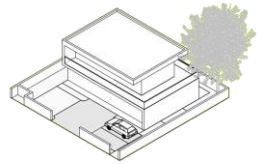
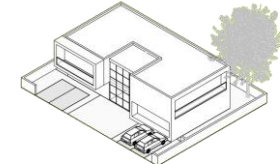


סוג המבנה

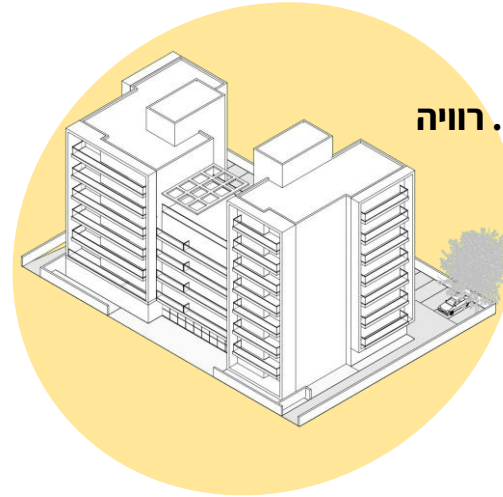
א. פרטיים



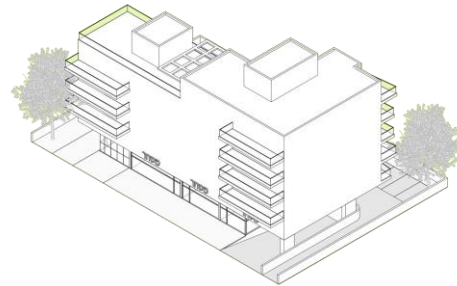
ב. משותפים פשוטים



ג. רוויה



ד. משולב מסחר ומגורים



ה. מסחר/ תעסוקה



ו. מבני ציבור



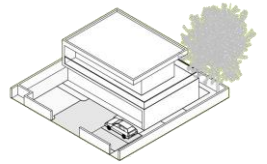
שדרות | הנחיות מרחביות

בניה רוויה

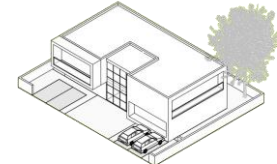
מבנים בני 3 קומות ומעלה, 5 יח"ד ומעלה

סוג המבנה

א. פרטיים



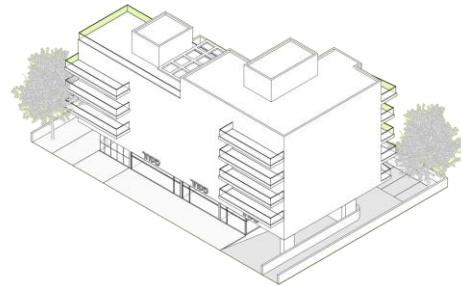
ב. משותפים פשוטים



ג. רוויה



ד. משולב מסחר ומגורים



ה. מסחר/ תעסוקה



ו. מבני ציבור

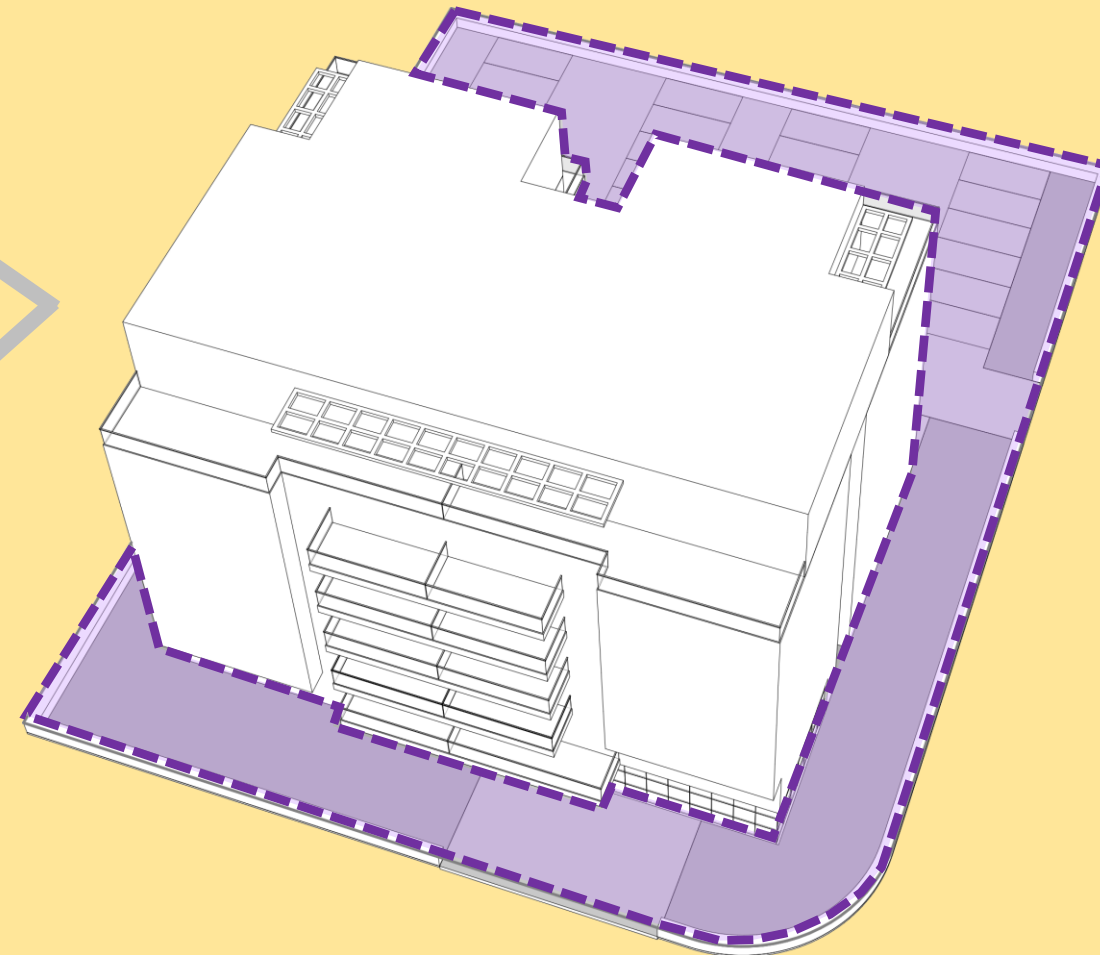
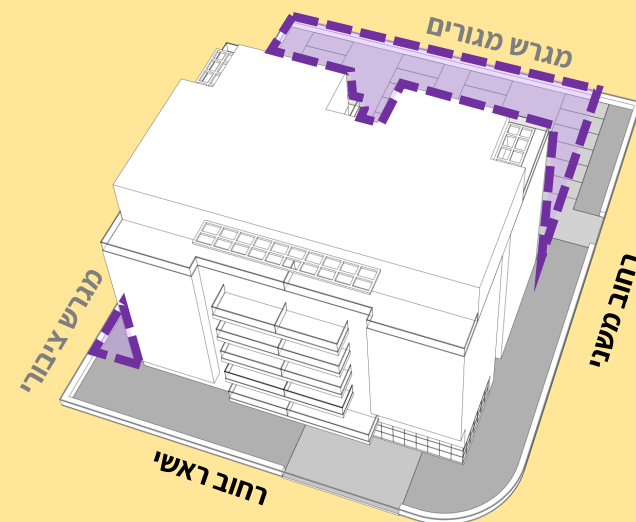
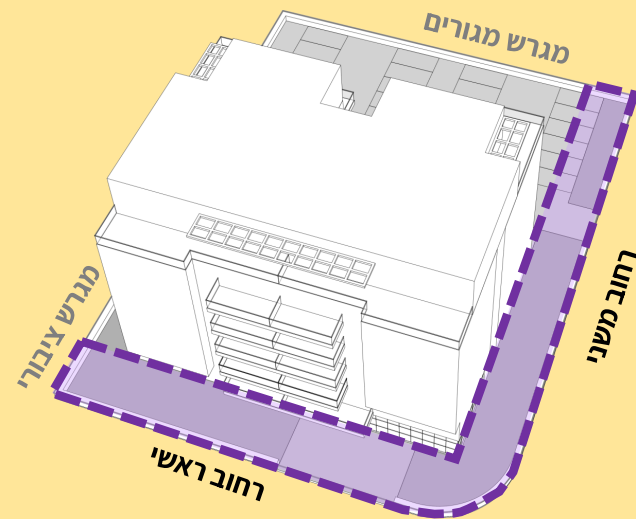


הגדרות

בניה רוויה מבנים בני 3 קומות ומעלה, 5 יח"ד ומעלה
המרחב המשותף הקדמי הוא החלק במגרש הכלוא בין גבול המגרש ובין קו חזית המבנה הפונה לרחוב
עץ בוגר הוא עץ שקוטר הגזע שלו לפחות 9"
שטחים לרווחת הדיירים הם שטחים פתוחים במגרש אשר יפותחו לשימוש משותף של הדיירים בבניין
חצר פרטית היא שטח פתוח במגרש, המוצמד ליחידת דיור

1 | סביבת המבנה

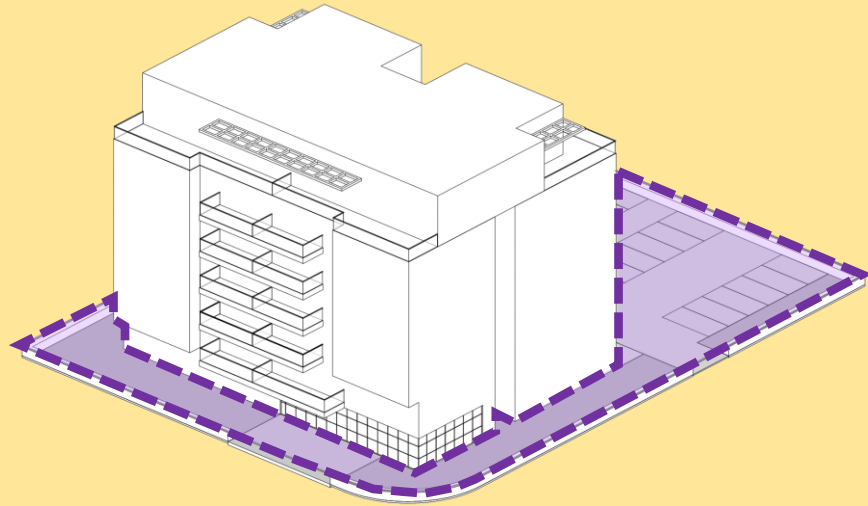
א | כלל סביבת המבנה
ב | בממשק עם הרחוב



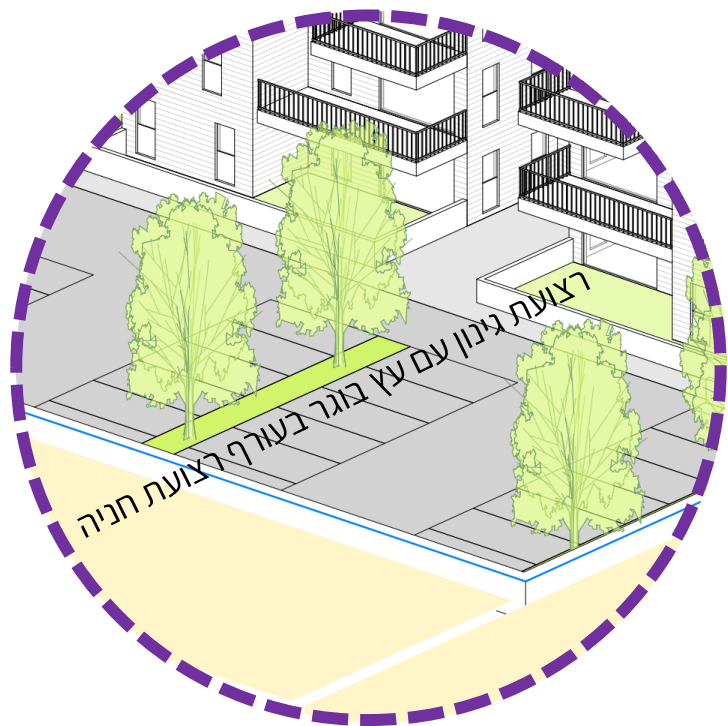
ג | שאינה בממשק עם הרחוב

1 | סביבת המבנה

א | כלל סביבת המבנה



גינון במגרש חניה עילי בבתי גידול



עצים

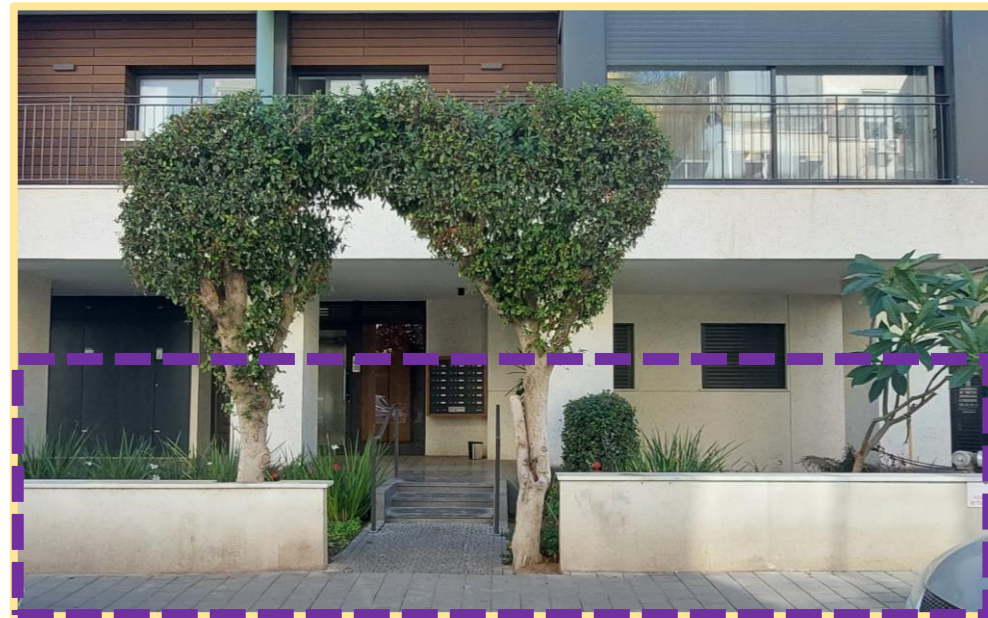
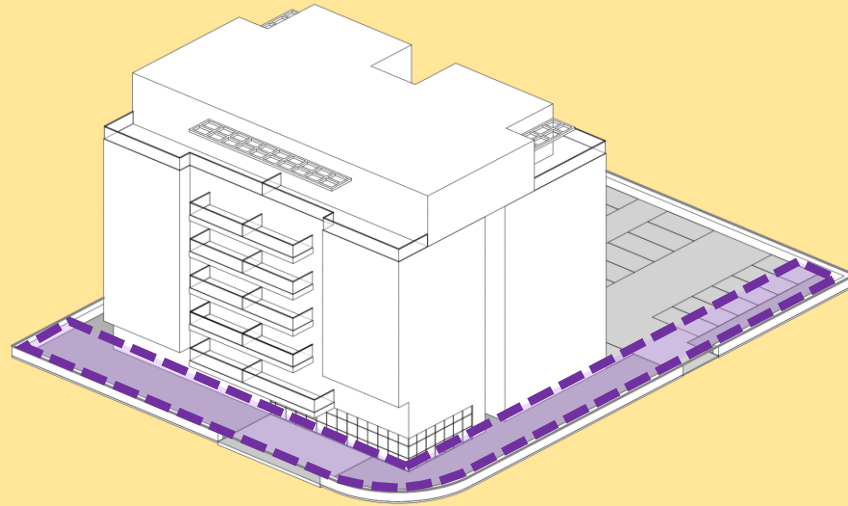
1. בכל מגרש תחול חוברת שתילת עצים בוגרים לפי המפתח הבא:

- א. מגרשים בשטח של עד 1 ד': עץ עבור כל 100 מ"ר מגרש
- ב. מגרש בשטח של 1 ד' ומעלה: עץ עבור כל 200 מ"ר מגרש

העצים הנדרשים לשתילה ברצועת הגינון ובמגרשי חניה עיליים (ראו הנחיות בהמשך פרק זה), כלולים בתחשיב.

