



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

עכו

הנחיות מרחביות

על פי סעיף 145ד (א)(ב)(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

חלק 3 – הנחיות מרחביות למידע להיתר

הוועדה המקומית עכו אישרה הנחיות אלה בישיבת ועדת משנה מס' 201604 מתאריך 17.4.2016

תוכן עניינים

פרק א' – הנחיות כלליות

פרק ב' – הנחיות לפי שימושים ותנאים מיוחדים

פרק ג' – הנחיות לפי מקומות

פרק א' – הנחיות כלליות

7	1. סימן 1 – הנחיות עיצוב המבנים במגרשים	7
7	1.1 כללי	7
7	1.1.1 יצירת שפה אדריכלית	7
7	1.1.2 השתלבות בסביבה	7
7	1.1.3 עיצב אסתטי ונאה	7
7	1.1.4 חופש יצירה וביטוי בתוך מגבלות העקרונות המנחים	7
7	1.1.5 אופי עירוני וייחודיות שכונתית	7
8	1.2 מיקום, העמדה ומספר מבנים במגרש	8
8	1.2.1 תכנית בינוי	8
8	1.2.2 בהעדר תכנית בינוי	8
8	1.2.3 גמישות	8
9	1.2.4 מסמכים להגשה	9
9	1.3 נפחים, גושים ופרופורציות	9
9	1.3.1 כללי	9
9	1.3.2 התאמה לתכנית בינוי	9
9	1.3.3 התאמה לסביבה	9
10	1.3.4 דוגמאות לניתוח מאפייני סביבת המבנה לעניין נפחים, גושים ופרופורציות	10
10	1.3.5 תכנון מבנים גבוהים ומבנים רבי קומות	10
11	1.3.6 עיצוב מבנה בפינת רחובות	11
11	1.3.7 תוספת בניה למבנה קיים	11
12	1.3.8 בנייה בסמוך למבנה לשימור	12
12	1.4 חומרי גמר חיצוניים, עיצוב חזיתות	12
12	1.4.1 כללי	12
12	1.4.2 אבן כורכר ואבן גלילית – גוונים מחייבים	12
13	1.4.3 חומרי גמר בסביבה החופית	13
13	1.4.4 חומרי גמר בבנייה רוויה	13
13	1.4.5 גמישות	13
13	1.4.6 חיפוי אבן או אבן מתועשת	13
13	1.4.7 התאמה לעיצוב נפחי / גושי	13

14	פתחים בחזיתות	1.5
14	כללי	1.5.1
14	פתחים בבנייה חדשה	1.5.2
14	פתחים ומדרגות בתוספת מוצעת למבנה קיים	1.5.3
15	מרפסות	1.6
15	כללי	1.6.1
15	מרפסות בבניינים חדשים	1.6.2
15	תוספת מרפסות בבניינים קיימים	1.6.3
16	סגירת מרפסת קונזולית	1.6.4
16	פרגולות במבנה	1.7
16	כללי	1.7.1
16	גגות	1.8
16	גגות רעפים	1.8.1
17	טיפול בגגות כחזית חמישית	1.8.2
17	ניקוז גגות	1.8.3
17	גגונים, סוככים (מרקיזות), כרכובים ובלטות	1.9
17	גגונים	1.9.1
18	סוככים	1.9.2
18	כרכובים ובלטות	1.9.3
18	תכנון קומת הקרקע במבנה	1.10
18	במגורים - קומת כניסה למבנה חדש בנייה רוויה	1.10.1
	שימושים מעורבים עם מגורים - קומת כניסה למבנה בבנייה רוויה	1.10.2
20	בשימוש מעורב עם מגורים עם מסחר/ משרדים/ שימוש ציבורי וכדו')	
	קומת הקרקע בכניסה למבנה קולט קהל -	1.10.3
20	מסחר, משרדים, בריאות, מבנה ציבורי	
20	חזית מסחרית	1.11
20	חובת ארקדה	1.11.1
21	גמישות	1.11.2
21	הפניית פתחי מילוט, פתחי מיזוג אוויר ומתקנים למרחב הציבורי	1.11.3
21	תשתיות במבנה ומתקנים	1.12
21	תשתיות, צנרות, תעלות, ארונות ופילרים	1.12.1
22	מסתורי כביסה	1.13.2
22	מסתור דודים וקולטי שמש	1.12.3
22	מזגנים ומערכות מיזוג אוויר	1.12.4
23	1.13 מבנים זמניים	

23	1.14 שלטי פירסום על מבנים	23
23	1.14.1 - כללי	23
23	1.14.2 הנחיות עיצוביות לשילוב שלטי פירסום על גבי מבנים	23
24	1.14.3 שלטי פירסום במרחב הפרטי או הציבורי שאינם צמודים למבנה	24
25	1.15 - שילוט שמות הרחובות על המבנה	25
25	1.15.1 - כללי	25
25	1.15.2 שילוט כחול	25
28	1.15.3 שילוט מואר	28
30	1.15.4 שילוט מספרי הבתים על המבנה	30
34	2. סימן 2 – הנחיות למבני עזר	34
34	2.1 מבני אשפה	34
34	2.1.1 כללי	34
34	2.1.2 חומרי בנייה	34
34	2.1.3 מאפייני מבנה האשפה	34
35	2.1.4 שטיפה וניקוז	35
35	2.1.5 מיקום חדר אשפה	35
36	2.1.6 כמות פחי האשפה	36
37	2.1.7 איוורור חדר אשפה	37
37	2.2 מבני חניה וחניונים	37
37	2.2.1 כללי	37
37	2.2.2 מבנה חניה לבניה צמודת קרקע	37
	2.2.3 עיצוב מכפילי חניה הממוקמים בתוך החצר – אמצעי חנייה מכניים לחניונים פרטיים	38
38	2.2.4 עיצוב מבנה חניון	38
38	2.3 מחסנים	38
38	2.3.1 בבניה למגורים במבנה הכולל יותר מ-3 יח"ד	38
39	2.3.2 מחסנים בבנייה צמודת קרקע	39
39	2.3.3 מחסנים באזורי תעשייה, מלאכה, מסחר ומלונאות	39
39	2.4 מבנה לשומר	39
39	2.5 מבני עזר ומתקנים אחרים בחצר המבנה	39
39	2.6 מבנה טרנספורמציה (חדר טרפו)	39
39	2.7 צובר גז	39
40	3. סימן 3 – הנחיות פיתוח חצרות	40

41	.....	סימן 4 – הנחיות תנועה וחניה	4
41	.....	4.1 כללי	4.1
41	.....	4.1.1 תחולה והנחיות	4.1.1
41	.....	4.1.2 הגדרות	4.1.2
42	.....	4.2 כמות מקומות החניה הנדרשות – הנחיות לתקן חניה לרכב פרטי	4.2
42	.....	4.2.1 תקן חניה לרכב פרטי - כללי	4.2.1
42	.....	4.2.2 חובת הוספה של מקומות חניה לרכב פרטי עבור אורחים	4.2.2
43	.....	4.2.3 שיוך והצמדת חניות	4.2.3
43	.....	4.2.4 תקן חניה לרכב פרטי לבקשות להיתר לחיזוק מבנים על פי תמ"א 38	4.2.4
43	.....	4.2.5 תקן חניה לרכב פרטי בתוספת יחידות דיור בהליך הקלה – בבנייה חדשה	4.2.5
44	.....	4.2.6 תקן חניה לרכב פרטי לנכים	4.2.6
44	.....	4.2.7 חניה תפעולית – תקן למספר מקומות נדרש	4.2.7
44	.....	4.2.8 אופנועים - תקן למספר מקומות נדרש	4.2.8
44	.....	4.2.9 אופניים – תקן למספר מקומות נדרש	4.2.9
44	.....	4.3 מיקום פתרונות החניה	4.3
45	.....	4.4 הסדרי תנועה	4.4
45	.....	4.4.1 כניסה להולכי רגל למגרש	4.4.1
45	.....	4.4.2 מיפרט החניה – רמת שירות לחניה	4.4.2
46	.....	4.4.3 מספר הכניסות לכלי רכב למגרש	4.4.3
47	.....	4.4.4 מיקום הכניסות לכלי רכב למגרש ועקרונות התכנון להסדרי התנועה	4.4.4
48	.....	4.4.5 מיקום ואירגון החניה התפעולית במגרש	4.4.5
48	.....	4.4.6 תמרור והסדרי תנועה בכניסה וביציאה של כלי רכב מהמגרש	4.4.6
48	.....	4.4.7 שילוב הולכי רגל במגרש	4.4.7
48	.....	4.4.8 הסדרי תנועה לאופנועים במגרש	4.4.8
49	.....	4.4.9 הסדרי תנועה לאופניים במגרש	4.4.9
49	.....	4.5 הנחיות לחניה באמצעות מתקנים מכניים (מכפילי חניה, מעליות וכד')	4.5
50	.....	4.6 חניה מקורה / חניה תת קרקעית	4.6
50	.....	4.7 הנחיות לפיתוח שטחי החניה – סימון ועיצוב חניות ושילוב נטיעות וגינות בחניה	4.7
51	.....	4.8 שערים ומחסומים	4.8
51	.....	4.9 הנחיות ביצוע	4.9
52	.....	מפת רמת שירות לחניונים – צפון העיר	52
53	.....	מפת רמת שירות לחניונים – דרום העיר	53
54	.....	סימן 5 - דרישות סביבתיות ובטיחותיות	5
54	.....	5.1 הריסת מבנה	5.1
54	.....	5.2 מבנים רבי קומות	5.2
54	.....	5.3 חומרים מסוכנים – סקר סיכונים	5.3

56 סימן 6 - המרחב הציבורי 6

56 6.1 עבודות תשתית בתחומי הדרך 6.1

56 6.2 עקרונות תכנוניים 6.2

פרק ב – הנחיות לפי שימושים ותנאים מיוחדים

57 1 אזורים ביעוד תעשייה ו/או מלאכה 1

57 1.1 אחסנה פתוחה באזור תעשייה ו/או מלאכה 1.1

57 1.2 גדרות באזור התעשייה 1.2

60 1.3.1 אזור 1 – אזור מלאכה זעירה – צמוד למרכז העיר 1.3.1

61 1.3.2 אזור תעשייה דרום מתחלק ל- 4 תת אזורים 1.3.2

63 1.3.3 אזור 3 – אזור תעשייה על פי תכנית ג/849 1.3.3

64 1.3.4 אזור 4 – אזור תעשייה – שכונת ברבור 1.3.4

70 3.1 מדיניות בנושא חניה 3.1

72 3.2 מדיניות בנושא תוספת יחידות דיור בהקלה 3.2

פרק ג' – הנחיות מרחביות לפי מקומות

74

פרק א' – הנחיות כלליות

1. סימן 1 – הנחיות עיצוב המבנים במגרשים

1.1 כללי	<p>1.1.1 יצירת שפה אדריכלית</p> <p>מטרת הנחיות אלה היא לגרום לשמירה על שפה אדריכלית קיימת המאפיינת את העיר עכו על מגוון שכונותיה, לטפח את המאפיינים החזותיים עיצוביים של העיר ולחזקם; ובשכונות חדשות לכוון ליצירת שפה אדריכלית המשתלבת באופי העירוני הייחודי של העיר עכו.</p>
1.1.2	<p>השתלבות בסביבה</p> <p>מטרה נוספת של הנחיות אלה היא להביא לשילוב של בנייה חדשה בסביבה העירונית. בתוספת בניה למבנה קיים - עיצוב התוספת באופן שמשתלב במבנה הקיים או באופן שיוצר יחד עם המבנה הקיים שלמות עיצובית חדשה אשר משתלבת בסביבת המבנה, ברחוב, בשכונה, בפינת רחובות וכד' בהתאם לנסיבות. המטרה היא למנוע מצב שבו תוספת הבניה מתעלמת מהקיים. בבניה חדשה – שילובה ברחוב, במירקם השכונתי ובאופי העירוני.</p>
1.1.3	<p>עיצוב אסתטי ונאה</p> <p>על טעם וריח ניתן להתווכח. לכן, כל מה שנעשה בתוך תוכי המבנה ואינו משפיע על סביבתו, על התושבים, או המבקרים במבנה אינו חלק ממטרת הנחיות אלה. יחד עם זאת, כל חלקיו של המבנה הגלויים לציבור, לרבות חלקיו המשותפים נדרשים לעמוד בכללי אסתטיקה בסיסיים, מקובלים של קומפוזיציה, סדר, חומרים וגוונים וכד' המאפיינים את העיר ומותאמים לשכונה ולסביבת המבנה כפי שיפורט בהנחיות אלה.</p>
1.1.4	<p>חופש יצירה וביטוי בתוך מגבלות העקרונות המנחים</p> <p>הנחיות אלה תוחמות את חופש התכנון והעיצוב על פי קווים מנחים עקרוניים. המטרה היא לשמור על חופש יצירה וביטוי בתוך מגבלות העקרונות המנחים ולהשיג בו בזמן תכנון מתואם ותכנון שיוצר עושר צורני, תכנוני ועיצובי.</p>
1.1.5	<p>אופי עירוני וייחודיות שכונתית</p> <p>בעכו אזורי בינוי אופייניים השונים זה מזה מאוד. מטרת ההנחיות לשמר, ולטפח ייחודיות זו. ההנחיות בפרק זה הינן הנחיות כלליות המשותפות לכל העיר והן לוקחות בחשבון את הייחודיות, השונות והגיוון שבתוך השכונות בעיר ובמקומים הבנויים השונים.</p> <p>בהמשך להנחיות הכלליות בפרק זה, יוגדרו בפרק ג' במקומות בהם נדרש הנחיות ספציפיות על פי שכונות ומקומות ספציפיים בעיר ובפרק ב' הנחיות לפי שימושים ותנאים ייחודיים במגרשים. ההנחיות הפרטניות שינתנו לבקשות למידע תכנוני על פי המפורט בחלק 2 לעיל גוברות על ההנחיות שבחלק 3 להלן.</p>

1.2 מיקום, העמדה ומספר מבנים במגרש

1.2.1 תכנית בינוי

ככל שתכנית מפורטת כוללת תכנית בינוי או שמתנה מתן היתר בניה בהכנת תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית, יש לפעול על פי תכנית הבינוי המאושרת. לתשומת לב, שינוי של תכנית הבינוי חייב באישור ועדה המקומית ועל פי הוראות התכנית המפורטת.

