

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ - 3 דונם	27/04/2022 9 - 0013-22'

פרק פיתוח המגרש – הנחיות מרחביות

מטרת הדין:

- עדכון הנחיות מרחביות למבני ציבור חדשים במגרשים הקטנים מ – 3 דונם.
- עדכון פרק הנחיות "פיתוח המגרש" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
 - "... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
 - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות: וועדה מקומית תל אביב יפו

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו.

שטח התכנית: כל תחום העיר תל אביב יפו

צוות העבודה:

מהנדס העיר
אדריכל העיר
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף שפ"ע
אגף תכנון העיר
אישור יועמ"ש
ייעוץ : אדרי' ד"ר קרן מטרני

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

תמצית:

פרק זה עוסק בהיבטים שונים של פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים בתל-אביב-יפו. התפיסה התכנונית היא כי לפיתוח המגרשים הפרטיים הפונים למרחב הציבורי תרומה משמעותית לאיכותו של הרחוב העירוני, לרציפותו וליצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות. ההנחיות נועדו לאפשר פיתוח והתאמה של התשתיות הדרושות לבניינים לצד שמירה על סדר ואסתטיקה בתחום שטח המגרש הפונה למרחב הציבורי. ההנחיות מתייחסות באופן בולט לשטחים שבתחום המרווח הקדמי ומרווחי ולממשק שלהם עם הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

פרק 3

הנחיות מרחביות

פיתוח המגרש

59	01 כללי
60	02 גדרות ושערים
63	03 פיתוח שטח
64	04 דרכי גישה ונגישות
64	05 רחבת כיבוי אש
65	06 מתקנים ופרטי עזר
68	07 חצר אנגלית, חצר מונמכת
68	08 מבני עזר ומחסן
70	09 דירות גן בבניינים משותפים
70	10 בניינים עם חזית מסחרית
70	11 שונות

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

עדכון להנחיות מרחביות : אדר' ד"ר קרן מטרני

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 והבניה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות.
- 01.02 בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, תקנים והחלטות וועדות תכנון, יקבעו התקנות, התכניות הסטטוטוריות, התקנים והחלטות וועדות תכנון.
- 01.03 התקנות, התכניות, התקנים, החלטות והנחיות מוסדות התכנון בנושאי תכנון ופיתוח המגרש - 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.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

02 גדרות ושערים

גדרות

- 02.01 בבנייני מגורים תוקם גדר בגבול המגרש הפונה לרחוב, למעט במקרים הבאים:
 א. ברחוב מסחרי בו המרווח הקדמי צורף לשטח המדרכה.
 ב. בשטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) אשר בהם מתאפשר מעבר חופשי לציבור ו/או בתחום זיקת הנאה.
- 02.02 הקמת גדר בתוך שטח המגרש, שאינה צמודה לגבולות המגרש, תותר רק לצורך תיחום שטח המוצמד ליחידת דיור או בין בניינים הבנויים בקו צדדי אפס.
- 02.03 לא יוקמו גדרות בחצרות משותפות בין בניינים טוריים.
- 02.04 באזורים בהם קיימת תכנית עיצוב או מדיניות עירונית מאושרת המתייחסת לגדרות, תהיה הקמת הגדר כפופה להנחיות אלה (מדיניות 9003 לרמת אביב הותיקה, אזור הכרזת אונסקו, מעוז אביב, נווה צדק, יפו).
- גובה הגדר**
- 02.05 בבנייני מגורים משותפים גובה גדר הגובלת ברחוב לא יעלה על 1 מ' ממפלס הרחוב וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.5 מ'.
- 02.06 גובה גדר הצד (בין מגרשים שכנים) בתחום המרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב.
- 02.07 ברובעים 3, 4, 5 גובה הגדר הגובלת יהיה ברחוב עד 0.7 מ' או כגובה הגדר הקדמית שאושרה בהיתר.
- 02.08 בבית חד-משפחתי או דו-משפחתי גובה גדר הגובלת ברחוב יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הרחוב.
- 02.09 מדידת גובה הגדר תתבצע בפינת המגרש הנמוכה ביותר הגובלת עם הרחוב.
- 02.10 ברחובות או בקטעים מהם בהם נפוצה גדר בגובה נמוך יותר מ-1.0 מ', תתוכנן הגדר בהתאם לגובה הנפוץ.
- סוג הגדר וחומרי גמר**
- 02.11 הגדר תהיה בנויה, 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 עץ.
- 02.14 לא תאושר גדר העשויה פלסטיק, אריגי בד, ברזנט, מחצלות קנים וכו'. ברובעים 3, 4, 5 לא יותרו גדרות בגמר אבן ו/או עץ.
- 02.15 גמר הגדר יותאם לבניין ולמבנים הסובבים מבחינת חומרי הגמר והגוון.
- 02.16 ברחובות או בקטעים מהם אשר בהם נפוצה גדר מחומר ומצורה מסויימת, תתוכנן הגדר בהתאמה לסוג הנפוץ.