1 | סביבת המבנה

א | כלל סביבת המבנה



גדרות בממשק עם הרחוב

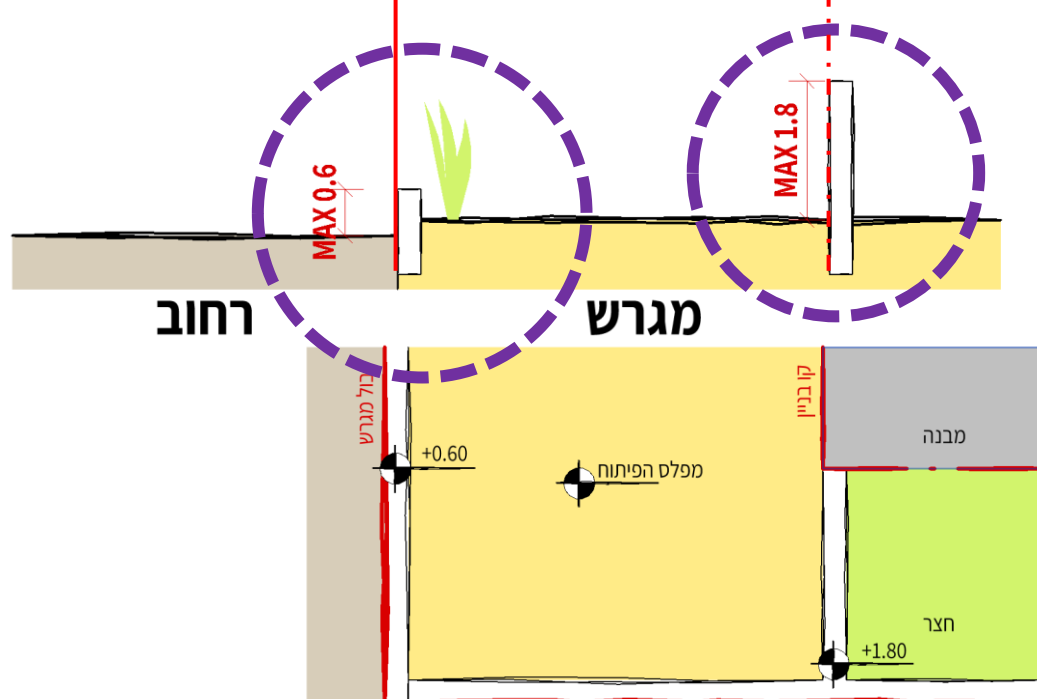
2. גובהה של גדר בממשק עם הרחוב יהיה עד 0.60 מ' מפני הרחוב. מקרים חריגים יתואמו עם אגף ההנדסה בשלב הכנת הבקשה להיתר.

3. הגדר תהיה בנויה במלואה עם חיפוי קשיח וקופינג או גדר קלה במלואה עם ביסוס מינימלי עד 0.20 מ'.

4. גדר פנימית במגרש הפונה למרחב המשותף הקדמי תהיה בנויה במלואה (ללא שילוב חומרים קלים) וגובה לא יעלה 1.80 מ'. הגדר תבנה בהמשך למישור החזית המקביל לרחוב או בנסיגה ממנו.

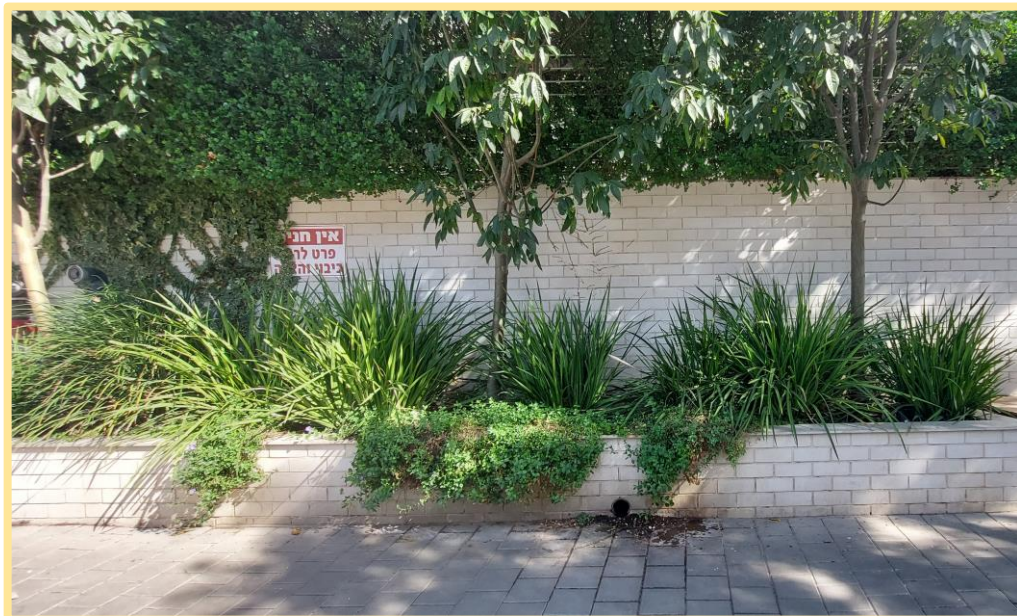
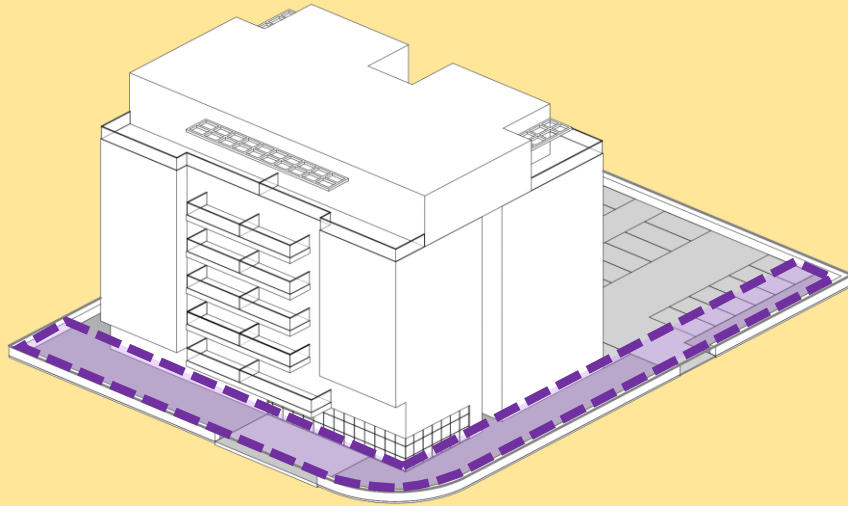
גדר נמוכה כלפי הרחוב

חצר פרטית המרחב המשותף הקדמי



1 | סביבת המבנה

א | כלל סביבת המבנה



גדרות שאינן בממשק עם הרחוב

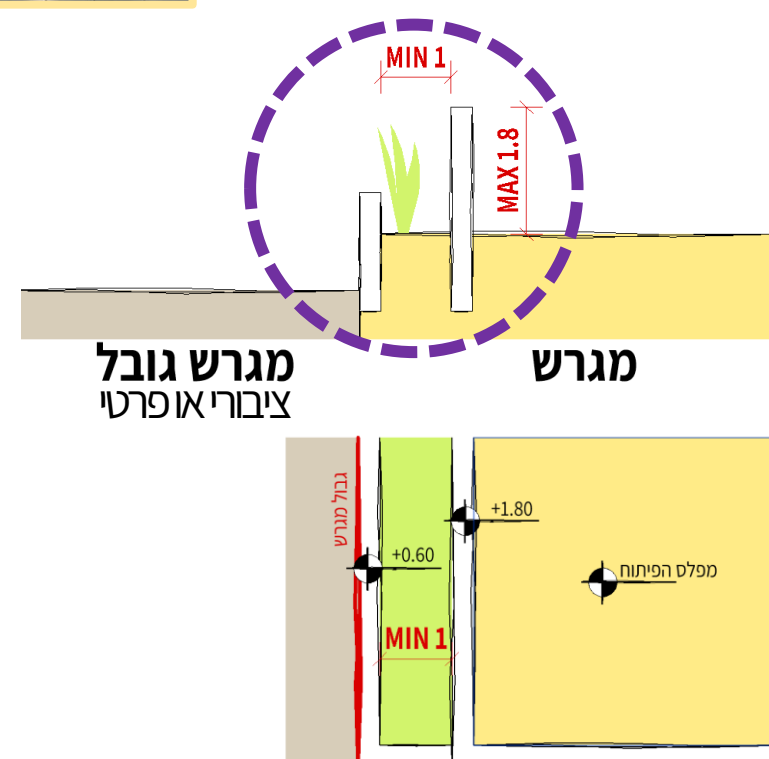
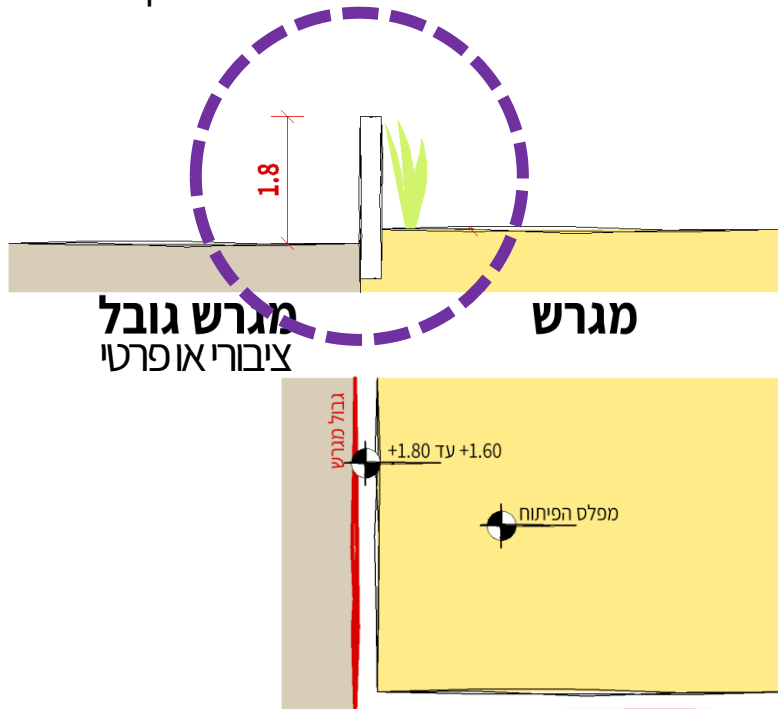
5. גובהה של גדר שאינה בממשק עם הרחוב (גדר פנימית במגרש או גדר הפונה למגרש שכן) יהיה עד 1.80 מ' מפני הפיתוח.

6. במקרים בהם הגובה הנדרש עולה 1.80 מ', תדרש נסיגה אופקית מגוננת בעומק של 1 מ' נטו לפחות.

7. גדר הפונה למגרש שכן בייעוד ציבורי תהיה בנויה במלואה עם חיפוי קשיח וקופינג.

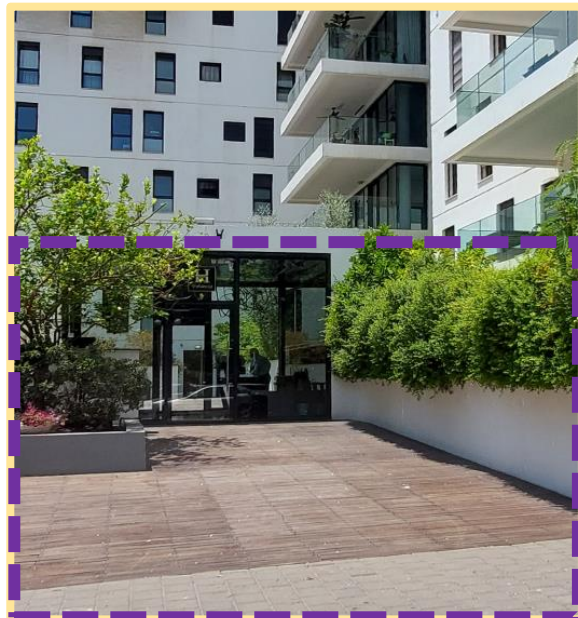
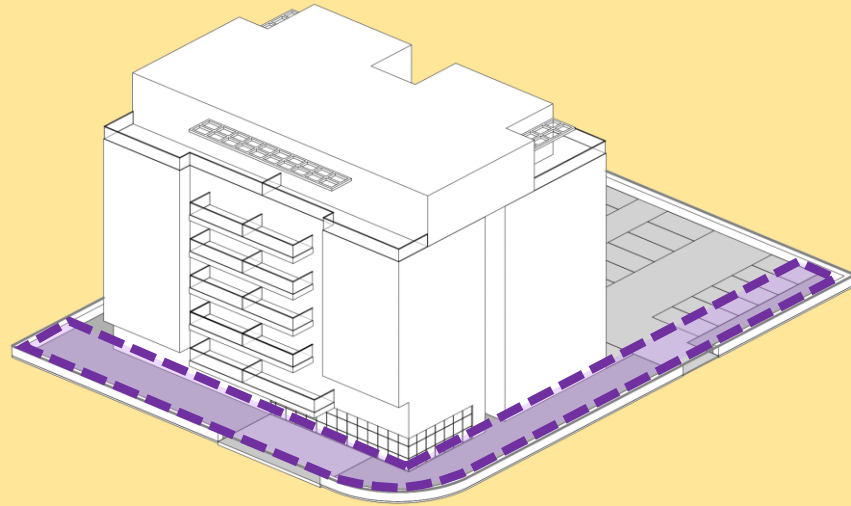
8. גדר הפונה למגרש שכן בייעוד פרטי תהיה בנויה עם טיח בהיר וקופינג. ניתן לשלב גדר קלה עד 60 ס"מ מהגובה הכולל של הגדר. הגדר הקלה תהיה בהתאמה לחומרי הגמר במבנה הראשי ולגדרות אחרות במגרש.