1.2.2 בהעדר תכנית בינוי

ככל שאין תכנית בינוי בתכנית המפורטת או שלא נדרשת על פי התכנית המפורטת הכנת תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית, יש לפעול על פי המפורט להלן:

- א. מספר המבנים המותר במגרש הוא 1.
- ב. יש למקם את המבנה בהתאמה למיקום המבנים במגרשים הסמוכים ולהשתלב בבינוי הכולל הקיים באזור הסובב את המגרש, ולאורך הרחוב בו ממוקם המגרש.
- ג. מפלס המבנים המוצעים יהיה מותאם למפלס הרחוב ולמפלס הקרקע במגרשים הסמוכים למבנה. לא תותר הגבהה מלאכותית של מפלס הכניסה הקובעת במבנים ושל שטחי הפיתוח שמסביבם באופן המגביה את המבנים והחצרות ביחס למגרשים סמוכים, מגרשים ברחוב או ביחס למפלס הרחוב.
- ד. בשכונות שהוקמו במתווה של "שיכונים", יש לשמור על הקצב הייחודי של המבנים, על החצר המשותפת למבנים ועל המעברים המשותפים, כשטחים פרטיים משותפים פתוחים ומגוננים.
- ה. בתוספת למבנה תשמר פרטיות היחידות הקיימות במבנה, יישמר מרווח בין חלקי המבנה באופן שמבטיח אור, ואוורור לחלקי מבנה קיימים ומוצעים.

1.2.3 גמישות

על אף האמור בסעיף 1.2.2 (א) (ב) (ד) (ה) לעיל הועדה המקומית רשאית להחליט לסטות מעקרון זה ובלבד שהוכח כי בנסיבות המגרש התקיים אחד מהתנאים הבאים:

- א. נסיבות המגרש שונות מאוד מהמגרשים הסמוכים והם אינם מאפשרים יישום עקרון בינוי דומה לסביבה.
- ב. מיקום מוצע אחר משפר מאוד את האיכות התכנונית של הסביבה על ידי הגדלת המרווחים בין הבניין המוצע לבניינים הקיימים האחרים, הימנעות ממרווחים קטנים מאוד, והגדלת החצרות הפתוחות במגרש.
- ג. הנסיבות במגרש שונות מאוד מהמגרשים הסמוכים ועל ידי מיקום שונה ניתן לשפר מאוד היבט אחר של המרחב הציבורי (לעומת האחידות והרציפות) כגון: הדגשת חזית חשובה במבנה קיים, או שיפור מרווחים בין מבנים קיימים ובמיוחד מבנים המיועדים לשימור, או יצירת רצף של חצרות פתוחות המאפשרות פיתוח נופי איכותי יותר - הוספת נטיעות במגרש המבקש, ובמגרשים הסמוכים.
- ד. גודל המגרש מאפשר הקמת יותר ממבנה אחד כאשר כל אחד

מהמבנים שמוקם דומה בנפחו ובגודלו ובמידותיו לבניינים המתוכננים (על פי תכנית מפורטת) או לבניינים הקיימים על פיה בסביבת המבנה המוצע.
ה. רשות הרישוי היא הגורם המוסמך לקבוע אם מתקיים אחד התנאים המצויינים לעיל. סעיף זה אינו חל על סעיף 1.2.2 ג' לעיל.

1.2.4 מסמכים להגשה

בבקשה להיתר המוגשת על פי סעיף הגמישות 1.2.3 תוגש בליווי תוכניות ותרשימים הבאים של המבנה בסביבתו

1. תוכניות בקני"מ 1: 500 / 1: 250 של סביבת המבנה וקטע הרחוב (לכל הפחות בין הצמתים). מצב קיים ומצב מוצע.
2. תרשים סכימתי וחתכים המבטאים את העקרון שעל פיו מבוקשת ההגמשה של סעיף 1.2.2 בליווי הסבר מילולי המפרט את הנימוקים לבקשה.
3. הדמיות תלת מימדיות הממחישות את שילוב הבינוי המבוקש במגרש בסביבת המבנה בהתייחס לכל המגרשים הגובלים, בהתייחס לרחוב, או למרקם השכונתי שסביב המגרש, לפי העניין.

1.3 נפחים, גושים ופרופורציות

1.3.1 כללי

הנחיות סעיף זה משלימות את ההנחיות בסעיף 1.2 וביחד קובעות את המופע הנפחי/גושני של הבינוי. האופי הנפחי/גושני הוא מרכיב מרכזי בהגדרת האופי והבינוי הייחודי בשכונות, ובמאפייני העיר כולה.

1.3.2 התאמה לתכנית בינוי

כאשר התכנית המפורטת כוללת תכנית בינוי מנחה יש למקם המבנים לפי תכנית הבינוי. כאשר תכנית מפורטת הורתה להכין תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית, יש לתכנן על פי תכנית הבינוי המאושרת. שינוי בתכנית הבינוי מחייב הכנת תכנית בינוי חדשה לאישור של הועדה המקומית, ועל פי הוראות התכנית המפורטת.

1.3.3 התאמה לסביבה

בהעדר תכנית בינוי, נפחי הבניה, הגושים והפרופורציות של נפחי הבניה יותאמו לסביבת הרחובות והבינוי שסביב.

בהעדר תכנית בינוי מאושרת יש לנתח את סביבת המגרש – הרחוב, מקבץ היחידות, השכונה, האזור ולקבוע את נפחי המבנה, חלוקתו הפנימית, הפרופורציות, הגושים על פי מאפייני הסביבה.

1.3.4 דוגמאות לניתוח מאפייני סביבת המבנה לעניין נפחים, גושים ופרופורציות

הדוגמאות לשכונות עם בינוי ופרופורציות ייחודיות הן רבות כמספר השכונות ומרקמי הבניה בשכונות בעיר. להלן מספר דוגמאות המתוארות באופן מילולי:

א. שונות וייחודיות בשכונות עם בינוי צמוד קרקע – מספר דוגמאות:

- הבריטיש קוטג' שברחובות הכפיר, הברק והערבה בהם בניה טורית המאופיינת בפרופורציות ייחודיות, ונפחי בניה ייחודיים.
- בבניה צמודת קרקע בצפון הכרם א+ב - הבניה של יחידות "בנה ביתך" יוצרות רצף של נפחי בניה – חומה בנויה המשכית. החומה הרצופה נשברת על ידי שונות גדולה בעיצוב נפחי הבניה של כל אחד מהבניינים ברצף.
- צמודי הקרקע בשכונות הפיקוסים מאופיינים בבניה על פי דגמים אחידים היוצרים מאפיינים נפחיים (ועיצוביים) ייחודיים ואחידים לכל תת שכונה שהוקמה.
- שכונת הכרם מאפייני בינוי ייחודיים במיקום המבנים ובנפחי הבניה ובחלוקה לתת אזורים אופייניים.
- "שיכון עובדים" (תכנית ג/242) שהוקם כשכונה ייחודית עם מאפייני בינוי ייחודיים שעוגנו בתכנית מפורטת ברחובות קדושי קהיר ורח' העלייה. בנייה דו משפחתית סימטרית הממוקמת במרכז המגרש.
- שכונה במירקם בינוי "שטיח" ברחובות הסביון, הסיגלית, התבצלת, הרקפת, הנרקיס וכד' בינוי ייחודי מבחינת נפחי הבניה ומיקומם ביחס למגרשים הסמוכים.

ב. העיר המנדטורית

מרכז העיר מהווה דוגמא למאפיינים ייחודיים של מירקם עירוני שעל אף הייחוד הבולט והמיוחד של האזור כולל גיוון פנימי רב בנושא נפחי בניה, פרופורציות, ומיקומם במגרש. האזור התפתח בתהליך הדרגתי מתחילת המאה ה-20 ועד היום במשך כ-120 שנים שבמהלכן הוקמו מבנים בנפחים שונים בהתאם לתקופת הבניה ולגודל המגרשים. גיוון זה בנפח מבנים הוא מאפייני ייחודי אשר על בינוי חדש להשתלב בתוכו.

1.3.5 תכנון מבנים גבוהים ומבנים רבי קומות

- א. בתכנון מבנים גבוהים ומבנים רבי קומות יש לשאוף להדגשת התמירות של המבנה.
- ב. יש להתייחס באופן מיוחד לקומות עליונות ולאופן בו המבנה מסתיים ונצפה על רקע השמיים, ולהדגיש ולייחד מפגש זה על ידי שבירת הנפחים של המבנה, ואחידותו, ודירוג הקומות העליונות.
- ג. אין להבליט קומות עליונות מעבר לקומות מתחתן באופן שיוצר מראה מגושם ופוגע באופי התמיר של המבנה.
- ד. אין לחבר קומות עליונות של מספר בתים גבוהים לרצף של מבנה אחד ארוך כדוגמת המבנים בפרויקט "הולילנד" או מבני "שער" בעיר מודיעין, או דוגמת צפון הכרם רח' העפרוני.
- ה. על אף האמור לעיל ככל שמוצע תכנון בעל איכויות אדריכליות גבוהות שמקיים עקרונות עיצוביים שונים ושאינן בהם כדי

לפגוע באופי הכולל של הסביבה והמבנה מצדיק שינוי מהעקרונות הכלליים לתכנון מבנים גבוהים, ובלבד שתמירות המבנה אינה נפגעת, בסמכות רשות רישוי לאשר שינוי בחלק מהמבנה מסעיף ג' לעיל.

1. מפלס קומת הקרקע של מבנה גבוה, ישתלב ברצף הרחוב. הכניסה הראשית למבנים גבוהים ורבי קומות להולכי רגל תופנה לרחוב הראשי, והממשק של חצר המבנה עם הרחוב תהייה פתוחה, נצפית, מגוננת, ונעימה למעבר להולכי רגל לאורך חזיתות המגרש.

1.3.6 עיצוב מבנה בפינת רחובות

- א. במגרש הממוקם בפינת רחובות יש לתכנן את המבנה באופן שחזיתותיו ונפחיו מתייחסים למפגש בין הרחובות. חובה לתת ביטוי בעיצוב המבנה במגרש להיותו משיק לפינה במפגש רחובות.
- ב. יש מספר דרכים לבטא את התייחסות המבנה למיקומו בפינת רחובות. ניתן לנקוט באחת הדרכים המוצעות בתכנית מפורטת ג/במ/18 בנספח 3 עמ' 64. ניתן להציע גישה חלופית המתייחסת למאפייני העיצוב של המבנים ברחוב.

1.3.7 תוספת בניה למבנה קיים

- א. תוספות בנייה למבנים קיימים יבליטו, יחזקו, וישתלבו ככל האפשר במאפייני הבינוי הנפחיים של המבנים הקיימים. כל תוספת בניה תיצור שלמות של הקומפוזיציה של הבנייה המוצעת בהתייחס לנפח מבנה קיים, ושל מקבץ המבנים סביב המבנה הקיים. יש לתת את הדעת ולהציג את העקרון התכנוני המוצע (כגון חיזוק ורטיקליות, חיזוק אופקיות, שמירת מקצב, שמירת סימטריה, קומפוזיציה חופשית מאוזנת, או עקרון קומפוזיציה אחר לנפחי הבניה, ובייחס למבנה הקיים ולמבנים שבסביבתו) יש להציג את העקרון התכנוני שמהווה בסיס לתוספת בניה מוצעת.
- ב. תוספת בניה מוצעת למבנה קיים תבוצע באופן שהבינוי הכולל החדש המוצע ישיג ביטוי עיצובי של מקום ומבנה מטופחים, מושקעים ומוקפדים.
- ג. היות המבנה הקיים מבנה שהוקם ללא חשיבה תכנונית עיצובית כוללת במקור בעת הקמת המבנה בראשונה, או כתוצאה מתוספות במהלך השנים אשר הוקמו ללא תיאום ומבלי שנתנו את הדעת לשלמות האדריכלית, אינם פוטרים מהחובה להציג תפיסה תכנונית כוללת לנפחי המבנה (קיים ומוצע) ועיצובו הגושני (נפחי הבניה) ושילובו בסביבה.
- ד. כל תוספת בניה מוצעת לאגף מסויים אחד של מבנה או ליחידה אחת מתוך יחידות המבנה, יש להציג את התוספת בתוך עקרון תכנוני כולל המציג מיצוי אפשרויות הבינוי המקסימליות של המבנה, ומימוש תוספות גם לאגפים אחרים וליחידות האחרות במבנה.
- ה. בבקשה להיתר לתוספת בניה למבנה קיים יש לכלול בבקשה להיתר תכנית בינוי מנחה כוללת למבנה כחלק מהבקשה להיתר (בחתימת השותפים בנכס). (תכנית עקרונית בקנ"מ 1:250, + חתכנים וחזיתות. במבנים מורכבים יש להציג הדמיה תלת מימדית).
- ו. תוספת בניה מבוקשת בקומה עליונה של מבנה מבלי שקיימת בפועל תוספת בנייה בקומות שמתחתיה – חובה כי הבקשה

תכלול בנוסף לשלד הנדרש לתמיכת הבניה המוצעת גם קירות ומעקות שישוו לבנייה מראה נאה ושלם המשתלב בחזיתות המבנה עד להשלמת הבניה העתידית על ידי דיירים של הדירות התחתונות. כל חלקי הבניה יבוצעו בגמר מלא – פנים וחוף בהתאמה לחומרי הגמר הנדרשים על פי הנחיות מרחביות אלה, בהתאמה ובהשתלבות עם המבנה הקיים, ודרישות התכנית המפורטת החלה במקום.