עיצוב

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

- 02.17 גדר הפונה לחזית רחוב או למרחב ציבורי אחר תשתלב בהיבטי עיצוב, גובה, חומרי גמר וגוון עם גדרות סמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי.
- 02.18 החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.
- 02.19 ברחוב משופע ניתן לבנות גדר במקטעים שווי אורך. גובה הגדר ימדד בנקודה הנמוכה בכל מקטע בהתאמה.
- 02.20 כאשר מפלס המגרש גבוה ממפלס הרחוב, ויוכח שלא ניתן להימנע מהפרש מפלסים, נדרש פתרון של קיר תמך. במקרה זה מדידת הגדר תבוצע ביחס למפלס המגרש, ועיצוב הגדר הקדמית יהיה כלהלן:
- א. כאשר הפרש המפלס גדול מ-0.6 מ' וקטן מ-1.5 מ' הגדר תהיה קלה ובגובה 1.05 מ'.
- ב. כאשר הפרש המפלס גדול מ-1.5 מ' הגדר תהיה מדורגת אל פנים המגרש (ראה איור). גובה הגדר הצמודה למדרכה לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב. מרווח הדירוג לא יפחת מ-0.6 מ' נטו, שטח זה ישמש לגינון. הגדר המדורגת תשולב בהיבט העיצובי עם הגדרות הסמוכות לה, כפי שיוצג בבקשה להיתר.

קירות תמך או אקוסטיים

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

שערים ומחסומים

- 02.22 מחסום בכניסה לחניה מאושרת ושערי כניסה לחצר, אם כשערי כנף או שערי הזזה, יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח ציבורי.
- 02.23 מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות.
- 02.24 הפתחים יורחקו מגבול המגרש הצדדי ב-0.4 מ' לפחות לצורך יצירת ערוגה.
- 02.25 פתח כניסה להולכי רגל יהיה ברוחב 1.1 מ' לפחות, במיקום שיבטיח גישה מיטבית לכניסה הראשית לבניין.
- 02.26 שער/ מחסום יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה ועוצבו כחלק אינטגרלי מהגדר.
- 02.27 גובה השער יהיה כגובה הכולל של הגדר.
- 02.28 השערים יהיו ממתכת בגוון אחיד. ניתן לשלב עץ.
- 02.29 פתח כניסת רכב למגרש:
- א. רוחב הפתח - כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.
- ב. הפתח ימוקם בסמוך למגרש הגובל.

