



1903 -
כפר-סבא
הראשונה בשרון



מדיניות הוועדה המקומית הנחיות לתכנון בקשות להיתר מנהל הנדסה כפר סבא

אומץ בוועדה המקומית מספר 20220009 מיום ה' 17/7/2022

עודכן על פי החלטת וועדה 20230009 מיום ה' 14/06/2023



מדיניות הוועדה המקומית הנחיות לתכנון בקשות להיתר מנהל הנדסה כפר סבא

עידכונים :

פרק	סעיף	תאריך אישור שינוי	מהות השינוי
א. עיצוב מבנה	8	25/5/2020	הרחבת הוראות לנושא דירות הגן
	1,2	17/7/2022	הסרת סעיף 1 לאור אישור תכנית הגגות 405-0675363
	10,5,7,8	17/7/2022	תיקונים טכניים, שינוי גובה קומת קרקע
	15	17/7/2022	תוספת לעניין מדרגות חיצוניות למרתף בהתאם לתכנית מרתפים בהכנה
ב. פיתוח	כלל הסעיפים	25/5/2020	הרחבת כל הוראות הפיתוח לרבות שימור עצים נטיעות ושימור וניהול מי נגר
	1.1.1	17/7/2022	שינוי גובה
	1.2.1	17/7/2022	תיקון נוסח
	1.2.1.2	17/7/2022	הוסר
	1.3	17/7/2022	הוסרו הסעיפים – ההנחיות יהיו בהתאם לתכנית בריכות שאושרה בוועדה
	2.1.8	17/7/2022	תיקון נוסח
	2.2.1	17/7/2022	תוספת גמישות
ג. תנועה וחניה	פרק ג	17/7/2022	תנועה וחניה – תיקון סעיפים ופיצול הנחיות בין בנייה רוויה לבניה צמודת קרקע
	פרק ג1 סעיף 10	14.6.2023	הוספת סעיפים 10 (א) , ו (ב) גמישות לעניין חניות מקבילות בצמוד קרקע
ד. תשתיות	כלל הסעיפים	25/5/2020	תוספת סעיפים לנושאי פילרים <u>צובר גז ומד מים</u> , <u>פתחי איורור</u> , <u>חדרים טכניים חדרי טרפו וטעינת רכבים חשמליים</u> .
	3.9.4, 3.9.3	17/7/2022	תיקון לתמ"א 1
	פרג ג	17/7/2022	
	5	17/7/2022	תיקונים טכניים חדרי השנאה
	6	17/7/2022	בהתאם למדיניות בנייה ירוקה שאושרה בוועדה
	7	17/7/2022	רחבות כיבוי אש

**** הערה – תכניות בניין עיר אשר קבעו הוראות בינוי הסותרות למדיניות זו גוברות על מדיניות**



רקע:

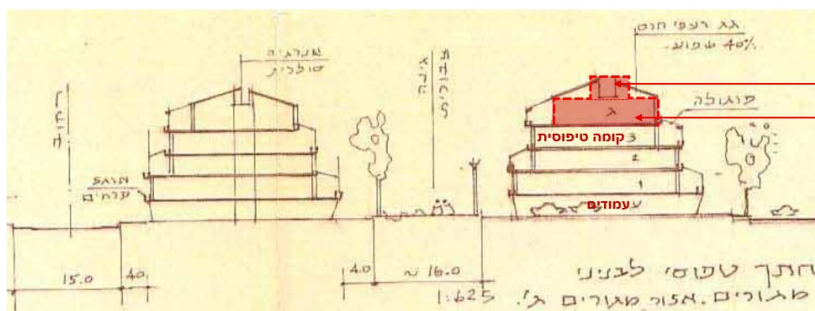
- מדיניות הוועדה המקומית הכוללת הנחיות לתכנון לתכנון מגרשים לעת היתר בנייה. מדיניות זו מהווה בסיס למסמך מדיניות מורחב אשר יעודכן מעת לעת בוועדה המקומית

א. עיצוב מבנה מגורים :

