



עיריית כפר יונה

איכות של עיר · נוחות של כפר



הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר יונה

הנחיות מרחביות

עיריית כפר יונה



תוכן

3	מבוא.....
4	חומרי גמר באזורי מגורים.....
4	חזית הבנין.....
6	גגות וכרכובים.....
8	פיתוח שטח.....
8	חניה וגינון.....
9	בניה נלווית.....
13	אזורי תעשייה וחזיתות מסחריות.....
14	תקופת הבניה.....
14	נגישות.....
14	הנחיות תכנון ועיצוב ארכיטקטוני – יעוד מסחרי:.....



מבוא

ההנחיות המרחביות שלהלן מקורן בסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה (תיקון 101 לחוק), אשר קובע כי "רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן".

"העניינים האמורים בסעיף קטן (ב)" הם הנחיות הנוגעות לחזותו ומראהו החיצוני של בנין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ועוד. ההנחיות המרחביות שלהלן הן נדבך נוסף על כל הוראות התכניות (תב"ע), תקנות, חוקי עזר וכל דין שבתוקף, אם הוזכר באתר זה וגם אם לאו. מסמך ההנחיות המרחביות עוסק בהנחיות המרחביות לכפר-יונה. ככל שתתגלה סתירה בין הוראות אלה ובין הוראות הנבועות מתב"ע, חוק, תקנה או כל דין אחר, הוראות החוק גוברות.



חומרי גמר באזורי מגורים

1. **גדרות קדמיות** ו/או גדרות הגובלות בשטח ציבורי -
 - א. אם אין בתכנית החלה על השטח הנחיות מפורטות לגבי חומרי הגמר, יש לבנות את הגדר מבלוקים או בטון בחיפוי אבןסורה בגוון טבעי ובהיר (טבעית או מלאכותית) ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה, ולא תהווה סכנה או הפרעה.
 - ב. לא תותר גדר שאיננה מחופה.
 - ג. בראש כל גדר בנויה (בלוקים או בטון) יש להניח "קופינג" (שורה מסיימת של הגדר) מאבן טבעית או מלאכותית.
 - ד. לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה, במהלך תקופת הבניה.
 - ה. החיפוי לגדר יבוצע החל מתחתית הקיר (מתחת לקו הריצוף).

2. גדרות בין שכנים-

- א. הגדר תחופה משני צידיה בתיאום בין השכנים, בטיח בגוון בהיר (שליכט אקרילי) או באבן בגוון בהיר.בונה גדר המופנית אל מגרש שעדיין לא נבנה, יחפה אותה בצד הפונה אל המגרש הריק.
3. **קירות תמך** - אין לבצע נקזים של קירות תומכים לשטח ציבורי.

חזית הבנין

1. **צנרת תשתיות** - כל הצנרת בבניין חדש (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים.
במקרים מיוחדים בהם הבניה הינה תוספת לבנין קיים וכתוצאה מכך לא ניתן לעמוד בתנאי הנ"ל- תתאפשר התקנת צנרת חיצונית בתוך תעלות מסתירות. כמו-כן, יתאפשר מרזב במידה שמשמש כאלמנט עיצובי בבניה הפרטית, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
2. **מסתורי כביסה** – יהיו מוצנעים, ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין.
בבניה רוויה לא תותר הפניית מסתורי הכביסה לחזית הראשית של הבנין.



בבניה של יחידות צמודי קרקע, יש להימנע ככל הניתן מהפניית מסתורי הכביסה לחזיתות הראשיות. ככל שיופנו לחזיתות הנ"ל, יתוכננו כחלק מהחזית ולא יבלטו ממנה.

1. מסתורים -

- א. יש לתכנן את המרווח בין רפפות המסתור באופן שיסתיר את המתקנים.
- ב. בחלקו הקדמי של המסתור יש לעשות שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC.
- ג. לא תותקן מערכת מיזוג אוויר או טיהור אוויר על החזית הפונה לרחוב או בחלק הקדמי של חזית הצד הצמודה אליה (לפחות 5 מ'), למעט במקרים בהם אין אפשרות אחרת עקב התנאים הפיסיים.
- ד. עיצוב המסתור -
 - 1. בבניין קיים, יש לעצב את המסתור בהתאמה לסגנון הבנין.
 - 2. בבנין חדש יש לעצב את המסתור בהתאם לכללים הבאים: המסתור יהיה אחיד לכל גובה הבנין, המסתור לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני, אורך מסתור לדירה לא יפחת מ-2 מ', עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.

