

## מהדורה 7 נוסח משולב

# תכנון ועיצוב הבניין

## תוכן העניינים

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

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

## 1. מבוא

(המבוא אינו במעמד של הנחיה מרחבית)

1. המסמך שלהלן מפרט ומשלים את המדיניות, את ההנחיות ואת התנאים לתכנון ועיצוב בניין בתל אביב-יפו, כפי שנקבעו בתוכניות מאושרות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות של ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת.
2. בכל מקרה של איהתאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתוכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות של ועדות תכנון, יגברו האחרונות.
3. מסמך זה יעודכן מעת לעת. באחריות המשתמש במסמך לבחון באופן עצמאי את תקפותן ואת מידת עדכניותן של התקנות, התוכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שלהן כפוף מסמך הנחיות זה.
4. ההנחיות המרחביות חלות גם על עבודות ומבנים הפטורים מהיתר מתוקף תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014.
5. יש לתכנן את הבניין על פי ההנחיות והמדיניות המפורטות בפרק זה. בקשה לחריגה מהוראות המסמך תוגש בשלב תיק המידע ויצורפו לה מסמכים המנמקים את הבקשה.
6. לצד כל סעיף מוצג מעמדו המשפטי, בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה 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.
7. בבקשות מכוח תמ"א 38 בנושאים שבהם נקבעה מדיניות תכנונית, יחולו ההנחיות המרחביות כמדיניות.
8. במרחבים שבהם אושרו הנחיות מרחביות אזוריות, יחולו ההנחיות המרחביות האזוריות.
9. ההוראות במסמך זה אינן חלות על:
  - א. מבנה לשימור
  - ב. מבנה ציבור, למעט מבנה ציבור בבניה חדשה במגרש קטן מ-3 דונם\*
  - ג. בניין שאושרו לו תוכניות עיצוב ופיתוח (מכוח תוכנית), למעט אם נקבע אחרת בתוכנית העיצוב
  - ד. מגרש שנקבעו או שייקבעו לו הנחיות פרטניות.

\* אלא אם תאושר לו תכנית עיצוב פרטנית בוועדה המקומית

### מעקב מהדורות

- מהדורה 1 (04.09.2016)
- מהדורה 2 (21.6.2020)
- מהדורה 3 (13.01.2021)
- מהדורה 4 (15.6.2022)
- מהדורה 5 (25.10.2023)
- מהדורה 6 (28.8.2024)
- מהדורה 7 (2.7.2025) - שינויים בסעיף 3.38(ג). השינויים מוצגים בגופן **כחול**.

## 1.1 הגדרות

<b>בית פרטי</b>	בניין שבו יחידת דיור אחת, או בניין שבו שתי יחידות דיור הפונות לרחוב ויש ביניהן קיר משותף.
<b>בניין מגורים משותף</b>	בניין שאינו בית פרטי.
<b>גג ראשי (כללי)</b>	תקרת הקומה המלאה העליונה בבניין.
<b>גג עליון</b>	צירוף שטחי הגג של חדרי המדרגות, חדרי היציאה לגג ודירות הגג.
<b>גזוזטרה</b>	מרפסת זיזית הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.
<b>כרכוב (קרניז)</b>	גון הבולט ממבנה ומשמש להצללה או לנוי.
<b>פרטי עזר</b>	מצלמות, צופר אזעקה, וכל רכיב עזר אחר המעוגן לבניין והשימוש בו נלווה לבניין.
<b>קו בניין קדמי אפס</b>	הקו הקדמי של הבניין, כלומר: קו הרחוב.

## 2. תכנון

### מפלס הכניסה הקובעת

<b>2.1 מדיניות</b>	בתוספת לבניין קיים יישמר מפלס הכניסה הקובעת. תותר הנמכה של מפלס הכניסה הקיים עד 0.5 מ'.
<b>2.2 מדיניות</b>	בבניין חדש*:
1.	מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.
2.	על אף האמור בסעיף 1 לעיל, 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.	ברחובות הנמצאים על קו פרשה טופוגרפית, שבהם קיים רצף מגרשים אשר מפלס חצרותיהם גבוה ממפלס הרחוב (להלן: "מגרשים מוגבהים"), תותר התאמה של מפלס החצר למגרשים הצמודים. במקרים אלו לא יעלה מפלס הכניסה הקובעת על 0.5 מ' ממפלס החצר.
4.	במקרים יוצאי דופן מבחינה הנדסית ו/או מבחינת מגבלות מגרש תתאפשר חריגה מינימלית של עד 0.2 מ' מהמפלסים המצוינים לעיל, בתנאים אלו:
א.	יצורף הסבר מנומק בכתב לצורך ההחרגה.
ב.	פתרונות ההנגשה למפלס הכניסה הקובעת יהיו בתוך קווי הבניין.
ג.	השטח הכלול במרווח הקדמי יהיה מישורי ויימשך ברצף ממפלס הרחוב, למעט שיפועים המחויבים לניקוז מי גשם.
	*הוראות סעיף זה אינן חלות על מגרשים הממוקמים בתחום פשט ההצפה, ומפלס הכניסה הקובעת שלהם יהיה בהתאם לתמ"מ 5/2 ולתמ"א 4ב/34.

### גודל דירה

<b>2.3 מדיניות</b>	שטח דירת מגורים לא יקטן מ-35 מ"ר ברוטו, אלא אם צוין אחרת בתוכנית.
--------------------	---

### מרחבים מוגנים

<b>2.4 מדיניות</b>	<b>בבניין חדש</b> - לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט במקרים אלו:
א.	במגרש פינתי, אם יוכח שלא ניתן למקם אחרת, יופנו פתחי המרחב המוגן לחזית הרחוב המשני.

ב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית.

**2.5 מדיניות** **בבניין קיים** - לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, אלא אם מתקיימים כל התנאים האלה:

- א. המרחב המוגן יהיה בתחום קו הבניין וייבנה ברצף עם מישור החזית.
- ב. הקירות היורדים לקרקע לא יהיו בתחום רצועת העמודים המפולשת, אלא אם נקבע אחרת בתוכנית.
- ג. הפתחים ישתלבו בעיצוב האדריכלי של הבניין.

