



הנחיות מרחביות

מועצה מקומית מזכרת בתיה



דצמבר 2023

מהדורה 6

ראשי פרקים

צמודי קרקע- עמוד 4

- חזית קדמית לרחוב
- גדרות, שערים
- גגות, מרפסות, פרגולות
- מערכות טכניות, מבני עזר
- שילוט
- מדרגות חיצוניות, בריכות שחייה

בנייה רוויה- עמוד 15

- חזית קדמית לרחוב
- גדרות, שערים
- גגות, מרפסות, פרגולות
- מערכות טכניות, מבני עזר
- שילוט
- מדרגות חיצוניות, בריכות שחייה

מרחב ציבורי- עמוד 25

- מבני ציבור
- מרחב הרחוב

מטרות ודברי הסבר

חשיבות איכות החיים בערי המדינה הכוללת וגוברת. ליצירת עירוניות טובה יש צורך בשפת עיצוב ברורה המדגישה את הצביון המקומי ומשמרת את נקודות החזקה בו. ההנחיות המרחביות מייצרות וודאות ושקיפות בדרישות הוועדה והמועצה למול התושבים, בעלי הנכסים, העוסקים בתכנון ובקבלת היתרי בניה.

פיתוח ועיצוב מגרש והמרחב הציבורי סביבו יחד עם עיצוב אדריכלי של הבניין משפיעים רבות על חווית האדם בשכונתו.

בפיתוח מגרש נקבע איך מבנים, תנועה, חניה וגינון ממוקמים ויוצרים סביבה עירונית המעודדת הליכה ברגל, מפגש ושהייה של התושבים במרחב. גם לעיצוב הבניין תפקיד חשוב ביצירת עירוניות - המסה הבנויה, חזית המבנה לרחוב, ריבוי פתחים בחזית, מיקום הכניסה ואלמנטים אדריכליים נוספים.

העקרונות המרכזיים בכתיבת ההנחיות המרחביות:

- אפיון ועיצוב מרחב ציבורי איכותי, נעים ובטוח, תוך שמירה על חופש עיצובי מרבי של הפרט בסביבתו.
- ליצור חיבור נכון בין הבינוי הקיים לבינוי חדש.
- הקשר המתקיים בין החלקות הפרטיות למרחב הציבורי הגובל בהן.
- גיבוש סטנדרט עיצובי במרחב בהתאם לאופי של הרחובות והאזורים השונים ביישוב.

מתודולוגית העבודה של כתיבת ההנחיות המרחביות מבוססת על תהליך למידת המרחב הבנוי במזכרת בתיה ועמידה על מאפיינים מקומיים המבחינים ומייחדים את מזכרת בתיה.

חשיבות ההנחיות המרחביות למרחב הציבורי (הרחובות, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור) איננה יורדת מחשיבות ההנחיות בחלקות הפרטיות. ישנה חשיבות רבה בשילוב ההנחיות לשטחים הפרטיים והציבוריים בעיצוב המרחב הבנוי במזכרת בתיה. הפרק האחרון בכל אזור מוקדש להנחיות אלה. מתוך תפישה כי הן בעלות השפעה רבה על איכות החיים של התושבים במרחב הישוב לטווח ארוך.

במידה ויש סתירה בין הוראות בתכנית לבין הוראות המרחביות, בהתאם לקבוע בסעיף 145ד (א) לחוק התכנון והבנייה ההוראות שנקבעו בתכנית גוברות.

מובהר כי ההנחיות המרחביות לא חלות על מתחמי השימור שנקבעו בתכניות זמ/238, זמ/4/224 ו- זמ/1/206

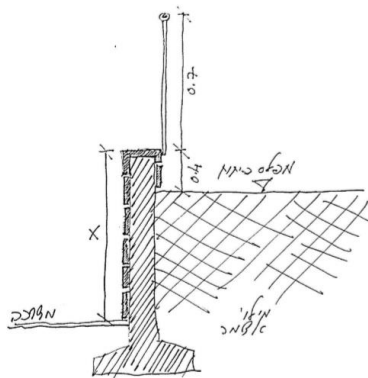
צמוד קרקע

מבנה פרטי של עד שתי קומות עם או ללא עליית גג בעל כניסה ראשית אחת למבנה וגינה סביבו ולעיתים ישולב בו חלל לתעסוקת בני הבית, בהתאם לתכנית החלה במקום.

ההנחיות המרחביות הנוגעות לסוג בניה זו מתרכזות בעיקר בגבול המגרש הפרטי הפונה למרחב הציבורי ולחזית המבנה לרחוב בשל ההשפעה של גורמים אלה על איכות הסביבה הבנויה של המקום תוך מחשבה על איכות חיי התושבים בו המתנהלים גם במרחב הציבורי ולא רק בפרטי.