מס' החלטה	התוכן
	<p>הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש</p> <p>דיון באישור הנחיות מרחביות</p>

- 02.30 ג. במגרשים פינתיים ימוקם הפתח ברחוב המשני.
שער בחניון (מגרש חניה 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 מתוך בניין השומר או באופן אוטומטי לאחר תשלום החשבון וזיהוי אוטומטי של הרכב היוצא לאחר זיהויו במצלמת השער.
- ג. במידה ולחניון יש כניסה ויציאה בנתיבים נפרדים יוקמו שני מחסומים.
- ד. התקנת המחסום בחניון תאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בכניסה וביציאה מהחניון.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

03 פיתוח שטח

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

מרווח קדמי

- 03.01 שטח המגרש הפונה לרחוב יתוכנן באופן המאפשר הצבת מתקנים הדרושים לתפעול בניין לצד שמירה על סדר, אסתטיקה ומאפיינים העיצוביים והנופיים של הרחוב.
- 03.02 השטח הכלול בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח וברצף עם מפלס הרחוב, עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם. לעניין גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ראה הנחיות מרחביות פרק 'מעטפת הבניין'.
- 03.03 לא תותר חניה עילית ו/או אזורי תמרון לחניה בתחום המרווח הקדמי, אלא על פי תכנית מאושרת או במקרים המפורטים בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.
- 03.04 מתקנים שהתקנתם נדרשת במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת ימוקמו לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של 1 מ' מהגדר הקדמית. ראה הנחיות מפורטות בהמשך פרק זה.
- 03.05 לא תמוקם בריכת שחיה במרווח קדמי.
- 03.06 בחזית המגרש הפונה לרחוב תפותח רצועת גינון כמפורט להלן:
- א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ-2 מ'. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ-3 מ' רוחב רצועת גינון לא יפחת מ-1 מ'.
- ב. ישמר עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'עצים' - הנחיות לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה'. עומק זה ישמר גם במקרים בהם יאושרו מתקני חניה ו/או מרתפי חניה בשטח המרווח הקדמי.
- ג. לא תחוייב רצועת גינון במקומות בהם מותרת מרפסת בקומת הקרקע בתחום המרווח הקדמי.
- ד. רצועת הגינון תהיה רציפה ככל הניתן. ראה הנחיות ביחס לשבילים וכניסות בהמשך פרק זה.

מרווח צדדי ואחורי

- 03.07 ככלל, מתקן לצרכי נגישות ימוקם בצמוד לבניין במרווח צד או אחורי.
- 03.08 אזור המתנה לרכב בכניסה לחניה, ככל שיידרש, ימוקם בתחום המרווח הצדדי.

ניהול מי נגר

- 03.01 הנחיות מלאות לניהול מי נגר כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.02 ככלל, מי גשם מגגות, ממרפסות, מאזורים מרוצפים ומכלל שטח המגרש יופנו לחלחול או יוחדרו לקרקע בתחום המגרש, למעט במגרשים בהם הוכח שקיים זיהום קרקע ו/או מי תהום ובאזורים בהם מי תהום גבוהים.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות	

- 03.03 תכנון מערכת ניקוז, השהייה, חלחול טבעי, החדרת וגלישת עודפי מי נגר יעשה במסגרת הבקשה להיתר בניה בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.04 15% לפחות משטח המגרש יהיה ללא בניה תת-קרקעית, מינימום עומק אדמת גן 1.5 מ'. במקרה של בנייה תת-קרקעית בתכנית הגבוהה מ-85% משטח המגרש תתוכנן גינה עם מצע גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו על תקרת המרתף. שטח הגינה לא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- 03.05 שטחי הריצוף והגיטון יאפשרו השהייה ו/או חלחול מי נגר לקרקע באמצעות תכנון פיתוח כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.06 כמות מי הנגר העילי היוצאת מהמגרש בתכנון המוצע לא תעלה על הכמות במצב הקיים לפי תקופת חזרה של 95% (ארוע של 1:5 שנים).