**2.6 מדיניות** **בבניין קיים** - הבלטת מרחב מוגן מקווי הבניין המאושרים (שתבוקש בהליך של הקלה או בהליך של פרסום ליידוע הציבור) לא תחרוג מקו בניין צדדי של 2 מ' או מקו בניין אחורי של 3 מ'.

**2.7 מדיניות** בכל מקרה יותקן חלון ההדף בכנף הנגררת אל כיס בקיר.

### הרחבות דיור בבניין טורי

**2.8 הנחיה מרחבית** בבניין טורי שבו יותר מקומה אחת לא יופנו הממ"דים לחזית הצרה. כל הממ"דים יתוכננו בטור אנכי, והראשון שייבנה יחייב את השאר: כולם ייבנו באותה הבלטה ומאותו חומר, צבע, מראה וצורה.

**2.9 הנחיה מרחבית** בבקשת היתר להרחבה יש להציג את תכנון הבניין במלואו, כפי שעשוי להיות בעתיד כשיבוצעו כל הרחבות הדיור המותרות.

### בנייה בקיר משותף

**2.10 הנחיה מרחבית** יש להקפיד על רצף עיצובי ועל התאמה למפלסים, לגובה הקומות, לבנייה על הגג ולחומרי גמר. ההתאמה תהיה ביחס לבניין שמימש את זכויות הבנייה המותרות על פי תכניות והיתרים מאושרים. הנחיה זו אינה חלה על בתים פרטיים צמודי קרקע הבנויים בקיר משותף.

2.11 בוטל

**2.12 הנחיה מרחבית** יש להקפיד שקו הבנייה של החזית הפונה לרחוב יהיה על פי קו הבניין המותר, גם אם לא תתקבל רציפות עם הבניין הסמוך.

**2.13 הנחיה מרחבית** במקומות שבהם חלה תוכנית ג' לסוגיה או כאשר הבנייה הטורית מייצרת רצף, תידרש התאמה עיצובית של תוספת הבנייה על הגג לבנייה הקיימת בגג השכן.

**2.14 הנחיה מרחבית** בבקשה להיתר בנייה בקיר משותף: יש להציג תוכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן הקיים לצד חזית הבניין המוצע.

**2.15 מדיניות** במקרה של בנייה בקיר משותף: אורך הקיר המשותף במגרש הבונה לא יעלה על אורך הקיר הקיים. נסיגה מהקיר המשותף תהיה שווה לקו בניין צדדי שנקבע בתוכנית.

### חזית מסחרית

**2.16 מדיניות** ברחוב שבו נקבעה חזית מסחרית בתוכנית תקפה, לא תותר חריגה או נסיגה מקו הבניין הקדמי שנקבע בתוכנית.

**2.17 הנחיה מרחבית** ברחובות מסחריים תינתן עדיפות למיקום של שטחי מסחר רציפים בחזית הבניין הפונה לרחוב (על פני מיקום של חדר אשפה, חדרים טכניים, מבואת כניסה וכו').

**2.18 מדיניות** 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 פונה לרחוב. בכל מקרה לא יופנה פתח חדר האשפה לחזית הרחוב.

#### 2.19 הנחיה מרחבית פיר מנדוף בבניין הכולל שטחי מסחר (ארובות)

- א. יש לתכנן פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבניין בהתאם להנחיות מרחביות בנושא איכות הסביבה.
- ב. בבניין קיים יש להתקין פיר מנדוף בתוך חלל פנימי. אם לא ניתן לעשות זאת, תותקן ארובה על גבי דופן הבניין שאינה פונה לרחוב, באופן שלא יפגע במרכיבים אדריכליים או בפתחים.
- ג. בבניין חדש יש לתכנן פיר מנדוף פנימי אשר יאפשר התקנת ארובה בתוכו. בגג הבניין, ימוקם הפיר צמוד ככל האפשר לחלקים הבנויים על הגג. גובה הפיר לא יעלה על גובה מעקה הגג העליון. מיידות הפיר יהיו בהתאם לגודלו של שטח המסחר, כמפורט בהנחיות מרחביות בנושא איכות הסביבה.

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

- א. פריסת הסוכך תותר על חזית מסחרית בלבד, ואורכו יהיה כאורך 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' לפחות מפני המדרכה (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.
- ז. הסוכך לא יבלוט יותר מ-2 מ' מעבר לקו החזית ויהיה קטן משליש רוחב המדרכה - הקטן שבהם.
- ח. הסוכך לא יבלוט לתחום של 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, ויש להתקינו בבטיחות על הקיר.
- י. הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים, שלטים, תאורה וכו').
- יא. בוטל
- יב. כיתוב על הסוכך יהיה בשטח הווילון הפונה לחזית, ולא בחלקו העליון של הסוכך.
- יג. בוטל

### 3. עיצוב המעטפת

#### עקרונות כלליים

- 3.1 **מדיניות** בניין חדש יותאם לעקרונות הבינוי והעיצוב של הרקמה הבנויה בסביבתו ולקנה המידה המאפיין את הבניינים הקיימים בה.
- 3.2 **מדיניות** תוספת לבניין קיים תשולב בבניין תוך התייחסות לפרטים האדריכליים ולחומרים המקוריים של הבניין, יש להימנע משימוש בפרטי בנייה שאינם אופייניים לאזור.

#### דירוג הבנייה

הבהרה: הוראות סעיף זה חלות על בניינים שבהם יותר משתי קומות (קומת קרקע נחשבת במניין הקומות).

3.3 **הנחיה מרחבית** לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית. קונטור הקומה הטיפוסית אינו כולל מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. אין בהוראה זו למנוע הבלטות המיועדות להדגשות עיצוביות של חלקי בניין או לקירוי מסתורים.

3.4 **הנחיה מרחבית** לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

3.5 **הנחיה מרחבית** (1) לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג, אלא אם ההבלטה המבוקשת עומדת בתנאים אלו:  
א. ההבלטה תהיה לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבה גאומטרית שלמה.  
ב. ההבלטה תהיה בתוך קווי הבניין.