3. **ממדי"ם** - בבניה חדשה ימוקמו הממ"דים ככל הניתן לחזיתות הצידיות או האחוריות ולא לחזית הראשית.

חלונות הנצפים מחזית ראשית יכללו כנף פלדה נגד רסיסים הנגררת אל תוך כיס פנימי בקיר החוץ. חומרי הגמר של הממ"ד יהיו תואמים לחומרי הגמר של הבנין.

4. **מרפסות וגזוזטראות-**

בבנין חדש -

- א. המרפסות ימוקמו בזוית ישרה (90 מעלות) לבנין.
- ב. לא תותר סגירת מרפסות.
- ג. מרפסות הגג לא יבלטו ממישור החזית של הבנין.
- ד. יש לנקז את המרפסות והגזוזטראות במערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי (לא יאושר ניקוז חופשי).
- ה. המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. לא תותר חוסר אחידות בחיפוי המעקה. חומרי המעקה: זכוכית שקופה או חלבית לרבות זכוכית עם גוון



אפרפר, מעקה עשוי מסגרות או אלומיניום בקווים אנכיים, מעקה בנוי בחיפוי הבנין.

1. בהיתר הבנייה יינתן פתרון להצללה למרפסות שאינן מקורות.
2. תוספת גזוזטראות לבניין קיים תותר בתנאי הכנת תכנית בינוי כוללת לכל הגזוזטראות במבנה, ובתנאי שהבניה תבוצע לפחות באגף אחד שלם, תוך ביצוע מסגרת קונסטרוקטיבית כהכנה לגזוזטראות שתיבניה בעתיד.

גגות וכרכובים

1. **אופי המרזבים וארגזי הרוח -** צינורות מי גשם בבניה חדשה יהיו פנימיים. יותר מרזבים חיצוניים בבניה מתועשת ובבניינים קיימים, שבהם לא ניתן להתקין מרזבים פנימיים. הנחיה זו אינה חלה על מזחלות אופקיות לאיסוף מי גשם מגגות משופעים- אשר טעונות הנמקה מיוחדת לצורך אישורן. בבניה של יחידות צמודות קרקע יתאפשר מרזב חיצוני דקורטיבי.

2. דודי שמש וקולטים -

- אם לא נקבע בהיתר מקום ספציפי להצבת דוד וקולט על גג שטוח, יש למקום אותם צמוד לפיר היציאה לגג, או במרכז הגג, ככל האפשר. בכל מקרה לא יוצבו דודים וקולטים בצורה שניתן לראות אותם ממפלס הקרקע במגרש.
- א. בבניה רוויה חדשה ובבניה פרטית עם גג שטוח -
 1. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור נאות, שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין.
 2. דודי השמש יותקנו על הגג או ישולבו במרפסות השירות של הדירות ובכל מקרה לא יוצבו בחזית המבנה.
 - ב. בבנין קיים עם גג שטוח -
 1. הדודים יוסתרו על ידי מסתור נאות ועשוי מחומר קל המשתלב בחזית המבנה.
 - ג. בבניינים עם גג משופע -
 1. קולטי השמש יונחו על הגג ולא יבלטו משיפוע הגג.
 2. הדודים יוסתרו הסתרה מלאה בתוך הבניין או בחלל הגג.



3. גגונים וסוככים - * [סככת צל, מרקזה (סוכך מתקפל)]-

על-מנת לבנות גגונים חובה על המבקש לוודא שיש במגרש זכויות בניה עודפות (מעבר לזכויות הבניה שנוצלו על ידי המבנים הקיימים בו) וכן יש לוודא שקווי הבניין הקבועים למגרש מאפשרים את הקמתו. הזכויות נקבעו בתכנית (תב"ע) החלה על המגרש, ומגיש הבקשה חייב להתעדכן במשרדי הוועדה המקומית אם יש במגרש זכויות בניה ומהם קווי הבנין המותרים על פי כל דין.

