

2

הנחיות לפיתוח המגרש

העמדה . גינון ופיתוח . תפעול

תכנית הפיתוח מגלמת בתוכה את כל תחומי הידע הרלוונטיים לבניה ופיתוח של המרחב העירוני – ומהווה פלטפורמה לסנכרון נכון ביניהם. במסגרתה נבחנים יחסים בין הבנוי לפנוי, הציבורי לפרטי, תת הקרקע ופני השטח.

בהתאם לכך, פרק ההנחיות לפיתוח מכיל התייחסות לסוגיות של **הבנוי מול הפנוי**, למבנים הראשיים והבניה הנלווית. אופן הטיפול **בכיסוי הקרקע** – שבילים, גינון נטיעות וכד' וכן **תיחום המגרש והגישה אליו** – בדגש על תאום בין המערכות הנדרשות לתפעול במטרה לאפשר גישה נוחה ותקנית, ללא הפרעה לרצף הפעילות ברחוב, וכן הנחיות לעריכת התכנית.

תכנון נכון של הפיתוח מעשיר ומעצים הן את המבנה במגרש הפרטי והן את המרחב הציבורי – תוך מקסום השטחים הפתוחים לטובת צמיחה והצמדות לתוואי הקרקע הקיים.



מראה מקום באוגדן

פרק 1	בניה בתת הקרקע	חלק א' בניה חדשה
פרק 2	הנחיות לפיתוח המגרש	
פרק 3.1	מגורים – צמודי קרקע	
פרק 3.2	מגורים – בנין נמוך	
פרק 3.3	מגורים – בנין גבוה	
פרק 3.4	מגורים – רבי קומות ומגדלים	
פרק 3.5	תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש	
פרק 3.6	מגורים ושימושים נוספים	
פרק 4	אכסון מלונאי	
פרק 5	תעשייה תעסוקה ומסחר	
פרק 6	מבנים בעלי אופי ציבורי	
פרק 7	מבני ציבור	
פרק 8	בניה ועבודות בשצ"פים	
פרק 9	בניה ועבודות בזכות הדרך	
פרק 10	בניה נלווית, גורמי פנים וחוג	חלק ב' הנחיות רוחביות
פרק 11	התראות	
פרק 12	תוספות ושינויים במבנה קיים	חלק ג' תוספות ושינויים
פרק 13	תמ"א 38 – חיזוק	
פרק 14	עבודות הריסה	חלק ד' חלק ה'
פרק 15	שינוי שימוש	
פרק 16	מסלול הרישוי	חלק ו' נהלים ושגרות עבודה
פרק 17	עריכת בקשה להיתר ונספחיה	

תוכן עניינים

יחסי פנוי בנוי במגרש

- העמדת מבנים במגרש
- בניה נלווית

טיפול בפני המגרש הפנויים

- שטחים אטומים – ריצוף וסלילה
- שטחים מחלחלים וגינון
- עצים קיימים: שמירה, העתקה, כריתה
- נטיעת עצים חדשים

תיחום המגרש והגישה אליו

- גדרות, קירות תומכים, מסלעות
- גישה ותפעול

הנחיות לעריכת תכנית הפיתוח

- מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות **לפיתוח מגרשים**, במרחב התכנון של נתניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו **מתווספות** להוראות התוכניות המאושרות.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים המחייבים והתכניות הסטטוטוריות. בהעדר הנחיה מתקנות או מתכנית יחולו הוראות מסמך זה.
- **מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו לעיל. יודגש כי על המשתמשים במסמך, לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.**
- הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור כאמור בתקנות התכנון והבניה – עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד 2014.
- במצבים ייחודיים התלויים במגרש (אי רגולריות, טופוגרפיה), בבניינים גובלים וכד' – תיקבענה הנחיות מרחביות פרטניות למגרש.
- מבנים ייחודיים כגון מלונאות, תעשייה תעסוקה מסחר וציבורי – ייבחנו במסגרת תאום מוקדם (פורום תכנון / שולחן עגול) – בהיבטים של ייחודו האדריכלי ותרומתו למרחב הציבורי **החלטות התאום המוקדם ייחשבו כהנחיה מרחבית פרטנית.**
- חומרי גמר חדשים ו/או שאינם מופיעים בהנחיות אלו, יש לאשרם אישור חד פעמי במחלקת עיצוב עיר ולאחר מכן יכנסו לרשימת החומרים המאושרים.

יחסי פנוי בנוי במגרש	
א - העמדת המבנים במגרש	
1. כללי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ חלק זה מתייחס לכל הקשור להעמדת מבנים המגרש, והיחס בין הפנוי לבנוי – יש לקראו יחד עם חלק הנחיות לבינוי עפ"י השימוש המבוקש (פרקים 9-3) ▪ בהיעדר הנחיות מתוקף תקנות או תכנית סטטוטורית, יש לפעול על פי הנחיות אלו:
2. מבנה/ים ראשי/ים העמדה, מפלס כניסה, תכנית	<ul style="list-style-type: none"> ▪ העמדת המבנה עפ"י הנחיות התב"ע ונספח הבינוי, במידה ומוצעת העמדה שונה מהבינוי יש לציין זאת ע"ג התכנית. ▪ יש להתחשב בהיבטים של בניה בת-קיימא כדוגמת ייעול החשיפה לאור ואוויר לשם ניצול מיטבי של אור, אוורור וחום השמש, לנוחות ובריאות המשתמשים במבנה – זאת תוך התחשבות מירבית במבנים השכנים (הצללות). ▪ % התכסית יעמוד על המוגדר בתב"ע – חריגה ממנו תהיה כפופה לפרסום הקלה, ותומלץ רק במקרים בהם לא ניתן לנצל זכויות מוקנות. ▪ מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על המינימום הדרוש לניקוז המגרש, ובכל מקרה לא יעלה על 1.20 מ', מפני המדרכה קיימת/מתוכננת בכניסה למגרש. יש להעדיף השטחת והנגשת המרחב המשותף.
3. חצרות אנגליות	<ul style="list-style-type: none"> ▪ חצרות אנגליות יותרו במרווחים אחוריים וצידיים, לעומק מלא של קומת המרתף (בתנאי עמידה בשאר הנחיות). ▪ במרווח קדמי יותרו בתנאי שתישמר רצועת גינון ברוחב 3 מ' בחזית המגרש.
ב- בניה נילוית	
כללי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מבנים ומתקנים בחצרות הבניינים: בניה נלוית תוצמד ככל שניתן למבנה/ים הראשי/ים המתוכננים במגרש.
1. בתת הקרקע ראו גם הנחיות לבניה בתת הקרקע (1) ובניה נלוית (10)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ חדרי שנאים בבניינים עם מרתפים, חדרי שנאים יוטמנו בתת הקרקע, וניתן יהיה למקמם עד גבולות המגרש. ▪ בבניינים ללא מרתפים, ימוקמו חדרי שנאים בעורף המגרש, בתת הקרקע עם ביתן ירידה (תובטח נגישות לצורך תפעול באישור חז"י). ▪ במקרים חריגים, שלא ניתן לעמוד בהוראות הנ"ל, תוצג חלופה הכוללת פתרון עיצובי לנראות מכיוון הרחוב.
צוברי גז	<ul style="list-style-type: none"> ▪ יוטמנו מתחת לפני הקרקע, בכפוף להוראות ת"י 158 – ראו הנחיות אספקת גז בבניינים פרק 10. ▪ מיקום צוברי גז במרווחים עפ"י התקן יש לשמור על מרחק בין מתקני תשתית לאביזרי צובר גז כדלקמן: מעמודי תאורה 5.0 מ' מעמודי חשמל מתח גבוה 8.0 מ' עמודי חשמל מתח נמוך 2.0 מ' ▪ במקרים בהם יאושר צובר גז מחוץ לקו בנין קדמי (במרווח) יש להציג התחייבות מחברת הגז שלא תיגרמנה מגבלות לתשתיות עתידיות ושאינן פגיעה בתשתיות קיימות – כתנאי לאישור מנהלת אגף תאום תכנון ותשתית <u>לאישור תחילת עבודות.</u> ▪ במקרים בהם יאושר צובר גז מחוץ לקו בנין צדדי או אחורי יש להציג התחייבות מחברת הגז שלא תיגרמנה מגבלות למגרשים הגובלים, כתנאי <u>לאישור תחילת עבודות.</u>