1. הוסר
2. הוסר
3. קונטור קומות עליונות לא יחרוג מקונטור הקומות שמתחתיהן, לא תותר "מצחייה".
4. 2/3 מקירות מבואת הכניסה לבניין יהיו שקופות ויפנו לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר.
5. דלת כניסה לחדר אשפה לא תופנה ישירות אל הרחוב.
6. בכל בניין מגורים יש לתכנן חדר עגלות/אופניים בשטח לפי התקן.
7. גובה קומת הקרקע יהיה עד 4 מ' (במידה ממפלס הרצפה הקונסטרוקטיבית ועד תחתית רצפת קומה א). לא תותר הגבהה של הקומה. במגדלי מגורים מעל 10 קומות, יותר חלל כפול עד 6.00 מ'.
8. דירות גן –
(א) לא יאושרו דירות גן וחצרות דירות אלו בחזית המבנה, דירות הגן יתוכננו במפלס הקרקע.
(ב) שטחי הגיגון בחזיתות הבניין הפונות לרחוב לא יוצמדו לדירות גן ויוותרו כשטח מגוון לשימוש משותף של דיירי הבניין.
(ג) לא תתאפשר יציאה ישירה מדירות הגן לחצר המשותפת. הכניסה הראשית לדירות הגן תהיה ממבואת הכניסה ו/או חדר המדרגות המשותפים לבניין.
(ד) לא תותר כניסה נפרדת מהרחוב, שביל משותף ו/או משטחים ציבוריים לחצר הפרטית של דירת הגן אלא אם נקבע אחרת בתכנית.
(ה) במבנים רבי קומות לא יותרו דירות גן אלא אם נכתב אחרת בתכנית מאושרת
9. מבואת הכניסה בנייה רוויה למגורים תיסוג ב- 3 מ' לכל הפחות על מנת ליצור כניסה מקורה לבניין.
10. שילוט עם שם הקבלן יותר רק בקומת הכניסה. לוח אחד שגודלו לא יעלה על A2
11. מסתורי כביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין. אין להפנות מסתורי כביסה לחזית הפונה לרחוב ו/או למרחב ציבורי, לא יותרו מסתורי כביסה בגובה חלקי.
12. לא תותר הבלטה של מסתורי כביסה למעט בחיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
13. מערכות, דוודים ומדחסי מזגנים יוסתרו על הגג או במסתורים יעודים מתאימים. פרגולות יתוכננו בכל המרפסות שאינן מקורות. הן יתוכננו מחומרים קלים, ניתן לתכנן קורות בטון כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין בלבד.
14. תוספת מרפסות לבניין קיים - במידה וחלק מהדירות אינן מעוניינות בתוספת תתוכנן מרפסות דמה - קורה (הכנה לתוספת מרפסת עתידית) + מעקה, הזהים ליתר המרפסות המתוכננות.



15. במגורים צמודי קרקע לא יותר גרם מדרגות חיצוני למבנה בקומות מעל הקרקע. יותר גרם מדרגות בשילוב מרפסת אנגלית לקומות מרתף בהתאם לתכנית מרתפים בהכנה.
16. קומת הגגות הבהרות : על פי תכנית מאושרת בבנייה רוויה חדשה בהן חלה תכנית מפורטת אשר מגדירה בהוראותיה ובנספח הבינוי שלה בינוי המפורט להלן :
- (א) קומת עמודים + X קומות מגורים + קומת גג חלקית עם גג רעפים, חלות תכנית כס/1/1/גג/ד תהיה כלהלן : שטח קומת הגג שמתחת לחלל גג הרעפים על פי תכנית מפורטת יחשב כקומה עליונה במבנה.
- (ב) שטח הקומה העליונה לא יפחת מ- 80% מקומה טיפוסית במבנה, בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/גג/ד.
- (ג) השטח בתחום חלל גג הרעפים על פי תכנית מפורטת יחשב כקומת הגג, וניתן יהיה לבנות אותו בגג שטוח ובתכנית מקסימלית של 70% משטח הקומה העליונה, כמפורט בהוראות תכנית כס/1/1/גג/ד
- (ד) במבנים קיימים בהם קיימת דירת פנטהאוז/דופלקס בקומה אחרונה, שהינה קומה חלקית ששטחה קטן מ- 80% משטח הקומה הטיפוסית, לא ניתן יהיה להקים חדר יציאה לגג על פי תכנית כס/1/1/גג/ד



קומת הגג על פי תכנית הגגות החדשה תחושב 70% מקומה עליונה

קומה עליונה, בשטח מינימלי של 80% מקומה טיפוסית

ב. פיתוח

אלמנטים בפיתוח המגרש

1.1. כניסת הולכי רגל לבנייה רוויה למגורים :

- 1.1.1. מפלס ה-00.0 ללובי ולשטחים המשותפים יותאם למפלס הרחוב בתחום כניסת הולכי רגל למגרש, ולא יעלה מעל 60 ס"מ (3-4 מדרגות) מעל מפלס זה, אלא אם תאגיד מים וביוב ו/או מח' ניקוז קובעים גובה אחר בתיק המידע.
- 1.1.2. פיתוח מרחב הגישה לכניסה הראשית יהיה המשכי לפיתוח הרחוב / שצ"פ הסמוך לו, תוך הדגשת הכניסה לחצר. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן עדיפות לשביל ללא מדרגות.