חפירה ומילוי קרקע

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

04 דרכי גישה ונגישות

דרכי גישה

- 04.01 דרך הגישה (שביל), כבש ומדרגות יהיו בעלי עיצוב אחיד.
- 04.02 דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיטון נרחב ככל הניתן.
- 04.03 שביל כניסה ראשי להולכי רגל יהיה ברוחב 1.10 מטר לפחות, וככל הניתן יהיה במפלס המדרכה.
- 04.04 חומרי גמר לדרכי גישה: אריחי טראצו, בטון יצוק, אבן וגרנוליט העומדים בדרישות התקן. לא יאושרו אריחי גרניט פורצלן.
- 04.05 מדרגות כניסה לבניין:
- א. מדרגות המובילות לכניסה הראשית לבניין ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-2 מ' מגבול המגרש הקדמי, למעט בבניינים הבניין בקו בניין קדמי אפס.
- ב. לא יותרו מדרגות חיצוניות הצמודות לקירות הבניין, למעט במבני 'גן גי' בני 2 קומות כדוגמת הקיימים בשכונות בצרון, רמת ישראל, התקווה, עזרא, הארגזים וכד'.

נגישות

- 04.06 תובטח דרך גישה אחת מונגשת לבעלי מוגבלויות אל מפלס הכניסה הקובעת. תכנון דרך הגישה יעשה תוך התחשבות מרבית בעקרון ההכלה ומתוך כבוד לבעלי מוגבלויות.
- 04.07 מעלון יותקן במרווח צדדי או אחורי, למעט במקרים בהם יוכח כי התקנתו מחוייבת במרווח קדמי.

05 רחבת כיבוי אש

- 05.01 מיקום רחבות כיבוי אש יהיה על פי סדר העדיפות הבא:

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

- א. רחבה בשטח מסעת הכביש בזכות הדרך, במידה ואינה מבטלת חניות ציבוריות.
- ב. רחבה בשטח המגרש הפרטי. הרחבה תמוקם בחפיפה לשביל כניסת רכב או שביל גישה אחר למבנה.
- ג. במקרים חריגים, אם יוכח כי לא ניתן אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בניה, קווי בניה וכד', ניתן לאשר רחבת כיבוי אש בשטח מדרכה ציבורית בזכות הדרך. במקרה זה מומלץ למקם הרחבה בניצב לכביש – בין נטיעות עצים/עמודי תאורה באופן שאינו פוגע בקצב נטיעות העצים ברחוב ובתאורת הרחוב. במקרה זה יש להגיש בעת הגשת הבקשה להיתר מסמך הסבר מאת עורך הבקשה ובו יש להסביר מדוע לא ניתן למקם את הרחבה במגרש הפרטי, כולל צירוף תרשימים מתאימים להוכחת הדבר.
- 05.02 מיקום רחבת הכיבוי יסומן בתכנית המדידה הטופוגרפית וכן בתכנית קומת הקרקע של המבנה באופן ברור כולל ציון מידות, מרחק מהמבנה וסימון אבן השפה של המדרכה.
- 05.03 רחבת כיבוי אש תסומן באמצעות שילוט המוצמד למבנה, ללא צביעה. בתכנית ההגשה ירשם: "סימון רחבת כיבוי אש ללא צביעה על מסעה/מדרכה אלא באמצעות שילוט בלבד". מידות השלט שיוצב: 60*60 ס"מ.

06 מתקנים ופרטי עזר

סעיף זה מתייחס למתקני תשתית (מים, חשמל, גז), מתקנים טכניים (שחרור עשן, כיבוי אש, מיזוג אויר, אצירת אשפה, ומיכון מיוחד), ופרטי עזר כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.

06.01 מתקנים ופרטי עזר שהתקנתם מחוייבת בתחום השטח הפתוח של המגרש יהיו בגודל מינימלי. המתקנים יתוכננו באופן המותיר שטח חצר מרבי לטיפול ולגינון, נטול מפגעים בטיחותיים.

06.02 כל מתקן או פרט עזר שהתקנתו אינה נדרשת בשטחים הפתוחים במגרש (חצר) על פי תקן ימוקם בתחום קווי הבניין.

