

## הנחיות מרחביות - פיתוח המגרש

2	כללי	01
3	גדרות ושערים	02
5	פיתוח שטח	03
6	דרכי גישה ונגישות	04
7	רחבת כיבוי אש	05
7	מתקנים ופרטי עזר	06
9	חצר אנגלית*	07
10	מבני עזר ומחסן	08
10	בניינים עם חזית מסחרית	09
11	שונות	10

\* [עדכון 18.9.17]

## 01 כללי

- 01.01 מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן נועד לפרט ולהשלים 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.
- 01.02 בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות וועדות תכנון, יגברו האחרונות.
- 01.03 מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו. חשוב להדגיש שעל המשתמשים במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי את תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שלהן כפוף מסמך הנחיות זה.
- 01.04 חשוב להבהיר כי עמידה בהוראות ההנחיות המרחביות היא מחייבת כתנאי לאכלוס או תעודת גמר, אף אם אינה מצוינת כמחייבת באופן מפורש בהיתר הבנייה.
- 01.05 ההנחיות המרחביות לא חלות על מבנים לשימור.
- 01.06 במרחבים שבהם חלות הנחיות מרחביות אזוריות, גוברות ההנחיות האזוריות על קובץ הנחיות זה.

עדכון להנחיות מרחביות: אדרי' ד"ר קרן מטרני

## 02 גדרות ושערים

### גדרות

- 02.01 בבנייני מגורים יש להקים גדר בגבול המגרש הפונה לרחוב, למעט במקרים הבאים :  
א. רחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי צורף לשטח המדרכה.  
ב. שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) אשר בהם יש מעבר חופשי לציבור או שטחים הנמצאים בתחום זיקת הנאה.
- 02.02 הקמת גדר שאינה צמודה לגבולות המגרש תותר רק לצורך תיחום שטח המוצמד ליחידת דיור.
- 02.03 לא יוקמו גדרות בחצרות משותפות בין בניינים טוריים.
- 02.04 הסתייגות : באזורים שבהם קיימת תכנית עיצוב או מדיניות עירונית מאושרת המתייחסת לגדרות, תהיה הקמת הגדר כפופה להנחיות אלה (מדיניות 9003 לרמת אביב הוותיקה, אזור הכרזת אונסקו, מעוז אביב, נווה צדק, יפו).

### גובה הגדר

- 02.05 בבנייני מגורים משותפים לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על מטר אחד ממפלס הרחוב, וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.5 מטרים.
- 02.06 גובה גדר הצד (בין מגרשים שכנים) הגובלת במרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב, מטר אחד.
- 02.07 ברובעים 3, 4, 5, 6 יהיה גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.7 מטרים או כגובה הגדר הקדמית שאושרה בהיתר.
- 02.08 בבית חד-משפחתי או דו-משפחתי, לרבות ברובעים 3, 4, 5, 6 יהיה גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 1.5 מטרים ממפלס הרחוב.
- 02.09 מדידת גובה הגדר תתבצע בפינת המגרש הנמוכה ביותר הגובלת עם הרחוב.
- 02.10 הסתייגות : ברחובות או בקטעים מהם שבהם קיימת גדר בגובה הנמוך מ-1.0 מטרים, תתוכנן הגדר בהתאם לגובה הקיים.

### סוג הגדר וחומרי גמר

- 02.11 הגדר תהיה בנויה, עשויה ממתכת (קלה) או שילוב של השניים (גדר משולבת). את הגדר תלווה משוכת שיחים (גדר חיה).
- 02.12 גמר החלק הבנוי של הגדר יהיה באחת מהחלופות הבאות : טיח, גרנוליט, אבן נסורה, אבן לקט, בטון חשוף, בטון כורכרי.
- 02.13 גדר קלה תהיה ממתכת. ניתן לשלב בה עץ.
- 02.14 לא תאושר גדר העשויה פלסטיק, אריגי בד, ברזנט, מחצלות קנים וכו'. ברובעים 3, 4, 5, 6 לא יותרו גדרות בגמר אבן או עץ.
- 02.15 גמר הגדר יותאם לבניין ולמבנים הסובבים מבחינת חומרי הגמר והגוון.
- 02.16 הסתייגות : ברחובות או בקטעים מהם אשר בהם נפוצה גדר מחומר ומצורה מסוימת, תתוכנן הגדר בהתאמה לסוג הנפוץ.

