



הנחיות מרחביות עיריית הרצליה

בניה רוויה למגורים



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.....	7.
5.	קומות המבנה, קומת-הגג וגג המבנה.....	8.
6.	גיבון ונטיעות.....	9.
7.	ניקוז וחילחול.....	10.
8.	מקומות חניה וגישה לכלי רכב.....	11.
9.	בנייה חצי-רוויה למגורים.....	12.
10.	אשפה.....	12.
11.	איכות-הסביבה.....	13.

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 שנמצאת בהכנה וכוללת בין השאר מבנים ואתרים לשימור.

מגרש פינתי

מגרש פינתי הינו 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 (דירות וכיו"ב) או של המבנה כולו : דוד-שמש, מזגנים, תליית 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, תנאים 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 יעשה בהתאמה לפני הקרקע הטבעית ככל שניתן.
- ג. במידה ולא נקבע מפלס כאמור, המפלס יקבע על בסיס הגבהים 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. במידה והמגרש גובל במספר מרחבים ציבוריים, המרחב לפיו ייקבע מפלס הכניסה יתאים לדרך הראשית הסמוכה.
- ה. 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.
- ו. פיתוח ומפלסי מרחב הגישה לכניסה הראשית למבנה יהיו המשכיים לפיתוח המרחב הציבורי הסמוך לו.
- ז. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית ותוך מתן עדיפות לשביל ללא מדרגות.
- ח. יש להימנע ממילוי קרקע מעבר לגובה הכניסה המאושר כאמור בסעיפים הנ"ל, שישיפיע באופן ניכר על מגרשים סמוכים.
- ט. שפ"פ אשר נמצא בסמוך לשטחים ציבוריים יתוכנן כהמשכי לשטחים אלו, ככל הניתן באותו מפלס קרקע וללא גדרות.

3.2 הדגשת חזית

- א. יש להדגיש את הכניסה הראשית למבנה ע"י אלמנט אדריכלי, סימון חזותי, כמו גובה, שינוי בקו גג, או נסיגה, שינוי בחומרים וכיו"ב.
- ב. מבואת הכניסה הראשית תמוקם בחזית הפונה למרחב הציבורי המתאים, ותתוכנן מבחינה אדריכלית ועיצובית ככניסה הראשית למבנה תוך התייחסות לכל שעות היממה.

3.3 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 בלבד (כולל קיר הדיפון במידה ונדרש).

3.4 שטחי שרות

- א. כללי
- לא תותר הפרדת שטח שרות משטח עיקרי במחיצות קלות.
 - לא יותרו נספחים, חדרים טכניים ושטחי עזר מעבר לקווי הבניין המותרים מעל הקרקע.
 - לא יותרו דלתות לשטחי שרות ו/או פתחי איורור ושחרור עשן משטחים אלו אל עבר חזיתות ראשיות.
 - מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות, ובכל מקרה לא תותר הקמת מחסן דירתי בתוך דירת מגורים או בצמידות לה ואשר משויכת לאותה דירה.
 - במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.
- ב. מבואת כניסה ראשית
- שטח המבואה (ללא שטח חדר המדרגות והמעלית, ללא מתקנים טכניים לרבות: חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים ומחסנים) ייקבע באופן הבא:

שטח מינימלי למבואה (מ"ר)	מס' יח"ד בבניין
מכפלת מס' היח"ד בבניין ב- 4	עד 9
35	10-14
45	15-24
60	25 ומעלה

- במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

ג. מבואה קומתית

- שטח המבואה (כולל שטח חדר המדרגות והמעלית) ייקבע באופן הבא:

שטח מינימלי למבואה (מ"ר)	מס' יח"ד בקומה
30	עד 3
45	4-5
60	6 ומעלה

- במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

3.5 מערכות טכניות, פילרים, מתקנים טכניים, מד מים, חשמל, גז

- א. מערכות טכניות ושטחי עזר (חשמל, מים, גז וכיו"ב) ימוקמו בתוך המבנה וכחלק ממנו, עם עדיפות אל הקומות התת-קרקעיות.
- ב. למרות האמור, תותר הקמת מערכות שלא כחלק מהמבנה עבור חיבורי חשמל ומים לבניין בלבד, ובתנאי שיהיו לשביעות רצון מהנדסת-העיר על-בסיס העקרונות הבאים:
- שילוב המערכות בעיצוב הכולל של המבנה והמגרש
 - הסתרת המערכות בגומחות ובדלתות דקורטיביות
 - העמדת המערכות שלא במקביל למרחב הציבורי, אלא בניצב לו ובדפנות המגרש (מומלץ למקם בסמוך למיקום כניסת הרכב למגרש)
 - תכנון המערכות במימדים המינימליים הנדרשים ע"פ הגורמים המוסמכים לשביעות רצון מהנדסת-העיר.
- ג. יש לתכנן ולהקיף על הפרדה בין מערכות הביוב והניקוז
- ד. מומלץ כי תכנון שוחה הביוב האחרונה בתחום המגרש, לפני החיבור לשוחה העירונית, תהיה מבטון.

