב. לא יאושר שילוב עמודי חיזוק של הבניין בתחום הגזוזטרה.
- ג. תוספת גזוזטרות תותר בתנאי שלכל הדירות באותה החזית יתוכננו גזוזטרות בעת ובעונה אחת. בקשה לתוספת גזוזטרה באגף מתוך כלל הבניין תצוין במסמכי "בקשה למידע להיתר" לשם קבלת הנחיות פרטניות.
- ד. לא תאושר סגירת גזוזטרה, אשר לא חושבה במניין שטחי הבנייה.
- ה. לא תאושר תוספת גזוזטרה בחזית שבה אושרה בעבר סגירת מרפסת, אלא אם בהתאם לתכנית מאושרת.
- ו. סגירת מרפסת שאושרה, תיתבצע מחומרים קלים כדוגמת אלומיניום, פרופיל בלגי ודומיהם. לא יאושר שימוש בתריסי פלסטיק.
- ז. גזוזטרות שנוספו בבניינים קיימים יהיו מחומרי גמר המותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים.

מצללה (פרגולה) במרפסת

מצללה (פרגולה) כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה היא מבנה בלי קירות, שתקרתו היא משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי. המשטח נסמך על עמודים והמרווחים שבין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

א. מצללה בחצר - ראו הנחיות מרחביות בפרק 'פיתוח המגרש'.

3.37 מיקום ובליטות

- ב. מצללה במרפסת גג :
 - א. תמוקם צמוד לחדר יציאה לגג, לדירות על הגג או צמוד למבנה מדרגות ופירי מעלית.
 - ב. באזורים שבהם יש תכנית הכוללת הוראות בקשר למצללה, יישמרו מרווחים על פי הוראות התכנית. בכל מקרה אחר יישמר מרווח שלא יקטן מ-1.2 מ' בין מעקה הגג לבין המצללה.
- ג. מצללה במרפסת שאינה בגג :
 - א. תותר במרפסת עליונה שאינה מקורה בלבד.
 - ב. יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.

3.38 עיצוב

- א. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן : צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- ב. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
- ג. משטח ההצללה יהיה אופקי.
- ד. המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס רצפת הקומה מעל.
- ה. בקשה לתוספת מצללה בבניין שבו קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.

3.39 חומרי גמר

- א. מצללות בהיתר תיבנינה מבטון, מתכת, עץ.

ב. מצללות שפטורות מהיתר, יהיו מעץ או מתכת בלבד. חלקי הפרגולה יהיו צבועים בגוון חיפוי המבנה או בגוון פרטי המסגרות במבנה או בגוון לבן. חלקי עץ יותרו בגוון טבעי.

סוכך מתקפל (מרקיזה)

- 3.40 כל הסוככים המתקפלים בבניין יהיו אחידים בעיצובם: צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- 3.41 לא יאושר סוכך מתקפל בבניין הבנוי בקו בניין קדמי אפס לדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב.
- 3.42 סוכך מתקפל על הגג יהיה לפחות במרחק של 1.2 מ' ממעקה הגג.
- 3.43 הסוכך המתקפל לא יסתיר אלמנטים ורכיבי בניין אדריכליים.
- 3.44 לא יאושרו סוככים מתקפלים מעוגלים או קמורים.
- 3.45 מסגרת הסוכך המתקפל תהיה עשויה מחומרים תקינים, עמידים ובלתי דליקים, ותותקן בקיר באופן בטיחותי.
- 3.46 הסוכך המתקפל יהיה בגוון לבן בלבד.
- 3.47 סוכך מתקפל בבניין עם חזית מסחרית – ראו סעיף 2.20 לעיל.