### עיצוב

- 02.17 גדר הפונה לחזית רחוב או למרחב ציבורי אחר תשתלב בהיבטי עיצוב, גובה, חומרי גמר וגוון עם הגדרות הסמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי.
- 02.18 החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.
- 02.19 ברחוב משופע ניתן לבנות גדר במקטעים שווי אורך. גובה הגדר יימדד בנקודה הנמוכה בכל מקטע בהתאמה.
- 02.20 כאשר מפלס המגרש גבוה ממפלס הרחוב ויוכח שלא ניתן להימנע מהפרש מפלסים, יידרש פתרון של קיר תמך. במקרה זה מדידת הגדר תבוצע ביחס למפלס המגרש. עיצוב הגדר הקדמית יהיה כלהלן :

- א. כאשר הפרש המפלס גדול מ-0.6 מטרים וקטן מ-1.5 מטרים, הגדר תהיה קלה ובגובה 1.05 מטרים.
- ב. כאשר הפרש המפלס גדול מ-1.5 מטרים, תהיה הגדר מדורגת אל פנים המגרש (ראו איור). גובה הגדר הצמודה למדרכה לא יעלה על 1.0 מטרים מעל מפלס הרחוב. מרווח הדירוג לא יפחת מ-0.6 מטרים נטו. שטח זה ישמש לגינון. הגדר המדורגת תשולב בהיבט העיצובי עם הגדרות הסמוכות לה, כפי שיוצג בבקשה להיתר.
- 02.21 הוראות פרק זה יחולו גם בשטחי חוץ במרווח הקדמי ו/או בחזית הכניסה לבניין שהוצמדו לדירה בקומת הקרקע.

## קירות תמך או קירות אקוסטיים

- 02.22 עבור קירות תמך או קירות אקוסטיים החורגים מהגבהים שצוינו במסמך זה, תכלול הבקשה תכנון קיר אקוסטי לכל אורך הרחוב (בין צומת לצומת) בצירוף פרטי העיצוב של הקיר וציון מקטעים לפי חלוקה למגרשים (לצורך בניית הקיר בשלבים במגרשים גובלים). יש להגיש במעמד הגשת הבקשה להיתר חוות דעת אקוסטית שתיערך על ידי מתכנן אקוסטי המומחה לנושא, אשר תוכיח כי הקיר המוצע אכן מספק את המיגון האקוסטי הנדרש.

## שערים ומחסומים

- 02.23 מחסום בכניסה לחנייה מאושרת ושערי כניסה לחצר (שערי כנף או שערי הזזה) יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח ציבורי.
- 02.24 מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות.
- 02.25 פתח בגדר, למעט שער כניסה לרכב, יורחק מגבול המגרש הצדדי ב-0.4 מטרים לפחות לצורך יצירת ערוגה.
- 02.26 פתח כניסה להולכי רגל יהיה במיקום שיבטיח גישה מיטבית לכניסה הראשית לבניין וברוחב 1.1 מטרים לפחות.
- 02.27 השער והמחסום יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהגדר.
- 02.28 גובה השער יהיה כגובה הכולל של הגדר.
- 02.29 השערים יהיו ממתכת בגוון אחיד. ניתן לשלב עץ.
- 02.30 פתח כניסת רכב למגרש:
- א. רוחב הפתח - כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חנייה'.
- ב. הפתח ימוקם בסמוך למגרש הגובל.
- ג. במגרשים פינתיים ימוקם הפתח ברחוב המשני.
- 02.31 שער בחניון (מגרש חנייה המופעל ברשיון עסק כחניון):
- א. על אף האמור לעיל, שער כניסת הרכב בחניון יהיה מחסום חשמלי שכיוון תנועתו מעלה מטה (הרמה).
- ב. הפעלת המחסום תיעשה מבניין השומר או באופן אוטומטי לאחר תשלום החשבון וזיהויו האוטומטי במצלמת השער.
- ג. אם לחניון יש כניסה ויציאה בנתיבים נפרדים, יוקמו שני מחסומים.
- ד. התקנת המחסום בחניון תאפשר להולכי הרגל מעבר חופשי תוך הבטחת שלומם בכניסה וביציאה מהחניון.