1.3.8 בנייה בסמוך למבנה לשימור

- א. בכל המגרשים הגובלים במגרש ובו מבנה לשימור או אלמנטים אחרים לשימור כגון אקוודוקט, עצים לשימור וכד', יש לפעול כמפורט להלן:
- ב. בבנייה צמודה או סמוכה למבנה לשימור יש לשמור מרחב למבנה תוך מניעת הסתרתו על ידי המבנה החדש. יש לשמור על מרחק סביר מאלמנטים ייחודיים במבנה לשימור – ומרחק של לכל הפחות 4 מ' מהמבנה לשימור.
- ג. רשות רישוי רשאית להקטין את המרחק ובלבד שהתקבלה המלצת הועדה העירונית לשימור להקטנת המרחק.
- ד. הוראה זו לא חלה בשטח העיר העתיקה בה כל בניה מוצעת תובא לדיון בועדה המקצועית לשימור כתנאי לדיון ברשות רישוי.

1.4 חומרי גמר חיצוניים, עיצוב חזיתות

1.4.1 כללי

חומרי גמר, עיבודים, פרטיהם, וגווניהם הם מהמרכיבים המרכזיים המשפיעים על האופי והעיצוב של המירקם הבנוי בעיר. מטרת הנחיות אלה היא לחזק את המאפיינים של חומרי הגמר ולהדגיש אותם ובכך לחזק ולהדגיש את הייחוד של העיר, ובד בבד לשמור על מאפייניהם הייחודיים של השכונות.

1.4.2 אבן כורכר ואבן גלילית – גוונים מחייבים

- א. בהכללה אבן הכורכר והאבן הגלילית מהוות מאפיין בולט של הבניה בעיר עכו. מאפיינים אלה ושנים של בנייה בהשראתם הביאו לייחוד בגווני הגמר של חומרי הבניה: לבן שבור המאפיין אבן גלילית ועד לגווני האוקר הצהבהבים חומים המאפיינים את אבן הכורכר.
- ב. ההנחייה הכללית הכוללת בעיר הינה לשמור על מנעד גוונים זה המבטא את הגוונים השונים של האבן הגלילית המקומית והגוונים השונים של אבן הכורכר הטבעית ובטווח שביניהם.
- ג. עקרון זה יחול בכל חלקי העיר ויכלול לכל הפחות 70% משטח חזיתות המבנים. 30% הנותרים ישולבו בגוונים המחייבים, ישלימו אותם, ובכל מקרה לא יפגעו בתפיסה הכוללת של גווני הבניינים על פי הנ"ל.
- ד. בנוסף לגוון הגמר, תבוצע התאמה לטקסטורות אופייניות. לא יותר שימוש בחומרי גמר מבריקים או בוהקים. רמת הגימור – עדין או גס תותאם לגובה לסוג המבנה, לחלקי המבנה וגובהם ביחס למפלס הקרקע, ולמאפיינים של בניינים טיפוסיים בסביבה.
- ה. חריגה מהנחיות סעיף זה תותר אך ורק על פי הנחיה מפורשת המפורטת בפרק ב' או פרק ג' להלן, או בהנחיות הפרטניות על פי חלק 2 להנחיות.

1.4.3 חומרי גמר בסביבה החופית

- א. בתחום 300 מ' מקו החוף המבנים יחופו בחומרים עמידים בפני קורוזיה ועמידים לאורך שנים – אבן, אלומיניום, עץ, זכוכית וחומר מתקדם אחר אשר תוכח עמידותו בפני פגעי מזג האוויר והמליחות בסביבה החופית, והשתלבותו העיצובית עם הגוונים, הטקסטורות והאופי של בניה באבן או בטיח בגווני אבן כמפורט בסעיף 1.4.2.
- ב. עד 20% משטח חזיתות המבנה יותר חומר אחר ובלבד שתוכח עמידות הפתרון לתקנים לסביבה החופית ושתאפשר תחזוקה שוטפת.

1.4.4 חומרי גמר בבנייה רוויה

- א. בבניה של בניין חדש מעל 4 קומות חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ושתחזוקתם השוטפת אינה דורשת צביעה וכד' או העזרות בפיגומים.
- ב. המבנים יחופו באבן טבעית או אבן מתועשת (בטון אדריכלי).
- ג. עד 20% משטח חזיתות המבנה יותר חומר אחר ובלבד שתאפשר תחזוקה שוטפת.
- ד. חומרי חיפוי אחרים חדשים, שמבטיחים עמידות, תחזוקה ומראה על פי המצוין בסעיף 1.4.2 יאושרו בכפוף להצגת מפרטים טכניים ואישור מכון התקנים והצגת דומגאות המציגות התאמה למאפייני השימוש באבן מבחינת מראה, ומבחינת עמידות.
- ה. לא יותר חיפוי בקרמיקה

1.4.5 גמישות

- א. על אף האמור בסעיף 1.4.4 ובסעיף 1.4.2 ככל שיוכח שסביבת המבנה ו/או המגרש מאופיינת באופן מובהק בחומרי בניה אחרים, גוונים אחרים רשות רישוי רשאית להתאים את גמר המבנה למאפיינים הייחודיים בסביבתו.
- ב. על אף האמור בסעיף 1.4.2 מבנים המיועדים לשמש את הגיל הרך – גני ילדים, מעונות יום, ומרכזי טיפול בגיל הרך רשאית הועדה לאשר שינוי בגווני המבנה ביחס לסביבה.

1.4.6 חיפוי אבן או אבן מתועשת

- מבנה המחופה באבן, סוג האבן גווניו ועיבודו יותאמו למאפייני האבן בעיר עכו מבחינת עיבוד האבן וגווניה. בעת קביעת האבן והעיבוד ילקחו בחשבון המאפיינים של האזור בו ממוקם המבנה.

1.4.7 התאמה לעיצוב נפחי / גושי

- א. חומרי הגמר השונים המוצעים למבנה יותאמו לחלוקת המבנה לגושים, אגפים והדגשים נפחיים של המבנה. יש להימנע ככל האפשר משילוב חומרי גמר שונים באופן דו מימדי ע"ג חזיתות המבנה ללא שילוב וללא תיאום עם שינויים מוצעים בנפחי המבנה, ארגון הפתחים וכד'.
- ב. יש לחזק את הרעיון העיצובי/נפחי באמצעות התאמת חומרי הגמר באופן שמבליט הבדלים בין גושים / בין חלקי המבנה / בין מפלסים / ומבליט את עקרונות העיצוב האחרים כמצוין בסעיף 1.2, 1.3 לעיל ועקרונות תכנון ועיצוב פתחים על פי סעיף 1.5 להלן.

1.5 פתחים בחזיתות

1.5.1 כללי

גודל הפתחים, פרופורציות הפתחים – רוחב מול גובה, מיקומם בחזית, מיקומם אחד ביחס לשני, ופרטי עיצובם הם מרכיבים מרכזיים בעיצוב המבנה, בתפיסתו האסתטית, וביצירת שפה אדריכלית לאזור, לשכונה ולעיר.

ההנחיות להלן מתייחסות לעקרונות לעיצוב הפתחים בחזיתות המבנה.

1.5.2 פתחים בבנייה חדשה

- א. **תפיסה עיצובית כוללת** - בבניה חדשה מיקום הפתחים בחזיתות ובנפחי המבנה, עיצובם, פרטיהם, גודלם, החומרים והצבעים, יציגו תפיסה עיצובית ברורה ביחס למבנה. עקרונות מיקום הפתחים יהיו ברורים ויהווה חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל של המבנה בהתייחס לנפחי הבניה המוצעים והעמדת המבנה.
- ב. **התייחסות לחומרי גמר בחזיתות** - בתכנון הפתחים, תהייה התייחסות לחומרי החיפוי של המבנה, לשילוב והטמעה לעומת הבלטה של הפתחים ביחס לחלקי החזית האחרים, ותוגדר תפיסה עיצובית כוללת למבנה.
- ג. **התייחסות לסביבה** - מבנה חדש יתוכנן בהתייחס למאפייני הבניה הקיימים בסביבת המבנה, אם אלה מציגים מאפיין בולט וייחודי, או עיצוב ייחודי אשר משתלב ברצף הרחוב או האזור בו המבנה החדש מוצע.
- ד. **סורגים** - התכנון של המבנה יכלול גם תכנון מלא של סורגים לפתחים או אמצעי אחר להגנה מבפני פריצה לתוך המבנה או למניעת נפילה מגובה. הסורגים גם אם לא יבוצעו יתוכננו באופן אחיד לכל המבנה. יכללו בהיתר הבניה ויהיו מחייבים לביצוע של בנייה בעתיד.
- ה. **אמצעי הצללה** – יתוכננו ככל האפשר באמצעים עמידים לאורך זמן. בבניה רוויה ומעל 4 קומות שילוב של אלמנטי הצללה יתוכנן כחלק אינטגרלי משלד המבנה. אמצעי הצללה קלים יתוכננו באופן אחיד ומתואם לכל המבנה (סוככים) ופרגולות, יחוייבו בתחזוקה שוטפת בהתאם לעמידות החומרים והוראות היצרן לאורך חיי המוצרים, ויותאמו בגווניהם לתכנון הכולל של המבנה.

1.5.3 פתחים ומדרגות בתוספת מוצעת למבנה קיים

- א. בעיצוב פתחים בתוספת או בשינוי של מבנה קיים יש להתייחס למבנה הקיים כמכלול ולהציג התאמה לתפיסה העיצובית הכוללת של המבנה קיים ותוספת ליצירת שלמות אדריכלית אחת.
- ב. **תוספת מדרגות חיצוניות**
 - ב1. לא תותר תוספת מדרגות חיצוניות למבנה אלא אם אלה מיועדות לשרת אחת מהשתיים:
 - a. עליה ליחידת דיור נוספת שאושרה בהיתר
 - b. לשרת עלייה לגג מבנה שלא קיימת עליו בניה (ללא מדרגות פנימיות המגיעות למפלס הגג, ללא חדרים על גג המבנה)
 - ב2. תוספת מדרגות תבוצע באופן שהמדרגות משתלבות בחזיתות

המבנה והן מוצמדות במלואן לקירות המבנה, או למהלך מדרגות נוסף הצמוד למבנה
ב3. החללים מתחת למדרגות יטופלו ויתוכננו באופן המשתלב בחזיתה מבנה.

1.6 מרפסות

1.6.1 פללי

מדיניות הועדה היא לעודד שילוב של מרפסות בבניינים. בבניינים חדשים - כמרפסות זיז שקופות הפתוחות לנוף הרחוב, ולנוף סביבה, ומרפסות גג המנצלות את גגות המבנה. ובבניינים קיימים – הוספת מרפסות כאמצעי לשיפור רווחת המגורים בדירה, וכאמצעי לחידוש ושיפוץ חזיתות המבנה.

1.6.2 מרפסות בבניינים חדשים

- א. המרפסות למבנה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל, ויחזקו את מאפייני העיצוב.
- ב. מרפסות קונזוליות – יש לתכנן אמצעי הצללה למרפסות מוצעות. במרפסות קונזוליות אנכיות המקרות זו את זו, יש לקרות גם את המרפסת הקונזולית העליונה בבניין, או להציג אמצעי חלופי להצללה ולהגנה על פתח היציאה למרפסת.
- ג. מרפסות גג, יש להציג הגנה וקירוי של יציאה אל הגג, וחלק המרפסת בשטח של 12 מ"ר לפחות.
- ד. פרגולות מוצעות במרפסות הגג יוקמו בנסיגה של 1.5 מ' לפחות ממעקה הגג ויתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
- ה. במבנה בן 6 יח"ד ומעלה אשר בו מוצעות דירות גן יתוכנן קירוי מעל היציאה אל החצר בשטח של 12 מ"ר. במידה ושטח החצר או הגיאומטריה המוצעת של החצר אינם מאפשרים זאת ניתן להקטין את שטח הקירוי לשטח מינימלי של 6 מ"ר ובלבד שהקירוי מוצע לכל רוחב היציאה אל החצר וברוחב של 2 מ' לפחות.
- ו. במרפסות בעלות מעקה זכוכית שקוף יש לשמור על שקיפות המעקה. אין לכסותו בבדים, מחצלות, כביסה וכד'.

1.6.3 תוספת מרפסות בבניינים קיימים

- א. תוספת מרפסות לבניינים קיימים יתייחסו לשילוב כולל בחזית המבנה מבחינת נפחי הבנייה, גמר חזיתות וכד'.
- ב. תוספת מרפסת למבנה רב יחידות יציג תוספת כוללת של מרפסות לכל יחידות המבנה, בעיצוב כולל ומתואם.
- ג. יש להציג פתרונות להצללת המרפסות המוצעות במבנה או קירוי.
- ד. יש להציג פרטים קונסטרוקטיביים מפורטים לעיגון המרפסות במבנה הקיים, פרטי ביצוע והוראות ביצוע מפורטות בחתימה ובאישור מתכנן השלד כחלק מתכניות הבקשה להיתר (הגרמושקה).
- ה. בעת הוספת מרפסות למבנה קיים יש להתייחס לאלמנטים נוספים שהוספו לחזית כגון מזגנים, מתלי כביסה, צנרת וכד', ולהציג פתרון כולל לטיפול בחזיתות המבנה הקיימות.