מתקני תשתיות

06.03 סעיף זה מתייחס אל:

- מד מים ראשי
 - מתקנים של חברת חשמל
 - מכלי גז
- 06.04 בבניין משותף מתקני התשתיות המפורטים לעיל יותקנו בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים:
- הגומחה תמוקם לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של 1 מ' מהגדר הקדמית.
 - הגומחה תהיה בנויה ובגודל מינימלי, ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים והרשויות הרלוונטיות.
 - הפאה הקצרה של הגומחה תמוקם במקביל לרחוב.
 - גומחה שהתקנתה נדרשת בתחום רצועת הגינון תשתלב, ככל הניתן, באחד ממרכיבי הפיתוח במגרש (שביל, כבש וכד').

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

- ה. חומרי גמר : זהה לגמר החלקים הבנויים של גדרות המגרש.
- ו. בחזית הקדמית של הגומחה תותקן דלתית מתכת צבועה. בדלתית יהיו פתחי איוורור בהתאם לדרישות התקן. הדלתית לא תפתח אל תחום המרחב הציבורי.
- 06.05 מתקנים הנדרשים להתקנה במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת יוצמדו לגדר המבנה. גובה המתקנים לא יעלה על גובה הגדר הפונה לרחוב.
- 06.06 בבניה פרטית צמודת קרקע (קוטג'ים) ישולבו הגומחות בגדר הקדמית.
- 06.07 חדר שנאים עפ"י דרישות חברת חשמל יהיה תת קרקעי. ככל שהדבר אינו מתאפשר יוצמד החדר לגבול המגרש האחורי.
- 06.08 בבניינים הבנויים בקו בניין אפס ישולבו הגומחות בקיר הבניין. לא תאושר התקנת מתקני תשתית בתחום השטח הציבורי.
- 06.09 לא ימוקס צובר גז במרחב הקדמי בשטח המיועד למעבר הציבור ו/או בתחום זיקות הנאה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

מתקנים טכניים

- 06.10 **אוורור שחרור עשן**: מתקני אוורור ושחרור עשן של שטחים תת-קרקעיים יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, ויפנו 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/ו המרחב הציבורי.
 ב. הברזים ישולבו בגדר או יוצמדו לגומחה.
 ג. בבנייה בקיר משותף ימוקמו הברזים בחזית הצד. במקרה של קירות משותפים משני הצדדים ישולבו ברזי הכיבוי בחזית באופן שמשתלב באדריכלות המבנה.
- 06.12 **מיזוג אויר**: התקנת יחידות חימום מיזוג תותר בתנאים הבאים:
 א. בבנייה פרטית (קוטג') ובבניין קיים בו לא קיים מסתור כביסה ימוקמו היחידות בצמוד לבניין או באופן גומחה בצמוד לגבולות המגרש.
 ב. באזורי תעסוקה ניתן למקם יחידות, שהתקנתן איננה אפשרית על הגג, בתחום החצר האחורית בלבד. המתקנים יתוכננו באופן בו לא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית. המתקנים יוצמדו למבנה ויורחקו מגבול המגרש.
- 06.13 **מתקנים מכניים לחניה**: יתוכננו כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.
- 06.14 **אצירת אשפה**: יתוכננו כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'אצירת אשפה'. דלתות המכסות על נישות בהם משולבים פחי אשפה לא ייפתחו אל המדרכה, וניתן לבצע אותן רק בשתי צורות: כנף הזזה או כנף שתיפתח אל תוך הנישה. במקרה של דלת הזזה אין להבליט את מסגרות הדלת (המסילות והמובלים של הכנף) אל שטח המדרכה והכל צריך להיות בתוך שטח המגרש.
- 06.15 **מיכון למבנה תעסוקה, מלאכה או מסחר**: תותר התקנת מיכון הכרחי בלבד ובתחום החצר האחורית בלבד. המתקנים יתוכננו באופן בו לא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית.

