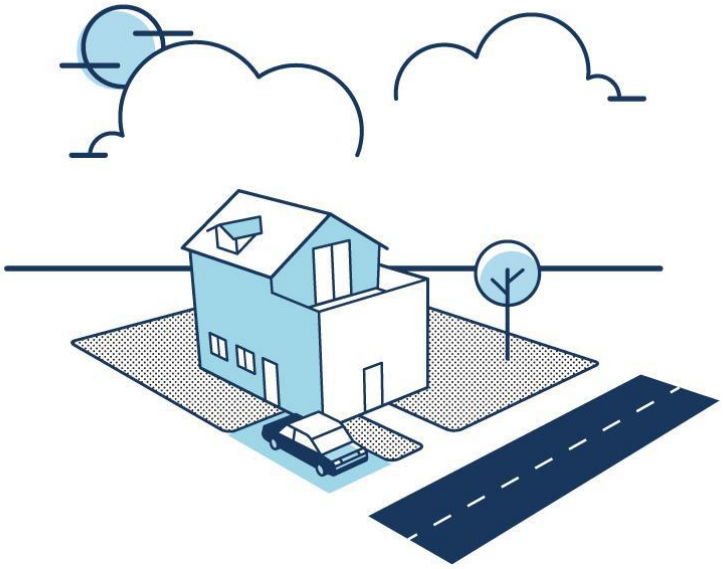
חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה

הנחיות מרחביות
עיריית הרצליה

בניה צמודת קרקע



ההנחיות נכתבו ונערכו ע"י הצוות המקצועי במנהל ההנדסה
ובסיוע של אגף שאיפ"ה; אגף פיקוח, בטחון וסד"צ; ותאגיד מי-הרצליה

תוכן עניינים

1	הגדרות	3
2	דברי הסבר, הנחיות ועקרונות משלימים	4
3	אלמנטים בתכנון המבנה	4
4	עיצוב מעטפת המבנה	5
5	קומות המבנה, קומת-הגג וגג המבנה	7
6	גינון ונטיעות	8
7	ניקוז וחילחול	10
8	מקומות חניה וגישה לכלי רכב	10
9	אשפה	11
10	איכות-הסביבה	12

1. הגדרות

בנייה צמודת קרקע
מבנה צמוד קרקע המיועד ליח"ד אחת או לשתי יח"ד (בית חד-משפחתי או דו-משפחתי).

קוטג' טורי
בנייה צמודת קרקע המיועדת לשלוש יח"ד ומעלה בקירות משותפים, ואינה כוללת חדרי-מדרגות משותפים.

בנייה חצי-רוויה
בנייה שאינה צמודת קרקע או קוטג' טורי, ושגובהה אינו עולה על 2 קומות + קומה חלקית.

בנייה רוויה
בנייה שאינה צמודת קרקע או קוטג' טורי או חצי-רוויה.

מרחב ציבורי
שטח ביעוד של דרך , שטח ציבורי פתוח, שביל, כיכר עירונית.

אזור לשימור
תחום / שטח המסומן בתשריט תכנית המתאר לשימור הרצליה (תכנית בשלבי תכנון), וכוללת בין השאר מבנים ואתרים לשימור.

מגרש פינתי
מגרש פינתי הנו מגרש ממוקם על מפגש רחובות או בכיכר עירונית.

מגרש T
מגרש בעל חזית ראשית לכיוון רחוב ניצב ובעל נצפות גבוהה.

גג משופע
גג שאינו שטוח.

גג ירוק
גג הנושא צמחייה על גבי תשתית הנדרשת לכך.

גובה קומה נטו
הגובה שבין פני ריצוף לבין הסף התחתון של תקרה פנימית לרבות הנמכות תקרה למיניהן.

גזוזטרה
מרפסת מקומה ראשונה ומעלה הבולטת מהקירות החיצוניים של המבנה ושאינה מרפסת גג.

קוקייה
חלק מגג משופע הבולט משיפועי הגג לצורך החדרת אור ואוויר.

חצר מונמכת במפלס המרתף
שטח בחצר הבניין, שנמצא במפלס קומת המרתף.

חלל מסתור כביסה ומערכות
חלל צמוד למבנה, שמיועד למערכות טכניות של יחידות המבנה : דוד-שמש, מזגנים, מתלה כביסה וצנרת.

נספח
מבנה למטרת שירות שנפרד מהמבנה העיקרי.

2. דברי הסבר, הנחיות ועקרונות משלימים

ההנחיות המרחביות שלהלן נועדו לפרט ולהשלים את ההוראות שנקבעו במסגרת תכניות תקפות. בכל מקרה של אי התאמה בין ההנחיות לבין הוראות הקבועות בתכנית תקפה, תגברנה האחרונות.