קווי בנין	לפי תכנית
גובה בנין	לפי תכנית
חזית קדמית לרחוב	- גובה הכניסה הקובעת יהיה מ-0.5 ועד 1.2 מטר, מעל פני מפלס המדרכה. - כל שתי יח"ד צמודות (דו משפחתי) יהיו בעלות חזית אדריכלית דומה/ מתואמת. - אם הבניה מתבצעת בשלבים, על מגיש הבקשה הראשון להיתר, להציג תכנית צל. על מגיש הבקשה השני, להתאים את עיצובו בהתאם להיתר של המגיש הראשון, מבחינת חומרי גמר, סוג הגג, גובה המבנה ועיצוב הפתחים. - לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית, למעט מרזבים. המרזבים יהיו ממתכת, פלדה או נחושת. המרזבים לא יהיו מפלסטיק. במידה ובחרו לעשות את המרזבים מפלדה או ברזל, המרזבים יהיו צבועים בגוון של המבנה. - עיצוב הבניין ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות. - החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה פתחים בשטח של 30% לפחות משטח החזית הקדמית. - תכנון התאורה בתוך המגרש יעשה בדרך שהתאורה לא תופנה למרחב הציבורי. - בדו משפחתי לא יותרו תוספות בנייה שאינן הרמוניות לכל הקומות בבניין/ תוספות מתואמות מבחינה עיצובית. - אין להתקין מערכות מיזוג אויר בחזית הקדמית של המבנה. - חצר אנגלית מחוץ לקווי הבניין – יש לתכנן חצרות אנגליות לפי הוראות תקנות חוק התכנון והבנייה. רק במקרה בו מתוכנן ממ"ד במרתף (ורק בחלק בו מתוכנן ממ"ד) תשקול הוועדה לאשר הקלה בעומק החצר האנגלית מעבר לקבוע בתקנות ולא יותר מעד 2.0 מטר.
חומרי גמר בבתים פרטיים	בנוסף למאושר בתכנית הבינוי של תכנית זמ/2/250, יותר חיפוי בחומרי בניה אחרים ובלבד שיהיו עמידים ובגוונים בהירים.

- **גדר קשיחה תהיה מאבן בלבד.**
- **גדר קלה** הינה מהחומרים הבאים: עץ ואלומיניום.
- גובה הגדר **בחזית הקדמית** לא יעלה על 1.5 מטר ללא כל תוספת מעל, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר. את החלק הנותר של הגדר, ניתן לבנות בגדר קלה, ובתנאי שהתכנית החלה במקום לא קובעת אחרת.
- **החלק הבנוי** (גדר קשיחה) לא יעלה על 1 מטר **בחזית הקדמית.**
- **בחזית הקדמית, במידה ונוצר הפרש גבהים** בין מפלס המדרכה לבין מפלס הפיתוח, החלק הבנוי (גדר קשיחה) מעל פני מפלס הפיתוח (פני הקרקע הגבוה) יהיה בגובה עד 40 ס"מ בלבד ואת החלק הנותר של הגדר, יש לבנות בגדר קלה בלבד כך שגובה הגדר ממפלס הפיתוח הגבוה לא יעלה על 1.10 מטר. המעקה הקל של הגדר יהיה צמוד למישור הפנימי של הגדר הבנויה. מומלץ לשלב גדר חיה על גבול המגרש.



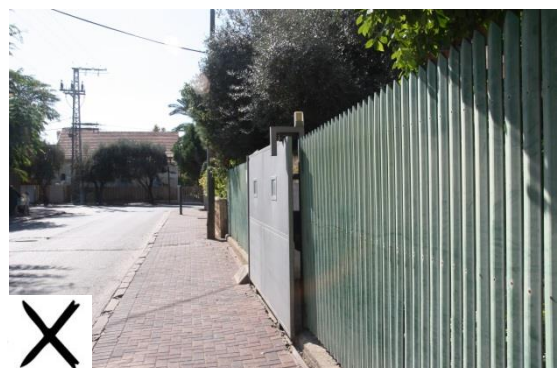
- **בחזית הקדמית, במידה וקיימת חזית מסחרית לבניין לא תותר הקמת גדר,** בחזית הפונה לרחוב.
- חזית הגדר הפונה לשצ"פ או לשב"צ תחופה באבן.
- גדר צדדית, בין שתי חלקות מגורים, יכולה להיות מרשת או מגדר חיה או גדר בנויה כאשר 0.9 מטר בנויים ועד 0.9 מטר גדר קלה מעל ובתנאי שהתכנית החלה במקום לא קובעת אחרת.

- שער להולכי רגל הפונה לרחוב
 - רוחב מקסימלי 1.5 מ'
 - גובה מקסימלי 1.2 מ'
 - פתיחת השערים תהיה לתוך תחום המגרש
 - במידה והשער יהיה בנסיגה של 1.0 מ' תותר פתיחת השער לכיוון המדרכה
 - לכל היותר 20% משטח השער יהיה אטום
 - שער מרשת יהיה ממוסגר ומגלון

- חניה
 - במידה ומדובר בחניה מקורה בתחום המגרש, הקירוי יהיה על ידי קירוי קל אופקי עד 2.5 מטר
 - לא תותר חניה לרחוב בקירוי רעפים
 - רוחב החניה הפונה לרחוב לא יעלה על 3.0 מ', עבור חניה בודדת
 - קירוי החניה לא יחרוג מקו המגרש/חלקה
 - לא תותר סגירת חניה מקורה
 - במקרה שבו אושרה ע"י הוועדה חניה עוקבת, ישמר מופע עיצובי אחיד כלפי הרחוב, בדומה לשאר החניות המקבילות ברחוב.