פרטי עזר

- 06.16 **תאורה, שילוט ובטיחות**:
 א. פרטי עזר שהתקנתם נדרשת לצרכי בטיחות (רמזורים, מראות פנורמיות וכד') יתוכננו באופן אינטגרלי בגדרות ו/או בגומחות.
 ב. הצבת שילוט בשטח המגרש, בהיתר או בפטור מהיתר, תהיה כפופה למסמך 'הנחיות להצבת שילוט בתל אביב יפו'.
 ג. לא תותר התקנת תאורת הצפה בשטח המגרש, למעט במבנים לשימור. ראה הנחיות נוספות במסמך 'הנחיות לתאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו'.
- 06.17 **מצללה בחצר**
 א. לא תאושר הקמת מצללה בשטחי חוף במרווח הקדמי ו/או בחזית הפונה לרחוב לדירה בקומת קרקע.
 ב. עיצוב וחמרי גמר - ראה הנחיות המרחביות למצללה בפרק 'מעטפת הבניין'.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

ג. המרווח שבין המצללה לגבול המגרש לא יקטן מ-2 מ'.
06.18 מתקן חניה לאופניים: יתוכנן כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.

07 חצר אנגלית, חצר מונמכת

הגדרות:

- חצר אנגלית:** שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים בקומת המרתף.
- חצר מונמכת:** מרפסת קרקע במפלס הנמוך ממפלס קומת הכניסה. חצר מונמכת שלא נקבעה בתכנית בינוי מאושרת תאושר במסגרת הקלה בלבד, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- 07.01 הוראות עבור חצר אנגלית יחולו גם על חצר מונמכת.
- 07.02 לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבנייה פרטית (קוטג') ובתנאי שמירה על רצועת גינון כמפורט בסעיף 03 לעיל. לא תומלץ להקלה חצר מונמכת במרווח הקדמי.
- 07.03 במידה ותאושר חצר אנגלית במרווח קדמי היא תהיה מקורה במלואה בשבכה, ללא מעקה.
- 07.04 ככלל לא יאושרו פתחים במרתף עד רצפת הקומה, למעט לכניסה למשרד למקצוע חפשי מכח תכנית ע'1. הכניסה, ככל שתאושר, תהיה מחזית אחורית או צדדית.
- 07.05 שטח הכניסה ואורך דפנותיה יחשבו כחצר מונמכת ויחולו עליה כל הכללים המפורטים בסעיף זה.
- 07.06 אורך חצר אנגלית לא יעלה על שליש מהאורך הכללי של החזית בה החצר ממוקמת. רוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ'.
- 07.07 שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר לדירה, כולל שטח למדרגות כניסה, ככל שיאושרו.
- 07.08 בהיקף חצר אנגלית לא יוקמו גדרות ו/או מעקות למעט אלו הנדרשים עבור מדרגות כניסה, ככל שיאושרו. גדרות ומעקות יהיו עשויות מסגרות קלה בלבד.

08 מבני עזר ומחסן

08.01 **ביתן לשומר**

א. ביתן שומר בחניון:

- מבנה יביל עשוי מחומר קשיח, יציב, עם חזית במראה אסטטי שמשולבים בה חלונות שיאפשרו תצפית מלאה על נתיב הכניסה לחניון ועל החניון עצמו.
- המבנה יאפשר שרות לשני צידיו, לרכבים הנכנסים ולרכבים היוצאים.

מס' החלטה	התוכן
	<p>הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש</p> <p>דיון באישור הנחיות מרחביות</p>

3. המבנה יאפשר מתן שרות גם לעובד נכה על כיסא גלגלים.

4. המבנה יחובר לחשמל בצורה תקנית ויותקן בו מזגן.

ב. ביתן שומר (בטחון) יוקם ע"פ תכנית 3365 מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה.

08.02 מחסן

א. ניתן יהיה להקים מחסן רק אם הותר ע"פ תכניות מאושרות. המחסן יוקם במיקום, בשטח, ומגבלות התכנית.