הנחיות מתעדכנות מעת לעת בהתאם למדיניות תכנונית שמשתנה וצרכים משתנים של תושבי העיר. על-כן, חובת המשתמשים במסמך לעקוב ולבחון באופן עצמאי את תקפותן ומידת עדכניותן של ההנחיות יחד עם התכניות הרלוונטיות.

עמידה בהוראות ההנחיות המרחביות מהווה תנאי לאכלוס או תעודת גמר, אף אם אינה מצוינת כמחייבת באופן מפורש בהיתר הבנייה.

הנחיות אלו כוללות את הבליטות המותרות לפי חלק ד' – בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב שבתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), למעט המפורט בהנחיות אלו.

סיווג בניה כבניה חדשה או כתוספת/שינוי בניה יקבע בהתאם לקריטריונים הבאים:

- היחס שבין היקף הבניה הקיימת להיקף הבניה המבוקשת.
- היקף הבניה הקיימת, לרבות תקרות, רצפות וקירות, הנשארות לאחר השינוי.
- ההיגיון התפקודי והקונסטרוקטיבי של הבקשה.
- הרקע הפיסי והסטטוטורי של המבנה המקורי.

3. אלמנטים בתכנון המבנה

3.1 קביעת מפלסי הפיתוח והכניסה למבנה

א. המפלסים יהיו בהתאם לתכניות התקפות ו/או תכניות בינוי ופיתוח מאושרות.
ב. התכנון ייעשה בהתאמה לפני הקרקע הטבעית ככל שניתן.
ג. במידה ולא נקבע מפלס כאמור, המפלס יקבע בהתאם לאינטרפולציה המתייחסת לגבהים הקיימים בפינות המגרש הסמוכות למרחב הציבורי הגובל, ובהתחשב בנושא הניקוז ו/או בתשתית הנדסית אחרת. בכל מקרה מפלס הכניסה לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס המרחב הציבורי ממנו אושרה הכניסה למגרש.
ד. במגרש משופע, המפלס ייקבע בהתאם לאמור בסעיף ג' הנ"ל, כאשר מפלס הייחוס במרחב הציבורי הגובל ייקבע בהתאם למרכז הגובה שבין הגבהים הקיימים בפינות המגרש הסמוכות לאותו מרחב ציבורי.
ה. מפלסי הפיתוח, בפרט באזור הכניסה הראשית למגרש, יהיו המשכיים למפלסים במרחב הציבורי הסמוך ככל שניתן.
ו. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית ותוך מתן עדיפות לשביל ללא מדרגות.
ז. יש להימנע ממילוי קרקע מעבר לגובה הכניסה המאושר כאמור בסעיפים הנ"ל, שישפיע באופן ניכר על מגרשים סמוכים.
ח. שפ"פ אשר נמצא בסמוך לשטחים ציבוריים יתוכנן כהמשכי לשטחים אלו, ככל הניתן באותו מפלס קרקע וללא גדרות.

3.2 חצרות אנגליות ו/או מונמכות

א. לא תותר גישה חיצונית לחצר המונמכת.
ב. חצרות מונמכות יותרו במסגרת קווי הבניין.
ג. למרות האמור, בניית החצר מעבר לקו הבניין תותר עד למרחק של 1 מ' מגבול המגרש הצדדי ו/או האחורי (כולל הדיפון במידה ונדרש).

3.3 שטחי שרות

א. שטחי השירות ימוקמו בקומת המרתף ו/או בקומת הקרקע.

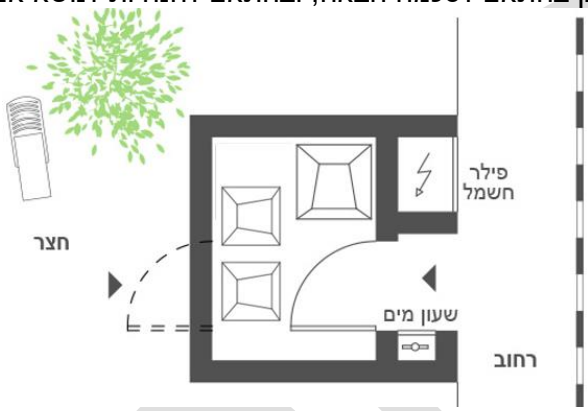
ב. למרות האמור, בקומת הקרקע יותר שטח שירות עד ל- 8 מ"ר לצורך אחסנה בלבד במסגרת השטחים המותרים (בנוסף לממ"ד).
ג. לא תותר הפרדת שטח שרות משטח עיקרי במחיצות גבס, אלא רק בבניה קשיחה של (בטון / בלוקים).

3.4 מיקום נספחים

א. מבנה הנספח (מחסן, חנייה מקורה) יתוכנן במסגרת קווי הבניין או במרווחים הצדדיים או האחוריים בלבד.
ב. תותר הקמת נספח אחד בלבד מעבר לקווי הבניין המותרים. למען הסר ספק, תותר הקמת נספח אחד הכולל את החנייה המקורה והמחסן יחד.