1.1.3. לכל בניין תתאפשר כניסה אחת ראשית מהרחוב להולכי רגל. לא תותר כניסה ישירה מדירות גן אל שצ"פ, אך ניתן להוסיף כניסה למבואה המשותפת מכיוון הרשת הירוקה.

1.1.4. בשטח החצר המשותפת תשמר ככל הניתן רצועה מגוננת לרחוב, ברוחב של 2 מטר לפחות, אשר תשמש כשטח גינון חדיר לחלחול מי גשמים ניהול מי נגר ובתי גידול לשורשי עצים (ראה פירוט בסעיף 2.2)

1.2. קירות גדר

1.2.1. בבניה צמודת קרקע

1.2.1.1. גובה הקירות (גדר בנויה) ממפלס הרחוב יהיה עד גובה מטר, מעליו

תותר גדר קלה. ככל והגובה הכולל יעלה על 1.8 עקב הפרשי מפלסים, יש לתאם התכנון מול אדריכלית הנוף

1.2.1.2. הוסר

1.2.1.3. קירות בין מגרשים שכנים שאינם פונים לחזית הרחוב / שצ"פ יהיו בגמר לפי בחירה משני צדיהם. קירות הגדר ייבנו עפ"י אישור וסימון מודד מוסמך.

1.2.2. בבניה רוויה:

1.2.2.1. ככלל, יש לתכנן גדר מגוננת לחזית הרחוב (עצים, שיחים וכיוצ"ב) אשר

בניגוד לקירות בנויים תורמים לדמות הרחוב מבחינה אסתטית ומשפרים באופן מובהק את איכות הסביבה. אם למרות האמור, לא בוצעה גדר מגוננת, אז יש להעדיף גדרות וקירות נמוכים ככל האפשר בחזיתות הפונות למרחב הציבורי (רחוב, שצ"פ וכיוצ"ב)

1.2.2.2. גובה הגדר יהיה בין 30-60 ס"מ ממפלס המדרכה הגובלת בחזיתות הרחוב. במקרה של דירת גן הפונה לכיוון שטח ציבורי פתוח יהיה גובה הקיר ע"פ ההנחיות לצמודי קרקע לעיל.

1.2.2.3. לא יותרו הגבהה או חיפוי הגדרות על ידי תוספת חומרים קלים, כגון:

יוטה, ברזנט, שמשונית, במבוק וכיוצא בזה. במקרה שקיים או מתוכנן קיר תמך בין המגרש לבין הרחוב או השצ"פ, שגובהו עולה על 60 ס"מ, תותר בנוסף לגדר הנ"ל, בניה של גדר בטיחות מחומר קל.

1.2.2.4. כל הקירות הפונים לשטח ציבורי יחופו באבן כורכרית נסורה (בעיבוד לא חלק) בגוון בהיר. כולל קופינג מאבן תואמת לחיפוי.

1.2.2.5. בנייה רוויה סמוכה לעצים לשימור במרחב הציבורי יתואם פרט ביסוס הגדר / וחפירת המרתף אל מול חוות דעת אגרונום לשמירה על בית גידול השורשים.

1.3. בריכת שחיה פרטית בשטח החצר – ע"פ תכנית הבריכות שאושרה בוועדה



2. עצים

2.1. שמירת עצים

- 2.1.1. ככלל יש להימנע מכריתה של עצים בוגרים ויש לשלבם במגרש בתכנון החדש.
 - 2.1.2. בכל מקרה שבו נדרשת כריתה/העתקה צריך המתכנן להוכיח שלא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה ללא העברת העצים, ולהציג חוות דעת אגרונום. לשיקול מהנדסת העיר.
 - 2.1.3. יש לשמור על העצים הקיימים בזמן ביצוע עבודות פיתוח, בהתאם להנחיות אגרונום העירייה ומפרט שימור מאושר.
 - 2.1.4. חלה חובה על שמירת עצים במרחב הציבורי הגובל במגרש תוך שמירה על בית גידול השורשים ונדרשת חוות דעת אגרונום לביצוע קירות גדר על גבול המגרש או חניון המתקרב לגבול.
 - 2.1.5. ככלל העדפה ששטח החילחול והשטח המגונן יהיו בחזית המגרש ויותירו את בתי הגידול לעצים במרחב הציבורי גדולים ככל הניתן.
 - 2.1.6. במקרה של העתקה, היא תתבצע ע"ח היזם באישור פקיד היערות, בהתאם להנחיות אגרונום העירייה ובליווי מומחה. על היזם לתת פיצוי נופי לפי נוהל פקיד היערות.
 - 2.1.7. בתכנית הפיתוח יופיעו סימוני כל העצים הקיימים בגבולות המגרש ובמרחק של עד 5 מ' ממנו, יש לסמן בסימבול גרפי מוסכם עצים לשימור/כריתה/העתקה ועצים מוצעים חדשים.
 - 2.1.8. היתר בנייה ו/או אישור תחילת עבודות יינתן בכפוף לעמידה בתקנות לנושא לקבלת רישיון הממונה למתן רישיונות כריתה /העתקה.
 - 2.1.9. לצד עץ המיועד לכריתה / העתקה יוצב שלט ליידוע הציבור. הנושא יאכף במסגרת מחלקת פיתוח כתנאי לאישור תחילת עבודות.
- גודל השלט יהיה לכל הפחות בגודל A3 ויכיל לכל הפחות את המידע הבא : מהות הבקשה להיתר, מספר הבקשה להיתר, סוג העץ, לכריתה/ העתקה, הסיבה שבשלה אושר רישיון כריתה/רישיון העתקה : סכנה בטיחותית/ אילן חולה או מנוון/ סכנה בריאותית/ לצרכי בניה ופיתוח/ הכשרה חקלאית/ אחר. ראה נספחי השילוט



2.2. בתי גידול מנותקים

- 2.2.1. בכל מקרה בו יידרשו גינון ונטיעות עצים מעל מרתפים, יש לתכנן ולהציג בהיתר הבנייה בתי גידול בנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף או החניון התת קרקעי. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מ' מינימום בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף. העצים יחוברו למערכת ההשקיה והנגר העילי של הבניין. בית הגידול יבטיח איטום, ניקוז והשקיה תקינים. ככל שתנאי המגרש לא מאפשרים עומק זה עקב צורך בביצוע חניון תת קרקעי – עומק האדמה הגנטית יתואם מול מח' פיתוח נופי אך לא תפחת מ 1 מ.
- 2.2.2. לאורך החזית הקדמית של המגרש תישמר רצועה ככל הניתן, ברוחב מינימלי של 2 מ' פנויה ממרתף או כוללת בית גידול רציף לעצים מעל תקרת המרתף.
- 2.2.3. ככל הניתן יאוחדו שטחי החילחול לחזית המגרש כך שתיווצר רצועה ברוחב של 2 מ' פנויה מבינוי המאפשרת נטיעת עצים ושמירה על בתי הגידול במרחב הציבורי או כוללת בית גידול רציף לעצים מעל תקרת המרתף בהתאם לסעיף לעיל.
- 2.2.4. במגרשים בהם יידרש עקב עומק הנדרש לבתי גידול מנותקים הגבהת ה 0.0 מעל 50 ס"מ כאמור בפרק העיצוב, יבחן כל מגרש לגופו.

2.3. עצים במדרכות (בהכנה מסמך מדיניות לצל עירוני)

- 2.3.1. במדרכות שרוחבן עולה על 2.5 מ' חובה לנטוע עצים.
- 2.3.2. על אתר בנייה בסיום העבודות להחזיר את המדרכה הגובלת לקדמותה, במסגרת זו יוותרו ערוגות או רצועת שתילה בהתאם להנחיות העירייה לא יינתן אישור אכלוס ללא עד לאישור מחלקת גנים ונוף לביצוע המפורט.
- 2.3.3. העצים ימוקמו ברצועת העזר בסמוך לאבן השפה, במרווחים של 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ.
- 2.3.4. הנטיעה תהיה ברצועת שתילה רציפה או בערוגות ששטחן המינימלי יהיה 2.0X1.0 מ' למעט במקרים בהם מתוכננת חניה לצד המדרכה.
- 2.3.5. סוג העצים, מרווחי השתילה ואופן ביצוע העבודה יהיו בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.

2.4. עצים בחניונים

- 2.4.1. בכל מגרשי החניה הציבוריים יינטעו עצים בתאום עם תכנית פיתוח שתוגש לאישור מנהל הנדסה, גם אם שטחי החניה הינם מעל תקרת חניון.
- 2.4.2. בחזית הרחוב יש להוסיף רצועה מגוננת הכוללת נטיעות עצים ברוחב 1 מ' נטו בצמוד לגבול המגרש.



2.5. עצים במגרשים פרטיים

- 2.5.1. במגרשים הגובלים במדרכות צרות (מתחת ל 2.5 מ') בהן לא מתאפשרת נטיעת עצי רחוב, יש לחייב את בעל הנכס בנטיעת עצים בוגרים בגבול המגרש הגובל במדרכה.
- 2.5.2. יינתן דגש על עצים רחבי צל, ללא פירות מלכלכים. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'.
- 2.5.3. בבנייה צמודת קרקע יידרש עץ אחד מינימום.
- 2.5.4. בבניה רוויה יינטעו העצים ברצועה מגוננת ברוחב 2 מ' לאורך החזית הקדמית, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ.
- 2.5.5. במידה ומתוכנן מרתף, יש לתכנן את בית הגידול מעל המרתף בעומק של 1.5 מ' בהתאם להנחיות לעיל לגבי בתי גידול מנותקים. במקרים שאינם מאפשרים עמידה בתנאים אלו תבחן הסטייה מההנחיות ע"י מהנדסת העיר.

3. שימור מים וניהול מי נגר

- 3.1. ככלל, מי גשם מכלל שטח המגרש, לרבות גגות, מרפסות ומשטחים מרוצפים יוחדרו לקרקע בתחום המגרש ותמנע זרימת נגר לשטח הציבורי.
- 3.2. יש לתכנן השהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע על ידי קביעת אופי התכסית והשיפועים במגרש.
- 3.3. בכל מגרש חדש לבניה יש לספק דו"ח הידרולוגי התומך בניהול הנגר באופן בו כמות הנגר היוצאת מהמגרש לאחר הבניה, תהיה שווה או נמוכה מכמות הנגר המחושב שיצא מהמגרש טרם הפיתוח מותאם לאירוע של 10% בזמן ריכוז של 30 דקות.
- 3.4. במבני מסחר, יכולת הדו"ח ההידרולוגי, ביצוע קידוחי החדרה ישירים למי תהום של מי המרזבים בפרויקט.
- 3.5. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (גזם, חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד') שיפועי המגרש יובילו לשטח זה. יש להפנות את מי הנגר לשטחי החלחול ו/או לבורות חלחול בתחומי המגרש. יש להרחיק בורות החלחול מיסודות הבית ככל האפשר.
- 3.6. יש לשמור חיפוי השטח המחלחל בצמחיה, גזם או חצץ טוף או חלוקים, על מנת למנוע היווצרות קרום אטום על הקרקע כתוצאה ממכות טיפות הגשם.
- 3.7. כאשר לא ניתן להקצות 20% משטח המגרש שטח לחלחול מים, יש להראות בתכנית פתרון להשהייה ואיגום בתת הקרקע, והחדרה בתת הקרקע או באמצעים מכניים אחרים לאישור מהנדסת העיר ובליוי דו"ח הידרולוג
- 3.8. השטח המיועד לחלחול יתוכנן כך שבזמן סופות גשם תתאפשר הצפה שלו למשך מספר שעות עד לחלחול המים.

3.9. דגשים נוספים לניקוז מים:

- 3.9.1. עודפי נגר מהשטח ישוחררו בשטח הפרטי ומשם יזרמו גרביטציונית אל השטח הציבורי. אין לנקז שטחים פרטיים באופן אמצעי ישירות אל השטח הציבורי.



3.9.2. חניות ושטחים מתחת לפני הכביש ינוקזו לתא שיקוע, עם גלישה לבור סופג עם משאבת חרום, במידת הנדרש ועפ"י תכנון מאושר.

3.9.3. לעשות שימוש בריצוף מחלחל בשטחים המרוצפים ובמגרשי חניה.

3.9.4. ניהול הנגר במגרשים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 1

3.9.5. ההנחיות הללו אינן תקפות לאזורים מזהמים כגון תחנות תדלוק ותעשייה מזהמת.