3.6 איורור חללים טכניים ושטחים בתת-הקרקע

- א. אנגלי
- ב. ככל שיתוכננו פתחי איורור במפלס הקרקע, גובה פתחי האיורור לא יעלה על 1 מטר מעל פני הפיתוח, ויהיה בכפוף לשמירה על מרחק של 3 מטר לפחות משימושים רגישים כגון: חצר דירת הגן וחלונות לחדרי מגורים.
- ג. מומלץ לשתול צמחיה מסביב לפתחי איורור מתוכננים במפלס הקרקע.

3.7 חדרי טרפו / חדרי השנאה / מתקני השנאה וחדרי מיתוג

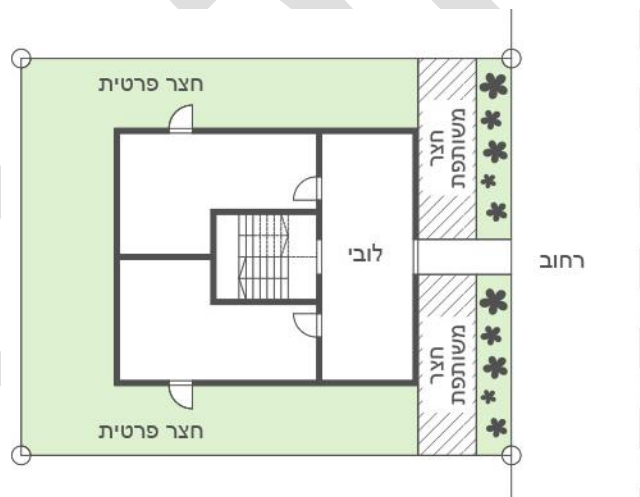
- א. חדרים ומתקנים אלו ימוקמו בתת הקרקע בלבד, ובכל מקרה לא במרווח הקדמי.
- ב. גדרות בטיחות סביב מדרגות הגישה יהיו מחומרים קלים בלבד.
- ג. במקרים מיוחדים ומשיקולים טכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

3.8 חלל מסתור כביסה ומערכות

- א. חלל צמוד למבנה, תחום באלמנט דקורטיבי קל שמתאים למבנה כולו, ללא רצפה או שרצפתו נמוכה בכ- 50 ס"מ לפחות ממפלס הקומה הסמוכה.
- ב. בקומת הקרקע והמרתף בלבד תותר הקמת רצפת המסתור במפלס אותה קומה.
- ג. מימדי החלל – עומק לא ייפחת מ- 80 ס"מ; שטח לא ייפחת מ- 1.5 מ"ר; ויספקו מענה מתאים למערכות המיזוג, לדוד ולתליית הכביסה הדירתיים.
- ד. המסתורים יהיו מחומרים עמידים, לא מחלידים ונגישים לתחזוקה.
- ה. מסתורי-הכביסה יתוכננו במסגרת קונסור המבנה.
- ו. לא תותר הקמת מסתורי הכביסה בחזית הקידמית.
- ז. במקרים של תוספות על הבניין קיים (לרבות במסגרת תוספות מכוח תמ"א 38) ובמקרים מיוחדים אחרים, תותר סטייה מהנחיות אלו בכפוף לפתרון אדריכלי ולשביעות רצון מהנדסת-העיר.

3.9 דירות-גן

- א. שטחי הגינון במרווחים הפונים למרחב ציבורי לא יוצמדו לדירות, ויוותרו כשטח מגון משותף השייך לכלל דיירי הבניין.



- ב. הכניסה הראשית לדירות הגן תהיה ממבואת הכניסה ו/או חדר המדרגות המשותפים לבניין. לא תותר כניסה ישירה לדירות הגן מחצר משותפת ו/או ממרחב ציבורי סמוך.
- ג. במקרים מיוחדים ומשיקולים טכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

4. עיצוב מעטפת המבנה

4.1 כללי

- א. מערכות טכניות ו/או הנדסיות, לרבות מזגנים, לא תמוקמנה בחזית הפונה למרחב ציבורי ועל כל חזית אחרת.
- ב. למרות האמור, ככל שנדרשת התקנת מערכות כאלו לכיוון מרחב ציבורי, אלו יותקנו תוך שילובם כחלק מהמבנה ו/או באמצעות מסתורים מתאימים.
- ג. לא תותר הנחת צנרת גלויה על כל חזיתות המבנה.

4.2 חומרי-גמר קשיחים

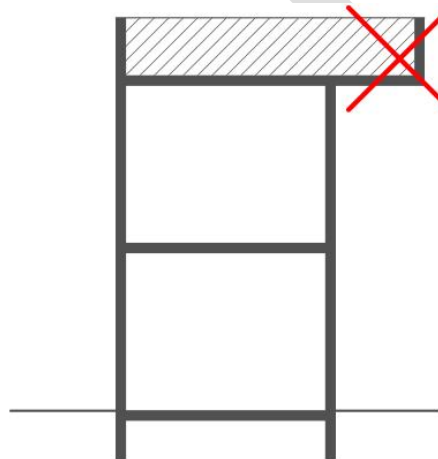
- א. לפחות 85% מחיפוי חזיתות כל המבנים יהיו בגמר קשיח.
- ב. לא יאושר שימוש בחומרים הבאים:
 - זכוכית בגמר מראה (רפלקטיביות מקסימאלית)
 - פסיפס קרמי
- ג. חומרי הגמר בתוספת לבניינים קיימים יבוצעו בהתאמה לחומר הגמר הקיים במבנה.
- ד. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

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 בנין 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.