3.5 חלל מערכות המכיל פילרים, מתקנים טכניים, מד מים, אשפה וגז

א. פילרים למערכות טכניות כגון מים, חשמל, גז ופחי אשפה, יתוכננו בצורה מרוכזת בחלל מסתור מערכות אחד ככל שניתן.
ב. חלל מסתור המערכות יתוכנן בהתאם לסכמה הבאה, ובהתאם להנחיות לנושא אצירת האשפה שלהלן.



ג. המערכות ישולבו בגדר הקדמית, ויוסתרו בדלת דקורטיבית המשתלבת בעיצוב הגדר, שפתיחתה לא תהיה לתחום המרחב הציבורי הסמוך (דלת הזזה, דלת כנף שנפתחת לכיוון המגרש הפרטי).
ד. מד המים ימוקם בהתאם לאחת מהחלופות הבאות:
- בניצב לרחוב ובסמוך אליו, וכחלק מהגדר הצדדית
- כחלק ממסתור המערכות המשולב בגדר הקדמית

ה. יש לתכנן ולהקפיד על הפרדה בין מערכות הביוב והניקוז
ו. מומלץ כי תכנון שוחת הביוב האחרונה בתחום המגרש, לפני החיבור לשוחה העירונית, תהיה מבטון.
ז. ככל וקיים מד-מים ו/או חיבור חשמל לבניין במגרש, תותר הותרתם במקומם, ובתנאי שיוצג פתרון כולל למערכות, לפילרים ולגדרות לשביעות רצון מהנדסת-העיר.

3.6 חלל מסתור כביסה ומערכות

א. חלל צמוד למבנה, תחום באלמנט דקורטיבי קל שמתאים למבנה כולו, עשוי מחומרים עמידים, לא מחלידים ונגישים לתחזוקה.
ב. החלל לא יופנה לכיוון מרחב ציבורי.

4. עיצוב מעטפת המבנה

4.1 כללי

א. מערכות טכניות ו/או הנדסיות לא תמוקמנה בחזית הפונה למרחב ציבורי ועל כל חזית אחרת.
ב. ככל שנדרשת התקנת מערכות כאלו לכיוון מרחב ציבורי, אלו יותקנו תוך שילובם כחלק מהמבנה ו/או באמצעות מסתורים מתאימים לשביעות רצון מהנדסת-העיר.
ג. למרות האמור, תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות צדדיות ואחוריות בלבד, בהתאם למותר.
ד. לא תותר הנחת צנרת גלויה על כל חזיתות המבנה.
ה. לא תותר התקנת מתקנים טכניים ו/או הנדסיים בקירות משותפים.

4.2 חומרי-גמר

א. חיפוי כלל חזיתות המבנה ו/או מרביתן יהיה בגמר קשיח. יותר שילוב בחומרים נוספים.

ב. גווני המבנה הסופיים יהיו בהירים ומתאימים לסביבה הקרובה.
ג. לא יאושר שימוש בחומרים הבאים:
- זכוכית בגמר מראה
- פסיפס קרמי

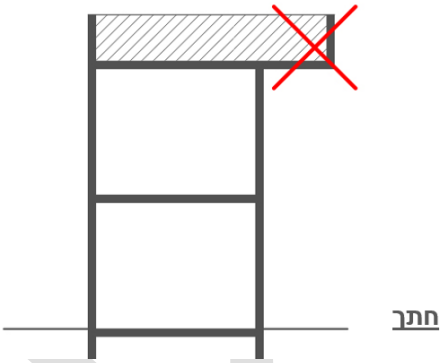
ד. חומרי הגמר בתוספת לבניינים קיימים יבוצעו בהתאמה לחומר הגמר הקיים במבנה.
ה. חזיתות המבנה וחומרי-הגמר יהיו לשביעות רצון מהנדסת-העיר.

4.3 מיקום הממ"ד ועיצוב פתחים

א. לא יותר מיקום ממ"דים לחזית הפונה לרחוב. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו בתנאי הצגת פתרון אדריכלי מתאים.
ב. בכל מקרה, לא תותר הבלטת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי, למעט במקרה שמבוקשת תוספת ממ"ד והוכח כי אין אפשרות למקמו בדופן צדדית או אחורית, והוכח כי אין בכך פגיעה בחזות המרחב הציבורי.
ג. במקרים בהם מאושרת הקלה בקו בנין, לא יותרו פתחים בממ"ד בתחום שמעבר לקו בניין צדדי או אחורי שקטן מ- 2.7 מ'.

