



הנחיות מרחביות בני עי"ש



מרץ 2022

תוכן עניינים

הקדמה 4-9

פרק 1 – מגורים צמודי קרקע

13	1.1 חומרי גמר
13	1.2 חזית קדמית לרחוב
14	1.3 חצר אנגלית
14	1.5 חניות
14	1.6 סככת חנייה
15-16	1.7 גדרות
17	1.8 מחסומים/שער כניסה לחניה/מחסום מתרומם
18	1.9 גגונים
19	1.10 מצללות
20	1.11 דודי שמש
20	1.12 גגות נצפים
21	1.14 מסתורי כביסה ומערכות טכניות
21	1.15 מבני עזר
22	1.16 שילוט

פרק 2 – מגורים בנייה רוויה

25	2.1 חומרי גמר
25-26	2.2 חזית קדמית לרחוב
27	2.3 חתך בניינים
27	2.4 לובי כניסה לבניין
27	2.5 חצר אנגלית
28	2.6 חניות
28	2.7 פתחי אוורור
29-32	2.9 גדרות
32-33	2.10 מחסומים/שער כניסה לחניה/מחסום מתרומם
34	2.11 גגונים
34-35	2.12 מצללות
36	2.13 מעקות
36	2.14 גגות נצפים
36-37	2.15 מסתורי כביסה ומערכות טכניות
38	2.16 שילוט
39	2.17 חדרי אשפה

פרק 3 – מרכז העיר/אזורים מסחריים

40	3.1 חזית קדמית לרחוב
40	3.2 סוככים בחזית בית העסק.....
41	3.4 שילוט

פרק 4 – מבני ציבור

43	4.1 קווי בניין
43-44	4.2 חזית קדמית לרחוב
45	4.3 מערכות טכניות
45	4.4 גבולות מגרש הפונים למרחב ציבורי

פרק 5 – המרחב הציבורי

48	5.1 נגישות במרחב הציבורי
49	5.2 הולכי רגל
49	5.3 כלי רכב
49	5.4 אופניים
49	5.5 גינון
50	5.6 עצים
51	5.7 תאורה
51	5.8 ריהוט רחוב
51	5.9 רצועת תשתית מוגדרת במדרכה
51-52	5.10 ריצוף/שבילים במרחב הציבורי
53	5.11 תחנות הסעה לתחבורה ציבורית
53	5.12 חתך טיפוסי לרחוב.....

חשיבות איכות החיים בישובים ובערים הולכת וגוברת, הכלים ליצירת עירוניות טובה היא באמצעות שפת עיצוב ברורה של המרחב הציבורי המדגישה את הצביון המקומי ומשמרת את נקודות החזקה בו. ההנחיות המרחביות מייצרות וודאות ושקיפות בדרישות בין הוועדה, לתושבים, לבעלי הנכסים, לעוסקים בתכנון ובקבלת היתרי בניה.

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

בפיתוח מגרש נקבע איך מבנים, תנועה, חניה, גינון ממוקמים ויחד יוצרים 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.
- יצירת חיבור נכון בין הבינוי הקיים לבינוי חדש.
- מתן ביטוי לקשר המתקיים בין החלקות הפרטיות למרחב הציבורי הגובל בהן.
- גיבוש סטנדרט עיצובי במרחב בהתאם לאופי של הרחובות והאזורים השונים בישוב.

מתודולוגית העבודה של כתיבת ההנחיות המרחביות מבוססת על תהליך למידת המרחב הבנוי. עמידה על מאפיינים מקומיים המבחינים ומייחדים את הישוב.

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 בבני ע"ש מול זה הפנוי.

מה זה הנחיות מרחביות:

הנחיות מרחביות הן שכבת תכנון אשר מתווה מדיניות אדריכלית ועיצובית, כנדרש על פי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבנייה.

ביום 01.08.2014 נכנס לתוקפו תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, התיקון הציב את המטרות הבאות:

- חיזוק השלטון המקומי תוך הגדלת המחויבות והאחריות של נבחר הציבור.
- הגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- שקיפות, וודאות תכנונית.
- שיפור איכות הבנייה.

במסגרת התיקון לחוק נקבעו תנאים כלליים לעבודות פטורות מהיתר ההנחיות המרחביות מגדירות ומנחות את אופן ביצוען של העבודות הללו.

בנוסף הן מרחיבות ומורות את אופן ביצוען של עבודות הכלולות בבקשה להיתר.

לפיכך מהוות ההנחיות המרחביות נדבך חשוב במידע התכנוני הנדרש והניתן לתושב.

מטרת ההנחיות המרחביות:

- לאפיין את "רוח התכנון העירוני" של בני עייש באמצעות הנחיות תכנוניות פיזיות.
- יצירת מרחב ציבורי איכותי לכלל התושבים: חיזוק הממשק בין הרחוב לבניין, יצירת מקומות מפגש ושיפור הנגישות, הקהילתיות הבטיחות והמגוון.
- פיתוח נופי איכותי על ידי עיבוי עצים וצמחיה, צמצום מפגעים סביבתיים.
- קביעת סטנדרטים לעיצוב ואפיון השכונות
- לתאר כיצד מותר לבנות את הבינוי המאושר במסגרת תב"ע תקפות.

תנאים כלליים לעבודות פטורות מהיתר:

בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014 מפורטות כל העבודות אותן ניתן לבצע ללא היתר בנייה.

פטור מהיתר לא פוטר מהחובה לבצע את העבודות בהתאם לכל ההוראות שנקבעו בחוק, בתקנות, בתכניות החלות על השטח, ובהוראות שנקבעו במסמך זה.

הפטור הוא רק מהצורך לבקש היתר לשם ביצוע העבודות הללו.

מי שמתכוון לבצע עבודות הפטורות מהיתר נדרש לברר קודם בוועדה מה הן ההוראות החלות על עבודה זו. ניתן להיעזר גם באתר האינטרנט של הועדה בכתובת **zmora.org.il** ובאתר מנהל התכנון, משרד האוצר – <http://bonim.moin.gov.il/Ptor>.

העבודות יבוצעו ע"י בעל הזכויות בקרקע (בעל השטח, חוכר, משכיר וכדומה) או מי שמונה לשם כך על ידי בעל הזכויות. עבודה פטורה מהיתר מחויבת בהסכמת בעלי העניין האחרים בשטח שבו מתבצעת העבודה (אם יש כאלה), לפי כל דין.

יש לוודא שהעבודות לא מסכנות את מי שמשתמש במבנה/מתקן שנבנה בפטור, ואת מי שנמצא בסביבה. ביצוע עבודה פטורה מהיתר אינו פוטר את מבצע העבודה מאחריות מלאה בפני החוק לגבי מעשיו.

במגרש, אתר, מתחם או בנין לשימור – אין פטור מהיתר.

ההנחיות המרחביות עוסקות בנושאים הבאים:



המרחב הציבורי



פיתוח

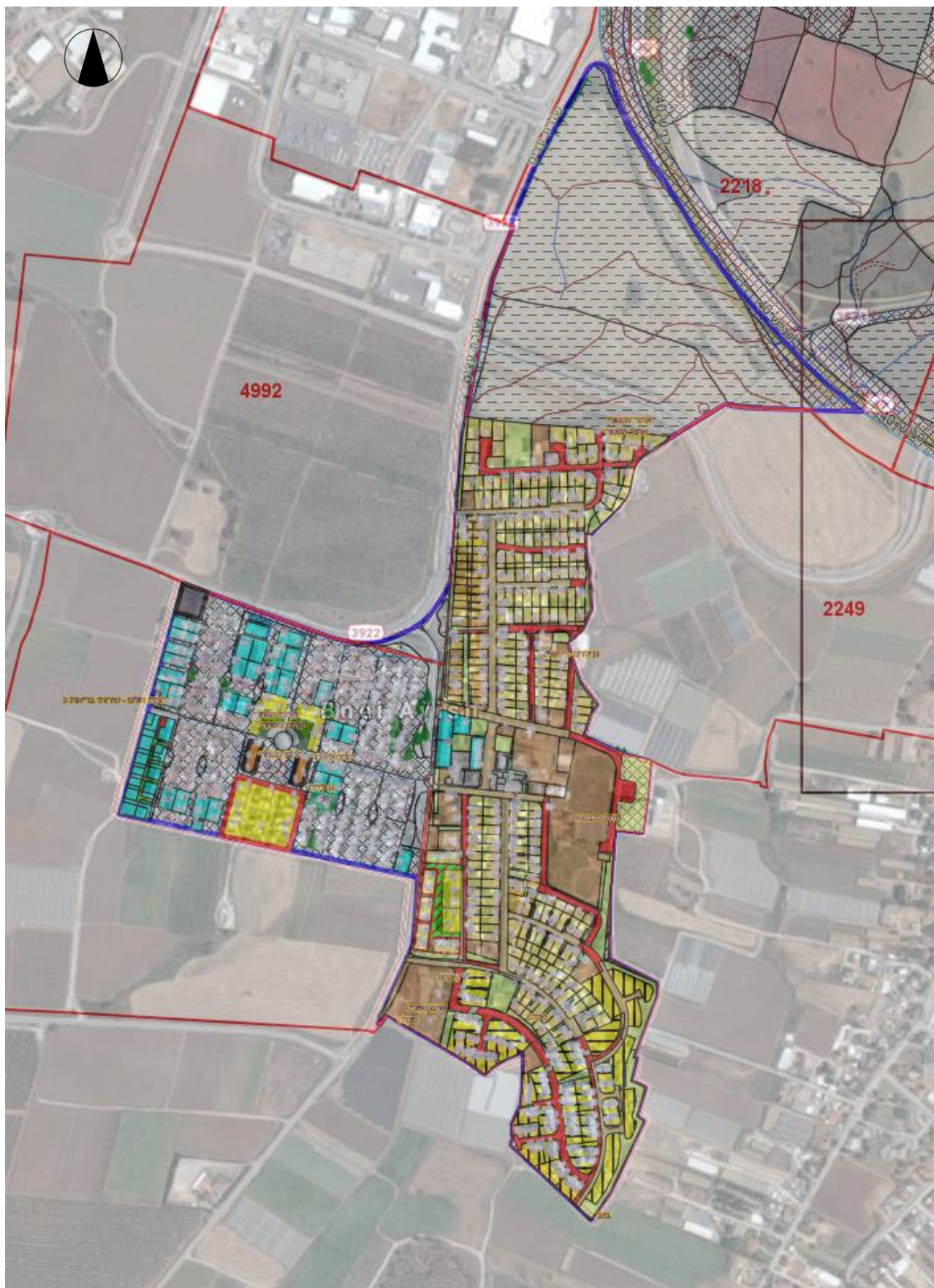


עיצוב



מבני חוץ ומתקנים

בני עייש: תכניות מתאר בתוקף



תכנית מיתאר כוללנית של בני עי"ש

אחד מעקרונות תכנית המתאר היא ציפוף ופיתוח המרקם הקיים.
ההנחיות המרחביות נותנות את הבסיס ליצירת אחדות ובהירות תכנונית





פרק 1

מגורים צמודי קרקע



הקדמה

מגורים: בנייה צמודת קרקע

בנייה צמודת קרקע מאופיינת במבנים שהם נמוכים בני שתי קומות עם או בלי עליית גג ו/או קומת מרתף, עם גישה לגינה פרטית.

שכונות של בתים צמודי קרקע מאופיינים בבנייה של יחידת דיור אחת, או דו משפחתית על מגרש, או במקבצים של קוטג'ים.

לבנייה מסוג זה נדרש מקום חניה או שתי מקומות חניה ליחידה בתחום המגרש.