<p>2. שימוש נלווה הטבוע בקרקע ראו גם הנחיות רוחביות פרק 10 – שימוש נלווה הטבוע בבניין</p>	<p>מבני וסככות חניה</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ במגורים צמודי קרקע ניתן להקים מבנה חניה בתנאי שיהיה צמוד למבנה הראשי ובתוך קווי הבניין. ▪ מחוץ לקווי בניין ניתן יהיה להקים סככה מחומר קל ועמודי תמיכה בלבד – בכפוף לפרסום הקלה. ▪ סככת חניה תנוקז לתוך המגרש באמצעות צינור היורד לקרקע ובכל מקרה לא לכוון מגרש שכן ולא באמצעות זרבובית. ▪ לא יותרו סככות ומבני חניה בבניה רוויה – חניה מקורה תתאפשר בתת הקרקע או בתחום קומת העמודים המפולשת בלבד. ▪ מכפילי / מתקני חניה – יותרו במקרים של תמ"א 38 מסלול חיזוק בלבד או במקרים חריגים בבניה חדשה במתקנים תת קרקעיים (שקועים) בקומת העמודים. במגרשים קטנים, מתחת ל- 500 מ"ר ניתן יהיה לרדת למרתף באמצעות ליפט שממוקם בקונטור קרקע או בעורף המגרש. ▪ מתקנים לאופניים השטח שיוקצה לחניית אופניים יהיה ברחבי המבנה, ניתן למקם מתקנים לאופניים בשטח המגרש הפנוי. מומלץ למקם מתקנים נוספים לאורחים. ▪ אלמנטים פיסוליים – במבני ציבור ומבנים בעלי אופי ציבורי, בהם מבוקשים אלמנטים פיסוליים נדרש אישור מקדים של הועדה לשילוב אומנות במרחב העירוני ויצורף אליהם אישור קונסטרוקטור ויועץ בטיחות. ▪ שילוט מכוון ומנחה ▪ פתחי אוורור של מרתפים – ישולבו בגיבון – בתחום המגרש הפרטי. פתחי יציאת/פליטת אוויר לא יופנו ישירות לרשות הרבים. <p>▪ במקרה של מבנה בקו בניין אפס יש למקם ברזי כיבוי אש בחזית צידית. במקרה של מבנה בקו בניין אפס בחזית ראשית וצידית, יש להגיש פרט לשילוב ברזי כיבוי אש בחזית באופן שמשתלב באדריכלות המבנה ומבלי לבלוט לשטח המדרכה הציבורית.</p>
---	---

סיפול בפני המגרש הפנויים.	
א - שטחים אטומים: ריצוף וסלילה	
<p>1. כללי</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ חלק זה מתייחס לכל הקשור לתכנון החלק הפנוי של המגרש – לאזורים המרוצפים, השבילים, מיסעות וחניות עיליות גיבון ונטיעות. ▪ התאמה מירבית לפני הקרקע הטבעיים של המגרש. ▪ המטרה הינה למקסם שימוש בכל אסטרטגיה אפשרית להפחתת אפקט אי החום העירוני, החל מצמצום השטחים האטומים וכלה בבחירת חומרי גמר מתאימים. ▪ שטחי הריצוף וכיסוי הקרקע יאפשרו חלחול מי נגר לקרקע¹ – באמצעות חריצים או פתחים בריצוף ובאמצעות תכנון פיתוח שיאפשר בניה משמרת מים.
<p>2. ריצוף וכיסוי הקרקע</p>	<p>במגרשים פרטיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בשכונות חדשות דגם הריצוף יהיה זהה למבנן עפ"י הבניין הראשון – יש לאשר דוגמת ריצוף באגף תכנון ועיצוב עיר, כתנאי לתחילת עבודות. ▪ יש לוודא התאמה והמשכיות בין ריצוף המדרכה ובין החניה הקשורה אליה – ומאיך הבחנה ברורה בין הציבורי לפרטי, ע"י פרטים כגון פסי הפרדה, שינוי גוון, כיוון הנחה וכד' <p>במגרשים ציבוריים:</p>

¹ יובהר כי ריצוף באבנים משתלבות אינו מאפשר, ולא יחשב כשטח מחלחל.

<ul style="list-style-type: none"> עפ"י הנחיות מסמך "שפת רחוב" של אגף תכנון ועיצוב עיר. התקנת גדר נמוכה למניעת זליגת מי נגר החוצה שיפוע פנימה למגרש. 	
<ul style="list-style-type: none"> יש לוודא כי התכנון המוצע הינו תואם לתב"ע החלה במקום, על מסמכיה ונספחיה, בנושא הסדרי החניה בתקנון ובנספח התנועה והבינוי. כל החניות יתוכננו לרמת שרות 1 (רוחב, אורך, מעבר). במגרשים קטנים, מתחת 500 מ"ר, ניתן יהיה לתכנן ברמת שרות שונה. חניה עוקבת למגורים מעל הקרקע – בבניה רוויה למגורים, במקרים שלא מתאפשר אחרת, יותרו עד 50% חניות "כפולות" ובלבד שלכל יחיד תוקצה חניה "עצמאית" אחת (1). החניות הכפולות יוצמדו לאותה יחיד. מקומות חניה לנכים, יתוכננו עפ"י התקנות: כמות חניות כתלות במספר החניות הכולל, יש לפרט את מידותיהן לסמנן כחנית נכה, ולהציגן בטבלת מאזן החניה. בבקשות בהם מתוכננת רמפה יש לצרף: חתך לאורך הרמפה, חתכי רוחב טיפוסיים, גובה ראש, קיום משולש ראות, דו סיטרי/חד סיטרי עם רמזור. גבול הרמפה לא יחרוג מגבול המגרש. תחילת הרמפה תתוכנן בנסיגה של 5 מ' מגבול מגרש קדמי, היכן שמתאפשר בבקשות למבני ציבור כגון: בתי ספר/גני ילדים ציבוריים, יש להראות תכנון של אזורי העלאה והורדה כולל תימרור. בגני ילדים פרטיים יש להראות תמרור העלאה/הורדה של ילדים וכן חניית נכים – <u>מאושר ע"י ועדת התנועה העירונית</u>. באזורים אשר טרם נסללו כבישים ומדרכות, יש להטמיע בבקשה את תוואי הדרך המתוכננת ולהתאים הגבהים הן למצב הקיים והן למצב המתוכנן. יש לציין מיקום וסוג אבן עליה לרכב בכניסה לחניה, בתיאום עם מחלקת כבישים. לא תותר הנמכת המדרכה, לשמירת רציפות ונוחות תנועת הולכי הרגל. 	<p>3. שילוב חניה עילית בפיתוח המגרש</p>
<h3>ב - שטחים מחלחלים וגינון</h3>	
<ul style="list-style-type: none"> לשימוש בצמחיה מגוונת, לשימושים ומטרות שונות - החל מכיסוי השטח דרך יצירת גידור חי ועד הצללות – יש ערכים רבים החל מההיבט הוויזואלי של ריכוך מראה הסביבה הבנויה ועד היבטים של נוחות אקלימית, איכות האוויר ומניעת אפקט אי החום העירוני. כחלק מתכנון הפיתוח ישולבו: שטחים מגוונים לנוי ושימוש. שילוב צמחיה בגדרות מסלעות וקירות תומכים. יצירת הצללות ע"י נטיעת עצים וצמחים מטפסים. מטעמי חסכון במים ותפעול קל של השטח המגוון מומלץ כי כמחצית משטח הקרקע הפנוי תכוסה ע"י גינון יבש כגון – טוף, חצץ/רסק עץ נקי וצמחיה משתרעת. 	<p>1. כללי</p>
<ul style="list-style-type: none"> בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ-3 מ' נטו לפחות, ולא פחות מ 2.5 מ', לצרכי גינון לרבות נטיעת עצים. בתמ"א 38 מסלול חיזוק רוחב הרצועה יעמוד על כ-2 מ' נטו לפחות. במקרים חריגים, בהם מגדלי הממ"ד חורגים מעבר ל-2 מ', יצומצם המרווח לתחום האפשרי. באזורי תעשייה, תעסוקה ומסחר, רוחב הרצועה יעמוד על כ-1 מ' נטו לפחות. 	<p>2. פיתוח המרווח הקדמי</p>
<ul style="list-style-type: none"> מגוון הצמחייה יקבע בהתאמה למיקומם במגרש ומטרת נטיעתם: <ul style="list-style-type: none"> - לרצועות הגינון הקדמיות (בדגש על רמת אחזקה מינימלית) - כיסויי שטחים, צמחיה משתרעת למיניה. 	<p>3. מגוון הצומח</p>

