



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל  
המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

<u>המ/4- הנחיות מרחביות- ביעוד מגורים א' ו-ב'</u>	
מרחב תכנון מקומי:	גבעת שמואל
מטרת הנחיות מרחביות:	הנחיות מרחביות- ביעוד מגורים א' ו-ב'
לפי סעיף בחוק:	בכפוף לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה סעיף 145 (ד) ד.
דיון בישיבת ועדת משנה:	מס' 2016009 בתאריך 10.11.2016

### תוכן עניינים

1. כללי
2. הגדרות
3. אלמנטים בתכנון המבנה והמגרש
- 3.א. פיתוח המגרש
- 3.א.1 תכנון פיתוח במגרש משופע
- 3.א.2 פיתוח חוץ הפונה למרחב הציבורי
- 3.א.3 חלחול מי נגר ובנייה משמרת מים
- 3.א.4 ניקוז
- 3.ב. גדרות ושערים
- 3.ב.1 גדר הפונה למרחב הציבורי
- 3.ב.2 גדר בין מגרשים גובלים
- 3.ב.3 שערים
- 3.ב.4 פילרים ומתקנים טכניים -מד מיים, ובלוני גז
- 3.ב.5 מדי מים
- 3.ג. קביעת גובה ה-0.00
- 3.ג.1 במגרש משופע
- 3.ג.2 במגרש הגובל בשני רחובות או יותר
- 3.ג.3 במגרש אחר
- 3.ד. קומת מרתף
- 3.ד.1 בניית מרתף מתחת למבני עזר/ממ"ד
- 3.ד.2 חצר אנגלית
- 3.ד.3 הצמדת מרתף לדירה



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל  
המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

- ה.3. גובה המבנה, וגובה קומת חללים כפולים
- ה.3.1 גובה מבנה
- ה.3.2 חללים כפולים
- ו.3. שטחי שרות
- ז.3. מיקום מחסן גינה
- ח.3. מיקום סככת חניה מקור
- ט.3. מרפסות, גוזזטראות
- י.3. תכנון אלמנט הצללה למבנה חדש
- יא.3. מיזוג אוויר
- יב.3. מסתורי כביסה / מסתורים עבור פירים וחללים טכניים.
- יג.3. מיקום הממ"ד ועיצוב פתחים
- יד.3. בניה על הגג ו/או מעל קומה שניה
- טו.3. מיקום גרם המדרגות ומעלית
- טז.3. מתקנים טכניים
- יז.3. דודי מים, קולטי שמש, מעבים וצלחות לווין
- יח.3. פיתוח חזית חמישית, חומרי גמר גגות.
- יט.3. תכנון מקומות חניה ומבנה חניה
- יט.3.1. רוחב חניות
- יט.3.2. הנחיות לתכנון כניסה ויציאה כלי רכב
- יט.3.3. תנאים והנחיות כלליות לתכנון חנייה
- יט.3.4. שער כניסה לכלי רכב.
- יט.3.5. תכנון חנייה באמצעות מתקני חנייה
- יט.3.6. נספחים ואישורים נדרשים עבור מתקני חנייה
- יט.3.7. הנחיות ביצוע



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

#### 1. כללי

בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תקנים, ותכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, תקנים והתכניות הסטטוטוריות, בהתאמה.

קובץ ההנחיות המרחביות יעודכן מעת לעת בהחלטות הוועדה המקומית.

קובץ הנחיות זה חל על כל מרחב התכנון גבעת שמואל ביעוד מגורים א' ו-ב'.

#### 2. הגדרות

##### מגרש משופע-

חצר אנגלית- שטח בחצר הבנין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואווירור לשטחים ולחללים למרתף הבנין.

גזוזטרה- מרפסת הבולטת מהקירות החיצוניים של הבנין, לא כולל גזוזטרה בקומת הקרקע.