4.4 גזוזטרות ומרפסות

א. תותר הקמת גגון או מצללה לגזוזטרה ובתנאי שלא יבלטו מקונטור הגזוזטרה / המרפסת (ובכפוף לתקנות התו"ב הרלוונטיות).
ב. לא תותר הקמת גזוזטרה בקומת-הגג.



4.5 מעקות בגזוזטרות, מרפסות וגגות

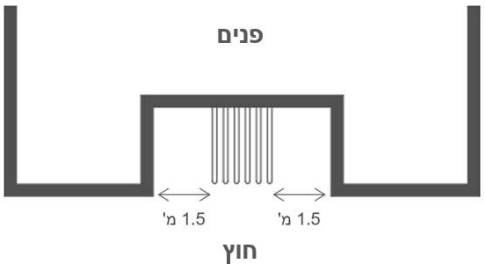
א. המעקות ייבנו מחומרים קלים, בנויים או שילוב לשביעות רצון מהנדסת העיר.
ב. לא תותר סגירת מעקה ע"י חומרים קלים כגון קש, ברזנט, תריסים וכיו"ב.

4.6 חדר על הגג

כל החדרים על הגג לרבות למגורים, לחדרי יציאה של חדר מדרגות וחדרי מעליות או לכל חדר טכני אחר, יחופו בחומר גמר קשיח שישתלב בחזית הבניין.

4.7 פרגולה / מצללה

א. ככל שמתוכננת הצללה לשטחים פתוחים במבנה כגון מרפסות לא מקורות, מרפסות-גג, היא תתוכנן בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה ולשפה העיצובית שלו.
ב. כלל המצללות במבנה יהיו בשפה עיצובית אחידה.
ג. משטח המצללה יהיה אופקי וללא שיפועים.
ד. לא תותר בניית פרגולה בין 3 קירות. פרגולה במגרעת בין 3 קירות תותר בכפוף להתרחקות של 1.5 מ' לפחות מהדפנות הצדדיות.



4.8 גגון

א. תותר הקמת גגון בכניסה למבנה המגורים ובמרפסת
ב. תותר הבלטת הגגון מהמבנה ב- 1.5 מ' לכל היותר, ובכל מקרה לא יחרוג הגגון מקונטור המרפסת שתחתיו.
ג. משטח הגגון יהיה אופקי וללא שיפוע (למעט לצורך ניקוז).
ד. חומרי הבנייה יהיו בהתאמה לחומרי המבנה המרכזי.

4.9 סככת-צל וסוכך מתקפל (מרקיזה)

א. תותר הקמת סככת-צל וסוכך מתקפל בעורף המגרש בלבד ובהתאם לקווי-הבניין המותרים למצללות.
ב. החומרים והגוונים יהיו בהתאמה למבנה הראשי.

5. קומות המבנה, קומת-הגג וגג המבנה

5.1 גובה הקומות

קומה / חלל	גובה (נטו)
מגורים בכל הקומות	270 ס"מ מינימום 350 ס"מ מקסימום

למרות האמור, תותר בנייה של חלל כפול בחלקים מבית-המגורים ולשביעות רצון מהנדסת-העיר.

5.2 גובה מבנה

א. גובה מקסימלי לפני הריצוף בגג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מעל מפלס הכניסה.
ב. ככל שיידרש, מעל פני ריצוף הגג תותר תוספת של מעקה לצורך בטיחות ו/או להסתרת מערכות בגג שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'.

5.3 קומת מרתף

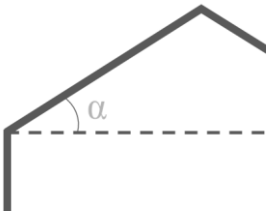
א. מרתפים יתוכננו בהתאם להוראות תכנית הר/2000מ.
ב. בתכנון גובה קומות מרתף יש לשמור בקומת הקרקע על עומק אדמת גינון ונטיעות.
ג. דופן המרתף המתוכנן יכלול קירות דיפון ככל שנדרש.
ד. בנוסף לאמור, דופן מרתף המתוכנן לכיוון מגרשים סמוכים, לרבות מרחב ציבורי סמוך, ייסוג ב- 1 מ', לכל הפחות, מגבול המגרש.
ה. לא תותר חפירה פתוחה בסמוך למגרשים גובלים, ובפרט לכיוון שטחי ציבור (דרך, שצ"פ, שב"צ וכיו"ב).
ו. למרות האמור ובמקרים מיוחדים, תתאפשר בחינת האפשרות במסגרת תכנית ההתארגנות באתר, ובכפוף לאישור מהנדסת-העיר.