<ul style="list-style-type: none"> - גדרות חיות, מסלעות – שיחים, משתרעים, משתפלים. - מגוון עצים נוי ופרי, בעלי נוף ושורשים לא אלימים. <p>להלן רשימת צמחיו ועצים מומלצים ע"י היחידה לגנים ונוף:</p>	<p>והתאמה לשימוש</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ לגדר חיה ורצועת הגינון הקדמית – היביסקוס / אוג / ליקופוליום (לסוגיהם), אבליה גדולת פרחים, שיח אברהם, דורנטה, עופרית, טקומריה, המליה, הרדוף, לגוסטרמייה הודית, סולניום, קריסה, פיקוס גרין איילנד. ▪ לכיסוי השטח, שיחים נמוכים וזוחלים – גזניה, ורד נהר, אש, אוזן דב, גרמית, פנטס ננסי, חבלבל מאורטני, לנטנה (לסוגיה), סנטלוניה, גרניום (לסוגיו), פלקטרנטוס, טמפלטוניה, רוזמרין, קליסטומן, ערער, עינן מסרקני. ▪ מטפסים – אורנית לובהבת, אלמון הודי, בוגנווילה, ויסטריה סינית, ארווין מדגסקר. ▪ צמחים בודדים להעשרת הגינון (אקסמפלרים) – עכנאי הדור, ברונפליזה, פילנדרון, ציקס מופשל, זמיה קשקשנית, ציפור גן-עדן, במבוקים, קורטודריה מכסיפה. ▪ במגרשים בקו ראשון לים – גזניה, גרמית פלקטרנטוס, טמפילוטוניה, קריסה, שיח אברהם, גאורה, נר לילה, רוזמרין, פיקוס גרין איילנד, גרניום, רואליה ריסנית, בן עוזר, בכריס הכדורים. 	<p>4. צמחים מומלצים</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ בניה משמרת מים מטרתה החזרה לקרקע של מי גשם ונגר עילי נקיים תוך צמצום הצורך במערכות תיעול הנדסיות, צמצום הגידול בספיקות הנחלים וצמצום הסכנה הנגרמת משטיפונות. ▪ לפוחת 15% משטח המגרש יתוכנן כשטח בר-חלחול, הפנוי מתשתיות. ▪ במקומות בו התב"ע מחייבת % גבוה יותר יש לעמוד בהוראות התב"ע. ▪ במקרים בהם לא ניתן לעמוד בדרישות אלו יציג עורך הבקשה – במסגרת הליך תאום מוקדם: - תכנית מפורטת לשימור מים שתהיה שוות ערך להקצאת 15% מהשטח לחלחול, לאישור מהנדסת הניקוז של העירייה - חוות דעת של הידרולוג ויועץ קרקע. ▪ אישור זה יחייב ויהווה הנחיה פרטנית למגרש. 	<p>5. בניה משמרת מים</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ שטחים מרוצפים וחצרות, לרבות חצרות פנימיות, ינוקזו בכדי להגן על הבניין ויסודותיו ולמנוע מפגעי תברואה המסכנים את המשתמשים בהם. ▪ ניקוז מי גשם יעשה באופן שלא יגרם כל נזק לבניין הסמוך והסביבה – יש להרחיק את המים מהמבנה ברצועה שרוחבה יקבע ע"י מהנדס בניין. ▪ לא יופנה נגר עילי אל שטחים אטומים. ▪ מי גשם לא ינוקזו אל תוך מערכת הביוב. ▪ גובה חצרות מגוננות יהיה נמוך יותר ממפלס השבילים וחצרות מרוצפות ושיפועי הריצוף יופנו אליהן. ▪ איסוף נגר עילי יעשה בתוך תחום המגרש, סמוך לגדרות ולאזורי כניסת כלי רכב. יש להימנע מהתקנת "פישריס" בגדרות ושפיכת הנגר על המדרכות. ▪ מיקום ומפלס החיבור למערכת התיעול העירונית יסומן בשלב המידע להיתר, ע"ג מפת המדידה ע"י מחלקת מב"ת – לא ניתן יהיה לשנותו במסגרת הבקשה להיתר. ▪ כאשר רום פני החצר גבוה מרום פני המכסה של התא המיועד לקלוט מי גשם ▪ יתוכנן הניקוז באחת משתי השיטות או שילוב ביניהן לפי העניין: <ul style="list-style-type: none"> - זרימה עילית - מע' תיעול שתחובר למערכת התיעול העירונית או לתא שפיכה שיותקן ליד אבן שפה במדרכה הסמוכה. ▪ כאשר רום פני החצר נמוך מרום פני המכסה של התא המיועד לקלוט מי 	<p>6. ניקוז חצרות</p>

