הנחיות מרחביות

בהתאם לתיקון 101
לחוק התכנון והבנייה

אגף ההנדסה
עיריית בני ברק

מהדורה 1
ספטמבר 2016 – אלול תשע"ו



תוכן העניינים

א. בנייני מגורים חדשים

ב. בנייני מגורים חדשים באזור מסחרי ו/או עם חזית מסחרית

ג. דירות גג בבנייני מגורים חדשים

ד. גגות בבנייני מגורים (לרבות מגורים ומסחר)

ה. תוספות בנייה בבנייני מגורים

ו. תוספת חדרי גג בבניינים קיימים

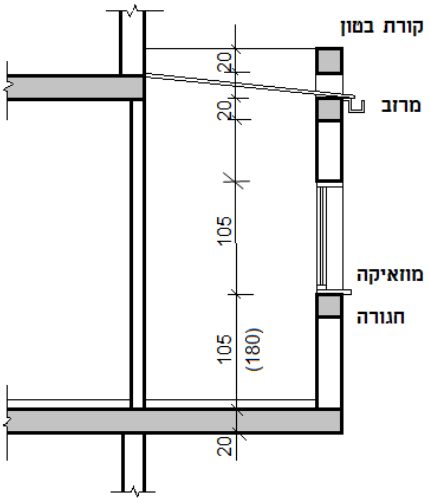
ז. בתי ספר

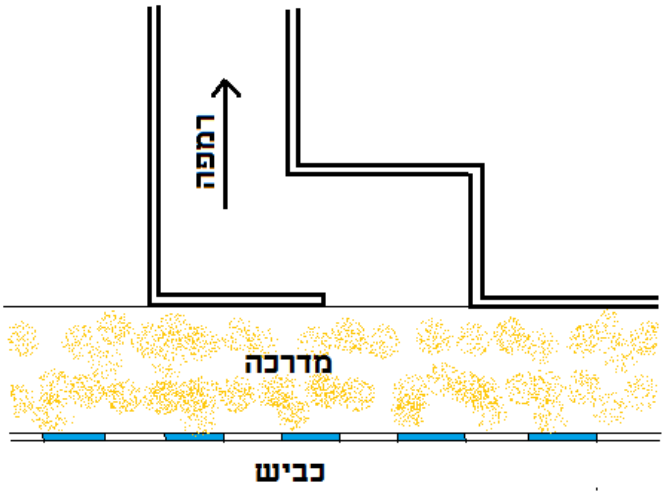
ח. גני ילדים

ט. בנייני תעסוקה

א. בנייני מגורים חדשים

.1	**כללי**	
	1.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	1.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	1.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	1.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**
	1.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות, נגישות וכדו'.
	1.6	כל ההנחיות המרחביות לבנייני מגורים חדשים יחולו גם על בנייני מגורים עם חזית מסחרית או בנייני מגורים ומסחר בייעוד מסחרי.
.2	**תכנון כללי**	
	2.1	קביעת מפלס הכניסה הקובעת (0.00) יהיה בהתאם לסביבה הקרובה ולמפלסים במגרשים הגובלים.
	2.2	גובה קומה כולל קומת הכניסה תהיה בין 3.0 מ' ל – 3.5 מ' ברוטו.
	2.3	גודל לובי הכניסה לבניין וחדר העגלות ייקבע בהתאם לכמות הדירות המתוכננות ועפ"י החלטת הוו. המקומית עפ"י תקנה 13 וכמפורט בהמשך במסמך זה.
	2.4	השטחים הציבוריים בקומת הקרקע (בבניינים שבהם אושרו תוספות עפ"י תמ"א 38) יתוכננו בהתאם לתכניות התקפות ועם כניסה נפרדת, לרבות לחצר הצמודה.
.3	**חזיתות**	
	3.1	לצרף לבקשה להיתר הדמיה של הבניין המבוקש המראה 4 חזיתות הבניין כולל השתלבות בסביבה הקרובה. עיצוב החזית תהיה תואמת לרחוב ולסביבה הקרובה.
	3.2	החזיתות הראשיות הפונות לרחוב יהיו מצופות אבן בשלמותן, לרבות החזית האחורית.
	3.3	לא תורשה כל צנרת גלויה על חזיתות הבניין כולל בדירות הגג ובקומה המפולשת.
	3.4	החזיתות הצידיות יהיו מצופות בחלקן באבן כבחזית הראשית כהמשך לחזית הראשית ובתחום הסלונים. חומרי החיפוי יחפו את כל המעטפת החיצונים של הבניין, לרבות הבנייה בקומה המפולשת, העמודים, הבנייה על הגגות והמתקנים הבנויים על הגג.
	3.5	יתר השטחים יהיו מצופים באבן או טיח או שילובם.
	3.6	טיח : יהיה עמיד ובצבעים בהירים.
	3.7	חיפוי האבן ושאר חומרי הגמר יהיו בהתאם למקובל בסביבה.
.4	**מרפסות שמש**	
	4.1	מרפסות השמש יתוכננו בהתאם לחוק ולתקנות.

	4.2	המרפסות לא תהינה סגורות ע״י קיר בצדדים פרט לשטח שבתוך תחום מתווה הבניין.
	4.3	המעקה יהיה בגובה שלא יפחת מ - 1.50 מ׳. במקרה ומתוכנן ״ספסל״ בנוי בחלקו התחתון, גובהו לא יעלה על 45 ס״מ.
	4.4	ניקוז המרפסות יהיה ע״י מערכת צנרת מכוסה ומסודרת ואין לאפשר שפיכה חופשית של מים מתוך המרפסת. הניקוז לא יהיה לכיוון מדרכה ציבורית או שביל.
.5	**סוכות**	
	5.1	מידות ושטחי הסוכות יהיו בהתאם לתכניות התקפות.
	5.2	הסוכות יבנו מבניה קונבנציונלית (בטון ובלוקים).
	5.3	גג הסוכות יפתח ע״י גרירה. בזמן הפתיחה הגג לא יהיה מעל סוכות אחרות בבניין.
	5.4	חומר הגג יהיה קל ובאישור כיבוי אש.
	5.4	במקרים שבהם המרחק בין הסוכה לגבול המגרש הצידי קטן מ – 1.90 מ׳ מפלס תחתית החלון לא יפחת מ – 1.8 מ׳.
	5.5	פרט סוכה:  **פרט סוכה**
.6	**מסתורי כביסה ומזגנים**	
	6.1	מסתורי המזגנים יהיו מחומרים קלים ובצפיפות אלמנטים המאפשרת אוורור יחידת המזגן לפי דרישות התקן.
	6.2	בתחום מסתור המזגן תתוכנן מערכת ניקוז ליחידת המזגן, שלא יופנה למדרכה ציבורית או שביל.
	6.3	מסתור המזגן ימוקם במקום נגיש לצורך הרכבת המזגן ולתחזוקה.
	6.4	עד כמה שניתן יתוכננו כמה מסתורים לכל יחידת דיור ובעיקר ליד הסלונים וליד מסתורי הכביסה ובצמוד לקיר החיצוני של הממ״ד.
	6.5	מסתורי כביסה יהיו מחומר קל כגון אלומיניום, GRC, וכדו׳ מכל צדדיו וללא קירות בלוקים או בטון בצדדים.