(2) תותר הבלטת גזוזטרה בחזית אחורית בלבד, בחפיפה לגזוזטרות קיימות ובתנאי שלא קיימת מרפסת גג בחזית זו. מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

#### גובה קומות הבניין

3.6 **הנחיה מרחבית** בתוספת קומות לבניין קיים - גובה הקומות החדשות יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית בבניין. בכל מקום שבו גובה הקומה קטן מ-3.5 מטר ברוטו, יתוכננו הקומות החדשות על פי הטבלה בסעיף 3.7. במקרה שנדרשת תקרת טרנספורמציה, לא יחושב גובה הקורות/התקרה כחלק מגובה הקומה, ובלבד שגובה הקורות/התקרה יהיה מינימלי.

3.7 **הנחיה מרחבית** בבניין חדש - גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) יהיה כמפורט בטבלה להלן, אלא אם נקבע אחרת בתוכנית:

גובה קומה טיפוסית	גובה קומת קרקע	גובה כללי
1. בבית חד־משפחתי או דו־משפחתי - עד 4 מ' 2. בכל בניין אחר - עד 3.5 מ' 3. בבניין תעסוקה – עד 4.5 מ'	1. בבית חד־משפחתי או דו־משפחתי - עד 4 מ' 2. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 3.5 מ'. תותר הגבהה ל־4 מ' במקרה שתידרש התקנת מעלית רכב בתחום קווי הבניין. 3. בבניין שבו חזית מסחרית באזור מגורים - עד 4.5 מ' 4. בבניין באזור תעסוקה - עד 6 מ' 5. ברחובות שבהם הוחלט על מדיניות אחרת (הנמסרת בתיק מידע) יהיה הגובה על פי הכתוב בתיק המידע.	עד 29 מ'
עד 3.8 מ' לקומה טיפוסית באזורי תעסוקה, גובה קומת הקרקע יהיה עד 7 מ' וגובה קומה טיפוסית יהיה עד 4 מ', בתנאי שתאושר תוכנית עיצוב אדריכלי לפני הגשת הבקשה להיתר.	עד 6 מ'	מעל 29 מ'

\* למעט בחלל כפול.

\*\* בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

### חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

- 3.8 מדיניות** חיזוק קיר חוץ קיים באמצעות עיבוי בדופן בטון מזוין ייצור "קליפה" חדשה בהתאם להוראות שלהלן:
- הקליפה תהיה צמודה למישור החזית ותעוצב בהתאמה לו. לא יותר פתרון של עמודים וקורות על גבי מישור החזית.
  - עובי הקליפה לא יעלה על 30 ס"מ ממישור החזית, למעט באזורים שבהם נדרש קיר עבה יותר עבור מרחב מוגן, לפי דרישת פיקוד העורף. העיבוי יהיה בחפיפה לקירות המרחב המוגן בלבד.
  - לא יותר שינוי בעובי רצפת הגוזזטרה, ולא יותרו קורות מתחת לרצפת הגוזזטרה.
  - לא יאושר חיזוק באמצעות אלמנטים הבולטים ממישור הקליפה, כגון עמודים או קירות הקשחה חלקיים.
- 3.9 מדיניות** בבניינים שבהם קיימת רצועת עמודים בקומה מפולשת (סטיו עמודים), ויש תוכנית המחייבת שמירה על רצועת העמודים, יתוכנן החיזוק כמפורט להלן:
- יש לשמור על רצועת העמודים ועל אזור מפולש ברוחב של 3 מ' לפחות מקו מישור חזית הבניין. משיקולים תכנוניים, ניתן לבנות בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש מאורך החזית הקדמית.
  - יותר עיבוי מינימלי של העמודים הקיימים.

3.10 בוטל

## חלונות ופתחים בבניין מגורים

הבהרה: קומה מסחרית בבניין מגורים תתוכנן בהתאם להוראות "חזית מסחרית" שלעיל.

- 3.11 **הנחיה מרחבית** **בבניין חדש** - בחזית הבניין הפונה לרחוב שטח כל הפתחים בחזית יהיה בין 1/4 ל-3/4 מכלל שטח החזית. הוראה זו אינה חלה על בניינים חדשים במגרשים שבהם מותרת בנייה בקו צדדי אפס ובבניינים שאורך החזית שלהם הפונה לרחוב קטן מ-10 מ'.
- 3.12 **הנחיה מרחבית** בקומת קרקע שאינה מסחרית, לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למתקן חניה. הנחיה זו אינה חלה במקום בו תוכננה נסיגה מקו הבניין בחזית הקדמית.
- 3.13 **הנחיה מרחבית** בכל פתחי יחידות הדיור בבניין, למעט בחדרי השירות, יתוכנן פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, צלון) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית. במקרה של סגירת מרפסות ישולבו ארגזי התריס במישור החזית, והתריסים ימוקמו בצידו הפנימי של המעקה.
- 3.14 **הנחיה מרחבית** יציאת חירום ממקלט לא תופנה לחזית הפונה לרחוב.
- 3.15 **הנחיה מרחבית** בבניין מגורים משותף לא יאושרו פתחי יציאה מדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב, אלא אם כן תוכנית קבעה אחרת. פתח יציאה מהחזית הצדית ימוקם במרחק שלא יפחת מ-2 מ' מקצה הקיר הסמוך אל חזית הרחוב.
- 3.16 **הנחיה מרחבית** **בבניין קיים** - יש להתאים את שינויים בפתחים לקנה המידה ולפרטי הבנייה האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות.
- 3.17 **הנחיה מרחבית** **בבניין חדש** סורגים יהיו אחידים בעיצובם מבחינת צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. הסורג יותקן מצידו הפנימי של מישור הקיר ולא יבלוט ממנו.
- 3.18 **הנחיה מרחבית** הזיגוג יהיה בגוון ניטרלי (על בסיס אפור) וברפלקטיביות (Rf) של עד 17%. מעבר האור (NT) לא יפחת מ-50%.