ב. בהעדר הגדרת מיקום למחסן יוקם המחסן בצמוד לגבול המגרש האחורי.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

09 דירות גן בבניינים משותפים

- 09.01 לדירה בקומת קרקע לא תאושר הצמדת שטחי חוף במרווח הקדמי ו/או בחזית הכניסה לבניין, אלא על פי תכנית מאושרת..
- 09.02 יאושר משטח עץ (דק) בשטח המשותף הממוקם בהיטל המרפסת שמעל.
- 09.03 לא יאושרו פתחי יציאה לדירות בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב.
- 09.04 ברובעים 3-6 לא יותרו דירות גן הפונות לחזית קדמית. המרווח הקדמי יישאר שטח משותף ויפותח על פי הוראות מסמך זה.
- 09.05 מצללות בחצר – ראה סעיף 06.16.

10 בניינים עם חזית מסחרית

- 10.01 על מגרש בו שטח המרווח הקדמי, שבין קו החזית המסחרית לבין גבול המגרש הפונה לרחוב, צורף למדרכה יחולו ההוראות הבאות:
- הרצועה מיועדת לרשות הרבים ונדרש בה רישום זיקת הנאה לציבור.
 - בתחום רצועה זו לא יוקם מחסום, מדרגות, גדר, מתקנים טכניים וכיו"ב.
 - מפלס הרצועה יהיה המשכי למפלס המדרכה הסמוכה ובאותו חומר גמר.
 - רצועת המגרש המסופחת ברצף למדרכה הציבורית תהיה בשיפוע רציף של 2% עד לאבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה יקבע בהתאם.
 - שערי גישה לבניין ימוקמו בקו חזית המבנה.
 - מתקנים טכניים ופרטי עזר שהקמתם מותרת בחצר ימוקמו בשטח המרווח הצדדי או האחורי על פי הנחיות פרק זה.
 - מתקן טכני קיים או גדר קיימת בתחום שטח המרווח הקדמי (כגון מד מים ראשי) יועתק אל שטח המרווח הצדדי.
- 10.02 במגרש עם חזית מסחרית בו התירה תכנית בנייה תת קרקעית תישמר רצועת קרקע בשטח המרווח הקדמי בעומק שלא יפחת מ-1.2 מ'.
- 10.03 עיצוב חזית מסחרית – כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'תכנון ועיצוב חזיתות מסחריות בתל אביב-יפו', וכן פרק 'הנחיות להצבת שילוט בתל אביב יפו'.

11 שונות

עבור שטחים פתוחים מסוג שצ"פ או שפ"פ, שהוגדרו בתכנית שהאחראי על הפיתוח או התחזוקה הוא גורם פרטי תוכן תכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר לפני הגשת בקשה להיתר בניה.

חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

בישיבתה מספר 0006-16ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב דוד: הציג את ההנחיות המרחביות להיתרי בניה פרק פיתוח המגרש. יש למחוק את סעיף 9.4 מתוך הפרק - "ברובעים 3-6 לא יותרו דירות גן הפונות לחזית קדמית. המרווח הקדמי יישאר שטח משותף ויפותח על פי הוראות מסמך זה", הסעיף אינו מתאים לפורמט של הנחיות מרחביות להיתר בניה.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי ניהול מחזור מי עיבוי המזגנים?
יואב דוד: הדרישה קיימת בפרק בניה ירוקה.

גיורא רובנשטיין: עד עכשיו קבלן היה יכול כמעט מייד להתחיל בבניה עם קבלת היתר הבניה, כפוך לכל האישורים כמו: קבלן רשום, התארגנות של בין שבועיים שלוש לתיאומים בין כל מיני גורמים ולהתחיל לבנות, ועכשיו זה נראה שיש ועדת התייעצות.

יואב דוד: לשאלות שלך יש התייחסות בפרק ארגון אתר הבניה.
כרמלה עוזרי: האם מדובר בבניה חדשה או כל אדם שיש לו גינה? האם מדובר גם בבתיים פרטים?
יואב דוד: מדובר על הנחיות להיתרי בניה, בניה חדשה בלבד.
מלי פולישוק: מספר הפתחים יצומצם זה לא אומר כמה.
יואב דוד: רוצים להבטיח סימון בין הפרטי לציבורי. אנחנו מגדירים את שטח המגרש על ידי גדר בנויה והמשך רציף של המדרכה.
איריס לוי: אנחנו רוצים לעשות אבחנה בין שטח ציבורי לשטח פרטי.
יואב דוד: יש למחוק סעיף 9.02 מתוך הפרק - "אישור משטח עץ (דק) בשטח המשותף הממוקם בהיטל המרפסת שמעל".
נתן אלנתן: אנחנו מאשרים את ההוראות המרחביות.

