מהדורה 3

פיתוח המגרש והסדרי חניה

תוכן העניינים

מבוא **2**

1. הגדרות **3**

2. גדרות ושערים **4**

גדרות 4
קירות תמך וקירות אקוסטיים 5
שערים 6

3. פיתוח שטח **7**

מרווחים 7
מצללה בחצר 8
ניהול מי נגר 8
מילוי קרקע 8
בריכות (שחייה, ג'קוזי או נוי) 9

4. דרכי גישה ונגישות **9**

5. רחבת כיבוי אש **10**

6. מתקנים ופרטי עזר **10**

מתקני תשתית 10
מתקנים טכניים 11
פרטי עזר 11

7. חצר אנגלית **12**

8. חצר חפורה ("מונמכת") **12**

9. בניינים בעלי חזית מסחרית **13**

10. חניה לרכב פרטי **13**

כללי 13
מיקום החניה 13
עמדת המתנה לרכב 13
פתח כניסה לרכב 14
רמפות 14
שער כניסה לחניה 14
חניה באמצעות מתקנים מכניים 15

11. חניה לאופנועים **15**

12. חניה לאופניים **16**

מידע נוסף לעורך הבקשה **16**

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 תקפותן ואת מידת עדכניותן של התקנות, התוכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שהמסמך כפוף להם.

ד. ההנחיות המרחביות חלות גם על בקשות מתוקף תקנות הפטור.

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 להחלטת 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. מבנים לשימור

ב. מבני ציבור

ג. בניינים שאושרו להם תוכניות עיצוב ופיתוח (מכוח תוכנית)

ד. מגרשים שנקבעו או שייקבעו להם הוראות פרטניות.

למען הסר ספק, זכות ערר מכוח סעיף 145ד(ז) לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה, קמה רק לסעיפים המוגדרים "הנחיה מרחבית" בקובץ זה.

<u>מעקב מהדורות</u> (אישור ועדה מקומית)

מהדורה 1 (04.09.2016)
מהדורה 2 (18.09.2017)
מהדורה 3 (13.01.2021)

1. הגדרות

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 נוי מאגר מים חפור או תת־קרקעי שעומקו 0.5 מ׳ לכל היותר וששטחו 5 מ״ר לכל היותר.

בריכת שחייה מאגר מים חפור או תת־קרקעי שממדיו גדולים מממדיהן של בריכת נוי או של ג׳קוזי.

ג׳קוזי בריכת זרמי אוויר ומים ששטחה 6.25 מ״ר לכל היותר (2.5/2.5 מ׳).

השהיה איגום של נפח נגר המתקבל בספיקה גבוהה ומשוחרר 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 ושמפלסו 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.

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 לרצפה או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או בתלייה ונעילתם במנעול. היטל הקרקע של מתקן חניה ל־2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס״מ.

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.

רצועת גינון שטח אדמה בתחום המרווח הקדמי המיועד לנטיעות, לגינון או לחלחול.

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, למעט אם 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. ברחובות או במקטעים שבהם גובה הגדר הקיימת קטן מ־1.0 מ', תתוכנן גדר בגובה הגדרות הקיימות. גובה הגדר בין שני מגרשים גובלים יהיה 1.5 מ' לכל היותר ממפלס החצר הגבוהה מבין שתי החצרות הגובלות בגדר.

02.06 **הנחיה מרחבית** למרות האמור בסעיף 02.05, יהיה גובה הגדר בין מגרשים גובלים בגובה הגדר הקדמית, לאורך מקטע שאורכו 1 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.

02.18 **הנחיה מרחבית**

החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.

02.19 בוטל

02.20 **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 מ', יהיה גובה הגדר 1 מ' לכל היותר ממפלס הרחוב.

ב. אם ההפרש בין המפלסים גדול מ־0.6 מ' וקטן מ־1.5 מ', תיבנה גדר קלה בגובה המינימלי הדרוש על פי התקן.