<p>גשם</p> <ul style="list-style-type: none"> יבוצע הניקוח באמצעות מיתקן שאיבת מי גשם מהשטחים הנמוכים, שיחובר למערכת התיעול העירונית. בכל מקרה חובה להשתמש במיתקן סילוק פרטי כגון: קידוח, חלחול, חפירי חלחול. 	
<ul style="list-style-type: none"> כל יציאות הגשמות (מרזבים) יבוצעו מתחת לפני הקרקע, כולל שוחת הבקרה המחברת בין המרזב למע' הקליטה. ויפנו אל נקודות הקליטה וההחזרה. מיקום מתקני ההחזרה יורחק מקירות מבנה, גדרות בנויים, מערכות ביוב החשמל והטלפון. קוטרו המינימלי של הבור יעמוד על 80 ס"מ עמקו יהיה לפחות 3 מטר לתוך שכבת החול אשר מתחת לשכבת החרסית – עפ"י הנחיות יועץ הקרקע ומהנדס הפרויקט. יש להחדיר לתוך הבור ניקוח שרשורי דוגמת "ולטה קיז" או שו"ע בקוטר 160-200 מ"מ עטוף בשזירת בד לא ארוג. לתוך השרוול יש להכניס חצץ רחוף ושטוף בגודל 20-30 מ"מ (כ- 2 דליים) וכן למלא בו את הרווח בין דפנות הצינור לדפנות הבור. להבטחת פעולתן התקינה- יש לחבר לראשי הבורות שוחות בקרה. על מכסי השוחות יוטבע ייעודן מים / ביוב/ תיעול 	<p>7. החזרת מי גשם לקרקע</p>
<p>ג - עצים קיימים: שמירה, העתקה, כריתה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> מדיניות התכנון העירונית מעודדת תוספת עצים חדשים בעיר בכדי לשמור ולפתח את החזות הנופית, איכות החיים והסביבה וצמצום אפקט "אי החום העירוני". זאת בד בבד עם החשיבות של שמירה על עצים קיימים בסביבה עירונית המאופיינת בבנייה רבה ובפיתוח מואץ, החושף אותם לפגיעה בהתפתחותם - בנופם בשורשיהם ובענפיהם. ההנחיות המפורטות להלן חלות על כל עבודות הנטיעה, כריתה, העתקת עצים והעברה הנדרשות בכל הליך רישוי בניה ברחבי העיר, לרבות במסגרת בקשה לקבלת היתר שיפוף ותוספות למבנים קיימים וכן שימור מבנים: יש להימנע, ככל שניתן, מכריתה של עצים בוגרים. בעדיפות ראשונה, יש לשלב בתכנון העתידי את העצים הקיימים במגרש. יש לשמור על העצים הקיימים הנמצאים בשטחים הגובלים במגרש (מגרשים פרטיים, שטחים ציבוריים ומדרכה). בכל מקרה שבו נדרשת כריתה או העתקה, על המתכנן להוכיח כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה ללא העברת העצים. בכל מקרה, תבוצע כריתה ו/או ההעברה ו/או נטיעת העצים החדשים, לרבות התיאום ההנדסי הנדרש, על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו. במקרה ונדרשת העתקת העץ/עצים מחוץ למגרש, יועתקו העצים לשצי"פ בתאום עם פקיד היערות. כריתה/העתקה תתבצע רק לאחר קבלת רישיון לכך ע"י פקיד היערות. 	<p>1. כללי</p>
<ul style="list-style-type: none"> בשלב הבניה, יש להגן על עצים קיימים ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים כגון איסכורית ובכך למנוע פגיעה בשורשים, גזע ונוף. במסגרת ביצוע העבודות יש להתרחק כ- 4 מטר מגזע העץ, במקרה שצריך לחפור קרוב יותר לגזע - באחריות המבקש לקבל הנחיות פרטניות מפקיד היערות. במידה ונוף העץ עלול להינזק בשלב הבניה יש לגזום אותו לפני תחילת העבודה. הגיזום יבוצע על ידי גחם מקצועי בעל תעודה של משרד החקלאות ובעל ניסיון של 3 שנים לפחות. יש להגן על מערכת שורשי העץ, אם דרושה ירידה במפלס הקרקע או חיתוך 	<p>2. שמירה על עצים קיימים בזמן ביצוע העבודות</p>

<p>שורשים מסיבות אחרות, יש לבצע את העבודה בליווי אגרונום כדי למנוע מזק לעץ ולסביבה.</p> <ul style="list-style-type: none"> שמירה על עצים במגרשים סמוכים – במקרה ונשקפת סכנת פגיעה בעצים הממוקמים במגרשים גובלים למגרש עליו מבוקש ההיתר, על מבקש ההיתר לבצע, על חשבונו, את הפעולות הנדרשות למניעת פגיעה בעץ/עצים. זאת בתאום עם בעל/י המגרש כתנאי לאישור תחילת העבודות. הטיפולים כוללים בין השאר – דישון, עיצוב, גיזום, השקיה, תמיכה, קשירה וכד'. במקרה של אי קיום הנחיות אלו בדבר שימור עצים במגרש ניתן יהיה לנקוט הליך משפטי בגין פגיעה והשחתת עצים. כמו כן העירייה רשאית לחלט מהערבות הכללית של היזם את השווי הכספי של העץ, על פי החלטת פקיד היערות. מצ"ב לנוחיותכם קישור ל נוהל עבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 	
<ul style="list-style-type: none"> במקרה של כריתת עץ, יופעל מנגנון פיצוי נופי – על פי הערך החליפי של העץ הנכרת – והנחיות משרד החקלאות ופקיד היערות. 	<p>3. פיצוי נופי</p>
<p>בקשת מידע להיתר תכיל מידע לגבי עצים בוגרים במגרש על פי המצב הקיים במגרש:</p> <ul style="list-style-type: none"> מצבים בהם לא נדרשת הפניה לפקיד היערות: - אין עצים במגרש: על עורך הבקשה לצרף הצהרת מודד. - קיימים עצים פטורים מרישיון ו/או מתים: על עורך הבקשה לצרף הצהרת מומחה (אגרונום/אדרי' נוף/הנד' נוף). - קיימים עצים וכולם מיועדים לשימור: על עורך הבקשה והמבקש לצרף הצהרה על כך. הבקשה תופנה לעיון פקיד היערות במקרים בהם נדרשת העתקה ו/או כריתה: - קיימים עד 5 עצים במגרש: על עורך הבקשה לצרף טבלת נתוני העצים ותמונותיהם. - קיימים מעל 5 עצים במגרש: על עורך הבקשה לצרף סקר עצים מלא. במקרים אלו תיתכן דרישה של פקיד היערות למידע מתקדם. פקיד היערות יקבע את התנאים לקבלת רישיון העתקה ו/או כריתה ואת התנאים להליך הרישוי במסגרת המידע להיתר. רישיון להעתקה / כריתה יהווה תנאי לאישור תחילת עבודות. 	<p>4. דגשים להליך הרישוי</p>
<p>ד - נסיעת עצים חדשים</p>	
<p>סך העצים במגרש:</p> <ul style="list-style-type: none"> בתחום המגרש יינטע עץ בוגר, ביחס מינימאלי של עץ בוגר 1 לכל 50 מ"ר פנויים במגרש (שטח מגרש פנוי). כדי לעמוד ביחס האמור יש להשתמש במגוון של סוגי עצים. <ul style="list-style-type: none"> - עצי נוי דורשים שטח פנוי של 8x8 מ"ר - עצי פרי לעומתם דורשים שטח פנוי של 5x5 מ"ר. על כן יש לעודד שילוב וגוון סוגי העצים במגרש. במגרשים בהם אושרה כריתה של עצים יחויב היזם בנטיעת עצים בוגרים תחת כל עץ שייכרת. בחניה עילית ציבורית ו/או פרטית – עבור כל ארבעה (4) מקומות חניה ימוקם עץ בוגר אחד (1). 	<p>1. קביעת כמות וגודל העצים</p>
<ul style="list-style-type: none"> עצי מדרכה (שורשים לא תוקפנים): פנסית-דו נוצתית (אדום), סיגלון חד עלים (סגול), כרבל לביד (אדום), מילה 	<p>2. עצים</p>

