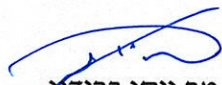


הודעה לפי סעיף 145ד
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965
בעניין הנחיות מרחביות

ניתנת בזה הודעה, לפי סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות מס' המ/4 – עדכון הנחיות מרחביות לבניה נמוכה ביעוד מגורים א' ומגורים ב' לבניה חדשה, אשר יחולו במרחב התכנון הוועדה המקומית גבעת שמואל.

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל בכתובת האינטרנט : <http://gsm.bartech-net.co.il> או במשרדי הועדה המקומית, רח' בן גוריון 24 גבעת שמואל, טלפון : 03-7266847. שעות קבלת קהל : יום ב' 9.00-13.00, יום ד' 16.00-18.00.

הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לערור בכתב לוועדת הערר המחוזית מחוז מרכז לכתובת: רח' יודפת 1, לוד תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו.



מר יוסי ברודני
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה גבעת שמואל

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

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

מרחב תכנון מקומי: גבעת שמואל

מטרת הנחיות: הנחיות מרחביות- ביעוד מגורים א' ו-ב'

לפי סעיף בחוק: בכפוף לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה סעיף 145

המ/4 הנחיות מרחביות- יעוד מגורים א' ו-ב'	
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
דיון בישיבת ועדת משנה:	מס' 2025002 בתאריך 27/02/25

תוכן עניינים:

1. כללי
2. הגדרות
3. הוראות פיתוח
 - 3.1 פיתוח המגרש
 - 3.1.1 תכנון פיתוח במגרש משופע
 - 3.1.2 פיתוח חוץ הפונה למרחב הציבורי
 - 3.1.3 חלחול מי נגר ובניה משמרת מים
 - 3.1.4 ניקוז
 - 3.2 גדרות ושערים
 - 3.2.1 גדר הפונה למרחב הציבורי
 - 3.2.2 גדר בין מגרשים גובלים
 - 3.2.3 שערים
 - 3.2.4 פילרים ומתקנים טכניים- מד מים ובלוני גז
 - 3.2.5 מדי מים
 - 3.3 קביעת גובה ה-0.00
 - 3.3.1 במגרש משופע
 - 3.3.2 במגרש הגובל בשני רחובות או יותר
 - 3.4 קומת מרתף
 - 3.4.1 בניית מרתף מתחת למבני עזר/ממ"ד
 - 3.4.2 חצר אנגלית
 - 3.4.3 הצמדת מרתף לדירה



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

- 3.5 גובה המבנה וגובה קומת חללים כפולים
 - 3.5.1 גובה מבנה
 - 3.5.2 חללים כפולים
- 3.6 שטחי שרות/מחסנים
- 3.7 מחסן גינה
- 3.8 מיקום סככת חניה מקורה
- 3.9 מרפסות, גזוזטראות
- 3.10 מצללות/פרגולות וקירויים
- 3.11 מיזוג אוויר
- 3.12 מסתורי כביסה/מסתורים עבור פירים וחללים טכניים
- 3.13 מיקום הממ"ד ועיצוב פתחים
- 3.14 חומרי גמר חזיות המבנה
- 3.15 גגות
- 3.16 מיקום גרם המדרגות ומעלית
- 3.17 מתקנים טכניים
- 3.18 תכנון מקומות חניה ומבנה חניה כללי
 - 3.18.1 הנחיות לתכנון כניסה ויציאת כלי רכב
 - 3.18.2 תנאים והנחיות כלליות לתכנון חניה
 - 3.18.3 הנחיות בביצוע

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

1. כללי

בכל מקרה של סתירה בין האמור בהנחיות המרחביות לקבוע בחוק או בתוכניות חלות יגבר הקבוע בתוכניות החלות או בחוק התכנון והבניה.
קובץ הנחיות זה חל על כל מרחב התכנון גבעת שמואל ביעוד מגורים א' ו- ב'.

2. הגדרות

יעוד מגורים א', ב'-מגרשי מגורים המיועדים לבניוי צמוד קרקע, טיפוס גן-גג, דו משפחתי או קוטג' טורי.
מגרש משופע- מגרש שאחוז השיפוע שלו גדול מ-10%.
חצר אנגלית- שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים למרתף הבניין
גזוזטרה- מרפסת זיזית הבולטת מהקירות החיצוניים של הבניין ואינה ממוקמת בקומת הקרקע.

3. הוראות פיתוח

כללי:

כל בקשה להיתר תכלול תוכנית פיתוח המציגה את חיבור המגרש לשטחים הציבוריים והפרטיים הגובלים בהתאם למפורט מטה וכן חתכים לשני כיווני המגרש הכוללים את קו הקרקע הטבעי, גבהים ומתוכננים אבסולוטיים וגבהי המגרשים הגובלים.

3.1. פיתוח המגרש

3.1.1 תכנון פיתוח במגרש משופע

תכנון מגרש משופע יהיה מוטה טופוגרפיה טבעית ככל הניתן. קירות פיתוח גבוהים לרחוב מייצרים חזית אטומה והולך הרגל ומדרכה פחות מוצלת לכן למניעת מופע קירות פיתוח גבוהים יש להימנע מיצירת מילויי קרקע בגובה העולה על 50 ס"מ. לא יינתן אישור ליישור מפלס הקרקע למישור אחיד. יש להציג פתרונות כגון טרסות, דירוג פני הקרקע וכיו"ב.

3.1.2 פיתוח חוץ הפונה למרחב הציבורי

פיתוח המגרש הפרטי בחזית לרחוב משפיע ישירות על נראות ותפקוד המדרכה, לכן נדרש לצמצם ככל הניתן את ההפרעות בגישות למגרש ובשירות שהוא מקבל ישירות מהרחוב. זאת באמצעות ההנחיות הבאות: בפיתוח המגרש בחזית הפונה למרחב הציבורי (כביש, מדרכה, שצ"פ) לא יוצבו מתקנים הדרושים לתפעול הבניין לחזית ולרבות תשתיות כגון פילרים, נישות לאשפה ומתקנים טכניים (למעט פילר חשמל). החניות יתוכננו בתחום המגרש באופן שתינתן עדיפות לחניות עוקבות לדירה. יש לתכנן נטיעות וצמחיה בחזית המגרש.
בכל מקרה לא יופנו לרחוב פתיחת דלתות של פילרים או פתחי נישות אשפה. פרט של גדר המגרש תצורף לכל בקשה להיתר. שטחי הפקעות מכוח תכניות יסומנו ויצוינו ע"ג הבקשה.

3.1.3 חלחול מי נגר ובניה משמרת מים

יש לתכנן שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, בחלקיו הנמוכים ביותר באזורים בו ניקווים מי הנגר באופן טבעי.
לצורך יצירת חזית גיטון ירוקה לשטח הציבורי יש למקם את שטחי החלחול בחזית הפונה לרחוב, ככל הניתן. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות תעלת ניקוז המובילה את המים לבור החדרת המים. ליצירת אפקטיביות בהחדרת מי הנגר, מיקום בורות החדרת המים בשטחי הגיטון יהיה בנקודה הנמוכה ביותר.
שטחי החלחול לא יפתחו מ-15% משטחי המגרש.
ניקוז חצרות אנגליות- יש להוסיף בור חלחול בחצר אנגלית.

3.1.4 ניקוז

יש לתכנן שיפועי ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ-2%



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

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 ליישר בצורה של חפיפה או מילוי ובלבד שמפלס הגובה לא יעלה או יקטן מגובה המגרשים הסמוכים.

3.2 גדרות ושערים

כללי:

בתחום תכניות 3075/3098 הגדרות יהיו בנויות ומחופות באבן. באזור הוותיק, יותר שימוש בחיפוי שליכט צבעוני בגוון טבעי בהיר ומעליו קופינג בגובה 5 ס"מ.

בכל העיר לא יותרו גדרות עץ/במבוק. גדרות קלות ייבנו מאלומיניום או פלדה בגוון שחור/אפור כהה/ לבן/בז'. בכל מגרש ייבחר גוון אחד לכל הפרזול (גדרות, חלונות, פרגולות)

3.2.1 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 ואבן קופינג בגובה 5 ס"מ לפחות. תכנון גדר קלה בחזית המגרש- יורשה על בסיס בנוי בגובה 60 ס"מ, מחופה בקופינג.

3.2.2 גדר בין מגרשים גובלים

גדרות המפרידות בין מגרשים פרטיים יהיו עד גובה של 1.80 מ'. בתכנון גדר משותפת לשני מגרשים גובלים יש צורך בהסכמת בעלי שני המגרשים, ובהעדר הסכמה, תיבנה הגדר כולה בתחום המגרש מבקש ההיתר. במפלסים שונים, גובה הקיר יימדד ממפלס הבית הנמוך. ומעליו השלמה ע"י גדר קלה. במקרה זה, הגדר תהייה בגובה 1.10 מ' לפחות ממפלס המגרש הגבוה.

3.2.3 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'. השער בשלמותו, כשהוא סגור או פתוח ימוקם בתחום המגרש הפרטי בלבד. אין לחרוג לשטח הציבורי.

3.2.4 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 ותזיזת קירות הפיתוח ובעל דלת דקורטיבית.

3.2.5 מדי 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.

3.3 קביעת גובה ה-0.00

3.3.1 במגרש משופע

מפלס הכניסה הקובעת יקבע במפלס הרחוב ולא יעלה על 1.00 מ' מעל למפלס המדרכה שממול. לא יקבע מפלס כניסה נמוך ממפלס הרחוב.

3.3.2 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 למגרש. 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.

3.4 קומת מרתף

3.4.1 בניית מרתף מתחת למבני עזר/ממ"ד

תחום קומת המרתף יהיה בהתאם לתכנית קומת הקרקע ולא יחרוג ממנה. המרתף יתוכנן כחלק אינטגרלי לבניין ולקומה שמעליו.

3.4.2 חצר אנגלית

חצרות אנגליות מצמצמות את שטחי הגינון במגרש ולכן יש לצמצם את שטחיהן ככל הניתן. אין לתכנן חצר אנגלית לאורך קיר אטום ובכל מקרה יש להגביל את אורך החצר ל-3 מ'.

יש להעדיף מיקום חצר אנגלית בחזית אחורית וצידית ולהימנע מתכנון חצר אנגלית בחזית קדמית. שטחי הפיתוח הנוותרים יגוננו ככל הניתן לממעט שבילים וחניות. לא תתוכנן גישה לחצר משטח הבית או משטחי הפיתוח.

מידות החצר האנגלית: עומק החצר האנגלית יגיע למפלס של עד 0-1.5 מ' ממפלס 0.00

רוחב חצר אנגלית עד 1.5 מ'. אורכה: עד 3 מ'.

3.4.3 הצמדת מרתף לדירה

לא תתאפשר כניסה חיצונית לקומת המרתף (אלא אם נקבע אחרת בתכנית או אושרה בקשה בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה). המרתף יהיה מוצמד לדירה שמעליו ללא אפשרות כניסה דרך חדר מדרגות משותף/נפרד/מעלית או בדרך אחרת. לא ניתן יהיה לתכנן מרתף לדירות שאינן נמצאות בקומת הקרקע שמעל המרתף. ובכלל זה לא ניתן לתכנן מרתף עבור דירה הנמצאת בקומה א' ולהן חדר מדרגות/ חדר כניסה המתחיל בקומת הקרקע. מדרגות ירידה למרתף יהיו על דופן קיר פנימי בלבד ולא יאושרו בצמידות לקיר חיצוני.

3.5 גובה המבנה וגובה קומת חללים כפולים

3.5.1 גובה המבנים

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'

3.5.2 חללים כפולים

ככלל יש להימנע מתכנון חללים כפולים/פטיטו שמייצרים נפחי בניה גדולים ביחס לשטחי המגרשים. במקומות בהם מבוקשות הקלות לצמצום בקוי בנין ו/או תוספת שטחי בניה ביחס לתכנית המקורית לא ניתן יהיה לאפשר תכנון חללים כפולים. בכל מקרה, חללים כפולים שיתוכננו, לא יעלו על גובה מקסימלי של 4.80 מ' וחזית אחת לפחות תהיה בעלת קיר זכוכית/ויטרינה. החלוקה בין הזכוכיות לא תעשה בגובה הרצפה של קומה א'.

3.6 שטחי שרות/מחסנים

- מאחר והמציאות מלמדת כי דירה ללא מחסן מוסיפה מחסן מפלסטיק במקומות נצפים ובכך חזות פני העיר נפגעת, לכל דירה יבנה מחסן. אין להקצות את שטחי המחסן לדירה אחת על חשבון אחרת.
- ע"מ לייצר חדרי שירות אפקטיביים שיתנו שירות מיטבי לבתים וימנעו הצבת מחסנים יבילים במרפסות ובגינות הפוגעים בחזות פני העיר, יש למקם את חדרי השירות/מחסנים בקומת הקרקע/ קומה א' או מרתף. לא ימוקמו חדרי שירות בחדרים על הגג ובעליית הגג.
- הכניסה לחדר שירות תהיה מתוך הדירה בלבד.
- גובה נטו של חדר השירות לא יעלה על 2.20 מ'. קירות חדר השרות יבוצעו מבטון.
- לא יותרו חלונות בשטח שרות פרט לחלון עילי בגובה שלא יותר מ 60 ס"מ ובצמוד לתקרה.
- לא תותר הפרדת שטח שרות משטח עיקרי במחיצות גבס אלא רק בבטון.