חתך

- ח. המחיצות בין מרפסות ו/או גזוזטרות יבנו כקירות בנויים או מחומרים קלים בלבד, כגון: טרספה, אלומיניום, זכוכית וכדומה תוך השתלבות בחזית.
- ג. הוספת מרפסות וגזוזטרות למבנים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות / גזוזטרות יבנו בהינף אחד לכל הדירות באותו אגף / חזית של הבניין, או לחלופין תבנה תשתית קונסטרוקטיבית המאפשרת בניית מרפסת בעתיד, ובתנאי שהתשתית הקונסטרוקטיבית לא תפגע בחזית האחידה של הבניין.

4.5 מעקות בגזוזטרות, מרפסות וגגות

- א. המעקות ייבנו מחומרים קלים, בנויים או שילוב לשביעות רצון מהנדסת העיר.
- ב. כלל המעקות במבנה יהיו זהים. הבדלים בין המעקות יותרו בתנאי שיתוכננו באותה שפה אדריכלית.
- ג. לא תותר סגירת מעקה ע"י חומרים קלים כגון קש, ברזנט, תריסים וכיו"ב.

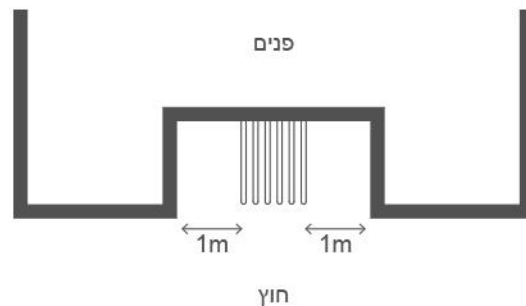
4.6 חדר על הגג

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

4.7 פרגולה / מצללה

- א. הכניסה למבנה תהיה מוצללת או מקורה.

- ב. ככל שמתוכננת הצללה לשטחים פתוחים במבנה כגון בחצרות המבנה, במרפסת עליונה ובמרפסות-גג, היא תתוכנן בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה ולשפה העיצובית שלו.
- ג. כלל המצללות במבנה תהיינה בשפה עיצובית אחידה.
- ד. לא תותר התקנת אלמנטים בודדים של הצללה במרפסות שבחזיתות פונות לרחובות.
- ה. מצללה מעל גזוזטרה עליונה לא תחרוג מקונטור הגזוזטרה.
- ה. מצללות במרפסות-גג תיסוגנה ב- 2 מ' לפחות ממעקה המרפסת. לכיוון צדדי תותר נסיגה שלא תיפחת מ- 1.5 מ'. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיה זו.
- ו. תותר הקמת מצללה במרפסת-גג, לרבות מקורות בטון, בהתאם לסעיף הנ"ל.
- ו. משטח המצללה יהיה אופקי וללא שיפוע (למעט לצורך ניקוז).
- ז. לא תותר בניית פרגולה בין 3 קירות. פרגולה במגרעת בין 3 קירות תותר בכפוף להתרחקות של 1 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 שיפועי (למעט לצורך ניקוז).
- ד. חומרי הבנייה יהיו בהתאמה לחומרי המבנה המרכזי.

4.9 סככת-צל וסוכך מתקפל

- א. לא תותר הקמת סככות-צל וסוככים מתקפלים בכל חלקי המגרש והמבנה, לרבות לסככות וסוככים לחנייה.
- ב. למרות האמור, תותר הקמת סככות-צל לקירוי מקומות חנייה במידה ומתוכננות באופן אחיד ולשביעות רצון מהנדסת-העיר עבור כלל מקומות החנייה או עבור חלק ניכר מהם.

5. קומות המבנה, קומת-הגג וגג המבנה

5.1 גובה הקומות

קומה / חלל

גובה (נטו)

270 ס"מ מינימום
350 ס"מ מקסימום

מגורים בכל הקומות

- א. למרות האמור, תותר בנייה של חלל כפול בחלקים מדירת-המגורים בקומות הקרקע והגג ולשביעות רצון מהנדסת-העיר.
- ב. למרות האמור, חלל הכניסה הראשית למבנה יהיה בין 3.3 מ' לבין 3.5 מ' נטו, ובהתאם לכך גם שטחי המגורים בקומה זו.

5.2 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.

5.3 גג המבנה - פיתוח חזית חמישית, חומרי גמר גגות

- א. לטובת ניראות הגגות והשהיית מי-נגר, מומלץ לתכנן גגות שטוחים כגג ירוק, או לחלופין גיטון 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.

5.4 גג משופע

- א. תותר הקמת גגות קמורים מחומרים קשיחים עמידים כגון מתכות מתאימות וחומרים נוספים באישור מהנדסת העיר.
- ב. לא תותר בנייה בגג משופע ו/או ברעפים.