	6.6		גגוני המסתורים המפרידים בין הקומות יהיו מחומר קל או גגון בטון במפלס 0.4 מ׳ מתחת למפלס רצפת הדירה.
	6.7		יתוכנן ניקוז לכל גגון.
.7	**רמפות**		
	7.1		רמפות גישה למפלס הכניסה לבניין יהיו בשיפוע לפי תקן נגישות.
	7.2		חיבור הרמפה (להולכי רגל) עם המדרכה יהיה כך שהרמפה מקבילה למדרכה ואחרי כן יש פניה במישור שטוח של 90 מעלות למדרכה (לצורך בטיחות ומניעת התפרצות לכביש) 
.8	**גדרות**		
	8.1		גדרות המגרש בחזיתות הצידיות והאחוריות יהיו בגובה 1.50 מ׳ בגמר טיח או אבן עם גדר עליונה (קופינג) של אבן או יציקת טרצו.
	8.2		הגדר הקדמית תהיה בגובה מקסימלי של 1.00 מ׳ בגימור אבן.
	8.3		הגדר הגובלת והכניסה לחניון תהיה לאורך 2.0 מ׳ הראשונים הצמודים לכניסה לחניון בגובה 0.40 מ׳.
.9	**עמודי תאורה**		
	9.1		עמודי התאורה יהיו בהתאם להנחיות ובאישור מחלקת התאורה של העירייה.
	9.2		עמודי תאורת הרחוב יהיו בתחום המגרש בחלק הגובל עם המדרכה ובתוך נישות בגדר כך שהגישה לעמוד היא מכיוון המדרכה.
.10	**מרתפים**		
	10.1		מרתפי **<u>אחסנה</u>** בבניני מגורים ע״פ הנחיות תכנית בב/מק/105/מ/2 על תיקוניה ותקנות תכנון ובניה:
		10.1.1	הגישה למרתף תהיה מתוך חדר המדרגות המשותף של המבנה בלבד.
		10.1.2	גובה המרתף יהיה 2.20 מ׳ נטו אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים.
		10.1.3	המרתף ישמש למחסנים לדיירי הבניין ולמערכות טכניות בלבד.
		10.1.4	השטח המרבי של כל מחסן לא יעלה על 10.0 מ׳ נטו לכל יחידת דיור.
		10.1.5	לא ניתן לבצע קבועות סניטריות במרתפים.

		10.1.6	המחסנים יוצמדו לדיירי הבניין בלבד.
	10.2		מרתפי **<u>חניה</u>** בבניני מגורים:
		10.2.1	מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן/לתכנית התקפה, ובכל מקרה לא תותר בנייה של יותר מקומת מרתף חניה אחד גם אם מס' מקומות החניה לא עונה לתקן.
		10.2.2	המרתף יהיה לפי הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 על תיקוניה והחוק.
		10.2.3	גובה מרתף החניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים.
		10.2.4	יפורטו השיפועים לאורך רמפת הירידה למרתף ובצד הפנימי של הסיבוב לפי שיפועים תקניים.
		10.2.5	ברמפות עם נתיב ארוך אשר יש להם פניה אחת, יש להתקין מראה פנורמית בפינה או רמזור להכוונת נסיעה או עצירה.
		10.2.6	ברמפות עם נתיב אחד עם יותר מפניה אחת יש להתקין רמזור בהתאם לדרישות יועץ התנועה.
		10.2.7	ביציאה ממרתף החניה ולאורך 5 מ' לפני האבן השפה, השיפוע המירבי לא יעלה על 4%.
		10.2.8	ביציאה ממרתף החניה אין להקים גדרות או כל אלמנט אחר בגובה מעל 40 ס"מ באורך שלא יפחת מ - 2.0 מ' כדי למנוע הסתרת שדה הראיה לכיוון המדרכה.
		10.2.10	רצפת המרתף תהיה בגמר בטון מוחלק בלבד עם סימון מקומות החניה.
		10.2.11	המרתף יהיה באוורור המינימלי הדרוש לפי התקנים.
.11	**עבודות פיתוח המגרש וגינון**		
	11.1		כל בקשה להיתר בבניין חדש, תוספת בניה משמעותית, בנייה או תוספת בנייה בקומת קרקע ו/או בניה שיש לה השלכות על קומת הקרקע, תכלול תכנית פיתוח של המגרש וסביבתו, ערוכה בקנ"מ 1:100.
	11.2		במגרשים ששטחם עולה על 5 דונם, תותר תכנית פיתוח בקנ"מ 1:200 על פי אישור מיוחד של מהנדס העיר או מי מטעמו באגף ההנדסה.
	11.3		תכנית הפיתוח תתייחס אל כל שטח המגרש הנידון, אל שטח המדרכה בחזית וכן תתייחס למגרשים הגובלים מחוץ לגבול המגרש.
	11.4		תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
		11.4.1	הפתרון המוצע לניקוז מי גשם מהבניין, לרבות שיפועי הניקוז. יש להשתדל לפתרון חלחול בתוך המגרש.
		11.4.2	התאמה והמשכיות בין ריצוף המדרכה ובין החניה הקשורה אליה.
	11.5		בסיום העבודות וכתנאי לתעודת גמר יש להחזיר את המצב לקדמותו, לרבות לגבי תיקון המדרכה והכביש, לשביעות רצונו של מה"ע.
.12	**עצים**		
	12.1		תכנית הפיתוח לבניינים חדשים תכלול סימון העצים הקיימים המיועדים לשמירה/עקירה/העתקה.
	12.2		בשלב הבנייה, יש להגן על העצים הקיימים המיועדים לשמירה ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים ובכך למנוע פגיעה בשורשים ובגזע וכן לשמור על שורשי העצים במגרשים הגובלים.
	12.3		תינתן עדיפות לשמירה על עצים בוגרים על פני העתקה או עקירה.
.13	**ריצוף וכיסוי הקרקע**		