-
- שער חניה
 - בתור שער חניה יותר להציב עמוד מתרומם, שער נגרר או שער נגלל למעלה בלבד
 - בעת פתיחתם וסגירתם, העמוד או השער לא יעברו את גבול המגרש
 - השערים יהיו מגלונים וצבועים. השערים יכולים להיות מאלומיניום, פח או ברזל בלבד
 - רוחב השער הנגרר לא יעלה על 3.0 מ'. וגובהו לא יעלה על 1.20 מ'. השער יהיה אטום עד 50% משטחו

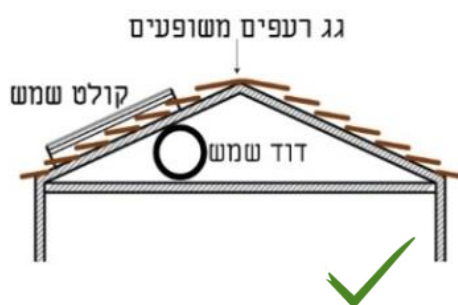
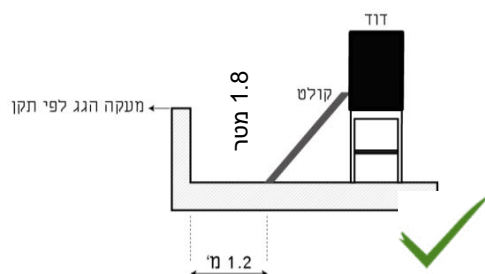
*שינויים שבוצעו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 17.12.23



גגות

- השיפוע של גג רעפים לא יעלה על 40%
- התקנת מערכות טכניות על גגות שטוחים תותר בתוך מסתור מבונה, כאשר הם בנסיגה של לפחות 1.20 מ' מקו המעקה של הגג. המסתור המבונה יהיה בגוון המבנה וגובהו יהיה 1.8 מטר
- התקנת מערכות טכניות על גגות רעפים אסורה, למעט קולטני שמש ופאנלים פוטו-וולטיים
- בגג משופע, דוד השמש יוסתר בתוך חלל הגג

מערכות טכניות על גג שטוח



מרפסת

- מעקות וסורגים יהיו מברזל
- גובה המעקה לא יעלה על הנדרש בחוק
- החלק האטום במעקה לא יעלה על 0.4 מ', מגובה רצפת המרפסת
- לא תתאפשר סגירה אנכית של מרפסות
- לא תותר התקנת מרקיזות
- לא תותר הצבת מבנים יבילים, מחסנים מבני עזר מכל סוג על המרפסת



פרגולה

- יש להתקין את הפרגולה אופקית למישור הרצפה
- לא תותר סגירה אנכית של הפרגולה
- יותר קירוי המצללה בגוון שקוף בלבד וללא גוונים.
- יותר מרזבים ותעלות ניקוז במצללות ובלבד שלא ימוקמו בחזית המגרש.
- אין לחבר פרגולה לגדר גבול המגרש
- במרפסת הפרגולה לא תבלוט מקו מעקה
- במרפסות הפרגולה תעקוב אחר קו המתאר של מעקה המרפסת
- בגג הפרגולה תהיה בנסיגה של 1.2 מטר
- בדירות גן ובצמודי קרקע המרחק מהפרגולה עד לגבול המגרש לא יפחת מ-2 מטר
- בחזית הקדמית ניתן לבנות פרגולה עד למרחק 2 מטר מגבול המגרש



*שינויים שבוצעו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 17.12.23

מערכות טכניות

- לא תותר התקנת מערכות טכניות בחזית הבניין לרחוב
- **בחזית הקדמית ובחזיתות הצדדיות של הבניין לא תותר התקנת מסתורים הבולטים**
- הפילרים לחשמל/בזק/תקשורת ימוקמו **בחזית המגרש** באחת הפינות או בחניה
- **נישת הפילרים תרוצף בקרמיקה או באבן משתלבת בשיפוע יורד כלפי המדרכה.**
- לא יותקנו **אנטנות סלולריות** על המבנה
- **מתקני אשפה** יהיו בתוך נישה בנויה מחומר קשיח : בלוקים + טיח
- **נישת האשפה תחופה פנימית בקרמיקה או באבן רחיצה.**

*שינויים שבוצעו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 17.12.23

- כללי
 - לא תותר הצבה של שילוט מכל סוג שהוא על גבי גגות המבנים
 - שילוט לעסק יותקן רק במבנה בו בית העסק פועל
 - חל איסור על שילוט על גבי מרקיזות או יריעות
 - תאורה: אסור שהשלט יאיר בעצמו. יש להאיר את השלט בעזרת תאורה חיצונית.
 - אור מוטל קבוע בלבד
 - לכל בית עסק יהיה שלט אחד בלבד על גבי המבנה

- | | |
|--------|---|
| חזית | ▪ רוחב השלט לא יחרוג מהחזית השייכת לעסק |
| מסחרית | ▪ גודל האותיות בשילוט על חזית בית העסק לא יעלה על 10 ס"מ |
| לרחוב | ▪ לא ניתן לאחד חזיתות מסחריות לחזית מסחרית ארוכה |
| | ▪ קצהו התחתון של השלט לא יהיה נמוך מ - 2.50 מ' מגובה המדרכה |
| | ▪ ניתן להתקין את השלט גם על הכניסה הראשית או על הגדר של המבנה |

- | | |
|----------------|---|
| סוככים | שילוט על סוכך: |
| בחזית בית העסק | ▪ שילוט אחיד באותיות שגובהן אינו עולה על 25 ס"מ |

- | | |
|---------------|--|
| שילוט עליו | ▪ השלט יהיה בגודל של עד 40X30 ס"מ |
| שם האדריכל | ▪ השלט יהיה ממתכת, ברזל או נחושת |
| ו/או שם הקבלן | ▪ השלט יותקן על המבנה בכניסה הראשית או על הגדר של המבנה בלבד |
| | ▪ השלט יתלה עד גובה של 1.50 מ' מגובה מפלס הכניסה למבנה |

- | | |
|-------------------------------|--|
| שלט | ▪ על כל מבנה יותקן שלט המציין את שם הרחוב ומספר הבית |
| המציין את שם הרחוב ומספר הבית | ▪ השלט יותקן על המבנה בכניסה הראשית או על הגדר של המבנה בלבד |



לא תותר התקנת שלט על גגות



סוכך החזית המסחרית יהיה אחיד לכל רצף החזיתות



מדרגות חיצוניות

- לא תותר בניית מדרגות חיצוניות מחומרים קלים
- לא תותר בניית מדרגות חיצוניות לקומות שונות של אותה דירה
- לא תותר בניית מדרגות חיצוניות בחזית הקדמית
- תותר בניית מדרגות חיצוניות לטובת גישה ליחידת דיור נפרדת: חובת בניית קירות למדרגות בחומרי גמר בהתאמה למבנה הקיים ובתנאי שהתכנית החלה במקום מאפשרת זאת
- המדרגות יוצמדו לחזיתות המבנה הקיים, ללא תמיכת עמודים
- המדרגות לא יחסמו פתחים קיימים לשכנים ולא ימנעו מהם אפשרות להרחבות עתידיות

בריכות שחיה במגרשי מגורים

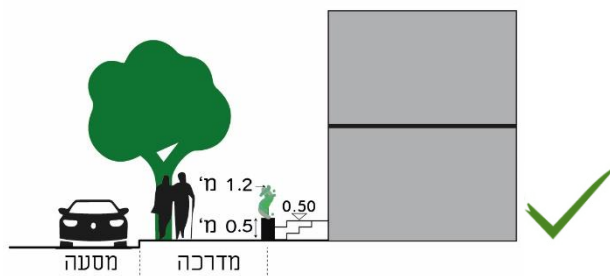
- מומלץ לתכנן את בריכת השחייה בחזית האחורית
- מיקום הבריכה יהיה במרחק של 1 מטר לפחות מהמבנה / גבול המגרש/ חזית המגרש.
- מותר חדר מכונות אחד במגרש במסגרת השטחים המאושרים
- יש להשאיר מרחק של לפחות 1 מ' בין גדר בטיחות ובין הבריכה ליצירת מעבר בטוח
- יש לשים שלט סימון אזהרה ליד הבריכה
- בגבול בין מגרש שיש בו בריכת שחיה ובין מגרש שכן, וככל שהבריכה נמצאת בסמיכות אל המגרש השכן, הבקשה להיתר תכלול פתרון אקוסטי להפחתת הרעש
- ג'קוזי וכל מתקן מים המותחם באלמנטים קבועים או שגובה המים בו מעל 11 ס"מ ייחשבו לבריכה פרטית ויעמדו בתנאים הנדרשים מבריכה פרטית
- חדר מכונות ובורות משאבות יהיו תת קרקעיים בלבד
- בכל מקרה לא תותר הקמת חדר מכונות ובורות משאבות במרחק של פחות ממטר אחד מגבול מגרש שכן
- שטח בריכת השחייה יהיה מוגדר ע"פ חוק התכנון והבנייה

*שינויים שבוצעו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 17.12.23

בנייה רוויה / גבוהה

בניה רוויה מתייחסת לבינוי בו יש יותר מ- 6 יח"ד וגובה המבנה עד 29 מ' (9 קומות)

קווי בנין	לפי תכנית
גובה בנין	לפי תכנית
חזית קדמית	גובה הכניסה הקובעת יהיה מ-0.5 ועד 1.2 מטר, מעל פני מפלס המדרכה.
לרחוב	- לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית, למעט מרזבים. המרזבים יהיו ממתכת, פלדה או נחושת. המרזבים לא יהיו מפלסטיק. במידה ובחרו לעשות את המרזבים מפלדה או ברזל, המרזבים יהיו צבועים בגוון של המבנה. - עיצוב הבניין ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות. - החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה פתחים בשטח של 30% לפחות משטח החזית הקדמית. - תכנון התאורה בתוך המגרש יעשה בדרך שהתאורה לא תופנה למרחב הציבורי. - אין להתקין מערכות מיזוג אוויר בחזית הקדמית של המבנה. - לא יותרו תוספות בניה שאינן אחידות לכל הקומות בבניין: פרגולות לפי מפרט אחיד, סגירת מרפסות, הגדלת דירות, תוספת חדר. - פתחים בחזית יהיו במישור הקיר או שקועים. אין להבליט פתחים בחזית קדמית או צדדית. - סורגים יהיו אחידים בכל הבניין.
חומרי גמר	*בתכנית זמ/250 ניתן יהיה לשלב טיח אקרילי באלמנטים מסוימים כגון:
בבניה רוויה	- מרפסות, קורה דקורטיבית וכו'. *תיקונים מתאריך 31/05/2023