5.5 מערכות טכניות בגג המבנה לרבות דוודים, קולטי שמש, מעבים, צלחות לוויין 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. במידת הצורך, המערכות יוסתרו במסתור מתאים שגובה לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הגג.
- ד. בגג מקומר, מערכות טכניות תמוקמנה בתוך חלל הגג בלבד, למעט מיקום הקולטים, אותם ניתן למקם ע"ג מישור הגג המקומר.
- ה. לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות.

6. גיטון ונטיעות

6.1 תכנון שטחי גיטון

- א. יש לתכנן שטחי גיטון מירביים ככל שניתן, בפרט בחזית במגרש, תוך שילוב עצים בוגרים, קיימים וחדשים.
- ב. ככל שמתוכננות גיטות פרטיות במגרש, הן תתכננה בהמשך ובהתאם לגיטון המתוכנן בשטחים המשותפים.
- ג. עומקו של בית הגידול מעל המרתף, ככל שיאפשר, יהיה 150 ס"מ לפחות מתחת לפני הקרקע המתוכננת, ומעל פני הבטון והאיטום.
- ד. נפח בית הגידול לא יפחת מ-8 מ"ק לעץ, ופתח הנטיעה לא יפחת מ-2 מ"ר.
- ה. תישמר רצועת גיטון לכיוון המרחב הציבורי הגובל ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ', לטובת נטיעת עצים. לשם כך מעל הרצועה יישמר גובה פנוי שלא יפחת מ-8 מ'. רצועה זו תהיה המשכית למפלס המרחב הציבורי הגובל. בגיטון מעל גגות יוצג חתך המאפשר ניקוז מיטבי של השטח, כולל פתח יציאה של מי הנגר כך שלא יצטברו על תקרת החניון.

6.2 עצים קיימים ונטיעות

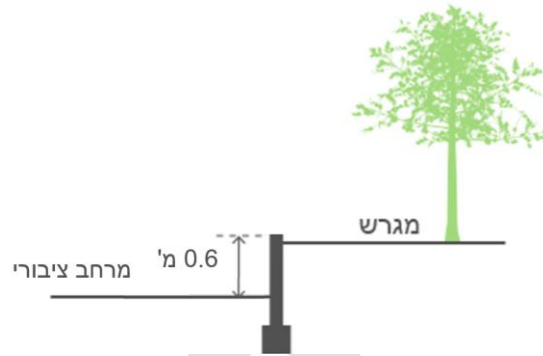
- א. יש לשמור על עצים בוגרים קיימים, ולהימנע מכריתה ו/או העתקה ככל שניתן.
- ב. לא תותר כריתת עצי רחוב לצורך תכנון ו/או ביצוע הבנייה מגרש. למרות האמור, במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.
- ג. במסגרת הפיצוי הנופי הנדרש על-פי חוק, יש לתעדף נטיעת עצים 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 משרד החקלאות. גובה העץ לא יפחת מ-2 מ', ויהיה בעל פיצול של 2 ענפים לפחות בגובה 2 מטר.
- ה. במקרה של בקשה ואישור לעקירה (בין אם בתחום המגרש ובין אם מחוצה לו), יינטעו 2 עצים על כל עץ בעל ערך שנעקר.
- ז. 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 למיניהם
• קלורטריה	• דקליים למיניהם	• כרבל לביד	• קרמבולה
• זית	• מנגו	• ליצי'	• ועוד
• אלונים מינים שונים		• שסק	

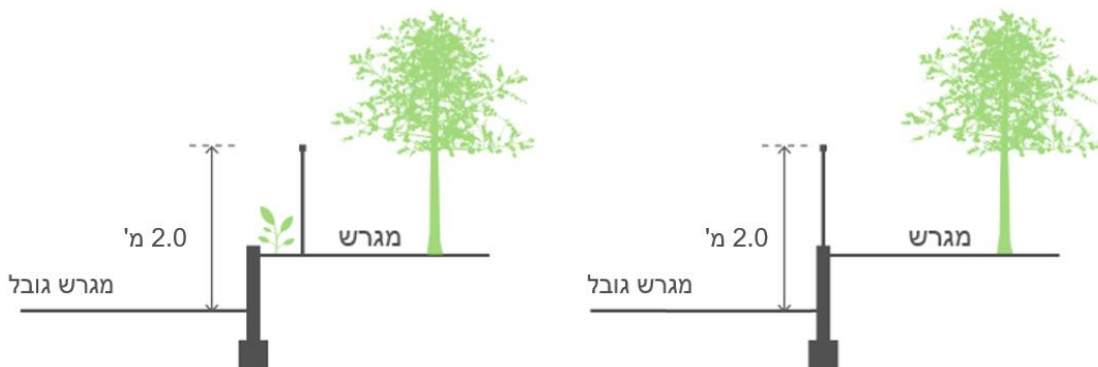
6.3 גדרות

- 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. לא תותר הקמת גדר לכיוון מרחב ציבורי למעט הקמת מסד בנוי מינימלי בגובה של כ- 20 ס"מ מעל פני הקרקע במגרש הגובל. בכל מקרה, מומלץ כי הגדר תתוכנן כגדר מגוננת, ככל שניתן (עצים, גדר חיה וכיו"ב).
- ג. למרות האמור, במידה וישנם הפרשים טופוגרפיים ניכרים, תותר הקמת גדר בנויה (קיר תומך) שגובהה לא יעלה על 60 ס"מ.