3.10. גגות/גגות ירוקים

3.10.1. תכנית גגות תכלול פתרון של ניקוז מי גשם במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר נזילה של מים באופן חופשי. צינור מי הגשם יופנה באופן נסתר ישירות לאזורי גינות או לבורות החדרה. אין להפנות צינורות מי גשם לשבילי הליכה או מדרכות ציבוריות.

3.10.2. בהיתר בניה בו נדרש גג ירוק יהיה פירוט לגבי יישום הביצוע.

3.10.3. יכול שהגג הירוק יהיה חלק מפתרון ניהול הנגר העילי בהתאם לתמ"א 1 במגרש. פתרון זה יוצג במסגרת חוות דעת הידרולוג.

3.10.4. ניקוז המרפסות וגזוזטרה יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי מקומות עליונות של המבנה.

3.10.5. תכנית הגגות תכלול הכנה תשתית לייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם למסמך המדיניות לבנייה ירוקה.

ג. תנועה וחניה:

1.ג. תנועה וחנייה לבנייה צמודת קרקע

1. הכניסה לרכב תתוכנן על פי אופי הרחוב ורצף הכניסות והחניות הציבוריות בו.
2. אין לתכנן כניסה לחניה דרך מעברי חציה ומתקני תעבורה שונים
3. הכניסה לחניה תתוכנן עם פגיעה מינמאלית במפרצי חניה ציבוריים.
4. כניסות לחניות יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות תוך שמירה על שדה ראייה מלא לבאי הצומת ובכפוף לחו"ד תנועתית
5. מיקום הכניסה לרכבים יתחשב במיקומם של עצים בוגרים במרחב הציבורי והמגרשים הגובלים. במידה ואושרה על ידי פקיד היערוות והועדה המקומית כניסה לרכב שמיקומה מחייב פגיעה בעץ במרחב הציבורי על בעל ההיתר להעתיק את העץ או לכרות ולנטוע עץ חדש תוך הסדרת התשתית בתיאום מול מחלקת פיתוח סביבתי.
6. תותר כניסה אחת לכלי רכב במגרש. במגרש פינתי הועדה רשאית לאשר 2 כניסות עפ"י שיקול דעתה ובהתאם לתנאים במגרש.
7. כניסות לחניות יותרו על פי רוב מרחובות עירוניים בעלי היררכיה תנועתית נמוכה. כניסות לחניות מרחוב מאסף או ראשי אשר מהווים זכות הדרך היחידה לחלקה, יתוכננו כך שיציאת הרכבים תהא יציאה קידמית (לא נסיעה לאחור)



8. במגרשים בהם מותרת בנייה של מספר יחידות דיור צמודות קרקע, אשר חלקן קידמיות וחלקן עורפיות, יש לתכנן שביל פנימי משותף שלא יפחת מ-3 מ' תוך שמירה על פתרונות תמרון לכלל יחידות הדיור. זכות המעבר המשותפת תירשם בהתאם בלשכת המקרקעין כתנאי לאכלוס.
9. כניסות לחניות יותר מזכות דרך בלבד.
10. בצמודי קרקע יותר חניות עוקבות בלבד, אלא אם תכנית הבינוי מאשרת אחרת. במגרש צר הקטן מ-11 מ' לאורך שליש מהמגרש לפחות, בו שתי יחידות דיור פונות לחזית לשיקול דעת הועדה המקומית לאשר חניות מקבילות לחזית. רוחב המיפתח לא יעלה על 5.5 מטר עבור יח"ד.
- (א) ברחוב שבו יש סימון אדום לבן האוסר חניה, לעת הבקשה להיתר, ניתן יהיה לאשר חניות מקבילות
- (ב) במגרש מגורים בו מותרות 2 יחידות דיור ומבוקשת במקומן יחידת דיור אחת, ניתן לבקש את שתי החניות כחניות מקבילות, ככל ותיווסף בעתיד יחידת דיור למגרש, תשמש הכניסה המקבילה לכניסות בעבור שתי היחידות
11. לא תותר פתיחתו של מחסום/שער לרכב לכיוון תחום הרחוב או לעבר חניה צמודה אחרת.
12. ככל ומותרת על פי תכנית מאושרת בניית חניה מקורה, גג מבנה החניה ינוקז לפני המגרש ולשטחי החילחול בו ובכל מקרה לא לכיוון השטחים הציבוריים או המגרשים הגובלים.
13. ריצוף שטחי חניה שאיננה מקורה יעשה באמצעות ריצוף מחלחל.
14. תקן החניה – תקן החניה בצמודי קרקע (בהתאם לייעוד קרקע בתכנית מאושרת) הוא 2 חניות ליח"ד ובכפוף להוראות מנהל התכנון לתמ"א 70.