שכונות המגורים של בנייה צמודת קרקע למגורים מתוכננות בצפיפות נמוכה, בסביבה המשרה אופי כפרי הכולל גינות פרטיות, לעיתים ישולב בבית חלל המשמש לתעסוקה כגון: משרד, מרפאה וכדומה.

ההנחיות הנוגעות לסוג בניה זה מתרכזות בעיקר בגבול שבין המגרש הפרטי למרחב הציבורי.



תמונה הממחישה מספר בעיות :

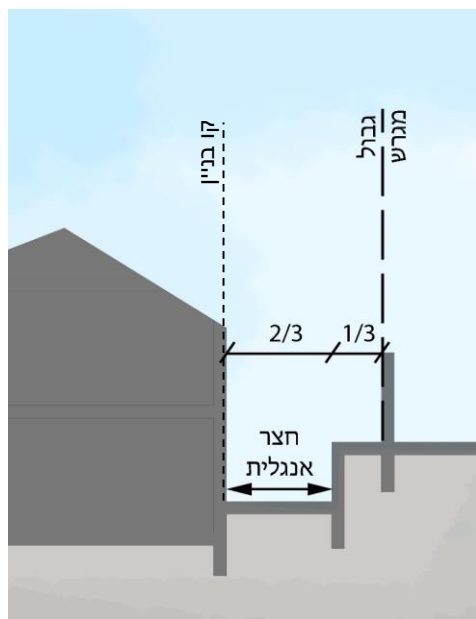
- חומה גבוהה המפרידה בן המרחב הציבורי למגרש.
- תוספות בנייה עד קו בנין 0, גבול המגרש עם הרחוב.
- מערכות טכניות הנצפות מהמרחב הציבורי.
- בית דו משפחתי : חוסר אחידות בן שני המבנים.
- בנייה לא חוקית ללא היתר כדין.

1.1	חומרי גמר	- חומר הגמר של המבנים יהיה מחומרים עמידים בלבד. חומרי גמר שאינם חיפוי אבן כנ"ל יהיו בעלי קיים גבוה כגון טיח אקרילי, עץ, מתכת, בטון גלוי וכד'. - ניתן לשלב שני סוגי חומרים לחיפוי חזיתות.
1.2	חזית קדמית לרחוב	- גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית המבנה. - בטופוגרפיה הררית כאשר נדרש לדרג ולהגביה את מפלס הכניסה (ה 0.00), ניתן לחרוג מגובה הכניסה של 0.5 מ'. - כל שתי יח"ד צמודות (דו משפחתי) יהיו בעלות חזית אדריכלית דומה/ מתואמת. הפתחים יהיו בעלי פרופורציות אחידות, יעשה שימוש בחומרי גמר זהים : במידה והבניין מחופה אבן יעשה שימוש באותה האבן, וכן שימוש בגוון טיח אחיד ליחידות המגורים השונות במבנה. - עיצוב הבניין ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות. לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים גלויים, ויהיו ממתכת/ פלדה/ נחושת ובכל מקרה לא מפלסטיק. - החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה פתחים בשטח של 30% לפחות משטח החזית הקדמית. - לא תותר הקמת תאורה בתוך המגרש הפונה ומאירה את המרחב הציבורי. - לא יותרו הקמת או הצבת מחסנים ותוספות בינוי בחזית המבנה בבניה חדשה או במבנה קיים. - בדו משפחתי לא יותרו תוספות בנייה שאינן אחידות לכל הקומות בבניין/ תוספות מתואמות. - מפלס המדרכה לא ישתנה בחזית הכניסות לחניה. - לא ימוקמו ממ"דים בחזית קידמת של המבנה

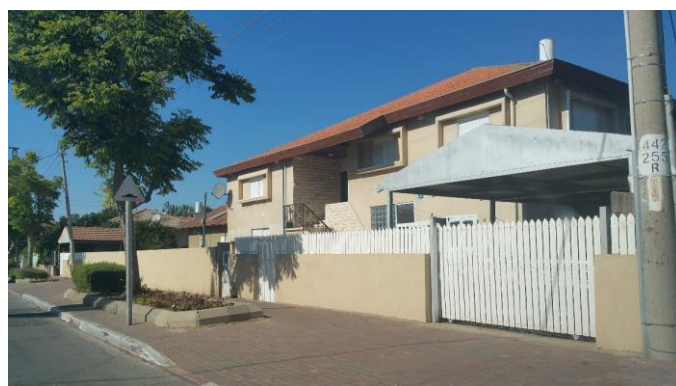


ניתן לשלב שני סוגי חומרים לחיפוי חזיתות
הכניסה למגרש במפלס המדרכה

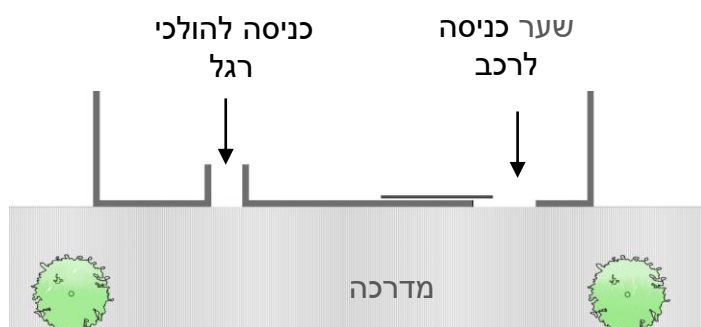
1.3	חצר אנגלית	רוחב חצר אנגלית לא יעלה על 2/3 מרוחב קו הבניין הקבוע בתכנית.
1.4	חניות	מיקום הכניסה יהיה במרכז המגרש או בצדדיו. כניסת הולכי הרגל תופרד מהכניסה המוטורית. ניתן להתיר כניסה במרכז המגרש במקרה בו לא ניתן למקם הכניסה באף אחד מצדדי המגרש בשל תשתיות קיימות או אילוצים של מפלסי פיתוח קיימים.
1.5	סככת חניה	- יותר קירוי הסככה בחומרים פלסטיים קלים. הגובה הפנימי המקסימאלי נטו של סככת החניה יהיה עד 2.5 מ'. - סככת חניה תשען על שלד קל כגון שלד פלדה ועמודי פלדה. - במידה והחזית של הבית או הרחוב מחופה אבן יותר שימוש בעמודים בנויים עם חיפוי כדוגמת הרחוב - החניה בתחום המגרש תהיה מקורה עם גג אופקי בלבד בקירוי בלבד. - לא תותר חניה לרחוב בקירוי רעפים - קירוי החניה לא יחרוג בשום מקרה מקו מגרש. - לא תותר בניית דפנות למסגרת קירוי החניה.



רוחב חצר אנגלית לא יעלה על 2/3 מרוחב קו הבניין הקבוע בתכנית.



לא יתאפשר קירוי סככה בחומרים פלסטיים

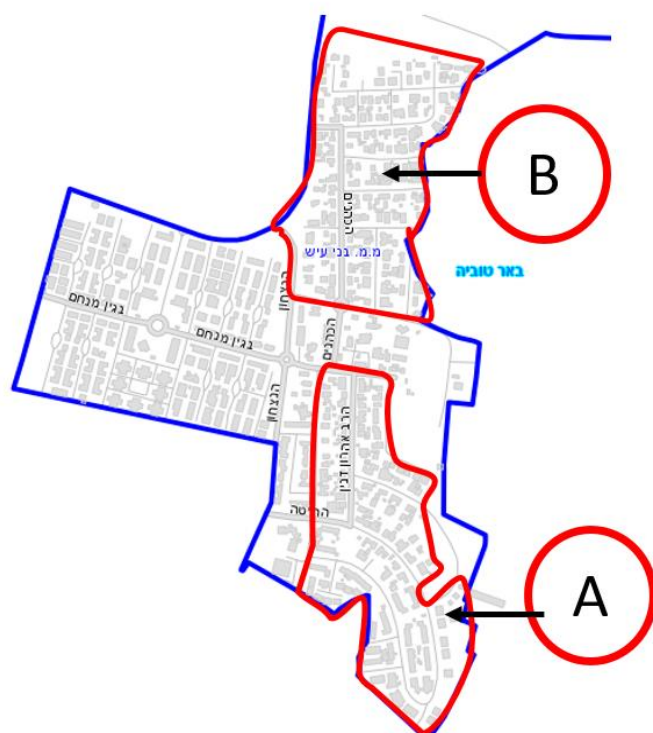


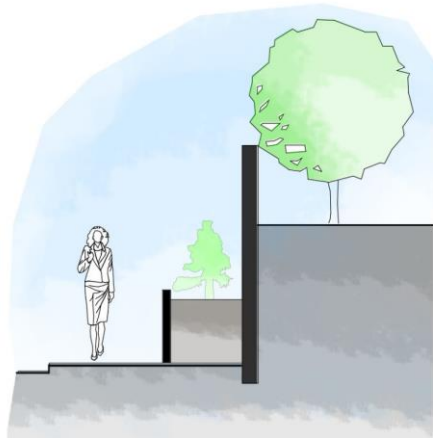
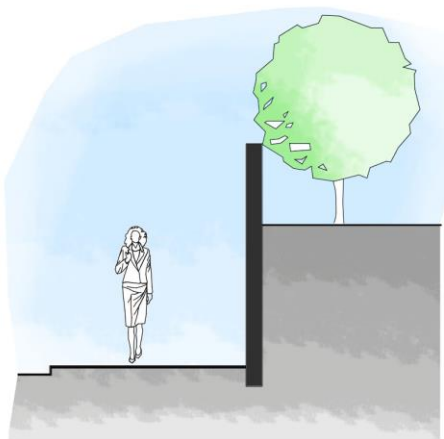
כניסת הולכי רגל נפרדת מהכניסה המוטורית

הגדרות המפרידות בין המגרש הפרטי למרחב הציבורי משמעותיות ביותר מבחינת האופי והחווייה של המשתמש. כאשר בונים גדר המפרידה בין הגבול הפרטי לציבורי יש להתחשב בגדרות הקיימות בסביבה, להשתמש בחומרי גמר שכבר השתמשו בהם ומאפיינים את הרחוב ובעיקר להתחשב בהולכי הרגל.

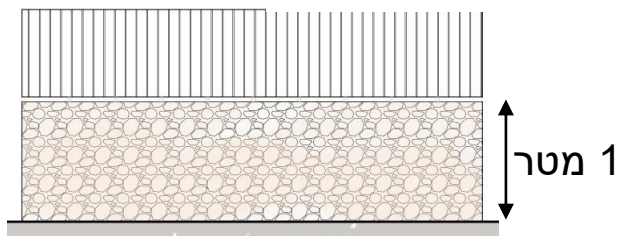
גדרות גבוהות יוצרות תחושה של ניכור, חוסר ביטחון של משתמשי המרחב הציבורי בעיקר ילדים וזקנים.