- ד. תיחום השטח הפרטי של הבניין יעשה בעיקר ע"י מסד בנוי מינימלי.
- ה. גובה גדרות צדדיות ו/או אחוריות לא יעלה על 2.0 מ', כאשר גובהן יימדד ממפלס הקרקע במגרש הגובל ועד לסף העליון של הגדר (הבנויה ו/או הקלה).



- ו. יש לתכנן ולבצע חומרי-גמר משני צידי הגדרות.
- ז. חומרי-הגמר של הגדרות יהיו בהירים, בהתאמה למבנה המרכזי ולסביבה הקרובה, ולשביעות רצון מהנדסת-העיר.
- ח. לא יותר חיפוי הגדרות במתכות למיניהן.
- ט. 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.
- י. ככל שלא מתכננת 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.
- יא. חיפוי קיר גדר הפונה לשטחים ציבוריים (רחוב / שצ"פ וכדומה) יהיה בחיפוי קשיח הכולל קופינג מעל הגדר.
- יב. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

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. בנוסף לאמור בסעיף א', יעשה שימוש בריצוף מחלחל במקומות המאפשרים החדרת מים.
- ג. יש למקם את שטחי החלחול בחזית הפונה לרחוב, ככל הניתן.
- ד. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות תעלת ניקוז המובילה את המים לבור חלחול.
- ה. יש לתכנן שיפועי ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ- 1%.
- ו. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

קישור להנחיות להכנת נספח הידרולוגי

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.

- ג. הגגות יתוכננו כ"גגות כחולים" ככל שניתן, לצורך ויסות את זרימת מי הגשמים הניגרים מהגג אל המערכת העירונית.
- א. לצורך חילחול מיטבי, מי-הגשם יופנו אזורי גינון, בורות החדרה, ובמידת הצורך, אל מערכת הניקוז העירונית.
- 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.

8. מקומות חניה וגישה לכלי רכב

8.1 הנחיות כלליות 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 בתיק המידע התכנוני להיתר על בסיס המצב התכנוני וההנדסי במגרש המדובר ובהתאמה למפלסי המרחב הציבורי הסמוך.
- ג. תותר כניסת ויציאת רכב אחת בלבד למגרש.
- ד. כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל שניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מירבי לבאי הצומת ולשמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.
- ה. כניסות למגרשים יותרו מדרכים בלבד.
- ו. בנוסף לאמור, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות העיר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון אורבני וסביבתי.
- ז. לא תותר כניסה ויציאה שתיפגע או תשפיע על מעברי חצייה ומתקני תעבורה מתוכננים ו/או קיימים.
- ח. יש להימנע ככל שניתן מתכנון כניסה לרכב החוצה קולטן / אבן שפה יצקת.
- ט. לא תותר יציאה מחנייה אל מרחב הרחוב בנסיעה בהילוך אחורי (רוורס).
- י. יש לתכנן בהתאם לקובץ "הנחיות לתכנון חנייה", פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה, מפרט את הדרישות וההנחיות לתכנון חניונים ברמות שירות שונות, כאשר תכנון חניונים חדשים ייעשה על-פי רמת שירות 1 בלבד.
- יא. למרות האמור, יתאפשר תכנון חניות ברמת שירות נמוכה יותר עד 10% מכלל מקומות החניה הנדרשים, ובכל מקרה, רוחב מקום חנייה לא יפחת מ- 2.4 מ'.
- יב. במקרים בהם נדרש פינוי אשפה מתוך שטח המגרש, מומלץ כי חלל האשפה יתוכנן בתת-הקרקע. בנוסף, יש לוודא כי התכנון התנועתי מאפשר מעבר של משאית אשפה (משאית "9") על-פי הנחיות משרד התחבורה.
- יג. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

8.2 מקומות החנייה

- א. מקומות החנייה יתוכננו בתת-הקרקע.
- ב. תכנון צמד מקומות חנייה בטור יתאפשר רק במידה ושתי החניות מיועדות לאותה היחידה.
- ג. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

8.3 תכנון רמפת גישה

- א. רמפת הגישה תתוכנן במרחק 5 מ' מגבול המגרש ככל שניתן.
- ב. מומלץ להימנע מתכנון רמפה פתוחה לשמיים בכל שטחה.
- ג. במידה והחניון התת-קרקעי מיועד ל- 40 מקומות חנייה ויותר, רמפות הגישה תהיינה דו-סטריים וברוחב מלא.
- ד. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

8.4 מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים סמוכים או יותר

- א. במקרים בהם מתוכנן מרתף חנייה משותף לשני מגרשים סמוכים או יותר, התכנון יתייחס לשלבויות הבנייה ושלבויות האכלוס, כך שדיירי מבנה שיאוכלס יוכלו להשתמש במקומות החנייה המיועדים להם.
- ב. במקרים אלו, התכנון יתייחס ויגדיר את זיקות ההנאה הנדרשות.

8.5 תכנון חנייה באמצעות מכפילי חנייה ומתקנים מכאניים

- א. מכפילי / מתקני חנייה אוטומטיים יותקנו במסגרת קווי הבניין או במרווח הצדדי או האחורי של המגרש בלבד.
- ב. רוחב המתקן לא יפחת מ- 3.3 מ' נטו וגובהו לא יפחת מ- 2.0 מ' נטו.
- ג. לא תותר הקמת מתקן חנייה גלוי שיפגע בסביבה.