5.4 גג המבנה - פיתוח חזית חמישית , חומרי גמר גגות

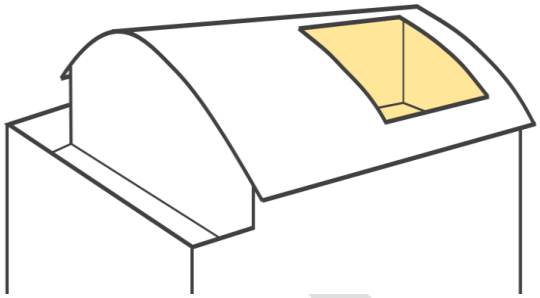
א. לטובת ניראות הגגות והשהיית מי-נגר, מומלץ לתכנן גגות שטוחים כגג ירוק, או לחלופין גינון בצמחייה טבעית או טיפול בחומרי גמר כגון ריצוף בהיר, חצץ לבן וחומרים נוספים באישור מהנדסת-העיר.
ב. לא יותר גמר בזיפות הגג ו/או ביריעות ביטומניות חשופות.
ג. גווני הגג הסופיים יהיו בהירים, בהתאמה למבנה והסביבה הקרובה, ולשביעות רצון מהנדסת-העיר.

5.5 גג משופע

א. תותר הקמת גג משופע ומקומר.
ב. שיפוע הגג לא יפחת מ- 30 מעלות, ולא יעלה על 45 מעלות.

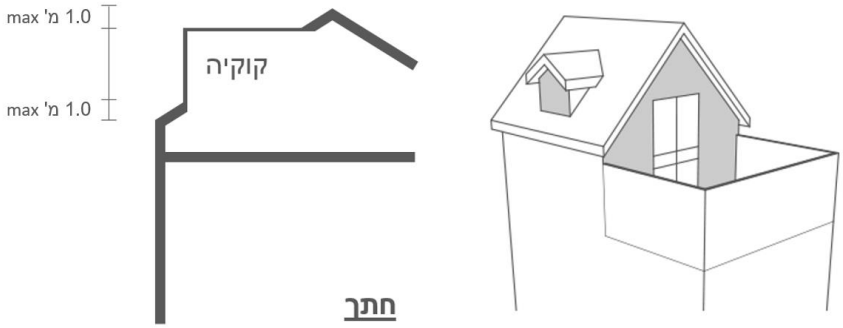


ג. במקרה של יח"ד צמודות דופן או במבנים טוריים, יש לתכנן את כיוון שיפועי הגגות באופן אחיד בהתאמה ליח"ד הצמודות ככל שניתן.
ד. גרם המדרגות והמעלית ימוקמו כך שלא יבלטו ממישור הגג המשופע. בתוספת על מבנה קיים תותר סטייה מהוראה זו ובתנאי שיוצג פתרון אדריכלי מתאים לשביעות רצון מהנדסת העיר.
ה. חיפוי הגג יהיה בחומרים קשיחים ועמידים כגון רעפים, מתכות וחומרים נוספים, בגוונים בהירים בהתאמה למבנה והסביבה הקרובה, ולשביעות רצון מהנדסת-העיר.
ו. יציאה למרפסת-גג במבנה עם גג משופע תהיה מכיוון הגמלון. ככל ותתוכנן יציאה מכיוון הדופן המשופעת של הגג, אזור המרפסת יתוכנן כגריעה מהגג בהתאם לסכנה זו –



5.6 מיקומן וגודלן של קוקיות בגג משופע

א. רוחב הקוקיות סה"כ לא יעלה על 1/3 מרוחב החזית בה נמצאות הקוקיות.
ב. גובה מקסימלי חיצוני של הקוקיות לא יעלה על 1.0 מ' מתחת לרום הגג ומעל לסף התחתון של הגג המשופע.
ג. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.



5.7 מערכות טכניות בגג המבנה לרבות דוודים, קולטי שמש, מעבים, צלחות לוויו וכיו"ב

א. ניצפות מערכות אלו תצומצם למינימום הכרחי על-ידי קביעת המיקום המתאים ביותר לכך.
ב. המערכות יוסתרו בפתרון אדריכלי שישתלב במבנה ככל שניתן.
ג. בגג משופע, הסתרת המערכות טכניות תהיה בתוך חלל הגג בלבד, למעט מיקום הקולטים, אותם ניתן למקם ע"ג מישור הגג המשופע.
ד. תתוכנן גישה לצורך תחזוקת מערכות טכניות הממוקמות בגג.
ה. לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות.

5.8 חצרות אנגליות ו/או מונמכות

א. לא תותר גישה חיצונית לחצר המונמכת.
ב. חצרות מונמכות יותרו במסגרת קווי הבניין.

ג. למרות האמור, בניית החצר מעבר לקו הבניין תותר עד למרחק של 1 מ' מגבול המגרש הצדדי ו/או האחורי (כולל הדיפון במידה ונדרש).

6. גינון ונטיעות

6.1 תכנון שטחי גינון

יש לתכנן שטחי גינון מרביים ככל שניתן, בפרט בחזית במגרש, תוך שילוב עצים בוגרים, קיימים וחדשים.

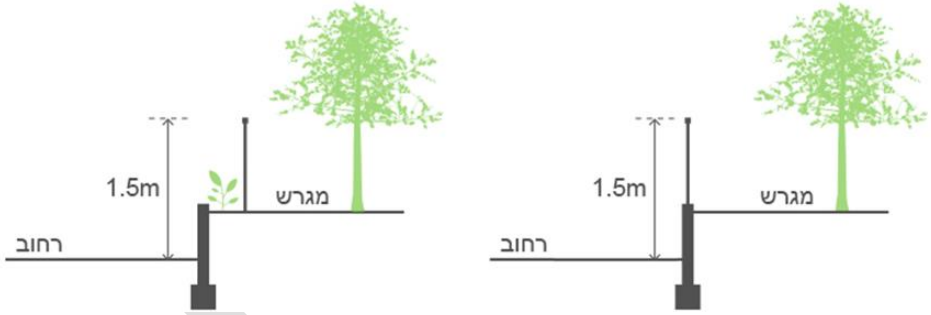
6.2 עצים קיימים ונטיעות

א. יש לשמור על עצים בוגרים קיימים, ולהימנע מכריתה ו/או העתקה ככל שניתן.
ב. לא תותר כריתת עצי רחוב לצורך תכנון ו/או ביצוע הבנייה מגרש. למרות האמור, במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.
ג. במסגרת הפיצוי הנופי הנדרש על-פי חוק, יש לתעדף נטיעת עצים חדשים בשטח המגרש.
ד. במסגרת בנייה חדשה בלבד תחול חובת נטיעה של לפחות 1 עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. גודל העץ לנטיעה יהיה בגודל 9 לפי הגדרות שה"מ משרד החקלאות. גובה העץ לא יפחת מ-2 מ', ויהיה בעל פיצול של 2 ענפים לפחות בגובה 2 מטר.
ה. מומלץ לנטוע עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל וללא פירות מלכלכים. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכיו"ב.
ו. רשימת עצים מומלצים:

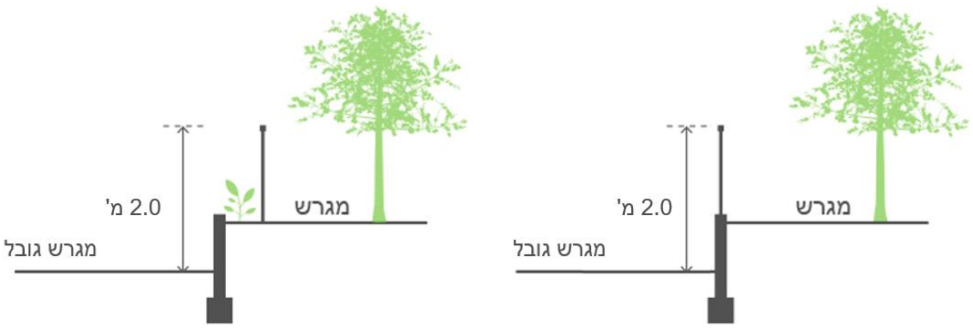
- פלומריה ריחנית
- גויאבה
- טבבויה אי
- עצי הדר למינהם
- קלורוטריה
- דקליים למינהם
- כרבל לביד
- קרמבולה
- זית
- מנגו
- ליצ'י
- ועוד
- אלונים מינים שונים
- שסק

6.3 גדרות

א. גובה הגדר יימדד מפני הקרקע במגרש הגובל (לרבות בדרך הסמוכה). במידה והגדר מורכבת מחלק בנוי וחלק קל מעליו, גובה הגדר יחושב לפי גובה הגדר כולה (בנוי + קל).
ב. גדר הפונה לכיוון מרחב ציבורי, כולל החלק של הגדר הצדדית שנמצא במרווח הקדמי, יתוכננו עד לגובה מירבי של 1.5 מטר. בכל מקרה, מומלץ כי הגדר תתוכנן כגדר מגוננת, ככל שניתן (עצים, גדר חיה וכיו"ב).



ג. גובה גדרות צדדיות ו/או אחוריות לא יעלה על 2.0 מ', כאשר גובהה יימדד ממפלס הקרקע במגרש הגובל ועד לסף העליון של הגדר (הבנויה ו/או הקלה). למרות האמור, גובה גדר צדדית במרווח הקדמי תהיה בהתאם לאמור בסעיף ב'.



ד. יש לתכנן ולבצע חומרי-גמר משני צידי הגדרות.
ה. חומרי-הגמר של הגדרות יהיו בהירים, בהתאמה למבנה המרכזי ולסביבה הקרובה, ולשביעות רצון מהנדסת-העיר.
ו. לא יותר חיפוי הגדרות במתכות למיניהן.
ז. לא יותרו גדרות במצב שלד ללא חומרי-גמר (בלוקים, בטון חשוף וכיו"ב) ו/או שימוש בחומרים ארעיים כגון יוטה, ברזנט, שמשונית, במבוק וכיו"ב.
ח. ככל שלא מתכוננת גדר, נדרשת הקמת מסד בנוי מינימלי בגובה של כ- 20 ס"מ מעל פני הקרקע במגרש הגובל (לרבות דרך ו/או שצ"פ) לכל אורך גבולות המגרש.
ט. חיפוי קיר גדר הפונה לשטחים ציבוריים (רחוב / שצ"פ וכדומה) יהיה בחיפוי קשיח הכולל קופינג מעל הגדר.
י. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

6.4 שערים להולכי-רגל ולרכבים

א. יותרו שני פתחי כניסה בלבד לחלקת המגורים:
- כניסת (שער) הולכי רגל.
- שער לכלי רכב.

ב. לא תותר פתיחת שער לתחום הרחוב ו/או מרחב הציבורי.
ג. יש לתכנן את השער בהתאם לשפה העיצובית של המבנה הראשי במגרש, וככל שניתן גם לגדרות הסמוכות.
ד. גובה השער להולכי-רגל יהיה בהתאם לגובה המותר לגדרות.
ה. גובה שער הכניסה לרכב במרווח הקדמי ו/או הצדדי לא יעלה על גובה מבנה החנייה ובכל מקרה לא יותר מ-2.6 מ'.
ו. במידה ושער הכניסה לרכב מתכונן במרווח הקדמי, השער יעוצב בהתאמה לגדר הקדמית.

6.6 בריכות שחיה וג'קוזי

א. תכנון בריכות שחיה וג'קוזי יעמוד בהוראות תכנית הר/2000/ב ובתקנות *התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חלק כ"א - בריכות-שחיה.*
ב. התכנון יחויב בריצוף מונע החלקה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' מסביב לבריכה / לג'קוזי.
ג. יש להתקין מעקות בטיחות היקפיים ככל שנדרש.
ד. שטח בריכה מירבי יהיה 50 מ"ר. במגרשים ששטחם עולה על 0.8 דונם, יותר שטח מירבי של 120 מ"ר.
ה. חדרי מכונות נדרשים יהיו בתת-הקרקע ובקווי הבניין המותרים ככל שניתן.

7. ניקוז וחילחול

7.1 ניקוז, חלחול מי נגר ובנייה משמרת מים

א. יש לתכנן שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, בהיקף שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש.
ב. יש למקם את שטחי החלחול בחזית הפונה לרחוב, ככל הניתן.
ג. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות תעלת ניקוז המובילה את המים לבור חלחול.
ד. יש לתכנן שיפועי ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ- 1%.
ה. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

7.2 ניקוז שטחים פתוחים, מרפסות, גזוזטרות וגגות

א. הניקוז יהיה במערכת סגורה, משולבת במבנה ונסתרת.
ב. לא תותר שפיכה חופשית של מים ובאופן שאינו מבוקר.
א. לצורך חילחול מיטבי, מי-הגשם יופנו לאזורי גינון ובורות החדרה.
ב. לא יותר ניקוז כלפי מגרש סמוך.

7.3 ניקוז מרתפים, חצרות אנגליות ומונמכות

הניקוז יהיה בהפניית המים לתא שיקוע עם גלישה לבור חלחול ומשאבת חירום להוצאת עודפי המים בתחום המגרש.

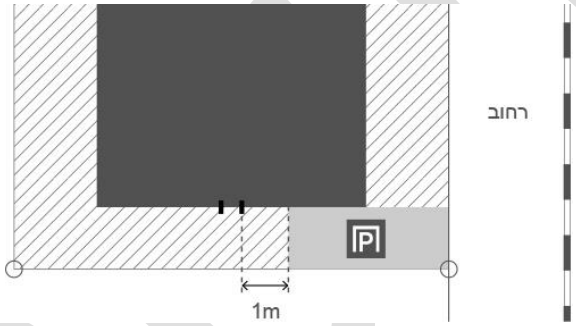
7.3 ניקוז בריכות וג'קוזי

ניקוז ו/או ריקון של בריכות וג'קוזי יהיו אל תשתית הביוב בלבד, ובכל מקרה לא אל תשתית הניקוז.