- **בבנייה חדשה**, גובה הגדר לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע משני צידי הגדר (בנוי+מעקה קל).
- **בבנייה קיימת** (עד לתאריך 31/08/2020), תותר בניית גדר עד לגובה 2 מטר + גדר קלה (עד 0.5 מטר) באזורים שמסומנים במפה שלהלן (מתחמים A ו-B)
- תוספת גדר קלה לא תעלה על 60 ס"מ מעל גדר בנויה.
- גדר בין שכנים יותר עד גובה 2.5 מטר, כולל מעקה קל.
- כל גדר תכלול פילרים ופתרון אשפה ע"פ מפרט המועצה.
- חומרים מותרים לבניית הגדר: טיח ו/או אבן בשני צידי הגדר.
- גדר שמופנית לשטח ציבורי, תבוצע לפי מפרט המועצה והחומרים יהיו אבן או טיח משני צידי הגדר ע"ח מבקש ההיתר.
- תותר גדר קשיחה מהחומרים הבאים: גבר אבן, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי ובלוק מטויח.
- תותר גדר קלה מהחומרים הבאים: עץ, אלומיניום, מסגרות.
- הצבת מערכות טכניות לא יחרגו מקו מגרש. כמפורט בתחום מערכות טכניות.
- גדר ל"חזית ראשית" לא נכללת בפטור וטעונה קבלת היתר בניה.
- כל גדר הגובלת עם שצ"פ צדדית או אחורית לא נכללת בפטור וטעונה קבלת היתר בניה.
- גדר צדדית (לא לשצ"פ) בין שני מגרשים יכולה להיות מרשת.
- רצוי לשלב עד כמה שניתן "גדר חיה".





גדר נמוכה יוצרת תחושה נעימה יותר
להולך רגל ברחוב



גדר בנויה בגובה 1 מ' ומעליה גדר קלה:
תבוצע מפרופילים אנכיים, במרחקים של
עד 10 ס"מ ביניהם בגוון אחיד.

שערים וכניסות לחניות הפרטיות בתחום המגרש הם חלק מהאלמנטים בין המרחב הפרטי לציבורי ויש לוודא כי אינם מהווים הפרעה, מפגע בטיחותי למשתמשים במרחב הציבורי או פגיעה אסתטית ולכן אין להציב מחסום מתרומם, שער נגרר, נגלל או נפתח אשר חורג מגבול המגרש.

- המחסום או השער יותקנו בתחום המגרש ולא יעברו את גבול המגרש הקדמי בעת פתיחתם.
- רוחב השער הנגרר לא יעלה על 3.0 מ'. וגובהו לא יעלה על 1.50 מ'.
- השער יהיה אטום עד 50% משטחו.
- שער יכול להיות מאלומיניום, פח או ברזל מגלון וצבוע.
- מחסום חשמלי יותקן ע"י חשמלאי מוסמך לפי תקן 900 חלק 21.03.
- תותר פתיחת השער לכיוון המדרכה בתנאי שהשער יהיה בנסיגה של 1.0 מ' מגבול המגרש הפונה לרחוב ובתנאי שבעת הפתיחה לא יחרוג השער לתחום המרחב הציבורי.
- בבניית גדר או שער מרשת: הגדר תהיה ממוסגרת ומגולוונת. הגדר לא תעלה על 0.50 מ' והשער לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- מפלס המדרכה לא ישתנה בחזית גם בכניסות לחניה.



המחסום או השער יותקנו בתחום המגרש וכאשר נפתחים – לא יפתחו לתוך המרחב הציבורי



במידה ושער לחניה יפתח לכיוון המדרכה הוא לא יחרוג למרחב הציבורי.



לא ניתן לפתוח שער לחניה אשר יבלוט למרחב הציבורי



שער כניסה הנפתח פנימה לתוך המגרש

- גגון : קירוי שטח ללא עמודים המחובר למבנה
- גגונים יהיו מחוברים בלפחות פאה אחת למבנה.
 - גגונים יבנו מחומרים קלים כגון: ברזל, עץ.
 - כאשר יש שימוש בגגות רעפים בבית או באזור יותר שימוש בגגון עם חיפוי רעפים.
 - גגון בנו מבטון יהיה חלק מהיתר הבניה.
 - רוחב הגגון לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה עליה הוא מגן.
 - תותר בליטת הגגון עד 40% מקו בניין ובמידה ועונה על יתר הדרישות.
 - סוככים יותרו על חלונות בתנאי שתהיה אחידות לכל הבית.



בניה מחומרים קלים

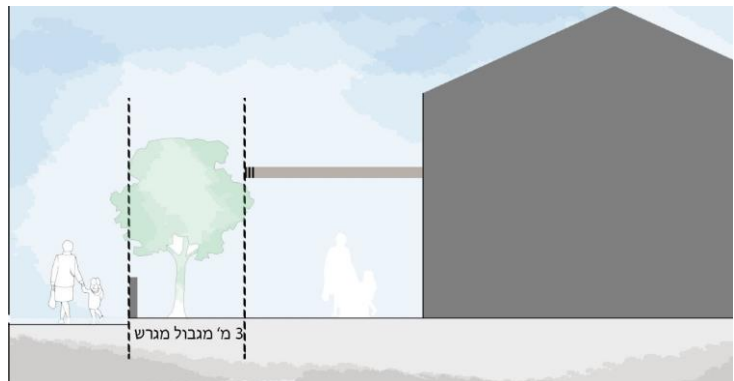


גגונים עם עמודים

- תותר סגירה אנכית של המצללה בתנאי שאינה פונה לרחוב.
- מצללה על גג, מפלס עליון: שטח הפרגולה לא יעלה על 1/5 משטח.
- לא יתאפשר חיבור מצללות בין בתים צמודים.
- יש להתקין את המצללה אופקית למישור הרצפה.
- מרחק מצללה מגבול מגרש קדמי – 3 מ'
- מרחק מצללה מגבול מגרש צדדי ואחורי 2 מטר
- מצללה יכולה להמשיך את גג הרעפים
- המצללה תבנה מחומרים קלים כגון עץ ומתכת.
- קורות המצללה יהיו אופקיות – לא תותר פרגולה בשיפוע.
- גובה המצללה לא יעלה על גובה 3.00 מ'
- המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה יהיו מחולקים באופן שווה, ומהווים לפחות 50% משטחו.
- יותר קירוי המצללה בגוון שקוף בלבד, ללא גוונים
- יותרו מרזבים ותעלות ניקוז במצללות



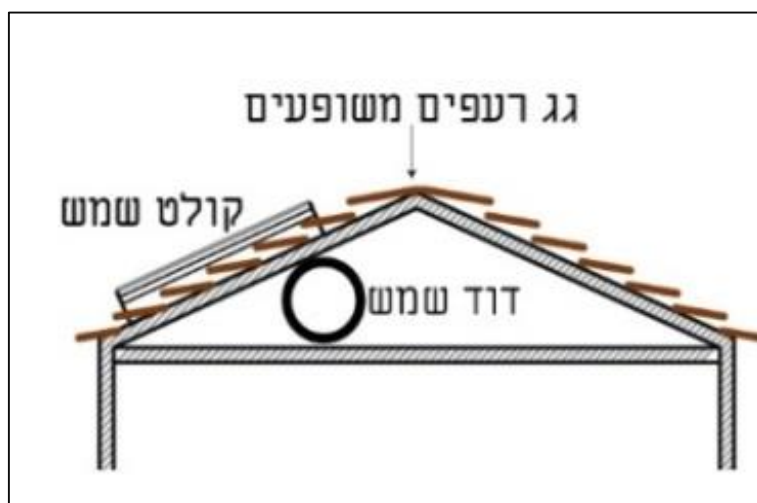
מרחק מצללה מגבול מגרש קידמי – 3 מ'



מצללה לא תבלוט מגבול מגרש



1.10	דודי שמש	- על גגות רעפים לא תותר התקנה של מערכות טכניות למעט קולטי שמש שיותקנו על גבי הרעפים, בהתאמה לשיפוע הגג. - אם הגג משופע הדוד יוסתר בתוך חלל הגג. - התקנת מערכות טכניות על גגות שטוחים תותר כאשר הם בנסיגה של לפחות 1.20 מ' מקו מעקה הגג.
1.11	גגות נצפים	- בניינים אשר הגגות שלהם נצפים – יידרשו לפתרון של חזית חמישית. יידרש פתרון של ריצוף הגג \ חיפוי אחר. - לא יאושר גמר של איטום גלוי. - לא יותקן שילוט כלשהו על גבי גגות.



שילוב תשתיות בשיפוע הגג



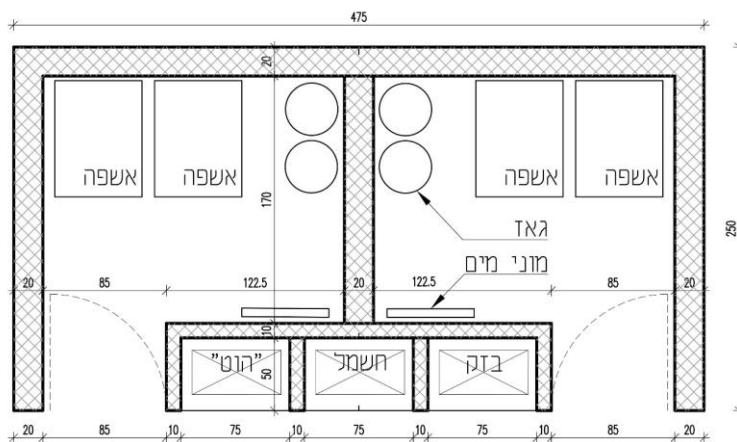
תשתיות נצפות מהרחוב

- מסתורי כביסה ומערכות טכניות יהיו חלק מהתכנון הכולל
- מדחסי מזגנים: לא תותר התקנת מדחסי מזגנים ע"ג החזיתות פונות לרחובות, או לשצ"פ.
- מדחסי מזגנים ומערכות טכניות אחרות ימוקמו בתחום מסתורי הכביסה, או בתחום מסתורים המיועדים לכך.
- התקנת מערכות טכניות על גגות שטוחים תותר כאשר הם בנסיגה של לפחות 1.20 מ' מקו מעקה הגג.
- לא תותר התקנת מערכות טכניות בחזית הפונה לרחוב.
- לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים גלויים בחזית יהיו ממכתת/ פלדה/ נחושת ובכל מקרה לא מפלסטיק.
- מתקני אשפה יהיו תמיד בתוך נישה בנויה מחומר קשיח כגון בלוקים וטיח הבולטת לתוך שטח המגרש כאשר מתקני פח האשפה עומדים בנסיגה של לפחות 0.5 מ' מקו מגרש.
- לנישות לתשתיות הפונות לרחוב תבוצע סגירה בדלתות פח או אלומיניום.

- מבני עזר, מחסנים ומבנים יבילים לא יהיו בחזית המגרש לרחוב, הם ימוקמו בחזית האחורית של המבנה בלבד ולא יבלטו מקווי הבניין. ניתן למקם מחסנים על קו בנין 0 – צדדי בלבד
- מבני עזר, מחסנים ומבנים יבילים ימוקמו בין מבני קדמי ואחורי בהסכמת הדיירים של שני המבנים בלבד.



מחסן צמוד לקו מגרש אחורי



תרשים נישה לפחי אשפה, גז ופילר חשמל

- לכל בית עסק שלט אחד על מבנה מגורים.
- הבסיס עליו יעמוד השלט הניצב לא יחרוג מגבולות החלקה.
- כאשר נדרש שילוט לאדם העובד בבית כגון קוסמטיקאית, וכו... יותר שלט שלט שגודלו עד 70X50 ס"מ ובמשקל 20 ק"ג לכל היותר. לא יהיה שימוש ביריעות מכל סוג בשילוט
- תותר תאורה באור מוטל קבוע בלבד.
- שילוט עליו שם האדריכל ו/או שם הקבלן המבצע יהיה בשלט שגודלו עד 40X30 ס"מ והוא ממתכת, ברזל, נחושת. השלט יותקן על המבנה בכניסה הראשית. השלט יתלה עד גובה של 1.50 מ' מגובה מפלס הכניסה למבנה.
- על כל מבנה יותקן שלט המציין את שם הרחוב ומספר הבית.