הועדה מחליטה:

לאשר את ההנחיות המרחביות לפיתוח המגרש כמפורט בפרק בתיקונים הבאים:
יש למחוק את סעיפים 9.2 ו- 9.4 כמפורט במהלך הדיון לעיל ולתקן בהתאם את הפרק.
יש לקבל את אישור השירות המשפטי לנוסח הסופי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי

עדכנון הועדה:

ההנחיות המרחביות שאושרו ע"י הועדה המקומית קבעו כי תחולת ההנחיות העיצוביות בפרק זה לא חלה על מבני ציבור.

ביום 5.9.2021 התקבלה החלטה בערר (ת"א) 1077/0620, שבמסגרתו קבעה ועדת הערר כי תכנית צ' אינה מחייבת אישור תכנית עיצוב בבנייה חדשה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הקטנים מ- 3 דונם. הוועדה המקומית הגישה עתירה על החלטת ועדת הערר (עת"מ 10-21-68677).

בתשובת ועדת הערר לעתירה, הציעה ועדת הערר כי הוועדה המקומית תדרוש דרישות עיצוביות למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית על ידי קביעת הנחיות מרחביות כלליות או פרטניות, חלף אישור תכנית עיצוב בוועדה המקומית.

במסגרת הדיון מיום 20.3.2022 בעתירה בבית המשפט המחוזי, הציע בית המשפט הנכבד לוועדה המקומית למחוק את העתירה ולאמץ את הצעת ועדת הערר כאמור לעיל.

בעקבות זאת, הוועדה המקומית הגישה בקשה למחיקת העתירה תוך כדי אימוץ הצעת ועדת הערר והמלצת בית המשפט הנכבד.

לפיכך, מבקשים לתקן את ההחלטה ולהוסיף כי: ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ- 3 דונם, אלא אם תאושר להם תכנית עיצוב פרטנית בוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות	

עו"ד מיכל דיק: אנחנו מבקשים לתקן את ההנחיות המרחביות בנוגע למבני ציבור בבניה חדשה במגרשים פרטיים מתחת ל- 3 דונם. בעקבות הליכים שניהלנו בועדת ערר ובימ"ש מחוזי הפרשנות שעליה עמדה ועדת ערר והפרשנות שבימ"ש המחוזי רוצה לאמץ היא שתוכנית צ' אינה מחייבת הכנת תוכנית עיצוב בבניה חדשה במגרשים מתחת ל- 3 דונם. לכן בהתאם לפרשנות זו לא ניתן לחייב אישור תכנית עיצוב במגרשים כאלו. יחד עם זאת בימ"ש שלח אותנו אם נרצה להחיל את ההנחיות המרחביות על מבנים כאלו וזו הסיבה לתיקון.

ליאור שפירא: תעשי גם את הסעיף הבא פעם על הסדרי החניה ופעם על פיתוח המגרש. מיכל דיק: זו הסיבה ולכן על בנייה חדשה במגרשים פרטיים בבניה ציבורית מתחת ל- 3 דונם יחולו הנחיות מרחביות אלא אם כן יאשרו תוכנית עיצוב פרטנית למגרש ועדיין הם יכולים לעשות זאת בהסכמה שלהם ביחד עם הועדה המקומית. ליאור שפירא: מאושר תיקון ההנחיות של המרחביות בשני הנושאים.

בישיבתה מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את ההחלטה ולהוסיף כי: ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ- 3 דונם, אלא אם תאושר למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם תכנית עיצוב פרטנית בועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד