



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.

"בניין 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.

"בניין 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 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