<p>ירוקה עד, דולב מקסיקני מורכב דימונד, לגסטרמייה הודית (לבן, ורוד), ברכיכטון אדרי (אדום), אדר מילני, אדר סורי, אלון (סוגים שונים). קו ראשון (על יד הים):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ אשל פרקים, תות עומרי זכר, קופיניון אנכרדי, פיקוס דמוי מגנוליה ▪ עצי פרי: ▪ משפחת הדריס, מנגו, תמר הינדי, מורינגה אינדיקה, רימון 	<p>מומלצים מגרשים פרטיים</p>
<p>עצים פורחים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ צאלון נאה (אדום), כסיה פיסטולה (צהוב), שילטית מסופקת (צהוב), מתחילת פעמונית (אדום), סיגלון חד עלים (סגול), בוהיניה מגוונת (לבן, ורוד), כליל החורש מורכב (ורוד), בומבקס הודי (אדום), טבבויה איפה (ורוד), כוריזיה הדורה (ורוד, לבן עם פסים ורודים), סיסם הודי, אלבציה ורודה / צהובה, משפחת פיקוסים, מגנוליה גדולת פרחים (לבן), לגוסטרמייה, זית. ▪ גנים ציבוריים בקו ראשון על יד הים: ▪ וושינטוניה חסונה, וושינטוניה חוטית, תמר מצוי, סבל פלמטו, שמרופס הומילס, לגונרית פטרסון (Lagunaria Patersnil), היביסקוס טליתי 'סרתריה' (Ficus rubiginosa 'Sitriya') ופיקוס חלוד (Ficus rubiginosa). 	<p>3. עצים מומלצים בגנים ציבוריים</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הרשימה להלן מומלצת לכל תחום העיר ובדגש על: <p>עיר ימים – לאורך הציר הירוק, טיילת 8 – מתחת לגשר, פרוחדור אקולוגי בעיר ימים, נת/542/א – בוואדי, נת/ 556 – בשצ"פ.</p> <p>עצים: אשחר רחב עלים, אלביציה, כאסית האבוב, מכנף נאה, סופורה יפנית, רימון מצוי שיחים: כאסיה סוככנית, בוהיניה גלפינית, בודליאת דוד, שיח אברהם מצוי, רוזמרין רפואי, עפרית הכף צמחים גבוהים: דורנטה מצויה, שנית גדולה, מסמור סיני, חוטמית זיפנית /תרבותית צמחים בינוניים: אזוביון מנוצה, אקליפה מגוונת זן "קונה קוסט" (ירוק-לבן) בלבדו, פיגם מצוי, ריחן בזיליקום תימני, ורבנה ארגנטינאית, חד-אבקן אדום, פנטס אזמלני, עדעד כחול, עדעד קנרי, דו-פרק חופי, אסקליפאס אדום צמחים נמוכים: אזוב מצוי ופשוט(זעתר ואורגנו), דשא דורבן/בופלו, דרדר מאפיר, אספסת הים, אספסת תרבותית, סביון יפו, קריתמון ימי, סביון אביבי/חרצית מצויה/קחווון, כרוב החוף, כתלית יהודה, לשון שור, טוריים צרי-עלים צמחים משתרעים: מלנית ריחנית, כובע הנזיר, וידליה תלת אונתית, לנטנה לילכית, חבלבל החוף, לוטוס מכסיף, תלתן זוחל, ליפיה זוחלת, מקור חסידה ריצרדי, נר הלילה, חנק מחודד</p> <p>צמח מטפס: לבלב מטפס צמחי גינת ירק: כרוב, כרובית, זעתר, צנון צמחי בר²: בוצין מפורק, חלמית מצויה/מעוג כרתי, חרדל השדה/לבן, ארכובית שבטבטית, לפתית מצויה, איסטיס מצוי, מצלתיים מצויים, כרוב החוף, שלח ספרדי, דגניים, נשרן, דורה ארס צובא/דוחן, קנה, שברק מצוי, ינבוט השדה, שלוחית קרחת, אספסת הים, אספסת תרבותית, צלף קוצני, מיני סרפד, שומרר בואיסייה, לפופית החוף, לשישת הצבעים, תלתן זוחל/תלתן הביצות.</p>	<p>4. עצים מומלצים לעידוד פרפרים</p>

² שיטש לעודד וליזום בגינון ציבורי

<ul style="list-style-type: none"> ▪ העצים יישתלו במרחקים של 5.00 – 8.00 מטרים בין עץ לעץ (בהתאם לסוגו), בין מקומות החנייה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. ▪ יש לשמור על מרחק מינימלי של 4 מ' מקיר מבנה. ▪ יש להשתמש במגביל שורשים, סביב התשתיות, להגנה עליהן. ▪ יש להעדיף נטיעות בחזית המבנה הפונה לרחוב על מנת שיצלו על המדרכה, בעיקר במקומות בהם המדרכה צרה מ 2.50 מטר. ▪ במקומות בהם משטח הרוחות מייצר צורך להגנה על הכניסות לבניינים, יש לזכור כי ריכוז עצים בסמוך לכניסות לבניינים מסייע בהפחתת עוצמת הרוח. ▪ בחניונים העצים יישתלו בין מקומות החניה, בפיזור אחיד ככל שניתן. ▪ סביב כל עץ, יותקן מגן עץ ▪ מהנדס העיר או ממטעמו רשאי לקבוע תנאים אחרים על פי שיקול דעתו בהתאם למצב במגרש, זכויות בניה תכסית, ערך חלופי וכדומה – <u>בשלב מסירת המידע להיתר.</u> 	<p>5. מיקום העצים במגרש</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ במגרשים בהם קיימים מרתפים/חניונים תת קרקעיים המגיעים עד גבולות המגרש ובכל מגרש בו ידרשו נטיעות מעל מרתפים יוכנו בתי גידול לעצים שהם בנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף/חניון תת קרקעי. ▪ מרתפים/חניונים מתחת לשצ"פ, שפ"פ או מדרכה ציבורית שרוחבה מאפשר נטיעות עצים (2.50 מטר לפחות) יתוכננו כך שהקצה העליון של גג המרתף (מעל שכבות האיטום) יהיה בעומק 150 ס"מ נטו לפחות מפני הקרקע לאחר הפיתוח. ▪ נפח בית הגידול יעמוד על כ-5 מ"ק : עומק של לפחות 1.5 מטר נטו ושטח פנים מינימלי של 3.5 מ"ר. רשאי מה"ע או מי מטעמו, לקבוע עומק וגודל בית גידול גדול יותר, שטח פנים רחב יותר ועומק 3 מטר על פי שיקול דעתו. ▪ בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין. ▪ בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק בלתי נפרד מבית הגידול. יש להגיש לאישור אדריכל הרישוי תכנית, חתך ומידות בתי הגידול ואופן שילובם במבני הגג. ▪ במקרים מיוחדים, ובאישור מהנדס העיר, ניתן לבנות בית גידול הבולט מעל למישור הקרקע כספסל בגובה 40 ס"מ מעל פני הקרקע. ▪ במקרים בהם לא ניתן לשלב בתי גידול הבנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתפים, או על פי בחירת המתכננים ייבנו המרתפים כך שהקצה העליון של גג המרתף (מעל שכבות האיטום) יהיה בעומק 150 ס"מ נטו לפחות מפני הקרקע לאחר הפיתוח. ▪ במקרה של בניית בית גידול באחריות בעל ההיתר או/ו בעל הנכס, לוודא כי כל פרטי האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה בשצ"פ או בשפ"פ יבוצעו כך שיובטח איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן. ▪ יועץ הבידוד/איטום יהיה חתום על ההגשה להיתר בקטע השייך לבית הגידול לעצים. במקרה של נזילות אחריות התיקון על בעל ההיתר/בעל הנכס ועל חשבונו. 	<p>6. תכנון בתי גידול – כאשר קיימת בניה בתת הקרקע</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ במדרכות ללא עצים אשר רוחבן עולה על 2.5 מ' ומעלה חובה לנטוע עצים. ▪ בין כל העצים אשר יינטעו במדרכה יש להעביר שרוול תת קרקעי בקוטר 4" לצרכי השקיה. אשר יועבר בדופן הפנימית של השוחה ויחבוק את גז העץ. ▪ יש לבצע תאום תשתיות מקדים טרם הנטיעה ולהתקין מגבילי שורשים סביב התשתיות. ▪ במגרשים ציבוריים – סמכות מהנדס העיר או בא כוחו, לדרוש נטיעת עצים בוגרים יותר, על פי שיקול דעתו. ▪ מצ"ב לנוחיותכם קישור להנחיות תכנון בתי גידול במדרכות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 	<p>7. נטיעות במדרכות</p>

