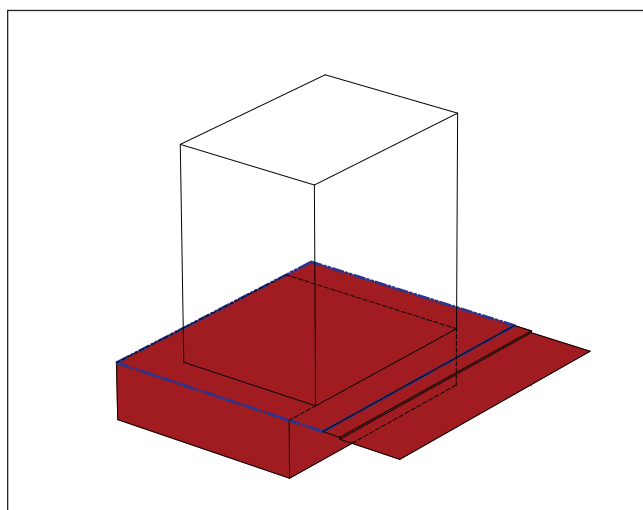
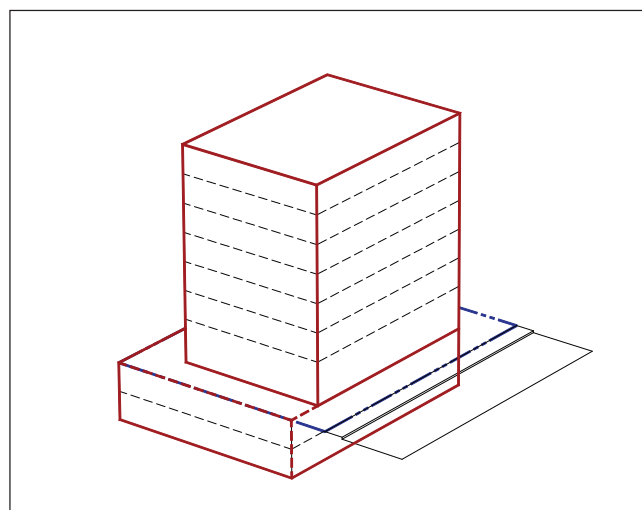


הנחיות מרחביות למבנים עד 10 קומות

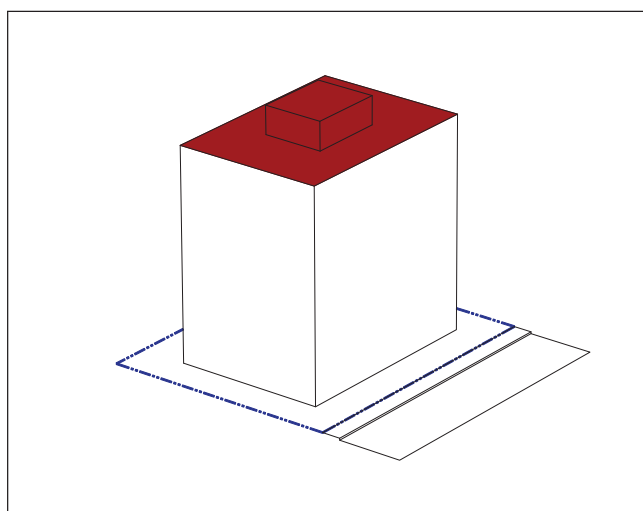
הנחיות למבנים גבוהים לפי הגדרת תקנות כיבוי אש
 צוות אדריכל העיר - מנהל תכנון



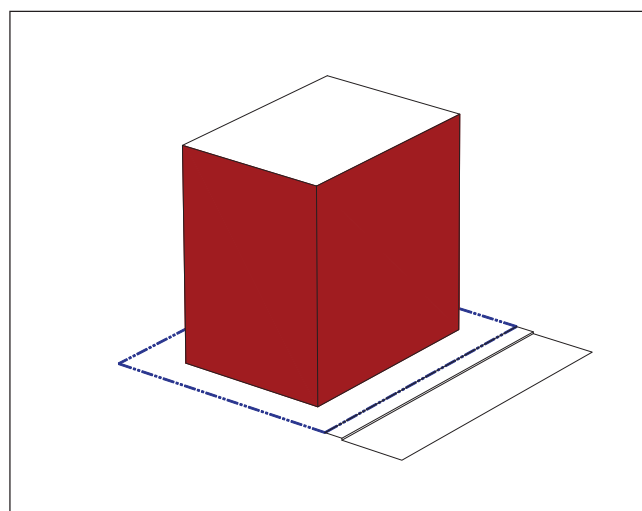
2. מפגש עם הקרקע



1. נפח הבניה



4. גג המבנה



3. פרטי חזית

הקדמה

העבודה על קובץ ההנחיות המרחביות החלה כחלק מתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. כחלק מהמאמץ לרכז את כל ההנחיות למסמך קוהרנטי אחד, הוחלט להפריד בין ההנחיות למבנים עד 10 קומות (כל המבנים שאינם מוגדרים כמבנים רבי קומות לפי תקנות הבטיחות) לבין ההנחיות למבנים רבי-קומות.

קובץ ההנחיות מציג התייחסות כוללת להיבטי התכנון הרלוונטיים לאופן שבו הבניין מתייחס אל העיר ואל סביבתו הציבורית. ההנחיות שמות דגש על אופן התפקוד והחיבור של הבניין אל התשתיות העירוניות והשפעתו על הרחובות ועל המרחבים הציבוריים שסביבו, וכמובן שגם על שכניו. כחלק מקובץ ההנחיות לתכנון, שולבו הנחיות לעריכה גרפית של היתר הבניה ולמידע הנדרש להיות מוצג במפרט היתר הבניה על מנת שתוכל להיבדק התאמתו להנחיות התכנון בקובץ זה.

ההנחיות בקובץ זה מחולקות ל-4 פרקים להקלת ההתמצאות -

פרק ראשון מתייחס למאסה הבנויה על הבטיה והשלכותיה. הפרק מגדיר את נפח הבניה המקסימלי (בכפוף לתכנית) ע"י התייחסות לגובה קומות ולנסיגות הנדרשות במידת הצורך. כ"כ פרק זה מגדיר דרישות לקשר בין קומת הקרקע לרחוב ולמרחב הציבורי.

פרק שני מגדיר את הקשר של הבניין אל הקרקע ואל התשתיות העירוניות. פרק זה שם דגש על פתרונות פרקטיים העומדים בקנה אחד עם התפקוד העירוני, תוך מתן מענה פונקציונלי לדרישות הטכניות של כל בניין. הפרק השלישי מתייחס למעטפת המבנה, ומגדיר את היחס בין חזיתות הבניין למרחב האורבני. תוך שמירה על ה"אופי הירושלמי" וניסוח כללים עיצוביים.

הפרק הרביעי מגדיר דרישות לגג המבנה ומחולק לשני חלקים - גגות שטוחים וגגות משופעים. בפרק זה מוצגים עקרונות להתמודדות עם הדרישות הפונקציונליות להצבת מתקנים טכניים על גג הבניין ולשימוש אחר בגג - תוך מזעור ההפרעה והנראות לסביבת הבניין.

ההנחיות הן הנחיות עיצוביות, במידה והן סותרות הנחיות שאינן מחייבות בנספחי תכנית, הנחיות הנמצאות בקובץ זה גוברות על הנחיות בנספח שאינו מחייב. יחד עם זאת, ההנחיות בקובץ זה אינן גוברות על הנחיות מחייבות בכל תכנית.

כולי תקווה כי תמצאו את המידע בהנחיות אלו קריא וברור, וכי ריכוז ההנחיות במסמך אחד יקל על תהליך התכנון והרישוי ויהיה כלי עזר לשיפור המרחב הציבורי והפרטי בעיר.

בברכה,

עופר מנור

אדריכל העיר ירושלים

הנחיות מרחביות למבנים עד 10 קומות

גרסא מס' 4 | תאריך: 5.9.2016

ההנחיות לוו ע"י גורמים שונים:

נציגי עמותת האדריכלים

נציגי איגוד הקבלנים

נציגי לישכת התכנון במחוז ירושלים

מחלקות עיריה רלוונטיות

צוות התכנון

דנה בורשטיין — צוות אדריכל העיר

עמוס דר - ADMA אדריכלים

מורן עמיקם - ADMA אדריכלים

ADMA

עיצוב גרפי

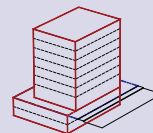
סטודיו עירית שני

סטודיו עירית שני

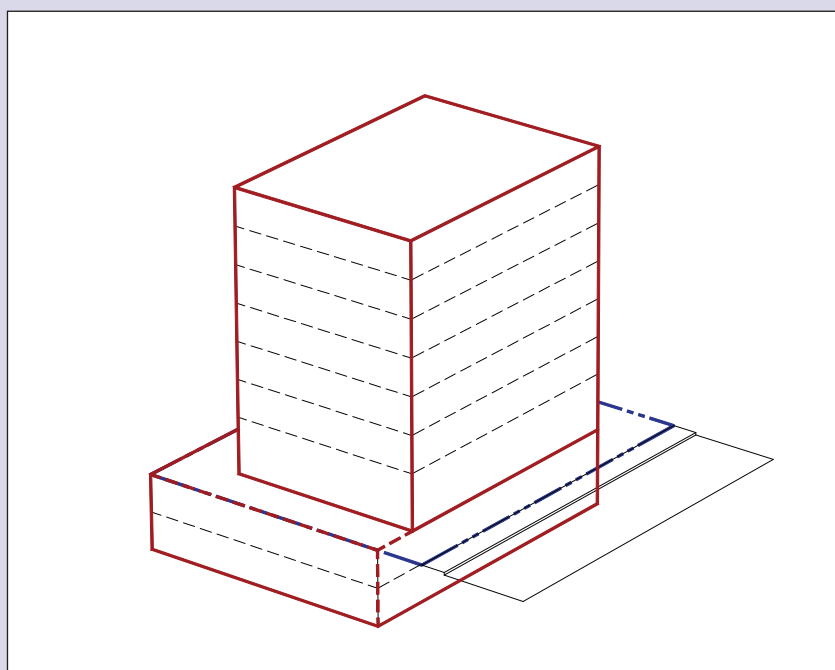
הנחיות מרחביות למבנים עד 10 קומות

צוות אדריכל העיר - מנהל תכנון

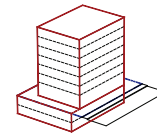
1. נפח הבניה	3. פרטי חזית
1.1 נפח הבניין - עקרונות התכנון	3.1 פרטי חזית - עקרונות התכנון
1.2 גובה הבניין מעל פני הרחוב	3.2 יחס אטום / פתוח
1.3 גובה קומה טיפוסית מקסימלי ברוטו	3.3 יחס למבנים שכנים / רחוב
1.4 קומת כניסה	3.4 מרפסות
1.5 נסיגות - קומת גג	3.5 מסתורי כביסה ומזגנים
	3.6 חמרי גמר
2. מפגש עם הקרקע	4. גג המבנה
2.1 מפגש עם הקרקע - עקרונות התכנון	4.1 גג המבנה - עקרונות התכנון
2.2 מפלסי פיתוח ופריסת גדרות	4.2 גג שטוח - סוגי מתקנים טכניים
2.3 המרווח הקדמי	4.3 גג שטוח - גבהים והסתרת מתקנים טכניים
2.4 מסחר בקומת הקרקע	4.4 גג שטוח - פרגולות
2.5 מתקנים טכניים ותשתיות	4.5 גג שטוח - חמרי גמר ובג
2.6 ניקוז מי נגר עילי	4.6 גג משופע - סוגי מתקנים טכניים
2.7 פרטי פיתוח	4.7 גג משופע - גבהים, שיפועים והסתרת מתקנים טכניים
2.8 גינות ועצים	4.8 גג משופע - חמרי גמר ובג
2.9 עוגנים	



1. נפח הבניה



-
- | | |
|--------|-------------------------------------|
| 6 ... | 1. נפח הבניין - עקרונות התכנון |
| 6 ... | 1.1 גובה הבניין מעל פני הרחוב |
| 8 ... | 1.2 גובה קומה טיפוסית מקסימלי ברוטו |
| 10 ... | 1.3 קומת כניסה |
| 11 ... | 1.4 נסיגות - קומת גג |



1. נפח הבניה - עקרונות התכנון:

לצורך קביעת נפח הבניה המקסימלי מעל פני הקרקע מובאות בסעיף זה הנחיות כלליות הנוגעות לגובה הקומות המותר לשימושים עיקריים, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת לבניין, קביעת תצורת קומת גג, גובה ונפח של קומות עמודים וארקדות במידה וישנם - הכל במגבלות התכנית החלה במקום.

ככלל פתרון החניה יהיה תת קרקעי. (על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להציע פתרון חניה על קרקעי במתחם גדול באישור של רשות הרישוי). בכל תחומי העיר ההיסטורית כאשר מבוקש איחוד וחלוקה לפי פרק ד' התנאי הוא אישור מהנדס העיר.

הנחיות עריכה גרפית - מידע שיש להציג בהיתר הבניה:

- גובה קומות ברוטו
- גובה קומה טכנית עליונה / עליית ח. מדרגות לגג קומת הגג - נטו וברוטו (כולל מעקה הגג)
- קווי מידה למרחק מינימלי מגבול המגרש - מבנה, מרפסות
- קווי מידה של נסיגות עד לקצה המבנה - קומת גג (שיפועי גג בגג משופע), ארקדות, קומות עמודים וכו'
- קווי בניין - תת קרקעי, עילי, לקומת גג וכו'

1.1 גובה הבניה מעל פני הרחוב

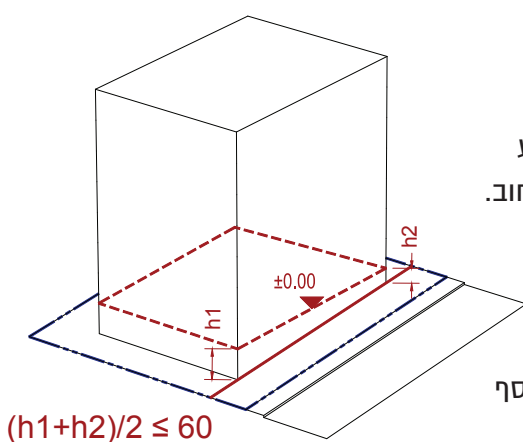
לצורך קביעת נפח הבניה המקסימלי מעל פני הרחוב מובאות בסעיף זה הנחיות כלליות לקביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ובהמשך אליהן למניין הקומות המותר לפי התכנית בתוקף למגרש. גובה הבניין המקסימלי יקבע ע"פ מס' הקומות המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

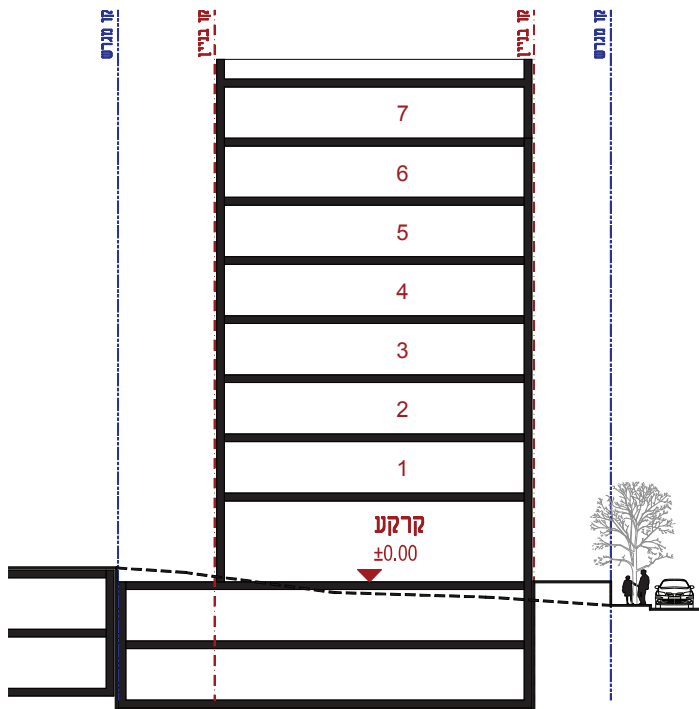
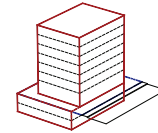
1.1.1 קביעת מפלס ה-0.00 של הבניין

מפלס ה-0.00 של הבניין יהיה קרוב ככל הניתן למפלס הרחוב באזור הכניסה ולא יותר מ-60 ס"מ מעל ממוצע גובה פני הרחוב הגובל במגרש, על מנת להימנע מקירות גבוהים הפונים לרחוב ולאפשר לבניין לתרום לאיכות האורבנית של הרחוב. למרות האמור לעיל, במגרש משופע, אשר שיפוע הרחוב בו עולה על 5%, מפלס הכניסה הקובע לבניין לא יעלה על 1.2 מ' מעל ממוצע גובה פני הרחוב הגובל במגרש.

כל קומת מרתף אשר תבלוט 1.2 מ' מעל פני הקרקע במגרש הפונה לרחוב תתווסף למס' הקומות מעל פני הקרקע - לצורך מניין הקומות המותרות לבנייה.

מקור - תקנות התכנון והבניה.





1.1.2 אופן קביעת מס' הקומות המותר לבניה - מגרש הגובל ברחוב אחד

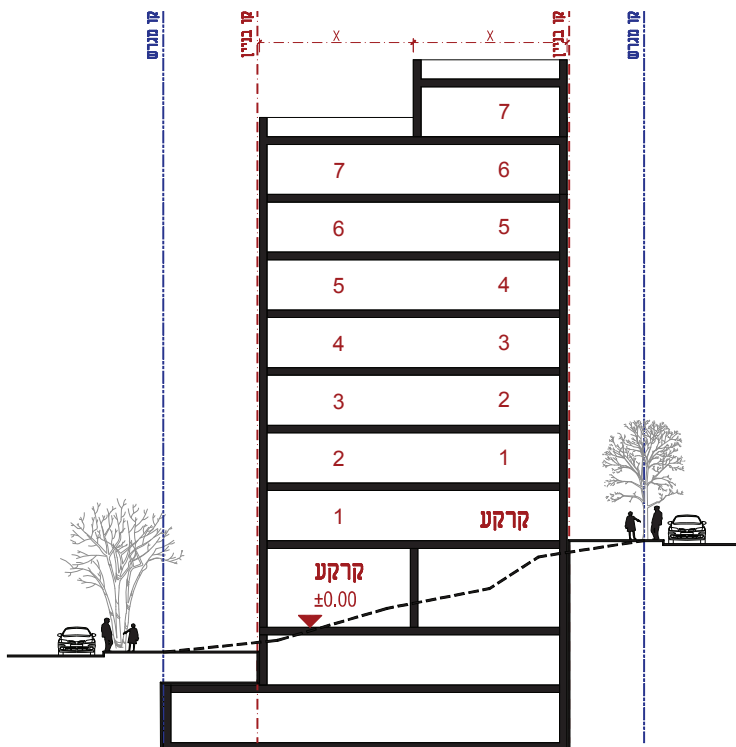
מפלס הכניסה הקובעת יהיה קרוב ככל הניתן למפלס הרחוב הכניסה תהיה בעלת זיקה לרחוב.

מספר הקומות בבניין יספר ממפלס הכניסה הקובעת.

החניון לא יוכל לעלות אל מעל פני הקרקע בחזית לרחוב.

יש להימנע ממצב בו החניון עולה אל מעל פני הקרקע בכל שטח ציבורי אחר.

הגדרות בנוגע לעליה לגג - ראה פרק 4.



1.1.3 אופן קביעת מס' הקומות המותר לבניה - מגרש (משופע) הגובל ב-2 רחובות או בשטח ציבורי אחר

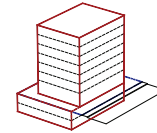
ניתן להגביה את החלק הפונה לרחוב העליון באופן יחסי למפלס הרחוב התחתון או השצ"פ ליצירת בניין מדורג - כל עוד מניין הקומות לא עולה על מניין הקומות המותר לפי תכנית. מס' הקומות יהיה זהה בכל חתך.

החניון לא יוכל לעלות אל מעל פני הקרקע בחזית לרחוב.

יש להימנע ממצב בו החניון עולה אל מעל פני הקרקע בכל שטח ציבורי אחר.

הנסיגה בגג תהיה חצי מעומק הבניין. אל אף האמור לעיל, במקרה שלא מוצו זכויות הבנייה, ניתן להגיע לנסיגה של עד 2-3 מ' באישור של רשות הרישוי.

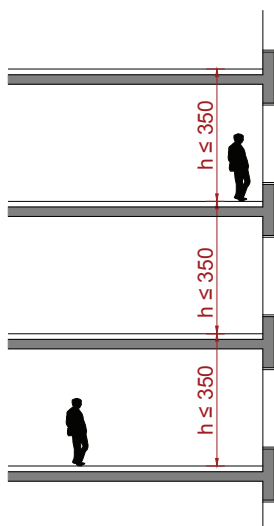
הגדרות בנוגע לעליה לגג - ראה פרק 4.



1.2 גובה קומה טיפוסית מקסימלי ברוטו -

לצורך קביעת נפח הבניה המקסימלי יוגדרו בסעיף זה גבהי ברוטו מקסימליים לקומות הבניין. סעיף זה יחד עם סעיף 1.1 המגדיר את מפלס הכניסה הקובעת וסעיף 1.3 המגדיר גבהים לקומת הקרקע, מפרטים את דרך חישוב מפלסי הקומות בבניין - כתלות במפלס הרחוב הגובל ובשימושים העיקריים המתוכננים בבניין. בסעיף זה לא מוגדרים גבהים נטו של השטחים בתוך הבניין - הגובה המינימלי בתקנות התכנון והבניה לשימוש עיקרי הוא 2.5 מ'.

מקור - תקנות התכנון והבניה.



1.2.1 גובה קומה טיפוסית - עד גובה 3.5 ברוטו מרצפה לרצפה

(רום 17.5 ס"מ X 20 מדרגות)

גובה הקומה המקסימלי ברוטו 350 ס"מ.

בשכונות היסטורית או ברחובות אופייניים גובה הקומה ברוטו יותאם ככל הניתן לגובה קומה טיפוסית קיים ברקמה הקיימת.

1.2.2 מסחר - עד גובה 5.25 ברוטו מריצפה לריצפה

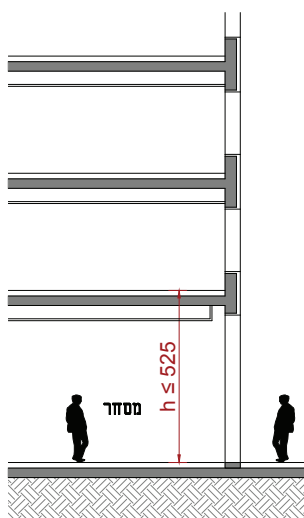
(רום 17.5 ס"מ X 30 מדרגות)

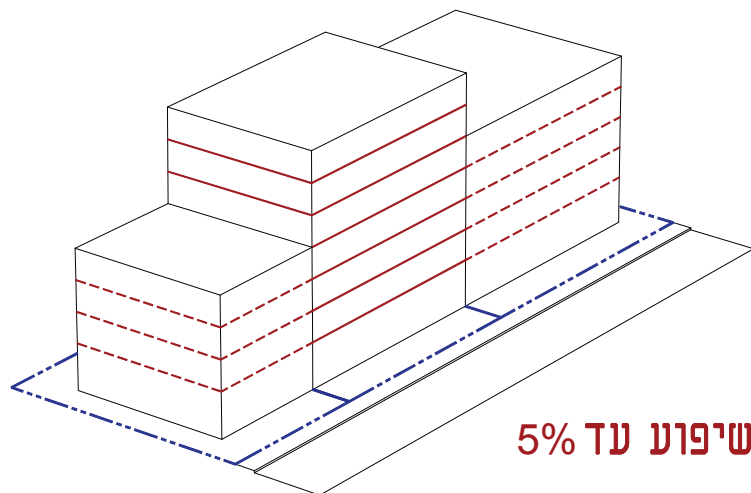
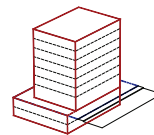
גובה הקומה המקסימלי ברוטו המותר לשימוש מסחרי יהיה - 525 ס"מ, לשם מתן מענה לדרישות הספציפיות של מסחר. ניתן לחרוג מגובה זה במבנים בהם יש צורך להתחבר למבנה סמוך או לישר את החזית למבנה שכן בו גובה הקומה גבוה יותר. במצב כזה יש להציג את גובה הקומות במבנה השכן ואת סיבת החריגה בצורה ברורה.

במידה והמסחר מתוכנן כחלק מחזית המשכית, יש לתכנן את גובה המסחר בצורה המשכית לחזיתות הקיימות.

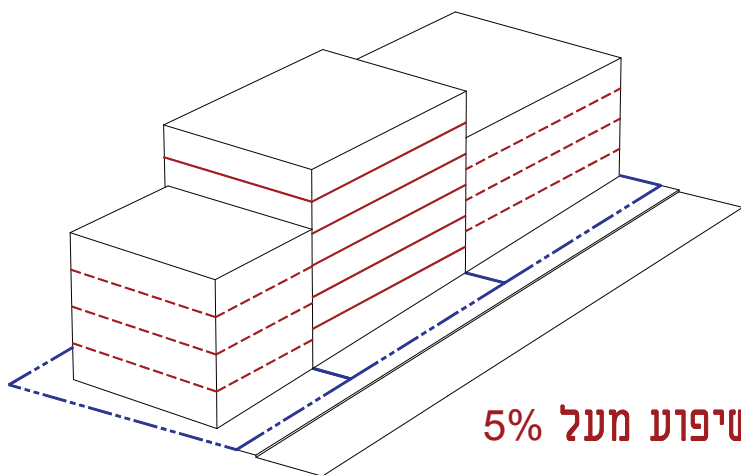
גובה נטו מינימלי יהיה 350 ס"מ.

ברחוב משופע מעל 5% הגובה הממוצע של החזית המסחרית יהיה מקסימום 525 ס"מ ולא יפחת מ-350 ס"מ.





שיפוע עד 5%



שיפוע מעל 5%

1.2.3 המשכיות בניה בקו 0 צידי

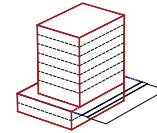
בכל מקרה בו מתוכנן בניין חדש בצמוד לבניין קיים, גובה הקומות בבניין החדש יתוכנן תוך התאמה לגבהים בבניין הקיים הצמוד.

חזית הבניין החדש תהיה המשכית לחזית הבניין השכן לשם שמירה על אחדות החזית של הבלוק העירוני.

על אף האמור לעיל, במידה ואין התאמה יש להראות פתרון עיצובי להמשך - כגון ניתוק / נסיגה של המאסה הקדמית של הבניין וכו'.

הנחיות עצוביות בנוגע לסעיף זה - ראה התייחסות לנושא מסחר והממשק למרחב הציבורי בקומת הקרקע - פרק ב'.
תתאפשר חריגה מהנחיה זו לשם עמידה בגבהים מינימליים לפי תקנות התכנון והבניה או לצורך מתן פתרונות למגרש משופע. לעניין זה מגרש משופע הינו מגרש בו שיפוע הרחוב גדול מ-5%.

התאמה במישור הבניין - יש להתאים את מישור הבניין הקדמי לבנייה קיימת בכפוף לקווי בניין.



1.3 קומת כניסה

1.3.1 גובה ק. כניסה למגורים/משרדים/מלונאות יהיה עד 4.55 מ' ברוטו בין רצפה לרצפה

ניתן לתכנן קומת כניסה שגובהה יעלה על הגובה המינימלי הנ"ל אך לא יעלה על 4.55 מ' ברוטו.

יש להקפיד על כניסה ראויה לבניין. ניתן במגבלות התב"ע לתכנן לובי כניסה בחלל כפול של מס' קומות.

יחד עם זאת, בגבולות העיר ההיסטורית, לובי כניסה כפול כנ"ל יותר רק בבניינים מעל 6 קומות. יש להציג התאמת גובה קומה לגובה קומה בבניינים ההיסטוריים.

1.3.2 גובה ארקדה מינימאלי יהיה 3.5 מ' נטו בין רצפה לתקרה במקום בו התב"ע מחייבת הקמת ארקדה

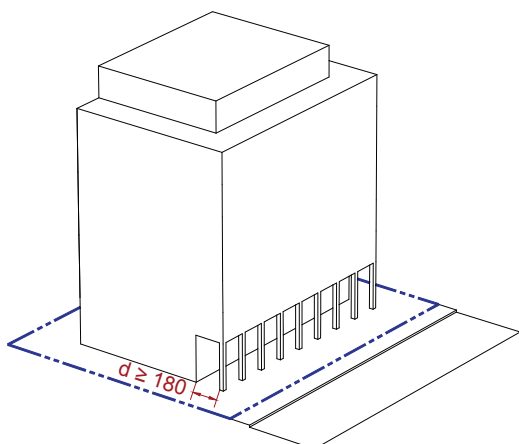
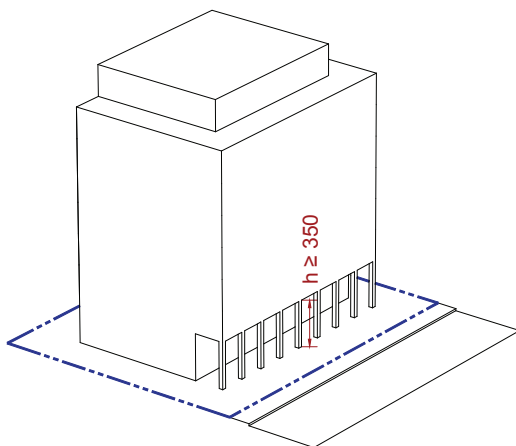
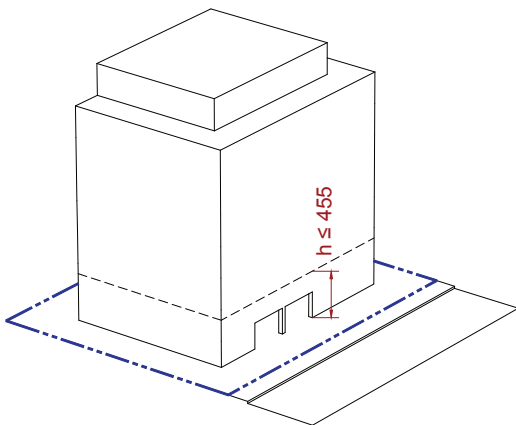
גובה החלל נטו בתוך חלל הארקדה יהיה לפחות 3.5 מ' בין רצפה לתקרה. במגרש משופע גובה הארקדה הממוצע יהיה לפחות 3.5 מ' נטו בין רצפה לתקרה.

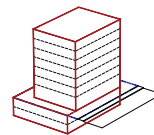
הקמת ארקדה תתאפשר אך ורק במקום בו נדרשת ארקדה ע"פ התב"ע בתוקף.

במקום בו מתוכננת ארקדה כחלק מרצף עירוני, יש להתאים את גובה, עומק וקצב הארקדה לבנייה הקיימת. יש להציג את ההתאמה במפרט היתר הבניה.

1.3.3 עומק ארקדה מינימאלי - רוחב המעבר נטו לא יקטן מ- 1.8 מ'

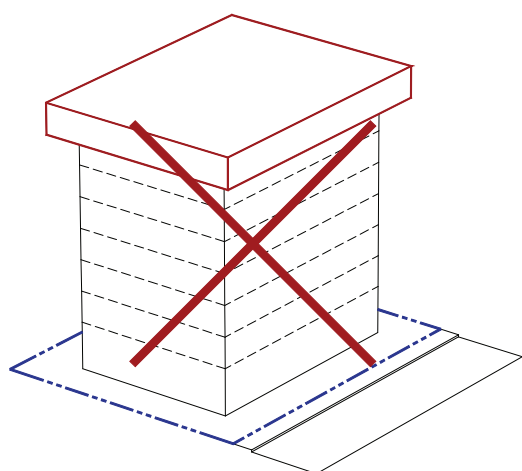
לשם שמירה על נוחות המעבר לציבור בתוך חלל הארקדה, יש להקפיד כי רוחב המעבר נטו בין עמודי הארקדה לחזית הפנימית לא יקטן מ- 1.8 מ'.





1.4 נסיגות בקומת גג

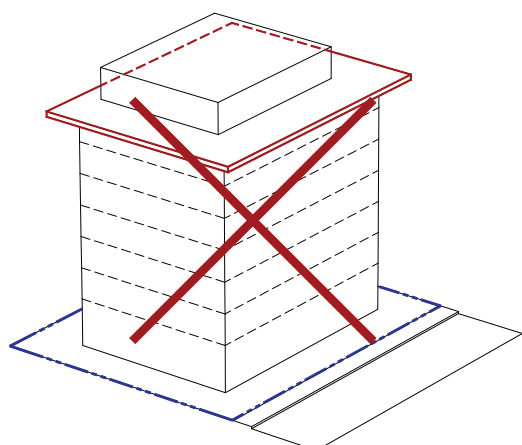
בבניין עם גג שטוח שטח הקומה יהיה קטן או שווה לשטח הקומה הטיפוסית.
בבניין עם גג משופע תהיה קומת הגג עליית הגג כפי שהיא מוגדרת בתקנות התכנון והבנייה.



1.4.1 לא תותר הבלטת קונטור קומת הגג מעבר לקווי קונטור הקומות הטיפוסיות - "כותרת"

שטח קומת הגג לא יעלה על שטח הקומה שמתחתיה (קומה טיפוסית). כמו כן לא תבלוט קומת הגג מעבר להיקף הקומה שמתחתיה, למעט באופן חלקי.

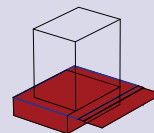
לא תותר קומת גג המשמשת כ- "כותרת" בולטת לבניין, ולא יותרו אלמנטים עיצוביים הבולטים בקומת הגג מעבר להיקף הקומה שמתחתיה, למעט באופן חלקי.



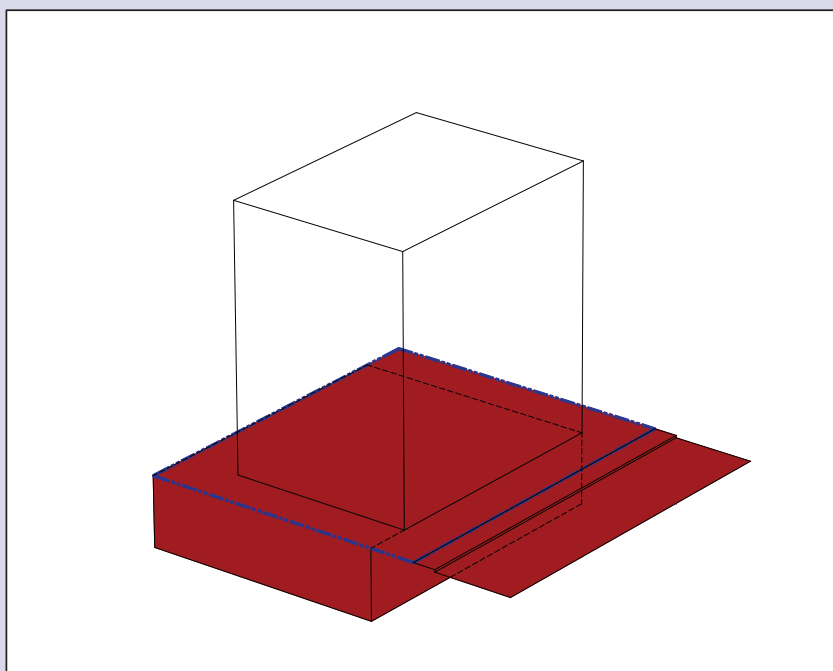
1.4.2 לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת

אין להבליט מרפסת/גזוזטרא בקומת הגג מקונטור הקומה הטיפוסית.

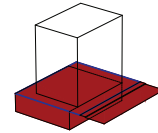
אין להשתמש בקירוי של מרפסת זיזית בקומה הטיפוסית כשטח שימושי בקומת הגג.



2. מפגש עם הקרקע



13 ...	2. מפגש עם הקרקע - עקרונות התכנון
15 ...	2.1 מפלסי פיתוח ופריסת גדרות
19 ...	2.2 המרווח הקדמי
21 ...	2.3 מסחר בקומת הקרקע
23 ...	2.4 מתקנים טכניים ותשתיות
27 ...	2.5 ניקוז מי נגר עילי
29 ...	2.6 פרטי פיתוח
30 ...	2.7 גינון ועצים
31 ...	2.8 עוגנים



2. מפגש עם הקרקע - עקרונות התכנון:

בפרק זה מובאות הנחיות כלליות הנוגעות לקביעת אופן המפגש של הבניין עם הקרקע במגרש, פרטי הפיתוח במגרש והתייחסותם לקיים בשטח, למגרשים גובלים ובמיוחד למרחב הציבורי.

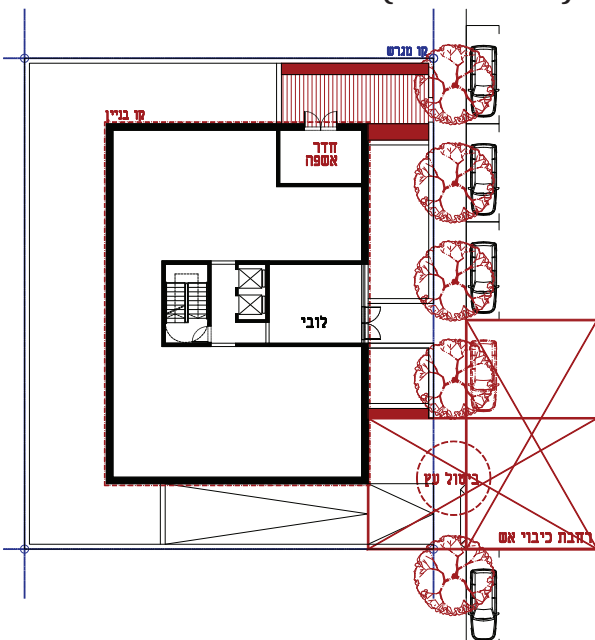
יש לשים דגש על תכנון המפגש עם המרחב הציבורי (הרחובות הגובלים, שצ"פ וכו').

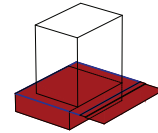
על מנת לצמצם את הפגיעה ברציפות המרחב הציבורי ע"י שמירת רציפות מפלס המדרכה בפרויקטים בהם נדרש שיקום המדרכה הגובלת, התכנון יהיה בהתאם להנחיות במדריך ל"תכנון רחובות בעיר ירושלים". הנחיות לנטיעת עצים במדרכה הגובלת במידה והיא רחבה מ-2.5 מ' יהיה ע"י אדריכל ראשי בשיתוף אגף שפ"ע. בכל מקרה יש לשקול את הנ"ל ביחס לרציפות הרחוב הקיים. שימוש נקודתי באבן עליה לרכב, אי פגיעה בנטיעת עצים וברציפותם במרחב הציבורי, העמדת עמודי תאורה ברצועת העזר. כפועל יוצא יש לצמצם למינימום את מס' הכניסות/יציאות מהמגרש לרחוב (רגליות ורכובות), ולהפנות את כל המתקנים הטכניים הנדרשים במאונך לרחוב - על מנת לצמצם את מרחב המגע עם הרחוב. חדר אשפה יתוכנן שלא בגדר החזית (לרחוב) אלא בפנים המגרש. על אף האמור לעיל במקרה של בניה בקו 0 לרחוב, ניתן יהיה לחרוג מהנחיה זו באישור רשות רישוי.

מומלץ לתכנן מחסן עגלות\אופניים בקומת הקרקע בשטח של כ-12 מ"ר. חניית אופניים תתוכנן בצידי הבניין או בצידי האחורי. במידה ויתוכנן קומפוסטר בבניין ימוקם בצידי האחורי של הבניין.

בבניין בו נדרשת רחבת כיבוי אש, יש למקם את הרחבה באופן שיצמצם את הפגיעה במקומות החניה, נטיעות עצים, אבני שפה וכו' ברחוב הגובל.

תכנון הבניה מתחת לפני הקרקע הוא חלק אינטגרלי מהמפגש בין הבניין לקרקע. בתכנון הבניה התת-קרקעית יש לשים דגש על עקרונות מקיימים - החדרת מי נגר אל תת הקרקע וניקוזם באופן טבעי, וכן על תכנון ותאום הנדסי של עבודות הביצוע ביחס לתשתיות תת קרקעיות קיימות במגרש ובמגרשים גובלים (במיוחד עוגנים).



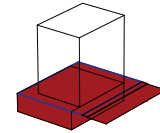


הנחיות עריכה גרפית - מידע שיש להציג בהיתר הבניה:

יש להציג תמונות של מצב קיים במגרש.
כניסה רגלית לבניין - חמרי גמר, שיפועים ומדרגות
דרך כניסה נגישה במידת הצורך - כולל שיפועים וחמרי גמר
כניסה רכובה לבניין (כולל פריקה וטעינה במידת הצורך) כולל סימון טווח אבן עלייה לרכב
הצגת מיקום רחבת כיבוי אש
מפלסי פיתוח במגרש - בכל פינות המגרש, גדרות, שערים, חצרות, כניסות לבניין וכו'
מפלסי פיתוח גובלים - פינות המגרשים הגובלים, מפלסי הכניסה לבניינים השכנים (1 מכל צד בחזית לרח'), מפלסי
הכבישים, המדרכות והשבילים הגובלים (כולל תאום לתכנון עתידי).
ניקוז מי נגר עילי - יש להציג שיפועים לכיוון הרחוב, וקווי תיעול במידת הצורך. כ"כ יש להציג חישוב תכסית פנויה
במגרש לחלחול מים (לא בנוי במרתף).
יש להציג דו"ח אגרונום במידת הצורך וכן לפרט בתכנית הפיתוח והמדידה את העצים הקיימים במגרש ואת ייעודם -
שימור, העתקה או כריתה.
יש לציין מיקום עצים חדשים במגרש וכן להציג חישוב שטח המגרש הפנוי לנטיעת עצים ביחס למס' העצים המוצע.
פריסת גדרות - יש להציג קו קרקע טבעי וקו קרקע מוצע וכן קו קרקע טבעי במגרשים השכנים ואת גובה הגדרות
ביחס אליו.
אשפה - יש להציג תוואי גישה ושיפועים לפינוי האשפה אבל עלייה לרכב, פירוט נפח האחסון - סוג ומס' כלי אצירת
האשפה ופירוט חמרי גמר עמידים ורחיצים בפנים חדר האשפה.

יש להציג בתכנית הפיתוח מתקנים טכניים / תשתיות -

- פילר חשמל, תחנת שנאים, גנרטור
- עמודי טלפון, ארונות בזק בפיתוח
- צוברי גז, בלוני גז
- גמל מים ראשי, ברזי כיבוי אש והסנקה, מפריד שומן במידת הצורך
- תריסים לאזור מרתפים, יחידות מיזוג אוויר בפיתוח
- סימון עמודי תאורה קיימים ומוצעים במגרש ובשטח הציבורי הגובל - תאום עמודי תאורה להעתקה במידת הצורך
- עוגנים - יש לסמן בתכנית עם רקע מדידה וכן בחתכים הרלוונטיים במידת הצורך.



2.1 מפלסי פיתוח ופריסת גדרות

יש לשים דגש על תכנון מפלסי פיתוח ללא הפרשי גובה גדולים, במיוחד בצמידות למרחב הציבורי הגובל למגרש. במידת הצורך יש לדרג את הקרקע בתוך המגרש על מנת לצמצם את ההפרש בין מפלס הכניסה לבניין למפלס הרחוב הגובל. במקרה בו שיפוע הקרקע עולה על 5%, יש לדרג את הגדר במדרגות בגובה שורות האבן בהתאם לשיפוע הקרקע. פרטי גדרות וקירות תמך יתוכננו לפי מדריך לעיצוב קירות אבן של אדריכל העיר. <https://www.jerusalem.muni.il/residents/planningandbuilding/architects/planninganddesignguidelines/notebook28555/Pages/Default.aspx> יש לתכנן את גדרות האבן כך שיאפשרו הסתרה של קומת הקרקע לפי המידות המפורטות בהמשך. במידה ונדרשת תוספת גובה ניתן להשתמש במעקה קל ממסגרות בלבד או בגדר חיה. במידה וקיימים פערים משמעותיים בהפרשי המפלסים בין החצר לרחוב, יש לצמצם את הפרשי הגובה ע"י הגבהת או הנמכת מפלס הדירה / החצרות.

2.1.1 קיימים 3 מצבים בסיסיים לחתך המפגש בין המגרש לרחוב גובל -

ההנחיות נוגעות למפגש בין רחוב וגינה פרטית. במקרה של מפגש בין רחוב לשטח ציבורי או שטח משותף בבניין ניתן לשלב בין גדר בנוייה מחופה אבן לגדר קלה.

ברחובות בשיפוע של עד 5%:

1. מפלסים דומים - עד הפרש של 30 ס"מ.

בגבול המגרש תהיה גדר בנוייה מחופה אבן.

גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הרחוב.

2. מגרש מוגבה 110 ס"מ מהרחוב

בגבול המגרש תהיה גדר אבן ומעליה גדר קלה.

גובה הגדר הקלה לא יהיה יותר מ- 1.2 מ' מעל מפלס הגדר הבנויה, אך לא

יהיה פחות מגובה המעקה התקני באותה עת.

גובה הגדר הבנויה לא יעלה אף הוא על 1.2 מ'.

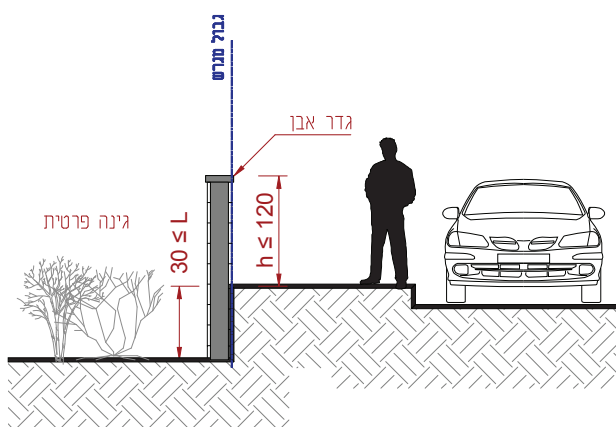
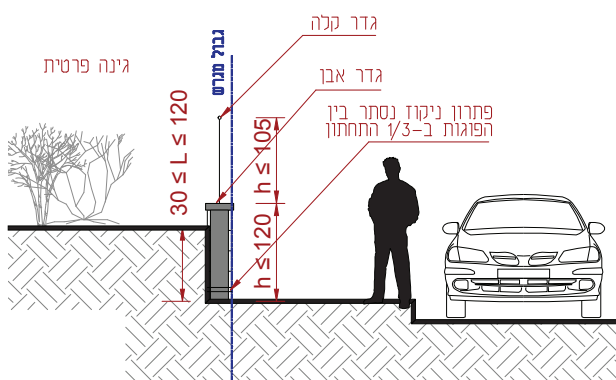
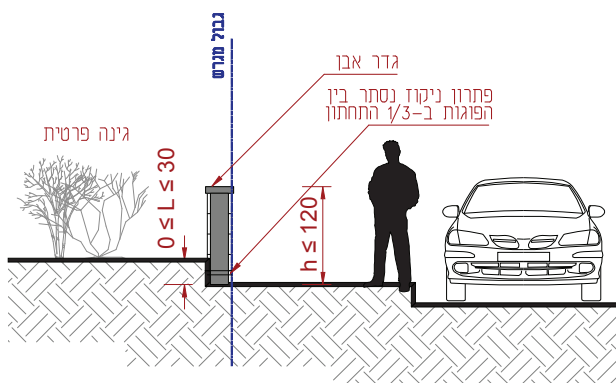
יש לציין בהיתר הבניה את מפלסי הגדר הבנויה והגדר הקלה בנפרד.

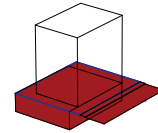
3. מגרש נמוך ממפלס הרחוב

גובה הגדר בגבול המגרש לא יעלה על 1.2 מ' מפני הרחוב. ניתן להשתמש

בשילוב בין גדר בנוייה מחופה אבן לגדר קלה.

יש לציין בהיתר הבניה את מפלסי הגדר הבנויה והגדר הקלה בנפרד.

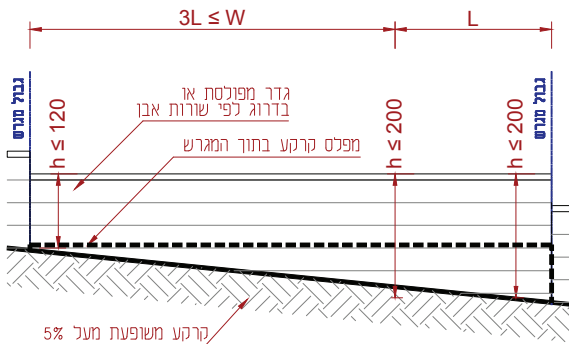




ברחובות עם שיפוע מעל 5%

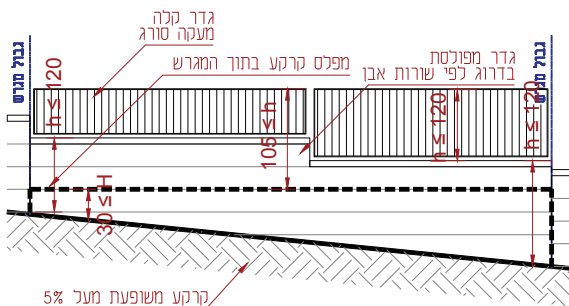
1. מפלסים דומים - עד הפרש של 30 ס"מ.

ניתן להגיע עם הגדר הבנויה לגובה מקומי של עד 2 מ' ובתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' מפני הרחוב לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מ' - הקטן מביניהם. יש לתכנן את הגדר הפונה לרחוב עם מינימום דירוגים.



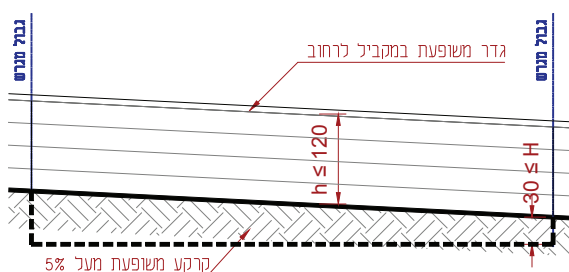
2. מגרש מוגבה 110 ס"מ - 30 ס"מ מהרחוב

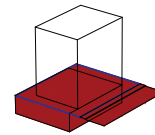
יש לתכנן את הגדר הבנויה בדירוג במקטעים שווי אורך ובקפיצות זהות לפי שורות האבן. גובה הגדר יימדד בנקודה הנמוכה בכל מקטע. גובה הגדר הקלה יהיה הגובה המינימלי הנדרש לפי דרישות התקן - יש לשאוף לצמצום שטח הגדר הקלה. ניתן לתכנן פרט מסגרות למעקה ולצורך הסתרה מיטבית של חצרות קומת הקרקע.



3. מגרש נמוך ממפלס הרחוב

יש לתכנן את הגדר הבנויה במקביל לשיפוע הרחוב. ברחוב בו השיפועים משתנים ניתן לתכנן גדר עם קפיצות בהתאם להנחיות בסעיף 2 לעיל.





2.1.2 פרטי גמר גדר, מעקה ושערים

על המתכנן לכלול בהיתר פרטי גמר לגדרות, שערים ומעקות/
גדרות קלות הגובלים ברחוב או במגרשים שכנים.

פרטים אלו יכללו את - פרט חיפוי הגדר הגובלת ברחוב, פרט
גדר קלה/מעקה במידה וקיים, פרטי דרוג הגדרות במידה
והמגרש משופע, פרטי מסגרות ושערים בגדר, פרטי קצה/פינה
בגדר וכן פרט ניקוז מי נגר מתוך המגרש לכיוון הרחוב הגובל.
גדרות קלות יבנו ממסגרות בלבד (בצבעים לא פלורסנטיים),
ניתן לשלב עץ, לא תאושר גדר פלסטיק.

ראה מדריך לקירות אבן:

<https://www.jerusalem.muni.il/residents/>

[planningandbuilding/architects/](https://www.jerusalem.muni.il/residents/planningandbuilding/architects/)

[planninganddesignguidelines/notebook28555/Pages/](https://www.jerusalem.muni.il/residents/planninganddesignguidelines/notebook28555/Pages/Default.aspx)

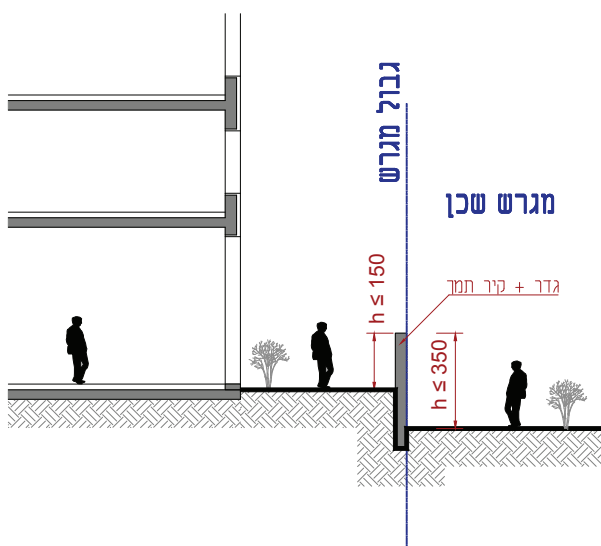
[Default.aspx](https://www.jerusalem.muni.il/residents/planninganddesignguidelines/notebook28555/Pages/Default.aspx)

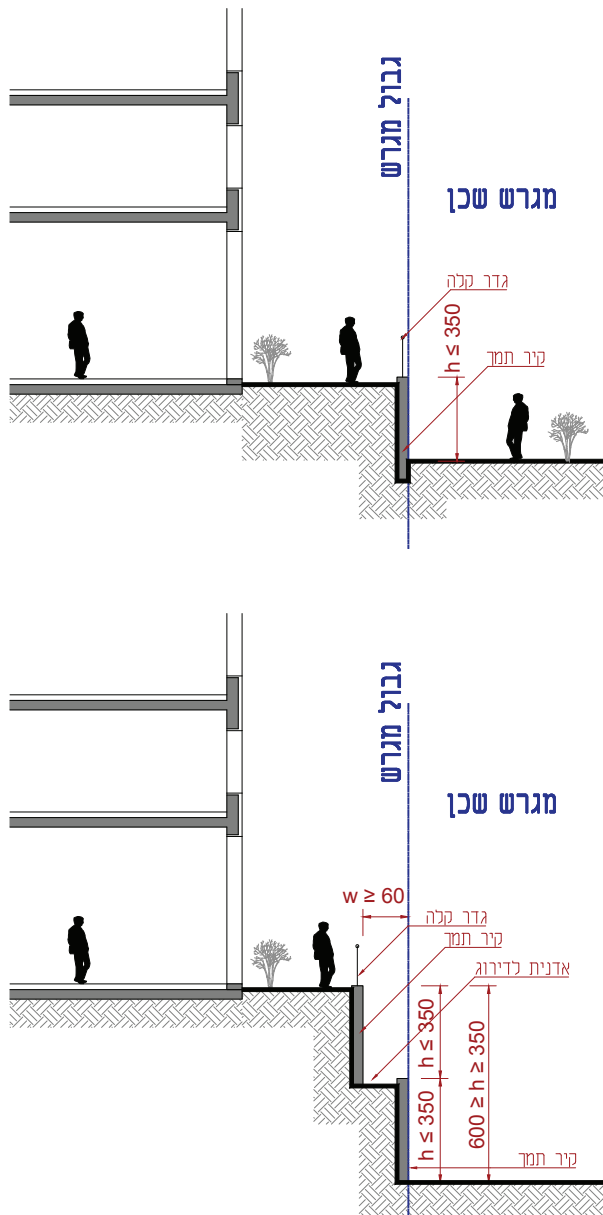
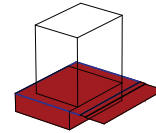
גמר הגדר ופרטי הגמר יותאמו לבניין ולמרקם הקיים.

2.1.3 גובה גדר מקסימלי ביחס לקו קרקע קיים במגרשים - בין מגרשים גובלים

גובה הגדר המקסימלי יהיה 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר
הצמודים לגדר בבניין מגורים. לא תותר בניית גדר גבוהה
מגבהים אלו אלא לשם הטמעת נישות למתקנים טכניים בגדר
הנ"ל באופן נקודתי ומקומי.

בכל מקרה גובה הגדר וקיר התמך לא יעלה על 3.5 מ' מהמפלס
התחתון. במידה וקיים הפרש מפלסים של מעל 2 מ' בין
המגרשים הגובלים ניתן להשתמש בתוספת גדר קלה
להשלמת הגובה.





2.1.4 פרט דירוג גדר בין מגרשים במקרה של קיר תמר גבוה

כאשר מתוכנן הפרש מפלסים הגבוהה מ- 3.5 מ' בין פני הקרקע במגרש ופני הקרקע במגרש השכן, יש לתכנן קיר תמר מדורג אשר עומד בתנאים להלן:

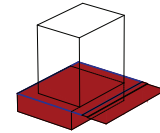
1. הפרש מפלסים מעל 3.5 מ':

יתוכנן דירוג אחד בגובה ערוגה הניתן לטיפול מהמפלס התחתון ועד גובה 2 מ'.

רוחב הערוגה יהיה לפחות 1 מ' ויובטחו בו בתי גידול לעצים כמפורט בהמשך.

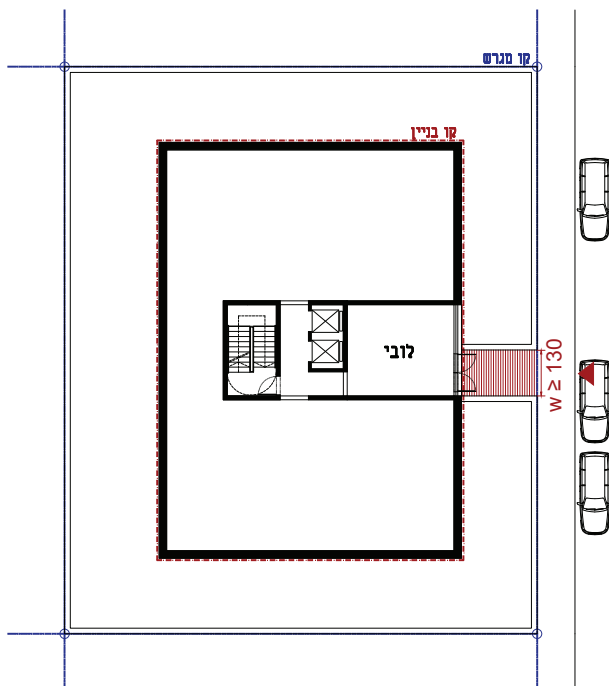
2. הפרש מפלסים מעל 7 מ':

תחוייב נטיעת עצים בוגרים.



2.2 המרווח הקדמי

המרווח הקדמי מוגדר כחלל בין הבניין לרחוב. במגרשים הגובלים ב-2 רחובות או יותר יוגדר המרווח הקדמי כסך כל החללים בין הבניין לרחובות הגובלים במגרש. לאופן תכנון ועיצוב חשיבות גדולה עקב השפעתו על איכות המרחב הציבורי ברחוב. הנחיות התכנון למרווחים קדמיים שמות דגש על הפחתת ההפרעות לרחוב - ע"י צמצום הכניסות הרכובות למגרש הפוגעות בהמשכיות הרחוב ע"י קיטוע רציפות אבן השפה, הגדר, קצב העצים, עמודי התאורה ומישור המדרכה. כמו כן לא יתאפשרו כניסות רגליות פרטיות מהרחוב. יש לתכנן כניסה משותפת יחידה לבניין ולהמנע מפתחים מיותרים.



2.2.1 כניסה רגלית

הכניסה הרגלית לבניין היא מרחב השהיה המשותף לדיירי הבניין. הפתח לכניסה מהרחוב יהיה מקס' 2.5 מ', אולם הרחבה הפנימית תהיה גדולה ככל הניתן ותלווה בערוגות, נטיעת עצים בוגרים וספסלי ישיבה ככל הניתן. ניתן למקם את הכניסה הרגלית לבניין במקום המיטבי מבחינת מפלסי הפיתוח.

2.2.2 כניסה רגלית נגישה

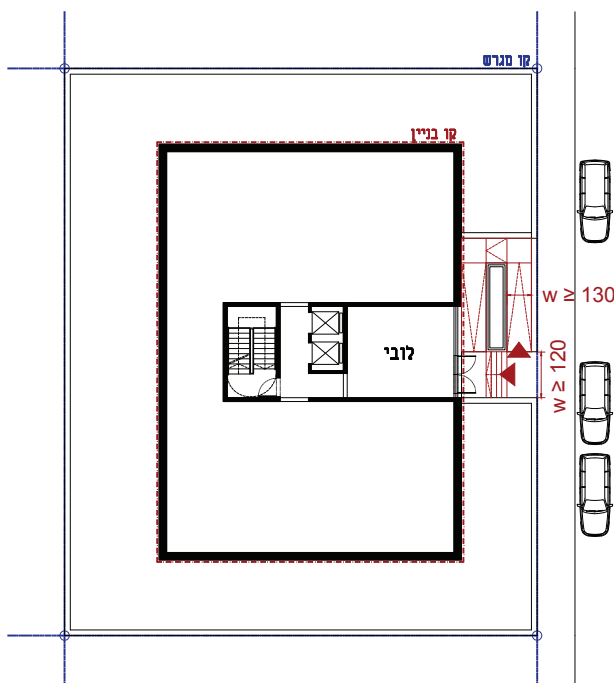
במידה והבניין נדרש לעמוד בתקנות הנגישות, תתוכנן הכניסה לבניין לפי חו"ד יועץ נגישות.

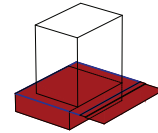
לשם גישור על הפרשי גובה של מעל 50 ס"מ יתוכננו מדרגות גישה לבניין ובמקביל רמפת גישה לבעלי מוגבלויות ברוחב מינימלי של 1.3 מ' או יותר במידה ונדרש לפי תקנות התכנון והבניה.

ניתן למקם את הכניסה הנגישה לבניין במקום המיטבי מבחינת מפלסי הפיתוח.

יש לתת עדיפות לכניסה משותפת לרמפה ומדרגות, אולם במצבי טופוגרפיה קיצוניים ניתן לפצל את הכניסות וזאת ע"מ לייתר תכנון רמפה ארוכה.

מקור - תקנות התכנון והבניה.





2.2.3 כניסה רכובה

כניסת הרכבים לבניין תמוקם בכל מקום בשטח המרווח הקדמי אך באופן נפרד מכניסת הולכי רגל. לא תותר יותר מכניסה רכובה אחת לכל חזית מגרש הגובלת ברחוב. מיסעת החניון תתוכנן במאונך לרחוב הגובל - לא תותר מיסעה מקבילה לרחוב.

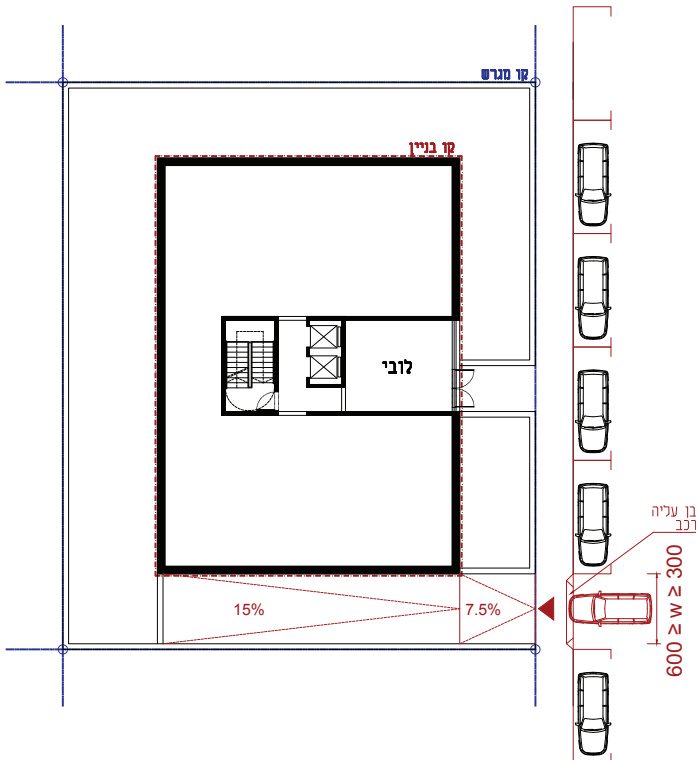
יש לשאוף ולאחד כניסות לחניונים במגרשים צמודים במידת הניתן.

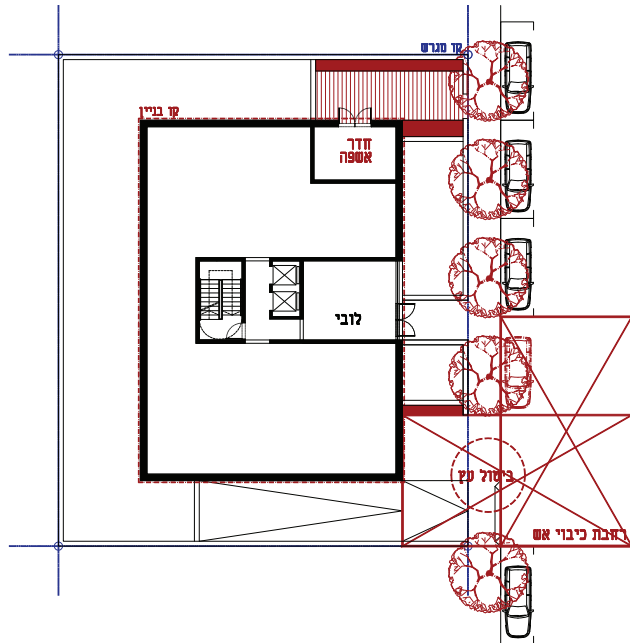
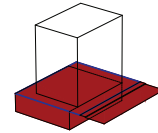
בתכנון רוחב המיסעה יש להקפיד על ביטול מינימום חניות ברחוב וצמצום הנמכות אבני שפה לצורך הסדרת הכניסות הרכובות לבניין - רוחב המיסעה בחניון בו פחות מ-40 מקומות לא יעלה על 3.5 מ'. בכניסה למסעה תהיה אבן עליה לרכב ע"פ המדריך לתכנון רחובות בירושלים - בכל מקרה לא יעלה רוחבה על 6 מ'. אבן עליה לרכב במקום זה תשמש גם לפינוי אשפה מהבניין בהתאם להנחיות מחלקת תברואה ומחלקת תושי"ה בהתאמה. במידה ונדרשת עמדת המתנה יש למקמה ברחוב על חשבון תא חניה וזאת על מנת לצמצם את רוחב אבן העליה לרכב ושטח המעבר הרכוב דרך המדרכה הגובלת.

ארגזי תריס גלילה יותקנו במישור חזית הבניין בכניסה לחניון, אין להתקין כל אלמנט בולט אחר לכיוון המדרכה.

מעלית רכב - מעלית רכב תמוקם במסגרת קווי הבניין או בקו המגרש הצידי בסמכות רשות רישוי לאשר מעלית במרווח הקדמי ובתנאי כי הוכח שלא ניתן למקמה בקו הצידי. בכל מקרה המעלית לא תמוקם בחזית הבניין אלא כחלק מהבינוי. מיקום עמדם המתנה יהיה כמפורט לעיל ברחוב על חשבון תא חניה. בסמכות רשות רישוי לאשר עמדת המתנה במגרש במידה והוכח כי לא ניתן למקמה ברחוב.

מקור - הנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה.



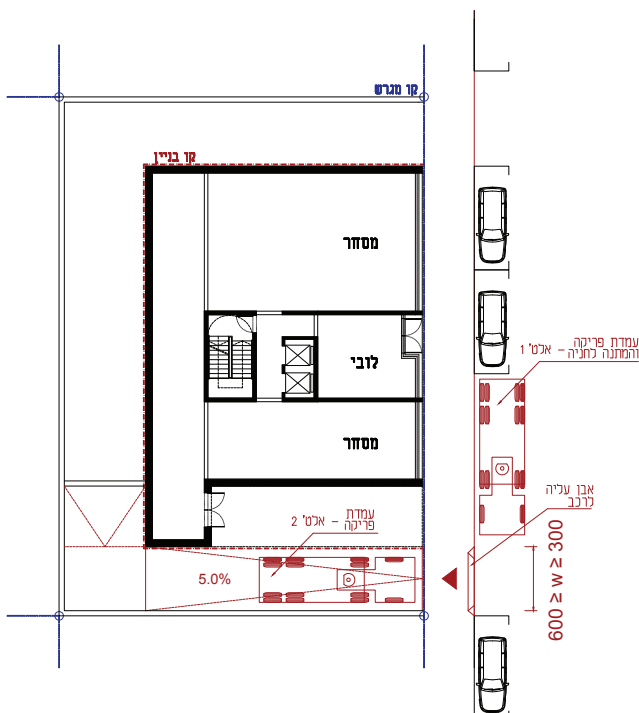


2.2.4 רחבת כיבוי אש

בבנין בו נדרשת רחבת כיבוי אש יש למקמה תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי הסמוך. לשם כך יש להעדיף רחבת כיבוי אש ברחוב בתחום המיסעה בלבד. במידה וזה לא ניתן, רחבת הכיבוי תמוקם בחפיפה לכניסה לחניון. לא תותר עקירה של עצים קיימים ברחוב לצורך מיקום רחבת כיבוי אש. ברחוב חדש יש להציג רצף נטיעת עצים במדרכה שאינו נקטע ע"י רחבת כיבוי האש. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים ובמידה והוכח כי לא ניתן למקם את הרחבה בתחום המיסעה, תוכל רשות רישוי לאפשר רחבת כיבוי אש בחפיפה למדרכה ועל חשבון חניה ובלבד שההצבה תהיה ניצבת למדרכה וההמשך עם המדרכה יהיה צר ככל הניתן. רחבת כיבוי האש תסומן בשטח ע"י שילוט צמוד למבנה וללא צביעה.

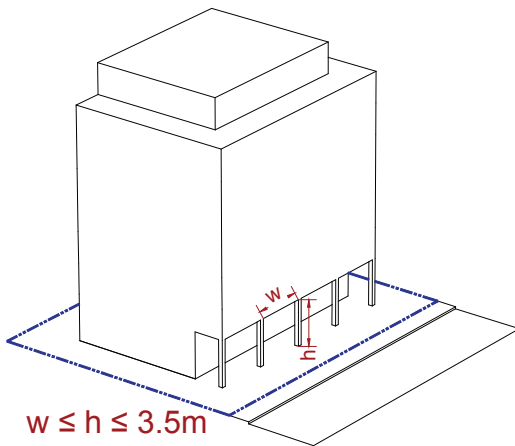
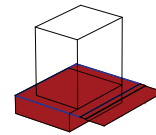
2.3 מסחר בקומת הקרקע

בתכנון קומות מסחריות אל הרחוב יש לשים דגש כי תפעול השטח המסחרי לא יהווה מטרד אל הרחוב. בתכנון מבנה ללא מרווח קדמי או עם שטח מסחרי בקומת הקרקע וזיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי יש לשים דגש על הפניית מינימום אזורים טכניים לכיוון הרחוב הגובל, ולהסתרתם כחלק ממאסת הבניין. יש לעמוד בדרישות של כניסה רכובה למגרש בסעיף 2.2.2.



2.3.1 פריקה וטעינה/חניה תפעולית

בבניין ששטחו המסחרי אינו עולה על 500 מ"ר או שמיקומו במרכז העיר, תתאפשר עמדת פריקה וטעינה ברחוב, מחוץ לגבולות המגרש. במידה ולא תתאפשר פריקה וטעינה ברחוב ניתן למקם עמדת פריקה וטעינה כחלק ממהלך הרמפה לחניה במרווח הצידי ולא על חשבון מרווח קדמי. בבניין ששטחו המסחרי עולה על 500 מ"ר חניה תפעולית ושטחי התמרון יתוכננו בתת הקרקע בתחומי המגרש. בסמכות רשות רישוי לאשר חניה תפעולית עילית במידה והוכח כי לא ניתן למקמה בתת-הקרקע. במקרה כזה תמוקם החניה התפעולית בקו המגרש הצידי.



2.3.2 ארקדות / קולונדות מסחריות

בתכנון ארקדה יש לתת דגש בשמירת פרופורציות אנכיות לפתחים בקומה זו. לשם הדגשת מאסת הבנייה וקצב העמודים בארקדה, רוחב המפתחים בין עמודי הארקדה יהיה קטן מגובה העמודים. לצורך הנחיה זו יקבע רוחב המפתחים בין העמודים כמרחק בין צירי העמודים. יש להקפיד שרוחב עמודי האבן בחזית לא יקטן מ-40 ס"מ. בכל מקרה גובה החלל בתוך הארקדה לא יקטן מ-3.5 מ' נטו. יש להתאים את קצב העמודים בארקדה לעיצוב החזית, למרות האמור לעיל בארקדות בהן משולבים עמודים שאינם אבן, ניתן לחרוג מהפרופורציות הנ"ל באישור רשות רישוי.

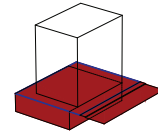
2.3.3 הפרשי מפלסים בין הרחוב לבין הארקדה

יש לשאוף לכך שמפלסי הרחוב והארקדה יהיו זהים באופן כזה שמפלס פני הריצוף בארקדה ברח' מישורי (משופע בפחות מ-5%) יהיה כמפלס פני הרחוב. ברח' המשופע מעל 5% יותרו מדרגות בתוך חלל הארקדה. יש לתכנן כך שלא יוצרו קירות פיתוח בגובה של מעל 50 ס"מ בין הרחוב לבין פנים הארקדה. יש להקפיד על יצירת מס' ממשקים נגישים לרחוב לאורך הארקדה. יש להציג בהיתר את שיפוע הרחוב, הארקדה, חזית הארקדה לרחוב, וחזית פנימית של המסחר.

2.3.4 חזית מסחרית

תכנון פרטי החזית המסחרית כגון חלונות ראווה, סורגים, סוככים ושילוט יהיה בהתאם ל"הנחיות שדרוג חזיתות מסחריות" של עיריית ירושלים. יש להציג בהיתר הבניה פרט שילוט לבניין. כמו כן יש להציג בחזית הפונה לרחוב מיקום השילוט הנ"ל ושילובו בחזית. ראה תדריך אדריכל העיר לשילוט חזיתות מסחריות -

<https://www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/Architects/PlanningandDesignGuidelines/Notebook21657/Documents/shelet.pdf>



2.4 מתקנים טכניים ותשתיות

מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו במידת האפשר במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. במקרים בהם אין ע"פ חוק לתכנן נישא סגורה עבור מתקן טכני יעשה שימוש בדלת רפפה או רשת.

2.4.1 אצירת אשפה - מיקום, תוואי גישה ושיפועים

כל פרטי אצירת האשפה יהיו לפי תדריך למתקנים לאצירת אשפה של אגף התברואה בעיריית ירושלים ובכפוף לעקרונות הבאים:

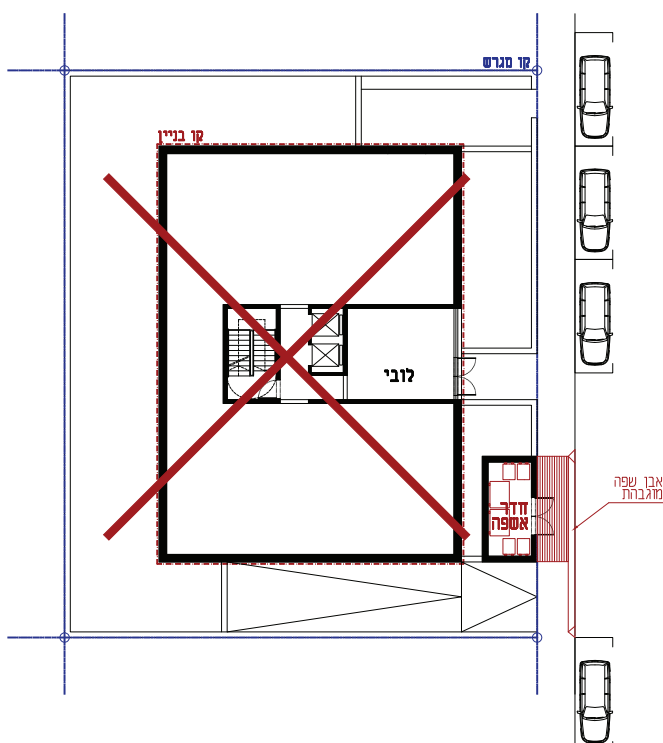
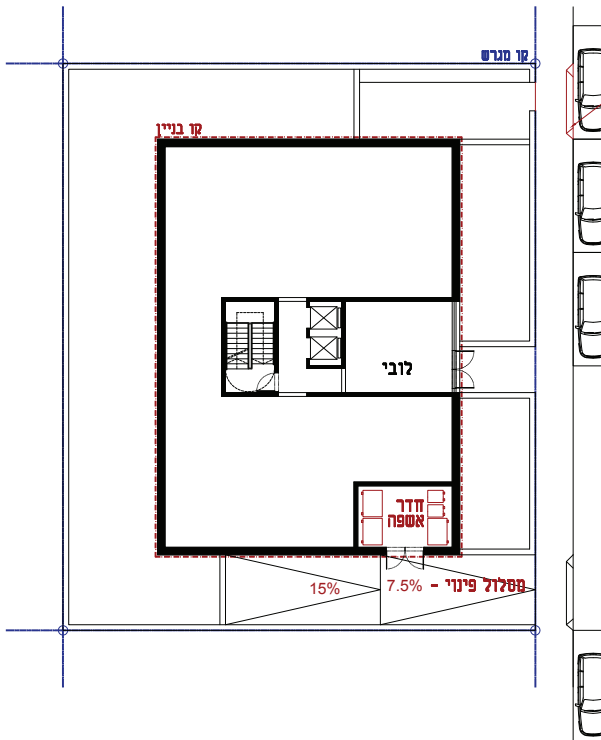
- נישות אשפה או חדר אשפה לא יפנו ישירות אל הרחוב. פתרון אצירת אשפה יהיה בחדר בנוי בתחום קווי הבניין. במקרים מיוחדים בלבד ולאחר שהוכח שלא ניתן למקם את חדר האשפה כחלק מהבניין, ניתן יהיה למקם חדר אשפה בגבול הבניין הצידי בכפוף לאישור רשות רישוי. במקרה כנ"ל חדר האשפה ימוקם באופן מוצנע בטופוגרפיה ובקירות הפיתוח יש לשים דגש על מיקום חדר האשפה במרחק מינימלי ככל שניתן מהרחוב - לשם קיצור מסלול הפינוי.

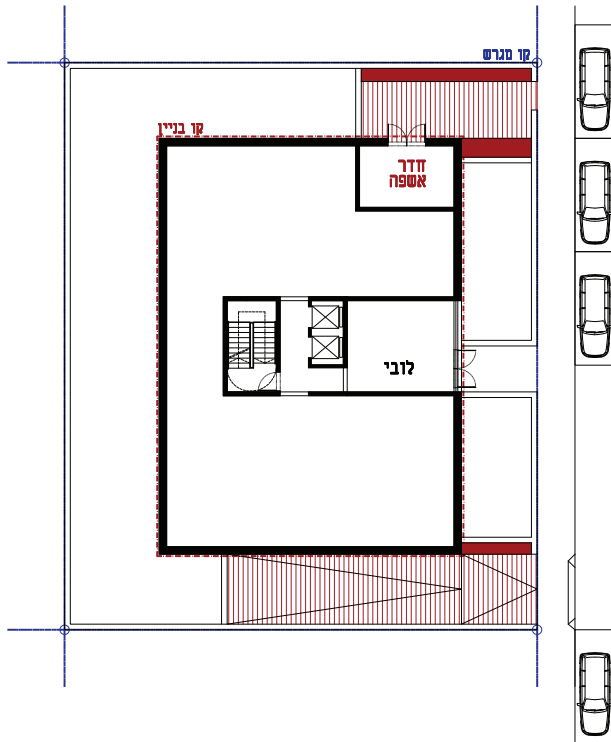
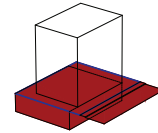
- מסלול הפינוי יהיה מאונך לרחוב. שיפוע המסלול יהיה עד 6% ומרחק מקסימלי 12 מ' מהרחוב.

אבן עליה לרכב המשמשת לכניסה לחניון תשמש גם לפינוי אשפה.

אין צורך בפרסום הקלה להקמת ביתן אשפה או נישא לאשפה על גבול מגרש כל עוד גובהם לא עולה על 2.2 מ'.

מקור - תכנית 2300 ותדריך הנחיות לאצירת אשפה.

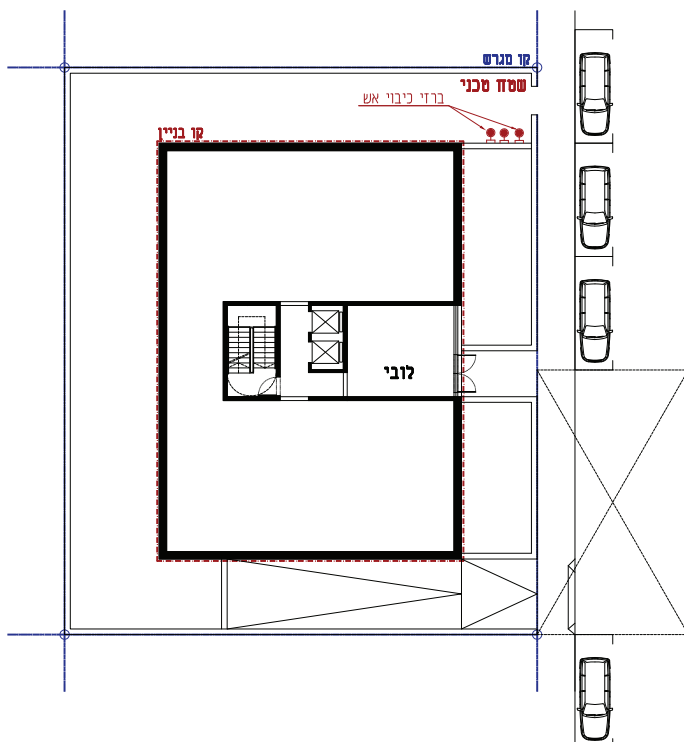




2.4.2 העמדה בניצב לרחוב, גישה משביל שירות

מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב.

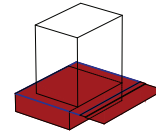
לצורך גישה ימוקמו במרווחים הצדדיים שבילי שרות למתקנים הטכניים. יש להמעיט ביצירת פתחי שירות לרחוב. רוחב פתח שרות יהיה 1.6 מ' ובחדרי אשפה לפי הנחיות מחלקת תברואה.



2.4.3 ברזי כיבוי אש / צנרת להסנקה

יש למקם את התשתיות הטכניות הנדרשות ע"י תקנות הבטיחות בשביל גישה מאונך לרחוב.

הנחיות למיקום וסימון רחבת כיבוי אש בסעיף 2.2.4



2.4.4 חשמל

הנחיות למיקום מתקני חשמל:

פילר חשמל - ימוקם בגדר צדדית, מושקע בתוך הגדר ולא צמוד לקיר מגורים.

ארונות חשמל / מונים יש למקם בתוך הבניין.

תחנת שנאים - תחנת שנאים תהיה פנימית ותמוקם בתת הקרקע. לא יותרו תט"זים או תחנות שנאים על עמודים.

על אף האמור לעיל, במגרש משופע ניתן יהיה למקם תט"ז "קבור" בפיתוח באופן שבו תיוותר חזית גלויה אחת בלבד שלא תפנה לרחוב או למרחב ציבורי אחר - מותנה באישור רשות הרישוי.

2.4.5 תקשורת

הנחיות למיקום מתקני תקשורת

עמודי טלפון - עמודי טלפון קיימים יועתקו ויועברו לתשתית תת-קרקעית במידת האפשר.

ארונות תקשורת - ימוקמו בתוך הבניין.

ארונות סעף YES - (אנטנות ימוקמו על הגג במידת הצורך)

ארונות סעף HOT

מתקני התקשורת ימוקמו במרווחים הצידיים במידת הצורך לשם גישה נוחה.

2.4.6 גז

הנחיות למיקום מתקני גז:

צוברי גז - ימוקמו לפי מרחקים מינימליים מהבניין הנדרשים בתקן ישראלי 158 בתוך תחום המגרש.

יש למקם את הצובר במקום נסתר ולא על קיר גבוה, בתחום המגרש הפרטי. במידה והצובר ממוקם בחזית הפונה לרחוב, יתוכנן כחלק ממערך ערוגות בנויות. גובה פני הקרקע באיזור הצובר לא יעלה על 50 ס"מ מעל פני הרחוב. לא תותר הצבת סולם תפעול בחזית אל הרחוב או למרחב ציבורי אחר.

בלוני גז - ימוקמו בנישה בגדר צדדית או בחדר גז לפי תקן ישראלי 158.

2.4.7 מים ואינסטלציה

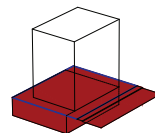
הנחיות למיקום מתקני מים ואינסטלציה:

גמל מים - ימוקם בגדר צדדית יושקע בתוך הגדר.

מפריד שומן - יש לשמור על גישה נוחה מהרחוב למפריד השומן. יותקן במרתף או בחניה תפעולית במידת הצורך.

משאבות ביוב - ימוקמו במרתף במידת הצורך.

מאגר מים וחדר משאבות - יש לקם בתוך קונטנר הבניין. ניתן יהיה למקם בקומת הקרקע, במרתף או על גג הבניין.



2.4.8 גנרטור

ניתן יהיה למקם גנרטור בקומת הקרקע במרווחים הצידדיים או במרווח האחורי.
בנוסף ניתן למקם את הגנרטור מעל גג הבניין, או במרתף - ראה הנחיות בפרק 4.
יש למקם ארובת פליטת עשן מגנרטור מעל הגג הגבוה במבנה. יש להציג בהיתר
הבניה את מיקום מיכל הדלק ופתח ההזנה.
יש לקבל חוות דעת יועץ אקוסטיקה כי ניתן למקם את הגנרטור במיקום הרצוי
ומפרט אקוסטי בהתאם.

2.4.9 מיזוג אוויר ואורור

אזור מרתפים ושחרור עשן:

אווורור מרתפים ושחרור עשן - תריסי האווורור לא יופנו לרחוב ולא לגבול מגרש כלפי מגרשים סמוכים. ארובות אוורור ימוקמו בתוך קווי הבניין. במקרה של אוורור מאולץ - יש למקם את פתחי האווורור מעל הגג הגבוה של המבנה.

מעבי מזגנים - יש להציב מעבים בתוך מסתור מזגנים גם בקומת הקרקע, אך לא בחזית הפונה אל הרחוב.

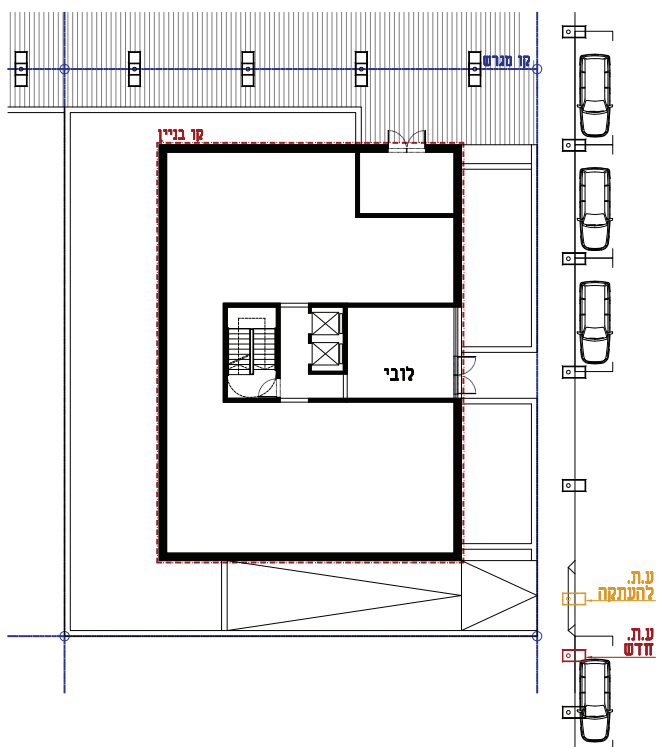
יש לקבל חוות דעת יועץ אקוסטי לגבי מטרדים אקוסטיים מצד מעבי מזגנים ו/או מפוחי שחרור עשן בקומת הקרקע.

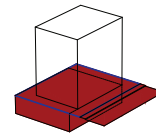
2.4.10 סימון ותיאום עמודי תאורה להעתקה במידת הצורך

יש להציג בהיתר הבניה את מיקום עמודי התאורה הקיימים במגרשים הגובלים, ובמידה וקיימים בשטח המגרש. יש לשאוף שלא יוצב על חשבון חדש או קיים מול הכניסה הרגלית למתחם.

במידה ויש צורך בהעתקת עמודי תאורה, בשל הפרעה לגישה למגרש וכו', יש לתאם העתקתם מול מחלקת מאור.

יש להציג בהיתר הבניה את מיקום העמודים להעתקה / ביטול ואת מיקום העמודים החדשים בשטח הציבורי הגובל.

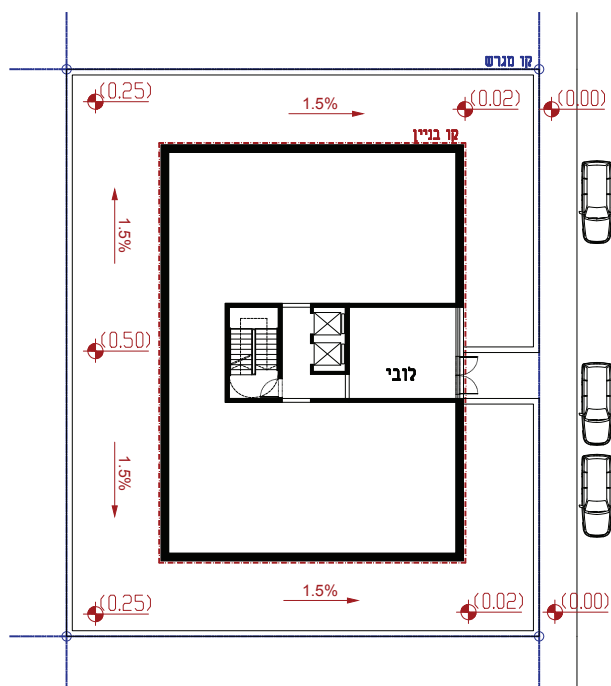




2.5 ניקוז מי נגר עילי

ניקוז מי הנגר העילי מהמגרש באופן תקין הוא נושא אקוטי לתפקוד תקין של הרחוב הגובל במגרש. ניתן לנקז את מי הנגר במגרש אך ורק לכיוון הרחוב או שטח ציבורי אחר או להחדיר לקרקע בתוך תחומי המגרש (שיהוי). במידה ולא ניתן לתכנן שיפועים לניקוז טבעי של מי הנגר לכיוון הרחוב, יש להציג פתרונות כגון בורות חלחול או מאגרי השהייה, לשם ניקוז והחדרת מי הנגר במגרש. תכנון אופן הטפול במי הנגר יגובה ע"י דו"ח הידרולוגי.

בתכנון הבניה התת-קרקעית יש לשים דגש על עקרונות מקיימים - החדרת מי נגר אל תת הקרקע באופן טבעי או באופן מבוקר ע"י אמצעים טכניים כגון בורות חלחול וכו' - הכל לפי הנחיות מח' תכנון בר קיימא ואגף איכות הסביבה.



2.5.1 שיפועים בפיתוח - ניקוז המים לכיוון הרחוב.

יש לתכנן את פני הפיתוח במגרש כך שיהיה שיפוע לניקוז מי הנגר מתוך המגרש לכיוון הרחוב הגובל.

במידה והדבר אינו אפשרי, יש להימנע מניקוז שטחי חוץ בפיתוח אל עבר המגרשים השכנים. יש לתכנן פתרונות ניקוז של מי הנגר בתוך המגרש והחדרתם אל תוך הקרקע - ע"י בריכות, קווי תיעול, בורות חלחול וכו'.

יש לתכנן פתרון גלישה (Overflow) לצורך הימנעות מהצפות במקרי ספיקת מים גבוהה מדי לפתרונות החלחול/שיהוי במגרש

2.5.2 שטח חלחול - הגבלת תכסית הבניה בתת הקרקע

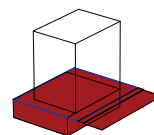
השטח הפנוי מתכסית בנויה בקומות המרתף ישמש כשטח לחלחול מי נגר אל תוך הקרקע במגרש.

שטח התכסית הבנויה הכולל מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 75% משטח המגרש. כל חריגה מהנחיה זו תהיה באישור הידרולוג, ובכפוף להצגת פתרון חלחול/שיהוי חלופי ושווה ערך.

יש להציג בהיתר הבניה חישוב המדגים כי תכסית המרתפים קטנה מ- 75% משטח המגרש.

יש למקם את שטח החלחול בחזית הפונה לרחוב על מנת לאפשר שתילת עצים. במידה והוכח כי לא ניתן למקמו בחזית לרחוב, בסמכות רשות רישוי לאפשר הצמדתו למרחב ציבורי אחר או חזית אחורית - בלבד שתוצג נטיעת עצים בוגרים באזור זה.

מקור - מדריך לבניה משמרת נגר עילי - משרד הבינוי, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.



2.5.3 חלחול - פתרון ריצוף מחלחל

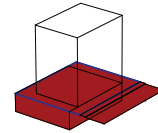
לשטחי החדרת מי נגר - אזורים בתכנית הפיתוח אשר לא ממוקמים מעל לבניה בתת הקרקע - יוצגו פתרונות ריצוף המאפשרים החדרת מי נגר עילי לקרקע במגרש. יש לציין את הפתרונות הספציפיים ומפרט הריצוף בהיתר הבניה.

מקור - מדריך לבניה משמרת נגר עילי - משרד הבינוי, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.



2.5.4 חלחול - בורות חלחול

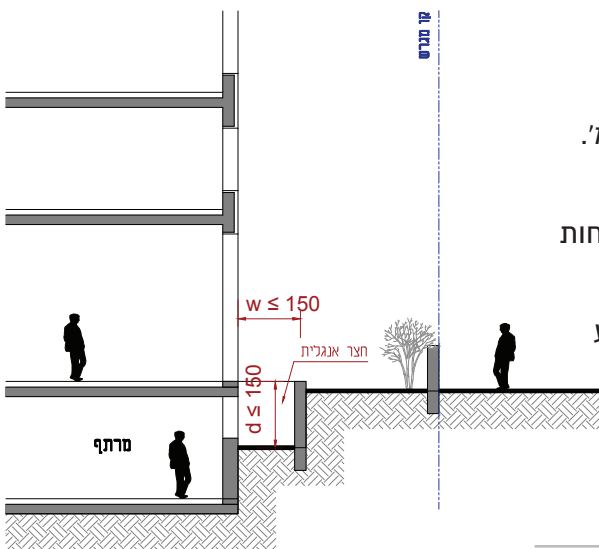
במידת הצורך לפי חות דעת של הידרולוג, יועץ אינס' או יועץ בניה ירוקה ימוקמו במגרש בורות חלחול למי הנגר העילי - לצורך מתן פתרון להחדרת מי הנגר לקרקע.



2.6 פרטי פיתוח

במפרט היתר הבניה יש להציג פרטי פיתוח וחומרי גמר לפיתוח בתחום המגרש וכן בתחום הרחוב הגובל במגרש. פרטי הפיתוח יכללו:

- אבני שפה
- ריצוף
- פרטי ניקוז
- מסגרות ומעקות
- ריהוט רחוב
- קירות
- בורות שתילה
- פרגולות



2.6.1 חצרות אנגליות

ניתן לבנות חצר אנגלית במרווח ברוחב של עד 1.5 מ' ובגובה של עד 1.5 מ'. החצר האנגלית לא תהיה צמודה למגרש גובל או לרחוב גובל. בפתחה של החצר האנגלית יותקן סורג / רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחילופין מעקה תקני סביב לפתח החצר האנגלית. קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט יותר מ-30 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים.

מקור - תקנות התכנון והבניה.

2.6.2 פרגולות

בסיס הפרגולה יהיה בנוי ממתכת או מעץ בלבד. גוון מבנה הפרגולה לא יהיה בצבעים פלורסנטיים. על אף האמור לעיל קורות לפרגולה מבטון / אבן ניתן לאשר בסמכות רשות רישוי בכפוף להצגת השיקולים האדריכליים. מילואת הפרגולה תהיה מחולקת באופן שווה ולא תהיה אטומה ביותר מ-40%.

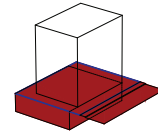
פרגולות בקומת הגג:

סך כל שטחי הפרגולות בקומת הגג לא יעלה על 25% משטח מרפסת הגג / או 50 מ"ר - לפי הגדול מביניהם. על אף האמור לעיל לא יעלה שטח פרגולה על 100 מ"ר, אלא אם הוא מוקם על ידי רשות ציבורית ו/או מוסד ציבורי.

פרגולות בקומת הקרקע -

פרגולה הממוקמת בבניין מגורים בקומת הקרקע תהיה במרחק של 1.5 מ' לפחות מחזית הפונה לרחוב או לכל שטח ציבורי אחר.

מקור - הנחיות לפטור מהיתר בניה לפי תיקון 101.



2.7 גינן ועצים

יש לציין בהיתר הבניה את העצים לשימור, להעתקה, לכריתה ולמספר אותם. כמו כן יש להציג עצים חדשים ומספרם (פיצוי עבור כריתה ו\או העתקת עצים קיימים).
יש להציג בהיתר חתכים המציגים גובה מילוי אדמה נאות לנטיעת עצים במקומות הנדרשים.

2.7.1 עצים קיימים במגרש

עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 7 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו בבקשה להיתר בניה הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
עצים להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות.
עצים לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.

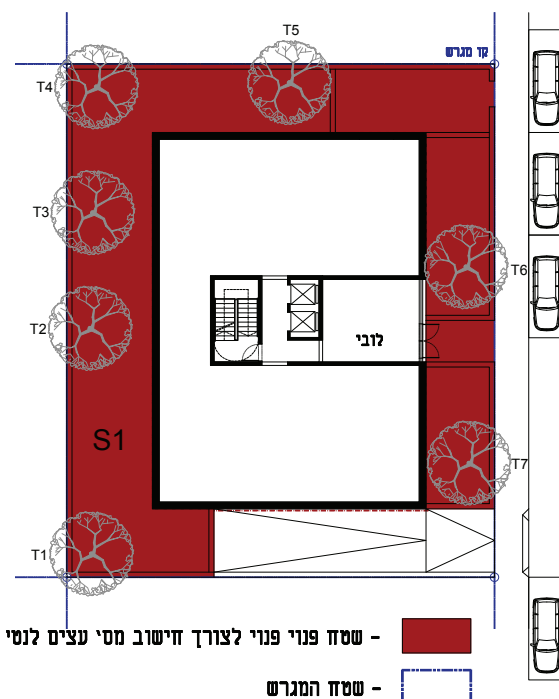
מקור - הוראות משרד החקלאות ופיתוח הכפר - פקיד היערות

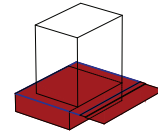
2.7.2 חובת נטיעת עצים חדשים

יש להציג בהיתר הבניה חישוב מס' עצים למ"ר שטח פנוי במגרש בקומת הקרקע.
יש להציג מיקום של לפחות עץ חדש אחד לכל 100 מ"ר. השטח הפנוי במגרש יכלול את כל שטח הפיתוח שאינו מבונה מלבד רמפת הרכבים ושטח קומת העמודים.
יש לתת עדיפות לנטיעת עצים בשטחים המשותפים ובחזית לרחוב או למרחב הציבורי.
נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

2.7.3 חובת נטיעת עצים בחניון לא מקורה

בחניון לא מקורה תתוכנן נטיעת עצים בין החניות.

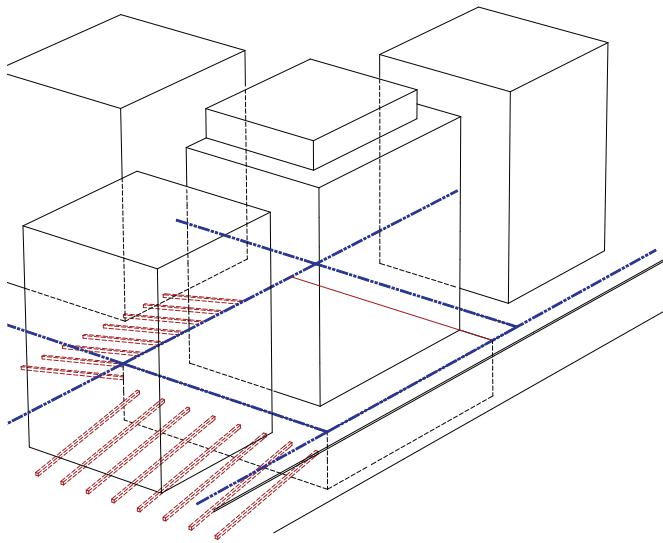




2.8 עוגנים

יש לצרף נספח עוגנים לבקשה להיתר בניה.

בנספח זה יש להציג מיקום עוגנים מוצעים ע"ג מפת מדידה + הצהרת מהנדס על הצורך/אי הצורך בעוגנים בכל אחד מצידי המגרש.



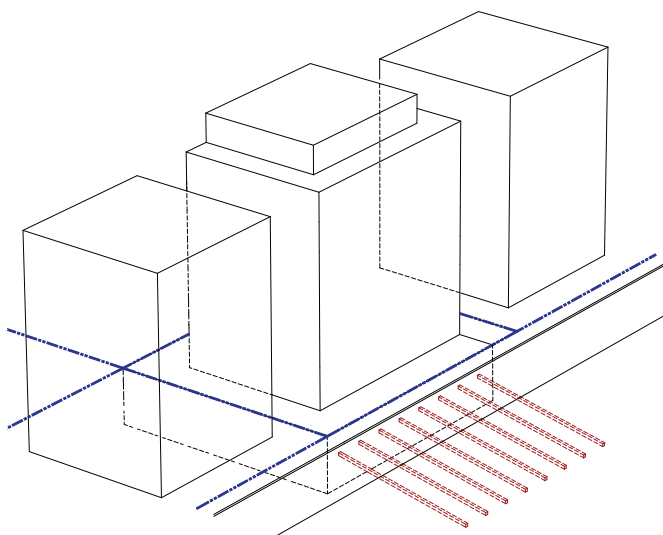
2.8.1 עוגנים מתחת למגרשים פרטיים

יש לציין בהיתר הבניה במידה ויש צורך בביצוע עוגנים מתחת למגרשים גובלים בבעלות פרטית.

נדרש פרסום הכוונה לביצוע עוגנים לבעלי המגרש הגובל ומתן זכות התנגדות.

לפני קבלת היתר הבניה באחריות המתכנן לבדוק כי לא עוברות תשתיות ציבוריות באזור העוגנים המתוכננים.

מקור - תקנות התכנון והבניה.



2.8.2 סימון עוגנים מתחת לשטח ציבורי/רחוב

יש לציין בהיתר הבניה במידה ויש צורך בביצוע עוגנים מתחת למגרשים גובלים בבעלות ציבורית / הרחוב הגובל.

נדרש תאום תשתיות הנדסי מול מחלקות העיריה השונות, חח"י, הגיחון וכו' על מנת לוודא כי בעת ביצוע העוגנים לא יפגעו תשתיות עירוניות בתת הקרקע.

מתקני חשמל יכללו את המתקנים הבאים:

פילר חשמל - ימוקם בגדר צדדית, מושקע בתוך הגדר ולא צמוד לקיר מגורים.

ארונות חשמל / מונים יש למקם בתוך הבניין או בשטח חוץ מקורה.

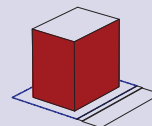
תחנת שנאים - תחנת שנאים תהיה פנימית ותמוקם בתת הקרקע.

לא יותרו תט"זים או תחנות שנאים על עמודים.

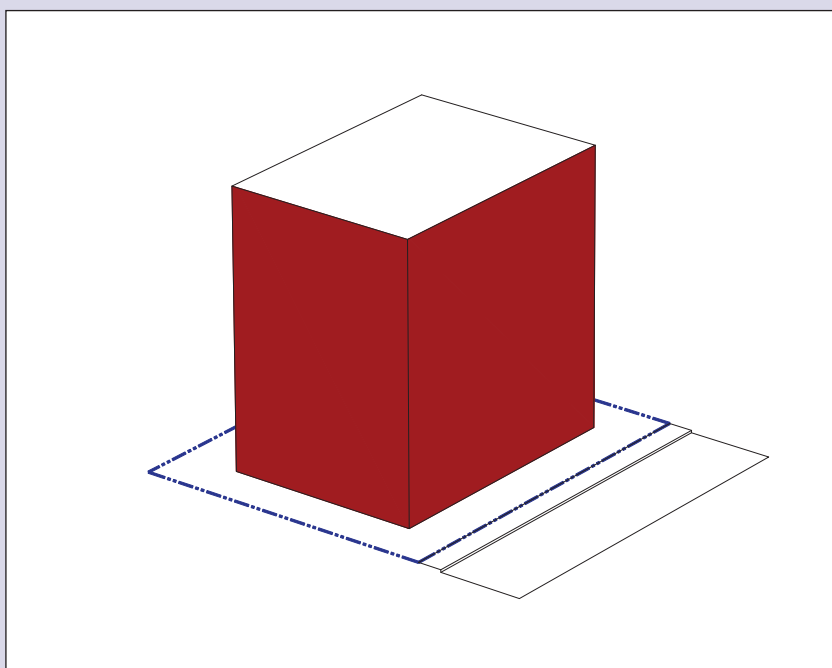
על אף האמור לעיל, במגרש משופע ניתן יהיה למקם תט"ז משולב

בפיתוח באופן שבו תיוותר חזית פתוחה אחת בלבד ובלבד שלא

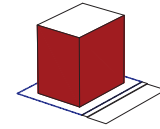
תפנה לרחוב או למרחב ציבורי אחר - מותנה באישור רשות הרישוי.



3. פרטי חזית



33 ...	3. פרטי חזית - עקרונות התכנון
34 ...	3.1 יחס אטום / פתוח
35 ...	3.2 יחס למבנים שכנים / רחוב
36 ...	3.3 מרפסות
41 ...	3.4 מסתורי כביסה ומזגנים
43 ...	3.5 חמרי גמר



3. פרטי חזית - עקרונות התכנון:

בפרק זה מובאות הנחיות כלליות הנוגעות למעטפת הבניין.

ברחוב עירוני קיימת חשיבות ליצירת חזית המשכית כלפי הרחוב ולכן יש להתייחס למפגש בין הבניין המוצע למרחב הציבורי - הבניינים השכנים, הרחובות הגובלים, שצ"פים וכו'. יש להתייחס לאלמנטים אדריכליים הנובעים ממסורת הבניה באבן בעיר ירושלים כגון מרפסות, פתחים צרים ומאזניים ופרטי אבן. יש לתת מענה לאלמנטים שונים במעטפת הבניין כגון מסתורי כביסה, מרפסות ומרפסות סוכה, הסתרת מתקנים ופתחים כל זאת כמפרט בסעיפים הבאים.

בבניינים מעל 4 קומות יש להדגיש את תמירות הבניין באמצעים אדריכליים שונים:

1. יש להעדיף יחס של יותר מ-1:2 בין אורך החזית וגובה הבניין.
2. יחס של 1:2 ויותר ע"י חלוקת החזית לחומרים שונים ע"י מישורים שונים.
3. הדגשת אלמנטים מאזניים בבניין כגון פתחים, איחוד פתחים בהתאם.

הנחיות עריכה גרפית - מידע שיש להציג בהיתר הבניה:

חזיתות מבנים שכנים למגרש - לפחות שתיים מכל צד

חישוב עקרוני של היחס בין חיפוי אבן לחמרי גמר אחרים על גבי החזית במידת הצורך

חישוב אורך המרפסות בחזית ביחס לאורך חזית הבניין במידת הצורך

פרט חתך במרפסות זיזיות - עובי חזית המרפסת הבנויה ופרט חיבור למעקה.

פתרון מסתור כביסה ומזגנים לכל דירה בתכנית ובחזית

פרט מסתור כביסה ומזגנים בקנ"מ לפחות 1:20

מיקום כל מנועי המזגנים ופתחי האוורור הנדרשים למיזוג החללים במבנה (דירות/משרדים/מסחר וכו')

חמרי גמר - הצגת חמרי הגמר ע"ג החזיתות והגג העליון בהיתר

פרטי מעטפת (אבן) הכוללים הצגת פריסת חיפוי האבן במבנה

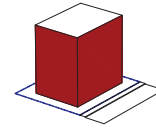
חתך הגג ומעקה הגג כולל מיקום מתקנים טכניים (מיזוג אוויר, מתקנים סולריים וכו') על הגג - והסתרתם ע"י מעקה הגג.

פרט פרגולה 1:20 במידת הצורך

מיקום שלט מואר עם כתובת הבניין.

מיקום תאורה לחזית/על החזית במידה ומתוכנן.

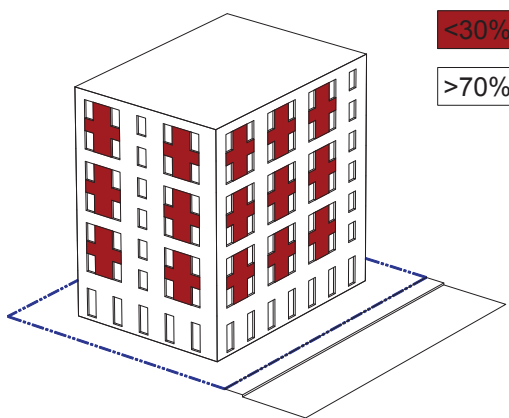
יש להימנע משימוש בסטריפים של לדים להדגשת קוים בבניין - שלא בתאורת הצפה. יש להימנע מאלמנטי תאורה מסנוורים.



3.1 יחס אטום / פתוח

חזיתות הבניין יהיו מחופות באבן.

היחס בין שטח החזיתות המחופה באבן לשטח החזיתות הכולל מוגדר בתכנית המתאר המופקדת. שטח החלונות בבניין (יחס אטום/פתוח) וחמרי חיפוי אחרים בחזית נגזר מתוך הגדרות אלו.

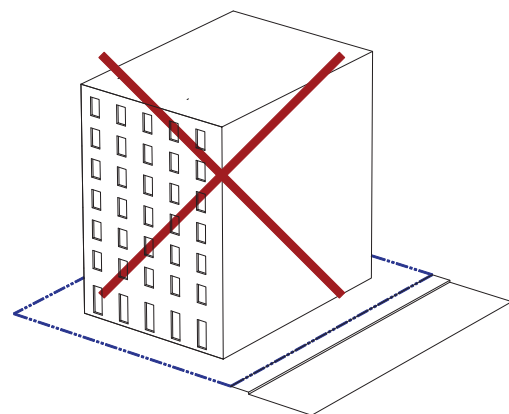


3.1.1 שטח חיפוי האבן במעטפת

שטח חיפוי האבן בחזיתות הבניין יהיה לפחות 70% משטח החזיתות הכולל. (לא כולל פתחים)

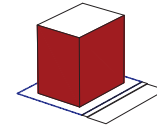
יש להציג בהיתר הבניה חישוב השטח היחסי של חיפוי האבן בחזיתות הבניין כאשר ישנו ספק ביחס לקיום הנחיה זו.

מקור - תכנית מתאר 2000.



3.1.2 חזית אטומה

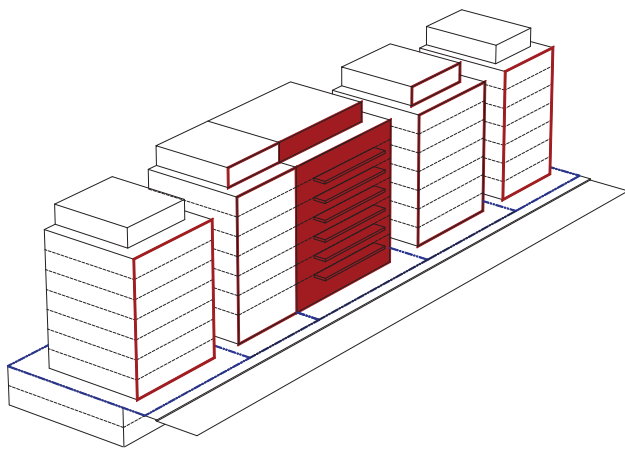
יש להמנע מיצירת חזיתות שלמות אטומות במעטפת הבניין. בחזית הפונה למרחב הציבורי פתחים יהיו מיני' 25% משטח החזית.



3.2 יחס למבנים שכנים / רחוב

יש להציג בהיתר הבניה התייחסות של הבניין המתוכנן להעמדה ברחוב ולחזית הרחוב הכוללת.
זאת לשם הבנת השתלבות הבניין המוצע במרחב האורבני, ויחסו אל המבנים השכנים.

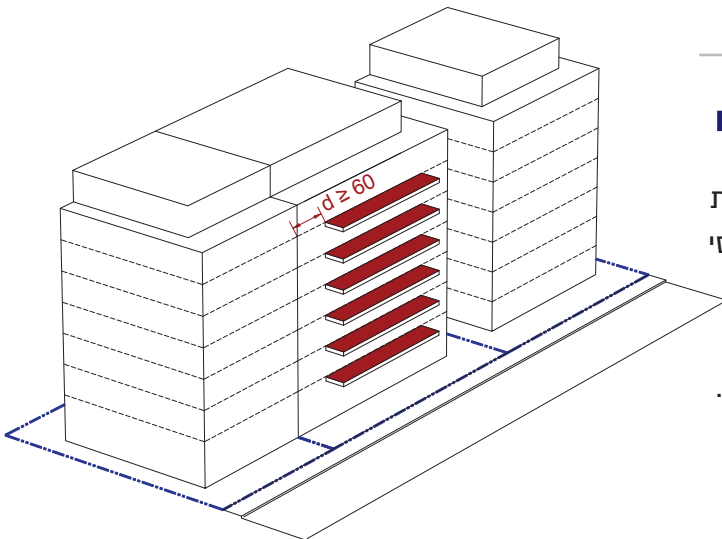
3.2.1 התאמת מפלסי הקומות בין בניינים בניה בקו 0

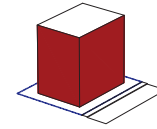


בהיתר הבניה יוצגו חזיתות הבניין הפונות לרחוב כחלק מחזית הרחוב הכוללת לפחות בניין אחד מכל צד.
במקרה בו מתוכנן בניין שכן לבניין המוצע, יש להציג את חזית הבניין השכן המתוכנן בציון שלב התכנון/רישוי של הבניין השכן.
יש לשים דגש על הצגת מפלסי הקומות בבניין והתאמתם במידת הצורך למפלסי הבניינים השכנים במידה והבניה המוצעת היא בקו 0.

3.2.2 הרחקת מרפסת זיזית מקיר משותף

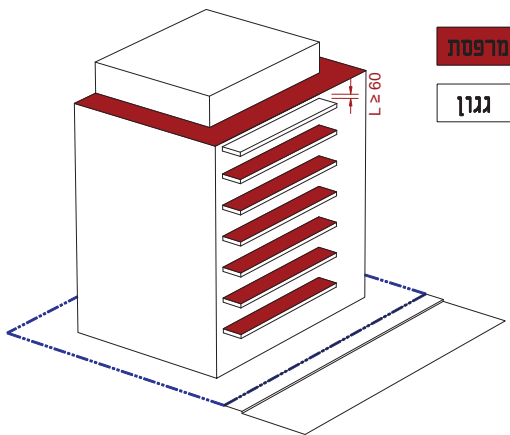
במקרים בהם מוצעת בניה בקיר משותף, יש להרחיק כל מרפסת לפחות 60 ס"מ מהקיר המשותף. יש לשים דגש על הצגת מפלסי המרפסות והמעקות בבניין והתאמתם למפלסי הבניין השכן.
ניתן להגיע עם המרפסת לבניה בקיר משותף בהסכמה. בתנאי שמפלסי המרפסות זהים בשני המבנים ועיצוב החזית זהה כנ"ל.





3.3 מרפסות

בבניין יהיו מותרים סוגי מרפסות לפי הגדרתן בסעיפים הבאים בלבד.
בכל חזית יתוכננו מרפסות מסוג אחד בלבד לשם יצירת חזות אחידה. למעט נסיגה בקומת הגג.
הבלטת המרפסות תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - סטיה ניכרת או בהתאם לתב"ע.
בבקשה להיתר יש להציג פרט בקנ"מ 1:20 של חתך לרוחב המרפסת אשר יציג את פרטי החיפוי, המעקה, והיציאה למרפסת.



3.3.1 קירוי מרפסת זיז עליונה

ניתן לקרות מרפסת זיז עליונה בגגון בנוי כחלק מאלמנט עיצובי בבנין. שטח זה לא יהיה חלק ממרפסת הגג.
לא יותר מעקה על הגגון, הפרש הגובה בין מפלס הגג ל"מצחיה" יהיה 60 ס"מ לפחות. הגגון לא יחרוג מעומק המרפסת שמתחתיו.

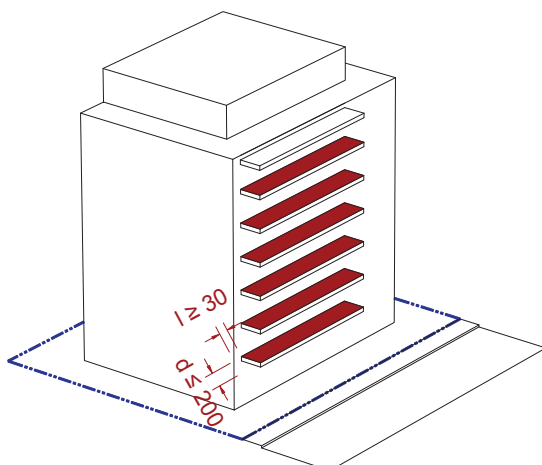
3.3.2 הגבלת אורך המרפסות ביחס לאורך חזית

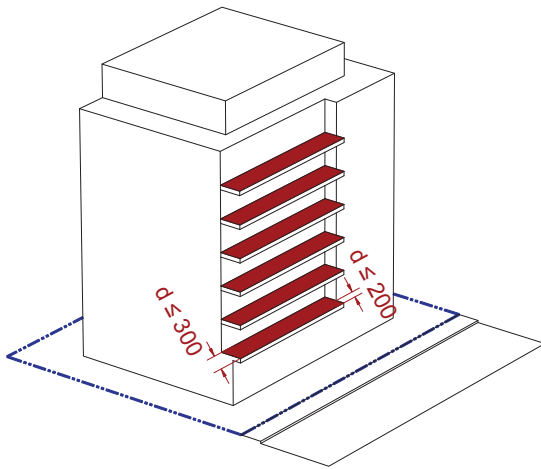
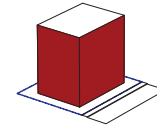
אורך כל המרפסות הבולטות מקו הבניין בחזית הפונה לרחוב יוגבל ל-2/3 מאורכה.
במידה ובקומה מוצעות 2 מרפסות יש לשמור על מרווח מינימלי של 60 ס"מ ביניהן.

3.3.3 מרפסת זיזית

עומק המרפסת לא יעלה על 2 מ'.
המרווח המינימלי בין 2 מרפסות ובין מרפסת לפינת הבניין יהיה 60 ס"מ.
לא יותרו מרפסות פינתיות. יש לעצב חזית אחידה לרחוב - למרפסות יהיה עומק אחיד לכל גובה החזית ומופע חזיתי אחיד.

מקור - תכנית 62, תקנות התכנון והבניה.





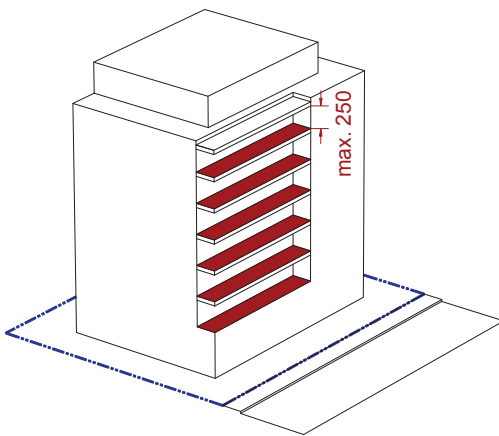
3.3.4 מרפסת בולטת למחצה (בנישה)

עומק החלק הבולט מעבר לנישה לא יעלה על 2 מ'. עומק הנישה לא יעלה על 1 מ'.

כך שסך כל עומק המרפסת לא יעלה על 3 מ'.

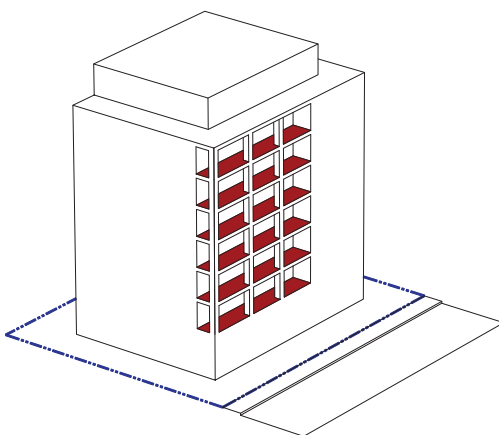
יש לעצב חזית אחידה לרחוב - למרפסות יהיה עומק אחיד לכל גובה החזית ומופע חזיתי אחיד.

מקור - תכנית 62



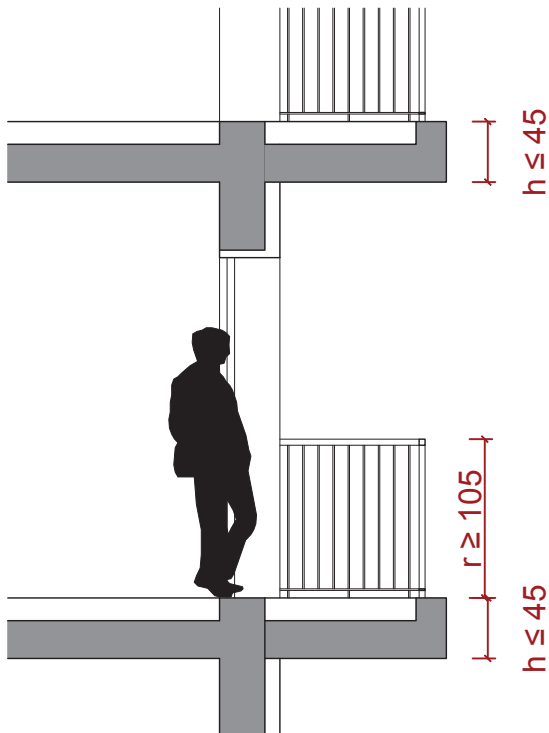
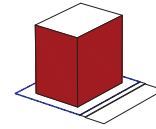
3.3.5 מרפסת פינתית פתוחה כחלק ממסת הבניין

המרפסות יבנו בתוך תחומי קו הבניין כחלק ממסת הבניה של הבניין. עומק המרפסת אינו מוגבל. יש לעצב חזית אחידה לרחוב.



3.3.6 מרפסת תחומה בסטיו עמודים כחלק ממסת הבניין

המרפסות יבנו בתוך תחומי קו הבניין כחלק ממסת הבניה של הבניין ויהיו תחומות בעמודים לשם יצירת מסה אדריכלית בחזית הבניין. עומק המרפסת אינו מוגבל. ניתן לתכנן סטיו עמודים בפינת הבניין ליצירת מרפסת פינתית. יש לעצב חזית אחידה לרחוב.

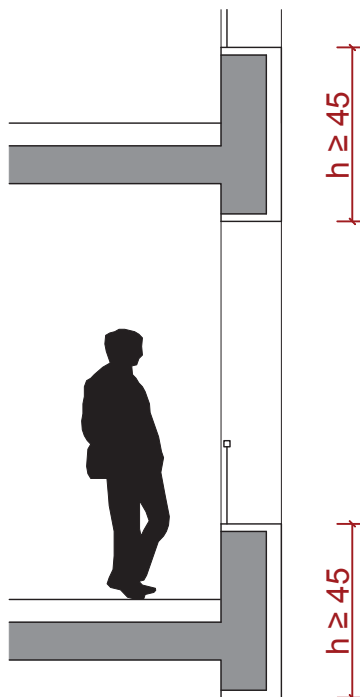


3.3.7 מרפסות - עובי פרט קצה מרפסת זיז

עובי הקצה החיצוני של מרפסת זיזית או מרפסת בולטת למחצה לא יעלה על 45 ס"מ - על מנת לשמור על אופי הבניה ההיסטורית של מרפסות זיז.

לא יהיה שימוש במעקה בנוי או מרוכב לפי הגדרתם ב ת"י 1142 במרפסת זיזית. מומלץ להשתמש במעקה מסגרות (ללא זכוכית), במידה והבניין נמצא בתחום העיר ההיסטורית חובה להשתמש במעקה מסגרות בלבד.

בבקשה להיתר יש להציג את פרט המעקה בקנ"מ 1:20.



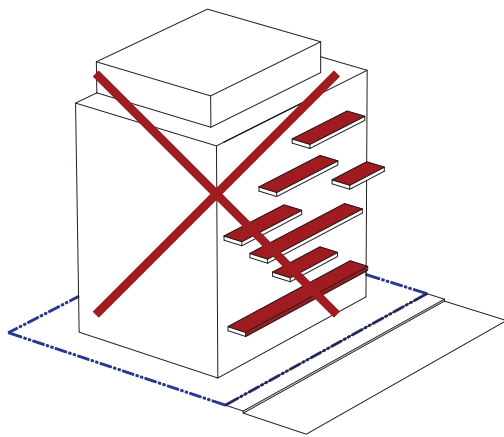
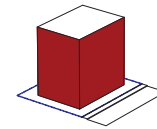
3.3.8 מרפסות - עובי פרט קצה מרפסת בנויה כחלק ממסת הבניין

עובי הקצה החיצוני של מרפסת "בנויה" - המהווה חלק מהמסה הבנויה של הבניין לא יקטן מ - 45 ס"מ או 2 שורות אבן. במידה וחזית המרפסת מחופה באבן, יש להתחבר לשורות האבן של המבנה.

במידה ונעשה שימוש במעקה מרוכב לפי הגדרתו ב- ת"י 1142 יש לתכנן את המעקה כך שיעמוד בכל תקני הבטיחות התקפים באותה עת. מומלץ להשתמש במעקה מסגרות (ללא זכוכית),

במידה והבניין נמצא בתחום העיר ההיסטורית חובה להשתמש במעקה מסגרות בלבד.

בבקשה להיתר יש להציג את פרט המעקה בקנ"מ 1:25.



3.3.9 מרפסות סוכה

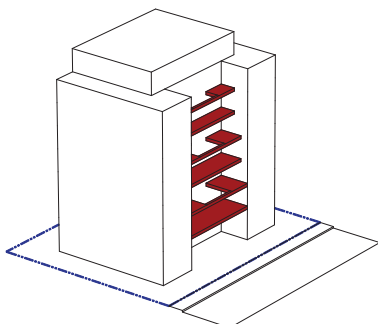
בתכנון מרפסות סוכה, יש לתכנן את מסת המרפסות בצורה אשר תסווה את השינויים בגודל המרפסות ואת אי-הרציפות.

ניתן לתכנן מרפסות סוכה על הגג, בבניה מדורגת ובקומות בנסיגה ובמרפסות גן וקומת הקרקע.

במידה ולא ניתן לפתור את כל תכנון הסוכות בצורה זו, יש לרכז את המרפסות בפתרון עיצובי אחיד ולהימנע מפתרונות של מרפסת בודדת בחזיתות שונות.

להלן 6 טיפולוגיות מותרות לתכנון מרפסות סוכה:

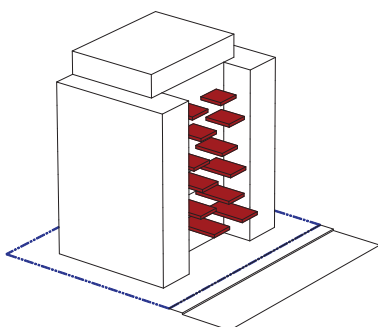
בכל חזית יתכנו מרפסות מסוג אחד בלבד.



3.3.9.1 מרפסות סוכה בנישה בין 2 גושים - בתוך קווי הבניין

מרפסות הסוכה תחומות בין 2 גושי בניין, ומחוברות ע"י קורות קשר. קורות הקשר יהיו המשכיות לפרט קצה המרפסת ובעובי של עד 45 ס"מ כמפורט בסעיף 3.3.8

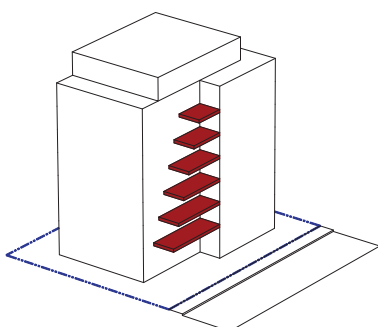
ניתן לתכנן מרפסות בעומק משתנה תוך שמירה על קו החזית שמוגדר ע"י הגושים.



3.3.9.2 מרפסות סוכה זיזיות בין 2 גושים

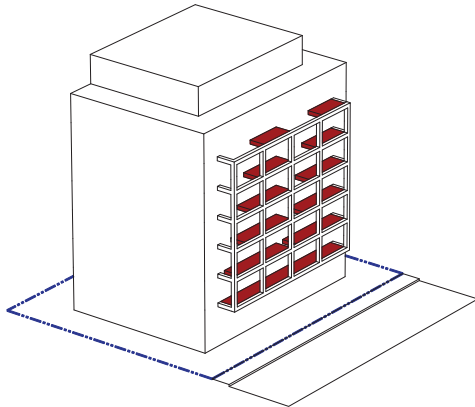
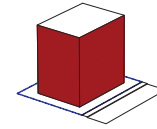
מרפסות הסוכה נמצאות בין 2 גושי בניין, חלקן בולטות מקו הבניין הקדמי.

ניתן להבליט את המרפסות ממאסת הבניין, אך יש לשים דגש על עיצוב המרפסות כמרפסות זיזיות נפרדות ועל התכנון הגאומטרי של המרפסות בחזית - על מנת לשמור על חזית מסודרת למרות ה"קפיצות". ניתן לתכנן מרפסות בעומק משתנה.



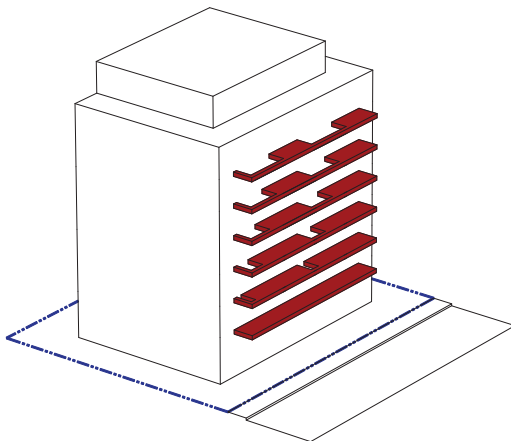
3.3.9.3 מרפסות סוכה פינתיות - בתוך קווי הבניין

מרפסות הסוכה מתחברות לגוש הבולט ממסת הבניין. המרפסות לא יחרגו בעומקן מעבר לגוש הבולט אך יכולות להיות באורך משתנה. יש להקפיד על התכנון הגאומטרי של המרפסות בחזית ולהימנע מ"קפיצות".



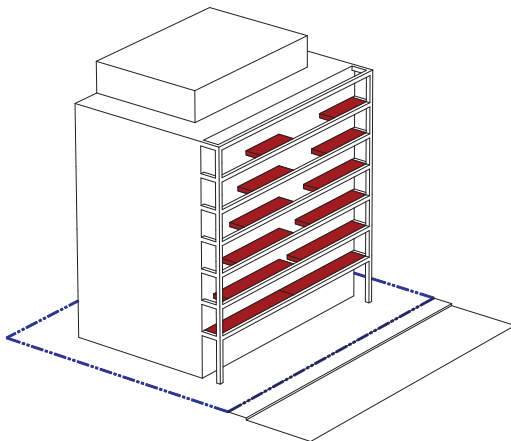
3.3.9.4 מרפסות סוכה בתוך גריד בנוי הבולט מקו הבניין

מרפסות הסוכה מהוות חלק מגוש מרפסות התחום בגריד בנוי. יש להקפיד על גריד מסודר ועל הפרדה עיצובית של גריד המרפסות ממאסת הבניין. הקורות יהיו המשכיות לפרט קצה המרפסת. יש להציג פתרון למעקות המרפסות. יש להרחיק את הגריד הבנוי לפחות 30 ס"מ מפינת הבניין.



