



מחלקת הנדסה



הנחיות מרחביות:

בניה חדשה – מגורים

בניינים גבוהים ובניינים רגילים

- **הגדרה** - "בנין גבוה" – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים, אך לא עולה על 29 מ'.
- בבנין גבוה - יותרו גגות שטוחים בלבד, דירוגים ונסיגות יהיו לחזית הכניסה לבניין, חזיתות יותאמו למבנה, לסביבתו ולמקומו ביחס לרחוב.
- יש להימנע מיצירת מראה "פירמידה" ע"י שימור רצף נסיגה בחזית, לפחות בשתי קומות או יותר.
- יש לשמור על המשך דופן רחוב ע"י שמירת רציפות של קו הבניין הקדמי ברוחב כל בנין.
- יש לשים דגש על עיצוב אדריכלי בפינות הרחוב במגרשים הפינתיים.
- בהקמת מבנה חדש בסביבת מבנים/ מבנה קיים, יש לתאם ולהתאים תכנון כדי לשמור על קיים, חובה להכין תכנית צל.
- במבנים שאינם רבי קומות, ניתן לעשות רק חניה עילית, בתנאי שהמגרש מאפשר לכלול בתוכו את כל החניה הנדרשות על פי הנחיות תב"ע, ו/או תקן חניה, ויישאר שטח לגינה פרטית משותפת בשטח שלא יפחת לא מ – 20% משטח המגרש.
- מיקום הכניסה לחניה יסומן בשלב המידע להיתר על גבי מפת מדידה.
- גובה קומה למגורים לא יפחת מ- 3.20 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה) ניתן להגביה ל-3.50 מ'.
- קומת כניסה – גובה קומת כניסה (לובי) לא יפחת מ- 4.00 מ' ועד ל- 4.50 מ'.
- יש לתכנן בבנין לובי משותף עם חדרי שירות של הבניין.
- במקרה של הפרשי גובה בקומות בשל טופוגרפיה ניתן לנצל את זה לבניית קומת עמודים מפולשת ושימוש כמשטחי חניה.
- בכל מקרה חדרי שירות, מחסנים ודירות גן עם גינה פרטית צמודה ימוקמו בחזית אחורית של המבנה.
- חלונות ממ"ד יופנו ככל שניתן לחזיתות הצדדיות או האחוריות. בכל מקרה לא תותר כל צורה גלויה של חלונות ממ"ד על גבי החזית הקדמית של המבנה.
- מסתורי כביסה לא יבלטו ממישור החזית ויתוכננו כסבכה צפופה והמשכית ללא הפסקה בין הקומות, העשויה מפרופיל אלומיניום צפופות.
- חומרי גמר – קירות חוץ – בבחירת חומרי גמר יש לבחור חומרים עמידים בתנאי אקלים ובעלי תחזוקה סבירה, יש לקחת בחשבון את אופי ההזדקנות של חומר הגמר הנבחר.



מחלקת הנדסה

בבניינים משותפים, חיפוי הקירות יהיה אחת החלופות או שילוב בין מס' חלופות:

1. אבן נסורה טבעית / או שיש גרניט בגוונים בהירים.
2. לבני סיליקט בגוון בהיר
3. טיח מסוג שליכט פיגמנטי

גמר גגות ומרפסות גג אשר יש אליהם גישה, יהיה אחד מהחלופות:

1. ריצוף בהיר
2. חצץ לבן / חלוקי נחל שכבה מינימום 5 ס"מ
3. גינון

גמר גגות שאין אליהם גישה, יהיה אחת מהחלופות:

1. יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה
2. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד

- כל מבנה מגורים בעל 5 קומות או יותר, חייב לעמוד בתקן בניה ירוקה על פי ת"י 5281 חלק 2, בכוכב אחד לפחות.

דרישות לבנייני מגורים קיימים וחדשים

- **מרפסות** – יש לתכנן מרפסות לכל דירה, יש לקחת בחשבון אופציה להצללה או מומלץ לתת בתכנון המבנה גגון ע"י בניית החזית מבנה.
- לא תותר תוספות של גגונים או הצללות במבנים לאחר גמר בנייה, למעט אלו שאושרו במסגרת היתר מקורי, או ניתן לאשר תוספת מרקיזה לפי דגם וצבע מאושר ע"י דיירים כדוגמה מחייבת.
- לא תותר סגירת מרפסות מכל חומר שהוא ע"י דיירים מכיוון שלא יותרו שינויים ותוספת בחזיתות המבנה.
- **מחסנים** – לא ניתן לבנות מחסן בחוץ לקוי בניין בכל השכונות בעיר, אלא אם הדבר מותר בתוכנית המפורטת החלה על השכונה. ניתן לבנות מחסן כחלק אינטגרלי של מבנה, מחומרים זהים עם מבנה הקיים.
- **עסקים המהווים שימוש חורג** - בבתי מגורים יוחרגו ולא יהוו שימוש חורג-מספרות, משרדים לעיסוקי המקצועות החופשיים, גנ"י עד 5 ילדים, מכונים לבניית ציפורניים- במידה והיו מטרדי ריח יטופל מול יח"ס. יועברו לטיפול שימוש חורג, כל שימוש אחר, פרט למגורים לרבות גנ"י מעל 5 ילדים, חנויות, מאפיות, השכרת חדרים בשכונות בהן שימוש זה אסור.
- יחידות יחשבו כחדרי אירוח/צימרים, אם גודלם לא יעלה על 35.0 מ"ר. יחידה העולה על שטח זה תחשב כיחידת דיור נוספת ולא תאושר, אלא אם התכנית המפורטת החלה במקום מאפשרת זאת כדירת עזר/ דירה משנית/ דירה נוספת.



מחלקת הנדסה

תנאים להתארגנות באתר בניה

- שטח עבודה יתוחם ויגודר בגדר אטומה שגובהה לא יפחת מ – 2.5 מ', ובאופן שמשאיר מעבר בטוח להולכי רגל ברחוב, ברוחב סביר המאפשר נגישות .
- כל העבודות לרבות אחסון ציוד וחומרים יבוצעו אך ורק בתחום שגודר.
- ציוד הבנייה והחפירה יעמוד בדרישות תקנות רעש לציוד בנייה .
- עבודות הריסה וכל עבודה אחרת הגורמת לאבק תבוצע תוך הרטבת הקרקע או כל אמצעי אחר לצמצום מטרדי האבק.
- כל משאית היוצאת מהאתר עם עפר, פסולת או חומרי בניה אחרים, תכוסה כדי למנוע פיזור חלקיקים או אבק.
- יש לשמור על ניקיון ושלמות השטח הסמוך לאתר הבניה .
- בתחום אתר העבודה (בכל סוג בניה למעט מבנים חד משפחתיים) יש להציב שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם .
- טרם תחילת העבודה יוצב שלט בכניסה לאתר עם פרטי מנהל העבודה, אדריכל, מהנדס וקבלן.
- פסולת הבנייה תפונה לאתרי הטמנה מוסדרים על פי כל דין. על כל פינוי פסולת בנייה יש לקבל אישור על קליטת הפסולת מאתר הטמנה.

ברכה,

ויקטוריה ברנגל
מהנדסת העיר