2.ג. תנועה וחנייה לבנייה רוויה

1. אין לתכנן כניסה לחניה דרך מעברי חציה ומתקני תעבורה שונים
2. הכניסה לחניה תתוכנן עם פגיעה מינימאלית במפרצי חניה ציבוריים.
3. כניסות לחניות יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות תוך שמירה על שדה ראייה מלא לבאי הצומת
4. הכניסה לרכב תתוכנן על פי אופי הרחוב ורצף הכניסות והחניות הציבוריות בו.
5. אין לתכנן כניסה לחניה דרך מעברי חציה ומתקני תעבורה שונים
6. כניסות לחניות יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות תוך שמירה על שדה ראייה מלא לבאי הצומת
7. מיקום הכניסה לרכבים יתחשב במיקומם של עצים בוגרים במרחב הציבורי והמגרשים הגובלים. במידה ואושרה על ידי פקיד היעור והועדה המקומית כניסה לרכב שמיקומה מחייב פגיעה בעץ במרחב הציבורי על בעל ההיתר להעתיק את העץ או לכרות ולנטוע עץ חדש תוך הסדרת התשתית בהתאם למדיניות הועדה ובתיאום מול מחלקת פיתוח סביבתי.
8. כל בניין יחויב בשתילת עצים בחזית המגרש ככל הניתן ועפ"י הנחיות אדריכלית הנוף של העירייה.
9. בבניין חדש יותר חניון תת קרקעי בלבד. חנייה עילית תותר רק לרכב נכה לפי התקן.



10. בבנייה רוויה יותר עד 30% מסך מקומות החניה במכפילים. או חניון רובוטי ב 100%.
11. החניון יתוכנן ברמת שירות 1 בלבד כפי שהוגדרו בהנחיות משרד התחבורה. הפחתה ברמת השירות תהיה נקודתית לשיקול דעת מהנדס הועדה
12. בתמ"א 38 חיזוק ותוספת, תותר חניה עילית ומכפילים לרבות חניון רובוטי תת קרקעי. יש לשמור על רצועת גינון אפקטיבית של 1 מ' לכל הפחות בין מכפילים ומרחב ציבורי ובכפוף לשיקול דעת הוועדה.
13. יותקנו מקומות חניית אופניים לאורחים 1: 4
14. מחסום הכניסה לרכבים יהי מחסום חשמלי לפתיחה מרחוק
15. לא תותר פתיחתו של מחסום לרכב לכיוון תחום הרחוב.
16. תקן החניה למגורים בבניה רוויה הינו חניה אחת ליחידת דיור, ועד שתי חניות לדירה מעל 120 מ"ר ובכפוף להוראות מנהל התכנון לתמ"א 70
17. מקומות החניה נגישים על פי התקן בבניה רוויה לא יוצמדו לדירות המגורים והן יהיו בנוסף על תקן החניה הנדרש עבור המבנה הנדרש.

ז. תשתיות

1.ד תשתיות בבניה צמודת קרקע

1. פילרים למערכות טכניות כגון חשמל, גז ופחי האשפה יתוכננו ככל הניתן בצורה מרוכזת בחלל למסתור מערכות המשולב בגדר הקדמית באמצעות דלתות דקורטיביות שיעוצבו וישולבו כחלק המשכי לגדר.
2. מול הפילרים השונים תשמר גישה חופשית ופתוח מהרחוב לטיפול ואחזקה
3. מד המים ימוקם בניצב לרחוב, או כחלק ממסתור למערכות וישולב בגדר באמצעות דלת דקורטיבית המשכית לגדר
4. מול מד המים תישמר גישה חופשית לטיפול ואחזקה

2.ד – תשתיות בבניה רוויה

1. מד מים

- 1.1. מד מים ימוקמו בניצב לרחוב באחת מדפנות המגרש, רצוי בסמיכות לרמפת הכניסה לחניה, בתוך נישא מינימלית עם דלתות דקורטיביות ובעל גישה נוחה מן הרחוב.
- 1.2. בכל מקרה לא יפנה לחזית הרחוב. רק במידה ולא ניתן למקמו בפינת המגרש, ניתן יהיה למקמו בצמוד לשביל הכניסה.
- 1.3. מול מד המים תישמר גישה חופשית ופתוחה לטיפול ואחזקה.