	13.1		שטחי הריצוף וכיסוי הקרקע מעל קרקע טבעית (דהיינו לא מעל מרתף, דירות שיפוע וכד') יאפשרו חלחול מי נגר לקרקע – באמצעות חריצים או פתחים בריצוף או באמצעות תכנון פיתוח שיאפשר הפניית מים לקרקע חדירה.
	13.2		מומלץ שחצרות אנגליות וחצרות מונמכות יהיו בחזית אחורית ובחזית צד בלבד. יש להימנע מחצר אנגלית בחזית הקדמית של המגרש.
14.	**הריסה**		
	14.1		יש לסמן ע"ג הבקשה את המבנים להריסה כולל פירוט החומרים להריסה ובמקרה והם חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכדו' יש לפעול עפ"י דרישות היחידה לאיכות הסביבה.
	14.2		יש לידע את אגף ההנדסה ואת מח' הפיקוח על הבניה לפני תחילת העבודות.
	14.3		אין להתחיל בכל עבודה באתר ללא היתר בניה כחוק.
	14.4		לסמן אסבסט קיים ולציין את שטחו ומצבו ולצרף תמונות.
15.	**חפירה ודיפון**		
	15.1		להגיש תכנית קונסטרוקציה המסמנת עבודות הדיפון כולל עוגנים כלפי מגרשים גובלים.
16.	**ארגון אתר הבניה**		
	16.1		בבקשה להקמת בניין חדש ו/או תוספת משמעותית לבניין קיים על הקבלן להגיש תכנית ארגון אתר הבנייה שתכלול את הנושאים הבאים:
		16.1.1	גידור האתר בגדר פח אסכורית בגובה 2.20-2.50 מ'. במקרה ויש צורך להגדיל את תחום אתר הבניה מעבר לגבולות המגרש בשטח הציבורי, לרבות לעניין הצבת פיגומים, יש להגיש בקשה מיוחדת לאישור אגף ההנדסה.
		16.1.2	סימון הכניסה לעובדי האתר.
		16.1.3	סימון כניסה ויציאה לרכבי עבודה, לרבות שינויים נדרשים בהסדרי התנועה בסביבת המגרש, באישור יועץ התנועה של העירייה.
		16.1.4	שרותים לעובדים.
		16.1.5	מבנים זמניים כגון משרדים וביתן הנהלה במידת הצורך.
		16.1.6	שלט המפרט את שמות היועצים והמבצעים לרבות פרטי ההתקשרות עימם.
		16.1.7	סידור המדרכה בסמוך לאתר הבנייה, לרבות מתן אפשרות למעבר בטוח להולכי רגל. במקרה של עבודה לגובה ו/או עם מנוף יש להתקין מעבר מוגן ע"י קירוי זמני.
		16.1.8	מיקום מכולות לאיסוף פסולת.
		16.1.9	סימון אופן חיבור חשמל זמני, לרבות סימון כבלי חשמל עיליים.
		16.1.10	במקרה של עבודה עם מנופים, סימון גובה ורדיוס העבודה של כל מנוף.
		16.1.11	מיקום ואופן אחסון חומרי הבניה באתר.
		16.1.12	סימון מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה.
17.	**לובי, חדר מדרגות ושטחים משותפים**.		
	17.1		קומת הכניסה לבניין מגורים
		17.1.1	קומת הכניסה לבניין המגורים תכלול לובי כניסה, חדר מדרגות, לובי מעליות, חדר עגלות, חדר גז במקרה הצורך, חדר אשפה במקרה הצורך.

		17.1.2	שטח לובי הכניסה, המדרגות, המעליות וחדר העגלות לא יפחת מ – 40 מ״ר ברוטו ולא יעלה על 60 מ״ר ברוטו עבור 8 יח״ד הראשונות בבניין. שטח זה יוגדל ב – 2 מ״ר ברוטו לכל יח״ד נוספת עד לתקרה של 80 מ״ר ברוטו.
		17.1.3	מתוך השטח הנ״ל חדר העגלות יהיה בגודל של לפחות 10 מ״ר נטו ל – 8 יח״ד הראשונות ויוגדל ב – 0.5 מ״ר נטו לכל יח״ד נוספת עד לתקרה של 18 מ״ר נטו.
		17.1.4	כל השטחים המשותפים, לרבות לובי הכניסה, חדר העגלות, חדר האשפה וכדו׳ יישארו רכוש משותף לכל דיירי הבניין.
		17.1.5	לובי הכניסה לבניין יהיה מצופה שיש לכל גובהו.
		17.1.6	דלת הכניסה לבניין תיפתח החוצה לפי התקן.
	17.2	**לובי מעליות בקומות וחדר מדרגות**	
		17.2.1	לובי המדרגות יהיה מצופה שיש לכל גובהו.
		17.2.2	חדרי מדרגות יהיו מצופים שיש או חומר קשיח אחר עד לגובה מינ׳ של 1.10 מ׳ מעל קצה המדרגות והפודסטים.
		17.2.3	הכניסה לדירות תהיה ישירות מלובי המעליות ולא תותר מעבר לדירות דרך חדר המדרגות ללובי משני.
		17.2.4	לובי המעליות בקומות יהיה בגודל מינ׳ של 5 מ״ר נטו.

ב. בנייני מגורים חדשים באזור מסחרי ו/או עם חזית מסחרית

18.	**כללי**	
	18.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	18.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	18.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	18.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**
	18.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות, נגישות וכדו'.
	18.6	כל ההנחיות המרחבית לבנייני מגורים חדשים יחולו גם על בנייני מגורים עם חזית מסחרית או בנייני מגורים ומסחר בייעוד מסחרי.
19.	**חזית מסחרית**	
	19.1	החזית המסחרית הפונה לרחוב תכלול קולונדה המורכבת מעמודים וקשתות בחצי עיגול או ישר בהתאם לרחוב וכמפורט בהנחיות אלה או בהנחיות פרטניות במידע להיתר.
	19.2	המרחק נטו בין העמודים לא יפחת מ - 2.50 מ'.
	19.3	גובה העמודים עד לתחילת הקשת לא יפחת מ - 5.0 מ' במקרה וקיימת גלריה ולא יפחת מ - 3.50 מ' במקרה של קומה מסחרית ללא גלריה.
	19.4	העמודים והקשתות יהיו מצופים באבן בהתאמה לציפוי הבניין.
	19.5	השילוט יתוכנן בין עמודי הקולונדה ולא יעלה מעל קו התחלת הקשת. החיבור לחשמל יהיה מוסתר בתוך העמודים. 
	19.6	גובה השילוט לא יפחת מ - 1.00 מ' ויהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית בבניין.
	19.7	"גובה ראש" בין הקצה התחתון של השילוט והמדרכה לא יפחת מ - 2.50 מ'.
	19.8	מאחורי הקולונדה יהיו קומת הקרקע המסחרית והגלריה.
	19.9	מזגני החנויות ו/או המשרדים בקומת הקרקע והגלריה לא יהיו גלויים לרחוב או למרחב הציבורי

	ויוסתרו בין חלקי הבניין.	
19.10	רוחב הקולונדה (ברוטו כולל רוחב העמודים) לא יפחת מ - 3.0 מ׳ עפ״י התוכנית הראשית. 	
19.11	בחזית הפנימית יש לתכנן את הכניסות לחנויות עם פתיחה החוצה. הדלתות יהיו בנישה שקועה ממישור החזית הפנימית כך שבפתיחת כנף הדלת החוצה היא לא תבלוט יותר מ – 30 ס״מ ממישור החזית הפנימית לתוך הקולונדה.	
19.12	ניתן לתכנן שילוט בחזית הפנימים ללא הגבלת מידות.	

ג. דירות גג בבנייני מגורים חדשים

.20	**כללי**	
	20.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	20.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	20.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	20.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**
	20.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות וכדו'.
.21	**הנחיות כלליות לבניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים:**	
	21.1	דירות גג בבניינים חדשים ייבנו עפ"י הוראות התכניות התקפות, לרבות בב/מק/105/פ ובב/מק/105/פ/1 על תיקוניהן, לרבות לגבי שטחן, מרחקים מקו מתווה הבניין וגובה הקומה.
	21.2	הגג העליון שמעל דירות הגג יהיה רכוש משותף ולא יוצמד, ומעליו יותרו מתקנים טכניים בלבד (עפ"י הוראות התכניות התקפות), כגון דודי שמש וקולטנים בשטח פתוח, מאגר מים ויציאת חרום לגג (בתנאי שזו דרישה של הרשות המוסמכת. חדר מעלית יותר בתנאי דרישה של רשות מוסמכת.
	21.3	חובה להתקין מעקה לגג דירות הגג וגובהו לא יפחת מ - 1.50 מ' נטו.
	21.4	דירות הגג ייבנו בהתאם לחומרי הבנייה והגמר של שאר קומות הבניין, לרבות לעניין צבעי חומר הגמר, החלונות הדלתות וכדו'.
.22	**הנחיות לבניית פרגולה:**	
	22.1	הפרגולות ייבנו עפ"י הוראות התכניות התקפות, לרבות תכניות בב/105/ד/2, בב/מק/105/ד/2/א על תיקוניהן.
	22.2	לא יותר קירוי או סגירה כלשהיא מעל או מסביב לפרגולה, מילוי של המרווחים בין הקורות או בניית קירות לסגירת הפרגולה.
	22.3	הפרגולה תיבנה עם קורה היקפית ועמודים מבטון- או מעץ או אלומיניום בגמר המתאים לאופי הבניין.
	22.4	קורות הפרגולה ייבנו מבטון, מאלומיניום, עץ או כל חומר קל אחר לפי הוראות התכניות התקפות לרבות בב/105/ד/2 על תיקוניה.
	22.5	תובטח אחיזה וחיבור בין כל מרכיבי הפרגולה ע"מ למנוע נפילה או פירוק של חלקי הפרגולה בעקבות מזג אוויר סוער וכדו'.
	22.6	חלקי הפרגולה יהיו עמידים בפני פגעי מזג האוויר (כגון חלודה) ויהיו קלים לתחזוקה, צביעה וכדו'.
23	**מרפסות הגג:**	
	23.1	כל חלקי מרפסות הגג והגג הפנוי והלא מבונה, לרבות הגג העליון יוקפו ע"י מעקה בנוי בגובה התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה, שלא יפחת מ 1.50 מ' ממפלס הריצוף, ע"מ למנוע נפילה מהשטח הפנוי בגג.
	23.2	כל חלקי הגג הפנוי הצמוד לחדרי היציאה לגג ו/או לדירות הגג ירוצפו בריצוף בהיר.

	23.3	חלק ממעקה מרפסת הגג יהיה שקוף ולפי פירוט מעקות מרפסות השמש. החומר השקוף יהיה עפ"י התקן מבחינה בטיחותית.

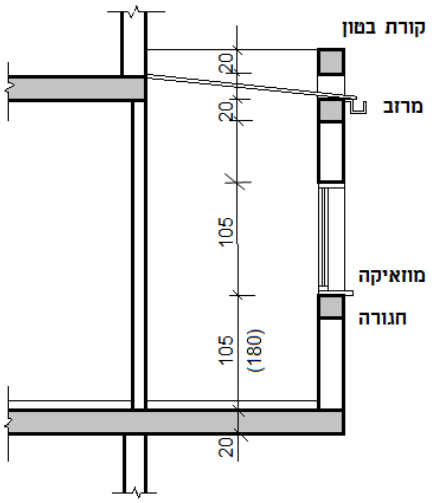
ד. גגות בבנייני מגורים (לרבות מגורים ומסחר)

.24	**כללי**	
	24.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	24.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	24.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	24.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**
	24.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות וכדו'.
.25	**<u>הנחיות כלליות לבנייה על הגגות בבנייני מגורים:</u>**	
	25.1	הבנייה על הגגות בבנייני מגורים מותרת עפ"י התכניות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה.
	25.2	לגבי בניית חדרי גג בבניינים קיימים וחדשים, התכנית הקובעת היא תכנית בב/105/ד/2 על תיקוניה, כל עוד לא הוחלפה ע"י תכנית חדשה מאושרת.
	25.3	לגבי בניית דירות גג בבניינים חדשים בלבד, התכניות הקובעות הן תכנית בב/מק/105/פ ובב/מק/105/פ/1 על תיקוניהן, כל עוד לא הוחלפו ע"י תכנית חדשה מאושרת.
	25.4	במקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין התכניות התקפות, מחייבות ההוראות של התכניות התקפות.
.26	**<u>הנחיות כלליות לבנייה על הגגות בכל סוגי הבניינים (לרבות תעסוקה, מסחר וציבורי):</u>**	
	26.1	הבנייה על הגגות תותר עפ"י התכניות התקפות בזמן הוצאת היתר הבנייה.
	26.2	במקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות התכניות התקפות, ההוראות הקובעות הן של התכניות התקפות.
.27	**<u>חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:</u>**	
	27.1	חדרי הגג ייבנו בהתאם לחומרי הבנייה והגמר של שאר קומות הבניין, לרבות לעניין צבעי חומר הגמר, החלונות, הדלתות וכדו'.
	27.2	המידות, הגובה, השטח והמרחקים מקו מתווה הבניין יהיו עפ"י התכניות התקפות.
	27.3	חדרי הגג ייבנו ככל שניתן בצמידות לחדר המדרגות הכללי של הבניין.
	27.4	הגג העליון שמעל דירות או חדרי הגג ישמש מתקנים טכניים בלבד (בכפוף להוראות התכניות התקפות) : קולטים ודודי שמש, מאגר מים, יציאת חרום לגג (בתנאי שזה דרישת כיבוי אש) וחדר מעלית (בתנאי שזו דרישה של רשות מוסמכת).גג זה יהיה רכוש משותף ולא יוצמד לבעלות פרטית.
	27.5	קולטי השמש והדודים יוסתרו ע"י מעקה בגובה שלא יפחת מ – 1.50 מ'.
	27.6	במקרה ומתוכננת מערכת סולרית מרכזית הכוללת קולטים מוצבים לגובה, יש לתכנן סגירה מסביב

		למערכת.
	27.7	הגישה לגג העליון המשותף תהיה ע"י פתח וסולם בטיחותי אחד בלבד (מתוך חדר המדרגות המשותף) או ע"י המשך חדר המדרגות המשותף (בתנאי שזו דרישה של רשות מוסכמת).
.28	**<u>מרפסות הגג:</u>**	
	28.1	כל חלקי מרפסות הגג והגג הפנוי והלא מבונה, לרבות הגג העליון יוקפו ע"י מעקה בנוי בגובה התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה, שלא יפחת מ 1.50 מ' ממפלס הריצוף, ע"מ למנוע נפילה מהשטח הפנוי בגג.
	28.2	כל חלקי הגג הפנוי הצמוד לחדרי היציאה לגג ו/או לדירות הגג ירוצפו בריצוף בהיר.
.29	**<u>הנחיות לבניית פרגולה:</u>**	
	29.1	הפרגולות ייבנו עפ"י הוראות התכניות התקפות, לרבות תכניות בב/105/ד/2, בב/מק/105/ד/2/א על תיקוניהן.
	29.2	לא יותר קירוי או סגירה כלשהיא מעל או מסביב לפרגולה, מילוי של המרווחים בין הקורות או בניית קירות לסגירת הפרגולה.
	29.3	הפרגולה תיבנה עם קורה היקפית ועמודים מבטון מעץ או אלומיניום בגמר המתאים לאופי הבניין.
	29.4	קורות הפרגולה ייבנו מבטון, מאלומיניום, עץ או כל חומר קל אחר לפי הוראות התכניות התקפות לרבות בב/105/ד/2 על תיקוניה.
	29.5	תובטח אחיזה וחיבור בין כל מרכיבי הפרגולה ע"מ למנוע נפילה או פירוק של חלקי הפרגולה בעקבות מזג אוויר סוער וכדו'.
	29.6	חלקי הפרגולה יהיו עמידים בפני פגעי מזג האוויר (כגון חלודה) ויהיו קלים לתחזוקה, צביעה וכדו'.

ה. תוספות בנייה בבנייני מגורים

30.	**כללי**	
	30.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	30.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות (״תב״ע״), חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן ״החוק״).
	30.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ״י החוק.
	30.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**
	30.5	תוספות בנייה לכמה קומות בבניין יתוכננו לכל גובה הבניין (״אגף״) עפ״י תכנית בב/מק/105/אגפים, לצורך שמירה על חזות הבניין.
	30.6	לבקשות להיתר לתוספות יצורפו תמונות של הבניין הקיים לצורך תכנון מיטבי של התוספות.
	30.7	התוספות יתוכננו ככל הניתן בחזיתות הצידיות והעורפים ולא בחזית הפונה לרחוב.
	30.8	במקרה של תוספות בחזית הפונה לרחוב, היא תיעשה באגפים שלמים וכחזית אחידה לכל קומות הבניין.
	30.9	כל בקשה לתוספת בבניין קיים תכלול תכנית כוללנית לכל הבניין, המראה אפשרות לתוספות עתידיות לכל הדירות.
31.	**הוראות תכנוניות ועיצוב חזיתות**	
	31.1	גמר החזיתות יהיה תואם למבנה הקיים במידת האפשר וישולב בו ציפוי אבן.
	31.2	בקומה שלא בונים בה, תיבנה בה רצפה ומעקה בנוי בגובה שלא יפחת מ 1.05 מ׳ מעל פני הרצפה.
	31.3	חלקי המעטפת החיצוניים יהיו בגמר זהה לשאר התוספות בבניין עם ציפוי אבן בשטח שלא יפחת מ – 20% בחזיתות הפונות לרחוב. חלקי הפנים של המעטפת יהיו בגמר טיח פנים + צבע לבן בכל החלקים לרבות תחתית התקרה שמעל.
	31.4	באזור הסלונים יש לתכנן מעקה מול הויטרינות בגובה 1.50 מ׳ המורכב מלפחות 1.05 מ׳ עליון מעקה שקוף ע״י אלומיניום וזכוכית או סורגים, עפ״י תקני הבטיחות המקובלים. בחלק התחתון ניתן לבצע בנית ״ספסל״ בגובה מקסימלי של 45 ס״מ. באם ייבנה ספסל גובה המעקה מעליו לא יפחת מ – 1.30 מ׳.
	31.5	באזור שלא בונים (מעטפת) יש לבצע באזור הסלון העתידי מעקה שקוף עפ״י תקני הבטיחות המקובלים לפי הסעיף הקודם.
	31.6	קומת העמודים תהיה בגמר זהה לשאר התוספות בבניין לרבות תחתית התקרה, העמודים וכדו׳.
	31.7	יש לסמן את הפתרון הקיים לאצירת אשפה ולבלוני הגז. במקרה ואין פתרון כזה, יש לתכנן בתאום עם מח׳ תברואה ואגף ההנדסה.
	31.8	תוגש תכנית פיתוח שתכלול את לובי הכניסה, ביתן גז ואשפה, סידורי חניה, גינון וכדו׳.
	31.9	במקרה של הרחבות באגפים חלה חובת שיפוץ לובי הכניסה, לרבות חדר העגלות וביתני האשפה והגז ופיתוח קומת הקרקע.
	31.10	כל המידות והשטחים של התוספות, לרבות מידות פנימיות, יהיו בהתאם לחוק ולתקנות התקפות.
32	**פרגולה בחצר (קומת קרקע)**	

	32.1	לא יותר קירוי או סגירה כלשהיא מעל או מסביב לפרגולה.
	32.2	לא יותר מילוי של המרווחים בין הקורות או בניית קירות לפרגולות.
	32.3	רוחב כל קורה בפרגולה לא יעלה על 20 ס״מ ובלבד שרוחב כל הקורות זהה. המרווח בין הקורות לא יפחת מ – 30 ס״מ ובלבד שכל המרווחים שווים.
	32.4	הפרגולה תיבנה מחומרים קלים בלבד, כגון עץ, מתכת וכדו׳.
.33	**מרפסות שמש**	
	33.1	מרפסות השמש יתוכננו בהתאם לחוק ולתקנות.
	33.2	המרפסות לא תהינה סגורות ע״י קיר בצדדים פרט לשטח שבתוך תחום מתווה הבניין.
	33.3	המעקה יהיה בגובה כולל שלא יפחת מ - 1.50 מ׳. במקרה ומתוכנן ״ספסל״ בנוי בחלקו התחתון, גובהו לא יעלה על 45 ס״מ.
	33.4	ניקוז המרפסות יהיה ע״י מערכת צנרת מכוסה ומסודרת ואין לאפשר שפיכה חופשית של מים מתוך המרפסת.
.34	**סוכות**	
	34.1	מידות ושטחי הסוכות יהיו בהתאם לתכניות התקפות.
	34.2	הסוכות יבנו מבניה קונבנציונלית (בטון ובלוקים).
	34.3	גג הסוכות יפתח ע״י גרירה. בזמן הפתיחה הגג לא יהיה מעל סוכות אחרות בבניין.
	34.4	חומר הגג יהיה קל ובאישור כיבוי אש.
	34.4	במקרים שבהם המרחק בין הסוכה לגבול המגרש הצידי קטן מ – 1.90 מ׳ מפלס תחתי החלון לא יפחת מ – 1.8 מ׳.
	34.5	פרט סוכה  **פרט סוכה**
.35	**מסתורי כביסה ומזגנים**	
	35.1	מסתורי המזגנים יהיו מחומרים קלים ובצפיפות אלמנטים המאפשרת אוורור יחידת המזגן לפי

