



# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

## המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

<u>המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים</u>	
מרחב תכנון מקומי:	גבעת שמואל
מטרת הנחיות מרחביות:	קביעת הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים
לפי סעיף בחוק:	בכפוף לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה סעיף 145 (ד) ד.
דיון בישיבת ועדת משנה:	מס' 2016009 בתאריך 10.11.2016

### תוכן העניינים:

#### הגדרות

חלק א' – הנחיות בינוי ועיצוב לבנייני המגורים.

חלק ב' – חומרי גמר והנחיות כלליות.

חלק ג' – הוראות פיתוח נופי

#### נספחים

### הגדרות

הגדרת 'בנייה גבוהה למגורים' הינה כפי שמפורט בתקנות התכנון והבנייה ל"בניין גבוה" ו"בניין רב קומות" כמשמען בחוק.

"בנין גבוה" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים.

"בנין רב קומות" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

### המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

#### חלק א' - הנחיות בינוי ועיצוב לבנייני המגורים

1. פריסת הבינוי של קומה טיפוסית תתוכנן כיחידת בינוי אחת רגולרית וללא חללים חיצוניים או פנימיים ככל הניתן.
2. דרוג קומות עליונות:
  - 2.1. יתוכנן דרוג של עד שתי קומות עליונות, ניתן יהיה להוסיף קומת דירוג אחת בלבד, הכל במסגרת הקומות המותרות.
  - 2.2. השטח הבנוי בקומות הדירוג יהיה בשטח מקסימאלי של 75% משטח תכסית הקומה שמתחתיה.
  - 2.3. דירוג ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה, ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מרבי עד הקומה האחרונה ובפרט לחזיתות הקדמיות.
  - 2.4. לא תותר הרחבת הקומות העליונות מקו חזיתות הקומות הטיפוסיות ("פטריה").
  - 2.5. יש להימנע מקביעת חזית עם עמודים גבוהים וארוכים התומכים הבלטות בקומות העליונות.
  - 2.6. מותר חדר על הגג בקומה חלקית בכפוף להוראות ממ/3180 ולתב"ע החלה על המגרש ושמירה על תכסית מקסימלית של הקומות המדורגות.
3. מחסנים דירתיים:
  - 3.1. שטח מחסן דירתי מותר עד 6 מ"ר, במסגרת שטחי השרות המותרים.
  - 3.2. תותר חריגה משטח המחסן בשל אילוצים תכנוניים כגון ניצול חלל רגלי ממ"ד ובלבד שהשטח המקסימלי לא יעלה על 8 מ"ר.
  - 3.3. המחסנים יתוכננו ללא חלונות וככול הניתן כמקבץ אחד.
  - 3.4. קיר המפריד בין המחסן לדירה יהיה מבטון.
  - 3.5. גובה המחסן 2.2 מ' בתקרה מונמכת בנויה מחומר קשיח.
4. קומת קרקע:
  - 4.1. מבואת הכניסה תהיה בגובה 4-6 מ'.
  - 4.2. דפנות המבואה לרחוב יהיו ברובן עשויות קירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה (לא רפלקטיבית).
  - 4.3. יש לתכנן מועדון דיירים בשטח מינימאלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התו"ב.
  - 4.4. השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים בלבד לטובת דיירי הבניין, כל עוד לא הותר אחרת במפורש בתב"ע החלה במגרש.
  - 4.5. השטחים הציבוריים יתוכננו בתכסית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו לובי כניסה, מחסנים משותפים לרבות לאופניים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכד'.
  - 4.6. קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.
  - 4.7. לא תותר צנרת גלויה על גבי העמודים, במידה וקיימת יש לחפותה בקורות יורדות או באלמנט אחר.
  - 4.8. חדרי האשפה, ומתקנים שונים ישולבו באופן מוצנע ככל האפשר מהכניסה.
  - 4.9. בחזית המבנה ישולב שלט מואר אחיד הכולל כתובת המבנה בהתאם להנחיות העירייה. לא יותרו הצבת שלטים אחרים על הבניין.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

### המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

#### חלק ב' – חומרי גמר והנחיות כלליות.

#### 1. חומרי גמר:

- 1.1.1. אבן בהירה:
  - 1.1.1.1. חיפוי עיקרי של הבניינים יהיה מאבן בגוון בהיר. האבן תהיה אחידה, ללא גידים כלשהם.
  - 1.1.1.2. חיפוי האבן יהיה בנדבכים אופקיים בלבד. לא יותר חיפוי של אבן "בעמידה".
- 1.2. חומרים נוספים בהדגשת הנדבכים האופקיים:
  - 1.2.1. אבן או חומר אחר בגוון מנוגד- ניתן יהיה להשתמש באבן בגוון שונה ומנוגד ללבן, כגון אבן אפורה להדגשת חלקים או אגפים שונים במבנה, או בטון גלוי/ צבוע בגוון בטון.
  - 1.2.2. מומלץ לשלב קטעי חיפוי אלומיניום או חומר אחר במשטח חיפוי האבן כגון בין חלונות או בין ויטרינות במרפסות, באופן ה"מחבר" ביניהם ויוצר אפקט של פתח בגודל שתי קומות ויותר.
- 1.3. הבקשה להיתר תכלול:
  - 1.3.1. ההדמיה המתארת את פירוט החיפויים.
  - 1.3.2. פירוט בחזיתות כולל הגדרתם המלאה, לרבות גודל נדבכי האבן ופרט מוגדל מפורט.

#### 2. חלקי שירות בחזית הבניין:

- 2.1. מסתורי הכביסה והמזגנים -
  - 2.1.1. יתוכננו כך שיהיו שקועים מקו החזיתות הראשיות של הבניין, וככל הניתן לא יופנו לחזיתות הראשיות וימוקמו במקום מוצנע.
  - 2.1.2. מסתור הכביסה יהיה המשכי לכל גובה הבניין ובקווים אופקיים במרווח נטו בין פרופיל לפרופיל שלא יעלה על 5 ס"מ.
  - 2.1.3. בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים של המסתור.

#### 3. תכנון מרפסות גזוזטרא:

- 3.1. מרפסת גזוזטרא – מרפסת הבולטת מקונטור הבניין משלוש עבריה ובהתאם לחוק התכנון והבניה.
- 3.2. מרפסות בדרוג יתוכנן לעד 40% ממספר יח"ד בבנין.
- 3.3. המרפסות יתוכננו באגף או ברצף לגובה הבניין.

#### 4. עיצוב מעקות שבמרפסות:

- 4.1. מעקה זכוכית שקופה ומעליה מאחז יד אלומיניום.
- 4.2. מעקה ממסגרות פלדה (ניצבים, מוטות אופקיים ומאחז יד) עם או בלי מילוי זכוכית שקופה.
- 4.3. לא יאושרו מעקות בגובה מלא הבנויים מחומרים כבדים כגון בניית בלוקים וטיח או חיפוי אבן.
- 4.4. בבקשה להיתר בניה יצורף פרט מעקה.

#### 5. פרגולות:

- 5.1. במרפסות דירות הגג ומרפסות מדורגות תותר הקמת פרגולות לפי פרט אחיד ומחייב לכל בניין.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

### המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

- 5.2 פרגולה תתוכנן בנסיגה מקו מעקה חיצוני של 1.2 מ' לפחות.
  - 5.3 תותר הקמת פרגולות בתחום קורות הבטון עד לקו המרפסות בחזית.
  - 5.4 כאמצעי ההצללה ניתן לשלב עץ או מתכת.
  - 5.5 בקשה להיתר תכלול פרטים מלאים של הפרגולה.
6. **מתקנים טכניים על הגג:** יוסתרו על ידי קירות או מסתור דקורטיבי.
7. **חניה וכניסה לחניה**
- 7.1 רמפות כניסה לחניונים תת קרקעיים תתחלנה בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש.
  - 7.2 ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה בין שני מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים ובהליך איחוד מגרש על פי חוק.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

### המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

#### חלק ג' – הוראות פיתוח נופי

1. **גובה 0.00:**
  - 1.1 החזית הקדמית של המגרש המובילה לכניסה הראשית של הבניין תתוכנן כול הניתן במפלס הסביבה הגובלת, ללא קירות או גדרות, מדרגות או רמפות.
2. **כניסת הולכי רגל ראשית למגרש:**
  - 2.1 תתוכנן מכיוון הרחוב בלבד ותודגש ע"י רחבת כניסה מרוצפת ו/או משולבת באזורי ישיבה מוצלים.
  - 2.2 בחזית המבנה ישולב שלט מואר אחיד הכולל כתובת המבנה בהתאם להנחיות העיריה.
3. **קירות - הנחיות כלליות:**
  - 3.1 בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע ובפרט לחזית המגרש הקדמית (ללא גדרות/קירות פיתוח).
  - 3.2 במידה ושיפוע הקרקע עולה על 5% תותר בניית קיר פיתוח עד לגובה של 150 ס"מ מפני הפיתוח.
  - 3.3 קירות פיתוח גבוהים מעבר לגובה זה יותרו רק בדרוג, ובכל מקרה גובה ראש הקיר לא יעלה מעל לגובה ה-0.00 של הבנין.
  - 3.4 הדרוג בין הקירות יתוכנן באופן שיאפשר גינון, נטיעות ושימוש בשטח המדרוג כטרסה. עומק טרסה מינימלי יהיה 150 ס"מ נטו.
  - 3.5 קירות הפיתוח הפונים לרחוב יתוכננו עד גובה 60 ס"מ בגבול המגרש.
  - 3.6 חומרי גמר- קירות הפיתוח הגובלים ברחובות ובשטחים ציבוריים למיניהם יהיו מחופים באבן טבעית בהירה/ טיח כולל אבן קופינג, לפי פרט מנחה - נספח א'.
4. **מעקות בטיחות:**
  - 4.1 פיתוח השטח יהיה ללא גדרות ומעקות והם ימוקמו אך ורק במקומות בהם נדרשים בהתאם לתקן הבטיחות התקף.
  - 4.2 פרט המעקה יהיה ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור.
5. **פתחי אוורור:**
  - 5.1 חניון תת קרקעי שאין לו אוורור טבעי, תותקן בו מערכת אוורור מאולץ שתתוכנן ע"י יועץ מיזוג אויר.
  - 5.2 פירי אוורור ימוקמו בגבולות הצדדים של המגרש, יתוכננו אופקיים במפלס רציף עם הפיתוח, לא בולטים מהקרקע, לפי פרט מנחה - נספח ב'.
  - 5.3 ניתן לתכנן פתחי אוורור מוסתרים כגון פתחים הפונים לרמפת הכניסה לחניון.
  - 5.4 במידה ויוצעו פתרונות אוורור מרתפים בגבול המגרשים הם יהיו ללא פגיעה במגרש השכן.
  - 5.5 מיקום פתחי הפליטה יתוכנן כך שלא תגרם חשיפה של עוברים ושבים לאוויר הנפלט מהחניון, פתחי הכניסה לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון כבישים).
  - 5.6 לא יותרו פתחי אוורור לכיוון מדרכה, שצ"פ וכל מעבר אחר להולכי רגל.
6. **מתקני תשתית:**
  - 6.1 מיקום חיבור התשתיות למגרש למים, ביוב, תקשורת יהיה על פי הנחיות פרטניות למגרשים.
  - 6.2 העמדת גמל המים תהיה בניצב לקו המגרש ולא במקביל, אלא אם שולבה בקיר פיתוח הנובע מאילוצים תכנוניים בשל הפרשי מפלסים.
  - 6.3 עיצובם יהיה אחיד ויכלול גומחה בנויה ומקורה, סגורה בדלתות ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור, לפי פרט מנחה - נספח ג'.
  - 6.4 צובר גז יתוכנן מתחת למפלס הפיתוח ולא יבלוט מעבר לנדרש. שטח הצובר יגונן ולא יתוחם בגדרות או קירות, לפי פרט מנחה - נספח ד'.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

### המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

6.5 חדר טרפו – ימוקם כחלק מהבניין במפלס תת קרקעי בלבד, כל הבלטה, אוורור או יציאה לא תבלוט ממעטפת המבנה.