שילוט גדול על חומת מבנה

שילוט נכון לעסק- בבית מגורים
גודל ע"פ המותר

פרק 2

מגורים בניה רוויה



הקדמה

מגורים: בנייה מרקמית / גבוהה

בנייה מרקמית או בנייה גבוהה מהווה מרכיב משמעותי בסביבה האורבנית. חלק משמעותי מתושבי העיר גרים בבנייני מגורים.

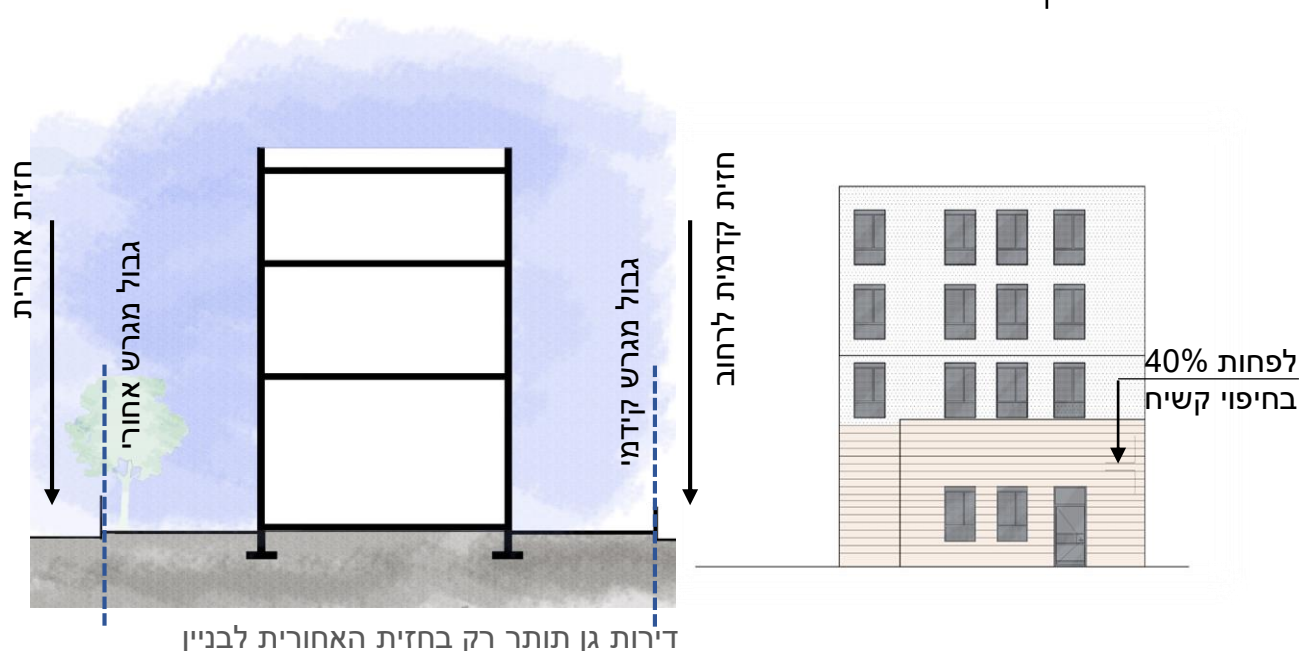
הדגש בבניה מרקמית הינו ביצירת מבנים או קבוצות מבנים המתאפיינים בנפח דומה, שפה אדריכלית משותפת וזיקה עיצובית.

במבנים מסוג זה יש חשיבות רבה ליצירת תווך ברור בין המרחב הפרטי למרחב הציבורי. כמו כן, אחדות תכנונית של המבנים משמעותית לאופיו של המקום. כמו כן בסוגיות של תוספות בנייה מבוקשות, יש צורך בתאום בין התושבים כדי ליצור אחדות ושמירה על התכנון האדריכלי של המבנים ושל מרחב הציבורי.



אחדות בין המבנים: חומרי גמר, גבהים נגישות.

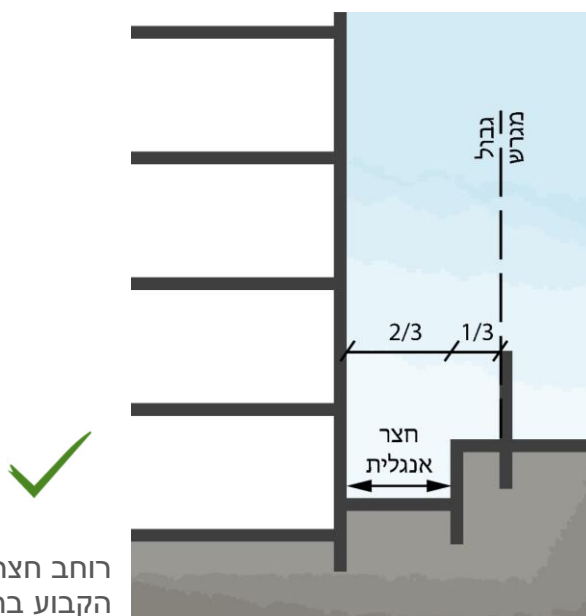
2.1	חומרי גמר	- חומר הגמר של המבנים יהיה מחומרים עמידים בלבד. חומרי גמר שאינם חיפוי אבן כנ"ל יהיו בעלי קיים גבוה כגון טיח אקרילי, עץ, מתכת, בטון גלוי וכד'. - ניתן לשלב שני סוגי חומרים לחיפוי חזיתות .
2.2	חזית קדמית לרחוב	- ככל הניתן מפלס הכניסה לבניין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית המבנה. - בטופוגרפיה הררית כאשר נדרש לדרג ולהגביה את מפלס הכניסה(ה) (0.00), מפלס הכניסה יהיה חמישים ס"מ מהגובה של אמצע הגובה בין החלק העליון והתחתון של המגרש. - עיצוב הבניין ישלב בתוכו את כל המערכות הטכניות והתשתיות. - לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים. יותרו מרזבים גלויים בחזית ממתכת/ פלדה/ נחושת . לא יותרו מרזבים מפלסטיק. - החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה פתחים בשטח של 30% לפחות משטח החזית הקדמית. - לא יותרו תוספות בניה שאינן אחידות לכל הקומות בבניין: כגון : מצללות לפי מפרט אחיד, סגירת מרפסות, הגדלת דירות, תוספת חדר. - תוספת תיעשה בהסכמת כל דיירי הבניין - לא יותרו הקמת חדרי ממ"ד בחזית המבנה בבניה חדשה או בתוספת למבנה קיים. - סורגים יהיו אחידים בכל הבניין. - לא יותרו דירות גן לחזית הקדמית של הרחוב - תהיה כניסה רחבה הפונה לחזית וקירוי מעל דלת הכניסה. - לא ימוקמו ממ"דים בחזית קידמת של הבניין



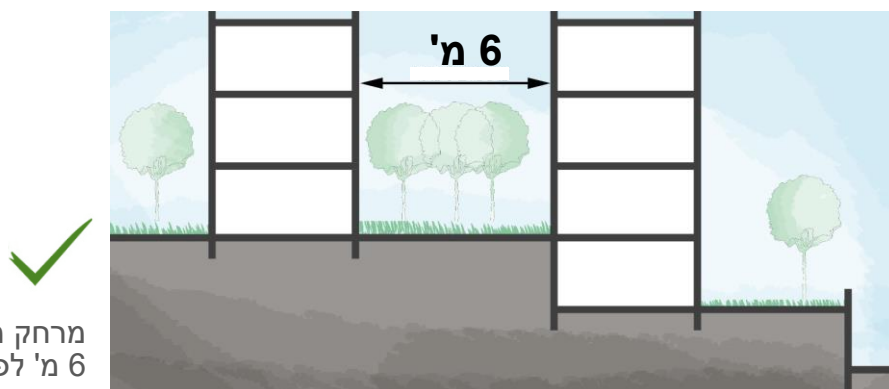


בטופוגרפיה הררית כאשר נדרש לדרג ולהגביה
את מפלס הכניסה (ה 0.00), ניתן לחרוג מגובה
הכניסה של 0.5 מ'.

2.3	חתך בניינים	- בניין הפונה לרחוב ראשי ולשצ"פ יהיה ללא דרוג. - גובה פני הפיתוח במגרש לא יעלה על 2.5 מ' ביחס למפלס הרחוב הסמוך. - מרחק מינימאלי בין בניינים, 6 מ' לפחות.
2.4	לובי כניסה לבניין	- דלת הכניסה ללובי תהיה במקביל למדרכה הגובלת במגרש ובמפלס הקרקע. - שטח הלובי נטו לא יפחת מ-1 מ"ר לכל יח"ד. - לובי יכלול חדר לאופניים ועגלות בגודל 0.5 מ"ר לכל יח"ד.
2.5	חצר אנגלית	- רוחב חצר אנגלית לא יעלה על $\frac{2}{3}$ מרוחב קו הבניין הקבוע בתכנית. - אסור לפתוח מדרגות כניסה בבניינים משותפים בחצר אנגלית.



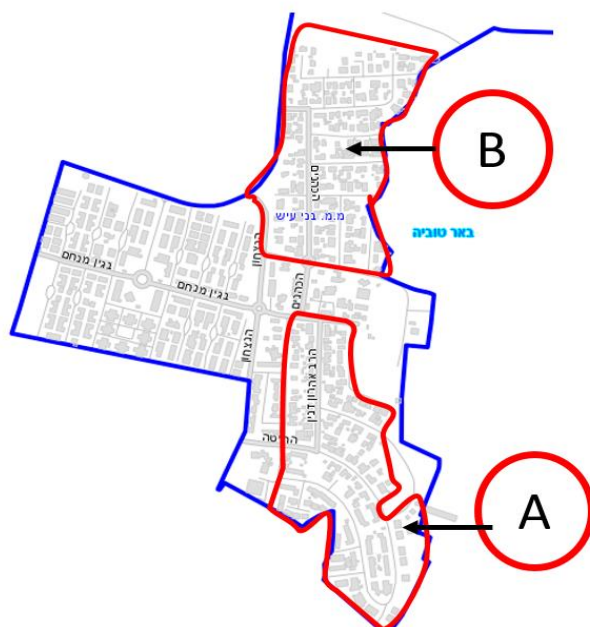
רוחב חצר אנגלית לא יעלה על $\frac{2}{3}$ מרוחב קו הבניין הקבוע בתכנית.



מרחק מינימאלי בין בניינים, 6 מ' לפחות.

2.7	חניות	▪ ניתן לאפשר גישה למרתף חניה בנוסף לכניסה לחניה עילית, בתנאי שתהיה הפרדה בן הכניסות ▪ הכניסה לרכב תופרד מכניסת הולכי הרגל.
2.8	פתחי אוורור	▪ במידת הצורך יש לאוורר חניון תת קרקעי לצידי המגרש ולא לחזית ראשית לרחוב. ▪ במקרה בו הפתח פונה לכיוון מגרש שכן ניתן יהיה להסתירו ע"י גדר בנויה בגבול המגרש, ובתנאי שתסתיר את מלוא מידותיו של פתח האוורור.