גדר העולה 1.80 מ' עם נסיגה אופקית מגוננת

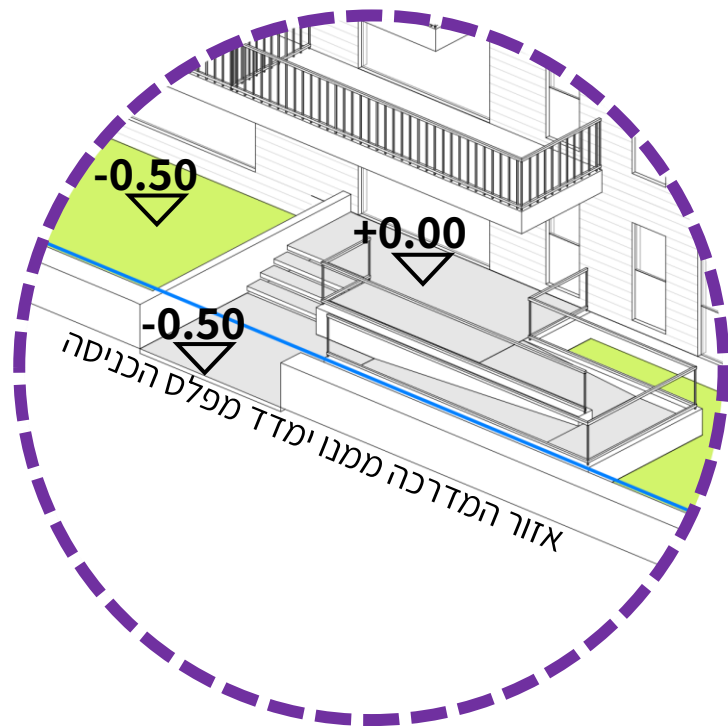
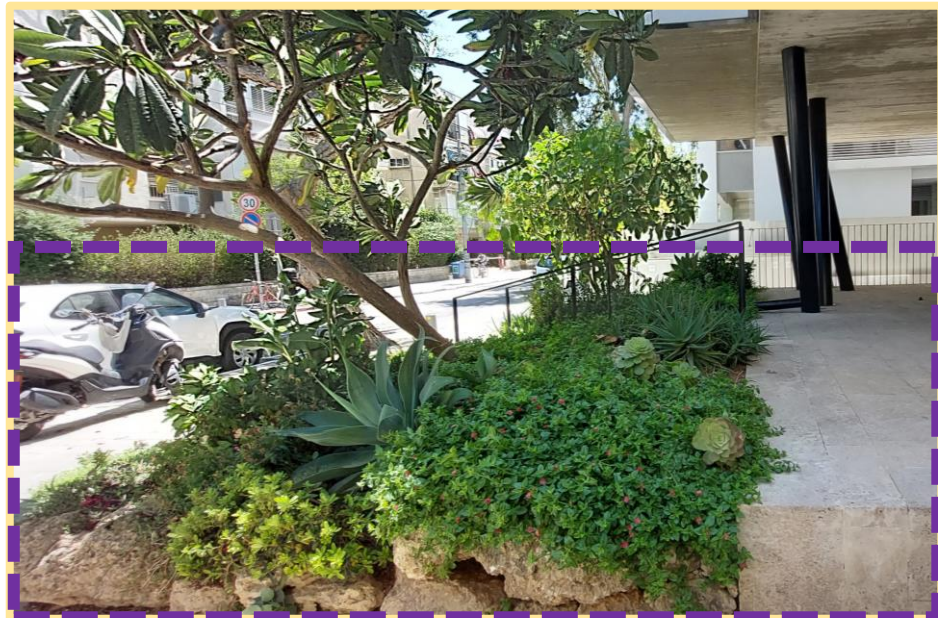


1 | סביבת המבנה

ב | בממשק עם הרחוב



מרחב משותף קדמי עם הגבהה מינימלית ממפלס הרחוב וגינון



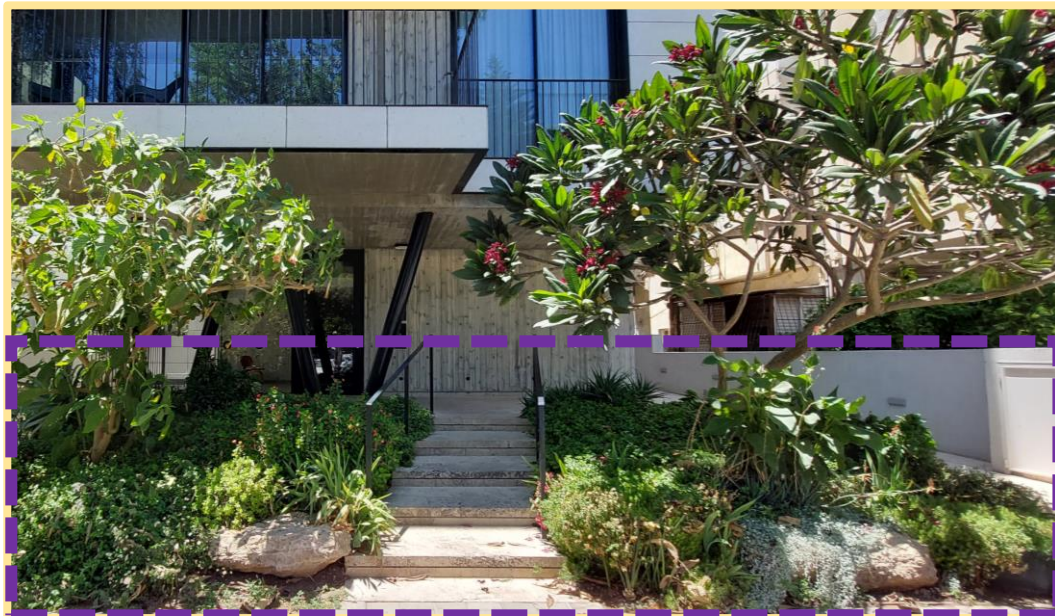
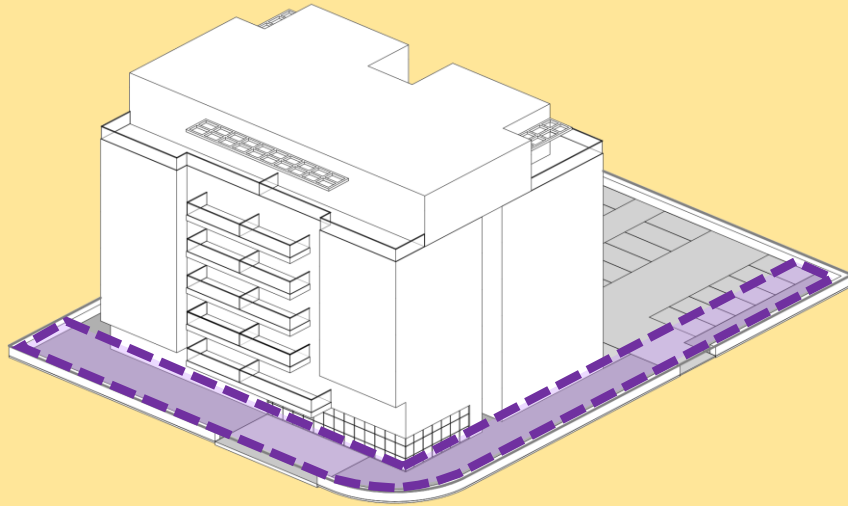
מפלסי הפיתוח והמבנה

1. השטח הכלול בתחום המרחב המשותף הקדמי יהיה שטוח ובהמשך רציף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם. במקרים בהם המגרש פונה לשני רחובות או יותר, הוראה זו תחול כלפי הרחוב הראשי בו ממוקמת הכניסה למבנה.

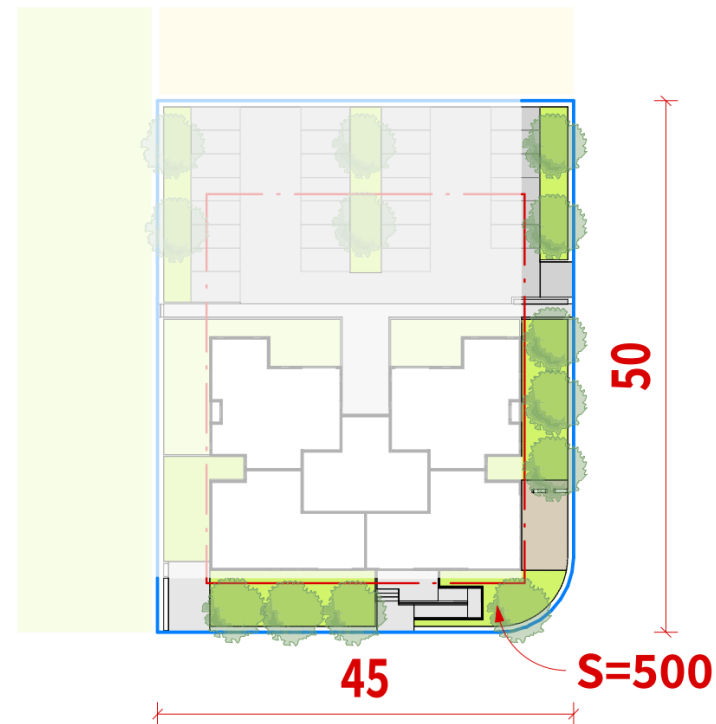
2. תותר הגבהה של מפלס הכניסה הקובעת עד 50 ס"מ מפני הרחוב או ממפלס ה- 0.00 שנקבע בתכנית בתוקף. במקרים של רחוב משופע- מידה זו תמדד ביחס לגובה הרחוב באזור שביל גישת הולכי הרגל למבנה.

1 | סביבת המבנה

ב | בממשק עם הרחוב



משטח מגוון במרחב המשותף הקדמי המשלב עצים וגינות



תכנית קומת קרקע לדוגמא:

שטח המרחב הקדמי 500 מ"ר
שטח מגוון לפחות 250 מ"ר

אורך גבול מגרש = 50 מ'
מינימום עצים לשתילה = 5

אורך גבול מגרש = 45 מ'
מינימום עצים לשתילה = 4

גינות

3. מרבית שטחו של המרחב המשותף הקדמי יפותח כשטח מגוון. הוראה זו תחול גם במגרשים הפונים לשני רחובות או יותר. באזור המגוון תדרש שתילת עץ בוגר אחד לפחות. במגרשים בהם אורכה של הצלע הפונה לרחוב עולה על 20 מ' ידרשו שני עצים בוגרים לפחות וכן הלאה, ביחס של עץ לכל 10 מ' אורך.

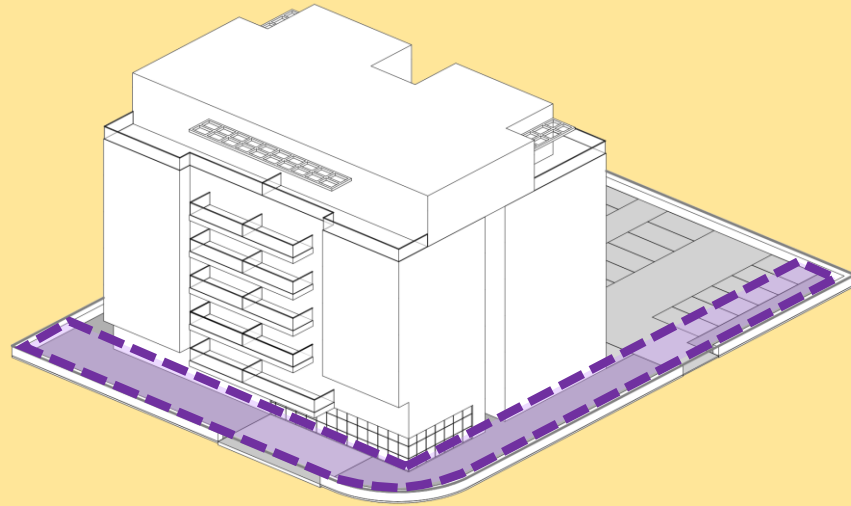
4. במגרשים בהם השטח המגוון ממוקם מעל חניון תת קרקע ידרש בית גידול לעצים בגובה של 1.50 מ' לפחות.

5. במסמכי הבקשה להיתר יש להציג פתרון השקיה לשטח המגוון.

6. רשימת העצים לשתילה- ע"פ רשימה מאגרונומית עירונית

1 | סביבת המבנה

ב | בממשק עם הרחוב



שבילי גישה ונגישות

7. שביל הכניסה הראשי למבואות המגורים יהיה ברוחב מינימלי של 2 מ'. ככל שתדרש רמפה או מדרגות לגישור על הפרשי גבהים, הם יתוכננו כחלק או בסמוך לשביל הכניסה הראשי ובשפה עיצובית אחידה. מעקות ומאחזי יד יתוכננו מחומרים קלים בלבד.

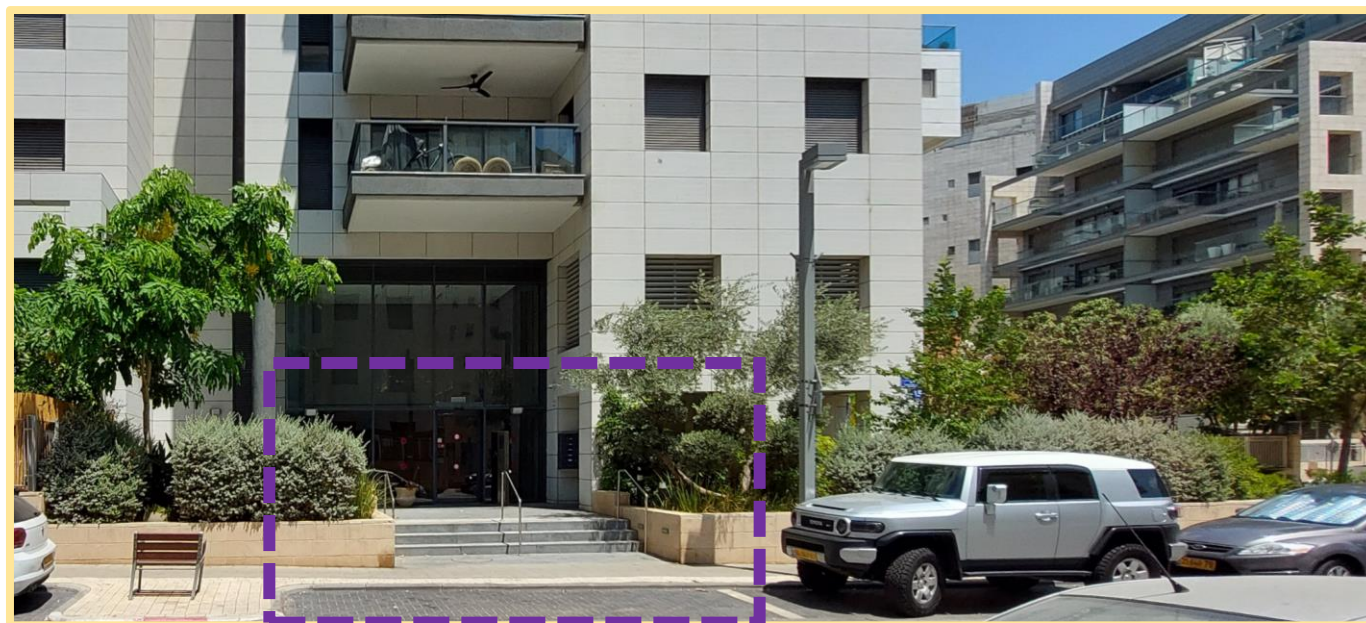
מגבלות תכנון

8. לא יותר מיקום פתחי שחרור עשן/ כניסת אוויר צח מחניון תת קרקעי באזור המרווח הקדמי.

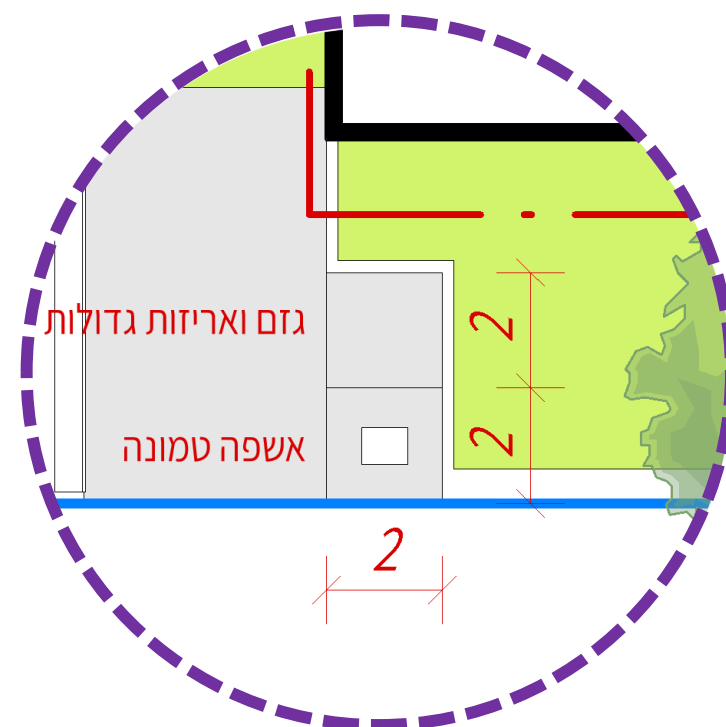
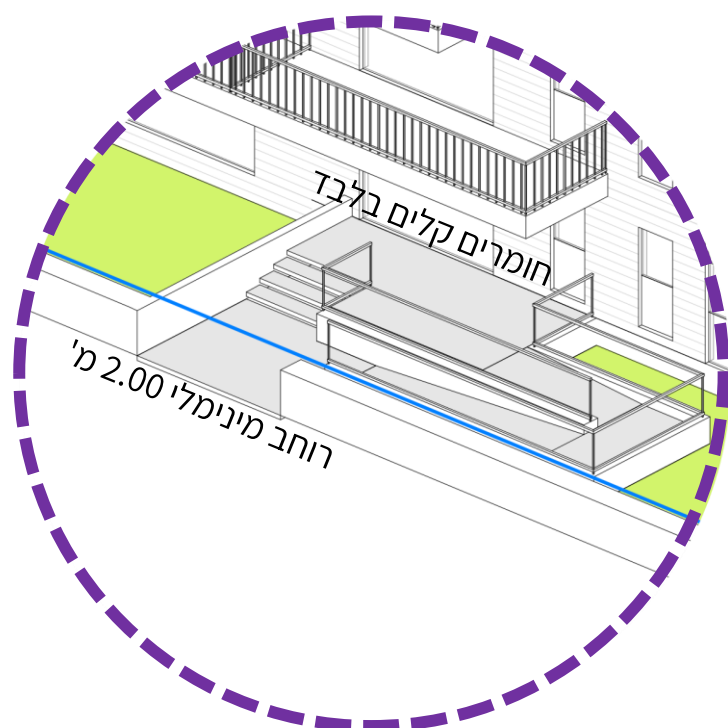
9. לא יאושרו בריכות שחיה במרחב המשותף הקדמי.

10. לא יאושרו נישות עבור בלוני גז במרחב המשותף הקדמי. פתרון אצירת גז במרחב המשותף הקדמי יהיה צובר גז בלבד.

11. לא יאושרו נישות עבור כלי אצירת אשפה במרחב המשותף הקדמי. פתרון האשפה המותר במרחב המשותף הקדמי הינו מיכל אשפה מוטמן ולצידו מתחם לפינוי גזם. מיקום תא הקליטה ושטח פינוי הגזם יהיו בסמוך לצידי המגרש.

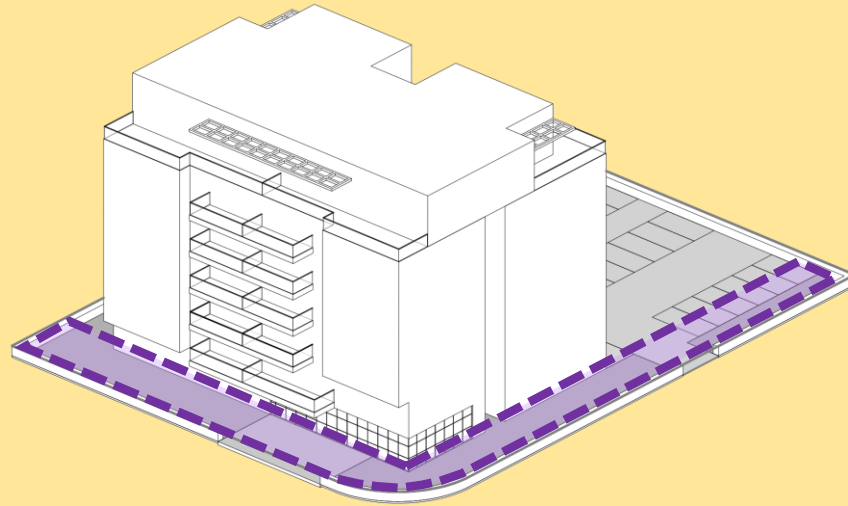


שביל כניסה ראשי ושילוב מדרגות ומעקה קל



1 | סביבת המבנה

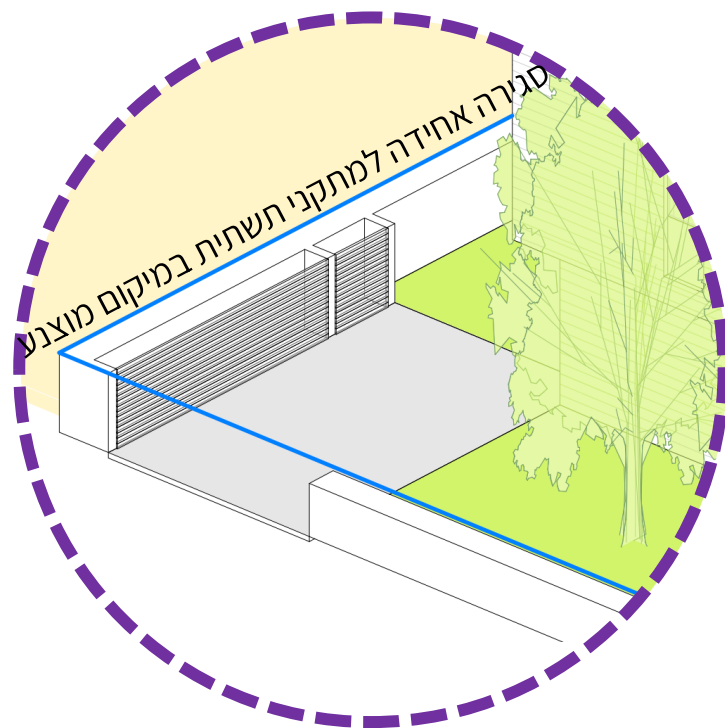
ב | בממשק עם הרחוב



מתקני תשתית כלפי הרחוב



חצר פרטית כלפי הרחוב



12. מתקני תשתית אשר הקמתם מחויבת במרחב המשותף הקדמי כדוגמת עמדת כיבוי אש, פילר חברת חשמל- יוצבו בתוך נישה ייעודית ומוצנעת עם סגירה אחידה. שוחות יבוצעו עם לוגו של העירייה וייעוד השושה.

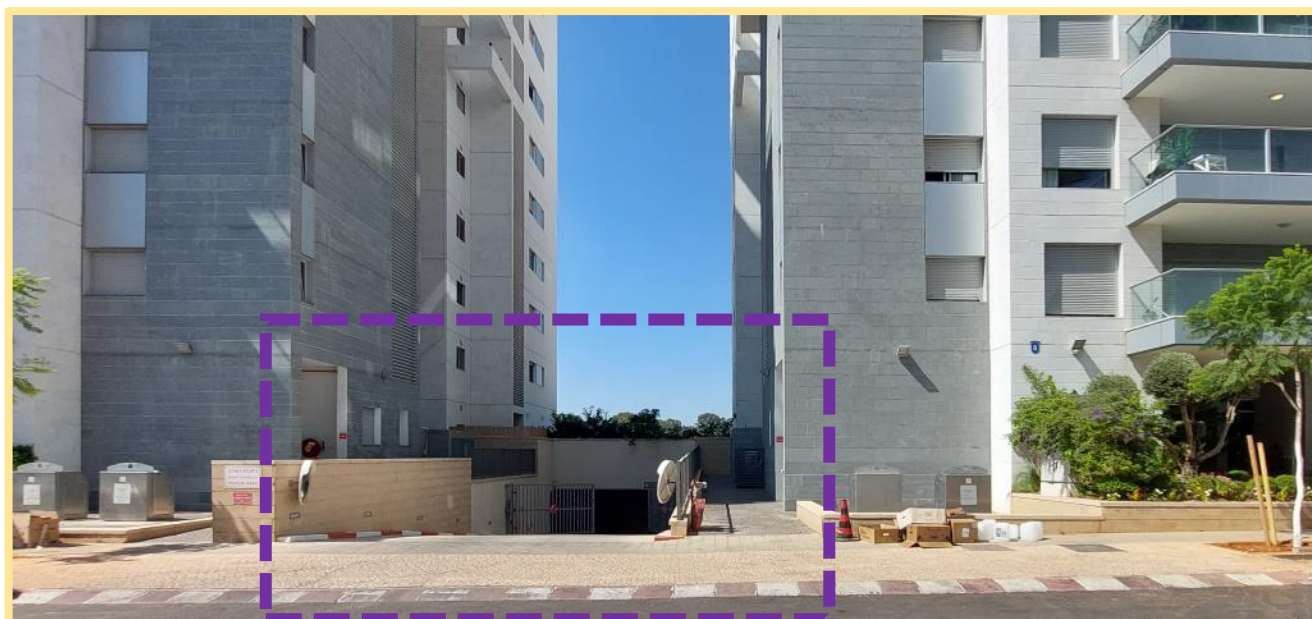
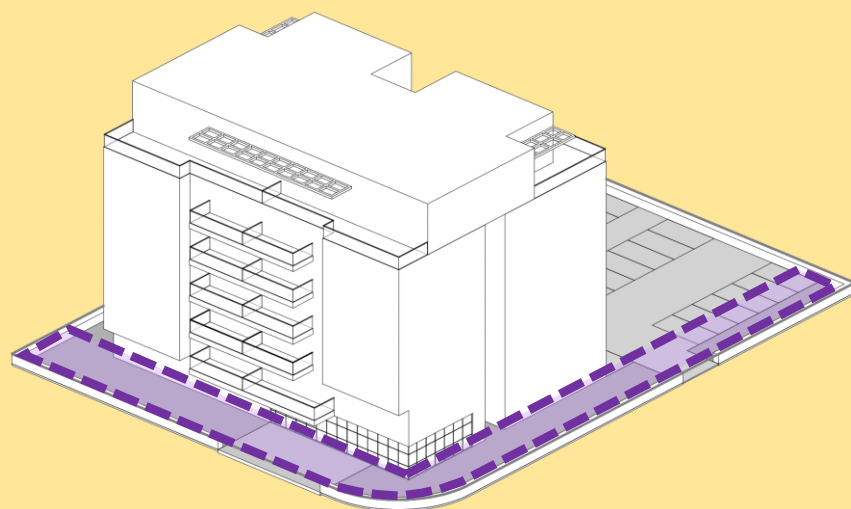
13. לא יאושרו חדרי טרנספורמציה עיליים במרחב המשותף הקדמי והם יתוכננו כחלק מהמבנה הראשי. חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים, ימוקמו בצידי המגרש.

14. לא תאושר הצמדת חצרות פרטיות במרחב המשותף הקדמי במקרים של מגרש הפונה לשני רחובות, תותר הצמדת חצר פרטית כלפי רחוב משני בלבד. לא יאושרו מחסנים בפטור מהיתר.

15. לא תותר הקמת חצר אנגלית או חצר מונמכת במרחב המשותף הקדמי.

1 | סביבת המבנה

ב | בממשק עם הרחוב



חניה וגישה לחניה

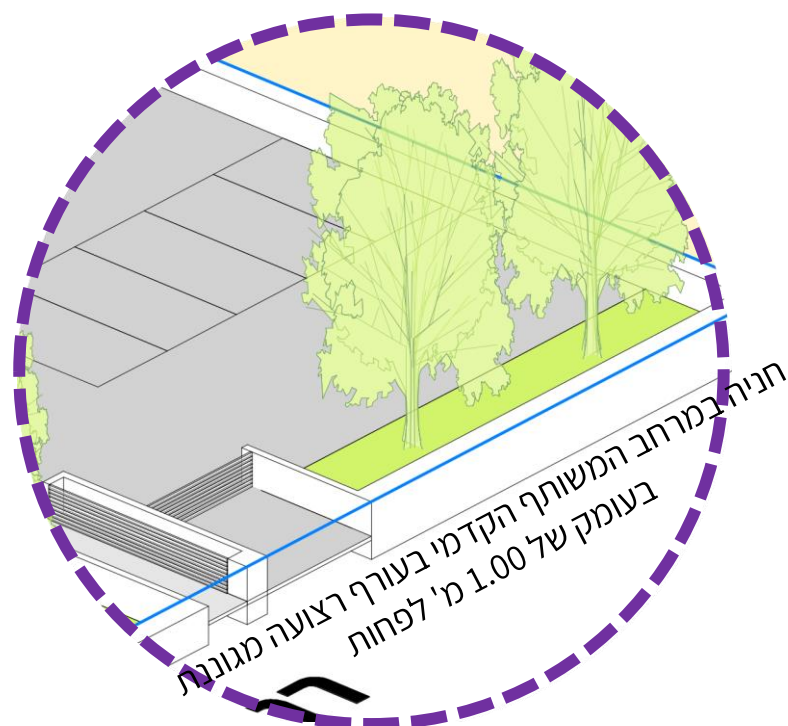
16. ככל לא יותרו חניות במרווח הקדמי, למעט במקרים בהם לא ניתן למקם מגרש חניה בעורף המבנה (לדוגמא במגרשים צרים). במקרים אלו החניות במרחב המשותף הקדמי יהיו בשטח המינימלי האפשרי והם ימוקמו בעורף של רצועה מגוננת בעומק 1 מ' נטו לפחות.

17. אזור הכניסה לחניה, עילית או תת קרקעית, יהיה במימדים המינימליים הנדרשים לפי התקנות. כמות הנתיבים תהיה המינימום הנדרש לפי הנחיות משרד התחבורה. במקרים בהם נדרשים שני נתיבים ומעלה הם יתוכננו בצמידות באחת מפאות המגרש.

18. שיפוע של רמפת כניסה לחניון תת קרקעי יכולה להתחיל בתחום המרחב המשותף הקדמי.

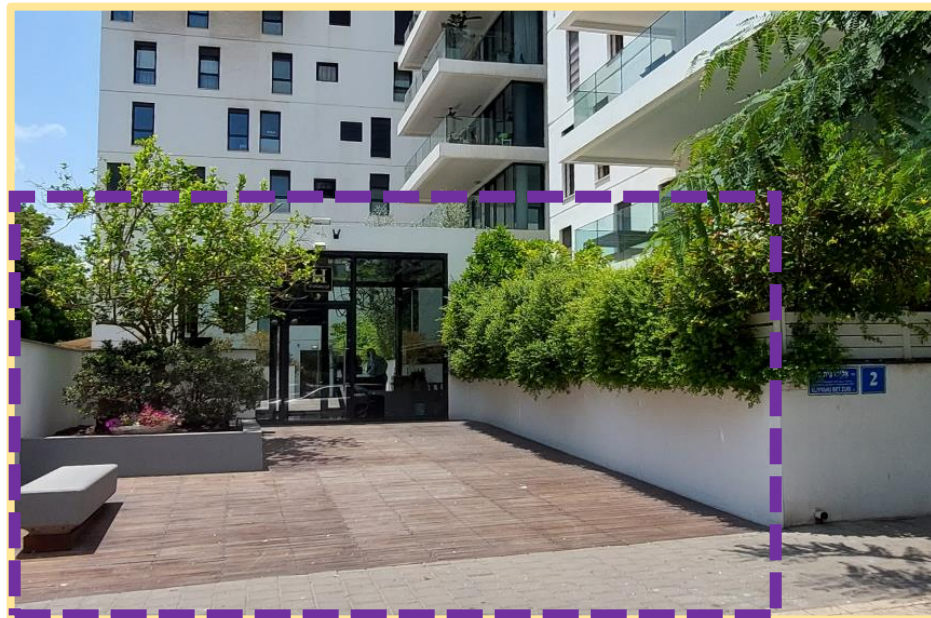
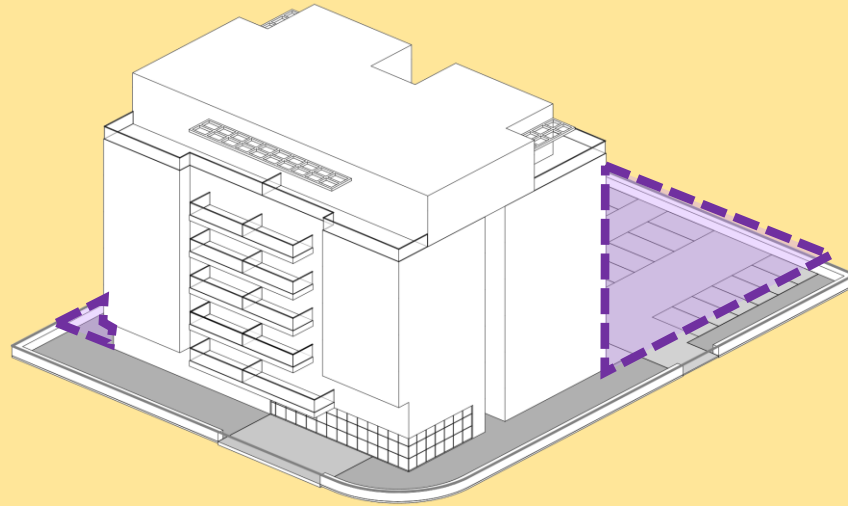
19. כניסת כלי רכב למגרש תהיה באמצעות אבן שפה ייעודית. לא תאושר גישה באמצעות יציקת בטון.

כניסה עם שני נתיבים בצד המגרש

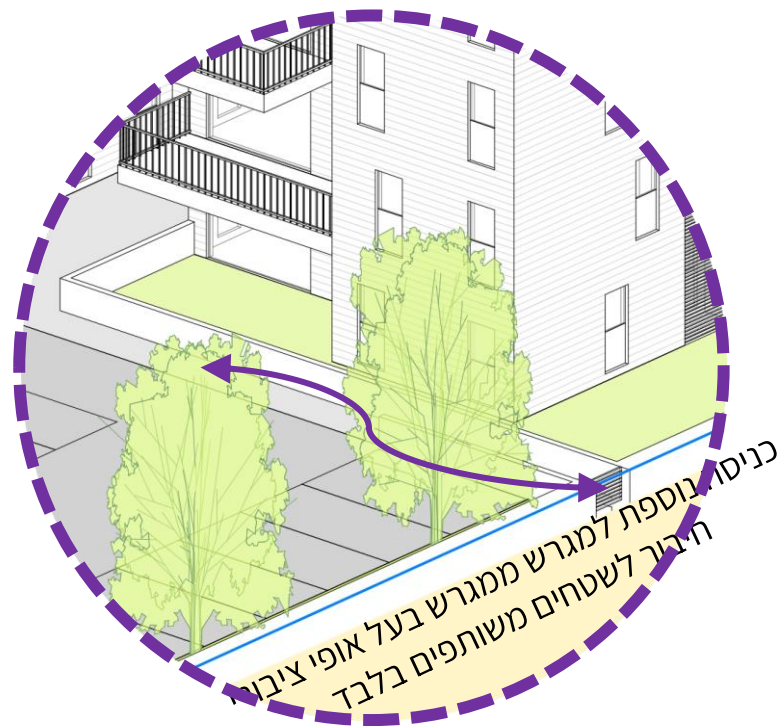


1 | סביבת המבנה

גן שאינה בממשק עם הרחוב



שטח מפותח לרווחת הדיירים



כניסות נוספות למגרש

1. על מנת לאפשר קישוריות בין מגרשי המגורים ומגרשים בעלי אופי ציבורי, תותר הקמת כניסות הולכי רגל נוספות למגרש. כניסות אלו יחוברו לשטחים המשותפים לכלל הדיירים (לא יאושרו כניסות נוספות המחוברות רק לשטחי גינות פרטיות במגרש).

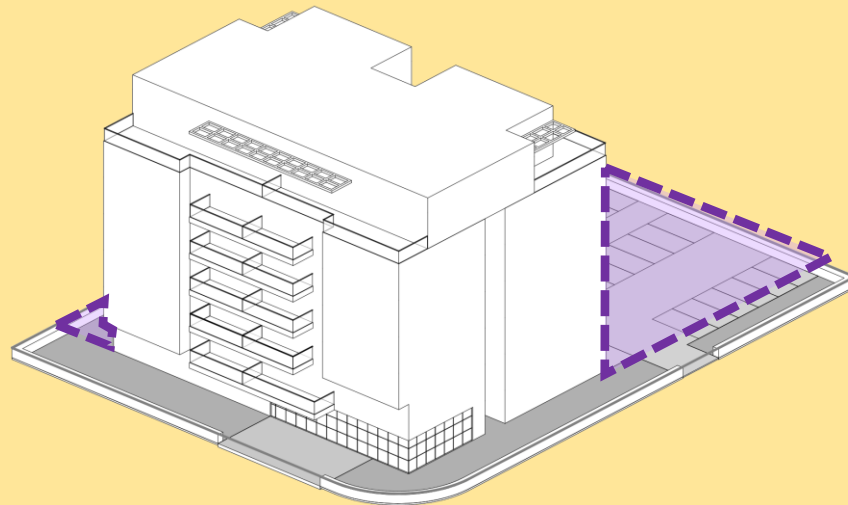
2. השערים לכניסות אלו יתוכננו מחומרי גמר כדוגמת חומרי הגמר הפונים לרחוב. פתרונות גישה יתוכננו בתחום מגרש המגורים ויוצגו במסמכי הבקשה להיתר.

שטחים לרווחת הדיירים

3. שטחים שאינם מתוכננים כשטחי חצר מוצמדים או כחניה, יפותחו כשטחים משותפים לרווחת הדיירים. עיקר השטחים ירוכזו באזור אחד או שניים עם גישה נוחה להולכי רגל מלובי הבניין במידות מינימליות 7 מ' / 7 מ'. לפחות 50% מהשטח המשותף יתוכנן עם גיבון אפקטיבי בהתאמה למפלסי הפיתוח בסביבה. בשטח זה יש למקם עבור כל בניין: 4 ספסלים ו-2 פחי אשפה. במסמכי הבקשה להיתר יש להציג פירוט של תאורת החוץ. לא יאושרו מחסנים בשטח זה (בפטור או בהיתר).

1 | סביבת המבנה

גן שאינה בממשק עם הרחוב



חצרות פרטיות

4. תותר הצמדת שטח גינה לדירה בקומת הקרקע, עומקה של חצר פרטית בעורף המגרש לא יעלה על 7 מ' ושטחה המירבי לא יעלה על 150% משטח הדירה. (העומק מתייחס למידה שבניצב לקיר הדירה החיצוני. אורכה של החצר כאורכו של קיר הדירה אליו היא צמודה)

5. בחצרות פרטיות יותרו מצללות מאלומיניום, ברזל או בטון. חומרי הגמר והגוונים יהיו בהתאמה למבנה. יותר קירוי שקוף בלבד. שטחה של המצללה על פי התקנות.

6. בין שטח גינה של דירה בקומת הקרקע ובין שטחי חניה יש לייצר הפרדה (מדרכה או גיבון משותף) ברוחב של 1.30 מ' לפחות.

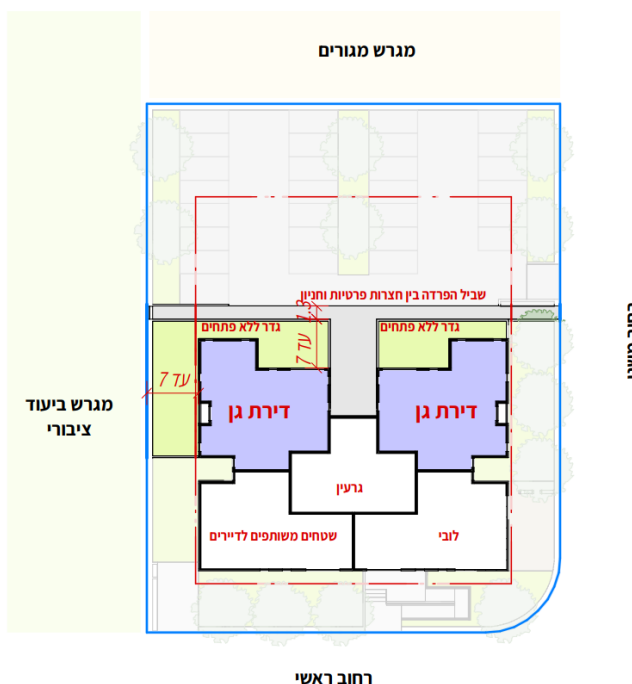
7. לא יאושרו כניסות נפרדות לחצרות פרטיות. הכניסה לחצר פרטית תהיה מתוך שטח דירת המגורים בלבד.

8. הקמת בריכות שחיה פרטיות יותרו בשטחי החצרות הפרטיות. חדרי המכונות יהיו תת קרקעיים ובמימדים המינימליים הנדרשים. יש להקים גדר בטיחות בהיקף הבריכה לפי התקנות. חומרי הגמר וגווני הגדר יהיו בהתאמה למבנה הראשי.

9. מחסנים פרטיים (בקטגוריית הפטור ושאינם פטורים מהיתר) ישולבו בשטח המבונה בקומת הקרקע או בקומות המרתף ככל וישנן ולא בשטח החצרות. מחסן של דירה בקומת הקרקע (כחלק בנוי בדירה) יתוכנן עם כניסה חיצונית לדירה.

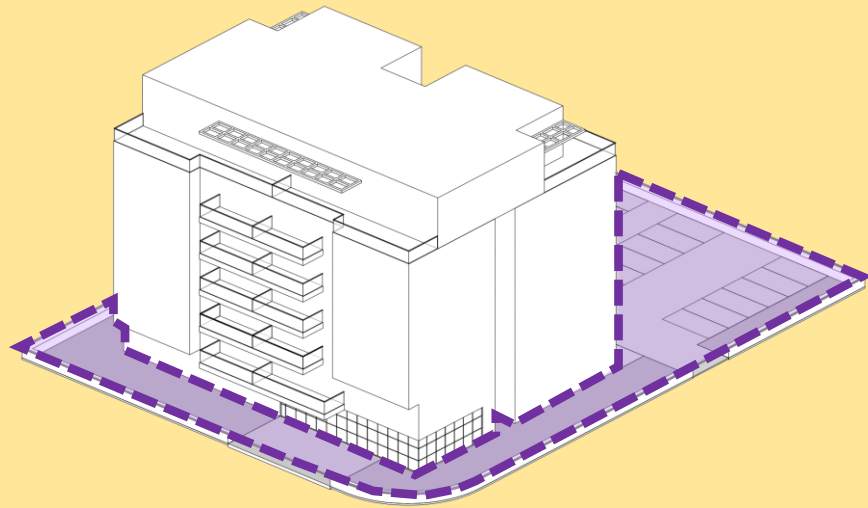
תכנית קומת קרקע לדוגמא:

שטח דירה בקומת הקרקע 140 מ"ר
שטח חצר פרטית לכל היותר 210 מ"ר



1 | סביבת המבנה

גן שאינה בממשק עם הרחוב



חניה

10. החניה במגרש תהיה לפי תקן החניה הארצי, הוראות התכנית הראשית (תב"ע תקפה) ומדיניות החניה העירונית.

11. שטחי חניה הפונים למגרש בייעוד ציבורי ימוקמו בעורף רצועה מגוננת בעומק של 1 מ' לפחות.

12. יש לרכז את גישת כלי הרכב למגרש באזור אחד. במגרשים בהם אורך גבול המגרש כלפי הרחוב עולה על 75 מ', תבחן האפשרות לגישה נוספת לכלי רכב. (במגרשים פינתיים, האורך המצטבר)

13. במגרשים ששטחם עד 4 ד' יש לרכז את כל החניות העיליות במתחם חניה אחד.

14. כניסה לחניה תת קרקעית תמוקם בצידי המגרש.

15. גובהם של מחסום כלי רכב או שער כניסה חשמלי לכלי רכב (ובלבד שאינו שער נגלל) לא יעלה על 1.5 מ'.

16. לא יותרו סוככי חניה מתקפלים עשויים בד או חומר גמיש אחר. ניתן לתכנן סוכך לפי פרט אחיד עבור כל מקומות החניה במגרש. פרט הסוכך יוצג במסמכי הבקשה להיתר ויהיה פרט מחייב עבור כל בינוי עתידי במגרש.

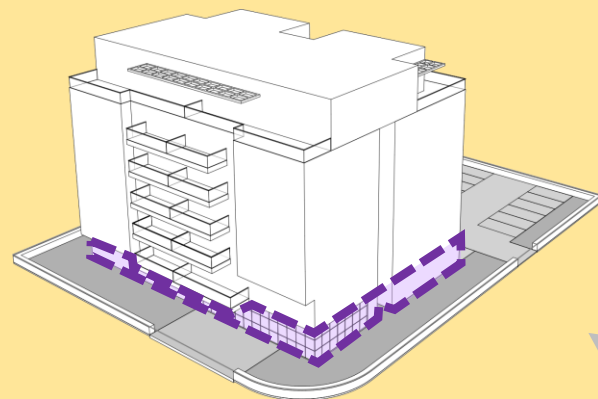
17. יש להתקין תשתית לטעינת רכב חשמלי עבור כל מקומות החניה במגרש, על פי תקן.

18. מגרש חניה עילי יגונן ביחס של עץ בוגר אחד לכל חמישה מקומות חניה. העצים ישתלו בבתי גידול מתאים ובמקבצים בעורף כל שורת חניה.

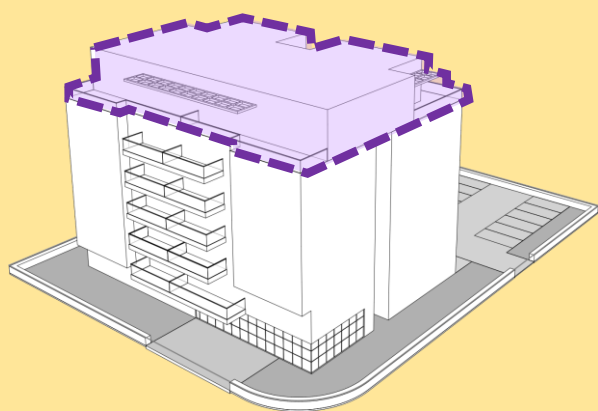
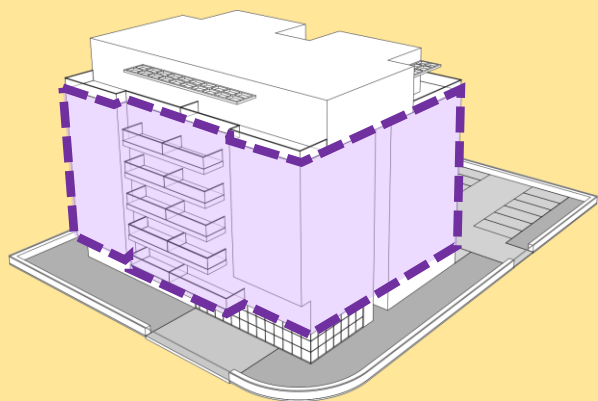
2 | המבנה

א | כלל המבנה

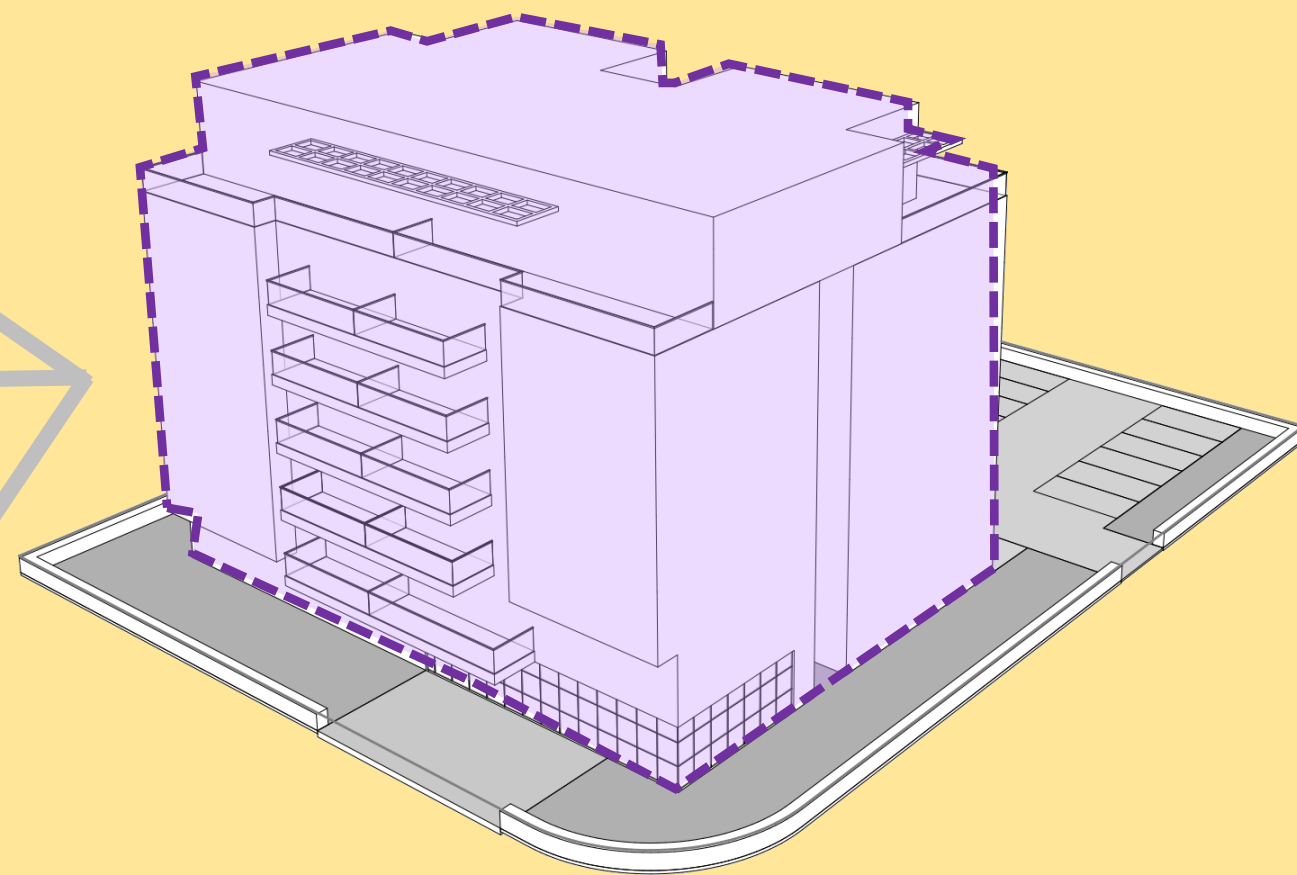
ב | מסד הבניין

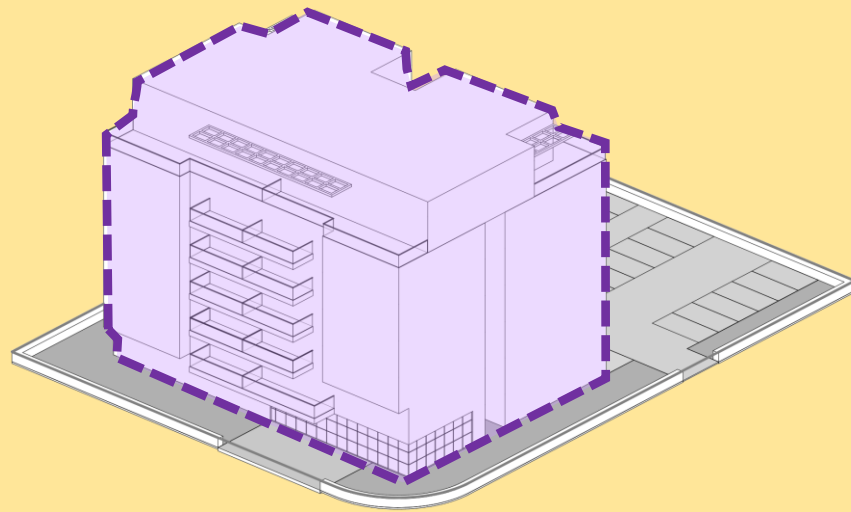


ג | גוף הבניין



ד | גג הבניין





2 | המבנה

א | כלל המבנה

העמדת המבנה

1. המבנה ימוקם סמוך ככל הניתן לקו הבניין הקדמי. יש לתכנן את נפחי הבינוי באופן שייצרו דופן רציפה כלפי הרחוב. היחס הנדרש בין אורך הדופן הבנויה בחזית הפונה לרחוב ובין אורך המגרש המקביל אליה יהיה לפחות 55%.

הנחיות מיוחדות למגרשים בהם מעל שני מבנים

2. במקרים בהם תכנית התירה הקמת יותר משני מבנים במגרש, תכנית הבקשה להיתר תכלול תכנית צל, המראה את מימוש כלל זכויות הבניה במגרש.

3. לפחות בניין אחד במגרש יהיה שונה מבחינת נפח הבינוי (קומות או מימדים) או מבחינת חומרי גמר, צורת הפתחים, צורת המפרסות והבליטות האחרות.

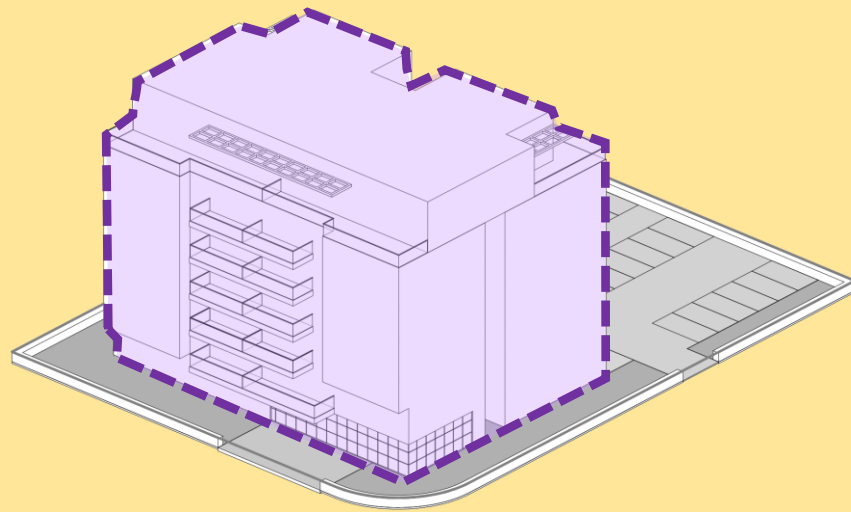
4. מרחק מינימלי בין שני מבנים באותו המגרש יהיה 12 מ' לפחות.



שינוי בנפחי הבינוי באותו מגרש בניה

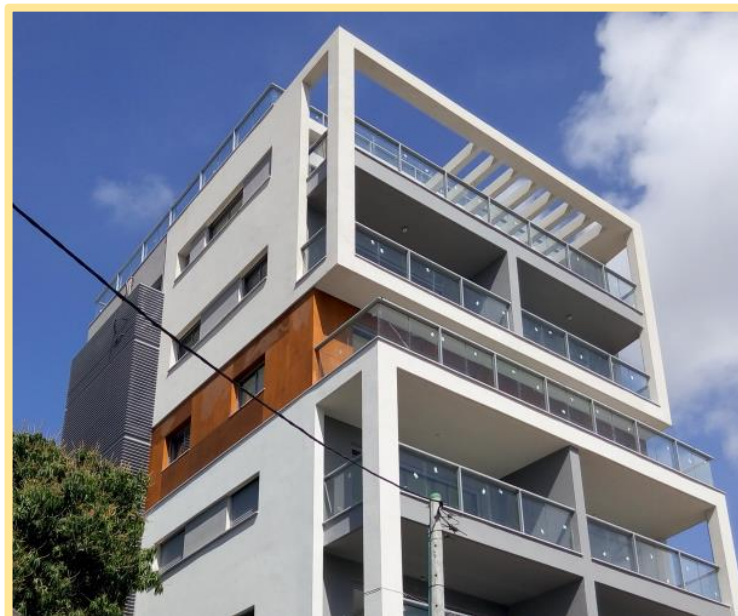


מבנים עם שונות חומרית



2 | המבנה

א | כלל המבנה



חומרי גמר

5. המבנים יחופו בחומרים קשיחים. יותר שימוש בטיח עד 20% משטח החזית.

6. יותר שילוב של עד שלושה חומרי גמר/ סוג עיבוד או גוונים. השינוי בחומריות או במופע ידגיש אלמנטים מבניים או נפחיים בבניין.

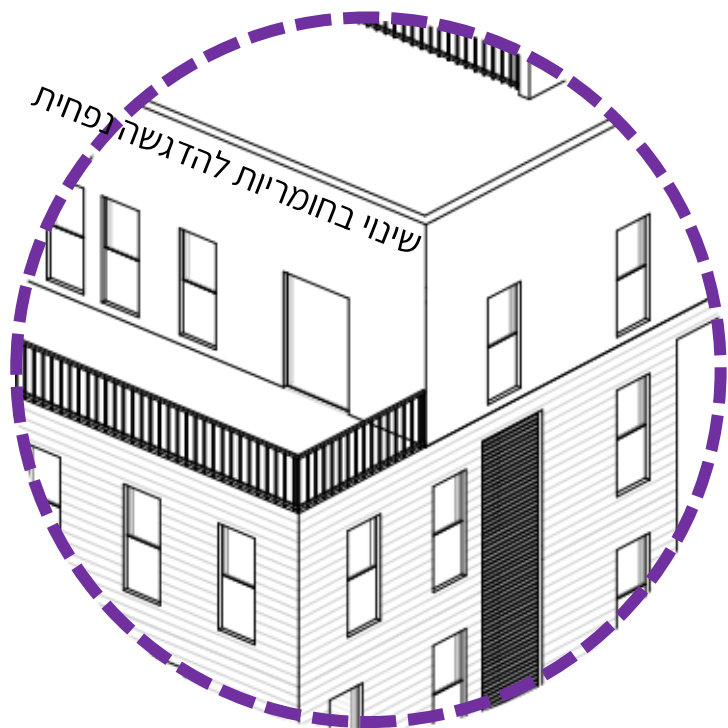
7. יותר שימוש בפלטות מתועשות, בטון אדריכלי, אבן נסורה, לוחות דמוי עץ, אלומיניום, לבנים, טרפסה, לבני סיליקט בהירים. לא יאושר חיפוי אבן בהדבקה בשילוב קיבוע מכני.

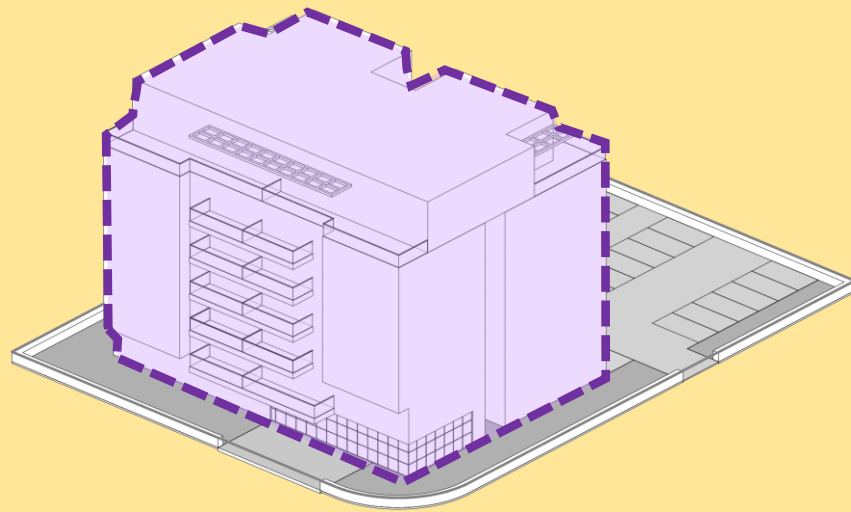
8. לא יאושר שימוש בעץ טבעי, פסיפס, שיש וקרמיקה כחומר חיפוי.

פרטי עזר (שילוט)

9. על כל בניין יותקן שילוט אלומיניום עם מספר הבית ושם הרחוב. מיקום השילוט יהיה במקום עם נראות גבוהה מהרחוב. שילוט הכולל שם יזם/ קבלן יותר בסמוך לשביל הכניסה למבואת המגורים. השלט יעשה מחומר עמיד ושטחו עד 1.2 מ"ר.

שימוש בחומריות לצורך הדגשת אלמנטים מבניים



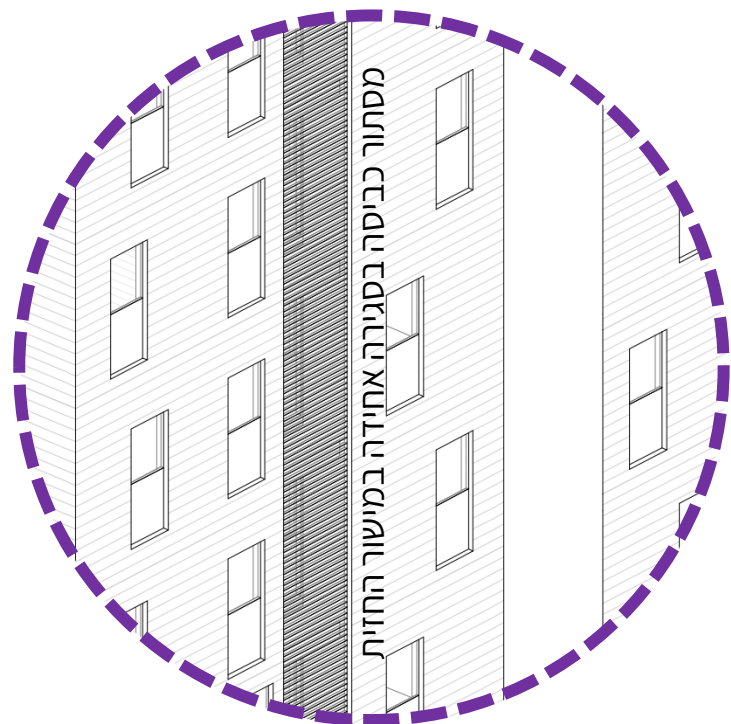


2 | המבנה

א | כלל המבנה



מסתורי כביסה במישור החזית



פרטי עזר (מסתורי כביסה, סוככים, מתקני תשתית)

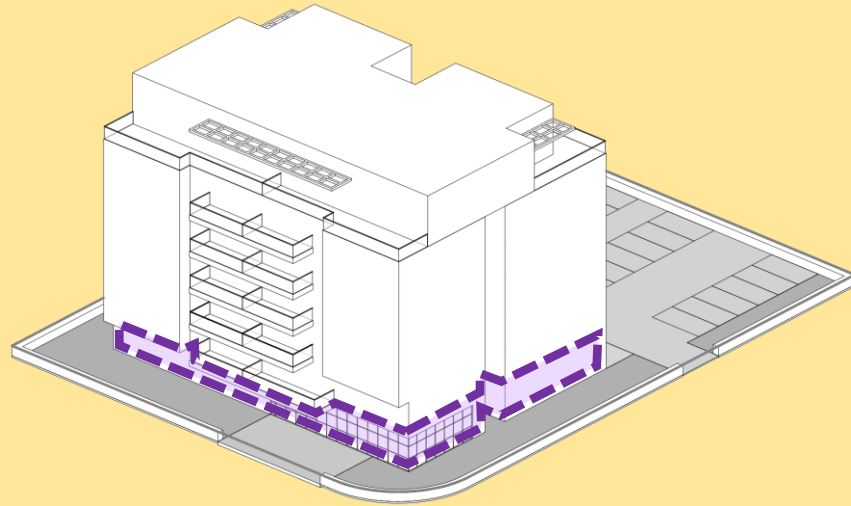
10. יש לתכנן מסתור כביסה עבור כל דירה. מסתור הכביסה ישתלב בעיצוב חזיתות הבניין ויהיה במישור אחיד עם החזיתות. לא תאושר הבלטה של מסתורי כביסה. ניקוז רצפת המסתור תחובר למערכת הניקוז של המבנה. ניתן לשלב מעבי מזגנים ודודי אגירה במסתורי הכביסה. רוחבו המינימלי של מסתור כביסה יהיה 1.5 מ'.

11. לא תאושר התקנת מעבי מזגנים, צנרת גלויה של תברואה, חשמל, גז מים ומיזוג אוויר בחזיתות המבנה.

12. סוככים מתקפלים יתוכננו לפי פרט אחיד עבור כל בניין. יש לאשר את הפרט במחלקת ההנדסה, כפרט מחייב. לא יאושרו סוככים מעוגלים. כאשר הסוכך פתוח, הוא לא יבלוט יותר מ- 2 מ' מקו חזית הבניין.

13. בתכנית הבקשה להיתר יש להציג אישור התקשרות עם מכון הלכה בעניין משאבות ומעליות שבת.

14. יושלם מסמך מדיניות בנושא מעליות



2 | המבנה בן מסד הבניין

כניסה ראשית למבנה

1. הכניסה הראשית למבנה תופנה כלפי המרחב הקדמי המשותף. בנוסף תתוכנן כניסה משנית מהחניה או משטח משותף נוסף.

2. הכניסה הראשית למבנה תאופיין בהדגשה עיצובית ושקיפות כלפי המרחב הקדמי המשותף.

גובה קומת הקרקע

3. גובה קומות הקרקע לא יעלה על 4 מ' (מרצפה לרצפה). ברחובות בהם שיפוע המדרכה עולה על 4%, תינתן גמישות ביחס לגובה קומת הקרקע. לצורך הדגשה עיצובית של הכניסה תותר מבואת כניסת עם חלל כפול.

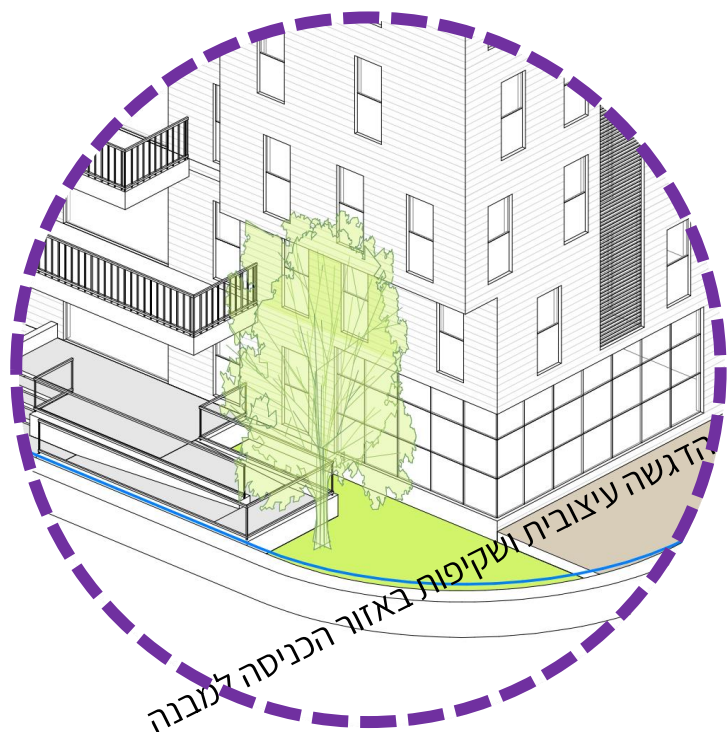
פתחים

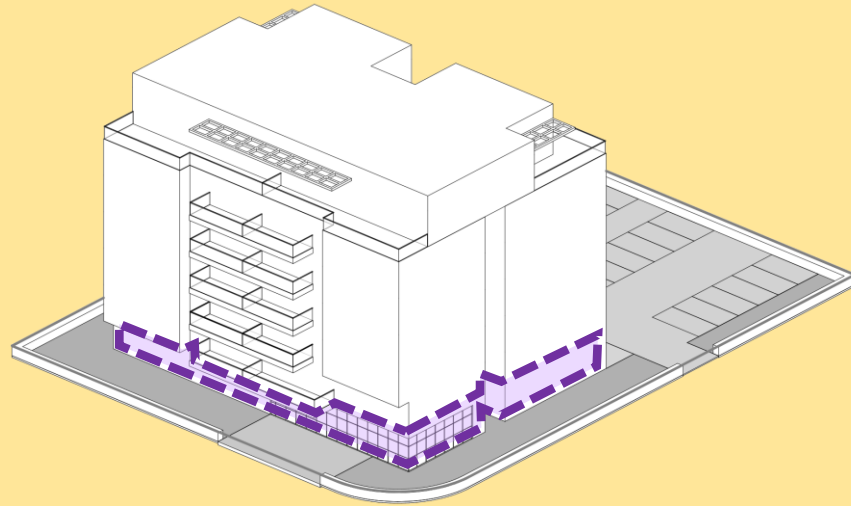
4. אורכו של קיר אטום הפונה אל חזית הרחוב לא יעלה על 4 מ'.

5. לא תאושר הפנית פתחים של דירות גן למרחב הקדמי המשותף. במגרשים פינתיים יאושרו פתחים רק כלפי חזית הרחוב המשני.



הדגשה עיצובית בכניסה למבנה





2 | המבנה בן מסד הבניין

שטחים ושימושים

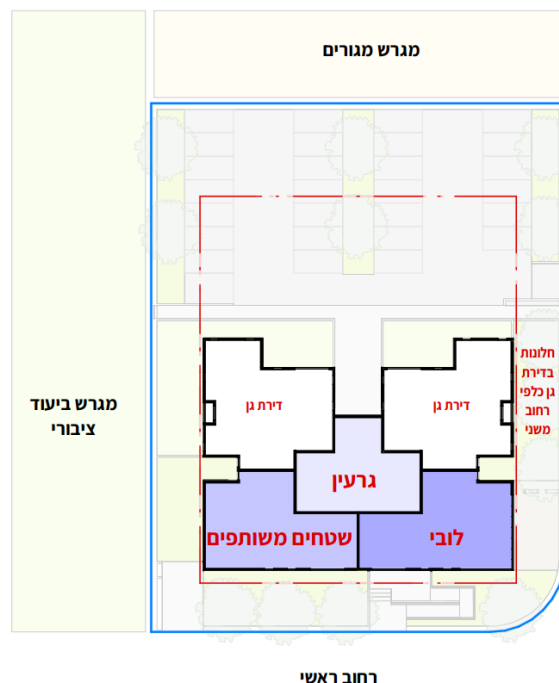
6. שטחה המינימלי של לובי המבנה/ מבואת הכניסה 30 מ"ר. בקרבת המבואה יתוכנן חדר לאחסנת אופניים. שטחו המינימלי של חדר זה יהיה 15 מ"ר.

7. שימושים הפונים למרחב הקדמי המשותף, לפי סדר עדיפויות:
א. מבואת כניסה
ב. מועדון דיירים או שטחים משותפים לטובת הדיירים (הכוללים חלונות ופתחים כלפי חוץ)
ג. מחסנים משותפים
ד. מחסנים פרטיים
לא יאושרו חדרים טכניים כלפי המרחב הקדמי המשותף.

8. ניתן לתכנן חדר לבלוני גז בתחום השטח המבונה בקומת הקרקע. (במקרים בהם לא ניתן לתכנן צובר גז).

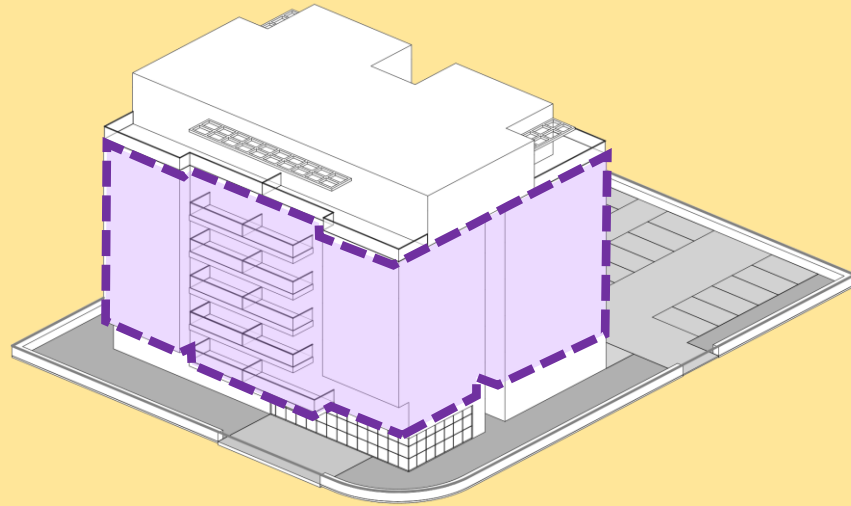


הפניית שימושים ופתחים משותפים למרחב הקדמי



תכנית קומת קרקע לדוגמא

שימושים משותפים לרווחת הדיירים כלפי רחוב ראשי והפניית פתחים בדירה בקומת הקרקע כלפי רחוב משני



2 | המבנה

גן גוף הבניין

מופע ונפחיות

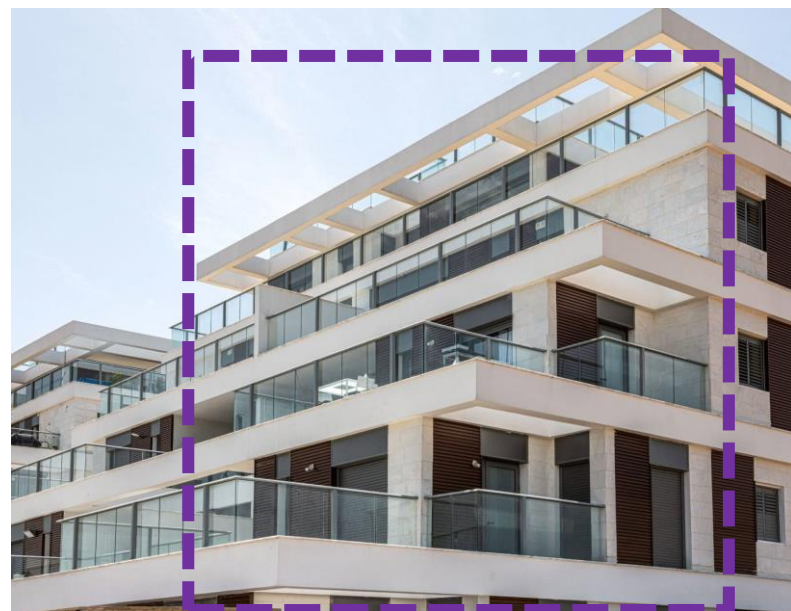
1. אורכו של קיר אטום הפונה אל חזית הרחוב לא יעלה על 4 מ'.
2. שינוי בנפחיות המבנה תעשה תוך התייחסות לכלל המבנה. אין לתכנן "קפיצות" בנפח המבנה במימדים הקטנים מ- 2 מ'. ככל שנדרשת נסיגה בין קומות המבנה, מידת העומק המינימלית של הנסיגה יהיה 2 מ'.

חלונות

3. חלונות ממ"ד יופנו ככל הניתן לחזית הצד או העורף. אין להפנות חלונות של חדרי שירות או חדרי רחצה כלפי הרחוב. במקרים בהם בשל אילוצי התכנון נדרש תכנון כאמור, יש להציג שילוב של הפתחים בחזית בצורה נאותה. לדוגמא: שילוב בחלון סרט, או חלון ורטיקלי עם חלק תחתון קבוע/ אטום או שינוי במישור הבינוי/ חומרי הגמר.

גובה קומות המבנה

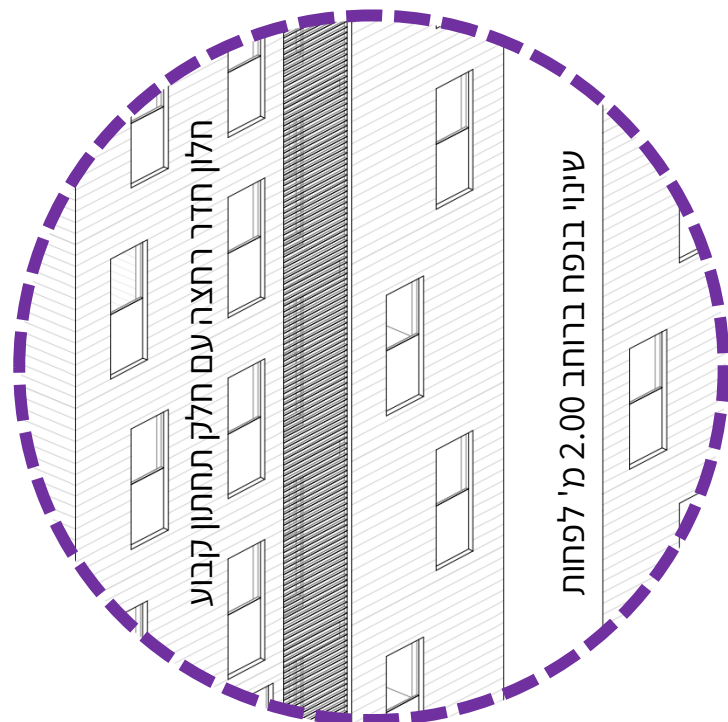
4. גובה של קומה למגורים לא יפחת מ- 2.7 מ' נטו/ 3.3 מ' ברוטו.



נסיגות אופקיות במבנה

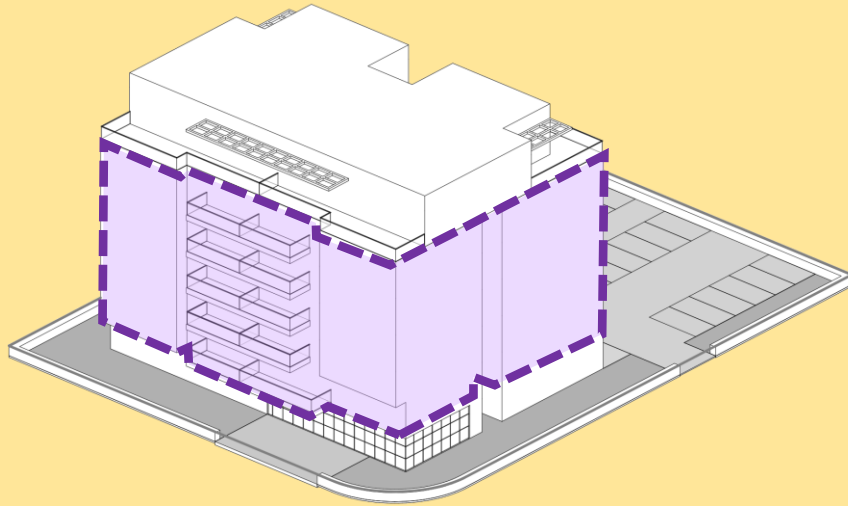


חלונות עם חלק תחתון קבוע



2 | המבנה

גן גוף הבניין



צורת המפרסת

5. המרפסות הבולטות מעבר לקו חזית הבניין יהיו חופפות ויקרו זו את זו למעט המקרים הבאים: מרפסת בקומה אחרונה במבנה (לא בקומת גג החלקית), שינויים בנפח המבנה. יש לשלב ככל הניתן, מרפסות לכל אורך חזית המבנה הפונה לרחוב.

מעקות במרפסת

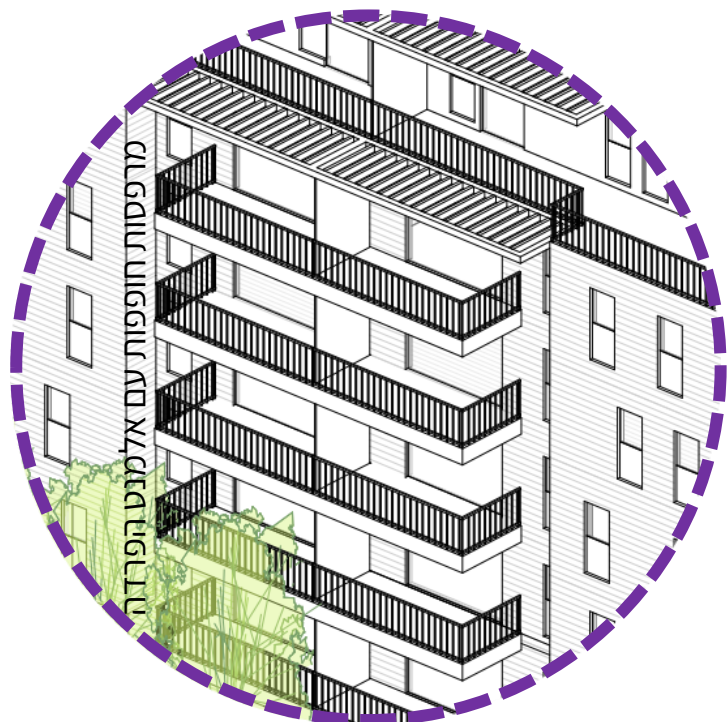
6. מעקה מרפסת יהיה עשוי מהחומרים הבאים (לפי סדר עדיפות): אלומיניום או ברזל, מעקה בנוי בגמר טיח/חיפוי קשיח/בטון אדריכלי, זכוכית שקופה בהירה. גוון המעקות יהיה בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה.

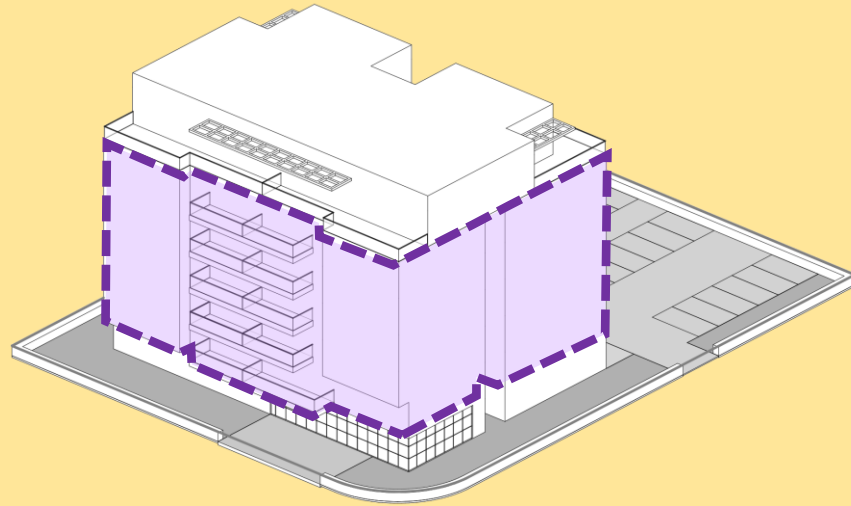
פרטי עזר במרפסת

7. אלמנט המפריד בין שתי מרפסות צמודות יתוכנן בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה וישתלב בו מבחינה נראות. תותר הקמתו עד גובה הקומה או עד גובהה של בליטה במבנה (מרפסת אחרת, מצללה, קורה). במקרים בהם לא מתוכנן קירוי לא יותר קיר מפריד חלקי.



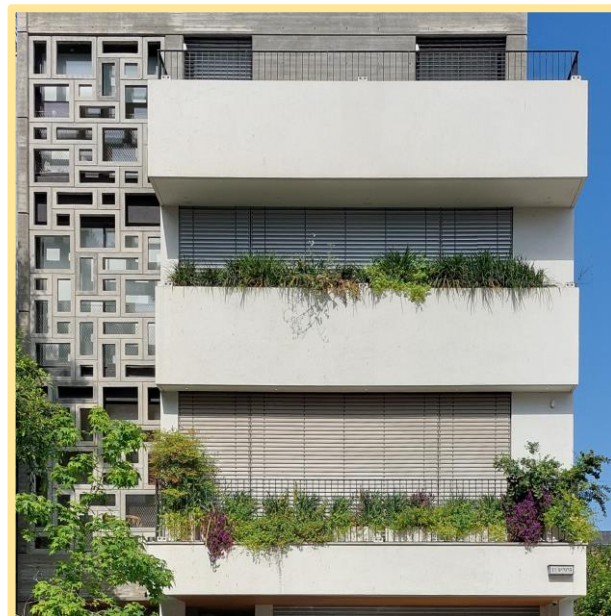
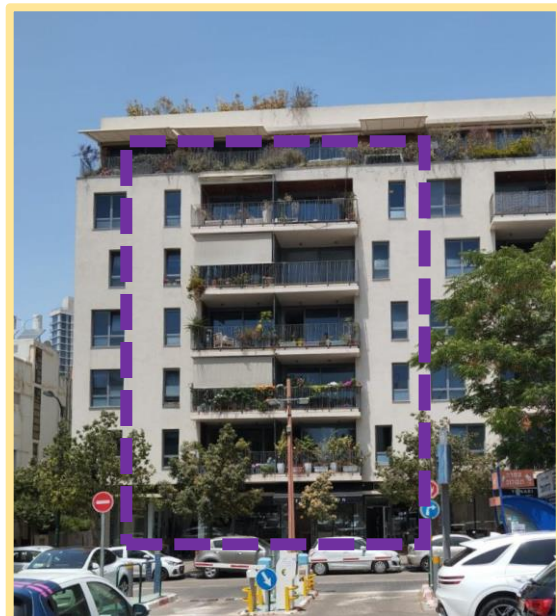
מרפסות חופפות לכל אורך החזית מעקות: ברזל, מעקה בנוי, מעקה זכוכית, קיר הפרדה מזכוכית



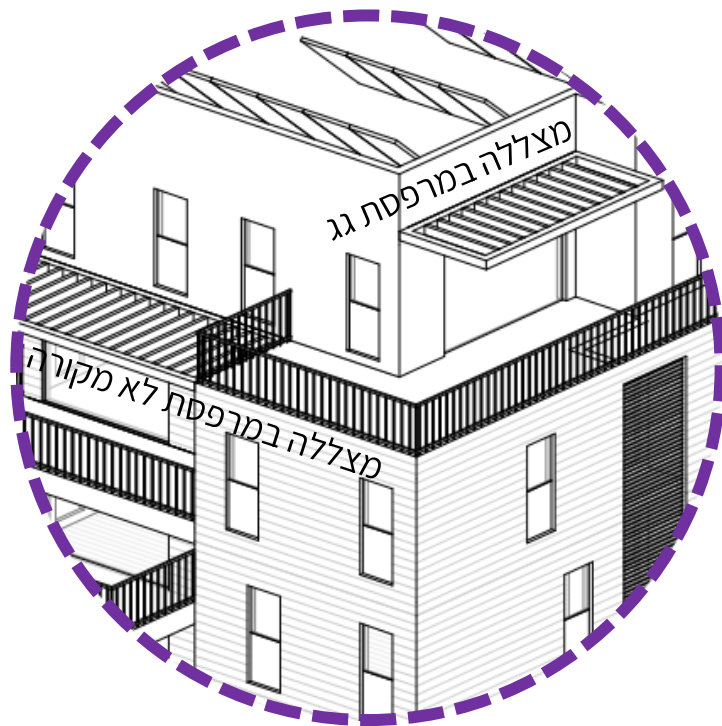


2 | המבנה

גן גוף הבניין



סגירת מרפסת בפרט אחיד נגלל

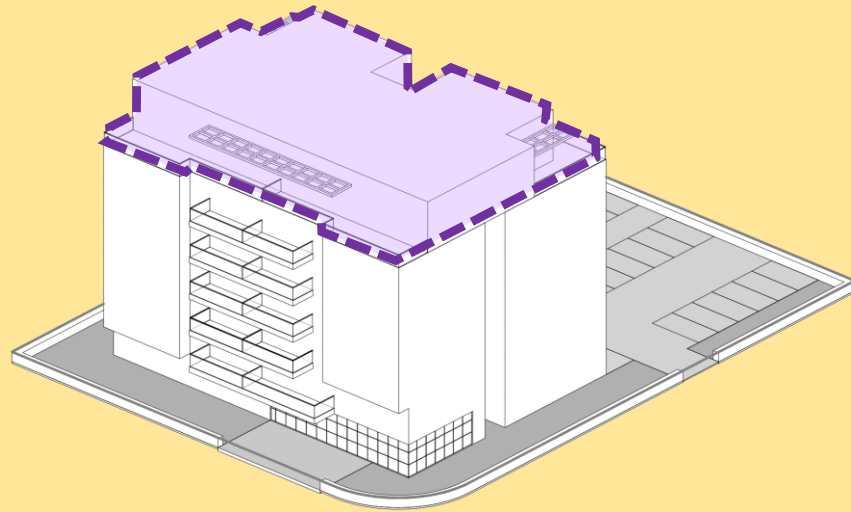


8. ניקוז המרפסות יחובר למערכת התיעול/ ניקוז של המגרש. לא תותר שפיכה חופשית ולא יותר מוצא ניקוז לביוב העירוני, למדרכה עירונית או לחצרות פרטיות. בתכנית הבקשה להיתר יש להציג נקודת מים לאדניות.

9. תותר הקמת מצללה במרפסות בקומות העליונות (שאינן מקורות ע"י מרפסת אחרת). עיצוב המצללות יהיה אחיד והן יותרו מאלומיניום, ברזל או בטון. יותר קירוי שקוף בלבד.

סגירת מרפסות

10. במרפסות במבנים חדשים, ניתן לתכנן סגירה אחידה מחומרים קלים המאפשרים פתיחה (בד עם מנגנון גלילה). גווני הסגירה יותאמו לחומרי הגמר של המבנה. קונסטרוקציה הנדרשת לגלילה תהיה נסתרת. עבור כל מרפסת יתוכנן ויבוצע פרט הכנה לסגירה כאמור. הפרט וחומרי הסגירה העתידית יוצגו בבקשה להיתר ויהיו מחייבים עבור כל בינוי עתידי במגרש. במבנים שהוקמו עד 1989 ובהם קיימות מרפסות, סגירת מרפסות תבוצע בצורה אחיד בכל המבנה. תותר סגירה מחומרים קלים בלבד, בגוון ובעיצוב אחידים. הסגירה לא תבלוט מעבר לקו רצפת המרפסת.



2 | המבנה

דן גג הבניין

גג למגורים - מופע ונפחיות

1. קומת הגג תתוכנן בנסיגה משאר קומות המבנה. בניה שלא בנסיגה תותר נקודתית, לצורך הדגשות נפחיות במבנה. תותר השלמה חלקית של מעטפת המבנה, על ידי קורות/עמודים/מצללות על מנת לייצר מראה של קומה מלאה.

מרפסת הגג

2. שטח המירבי של מרפסת המוצמדת לדירה בקומת הגג, לא יעלה על 150% משטח הדירה. יתרת השטח ככל שיותר יכול לשמש עבור מתקנים טכניים ושטחים משותפים לכלל הדיירים.

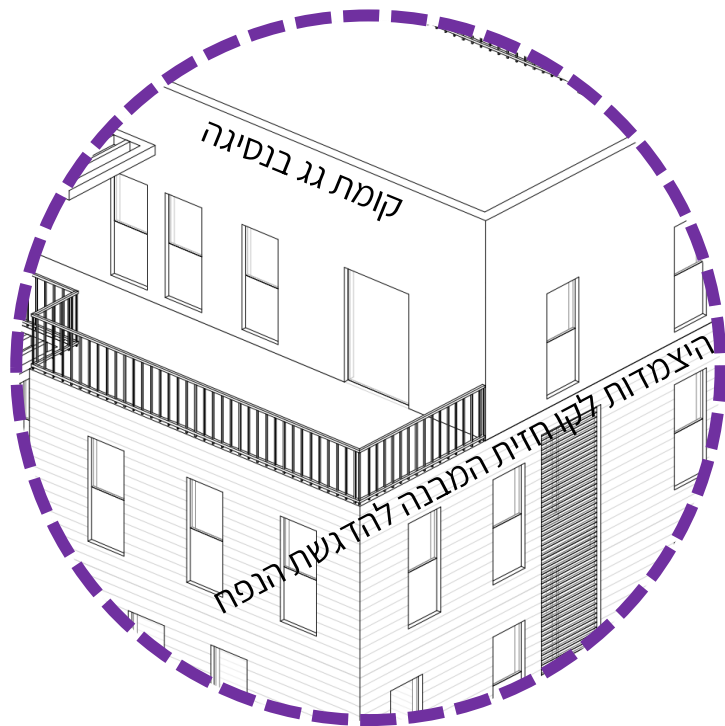
פרטי עזר

3. בדירה בקומת הגג נדרש לתכנן מחסן כחלק מהשטח המבונה בדירה. הכניסה למחסן תהיה ממרפסת הגג. שטחו המינימלי של מחסן לכל יח"ד יהיה 6 מ"ר. לא יאושרו מחסנים מפלסטיק לפי תקנות הפטור.

4. שטח המינימלי הנדרש של מצללה יהיה 20% משטח מרפסת הגג. יותרו מצללות מאלומיניום, ברזל או בטון. יותר קירוי שקוף בלבד.

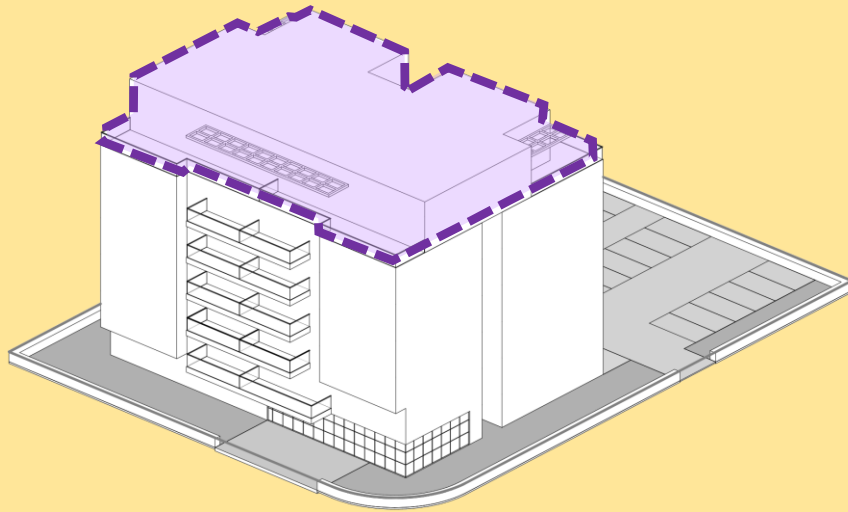


הצמדות לחזית והשלמת מישור החזית עבור הדגשה נפחית

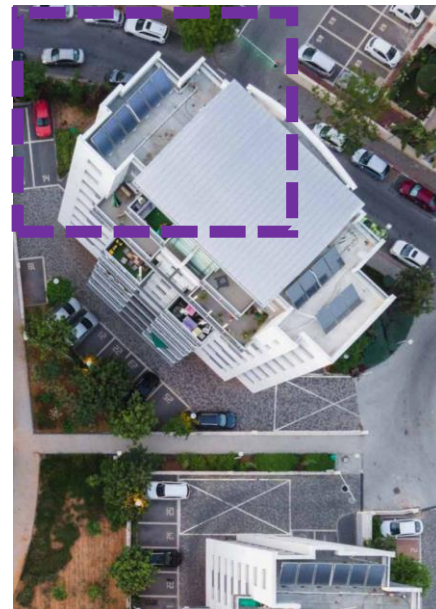


2 | המבנה

דן גג הבניין



ריכוז מתקנים טכניים על הגג עם מעקה כמסתור



גג טכני

5. לא יאושרו גגות רעפים. את הגג העליון ניתן לתכנן כגג מגוון. הניקוז יתוכנן כחלק ממערכת הניקוז של הבניין.

6. דודי השמש, קולטי השמש, מתקני מיזוג אוויר, גנרטורים וכל המתקנים הטכניים הנדרשים בגג, ימוקמו בסמוך אחד לשני ובמרחק מינימלי של 1.5 מ' ממעקה הגג. יש להציג פרט מסתור סביב מתקנים אלו.

7. ככל שלא סותר תכנית בתוקף, גובהו המינימלי של מעקה בגג העליון, יהיה לפחות כגובהם של המתקנים הטכניים. אזור היציאה לגג מגרעין הבניין (מעלית ו/או חדר מדרגות) יתוכנן בשטח המינימלי הנדרש וגובהו לא יעלה על גובה מעקה הגג.

8. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות או משותפות בגג העליון, בתנאי שנותרו שטחים מספקים למתקני תשתית הנדרשים בגג ולהנחיות הרשויות. בריכת השחיה תמוקם במרחק מינימלי של 1 מ' ממעקה הגג ומעקה הבטיחות לבריכה יהיה מחומר שקוף.

9. לא תותר הצבת שם יזם או חברה קבלנית או בעלים על גג המבנה או בקומות העליונות.

