

## פרק 4

# קובץ הנחיות לתכנון ועיצוב מעטפת המבנה

### פרקי משנה

|            |                                       |      |
|------------|---------------------------------------|------|
| 1.....     | כללי                                  | 4.01 |
| 3.....     | חומרי גמר                             | 4.02 |
| 6.....     | גגות                                  | 4.03 |
| 7.....     | גובה קומות המבנה                      | 4.04 |
| 8.....     | דרוג הבנייה                           | 4.05 |
| 8.....     | מרפסות                                | 4.06 |
| 10.....    | מסתורי כביסה                          | 4.07 |
| 10.....    | הכנות למיזוג אויר                     | 4.08 |
| 1011 ..... | פרגולות                               | 4.09 |
| 10.....    | פיר מעלית חיצוני                      | 4.10 |
| 1212 ..... | אדניות, מרפסות מגוננות ו"חזית ירוקה"  | 4.11 |
| 1113 ..... | חזיתות "אטומות" כלפי מרחב ציבורי      | 4.12 |
| 1113 ..... | מתקני ניקוי ואחזקה של מבנים רבי קומות | 4.13 |
| 1113 ..... | בידוד טרמי                            | 4.14 |
| 111.....   | דגשים בהגשת היתר בנייה                | 4.15 |
| 15.....    | הפניות להנחיות מחייבות נוספות         | 4.16 |

עורכי הפרק: אדר' אריה קוץ, אדר' עדו אלונים  
יועצי בניה ירוקה: אדר' יפתח הררי, אדר' תמי הירש

## 4.01 כללי



**4.01.01** מסמך ההנחיות שלהלן נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים בתל אביב-יפו בנושאים הבאים:

- א. חומרי גמר
- ב. גגות המבנה
- ג. גובה קומות המבנה
- ד. דרוג הבנייה
- ה. מרפסות
- ו. מסתורי כביסה
- ז. מתקני מיזוג אוויר
- ח. פרגולות
- ט. פיר מעלית חיצוני
- י. אדניות, מרפסות מגוננות וחזית ירוקה
- יא. חזיתות "אטומות" כלפי מרחב ציבורי
- יב. הסתרת מתקני ניקוי ואחזקה
- יג. דגשים בהגשת הגשת היתר
- יד. הפניה להנחיות נוספות (חזיתות מסחריות, שילוט, תאורה אדריכלית ועוד)

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

**4.01.03** בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטאטוטוריות, תקנים והחלטות וועדות תכנון, יקבעו התקנות, התכניות הסטאטוטוריות, התקנים והחלטות וועדות תכנון.

**4.01.04** התקנות, התכניות, התקנים, החלטות והנחיות מוסדות התכנון בנושאים שמסמך זה הוא עניינים - כל אלה מתעדכנים מעת לעת. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו. יודגש שעל המשתמשים במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, החלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.

## 4.02 חומרי גמר

### 4.02.01 חומרי גמר לחיפוי קירות הבניין.

חומרי גמר לחיפוי קירות בניינים חדשים יהיו על פי אחת החלופות המפורטות להלן או שילוב ביניהן:

- א. עדיפות לטיח בסוגי גמר שונים, לרבות בשיטות יישום הסטוריות, או בגמר שכבת שליכט.
  - ב. לבני סליקט בגוון בהיר.
  - ג. אבן נסורה טבעית ושיש גרניט בגוונים בהירים
  - ד. קירות מסך מאלומיניום ומזכוכית (ראה פרוט להלן בסעיף 4.2.6)
  - ה. חומר אחר שווה איכות אשר עמד בבדיקת מעבדה מוכרת ובאישור מוקדם של היחידה לאיכות הבניה ושל מי שהסמיכו מהנדס העיר.
- אם חלה על הבניין תכנית מפורטת הקובעת הוראות בעניין חומרי גמר, תקבע התכנית המפורטת.
  - בבנינים לשימור יותרו חומרי גמר על פי הנחיות מחלקת השימור בלבד.
  - באזורי ההכרזה ("העיר הלבנה") יותרו חומרי חיפוי קירות הבניין ברוח הבניה של הסביבה המיידית.