- א. רוחבו של גגון לא יעלה על כפליים רוחב הכניסה שעליה הוא מגן.
- ב. לא תותר התקנת גגונים, סוככים וסככות צל אלא בחצרות של בתים צמודי קרקע או על גגות של בניינים בבניה רוויה.
- ג. בבית משותף תותר התקנת גגונים וסוככים גם במרפסות רק לאחר שמרבית הדיירים סיכמו ביניהם על מראה אחיד לגגונים ולסוככים. הבניה תיעשה בהתאם לתכנית בינוי שתבטא את הסכמת הדיירים ובכפוף לאישור מהנדס העיר ו/או מי שימונה מטעמו בוועדה המקומית.
- ד. כל גגון יכלול שוליים מעובדים המסתירים את שולי החיפוי והקונסטרוקציה.
- ה. סוכך בחזית מסחרית -
 - 1. פריסת סוכך תותר בהמשך לחזית המסחרית בלבד. רוחבו יהיה כרוחב החזית המסחרית.
 - 2. סוכך בחזית מסחרית לא ייתמך בעמודים ולא יהווה הפרעה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב.
 - 3. גובה הסוכך בחלקו הנמוך לא יהיה קטן מ-2.20 מ'.

4. מצללה (פרגולה) -

- א. משטח ההצללה ייבנה מחומרים קלים שמשקלם לא עולה על 50 ק"ג למטר מרובע.
- ב. חומרי גמר למצללות יהיו עץ, אלומיניום ומתכת בלבד.
- ג. במידה והוראות תכנית תקפה מאפשרות בניית מצללות גם במרפסות של בית מגורים בבניה רוויה, ניתן לבנותן, בתנאי שהעבודה מתבצעת על פי תכנית בינוי זהה. לאחר שהוקמה בבית משותף מצללה ראשונה באחת המרפסות חייבות כל המצללות במרפסות האחרות להיבנות בצורה זהה.
- ד. לא תותר הקמת מצללה בודדת במרפסת בניין מגורים משותף שלא כחלק מתכנית בינוי כוללת לתוספות אחידות לכל המרפסות בבניין.



- ה. פרגולה על גג ו/או מרפסת של מבנה קיים תיבנה בנסיגה של 1 מטר ממעקה הגג או מעקה המרפסת.
- ו. בבניינים חדשים בבניה רוויה, בדירות בהן אין פרגולות כמו דירות הגן, דירות בקומה העליונה ודירות הגג, הפרגולה תהיה תואמת לפרגולות הקיימות בבנין ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

פיתוח שטח

1. **תשתיות** – כל תשתית ציבורית שיש להעתיק בהתאמה לתכנון פרטי, תיעשה על חשבון המבקש ובשום מקרה לא על-חשבון הרשות המקומית. כנ"ל במקרים בהם מבוקש שינוי בינוי במגרש פרטי, שיש בו השפעה על המרחב הציבורי: כניסות ויציאות לכלי רכב והולכי רגל, פילרים, הנמכת אבן שפה במדרכה וכיו"ב.
2. **ניקוז המגרשים** -
- א. ניקוז המגרשים יבוצע באופן הבא:
1. 75% לתוך בורות לחלחול מי נגר עילי בתחומי המגרש.
 2. 25% לשטח ציבורי (דרך-ש.צ.פ.).
- ב. יש לפרט בתכנית הפיתוח המצורפת לבקשה להיתר הבניה את שיפועי הקרקע המתוכננים, מיקום בורות הניקוז ואופן טיפול המים העודפים.
- ג. יש למקם את הבורות כך שיקלטו את מירב מי הנגר העיליים ובסמוך למרזבים.
3. **גדר קדמית** –
- במגרשים פינתיים גובה הגדר הבנויה לא יעלה על 0.6 מ'

חניה וגיבון

- א. **יחסי מרוצף/מחלחל במגרש** – לפחות 15% משטח כל מגרש יוותר מגובן, ללא בניה או סלילה כלשהי. בשטח המגובן לא יתאפשרו חניה ומיסעות. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול (מעבר לבור אחד הנדרש בלאו הכי), תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. יש לתכנן בורות חלחול בחלקה ולהציגם בתשריט היתר הבניה לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד לכלי רכב.



ב. שערי חניה -

1. בבניה רוויה אין לבנות שער לכניסה לחניה אלא אם כן הוא מאפשר כניסה לכל הדיירים באותו בניין.
2. לא ניתן להתקין שערים המונעים גישה של רכב כיבוי אש ו/או הצלה לשטח המיועד לכך על פי היתר הבניה.
3. שערי החניה ייפתחו אל תוך שטח המגרש. לא תתאפשר התקנתם אם כיוון הפתיחה הינו כלפי השטח הציבורי או המגרש השכן ולא תותר התקנתם מחוץ לשטח החלקה.
4. בבתים צמודי קרקע חדשים נדרשים שני מקומות חניה אך לא חובה להקים חניה מקורה.

בניה נלווית

1. מחסנים מידותיהם ומיקומם -

- א. מחסנים יוצבו בהתאם לזכויות הבניה העודפות, שלא נוצלו, וקווי הבנין המותרים בתב"ע.
- ב. בבניה רוויה, אין להציב מחסנים בחצר בית משותף, ואין להציב מחסנים בחצרות קדמיות הפונות לדרך, רחוב, שביל וכד'.
- ג. בבניה רוויה – לא יוקם מחסן במרפסת של בנין מגורים משותף.
- ד. אין להציב מחסנים במיקום החניה ולא בחזית המבנה.
- ה. המחסן לא יהווה הפרעה בכניסה לנכס.
- ו. שיפוע הגג של המחסן יופנה תמיד אל המגרש שבו הוא מוצב, ויכלול פתרון ניקוז ללא הפרעה לשכן ולציבור.

2. מבנה זמני -

- א. באזורי מגורים לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות, למעט באתרי בניה.
- ב. באתרי בניה ניתן להציב מכולות לתקופה של עד 18 חודשים או גמר הבניה – המוקדם מביניהם. את המבנה הזמני יש לחבר לתשתיות, להקפיד על פיתוח שטח והצבתו הנכונה תוך תיאום עם הרשות, להסדיר פינוי אשפה עברו.



3. סגירה עונתית –

- א. יירשם בתנאי רישיון העסק של סגירה עונתית כי היא מיועדת להגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעות מזג האוויר רק בתקופה שבין 1.10 ועד 30.4 באותה שנה.
- ב. שטח לסגירה עונתית בשטח ציבורי יהיה תואם לשטח מאושר להצבת שולחנות וכסאות שניתן על ידי מחלקת רישוי עסקים ברשות המקומית.
- ג. אין לבצע שינוי במדרכה.
- ד. בסגירה עונתית לבית אוכל יחולו כל תקנות הנגישות.
- ה. רוחב הסגירה יהיה קטן ממחצית רוחבה של המדרכה, ובכל מקרה לא תותר מדרכה שרוחבה קטן מ-1.50 מ', וזאת להבטחת מעבר בטיחותי להולכי רגל.
- ו. גבולות סגירת חורף לא יכללו בתחומם עמודי התאורה, עצים, ערוגות בנויות, פחי אשפה, עמודי שילוט, ריהוט רחוב, ארונות חשמל, בזק, תיבות דואר.
- ז. מבנה הסגירה יהיה מחומרים קלים- זכוכית ואלומיניום בלבד, עמידים לאש ומאושרים על ידי יועץ בטיחות. הסגירה תבוצע באמצעות זכוכית שקופה לפחות 90%, קונסטרוקציה מאלומיניום מגלון או צבוע, גג פנלים מבודד תקני, ניקוז הגג באמצעות מזחלות ומרזבים לכיוון הכביש, תוך התחשבות במעבר הולכי הרגל. יש לבצע פתחים לשחרור עשן ואוויר, חומרי תקרה לא דליקים, בליעה אקוסטית, הכל בהתאם לתקן הישראלי.
- ח. כל התקנות חשמל, חימום, אוורור – חייבים להתבצע על ידי בעל מקצוע מוסמך ולעמוד בתקני הבטיחות.
- ט. יש לוודא קיומה של נגישות תקנית לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוק.
- י. אין לחבר את סגירת החורף לגגון השילוט של בית העסק.

4. מבנה לשומר

- א. חיבורי התשתית למבנה יהיו תת קרקעיים בלבד, או עיליים באישור מהנדס בטיחות.

5. בריכות שחיה - ביחידות דיור צמודות קרקע – הוועדה המקומית מפנה את תשומת

- לבם של מבקשי ההיתרים והמתכננים לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשס"ח-2008 בדבר בריכות שחיה. כמו כן, בריכות השחיה, לרבות חדרי המכונות וחדרי השירות שעבורן, ייבנו בהתאם להנחיות איכות הסביבה.