#### 7. נגישות רכב למגרש

- 7.1 כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר, ככל האפשר, את רציפות המדרכה לתנועת הולכי הרגל. הפתרון ינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".
- 7.2 תתוכנן רחבת שרות שתכלול נגישות רכב לחניונים התת-קרקעיים, למתקן פינוי האשפה ורחבת כיבוי האש.
- 7.3 רחבת השרות תופרד מהמדרכה באמצעות רצועה מגוננת ונטועה ברוחב של מינימום 3 מ'.
- 7.4 רחבת השרות תרוצף באבן משתלבת כהה שמותאמת לעומס של רכבים כבדים, כדוגמת אבן טרנטו עובי 10 ס"מ של "אקרשטיין" או אבן סנטרום 10 של "איטונג" או בהתאמה לריצוף מדרכות.

#### 8. אשפה ומחזור

- 8.1 חדרי אשפה יותקנו כחלק ממעטפת הבניין.
- 8.2 רחבה לפינוי גזם וגרוטאות תתוכנן בתחום המגרש באזור רחבת השרות במיקום שיסומן כרחבת גזם ויהיה אופציונלי בנוסף למיקום פח האשפה המוטמן.

#### 9. כיבוי אש

- 9.1 רחבות כיבוי האש ימוקמו ברחבת השרות.
- 9.2 ברזי הסניקה יוצנעו ומיקומם יפורט בהיתר הבניה.

#### 10. ניקוז

התכנון יהיה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר להגדלת שטח החלחול וההשהיה בתחום המגרש.

#### 11. ניקוז - הנחיות כלליות

- 11.1 בכל מגרש יוקצה שטח לחלחול והשהיה.
- 11.2 יש להכין תכנית שיפועי ניקוז על גג החניון בשיפוע מינימלי של 2%.
- 11.3 בשום מקרה לא יהיה ניקוז אל מגרשים פרטיים סמוכים.
- 11.4 ניקוז מי הנגר וההשקיה מגינן גגות המרתף ינוקז אל שטחי החלחול בתחום המגרש.
- 11.5 במגרשים בהם יבנו מרתפים על רוב שטח המגרש, יאותרו רצועות שטח ברוחב כ-5 מ' אשר יהיו ללא מרתף וישמשו עבור חלחול מי נגר. עודפי המים שלא יקלטו בשטח החלחול הנ"ל יופנו אל שטחי הגינן הציבורי ו/או הכבישים הסמוכים.
- 11.6 על גג החניון יש לבצע שכבת איטום, בטון שיפועים ושכבה מנקזת כהכנה לפיתוח.
- 11.7 עומק מינימלי לגינן מעל גג מרתף - 150 ס"מ לעצים ו-80 ס"מ לשיחים. שטחי גינן על גגות המרתפים, יהיו מצע גינן מנותק קל, שיתוכנן גם כשטח השהיה.

#### 12. גינן ונטיעות:

- 12.1 גודל העצים המינימלי יהיה עץ בכיר מעוצב, גזע בקוטר 3" לפחות, גודל 9 בגוש בהתאם לסטנדרטים לשיתלי גננות ונוי של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 12.2 יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 60 מ"ר מהשטח הפתוח לשמים של המגרש. יש להציג חישוב בתוכנית הפיתוח לעת היתר הבניה.
- 12.3 יש לדאוג שלפחות מחצית מהעצים יהיו רחבי נוף ובעלי עלווה צפופה ומצלה (ראה רשימת עצים מומלצים - נספח ה').
- 12.4 לפחות 70% מהצמחייה במגרש צריכה להיות חסכנית במים בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 12.5 אין לשתול עצים או שיחים שנחשבים פולשניים בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

## 13. רשימת נספחים:

1. נספח א' - פרט קיר פיתוח מנחה
2. נספח ב' - פרט פיר אוורור בפיתוח לדוגמא
3. נספח ג' - פרט נישה לתשתיות מנחה
4. נספח ד' - פרט צובר גז לדוגמא
5. נספח ה' - רשימת עצים מומלצים





