



מסמך הנחיות מרחביות



עיריית נתניה

עיריית נתניה
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
מנהל הנדסה

אוגוסט 2024

מהדורה 2 – לאישור הוועדה המקומית בישיבתה ביום 05.08.2024



תוכן עניינים

00

מבוא עמ' 3

- מפת מפתח
- רוח תכנון
- עדכון 101 לחוק התכנון והבניה קובע
- תפקידן של ההנחיות המרחביות בתוך המכלול
- הנחיות לתכנון ועיצוב כלל עירוניות



01

פרק כללי - לכל סוגי הבניינים – עמ' 12

- יחס לחזיתות המבנה
- יחס למרקם הקיים
- טבלת עצים



02

בניין צמוד קרקע – עמ' 18

- חומרי גמר לגדרות
- גדרות הכונות לחזית
- שילוב מתקנים טכניים בגדרות
- כניסה לחניה



03

בניין מגורים גבוה, רב קומות וגורד שחקים – עמ' 24

- בסיס הבניין
- גוף הבניין
- ראש הבניין
- פיתוח המגרש



04

בניין משרדים – עמ' 42

- בסיס הבניין
- גוף הבניין
- ראש הבניין
- פיתוח המגרש



00

מבוא

* מפת מפתח
* רוח תכנון
* עדכון 101 לחוק התכנון והבניה קובע
* תפקידן של ההנחיות המרחביות בתוך
המכלול הנחיות לתכנון ועיצוב כלל עירוניות

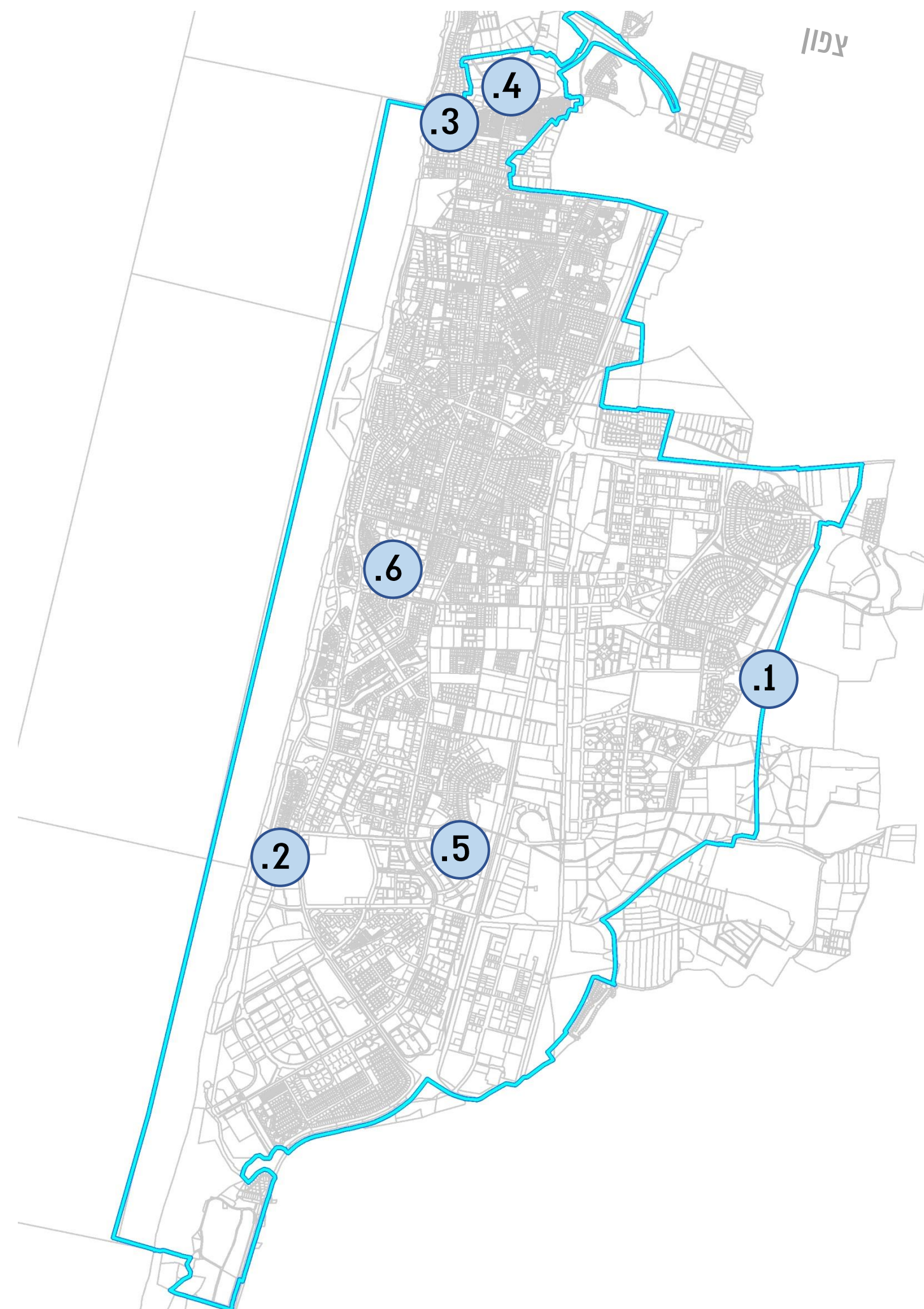
עמוד 3



מפת מפתח

**ההנחיות המרחביות חלות על כל העיר למעט המתחמים
המסומנים במפה עליהן חלות תכניות בינוי וכיתוח לביצוע:**

1. נת/900 שכונת צמרות (הבננה) (בתכנון) - ב/900
2. נת/620 שירת הים - ב/620 (בתכנון)
3. תמ"ל 1010 חוף הזהב - ב/1010
4. תמ"ל 1071 חוף הזהב (חבצלת) - ב/1071
5. נת/מק/14/537 ג פארק המדע (אגם 3) - ב/14/537 ג
6. נת/556 א, נת/556 ב/1, נת/547 /4 /2 - שכונת הפארק(הרי גרינטל)
- ב/556 א+ב



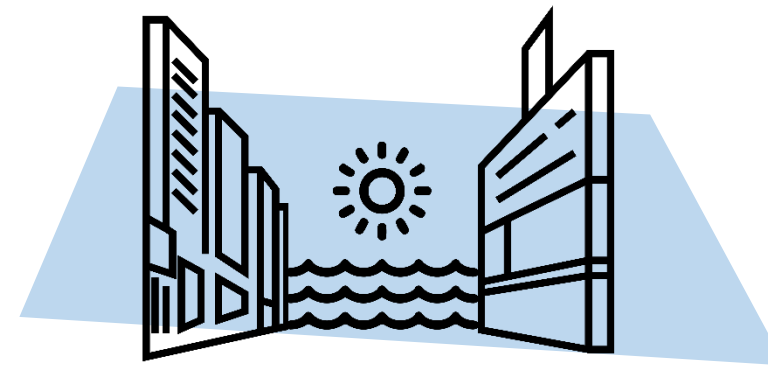
רוח תכנון נתניה 2024



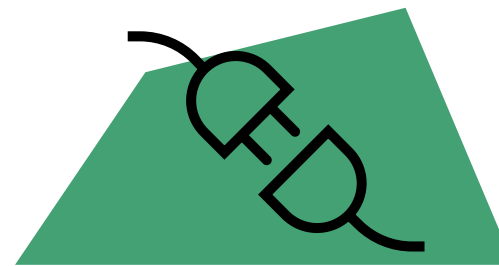
במהלך השנים, עם גלי העלייה נבנו בדרומה ובמזרחה שכונות עולים על קרקעות המדינה ובאמצעות משרד השיכון.



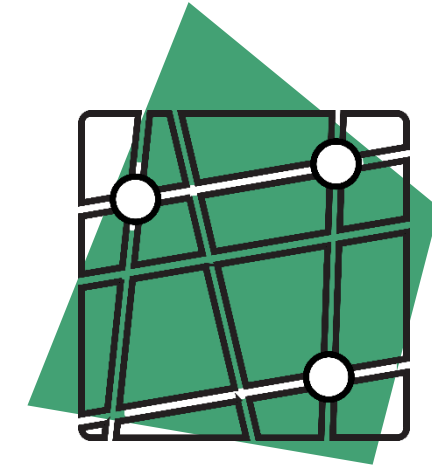
לנתניה חוף ים ארוך שלאורכו טיילת מפותחת והיא נותנת ממענה של שטחים פתוחים וגישה ל10 חופי רחצה.



ככר העצמאות שפניה אל הים היא הכיכר המרכזית של מרכז העיר ועליה נבנתה עיר כעיר קיט המשלבת בתי מלון ובנייני מגורים.



נתניה משתרעת משני צידי כביש החוף והתכניות מבקשות להפוך את העיר למארג אחד.



נתניה הוקמה על פי תכניתו של אדריכל קליפורד הולידי על קרקעות הפרטיות. תכנית הכיכרות ההיסטוריות עדיין משמרות את דפוס המרחב הציבורי ההיסטורי.



בשנים האחרונות העיר עוברת תהליך של התחדשות עירונית בעיקר בשכונות של משרד השיכון ובמרקם של האזורים שבבעלות הפרטית. יחד עם תהליך זה, נבנות אלפי יחידות דיור בקרקעות מינהל.

עדכון 101 לחוק התכנון והבניה קובע:

(ד) ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.

(ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.

(ו) הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 14 או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.

(ז) הרואה עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

(ח) על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145(א) – ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.

(ט) 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.

אחד החידושים שמביא עמו תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הינו סעיף 145 ד' – המתיר לוועדה מקומית לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה. הנחיות מרחביות הינן דבר סטטוטורי חדש, הנמצא מתחת לתוכנית מפורטת – הן אינן יכולות לגבור על מה שנקבע בתוכנית – אך הן גוברות על כל החלטה של רשות הרישוי. קיימים שני סוגים של הנחיות מרחביות: הנחיות מרחביות כלליות, אותן תמצאו באוגדן זה, והנחיות מרחביות פרטניות, ההנחיות תעסוקנה בעיקר בהיבטים של עיצוב, כגון חזותו של בניין, ובהשתלבותו בסביבה, בהיבטי פיתוח וממשק עם המרחב הציבורי.

ההנחיות המרחביות ייקבעו ע"י הוועדה המקומית ויפורסמו באינטרנט כפי שמפרסמים הודעות תכנון ובניה. תוקפן של ההנחיות יחל 30 יום לאחר מועד פרסומן וניתן יהיה לערור עליהן בפני וועדת הערר המחוזית במהלך תקופה זו. ההנחיות המרחביות יוטמעו בתיק המידע להיתר.

יתרון הגדול של ההנחיות המרחביות הוא בפשטות תהליך קבלתן. הן מאפשרות לגבש שפה עיצובית כוללת, בעלת תפישה עירונית מגובשת – כלל עירונית – זמינה וקלה לעדכון. ההפרדה בין ההנחיות מרחביות כלליות ופרטניות מאפשרת לייצר שפה עיצובית כלל יישובית שקטה ואחידה ובו זמנית חופש עיצובי למבנים הבולטים והחשובים בישוב במטרה להבטיח חופש יצירתי/עיצובי מלא לאדריכלים של אותם מוקדי עניין לציבור.

תפקידן של ההנחיות המרחביות בתוך מכלול ההנחיות לתכנון ועיצוב הכלל עירוניות



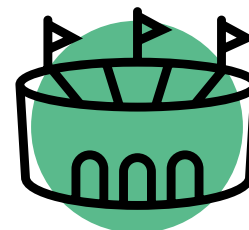
חיזוק הקשר בין אדריכלות המבנים לבין פיתוח הנוף ומפלס הקרקע ליצירת ממשקים מיטביים, מעוצבים בקפידה ופעילים בין חזיתות המבנים לבין המרחבים הסובבים אותם.



טיפול המצוינות, הדיוק והיופי בכל אובייקט במרחב.



יצירת קישוריות נוחה תכנון מוטה תחבורה ציבורית עידוד הליכתיות כבסיס לחיי היום יום בכל קנה מידה



מסמך זה נועד לפתח את איכות האדריכלות והתכנון בתחומי העיר. עידוד יצירתיות בתכנון טיפוסי מבנים



המסמך להנחיות מרחביות נועד לשמור על איכות המרחב הבנוי והפתוח וזאת לאור הפיתוח המואץ והציפוף חסר התקדים בארץ בכלל ובנתניה בפרט. אתגרי גידול האוכלוסייה ופיתוחה בשנים הקרובות משמעותם בנייה של אלפי מטרים רבועים חדשים של מגורים, תעסוקה, מוסדות ותשתיות. לנוף הבניינים, הרחובות, הכיכרות והמרחבים העירוניים השפעה מכרעת על איכות חיינו.

חוק ותקנות התכנון והבניה

1

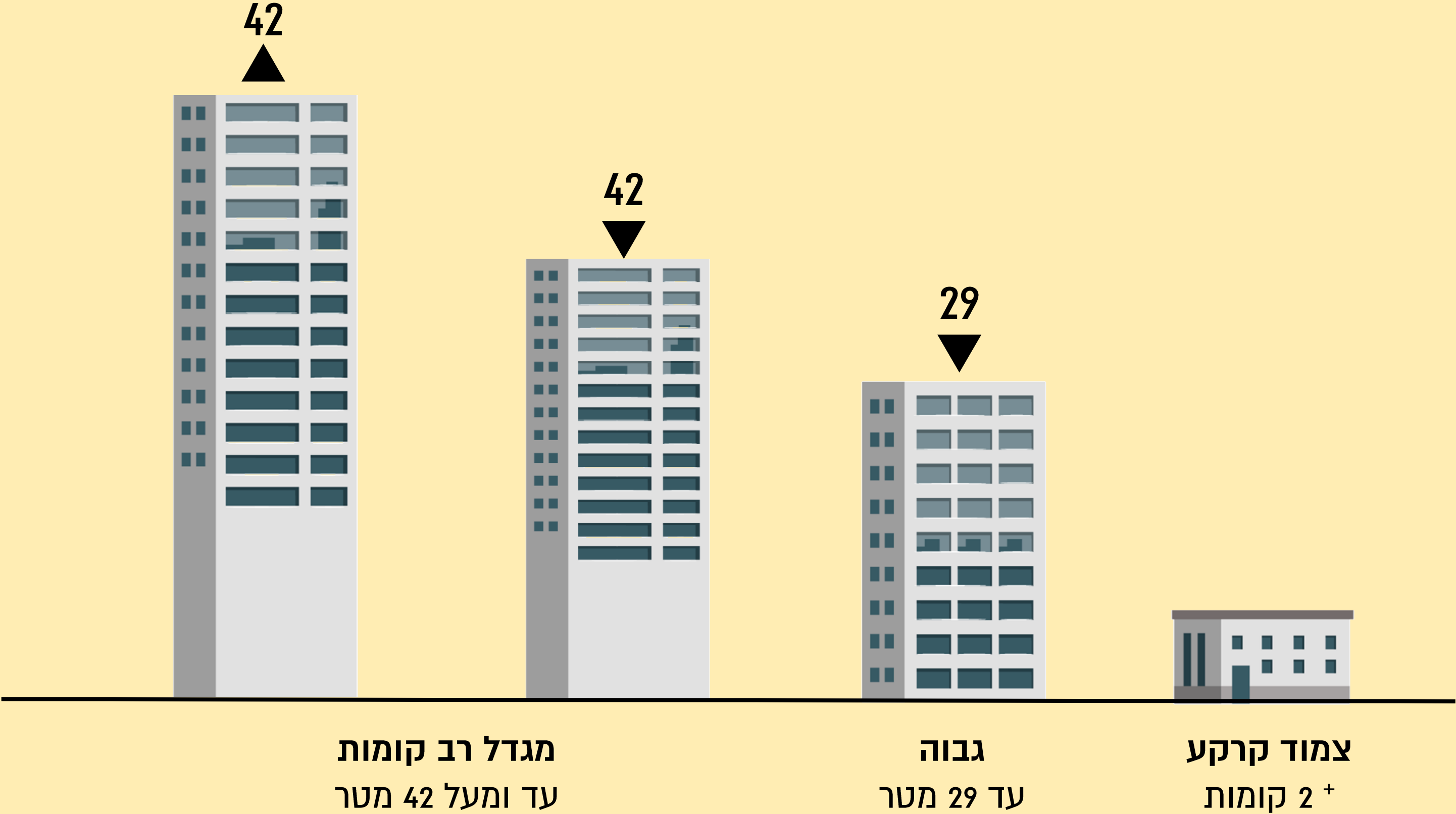
הוראות התוכניות החלות

2

הנחיות מרחביות

3

הנחיות מרחביות אלה עוסקות בבנייני מגורים – צמוד קרקע, בבניין מגורים גבוה, רב קומות וגורד שחקים ובבנייני משרדים



הנחיות מרחביות אלה עוסקות בבנייני מגורים – צמוד קרקע, בניין מגורים גבוה, רב קומות וגורד שחקים ובבנייני משרדים

מגורים - צמוד קרקע



במגרש שמוקם בו מבנה צמוד קרקע (מבנה מגורים עד 2 קומות, לא כולל חדרי / עליית גג ומרתף, לכל יחידת דיור כניסה משלה ממפלס המרתף) ההנחיות יתייחסו רק לממשק בין המגרש לבין המרחב הציבורי והרחוב ולאופן שבו יתוכנן חיבור המגרש לתשתיות השונות.



מגדל רב קומות מגורים עד ומעל 42 מ'

במגרשים בהם ממוקמים בניין רב קומות ההנחיות יתייחסו לממשק בין המבנה והמרחב הפרטי בתחום החלקה לבין המרחב הציבורי והרחוב בדגש על נראות המבנה ומרחב החזית הקדמי מנקודת מבט של הולך הרגל.

בניין למגורים עד 29 מ'

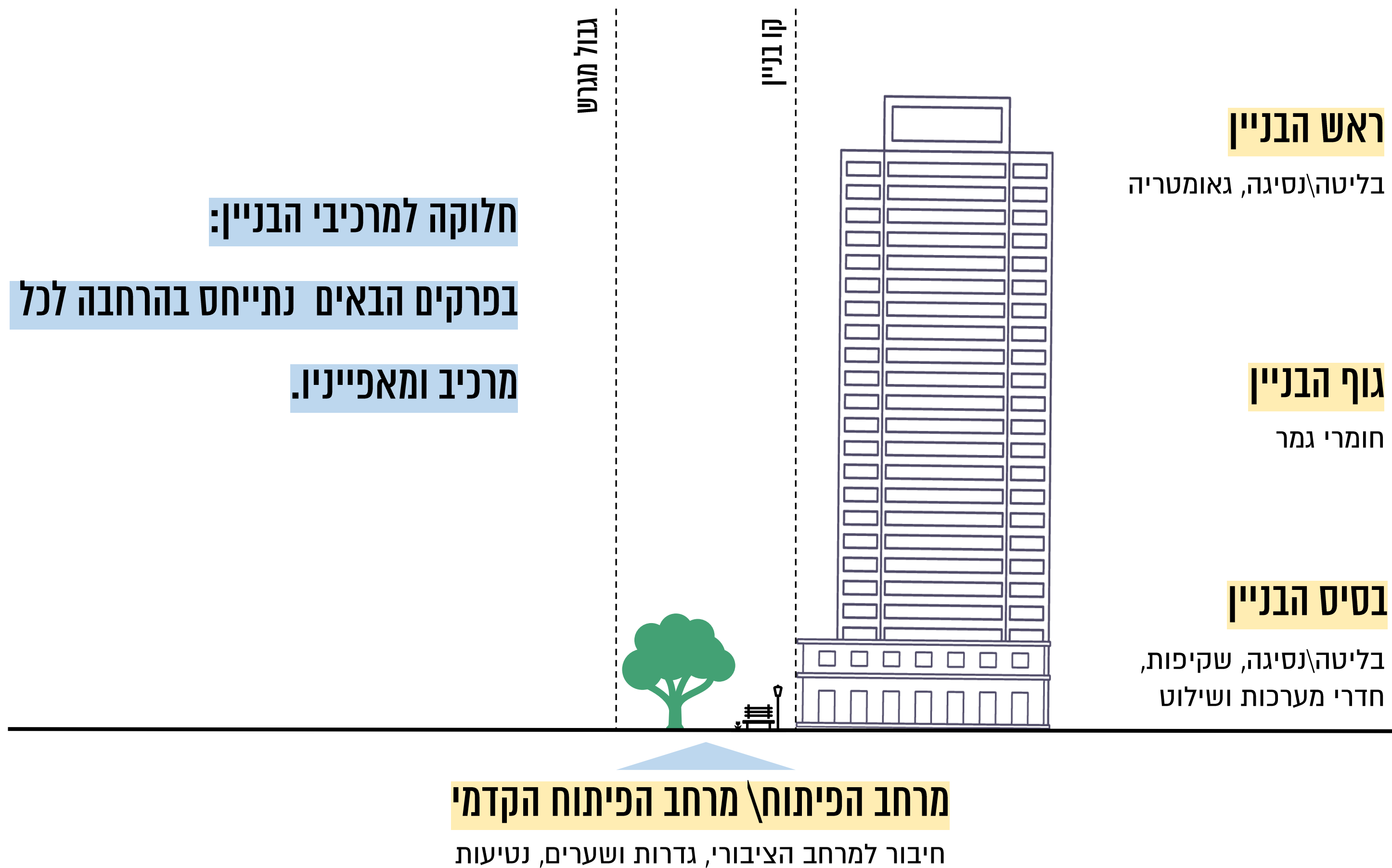


במגרשים בהם ממוקמים מבני מגורים גבוהים עקב הדומיננטיות שלהם בנוף ההנחיות יתייחסו לממשק בין המבנה והמרחב הפרטי בתחום החלקה ובין המרחב הציבורי והרחוב עם דגש על חיבור לרחוב.



בניין משרדים

עקב האופי הציבורי של בניין משרדים בהנחיות יהיה דגש על הממשק בין המבנה והמרחב הפיתוח שלו למרחב הציבורי והרחוב. כמו כן יינתנו הנחיות למרכיבי הבניין היות וברוב המקרים יהיה מבנה משרדים בניין רב קומות בולט בשטח ונצפה מאזורים שונים בעיר.



01

פרק כללי לכל סוגי הבניינים

יחס לחזיתות המבנה
יחס למרקם הקיים
טבלת עצים

עמוד 12



*חזית

חזית ראשית – הכוונה בחזית בה ממוקמת כניסת הולכי הרגל או לובי ראשי. ייתכנו מספר חזיתות ראשיות למבנה.

חזית קדמית – יכולה להיות החזית הראשית אך לא רק, בין היתר תיחשב לחזית קדמית חזית שפונה לים, לרחוב, שצ"פ או כיכר.

חזית משנית – חזית שאינה פונה לרחוב או כזאת שאין לה מאפיין ייחודי. ייתכנו בניינים ללא חזית משנית.

חזית מסחרית – חזית המבנה אשר אליה פנים חלונות וכניסות החללים המסחריים הנמצאים בקומת הקרקע של המבנה. לרוב חזית מסחרית מלווה רחוב ראשי או משני.

*רחוב

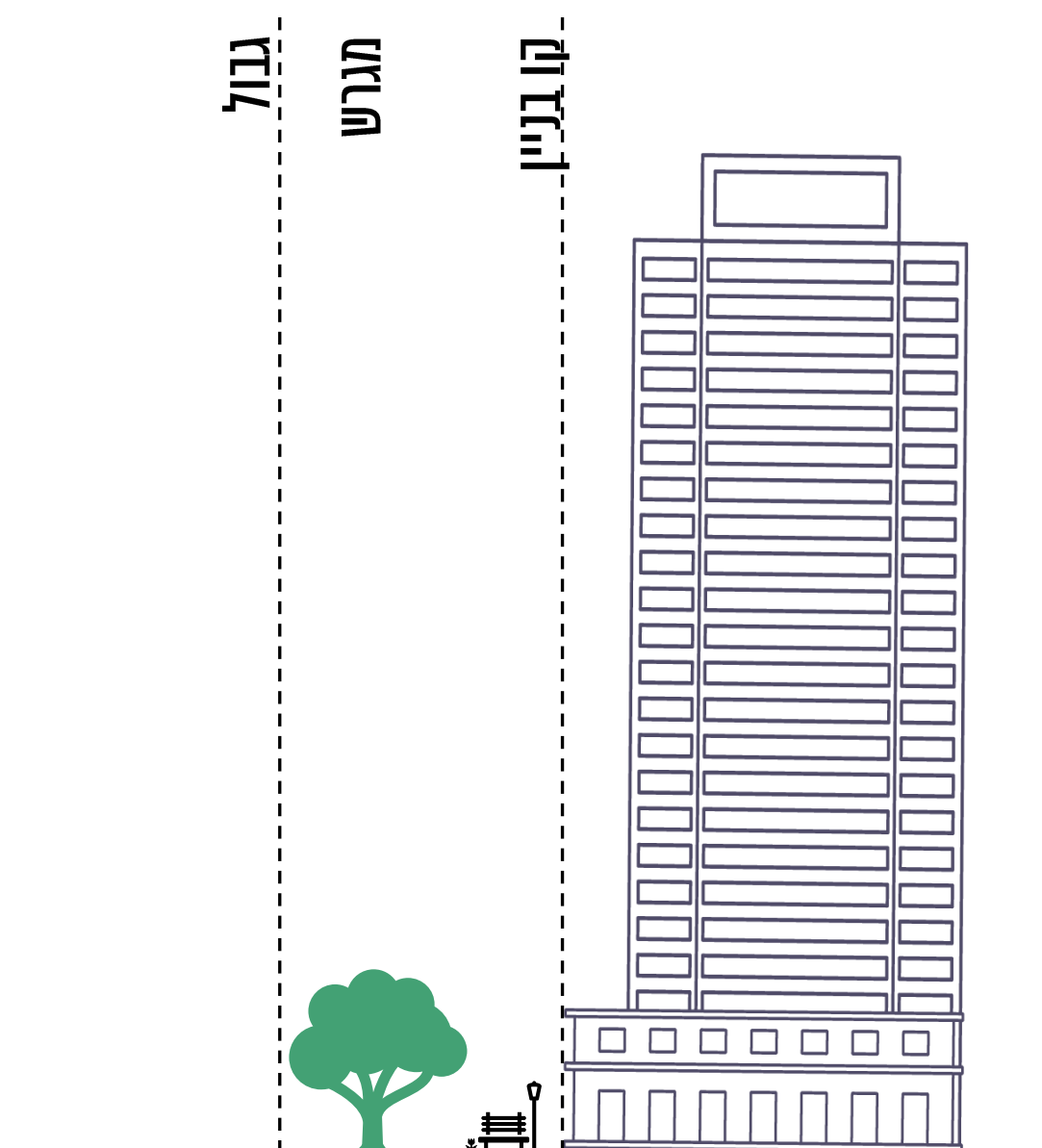
רחוב ראשי - דרך התנועה הראשית של השכונה לעיתים מלווה במערכת הסעת ההמונים ולעיתים כוללת שדרה מרכזית.

רחוב משני - הרחובות העוברים במרכז הבינוי ומהווים את השלד הפנימי ומחברים את חלקי השכונות.

צומת רחובות – מפגש רחובות, ראשיים ו/או משניים.

*מרחב הפיתוח

מרחב הפיתוח / מרחב הפיתוח הקדמי – שטח שנמצא בין חזית המבנה (ראשית או משנית בהתאמה) לגבול המגרש, בשטח זה ניתן לבצע פיתוח וגינון. מרחב הפיתוח הקדמי יהיה בהתאמה בהכפיה לרחוב.

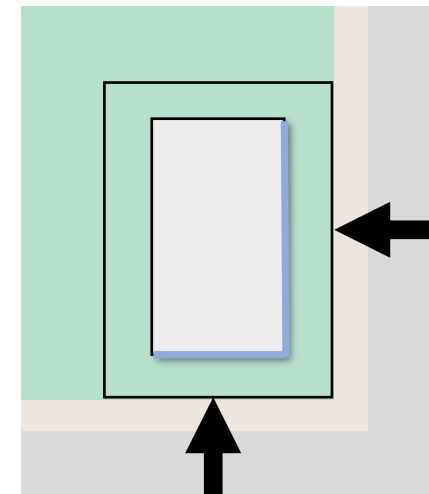


מרחב הפיתוח / מרחב הפיתוח הקדמי

יחס לחזיתות המבנה



שתי חזיתות מעוצבות כראשיות
לובי שקוף פונה לשני הרחובות



חזית לצומת
רחובות

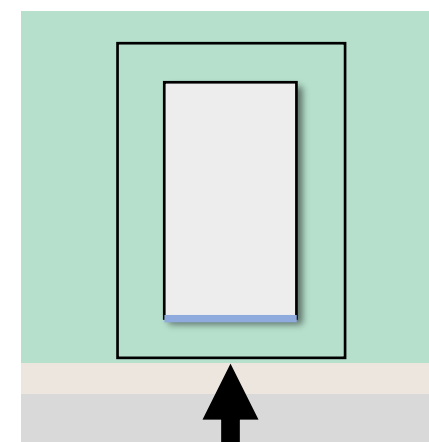
חזית לצומת רחובות

1 תכנון בניין בעל חזית ראשית / קדמית יתמקד במרחב הפיתוח ובמפגש הבניין עם הקרקע.

2 בתכנון של הבניין בצומת רחובות יש להתייחס לשתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות קדמיות.



חזית מודגשת ומאופיינת בשביל
גישה, בעלת כניסה מובהקת



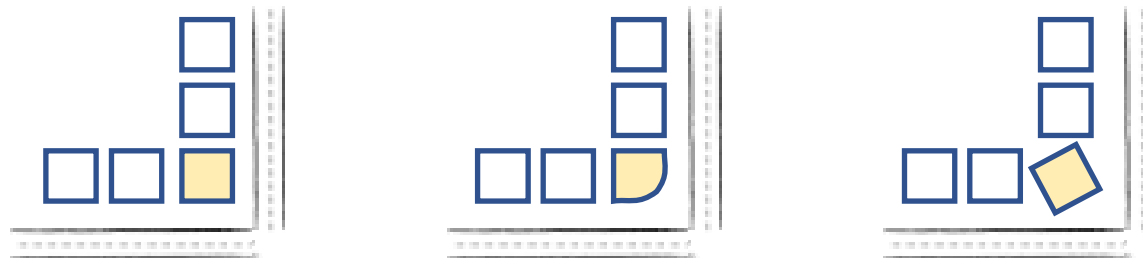
חזית ראשית וקדמית
לרחוב

3 במידה והבניין נצפה מכיוונים נוספים יש להתייחס לכל חזית נצפית כחזית קדמיות.

יחס לחזיתות המבנה

מבנה פינתי – תמצית המפגש בין שני רחובות

למבני הפינה חשיבות רבה. הבניין מהווה סיומת לשני רחובות, שלעיתים שונים באופיים, ובחשיבותם העירונית.



אפשרויות תכנוניות:

1. תכנון המבנה יתייחס לאופי אחד הרחובות בפינתו הוא ממוקם, וחזיתותיו תהיינה בשפת חזיתות הרחוב הנ"ל.
2. יצירת ישות אדריכלית חדשה, השונה משני הרחובות, אך מתייחסת לפינה.
3. ניתן לייצר התייחסות צורנית לפינת רחובות, ע"י נסיגת המבנה או שימוש בהתעגלות שהינה חלק אינטגרלי מצורת המבנה, ולא יחידה השונה בחומריותה או בצורתה.

חזית רחוב

תכנון הבניין יתייחס למבנים הסמוכים לו ולמבנים בצידו האחר של הרחוב. זאת ע"י שימוש בכלים אדריכליים כמו מקצב, פרופורציות, גובה קומת הקרקע, כניסה לחניה, גובה הגדר וסוגה, חומרי גמר.

יחס למרקם הקיים



הנחיות אלה מתייחסות למקרים של מרקם מלווה רחוב.

שילוב המרקם החדש עם הקיים על ידי יצירת דופן במפלס הרחוב (בסיס הבניין) ופיתוח המרחב הקדמי, תוך מתן דגש על מזעור הפגיעה במרקם הקיים:

- חלוקת הבניין לבסיס קדמי נמוך יחסית (בגובה של הרקמה הקיימת ליד) וגוף בנין בנסיגה מהבסיס הבניין (כ- 3.0 מטר או יותר) ומקו הבניין הקדמי.



- הבדל חזותי בחומר, צורה וגוון בין הבסיס לגוף הבניין מומלץ אך לא מחויב.
- בסיס הבניין יאופיין בזיקה והתייחסות חזותית (Visual Reference) למרקם הבנוי הקיים. זאת באמצעות חומרי גמר, גוונים, עיצוב אדריכלי.

יחס למרקם הקיים



הפרדה לגושים, בסיס הבניין מודגש



בבינוי במרקם עירוני קיים או מתוכנן, נדרש שילוב של הבינוי החדש במרקם הקיים תוך שמירה על הרצף, השפה החזותית והמשכיות של הרחוב. דגש וחשיבות יינתנו גם להשפעת הבניין החריג על קו הרקיע של הרחוב (הקיים והעתידי).

קנה המידה של הולך הרגל יגדיר את חיבור הבניין לרחוב והשתלבותו ברקמה הקיימת. נוכחות הבניין מנקודת מבטו של הולך הרגל תוגדר על ידי חלוקת הבניין לשני מרכיבים:

- בסיס הבניין תואם את אופי הרחוב ומשתלב בו. לדוגמא: ברצף (מרווח בין בניינים, התאמה לחומרי גמר ו/או אלמנטים חזותיים), בגובה (של הקומות התחתונות ו/או בהתאמת גובה החלק התחתון לגובה הבניינים הסמוכים) ובמקצב (מרווח בין עמודים, מאפייני חזית מסחרית, חלונות וכדומה).

- ראש הבניין או גוף הבניין יהיה באחד משני האופנים: בנסיגה או מנותק מהחלק התחתון על ידי קומה טכנית או רגילה.

- יותר הבדל חזותי בין חלקי הבניין (בחומרי גמר, גוונים, עיצוב אדריכלי, וכדומה).

- יושם דגש על תכנון תאורה אדריכלית של המבנה, הדגשת אלמנטים אדריכליים וראש הבניין. התאורה לא תהווה

הפרעה לדיירים, לשכנים או לסביבה.

- באזור התעסוקה ישנה חשיבות להקפדה על השתלבות החזית הפעילה ברחוב כמפורט במסמכי המדיניות אשר

אושרו עפ"י הוראות נת/1000.

בניין צמוד קרקע



חומרי גמר לגדרות
גדרות הפונות לחזית
שילוב מתקנים טכניים בגדרות
כניסה לחניה



הנחיות מרחביות לבית צמוד קרקע יתמקדו במכגש בין המגרש הפרטי לשטח הציבורי – דרך או שצ"פ / שטח ציבורי

חומרי גמר לגדרות

גדרות יחופו בהתאם לקיים בסביבה (מגרשים גובלים), או בהתאם לחלופות הבאות:

1. אבן נסורה, בטון אדריכלי, לבני סיליקט בגוון בהיר, טיח מסוג שליכט פיגמנטי אקרילי / מינרלי, חיפוי אבן מתועשת כורכרית, מסגרות מגלונות מבוססות על חגורת בטון ובשילוב גדר חיה.

2. גדר קלה, תהיה עשויה מזכוכית, אלומיניום או פלדה מגלונת צבועה.

3. לא תותר גדר קלה מפלסטיק PVC ודומיו. לא יותרו אריגים למיניהם (יוטה, שמשונית וכד').

4. יש ליישם את חומרי הגמר מכל צדי הגדר – לא יותרו גדרות ללא גמר, בשימוש בחיפוי אבן יש לבצע קופינג תואם.

5. ניתן ומומלץ לשלב צמחייה בגדרות.



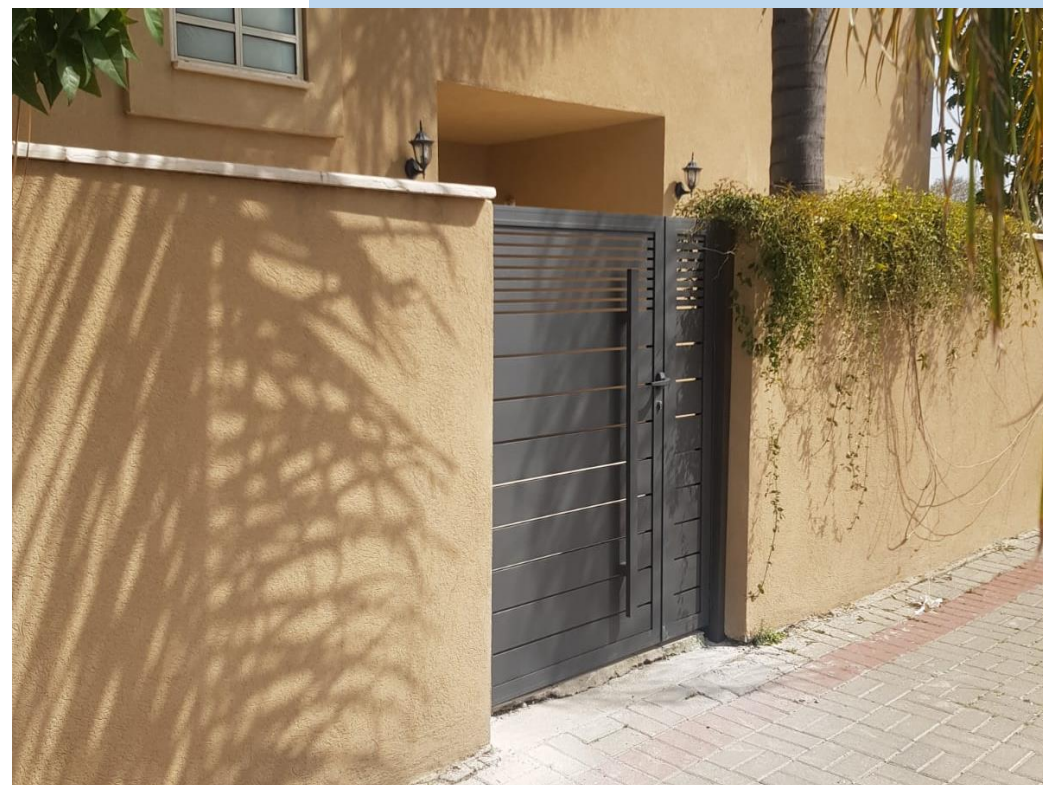
דוגמאות לגדר פלסטיק



דוגמאות לגדר בחיפוי טיח



גדרות הפונות לחזית



דוגמאות לגדר גבוהה ובשילוב צמחיה



1. גדרות הפונות לרחוב ו/או לכל מרחב ציבורי אחר, ישתלבו בהיבטי עיצוב, בדומה לגדרות סמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי.
2. גדרות במרווחים עפ"י תקנות התכנון והבניה.
3. במידה שתידרש, עקב אילוצים תכנוניים גדר העולה על 1.50 מ', כתוצאה מהפרשי קרקע, יש להתייחס לגדר כאל קיר תומך, ולפצלה בדרוג אל תוך המגרש, תוך הותרת רצועת גינון של 60 ס"מ אל המרחב הציבורי. כולל הסדרת מערכת השקייה ע"י בעלי המגרש.



שילוב מתקנים טכניים בגדרות



גדר קלה מעל גדר בנויה ועצים בתוך המגרש, שער כניסה לחניה הינו חלק אינטגרלי מהגדר



גדר קלה משלבת נישות למתקנים טכניים



1. יש למקם את הנישות, ארונות הסעף וברזי כיבוי אש בניצב לרחוב. (אין לשנות פילרים קיימים בעקבות הנחיה זו).
2. במידה שמבוצע במקביל למדרכה, יש להצניעם בגומחה שתעוצב כחלק מהגדר.
3. במגרשים שמאפשרים זאת, ברזי כיבוי אש ימוקמו בניצב לרחוב, בשטח המגרש הפרטי מבלי לבלוט לתחום המדרכה ו/או המרחב הציבורי. במידה שלא ניתן למקם אותם בניצב, יש למקם אותם במקביל ולשלבם בגדר.
4. נישות אלו יסגרו ע"י דלתות אלומיניום, עץ או פח מחורר, מגלון וצבוע בתנור בהתאמה לגווני הפרזול הקיימים / מתוכננים במגרש ובדגם אחיד להם.

כניסה לחניה

תכנון כניסות / יציאות מהחניות, כניסות להולכי רגל ומיקום החניות:

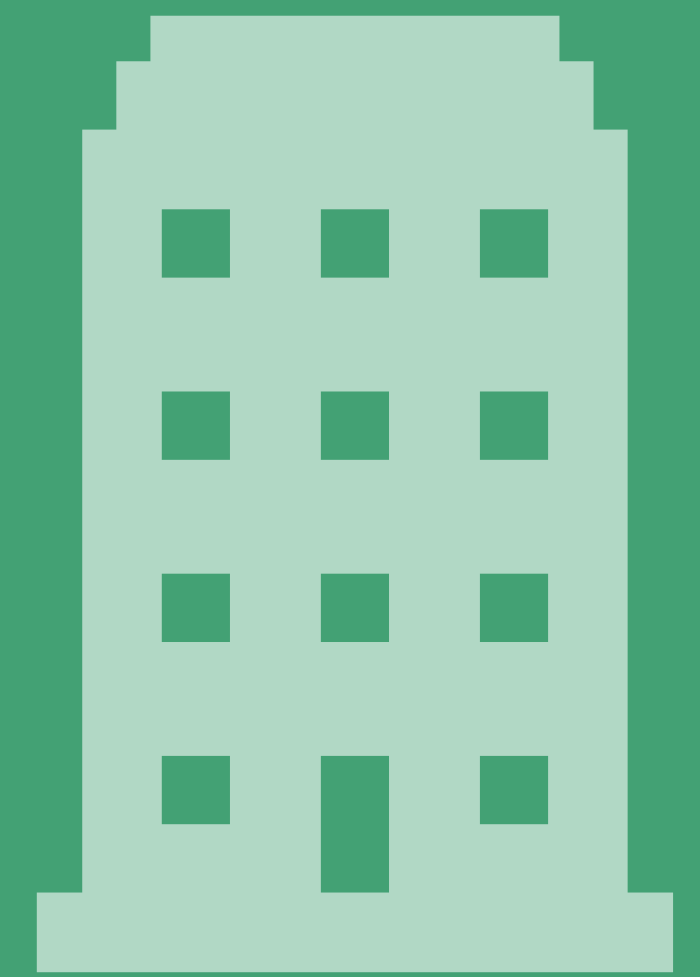
1. אין לתכנן כניסה / יציאה של רכבים דרך מיקום עמודי חשמל, תאורה, עצים, ארונות תקשורת וחשמל, סככת אוטובוס.
2. פתרון כניסת רכבים לתחום המגרש ע"י אבן עליה לרכב ללא פגיעה ברצף ונוחות תנועת הולכי הרגל.
3. הנמכת מדרכה תתאפשר במקרים חריגים בלבד.



דוגמא לשער חניה בגדר



בניין מגורים גבוה, רב קומות וגורד שחקים



בסיס הבניין
גוף הבניין
ראש הבניין
פיתוח המגרש

בסיס הבניין

בינוי ועיצוב אדריכלי

יש לתכנן לכל דירה לפחות שני כיווני אוויר שונים.

מבואת הבניין

בהיותה חזית הכניסה והחלל הראשון שחווה הנכנס לבניין, יש לתכנן את המבואה באופן איכותי, וברמת גימור גבוהה.

1. חומרי הגמר במבואה יהיו עמידים, קלים לתחזוקה וניקוי, ובסטנדרט בניה גבוה.
2. שילוט עם שם הקבלן ו/או חברת הבניה ימוקם בבסיס הבניין (קומת לובי או קומת מסד או בלובי המבנה).
3. קומה מסחרית בבניין מגורים / תעסוקה / תעשייה תתוכנן בהתאם להוראות פרק "בניין משרדים - חזית מסחרית".



גודל הלובי השקוף ושילוט בהתאם להנחיות



בסיס בניין מאופיין בקומת קרקע גבוהה ושקופה



בסיס הבניין

כלוב רוח

1. להגנה בפני רוחות, במגדלים הנמצאים בקרבת הים, ניתן לשלב מערכת דלתות כניסה כפולות, כחלק מלובי הבניין, או כתוספת ללובי. מומלץ לשלב נטיות עצים כחלק מהמענה לנושא זה.



דוגמא לכלוב רוח



דוגמא לכלוב רוח



בסיס הבניין

כניסה לבניין

הכניסה לבניין תודגש עם שקיפות ועיצוב ייחודי, כולל שימוש בגגון, פרגולה, עמודים וכדומה.

חדרים טכניים

תחושת הרחוב מושפעת ישירות מדפנותיו. מתקנים טכניים, דלתות פח ורכפה מייצרים אטימות ותחושת אי נוחות למשתמשי הרחוב.

1. כתחי חדרי השירות ימוקמו ככל הניתן בחזית אחורית / צדדית, באופן מוצנע מחזית הכניסה לבניין.

2. כתחי אוורור של החניון לא יופנו למרחב הציבורי. במקרים מיוחדים בהם אין אפשרות שלא להכנות את כתחי האוויר לחזית יש לשלבם בטרסות מגוננות.

3. מחסנים לא יוחרגו מעבר לקונטור המבנה.



כניסה מקורה



דוגמאות לכניסה מוגדרת ומגוננת





גוף הבניין

חזיתות

חזיתות המבנה - אחידות צורה וקו

1. חזיתות המבנה לא יורכבו מגיבוב אלמנטים (לרבות כתמים ומרפסות) השונים זה מזה באופן מובהק (עגולים מול ישרים, אנכיים מול אופקיים וכדומה).
2. לא יתוכננו חזיתות אטומות (למעט בקו בניין צידי אפס).
3. תינתן התייחסות אדריכלית לכל חזיתות המבנה, לרבות לחזית האחורית.

המרפסת - חלק משפת מבנה אחידה

4. המרפסות יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין.
5. מרפסות גזוזטרה יתוכננו כשהן חופפות ו/או מקרות זו את זו, ככל הניתן. ככל לא יותרו מרפסות "קופצות".
6. במקרים בהם מתוכננות מרפסות "קופצות", בשל מגבלת תכנון, לרבות מרפסות סוכה, יש לבצע אותן באופן סמוי בחזית על ידי מעטפת אחידה והמשכית לקו המרפסות. ניתן לבצע זאת באמצעות קורות דקורטיביות המשכיות או בכל אופן אחר ובלבד שישתלבו באופן אינטגרלי עם עיצוב המבנה.

חזיתות

מסתורי כביסה, מתקני מיזוג אויר וצנרת

1. יתוכננו באופן אינטגרלי עם חזית המבנה כסבכה צפופה והמשכית.
2. המסתור יהיה עשוי מחומר קל. לא יותרו מסתורים מחומרים פלסטיים.
3. תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית ובלבד שהבליטה תוסתר לחלוטין אם זה על ידי הסבכה או על ידי קיר.
4. לא תותר העברת צנרת על חזית המבנה אלא רק בפירים פנימיים או במסתור דקורטיבי.



מסתור כביסה



גוף הבניין

מעטפת הבניין

מעטפת הבניין - גוון אחיד ובהיר

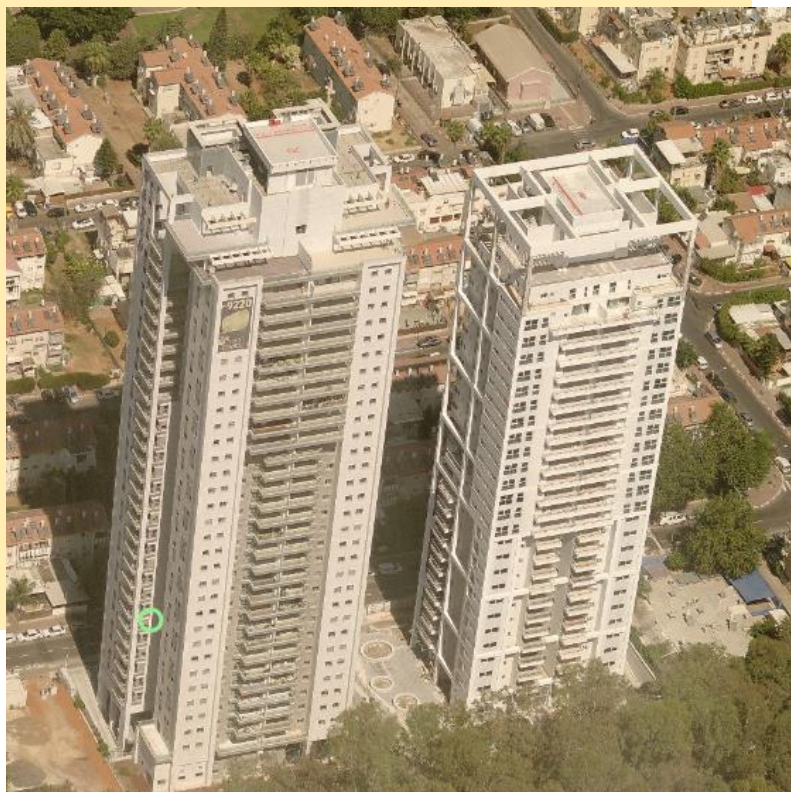
1. חומרי הגמר לחיפוי הבניין יהיו בגוונים בהירים.
2. ניתן יהיה להוסיף גוון כהה לצורך הדגשות של אלמנטים כגון קורות / מרפסות וכד'.

מעטפת הבניין - אחדות חומרית

3. במידה והבניין מעוצב כגושים נפרדים, ניתן שכל גוש יהיה בגוון/ חומר אחד.
4. ניתן לשלב עד 3 סוגי חומרי גמר בחיפוי החזית.

הכניית הבניין

5. המבנה לא יפנה "גב" לצד מזרח. עיצובו של הבניין יתייחס לכל חזיתותיו. מרפסות ו/או אלמנטים אדריכליים יופנו ויתייחסו לכל צידי הבניין.



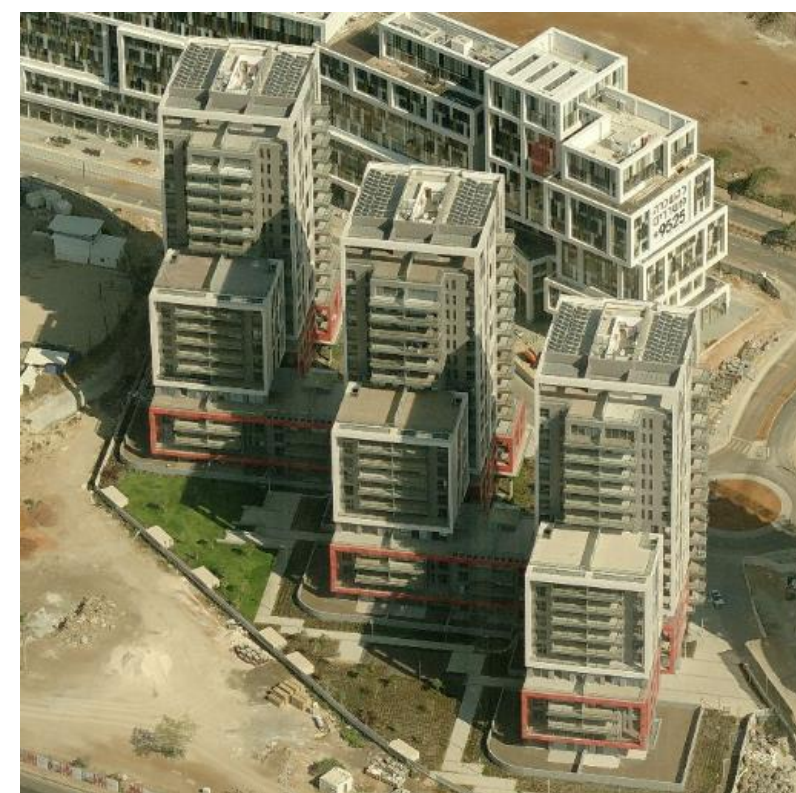
✓ חיפוי אבן ב 2 גוונים



✓ חיפוי אלמנטים באולקובונד



✓ שינוי בסוג זכוכית כהדגשה של גושים בבניין



✓ שילוב חומרי גמר מותרים

רשימת חומרי גמר למעטפת הבניין:

1. בבחירת חומרי הגמר יש לכוון לבחירת חומרי גמר איכותיים התואמים את הסביבה.
2. יועדפו חומרי גמר שאינם מייצרים בוהק וסנוור.
3. חומרי הגמר יעטפו במסות שלמות וילוו את התכנון התלת ממדי של הבניין.
4. לא תותר השארת חומרי בניה "שחורים" חשופים וחלקי מתכת לא מטופלים.
5. כאשר יחידה / מבנה מתוך מס' יח"ד / מבנים צמודים נבנה טרם מימוש יח"ד / מבנים צמודים, יש להשלים טיוח וצביעת הקירות והגדרות המשותפים.
6. במקרים של קרבה לסביבה ימית, יש להשתמש בחומרים העומדים במפרטי בניה מותאמים לסביבה ימית.
7. החזיתות יחופו בחומרים הבאים: אבן, קירות מסך, אלומיניום ופלדה, זכוכית, בטון אדריכלי, עץ / דמוי עץ. בבניין גבוה (לא ברב קומות / גורד שחקים) יותר שימוש בטיח לחיפוי משני של המבנה.
8. חזית המבואה לרחוב תהיה שקופה, עם דלתות כניסה ופרטי אלומיניום איכותיים.
9. חלקי בניין הבולטים ממישור החזית, לרבות מרפסות, גגונים, קורות, כרכובים ובליטות, יבוצעו מחומרים המנוגדים לחיפוי האבן כדוגמת טיח איכותי / פלדה מגולוונת וצבועה / אלומיניום.
10. מעקות קלים יבוצעו מזכוכית שקופה, ניתן לשלב עם אלומיניום, או לחילופין מפלדה מגולוונת צבועה.



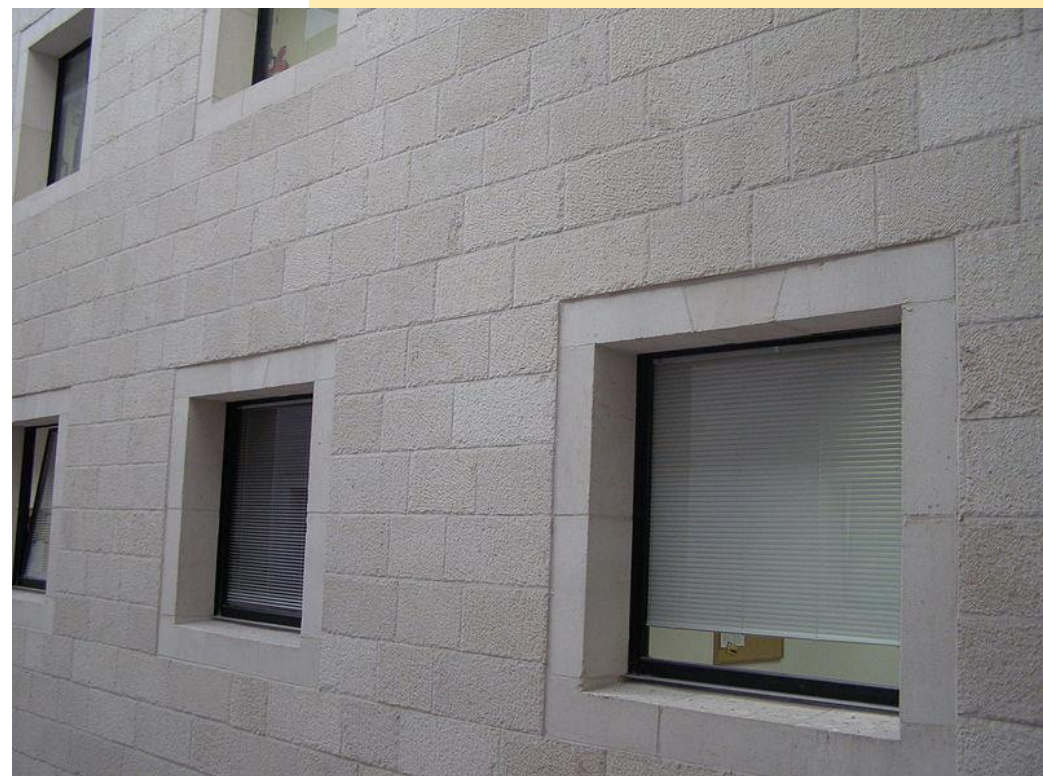
שילוב חומרי גמר שונים בחזית



גוף הבניין

חיפויי אבן:

1. עיבוד האבן יהיה מוטבה או מוחלק מט (מכני או ידני), אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין.
2. הגוון העיקרי בהיר: לבן, קרם, או אפור בהיר. האבן תהיה אחידה וללא גידים.
3. גוון משני: ניתן לשלב גוון נוסף להדגשת אלמנט עיצובי.



חיפוי אבן מוטבה



שימוש באולוקובונד



ראש הבניין

ראש הבניין - המשך צורני הנובע משפת המבנה

1. ראש הבניין ימשיך את שפת המבנה המוצע, ולא ייתפש כחלק הנפרד בצורתו, או בחשיבותו. לא תתאפשר הבלטה של מרפסת גג הקומה האחרונה הבולטת באופן ניכר.
2. לא תותר הצבת שילוט או כיתוב בראש הבניין.
3. יותר תכנון פרגולות בגגות או במרפסות הגג. התכנון ישולב כחלק מאדריכלות הבניין.
4. במבנים בהם 16 קומות ברוטו או יותר ישולב פס תאורת לד על הגג העליון של המבנה. התאורה תהיה בגוון בהיר ולא מרצדת.



שילוט בראש הבניין



הבלטה של קומה עליונה אינה מותרת



ראש הבניין

מערכות טכניות – הסדרה והסתרה

1. הצבת מתקנים ומערכות טכניים כגון: אנטנות, מזגנים, מע' סולאריות / פוטוולטאיות וכדומה, בגג הבניין יוסתרו באמצעות מעקה הגג. לא תותר התקנה גלויה של מתקנים אלה.
2. בגגות שטוחים יינתן פתרון אדריכלי אינטגרלי להסתרת המערכות הטכניות (המערכות לא יעברו את גובה מעקה קומת הגג העליון או את גובה מעקה מרפסת הגג).
3. מתקני אגירת מים יוסתרו במסגרת התכנון האדריכלי של הבניין.
4. פריסת התשתיות והמערכות תהיה קומפקטית וצמודה ככל הניתן לגרעין הבניין.



תשתיות בפריסה קומפקטית בגג הבניין



הסתרת מערכות טכניות בגג ע"י מעטפת חיצונית
בחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין



ראש הבניין

חומרי גמר לגגות

1. גמר גגות ומרפסות גג שאליהם קיימת גישה, יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן:
ריצוף בהיר ו/או חצץ לבן ו/או חלוקי נחל (שכבה מינימלית של 5 ס"מ) ו/או גינון.
2. גמר גגות שאליהם אין גישה - יותרו גם יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה.
3. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד וכן לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.
4. ניתן לתכנן את גג המבנה כגג מגונן, בדגש על צמחיה חסכונית במים ומותאמת אקלים. עומק בית גידול לצמחיה נמוכה בגג ירוק יהיה כ- 40 ס"מ.



יריעות ביטומניות חשופות



פיתוח המגרש

הנחיות לגדרות

הגדרות התוחמות את המגרש יהיו נמוכות ככל הניתן ובכל מקרה לא יותר מ- 1.20 מטר, למעט דירות גן בהן תותר גדר בגובה עד 1.50 מטר. הגדרות יחופו בהתאם לחלופות הבאות:

1. אבן נסורה, בטון אדריכלי, לבני סיליקט בגוון בהיר, חיפוי אבן מתועשת כורכרית, מסגרות מגולוונת מבוססת על חגורת בטון, טיח.
2. מומלץ שילוב גדר חיה ונטיעות כחלק מהגידור והתיחום.
3. יש ליישם גמר מכל צדי הגדר – לא יותרו גדרות ללא גמר, בשימוש בחיפוי אבן יש לבצע קופינג תואם.
4. גדרות הפונות לחזית רחוב ו/או לכל מרחב ציבורי אחר, ישתלבו ככל הניתן, בהיבטי עיצוב, עם גדרות סמוכות במרחב הציבורי.
5. לא תותר הפניית חצרות גן פרטיות (השייכות לדירות גן) לרחוב או למרחב הציבורי. תותר הפניית חצר גן פרטית, ככל ותשולב הפרדה בין המרחב הציבורי לפרטי באמצעות מרווח מגוון לא מוצמד שרוחבו לא יפחת מ- 2.0 מטר.
6. שערים לא יפתחו מעבר לגבול המגרש אל המרחב הציבורי.

קירות תמך

1. קירות תמך הפונים לחזית הרחוב ידורגו כך שהקיר הצמוד למדרכה לא יעלה על 70 ס"מ מפני המדרכה. במידה שתידרש, עקב אילוצים תכנוניים גדר העולה על 1.50 מ', כתוצאה מהפרשי קרקע, יש לפצלה בדרוג אל תוך המגרש, תוך הותרת רצועת גינון של 60 ס"מ אל המרחב הציבורי. כולל הסדרת מערכת השקיה ע"י בעלי המגרש.
2. לא יותרו מסלעות למעט ממקרים חריגים בהם הפתרון המוצע תואם את הקיים בסביבה.

פיתוח המגרש

מתקנים טכניים ותשתיות

1. במידה שמבוצע במקביל למדרכה, יש להצניעם בגומחה שתעוצב כחלק מהגדר.
2. במגרשים שמאפשרים זאת, ברזי כיבוי אש ימוקמו בניצב לרחוב, בשטח המגרש הפרטי מבלי לבלוט לתחום המדרכה ו/או המרחב הציבורי. במידה שלא ניתן למקם אותם בניצב, יש למקם אותם במקביל ולשלבם בגדר.
3. נישות אלו יסגרו ע"י דלתות אלומיניום או כח מחורר, מגלון וצבוע בתנור בהתאמה לגווני הפרזול הקיימים / מתוכננים במגרש ובדגם אחיד להם.
4. לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה (צובר גז, חדר מכונות וכיו"ב) בגדר הכונה לרחוב.



שילוב נישת תשתיות בגדר



פיתוח המגרש

הנחיות פיתוח לבניין בצמוד לשטח ציבורי פתוח

1. בתכנון פיתוח המגרש יש להתייחס לחזיתות הפונות לרחוב והפונות לשטחים ציבוריים פתוחים למעבר הציבור כחזיתות ראשיות.
2. בבניינים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים כגון: גינות ציבוריות, פארקים, שדרות להולכי רגל וכד', התכנון יציג ממשק בעל זיקה וחיבוריות של השטחים הירוקים והפתוחים (הפרטי והציבורי).



חיבור בין מגרש לשצ"פ עם הפרדה של רצועת גינון



חיבור בין מגרש לשצ"פ עם הפרדה של רצועת גינון



פיתוח המגרש

קביעת כמות ומיקום העצים

1. בתחום המגרש, יינטע עץ בוגר אחד לפחות שקוטר הגזע שלו 3", עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי ממרתפים. המרחק בין עץ לעץ יהיה בין 6.0 ל- 8.0 מ'.
2. העצים יישתלו בהיקף המגרש / חצר, במרחק של כ- 50 ס"מ מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר, במרחקים של 6.0-8.0 מ' בין עץ לעץ.
3. ניתן לתכנן בתי גידול עבור עצים בוגרים, בתי גידול יהיו בעומק של 1 מ' לפחות.

עצים בחניות

1. שילוב עצים באזורי חנייה עיליים – עץ אחד לכל 4 מקומות חנייה.
2. העצים יישתלו בין מקומות החניה או במשטח החניה בחצר. סוגי העצים יהיו בהתאם למפורט בטבלת העצים.



עצים בחניה



עצים בחזית הבניין



פיתוח המגרש

דרכי גישה וחניה

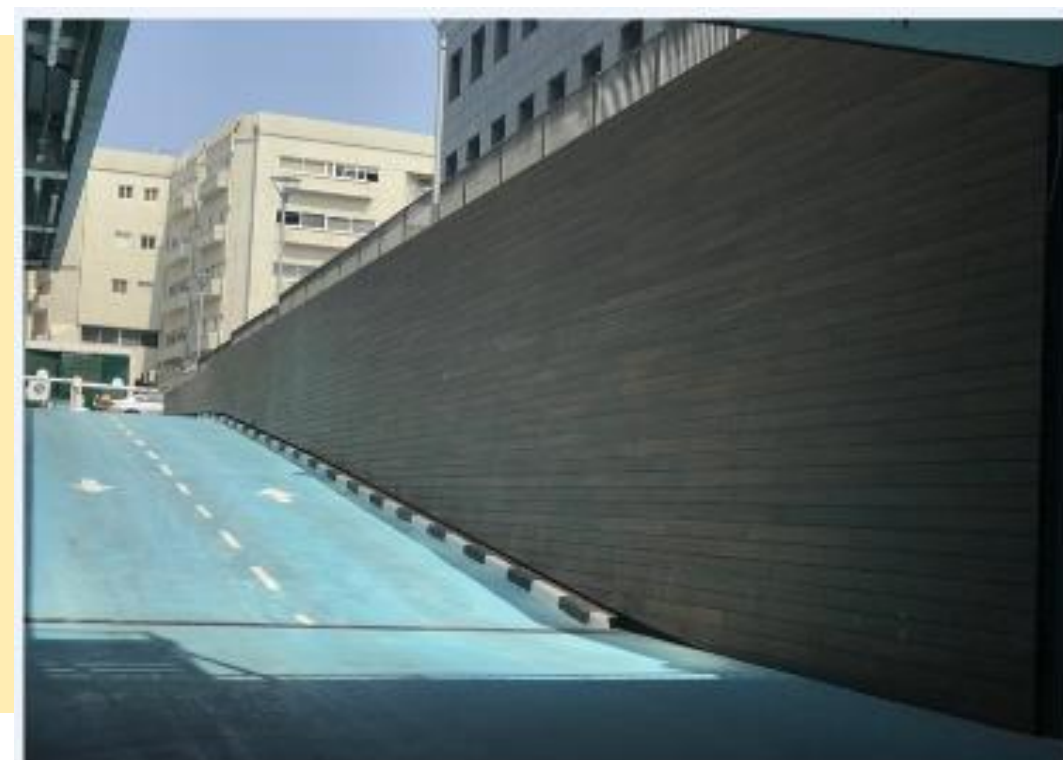
1. ככל הניתן יש לתכנן אזור הגישה ללובי הכניסה הראשית לבניין מלווה בצמחיה ובגינות.
2. חיפוי דפנות הירידה למרתפים ברמפה יהיו על פי אותם חומרי הגמר של הבניין או גדרות הפתוח.
3. תחילת הרמפה לא תהיה במרחב הפיתוח.

חניות אופניים

1. חניות אופניים ימוקמו בשטחי המרתף או בקומת הקרקע.
2. בקומת הקרקע יש לתכנן את חניות האופניים בתחום המבנה בלבד ובאופן בו לא יהוו מטרד בטיחותי לרוכבי האופניים, הולכי רגל ושאר המשתמשים במרחב.
3. ניתן למקם עד 30% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין ובאופן שיאפשר גישה נוחה ובטיחותית.



שביל הכניסה מלווה בצמחיה



דפנות הירידה לחניון מחופה בזהה לחזית הבניין



פיתוח המגרש



טרסות לגינון



טרסות לגינון



1. מפלס הקרקע מהווה את הקשר בין הבניין לרחוב, ויש לתכנן אותו כשטח ירוק ופתוח.

הזדמנות להעשרת המבנה והמרחב הציבורי הגובל למפלס הקרקע מהווה את הקשר המידי של הבניין עם הרחוב, ויש לתכנן אותו כשטח ירוק ופתוח.
2. הפיתוח יכלול שבילים מרוצפים, מונגשים ורחבים, שימוש בחומרי גמר איכותיים, תכנון ומיקום ריהוט גן בהתאם לרעיון מיתוגי של כל שכונה, תכנון תאורה, כחי מחזור, מספרי בתים וכתובת הבניין.
3. מרחב הפיתוח הקדמי יהיה מגונן (בתחום שטח הגינה המשותפת).
4. יותר הפרש מפלסים בין מפלס המגרש למפלס הרחוב עד 50 ס"מ. במידה וקיים הפרש העולה על 50 ס"מ יש לתכנן את הורדת המפלס בתחום מרחב הפיתוח הקדמי כך שהפרש הגבהים יצטמצם ל- 50 ס"מ או פחות.
5. במקרים בהם הפרש גבהים בין המגרש למדרכה עולה על 0.5 מ', יש למקם רצועה ירוקה, או לייצר נסיגה שתאפשר נטיעת עצים בטרסות.
6. השטח הפתוח מגונן יכיל עצים וצמחיה, כולל קביעת בתי גידול בעומק של בין 1-1.5 מ' לעצים בוגרים ו- 40 ס"מ לצמחיה.

בניין משרדים



בסיס הבניין
גוף הבניין
ראש הבניין
פיתוח המגרש

בסיס הבניין



בסיס הבניין עם שקיפות בקומת קרקע



1. בתכנון בסיס הבניין תודגש כניסת הולכי הרגל.

2. נראות לובי הבניין – יש להקפיד על שקיפות מקסימלית בקומת הכניסה הפונה לחזית הראשית ו/או לחזית הקדמית.

3. המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור המבנה.

חדרים טכניים

תחושת הרחוב מושפעת ישירות מדפנותיו. מתקנים טכניים, דלתות כח ורכפה מייצרים אטימות ותחושת אי נוחות למשתמשי הרחוב.

1. הכניסה לבניין. הפתחים של חדרי השירות, ימוקמו ככל הניתן בחזית אחורית / צדדית, באופן מוצנע מחזית הכניסה לבניין.

2. פתחי אוורור לא יופנו לחזית הרחוב או חזית הפונה אל שטח ציבורי המשמש למעבר של הולכי רגל.

3. לא יופנו פתחי אוורור של החניון למרחב הציבורי. במקרים מיוחדים בהם אין אפשרות שלא להפנות את פתחי האוויר לחזית יש לשלבם בטרסות מגוננות.

בסיס הבניין | חזית מסחרית

פרק זה מתייחס לחזית מסחרית בבניין משרדים אך ההנחיות תקפות גם במקרה של בניין מגורים ו/או שימושים מעורבים:

1. מפגש בין חזית מסחרית לרחוב יהיה במפלס המדרכה הציבורית, ויתוכנן כמקשה אחת עם המרחב הציבורי ויהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה.

2. הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב, תעוצב בהתאמה, תוך שימוש בחומרים וגוונים ו/או במקצבים דומים למבנים הסמוכים. החזית תהיה אחידה והמשכית, למעט נסיגות מוגדרות שמטרתן רחבות עירוניות. חתך אחיד לאורך הרחוב (גובה קומה, קולונדה, שמירה על אופי הרחוב) עיצוב אחיד בתחום הפרויקט (חזיתות בתי העסק, גגונים, שילוט).

3. החזית המסחרית תתוכנן בשלמות. לא תותר חלוקה עיצובית של החזית למקטעים לצורך יחוד בתי העסק.

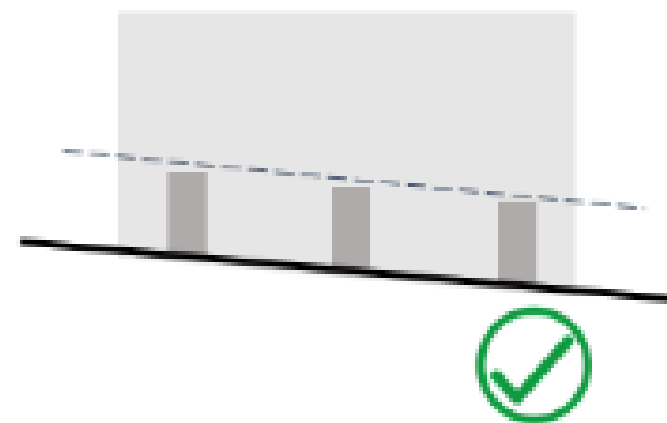
4. לא יותר גידור או חציצה בין גבול המגרש לחזית המסחרית.