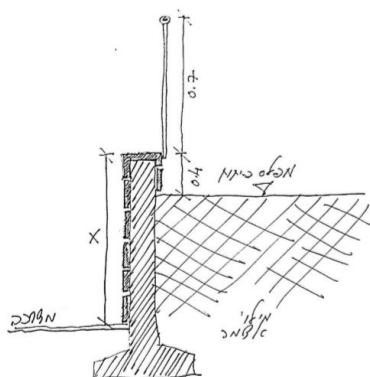


מפלס הכניסה לבניין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית המבנה.



גובה הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית המבנה.

- **גדר קשיחה תהיה מאבן בלבד.**
- **גדר קלה** הינה מהחומרים הבאים: עץ ואלומיניום
- גובה הגדר **בחזית הקדמית** לא יעלה על 0.6 מטר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר. את החלק הנותר של הגדר, ניתן לבנות בגדר קלה
- **החלק הבנוי** (גדר קשיחה) לא יעלה על 0.6 מטר **בחזית הקדמית**
- **בחזית הקדמית, במידה ונוצר הפרש גבהים** בין מפלס המדרכה לבין מפלס הפיתוח, החלק הבנוי (גדר קשיחה) מעל פני מפלס הפיתוח (פני הקרקע הגבוה) יהיה בגובה עד 40 ס"מ בלבד ואת החלק הנותר של הגדר, יש לבנות בגדר קלה בלבד כך שגובה הגדר ממפלס הפיתוח הגבוה לא יעלה על 1.10 מטר. המעקה הקל של הגדר יהיה צמוד למישור הפנימי של הגדר הבנויה. מומלץ לשלב גדר חיה על גבול המגרש.



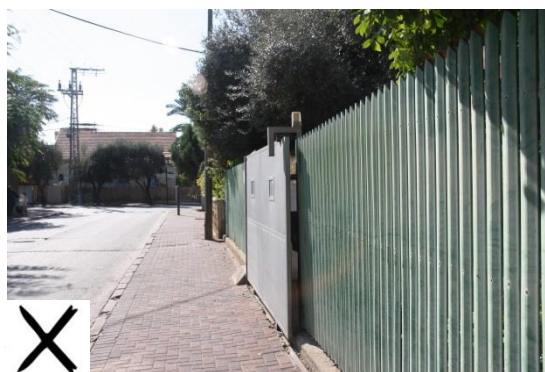
- **בחזית הקדמית, במידה וקיימת חזית מסחרית לבניין** לא תותר הקמת גדר בחזית הפונה לרחוב
- חזית הגדר הפונה לשצ"פ או לשב"צ תחופה באבן.
- גדר צדדית, בין שתי חלקות מגורים, יכולה להיות מרשת או מגדר חיה או גדר בנויה כאשר 0.9 מטר בנויים ועד 0.9 מטר גדר קלה מעל ובתנאי שהתכנית החלה במקום לא קובעת אחרת
- לא יהיה גידור כלשהו בקווי גבול המגרש הפונים לחזית מסחרית

- שער להולכי רגל הפונה לרחוב
- פתיחת השערים תהיה לתוך תחום המגרש
- במידה והשער יהיה בנסיגה של 1.0 מ' תותר פתיחת השער לכיוון המדרכה ובלבד שהשער לא יבלוט מתחום המגרש גם בעת פתיחתו
- לכל היותר 20% משטח השער יהיה אטום
- שער מרשת יהיה ממוסגר ומגלון
- מפלס המדרכה לא ישתנה בחזית גם בכניסות לחניה



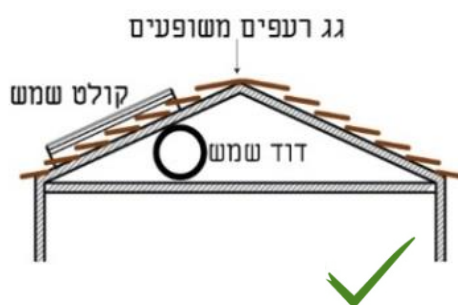
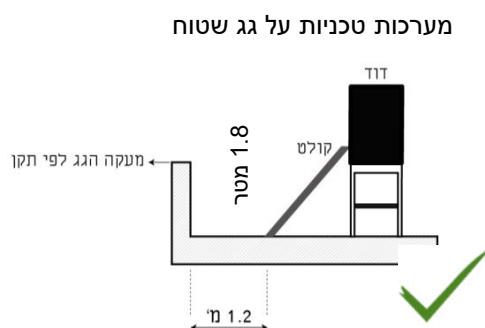
- חניה
- במידה ומדובר בחניה מקורה בתחום המגרש, הקירוי יהיה על ידי קירוי קל אופקי עד 2.5 מטר
- לא תותר בניית דפנות למסגרת קירוי החניה

- שער חניה
- בתור שער חניה יותר להציב עמוד מתרומם, שער נגרר או שער נגלל למעלה בלבד.
- בעת פתיחתם וסגירתם**, העמוד או השער לא יעברו את גבול המגרש.
- השערים יהיו מגלונים וצבועים. השערים יכולים להיות מאלומיניום, פח או ברזל בלבד.
- רוחב השער הנגרר לא יעלה על 3.0 מ'. וגובהו לא יעלה על 1.20 מ'. השער יהיה אטום עד 50% משטחו.