- ד. במקרה של תכנון באמצעות מתקנים, תינתן התייחסות להיבטים הבטיחותיים הנדרשים, מבחינה תכנונית, הנדסית ותפעולית.
- ה. ככל שתידרש הקמת גדרות ומעקות לצורך המתקן, הן תהיינה מחומרים קלים בלבד.
- ו. הנחיות סעיף זה חלות גם על חדרי מכונות, מדרגות ומתקנים נלווים למערכת החנייה.
- ז. פתרון הניקוז עבור בורות למתקני חניה יהיה הפניית המים לתא שיקוע עם גלישה לבור חלחול ומשאבת חירום להוצאת עודפי המים בתחום המגרש.
- ח. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

8.6 מיקום רחבות כיבוי-אש

- א. רחבות כיבוי-אש יתוכננו בתחום החלקה הפרטית.
- ב. לא יותר מיקום רחבות כיבוי אש מתחת לקווי חשמל, טלפון או כל אלמנט אחר שיימנע שימוש ברחבה בעת הצורך.
- ג. יש להימנע ממיקום רחבת כיבוי האש בחפיפה לשוחות מכל סוג שהוא.
- ד. במקרים מיוחדים ומשיקולים תכנוניים ו/או הנדסיים ובאישור מהנדסת העיר תותר סטייה מהנחיות אלו.

8.7 פריקה וטעינה

חצרות תפעוליות, פריקה וטעינה ימוקמו בתת-הקרקע ככל שניתן, ובכל מקרה לא יופנו לחזית הפונה למרחב ציבורי, ויוסותרו בפתרון אדריכלי ככל שיידרש.

8.8 חדרי אופניים

- א. כל בניין משותף מחויב לספק חניות אופניים בהתאם לתקנות התקפות.
- ב. מתקן האופניים ימוקם באחת או יותר מהחלופות הבאות:
 - חדר אופניים הממוקם בקומת הקרקע או בקומת המרתף
 - מתקן אופניים מקורה, בתחום השטחים המשותפים, למעט במרווח הקדמי

9. בנייה חצי-רוויה למגורים

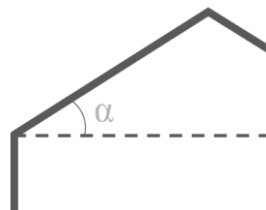
ההנחיות לבנייה חצי-רוויה למגורים זהות לכל ההנחיות לבנייה רוויה למגורים. על אף האמור, תותרנה גם ההנחיות שלהלן.

9.1 מיקום חניות על קרקעיות במגרש

תותר חנייה במפלס הקרקע, ובתנאי שתוסתר בצמחייה ו/או באלמנט אחר לשביעות רצון מהנדסת העיר.

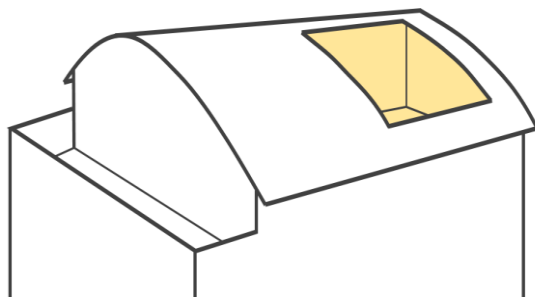
9.2 גג משופע

- א. תותר הקמת גג משופע ומקומר, ובתנאי שמתוכנן באופן אחיד במבנה כולו.
- ב. שיפוע הגג לא יפחת מ- 30 מעלות, ולא יעלה על 45 מעלות.



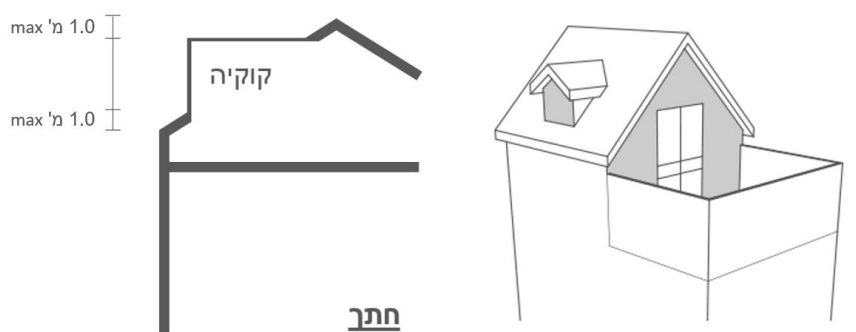
- ג. גרם המדרגות והמעלית ימוקמו כך שלא יבלטו ממישור הגג המשופע. בתוספת על מבנה קיים תותר סטייה מהוראה זו ובתנאי שיוצג פתרון אדריכלי מתאים לשביעות רצון מהנדסת העיר.
- ד. חיפוי הגג יהיה בחומרים קשיחים ועמידים כגון רעפים, מתכות וחומרים נוספים, בגוונים בהירים בהתאמה למבנה והסביבה הקרובה, ולשביעות רצון מהנדסת-העיר.