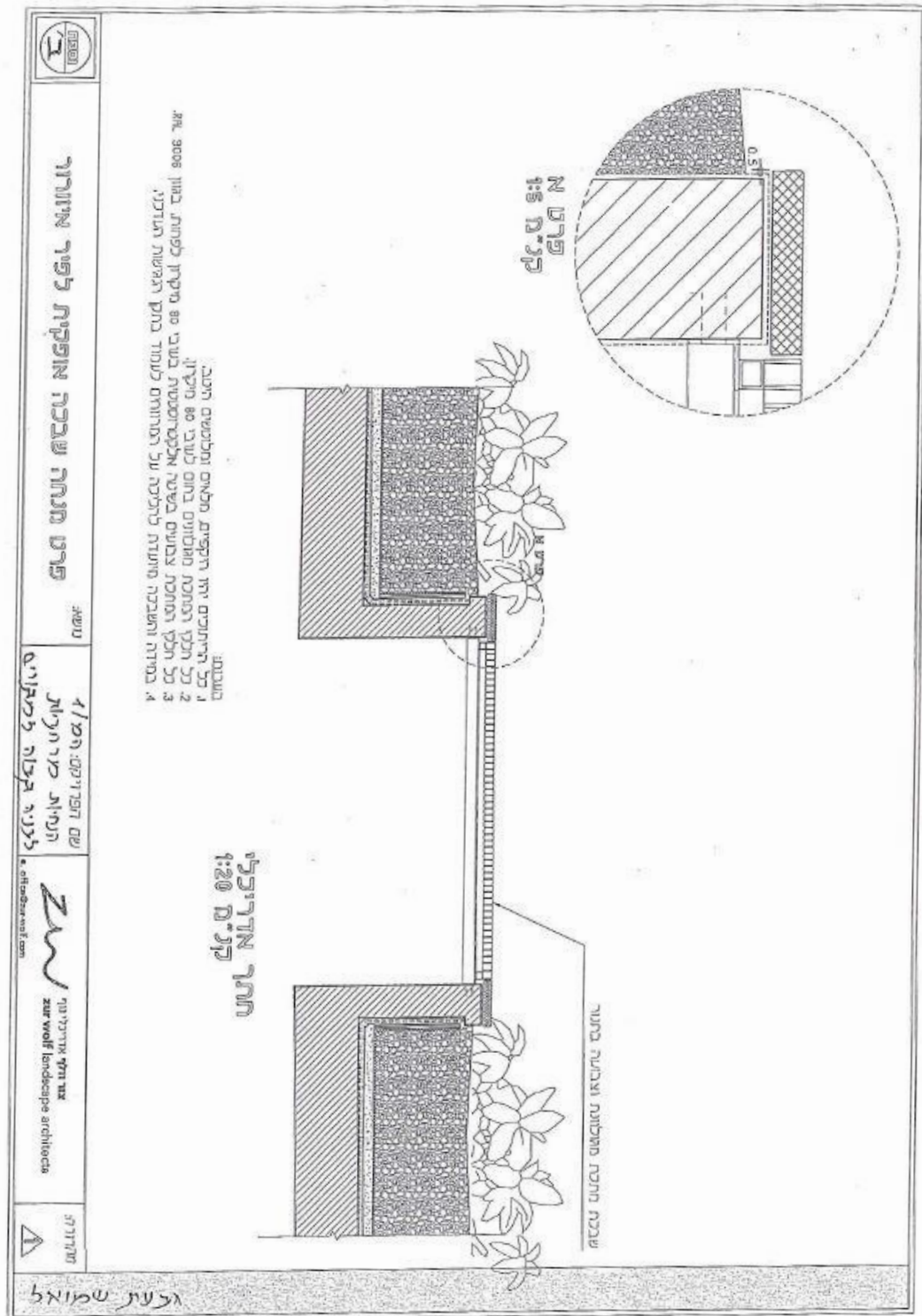


# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

## המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

נספח ב' - פרט פיר אורור בפיתוח לדוגמא





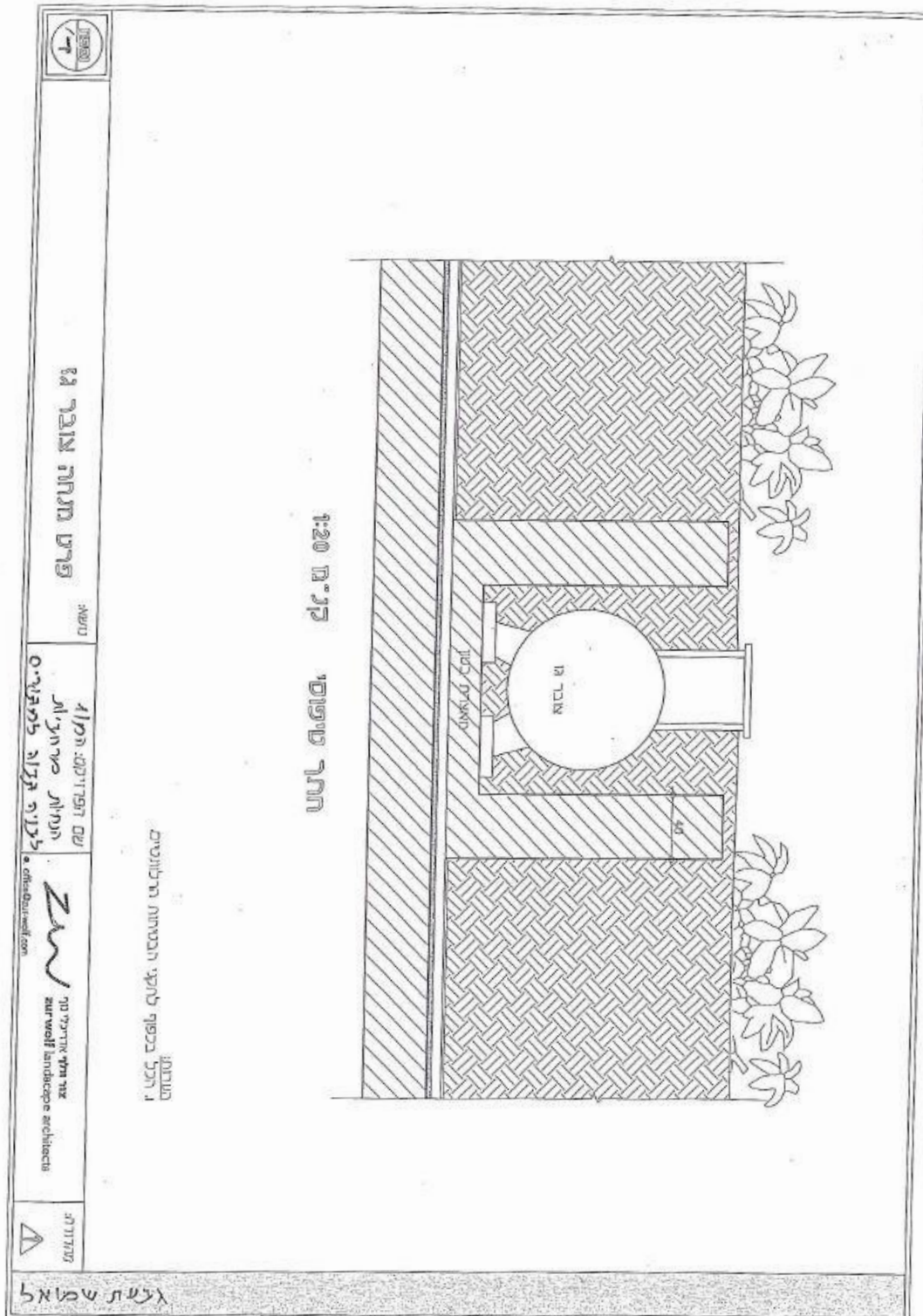


# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

נספח ד' - פרט צובר גז לדוגמא





# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המ/1- הנחיות מרחביות עבור בניה גבוהה למגורים

## נספח ה' - רשימת עצים מומלצים

### עצים למגרשים פרטיים

- לגסטרמיה הודית עמידה בקימחון
- מילה ירוקת עד
- מיש גשר הזיו
- סיגלון חד עלים
- קופניופסיס דמוי חרוב
- אולמוס קטן עלים (מורכב)
- אלון תבור
- שזיף פיסרדי
- אראוקריה רמה
- תמר מצוי
- ברוש מצוי
- בומבק הודי
- כוריזיה הדורה
- כרבל לביד
- צאלון נאה
- וושינגטוניה חסונה
- ספיון השעווה
- זית ארופאי
- פלומריה חדת עלים
- בולסנתוס נאה
- כסיה אבובית