5. יש להקפיד על שקיפות מקסימלית בחזית המסחרית - לפחות 70% משטח חזית המסחר יהיה שקוף. יעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה.

6. במידה ותתוכנן קולונדה - ישמר מעבר חופשי לציבור בתחום הקולונדה. תחום זה, יכול שישמש לצורך ישיבה, ככל שהדבר לא יפגע במעבר החופשי. תחום זה יהיה ברצף עם מפלס המדרכה הציבורית הגובלת. לא יותרו רמפות או מדרגות וכל מכשול אחר.

7. מרחב הפיתוח הקדמי יאפשר מעבר חופשי לציבור. בתחום מרחב הפיתוח לא תותר ירידה באמצעות רמפה לחניה, התקנת

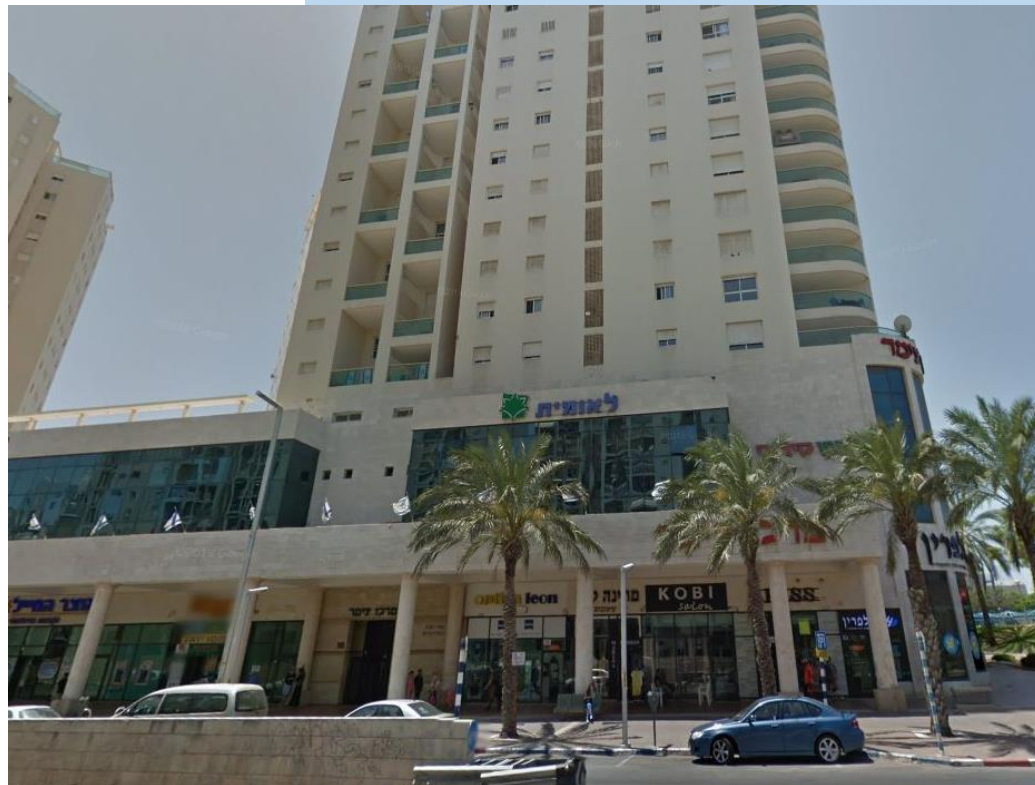
מערכות, גידור וכדומה.



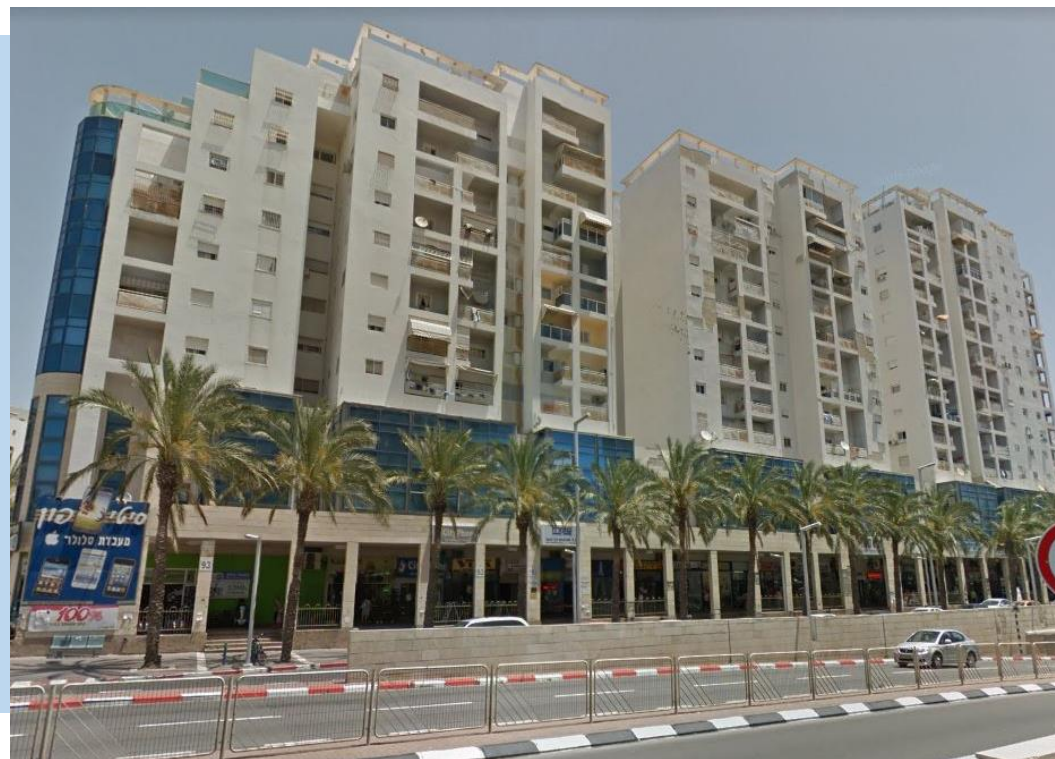
בסיס הבניין | חזית מסחרית

מערכות טכניות בחזית מסחרית

1. פתחי מערכות, חדרי מכונות וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל החזית הפונה לרחוב או למרחב הציבורי. דלת הכניסה לחדר האשפה תהיה מוסתרת מחזית הרחוב או מרחב ציבורי. חדרי האשפה של המסחר יופרדו מחדר האשפה של השימוש העיקרי.
2. יש לתכנן מיקום לכלל המערכות הנדרשות עבור שטחי המסחר בנפרד ממערכות יתר הבניין.
3. לבניין חדש לא תתוכנן מערכת מנדוף חיצונית, כתרן מנדוף יהיה פנימי.



חזית מסחרית וקולונדה



חזית מסחרית וקולונדה



סוככים

1. תותר התקנת סוכך לאורך החזית המסחרית בלבד.
2. לא יאושרו סוככים מעוגלים או קמורים.
3. גובה תחתית הסוכך (תחתית הווילון) יהיה 2.40 מ' לפחות מפני המדרכה.
4. הסוכך לא יבלוט לתחום שביל אופניים.
5. מסגרת הסוכך תהיה מחומרים עמידים.

גוף הבניין



הצללה בחזית הבניין

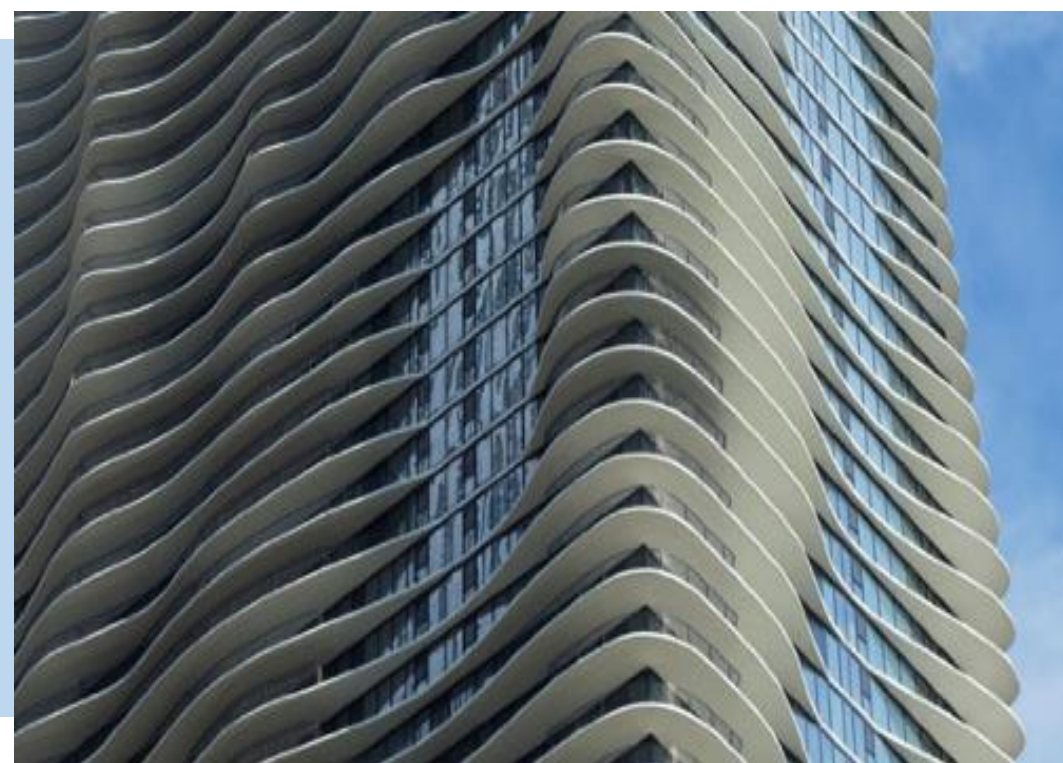


1. גוף הבניין יתוכנן כנפח אחד או יחולק למספר נפחים משמעותיים. יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח בגוון ו/או בחומר.

2. בבניין משרדים החזית הפונה לדרום, ככל ותכלול אלמנט הצללה, תתוכנן לכל אורכה. מומלץ לתכנן הצללות גם בחזיתות מערביות. ההצללה תהווה חלק מעיצוב המבנה.

3. מומלץ כי תכנון הפתחים יאפשר איוורור טבעי או לחילופין תחלופת אוויר מלאכותית מבוקרת.

4. ניתן לתכנן תאורה להדגשת אלמנטים אדריכליים בבניין. לא תותר הארת הצפה של החזיתות.



הצללה בבניין משרדים רב קומות



גוף הבניין

חומרי גמר

1. יותרו חומרי גמר קשיחים בלבד לחיפוי מעטפת הבניין (לא כולל חלונות ופתחים) כגון:

א. אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין. גוון לבן, קרם, או אפור בהיר.

ב. פלטות מתועשות כגון בטון אדריכלי, אלומיניום (אלוקובונד), טרספה וכו'.

ג. לבנים, לבני סליקט בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר.

ד. זכוכית/ קירות מסך מזכוכית שקופה או זכוכית מגוונת שאינה רפלקטיבית.

2. יותר שימוש בעץ / דמוי עץ כאחד מחומרי הגמר המשניים.

3. לא יאושר חיפוי בקרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה, עץ קומרו או טיח.

4. ניתן להדגיש אלמנטים אדריכליים וחלקי מבנה בצבע / חומרי גמר צבעוניים.



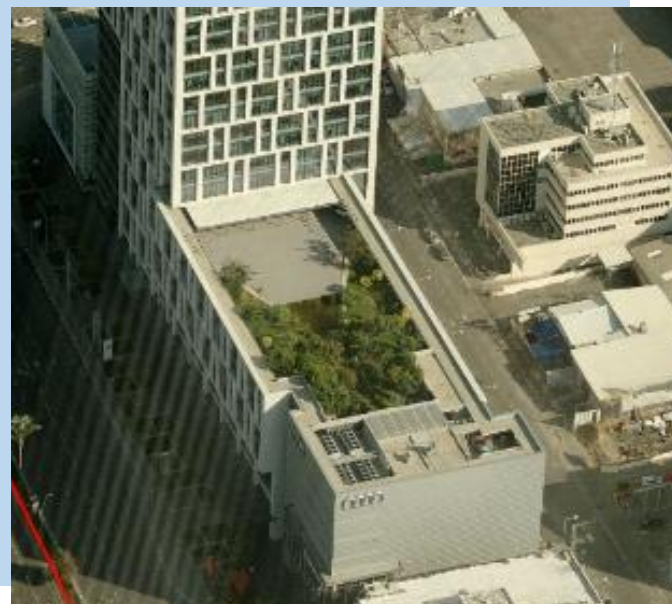
שילוב של חומרי גמר בחזית



שימוש בזכוכית בחזית כחומר עיקרי



ראש הבניין



שילוב של צמחיה בגג



תשתיות מוסתרות



חצץ לבן על הגג



1. ראש הבניין יתוכנן כהמשכי לגוף הבניין.

2. לגגות שטוחים יינתן כתרון אדריכלי אינטגרלי להסתרתם של כל המערכות הטכניות הממוקמות על הגגות, לרבות קולטי שמש ומדחסי מיזוג אויר (המערכות על הגגות לא יעברו את גובה מעקה קומת הגג העליון או את גובה מעקה מרפסת הגג). כתרון עיצובי להסתרת מכלים לאגירת מים על הגג יינתן במסגרת הבינוי.

3. גמר גגות ומרפסות גג יהיה באחת מהחלופות הבאות או שילוב ביניהן:

א. ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום)

ב. חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית

ג. גינון או צמחיה

4. בגגות ששטחם עולה על 600 מ"ר יש לפתח עד 30% מגג הבניין כגג ירוק.

5. עומק בית גידול לצמחיה נמוכה בגג ירוק יהיה כ-40 ס"מ.

6. לא תותר העברת הצנרת על חזית המבנה אלא רק בפירים פנימיים או במסתור דקורטיבי.