- א. קווי הבניין לבריכה לקווי הבנין בתכנית התקפה. ניתן להגיש בקשה להיתר הכוללת הקלה בקווי בנין ובתנאי שהמרחק בין הבריכה לגבול בין השותפים במגרש יהיו לפחות-1.20 מ'.
- ב. גדר צידית או אחורית של המגרש תהיה, בקטע שמול הבריכה, בגובה 1.80 מ' מהקרקע הגבוהה יותר, ובנויה מחומר אטום. הקטע שמול הבריכה יהיה כאורך הבריכה +1 מ' מכל צד. הנחיה זו אינה תקפה עבור גדר קדמית.
- ג. חדר מכונות עבור הבריכה יהיה תת קרקעי וימוקם בקרבת בית המבקש, רחוק ככל הניתן מבתי השכנים. במקרים מיוחדים בהם יש הצדקה תכנונית למקם חדר מכונות על הקרקע, הנושא יידון לגופו של עניין.
- ד. יש להשאיר מרחק של לפחות 1 מ' בין הגדר ובין גבול המים ליצירת מעבר בטוח- בכל אחת משפות הבריכה.
- ה. ג'קוזי וכל מתקן מים המותחם באלמנטים קבועים או שגובה המים בו מעל 20 ס"מ ייחשבו לבריכה פרטית ויעמדו בתנאים הנדרשים מבריכה פרטית לרבות היתר בניה וחווות דעת של יועץ אקוסטי ויועץ בטיחות.

6. שלטים וכרזות - הוועדה המקומית מפנה את תשומת לבם של מבקשי ההיתרים והמתכננים לחוק העזר המקומי הרלבנטי-חוק עזר **לכפר יונה** (מודעות ושלטים) התשכ"ט 1969.

- א. הצבת שלטים באתר בניה חייבת להיות בתחום המגרש בלבד, באזור אחד מרוכז, צמוד לגדר, קרוב ככל הניתן למשרד המכירות של קבלן (אם יש כזה). נא תשומת לבכם לסעיף 80 בתקנות התכנון והבניה 2016 (רישוי בניה), המגדיר את השילוט הנחוץ באתר הבניה.

7. מבנה לאצירת אשפה – מיקומם, גודלם וחומרי הגמר בהתאם למופיע בתכנית התקפה.

א. בבניה צמודת קרקע:

1. בכל מקום שבו לא קיימת הנחיה אחרת, פחי אשפה יוצבו בתוך המגרש ובתוך נישות בגדר הקדמית ובתנאי שתתאפשר גישה ישירה לפינוי מהרחוב.
2. גודל מבנה האשפה (נישה) יהיה 100 ס"מ X 200 ס"מ לכל יח"ד, המתקן יכלול רצפה, חיפוי קרמי, ברז שטיפה, ניקוז, דלת נסגרת עשויה מסגרות או אלומיניום המשתלבת בגדר.



- ב. בבניה רוויה (מעל 4 יח"ד)
1. חדר האשפה יהיה בתחום שטח הבנין ובהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
 2. במגרשים עליהם חלה תכנית בינוי, או פרט מחייב של הרשות המקומית יש להיצמד לפרטים אלה.
 3. יש לבצע חישוב כמות האשפה שמייצר המבנה בהתאם למספר היח"ד.
 4. יש ציין את מיקום מיכלי אצירת האשפה המוצעים לרבות מתקני מיחזור והפרדה.
 5. יש להגיש פירוט החדר בקנ"מ 1:50 הכולל תכנית וחתך, כמו כן יש לציין את מסלול פינוי האשפה.
 6. יש לציין במידה ונדרש אלמנטים אחרים כגון: דחסן קרטונים, דחסנית, כלוב מחזור ועוד.

8. מזגנים –

- א. בבניינים קיימים יש למקם מזגנים באופן שלא יפריע לשכנים הקרובים, מומלץ על גג המבנה או במסתורי הכביסה. אין למקם מזגנים בחזית הפונה לרחוב.
- ב. בבניה רוויה ובבניינים חדשים בפרט מזגנים ימוקמו במרפסות שירות מוסתרות ולא בחזיתות הבנין. לא תותר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- ג. בבניה קיימת יש להימנע מלמקם מזגנים בחזית הקדמית של הבנין, לרבות על גגות של החניות.
- ד. בבניינים קיימים שבהם מזגנים חייבים להיות מותקנים בחזית, בהעדר מקום אחר, המזגנים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתו.
- ה. בבניה חדשה יש למקם את הצנרת המובילה למזגנים ומהם בתוך הקירות.

9. מתקנים פוטו-וולטאים* –

- א. התקנת מתקנים פוטו וולטאיים תהיה בהתאם להוראות תמ"א/ 3/10 וכפוף לכל דין.



10. הוספת אנטנה למתקן שידור קיים –

א. אם נקבע עיצוב מיוחד למתקן השידור הקיים, יש להתאים את הרכיב החדש לעיצוב שעליו סוכם.