## 03 פיתוח שטח

הגדרה: מרווח קדמי לעניין פרק זה הוא השטח התחום בין חזית הבניין לבין גבול המגרש הפונה לרחוב ועד לגבולות המגרש הצדדים.

### מרווח קדמי

- 03.01 יש לתכנן את שטח המגרש הפונה לרחוב באופן המאפשר הצבת מתקנים הדרושים לתפעול הבניין לצד שמירה על סדר, אסתטיקה ומאפיינים העיצוביים והנופיים של הרחוב ובהתאם לקבוע בהנחיות המרחביות השונות.
- 03.02 השטח הכלול בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח והמשך רציף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם. לעניין גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ראו הנחיות מרחביות פרק 'מעטפת הבניין'.
- 03.03 לא תותר חנייה עילית או אזורי תמרון לחנייה בתחום המרווח הקדמי, אלא על פי תכנית מאושרת או במקרים המפורטים בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חנייה'.
- 03.04 יש למקם את המתקנים שהתקנתם נדרשת במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת, לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית. ראו הנחיות מפורטות בהמשך פרק זה.
- 03.05 לא תמוקם בריכת שחייה במרווח קדמי.
- 03.06 יש לפתח בחזית המגרש הפונה לרחוב רצועת גינון כמפורט להלן:
- א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ-2 מטרים. במגרשים שבהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ-3 מטרים, רוחב רצועת הגינון לא יפחת ממטר אחד.
- ב. יש לשמור עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'עצים' - הנחיות לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה'. עומק זה יישמר גם במקרים שבהם יאושרו מתקני חנייה או מרתפי חנייה בשטח המרווח הקדמי.
- ג. במקומות שבהם מותרת מרפסת בקומת הקרקע בתחום המרווח הקדמי, לא תחוייב רצועת גינון. רצועת הגינון תהיה רציפה ככל הניתן. ראו הנחיות ביחס לשבילים וכניסות בהמשך פרק זה.
- ד. הוראות אלו יחולו גם בשטחי חוץ במרווח הקדמי ו/או בחזית הכניסה לבניין שהוצמדו לדירה בקומת הקרקע.

### מרווח צדדי ואחורי

- 03.07 ככלל, יש למקם מתקן לצורכי נגישות בצמוד לבניין במרווח צד או אחורי.
- 03.08 יש למקם אזור המתנה לרכב, ככל שיידרש, בתחום המרווח הצדדי בכניסה לחנייה.

### ניהול מי נגר

- 03.09 ככלל, יש להפנות או להחדיר את מי הגשם מהגגות, מהמרפסות, מהאזורים המרוצפים ומכלל שטח המגרש לחלחול לקרקע בתחום המגרש, למעט במגרשים שבהם הוכח שקיים זיהום קרקע או מי תהום ובאזורים שבהם מי תהום גבוהים.
- 03.10 יש לתכנן מערכת ניקוז, השהייה, חלחול טבעי, החדרה וגלישת עודפי מי נגר במסגרת הבקשה להיתר בנייה כמפורט בהנחיות המרחביות בפרק 'ניהול מי נגר'.

- 03.11 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים עבור חלחול וגינון. שטחים אלו יהיו רציפים וימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- 03.12 במקרים חריגים שבהם מבוקשת תכסית בנייה הגדולה מ-85%, יש להגיש בתיק המידע בקשה למידע מפורט בצירוף אסמכתאות מתאימות להוכחת האילוצים להגדלת התכסית.
- 03.13 במקרה של בנייה תת-קרקעית בתכסית הגבוהה מ-85% משטח המגרש יש לתכנן בתחום המרווח הקדמי גינה עם מצע גידול בעומק מינימלי של 1.5 מטרים נטו על תקרת המרתף.
- 03.14 שטחי הריצוף והגינון במגרש יאפשרו השהייה או חלחול מי נגר לקרקע באמצעות תכנון פיתוח כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.15 כמות מי הנגר העילי היוצאת מהמגרש בתכנון המוצע לא תעלה על הכמות במצב הקיים לפי תקופת חזרה של 95% (אירוע שמתרחש אחת לחמש שנים).