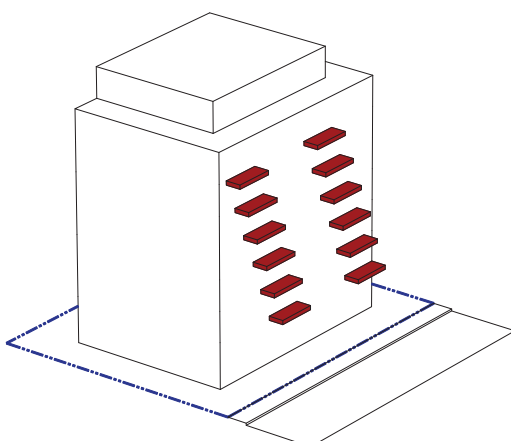
3.3.9.5 מרפסות סוכה בתוך קורות הבולטות מקו הבניין

מרפסות הסוכה מוצבות בתוך קורות בעלות גאומטריה אחידה לכל גובה הבניין. הקורות יהיו המשכיות לפרט קצה המרפסת ובעובי של עד 45 ס"מ כמפורט בסעיף 3.3.8. יש להציג פתרון למעקות המרפסות. יש להרחיק את תחילת הקורה לפחות 30 ס"מ מפינת הבניין.



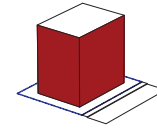
3.3.9.6 מרפסות סוכה תחומות בגריד בנוי בתוך קווי הבניין

מרפסות הסוכה נמצאות בתוך גריד בנוי הנמצא בתוך קווי הבניין. יש להקפיד על עיצוב הגריד הבנוי כך שיהווה חלק עיצובי ממאסת הבניין כולה. הקורות יהיו המשכיות לפרט קצה המרפסת. יש להציג פתרון למעקות המרפסות.



3.3.9.7 מרפסות סוכה זיזיות בגיאומטריה מסודרת

המרפסות יהיו זהות בעומקן. יש להקפיד על פרט קצה של המרפסות כמפורט בסעיף 3.3.8. יש להרחיק את המרפסות לפחות 30 ס"מ מפינת הבניין.



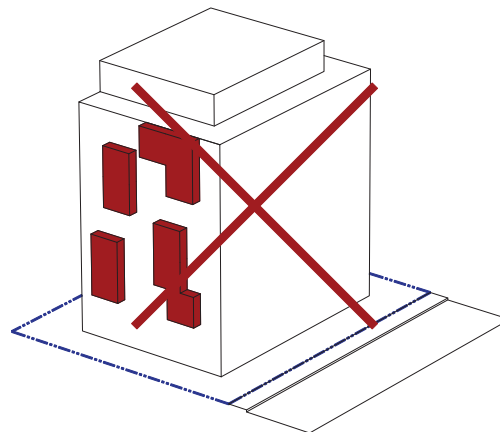
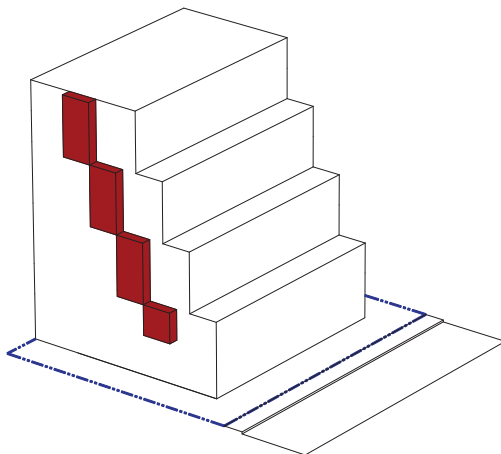
3.4 מסתורי כביסה ומזגנים

כל בקשה להיתר בניה מחויבת בהצגת פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה. עומק מינימלי של מסתור כביסה יהיה 60 ס"מ נטו. ניתן להבליט את המסתור מקווי בניין לפי תקנות בנייה במרווחים של עד 75 ס"מ מעבר לקו בניין. ניתן להציג פתרון לתליית כביסה במרפסות גג ובקומת הקרקע בחצר. המסתור יתוכנן מחומרים עמידים ובלתי מחלידים באופן שישתלב בעיצוב פרטי המבנה. בתחתית המסתור יותקן גגון מנוקז מחומרים עמידים - בטון / מסגרות / פלסטיק יש להציג בהיתר הבניה פרט בקנ"מ 1:20 של מסתור הכביסה הסתרת מזגנים ודוודי מים חמים - יש להציג פתרון להסתרת מנועי המזגנים ודוודי מים חמים במידת הצורך. הצבת מנועי מזגנים בחללי מסתור בקומות יהיה מותנה באישור יועץ אקוסטיקה והיחידה לאיכות הסביבה.

מקור - תקנות התכנון והבניה.

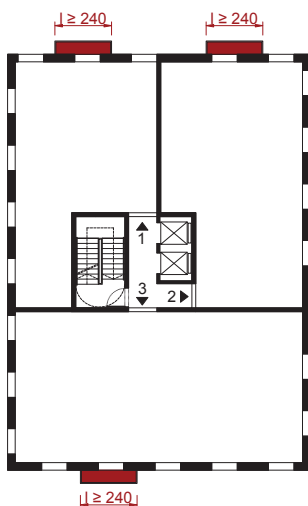
3.4.1 אחידות מסתור כביסה לכל גובה הבניין

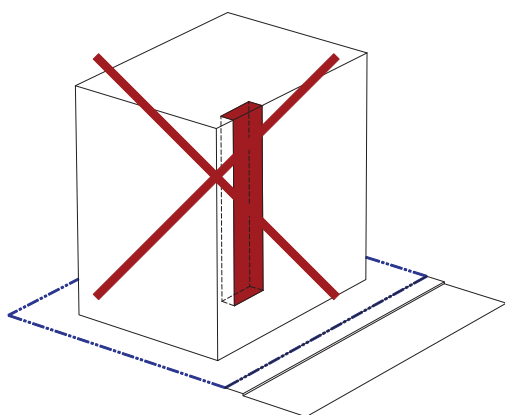
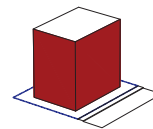
מסתורי הכביסה יתוכננו כך שתיווצר חזית אחידה לכל גובה הבניין



3.4.2 אורך מסתור ליחידת דיור

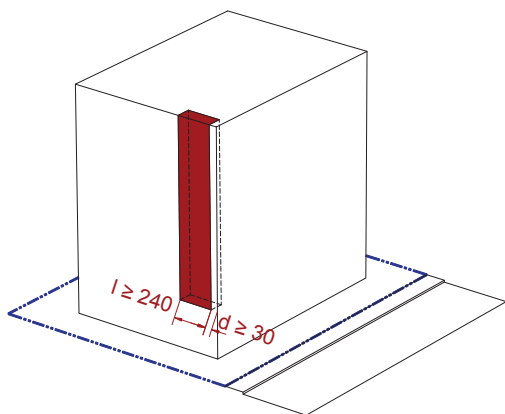
אורך מסתור כביסה מומלץ לכל דירה יהיה 3 מ'. וזאת על מנת לעמוד בתקנות בניה ירוקה.





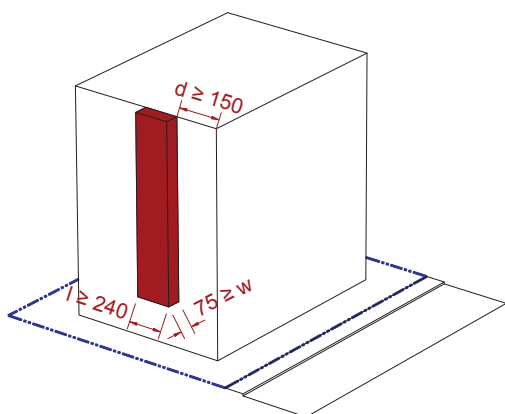
3.4.3 מסתור כביסה בחזית קדמית

לא יתוכנן מסתור כביסה בחזית הפונה לרחוב.
במידה וקיימות בבניין דירות בעלות חזית יחידה הפונה לרחוב,
יש לקבל אישור מהנדס העיר / הועדה המקומית לפטור
מהתקנת מסתורי כביסה לדירות אלו.



3.4.4 מסתורי כביסה בחזית צד - מסתורים שקועים

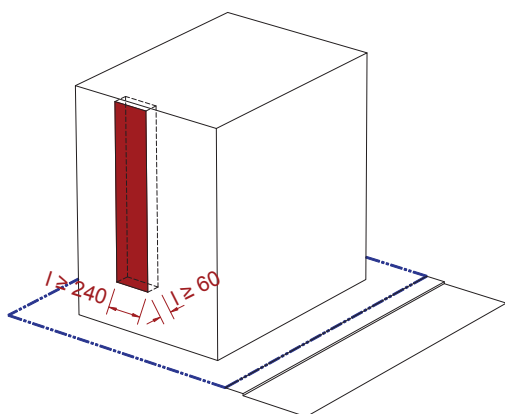
מסתור כביסה בחזית צד הקרוב לפינת חזית הפונה לרחוב
יוסתר מהרחוב ע"י קיר אטום ברוחב מינימלי של 30 ס"מ ולא
יגרע מהפינה.
המסתור לא יבלוט ממישור קיר החזית הפונה לרחוב.



3.4.5 מסתורי כביסה בחזית צד - מסתורים בולטים

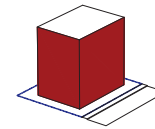
ניתן להבליט את המסתור מקווי בניין לפי תקנות סטיה ניכרת
עד 70 ס"מ מעבר לקו בניין.
יש להרחיק מסתור כביסה בולט לפחות - 1.5 מ' מחזית הבניין
הפונה לרחוב.

מקור - תקנות התכנון והבניה.



3.4.6 מסתור כביסה שקוע בנפח הבניין

עומק מינימלי של מסתור כביסה שקוע יהיה 60 ס"מ נטו.
ניתן לקרות את מסתור הכביסה במפלס הגג העליון.



3.5 חמרי גמר

בסעיף זה יוצגו ביחס לסוגי חיפוי שונים בבניין.

כפי שמוצג בסעיף 3.1 נדרש כי לפחות 70% משטח המעטפת החיצונית של הבניין, יחופה באבן מרובעת ומסותתת. יש לשים דגש על מערכת היחסים בין גובה שורות האבן בחזית הבניין לגובה הפתחים במעטפת וכן על פרטי הקצה - פינות, היקף הפתחים במעטפת, מעקה גג וכו'.

יש לציין בהיתר הבנייה באופן מדויק את חמרי הגמר - סוגי סיתות האבן, גווי טיח, אפיון זכוכית או חיפוי מתכתי אחר. אין לעשות שימוש בצבעים פלואורסצנטיים באלמנטים בבניין.

3.5.1 חיפויים - גוונים ומפרטים

חיפוי אבן -

יש לציין בבקשה להיתר את גמר האבן בחלקי הבניין השונים (טובזה / טלטיש / מוסמסם / מוטבה וכו').

יש להשתמש באבן פינתית בפינות הבניין. לא יותרו פינות בגרונג.

ההסטה המינימלית בין פוגות אנכיות בין שורות אבן תהיה 12 ס"מ.

חיפוי זכוכית בחזית/קיר מסך -

יש לציין בבקשה להיתר מקדם בליעה מינימלי ומקסימלי, אפיון רפלקטיביות הזיגוג וכן יכולת הבידוד התרמי של הזיגוג ורמת סינון הקרינה של הזיגוג בבניין.

הזיגוג של החיפוי והחלונות יהיה בעל גוון ניטרלי ללא צבע וברפלקטיביות (RF) של עד 17%. אלא אם יאושר אחרת לאור שיקולים עיצוביים ע"י צוות רישוי.

חיפוי טיח בחזית -

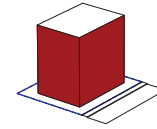
יש לציין בבקשה להיתר הבנייה את גווי הטיח ואת פרטי מסגרות הפתחים בבניין במידת הצורך.

חיפוי עץ בחזית -

יש להציג בבקשה להיתר הבניה את מיקום שטחי חיפוי העץ בבניין ואת סוג העץ.

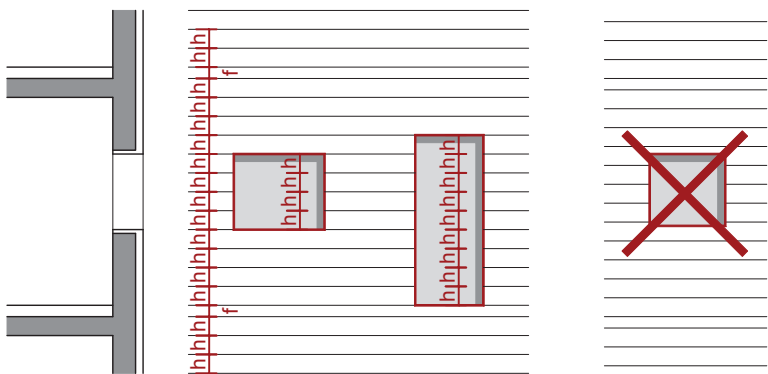
חיפוי אלומיניום/פלדה בחזית -

יש לציין בבקשה להיתר הבנייה את גוון וסוג החיפוי וכן פרטי התקנה במידת הצורך.



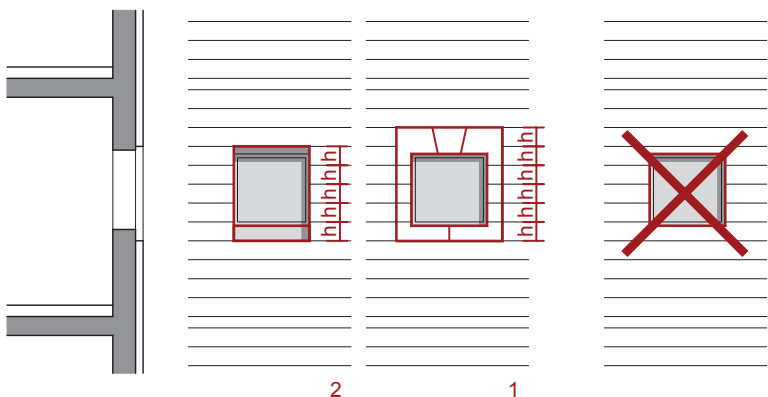
3.5.2 חיפוי אבן - שורות האבן

שורות האבן יוצבו בצורה אופקית.
מותר השימוש בשורות אבן במס' מודולי גובה שונים.
עם זאת יש לשמור על אחידות קצב שורות האבן.
לא יותר חיפוי אבן בשורות אנכיות.



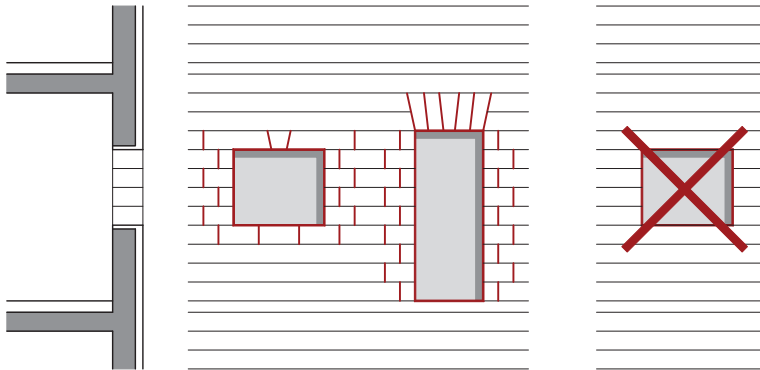
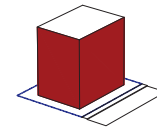
3.5.3 חיפוי אבן - גודל וגובה פתחים ביחס לגובה שורות האבן

גובה הפתחים יקבע על פי מודול/מודולי גובה האבן.
הפתחים ישולבו ויתיישרו לפי שורות האבן בחזית. ולא
תהיה חריגה של חלקי הפתח ממודול שורות האבן.
לא יותר חיתוך אופקי של האבן לשם התאמה לפתח.



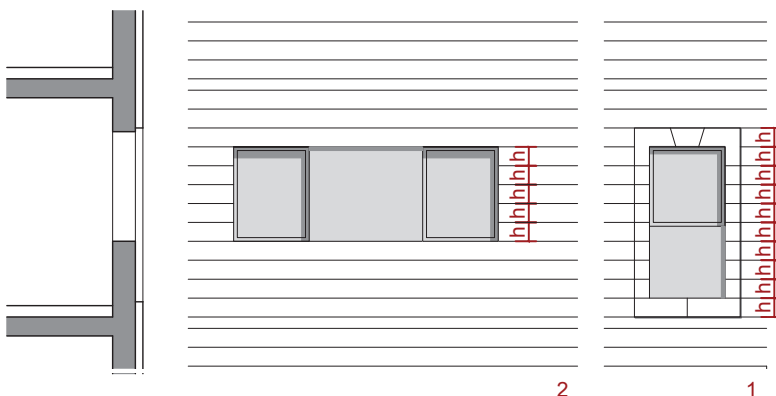
3.5.4 חיפוי אבן - פתרון לפתחים מיוחדים - ממ"ד

יש להראות בהיתר הבניה פתרון ליישור הפתחים אשר
גובהם קבוע מראש כגון חלונות ממ"ד לשורות האבן.
דוגמא 1 - מסגרת לפתח המתיישרת עם שורות האבן.
דוגמא 2 - חיפוי טיח שקוע המתיישר עם שורות האבן
סביב חלון הממ"ד.



3.5.5 חיפוי אבן - סימון אבני הקצה בפתח

ש לסמן בהיתר הבניה את אבני הקצה של הפתחים ולהציג את הביטוי העיצובי ומסגור הפתחים בחזית הבניין.
יש להציג את עיבוד האבן סביב הפתחים בחזיתות הבניין.



3.5.6 חיפוי אבן - חלונות דמה

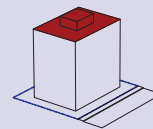
ניתן להשתמש בחלונות דמה בפורמט רוחבי או אורכי לפתרון עיצוב החזית.

3.5.7 חלונות חדרי ממ"ד

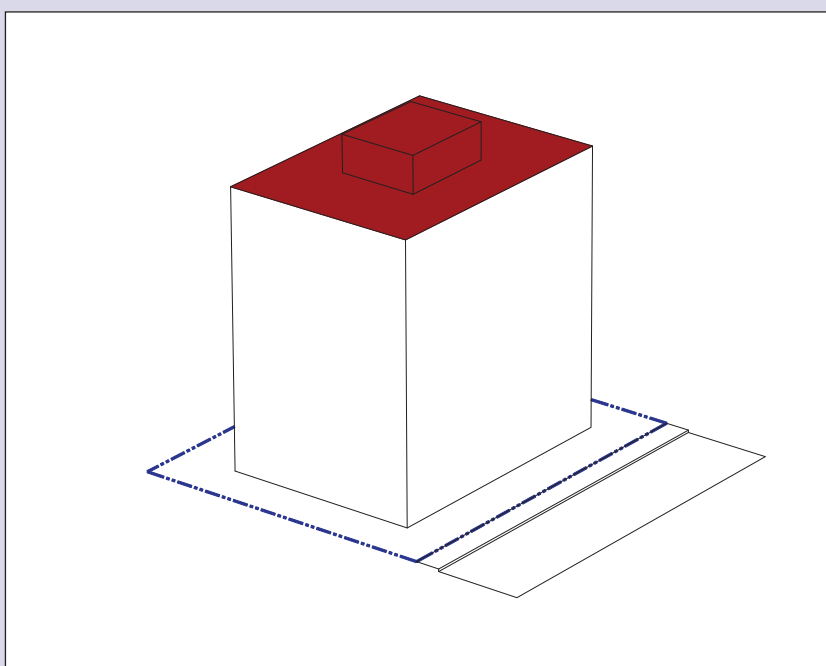
יש להשתמש בפרט חלון ההדף בכנף נגרת אל כיס בקיר.

3.5.8 אחדות אלמנטים בחזית

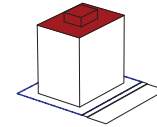
פרטי הצללה, פרזול, מעקות, סורגים ופרגולות יהיו בעלי ביטוי עיצובי אחיד לכל מעטפת הבניין.



4. גג המבנה



-
- | | | |
|--------|--|-----|
| 47 ... | גג המבנה - עקרונות התכנון | 4. |
| 48 ... | גג שטוח - סוגי מתקנים טכניים | 4.1 |
| 49 ... | גג שטוח - גבהים והסתרת מתקנים טכניים | 4.2 |
| 51 ... | גג שטוח - פרגולות | 4.3 |
| 51 ... | גג שטוח - חמרי גמר בגג | 4.4 |
| 52 ... | גג משופע - סוגי מתקנים טכניים | 4.5 |
| 53 ... | גג משופע - גבהים, שיפועים והסתרת מתקנים טכניים | 4.6 |
| 54 ... | גג משופע - חמרי גמר בגג | 4.7 |



4. גג המבנה - עקרונות התכנון:

בפרק זה מובאות הנחיות כלליות הנוגעות לגג הבניין.

הפרק מחולק ל-2 חלקים - גג שטוח וגג משופע

על גג הבניין ניתן למקם מתקנים טכניים הנדרשים למיקום בחלל פתוח על מנת להיות בגישה נוחה לאוויר צח או לאור השמש.

בפרק זה מוצגת סקירה עקרונית של מס' סוגים של מתקנים טכניים הניתנים להתקנה ע"ג הגג - יש להציג בבקשה להיתר הבניה פתרון להסתרת המתקנים הטכניים הנ"ל בהתאם להנחיות לגובה מעקה הגג / חלל הגג המשופע וכו'.

בנוסף מוצגות הנחיות בנוגע לחמרי גמר מותרים לגגות וכן הנחיות תכנון לפרגולות מעל מרפסות גג בגגות שטוחים בדגש על שימור הנסיגות של קומת הגג ביחס לנפח הבניין.

לא תותר בניית גגות משופעים בבניינים מעל גובה 5 קומות. למרות האמור לעיל במקרה בו המרקם הקיים בנוי עם גגות רעפים ניתן לתכנן בניין הגובה מ-5 קומות בתנאי של אישור רשות הרישוי.

שיפועו של גג משופע לא יעלה על 30%, אף על פי כן הנחיה זו אינה גוברת על הנחיה סותרת של מחלקת השימור במרקמים לשימור.

הנחיות עריכה גרפית - מידע שיש להציג בבקשה להיתר הבניה:

חתך הגג ומעקה הגג הכולל מיקום מתקנים טכניים (מיזוג אוויר, מתקנים סולריים וכו') על הגג - והסתרתם ע"י מעקה הגג.