## גגון, כרכוב

### 3.19 הנחיה מרחבית מיקום ומידות

#### גגון מעל דלת

הבהרה: הקמת גגון תהיה כפופה להגבלות קווי הבניין שנקבעו בתוכניות, למעט הקמת גגון העומד בתנאים שנקבעו בתוספת השנייה לתקנות התכנון ובנייה.

- א. בוטל
- ב. רוחב גגון בולט הממוקם מעל פתח כניסה לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה שמתחתיו.
- ג. יש לשמור על מרווח בנייה של 1.5 מ' לפחות מגבולות המגרש.
- ד. בוטל
- ה. באזורים שבהם אין בתוכניות המאושרות הוראות בינוי לגגון, יישמרו מרווחים כמפורט להלן:
1. בחצר – יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין הגגון לבין גבול המגרש.
  2. בבית חד־משפחתי או דו־משפחתי יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין הגגון לבין גבול המגרש הקדמי.
  3. בגג – יש לשמור מרווח של 1.2 מ' לפחות בין מעקה הגג לבין הגגון. הנחיה זו אינה חלה על דירות גגון.

### כרכוב

- א. בוטל  
ב. כרכוב הממוקם מעל חלון יבלוט עד 0.4 מ' ממישור חזית.

### 3.20 הנחיה מרחבית עיצוב וחומרי גמר

- א. יש לבנות את הגגון או הכרכוב מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין הקיים והכוללים פתרונות ניקוז ואיטום.  
ב. בתוספת לבניין קיים: יש לשלב את עיצוב את הגגון או הכרכוב בעיצוב הקיים בבניין.  
ג. בבניין משותף: הגגון הראשון שייבנה יחייב את הגגונים שייבנו אחריו: יש לבנותם באותה הבלטה, ומאותו חומר, צבע, מראה וצורה.

## מסתורים

### כללי

- 3.21 **הנחיה מרחבית** בכל בקשה להיתר יתוכננו מסתורים עבור כביסה ומערכות דירתיות, כגון מעבים ודודי מים. סעיף זה לא חל על:
- דירות בבנייני מגורים שבהם קיימת יחידת דיור אחת מעל יחידה אחרת שהיא דירה בקומת הקרקע ("גגין").
  - דירת גג ו/או דירת גן בבניין משותף, בכפוף להצגת פתרון חלופי שיסתיר את המתקנים.
- 3.22 **הנחיה מרחבית** לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, יוסדר פתרון בתחום המרפסת, מאחורי מעקה בנוי או בדרך אחרת, ובלבד שלא יוצמדו מסתורים או מתקנים לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- 3.23 **הנחיה מרחבית** יש לתכנן את המרווח בין רפפות המסתור כך שיסתיר את המתקנים.
- 3.24 **הנחיה מרחבית** חלק המסתור המיועד לכביסה ייבנה בגובה של 1.05 מ' מעל פני הריצוף בקומה, וקצהו התחתון יגיע לכל היותר עד לקצהו העליון של חלון הקומה שמתחת.
- 3.25 **הנחיה מרחבית** בחלקו הקדמי של המסתור יש לעשות שימוש בחומרים עמידים ובלתי מחלידים, והם ישולבו בעיצוב החזית ויהיו נגישים לתחזוקה. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC.
- 3.26 **הנחיה מרחבית** בתחתית כל מסתור יש להתקין משטח מחומרים עמידים. יש לנקז את המשטח למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
- 3.27 **הנחיה מרחבית** יש להתקין את יחידות מיזוג האוויר במקומות שאושרו בתוכנית ההגשה.
- 3.28 **הנחיה מרחבית** מערכת מיזוג אוויר או טיהור אוויר תותקן במסתור בחזית צד או בחזית אחורית. אם המסתור מוכלל בבניין (ללא בליטה מקו בניין), ניתן למקם אותו בחזית הצד במרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית. אם המסתור בולט מקו הבניין, ניתן למקם אותו בחזית הצד במרחק של 5 מ' לפחות מקו החזית הקדמית.
- 3.29 **הנחיה מרחבית** על אף האמור בסעיף 3.22 לעיל, בבניין קיים ניתן יהיה לאשר הצבת מערכת מיזוג אוויר בכל חזיתות המבנה ובלבד שהמערכת תותקן בתוך מסתור, לרבות מרפסת, ושהמסתור ישולב בעיצוב האדריכלי.

### עיצוב המסתור

3.30 **הנחיה מרחבית** בבניין קיים - יש לעצב את המסתורים בהתאמה לסגנון הבניין.

3.31 **הנחיה מרחבית** בבניין חדש- יש לעצב את המסתורים בהתאם לכללים שלהלן:

- א. פרט המסתור יהיה אחיד בכל הבניין.
- ב. המסתור לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני.
- ג. רוחב המסתור יהיה 0.6 מ' לפחות ואורכו 2.0 מ' לפחות. בדירות הקטנות מ-50 מ"ר אורך המסתור יהיה 1.40 מ' לפחות. במקרה שאין מספיק אורך, יש לפרט פתרון אדריכלי מספק להסתרת מערכות ולייבוש כביסה טבעי.

### מרפסות וגזוזטרות

3.32 בוטל

3.33 **הנחיה מרחבית** בבקשה להיתר הכוללת תכנון מרפסות מסוגים שונים, יש להציג את חזית הבניין ואת חזיתות המבנים השכנים מכל צד.

3.34 כללי

**הנחיה מרחבית** א. גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות "מדלגות". לא תתאפשר הבלטת גזוזטרה חזית בה אין גזוזטרות.

הבליטה של כל הגזוזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה.

תתאפשר בנייה של גזוזטרה באורך שונה, רק בקומה האחרונה שאינה קומת גג, ובלבד שאורך הגזוזטרה לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.

בבניין רב קומות ניתן לשנות את מיקום הגזוזטרות בחזית לאחר כל חמש קומות של גזוזטרות חופפות וזהות.