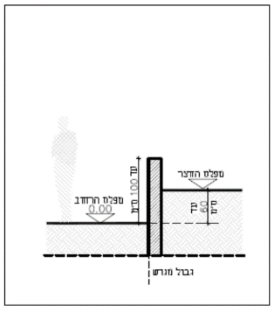
ג. אם ההפרש בין המפלסים גדול מ־1.5 מ', תהיה הגדר מדורגת כלפי פנים המגרש. גובה הגדר בגבול המגרש יהיה 1 מ' לכל היותר ממפלס הרחוב. גובה הגדר מעל קיר התמך לא יעלה על הגובה המינימלי הדרוש על פי התקן. מרווח הדירוג יהיה לפחות 0.6 מ' נטו. שטח זה ישמש לגינון ויחובר למערכת הניקוז של הבניין. הגדר המדורגת תיבנה 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 שתישמר הטופוגרפיה הקיימת בחצר כדלקמן:

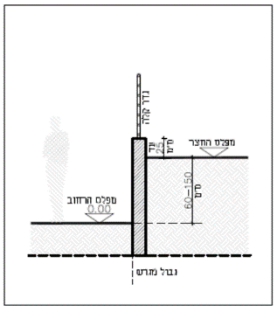
1) חומר הגמר של קיר התמך יהיה טיח. גובה הקיר יהיה 25 ס"מ לכל היותר ממפלס החצר, ויותרו בו פתחים ושערים באורך מצטבר של 40% מאורך הקיר לכל היותר.

2) הגדר מעל קיר התמך תהיה עשויה סורג מפרופילי מתכת דקים (ללא לוחות פח).

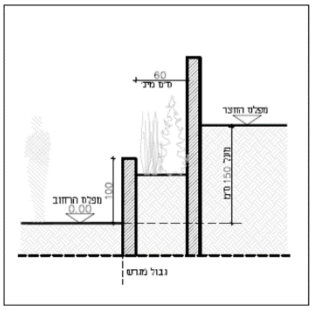
גדר לפי סעיף 02.20 (א)



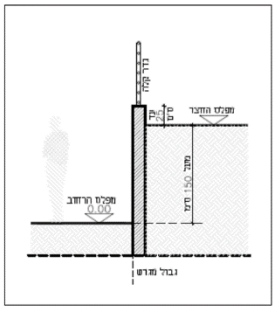
גדר לפי סעיף 02.20 (ב)



גדר לפי סעיף 02.20 (ג)



גדר לפי סעיף 02.20 (ד)



;

02.21 בוטל

קירות תמך וקירות אקוסטיים

02.22 **מדיניות**

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

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

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.

שערים

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

02.23	**הנחיה מרחבית**	בכניסות למגרש יהיו שערים מסוג כנף או הזזה. השערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
02.24	**הנחיה מרחבית**	במגרשים שבהם אורך החזית הפונה לרחוב גדול מ־15 מ׳, יותרו עד 3 שערים: עבור כניסת רכב, עבור כניסת הולכי רגל ועבור גישה למתקנים ופרטי עזר). במגרשים שבהם אורך החזית הפונה לרחוב קטן מ־15 מ׳, ישמש שער הכניסה להולכי הרגל גם עבור גישה למתקנים ופרטי עזר.
02.25	**הנחיה מרחבית**	פתח בגדר, למעט פתח כניסה לרכב, יתוכנן במרחק של 0.4 מ׳ לפחות מקו המגרש הצידי, לצורכי גינון.
02.26	בוטל	
02.27	**מדיניות**	השערים יהיו עשויים ממתכת בגוון אחיד והם יעוצבו בשפה אחידה וכחלק אינטגרלי מהגדר. ניתן לשלב בהם עץ.
02.28	**הנחיה מרחבית**	ככלל, גובה השער יהיה כגובה הכולל של הגדר. ברובעים 3, 4, 5 ו־6 יותר שער בגובה 1 מ׳ לכל היותר.
02.29	בוטל	
02.30	בוטל	