1.6.4 סגירת מרפסת קונזולית

חל איסור לסגור את המרפסת באריגי בד, ברזנטים, פלסטיק ואמצעים קלים אחרים, בכל חודשי השנה.

1.7 פרגולות במבנה

1.7.1 - כללי

- א. מבני מצללות, בין שהם מוקמים בבנייה קשיחה כחלק אינטגרלי משלד המבנה ובין שהם מבוצעים מחומרים קלים, מתכת, עץ וכו' הינם מרכיב בנייני אשר משפיע על העיצוב הכולל של המבנה, האסתטיקה של הבניינים והשתלבותם לרקמה בנויה, יפה ואסתטית.
- ב. בבניינים בבנייה רוויה הוספו במהלך השנים פרגולות שונות בדרך כלל בבניה בעץ. לעיתים באופן שאינו משתלב עם הבניה והעיצוב של המבנה ושל סביבת המבנה. פרגולות אלה פוגעות באסתטיקה ובעיצוב של המבנים.
- ג. התמונה המצרפית המתקבלת היא של תוספות מאולתרות, אלה משדרות עוני, אי סדר, עבריינות בניה, ופוגעות בכלל הדיירים במבנה ובעיצוב של המרחב הציבורי.
- ד. במקרים רבים פרגולות אלה מקורות בצורות שונות (חיפוי מאולתר, של גגונים, שילוב של מחצלות עם חיפוי פלסטיק שקופים וכן בדים כחולים/ירוקים/לבנים... העוטפים את עמודי הפרגולה. בניה קלה זו מתבלה ומזדקנת בקצב מהיר ויוצרת תמונה של מירקם עירוני זנוח ומכוער.
- ה. חל איסור להקמת פרגולות במרפסות קונזוליות.
 - ו. לתשומת לב ניתן לקרות מרפסות בהיתר בניה, ובלבד שהתכנון של הקירוי של המרפסות מתואם למבנה בשלמותו, ומשולב בעיצוב, בגווניים ובחומרי הבניה של המבנה.
 - ז. מצללות בקומות הקרקע ובמרפסת הגג יוקמו על פי סעיף 3.5 להנחיות מרחביות לפטור מהיתר בניה.
 - ח. חל איסור על סגירת מצללה בברזנטים מצידי המצללה, חל איסור על קירוי המצללה באריגים, מחצלות, ביריעות פלסטיק או בלוחות פלסטיק, לרבות לוחות שקופים או אטומים.

1.8 גגות

1.8.1 גגות רעפים

1. גגות רעפים יותרו בבניה עד 4 קומות בלבד, אלא אם התכנית המפורטת קובעת חובת שימוש בגגות רעפים בכל חלקי המבנה.
2. אם אין הוראה אחרת מחייבת בתכנית, לא יותר שילוב של גג רעפים במבנה בגובה מעל 5 קומות בכל חלק מחלקי המבנה (לרבות קומת הקרקע, מרפסות, גג עליון וכד')
3. גג רעפים יתוכנן באופן שלם על פי עקרונות של גג ארבע שיפועי, או דו שיפועי סימטרי או אסימטרי על פי כללי התכנון המסורתיים של גגות רעפי חרס (שיפוע הגג, רכסי גג המשכיים, שיפועים אחידים, ארגזי רוח, גמלוניים וכד')
4. יתאפשר שילוב חלונות "קוקיה" וחלונות בגגות רעפים על פי עקרונות מסורתיים לפתיחת פתחים בגג רעפים.
5. לא יותרו גגות רעפים אקראיים שאינם משתלבים בתכנון הכולל.

1.8.2 טיפול בגגות כחזית חמישית

- א. גגות הנצפים מקומות עליונות במבנה או מהמבנים הסמוכים או מהמרחב הציבורי הסמוך יטופלו כחזית חמישית. יתוכנן גמר אסתטי, ועמיד לאורך זמן הנותן מענה לצורך בהגנה על הגג מפני קרינה, איטום ובידוד טרמי ולתחזוקת הגג.
- ב. תנתן עדיפות לתכנון אשר יעשה שימוש בגגות ביניים, גגות ארקדות וגגות מבנה מדורג כמרפסות.
- ג. בתכנון גגות אירגולריים, עגולים, כיפות, קמרונות, יש לשלבם בעיצוב הכולל של המבנה וסביבת המבנה.
- ד. גגות בהם מותקנים קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר, דודים, ארובות וכד', המתקנים יאורגנו באופן מסודר ואסתטי בגג, בצורה ככל האפשר סימטרית, מיושרים אחד כלפי השני ובהקבלה או במקביל לקירות המבנה.
- ה. המתקנים יתוכננו באופן שיוסותרו ממבנים אופייניים אל המבנה בגובה מעקה הגג, וכן יתוכננו באופן אסתטי למתבוננים ממפלסים גבוהים יותר
- ו. תבוצע הפרדה מלאה בין מתקנים הנדסיים בגג לשטחים לשימוש כמרפסת גג, או משטחי מגורים.

1.8.3 ניקוז גגות

- א. כל גגות המבנה ומרפסות המבנה ינוקזו לצינורות מי גשם המשולבים בתוך קירות המבנה.
- ב. מוצא צינורות מי הגשם יתואם עם תכנית קומת הקרקע למניעת הפרעה של ניקוז מי הגשמים למעבר חופשי של הולכי רגל, למניעת פגיעה בחזיתות המבנה ופיתוח החצר, ולשילוב מתואם למערכת הניקוז העירונית.
- ג. יש לסמן בתוכניות בקשה להיתר באופן מפורט ומלא את הפתרונות לניקוז מי הגשמים מגגות המבנה ועד לחיבור למערכת העירונית. יש לסמן בתכניות פיתוח השטח את מוצא המרזבים ומפלסים.

1.9 גגונים, סוככים (מרקיזות), כרכובים ובליטות

1.9.1 גגונים

- א. כללי - לתשומת לב – הקמת גגון במבנה הינה בניה לכל דבר וחיבת לעמוד בסה"כ שטחי בניה מותרים, קווי בנין והוראות אחרות של התכנית המפורטת החלה.
- ב. עיצוב הגגונים כפוף לסעיפים 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7 להנחיות פטור מהיתר בניה.
- ג. גגונים יהוו חלק מתכנון כולל של המבנה בבנייה חדשה.
- ד. חומרי הגגון ועיצובו יותאמו לעיצוב הכולל של חזיתות המבנה – חומרים גוונים, סגנון וצורניות.
- ה. חומרי גמר של גגונים יהיה עמיד ואיכותי.
- ו. שלד קונסטרוקטיבי של הגגון יוסתר לחלוטין ויוטמע באופן אסתטי בגגון המוצע.
- ז. על אף האמור לעיל בגגון תלוי ניתן לתכנן את שלד קונסטרוקטיבי גלוי ובלבד ויהווה חלק דקורטיבי אינטגרלי לגגון, וחומרי הגמר, הגוונים והעיצוב יותאמו לכך.

1.9.2 סוככים

- א. סוככים לחלונות במבנה למטרת הצללה של הפתחים יבוצעו בעיצוב אחיד וכולל למבנה. כאשר במבנה חלונות אחידים לדוגמה באופן אנכי לאורך אגף או באופן אופקי לרוחב קומה, הסוככים יהיו אחידים ומותאמים לעיצוב של החלונות במבנה. סוככים יאפשרו תחזוקה קלה והחלפה מעת לעת בעקבות התבלות הסוכך.
- ב. בקומת הקרקע לכל חלקי הקומה הסוכך לא יבלוט יותר מ- 3 מ' מחזית המבנה.
- ג. רוחב הסוכך יותאם לרוחב ולגובה הפתח. (דלת, וטרינה, או חלון). תותר הבלטה מקסימלית של סוכך מצידו הפתח עד 40 ס"מ לכל צד בפתחים שהם בקומת קרקע, ו-20 ס"מ בפתחים שאינם בקומת קרקע, ובלבד שההבלטה משתלבת בעיצוב הכולל של החזית, ומותאמת לפרופורציות של הפתח.
- ד. סוככים לחלונות בקומות שאינן קומות קרקע יהיו בתכנון אחיד לחלונות אחידים ויאפשרו תחזוקה קלה. יש להחליף הסוככים מעת לעת עם התבלותם באופן מרוכז ואחיד למבנה.
- ה. סוככים בקומת הקרקע יהיו אחידים בשני משתנים לפחות מהמפורט להלן:
- אורך הבליטה מהקיר
 - שיפוע הסוכך
 - גובה תחתון של הסוכך או גובה עליון.
- ו. מרווחי בניה – יש למקם את הגגון במגבלות קווי הבנין של המגרש. על אף האמור לעיל רשות הרישוי רשאית לאשר סטיה מקווי בנין במגבלות בנייה במרווחים (סימן ד לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה). ובלבד שהחריגה מקו בנין אינה פוגעת בפרטיות ובאיכות החיים של המגרשים הסמוכים או פוגעת במרחב ציבורי סמוך.
- ז. בנוסף יחולו הוראות פטור מהיתר בניה סעיף 3.3.

1.9.3 כרכובים ובלטות

כרכובים ובלטות יתוכננו כחלק מהעיצוב הכולל של המבנה. יש לתכנן את הבלטות והכרכובים בתוך תחומי המגרש. ניתן להבליטם בהתאם לקבוע בסימן 4 לתקנות התכנון והבניה כפוף לשיקול דעת רשות רישוי ובלבד שאין בהם משום פגיעה בפרטיות או באיכות החיים של המגרשים הסמוכים או באיכות המרחב הציבורי הסמוך.

1.10 תכנון קומת הקרקע במבנה

1.10.1 במגורים - קומת כניסה למבנה

- א. מבנה מגורים חדש בבנייה רוויה (מעל 4 יח"ד)
- כניסה למבנה תבוצע מכיוון הרחוב. הגישה תתוכנן באופן שתובטח גישה מוגנת, נוחה ורציפה להולכי רגל מהרחוב אל הלובי (המבואה) המשותפת של המבנה.
 - קומת הלובי תעוצב מחומרים עמידים ואיכותיים. הלובי יתוכנן באופן שמאפשר גישה נוחה מדלת הכניסה אל המעלית וחלקי הלובי האחרים.
 - בבניין רב קומות גובה קומת הלובי בחזית המבנה הפונה לרחוב תהייה בגובה של כ 4.5 מ'.

4. בחזית המבנה בו ממוקמת הכניסה הראשית והפונה לרחוב ישולבו שטחים פתוחים מגוונים המשותפים לכלל הדיירים.
 5. קומת הלובי תשמור על שקיפות המאפשרת מבט חופשי בכניסה למבנה וביציאה ממנו.
 6. השטחים בחזית מבנה המגורים הפונה לרחוב ולכניסה/ות הראשית/יות למבנה יהיו שטחים פתוחים מגוונים העומדים לרשות כלל הדיירים. לא יותר שיוך השטחים הפתוחים בחזית המבנה הפונה לרחוב לדירות גן, או לדירות אחרות בקומת הקרקע.
- ב. מבנה מגורים קיים בבנייה רוויה (מעל 4 יח"ד)**
1. מבנה אשר תוכנן, אושר והוקם ללא דירות גן, לא תותר פתיחת דירות קיימות לשטחי חצבר משותפים אשר נועדו לשרת את כלל הדיירים.
 2. שטחים משותפים מגוונים, שבילי כניסה וכניסות למבנים ישמרו כשטחים ומעברים משותפים לדיירים. לא יותר סיפוח של שטחים משותפים וגידורם לטובת שימוש על ידי יחידת דיור ספציפית.
 3. יש לשמור על שטחים שתוכננו והוקמו כשטחים מגוונים.
 4. ריצוף של שטחים בחצר המבנה ישרת את כלל דיירי המבנה, ויבוצע מאבנים משתלבות או שווה ערך, ובאופן השומר על איכויות השטח כשטח פתוח מגוון ונטוע. יש לשמור על עצים נטועים, ויש לשמור על רצועה מגוננת ברוחב של 2 מ' לכיוון חזיתות המגרש הפונות למרחב ציבורי.
 5. ככל שמבקשים לשנות את חלוקת השטחים במגרש, לפרק שטחים משותפים ולשייכם לדירות ספציפיות, ולתת ביטוי פיזי לכך בפיתוח המגרש יש לפעול על פי התנאים להלן:
 - a. יש להכין תשריט בית משות בהסכמת הדיירים לפיתוח המגרש בשלמותו.
 - b. בכל תת חלוקה של המגרש יש לשמור לפחות על 50% מהשטח כשטח מגוון, נטוע ופתוח ללא בינוי לרבות לא בינוי פרגולות.
- ג. בנייה צמודת קרקע ובבנייה עד 4 יחידות דיור**
1. כניסות שאושרו בהיתר בניה, ימשיכו להתקיים.
 2. בעת הריסת מבנה קיים, והקמת מבנה חדש תחתיו יש לפעול על פי ההנחיות שבסעיף זה להלן.
 3. תותר כניסה אחת למגרש לכל יחידת דיור שהיא צמודת קרקע ובנוסף לכל גרם מדרגות המוביל לכניסה ליחידת דיור / ליחידות דיור שאינן על הקרקע. לא יותרו כניסות נוספות להולכי רגל למגרש.
 4. יש לתת עדיפות לכניסה למבנה מהרחוב מחזית קדמית. כניסה למבנה אפשרית גם מחזית צידית הגובלת בחזית הכניסה לרחוב. לא תותר כניסה מחזית אחורית.
 5. לחזית הרחוב תשמר רצועה מגוננת ובה נטיעות וגינון ברוחב של 1 מ' לפחות.