### חפירה ומילוי קרקע

- 03.16 גובה מילוי קרקע לאחר חפירת מרתפים יבטיח שהשטח בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח וברצף עם מפלס הרחוב.
- 03.17 בכל מקרה לא יעלה גובה מילוי קרקע על 0.5 מטרים מעל מפלס הקרקע במגרשים הגובלים.

## 04 דרכי גישה ונגישות

### דרכי גישה

- 04.01 דרך הגישה (שביל), הכבש והמדרגות יהיו בעלי עיצוב אחיד.
- 04.02 יש לתכנן את דרכי הגישה והשטחים המרוצפים באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן.
- 04.03 שביל כניסה ראשי להולכי רגל יהיה ברוחב 1.10 מטרים לפחות, וככל הניתן במפלס המדרכה.
- 04.04 לא תותר כניסה נוספת למגרש דרך שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או שביל ציבורי, אלא אם נקבעה הכניסה בתכנית.
- 04.05 חומרי גמר לדרכי גישה: אריחי טראצו, בטון יצוק, אבן וגרנוליט העומדים בדרישות התקן. לא יאושרו אריחי פורצלן.
- 04.06 מדרגות כניסה לבניין:
- א. יש למקם את המדרגות המובילות לכניסה הראשית לבניין במרחק שלא יקטן מ-2 מטרים מגבול המגרש הקדמי, למעט בבניינים הבנויים בקו המגרש הקדמי (קו בניין קדמי אפס).
- ב. לא יותרו מדרגות חיצוניות צמודות לקירות הבניין למעט במבנים מסוג 'גן גג' בני 2 קומות כדוגמת הבניינים הקיימים בשכונות ביצרון, רמת ישראל, התקווה, עזרא, הארגזים וכד'.

### נגישות

- 04.07 יש להבטיח דרך גישה אחת מונגשת אל מפלס הכניסה הקובעת לבעלי מוגבלויות.
- 04.08 יש להתקין מעלון במרווח צדדי או אחורי, למעט במקרים שבהם יוכח כי התקנתו מחויבת במרווח הקדמי.

## 05 רחבת כיבוי אש

- 05.01 רחבות כיבוי אש יסומנו על פי סדר העדיפות הבא :
- בשטח נתיב הנסיעה (מסעת הכביש בזכות הדרך) במקרה שאינה מבטלת חניות ציבוריות.
  - בשטח המגרש הפרטי. יש למקם את הרחבה בחפיפה לשביל כניסת רכב או שביל גישה אחר למבנה.
  - במקרים חריגים, אם יוכח כי לא ניתן אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בנייה, קווי בנייה וכד', ניתן לאשר רחבת כיבוי אש בשטח המדרכה הציבורית. במקרה זה מומלץ למקם את הרחבה בניצב לכביש – בין נטיעות עצים או עמודי תאורה באופן שאינו פוגע בקצב נטיעות העצים ברחוב ובתאורת הרחוב. במקרה חריג כזה יש להגיש בעת הגשת הבקשה להיתר מסמך הסבר מאת עורך הבקשה שבו יש להסביר מדוע לא ניתן למקם את הרחבה במגרש הפרטי. למסמך ההסבר יש לצרף תרשימים מתאימים להוכחת הדבר.
- 05.02 יש לסמן את מיקום רחבת הכיבוי בתכנית המדידה הטופוגרפית וכן בתכנית קומת הקרקע של המבנה באופן ברור הכולל ציון מידות, מרחק מהמבנה וסימון אבן השפה של המדרכה.
- 05.03 יש לסמן את רחבת כיבוי האש באמצעות שילוט המוצמד למבנה, ללא צביעה. בתכנית ההגשה יש לרשום: "סימון רחבת כיבוי אש באמצעות שילוט בלבד ללא צביעה על מסעה או מדרכה". מידות השלט שיוצב: 60\*60 ס"מ.

## 06 מתקנים ופרטי עזר

- סעיף זה מתייחס למתקני תשתית (מים, חשמל, גז), למתקנים טכניים (שחרור עשן, כיבוי אש, מיזוג אויר, אשפה ומיכון מיוחד), ולפרטי עזר כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה.
- 06.01 מתקנים ופרטי עזר שהתקנתם מחוייבת בתחום השטח הפתוח של המגרש יהיו בגודל מינימלי. יש לתכנן את המתקנים באופן המותיר שטח חצר נטול מפגעים בטיחותיים לטיפול ולגינון.
- 06.02 כל מתקן או פרט עזר שהתקנתו אינה נדרשת על פי תקן בשטחים הפתוחים במגרש (חצר), ימוקם בתחום קווי הבניין.