8. מקומות חניה וגישה לכלי רכב

8.1 הנחיות למיקום הכניסות ולאפיון במגרש לעניין התנועה והחנייה

א. מיקום הכניסה לרכבים יהיה בהתאם לתכניות התקפות ו/או תכניות בינוי ופיתוח מאושרות.
ב. ככל שלא נקבע המיקום כאמור, המיקום ייקבע בשלב תיק המידע התכנוני להיתר על בסיס המצב התכנוני וההנדסי במגרש המדובר, בהתאם למפלסי דרך הגישה, בדופן המגרש ובצמוד לחניות במגרש הסמוך.
ג. מיקום הכניסה לרכב למגרש תתחשב בקיומם של עצי רחוב בוגרים ככל שניתן.
ד. תותר כניסת ויציאת רכב אחת בלבד למגרש.
ה. כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל שניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מירבי לבאי הצומת ולשמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.
ו. כניסות למגרשים יותרו מדרכים בלבד.
ז. בנוסף לאמור, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות העיר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון אורבני וסביבתי.
ח. במגרשים בהם מותרים ומתוכננים מס' בתים צמודי קרקע, כאשר האחד בקידמת המגרש והאחרים בעורפו, בהיעדר גישה ישירה לבית שבעורף, תתוכנן דרך גישה משותפת שתשרת את כלל היח"ד במגרש (זיקת הנאה). רוחב דרך הגישה למעבר רכב בתחומי המגרש לא יפחת מ- 3.0 מ' נטו.
ט. במקרים של תכנון חנייה טורית, רוחב הפתח לא ייפחת מ- 3.0 מ' נטו.
י. רוחב צמד מקומות חנייה שמתוכננים במקביל לא יעלה על 5.5 מ'.
יא. יישמר מרחק של 1 מ' לפחות בין מיקום מקום החנייה לבין הכניסה למבנה.



יב. יש להימנע ככל שניתן מתכנון כניסה לרכב החוצה קולטן / אבן שפה יצקת.
יג. במקרים בהם נדרש פינוי אשפה מתוך שטח המגרש, יש לוודא כי התכנון התנועתי מאפשר מעבר של משאית אשפה (משאית "9") על-פי הנחיות משרד התחבורה.
יד. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

8.2 מבנה חניה

א. גובה המבנה לא יעלה על 2.6 מ'. הגובה יימדד ממפלס המרחב הציבורי הסמוך ועד לסף העליון של מעקה גג המבנה.
ב. חומרי הגמר יתוכננו בהתאמה למבנה המגורים הראשי.
ג. גג מבנה החניה ינוקז לפנים המגרש ולשטחי חלחול, ובכל מקרה לא לכיוון שטחים גובלים כלשהם.

9. אשפה ומיחזור

א. כלי אצירת האשפה והמיחזור יוצבו בתוך גומחה הייעודית.
ב. הגומחה תהיה בניצב לרחוב והגישה אליה תהיה חזיתית משביל כניסת הולכי הרגל.
ג. הגישה לנישה תהיה חופשית ושער הכניסה למבנה (אם קיים) יהיה לאחריה.
ד. בהעדר הנחיות אחרות גובה קירות הגומחה יהיה 1.5 מ'.
ה. כל אצירת האשפה וגודלם לפי טיפוסי הבנייה:

<u>לבית חד-משפחתי -</u>

• פסולת ביתית	פח ירוק	360 ליטר	1 X
• אריזות	פח כתום	120 ליטר	1 X
• נייר	פח כחול	120 ליטר	1 X

לבית דו-משפחתי (כולל בנייה טורית לכל צמד יח"ד) -

- פסולת ביתית — פח ירוק — 360 ליטר — 2 X
- אריזות — פח כתום — 240 ליטר — 1 X
- נייר — פח כחול — 240 ליטר — 1 X

ו. למרות האמור, בסעיף ה', בבית דו-משפחתי, תותר הקמת 2 גומחות נפרדות עבור כל אחת משתי היח"ד, כשכל גומחה תתוכנן לפי ההנחייה לבית חד-משפחתי.

ז. בנוסף, בנושאי ניקוז, חשמל, חומרי-גמר, בטיחות, תאורה וכיו"ב יש לתכנן בהתאם ל – **מפרט טכני לחללים ומסתורים לאצירת אשפה – קישור**

10. איכות-הסביבה

10.1 רעש ואקוסטיקה

תכנון אחד או יותר מהמתקנים שלהלן יחייב התייחסות ומענה ככל שיידרש לנושא האקוסטי ולהשפעות הצפויות לסביבה.

- מפוחי אוורור
- חדר משאבות
- מתקן חנייה מכאני
- מערכות מיזוג אוויר מרכזיות
- בריכת שחיה / ג'קוזי חיצוניים
- ומתקנים נוספים בהתאם להנחיות היחידה לאכה"ס

10.2 קמין

א. הקמין חייב בארובה.

ב. הארובה תשולב בגג המבנה ובאופן שמפלס העליון ביותר של הארובה, לא יעלה על 1.5 מ' נוספים מעל גובה הגג הבנוי בהתאם להנחיות.

ג. יותר תכנון קמין שמופעל בגז בלבד או בחומרים נוספים בכפוף לאישור היחידה לאיכה"ס.

ד. תכנון הארובה יהיה בהתאם לתקן (ת"י 838 חלק 3) 1991.