1.10.2 שימושים מעורבים עם מגורים - קומת כניסה למבנה בבנייה רוויה בשימוש מעורב עם מגורים עם מסחר/ משרדים/ שימוש ציבורי וכד')

- א. הכניסה למגורים תופרד מהכניסה לשימושים האחרים.
- ב. הגישה לאגף המגורים תהייה מוגנת ברורה רציפה ונוחה. הכניסה תתוכנן באופן שתהייה שקופה ונצפית ובטוחה לגישה בכל שעות היום.
- ג. קומת הכניסה למבנה לשימושים שאינם מגורים תותאם לאופי השימושים ולכמות המבקרים במבנה. הכניסה לקהל תהייה מוגנת ושטחים מסחריים יקורו על פי הוראות סעיף 1.11 להלן לעל פפי סעיף 1.10.3 להלן.
- ד. גובה קומה מסחרית מקסימלי 4.5 מ'. ככל שמותרת הקמת קומת גלריה ניתן לאשר קומה בגובה 6 מ' ובלבד ששטח הגלריה יהיה כלול בשטח הבניה המבוקשת.
- ה. על אף האמור בסעיף ד' לעיל ככל שנדרש גובה קומה גדול יותר מ- 4.5 מ' לצורך מערכות מזוג אוויר, מערכות תאורה וכד' יסומן בהיתר החלל שהותר למערכות צנרת ויצויין באופן ברור בהיתר כי לא תותר הקמה גלריות בחלל שנועד למעבר צנרת.
- ו. גובה קומה על פי סעיפים ד' וה' לעיל ישולב בעיצוב הכולל של המבנה ויקבל ביטוי בחזיתות המבנה בהתאמה לשימושים המבוקשים בחללי המבנה.

1.10.3 קומת הקרקע בכניסה למבנה קולט קהל – מסחר, משרדים, בריאות, מבנה ציבורי.

- א. הגישה לקומת הכניסה תהייה ברורה וקלה להתמצאות, מיתר חלקי המבנה.
- ב. עיצוב הכניסה למבנה יובלט ביחס לשאר חלקי המבנה.
- ג. מעל דלתות הכניסה יבוצע גגון להגנה בפני שמש, גשם ולסימום מקום הכניסה למבנה.
- ד. גובה קומת הכניסה המינימלית למבנה חדש קולט קהל 3.5 מ'.
- ה. שטחים מסחריים וחנויות חייבים בארקדה על פי סעיף 1.11 להלן.

1.11 חזית מסחרית

1.11.1 חובת ארקדה

- א. כל חזית מסחרית של חנויות ושטחים מסחריים נפרדים הפונים ישירות אל המרחב הציבורי תלווה בארקדה/קולונדה מקורה פתוחה בה תנתן זכות מעבר לציבור לצמיתות עבור הציבור הרחב בחזית המבנה המסחרי. רוחב הארקדה המינימלי 4 מ', וגובהה המינימלי 4 מ'.
- ב. מפלס הארקדה יתוכנן באופן המשתלב באופן רציף והמשכי עם מפלס הרחוב. אין לתכנן ארקדה המופרדת ממפלס הרחוב בקיר או במדרגות.

1.11.2 גמישות

- א. על אף האמור בסעיף 1.12.1 לעיל ניתן לאשר מבנה מסחרי ללא ארקדה בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:
1. המבנה מוקם מכח תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי מפורטת ובה המבנה המסחרי תוכנן ללא ארקדה או קולונדה, או שהוראות התכנית קובעות באופן מפורש כי קומת המסחר תתוכנן באופן שונה – ללא ארקדה או קולונדה.
 2. שטח המגרש אינו מאפשר הקמת ארקדה בקומת הקרקע.
 3. המגרש אינו גובל ברחוב ציבורי או במעבר ציבורי או בכיכר ציבורית.
 4. השטח המסחרי הכולל במבנה קטן מ- 200 מ"ר
 5. המגרש המסחרי קטן 250 מ"ר.
 6. המגרש המסחרי הינו מגרש בודד כאשר אין מגרש מסחרי נוסף הנמצא בסמוך או בהמשך אליו, ולא מתקיים רצף הליכה רגלי לאורך החזית המסחרית.
 7. כאשר המבנה המסחרי ממוקם באזור תעשייה דרום
- ב. בכל מקרה בו מבוקש פטור מארקדה/קולונדה הכניסה למבנה המסחרי תהייה מוגנת מגשם ומשמש. קיימת חובה לקרות את כל הכניסות אל השטחים המסחריים. הקירוי יותאם לעיצוב הכולל של המבנה. הקירוי יבוצע ברוחב מינימלי של 3 מ'.
ג. יש לתכנן חזית מסחרית באופן שנותנת מענה לגישה נוחה של הולכי רגל מהמרחב הציבורי ומשטחי החניה בתוך המגרש.

1.11.3 הפניית פתחי מילוט, פתחי מיזוג אוויר ומתקנים למרחב הציבורי

- א. לא תותר הקמת כל מתקן או מכשול, או מפגע סביבתי בתחומי הארקדה אשר יפגעו בנוחות המעבר להולכי רגל, או בעיצוב הארקדה, כגון הפניית פתחי איוורור וגרילרים מקומות תחתונות, פתחי מילוט, שינויי מפלס וכל מכשול, או מטריד אחר.
- ב. סעיף א' לעיל יחול גם על הפניית גרילרים, פתחי מיזוג אוויר, פולטי חום, רעש, אוויר, זיהום וכד' ישירות אל מעבר הולכי רגל במדרכה, אל שביל ציבורי, או את גינה ציבורית. כל ההפניות יבוצעו לתוך המגרש, או אל גגות המבנה.

1.12 תשתיות במבנה ומתקנים

1.12.1 תשתיות, צנרות, תעלות, ארונות ופילרים

- א. במבנים חדשים - כל התשתיות הנלוות למבנה יתוכננו באופן המשתלב בעיצוב הכולל של המבנה. כל הצנרות האנכיות או האופקיות יוסתרו בתוך קירות המבנה או באמצעים אחרים אשר משלבים את הצנרת כחלק אינטגרלי מחזית קירות המבנה. תאסר העברת תעלות אוויר חיצוניות למיזוג אוויר, למנדוף ולכל מטרה אחרת..
- ב. במבנים קיימים – תאסר כל תוספת למבנה של צנרת חיצונית לרבות לא צנרת תקשורת, נקוז, מיזוג אוויר צנרת איוורור וכד'. תאסר תוספת תעלות מיזוג אוויר ותעלות איוורור חיצוניות.
- ג. על אף האמור בסעיף ב' לעיל תותר תוספת צנרת או תעלות למבנה ובלבד שזו תמוקם באופן מוסתר וסמוי מן העין, או שהצנרת

והתעלות יחופו באמצעי הסתרה המשלב את הצנרת/ התעלות כחלק מחזיתות המבנה.

- ד. ארונות תשתיות – כל ארונות התשתית – חשמל, קשורת, מונים, שעונים וכד', ישולבו כחלק מהעיצוב הכולל של המבנה או החצרות. ככל הניתן מיקום הארונות יוצנע וישולב בקירות פיתוח, במבנה או בקירות המבנה.

1.13.2 מסתורי כביסה

- א. במבנה מגורים משותף – מסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב הכולל של המבנה ויהווה חלק מחזיתות המבנה.
- ב. חומרי המסתורים לכביסה יהיו עמידים לאורך זמן מחומרים שאינם דורשים תחזוקה שוטפת, עמידים לשבר, שינוי גוון, החלדה וכד'.
- ג. בגרמושקה יש לפרט את חומרי מסתור הכביסה העומדים בתנאי זה.
- ד. ליחידות דיור בבנייה צמודת קרקע תותר התקנת מקתנים לתליית כביסה בשטח החצר ובלבד שהמתקנים אינם ממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב ואינם או למרחב ציבורי, והם מוסתרים על ידי צמחייה או קירות פיתוח.

1.12.3 מסתור דודים וקולטי שמש

- א. חובה לסמן מיקומם של הדודים וקולטי השמש בתוכניות המבנה, בחתכים ובחזיתות.
- ב. יש להציג פתרונות עיצוביים לשילובם במבנה ולהסתרתם מהעין. האמצעים להסתרה צריכים להיות ישימים ומלאים ויש להציג
- ג. האמצעים להסתרה של קולטי השמש והדודים יתייחסו להסתרה ממפלס הרחוב וממפלס הקרקע בשטחים הסובבים את המבנה, וממבנים סמוכים עד לגובה בו מוקמו הקולטים והדודים.
- ד. יש למקם קולטים ודודים על גג מבנה בצורה מסודרת ואסתטית בהתייחס לנצפותם ממבנים סמוכים גבוהים יותר כחזית חמישית של המבנה. (מקבילים אחד לשני וכד').
- ה. בבניינים עם גג משופע / גג רעפים, לא תותר הצבת דודים על הגג. הדודים יתקנו בתוך המבנה בצורה מוסתרת. הצבת קולטי שמש על גבי הגג מותרת אך ורק בשילוב מלא בשיפוע הגג, - הצמדה לגג הקיים.

1.12.4 מזגנים ומערכות מיזוג אוויר

- א. בבנייה רוויה חדשה שהוקמה בהיתר בניה אחרי שנת 2000 תאסר התקנת מזגנים חיצוניים למבנה.
- ב. מערכות מיזוג אוויר שיותקנו על הגג ימוקמו באופן מוסתר שאינו נצפה מהקרקע, או ממבנים סמוכים בגובה המבנה.
- ג. פתחי מיזוג אוויר, פתחי איזורור מקומות מרתף לקומות הקרקע, לא יופנו למרחב הציבורי או לחזית הרחוב, אלא לתוך חצר המבנה.

1.13 מבנים זמניים

- א. בנייה טרומית, מבנים יבילים, מבנים זמניים, יש לציין בבקשה להיתר את התקופה לשימוש במבנה.
- ב. חומרי הגמר והבניה יותאמו לתקופת השימוש הזמנית.
- ג. יש להבטיח חזות אסתטית ונקייה של המבנה הזמני לתקופת הקמתו. העיצוב יהיה באופן שמצמצם את מידת חריגותו של המבנה הזמני מהסביבה.

1.14 שלטי פירסום על מבנים

1.14.1 - כללי

- א. בהקמת בניין חדש, יש לכלול בתוכניות הבקשה להיתר את מיקום השילוט, עיצובו, גודלו, בהתאם להנחיות אלה. הבקשה תכלול הנחיות מפורטות לגבי העיצוב וההתקנה של שילוט מסחרי על המבנה.
- ב. לא תותר התקנת שילוט על מבנה חדש אלא על פי הנחיות שאושרו בהיתר בניה. ובהתאם להנחיות אלה
- ג. במבנים קיימים, כל תוספת בניה או היתר בניה לשינויים במבנה תחייב התאמת השילוט הקיים במבנה בהתאם להנחיות אלה, בהתאמה למיקום ולהיקף הבניה המבוקשים בהיתר.
- ד. במבנה קיים, שלטים שהתבלו, יש להחליף בשלטים התואמים את ההנחיות להלן.
- ה. כל שלט חדש שיוצב במבנה יותקן בהתאם להנחיות אלה. (לדוגמא בעת הקמת עסק חדש). בעת התקנת שלט חדש חובה לפרק ולפנות את השלטים הקיימים על המבנה, אותם מחליף השלט החדש.

1.14.2 הנחיות עיצוביות לשילוב שלטי פירסום על גבי מבנים

- א. ככלל, תותר הצבת שלט אחד לכל בית עסק למעט לבתי עסק עם חזית פינתית ובתי עסק הממוקמים בתחום ארקדה בחזית מסחרית.
- ב. ככל שניתן, שילוט על חזית המבנה יותקן באותיות נפרדות ולא יאושר שילוט בלוחות שילוט ובארגזים מוארים
- ג. בארקדות יותר שילוט רק על גבי אלמנט בנוי כחלק מהארקדה, שתוכנן ויועד להצבת שילוט. במצבים שונים, יותר שילוט באותיות נפרדות.
- ד. שילוט לא יכסה ויסתיר אלמנטים אדריכליים בנינוי כגון פתחים וחלונות, כרכובים, קשתות וכד'.
- ה. השילוט יותאם לסטנדרט עיצובי גבוה, יעוצב על ידי בעל מקצוע בתחום הגרפיקה/שילוט ויבוצע מחומרים עמידים בפגעי מזג אוויר.
- ו. לא יותר שילוט מהבהב ועם תצוגה מרצדת.
- ז. לא תותר תאורת הצפה באמצעות גופי תאורה החיצוניים לשלט המקרינים עליו. תאורת שילוט תהיה פנימית בלבד, אם לאותיות בודדות ואם ללוח שילוט (במידה ואושר לוח שילוט). חיווט החשמל יהיה סמוי ובאישור יועץ חשמל.
- ח. שילוט בסוככי מרקיזה יהיה בשובל הסוככים בלבד, על פני אותו החומר של הסוכך ובאותיות שגובהן של עד 25 ס"מ.
- ט. חומריות השלט, אופיו העיצובי ומידותיו יותאמו לאופי השילוט הרצוי במתחם, בהתאם להנחיות הממונה לעניין זה מטעם העירייה.