		דרישות התקן.
	35.2	בתחום מסתור המזגן תתוכנן מערכת ניקוז ליחידת המזגן.
	35.3	מסתור המזגן ימוקם במקום נגיש לצורך הרכבת המזגן ולתחזוקה.
	35.4	יתוכננו עד כמה שניתן כמה מסתורים לכל יחידת דיור ובעיקר ליד הסלונים וליד מסתורי הכביסה.
	35.5	מסתורי כביסה יהיו מחומר קל כגון אלומיניום, GRC, וכדו׳ מכל צדדיו וללא קירות בלוקים או בטון בצדדים.
	35.6	גגוני המסתורים המפרידים בין הקומות יהיו מחומר קל או גגון בטון במפלס 0.4 מ׳ מתחת למפלס רצפת הדירה.
	35.7	יתוכנן ניקוז לכל גגון.
36.	**ארגון אתר הבנייה לתוספות**	
	36.1	להגיש תכנית ארגון אתר הבנייה ובה יסומנו האלמטנים הבאים: סימון גידור תחום הבנייה והשטח הנדרש להתארגנות.
	36.2	סימון מבנים יבילים זמניים עפ״י הצורך.
	36.3	מיקום מכולת פסולת הבניין.
	36.4	כל האלמנטים הנ״ל יהיו בתחום המגרש ולא על שטחים ציבוריים, מדרכות וכדו׳.
	36.5	במקרה ויש צורך למקם מכולת פינוי פסולת בניין בתחום הכביש יש לבקש אישור מיוחד מאגף התשתיות.
	36.6	מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה.

ו. תוספת חדרי גג בבניינים קיימים

.37	**כללי**	
	37.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	37.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנון התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	37.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	37.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**
	37.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות, נגישות וכדו'.
.38	**חדרי יציאה לגג**	
	38.1	תוספת חדרי גג לבניין קיים תהיה ככל הניתן בבניה קונבנציונאלית (בטון ובלוקי בטון).
	38.1	גג חדרי הגג יהיה שטוח ומבטון.
	38.3	במקרה ומבחינה קונסטרוקטיבית ו/או עיצובית לא ניתן לתכנן גג בטון, הגג יהיה מחומר קל כגון פנלים מבודדים בתנאי אישור כיבוי אש.
	38.4	הגג יהיה מגודר במעקה בניה בגובה נטו שלא יפחת מ - 1.50 מ' מעל פני הגג הקל להסתרת הדודים.

ז. בתי ספר

.39	**כללי**	
	39.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	39.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	39.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	39.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**
	39.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות, נגישות וכדו'.
	39.6	ארונות החשמל לא ימוקמו בצמוד לכיתות או חדרי פעילות אחרים.
.40	**חזיתות**	
	40.1	לצרף לבקשה הדמיה המראה 4 חזיתות הבניין והשתלבות בסביבה הקרובה.
	40.2	ציפוי הקירות החיצוניים בחומר קשיח חלק בגובה של לפחות 1.2 מ' התחתונים של המבנה למניעת פציעה לילדים ואפשרות לניקוי ותחזוקה קלים.
	40.3	לפני הכניסה/ות לבית הספר יש לתכנן שטח מקורה להגנה מפני הגשם.
	40.4	שטח החלונות של הכיתות לא יפחת מ-20% משטח הרצפה של הכיתה. יש לתת פתרון הצללה לחלונות הפונים לשמש. תינתן עדיפות למקם חלונות הכיתה לכיוון צפון ודרום.
	40.5	ציפוי הקירות החיצוני העליון יהיה מחומר קשיח ו/או טיח צבעוני באיכות טובה.
.41	**פיתוח**	
	41.1	מגרש בית הספר יהיה מגודר ומבודד מהפרעות סביבתיות, המגרש יחולק לאזור מבנה/י לימוד, אזור משחקים ונופש וכן אזור התעמלות במקרה וקיים.
	41.2	החצרות יהיו מישוריים ככל שניתן, במקרה ויש חצרות במפלסים שונים הגישה ביניהם תהיה נוחה וייבנו גדרות עפ"י הצורך למניעת נפילות.
	41.3	יש לתכנן החצרות כך שיהיה ניקוז מהיר ממי גשמים, לכיוון שטחים מגוננים ולא לכיוון מדרכה או שביל ציבורי.
	41.4	גדרות לפי תקן.
	41.5	תינתן עדיפות למקם החצרות בצד העורפי של בית הספר.
	41.6	רוחב שבילי החצרות והגישה למבנה בית הספר לא יקטן מ-1.55 מ'.
	41.7	בנין וחצרות בית הספר יהיו מונגשים.
	41.8	השטחים הצמודים לגדרות יהיו מגוננים. אין לשתול עצים או צמחיה רעילה ו/או קוצנית הגורמת לתופעות אלרגיות.
	41.9	למקם ברזי גן לתחזוקת החצרות.

	41.10		לתכנן ברזיות בחצרות.
	41.11		מתקן לאצירת אשפה יהיה מרוחק ככל האפשר ממבנה בית הספר.
	41.12		לתכנן אזורי הצללה בשטח החצרות שלא יפחת מ-15% משטח החצרות המשמשים את התלמידים.
	41.13		במקרה ונחוץ שטח תפעולי הנ"ל ימוקם בצד העורפי של בית הספר.
	41.14		במקרה ומתוכננים חצרות משחקים על גגות מבני בית הספר יש לתכנן המעקות בגובה 2.00 מ' כשחלק מהגדרות הם שקופים בעיקר במבט לרחוב וחצרות שבקומת קרקע כדי לאפשר ראיה ע"י התלמידים לאזורים אלו.
	41.15		השטח הצמוד לבניין בכל היקפו יהיה מרוצף ברוחב שלא יפחת מ – 0.6 מ'.
.42	**מרתפים**		
	42.1		המרתפים יהיו בגבולות המגרש עפ"י התכניות התקפות
	42.2		במפלס המרתף העליון המיועד לשימושים עיקריים עפ"י תכנית בב/105/מצ/1 ניתן לבצע חצר אנגלית בין מתווה הבניין לבין גבולות המגרש בעומק המרתף העליון בלבד.
	42.3	מרתפים בבתי ספר:	
		42.3.1	המרתף יהיה לפי הוראות תכנית בב/מק/105/מ/2 על תיקוניה ותקנות התכנון והבניה.
		42.3.2	גובה המרתף המשמש לחניה בלבד לא יעלה על 2.2 מ' נטו אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים ובמתרפים עם שימושים מעורבים לא יעלה על 4 מ' נטו אחרי מערכות ו/או אלמנטים קונסט'.
		42.3.3	יפורטו השיפועים לאורך רמפת הירידה למרתף ובצד הפנימי של הסיבוב לפי שיפועים תקניים.
		42.3.4	ברמפות עם נתיב ארוך אשר יש להם פניה אחת, יש להתקין מראה פנורמית בפינה או רמזור להכוונת נסיעה או עצירה.
		42.3.5	ברמפות עם נתיב אחד וכן רמפות עם יותר מפניה אחת יש להתקין רמזור.
		42.3.6	מקומות החניה צריכים להיות לפי רמה 3 מינימום.
		42.3.7	ביציאה ממרתף החניה ולאורך 5 מ' לפני האבן השפה, צריך להיות שיפוע מקסימלי של 4%.
		42.3.8	ביציאה ממרתף החניה אין להקים גדרות או כל אלמנט אחר בגובה מעל 40 ס"מ באורך שלא יפחת מ - 2.0 מ' כדי למנוע הסתרת שדה הראיה לכיוון המדרכה.
		42.3.9	רצפת המרתף צריכה להיות בגמר בטון מוחלק בלבד עם סימון מקומות החניה.
		42.3.10	המרתף יהיה באוורור המינימלי הדרוש לפי התקנים.
.43	**ארגון אתר בניה**		
	43.1	בבקשה להקמת בניין חדש ו/או תוספת משמעותית לבניין קיים על הקבלן להגיש תכנית ארגון אתר הבנייה שתכלול את הנושאים הבאים:	
		43.1.1	גידור האתר בגדר פח אסכורית בגובה 2.20-2.50 מ'. במקרה ויש צורך להגדיל את תחום אתר הבניה מעבר לגבולות המגרש בשטח הציבורי, לרבות לעניין הצבת פיגומים, יש להגיש בקשה מיוחדת לאישור אגף ההנדסה.
		43.1.2	סימון הכניסה לעובדי האתר.