- ה. 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 –



9.3 מיקומן וגודלן של קוקיות בגג משופע

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



10. אשפה ומיחזור

10.1 בניינים ללא מרתפי חנייה + בניינים בשטח מגרש הקטן מ- 1.6 דונם בעלי מרתפי חנייה עצמאיים

- פינוי האשפה מבניינים אלו יהיה מקומת הקרקע.
- חדר אצירת האשפה יתוכנן כחלק ממבנה המגורים, יהיה משותף לכל הזרמים, ויהיה בעל צורה ומידות אשר יבטיחו גישה נוחה לכל אחד מכלי אצירת האשפה לשימוש ופינוי.
- כניסה לחדר תמוקם בצד המבנה ולא בחזית המבנה, באופן שהגישה אליו תהיה מוסתרת ממבט אל חזית המבנה מהרחוב, לרבות דלת ופתחי האיוורור של החדר.
- גובה החדר נטו לא ייפחת מ- 265 ס"מ.
- החדר ימוקם במרחק שלא יגדל מ- 10 מטר מנקודת הפינוי ע"י משאית הפינוי.
- כל בניין יתוכנן חדר אצירת אשפה, אשר יכיל:
 - פסולת ביתית פח ירוק 1,100 ליטר
 - אריזות פח כתום 1,100 / 360 ליטר
 - נייר פח כחול 360 ליטר

ז. להלן טבלת הנחיות לבחירת סוג וכמות הכלים בחדר אשפה:

כמות יח"ד	כמות מיכלי אשפה	כמות מיכלי אריזות	כמות מיכלי נייר
7-5	1	1	1
13-8	2	1	1
19-14	3	1	2
25-20	4	2	2
31-26	5	2	3

3	3	6	37-32
3	3	7	43-38
4	4	8	50-44
4	5	9	60-51

- ח. דלתות לחדר אשפה (רוחב בנטו של הפתח עם פתיחת הדלת):
- עבור מיכלי 360 ליטר 125 ס"מ לפחות.
 - עבור עגלות 1,100 ליטר 170 ס"מ לפחות, דלת דו כנפית 105+45 ס"מ.
- ט. נתיב לשינוע ידני של כלי אצירת אשפה יהיה ישר ללא עיקולים.
- י. רוחב הנתיב בין מגיני הקירות:
- 110 ס"מ נטו לפחות עבור מיכלים
 - 150 ס"מ נטו לפחות עבור עגלות
- יא. תתוכנן אבן ירידה בין מפלס הכביש לנתיב. שיפוע הנתיב:
- עד 5% עבור מיכלים
 - עד 3% עבור עגלות
- יב. החדר יופרד ממתקני הגז 3 מטר לפחות או בעזרת קיר אש.
- יג. בנוסף, בנושאי ניקוז, חשמל, חומרי-גמר, בטיחות, תאורה וכיו"ב יש לתכנן בהתאם ל –
- מפרט טכני לחללים ומסתורים לאצירת אשפה – קישור**

10.2 בניינים בשטח מגרש הגדול מ – 1.6 דונם בעלי מרתפי חנייה עצמאיים או משותפים למספר מבנים

- א. אצירת האשפה תהיה באמצעות דחסנית בחדר ייעודי בשילוב מצנחת (שוט) בקומות המבנה.
- ב. חדר הדחסנית יתוכנן בנפרד מחדרי המיחזור, ובכל מקרה אלו יתוכננו בקומת המרתף.
- ג. המרתף יתוכנן בגובה מתאים למעבר משאית הפינוי וההנפה של הדחסנית.
- ד. קיבולת הדחסנית:
- במבנים עד 150 יח"ד - 12 מ"ק
 - במבנים מעל 150 יח"ד - 20 מ"ק
- ה. בכל קומה יתוכנן חדר אשפה קומתי אשר יוביל לפתח המצנחת.
- ו. מידות וצורת החדרים במרתף יבטיחו נתיבים נוחים לצורך פינוי הדחסנית / העגלות / המיכלים, כולל גובה הנפת הדחסנית אל משאית הפינוי.
- ז. תקרת החדר היא תקרת בטון, כשגובה נטו של חדר הדחסנית לא יפחת מ- 5.0 מ'.
- ח. רוחב נטו לפתח הכניסה לחדר הדחסנית לא ייפחת מ- 4.2 מ'
- ט. גובה נטו לפתח הכניסה לחדר הדחסנית לא ייפחת מ-:
- 4.3 מ' עבור מכולות דחס עם קיבולת 12 מ"ק
 - 4.5 מ' עבור מכולות דחס עם קיבולת 20 מ"ק
- י. חדר המחזור יכיל מתקנים בהתאם למפורט בסעיף 10.1 ז', ויעמדו בהנחיות הרלוונטיות בסעיף 10.1.
- יא. איורור חדרי האשפה יהיה באמצעות מערכת מכנית כלפי גג הבניין, ובנוסף פיצוי אויר דרך רפפה בשליש התחתון של דלת הכניסה
- יב. בנוסף, בנושאי ניקוז, חשמל, חומרי-גמר, בטיחות, תאורה וכיו"ב יש לתכנן בהתאם ל –
- מפרט טכני לחללים ומסתורים לאצירת אשפה – קישור**

10.3 פינת גזם, קרטונים גדולים וגרוטאות

- א. פינה לאיסוף תמוקם מחוץ למבנה, בשטח המגרש הפרטי, קרוב לגבול המגרש ובמקום נוח ונגיש.
- ב. מידות המשטח יהיו 2.5 מ' X 2.5 מ' לפחות, ויתוחם ב- 3 קירות בנויים בגובה של כ- 50 ס"מ.
- ג. יתוכנן משטח אחד לכל בניין, או לשני בניינים סמוכים לכל היותר.