- י. שילוט מודבק על גבי ויטרינות בתי העסק יכיל כיתוב מינימלי ולוגו בלבד בגובה של עד 25 ס"מ. לא יותר כיסוי הוטרירה בהדפס פרסומי שעולה על 25% משטח הוטרירה.
- יא. שלטי חוצות המכסים קירות מבנה שלמים (שלטים ופירסום במימדים גדולים המוצמדים לקירות המבנה) מהווים שינוי של חזית המבנה ומחייבים היתר בניה מיוחד. שלטי פירסום אלה יותרו רק על גבי קירות מבנה אשר אושר לגביהם בהיתר בניה במפורש שימוש בחזית מבנה לפירסום. שלטים אלה לא יסתירו ולא יכסו פתחים במבנה. על אף האמור בסעיף ז' לשלטים מסוג זה תותר תאורת הצפה ובלבד שהתאורה לא תסנוור כלי רכב, בתי מגורים, ובתי עסק.
- יב. שלטי פירסום גדולים הניצבים על גגות מבנים יותרו בהתקיים כל התנאים הבאים:
- a. הקונסטרוקציה של השלט תוסתר ותשולב בשילוט
 - b. השלט יהיה נצפה בצורה אסתטית מכל צדדיו.
 - c. השלט ישולב בעיצוב הכולל של המבנה.
 - d. חל איסור להבליט את השלט באופן נפרד כמשטח דו מימדי הבולט מגגות המבנה וממשורי קירותיו.
 - e. השלט על גג המבנה יכלל בהיתר בניה במפורש, וינתן אישור מתכנן השלד ליציבותו.
 - f. על אף האמור בסעיף ז' תותר תאורת הצפה לשלטים בעומדים בתנאים לעיל.

1.14.3 שלטי פירסום במרחב הפרטי או הציבורי שאינם צמודים למבנה

יושם

1.15 - שילוט שמות הרחובות על המבנה.

1.15.1 - כללי

קיימים שני סוגים של שילוט על בניינים

- א. שילוט כחול המותקן על המבנה – חובה כללית. שילוט זה מורכב על ידי הייזם, מבקש ההיתר בבנייה חדשה או בתוספת בנייה. העירייה רשאית בכל עת להציב שילוט זה על בתים קיימים.
- ב. שילוט נוסף / מואר (רקע לבן), אשר הקבלן / בעלי הבתים יצמידו למבנה בנוסף לשלט הכחול.

1.15.2 שילוט כחול.

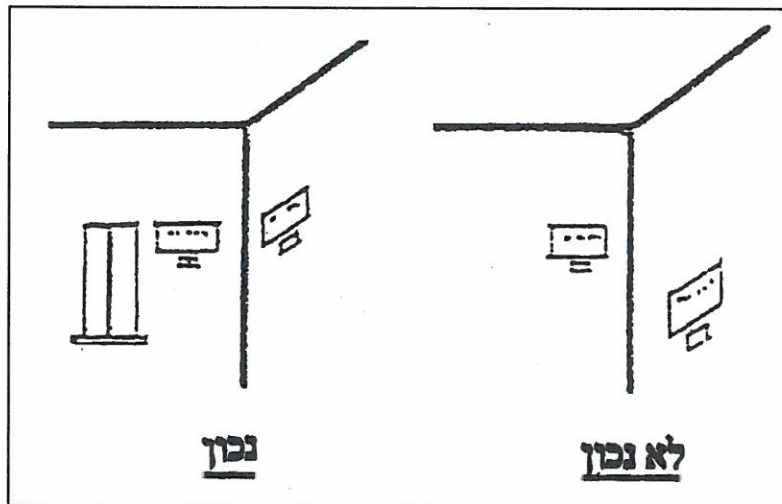
1. השלט במידות 50 ס"מ אורך ו-25 ס"מ גובה.
2. השלט יהא עשוי מאלומיניום (עובי 1 – 1.5 מ"מ) / פלסטיק (עובי 3.0 מ"מ), מחזיר-אור, דגם יהלום / כוורת.
3. צבע השלט כחול ביניים.
4. צבע הכיתוב לבן.
5. הכיתוביות בשלט תופענה ב-3 שפות: עברית, כיתוב באותיות ערביות וכיתוב באותיות לטיניות.
6. בשלט תהיה מסגרת בצבע לבן ברוחב 0.5 ס"מ ובמרחק 1 ס"מ משולי השלט. מסגרת מעוגלת בפינות (תמונה 1)



תמונה 1

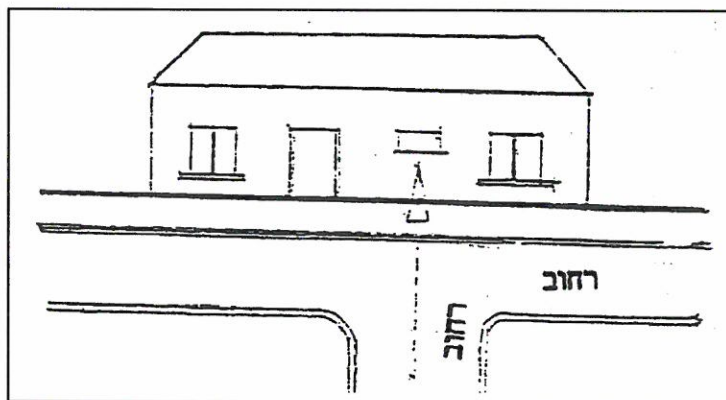
7. השלט יותקן בפינת הבית הקרובה לכניסה לרחוב.
8. גובה החלק התחתון של השלט, מינימום 220 ס"מ מהקרקע (בגובה החלון), בגובה אחיד לאורך הרחוב. (תמונה 2)
9. השלט יותקן במרחק 10-20 ס"מ מהפינה. (תמונה 2)
10. במידה ומדובר במבנה פינתי יותקנו בו שלטי רחוב בכל פינה הפונה לכל רחוב, ושניהם באותו הגובה ובאותו מרחק

מהפינה/זווית. (תמונה 2)



תמונה 2

11. במידה וקיים הרחוב הניצב לרחוב הנוכחי, יותקן שלט על המבנה מול הרחוב הניצב, כאשר מידותיו וגובהו בהתאם לנוהל בשאר שלטי הרחוב. (תמונה 3)



תמונה 3

12. ככל שבחזית הבית גדר אטומה בגובה 1.80 מ' ויותר, ישולבו השלטים בקיר הגדר.

13. על השלט יופיעו הפרטים הבאים כדלקמן:

א. כינוי הרחוב, או קיצורו: דרך, (רח'), סמטה (סמ'), שביל (שב'), שדרה (שד'), מדרגות (מדרי') וכולי ואחר-כך שם התוואי עצמו.

ב. שם הרחוב הניתן בוועדת השמות ומאושר על-ידי מועצת

העיר, מתחלק למספר מרכיבים (השפות, הפונטים וגודל האותיות של כל מרכיב אשר יופיע בשלט, יפורטו בהמשך)
(תמונה 1)

- ג. כינוי הרחוב.
 - ד. השם המלא של האישיות, אתר, אירוע וכו', על שמו ייקרא הרחוב, ובהבלטה השם שנקבע לרחוב. ראו סעיף 4 סעיף משנה 17 ג' לעיל.
 - ה. בשורה השנייה ייכתבו כינוי ושם הרחוב באותיות ערביות.
 - ו. בשורה השלישית ייכתבו כינוי ושם הרחוב באותיות לטיניות.
14. פונטים (fonts), בכיתוב בעברית: **נרקיס תם שמן NARKIS T amMF -BLACK** (תמונה מספר 4)
- א. בכינוי הרחוב, גובה האות כ-1.7 – 2.2 ס"מ ס"מ.
 - ב. במילים הנלוות לשם הרחוב, גובה האות כ-2.2 – 2.5 ס"מ.
 - ג. בשם הרחוב, גובה האות כ-4 – 4.5 ס"מ. השם עם ניקוד.



תמונה 4

15. פונט (font), בכיתוב באותיות בערבית: **Arial** (תמונה מספר 5)
- א. בכינוי הרחוב, גובה האות 1.5 ס"מ.
 - ב. במילים הנלוות לשם הרחוב, גובה האות כ-1.8 – 2.2 ס"מ.
 - ג. בשם הרחוב, גובה האות כ-2.5 ס"מ.



תמונה 5

16. פונט (font), בכיתוב באותיות לטיניות: **Zurich BlkEx BT** (תמונה מספר 6)

- א. בכינוי הרחוב, האות הראשונה גדולה, בהמשך קטנה ולאחריה נקודה (למשל: **(St.)**). גובה האות כ-2 ס"מ.
- ב. בשם הרחוב, גובה האות 3.5 ס"מ.



תמונה 6

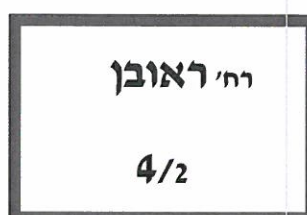
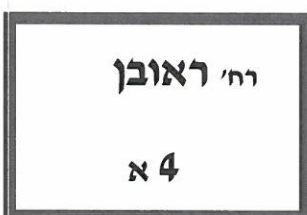
17. על פי שיקול דעת מהנדס העיר, ניתן שלא להתקין שלט רחוב כחול אם נוכח לדעת כי ניתן להתמצא היטב ברחוב ובכתובות בהסתמך על שלטי עמוד (ס' 4 לעיל), ושלטים מוארים, עפ"י סעיף 5.2 להלן.

1.15.3 שילוט מואר.

1. שלט מואר, במידות חיצוניות כ-30 ס"מ אורך וכ-23 ס"מ גובה ומידות ה"מסך" כ-25.5 ס"מ אורך וכ-18.5 ס"מ הגובה. (תמונה מספר 18)
2. שלטים אשר כבר קיימים מתקופה הקודמת לפרסום תקנה זו, יושארו על כנם, בתנאי שמופיעים בהם הפרטים הבאים (תמונה 18 + 19)
- א. כינוי הרחוב, או קיצורו (כולל הכינוי רחוב). הפונט: **David Transparent Bold**. גובה האותיות כ-2 ס"מ.
- ב. שם הרחוב.
- ג. מספר הבית.
3. הכיתוב יופיע בעברית לפחות. ברצונו של בעל הבית, ניתן להוסיף גם כיתוב בערבית ו/או בלטינית.
4. שם הרחוב בשלט יכתב בעברית בפונט: **David Transparent Bold** - גובה האותיות כ-3.8 ס"מ. בשורה הראשונה. גודל האותיות יוקטן בהתאמה במידה ושם הרחוב בעל מספר אותיות רב.

תמונה 7

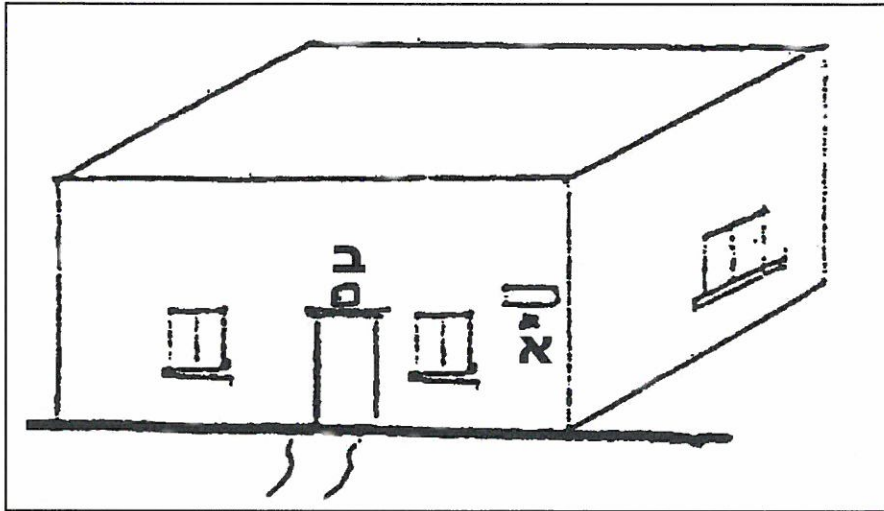
תמונה 8



5. מספר הבית יופיע בקו האמצע בשורה השניה (אך בשלטים הקודמים לפרסום תקנה זו, ניתן להשאירו בהמשך לשם הרחוב, אם כך כבר היה קיים בשלט). הפונט: **David Transparent Bold**. גובה הספרות הראשיות כ-7.3 - 8.5 ס"מ.
6. במידה והמספר כולל גם אות, היא תרשם משמאל למספר ותהיה פחות מחצי מגובה מס' הבית. (המספר ירשם באמצע!) (תמונה 7)
7. במידה והמספר כולל גם את מספר היחידה במבנה הוא יופיע מימין למספר המבנה (גובה ספרת המשנה פחות ממחצית גובה המספר הראשי) וביניהם לוכסן. הלוכסן יהא מימין למספר הבית שבאמצע ואורכו כ-5 ס"מ. (תמונה מספר 8)

הנחיות מרחביות – חלק 3 – הנחיות מרחביות למידע להיתר

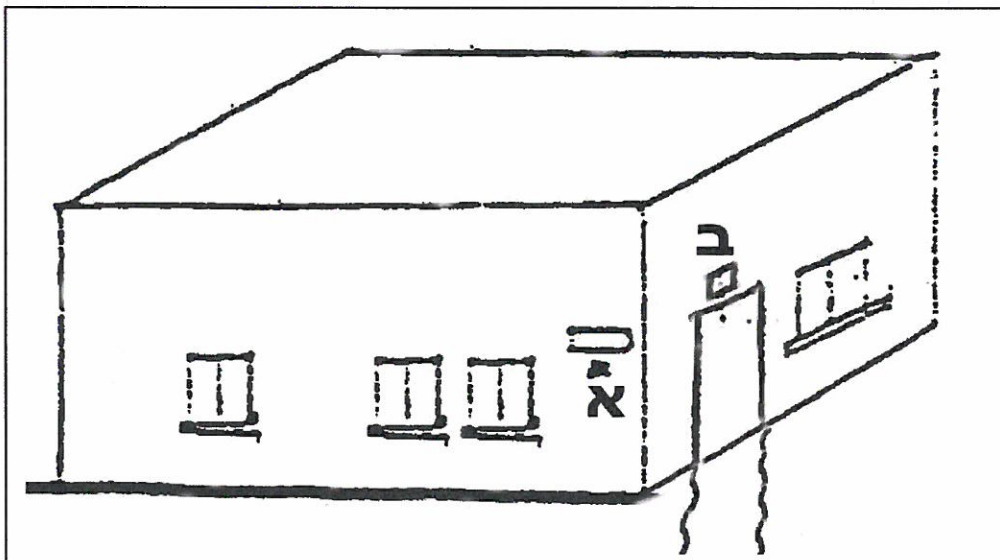
8. השלט יותקן בפינת הבית הקרובה לכניסה לרחוב, מעל או לצד דלת הכניסה (תמונה מספר 9, האות ב). האות א' המספר הכחול)



תמונה 9

9. במידה והכניסה אינה נמצאת בחזית הבית הפונה לרחוב, הדיירים חייבים למקם שלט מואר בחזית הפונה לרחוב, (רשאים להוסיף שלט מואר על הכניסה בחזית הצדדית תמונה 10).