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

- 3.7 מחסן גינה**
- מבנה מחסן גינה יתוכנן בצמוד לגבול מגרש צידי ו/או אחורי ובמנותק מהבית, בהסכמת שכן גובל בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר, גובה המחסן לא יעלה על 2 מ' ברוטו. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש בלבד. המחסן יבנה מגבס או בלוקים בחיפוי או שליכט בגוון הגדרות הקיימות. מחסני הגינה יוצמדו אחד לשני בין גינות גובלות.
- 3.8 מיקום סככת חניה מקורה**
- מיקום: ניתן למקם סככת חניה מחוץ לקוי בנין ובצמוד לגבול המגרש הקידמי, בהסכמת שכן גובל, ניקוז הגג של החניה יהיה לכיוון המגרש בלבד. סככת החניה פטורה מהיתר בניה אך ניתן לכלול אותה בבקשה להיתר להרחבת הבית או בנייתו מחדש. חומר: הסככה תבנה מאלומיניום או פלדה, גג מחורר ועמודים בפרופיל ריבועי ברוחב 8-10 ס"מ ובגוון של הפרזול הקיים בגדר. העמודים ימוקמו באופן המשכי לגדר בחזית המגרש. המרווח בין העמודים ישאר פתוח ללא קירות! מידות: גובה סככה החניה ברוטו לא יעלה על 2.2 מ' רוחבה לא יעלה על 3 מ'.
- 3.9 מרפסות, גזוזטראות**
- לא תותר הקמת מרפסת זיזית בקומה עליונה. (קומה ב או בקומות תדרים על הגג)
 - ניקוז המרפסות יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר שפיכה של מים באופן חופשי מהקומות העליונות של המבנה.
 - מעקות לכל המרפסות יהיו מחומר קל- אלומיניום או זכוכית.
- 3.10 מצללות/פרגולות וקירויים**
- אלמנטים של הצללה למרפסות וגינות, מרפסות גג וחצר צמודה לבית יהוו חלק משפה עיצובית של הבניין כולו ובגוון הפרזול הקיים.
 - ע"מ להבטיח מראה אחיד יש לכלול בכל בקשה להיתר לבניית מרפסות גם תכנון המצללה בהתאם להנחיות שלעיל.
 - הקמת מצללה זיזית, ללא תמיכות או עמודים ומחומרים קלים תוכל להגיע עד למעקה המרפסת. מצללות שיתוכננו עם עמודים ישמרו על נסיגה של 1.2 מ'. מצללה עם מסגרת מבטון תשמור על נסיגה של 1.2 מ' לפחות ממעקה המרפסת.
- 3.11 מיזוג אוויר**
- כל בקשה להיתר מחייבת הצגת מיקום מזגנים ופתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר. ניקוז המזגנים יהיה פנימי בלבד. ככלל אין למקם את מנועי המזגנים בחזית לרחוב או שטח ציבורי, מנועי המזגנים שלא ממוקמים על הגג יכללו אלמנט הסתרה.
- 3.12 מסתורי כביסה/ מסתורים עבור פירים וחללים טכניים**
- כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון לתליית כביסה ומסתורים עבור פירים למתקנים טכניים לפי הדרישות הבאות:
- טיפול אחיד לכל הבניין, בחומרים עמידים, לא מחלידים המשולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה. המסתורים לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בחזיתות הבניין.
- 3.13 מיקום הממ"ד ועיצוב פתחים**
- בבניה חדשה ממ"דים ימוקמו בתחום קווי בניין בלבד.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

בתוספת ממ"ד למבנה קיים, ככל שבניית הממ"ד לא מתאפשרת בתחום קווי הבניין, יש לתכנן את הממ"ד עד מרחק של 2 מ' מגבול מגרש צידי או אחורי. ניתן לבקש הקלה לבניה מעבר לכך באישור הוועדה המקומית ולפי שיקול דעתה. ככל שתנאי המגרש והבינוי אינם מאפשרים בניית ממ"ד בחזית צידית או אחורית, ניתן לבקש הקלה למקס את הממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי ובתנאי שישתלב עם עיצוב המבנה ולא יתוכנן במנותק מהשפה האדריכלית. במקרה זה חלון הממ"ד לא יופנה לרחוב. במקרים בהם מבוקשת ההקלה בקו בנין לצורך הקמת ממ"ד לא יותרו חלונות כלפי שטחים גובלים במרחק של פחות מ-2 מ' מגבול מגרש.