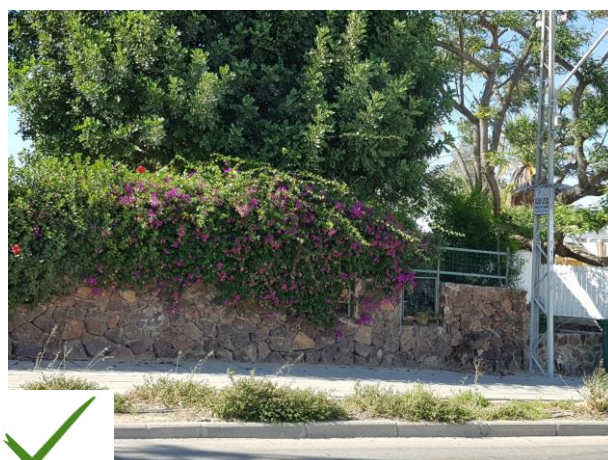
- במידה ויווצר הפרש גבהים תחויב התקנת מעקה – תעמוד בת"י 4273
- הקמת הגדר תהיה במיקום אשר לא יפגע במעבר חופשי לציבור.
- בבנייה חדשה**, גובה הגדר לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע משני צידי הגדר(בנוי+מעקה קל).
- בבנייה קיימת** (עד לתאריך 31/08/2020), תותר בניית גדר עד לגובה 2 מטר + גדר קלה (עד 0.5 מטר) באזורים שמסומנים במפה שלהלן (מתחמים A ו-B)
- תוספת גדר קלה לא תעלה על 60 ס"מ מעל גדר בנויה.
- גדר בין שכנים יותר עד גובה 2.5 מטר, כולל מעקה קל.
- כל גדר תכלול פילרים ופתרון אשפה ע"פ מפרט המועצה.
- חומרים מותרים לבניית הגדר: טיח ו/או אבן בשני צידי הגדר.
- גדר שמופנית לשטח ציבורי, תבוצע לפי מפרט המועצה והחומרים יהיו אבן או טיח משני צידי הגדר ע"ח מבקש ההיתר.
- גדר המוקמת בידי רשות מקומית תעמוד בדרישות הבאות :
- הגדרות המתוכננות יתאימו ל"שפה העיצובית" של הגדרות בחזית הראשית.
- לא תותר הקמת גדרות פח מכל סוג שהוא, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה במהלך תקופת הבניה.
- גובה קיר תמך לא יעלה על 1 מ'.
- הקמת הגדר לא תותר בחזית הבניין הפונה ל"חזית ראשית", לרחוב, לשטח ציבורי כגון: פארק, דרך, מבנה ציבורי, שבילים או מעברים ציבוריים.
- אם אין בתכנית החלה על השטח הנחיות מפורטות לגבי חומרי הגמר, יש לבנות את הגדר מבלוקים או בטון בחיפוי טיח או בחיפוי אבן ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה, ולא תהווה סכנה או הפרעה. לחילופין ניתן לבנות גדר מאלמנט משרביה דוגמת "רקפת" של אקרשטיין או ש"ע.



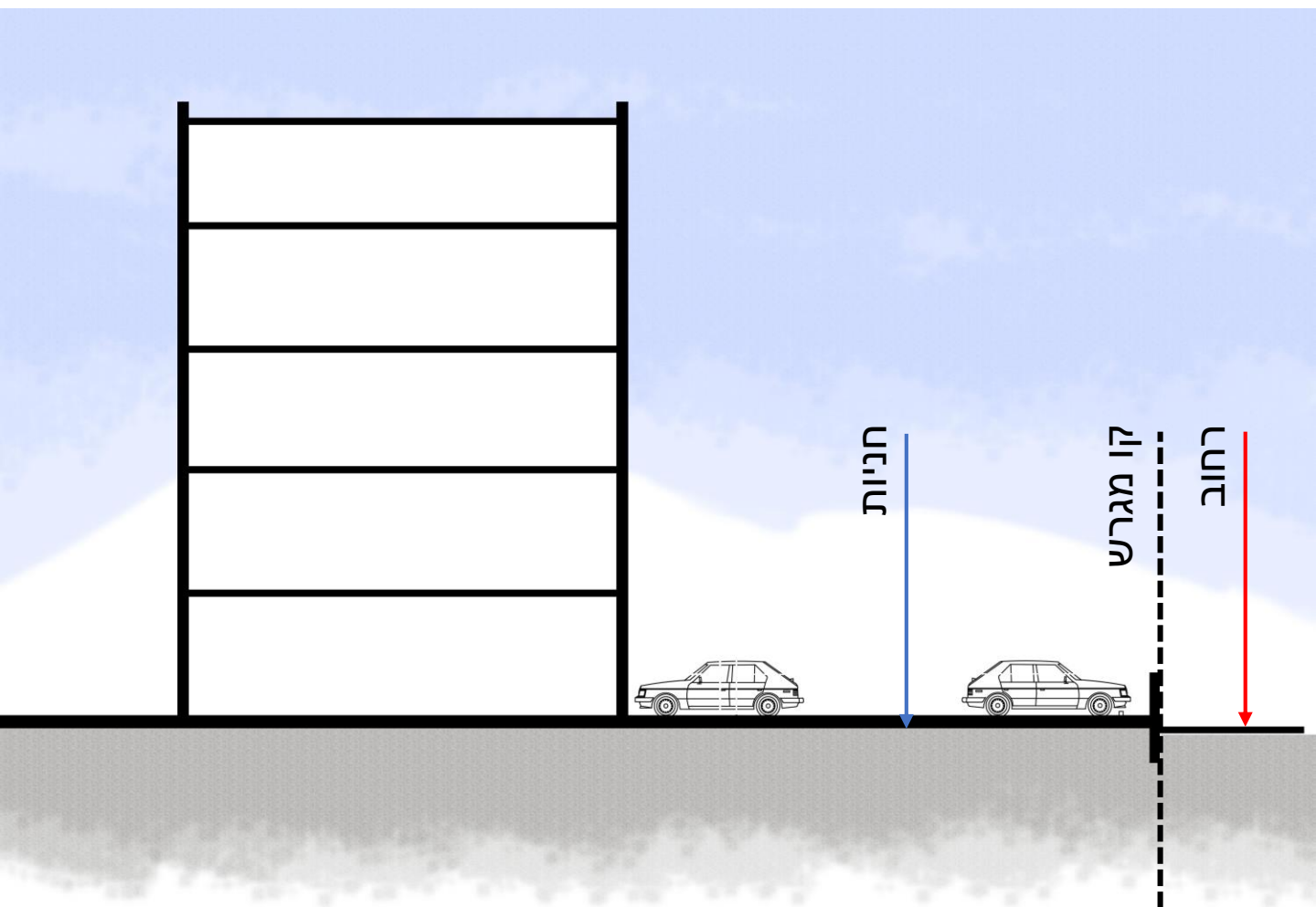
- במידה ויווצר הפרש גבהים תחויב התקנת מעקה – תעמוד בת"י 4273
- הקמת הגדר לא תיפגע בתשתיות תת קרקעיות או בניקוז.
- הקמת הגדר תהיה במיקום אשר לא יפגע במעבר חופשי לציבור.
- גדר המוקמת בידי רשות מקומית תעמוד בדרישות הבאות :
- הגדרות המתוכננות יתאימו ל"שפה העיצובית" של הגדרות בחזית הראשית.
- לא תותר הקמת גדרות פח מכל סוג שהוא, למעט גדרות זמניות סביב אתר בניה במהלך תקופת הבניה.
- הגדר תוקם בשטח למבנה ציבור או בשטח ציבורי, גובהה לא יעלה על 2 מ' משני צידי הגדר והיא לא תיפגע בתשתיות ציבוריות קיימות.
- גובה קיר תמך לא יעלה על 1 מ'.
- הקמת הגדר לא תותר בחזית הבניין הפונה ל"חזית ראשית", לרחוב, לשטח ציבורי כגון: פארק, דרך, מבנה ציבורי, שבילים או מעברים ציבוריים.
- מומלץ לשלב גדר חיה על גבול המגרש
- הגדרות יעמדו בכל דרישות בטיחות וקונסטרוקציה נדרשות על מנת למנוע פגיעה בנפש או ברכוש.
- למען הסר ספק: הצבת גדר תותר רק לאחר שמודד סימן את מיקום גבולות המגרש, וזאת כדי לבצעה במקומה ובכדי למנוע מריבות שכנים.
- במגרשים בהם מבוקשת הקמת גדר בתחום המגרשים יש להקימה בהתאם לחלוקה הפנימית המוסכמת על כל הבעלים.
- אם אין בתכנית החלה על השטח הנחיות מפורטות לגבי חומרי הגמר, יש לבנות את הגדר מבלוקים או בטון בחיפוי טיח או בחיפוי אבן ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה, ולא תהווה סכנה או הפרעה. לחילופין ניתן לבנות גדר מאלמנט משרביה דוגמת "רקפת" של אקרשטיין או ש"ע.
- בכל מקרה הנחיות מרחביות אינן מבטלות תכניות תקפות.



אין לשלב שני סוגי גדרות



מומלץ לשלב גדר חיה על גבול המגרש

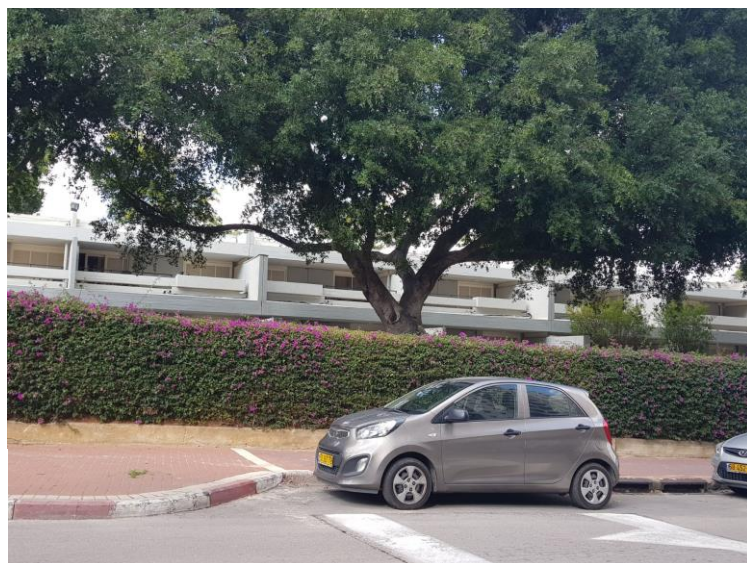


חתך של בניין בבניה רוויה כולל חניות

גדר נמוכה בשילוב גדר חיה



גדר נמוכה בשילוב גדר חיה



גדר גבוהה בשילוב גדר חיה



בראש כל גדר בנויה (בלוקים או בטון) יש להניח "קופינג"

מאבן טבעית או מלאכותית. בגובה של 7 ס"מ לפחות אשר תהיה בנויה בגמר רוחב הגדר.

- במקומות בהם מותרת סבכת ברזל על הסבכה להיות צבועה בגוון האבן (גוון בג') או בגון אפור.
- גמר גדרות בין מגרשי מגורים יבוצע בטיח אקרילי בצד הפונה למגרש הגובל.

2.10

**מחסום/ שער
כניסה/
מחסום
מתרומם**

- בבנייה רוויה יותר רק מחסום עולה ויורד, אלה אם אושר אחרת ע"י מהנדס העיר.
- גובה המחסום יהיה בגובה הגדר הסמוכה לפחות בדופן אחת, ככל שניתן מבחינה טכנית וגובה מעבר רכב.
- כיוון פתיחת המחסום לא יהיה לכיוון הרחוב. ולא יהווה מכשול לעוברים ושבים.
- פתיחת שערים בגבול המגרש בלבד.
- במידה ותבנה קומה מסחרית לא תותר הקמת גדר בחזית הקדמית של החזית המסחרית.
- מפלס המדרכה לא ישתנה בחזית גם בכניסות לחניה.
- גדר בגבול מגרש קדמי בחלקות לשימור לפי ההנחיות לשימור בתב"ע.
- יש להרחיק שערי כניסה לחניונים מגבול המגרש כדי לקבל שדה ראייה ביציאה מהחניה.
- שער חשמלי יותקן בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו אלא אם נקבע לכך מיקום בנספח הפיתוח.
- שער חשמלי יותקן לרוחב פתח כניסת הולכי רגל או כניסת כלי רכב.