- 4.02.02** חומרי החיפוי יחפו את כל המעטפת החיצונית של הבניין לרבות הבניה בקומה המפולשת, העמודים, הבניה על הגגות והמתקנים הבנויים על הגג.
- 4.02.03** חומרי הגמר בתוספת לבניינים קיימים יבוצעו בהתאמה לחומר הגמר הקיים במבנה אך לא באיכות נמוכה מטיח מחופה בשליכט אקרילי במפרט מאושר.
- 4.02.04** לחומרי הגמר השפעה על תופעת אי-החום העירוני. בהתאם, חומרי הגמר של קירות המבנה יהיו בעלי מקדם בליעה שלא יפחת מ-0.35 אך לא יעלה על 0.5 (למניעת בוחק).
- 4.02.05** קירות מסך ממתכת וזכוכית יעמדו בדרישות הבאות:
- א. החומרים המותרים בשימוש הינם - אלומיניום, זכוכית, פלדלת אל-חלד או חומרים אחרים שווי איכות מבחינת הקיים לאורך זמן.
- ב. במקרה של שימוש באלומיניום יש להשתמש באלומיניום מאולגן או בגמר צבע בתנור ברמת עמידות מוכחת למזג האוויר הישראלי, העומד בתקן ישראלי. במבנים הסמוכים לים, העומדים בתנאי מזג אוויר קשים, תקיפת מי מלח ושחיקת רוח גבוהה, יש להקפיד על חומרי גמר עמידים יותר. בהעדרם של הגדרות מתאריות לאזורים כאלה, יישאר הנושא בשיקול הדעת של מהנדס העיר או מי מטעמו. יועץ האלומיניום יאשר בחתימתו את התאמת החומרים לסביבה הייחודית של הבניין הנתון.
- 4.02.06** חיפוי עץ חיצוני: יותר שימוש בלוחות עץ אך ורק עם אישור FSC (עץ מיערות מתחדשים - cultivated woods) או תחליפי עץ ממוחזר או/עשוי פלסטיק ממוחזר או שווה ערך. במסגרת היתר בניה המבקש לעשות שימוש בעצים לחיפוי המבנה חזיתו או/גג יש להגיש התחייבות להציג אישור FSC לפני תחילת ביצוע.

**4.02.07 זיגוג:**



- א. סוג הזכוכית, עובייה ואופן התקנתה וכו' יהיו ע"פ התקנים הישראליים המתאימים ובאחריות עורך בקשת ההיתר או מתכנן שלד הבנין או מומחה לנושא ששמו יופיע ברשימת עורכי הבקשה.
- ב. ייעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה. תותר רפלקטיביות מירבית של 14% לזיגוג.
- ג. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש איפיון זיגוג בהתאם לאחוז הפתחים המזוגגים במבנה, מיקומו של הבניין בעיר והאוריינטציה האקלימית שלו (הפניית החזיתות ביחס לדרום). יש להציג איפיון הזיגוג כחלק ממסמכי היתר הבניה, כולל: רפלקטיביות (Rf), מעבר אור (NT), מעבר חום (SC) ויכולת בידוד תרמי (U).
- ד. עובייה ואופן התקנתה של הזכוכית יהיו ע"פ התקנים הישראליים המתאימים ובאחריות המקצועית של עורכי הבקשה ו/או על פי הנחיות העיריה.

**4.02.08 חומרי גמר גגות:**

- א. **גגות שטוחים** - גמר כל הגגות השטוחים, ראשיים, משניים, גגות חדרי מכוניות וגגות ביניים, בכל סוגי המבנים, בין אם יש אליהם יציאה ישירה או אם לאו, יהיה על ידי אחת החלופות הבאות, או שילוב ביניהן:
  - גינן.
  - ריצוף (בגוון בהיר להקטנת עומס החום).
  - חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בעובי שכבה מינימלית של 5 ס"מ (בגודל גרגר 1-3 ס"מ).
  - יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה.
  - פתרון אחר שווה איכות בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד. לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.
  - חומרי הגמר של גגות ומשטחים אופקיים יהיו בעלי מקדם בליעה עד 0.35.
- ב. **גגות משופעים** - חיפוי גגות משופעים יעמוד בכללים הבאים:
  - גג משופע יחופה בחומרים בעלי קיים ארוך, תחזוקה קלה ונוחה ובעלי השפעה סביבתית בדוקה.
  - חומרי חיפוי הגג וגוון החיפוי יפורטו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 4.03 גגות