תוכנית הכוללת מיקום מתקנים טכניים, ריכוזם במרכז הגג והגדרת השטחים הפנויים בגג.

פרט פרגולה 1:20 במידת הצורך

מפלסי הגג

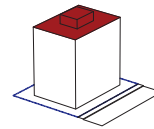
מפלסי מעקה הגג

מערכת הניקוז בגג העליון

חתך העליה לגג דרך חדר המדרגות ומיקום ניקוז פודסט המדרגות במידת הצורך.

פירוט חמרי הגמר של הגג ושל מעקה הגג ופרטי מסתור למתקנים (סבכה) במידת הצורך.

פירוט חומרי הגמר של חדר העליה לגג במידה וקיים.



4.1 גג שטוח - סוגי מתקנים טכניים

על גג שטוח ניתן למקם מס' מתקנים טכניים הנדרשים למיקום בחלל פתוח על מנת להיות בגישה נוחה לאוויר צח או לאור השמש.

להלן רשימה עקרונית של מס' סוגי מתקנים טכניים הניתנים להתקנה ע"ג הגג השטוח.

קומה טכנית / חדר עליה לגג - ניתן לתכנן קומה טכנית בהתאם למפורט בסעיף 4.2.2. בתוך שטח זה ניתן יהיה למקם עלית מדרגות לגג, חדר מכונות מעלית וקירות הגנה אקוסטית לגנרטור - במידה ונדרש. לא יותרו שימושים נוספים בקומה זו. יש להציג את חדר העליה לגג והקומה הטכנית עם פירוט חמרי גמר בחזיתות הבניין. יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין מאחורי מעקה הגג. יש לרכז את כל המתקנים במרכז הגג.

מתקנים סולריים - מערכת סולארית לחימום מים / הפקת חשמל

קיימים מס' סוגים של מערכות קולטים סולריות:

1. קולטי שמש לחימום מים - מחוייבים להתקנה בכל בניין עד 10 קומות. במערכות אלו לכל דירה קיים דוד מים חמים. ניתן להשתמש בדוודי מים חמים עומדים או שוכבים, וכן ניתן להתקין מערכת קולטים משותפת לכלל הבניין, וכן מערכות מאולצות עם משאבות סחרור במידה ודוד המים החמים ממוקם במרחק רב מהקולט בתוך הבניין. קולטים פוטו וולטאיים להפקת חשמל - קולטים בלבד אין צורך בציוד נוסף.

גנרטור

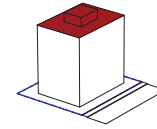
יש לקבל חוות דעת אקוסטית כי הגנרטור לא מהווה מטרד רעש בשעת פעולתו. במידה ויש צורך יש לייצר לגנרטור השתקה אקוסטית.

מיזוג אוויר

מיקום מזגנים על גג הבניין בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

אורור / שחרור עשן

לצורך פעולתם התקינה של פירי שחרור עשן או אורור בקומות התחתונות ניתן למקם על הגג מכוחי שחרור עשן או אורור לפי דרישת מהנדס מיזוג אוויר.



4.2 גג שטוח - גבהים והסתרת מתקנים טכניים

יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין מאחורי מעקה הגג. במידה ומעקה הגג, חלקו או כולו, יהיה מעקה קל - יש להציג פרט המדגים את יכולת ההסתרה של המעקה הקל.

4.2.1 גובה מעקה הגג.

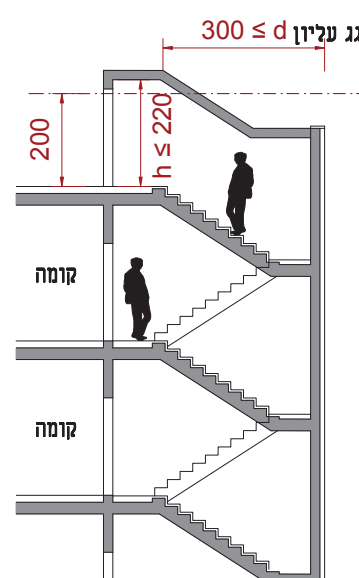
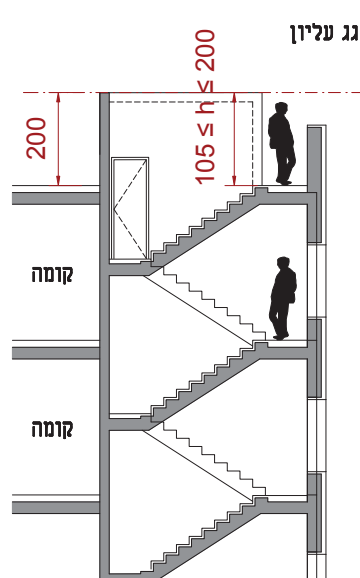
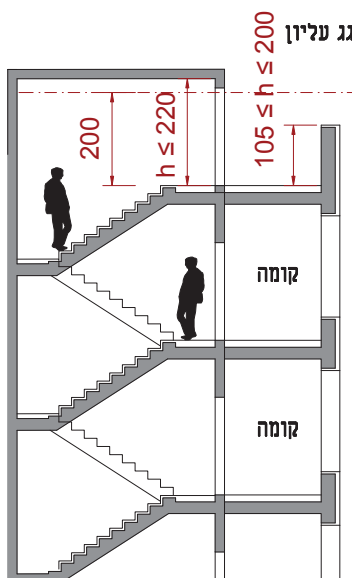
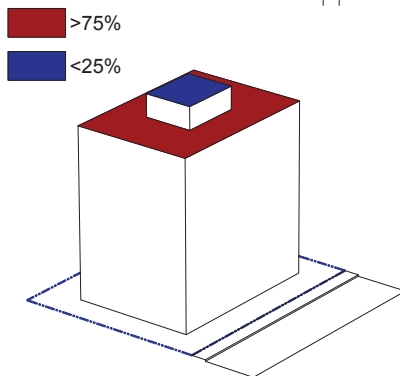
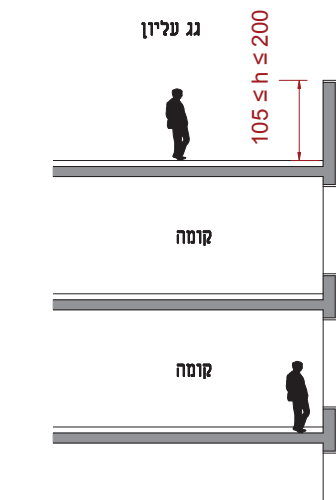
יש לשמור על גובה מעקה בטיחות תקני.

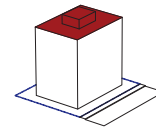
בבניינים שגובהם עולה על 5 קומות (בניין גבוה) ניתן לתכנן מעקה שגובהו לא יעלה על 2 מ' מפני הגג. ולא יפחת מהגובה המוזכר בתקן. יש להציג את הגבהים המתוכננים הנ"ל בבקשה להיתר הבניה.

4.2.2 חדר עליה לגג מחדר מדרגות

יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון, תתוכנן כך שגובהה נטו לא יעלה על 2.2 מ', וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ'. הקירות החיצוניים יהיו בנסיגה מינימלית של 3 מ' מקונטור הגג החיצוני. (ראה תרשים 1 ו-2).

במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים הנ"ל, יש לתכנן את פרט העליה לגג העליון כך שגג חדר המדרגות לא יבלוט מעבר לגובה פני המעקה. על מנת לעמוד בגובה המינימלי המותר לפני חדר המדרגות, יש לתכנן כך שהמדרגות האחרונות העולות לגג העליון לא יהיו מקורות. במקרה זה יש לתכנן פתרון ניקוז לפודסטים הלא מקורים בחדר המדרגות עד לכניסה לחדר המדרגות המקורה. (ראה תרשים 3)





4.2.3 הסתרת מערכת סולארית

יש להקפיד על תכנון מערכת סולרית לחימום מים שתהיה נמוכה מגובה מעקה הגג (מקסימום 200 ס"מ).

לצורך הנמכת חתך המערכת הסולרית ניתן להשתמש בפתרונות הבאים:

מערכת מפוצלת עם דוודים בקומות

מערכת סולרית בחתך נמוך - דוד מים מותקן בחצי גובה, או דוד שוכב - ללא חימום מהיר.

4.2.4 מיקום חלופי לדוודי המים

כאשר לא ניתן להתקין מערכת סולרית נפרדת לכל דירה עם דוד מים חמים על הגג כך שצללית הדוד תהיה נמוכה ממפלס המעקה, יש להתקין מערכת סולרית משותפת עם דוודי מים בקומות הטיפוסיות של הבניין. ניתן למקם את הדוודים במסתורי הכביסה.

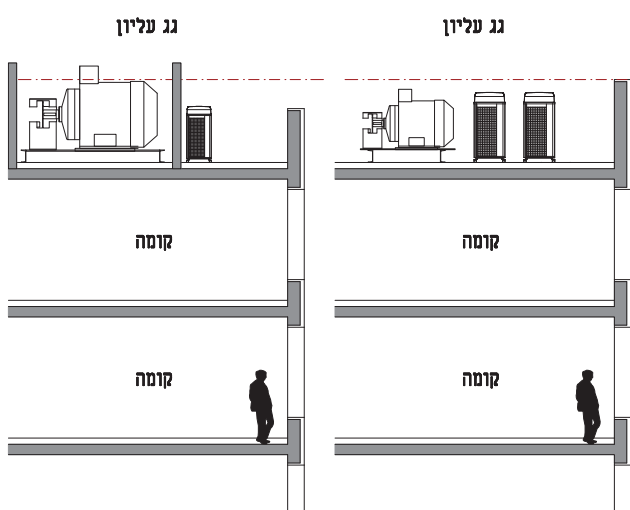
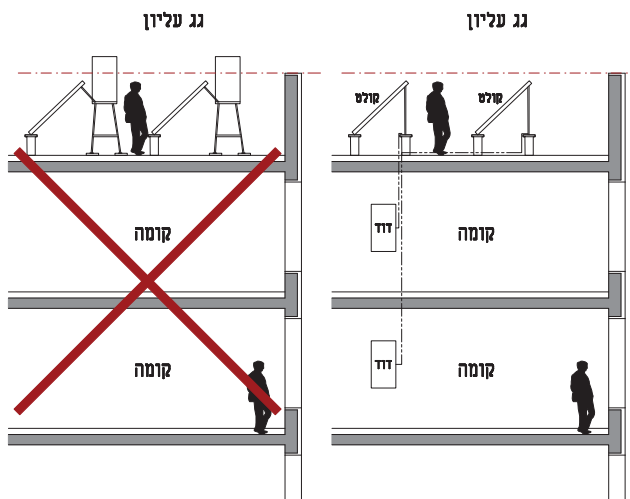
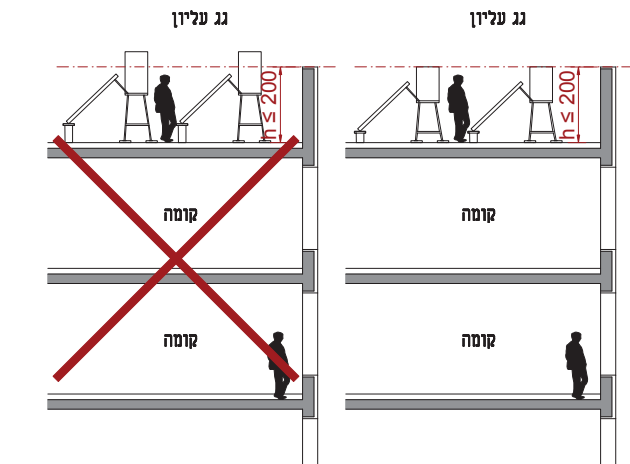
4.2.5 הסתרת מתקנים טכניים כגון מז"א, גנרטור, מפוחים וכו'

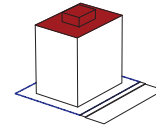
יש להקפיד על תכנון מערכות מיזוג האוויר והחשמל כך שהמתקנים הטכניים לא יבלטו מעל פני מעקה הגג.

על המערכות הטכניות הנ"ל לעמוד בהנחיות איכות הסביבה לדרגות הזיהום האקוסטי המותרות. לשם כך יש להציג חו"ד אקוסטי בבקשה להיתר הבניה.

ניתן לבנות קירות אקוסטיים להגנה על הגנרטור בגג העליון במידה ונדרש, בתנאי שהגנרטור לא יהיה מקורה, וגובה הקירות לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לחדר עליה לגג או חדר מכונות מעלית.

ניתן יהיה לתכנן מעקה היקפי לגג בגובה תקני, וגידור פנימי סביב המתקנים הטכניים על הגג עד הגובה המקסימלי המותר לחדר עליה לגג (2.5 מ') כל עוד הגידור נמצא בנסיגה של 3 מ' מחזית הבניין.

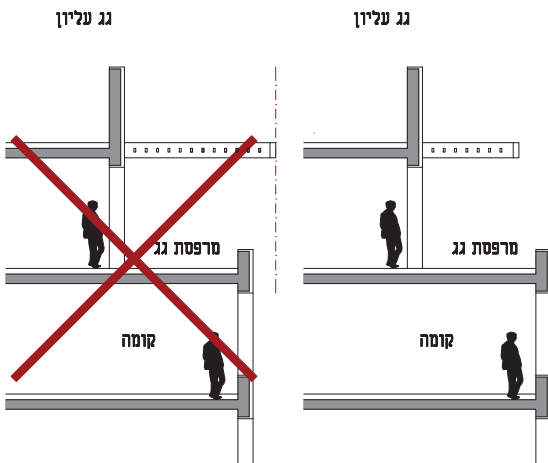




4.3 גג שטוח - פרגולות

4.3.1 הפרגולה על הגג תתוכנן כחלק מהמערכת העיצובית של הבניין

לא ניתן להבליט את הפרגולה מקונטור הגג.



4.4 גג שטוח - חמרי גמר בגג

חמרי הגמר המותרים לגג העליון יוגבלו לפי הרשימה בהמשך.

חמרי הגמר בגג העליון יצויינו על גבי היתר הבניה.

לא יותרו חמרי גמר כהים לציפוי הגג.

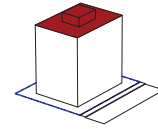
על המתכנן לדאוג לאיטום ובידוד נאות של משטח הגג.

1. גינן - גג מגונן

2. ריצוף בגוון בהיר

3. חצץ לבן או חלוקי נחל בהירים (בשיטת "גג הפוך")

4. יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גמר בהירה - לא יותר ציפוי הגג במבנה חדש ביריעות איטום שחורות.



4.5 גג משופע - סוגי מתקנים טכניים

בחלל גג משופע או על שיפוע הגג ניתן למקם מתקנים טכניים הנדרשים למיקום בחלל הפתוח.

מס' סוגים של מתקנים טכניים הניתנים להתקנה ע"ג הגג, או בתוך חלל הגג. יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין בתוך חלל הגג או במקביל לשיפוע הגג.

(בנוסף למתקנים אלו קיימים מתקנים טכניים כגון מאגר מים, חדר משאבות וחדרי מכונות אשר ניתן לתכנן כחלק ממבנה הגג ומעקה הגג ומהווים אלמנטים בנויים קבועים - עליהם יחולו הכללים החלים על נפח הבניין הכללי ואשר על כן הם כלולים בנפח הבניה המקסימלי המותר).

מתקנים סולריים - מערכת סולרית לחימום מים / הפקת חשמל

קיימים מס' סוגים של מערכות קולטים סולריות:

1. **קולטי שמש לחימום מים** - מחויבים להתקנה בכל בניין עד 10 קומות. במערכות אלו לכל דירה קיים דוד מים חמים. ניתן להשתמש בדוודי מים חמים עומדים או שוכבים, וכן ניתן להתקין מערכת קולטים משותפת לכלל הבניין, וכן מערכות מאולצות עם משאבות סחרור במידה ודוד המים החמים ממוקם במרחק רב מהקולט - בתוך הבניין.
2. **קולטים פוטו וולטאיים להפקת חשמל** - קולטים בלבד - אין צורך בציוד נוסף.

גנרטור

ניתן למקם גנרטור לשעת חירום בחלל הגג במידת הצורך. יחד עם זאת בבניין עם גג משופע ישנה עדיפות למיקום הגנרטור בתת-הקרקע במידת האפשר. יש לקבל חוות דעת אקוסטית כי הגנרטור לא מהווה מטרד רעש בשעת פעולתו - בעיתות חירום בלבד. במידה ויש צורך יש לייצר לגנרטור השתקה אקוסטית.

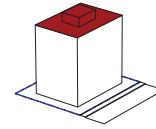
מיזוג אוויר

ניתן למקם מזגנים בחלל הגג בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

אורור / שחרור עשן

לצורך פעולתם התקינה של פירי שחרור עשן או אורור בקומות התחתונות יש למקם על הגג מפוחי שחרור עשן או אורור לפי דרישת מהנדס מיזוג אוויר. יש להקפיד על שילובם האדריכלי בשיפועי הגג.

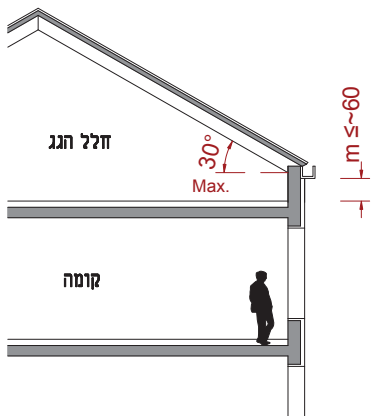




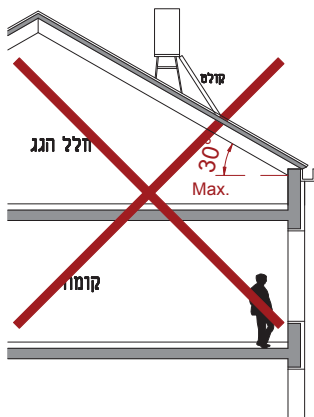
4.6 גג משופע - גבהים, שיפועים והסתרת מתקנים טכניים

יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים ה"מכניים" המתוכננים על גג הבניין בתוך חלל קומת הגג. במידה ולא ניתן להסתיר את המתקנים הטכניים הנ"ל בתוך חלל הגג יש להעבירם לקומות ולמקמם במסתורי כביסה/מערכות או בפיתוח במידת הניתן.

גג עליון

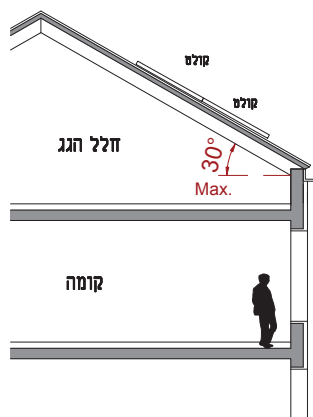


גג עליון



גג עליון

גג עליון



גג עליון

4.6.1 גובה רכס הגג המשופע

תחילת שיפוע הגג / ארגז הרוח / מזחלת תהיה בגובה של עד 2 שורות אבן מעל מפלס רצפת חלל הגג.

שיפוע הגג המינימלי יהיה בהתאם לתקן 1556.

שיפוע הגג לא יעלה על 30%.

יותר קוקיות בגגות רעפים כאשר הגג הוא עליית גג למגורים, בכל מקרה אורך הקוקיות לא יעלה על 25% מאורך החזית.

הנחיות אלו אינן גוברות על הנחיה סותרת של מח' שימור במרקמים לשימור.

יש להציג את הגבהים והשיפועים המתוכננים הנ"ל בבקשה להיתר הבניה.

4.6.2 שילוב קולטים סולריים בשיפוע הגג

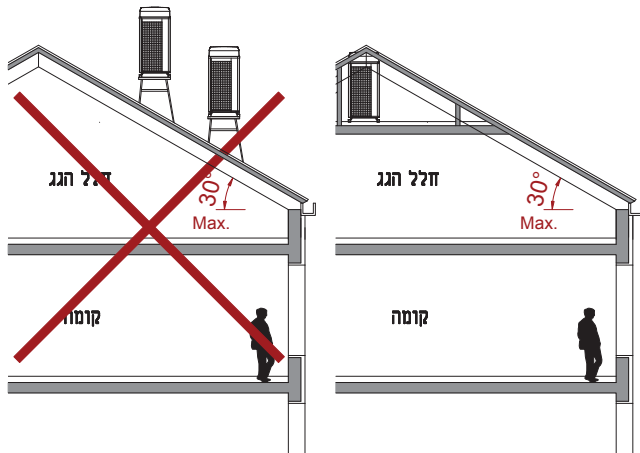
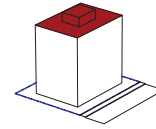
יש להקפיד על תכנון מערכת סולרית כך שקולטי השמש יותקנו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד אליו. יש לחשב את הספק החימום של הקולטים בהתאם להפנייה ולאוריינטציה של הבניין כלפי דרום ולפצות על זווית הצבה לא אידיאלית במידת הצורך ע"י הגדלת שטח הקולטים.

אין למקם דוודי אגירה מעל משטח הגג המשופע.

אין להציב קולטי שמש שלא במקביל ובצמוד למשטח הגג המשופע.

4.6.3 דוודי אגירה יוסתרו בחלל הגג המשופע

את הדוודים יש למקם בקומות במסתורי כביסה או בארונות יעודיים במקרה של מערכת מאולצת. ניתן להציב את הדוודים בתוך חלל הגג מעל גובה הקולטים, על מנת ליצור מערכת סולרית ללא משאבת סחרור.



4.6.4 מתקנים טכניים כגון מז"א, גנרטור, מכוחים וכו' יוסתרו בחלל הגג המשופע

יש להקפיד על תכנון מערכות מיזוג האוויר והחשמל כך שהמתקנים הטכניים יוצבו בחלל הגג המשופע באזורים לא מקורים או עם פתחי אוורור ככל שידרש לפי התקנות. אין לחרוג מקונטור הגג המשופע עם מתקנים טכניים המותקנים בחלל הגג העליון.

4.7 גג משופע - חמרי גמר בגג

חמרי הגמר המותרים לגג משופע יוגבלו לפי הרשימה בהמשך.

חמרי הגמר של הגג יצויינו על גבי הבקשה להיתר הבניה.

על המתכנן לדאוג לאיטום ובידוד נאות של משטח הגג.

1. רעפים - חרס או בטון

2. פח אבץ / נחושת או יריעות מתכת אחרת המאושרות לפי תקן

3. רעפי "שינגלס" ביטומנים בגמרים שונים