**מדיניות** ב. יש להתאים את עיצוב המרפסות והגזוזטרות של הבניין לסביבה האדריכלית ולבניינים הסמוכים.

**הנחיה מרחבית** ג. מעקה מרפסת או גזוזטרה לא יבלוט מעבר לקונטור המרפסת או הגזוזטרה. הנחיה זו אינה חלה על בניין קיים שבו קיים מעקה שאינו תואם הנחיה זו.

**הנחיה מרחבית** ד. לא יאושר מעקה מרפסת או גזוזטרה מעץ, למעט מאחז יד.

**הנחיה מרחבית** ה. מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בקומות טיפוסיות בבניין יתוכננו כאלמנט משני במעטפת. המחיצות, בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתקרה.

**הנחיה מרחבית** ו. לא תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי במעקה גזוזטרה או מרפסת.

**הנחיה מרחבית** ז. לא תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי בשטח גזוזטרה.

3.35 **בבניין חדש**, נוסף על האמור בסעיף הכללי שלעיל, חלות גם הוראות אלו:

**הנחיה מרחבית** א. לא תאושר הבלטה של קורות מעבר לבליטת הגזוזטרות.

**הנחיה מרחבית** ב. בבנייה בקיר משותף תורחק הגזוזטרה למרחק של 0.75 מ' לפחות מגבול המגרש הצדדי, למעט במקרים שבהם הבניינים יתוכננו בהינף אחד.

**הנחיה מרחבית** ג. יש לנקז את המרפסות ואת הגזוזטרות באמצעות מערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי (לא יאושר ניקוז חופשי).

**הנחיה מרחבית** ד. לא יאושרו אדניות בנויות במעקה המרפסת או הגזוזטרה.

3.36 **בתוספת לבניין קיים**, נוסף על הכתוב בסעיף הכללי שלעיל, יחולו גם הוראות אלו:

- מדיניות** א. לא יאושר למקס את עמודי החיזוק של הבניין בתחום הגזוזטרה.
- הנחיה מרחבית** ב. תותר תוספת גזוזטרות – בעת ובעונה אחת – לכל הדירות באותה החזית/אגף. בקשה לתוספת גזוזטרה באגף מתוך כלל הבניין תצוין ב"בקשה למידע להיתר" לשם קבלת הנחיות פרטניות. יובהר כי נושא דירות גן-ג ובתים פרטיים ייקבע במסגרת הנחיות מיוחדות.
- מדיניות** ג. תותר תוספת של גזוזטרות בחזית שבה כבר קיימות גזוזטרות שנסגרו על פי דין, ובתנאי שהן לא יהיו צמודות. יובהר כי סעיף זה מתייחס לסוגיות עיצוביות בלבד ולא לחישובי שטחים.
- הנחיה מרחבית** ד. ככלל, לא תאושר סגירת מרפסות, אלא אם כן תוכנית קבעה אחרת. סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב, ככל שתאושר, תיעשה בעת ובעונה אחת ותהיה אחידה בכל מרפסות החזית, הטור או האגף הפונה לרחוב. סגירת מרפסת שאושרה תיעשה בחומרים קלים, כמו אלומיניום, פרופיל בלגי ודומיהם. לא יאושר שימוש בתריסי פלסטיק.
- הנחיה מרחבית** ה. גזוזטרות שיתווספו לבניינים קיימים יהיו מחומרי גמר המותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים.

### מצללה (פרגולה) במרפסת ובגג

הבהרה: מצללה בחצר – ראו הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש.

3.37 **הנחיה מרחבית מיקום ובלטות**

- א. מצללה במרפסת גג:
- 1) תמוקם בצמוד לחדר יציאה לגג, בצמוד לדירות על הגג או בצמוד למבנה מדרגות ופירי מעלית.
  - 2) באזורים שבהם יש תוכנית הכוללת הוראות בקשר למצללה, יישמרו מרווחים על פי הוראות התוכנית. בכל מקרה אחר יישמר מרווח של 1.2 מ' לפחות בין מעקה הגג בחזית הקדמית לבין המצללה.
- ב. מצללה במרפסת/ גזוזטרה שאינה בגג:
- 1) תותר רק במרפסת/ גזוזטרה לא מקורה.
  - 2) המצללה לא תבלוט מעבר לדופן הפנימית של מעקה המרפסת.
- ג. לא תותר הקמת סככת צל (קירווי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר) במרפסת ו/או בגג, למעט אם הותר אחרת בתוכנית.

3.38 **הנחיה מרחבית עיצוב**

- א. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
  - ב. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
  - ג. המצללה תהיה אופקית. לא תותר מצללה משופעת. ~~משטח ההצללה יהיה אופקי וקונזולי.~~  
~~לא תותר מצללה משופעת ו/או הנסמכת על עמודים.~~
1. בקשה להיתר בה מבוקשת מרפסת גג ו/או גזוזטרה לא מקורה, יש לתכנן מצללות קונזוליות, כחלק בלתי נפרד משלד הבניין. לא תותר מצללה הנסמכת על עמודים.
  2. בבניין קיים תותר מצללה הנסמכת על עמודים. עמודי מצללה יורחקו 1.2 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית הקדמית.
  - ד. המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס הרצפה של הקומה שמעליו, למעט במקרים שבהם המצללה נבנית בקומת גג חלקית.

- ה. תוספת של מצללה המבוקשת בבניין שבו כבר קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.
- ו. קירוי שקוף על תקרת מצללה יותקן בצמוד ובמקביל לתקרת המצללה, ולא יבלוט מהמסגרת החיצונית שלה.
- ז. קירוי שקוף הנתון בתוך מסגרת המצללה יכול להיות משופע בתנאי שלא יבלוט ממנה.
- ח. כבלים, חיוטים וכד' הנדרשים להפעלת מתקן פוטו-וולטאי יוצנעו. לא תותר התקנת מתקנים טכניים על גבי מצללה.
- ט. הגובה המירבי של מסגרת המצללה לא יעלה על 30 ס"מ.

### 3.39 הנחיה מרחבית חומרי גמר

- א. מצללות שעבורן נדרש לקבל היתר ייבנו מבטון, ממתכת או מעץ, למעט אם נקבע אחרת בתכנית.
- ב. מצללות הפטורות מהיתר ייבנו מעץ או ממתכת בלבד. חלקי הפרגולה יהיו צבועים בגוון של חיפוי המבנה, או בגוון של פרטי המסגרות במבנה או בגוון לבן. חלקי עץ יותרו להיות בגוון טבעי.

## סוכך מתקפל (מרקיזה)

הערה: סוכך מתקפל בבניין עם חזית מסחרית – ראו הוראות לחזית מסחרית בפרק 2 לעיל.

- 3.40 **הנחיה מרחבית** כל הסוככים המתקפלים בבניין יהיו אחידים בעיצובם מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- 3.41 **הנחיה מרחבית** בבניין הבנוי בקו בניין קדמי אפס לא יאושר סוכך מתקפל לדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב.
- 3.42 **הנחיה מרחבית** סוכך מתקפל על הגג יהיה במרחק של 1.2 מ' לפחות ממעקה הגג.
- 3.43 **הנחיה מרחבית** הסוכך המתקפל לא יסתיר אלמנטים אדריכליים ורכיבי בניין.
- 3.44 **הנחיה מרחבית** לא יאושרו סוככים מתקפלים מעוגלים או קמורים.
- 3.45 **הנחיה מרחבית** מסגרת הסוכך המתקפל תהיה עשויה מחומרים תקינים, עמידים ובלתי דליקים, ותותקן בבטיחות על הקיר.
- 3.46 **הנחיה מרחבית** הסוכך המתקפל יהיה בגווני לבן בלבד.
- 3.47 בוטל

## מתקנים על החזית

- 3.48 **הנחיה מרחבית** לא יותקן מרזב גלוי על גבי החזית הפונה לרחוב, למעט בקומת הגג<sup>1</sup>.
- 3.49 **הנחיה מרחבית** מרזבים ומזחלות יהיו עשויים מפח (אבץ, מגלון וכד') או מחומר שווה ערך, צבוע או בגוון טבעי.
- 3.50 **הנחיה מרחבית** צנרת התברואה החיצונית תהיה אנכית בלבד ועשויה מצינורות פלדה. לא תאושר צנרת תברואה בחזית הפונה לרחוב.
- 3.51 בוטל
- 3.52 בוטל
- 3.53 בוטל

<sup>1</sup> חוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ס – 1980, פרק ח סעיף 53 ב.

### פרטי עזר

#### 3.54 הנחיה מרחבית

- א. לא תאושר התקנת פרטי עזר על גבי החזית הפונה לרחוב, אלא אם הותרה מפורשות בתוכנית עיצוב ופיתוח החלה במקום.
- ב. במקומות שבהם מותרת התקנת פרטי עזר, לא יותקנו הפרטים באופן המסתיר או הפוגע ברכיבים ובאלמנטים אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים וכיוצא בזה).

#### 3.55 הנחיה מרחבית מתקני ניקוי ואחזקה של מבנים רבי קומות

- א. במבנים רבי קומות שבהם קירות מסך יותקנו מתקנים קבועים לניקוי חזיתות הבניין.
- ב. מתקני הניקוי יוסתרו כשאינם בשימוש.
- ג. יש לציין בבקשה להיתר את אופן הניקוי והתחזוקה של קיר המסך.

## 4. חיפוי מעטפת הבניין

### כללי

- 4.1 בוטל
- 4.2 **מדיניות** חומרי הגמר בתוספות לבניינים קיימים יהיו בהתאמה לחומרי הגמר הקיימים במבנה.

4.3 בוטל

### חומרי גמר

- 4.4 **הנחיה מרחבית** חומרי גמר עיקריים לחיפוי מעטפת הבניין יהיו כמפורט להלן או שילוב שלהם:
1. טיח בגוון בהיר בסוגי גימור שונים, לרבות בשיטות יישום היסטוריות.
  2. בטון חשוף.
  3. לבני סיליקט בגוון בהיר.
  4. בבניין רב קומות, כהגדרתו בתקנות, יותר שימוש באבן טבעית נסורה בגוון בהיר, וכן באריחים ובחיפויים, ובתנאי שיותקנו בתלייה יבשה ויהיו בגוון בהיר.
  5. עץ באישור FSC, כפוף להתחייבות להצגת אישורים לפני תחילת ביצוע.
- 4.5 **הנחיה מרחבית** לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים אלו: קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה, עץ קומרו.
- 4.6 **הנחיה מרחבית** חומר גמר אחר, השווה באיכותו ואינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה להיתר וההחלטה לגביו תהיה בסמכות מהנדס העיר.
- 4.7 **הנחיה מרחבית** יותר שימוש בחיפוי דקורטיבי המיועד לחוץ לשם הדגשות עיצוביות בחזית.
- 4.8 בוטל

### צבע

- 4.9 **הנחיה מרחבית** החלק העיקרי של חזיתות הבניין ייצבע בגוון בהיר (כמות הפיגמנט תהיה 0.2% לכל היותר).
- 4.10 **הנחיה מרחבית** יותר שילוב של גוונים להדגשת מרכיבים אדריכליים.

## 5. מעלית חיצונית

### כללי

- 5.1 בוטל
- 5.2 הנחיה מרחבית מספר המעליות המבוקש יהיה המספר המינימלי הדרוש כדי לספק פתרון גישה לכלל הדירות בבניין. אם תידרש יותר ממעלית אחת, יגיש עורך הבקשה מסמך המפרט את הנימוקים לכך.
- 5.3 הנחיה מרחבית 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 הנחיה מרחבית אם קיים בתוך קווי הבניין שטח המאפשר הקמת פיר מעלית, יוקם פיר המעלית בשטח זה.
- 5.5 הנחיה מרחבית אם לא ניתן למקם את פיר המעלית בתחום קווי הבניין, ימוקם פיר המעלית בתחום המרווח הצדדי או העורפי של המגרש, כפוף להבטחת אפשרות הגישה לכל חלקי המגרש.
- 5.6 מדיניות במקרים חריגים תיבחן בקשה להקמת פיר מעלית בתחום המרווח הקדמי, כפוף לתנאים אלו:
- א. הוכח שלא ניתן למקם את המעלית במקום אחר. עורך הבקשה יגיש מסמך המפרט את הנימוקים לכך.
- ב. הפיר לא יבלוט מעבר לקו המרפסות הקדמיות הקיימות או מעבר לכאלו שניתן להקימן כדון, על מנת לשמור על הרצף של דופן הרחוב.
- ג. לא תהיה פגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה או של המבנים הגובלים בו.
- ד. גובה הפיר לא יעלה על גובה המעקה של הגג התחתון.