### 4.03.01

#### מערכות סולריות לחימום מים ו/או להפקת חשמל על גגות



- א. היתרי בנייה למבנים שיוקנו בהם מערכות סולאריות לחימום מים ו/או להפקת חשמל, יצינו את מיקום המערכות הסולאריות, את תכנון המערכות והחיבורים הדרושים להן. היתרי בנייה למבנים בהם לא מתוכננות מערכות סולאריות, יצינו מיקום עתידי להתקנת מערכות אלה, ככל שיוחלט להקימן בעתיד, והכנות לחיבורים למערכות אלה.
- ב. בגג שטוח - בהיקף הגג עליו מוצבת מערכת סולארית ייבנה מעקה להסתרת המערכת ולצרכי בטיחות; דוודי האגירה לא ימוקמו על הגג.
- ג. בגג משופע - הקולטים ישולבו בשיפוע הגג; דוודי אגירה יוסתרו בחלל הפנימי.
- ד. היתר הבנייה יכלול את פרטי ההתקנה של המערכות הסולאריות.
- ה. תובטח גישה נוחה וישירה למערכות הסולאריות.
- ו. סוגיות ההצללה על קולטי השמש תטופלנה כמפורט בקובץ הנחיות לבנייה ירוקה של עת"א.
- ז. לא תותר התקנת כל צנרת על גבי המעטפת החיצונית של המבנה.
- ח. ההצבה בפועל של המערכות הסולאריות תותר רק במקום בו אושרה.

### 4.03.02

#### מתקנים טכניים על גגות

- א. במבנים בהם יש כוונה להתקין על הגגות חלקים של מערכות מרכזיות: מיזוג אויר, הסקה, משאבות, ברכות מים, וכד', יסומנו המתקנים הללו בתכנית ההגשה, וישולבו מבחינה אדריכלית במראה הגג.
- ב. מהנדס העיר, או מי מטעמו, רשאי לדרוש תכנית פריסת מתקנים טכניים מצמצמת, שתבטיח שטחים פנויים ממתקנים לטובת שטחי גג משותפים ו/או גגות מגוננים.

### 4.03.03

#### גגות מגוננים

- א. **כללי:** גינן הגג יוצר שכבת הגנה מצויינת לאיטום ומאריכה את משך חייו, יוצר שכבת בידוד תרמי ואקוסטי לחדרים שמתחתיו, מוסיף צמחיה לסביבה ולמיגון הביולוגי של העיר ותורם להורדת אי החום העירונית.
- א. תכנית הגגות בבקשה להיתר בניה הכולל גג מגונן תציג את הפיתוח והגינן בגג לרבות ההכנות לגינן וריצוף בהתאם וכן את מקומם של המתקנים הטכניים על הגג.
- ב. בבניינים ציבוריים ומסחריים נמוכים מסביבתם, כמו גם בגגות ביניים בכל ייעוד אחר, יש לשים דגש מיוחד על שילוב הגינן בגג המבנה ובמעקה הגג.



- ג. בבנין ציבורי בו גג פנוי של 500 מ"ר לפחות, לא יקטן שטח הגיגון, או שטח ההכנה לגיגון, מ-20% משטח הגג.
- ד. במרכזים מסחריים / מבני תעסוקה בשטח קומה של למעלה מ-800 מ"ר והנמוכים מסביבתם, יהיה גג מגוון בשטח שלא יקטן מ- 20% משטח הגג.

## 4.04 גובה קומות המבנה

**4.03.01** באזורים בהם קיימת תכנית מאושרת הקובעת גובה קומות, תגבר התכנית המאושרת על ההנחיות והתנאים שבסעיף זה.

**4.03.02** גובה קומות במבנים יהיה כמפורט להלן :

| סוג מבנה         | מגורים                                                    | מסחר                           | תעסוקה/משרדים                          |
|------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| עד שתי קומות     | כללי - עד 3.5 מ'.<br>בקומת קרקע של בתים פרטיים - עד 4 מ'. | עד 4.5 מ' (במרכז מסחרי שכונתי) | עד 3.5 מ'                              |
| עד 16 קומות      | עד 3.3 מ' לקומה טיפוסית                                   | עד 4.5 מ' (קומת הקרקע)         | עד 3.3 מ' או 3.5 מ' באזורי מע"ר/תעסוקה |
| מ-16 קומות ומעלה | עד 3.6 מ' לקומה טיפוסית                                   | עד 6.0 (קומת הקרקע)            | עד 3.8 מ'                              |