### מתקני תשתיות

- 06.03 סעיף זה מתייחס אל מתקני התשתיות הבאים :
- מד מים ראשי
  - מתקנים של חברת חשמל
  - מכלי גז
- 06.04 בבניין משותף יותקנו מתקני התשתיות המפורטים לעיל בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים :
- הגומחה תמוקם לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית.
  - הגומחה תהיה בנויה ובגודל מינימלי, ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים של הרשויות הרלוונטיות.
  - יש לתכנן את הגומחה בניצב לרחוב.
  - גומחה שהתקנתה נדרשת בתחום רצועת הגינון, תשתלב, ככל הניתן, באחד ממרכיבי הפיתוח במגרש (שביל, כבש וכד').

- ה. חומרי גמר : זהים לגמר החלקים הבנויים של גדרות המגרש.
- ו. יש להתקין בחזית הקדמית של הגומחה דלתית מתכת צבועה. בדלתית יהיו פתחי אוורור בהתאם לדרישות התקן. הדלתית לא תיפתח אל תחום המרחב הציבורי.
- 06.05 יש להצמיד לגדר המבנה את המתקנים הנדרשים להתקנה במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת. גובה המתקנים לא יעלה על גובה הגדר הפונה לרחוב.
- 06.06 בבנייה פרטית צמודת קרקע (קוטגים) יש לשלב את הגומחות בגדר הקדמית.
- 06.07 חדר השנאים יהיה תת קרקעי על פי דרישות חברת חשמל. אם הדבר אינו מתאפשר, יש להצמיד את החדר לגבול המגרש האחורי.
- 06.08 בבניינים הבנויים בקו בניין אפס, יש לשלב את הגומחות בקיר הבניין. לא תאושר התקנת מתקני תשתית בתחום השטח הציבורי.
- 06.09 לא ימוקס צובר גז במרחב הקדמי בשטח המיועד למעבר הציבור או בשטח הנמצא בתחום זיקות הנאה.

## מתקנים טכניים

- 06.10 **אוורור ושחרור עשן** : יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, ולהפנותם כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'איכות הסביבה'.
- 06.11 **ברזי כיבוי אש (הידרנטים)** :
- א. ברזי כיבוי אש לא יבלטו לתחום המדרכה או המרחב הציבורי.
- ב. יש לשלב את הברזים בגדר או להצמידם לגומחה.
- ג. בבנייה בקיר משותף יש למקם את הברזים בחזית הצד. במקרה של קירות משותפים משני הצדדים יש לשלב את ברזי הכיבוי בחזית באופן שמשלב באדריכלות המבנה.
- 06.12 **מיזוג אוויר** : התקנת יחידות חימום/תקרור של מערכת מיזוג תותר בתנאים הבאים :
- א. **בבנייה פרטית (קוטג')** ובבניין קיים שבו לא קיים מסתור כביסה, יש למקם את יחידות המיזוג בצמוד לבניין או בגומחה בצמוד לגבולות המגרש.
- ב. **באזורי תעסוקה** ניתן למקם יחידות שהתקנתן איננה אפשרית על הגג, בתחום החצר האחורית בלבד. יש לתכנן את המתקנים כך שלא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית. יש להצמיד את המתקנים למבנה ולהרחיקם מגבול המגרש.
- 06.13 **מתקנים מכניים לחנייה** : יש לתכנן את המתקנים המכניים לחנייה כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חנייה'.
- 06.14 **אשפה** : יש לתכנן את חדרי האשפה כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'אצירת אשפה'. הדלתות המכסות על נישות שבהן משולבים פחי אשפה, לא ייפתחו אל המדרכה. ניתן לבצע אותן רק בשתי צורות : כנף הזזה או כנף שתיפתח אל תוך הנישה. במקרה של דלת הזזה הכול צריך להיות בתוך שטח המגרש. אין להבליט את מסגרות הדלת (המסילות והמובילים של הכנף) אל שטח המדרכה.
- 06.15 **מיכון למבנה תעסוקה, מלאכה או מסחר** : תותר התקנת מיכון הכרחי בתחום החצר האחורית בלבד. יש לתכנן את המתקנים באופן שלא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית.