3. פיתוח שטח

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

מרווחים

03.01	**מדיניות**	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.
03.02	**הנחיה מרחבית**	מפלס השטח שבתחום רצועת הגינון 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).
03.03	בוטל	
03.04	**מדיניות**	מתקנים ופרטי עזר שהתקנתם נדרשת במרווח הקדמי יותקנו על פי ההוראות שבהמשך הפרק.
03.05	בוטל	
03.06	**הנחיה מרחבית**	יש לפתח רצועת גינון רציפה ככל האפשר בשטח של חזית המגרש הפונה לרחוב, ובהתאם להנחיות הנוגעות לדרכי גישה ולנגישות שבהמשך הפרק. **רוחב** רצועת הגינון יהיה מחצית מרוחב המרווח הקדמי, אך לא פחות מ־2 מ׳. במגרשים שבהם רוחב המרווח הקדמי קטן מ־3 מ׳, יהיה רוחב רצועת הגינון 1 מ׳ לפחות.
03.06.א	**מדיניות**	רצועת הגינון תהיה פנויה מבינוי תת־קרקעי, למעט מתקנים ופרטי עזר שהקמתם מחוייבת בשטח זה.
03.06.ב	**הנחייה מרחבית**	אם מתוכננות נטיעות של עצים מעל מרתפים, יש לתכנן עבורם בתי גידול שיחוברו למערכות הניקוז וההשקיה של הבניין. 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. פני השטח של בית הגידול יהיו במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. בתי גידול הגובלים בקו המגרש יתוכננו ללא מחיצה תת־קרקעית, כדי לאפשר לשורשי העץ להתפתח מעבר לקו המגרש.
03.06.ג	**מדיניות**	בבניין מגורים משותף לא יאושרו פתחי יציאה מדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב או בחזית הצד, אלא אם כן תוכנית קבעה אחרת.
03.06.ד	**מדיניות**	בתחום פשט הצפה של נחל הירקון, על פי הגדרתו בתמ״א 34/ב/3 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 פרק 4 שבמסמך זה ובאופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל האפשר.
03.06.ה	**הנחיה מרחבית**	מחסן המתוכנן מחוץ לקווי בניין ימוקם בצמוד לקו המגרש האחורי, למעט אם הותר אחרת בתוכנית.
03.06.ו	**הנחיה מרחבית**	חומרי גמר לחיפוי גגות שטוחים מעץ יהיו באישור FSC. לא יאושר חיפוי של גג שטוח 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.

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

לעיצוב וחומרי גמר למצללות בחצר שאינן במרווח קדמי, ראו הנחיות מרחביות למצללה בפרק 'תכנון ועיצוב הבנייין'.

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 מבנייה תת־קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר (להלן "שטח חדיר למים").

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

א. אזורים מרוצפים ושבילים (למעט שביל כניסה ראשי להולכי רגל) יהיו בגודל המינימלי הדרוש לתפקוד הבניין, והם יחופו בחומר גמר המאפשר חלחול.

ב. 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:

א. בבנייה בקו אפס או בבנייה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי משמש כמדרכה – 10% לפחות משטח המגרש.

ב. במגרשים ששטחם קטן מ־300 מ"ר – 5% לפחות משטח המגרש.

ג. 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 תאושר 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.

בריכות (שחייה / ג'קוזי/ נוי)

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

בית פרטי

03.18	**מדיניות**	לא ימוקמו בריכת שחייה או ג'קוזי במרווח הקדמי. בקשה לבריכה או לג'קוזי תצוין במעמד הבקשה לתיק מידע, וההנחיות לתכנונה, ככל שיהיו, יימסרו בתיק המידע.

בניין מגורים משותף

03.19	**מדיניות**	לא תומלץ לאישור בריכה בשטחי החצר המוצמדים ליחידה בבניין.
03.20	**מדיניות**	בריכת שחייה לשימוש של כל דיירי הבניין, ניתן לבקש בשטחי חצר משותפים במרווח האחורי או במרווח הצידי, ובלבד שיישמר מרחק של 2.5 מ' לפחות מקו המגרש הצידי. הוראה זו לא חלה ברובעים 3, 4, 5 ו-6.
03.21	**מדיניות**	בריכת נוי תתוכנן בתחום קווי הבניין המותרים בתוכנית מאושרת או בתחום המרווחים הצידי והאחורי. לא תותר בריכת נוי במרווח הקדמי.

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 שיותיר 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	**הנחיה מרחבית**	ככלל, יש למקם מתקן לצורכי נגישות בצמוד לבניין במרווח צידי או אחורי.
04.06	**הנחיה מרחבית**	מדרגות כניסה לבניין: א. 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. לא יותרו מדרגות חיצוניות צמודות לקירות הבניין, למעט אם 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, למעט אם הרשות המוסמכת קבעה 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 הנטיעות או את קצב עמודי התאורה. יש לצרף לבקשה מסמכים ותרשימים המפרטים את המגבלות.

05.02 **מדיניות** יש לסמן באופן ברור את מיקומה של רחבת הכיבוי בתוכנית המדידה הטופוגרפית ובתוכנית קומת הקרקע של המבנה. הסימון יכלול את מידות הרחבה, את המרחק שלה מהמבנה ואת מיקומה של אבן השפה המונמכת.