מתקנים על החזית

- 3.48 לא יותקן מרזב גלוי על גבי החזית הפונה לרחוב, למעט בקומת הגג*.
- 3.49 מרזבים ומזחלות יהיו עשויים מפח מגולוון וצבוע.
- 3.50 צנרת תברואה חיצונית תהיה אנכית בלבד ועשויה מצינורות פלדה.
- 3.51 לא תאושר התקנת תאורת הצפה.
- 3.52 תאורה אדריכלית - ראו הנחיות מרחביות פרק 'תאורה אדריכלית בעיר תל-אביב-יפו'.
- 3.53 הצבת שילוט תהיה כפופה להנחיות מרחביות פרק 'שילוט בתל-אביב יפו'.
- * מתוך חוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם – 1980, פרק ח סעיף 53 ב.
- 3.54 **פרטי עזר**
 הגדרה: פרטי עזר הם מצלמות, גופי תאורה, צופר אזעקה, וכל רכיב עזר אחר מעין אלה שהוא שימוש נלווה לבניין ומעוגן בו.
 א. לא תאושר התקנת פרטי עזר על גבי החזית הפונה לרחוב, אלא אם הותרה מפורשות בתכנית עיצוב ופיתוח שחלה על המקום.
 ב. במקומות שבהם מותרת התקנת פרטי עזר, לא יותקנו הפרטים באופן המסתיר או הפוגע ברכיבים ואלמנטים אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים וכיוצא בזה).
- 3.55 **מתקני ניקוי ואחזקה של מבנים רבי קומות**
 א. מבנים רבי קומות עם קירות מסך יכללו מתקנים קבועים לניקוי חזיתות הבניין.
 ב. אופן הניקוי והאחזקה של קיר המסך יצוין בבקשה להיתר.



עיריית תל אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ■ מינהל ההנדסה ■ הנחיות מרחביות ■ תכנון ועיצוב הבניין

ג. מתקני הניקוי יוסתרו כשאינם בשימוש.

4. חיפוי מעטפת הבניין

כללי

- 4.1 הוראות בעניין חומרי גמר שנקבעו בתכנית מפורטת, בתכנית עיצוב או בהנחיות עיצוב מיוחדות לאזור מסוים יגברו על הוראות הנחיות מרחביות אלה.
- 4.2 חומר הגמר בתוספת לבניינים קיימים יהיו בהתאמה לחומר הגמר הקיים במבנה.
- 4.3 חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויותקנו בהתאם לתקנים מאושרים.

חומרי גמר

- 4.4 חומרי גמר עיקריים לחיפוי מעטפת הבניין יהיו כמפורט להלן או שילוב ביניהם:
1. טיח בגוון בהיר בסוגי גמר שונים, לרבות בשיטות יישום היסטוריות.
 2. בטון חשוף.
 3. לבני סיליקט בגוון בהיר.
 4. אבן טבעית נסורה בגוונים בהירים – רק בבניין רב קומות כהגדרתו בתקנות.
 5. עץ באישור FSC, בכפוף להתחייבות להצגת אישורים לפני תחילת ביצוע.
- 4.5 לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים הבאים: קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה, עץ קומרו.
- 4.6 חומר גמר אחר שווה באיכותו, שאינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה לתיק המידע ויינתנו לגביו הנחיות פרטניות.
- 4.7 יותר שילוב של חיפוי דקורטיבי המיועד לחוף בשטח שלא יעלה על כ-10% משטח החזית.
- 4.8 הזיגוג יהיה בעל גוון נייטרלי (על בסיס אפור) וברפלקטיביות (Rf) של עד 17%. מעבר אור (NT) לא יפחת מ-50%.

צבע

- 4.9 החלק העיקרי של חזיתות הבניין ייצבע בגוון בהיר (כמות הפיגמנט לא תעלה על 0.2%).
- 4.10 יותר שילוב גוונים להדגשת מרכיבים אדריכליים.