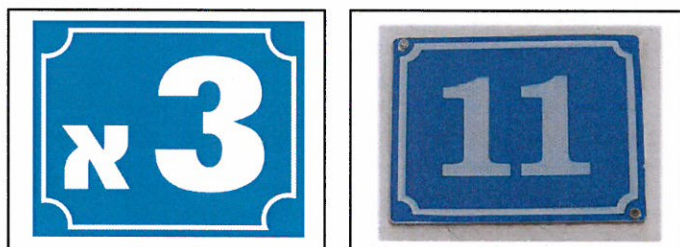
תמונה 10



10. על בעלי הבית לדאוג כי השלט לא יהיה מוסתר מהרחוב למשל על-ידי צמחיה.

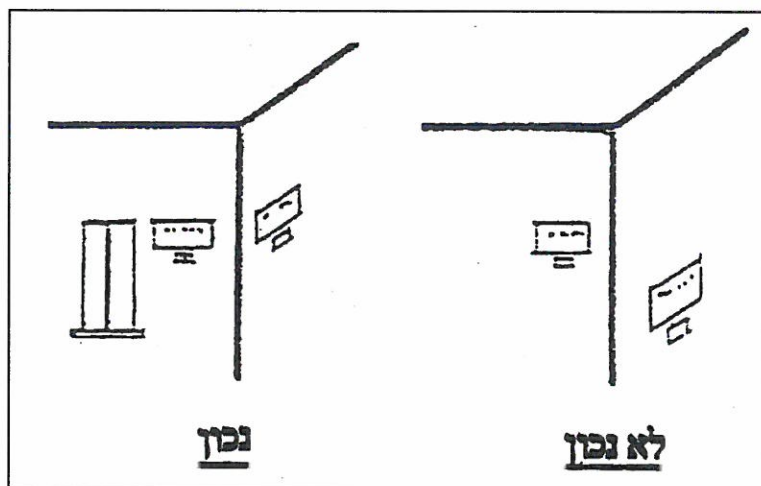
1.15.4 שילוט מספרי הבתים על המבנה.

1. השלט במידות 25 ס"מ אורך ו-20 ס"מ גובה.
2. במידה ויש צורך בשלט בעל 3 ספרות ואות, אורך השלט יוגדל בהתאם.
3. השלט יהא עשוי מאלומיניום (עובי 1 – 1.5 מ"מ) / פלסטיק (עובי 3.0 מ"מ), מחזיר-אור, דגם יהלום / כוורת.
4. צבע השלט כחול ביניים.
5. צבע הכיתוב לבן.
6. השלט כולל מספר ובמידת הצורך (לפי מספר הכניסות) גם אות בעברית, אשר תמוקם משמאל למספר.
7. בשלט תהיה מסגרת בצבע הכיתוב, מסביב לכתוב עם פינות מעוגלות פנימיות.
8. עובי המסגרת 0.5 ס"מ.
9. הפונט של הספרות: FRUNK Ruh IMF וגובהן 15 ס"מ.
10. הפונט של האות: **NARKIS T amMF – נרקיס תם שמן – BLACK** וגובהה קטן יותר מגובה הספרות. (תמונה 11)



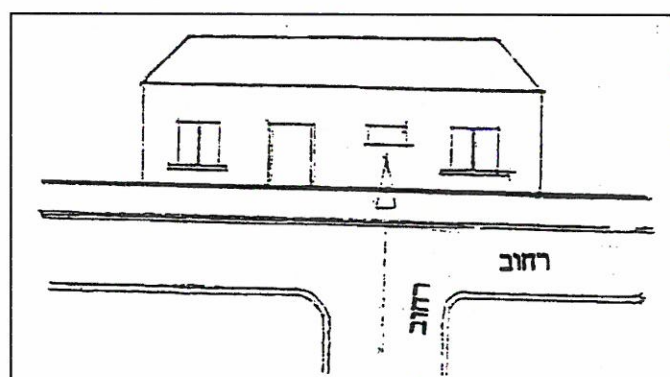
תמונה 11

11. שלטי המספרים יותקנו בצד ימין של המבנה (כאשר עומדים מול חזית המבנה הפונה לרחוב), פרט ליוצאים מהכלל המפורטים בסעיפים הבאים.
12. בבתים הקיצוניים ברחוב ובבתים פינתיים, השלט יקובע בצד החזית הקרוב לקצה הרחוב. (תמונה 12)
13. יש להדביק את שני השלטים בפינות, באותו הגובה ובאותו המרחק מהזווית. (תמונה 12)



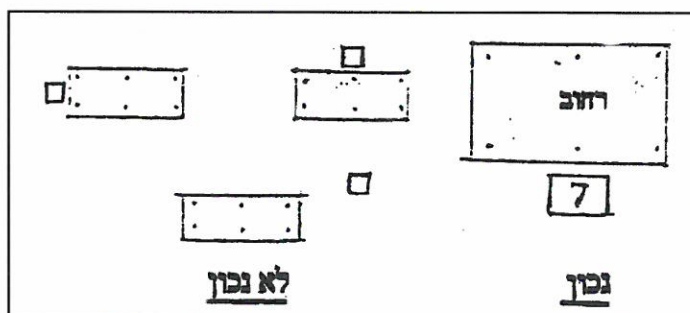
תמונה 12

14. במבנה הנמצא מול רחוב בצומת T, שלט המספר יקובע מול הצומת מתחת לשלט הרחוב. (תמונה 13)



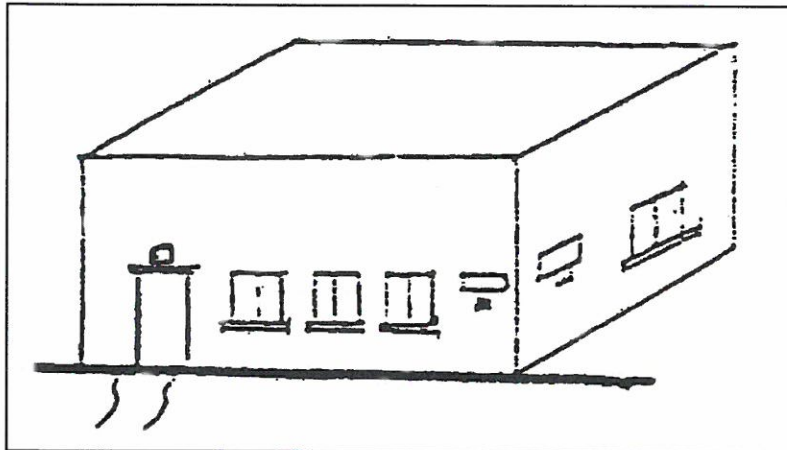
תמונה 13

15. מיקום המספר ביחס לשלט: תמיד מתחתיו ובאמצע השלט. (תמונה 14)



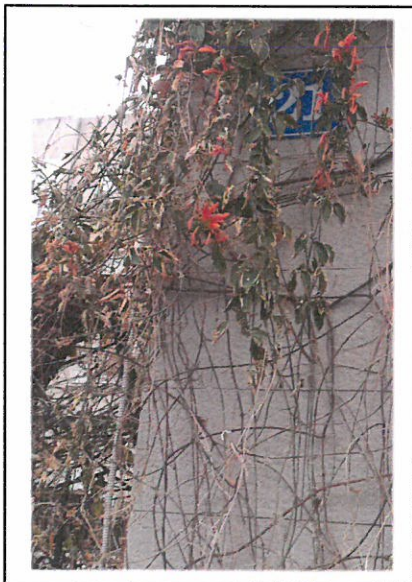
תמונה 14

19. אם הכניסה רחוקה מהפינה ביותר מחצי אורך החזית, המספר יקובע ליד זווית הבית לפי הכלל של בית פינתי בסעיף 10 בשילוט כחול. הדיירים רשאים לקבע את שניהם כשלטים מוארים ויש לקבע שילוט מואר נוסף מעל דלת הכניסה. (תמונה 17)



תמונה 17

20. על בעלי הבית לדאוג כי השלט לא יהיה מוסתר מהרחוב למשל על-ידי צמחיה, ולהסיר מכשול או לבצע גיזום לפי הצורך. (תמונה 18)



תמונה 18

21. ברחובות בהם קיימות גדרות גבוהות המסתירות מהולך הרגל והנוסע את קירות המבנה ימוקם מספר נהית בצמוד לשער הכניסה למגרש. במקרים של מגרש פינתי, או בדומה לסעיף 18. גם בפינת המגרש הפונה למספר הנמוך יותר ברחוב

2. סימן 2 – הנחיות למבני עזר

2.1 מבני אשפה	
2.1.1 כללי	
<p>א. בכל בנייה חדשה פח האשפה ימוקם בתוך מבנה או פילר המסתייר אותו ומשולב בעיצוב החצר או הגדר (ראו סימן 3 להלן) או בעיצוב המבנה. (ראו סימן 1 לעיל)</p> <p>ב. בתוספת מוצעת לבנייה קיימת בשטח מצטבר של מעל 30 מ"ר יותאם על פי הנדרש פתרון פינוי האשפה לשיטות פינוי מעודכנות ולדרישות הנחיות אלה</p>	
2.1.2 חומרי בנייה	
א. חומרים חיצוניים	
<p>א.1. חלקו החיצוני של מבנה האשפה יחופה באבן טבעית או מתועשת בהתאם לחומרי הגמר של המבנה הראשי במגרש.</p> <p>א.2. על אף האמור בסעיף 1א לעיל במבנה אשפה אשר אחד מקירותיו משולב בגדרות המבנה חומרי החיפוי יותאמו לחומרי הגמר של גדרות המגרש.</p> <p>א.3. חומרי הגמר החיצוניים יהיו עמידים לאורך זמן ויקנו למבנה האשפה מראה נאה המשולב כחלק אינטגרלי ממתקני החצר, או כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי לפי העניין.</p>	
ב. חומרי גמר פנימיים	
<p>ב.1. פנים פילר לאשפה יחופה לכל גובה קירותיו בחומר המאפשר רחצה וניקוי באמצעות מים כגון קרמיקה, חרסינה או שווה ערך. החומר יהיה אטום ועמיד בפני בקטריות, וחומר שאינו סופג וסופח נוזלים או ריחות.</p> <p>ב.2. לאורך הקירות יותקן מוט נירוסטה במרחק של 15 ס"מ מקירות חדר האשפה להגנה על קירות המבנה מפני נזקים מפחי אשפה. ניתן לבצע במקום מוט נירוסטה מדרגת בטון ברוחב 20 ס"מ ובגובה של 30 ס"מ לפחות בין קירות החדר לבין הרצפה, בתוספת זוויתני פלדה אל חלד להגנה על הפינות.</p>	<p>ג.</p>
2.1.3 מאפייני מבנה האשפה	
<p>א. גודל המבנה יתוכנן באופן שמאפשר מיקום נוח של המתקנים לאצירת אשפה. ומרווח רחב ונוח לדיריים להכנס לחדר האשפה לפינוי האשפה. הגישה לכל הפחים במבנה תהייה נוחה וישירה. לא מאושר אירגון פחים באופן שאחד הפחים אינו נגיש ומחייב שינוי האירגון של הפחים בין פינוי לפינוי.</p>	
ב. גובה קירות לפילר	
<p>ב.1. גובה קירות מינימלי לחדר אשפה הוא 2.05 מ' נטו.</p> <p>ב.2. גובה קירות מינימלי של פילר אשפה יבטיח הסתרה מלאה של פח האשפה מהעין מכיוון המרחב הציבורי. (מינימום 1.50 מ'). גובה קירות הפילר יותאמו לעיצוב של הגדרות בתוכם הפילר משולב.</p>	
ג. פתחים ושערים	
<p>ג.1. דלתות ושערים לחדר אשפה ולפילר יהיו עמידים ונוחים לפתיחה וסגירה.</p> <p>ג.2. הדלתות והשערים יהיו אטומים למראה ויסתירו את פחי האשפה</p>	

- הממוקמים בהם.
- 3.ג. דלתות חדר אשפה יכללו אלמנטים לאורור. פתחי אורור בתחתית הדלת. ניתן לשלב אורור בכנף הדלת ובלבד שתשמר אטימות הדלת למבטים, וחומרי הדלת יהיו עמידים לאורך זמן, ונוחים לתחזוקה וניקוי.
 - 4.ג. רוחב הדלת יהיה לכל הפחות גדול יותר ב- 5% מרוחב הפח המוצב בחדר אשפה / בפילר.
 - 5.ג. השערים של חדר אשפה ושל פילר אשפה יופנו ככל האפשר אל חצר המגרש, ויוסגרו מהרחוב. כאשר משיקולים של מערכת פינוי האשפה לא ניתן למקם את השערים לכיוון החצר, הם יופנו ככל האפשר לשביל או לדרך מקומית ולא לדרך ראשית.
 - 6.ג. כנפי הדלתות של חדר אשפה ופילר יבוצעו באופן שאינו חוסם את המעבר הציבורי, אינו פוגע בבטיחות הולכי הרגל.
- ד. רצפת המבנה
- 1.ד. רצפה תבוצע מחומר עמיד ורחיץ, חומר שאינו סופג ריחות ונוזלים. ושנוגד החלטה ברמה 12R
 - 2.ד. על אף האמור בסעיף 1 בפילר אשפה ליחידת אחת המשולב בחצר, גדר המגרש תותר רצפת בטון מוחלק. עם זאת קירות הפילר יצופו באריחי קרמיקה עמידים או יצבעו בחומר עמיד ורחיץ.