#### 3. אלמנטים בתכנון המבנה והמגרש

##### א. פיתוח המגרש

##### 1. תכנון פיתוח במגרש משופע

תכנון מגרש משופע יהיה מוטה טופוגרפיה טבעית ככל הניתן. יש להימנע מיצירת מילויי קרקע בנפחים גדולים. לא יינתן אישור ליישור מפלס הקרקע למישור אחיד. יש להציג פתרונות כגון טרסות, דירוג פני הקרקע וכיו"ב.

הערה: במסגרת הגשת בקשה להיתר במגרש משופע יושם דגש על הגשת תכנית קומת קרקע הכוללת תכנון פיתוח לרבות חתכים לשני כיווני המגרש, הכוללים את קו הקרקע הטבעי, גבהים מתוכננים אבסולוטיים, וגבהי המגרשים הגובלים.

##### 2. פיתוח חוץ הפונה למרחב הציבורי

בפיתוח המגרש בחזית הפונה למרחב הציבורי (כביש מדרכה שצ"פ) יצומצם ככל הניתן מופע תשתיות כגון פילרים ומתקנים טכניים. החניות יתוכננו בתחום המגרש באופן שתינתן עדיפות לחניות עוקבות לדירה. ככול הניתן יש לתכנן נטיעות וצמחיה בחזית המגרש.

##### 3. חלחול מי נגר ובנייה משמרת מים

יש לתכנן שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, בסדר גודל של כ-20% משטח המגרש הכולל. יש למקם את שטחי החלחול בחזית הפונה לרחוב, ככל הניתן. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות תעלת ניקוז המובילה את המים לבור החדרה. מיקום בורות החדרה בשטחי הגינון יהיה בנקודה הנמוכה ביותר.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

#### 4. ניקוז

יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ 2% . עודפי המים מעבר לחלחול האמור בסעיף א.2. סעיף קטן 3 לעיל יוצאו לרחוב או לשצ"פ. יש לסמן חיצונית כיוון הניקוז ואחוזי שיפוע בתוכנית קומת הקרקע, וכן מפלסי פיתוח המתוכננים בכל פינות המגרש וכן בכל מקום בו יש הפרשים בין מפלסי הפיתוח. ניתן לישר בצורה של חפיפה או מילוי ובלבד שמפלס הגובה לא יעלה או יקטן מגובה המגרשים הסמוכים.

#### ב. גדרות ושערים

הגדרות יתוכננו בבניה קשיחה ומחופה.

##### 1. גדר הפונה למרחב הציבורי

גובה הגדר הפונה לחזית הרחוב או לשטח ציבורי פתוח, לא יעלה על 1.80 מ' ממפלס המדרכה או השטח הציבורי הגובלים בחזיתות ותהיה בבניה קשיחה בציפוי טיח או אבן משני צידה.

##### 2. גדרות בין מגרשים גובלים

גדרות המפרידות בין מגרשים פרטיים יהיו בגובה של 1.80 מ'. בתכנון גדר משותפת לשני מגרשים גובלים יש צורך בהסכמת שכן גובל. במידה ואין הסכמה של שכן גובל תבנה הגדר כולה בשטחו של המבקש. חיפוי גדר בטיח משני צידה.

##### 3. שערים

גובה שער בכניסה לחניה לא יעלה על 1.80 מ' ממפלס הכניסה. לא תותר פתיחת שער לתחום הרחוב ו/או מרחב הציבורי. שער נגלל או שער משולב במבנה סככה לחנית מכוניות יתוכנן בגובה של עד 2.20 מ'.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

#### 4. פילרים ומתקנים טכניים, מד מים ובלוני גז

יש לתכנן את המתקנים הטכניים השונים כגון פחי אשפה, בלוני גז, מד מים ועוד, בצורה מרוכזת בנישה אחת, עם פתח גישה אחד בלבד לרחוב, המשולב בגובה וחזית הגדר ובעל דלת דקורטיבית, אלא אם רוחב המגרש הפונה לרחוב לא מאפשר זאת, או שהבניה הקיימת אינה מאפשרת זאת.