- א. גובה בטבלה זו מתאר גובה קומה ברוטו, מרצפה לרצפה.
- ב. הטבלה אינה חלה על תוספות ע"ג מבנים לשימור.
- ג. תוספת קומות למבנה קיים חייבת שמירה על גובה קומה טיפוסית קיימת.
- ד. במקרים בהם מבוקשת קומת קרקע (מבואה) בגובה העולה על המצוין בטבלה, ניתן להגביה את הקומה על חשבון הקומות הנותרות בבניין.
- ה. באזורי תעסוקה, תותר גובה קומת הקרקע עד 7 מ' וגובה קומה טיפוסית עד 4 מ', זאת בכפוף להגשת תכנית עיצוב אדריכלית לחזית הרחוב בין צמתים סמוכות או יותר, בהתאם להנחיית אדריכל העיר או מי מטעמו. תכנית העיצוב האדריכלית דן תשמש כמסמך מדיניות מחייב לתכנון מגרשים סמוכים למגרש המבקש.

## 4.05 דרוג הבנייה

4.03.03 בבנייה מעל שתי קומות:

- לא יאושרו חלקי בניה הבולטים מקונטור הקומות הטיפוסיות.
- לא תותר הבלטת קומות עליונות מחוץ לקווי הקונטור של הקומות שמתחתן ולא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות שמתחת לקומת הגג.
- "כותרת" המבנה תהיה המשכית למבנה או בנסיגה מקונטור הקומות הטיפוסיות של המבנה. עם זאת, במקרים חריגים בהם יוצע תכנון ייחודי בעל איכויות עיצוביות גבוהות, ותתבקש הקלה מהנחיות אלה- יהיה אישור העיצוב כפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו.

## 4.06 מרפסות

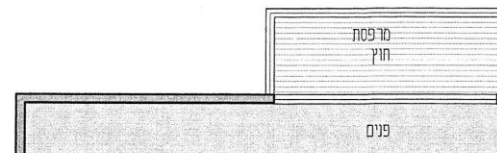
- 4.06.01 מרפסות הבנין יעוצבו בהתייחסות לסביבה האדריכלית והתרבותית ובהתייחסות לבנינים הסמוכים.
- 4.06.02 לא יותרו מרפסות "קופצות". המרפסות יהיו חופפות ומקורות.
- 4.06.03 לצורך שמירת חלל הרחוב והדגשת מרפסות כתוספת לחזית הבנין העומד בקו הרחוב, מומלץ להגביל אורך המרפסות הבולטות מקו הבנין למידה שלא תעלה על 2/3 מאורך החזית.
- 4.06.04 לא יאושר שילוב מרפסות פתוחות ומרפסות סגורות באותה חזית.
- 4.06.05 בבניה בקיר משותף תורחקנה המרפסות 1.5 מ' מגבול המגרש אלא אם כן התקבלה הסכמת שכן במגרש הגובל.
- 4.06.06 יותר קרוי המרפסות העליונות ב"מצחיה" / כרכוב בהתאם לחוק. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו.
- 4.06.07 הוספת מרפסות לבתים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות יבנו לכל הדירות באותו בנין ויובטח כי בניית המרפסות לכל הדירות בבנין תתבצע בעת ובעונה אחת.
- 4.06.08 באזורים בהן חלה "תכנית הרחבות" ניתן להמליץ על הוספת מרפסות רק לאחר השלמת הבנייה של כל ההרחבות באותו בנין ובהתאם למפורט
- 4.06.09 ניקוז המרפסות יהיה במערכת משולבת ונסתרת (לא תותר שפיכה חופשית) אשר תופיע בנספח הסניטרי.
- 4.06.10 הבקשה להיתר תכלול את חזית הבנין כשהיא משולבת בחזית הרחוב, שני מבנים שכנים לכל כיוון, כולל פירוט חומרי ופרטי המרפסות במבנים השכנים.