		43.1.3	סימון כניסה ויציאה לרכבי עבודה, לרבות שינויים נדרשים בהסדרי התנועה בסביבת המגרש, באישור יועץ התנועה של העירייה.
		43.1.4	שירותים לעובדים.
		43.1.5	מבנים זמניים כגון משרדים וביתן הנהלה במידת הצורך.
		43.1.6	שלט המפרט את שמות היועצים והמבצעים לרבות פרטי ההתקשרות עימם.
		43.1.7	סידור המדרכה בסמוך לאתר הבנייה, לרבות מתן אפשרות למעבר בטוח להולכי רגל. במקרה של עבודה לגובה ו/או עם מנוף יש להתקין מעבר מוגן ע"י קירוי זמני.
		43.1.8	מיקום מכולות פסולת.
		43.1.9	סימון אופן חיבור חשמל זמני, לרבות סימון כבלי חשמל עיליים.
		43.1.10	במקרה של עבודה עם מנופים, סימון גבוה ורדיוס העבודה עם כל מנוף
		43.1.11	מיקום ואופן אחסון חומרי הבניה באתר.
		43.1.12	מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה.
	43.2		לידע את אגף ההנדסה ואת מח' הפיקוח על הבניה לפני תחילת העבודות.
	43.3		אין להתחיל בכל עבודה באתר ללא היתר בניה כחוק
44.	**הריסה**		
	44.1		יש לסמן ע"ג הבקשה את המבנים להריסה כולל פרוט החומרים להריסה במקרה והם חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכו' ולפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה.
	44.2		לסמן אסבסט קיים כולל שטחו ומצבו.
45.	**חפירה ודיפון**		
	45.1		להגיש תכנית קונסטרוקציה המסמן עבודות הדיפון כולל עוגנים כלפי מגרשים גובלים ויסודות.
46.	**עצים**		
	46.1		תכנית הפיתוח לבניינים חדשים תכלול סימון העצים הקיימים המיועדים לשמירה/עקירה/העתקה.
	46.2		בשלב הבנייה, יש להגן על העצים הקיימים המיועדים לשמירה ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים ובכך לנוע פגיעה בשורשים ובגזע וכן לשמור על שורשי העצים במגרשים הגובלים.
	46.3		תינתן עדיפות לשמירה על עצים בוגרים על פני העתקה או עקירה.

ח. גני ילדים

47.	**כללי**	
	47.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.
	47.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנות התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").
	47.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.
	47.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**
	47.5	הבנייה המבוקשת תהיה בהתאם לדרישות כל גורם תכנוני רלוונטי, לרבות פיקוד העורף, מכבי אש, המשרד להגנת הסביבה , משרד הבריאות, נגישות וכדו'.
48.	**חזיתות**	
	48.1	יש לצרף לבקשה הדמיה המראה 4 חזיתות הבניין כולל השתלבות בסביבה הקרובה.
	48.1	ציפוי הקירות החיצוניים בחומר קשיח חלק בגובה של לפחות 1.2 מ' התחתונים של המבנה למניעת פציעה לילדים ואפשרות לניקוי ותחזוקה קלים.
	48.3	לפני הכניסה/ות לגן והיציאות לחצרות יש לתכנן שטח מקורה להגנה מפני הגשם.
	48.4	שטח החלונות ודלתות הזכוכית כלפי חוץ לא יפחת מ-20% משטח הרצפה של הכיתה. יש לקחת בחשבון פתרון להצללה ותנאי אוורור נאותים. תינתן עדיפות למיקום חלונות הכיתה לכיוון צפון ודרום.
	48.5	ציפוי הקירות החיצוני העליון יהיה מחומר קשיח ו/או טיח צבעוני באיכות טובה.
49.	**פיתוח**	
	49.1	החצרות חייבים להיות מישוריים (ללא שיפוע), במקרה של מגרש משופע, יש ליצור חצרות מישוריים במפלסים שונים עם גישה נוחה ביניהם ומעקה בטיחות עפ"י הצורך ובהתאם להפרשי הגובה.
	49.2	יש לתכנן החצרות כך שיהיה ניקוז ממי גשמים. הניקוז יהיה לשטחים מגוננים ולא למדרכה ציבורית או שביל.
	49.3	גדרות לפי תקנים וחומרים שאין בהם סכנה לפציעת ילדים.
	49.4	שביל הכניסה לגן ילדים יהיו ברוחב מינימלי של 1.55 מ'.

	49.5		יש להבטיח גישה לנכים לפחות למחצית כיתות הגן ולא פחות מכיתה אחת בכל אשכול כיתות.
	49.6		השטחים הצמודים לגדרות יהיו מגוננים, אין לשתול עצים או צמחיה רעילה ו/או קוצנית הגורמת לתופעות אלרגיות.
	49.7		יש לתכנן בכל חצר נקודת מים לשטיפת ציוד החצר.
	49.8		ארגזי חול יהיו מקורים מחומר קל, מיקומו יהיה בטווח ראיה לגננות ויאפשר החלפת חול. דפנות הארגז יהיו מחומרים שלא יפגעו בילדים ויאפשרו כיסוי הארגז ע״י יריעת ברזנט או פלסטיק.
	49.9		יש להתקין בחצרות ברזיות בגובה מתאים לילד.
	49.10		מתקן לאצירת אשפה יהיה מרוחק ככל האפשר ממבנה הגן, ולא בעמדה פתוחה.
	49.11		השטח הצמוד לבניין בכל היקפו יהיה מרוצף ברוחב שלא יפחת מ – 0.6 מ׳.
.50	**ארגון אתר בניה**		
	50.1		על הקבלן להגיש תכנית ארגון אתר הכוללת:
		50.1.1	גידור האתר בגדר פח אסכורית בגובה 2.20-2.50 מ׳. במקרה ויש צורך להגדיל את תחום אתר הבניה מעבר הגבולות מגרש, יש להגיש בקשה מיוחדת לאגף ההנדסה.
		50.1.2	כניסה לעובדי האתר.
		50.1.3	כניסה ויציאה לרכבי עבודה באישור אגף תנועה.
		50.1.4	שירותים לעובדים.
		50.1.5	מבנים זמניים במידת הצורך.
		50.1.6	שלט-יועצים ומבצעים בתחום המגרש (גידור) לרבות פרטי התקשרות.
		50.1.7	סדור המדרכה מול האתר למעבר בטוח להולכי רגל. במקרה של עבודה לגובה ו/או מנוף יש להתקין מעבר מוגן ע״י גגון זמני.
		50.1.8	מיקום מכולות פסולת.
		50.1.9	מיקום חיבור חשמל זמני.
		50.1.10	במקרה של עבודה עם מנופים, סימון גבוה ורדיוס העבודה עם כל מנוף
		50.1.11	מיקום ואופן אחסון חומרי הבניה באתר.
		50.1.12	מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה
	50.2		יש לידע את אגף ההנדסה ואת מח׳ הפיקוח על הבניה לפני תחילת העבודות.
	50.3		אין להתחיל בכל עבודה באתר ללא היתר בניה כחוק
.51	**הריסה**		
	51.1		לסמן ע״ג הבקשה את המבנים להריסה כולל פרוט החומרים להריסה במקרה והם חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכו׳ ולפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה.
	51.2		לסמן אסבסט קיים כולל שטחו או מצבו.