## פרטי עזר

- 06.16 **תאורה, שילוט ובטיחות :**
- יש לתכנן את פרטי העזר שהתקנתם נדרשת לצורכי בטיחות (רמזורים, מראות פנורמיות וכד') באופן אינטגרציה בגדרות או בגומחות.
  - יש לתכנן שילוט בשטח המגרש, בהיתר או בפטור מהיתר, כפוף להנחיות מרחביות פרק 'שילוט בתל-אביב-יפו'.
  - לא יותר שלט על מתקן עצמאי באזור מגורים. באזורי תעסוקה תותר הצבת שילוט בכפוף להנחיות מרחביות פרק 'שילוט בתל-אביב-יפו'.
  - לא תותר התקנת תאורת הצפה בשטח המגרש, למעט במבנים לשימור. ראו הנחיות נוספות בהנחיות מרחביות פרק 'תאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו'.
- 06.17 **מצללה בחצר**
- לדירה בקומת קרקע לא תאושר הקמת מצללה בשטחי חוץ במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב.
  - עיצוב וחומרי גמר - ראו הנחיות המרחביות למצללה בפרק 'מעטפת הבניין'.
  - המרווח שבין המצללה לגבול המגרש לא יקטן מ-2 מטרים.
- 06.18 **מתקן חנייה לאופניים :** יש לתכנן את מתקן החנייה לאופניים כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חנייה'.

## 07 חצר אנגלית

- הגדרה : **חצר אנגלית** היא שטח חפור בחצר הבניין ברוחב שלא יעלה על 1.50 מטרים, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה. החצר מיועדת לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים בקומת המרתף.
- 07.01 ככלל, לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבניה פרטית (קוטג') ולמעט בדירות בעלות חזית אחורית וקדמית בלבד ובתנאי שתישמר רצועת גינון בכל המרווח הפנוי. אם תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי, היא תהיה מקורה במלואה בשבכה, ללא מעקה. [עדכון 18.9.17]
- 07.02 לא תאושר כניסה נפרדת למרתף דרך החצר האנגלית, למעט בכניסה למשרד למקצוע חופשי על פי תכנית ע-1 או כל תכנית אחרת. הכניסה תמוקם בחזית האחורית או הצדדית.
- 07.03 בוטל. [עדכון 18.9.17]
- 07.04 שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר לכל חזית בה מותרת הקמת חצר אנגלית, כולל שטח למדרגות כניסה, ככל שיאושרו. [עדכון 18.9.17]
- 07.05 לא יוקמו בהיקף של חצר אנגלית גדרות או מעקות למעט אלו הנדרשים עבור מדרגות כניסה, ככל שיאושרו. גדרות ומעקות יהיו עשויים ממתכת בלבד.

## 08 מבני עזר ומחסן

### 08.01 ביתן לשומר

א. ביתן שומר בחניון:

1. מבנה יביל עשוי מחומר קשיח, יציב, עם חזית במראה אסטטי. בחזית ישולבו פתחים שיאפשרו תצפית מלאה על נתיב הכניסה לחניון ועל החניון עצמו.
  2. המבנה יאפשר מתן שירות לשני צדדיו: לרכבים הנכנסים ולרכבים היוצאים.
  3. המבנה יאפשר כניסה גם לעובד נכה על כיסא גלגלים.
  4. יש לחבר את המבנה לחשמל בצורה תקנית ולהתקין בו מזגן.
- ב. ביתן שומר (ביטחון) יוקם על פי תכנית 3365 מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה.

### 08.02 מחסן

- א. ניתן יהיה להקים מחסן רק אם הותר על פי התכניות המאושרות. יש להקים את המחסן במיקום, בשטח, ובמגבלות התכנית.
- ב. בהיעדר הגדרת מיקום למחסן יש להקים את המחסן בצמוד לגבול המגרש האחורי.