**עיריית תל אביב-יפו ■ מינהל ההנדסה ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה**  
**קובץ הנחיות כלליות לתכנון ולעיבוד מבנים בתל אביב-יפו**  
**פרק 4 - הנחיות לתכנון ועיצוב מעטפת המבנה**

דוגמאות למרפסות והתאמתן לתקנות בעניין תוספת שטח של 12 מ"ר :

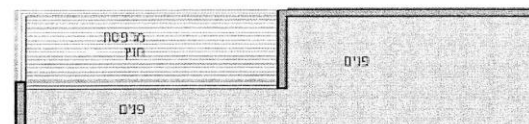
מרפסת בולטת מקווי בניין פתוחה מ- 3 צדדים - תואמת התקנות .



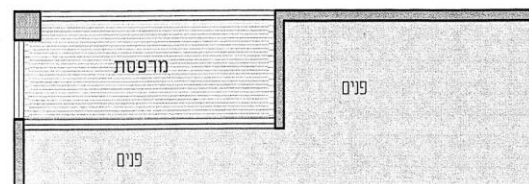
מרפסת בולטת למחצה- החלק התחום ע"י 3 קירות - לא תואם את התקנות. החלק הפתוח מ- 3 צדדים - תואם את התקנות.



מרפסת פתוחה מ-2 כיוונים - תואמת את התקנות .



מרפסת פתוחה מ-2 כיוונים עם עמוד - תואמת התקנות במידה וממוקם בתחום קווי בניין וגודל העמוד לא עולה על 40 / 40 ס"מ.



מרפסת פתוחה לצד אחד וסגורה ע"י 3 קירות - לא תואמת את התקנות. השטח בין 3 הקירות יחושב כשטח עיקרי



## 4.07 מסתורי כביסה



- 4.07.01 כללי:** כחלק מהמדיניות הסביבתית של עיריית תל אביב, יושם דגש על ייבוש כביסה טבעי ללא השקעת אנרגיה בכל סוגי בנייני המגורים.
- 4.07.02** כל בקשה להיתר בנייה מחייבת הצגת פתרון למסתורי כביסה, לפי הדרישות הבאות:
- אחידות בטיפול לכל גובה הבניין. סטייה מהנחיה זו טעונה אישור של אדריכל העיר או מי מטעמו.
  - מסתורי הכביסה ישתרעו ממפלס 0.90 מ' + מעל פני הריצוף, ועד לגובה 2.0 + מעל למפלס פני הריצוף בקומה שמתחת, לכל הפחות.
  - האורך המומלץ של מסתור כביסה לדירה הוא 3.0 מ'. שילוב יח' מזגן במסתור הכביסה יצריך הארכת המסתור. בכל מקרה בו האורך מוגבל, יוצג במפורט פתרון אדריכלי מספק לתלית כביסה וייבוש טבעי של נפח כביסה סביר.
  - עומק מזערי בין המסתור למעקה מרפסת הכביסה: 60 ס"מ.
  - מסתורי כביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות הבניין הפונות לחזית הרחוב.
  - בחלקו הקדמי של המסתור ייעשה שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.
  - בתחתית כל מסתור יותקן גגון משלים מחומרים עמידים כנ"ל. יש לנקז משטח זה בצורה מתוכננת כחלק ממערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
  - בבנייה בשלבים (הרחבות) יש להציג בבקשה להיתר פרט בקני"מ 1:20 של המסתור המוצע, שיהיה בהתאם לפרטים הקיימים בבניין.
- כל פתרון אחר לתליית כביסה שלא עומד בדרישות הנ"ל ייבחן בצורה פרטנית ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

## 4.08 הכנות למיזוג אוויר

- 4.08.01** התקנת מזגנים תותר רק במקומות שאושרו ע"פ תוכנית ההגשה, לרבות על ידי היחידה לאיכות הסביבה.
- 4.08.02** כל בקשה לקבלת היתר בנייה מחייבת פתרונות להסתרת מתקני מז"א בבנייה קיימת ומתוכננת.
- 4.08.03** יש לבצע הכנה למזגנים מפוצלים בתנאים הבאים:
- ביצוע צנרת גז, חשמל וניקוז סמויה (מתחת לריצוף, בקירות וכד') לכל החדרים וכן תעלות לפיזור האוויר ע"פ תוכנית, הערוכה ע"י יועץ מיזוג אוויר ומהווה חלק מתוכנית ההיתר.

ב. מסתורים מתאימים למדחסים (ניתן לשלבם בין מסתורי הכביסה לפי הנחיות יועץ מז"א ובתנאי שלא יגרע מהמקום המיועד לתליית כביסה).

## 4.09 פרגולות

- 4.09.01** מומלץ שהפרגולות (מצללות) ייבנו מעץ או מתכת ("בנייה קלה"). בניית פרגולה מבטון תותר בכפוף להגשת הסבר מפורט לשיקול דעת מה"ע או מי מטעמו.
- 4.09.02** הפרגולה תשתלב באופן אינטגרלי בבנייה קיימת בהיבט העיצובי.
- 4.09.03** פרגולות יהיו בצבע לבן. עם זאת, ניתן לאשר פרגולות בצבע אחר אם תבוקשנה הקמת פרגולות בצבע ובעיצוב אחיד בבניין כולו.
- 4.09.04** בבקשה להקמת פרגולה בבניין קיים יש להתייחס לפרגולות קיימות בבניין ולהציג פתרון לבניית פרגולות בבניין כולו, בהתאם לתקנות.
- 4.09.05** אם תכניות מאושרות החלות במקום אינן כוללת התייחסות לנסיגת הפרגולה מהמבנה, תהיה נסיגה של 1.2 מ' לפחות בין מעקה הגג לבין הפרגולה.
- 4.09.06** הבקשה להיתר תכלול פרטים שיחויבו בביצוע בבקשות עתידיות בבניין כולו.

## 4.10 פיר מעלית חיצוני

- 4.10.01** בבנינים קיימים בהם מתבקש היתר לתוספת מעלית מחוץ למעטפת הבנין הקיים, יתקיימו התנאים הבאים :
- 4.10.02** עיצוב פיר המעלית וחומרי הגמר שלו יהיו ברמה גבוהה כפי שנדרש מבניני מגורים חדשים. פיר המעלית ישתלב בבניין הקיים וייתאם לאופייה של הסביבה.
- 4.10.03** במידה ולא ניתן להסדיר הוספת פיר המעלית בתחום קווי בניין, תהיה עדיפות להקמת הפיר בחלק העורפי או הצדדי של הבניין.
- 4.10.04** חריגה מקו הקדמי של הבניין תותר רק אם הוכח שלא ניתן למקם פיזית את המעלית אחרת. במקרה של הקמת פיר מעלית בחריגה מקו בניין קדמי, לא יבלוט הפיר מעבר לקו מרפסות קדמיות קיימות או כאלה שניתן להקימן כדון, על מנת לשמור על רציפות דופן הרחוב.



- 4.10.05** על אף האמור לעיל באשר לבניית פיר מעלית מחוץ לקווי בניין, יובהר שבבתים צמודי קרקע קיימים לא תותר בניית מעלית בחריגה מקווי בניין, ותוספת פיר מעלית תהיה בהתאם לכללים החלים על כל תוספת בנייה עפ"י חוק.
- 4.10.06** תינתן עדיפות לבניית פיר מעלית שקוף באמצעות קירות מסך אלומיניום-זכוכית. במקרה של בניית פיר מעלית מחוץ לקו בניין צידי או אחורי, רשאי מה"ע או מי מטעמו לחייב בניית פיר שקוף. במקרה של בניית פיר מעלית מחוץ לקו בניין קדמי יהיה פיר המעלית שקוף.
- 4.10.07** לא יותר שימוש בחומרי גמר תעשייתיים כמו פח או לוחות צמנט צבועים.
- 4.10.08** תינתן עדיפות לתוספת מעלית אחת בלבד בבניין קיים. עם זאת, אם תידרש יותר ממעלית אחת על-מנת לספק נגישות לכל דירות הבניין, תכלול הבקשה להיתר בנייה את הפרטים הבאים:
- א. מספר המעליות המבוקש יהיה המינימאלי הדרוש לספק פתרון לגישת מעלית לכל הדירות בבניין, בהסכמת כל בעלי הדירות הבניין.
- ב. מעלית בחזית הקדמית תספק גישה לכל הדירות בחזית זו.
- יובהר שאין הכרח להקים את כל מעליות המבנה בו זמנית, אך הכרחי להציג את כל המעליות המתוכננות בהיתר.
- 4.10.09** הקמת פיר המעלית לא יפגע בגישה לחלק העורפי של הבניין. במידה ולחלק העורפי של הבניין קיימת יותר מגישה אחת, המרחק המינימלי בין הגדר בגבול המגרש ופיר המעלית, לא יפחת מ-1.10 מ'. במקרה של גישה אחת, המרחק המינימלי בין הגדר בגבול המגרש ופיר המעלית, לא יפחת מ-1.50 מ'
- 4.10.10** ככלל, גובה הפיר לא יעלה על גובה הקומה העליונה. אם יחידת הדיור העליונה כוללת יותר ממפלס אחד, יהיה גובה הפיר עד גובה תקרת המפלס הראשון בלבד.
- עם זאת, במידת הצורך ניתן לאשר הקלה לבניית מעלית עד מפלס חדרי היציאה לגג, במרווח הצדדי והעורפי בלבד, ובתנאים הבאים:
- פיר המעלית יהיה חלק רציף מהבנייה בחלל הגג ויחובר אליה באמצעות שטח מקורה.
  - המרחק בין פיר המעלית לגבול המגרש לא יפחת מ-2 מ' לעורף הבניין ו-3 מ' לצדדיו.
  - לא תאושר הבלטת פיר המעלית מעל מעקה הגג בחזית הרחוב.

## 4.11 אדניות, מרפסות מגוננות ו"חזית ירוקה"

- 4.11.01** בבניינים המיועדים למגורים מומלץ לתכנן ולבצע בניית אדניות בחלונות חדרי המגורים ובמרפסות. מערכת ההשקיה והניקוז תופיע גם בתכניות האינסטלציה, לרבות פתרונות מיחזור עודפי השקיה ותוספת לכך ממי עיבוי מזגנים.



**4.11.02** בבניינים שאינם למגורים מומלץ לשלב בחזיתות קטעי "חזית ירוקה"<sup>1</sup> ו/או אדניות בנויות לרבות פתרון להשקיה מבוקרת, ניקוז ומיחזור עודפי השקיה וניצול מי מזגנים.

**4.11.03** כל האדניות ינוקזו למערכת ניקוז סמויה. יציאת הנקזים לא תהיה על פני הריצוף בחצרות או בשטחים הציבוריים.

## **4.12 חזיתות "אטומות" כלפי מרחב ציבורי**

**4.12.01** ככלל, לא תותר הפנית קירות אטומים אל חזית הרחוב. ככל שהפתרון האדריכלי יאפשר זאת, לא יופנו מרחבים מוגנים אל חזית הבנין הפונה לרחוב - אלא אם מוצג פתרון עיצובי לחזית באופן שהחלונות משתלבים בחזית באופן מניח את הדעת. מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו רשאי לדרוש חיפוי קיר אטום כזה בקיר מסך.

## **4.13 מתקני ניקוי ואחזקה של מבנים רבי קומות**

**4.13.01** מבנים רבי קומות עם קירות מסך יכללו מתקנים לניקוי חזיתות הבניין. אופן הניקוי והאחזקה של קיר המסך יצוין בבקשה להיתר. מתקני הניקוי יהיו מוסתרים בעת שאינם בשימוש. כתנאי לטופס 4 יש להמציא אישור מהנדס בטיחות או אישור משרד העבודה להפעלת המתקן.

## **4.14 בידוד תרמי**

**4.14.01** **בידוד תרמי של מעטפת המבנה:** ערכי הבידוד התרמי המינימלי של הקירות החיצוניים של מעטפת המבנה יהיו:  
 - **מבנים עד 29 מ' :**  $R = 0.9$  מינימום  
 - **מבנים מעל 29 מ' :** על פי הנחיות הנחיות אקלימיות תרמיות לבניה גבוהה מכל הסוגים ומבני תעסוקה מכל הגדלים.

**4.14.02** **ערכי U מינימליים לזיגוג :**  
 - **בבניינים עד 29 מ' :** יכולת ההעברה התרמית הכוללת המקסימלית (U) של הזיגוג תהיה מינימום 2.8.

- **בבניינים מעל 29 מ' :** יש לפעול על פי נספח ההנחיות האקלימיות תרמיות לבניה גבוהה מכל הסוגים ומבני תעסוקה מכל הגדלים

**4.14.03** **מקדם בידוד מינימלי לכל סוגי הגגות - R של לפחות 1.5**

<sup>1</sup> חזית ירוקה - מערכת אנכית לגידול צמחיה התלויה באופן חופשי מקיר חזית הבניין, כולל מערכת השקיה וניקוז.