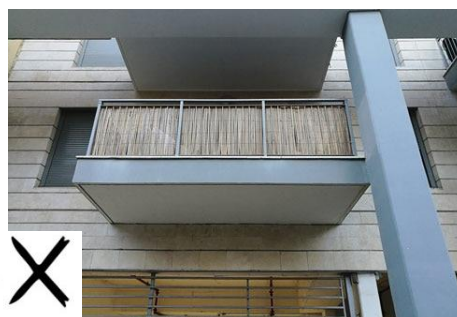
גגות

- השיפוע של גג רעפים לא יעלה על 40%
- התקנת מערכות טכניות על גגות שטוחים תותר בתוך מסתור מבונה, כאשר הם בנסיגה של לפחות 1.20 מ' מקו המעקה של הגג. המסתור המבונה יהיה בגוון המבנה וגובהו יהיה 1.8 מטר
- התקנת מערכות טכניות על גגות רעפים אסורה, למעט קולטני שמש ופאנלים פוטו-וולטיים.
- בגג משופע, דוד השמש יוסתר בתוך חלל הגג



מרפסת

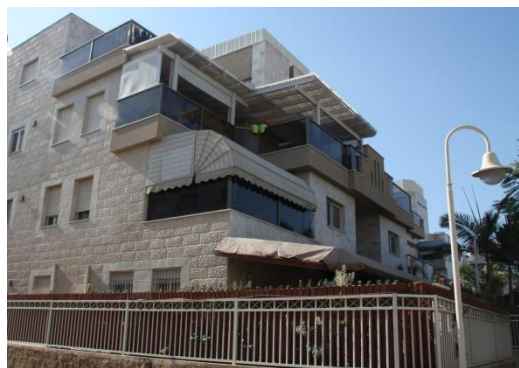
- מעקות וסורגים יהיו מברזל
- גובה המעקה לא יעלה על הנדרש בחוק
- החלק האטום במעקה לא יעלה על 0.4 מ', מגובה רצפת המרפסת
- לא תתאפשר סגירה אנכית של מרפסות
- לא תותר התקנת מרקיזות
- לא תותר הצבת מבנים יבילים, מחסנים מבני עזר מכל סוג על המרפסת



- מעקה המרפסת לא יהיה אטום

פרגולה

- יש להתקין את הפרגולה אופקית למישור הרצפה
- לא תותר סגירה אנכית של הפרגולה
- יותר קירוי המצללה בגוון שקוף בלבד, ללא גוונים
- אין לחבר פרגולה לגדר גבול המגרש
- יותר מרזבים ותעלות ניקוז במצללות בדירות גן דירות או בקומה 1 בלבד. דירות אחרות יצטרכו להראות פתרון של ניקוז שלא בשטח משותף או בשטח פרטי של השכן
- במרפסת** הפרגולה לא תבלוט מקו מעקה
- במרפסות** הפרגולה תעקוב אחר קו המתאר של מעקה המרפסת
- בגג** הפרגולה תהיה בנסיגה של 1.2 מטר
- קצה הפרגולה יהיה בנסיגה של לפחות 2.0 מ"ר מקו גבול מגרש קדמי ולפחות 1.0 מ' מקו מגרש צדדי
- בדירות גן** המרחק מהפרגולה עד לגבול המגרש לא יפחת מ-2 מטר
- הקמת פרגולה בבתיים משותפים תהיה פרט זהה לכל המבנה גם במבנים מדורגים
- תותר התקנת סוככים בתנאי שיהיו אחידים לכל מרפסות הבניין. ויחושבו במניין בשטחים המותרים לפי חוק התכנון והבנייה
- סוככים לא יגיעו עד קו מעקה המרפסת ויהיו לפחות ברווח של 1.0 מ' בעת הפתיחה



מערכות טכניות

- לא תותר התקנת מערכות טכניות בחזית הבניין לרחוב.
- **בחזית הקדמית ובחזיתות הצדדיות** של הבניין לא תותר התקנת **מסתורים** בולטים.
- **הפילרים** לחשמל/בזק/תקשורת ימוקמו **בחזית המגרש** באחת הפינות או בחניה.
- **נישת הפילרים תרוצף בקרמיקה או באבן משתלבת בשיפוע יורד כלפי המדרכה.**
- לא יותקנו **אנטנות סלולריות** על המבנה.
- **מתקני אשפה** יהיו בתוך נישה בנויה מחומר קשיח : בלוקים + טיח.
- **מתקני האשפה** ימוקמו בנסיגה של לפחות 0.5 מטר מקו מגרש.
- **נישת האשפה תחופה פנימית בקרמיקה או באבן רחיצה.**
- **כאשר** באותו מגרש יש מבנה קדמי ומבנה אחורי בנוסף לזכות מעבר, **מיקום פח האשפה יהיה בנישה משותפת בגבול המגרש בחלקו הקדמי.** יש לוודא שלא נפגעת כתוצאה מכך זכות המעבר של הרכב. זכות המעבר לרכב הינו 3.0 מטר נטו.
- פחים ימוקמו בגבול קו בניין או בקדמת המגרש כאשר יש פח מוטמן.