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

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.

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

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

מתקני תשתית

06.03 בוטל

06.04 **הנחיה מרחבית** בבניין משותף יותקנו מתקני תשתית בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים אלו:

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.

06.05 בוטל

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

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

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

06.09 **הנחיה מרחבית** לא תאושר התקנת מתקני תשתית ומתקנים טכניים בשטח ציבורי, בשטח המיועד למעבר הציבור או בשטח של זיקות הנאה.

מתקנים טכניים

06.10 **הנחיה מרחבית** **אוורור ושחרור עשן**: יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת־קרקעיים לקו מגרש צידי 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.

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 צדדיו, 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** יתכונן בתחום המרווח הצידי ובנסיגה מקו המגרש הפונה לרחוב.

06.15 **מדיניות** **מיכון למבנה תעסוקה, מלאכה, מסחר (לרבות מסחר בבניין מגורים):** 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 ובטיחות**

א. **הנחיה מרחבית** פרטי עזר שהתקנתם נדרשת לצורכי בטיחות (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 ע1 או בכל תוכנית מאושרת אחרת. בכל מקרה תמוקם הכניסה בחזית האחורית או הצידית.

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 תתאפשר חניה עילית שאינה מקורה, ירוצפו שטחי החניה ב"אריח דשא" מבטון או ב"כוורת דשא" מפוליאתילן, 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 **הנחיה מרחבית** אם לא ניתנו בתיק המידע הנחיות פרטניות למיקום פתח הכניסה לרכב, יש למקם אותו כדלקמן:

1) במגרש שאינו פינתי: בקו המגרש הצידי, 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 **הנחיה מרחבית** במגרשים שבהם אורך החזית הפונה לרחוב קטן מ־15 מ׳, ישמש פתח הכניסה לרכב גם עבור גישה למתקנים ופרטי עזר.

רמפות

10.14 **הנחיה מרחבית** במגרשים שבהם הירידה לחניה תת־קרקעית נעשית באמצעות רמפה, יתחיל שיפוע הרמפה מקו הבניין 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 הכניסה לחניה יעוצב בהתאם לשפה העיצובית של שאר השערים בגדר ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר. לא יותרו מחסום זרוע או שער הרמה (שכיוון תנועתם מעלה־מטה), אלא אם כן הם משולבים במבנה חניה או בחניה מקורה.

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

1) יותר מחסום זרוע.

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** בבניין חדש יש למקם את מקומות החניה לאופנועים בתת־הקרקע. ניתן למקם בשטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון שליש לכל היותר מהמקומות הדרושים.

12. חניה לאופניים

12.01	**הנחיה מרחבית**	**בבניין חדש** שבו יותר מ־4 יחידות דיור ושאינו בניין רב־קומות, כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, יתוכננו מקומות החניה לאופניים כדלקמן: 1) כמחצית מהמקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא בשטח המיועד לאחסון עגלות ילדים. 2) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בשטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חניה לאופניים.
12.02	**הנחיה מרחבית**	**בבניין חדש**, שהוא בניין רב־קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, יתוכננו מקומות החניה לאופניים כדלקמן: 1) כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא בשטח המיועד לאחסון עגלות ילדים. 2) כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בתחום שטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חניה לאופניים. 3) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, קרוב ככל האפשר לגרעין הבניין.
12.03	**הנחיה מרחבית**	לא תותר תלייה של מתקן חניה לאופניים על חזיתות הבניין הפונות לרחוב.

מידע נוסף לעורך הבקשה

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

- בקשה לקבלת היתר בנייה לבריכה (שחייה, נוי או ג'קוזי) בתוך בניין מגורים משותף או בחצר חפורה במרווחים:
  - הבקשה כרוכה בהליך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק.
  - השטח שמתחת לקירוי הבריכה ייחשב לשטח עיקרי.
  - בבניין משותף נדרש להציג את הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.
  - ההוראות הנוגעות לבריכות (שחייה, נוי או ג'קוזי) 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 תנועה הקיימים ברחוב או המתוכננים בו. הכניסה לחניה והיציאה ממנה יהיו בהילוך קדמי בלבד. הוראה זו אינה חלה אם יישקל לחיוב תכנון עבור 2 מקומות חניה בלבד.
- 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 של חניה על הגג בבנייני תעסוקה תישקל לחיוב כפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.