מחסום כניסה לחניה

- השער יהיה עשוי ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור או מתכת משולבת עם עץ ו"השפה העיצובית" שלו תהיה תואמת לזו של הגדר הפונה לחזית הראשית. פרט השער יהיה דומה או זהה לפרט שער הכניסה לבית, לשערים לגומחות ולאצירת אשפה, פילר חשמל או אחר הקיים. גובהו והגוון שלו יהיה זהה לגובה הגדר הפונה לרחוב בהתאם להיתר שאושר.
- יותר להציב מחסום מתרומם בכניסה לחניה במידה ולא יהווה מפגע בטיחותי ולא יסכן את הציבור
- המחסום יותקן בתחום המגרש ולא יעבור את גבול המגרש הקדמי בעת פתיחתו.

2.11

גגונים

- לא תותר התקנת גגונים, סוככים וסככות צל אלא בחצרות של בתים צמודי קרקע או על גגות של בניינים בבניה רוויה.
- סוכך מתקפל(מרקיזה) במצבו המקופל, לא יבלוט מהקיר ביותר מ50"o מ.
- גגונים יהיו מחוברים בלפחות פאה אחת למבנה.
- הגגונים יבנו מחומרים קלים כגון: ברזל, עץ.
- במידה והגגון יבנה מבטון - אזי יהיה חלק מהיתר הבניה.
- רוחב הגגון לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה עליה הוא מגן.
- תותר בליטת הגגון עד 40% מקו בניין ובמידה ועונה על יתר הדרישות.
- הגגון יכול להמשיך את גג הרעפים.
- כל ההצללה צריכה להיות חלק הומוגני של המבנה.
- כל גגונים יבנו בצורה אחידה ומאותם חומרים.

- תנאי לבניית מצללות במרפסות של בתי מגורים בבנייה רוויה, שהעבודה מתבצעת על פי תכנית בינוי זהה, באחריות הדיירים לקבל הסכמת כל הדיירים בבניין, לסכם על מראה אחיד ולבנות בהתאם לקביעה האחידה בצורה, חומרי בניה, גווניה ומיקומה.
- מומלץ כי הקבלן של הבניין יכין את כל התשתית של הפרגולה בעת בנייה ותכנון הבניין וכך הדיירים יוכלו להוסיף את המצללה בעתיד לפי פרט אחיד.
- מצללה תבנה בנסיגה של 30 ס"מ מקו מעקה המרפסות.
- לא תותר סגירה אנכית או צדדית של המצללה. גם לא בבד או פלסטיק
- בדירת גן : שטח המצללה לא יעלה על 1/5 משטח החצר על הקרקע.
- מצללה על גג, מפלס עליון: שטח הפרגולה לא יעלה על 1/5 משטח הגג לפי הקטן מבניהם.
- המצללה תבנה מחומרים קלים כגון עץ ומתכת.
- קורות המצללה יהיו אופקיות – לא תותר פרגולה בשיפוע.
- גובה המצללה לא יעלה על גובה 3.00 מ'
- בדירות גן המרחק מהמצללה עד לגבול המגרש לא יפחת מ – 3 מ'
- המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה יהיו מחולקים באופן שווה, ומהווים לפחות 50% משטחו.
- יותר קירוי המצללה בגוון שקוף בלבד, ללא גוונים
- יותרו מרזבים ותעלות ניקוז במצללות בדירות גן בלבד. דירות אחרות יצטרכו להראות פתרון של ניקוז בשטח המשותף
- במרפסות המצללה, תבנה בנסיגה של 30 ס"מ מקו המתאר של מעקה המרפסת.



מצללה לא תחרוג מקו המרפסת



מצללות לא אחידות לכל המרפסות

מצללות לא אחידות



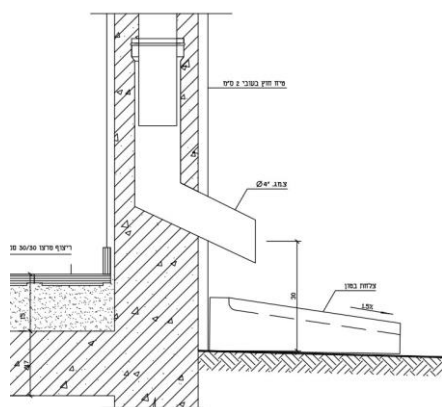
מצללות אחידות



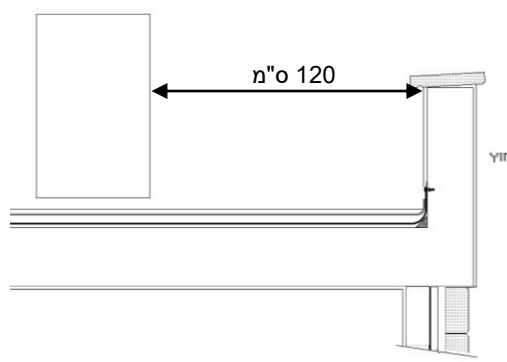
דירת גן – גדר נכונה



2.13	מעקות	- יותר שימוש במעקות שונות כגון: מסגרות או זכוכית. בתנאי שהמעקות יהיו אחידות לכל הבניין. ויהיו כחלק מתכנון כולל של הבניין. - המעקות יעמדו בכל דרישות קונסטרוקטיביות נדרשות למנוע פגיעה בנפש או ברכוש. - מעקה למרפסת יכול להיות בנוי.
2.14	גגות נצפים	מרבית הגגות הם גגות נצפים ויש לתת את הדעת כי הגג משמש כחזית החמישית של הבניין ויש לתת פתרון אסטטי למערכות אשר מוצבות עליו. - לא יאושר גמר של איטום גלוי. - על גגות רעפים לא תותר התקנה של מערכות טכניות למעט קולטי שמש שיותקנו על גבי הרעפים, בהתאמה לשיפוע הגג. - דודים לא ימוקמו על גגות משופעים
2.15	מסתורי כביסה ומערכות טכניות	- מסתורי כביסה ומערכות טכניות יהיו חלק מתכנון הבניין הכולל. - מסתורי כביסה ומערכות טכניות לא יופנו אל הרחובות, או אל שצ"פ. מסתורים אלו ימוקמו בחזיתות צד של המבנים. - מדחסי מזגנים: לא תותר התקנת מדחסי מזגנים ע"ג החזיתות פונות לרחובות, או לשצ"פ. - מדחסי מזגנים ומערכות טכניות אחרות ימוקמו בתחום מסתורי הכביסה, או בתחום מסתורים המיועדים לכך. - התקנת מערכות טכניות על גגות שטוחים תותר כאשר הם בנסיגה של לפחות 1.20 מ' מקו מעקה הגג, אלא אם כן הם לא נצפים. - לא תותר התקנת מסתורים בכל חזיתות המבנה, רק במקרה שיוכח כי אין אפשרות אחרת או לחלופין במקרה של הרחבות בניה. - לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים גלויים בחזית יהיו ממתכת/ פלדה/ נחושת ובכל מקרה לא מפלסטיק. - כל בקשה להיתר תחייב הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר, מערכות טכניות או כל מתקן אחר הנדרש תליה על גבי חזית המבנה. - לא יותקנו אנטנות סלולריות על המבנה.



פרט קצה של מרזב



מרחק דוד שמש מקצה גג



מסתורי כביסה פונים לרחוב ראשי



מסתורי כביסה בחזית צדדית



חזית בניין ללא מערכות טכניות גלויות



חזית בניין עם מערכות טכניות גלויות

- עסק הממוקם בבניין מגורים – יותר להציב שלט כאשר גודלו יהיה לכל היותר בגודל 70X50 ס"מ ובמשקל 20 ק"ג לכל היותר.
- הבסיס עליו יעמוד השלט הניצב לא יחרוג מגבולות החלקה.
- לא יהיה שימוש ביריעות מכל סוג בשילוט
- תותר תאורה באור מוטל קבוע בלבד.
- שילוט עליו שם האדריכל ו/או שם הקבלן המבצע יהיה בשלט שגודלו עד 40X30 ס"מ והוא ממתכת, ברזל, נחושת. השלט יותקן על המבנה בכניסה הראשית. השלט יתלה עד גובה של 1.50 מ' מגובה מפלס הכניסה למבנה.
- על כל מבנה יותקן שלט המציין את שם הרחוב ומספר הבית.

- חדרי אשפה יתוכננו כחלק מהמבנה ולא כמבנה נפרד.
- חדרי אשפה יהיו בגימור פנימי באריחי קרמיקה או חומר קשיח אחר לכל גובה החדר, תבוצע נקודת ניקוז וברז לשטיפה בתוך חדר האשפה וריצוף נגד החלקה.
- אין לבנות מתקנים לאצירת אשפה בחזית הקדמית של המבנים הפונים לרחוב.
- הכניסה לחדר אשפה לצורך פינוי האשפה תהיה רק מצד המגרש לא פתיחה לחזית. מתוך הלובי תהיה כניסה כפולה לחדר האשפה.
- יש לתכנן מעבר נוח נגיש לפילר פח/ חדר אשפה.
- כאשר באותו מגרש מבנה קדמי ואחורי ויש זכות מעבר מיקום הפחים יהיה בנישה משותפת בגבול המגרש. לצד דרך המעבר לרכבים ובכל מקרה שלא יבלטו בשום מצב למרחב הציבורי.



מערכות טכניות בולטות בחזית
שילוט לא בגודל
מרקיזה



שילוט נכון בקומת קרקע

פרק 3

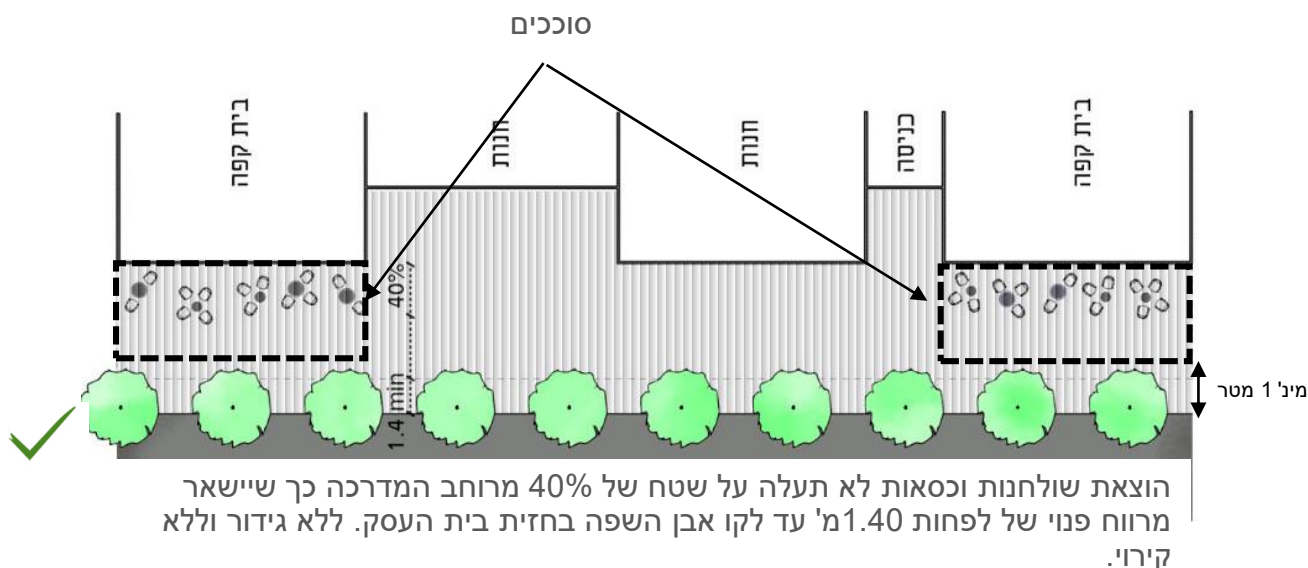
מרכז העיר \

אזורים מסחריים



פרק זה מתייחס לאזור מסחרי בישוב או למקבץ חנויות היוצרות אופי מסחרי.