תיחום המגרש והגישה אליו

א - גדרות, קירות תומכים, מסלעות

<ul style="list-style-type: none"> • טיפול בגבולות (היקף) המגרש, ממשק עם מגרשים גובלים והמרחב הציבורי 	<p>1. כללי</p>
<ul style="list-style-type: none"> • גדרות הפונות לחזית רחוב ו/או לכל מרחב ציבורי אחר, ישתלבו, בהיבטי עיצוב, חומרי גמר, גוון וגובה, עם גדרות סמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי. • בהיבטים של גובה, חומריות, גוון, מקצב, פרטים, שילוב צמחיה וכד'. 	<p>2. השתלבות בסיבה הבנויה</p>
<ul style="list-style-type: none"> • במטרה לייצר מרחב נעים ובטוח, ותחושת מרחב ופתיחות בין המגרשים • הפרטיים לרחובות העיר: - גובה גדרות בין מגרש פרטי לרשות הרבים (דרך, שב"צ, שצ"פ) יהיה עד 60 ס"מ, מפני המדרכה. - כאשר הפרשי הקרקע בין המדרכה לפני הקרקע במגרש הינם מ 40 עד 120 ס"מ, יש להתגבר על הבדלי הגובה ע"י דרוג באמצעות מסלעה - כדי למנוע נפילה מפנים המגרש. - כאשר הפרשי הקרקע עולים על 120 ס"מ, יש להתגבר על הבדלי הגובה באמצעות מסלעה ו/או פיצול הגדר הבנויה למקטעי קירות תומכים אשר ביניהם רצועות גינון. • עם זאת, בכדי לאפשר תחושת אינטימיות ופרטיות בחצרות השייכות (מוצמדות) לדירות גן בבניה רוויה ובבתים פרטיים צמודי קרקע: - בבתים צמודי קרקע תותר גדר בגובה 1.50 מטר מפני המדרכה. - בדירות גן בבניה רוויה תותר גדר בגובה 1.50 בהיקף החצר השייכת לדירת/ות הגן - אך היא תהיה נסוגה פנימה להותרת רצועת גינון בחזית המגרש, ברוחב של מינימום 60 ס"מ. הגדר בקו המגרש תהיה בגובה של עד 60 ס"מ, מפני המדרכה. - כאשר הפרשי הקרקע בין המדרכה לפיתוח המגרש הינם מ 40 עד 120 ס"מ, תתאפשר התקנת מעקה קל עפ"י התקנות למניעת נפילה. - כאשר הפרשי הקרקע עולים על 120 ס"מ, יש להתייחס לגדר כאל קיר תומך, ולפצלה בדרוג אל תוך המגרש, תוך הותרת רצועת גינון בת 60 ס"מ אל המרחב הציבורי. כולל הסדרת מעי השקיה ע"י בעלי המגרש. הנחיה זו תבוצע גם במקרה בו קיימות פאות בולטות של מרתפים. - גובה גדרות בין מגרשים פרטיים יעמוד על 1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהה. במידה ונדרשת התקנת מעקה יש לבצעו עפ"י התקנות. • במגרשים שאינם למגורים: - במלאכה ותעשייה - יותרו גדרות עד גובה 1.80 • מבני ציבור: - יהיו פתוחים לציבור ככל שמתאפשר. - יש לבחון העמדת המבנים כך שקירות בעלי חלונות עליונים ישמשו כגדרות בנויים, ובמרווחים יותרו רצועות גינון ומסלעות מדורגות. - מומלץ לשקול את השימוש בקיר המבנה כחלק ממערך התיחום של המגרש, כך שהמרווח בינו לבין גבול המגרש יישאר כולו פתוח ומגונן. - במוסדות חינוך יש לפעול עפ"י הוראות חוזרי מנכ"ל רלוונטיים. • שצ"פים: - לא יבנו גדרות בשצ"פים. 	<p>3. גובה גדרות בנויות בין מגרשים פרטיים לרשות הרבים</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ בטיחות! - במקרים בהם תידרש הנמכת הגדר במגרשים פינתיים לשם הבטחת זווית ראיה לרכב הנוסע בכביש, יבוצע פרט נסיגה כאמור בסעיף דירות גן בבניה רוויה – על מחלקת חניה ותנועה לדרוש זאת במסגרת המידע להיתר. שיערים לא יפתחו מעבר לגבול המגרש אל המרחב הציבורי. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הגדרות תהינה באחת מהחלופות הבאות – בהתאם לקיים במגרשים גובלים / סביבה בנויה: <ul style="list-style-type: none"> - טיח גרנוליט / שליכט אקרילי - אבן נסורה - לבני סיליקט - בטון אדריכלי - כורכרית - אבן לקט – באזורי בניה נמוכה וצמודת קרקע בלבד. - מסגרות מגלוונות מבוססות על חגורת בטון ובשילוב גדר חיה. ▪ במתחמים חדשים לפיתוח: ח. גמר לפיתוח, יאושרו ע"י מח' עיצוב עיר טרם מתן אישור תחילת עבודות ראשון בתחום התכנית ויחייבו את כל המגרשים בתחומה. <ul style="list-style-type: none"> ▪ יש ליישם את חומרי הגמר מכל צידי הגדר – לא יותרו גדרות ללא גמר. ▪ בשימוש בחיפוי אבן יש לבצע קופינג תואם. ▪ חומרים למעקות – יש להעדיף אלומיניום ופלדה מגלוונת צבועה, על חומרי עץ המתבלים מהר. לא יותרו מעקות מפלסטיק PVC ודומיו. לא יותרו אריגים למיניהם (יוטה, שמשונית וכד'). ▪ שילוב צמחיה בגדרות מעצים את תחושת הפרטיות בתוך המגרש, ללא פגיעה בתחושה של הולכי הרגל בשטחים הציבוריים. 	<p>4. חומרי גמר לגדרות</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ יש למקם את הנישות וארונות הסעף בניצב לרחוב, ולנצל לשם כך את אזורי הכניסות לחניה. <ul style="list-style-type: none"> - בבתיים צמודי קרקע ניתן יהיה למקם פילרים במקביל למדרכה. - פילרים קיימים לא ישונו בעקבות הנחיה זו. - במקרים בהם יצורף לבקשה להיתר מכתב מאת בעל התשתית הרלוונטי, לפיו לא ניתן למקם את הפילר בניצב לרחוב, יותר מיקום הפילר במקביל. ▪ נישות אלו יסגרו ע"י דלתות פח מחורר, מגלון וצבוע בתנור בהתאמה לגווי הפרזול הקיימים / מתוכננים במגרש ובדגם אחיד להם. ▪ לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה (צובר גז, חדר מכונות וכיו"ב) בגדר הפונה לרחוב. ▪ ברזי כיבוי אש ▪ ימוקמו בשטח המגרש הפרטי מבלי לבלוט לתחום המדרכה או/ו המרחב הציבורי – בניצב לרחוב בסמוך לכניסה לחניה. ▪ יש להימנע ככל שניתן מהצבתם בחזית המגרש – במקרה זה יש להצניעם בגומחה (נישה) שתעוצב כחלק מהגדר. 	<p>5. שילוב מתקנים טכניים בגדרות ארונות סעף, פילרים, גמל מים, פחים, מיכלי גז וכד'</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ לבדיקה באם הגדר / קיר תומך עומד בתקנות פטור מהיתר ראו הנחיות לפטור מהיתר גדרות ושערים. 	<p>6. פטור מהיתר</p>
<p>ב גישה ותפעול</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תכנון הפיתוח ייקח בחשבון את כל הגורמים המיועדים להשתמש בבניין, וכן לתפעל ולתחזק אותו. ▪ התכנון ינצל באופן מיטבי דרכי גישה ושהייה באופן שיחסוך שטחים אטומים 	<p>1. כללי נגישות</p>