3.14. חומרי גמר חזיתות המבנה

חומרי הגמר המותרים הם: חיפוי אריחי אבן טבעית מלאכותית מסותתת בלבד או שליכט צבעוני בגוונים טבעיים בהירים או אפור בהיר. חלקי מבנה כגון קורות דקורטיביות וכד' יכולים להיות בגוון כהה יותר או בחיפוי דמוי עץ.

3.15. גגות

הגגות בתחום תכנית ממ/853 (המתחם הוותיק ושכונת השחר) יהיו גגות שטחים בלבד. ביתר השכונות: הגג יהיה אחיד בכל מגרש (או רעפים או שטוח) למעט מקרים בהם מדובר על תוספת חדרים על הגג במגרש בו קיימים גגות רעפים. עבור תכנון חדרים על הגג ראה הוראות תכנית ממ/3180. יש לעמוד בכלל הוראות התכנית, ביניהן, בהנחיות הנסיגות הקבועות בתכנית, יודגש כי אין להבליט את מרפסות הגג ממישור החזית ע"מ לייצר נסיגה ממעקה הגג, הנסיגה תימדד ממישור החזית הקומה התחתונה. גגות יכללו פתרון של ניקוז מי גשם במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר שפיכה חופשית.

3.16. מיקום גרם המדרגות ומעלית

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.

3.17. מתקנים טכניים

מתקנים טכניים ימוקמו על גג המבנה או במרתף או בתחום פירים טכניים פנימיים. לא תותר התקנת תשתיות, צינורות או מערכות טכניות על גבי קירות המבנה. לא יותקנו מתקנים טכניים בקירות משותפים. מתקנים טכניים יהיו במרחק של לפחות 1.5 מ' מהקיר המשותף. בכל היקף הגג יבנה מעקה גג בנוי שלא יפחות מ-1.3 מ' בכל היקף הגג ויבוצע מעליו אבן קופינג. יש להציג מיקום מפורט של כל המתקנים על הגג, לרבות תכנית גגות מפורטת ופרט מעקה גג.

3.18. תכנון מקומות חניה ומבנה חניה כללי

תכנון המגרש יבטיח כי המדרכה תישאר נקיה מהפרעות ככל הניתן ותתאפשר בה הצבת ריהוט רחוב, תאורה ושתילת עצים לאורכה ע"מ להבטיח שירות מיטבי להולכי הרגל ולעודד הליכתיות. לכן, ההנחיות הבאות מטרתן היא אחת- צמצום הפגיעה במדרכה הציבורית והבטחת מרחב ציבורי נעים להליכה, מואר ומוצל.

3.18.1. הנחיות לתכנון כניסה ויציאת כלי רכב

- יש להימנע מתכנון מספר רב של חניות בניצב לרחוב הפוגעות ביכולת ליצירת רחוב מוצל ומואר.

- ככל שתנאי המגרש לא מאפשרים לא יתוכננו יותר מ-4 חניות בניצב לרחוב למגרש אחד ובמקבצים של 2 זוגות חניות.
- לא יותרו 4 חניות צמודות. יתר החניות יהיו עם גישה מתוך המגרש או חניות עוקבות.
- אין לתכנן מתקני חניה אוטומטים הפוגעים בחזות לרחוב, מהווים מפגע חזותי וגורמים לכך שבסוף התושב חונה ברחוב.
- רצפת החניה תהיה מבטון מוחלק או מאבן משתלבת, לא יותר משטח מגוון לחניה.
- חובה לסמן את תאי החניה בצבע בהתאם לתכנית.
- 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 צידי משותף. כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך. לא יותר תמרון רכבים בכניסה לחניה בתחום הצומת.

3.18.2 תנאים והנחיות כלליות לתכנון חנייה

החנייה המוצעת לא תפגע בשטחים במרחב הציבורי לרבות מדרכה, כביש, שצ"פים, ערוגות וכיו"ב.

3.18.3 הנחיות בביצוע

במידה וקיימים אלמנטי תשתית ציבורית בסמוך לחזית המגרש או בתחום הכניסה לחניה הפרטית, כגון עמודי חשמל ותאורה, פילרים, עצים, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס וכדי נדרש תיאום עם הגורם התשתיתי הרלוונטי ולקבל אישור מהנדסת העיר (חשמל-חיי, תקשורת- בזק, תאורה/עצים/תחנות/ריהוט רחוב- מחלקת תשתיות ואגף שפ"ע) ככל שתידרש העתקתם היא תיעשה על-ידי העיריה או חברת התשתית ועל-חשבון המבקש בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

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.