#### 5. מד מים

מד המים ימוקם בניצב לרחוב באחת מדפנות המגרש או בצמוד לשביל הכניסה, בתוך נישה בנויה המכילה את המתקנים הטכניים השונים עם דלתות דקורטיביות ובעלת גישה נוחה מן הרחוב. בכל מקרה לא יפנה הפתח לתחום המרחב הציבורי/מדרכה. מול מד המים תישמר גישה חופשית ופתוחה לטיפול ואחזקה.

#### ג. קביעת גובה 0.00

##### 1. במגרש משופע

במגרש משופע גובה 0.00 יקבע בהתאם לנקודות התייחסות של פני הקרקע, גובה רצפה של המבנים הסמוכים וגובה פני הקרקע של המגרשים הסמוכים, לרבות מדרכה ושצ"פ הגובלים, להלן: "המפלסים". קביעת גובה 0.00 תקבע לאחר הגשת מפה טופוגרפית הכוללת פרוט של כל המפלסים בשלב הגשת הבקשה לתיק המידע להיתר, ובהתחשב בכל המפלסים, ובלבד שלא יעלה על 1 מ' מעל גובה ממוצע של המדרכה הסמוכה.

##### 2. במגרש הגובל בשני רחובות או יותר

במגרש הגובל בשני רחובות או יותר, מפלס ה-0.00 יותאם למפלס המדרכה ממנה מתוכננת הכניסה הראשית להולכי רגל למבנה (להלן: "המדרכה הראשית"). גובה 0.00 יקבע בהתאם לגובה הממוצע בין הנקודה הגבוהה לבין הנקודה הנמוכה של המדרכה הראשית, ולא יותר מ-1.00 מ' מעל הגובה הממוצע.

##### 3. במגרש אחר

בכל מגרש אחר גובה 0.00 לא יעלה על 1.00 מ' מעל מפלס המדרכה מאמצע החלקה/מגרש. גובה 0.00 יקבע בהתאם לגובה הממוצע בין הנקודה הגבוהה לבין הנקודה הנמוכה של המדרכה הגובלת בחלקה/מגרש, ולא יותר מ-1.00 מ' מעל הגובה הממוצע.

#### ד. קומת מרתף

##### 1. בניית מרתף מתחת למבני עזר/ ממ"ד

קווי בנין של קומת מרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין. לפיכך ניתן לבנות מרתף גם מתחת לשטחי ממ"ד ובלבד שהם מהווים חלק מהבניין בחפיפה מהותית. היטל הבניין לעניין זה הינו שטח קומת קרקע לרבות שטחו לאחר הקלות בקווי בנין.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

#### 2. חצר אנגלית

הקמת חצר אנגלית הצמודה לקומת המרתף, בתנאי טופוגרפיה מתאימים, ובתנאי שהמרתף חפור כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, החצר האנגלית מגיעה למפלס של עד 1.5- מ' ממפלס 0.00 ואין גישה חיצונית לחצר.

#### 3. הצמדת מרתף לדירה

המרתף יהיה מוצמד לדירה שמעליו ללא אפשרות כניסה דרך חדר מדרגות משותף/נפרד או בדרך אחרת.  
לא ניתן יהיה לתכנן מרתף לדירות שאינן נמצאות כולן או בשטחן המירבי בקומת הקרקע שמעל המרתף.

#### ה. גובה מבנה, גובה קומות וחללים כפולים

##### 1. גובה מבנה

גובה מקסימלי לבתי מגורים המקורים בגג שטוח:  
מפלס התקרה העליונה לא יעלה על 10.00 מ' מעל מפלס ה-0.00 מעל מפלס זה ניתן למקם מעקה תקני בגובה 1.30 מ', ומסתור עבור מתקנים טכניים על הגג, בגובה של עד 1.60 מ', אשר ימוקם במרכז הגג.