פיתוח המגרש



מרחב ציבורי מפותח



הפרדה ע"י גדר גבוהה

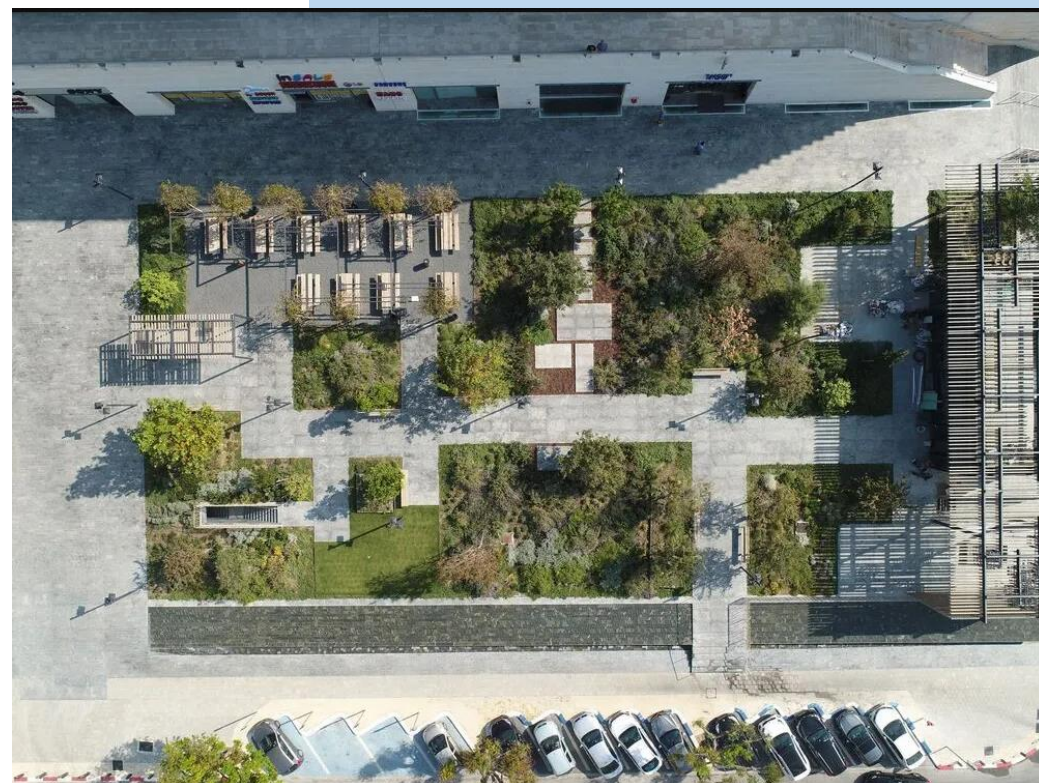


1. יש להתייחס לחזיתות הפונות לרחוב והפונות לשצ"פ כחזיתות ראשיות.
2. בבניינים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים כגון: גינות ציבוריות, פארקים, שדרות להולכי רגל וכד', התכנון יציג ממשק בעל זיקה וחיבוריות של השטחים הירוקים והפתוחים (הפרטי והציבורי).
3. התכנון יבטיח כי רוב השטח הפתוח יהיה מגונן, ויכיל עצים וצמחיה, כולל קביעת בתי גידול בעומק של 1 מ' לעצים בוגרים.
4. הפיתוח יכיל שבילים מרוצפים, תכנון ומיקום ריהוט רחוב וגן, תאורת חוץ להארה והתמצאות.
5. פתחי אוורור של חניונים וחדרים טכניים לא יופנו לשבילים או מדרכות או אזורים ציבוריים.
6. במקרים מיוחדים בהם אין אפשרות שלא להפנות את פתחי האוויר לחזית יש לשלבם בטרסות.
7. לא תותר גדר במרחב הפיתוח הקדמי.

פיתוח המגרש

עצים ונטיעות

1. יש לשלב גינון ועצי צל רחבי צמרת במרחב הפיתוח הקדמי על מנת לספק מרחב רחוב מוצל ונעים להליכה. העצים יהיו על פי בחירה מרשימת העצים שבטבלת העצים בהמשך.
2. בבחירת מיקום וסוג הצמחייה תילקח בחשבון הצמחייה בשטחים הגובלים - הפרטי (מגרשים סמוכים) והציבורי (זכות הדרך והמדרכה).
3. באזור מגוון שאינו גובל במרחב הציבורי, ניתן למקם עצים רחבי הנוף עד מטר מגבול המגרש.
4. עצים באזורי ריצוף יינטעו בבית גידול או באדניות תוך כדי שמירה על מרחב גידולך הולם את סוג העץ. גודל בית גידול מינימלי יהיה לפחות 3.5 מ"ק.
5. ניתן לשלב מתקן ישיבה כחלק ממערך האדניות בתנאי שאין מדובר בזכות מעבר הנועדה להרחבת הרחוב.
6. העצים ושטחי הגינון יחוברו למערכת השקיה והנגר העילי של הבניין.



שילוב של עצים במרחב הפיתוח



שילוב של עץ במתקן ישיבה

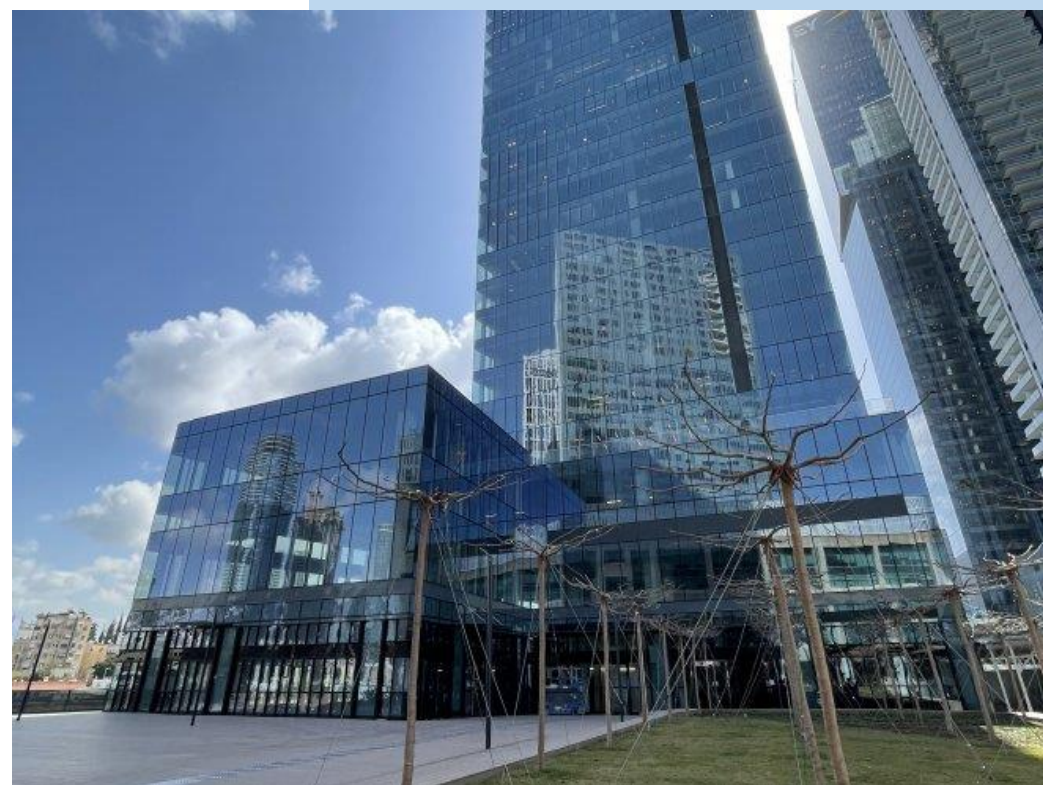


פיתוח המגרש

הולכי רגל

קיימים שני סוגים של זכויות מעבר להולכי רגל:

- א. יש להימנע מיצירת מכשולים / גדרות והפרדות מפלסיות.
- ב. יש לתכנן אזורים ייעודיים לגינון ונטיעות לטובת הצללת המרחב.

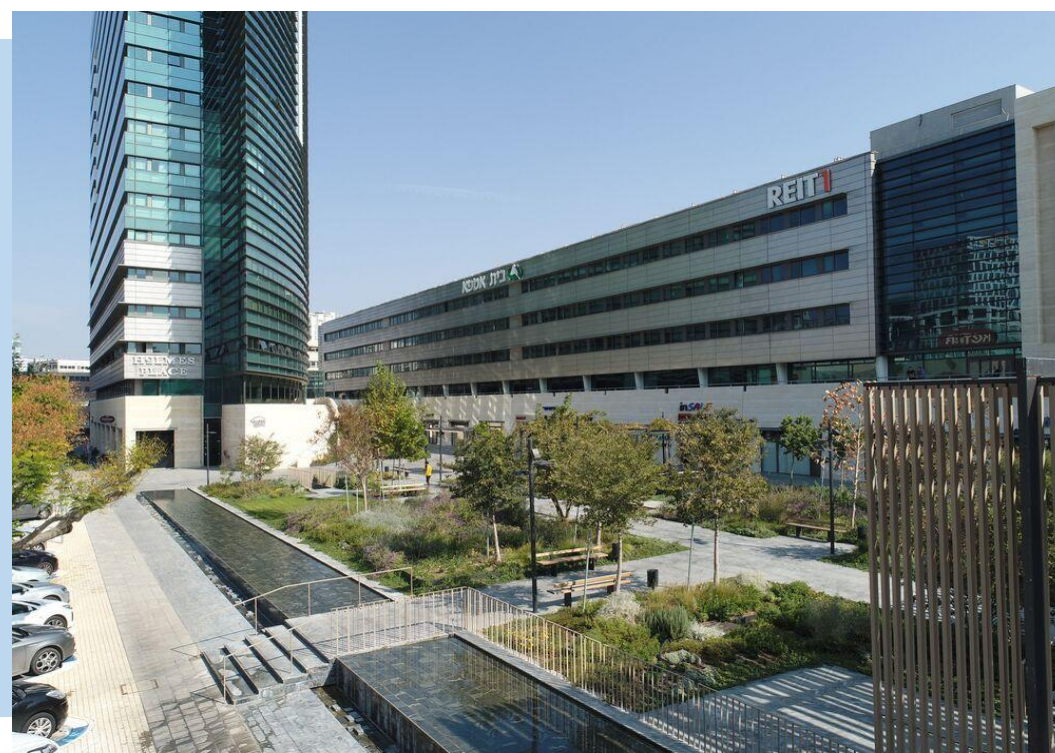


טיפול במפלסי המגרש באמצעות גינון ופיתוח



דרכי גישה וחניה

1. חיפוי דפנות הירידה למרתפים ברמפה יהיו על פי אותם חומרי הגמר של הבניין או גדרות הכתוח.
2. יש לתכנן את מיקום הרמפות מחוץ לתחומי זכות המעבר לציבור.



טיפול במפלסי המגרש באמצעות גינון ופיתוח



רשימת צמחים מושכי מאביקים ובעלי מופע פריחה

בני שיחים	שיחים	עצים מושכי פרפרים	צמחי בר
לוונדר מנוצה	כסיה סוככנית	אשחר רחב עלים	בוצין מפורץ
רוזמרין רפואי בלו לגון	בוהינית גלפין	מכנף נאה	חלמיתמצויה
בזיליקום מג'יק מאונטין	שיח אברהם מצוי	סופורה יפנית	חרדל השדה
קורנית זוחלת	עפרית הכף	רימון מצוי-פרח	ארכובית שבטבטית
קורנית מקורקפת	פיגם מצוי		לפתית מצויה
זוטה לבנה	פיטנגו		איסטיס מצוי
אזוב מצוי	גויאבה תותית		מצלתיים מצויים
מרוות גרג	לנטנה לילכית		כרוב החוף
מרווה אינדיגו	צסטרום לילי		שלח ספרדי
מרווה רפואית	אלת המסטיר		צלף קוצני
ציטרה	מורן החורש		דגניים(שונים)
אזובין דגול	דורנטה		נשרן
קמומיל	דק פרי		דורה
פלרגון חריף/ גרניום לימוני	טקומית הכף		קנה
זעתר	סמבוק שחור		ארכובית שבטבטית
סינפטון רפואי			ינבוט השדה
חד אבקן אדום			שלוחית קרחת
פנטס איזמלני			סרפד
עדעד קנרי			חוטמית זיפנית
אגפנתוס אפריקני סגול/ לבן			מבחר זרעי בר
המרקליס	מטפסים	מושכי פרפרים לחוף הים	
אוזן ארי אפריקאי	לבלב מטפס	לוטוס מכסיף	
אכילאה אלף עלה	יערה יפנית	סביון יפו	
גאורה		קריתמון ימי	
ורבנה ארגנטינית		כרוב החוף	
טולברגיה כחלילית	גינת ירק	עדעד (שונים)	
אסקליאפס אדום	כרוב	דו פרק ימי	
לוטוס מכסיף	כרובית	חבלבל החוף	
דרדר כחול	צעתר	עכנאי שרוע	
עשב לימון	צנון	חבצלת החוף	
סטיפה		גלדן/ רגרופירון סמרני	
סלסלי כסף		לבנון ית החוף	
כובע נזיר	דשא מושך פרפרים	פרגה צהובה	
אנג'לוניה	דרבן	מלוח	
גאורה	בופלו		
פלקטרנטוס שפתני			
בלובין			
סקוולה			
וידליה תלת אונתית			
תלתן זוחל			
ליפיה זוחלת			
געדה שיחנית			

רשימות עצים לנטיעה עיריית נתניה 2024

הנחיות נטיעה:
עץ רחוב- כל עץ הנטוע באזור המאופיין בחיפויי קרקע קשים, רחוב, כיכר עירונית, מגרש חניה.
מובנה
ככלל, יש לתת העדפה מתקנת לעצים עמידים בתנאי אקלים, חסכוניים במיים , ובעלי תרומה למגוון הביולוגי המחזקים את הזהות המקומית. (*)

א עצי רחוב/שדרה גדולים - מעל 10 מ' גובה								
מס.	שם עברי ומדעי	זן ספציפי	מקומי/זר	קוטר העץ	גובה העץ	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת
1	מיש אפריקני Celtis australis		מקומי	10	20	נשיר	*	מעוגלת
2	מיש סיני Celtis australis		מקומי	10	20	נשיר	*	מעוגלת
3	מיש דרומי Celtis australis		מקומי	10	20	נשיר	*	מעוגלת
4	מיש בונגה Celtis Bungeana	גשר הזיו	זר	10	15	נשיר		מעוגלת
7	סיסם הודי Dalbergia sissoo		זר	12	20	נשיר מותנה		סגלגלה ריבוי מזרעים, שונות בפרטים.מורכב-(אחיד וללא פרי, לא צריך גיזום
8	קינמון קמפורי Cinnammomum camphora		זר	12	15	ירוק עד		רחבה
9	אלון ורג'יניאני Quercus Virginiana		זר	15	20	ירוק עד		רחבה לא ליד שביל אופניים
10	זלקובה משורית Zelkova serrata		זר	10	15	נשיר		מעוגלת צבעי שלכת
ב עצי רחוב בינוניים - עד 10 מ' גובה								
	שם עברי ומדעי	זן ספציפי	מקומי/זר	קוטר העץ	גובה העץ	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת
	שם עברי ומדעי	זן ספציפי	מקומי/זר	קוטר העץ	גובה העץ	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת
	שם עברי ומדעי	זן ספציפי	מקומי/זר	קוטר העץ	גובה העץ	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת

צמיחה איטית	סגלגלה	*	ירוק עד	8	6	מקומי		אדר סורי Acer obtusifolium	1
	מעוגלת	*	נשיר	10	10	מקומי		מילה סורית Fraxinus Syriaca	2
	רחבה	*	נשיר	10	12	זר	עמרי	תות לבן זכר Morus Alba	3
	רחבה	*	נשיר	10	10	מקומי		אלה אטלנטית Pistacia atlantica	4
	סוככני	*	נשיר	8	8	זר	רשפים	בוקיצה קטנת עלים Ulmus pumila	5
	סוככני		מותנה	10	15	זר		צאלון נאה Delonix Regia	6
מורכבת- לקבלת אחידות	סגלגלה		מותנה	10	8	זר	מאיה	מילה ירוקת-עד Fraxinus uhdei	7
	מעוגלת		ירוק עד	10	6	זר		מגלון אפריקאני Harpephyllum Caffrum	8
	סגלגלה		נשיר	10	8	זר		בולוסנטוס נאה Bolusanthus Spciosus	9
חובה השקייה מסודרת	סגלגלה		נשיר	10	6	זר		טבבבויה איפה 'סנטה ברברה' Tabebuia Impetiginosa	10
	סגלגלה		נשיר	10	8	זר		מילה אמריקאית fraxinus americana	11
	סגלגלה		נשיר	10	8	זר		מילה פנסילבנית Fraxinus pennsylvanica	13
מושך פרפרים	מעוגלת		נשיר	10	8	זר		סופורה יפנית Sophora Japonica	14
	מעוגלת		מותנה	10	10	זר		פנסית דו-נוצית Koelreuteria bipinnata	15

16	קופיניון אנקרדי Cupaniopsis anacardioides	זר	8	10	ירוק עד		מעוגלת	
17	פנוגמיה מנוצה Milletia pinnata	זר	12	15	נשיר מותנה		מעוגלת	
18	כרבל לביד Alectryon tomentosum	זר	9	9	ירוק עד	*	מעוגלת	
19	ספיון השעווה Sapium sebiferum	זר	7	10	נשיר		מעוגלת	מורכב- לצורך אחידות
	סיגלון חד עלים Jacaranda acutifolia	זר	10	14	נשיר		מעוגלת	פריחה סגולה בולטת
20	אלה סינית Pistacia chinensis	זר	6	8	ירוק עד		סגלגלה	

ג עצי רחוב קטנים - עד 7 מ' גובה - רחובות צרים/ מתחת לחוטי חשמל

	שם עברי ומדעי	זן	מקומי/ זר	קוטר העץ	גובה העץ כבוגר	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת	הערות
1	ליגוסטרומ יפני Ligustrum Japonicum		זר	4	8	ירוק עד		מעוגלת	
2	שיח אברהם מעוצב על גזע Vitex agnus-castus		מקומי	8	8	נשיר	*	מעוגלת	להמעט
3	עוזרר אדום Crataegus azarolus		מקומי	5	8	נשיר	*	סגלגלה	פרי אכיל
4	לגסטרמיה הודית Lagestromia indica		זר	3	8	נשיר		מעוגלת	פריחה משמעותית
5	אדר סורי Acer obtusifolium		מקומי	5	10	ירוק עד		סגלגלה	איטי צימוח

ד עצים צריפיים וצרים - איי תנועה

	שם עברי ומדעי	זן ספציפי	מקומי/זר	קוטר העץ	גובה העץ כבוגר	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת	הערות
1	מילה ירוקת עד 'אובליסק' Fraxinus uhdei	רשפים	זר	8	8	נשיר		צריפי	
2	ברוש מצוי Cupressus sempervirens		מקומי	5	15	ירוק עד		צריפי	ליד קיר, לא באיי תנועה
3	צפצפת הפרת Populus euphratica		מקומי	5	14	נשיר		מעוגלת	חזקה מהמכסיפה
4	צפצפה מכסיפה Populus alba		זר	8	20	נשיר		צריפי	רגיש למזיקים ולשבר

ה עצי פארק וגן

מס.	שם עברי ומדעי	זן ספציפי	מקומי/זר	קוטר העץ	גובה העץ כבוגר	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת	הערות
1	אורן הצנובר Pinus pinea		מקומי	8	18	ירוק עד		מעוגלת	0
2	אלה אטלנטית Pistacia atlantica		מקומי	10	12	נשיר	*	רחבה	
3	אלה ארצישראלית Pistacia palaestina		מקומי	8	10	נשיר	*	מעוגלת	בתוספת השקיה סובלת מפייחת
4	אלון השעם Quercus suber		זר	8	10	ירוק עד		סגלגלה	
5	אלון וירג'יניאני Quercus Virginiana		זר	15	20	ירוק עד		סגלגלה	
6	בומבק צייבה Bombax ceiba		זר	10	30	נשיר		סגלגלה	
7	פיקוס בנגלי Ficus benghalensis		זר	15	15	ירוק עד		סוככנית רחבה	להמעט ולהרחיק ממדרכה, מצנרת, מקירות, שבילים
8	פיקוס השדרות 'הוואי' 'Ficus microcarpa' Hawaii		זר	15	18	ירוק עד		מעוגלת	להמעט ולהרחיק ממדרכה, מצנרת, מקירות, שבילים
9	פיקוס בנימיני Ficus benamina		זר	30	25	ירוק עד		מעוגלת	להמעט ולהרחיק ממדרכה, מצנרת, מקירות, שבילים

10	שוטיה רחבת-עלים Schotia latifolia		זר	10	10	ירוק עד		מעוגלת	איטי, קשה להשיג במשתלות
11	שיטה סלילנית Acacia raddiana		מקומי	10	10	נשיר	*	סוככנית	קצב צימוח איטי מאוד, קוצנית, לחורשות לשתילה ללא תוספת השקיה
12	שיטה מלבינה Faidherbia albida		מקומי	10	10	נשיר	*	סוככנית	להמעט, זריעים, רק במדשאות מכוסחות
13	שילטית מקומטת Peltophorum dubium		זר	12	12	נשיר		סוככנית	שבירה, רק בחורשות, לא ליד: מתקנים, שבילים, דשא
14	פיקוס התאנה Ficus carica		מקומי	8	8	נשיר		מעוגלת	פרי אכיל בתנאי שמקפידים על זן טעים, סובלת מיקרונית התאנה, להמעט.
15	חרוב מצוי Ceratonia siliqua	נקבה	מקומי	12	12	ירוק עד	*	מעוגלת	סובל מחולדת העץ, ניתן להתקין דיסקית מרחפת למניעת מעבר מכרסמים
16	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	זן מקומי	מקומי	25	15	נשיר מותנה		מעוגלת	זן מקומי בלבד, האפריקאית שבירה פרי בשרני, שורשים חשופים על פני הקרקע - לא מתאים למדשאות
17	עוזרר קוצני Crataegus aronia		מקומי	5	8	נשיר	*	סגלגלה	פרי אכיל, לחורשות
18	עוזרר אדום Crataegus azarolus		מקומי	5	8	נשיר	*	סגלגלה	פרי אכיל
19	תות - מינים שונים, שחור/לבן/פקיסטני/דולבני Morus alba		זר	12	10	נשיר		מעוגלת, סוככנית	לא מעל מדרך, פרי אכיל
20	דולב מזרחי Platanus orientalis		מקומי	10	20	נשיר		עגול, זקוף	סובל מקמחון, להמעט, דולב מכסיקני ללא קימחון
21	שיוף מצוי -Ziziphus spina christi		מקומי	8	10	נשיר מותנה	*	בכותי-כדורי	עץ קוצני, פרי כדורי אכיל, בשולי הגן
22	רימון מצוי Punica granatum		זר	4	6	נשיר		מעוגל	פירות אכילים, מושך פרפרים
23	שקד מצוי Prunus dulcis		מקומי	5	5	נשיר		עגול, סגלגל	פירות אכילים, זן אום אל פאחם
24	ברוש הביצות Taxodium distichum		זר	10	15-40	נשיר מותנה		פירמידלי	השקיה מסודרת
25	כליל קנדי Cercis Canadensis		זר	8	10	נשיר		מעוגלת	

26	שיח אברהם מעוצב על גזע Vitex agnus-castus		מקומי	8	8	נשיר	*	מעוגלת	פירות קיץ, מושך מאביקים
27	יבוט שחור		זר	12	20	נשיר מותנה	*	עגול-סוככני	להרחיק מהשקיה
28	אלון התבור Quercus ithaburensis	מאזור דרום	מקומי	15	25	נשיר	*	רחבה	לא ליד שביל אופניים בשל בלוטים גדולים
29	Calliandra haematocarpa קליאנדרה אדומת פרי		זר	5	5	ירוק עד		מעוגלת	מושך פרפרים (כחליל)עץ נמוך ,
30	הדר החושחש Citrus Aurantium		זר	8	5	ירוק עד		מעוגלת	
31	הדר הלימון Citrus limon		זר	6	4	ירוק עד		מעוגלת	פירות אכילים
32	רימון מצוי Punica granatum		זר	6	4	נשיר		מעוגל	פירות אכילים
33	מגנוליה גדולת פרחים Magnolia grandiflora		זר	15	7	ירוק עד		מעוגל	פרחים גדולים מאד
35	קטלב מצוי Arbutus andrachne		מקומי	7	6	ירוק עד		מעוגל	
36	קטלב משונן arbutus unedo		זר	8	7	ירוק עד		מעוגל	
38	כסיית האבוב Cassia fistula		זר	14	7	נשיר מותנה		מעוגל	מושך פרפרים, פריחה מרשימה באשכטלת צהובים
41	טבבויה איפה Tabebuia impetiginosa	סנטה ברברה	זר	10	5	נשיר מותנה		סגלגלה	פריחה משמעותית, לא ליד מדרכות,צריך השקיה מסודרת,
42	אקליפטוס אדום מצנפת eucalyptus erythrocorys		זר	8	6	ירוק עד		בכתי	רק מיני אקליפטוס נמוכים
48	גינקו דו אונתי Ginkgo biloba		זר	30	8	נשיר		סגלגל	
49	בוהיניה מורכבת- זן גלית	גלית	זר	10	7	נשיר מותנה		מעוגל	אין פרי, פחות נגוע בכנימה דמויית אגס, הגורמת לפייחת
50	בוהיניה מורכבת- × Bauhinia 'blakeana 'Pnina	פנינה	זר	10	7	נשיר מותנה		מעוגל	
51	אראוקריה רמה Araucaria heterophylla		זר	30	6	ירוק עד		צריפי	

54	Erythrina אלמוגן רחב corallodendrum עלים		זר	8	10	נשיר		מעוגל	שביר. לא בדשא
55	Tipuana tipu מכנף נאה		זר	12	15	נשיר מותנה		מעוגל	מושך פרפרים
56	אשל הפרקים Tamarix Aphilla		מקומי	8	12	ירוק עד	*	מעוגלת	
57	Rhamnus אשחר רחב alaternus עלים		מקומי	4	6	ירוקעד		מעוגל	מושך פרפרים

המתכנן יכול להוסיף עצים נוספים: 70% מרישמה וזו+30% לבחירת המתכנן
בגינות גדולות לגוון את הנוף. בגינות גדולות לפחות 10% עצים חדשים מקרקע מקומית

מ.ס.	שם עברי ומדעי	זן ספציפי	מקומי/זר	קוטר העץ	גובה העץ	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת	הערות
7	זית אירופאי Olea europaea		מקומי	10	7	ירוק עד		עגולה	אלרגני, רק בככרות
2	שיה אברהם מצוי על גזע Vitex agnus-castus		מקומי	5	7	נשיר	*	עגולה	
6	בומבק צייבה Bombax ceiba		זר	10	30	נשיר		סגלגלה	
5	כורזיה בקבוקית Chorisia insignis		זר	8	14	נשיר מותנה		סגלגלה	
6	קיגליה מנוצה Kigelia pinnata		זר	7	20	נשיר מותנה		עגולה	פרי מסוכן
7	ברכיכיסון הסלעים Brachychiton rupestris		זר	6	12	ירוק עד		עגולה	
8	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	זן מקומי	מקומי	20	15	נשיר מותנה		מעוגלת	
9	פיקוס בנגלי Ficus benghalensis		זר	15	15	ירוק עד		סוככנית רחבה	

מס.	שם עברי ומדעי	זן ספציפי	מקומי/ זר	קוטר העץ	גובה העץ	נשיר	עמידות גבוהה	מבנה צמרת	הערות
1	אשל הפרקים Tamarix Aphilla		מקומי	8	12	ירוק עד	*	מעוגלת	קו 1
56	אשל הפרקים Tamarix Aphilla		מקומי	8	12	ירוק עד	*	מעוגלת	
3	חרוב מצוי Ceratonia siliqua		מקומי	12	12	ירוק עד	*	מעוגלת	קו 2
4	תות לבן זכר Morus Alba	עמרי	זר	12	10	נשיר	*	רחבה	
5	פיקוס קדוש Ficus religiosa		זר	20	25	ירוק עד, נשיר מהאביב		מעוגלת	קו 2
6	פיקוס התאנה Ficus carica		מקומי	8	8	נשיר		מעוגלת	קו 2
7	ווישינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta		זר	5	30	ירוק עד	*	דקל	קו 1
8	קופיניון אנקרדי Cupaniopsis anacardioides		זר	8	10			מעוגלת	
9	לגונרית פטרסון Lagunaria patersonia		זר	6	15	ירוק עד		פירמידלי/ סגלגל	קו 2
3	תות לבן זכר Morus Alba	עמרי	זר	12	10	נשיר	*	רחבה	קו 2
12	קזוארינה שבטבטית Casuarina equisetifolia		זר	5	16	ירוק עד		סגלגלה	קו 2
13	ברזילי הדור כעץ Metrosideros excelsus		זר	6	8	ירוק עד		מעוגלת	קו 2
10	פלומריה ריחנית Plumeria rubra		זר	7	5	נשיר		סוככנית	

ט עצים שאינם לנטיעה

[illegible]

עבודות פטורות מהיתר:

ההנחיות המרחביות לא יחולו על עבודות ומבנים הפטורים מהיתר.
עבודות הפטורות מהצורך בהיתר בניה יהיו לפי תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014.





עיריית נתניה