3.1	חזיתות	חזיתות המרכז המסחרי למרחב הציבורי: - גובה מפלס הכניסה לבניין והחצר בקו הקדמי יהיה בגובה המדרכה בחזית הבניין לרחוב. - לא תותר הוצאת סחורה מחוץ לבית העסק. - תותר הוצאת כסאות ושולחנות לבתי מזון בלבד. - הוצאת שולחנות וכסאות תעשה על המדרכה בחזית בית העסק בלבד ובחלק הצמוד לו. - הוצאת שולחנות וכסאות לא תעלה על שטח של 40% מרוחב המדרכה כך שישאר מרווח פנוי של לפחות 1.40 מ' עד לקו אבן השפה בחזית בית העסק. ללא גידור וללא קירוי. - לא יהיה גידור כלשהו בקווי גבול המגרש הפונים למרחב הציבורי למרחב הציבורי.
3.2	סוככים בחזית בית העסק	- רוחב הסוכך יהיה כרוחב החזית המסחרית של בית העסק. - כאשר הסוכך פתוח: המרחק בין קצה הסוכך לאבן השפה של המדרכה בחזית בית העסק לא יפחת מ-1.0 מ'. - בקומה מסחרית ובה יותר מבית עסק אחד, מיקום הסוככים וגודלם יהיו זהים. - לא תותר סגירה אנכית בסוכך. - שילוט על סוכך: - שילוט אחיד באותיות שגובהן אינו עולה על 25 ס"מ. - לא תותר סגירה אנכית בסוכך. - לא יותרו מרקיזות בחזית המסחרית. - פתרון לסוכך בחזית המסחרית יהיה אחיד לכל רצף החזיתות.



- שילוט לבתי עסק יתוכנן כחלק מהבניין ויוגש כחלק מהיתר הבניה.
- לכל בית עסק שלט אחד בלבד בחזית המסחרית
- השלט יותקן בחלק העליון של החזית המסחרית
- לא יותר שימוש בתאורה מהבהבת, באנרים אלקטרוניים מכל סוג.
- לא תותר התקנת שילוט גבי גגות

מקום ייעודי לשילוט



שילוט לבתי עסק יתוכנן כחלק מהבניין ויוגש כחלק מהיתר הבניה.



שילוט עם חוסר התאמה בגודל ומיקום



פרק 4

מבני ציבור



4.1	קווי בניין	- קו בנין קדמי 0 או לפי תכנית מאושרת - מומלץ לבנות על קו אפס ולצמצם הצורך בגדרות לחזית ראשית של רחוב.
4.2	חזית קדמית לרחוב	- 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. - עיצוב הבניין ישלב בתוכו את המזגנים המערכות הטכניות והתשתיות. - לא תותר התקנת מסתורים הבולטים בחזית הקדמית ובחזיתות הצדדיות של הבניין. - החזית הקדמית של המבנה לרחוב לא תהיה אטומה. יהיו בה חלונות ופתחים בשטח של 40% לפחות משטח החזית הקדמית. - לא ינתנו תוספות בניה בחזית הקדמית לרחוב ובחזית הצדדית בבניה קיימת - מפלס המדרכה יהיה אחיד ולא ישתנה גם בכניסות לחניה



מבני ציבור בקו 0 ללא גדרות לרחוב



בניית מבני ציבור בקו בניין 0 ימנע שימוש בהדבקות וגדרות אשר אוטמות בין החצרות לרחוב



בניית מבני ציבור בקו בניין 0
 ימנע שימוש בהדבקות וגדרות
 אשר אוטמות בין החצרות לרחוב



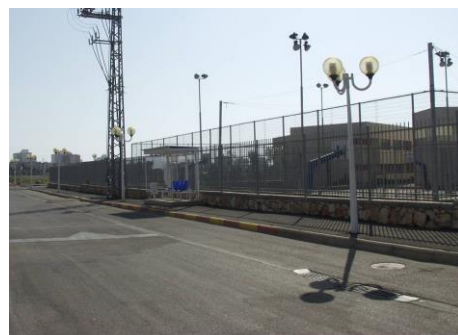
גדר גבוהה בין הרחוב לבית הספר
 וכן גדר מוסדית



4.3	מערכות טכניות ופחי אשפה	- לא תותר התקנת מערכות טכניות בחזית הבניין לרחוב. - לא תותר התקנת מסתורים בולטים בחזית הבניין לרחוב - לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט מרזבים גלויים בחזית יהיו ממתכת/ פלדה/ נחושת ובכל מקרה לא מפלסטיק או אבץ גלוי. - המערכות הטכניות ישולבו בתכנית האדריכלית של המבנה ולא ימוקמו על קווי המגרש הצדדים או הקדמיים. - פחי אשפה ימוקמו במקום ייעודי המשולב בתכנית האדריכלית של המבנה. והגישה אליהם תהיה דרך שביל גישה בתוך גבולות המגרש - תתאפשר הקמת מבנה ניפרד לכל המערכות הטכניות ופחי אשפה ומיקומו יהיה חלק מהיתר הבניה והתכנית האדריכלית. - כל בקשה להיתר תחייב הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר ומערכות טכניות אחרות. - בקשה להיתר תחייב הצגת פתרון למי נגר. - לא יותקנו אנטנות סלולריות על מבני חינוך.
4.4	גבולות מגרש הפונים למרחב הציבורי	- תותר גדר בנויה עד גובה 0.50 מ' ומעליה גדר חיה. - לא יותרו יריעות מכל סוג על גבי הגדר. - לא תותר גדר מקני סוף - שער להולכי רגל: - השער יהיה אטום עד 50% משטחו לפחות. - פתיחת שערים בגבול המגרש בלבד. - פתיחת שערים תותר לכיוון הפנימי של המגרש בלבד. - שער לרכב: - השער יהיה חלק מעיצוב הגדר. - השער יהיה אטום עד 50% משטחו בלבד.



גדרות בית הספר על הרחוב



פרק 5

המרחב הציבורי



הקדמה

המרחב הציבורי - אוכלוסייה

יש לזכור ולהיות רגישים לעובדה כי האוכלוסייה מורכבת מאנשים שונים. ויש לדאוג להתאמת המרחב הציבורי לאוכלוסיות השונות קשישים, צעירים, ילדים, אנשים עם מוגבלויות, ילדים עם צרכים מיוחדים ועוד.



5.1 נגישות במרחב הציבורי

ביום מרץ 2003 נחקק בכנסת תיקון לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ("חוק השוויון"), המחייב הנגשת מבנים, תשתיות ושירותים באופן שבו אנשים עם מוגבלות יוכלו להיכנס, לנוע וליהנות באופן מלא מכל מקום ציבורי ומהשירות הניתן בו. חובת ההנגשה נעשית באמצעות ביצוע התאמות נגישות של המקום או השירות לסוגי המגבלות השונים. חובת הנגישות חלה על בנייני ציבור, שטחי מסחר, מוסדות ציבור, בתי ספר, מרפאות, מוסדות להשכלה גבוהה, מרכזי תעסוקה, אתרי בילוי וטבע, צמתים ומדרכות, גשרים להולכי רגל, גנים ציבוריים, רכוש משותף בבנייני מגורים, שירותי שעת חירום ואחרים.

- יש לדאוג לתכנון סביבה ידידותית, פשוטה וברורה ללא עומס בפרטים וגירוים (לא עיצוב רעשי, צבעוני מלא קישוטיות וכדומה).
- את הפעילות ושטחי החיפוי כדאי למקם בגובה מתון שימוש בחומרים רכים, כגון גומי.
- שימוש בחומרים שאינם מחליקים.
- בשילוט עדיף להשתמש בסמלים ובציורים במקום כיתוב, תאורה כדאי לתכנן בצורה שלא תהיה ישירה ומסנוורת.

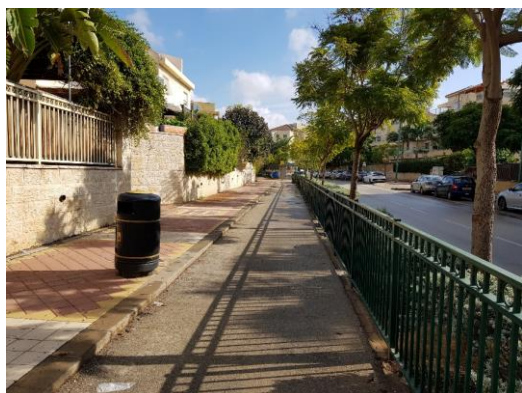
נגישות (Accessibility) פירושה מתן אפשרות שווה, נוחה, בטיחותית ועצמאית לכל אדם להשתמש ולהתנסות בכל מקום ותחום. מידת נגישות הסביבה קובעת עבור אנשים עם מוגבלות את יכולתם ליטול חלק בפעילויות המתקיימות בה. לאנשים עם לקויות קשות אין כל אפשרות שימוש בסביבה לא נגישה. נגישות הסביבה מתבטאת בתחומים כמו: שוויון בקבלת שירות ומידע, שותפות בחוויות תרבותיות והנאה, אפשרות לעצמאות בתפקוד ובקבלת החלטות.

יש לדאוג שהדרכים תהיינה פנויות ולהמעיט במכשולים כדי להקל על האדם בעל המוגבלות להשתמש באביזרים, לנוע ולפעול באופן עצמאי. מדרכות ושבילים רחבים יאפשרו תנועה ללא חשש מהיתקלות באלמנטים בולטים או רופפים בגובה הרצפה או הגוף. עיצוב אביזרים באופן נכון וברור יאפשרו אחיזה, הפעלה ושימוש נוח ללא צורך בהבנה מעמיקה על איך עובד המתקן וכן ללא צורך בהשקעת כוח רב כדי להפעיל את המתקן.

בתכנון סביבתי נדרשים לתת מענה למספר לקויות, כאשר הפתרונות לצרכי אנשים עם לקויות שונות, לעיתים מנוגדות, מה שמקל על אדם עם לקות מסוימת יכול להפריע ולהכביד על אדם עם לקות אחרת.

- רמפה ברוחב 130 ס"מ נוחה לאדם בכיסא גלגלים, אך לאדם הנעזר במסעדי יד משני הצדדים אינו יכול להשתמש בה אם המרחק בין שני המסעדים עולה על 90 ס"מ.
- שילוט מפורט וברור חשוב ועוזר לאנשים עם ליקויי שמיעה, אך, לא תורם לעיוורים ולעיתים רבות לא ברור גם לכבדי ראייה.
- מדרגות: בלתי עבירות לנכים, אך, מתאימות לבעלי הליכון וקביים.