5. מעלית חיצונית

כללי

- 5.1 מעלית חיצונית לבניין תוקם על פי הוראות תכנית מתאר מקומית למעליות מספר 2710.
- 5.2 מספר המעליות המבוקש יהיה המספר המינימאלי הדרוש כדי לספק פתרון גישה לכלל הדירות בבניין. אם תידרש יותר ממעלית אחת, יגיש עורך הבקשה מסמך המפרט את הנימוקים לכך.
- 5.3 הבקשה להיתר תכלול הצעה למיקום כל המעליות הדרושות להבטחת גישה לכלל הדירות בבניין. אין הכרח להקים את כל מעליות המבנה בו-זמנית.

פיר המעלית

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

עיצוב וחומרי גמר

- 5.7 עיצוב פיר המעלית ישתלב בבניין הקיים ויותאם לאופייה של הסביבה.
- 5.8 הגישה למעלית תהיה מתוך שביל קיים.
- 5.9 המשטח האופקי החיצוני (פודסט) יהיה בגודל המינימאלי הדרוש.
- 5.10 חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן, בלתי מחלידים ונגישים לתחזוקה.
- 5.11 גובה המרבי של פיר המעלית לא יעלה על 3.40 מ' ממפלס תחנת העצירה העליונה של המעלית, ובכל מקרה יעמוד בדרישות התקנות והתקנים.
- 5.12 גובה הפיר לא יעלה על גובה הקומה העליונה המלאה (לא כולל חדרי יציאה לגג).
- 5.13 למעליות הממוקמות במרווח הצדדי והעורפי ניתן לאשר בהליך של הקלה תחנת עצירה במפלס חדרי היציאה לגג בתנאים הבאים:
 - א. פיר המעלית ימשיך את הבנייה על הגג ויחובר אליה באמצעות שטח מקורה.



עיריית תל אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ■ מינהל ההנדסה ■ הנחיות מרחביות ■ תכנון ועיצוב הבניין

ב. פיר המעלית לא יבלוט מעל מעקה הגג בחזית הרחוב.

6. גגות

הגדרות -

גג ראשי (כללי) הוא תקרת הקומה המלאה העליונה בבניין.
גג עליון הוא צירוף שטחי הגג של חדרי המדרגות, חדרי היציאה לגג או דירות גג.

סוג הגג ומאפייניו

- 6.1 בבניין גבוה (מעל 13 מ') לא יאושרו גגות משופעים, למעט באזורים שבהם חלה תכנית המאשרת זאת.
6.2 בקומת גג חלקית ניתן לבקש גגות משופעים.
6.3 מיקום, גובה וחומרי הגמר של חדרי יציאה לגג יהיו כמפורט בהוראות תכנית הגגות על תיקוניה.

מתקנים ומערכות על הגג

- 6.4 מתקנים טכניים ומערכות לתפקוד הבניין יותקנו על גגות הבניין. יש לסמן את המתקנים בתכנית הבקשה להיתר ולשלבם מבחינה אדריכלית במראה הגג.
6.5 יש לתכנן את המתקנים בפריסת מצמצמת שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי גג משותפים או גגות מגוננים.
6.6 יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה למערכות ולמתקנים המוצבים על הגג, ותנאים בטיחותיים לתחזוקתם.
6.7 בגג הראשי יש לייעד שטח ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לאורך חדר המדרגות הראשי לצורך הסדר עלייה לגג העליון.
6.8 אם שטח הגג העליון אינו גדול מספיק להצבת כל המערכות הנדרשות לתפקוד הבניין, יש לייחד שטח נוסף לשימוש משותף בגג הראשי.
6.9 גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה על גובה המעקה, למעט מתקני תקשורת.
6.10 לא תאושר התקנת צנרת וכבלים של מתקנים ומערכות על הגג על פני המעטפת החיצונית של המבנה.
6.11 **מערכות סולריות (קולטי שמש ודודי אגירה)**
א. אין למקם את דודי האגירה של המערכת הסולרית על הגג בבנייה חדשה או בתוספת קומות.
ב. יש לציין בתכנית הבקשה להיתר את מיקום המערכות הסולריות והחיבורים הדרושים להן וגובה חלקי שלהם.
ג. בבניינים שבהם לא מתוכננות מערכות סולאריות, יש לציין מיקום עתידי להתקנת מערכות אלה ככל שיוחלט להקימן בעתיד, ולבצע הכנות לחיבורים עתידיים.
ד. בגג משופע יש לשלב את קולטי השמש בשיפוע הגג.
6.12 **מתקני תקשורת:**
א. מתקני תקשורת, למעט אנטנות משתפלות, יותקנו במרחק של 2 מ' לפחות ממעקה הבניין.
ב. יש למקם מתקנים נלווים למתקני התקשורת בתוך מבנה קיים בלבד.

- ג. יש למקם אנטנות על תורן במרכז הגג העליון, בקו אחד הניצב לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ד. יש למקם אנטנות עוקץ (אנטנות בגובה עד 3.5 מ' הצמודות למעקה הגג) ואנטנות משתפלות (אנטנות צמודות לקיר החיצוני של הבניין) באופן סימטרי לחזית הבניין לרחוב.
- ה. יש להסתיר את האנטנות והכבלים בתוך חיפוי מחורר לכל הגובה, בצבע לבן או אפור בהיר. קוטר החיפוי יהיה מינימלי ובכל מקרה לא יעלה על 1.2 מ'.
- ו. תוספת אנטנות סלולריות על גבי תרנים קיימים בהיתר תהיה רק תחת החיפוי שאושר בהיתר ללא חריגה מהכיסוי הדקורטיבי שאושר.

חומרי גמר גגות

6.13 גג שטוח

- א. לא יאושר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד.
- ב. לא יאושר שימוש ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות.
- ג. חומרי הגמר של גגות ומשטחים אופקיים יהיו בעלי מקדם בליעה של קרינה עד 0.35.

6.14 גג משופע

- א. יש לחפות גג משופע בחומרים בעלי קיום ארוך, תחזוקה קלה ונוחה.
- ב. גג משופע יהיה בגווני אדמה או אפור.
- ג. יש לפרט את חומרי חיפוי הגג וגוון החיפוי בבקשה להיתר.

6.15 גג מגוון

- א. תכנית הגגות בבקשה להיתר בנייה הכוללת גג מגוון, תכלול את הפיתוח ואת הגיוון בגג לרבות ההכנות לגיוון וריצוף בהתאם, וכן את מקומם של המתקנים הטכניים על הגג.
- ב. בבניינים ציבוריים ומסחריים יש לתכנן את הגג הפנוי לשימוש ציבורי.
- ג. בבניין ציבורי שבו יש גג פנוי של 500 מ"ר לפחות, לא יקטן שטח הגיוון או שטח ההכנה לגיוון מ-20% משטח הגג.
- ד. במרכזים מסחריים או במבני תעסוקה הממוקמים בשטח קומה של למעלה מ-800 מ"ר והנמוכים מסביבתם, יהיה גג מגוון בשטח שלא יקטן מ-20% משטח הגג.

7. שיפוצ

7.01 דרישה לשיפוצ שהתקבלה במסגרת היתר על פי חוק התכנון והבנייה או שהתקבלה כדרישה לפי חוק עזר עירוני, תחויב בביצוע כמפורט בטבלה שלהלן.

מספר סידורי	סוג העבודה	רמת השיפוצ	הערות
1	תמ"א 38	שיפוצ מלא	
2	תוספת קומות מכוח תכנית	שיפוצ מלא	
3	בנייה מכוח תכנית גגות	שיפוצ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
4	תוספת אחוזי בנייה בשל שיפוצ מבנה ביפו	שיפוצ מלא	
5	שינוי ייעוד	שיפוצ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
6	שימוש חורג	שיפוצ מידתי	
7	השלמת בנייה לקומה מלאה	שיפוצ מידתי	בהרחבת דירה על פי תכנית המחייבת שיפוצ הבניין, ייקבע החלק הנדרש לשיפוצ באופן יחסי על פי סך כל שטח הדירה המורחבת
8	תוספת מעלית	שיפוצ מצומצם	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
9	תוספת גזוזטרות	שיפוצ מצומצם	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה. תיידרש פתיחה או סגירה אחידה של כל טור המרפסות