### עיצוב וחומרי גמר

- 5.7 מדיניות עיצוב פיר המעלית ישתלב בבניין הקיים ויותאם לאופייה של הסביבה.
- 5.8 בוטל
- 5.9 הנחיה מרחבית המשטח האופקי החיצוני (פודסט) יהיה בגודל המינימלי הדרוש.
- 5.10 הנחיה מרחבית חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן, בלתי מחלידים ונגישים לתחזוקה.
- 5.11 בוטל
- 5.12 מדיניות גובה הפיר לא יעלה על גובה מעקה הגג התחתון (לא כולל חדרי יציאה לגג או בנייה חלקית על הגג).
- 5.13 מדיניות למעלית הממוקמת במרווח הצדדי והעורפי ניתן לאשר תחנת עצירה במפלס חדרי היציאה לגג בתנאים אלו:
- א. פיר המעלית ימשיך את הבנייה על הגג ויחובר אליה באמצעות שטח מקורה.
- ב. פיר המעלית לא יבלוט מעל מעקה הגג בחזית הפונה לרחוב.

## 6. גגות

### סוג הגג ומאפייניו

- 6.1 הנחיה מרחבית בבניין גבוה (מעל 13 מ') לא יאושרו גגות משופעים, למעט באזורים שבהם חלה תוכנית המאשרת זאת.
- 6.2 הנחיה מרחבית בקומת גג חלקית ניתן להתיר גגות משופעים.
- 6.3 הנחיה מרחבית מיקום, גובה וחומרי גמר של חדרי יציאה לגג, יהיו כמפורט בהוראות תוכנית הגגות על תיקוניה.
- 6.3 א הנחיה מרחבית גובהו של מעקה בנוי בהיקף הבניין בגג עליון שטוח בבניין מגורים משותף לא יעלה על 1.30 מ'.

### מתקנים ומערכות על הגג

- 6.4 הנחיה מרחבית מתקנים טכניים ומערכות לתפקוד הבניין יותקנו על גגות הבניין. יש לסמן את המתקנים בתוכנית הבקשה להיתר ולשלבם מבחינה אדריכלית במראה הגג.
- 6.5 הנחיה מרחבית יש לתכנן את המתקנים בפריסה מצמצמת, שתפנה שטח גדול ככל האפשר לטובת שטחי גג משותפים או לטובת גגות מגוונים.
- 6.6 הנחיה מרחבית יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה למערכות ולמתקנים המוצבים על הגג, ותנאים בטיחותיים לתחזוקתם.
- 6.7 הנחיה מרחבית בגג הראשי יש ליעד שטח ברוחב של 1.0 מ' לפחות לאורך חדר המדרגות הראשי לצורך הסדר עלייה לגג העליון.
- 6.8 הנחיה מרחבית אם שטח הגג העליון אינו גדול מספיק להצבת כל המערכות הנדרשות לתפקוד הבניין, יש לייחד בגג הראשי שטח נוסף לשימוש משותף.
- 6.9 הנחיה מרחבית גובה המתקנים יהיה על פי הקבוע בתוכנית ג ו-11, למעט מתקני תקשורת ומתקנים נלווים שניתן להתיר בהתאם להוראות תמ"א 36.
- 6.10 הנחיה מרחבית לא תאושר התקנת צנרת וכבלים של מתקנים ומערכות על הגג על פני המעטפת החיצונית של המבנה.
- 6.11 הנחיה מרחבית מערכות סולריות (קולטי שמש ודודי אגירה)  
א. אין למקם את דודי האגירה של המערכת הסולרית על הגג בבנייה חדשה או בתוספת קומות.  
ב. יש להציג בתוכנית הבקשה להיתר את מיקום המערכות הסולריות, את החיבורים הדרושים להן ואת גובה החלקים שלהן.  
ג. בבניינים שבהם לא מתוכננות מערכות סולריות, יש להציג מיקום עתידי להתקנת מערכות אלו ככל שיוחלט להקימן בעתיד, ולהתקין הכנות לחיבורים עתידיים.  
ד. בגג משופע יש לשלב את קולטי השמש בשיפוע הגג.
- 6.11 א הנחיה מרחבית מתקן פוטו-וולטאי על גג

#### א. בגג שטוח

- 1) גובה רכס הפאנלים של מיתקן פוטו-וולטאי לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים.

- (2) בבקשה להיתר לבניין חדש הכוללת מיתקן פוטו-וולטאי על הגג, יתוכנן מעקה גג בנוי בהיקף הבניין.
- (3) מיתקן פוטו-וולטאי שיותקן על גג בניין קיים, יורחק ממעקה הגג בהיקף הבניין, כדלקמן:
- א. מעקה גג בנוי לכל גובהו – 0.5 מ'.
- ב. מעקה גג אחר (זכוכית, ברזל, משולב או אחר) – 1.2 מ'.

**ב. בגג משופע**

- (1) הפאנלים יותקנו בהתקנה רציפה.
- (2) מתקנים נלווים יותקנו בתוך חלל הגג או יוצנעו מתחת לפאנלים. כבלים, חיוטים וכד' הנדרשים להפעלת מתקן פוטו-וולטאי יוצנעו.
- (3) שיפוע הפאנלים יהיה תואם לשיפוע הגג.

**בריכה במרפסת גג ו/או גג עליון \***

- א. הבריכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.
- ב. בבניין חדש, מעקה הגג יהיה בנוי בלבד. לא יאושר מעקה זכוכית או מתכת.
- ג. יש להציג מיקום חלופי שווה ערך למערכות משותפות של הבניין שמוצע לשנות את מיקומן, לרבות שינויים בגישה אליהן.