11. מדרגות חיצוניות – ככל שתיתאפשר כניסה חיצונית נוספת ליח"ד באמצעות תב"ע

או הוראות חוק התכנון והבניה, המדרגות החיצוניות יהיו צמודות למבנה ובתחום קווי הבנין.

12. מעליות – בבניה רוויה, בבניינים שיש בהם יותר מ-30 יח"ד יש לתכנן לפחות שתי

מעליות. ככל שהדין קובע במקומות אלו דרישות מחמירות יותר, יש לפעול על פי הדרישות המחמירות ובכל מקרה על-פי תקן ובאישור יועץ בטיחות.

אזורי תעשייה וחזיתות מסחריות

1. חומרי גמר, פיתוח, גיבון וחניה –

- א. באזורי תעשייה ומסחר הגדרות יהיו בחיפוי אבן טבעית, נסורה, בגון בהיר, ואם נדרש מעקה מתכת מעל הגדר – הוא יהיה צבוע בצבע מגן מפני חלודה.
- ב. בראש כל גדר בנויה (בלוקים או בטון) יש להנחי "קופינג" (שורה מסיימת של הגדר) מאבן טבעית או מלאכותית.
- ג. מיחזור: בכל מגרש תותקן פינת מיחזור על פי הצורך במקום שאינו חזית המגרש. רצוי שיתוכנן מבנה לאצירת אשפה שיכלול את מתקני המחזור.

2. שילוט

- א. בקשה להיתר של מבנה מסחרי חדש תכלול נספח שילוט המציג את מיקום השלטים המתוכנן למבנה כולו ומשולב בבניו.
- ב. בבקשות לשינויים/תוספות למבנים מסחריים קיימים יצורף נספח כנ"ל, אשר יכיל גם תיקון למיקום השלטים, כך שיוצבו באופן ובגובה אחידים.



תקופת הבניה

1. שילוט -

- א. הצבת שלטים באתר בניה חייבת להיות בתחום המגרש בלבד, באזור אחד מרוכז, צמוד לגדר, קרוב ככל הניתן למשרד המכירות של הקבלן (אם יש כזה). השלטים יהיו בגובה הגדר בלבד.
- ב. גידור מסביב לכל אתר בניה, למעט מבני מגורים צמודי קרקע, יהיה גידור מעוצב בו ישולבו תמונות הדמיות וצילומים הקשורים ומתארים את הבנין הנבנה.

נגישות

המבנים והפיתוח הסביבתי בתחומי המגרש יהיו נגישים בהתאם לחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנים ולתקנות בנושא נגישות ויכלול את כלל האלמנטים הנדרשים כגון: ניגודי גוונים, סימני הכוונה ואזהרה, דרכים נגישות, בתי אחיזה, חניות וכיו"ב.

הנחיות תכנון ועיצוב ארכיטקטוני - יעוד מסחרי:

בניה נלווית

1. **מערכות מכאניות** שונות בגג יעוצבו כחלק מהמבנה הכולל. יש לקבל אישור מיועץ אקוסטיקה לרמות הרעש בהתאם למקום המערכות.
2. **מיכלים לאסוף בקבוקים למחזור** יוצבו במקום נסתר מהרחוב ובעל נגישות גבוהה בתחומי המגרש. הסתרת המתקן תהיה באותם חומרים מהם יבנה המבנה ולא יחרוג מקווי הבניה.
3. **פילרים** - פילרים פרטיים, פילרים של חברות הכבלים, בזק, חברת חשמל ועוד לא יבלטו מעבר לגבולות המגרשים לרחוב למעט במקומות שסומנו בתוכנית.

הוראות עיצוב כלליות לכל סוגי המבנים והמתחמים

1. **תכנית בינוי** - לפני הגשת בקשה להיתר עבור בניין מסחרי תוגש לאגף הנדסה תוכנית בינוי מפורטת הכוללת



- א. הצגת מסות עיקריות
- ב. יחס לפינת הרחוב
- ג. יחס שבין המבנה לרחוב
- ד. כניסות
- ה. חומרי בניה
- ו. רמפות
- ז. חזית לרחוב
- ח. פרט קולונדה
- ט. התייחסות לשטח הציבורי הפתוח
- י. פתרונות טיפול באשפה ומיחזור
- יא. פרסום ושילוט
- יב. חניה

2. גובה מפלס הכניסה הראשית למרכז מסחרי לא יהיה גבוה יותר ממפלס הדרך הצמודה לכניסה. לא תותרנה מדרגות בכניסה. השיפוע המקסימלי לצורך ניקוז יהיה 2%.