## 4.15 דגשים בהגשת היתר בנייה

- 4.15.01 הצגת חזיתות על רקע סביבה :** בכל בקשה להקמת בניין חדש ולתוספת בניה או בכל מקרה בו יש לבקשה השפעה על מעטפת המבנה, על גובהו ועל צורתו החיצונית, יוצג המבנה המבוקש על רקע פרישת הרחוב ערוכה בקנ"מ 1:100 ותכלול שני מבנים או יותר מכל צד (בציון הגבהים הרלבנטיים), זאת כחלק מתוכנית ההגשה.
- 4.15.02 במקרים של בניה בקיר משותף עם בניין שכן,** יש להראות תכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן. על חזית הבניין המוצע להשתלב אדריכלית עם הבניין הגובל.
- 4.15.03 במקרה של תוספת בניה,** הוועדה המקומית /רשות הרישוי תדרוש על פי שיקול דעתה, את שיפוץ המבנה הקיים כולו כתנאי למתן היתר לתוספת בניה. הנחיות לשיפוץ ראה בפרק בנושא זה בקובץ ההנחיות להתרי בניה.
- 4.15.04 תכניות הבקשה להיתר** יכללו שרטוט מפורט של כל חזיתות המבנה, פרטים לגבי מכלול של נושאים, לרבות פרוט של חומרי גמר וגוונים, כפי שמוגדר בסעיפי מסמך זה.
- 4.15.05 מסמכים נוספים הנדרשים לצורך קבלת היתר :**
- נספח סניטרי (מהלך אנכי של צנרת, פתרונות ניקוז, פתרונות השקייה לגגות, חזיתות ומרפסות, איגום ומיחזור מים לרבות איסוף מי מזגנים).
  - אישור כיבוי אש (ויועץ הבטיחות) לגבי חומרי גמר ומעבר אש בין קומות (בייחוד לגבי קירות מסך). הגשת הבטיחות לבנין עם קיר מסך תכלול פרט קיר המסך בחתך שבין קומות טיפוסיות.
  - בבנין הכולל "קיר מסך" יתווסף לרשימת "עורכי הבקשה" שמו של יועץ קיר המסך.
- 4.15.06 אישורים בהגשת היתר בנייה**
- במהלך אישור התכניות להיתר רשאי מי שהסמיכו לכך מהנדס העיר לדרוש את אישור חומרי החיפוי של הבנין לפני יישומם. במקרה כזה על בעל ההיתר להביא לאישור מינהל ההנדסה את דוגמת החומר בו הוא מבקש להשתמש.
  - במקרים שייקבעו על ידי הגורם המוסמך, יידרש היזם לבצע מספר דוגמאות מהחומר המבוקש על גבי חזית המבנה לפני מתן האישור. על המבקש לצרף אישור על עמידה בתקן הישראלי. לפני תחילת עבודות חיפוי הבניין בחומרי הגמר שאושרו בהיתר הבנייה, יש להמציא ליחידה (מחלקה?לא?) לאיכות הבנייה ולמכון התקנים, דוגמאות של חומרי הגמר בהם יחופה הבניין.
  - היחידה לאיכות הבנייה תאשר את דוגמאות החומרים וגווניהם.
  - מכון התקנים יאשר את התאמת החומר לתקנים.

- ה. לאחר השלמת העבודה על בעל ההיתר להזמין על חשבונו את מכון התקנים לביצוע בדיקת מעטפת הבניין ע"פ תקן לרבות בדיקות המטרה והידבקות. עם הצגת אישור מכון התקנים תאושר עבודת חיפוי ע"י היחידה לאיכות הבנייה. אין במתן האישור ע"י היחידה לאיכות הבנייה משום הסרת אחריות המבצע לאיכות המוצר ועבודת החיפוי.
- ו. יש להודיע ליחידה לאיכות הבנייה ולמכון התקנים על תחילת ביצוע עבודות חיפוי חומרי הגמר.
- ז. אישור חיבור החשמל לבניין ותעודת הגמר לבניין ינתנו רק אם בוצע חיפוי הבניין בהתאם לאישורים הנ"ל.

## 4.16 הפניות להנחיות נוספות

- א. הנחיות לתאורה אדריכלית - ראה פרק מס' 5 בקובץ ההנחיות בנושא זה.
- ב. שילוט וחזיתות מסחריות - ראה הנחיות עת"א בנושא זה.