11. איכות-הסביבה

11.1 רעש ואקוסטיקה

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

- מפוחי אוורור
- מדרגות אוורור
- חדר משאבות
- גנרטור
- דחסן אשפה / קרטונים
- מתקן חנייה מכאני
- מערכות מיזוג אוויר
- בריכת שחיה / ג'קוזי חיצוניים
- חדר טרנספורמציה
- מתקנים נוספים בהתאם להנחיות היחידה לאכה"ס

ב. יש לתכנן ולבצע את המבנה כך שרמת הרעש בפנים דירת המגורים תהיה עד 40 דציבל.
ג. רמת הרעש מהמבנה ומערכותיו כלפי סביבתו תהיה על פי כל דין.

11.2 קמין

לא תותר הקמת קמינים.

11.3 זיהום קרקע

במקומות בהם קיימת התראה על זיהום וגזי קרקע יש לפעול בהתאם להנחיות היחידה לאיכות-הסביבה.

11.4 זיהום אור

ככל שמתכננת תאורה במגרש, היא תופנה אל תוך המגרש ככל שניתן למניעת זיהום ומטרדי אור לסביבה.

11.5 איכות האוויר – מרתפי חנייה

- א. במסמכי התכנון יש לכלול אך ורק גלאי CO₂ הנושאים אישור לשימוש בחניונים תת-קרקעיים עפ"י תקן VDI2053 גרמניה או תקן ספרדי 1984: UNE23300
- ב. אין להפנות את פליטת האוויר אל הרחוב, מגרש שכן או אל מקום שבו עוברים אנשים.
- ג. במידה ומתכנן איוורור טבעי, שטח פתחי האיוורור לא ייפחת מ- 2%.
- ד. יש לתכנן 8 החלפות אוויר בשעה.

11.6 איכות האוויר – חדר גנרטור

ארוכת פליטה מחדר הגנרטור תתוכנן עד לגג המבנה. למרות האמור, במבנים גבוהים תותר ארוכת פליטה שאיננה עד לגג המבנה ובתנאי שתהיה מרוחקת 5 מטר לפחות משימושי קרקע רגישים כגון מקום מעבר לציבור ו/או לדיירים המקום, פתחי יח"ד (דלתות, חלונות), מרפסות, פתח הכנסת אויר צח למערכות מיזוג וכיו"ב.

11.7 קרינה - חדרי טרפו; חדרי/מתקני השנאה; וחדרי מיתוג השייכים לחברת החשמל או לגורמים פרטיים

- א. חדרי הטרפו ימוקמו בתת הקרקע בלבד למעט במרווח הקדמי.
- ב. מיקום פיר הורדת הציוד יתוכנן בחפיפה עם רחבת כיבוי האש, בהתאם לשטח הגדול מביניהם ובשטח שאינו מקורה.
- ג. יש לשמור על מרחק תקני לפחות מחצר דירת הגן ומכל מה שיוכל לגרום לחסימת הכנסת האוויר.
- ד. יש להציג כל האלמנטים הדרושים לבטיחות המתקן והשוהים סביבו לרבות, גדרות, מעקות וכיו"ב.

11.8 אנרגיה

- א. תותר הקמת מערכת פוטו-וולטאית.
- ב. תתוכנן תשתית לאספקת חשמל לרכבים חשמליים (עמדות טעינה).
- ג. חום עירוני - ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גג וחזית המבנה ובשטח הפתוח.

11.9 תשתיות

- א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.

- ג. איכות השפכים צפויה להיות סניטרית. במידה ואיכות השפכים תהיה ירודה מאיכות זו יש לתכנן מתקני טיפול קדם בהתאם.
- ד. כל בית עסק אשר איכות השפכים שלו תהיה נמוכה מהכתוב בחוק יחויב במתקן טיפול קדם פרטי לפני הפניית השפכים למערכת העירונית.
- ה. בעל העסק יתקין בעסקו מפריד שומן, לפני התחברות מערכת השפכים של העסק לשוחת הביוב העירוני.
- ו. בעל העסק יתקין מערכת אוורור, הכוללת מנדף מעל אזורי בישול / טיגון / צלייה / כיריים / תנור וכיו"ב, יחידות סינון ומפוח המחובר לצינור פליטה / ארובה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה הרצליה.

11.10 בנייה ירוקה

- א. הדירוג האנרגטי המינימלי בכל דירה יהיה דירוג C עפ"י ת"י 5282.
- ב. בנוסף לאמור במבנים המיועדים ל- 20 יח"ד ומעלה נדרשת עמידה ברמה של שני כוכבים לפחות (65 נקודות).