גובה מקסימלי לבתי מגורים המקורים בגג רעפים - יהיה בכפוף להוראות ממ/3180.

##### 2. חללים כפולים

במקומות בהם מתבקשת הקלה בקוי בנין ו/או תוספת שטחי בניה (6%), לא ניתן יהיה לאפשר תכנון חללים כפולים.

#### ו. שטחי שרות

1. מיקום חדר השירות יהיה בקומת הקרקע, בקומה א' או במידה ומאושרת בקומה בהקלה. לא ימוקמו חדרי שירות בחדרים על הגג ובעליית הגג.
2. הכניסה לחדר שירות תהיה מתוך הדירה בלבד.
3. גובה נטו של חדר השירות לא יעלה על 2.20 מ'. תקרת חדר השירות תבוצע מבטון.
4. לא יותרו חלונות בשטח שרות פרט לחלון עילי בגובה שלא יותר מ-40 ס"מ ובצמוד לתקרה.
5. לא תותר הפרדת שטח שרות משטח עיקרי במחיצות גבס אלא רק בבניה קשיחה.

#### ז. מיקום מחסן גינה

1. ניתן לתכנן מבנה מחסן בצמוד לגבול המגרש צידי ו/או אחורי, בהסכמת שכן גובל. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש בלבד.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

2. לא ניתן לתכנן מחסן מחוץ לקוי הבנין, בצמוד למבנה הראשי.

#### ח. מיקום סככת חניה מקורה

ניתן למקם סככת חניה מחוץ לקוי בנין ובצמוד לגבול המגרש הקידמי, בהסכמת שכן גובל, ניקוז הגג של החניה יהיה לכיוון המגרש בלבד.

#### ט. מרפסות, גזוזטראות

1. לא תותר גזוזטרה בין שלושה קירות היקפיים.
2. גזוזטרה בעלת שני קירות היקפיים (פינתית) ניתן יהיה לחשב את שטחה כגזוזטרה.
3. תותר הקמת מצללה לגזוזטרה בקומה העליונה בנסיגה של 1.2 מ' כולל רוחב המעקה.
4. לא תותר הקמת גזוזטרה בקומת חדרים על הגג או בקומה בהקלה במידה ואושרה.
5. ניקוז המרפסות וגזוזטרה יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר נזילה של מים באופן חופשי מקומות עליונות של המבנה.

#### י. תכנון אלמנט הצללה למבנה חדש

אלמנטים של הצללה לשטחים פתוחים במבנה, כגון מרפסות לא מקורות, מרפסות גג וחצר צמודה לבית, יהוו חלק משפה עיצובית של הבניין כולו.

#### יא. מיזוג אוויר

1. כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר.
2. יש להציג פתרון ניקוז מי המזגנים למרחב המגונן אשר ישמש להשקיה.

#### יב. מסתורי כביסה / מסתורים עבור פירים וחללים טכניים

כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון למסתורי כביסה, ומסתורים עבור פירים וחללים טכניים לפי הדרישות הבאות:

1. טיפול אחיד לכל הבניין, בחומרים עמידים, לא מחלידים, המשולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.
2. המסתורים לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות הבניין.
3. מפלס הרצפה של המסתורים לא יהווה המשך למפלס רצפת אותה קומה.

#### יג. מיקום הממ"ד ועיצוב פתחים

1. אין להפנות את הממ"דים לחזית הפונה לרחוב ו/או למרחב הציבורי אלא אם מוצג פתרון עיצובי לחזית באופן שהפתחים משתלבים בחזית המבנה.
2. על הפניית חלונות ממ"ד במקרה שמבוקשת הקלה מקווי בניין עבור הממ"דים יחולו התנאים



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

הבאים :

- א. הקלות בקו בניין לממ"ד יאושרו רק אם וככל שלא ניתן לתכננו בתחום קווי הבניין.
- ב. לא יאושרו הקלות בקו בניין קידמי לצורך הקמת ממ"ד.
- ג. במקרים בהם מבוקשת ההקלה בקו בנין לצורך הקמת ממ"ד לא יותרו פתחים בממ"ד בתחום שמעבר לקו הבניין במרחק הקטן מ-3.0 מ' מגבול המגרש.
- ד. תנאי לאישור הקלה לקו בנין צידי של ממ"ד, הוא הותרת מרחק של לפחות 1.00 מ' מקו המגרש.