<ul style="list-style-type: none"> • וירבה בשטחים מחלחלים. • יש לתכנן עפ"י הוראות ת"י לנגישות 1918 בדגש על חלק 2 – נגישות הסביבה הבנויה. • יש לתכנן גישה בטוחה להולכי רגל – בראיה רחבה של שלביות החיים – ורוכבי אופניים מהמדרכה ומשטחי החנייה אל הבניין, ע"י שבילים המופרדים ממסעות כלי הרכב. • יש לוודא התאמה לתכנית אב לשבילי אופניים מול אגף תכנון ועיצוב עיר. 	ובטיחות
<ul style="list-style-type: none"> • מיקום הכניסה לחניה יסומן בשלב המידע להיתר, ע"ג מפת המדידה ע"י מחלקת חניה – לא ניתן יהיה לשנותו במסגרת בקשה להיתר. • תכנון כניסות/יציאות מהחניות, כניסות להולכי רגל, ומיקום החניות יהיה לאחר בדיקת מפגעים: <ul style="list-style-type: none"> - אין למקם כניסה/יציאה של רכבים דרך מיקום עמודי חשמל / תאורה / עצים / ארונות תקשורת וחשמל סככות אוטובוס. - במידה ותידרש העתקתם – היא תתבצע באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה. • רוחב הכניסה לחניה מינימום 3 מ' במגורים צמודי קרקע, מינימום 4.5 מ' בשאר סוגי הבקשות, בכפוף לעמידה בכל הנחות הגישה והתפעול. • במגרש פינתי ניתן יהיה לאשר 2 כניסות באישור אגף תשתית במסגרת הליך תאום מוקדם. • פתרון כניסת רכבים לתחום המגרש ע"י אבן עליה לרכב ללא פגיעה ברצף ונוחות תנועת הולכי הרגל. • אבן שפה מונמכת תתאפשר במקרים חריגים בלבד, בכפוף לאישור מוקדם של מחלקת תנועה וחניה. 	2. כניסות לחניה / תאום תשתית
<ul style="list-style-type: none"> • רחבת כיבוי אש תתוכנן בתחום המגרש הפרטי ללא פגיעה במרחב הציבורי, ובהתאם לתקנות. • במבנים בני 4 קומות ומטה (כולל חדר על הגג / עליית גג) לא תתוכנן רחבת כיבוי אש. חלה חובה לתת פתרון מאושר אחר. • במידה וקיים קו מתח עילי בכניסה לרחבת כיבוי אש, העתקת הקו תתבצע באחריות ועל חשבון מבקש הבקשה. • במקרים חריגים בלבד בהם מבוקש למקם את הרחבה בזכות הדרך: <ul style="list-style-type: none"> - יתקיים דיון משותף לנציגי העירייה, כיבוי אש והמתכנן, במסגרתו יובהר מעל לכל ספק כי אין פתרון אחר מלבד מיקום הרחבה בזכות הדרך. - אישור ועדת התנועה העירונית לביטול חניות ציבוריות בזכות הדרך. - אישור מנהלת מח' אישורי תנועה וחניה כאשר לא מבוטלות חניות. - הסכמות ותנאים אלו יושלמו טרם הגשת בקשה להיתר בניה. 	3. מיקום רחבות כיבוי אש חלק ג' פרק ז' סימן ה' לתקנות התכנון והבניה
<ul style="list-style-type: none"> • נגישות – חדר האצירה ימוקם במפלס הגישה לרכב פינני, ובאופן שיבטיח גישה ללא הפרעה לעובדי התברואה אל חדר האצירה. • במידה ומתוכנן מחסום כניסה לרכבים, יש להשאיר בציוד 1.5 מטר פנייים למעבר העגלות בעת פינויין. • גישה לפינוי ידני של מיכלונים (360 ליטר) <ul style="list-style-type: none"> - שביל מרוצף או יצוק שרוחבו 1.1 מטר לפחות ושיפועו לא יעלה על 5%. - מרחק מירבי בין מתקן האצירה לרכב הפינוי יהיה 25 מטר. • גישה לפינוי ידני של מיכל/עגלה (1,100 ליטר) <ul style="list-style-type: none"> - שביל מרוצף או יצוק שרוחבו 1.6 מטר לפחות ושיפועו לא יעלה על 5%. - מרחק מירבי בין מתקן האצירה לרכב הפינוי יהיה 15 מטר. • דרך גישה לרכב פינני בתחום המגרש הפרטי (במידה ונדרש) <ul style="list-style-type: none"> - רוחב הדרך לא יקטן מ 4.2 מטר. - שיפוע הדרך לא יעלה על 12%. - גובה פנוי לרכב הפינוי 4.5 מטר. 	4. אצירת אשפה – גישה ותפעול

<p>- העמסת הפחים תתבצע כשכל רכב הפינוי על משטח מישורי.</p> <p>שביל/דרך גישה:</p> <p>- שביל הגישה יהיה מרוצף, מסומן בצבעי איסור חניה ו/או יותקנו בו עמודי חסימה המאפשרים מעבר כלי אצירת האשפה. תותקן בו תאורה מוגנת מים, שתאפשר שימוש בשעות החשכה.</p> <p>יש להבטיח גישה נוחה לרכב פינוי אשפה במעמס של 30 טון לפחות בדרכי הגישה אל כלי האצירה / חדר האשפה.</p> <p>במידה והגישה לחדר האשפה על גבי גג חניון תת קרקעי יש להציג תכנית עם חישובים סטטיים המראים כי התקרה עומדת בעומס האמור.</p> <p>רדיוס סיבוב מינימלי 9.0 מטר.</p> <p>בכניסה למגרש יונמכו פני המדרכה ע"י אבן עליה לרכב, ברוחב 4 מטר.</p> <p>הנ"ל יוצג על גבי נספח תנועה וחניה, חתום ע"י יועץ התנועה, כתנאי לקליטת הבקשה להיתר.</p> <p>הנחיות לתכנון חדרי אשפה ראו פרק 10 – תכנון חדרי אשפה.</p> <p>הנחיות לסוג המתקן הנדרש וכמות כלי האצירה, עפ"י מהות הבקשה, ראו פרקים 3 – 7.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ חניות תפעוליות, לרבות רחבות פריקה וטעינה יתוכננו בתחום המגרש הפרטי, לא תותר הפרעה למרחב הציבורי. ▪ ברחובות עם חזית מסחרית, פריקה וטעינה תעשה ברחוב. ▪ רחבות לפינוי גזם / ופסולת מיחזור. 	<p>5. היבטים תפעוליים</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ עבודות פיתוח בהיקף קטן, יתכן ויהיו פטורות מהגשת בקשה להיתר בניה, ▪ לבדיקה באם העבודה המתוכננת עומדת בתקנות הפטור ראו הנחיות לפטור מהיתר עבודות פיתוח ושיפור נגישות. 	<p>6. פטור מהיתר</p>