2. פילרים

- 2.1 הפילרים השונים ישתלבו בנישה כחלק המשכי מהגדר, ובחומרי גמר זהים. בכל הנישות יש להתקין דלתות פח או אלומיניום (אפשר מלא או מחורר).
- 2.2 פילר חשמל ותקשורת ימוקמו בניצב לחזית הרחוב. מול הפילרים השונים תישמר גישה חופשית ופתוחה מהרחוב לטיפול ואחזקה.

3. חדרים טכניים

- 3.1 מבנים טכניים לרבות מבנים לצורכי חניה, מתקני אשפה ותשתיות לרבות חשמל וגז, ישולבו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות של המבנה. אין למקם שטחי עזר מחוץ להיטל המבנה, או באופן הבולט מהמבנה.
- 3.2 דלתות מבנים טכניים, לדוגמא, חדרי אשפה, לא יופנו לחזית הראשית.
- 3.3 לא יאושר כל קירוי לחניות מעבר לתכסית השטח המפולש בקומת העמודים.
- 3.4 תשתיות צמודות למגרש במבנים שאינם מבנים צמודי קרקע יועתקו על חשבון ובאמצעות בעל ההיתר, כולל שנאי חשמל עיליים סמוכים אשר יועתקו לתת הקרקע לחדר טרפו (ראה סעיף 5). ככל וישנה רציפות מבנים בתכנון ובניה, יועתקו ויטמנו גם כבלי החשמל

4. פתחי אוורור

- 4.1 ככל שיתוכנן חניון תת קרקעי עם פתחי יציאת אווריר טבעיים, אין למקם את פתחי יציאת האוורור לחזיתות הפונות לרחוב, לשטחים ציבוריים ולחלקות הגובלות אלא רק לתוך מגרש המבקש או כלפי מעלה. גובה פתחי האוורור לא יעלה על 1 מטר.
- 4.2 מומלץ לשתול צמחיה מסביב לפתחי יציאת אווריר מחניונים תת קרקעיים.
- 4.3 בקשה להיתר תכלול מיקום, סימון וחתכים מקומיים של פתחי אוורור למרתפים.

5. חדרי שנאים (טרנספורמציה)

- 5.1 חדרי טרפו / חדרי השנאה/ וחדרי מיתוג השייכים לחברת החשמל או לגורמים פרטיים ימוקמו בשטח הפרטי בתת הקרקע בלבד תוך שמירה על מרחק תיקני מדירות המגורים.
- 5.2 רחבת גישה ל פיר הורדת הציוד יתוכנן בתחום המגרש או לחלופין בחפיפה עם רחבת כיבוי האש, בהתאם לשטח הגדול מבניהם ובשטח שאינו מקורה. מיקום פיר האוורור והגישה לחדר הטרפו, לרבות מהלך מדרגות חיצוני, יתוכננו בדפנות הצדדיות והעורפיות של הבניין, ובכל מקרה לא בחזיתות הפונות לרחוב וללא נצפות לרחוב
- 5.3 בהיתר הבנייה יוצגו האלמנטים הנדרשים לבטיחות. דו"ח סביבה/ קרינה יוגש במסגרת היתר הבנייה לאישור היחידה הסביבתית.
- 5.4 פרויקט בנייה רוויה לבניה חדשה סמוכים לעמודי חשמל נושאי שנאים תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו בתחום המגרש תוך מגמה להטמנת קווי חשמל בעיר.

6. טעינת רכבים חשמליים

- 6.1 בהתאם למדיניות בנייה ירוקה שאושרה.



7. רחבות כיבוי אש

- 7.1. רחבות כיבוי-אש יתוכננו בתחום החלקה הפרטית. סטייה מהנחיה זו תותר במקרים חריגים בשל קווי בניין, עקב בעיה במימוש זכויות הבניה . במקרים אלו תותר הקמת הרחבה באופן חלקי במרחב הציבורי, רצוי בחפיפה לכניסת רכבים או שביל גישה אחר בבניין ובתנאי שנשמרת נגישות ראויה במרחב הציבורי , בתאום עם אגף תשתיות ואישור מהנדס/ת העיר.
- 7.2. . לא יותר מיקום רחבות כיבוי אש מתחת לקווי חשמל, טלפון או כל אלמנט אחר שיימנע שימוש ברחבה בעת הצורך.

- 7.3. בתכנון רחבת כיבוי אש יש להתחשב במרחב הציבורי ולהימנע מפגיעה בעצים קיימים ו/א גובלים וסמוכים