#### יד. בניה על גג ו/או מעל קומה שניה

בתכנון בניה על הגג ובכל בניה מעל הקומה השניה, יש להימנע ממופע של קומה שלישית.

#### טו. מיקום גרם המדרגות ומעלית

1. יש למקם גרם המדרגות ומעלית בקומת עליית הגג, בתוך הגג המשופע כך, שלא יבלטו ממישור הגג המשופע, ושמירה על נסיגות של 1.2 מ' לפחות.
2. לא תותר גישה של מעלית לחדרים על הגג ו/או למרתף, אלא מתוך הדירה שאליה צמוד הגג או המרתף, בהתאמה, ולא דרך פיר המדרגות של הבנין.

#### טז. מתקנים טכניים

1. מתקנים טכניים ימוקמו על גג המבנה או במרתף.
2. מתקנים טכניים לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי.
3. מתקנים טכניים יהיו מוסתרים על ידי פרט אחיד ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.
4. לא יותקנו מתקנים טכניים בקירות משותפים. מתקנים טכניים יהיו במרחק של לפחות 3 מ' מהקיר המשותף.
5. מתקנים טכניים על הגג יהיו מוסתרים מאחורי אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים המשתלב בעיצוב חזית הבניין ותכנון הגג. בהיקף הגג עליו מוצבת מערכת סולארית ייבנה מעקה להסתרתה.
6. יש להציג מיקום מפורט של כל המתקנים על הגג, לרבות תכנית גגות מפורטת ופרט מסתור כחלק מבקשה להיתר.





# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל

#### המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

#### יז. דודי מים, קולטי שמש, מעבים וצלחות לוויין

1. דודי מים, קולטי שמש וצלחות לוויין ימוקמו במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהרחוב, ומורחק ממעקות הגג ההיקפיים.
2. דודים ומעבים לא יעמדו חשופים ויוסתרו ע"י אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים.

#### יח. פיתוח חזית חמישית, חומרי גמר גגות.

1. טיפול בחומרי גמר עבור כל הגגות השטוחים מומלץ כי יהיו באמצעות גג ירוק או לחלופין גינון בצמחייה טבעית או טיפול בחומרי גמר כגון ריצוף בהיר, חצץ לבן או חלוקי נחל או דומה. לאחר איטום הגג, יש לכסות את האיטום באמצעות גג ירוק או לחלופין גינון בצמחייה טבעית או טיפול בחומרי גמר כגון ריצוף בהיר, חצץ לבן או חלוקי נחל או דומה.
2. גג משופע יחופה תמיד בחומרים קשיחים עמידים, בעלי תחזוקה קלה.
3. גגות יכללו פתרון של ניקוז מי גשם במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר נזילה של מים באופן חופשי. הניקוז יופנה באופן נסתר ישירות לאזורי גינון, בורות החדרה או מערכת הניקוז העירונית. אין להפנות צינורות מי גשם לשבילי הליכה או מדרכות ציבוריות.

#### יט. תכנון מקומות חניה ומבנה חניה

**כללי** - מטרת הנחיות אלו לאזן בין דרישות המבקש לרבות אישור כניסה לרכב והסדרת חנייה במגרש הפרטי, לבין האינטרס הציבורי בשמירה על מקומות חנייה ציבוריים ופיתוח המרחב העירוני, תוך הבטחת איכויות עיצוביות וחזותיות של רחובות העיר, והבטחת בטיחות של משתמשי הדרך.