5.2	הולכי רגל	1.5 מ' רוחב מדרכה משני צידי המיסעה - מפלס המדרכה לא ישתנה גם בכניסות לחניה - תשתיות, עצים ועצמים שונים יהיו מחוץ לרצועת הולכי רגל
5.3	כלי רכב	- מסעה לכלי רכב - חניה מקבילה למדרכה
5.4	אופניים	נתיב אופניים או שביל מסומן בהתאם להיקפי התנועה במסעה ובמקומות שניתן
5.5	גינון	- ברחוב יהיו ערוגות לעצים בלבד - ייעשה שימוש ככל הניתן בעצי צל מקומיים וחסקניים במים. - ייעשה שימוש ככל הניתן במגבילי שורשים באישור מחלקת שפע. - נטיעות העצים יהיו בדופן המדרכה הפונה למיסעה ולא לצד הפנימי של הבינוי הסמוך (ראה חתכים מוצעים) - עצים יינטעו במרחקים של 6.0-8.0 מ', מרחקים אחרים רק במידה ויש הנחיות אחרות בתב"ע. יינטעו עצים בוגרים בלבד, בגודל מינימאלי 3 צול ובגובה של 2.0-3.0 מ' לפחות. - מיקום העצים ייקח בחשבון כיווני השמש על מנת להשיג מקסימום הצללה על המדרכה במהלך שעות היום. - שביל הכניסה מהרחוב לקומת המבואה יודגש ויופרד מהמיסעה בהתאם להנחיות המרחביות הנ"ל: - חומר הגמר של שביל הכניסה יודגש ויובלט בשונה מחומר הגמר של המיסעה. - מפלס שביל הגישה יוגבה ביחס למפלס המיסעה לכל אורכו. - בכניסה לבניין מהרחוב ישולבו עצים בוגרים ושטח מגוון בהיקף 10% משטח המגרש. רצועת גינון בחזית מגרשים: - בכל מגרש תהיה רצועת גינון ציבורית בין שטח הבניין והגינות הפרטיות לבין המדרכה. - באחריות מגיש הבקשה לתכנן שתילה של עצים בוגרים מקומיים ומערכת השקיה. - רצועת הגינון תהיה במפלס המדרכה הציבורית.



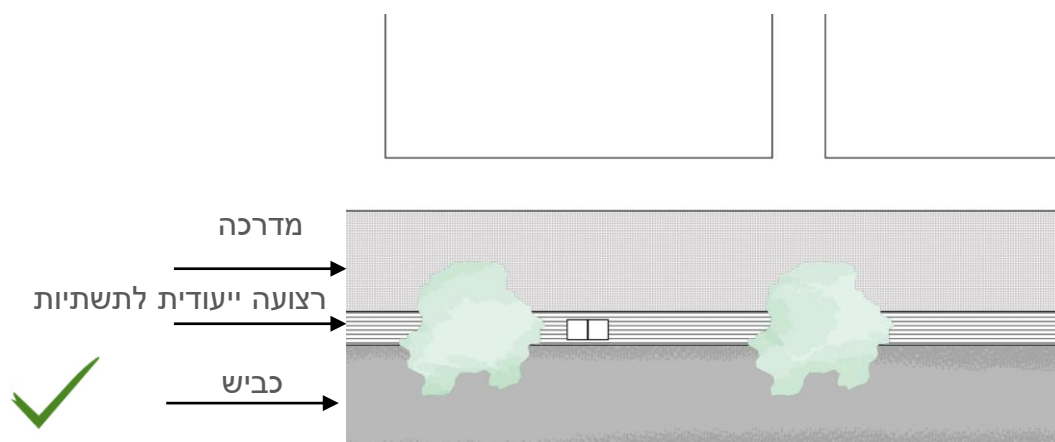
נתיב אופניים בצמוד לחניה

מומלץ לא לשלב נטיעת עצים אלרגנים במרחב הציבורי
דוגמאות לעצים אלרגנים שלא ניתנים לשתילה:

- דשא – באפלו, גלבוע וכל סוגי ברמודה.
- קזוארינה.
- אגוז.
- אילנתה.
- ליגוסטרום יפני.
- פרזופיס(ינבוט).
- פקאן.
- זית.
- אמרנטוס (ירבז).
- ערער(נקבה)
- ערבה.
- בר-זית.
- ברוש.
- צפצפה.
- קוכית המכבד.
- תמר(נקבה)
- אלה מכל הסוגים(נקבה)
- חרוב(נקבה)
- עצי אקליפטוס לא יהיה ניתן לשתול ברחובות אלא רק בפארקים.



5.7	תאורה	- גובה מקסימלי של עמוד התאורה לא יעלה על 3.5 מ' - עמוד תאורה יותקן סמוך לכל מעבר חציה לאורך הרחוב - מרחק בין עמודי תאורה לא יעלה על 8 מ' - במקומות ציבוריים, צמתים, מוקדי עניין – יותקנו עמודי תאורה או תכנון תאורה ייעודי למקום - עמודי תאורה יתוכננו ע"י יועץ חשמל ובהתאם לתקנים מתחייבים
5.8	ריהוט רחוב	ריהוט רחוב יכלול מרכיבים כגון: - ספסלים אשר ימוקמו באזורים מוצלים - פחי אשפה - מתקני קשירה לאופניים במקומות המיועדים לכך, כגון: סמוך לתחנות אוטובוס, מבני ציבור ואזורי מסחר.
5.9	רצועת תשתיות מוגדרת במדרכה	תשתיות, פחי אשפה, ספסלים, עמודי תאורה וכל אלמנט וורטיקאלי אחר ימוקמו ברצועה ייעודית לכך במדרכה.
5.10	ריצוף \ שבילים במרחב הציבורי	על השביל להיות מחופה בתשתית יציבה, קשיחה ואחידה, אספלט, בטון, עץ או ריצוף עם פוגות שרוחבם אינו עולה על 1"01 מ. הריצופים יהיו מחומרים כגון: אספלט, אבנים משתלבות או בטון מסורק על הריצוף לעמוד בדרישות הבאות: - עמיד בדרישות נגישות - בעל קיים גבוה, עמיד בפני פגעי חורף ומזג אויר. - שביל שאינו מרוצף או מחופה אספלט והוא עשוי ממצעים אינו מומלץ בגלל חוסר עמידותו בחורף והצורך בתחזוקה קפדנית שוטפת על מנת שיהיה עמיד בנגישותו.



שתילת עצים כחלק מהגדר לטובת המרחב
הציבורי



גדר אשר נחסמה בגדר במבוק

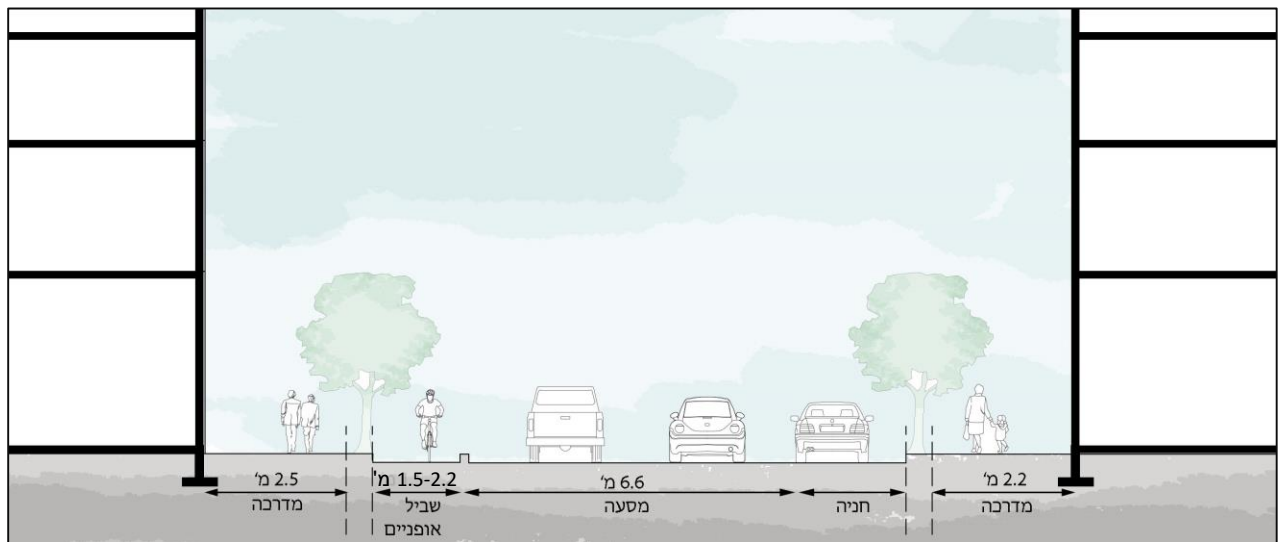


שימוש בדרוג עם ערוגות גיבון כאשר נדרש
גדר גבוה בגלל הטופוגרפיה

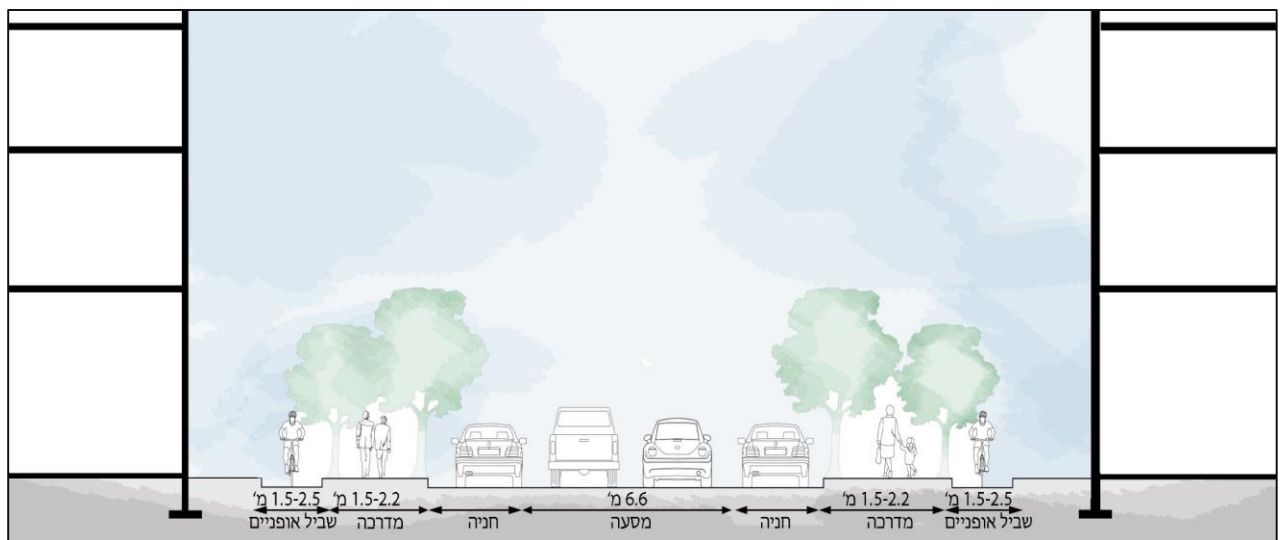


- התקנת תחנת אוטובוס לא תגרע מרוחב מדרכה ובכל מקרה רוחב מדרכה לא יפחת מ'1.30.
- כל תחנות האוטובוס יהיו מדגם אחיד שיקבע בתאום מהנדס המועצה.
- מיקום תחנת האוטובוס יהיה ברצועת החניה

5.12 דוגמאות לחתכי רחוב



חתך רחוב 1 – שביל ייעודי לרכיבת אופניים בצמוד לכביש.



חתך רחוב 2 – שביל ייעודי לרכיבת אופניים בצמוד למדרכה.