- 7.02 במקרים שבהם יש תכנית שמחייבת שיפוצ חלקים מסוימים של בניין קיים, יחולו הדרישות רק על החלקים הללו.
- 7.03 יש לבצע את השיפוצ בהתאם להנחיות המרחביות ועל פי מפרטים עירוניים שימסרו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- 7.04 עבודה המחויבת בשיפוצ מצומצם או מידתי כמוגדר להלן, תקבל את פרטי השיפוצ הנדרש במסגרת הנחיות פרטניות בתיק המידע. על מבקש המידע לציין זאת בבקשה למידע.
- 7.05 יש לזמן את נציג העירייה לביקורת על עבודות השיפוצ במועדים הבאים: (1) לפני תחילת העבודות; (2) בכל שלב משלבי הביצוע; (3) לפני פירוק פיגום.
- 7.06 **שיפוצ מצומצם** כולל שיפוצ החזית הפונה לרחוב לפי רשימת העבודות למעטפת המבנה שמפורטת להלן.
- 7.07 **שיפוצ מידתי** כולל שיפוצ לפי רשימת עבודות שתיקבע בתיק המידע.

7.08 שיפוץ מלא כולל את כל העבודות ברשימה שלהלן :

א. פיתוח המגרש :

- גדרות, שערים, מחסומים - תיקון, השלמה, צביעה.
- פיתוח שטח - פיתוח רצועת גינון קדמית.
- דרכי גישה - תיקון והשלמת שבילים, מדרגות ומשטחים.
- מתקני תשתית ומתקנים טכניים
- 1. הסדרת מסתור לאשפה.
- 2. הסרת מתקנים וגדרות מאולתרים בחצר.

ב. מעטפת המבנה :

- חזיתות הבניין

- 1. תיקון חלקים מסוכנים בהנחיית מהנדס רישוי מטעם המבקש.
- 2. שיקום חלקי בטון במעטפת הבניין.
- 3. פירוק קירות מגן, ככל שקיימים.
- 4. חידוש קירות חוץ לקבלת מראה אחיד.
- 5. הסרת כל החוטים והצינורות הקיימים על גבי קירות החוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין.
- 6. השלמת "קליפת" המעטפת לקבלת קיר מלא במקרים שבהם קיימים עמודים או קירות הקשחה חלקיים על גבי מעטפת הבניין.

- מרפסות וגזוזטרות

- 1. פתיחת מרפסות או סגירה אחידה שלהן.
- 2. איטום, טיפול באמצעי ניקוז, ריצוף מחדש.
- 3. מעקות - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.

- פתחים

- 1. שחזור פתחים למצבם המקורי (גודל וצורה).
- 2. דלתות, חלונות, תריסים - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- 3. סורגים - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- 4. ביצוע ספי חלונות אחידים.

- מתקנים על החזית

1. ביצוע מסתורים אחידים.
2. הסדרת מזגנים וצנרת במקום נסתר.
3. התקנה סמויה של גוף תאורה תקני לעיריית תל-אביב-יפו הכולל את שם הרחוב ומספר הבית.
4. הסדרה אנכית של צנרת אינסטלציה חיצונית בתוואי שיאושר.
5. הסרת אביזרים, פרטי עזר, גגונים, סוככים וחלקים מאולתרים.

- גגות

1. חידוש ושיקום גג משופע.
2. איטום הגג.
3. מעקות גג - תיקון, השלמה, צביעה.
4. מרזבים ומזחלות - תיקון, השלמה, צביעה בתוואי שיאושר.

- חזית מסחרית

1. ויטרינות - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
2. שילוט וסוככים - הסדרה לקבלת אחידות.