*שינויים שבוצעו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 17.12.23

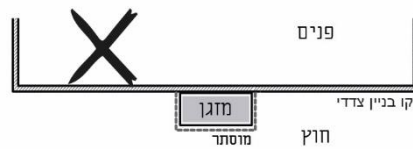
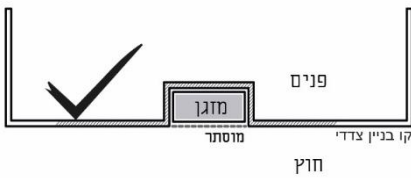
מערכות טכניות



מסתור מערכות טכניות בקו בניין



מערכות טכניות בולטות מקו בניין



חתך מערכות טכניות בקו בניין צדדי

כללי

- לא תותר הצבה של שילוט מכל סוג שהוא על גבי גגות המבנים
- שילוט לעסק יותקן רק במבנה בו בית העסק פועל
- חל איסור על שילוט על גבי מרקיזות או יריעות
- תאורה: אסור שהשלט יאיר בעצמו. יש להאיר את השלט בעזרת תאורה חיצונית
- אור מוטל קבוע בלבד
- לכל בית עסק יהיה שלט אחד בלבד על גבי המבנה

חזית

- רוחב השלט לא יחרוג מהחזית השייכת לעסק

מסחרית

- לא ניתן לאחד חזיתות מסחריות לחזית מסחרית ארוכה

לרחוב

- קצהו התחתון של השלט לא יהיה נמוך מ - 2.50 מ' מגובה המדרכה
- ניתן להתקין את השלט גם על הכניסה הראשית או על הגדר של המבנה

שילוט עליו

- השלט יהיה בגודל של עד 40X30 ס"מ

שם האדריכל

- השלט יהיה ממתכת, ברזל או נחושת

ו/או שם

- השלט יותקן על המבנה בכניסה הראשית או על הגדר של המבנה בלבד

הקבלן

- השלט יתלה עד גובה של 1.50 מ' מגובה מפלס הכניסה למבנה

שלט

- על כל מבנה יותקן שלט המציין את שם הרחוב ומספר הבית

המציין את

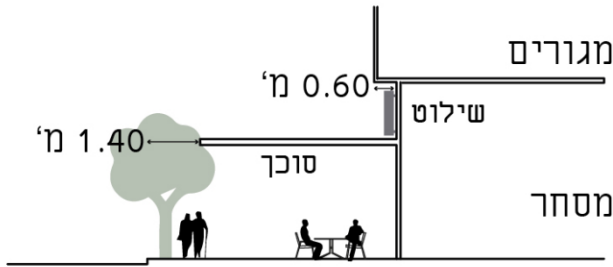
- השלט יותקן על המבנה בכניסה הראשית או על הגדר של המבנה בלבד

שם הרחוב

ומספר

הבית

חזית קומה מסחרית

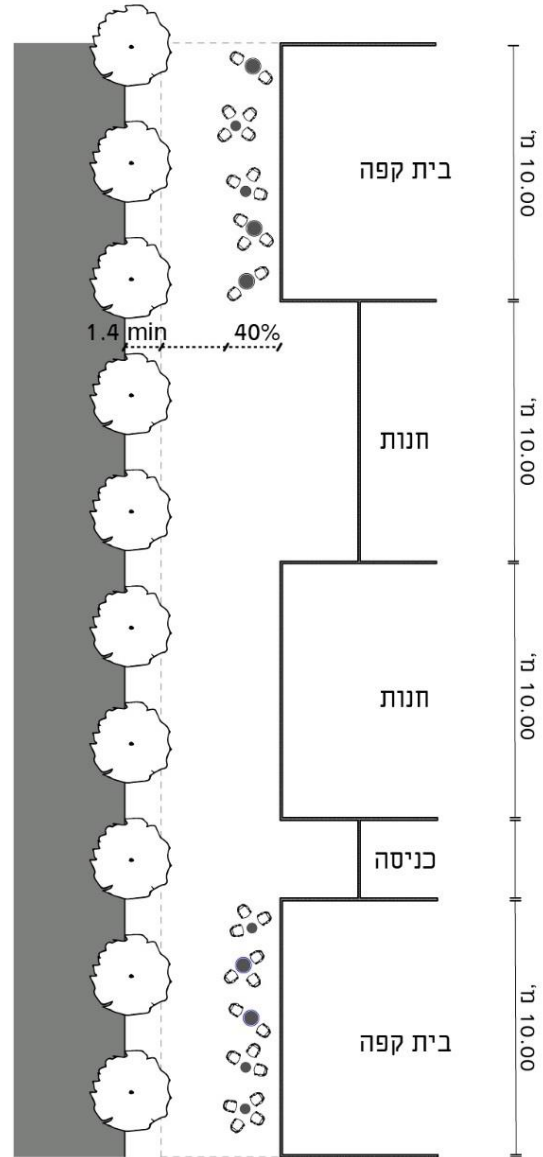


חזיתות המרכז המסחרי למרחב הציבורי

- גובה מפלס הכניסה לבניין והחצר בקו הקדמי יהיה בגובה המדרכה בחזית הבניין לרחוב
- לפחות 80% מהחזית הקדמית של מבנה המרכז המסחרי תעמוד על קו בנין 0
- הסוכך (פרגולה) תהיה בנסיגה של 1.4 מטר מקו אבן שפת המדרכה