#### 1. רוחב חניות

ככלל, רוחב החניות לא פחות מ-2.40 מ'. אלא במקרים חריגים שיועץ התנועה אישר אחרת.

#### 2. הנחיות לתכנון כניסה וציאה כלי רכב

- א. מיקום הכניסה לרכבים וגבהי הפיתוח של קצה זכות הדרך הגובלת בחלקה המבוקשת ייקבעו בשלב אישור תיק המידע והמפה הטופוגרפית.
- ב. יש לתכנן את הכניסה לרכב בצמוד לאחד הגבולות עם החלקות הגובלות, ועל-פי הנחיות מחלקת כבישים המפורטות בתיק מידע לבקשה להיתר.
- ג. בבקשות להיתר בנייה בחלקה המחולקת לשני מגרשים נפרדים (קדמי ואחורי), ובהיעדר גישה ישירה של המגרש האחורי למרחב הציבורי (חלקה כלואה), הכניסה של רכב לשני המגרשים תיעשה באמצעות שביל גישה משותף או שביל עם זיקת הנאה.
- ד. כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל

#### המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

- ה. לא יאושרו כניסות לחנייה דרך מעברי חצייה ומתקני תעבורה.
- ו. לא יאושרו כניסות דרך שצ"פים ושב"צים. גישה לחניות תינתן מרחובות עירוניים בהיררכיה תנועתית נמוכה בלבד. בכל מקרה, לא יאושרו פתרונות חנייה המציגים מעבר ישיר של כלי רכב אל המגרש הפרטי מדרכים עורקיות.
- ז. גישות מרחובות מאספים ראשיים יאושרו רק במידה ולא יפריעו למהלך התנועה התקין.
- ח. בחלקות פינתיות, יש לתכנן ככל הניתן את הכניסה לרכב מהרחוב בהיררכיה התנועתית הנמוכה ביותר.
- ט. במקרים של תכנון חנייה טורית, רוחב הפתח יהא 3.0 מטרים נטו. במקרים מיוחדים (למשל: רחובות צרים), יש לתכנן פתח רחב יותר על-פי הנחיות משרד התחבורה לתכנון חניות, לצרכי התנועה/התמרון ההכרחיים לתפקוד נאות ולגישה נוחה של כלי הרכב המתמרון אל מקום החנייה הפרטית.
- י. למרות האמור בסעיפים דלעיל, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות העיר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון אורבאני וסביבתי.

#### 3. תנאים והנחיות כלליות לתכנון חנייה.

- א. החנייה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים אלא באישור פקיד יערות של קק"ל.
- ב. יש להימנע מתכנון כניסה לרכב החוצה קולטן / אבן שפה יצקת.
- ג. על מגיש הבקשה לסמן בצורה ברורה על גבי התכנית את כל הפרטים המיועדים להריסה/ביטול/הסרה/העתקה הכוללים עצים, עמודי תאורה וחשמל, מתקנים הנדסיים וריהוט רחוב, בתוך השטח הפרטי ובמרחב הציבורי הגובל במגרש, לצורך תכנון החניות ודרך הגישה.
- ד. החנייה המוצעת לא תפגע בשטחים במרחב הציבורי לרבות מדרכה, כביש, שצ"פים, ערוגות וכיו"ב.
- ה. ברחובות שהטופוגרפיה שלהם מאופיינת בשיפוע אורכי גדול, מתן אישור לחניה מקורה לכלי רכב יותנה בהצגת פתרון הנדסי להפרש הגובה הנוצר משני צידי הכניסה העלול למנוע מעבר של כלי רכב. בכל מקרה, בעיית הפרש הגובה תיפתר בתוך שטח החלקה הפרטית בלבד.
- ו. במקרים בהם נדרש פינוי אשפה מתוך החלקה הפרטית, יש לוודא כי התכנון התנועתי מאפשר מעבר של משאית אשפה משאית לפי הנחיות משרד התחבורה.
- ז. גובה כניסה לחניה יהיה 10-15 ס"מ מעל מפלס האספלט ברחוב.
- ח. הנמכת פני המדרכה לצורך הגישה לחניה, תעשה על ידי ועל חשבון המבקש, בתיאום עם העירייה.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