52.	**חפירה ודיפון**	
	52.1	להגיש תכנית קונסטרוקציה המסמן עבודות הדיפון כולל עוגנים כלפי מגרשים גובלים ויסודות.
	52.2	תכנית דיפון המראה עוגנים.
.53	**עצים**	
	53.1	תכנית הפיתוח לבניינים חדשים תכלול סימון העצים הקיימים המיועדים לשמירה/עקירה/העתקה.
	53.2	בשלב הבנייה, יש להגן על העצים הקיימים המיועדים לשמירה ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים ובכך לנוע פגיעה בשורשים ובגזע וכן לשמור על שורשי העצים במגרשים הגובלים.
	53.3	תינתן עדיפות לשמירה על עצים בוגרים על פני העתקה או עקירה.

.54	**כללי**		
	54.1	מסמך ההנחיות נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולעיצוב מבנים לגבי בנייה חדשה או תוספות בנייה.	
	54.2	ההנחיות מהוות השלמה לתקנון התכנון והבנייה, תכניות סטטוטוריות תקפות, חוק התכנון והבנייה ותכנית המתאר הכוללנית (לאחר אישורה) (להלן "החוק").	
	54.3	בכל מקרה של אי התאמה בין הוראות מסמך זה להוראות החוק, ייקבעו ההנחיות שעפ"י החוק.	
	54.4	**על המתכנן לדווח לועדה המקומית על כל סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות החוק והתקנות.**	
.55	**חזיתות**		
	55.1	החזיתות יהיו מחומרים קשיחים כגון: אבן, גרנית, זכוכית וכדו' ובהתאם למקובל בסביבה הקרובה.	
	55.2	יש לצרף לבקשה הדמיה של כל חזיתות הבניין והשתלבות בסביבה הקרובה.	
	55.3	יש לתכנן שיטה נוחה לניקוי חזיתות הבניין במקרה של תכנון ציפוי זכוכית.	
	55.4	חובה להאיר את הבניין מבחוץ.	
.56	**פיתוח**		
	56.1	תכנון הפיתוח משולב לתכנון האורבני הכללי ולכן יהיה בתאום עם אגף ההנדסה ואגף התשתיות.	
	56.2	שטח תפעולי במקרה והוא קיים יהיה מוסתר מהחזיתות העיקריות של הבניין.	
.57	**מרתפים**		
	57.1	המרתפים יהיו לפי הנחיות התב"ע החלה על המקום.	
	57.2	גובה המרתף יאפשר גובה מעבר נטו של 2.50 מ' מתחת לאלמנטים קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.	
	57.3	ברמפות עם נתיב ארוך אשר להם פניה אחת, יש להתקין מראה פנורמית בפניה או רמזור המזהיר מי יכול לנסוע או לעצור, עפ"י דרישת יועץ התנועה.	
.58	**ארגון אתר הבניה**		
	58.1	בבקשה להקמת בניין חדש ו/או תוספת משמעותית לבניין קיים על הקבלן להגיש תכנית ארגון אתר הבנייה שתכלול את הנושאים הבאים:	
		58.1.1	גידור האתר בגדר פח אסכורית בגובה 2.20-2.50 מ'. במקרה ויש צורך להגדיל את תחום אתר הבניה מעבר לגבולות המגרש בשטח הציבורי, לרבות לעניין הצבת פיגומים, יש להגיש בקשה מיוחדת לאישור אגף ההנדסה.
		58.1.2	סימון הכניסה לעובדי האתר.
		58.1.3	סימון כניסה ויציאה לרכבי עבודה, לרבות שינויים נדרשים בהסדרי התנועה בסביבת המגרש, באישור יועץ התנועה של העירייה.
		58.1.4	שירותים לעובדים.
		58.1.5	מבנים זמניים כגון משרדים וביתן הנהלה במידת הצורך.
		58.1.6	שלט המפרט את שמות היועצים והמבצעים לרבות פרטי ההתקשרות עימם.

		58.1.7	סדור המדרכה בסמוך לאתר הבנייה, לרבות מתן אפשרות למעבר בטוח להולכי רגל. במקרה של עבודה לגובה ו/או עם מנוף יש להתקין מעבר מוגן ע"י קירוי זמני.
		58.1.8	מיקום מכולות לאיסוף פסולת.
		58.1.9	סימון אופן חיבור חשמל זמני, לרבות סימון כבלי חשמל עיליים.
		58.1.10	במקרה של עבודה עם מנופים, סימון גובה ורדיוס העבודה עם כל מנוף.
		58.1.11	מיקום ואופן אחסון חומרי הבניה באתר.
		58.1.12	מעבר בטיחותי להולכי רגל בסביבת העבודה.
	58.2	יש לידע את אגף ההנדסה ואת מח' הפיקוח על הבניה לפני תחילת העבודות.	
	58.3	אין להתחיל בכל עבודה באתר ללא היתר בניה כחוק.	
.59	**הריסה**		
	59.1	יש לסמן ע"ג הבקשה את המבנים להריסה כולל פירוט החומרים להריסה ובמקרה והם חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכדו' יש לפעול עפ"י דרישות היחידה לאיכות הסביבה.	
	59.2	לסמן אסבסט קיים, לרבות שטחו ומצבו.	
.60	**חפירה ודיפון**		
	60.1	להגיש תכנית קונסטרוקציה המסמן עבודות הדיפון כולל עוגנים כלפי מגרשים גובלים.	
.61	**עצים**		
	61.1	תכנית הפיתוח לבניינים חדשים תכלול סימון העצים הקיימים המיועדים לשמירה/עקירה/העתקה.	
	61.2	בשלב הבנייה, יש להגן על העצים הקיימים המיועדים לשמירה ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים ובכך לנוע פגיעה בשורשים ובגזע וכן לשמור על שורשי העצים במגרשים הגובלים.	
	61.3	תינתן עדיפות לשמירה על עצים בוגרים על פני העתקה או עקירה.	