**6.11 מב מדיניות**

**6.12 מתקני תקשורת**

- א. מתקני תקשורת, למעט אנטנות משתפלות ואנטנות עוקץ, יותקנו במרחק של  $2^2$  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 1.4 מ'.
- ו. תוספת אנטנות סלולריות על גבי תרנים קיימים בהיתר תהיה רק תחת החיפוי שאושר בהיתר וללא חריגה מהכיסוי הדקורטיבי שאושר.

**הנחיה מרחבית**

**מדיניות**

**מדיניות**

**הנחיה מרחבית**

**הנחיה מרחבית**

**הנחיה מרחבית**

**חומרי גמר גגות**

**גג שטוח**

**6.13 הנחיה מרחבית**

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

\* אושר כסעיף 03.18(ב) בפרק פיתוח המגרש והסדרי חניה מהדורה 7.

ד. לא יאושר חיפוי גג שטוח בעץ מסוג איפאה, אירוקו או קומרו.

#### גג משופע

##### 6.14 הנחיה מרחבית

- א. יש לחפות גג משופע בחומרים בעלי קיום ארוך ותחזוקה קלה ונוחה.
- ב. גג מחופה רעפי חרס יהיה בגוני אדמה או אפור.
- ג. גג מחופה רעפי מתכת יהיה בגוון טבעי.
- ד. יש לפרט את חומרי חיפוי הגג ואת גוון החיפוי בבקשה להיתר.

#### גג מגונן

##### 6.15 הנחיה מרחבית

- א. תוכנית הגגות בבקשה להיתר הכוללת גג מגונן, תכלול את פיתוח וגינון הגג, לרבות ריצוף והכנות לגינון, 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 הגינון או שטח ההכנה לגינון מ-20% משטח הגג.
- ד. במרכזים מסחריים או במבני תעסוקה הנמוכים מסביבתם ושטח הקומה שלהם גדול מ-800 מ"ר, יתוכנן גג מגונן בשטח של 20% לפחות משטח הגג.

## 7. שיפוץ – מדיניות

7.01 דרישה לשיפוץ 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 השיפוץ	הערות
1	תמ"א 38	שיפוץ מלא	
2	תוספת קומות מכוח תוכנית או תוספת יחידות דיור	שיפוץ מלא	נדרש בבקשות לתוספת של יותר מקומה מלאה אחת או של 2 יח"ד ומעלה.
3	בנייה מכוח תוכנית גגות או תוספת חדר על הגג מכוח תוכנית הרובעים	שיפוץ מלא	נדרש אם מבקש ההיתר מחזיק בבעלותו 51% לפחות מהמבנה.
4	תוספת אחוזי בנייה בשל שיפוץ מבנה ביפו	שיפוץ מלא	
5	שינוי ייעוד	שיפוץ מלא	נדרש אם מבקש ההיתר מחזיק בבעלותו 51% לפחות מהמבנה.
6	שימוש חורג	שיפוץ מלא	נדרש אם מבקש ההיתר מחזיק בבעלותו 51% לפחות מהשטח הבנוי במגרש, למעט גני ילדים.
7	הרחבת דירה לפי תוכנית תא/מק/2691	שיפוץ חלקי	שיפוץ מעטפת יחידת הדיור שבגינה מבוקש ההיתר כמפורט בסעיפים 7.08(א) ו-7.08(ב) לעיל. שיפוץ הגג יחול אם יחידת הדיור גובלת בגג. ההיתר יותנה בקבלת התחייבות להשתתפות עתידית בשיפוץ האגף והכניסה לבניין.
8	תוספת מעלית	שיפוץ מצומצם	נדרש אם מבקש ההיתר מחזיק בבעלותו 51% לפחות מהמבנה.
9	תוספת גזוזטרות חדשות או סגירת קיימות	שיפוץ מלא	שיפוץ מלא של כל האגף שבו מצויות דירות המבקשים. הדרישה לשיפוץ אינה חלה על בקשה לסגירת מרפסות ביחידת דיור אחת, ככל שתאשר.

7.02 למרות האמור לעיל, במקרים שבהם תוכנית מאושרת מחייבת שיפוץ של חלקים מסוימים בבניין קיים, יחולו הדרישות רק על החלקים האלה.

7.03 השיפוץ יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות ועל פי מפרטים עירוניים שיימסרו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

7.04 עבודה המחויבת בשיפוץ מצומצם או מידתי כמוגדר להלן, תקבל את פרטי השיפוץ הנדרש במסגרת הנחיות פרטניות בתיק המידע. על מבקש המידע לציין זאת בבקשה למידע.

7.05 יש לזמן את נציג העירייה לביקורת על עבודות השיפוץ במועדים אלו: (1) לפני תחילת העבודות; (2) בכל שלב משלבי הביצוע; (3) לפני פירוק פיגום.

7.06 **שיפוץ מצומצם** כולל את שיפוץ החזית הפונה לרחוב לפי רשימת העבודות למעטפת המבנה המפורטת להלן.

7.07 בוטל.

7.08 **שיפוץ מלא** כולל את כל העבודות ברשימות שלהלן:

א. פיתוח המגרש:

- גדרות, שערים, מחסומים - תיקון, השלמה, צביעה.

- פיתוח שטח - פיתוח רצועת גינון קדמית ופיתוח שטחי חצר במרווחים.

- דרכי גישה - תיקון והשלמת שבילים, מדרגות ומשטחים.

- מתקני תשתית ומתקנים טכניים.

- הסדרת מסתור לאשפה.

- הסרת מתקנים וגדרות מאולתרים בחצר.

#### ב. מעטפת המבנה:

##### - חזיתות הבניין

1. תיקון חלקים מסוככים 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 מצבם המקורי של פתחים (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 של עיריית תל אביב-יפו, הכולל את שם הרחוב ואת מספר הבית.

4. הסדרה אנכית של צנרת אינסטלציה חיצונית בתוואי שיאושר.

5. הסרת אביזרים, פרטי עזר, גגונים, סוככים ושאר חלקים 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.