## 09 בניינים עם חזית מסחרית

09.01 על מגרש ששטח המרווח הקדמי שלו שבין קו החזית המסחרית לבין גבול המגרש הפונה לרחוב, צורך למדרכה, יחולו ההוראות הבאות:

- א. אין להקים בתחום רצועה זו מחסום, מדרגות, גדר, מתקנים טכניים וכיו"ב.
- ב. מפלס הרצועה יהיה המשכי למפלס המדרכה הסמוכה ועשוי מאותו חומר גמר.
- ג. רצועת המגרש המסופחת ברצף למדרכה הציבורית תהיה בשיפוע רציף של 2% עד לאבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה ייקבע בהתאם.
- ד. יש למקם את שערי גישה לבניין בקו חזית המבנה.
- ה. יש למקם מתקנים טכניים ופרטי עזר שהקמתם מותרת בחצר בשטח המרווח הצדדי או האחורי על פי הנחיות פרק זה.
- ו. יש להעתיק אל שטח המרווח הצדדי מתקן טכני קיים או גדר קיימת בתחום שטח המרווח הקדמי (כגון: מד מים ראשי).
- ז. יש ליעד את הרצועה לרשות הרבים ולרשום בה זיקת הנאה לציבור.

09.02 במגרש עם חזית מסחרית שבו התירה התכנית בנייה תת קרקעית, יש לשמור רצועת קרקע בשטח המרווח הקדמי בעומק שלא יפחת מ-1.2 מטרים.

09.03 עיצוב חזית מסחרית – כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'תכנון ועיצוב חזיתות מסחריות בתל-אביב-יפו, וכן בפרק 'הנחיות להצבת שילוט בתל-אביב-יפו.

## פרגוד / סגירה עונתית

- 09.04 הצבת פרגוד אפשרית רק "לבית אוכל" בעל רישיון או המצוי בהליך רישוי תקין להגשת מזון לצריכה במקום (כגון מסעדה, בית קפה ומזנון) לשם קירוי שטח שולחנות וכיסאות שאושר בהיתר בר תוקף, ושיטחו לא יעלה על שטח היתר השולחנות והכיסאות.
- 09.05 הפרגוד יבנה מחומרים קלים כדוגמת אלומיניום, פרופיל בלגי ודומיהם.
- 09.06 ברחובות בהם קיים מפרט עיצוב מיוחד יבנה הפרגוד בהתאמה למפרט המאושר. מהנדס העיר או מי שיוסמך על ידו יפרסם מעת לעת הנחיות עיצוב מיוחדות לפרגודים ברחובות בעלי ייחוד כדוגמת רחוב אבן גבירול, מתחם שרונה, כיכר גבעון, כיכר התרבות וכד' דלת הכניסה לפרגוד תתוכנן כך שלא תיגרם הפרעה להולכי הרגל על המדרכה.
- 09.07 דלת הכניסה לפרגוד תתוכנן כך שלא תיגרם הפרעה להולכי הרגל על המדרכה.
- 09.08 ישמר מעבר חופשי לציבור שרוחבו לא יפחת מ-2 מטר מכל מכשול וכן השטח שייתפס מהמדרכה לא יעלה על מחצית המדרכה.
- 09.09 לא ניתן להקים סגירה עונתית בבניין המוכרז כבניין מסוכן.
- 09.10 אין להתקין מזגנים בקירות הפרגודים.
- 09.11 שילוט על הפרגוד יותקן באישור מחלקת שילוט בלבד.
- 09.12 אגף רישוי עסקים יפרסם מדריך לנהלי הגשת הבקשה והטיפול ברישוי הפרגוד והנחיות עיצוב וייצוב הפרגוד על פי חוק העזר כדי להבטיח הוראות מרחביות אלו.

## 10 שונות

- 10.01 במקרים בהם הוגדר גורם פרטי אחראי על הפיתוח או התחזוקה של שטחים פתוחים מסוג שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או שטח פרטי פתוח (שפ"פ) יש להכין תכנית פיתוח. התכנית תוגש על ידי עורך הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר לפני הגשת הבקשה.
- 10.02 קירוי חצר
- א. תותר סככת צל בחזית הקדמית או בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ במבני חינוך בלבד הפועלים במסגרת הליך שימוש חורג.
- ב. סככת צל בגג מבנה חינוך תשולב בקונסטרוקציה המשולבת בחזיתות הבניין.
- ג. במקום שבו נדרש קירוי חצר המשמשת למעון או לגן ילדים, תותר הקמת קירוי להגנה מפני נפילת חפצים מקומות עליונות על פי צורכי הבטיחות.