#### 4. שער כניסה לכלי רכב

- א. במידה וחזית הבית הפונה לרחוב תתוחם בגדר, גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' וגובה השער לא יעלה על גובה הגדר. שער החניה יעוצב כחלק אינטגרלי מהגדר.
- ב. במידה ובכניסה למגרש יוקם שער/מחסום למעבר כלי רכב, יש להציבו כך שמיקומו וכיוון פתיחתו לא יגלשו אל תחום המרחב הציבורי.

#### 5. תכנון חניה באמצעות מתקני חנייה

- א. ככלל לא יאושרו מתקני חניה אלא אם כן הוכח שלא ניתן למקם את מקומות החניה על פי התקן בתוך המגרש, ללא מתקן.
- ב. מתקני חנייה יתוכננו ברמת שירות 1 בלבד ועל-פי הנחיות לתכנון חנייה, פרק ה': הנחיות לתכנון חנייה, מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.
- ג. מתקני חנייה אוטומטיים יתוכננו כך שבמצב הקבוע, כאשר אינם פעילים, יהיו מוסתרים לגמרי מתחת לפני הקרקע.
- ד. בשום מקרה לא יאושרו מתקני חנייה שיפגעו בנוף האורבני. במצב קבוע, כאשר המתקן אינו פעיל, יהיה מפלס הקרקע פנוי מחנייה ויפותח כחלק אינטגרלי מהמגרש.

#### 6. נספחים ואישורים נדרשים עבור מתקני חנייה

- א. לכל בקשה להיתר ו/או נספח התנועה הכולל פתרון חנייה באמצעות מתקן חנייה מכאני/אוטומטי, יש לצרף מפרט טכני של המתקן הכולל את שם היצרן והסבר מפורט של סוג המתקן ואופן פעולתו. בנוסף, על מגיש הבקשה להציג מכתב אישור של ספק המתקנים המאשר את היתכנות ההתקנה (מידות וכיו"ב).
- ב. על מגיש הבקשה להיתר להציג אישור של מהנדס קונסטרוקציות לשימות ההנדסית של פתרון מתקני החנייה במגרש.
- ג. התקנת מתקני חנייה תותנה באישור של מהנדס בטיחות ומהנדס חשמל להבטחת תקינותם.
- ד. תנאי לקבלת היתר בנייה מותנה בהצגת חוזה התקשרות של דיירי הבניין עם חברה מתחזקת למשך כל תקופת הפעלת המתקנים ולא פחות מעשר שנים.

#### 7. הנחיות בביצוע

- א. במידה וקיימים עצמים גובלים בכניסה לחניה( עמודי חשמל ותאורה, עצים, ריהוט רחוב וכיו"ב), העתקתם תיעשה על-ידי המבקש ועל-חשבונו, בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

הועדה המקומית העצמאית לתכנון גבעת שמואל

המ/4 - הנחיות מרחביות ביעוד מגורים א' ו-ב'

- ב. במידה ועבודות הבנייה כוללות חפירת מרתפים בקרבת גבול חלקה/חלקות הגובלת/גובלות בשטחים ציבוריים, יש לבצע כלונסאות דיפון טרם תחילת עבודות החפירה. בכל מקרה, לא יותרו חפירות פתוחות אלא באישור מהנדס העיר.
- ג. והיה כי במסגרת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח ייגרמו נזקים לשטחים ציבוריים, לרבות כביש, מדרכה ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים), באחריות בעל הנכס ואנשי מקצוע מטעמו לתקן את הנזק ולהשיב המצב לקדמותו כתנאי לקבלת תעודת גמר/טופס 4.