הוראות למחלקת רישוי לעסקים:

- סגירת חורף תותר בהתאם לתכנית מאושרת.
- לא תותר הוצאת סחורה מחוץ לבית העסק מעבר לקו החזית המסחרית וקו הבנין בכל החזיתות.
- הוצאת שולחנות וכסאות לא תעלה על שטח של 40% מרוחב המדרכה.
- תותר הוצאת כסאות ושולחנות לבתי מזון בלבד.
- הוצאת שולחנות וכסאות תעשה על המדרכה בחזית בית העסק בלבד ובחלק הצמוד לו.



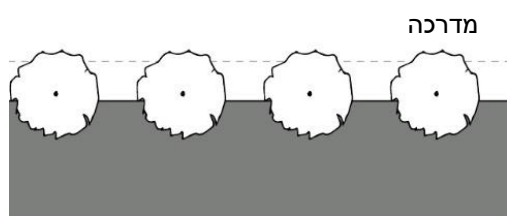
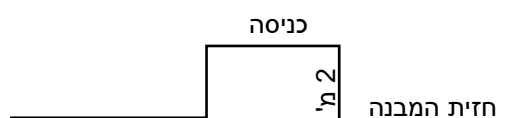
המרחב הציבורי

מבנה ציבור

▪ מפלס הכניסה לבניין והחצר בקו הקדמי יהיה בגובה המדרכה בחזית המבנה. ▪ הכניסה הראשית לבניין תהיה תמיד בחזית הקדמית הפונה לרחוב ובנסיגה של 1-2 מ' מקו הבניין ▪ מפלס המדרכה יהיה אחיד ולא ישתנה גם בכניסות לחניה	חזית קדמית לרחוב
---	------------------



בית ספר בקו 0 ללא גדרות לרחוב



כניסה למבנה ציבור מהרחוב
מבנה בקו 0 למגרש, כניסה בנסיגה מקו המבנה

מבנה ציבור

מערכות טכניות	- לא תותר התקנת מערכות טכניות בחזית הבניין לרחוב. בחזית הקדמית ובחזיתות הצדדיות של הבניין לא תותר התקנת מסתורים בולטים. הפילרים לחשמל/בזק/תקשורת ימוקמו בחזית המגרש באחת הפינות או בחניה. נישת הפילרים תרוצף בקרמיקה או באבן משתלבת בשיפוע יורד כלפי המדרכה. - לא יותקנו אנטנות סלולריות על המבנה. מתקני אשפה יהיו בתוך נישה בנויה מחומר קשיח : בלוקים + טיח. מתקני האשפה ימוקמו בנסיגה של לפחות 0.5 מטר מקו מגרש. נישת האשפה תחופה פנימית בקרמיקה או באבן רחיצה.
גבולות מגרש הפונים למרחב הציבורי	- לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית, למעט מרזבים. המרזבים יהיו ממתכת, פלדה או נחושת. המרזבים לא יהיו מפלסטיק. במידה ובחרו לעשות את המרזבים מפלדה או ברזל, המרזבים יהיו צבועים בגוון של המבנה. - עיצוב הבניין ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות. - החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה פתחים בשטח של 40% לפחות משטח החזית הקדמית. - אין להתקין מערכות מיזוג אויר בחזית הקדמית של המבנה.

*שינויים שבוצעו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 17.12.23

▪ גינן ▪ ברחוב יהיו ערוגות לעצים בלבד ▪ העצים יהיו עצי צל ▪ עצים יטעו במרחקים של 6.0-8.0 מ' ▪ שתילי העצים בגודל של מינימום 3 צול ובגובה של 2.0-3.0 מ' לפחות ▪ נטיעת העצים תתחשב בתנאי כיווני השמש על מנת להשיג מקסימום הצללה ▪ על המדרכה במהלך שעות היום	
▪ תאורה ▪ תאורת רחוב להולכי רגל ▪ שיא הגובה של עמוד התאורה לא יעלה על 3.5 מ' ▪ תאורת הלכי רגל במרווחים של 8.0 מ' ▪ עמוד תאורה יותקן בכל מעבר חציה לאורך הרחוב ▪ תאורת רכב לפי תקן משרד התחבורה	
▪ ריהוט ▪ התקנת ספסלים במוקדי צל וסמוך לעצים ▪ רחוב ▪ התקנת פחי אשפה ▪ מיקום מתקני הקשירה לאופניים ימוקמו בסמוך לתחנות אוטובוס ומבני מסחר	
▪ תחבורה ▪ לצד תחנת אוטובוס יהיה עץ לצל ▪ ציבורית ▪ לצד כל תחנת אוטובוס יותקן פח אשפה	