<h3 style="text-align: center;">הנחיות לעריכת תכנית הפיתוח</h3>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ יש להגיש, כחלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בנייה, תכנית פיתוח של המגרש וסביבתו. ▪ בבקשות לבנייה ציבורית / בעלת אופי ציבורי (במגרשים ציבוריים ו/או פרטיים), מלונאות תעסוקה ומסחר או לבנייה המיועדת למגורים רבי קומות ומגדלים, תיערך תכנית הפיתוח ע"י אדריכל נוף. ▪ תכנית הפיתוח תכיל ותקבע את כל הקיים והמתוכנן בשטח המגרש. ▪ נדרשת הצגת התאמה לפיתוח השטח הציבורי הגובל, וכן ממשק עם מגרשים גובלים על כל תחום השטח המוצג המפה המצבית. ▪ על תכנית הפיתוח להיות תואמת להוראות התב"ע ונספח הבינוי. במידה ונספח הבינוי הינו מנחה יש לפרט את השינויים בין תכנית הפיתוח לנספח הבינוי. ▪ תכנית הפיתוח תערך בקני"מ 1:100 / 1:250 תוצג על רקע – ובהלימה – למפה המצבית (תקנה 4) ומפת איתור העבודה (תקנה 5) ותכלול בנוסף לאמור בהן: 	<p>1. כללי</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ סימון כל המבנים הקיימים והמוצעים במגרש, כולל בניה נלווית (חדרי אשפה, שנאים, מחסנים, חניות מקורות, וכד'). ▪ סימון כל המפלסים הקיימים והמתוכננים במגרש – כולל כניסות למבנים, פינות המגרש, פינות מגרשים גובלים וכו. ▪ הצגת סכמת יחסי פנוי/בנוי (לחישוב תכסית ומס' עצים) המציגה את: שטחי המגרש/ חלק מבונה/ חלק פנוי, כמות העצים הנדרשת. 	<p>2. בינוי קיים ומוצע</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ על פני תכנית הפיתוח יסומן מיקום צובר הגז באדום, וכל תוואי צנרת אספקת הגז תסומן בירוק. יש להציג כל מע' טכנית הקשורה לצובר ו/או קיימת בסביבתו. 	<p>3. סימון צובר גז</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ יש להציג את כל המבנים על החלקה ולסמן את מרחקו של הצובר מהם. ▪ במידה וקיימת קומת מרתף, יש לסמן היקפה ומרחק מהצובר וכן הוכחה כי לא מתאפשרת זליגה ו/או דליפה מהצובר אליה באמצעות מעצרה ו/או מנדף. ▪ סימון מקום ההידרנטיים מהצובר. ▪ פרטים של הצובר הכוללים מידות, נפח וכל הנדרש עפ"י התקן. ▪ יש להציג שני חתכים ניצבים דרך מתקן הגז. כולל המבנה. 	<p>בנוסף לכל הנדרש בת"י 158</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ סימון גרפי ברור של מערך כיסויי הקרקע – אטומים ומחלחלים, בשטח הפנוי מבינוי – חומרי הגמר (כולל פרוט ואופן הנחה), מדרגות (במידה ויש), מיסעות, חניות עיליות, רחבות היערכות לכיבוי אש (כולל ציון מידותיה ומרחקה מהמבנה), אזורים בעלי אופי גנני כולל פרוט סוג הכיסוי הקיים והמוצע. ▪ סימון מקומות החניה, בתכנית הפיתוח, העילית יותאם לנספח התנועה, ואינו בא להחליף אותו. ▪ הצגת פתרונות למערכות הטכניות המשרתות את המבנה כגון: חצרות שרות/משק, אזורי טעינה/פריקה, מדי מים, בלוני גז, מתקני אשפה, כיבוי אש, צנרת ביוב אנכית, יציאות אוורור למרתפים וכד'. ▪ הצגת אלמנטים המשולבים בפיתוח, כגון מצללות (פרגולות), חניות מקורות, סככות, פיסול, ריהוט גן ורחוב, שלטי הכוונה והתמצאות, עמודי תאורה, שימושים נלווים וכד'. ▪ הצגת הפתרון המוצע לניקוז מי גשם מהבינוי ומהמגרש וסכמת יחסי ריצוף (אטום) / גינון (מחלחל) – לחישוב % החלחול. ▪ סימון עצים קיימים ומוצעים (מתוכננים) בתחום המגרש ועד 4 מ' ממנו, (ימוספרו בהתאם למצוין בתוכנית המדידה) כולל סוג העץ, קוטר הגזע והצמרת. ▪ תכנית וחתך בית הגידול של כל אחד מהעצים המיועדים להינטע מעל מבנים (מצעים מנותקים). ▪ פירוט תכנון ראש ומע' ההשקיה, פריסת קווים, לרבות ברצועות הגינון בין גדרות מדורגות (מפוצלות) והצגת פרטי הביצוע – <u>ביצוע</u> יהיה תנאי לתעודת <u>גמר</u>. תכנון עבודות גינון והשקיה יעשה ע"י אדר'/הנד' נוף. ▪ יש לכלול את סוגי הצמחים ע"ג התכנית – סוג הצמחייה יותאם לשימוש שלה במגרש – כיסוי קרקע, גדר חיה הצללה וכד'. 	<p>4. כיסוי הקרקע מתקנים ותשתיות</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הצגת אופן החיבור למגרשים גובלים – במפלסים וחומרי הגמר – כולל מיקום מדרכות חניות ושבילים להולכי רגל ואופניים, ריהוט רחוב, גופי תאורה עצים וכו'. וכן סימון דרכי הגישה ומיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב למגרש, כולל פרטי אבן עליה לרכב. ▪ תאום תשתיות – יש להציג מיקום עמודי החשמל, קווי טלפון, מתח גבוה, מים, ביוב, תיעול, מדי מים, שוחות וכד', הנמצאים או עוברים בשטח המגרש וסביבתו הקרובה. ▪ יש להציג פריסת מסלעות, גדרות וקירות תומכים בקנ"מ 1:100 בכל היקף המגרש – קיימות ומתוכננות – כולל הצגת השתלבות הגדר המוצעת ברצף הגדרות במגרשים הגובלים. ▪ יש לציין את חומרי הגמר (לרבות מגרשים גובלים) ומפלסי הקרקע משני צידי הגדר. ▪ יצינו המפלסים והמידות הן של חלקי הגדר הבנויים והן של המעקות הקלים המותקנים מעל הבנוי (דוגמת מסגרות מגלוונות וכד'). ▪ יוצגו פרטים ארכיטקטוניים וקונסטרוקטיביים בקנ"מ 1:20 של הגדר והקירות התומכים, ואופן ניקוזן. לקירות תומכים יצורפו גם חישובים סטטיים. 	<p>5. תיחום וגישה</p>