2.1.4 שטיפה וניקוז

1. כל חדר אשפה יכלול אמצעים לשטיפת פחי האשפה. ברז רצפה ומשטח לקליטת מי השטיפה בהפרדה מלאה מרצפת חדר האשפה.
 2. רצפת חדר האשפה תבוצע בשיפוע של 2% לכיוון קולט רצפה בקוטר של 15 ס"מ לפחות מכוסה ברשת קשיחה מחומר שאינו מחליד. הקולטן ברצפה יכלול רשתות לאיסוף האשפה וניקוייה באופן שימנע סתימות.
 3. ניקוז הרצפה יתוכנן באופן שמונע לחלוטין זרימת תשטיפים אל מחוץ לחדר האשפה
 4. ניקוז ברז רצפה וקולטן רצפה יחובר למערכת הביוב של המגרש.
- בשום אופן אין לחבר למערכת הניקוז העירונית.**

2.1.5 מיקום חדר אשפה.

1. כאשר נדרש מבנה לפח אשפה אחד (עד 2 יחידות דיור) הפח ישולב בגדרות המגרש על חשבון שטח המגרש. תנתן עדיפות למיקום הפח בקירבה אל הכניסה למגרש (חניה או הולכי רגל) ובאופן שמקטין את מרחק ההליכה מהכניסות למבנה אל פילר האשפה. ככל שישולבו תשתיות נוספות בפילר האשפה אלה לא יפגעו בשטח הנדרש לתפעול פח האשפה, הוצאתו, והכנסתו, ולא תהייה סתירה בין המערכות הממוקמות בפילר. גודל הפח יהיה 240 ליטר על פי המידות והמפרט המפורט בהנחיות אלה.
2. בבנייה של 4 יחידות דיור ומעלה פחי האשפה ימוקמו בחדר אשפה. חדר האשפה ימוקם באופן מוסתר מהרחוב.
3. לפח שהקיבולת שלו קטנה מ- 1 מ"ק המרחק ממיקומו לחניית רכב האיסוף יהיה עד 20 מ'. לפח שהקיבולת שלו מעל 1 מ"ק המרחב בין מיקום הפח לבין חניית רכב איסוף האשפה יהיה עד 10 מ'.
4. מסלול הפינוי שבין מקום פח האשפה לבין מקום חניית רכב האיסוף יהיה אופקי או בעל שיפוע קל. לא יהיו במסלול פינוי האשפה מדרגות או מכשולים.
5. המרחב בין הכניסה לחדר המדרגות של בניין מגורים לבין מקום פח

2.1.7 איורור חדר אשפה

- א. חדר אשפה יאוורר באופן טבעי. תכנון החדר יאפשר מעבר מפולש של אוויר בפתחים קבועים שאינם ניתנים לסגירה. אוורור טבעי במשך כל שעות היממה.
- ב. יש למקם פתחי אוורור במישורים רחוקים זה מזה ככל האפשר ולוודא מעבר אוויר מפולש בין הפתחים השונים.
- ג. הפתחים יהיו מרוחקים מחלון, דלת, או מרפסת של דירת מגורים במרח' של 3.0 מ' לפחות.
- ד. בהעדר אוורור טבעי בחזיתות מבנה האשפה, ניתן ומומלץ לעשות שימוש בגג חדר האשפה המוקם בנפרד מהמבנה הראשי.
- ה. רק במקרה בו יוכח כי לא ניתן לאתר מיקום לחדר אשפה שמאוורר באופן טבעי יותר שימוש באוורור מאולץ באמצעות ונטות אשר יופנו לצד החיצוני של המבנה. נדרש לשמור על מרחב של 10 מ' לפחות מחלון דירת מגורים.

2.2 מבני חניה וחניונים

2.2.1 כללי

- א. הנחיות אלה מתייחסות להיבטים העיצוביים של הקמת מבנה חניה לבנייה מבנה מגורים חד משפחתי ודו משפחתי או בניית יחידות דיור צמודות קרקע בבניה טורית.
- ב. עקרונות לתכנון מבנה חניה עילי, תחתית או בנפרד מהבניה בבנייה רוויה ולשימושים שאינם מגורים, וכן להקמת מכפילי חניה יפורט בהמשך בחלק המתייחס להנחיות בנושא חניה בסימן 4 להלן.
- ג. הוראות בתוכניות מפורטות המתייחסות באופן מפורש ומפורט לאופן הקמת מבנה חניה, גוברות על הנחיות אלה. ככל הניתן יש להתאים ולשלב בין הנחיות אלה לבין הוראות התכניות החלות.
- ד. הנחיות אלה חלות גם על מבנה חניה שמבוקש בהליך של הקלה שאינה מהווה סטיה ניכרת על פי תקנות סטיה ניכרת.

2.2.2 מבנה חניה לבניה צמודת קרקע

- א. מבנה חניה יתוכנן באופן שהוא משתלב בעיצוב הגדרות וחזיתות המבנה הפונות לרחוב.
- ב. אם לא נקבע באופן מפורש אחרת בתכנית בניוי מאושרת או בהוראות תכנית מפורטת מבנה החניה יתוכנן כלהלן:
- ג. מבנה החניה יתוכנן כמבנה מפולש פתוח.
- ד. אין לתכנן ולבצע מבנה חניה כמבנה אטום וסגור לסביבה.
- ה. גובה קירות מקסימלי סביב מבנה החניה 1.60 מ'. משולב בגדרות המבנה.
- ו. גג מבנה החניה יתוכנן כגג שטוח או כגג משופע באופן המשתלב בעיצוב הכולל של המבנה או בעיצוב החניות המאפיינות את הרחוב בו מבוקשת החניה. לדוגמא – אם שימוש ברעפים, ואם ברחוב בו מבוקשת החניה אין שימוש ברעפים, אין לתכנן את קירוי החניה מרעפים.
- ז. בגגות משופעים שאינם מרעפים, שולי מבנה החניה מכל צדדיו יהיו אופקיים וישולבו בקורה אופקית בגובה של 20 ס"מ מינימיים ו- 40 ס"מ מקסימום, בהם ישולבו פתרונות הניקוז של גג החניה.
- ח. גובה מקסימלי של רום מבנה גג החניה יהיה 2.60 ס"מ. גובה מינימלי של תחתית גג מבנה החניה יהיה 2.10 ס"מ.
- ט. פרטי מבנה החניה בחלקים הנצפים מהמרחב הציבורי יתוכננו בהתאמה לחומרי הגמר, לאופי ולגוונים של קירות הגדר, והגדרות החיצוניים.

- י. שערים למבנה חניה – לא תותר פתיחת שערים כלפי הרחוב, או חריגה של השער בעת הפתיחה לתוך שטח הרחוב. יותרו שערי גלילה כסורגים פתוחים או כשערים אטומים ובלבד שישולבו תכנונית עם העמודים והקורות של מבנה החניה.
- יא. מימדי מבנה החניה יתאימו לדרישות להנחיות חניה של משרד התחבורה לגבי מרווחי חניה בין קירות / עמודים.

2.2.3 עיצוב מכפילי חניה הממוקמים בתוך החצר – אמצעי חנייה מכניים לחניונים פרטיים

- א. מכפילי חניה יתוכננו באופן שמנגנוני ההפעלה מוסתרים ומוצנעים.
- ב. מכפילי החניה במפלס החצר יהיו תת קרקעיים באופן שרק החניה העליונה הינה במפלס החצר ונצפית ממנו. לא יותרו מכפילי חניה בהם נצפות שתי חניות האחת מעל השניה מעל מפלס החצר.
- ג. אין מגבלה עיצובית על שימוש במכפילי חניה הממוקמים בתוך קומת חניה בנויה, ובלבד שחזיתות מבנה החניה מתוכננים באופן המסתיר את המכונות החונות ואת המנגנונים המכניים.

2.2.4 עיצוב מבנה חניון

- א. עיצוב מבני חניה המשרתים מרכזים מסחריים, מבני ציבור, משרדים, תעשייה וכד' יפורט בהמשך בהנחיות לשימושים מיוחדים.
- ב. מבני חניון תת קרקעיים – עיצוב הכניסה לחניון, תבוצע בתגמירים המתאימים למבנה הראשי, או לעיצוב מבנים הראשיים בסביבת מבנה החניון, ולכל הפחות, טיח, צבע, ותגמירים אסתטיים של רצפת החניון.
- ג. מבני חניון עיליים – יתוכננו באופן שכל חלקי המבנה החיצוניים הנצפים מהרחוב ומהמבנים השכנים מעוצבים בתגמירים המתאימים למבנים בשימושים אחרים המתוכננים באזור בו מוקם מבנה החניון. ולכל הפחות טיח, צבע פנימיים וחיצוניים ותגמירים אסתטיים של רצפת החניון ותקרת החניון הנצפית כאמור. המבנה יתוכנן כך שחלקי הרכבים החונים הפונים לחוץ המבנה יוסתרו על ידי קירות חיצוניים, לכל הפחות בשני שילישים מגובהם.

2.3 מחסנים

2.3.1 בנייה למגורים במבנה הכולל יותר מ- 3 יח"ד

- א. לא תותר הצבת מחסנים דירתיים ומחסני "כתר" וכד' בחצר המבנה בבית משותף. כל המחסנים יתוכננו וישולבו כחלק מהמבנה הראשי במגרש.
- ב. בשטח חצר שאינה משותפת אלא משוייכת לדירה מסויימת בקומת הקרקע המחסן יוקם במקום מוצנע ומוסתר ובלבד שהמחסן אינו נצפה משטחים ציבוריים (רחוב, שטח ציבורי פתוח, שביל וכדומה).
- ג. הקמת מחסנים דירתיים בתוך מבנה בית משותף תתוכנן כחלק מהמבנה. מחסנים שישולבו בקומת עמודים, בקומת ביניים, או בקומת מרתף, יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה ויעוצבו כחלק מחזיתות החוץ והפנים של המבנה. להבהרה - לא תותר הצבת מחסנים ניידים בתוך חלקי מבנה קיימים כגון הצבת מחסנים נפרדים ("כתר") בתוך קומת העמודים.
- ד. לא תותר הצבת מחסנים במרפסת שאינה מרפסת גג
- ה. במרפסת גג תותר הקמת מחסנים דירתיים ובלבד שהמחסן יוצמד לקירות שעל הגג ובמקום בו נשמר מרחק של לפחות 3 מ' בין המחסן לבין מעקה הגג שאיננו מעקה שקוף. המחסן ישתלב בגווני הגמר של קיר המבנה אליו הוצמד.

2.3.2 מחסנים בבנייה צמודת קרקע

- א. מחסן שיוקם בתחום החצר ובנפרד מבית המגורים יוקם במקום מוצנע ומוסתר ובלבד שהמחסן אינו נצפה משטחים ציבוריים (רחוב, שטח ציבורי פתוח, שביל וכדומה)
- ב. בכל מקום שניתן לבצע זאת המחסן יוצמד למבנה, וצבעיו יותאמו לצבע קירות המבנה.
- ג. המחסן יוצב על הקרקע ובשטח החצר. לא תותר הקמת מחסנים בתוך מרפסות מבנה צמוד קרקע ובמפלס הגבוה ממפלס החצר.

2.3.3 מחסנים באזורי תעשייה, מלאכה, מסחר ומלונאות

במגרשים המיועדים לתעשייה, מלאכה, מסחר ומלונאות או שילוב שלהם יותרו הקמת מבני עזר לאחסנה בנפרד מהמבנה הראשי כאשר המבנה בנפרד נדרש באופן ישיר וכחלק מהתהליכים הנדרשים לשימוש העיקרי של המבנה המוצע/הקיים במגרש. המחסנים יתוכננו בחומרי גמר איכותיים ועמידים, המשתלבים באופן אסתטי בסביבה. (גם במגרשים בהם מצבו של המבנה הראשי הקיים דורש תחזוקה, עיצוב וחיזוק של חומרי הגמר ושיפור חזות המבנה.)

2.4 מבנה לשומר

- א. חומרי הבניה של מבנה לשומר יהיו עמידים ואסתטיים ובאופן שכל האפשר משתלב בסביבה ואינו מתבלט.
- ב. חיבורי התשתיות למבנה שומר יהיו תת קרקעיים בלבד.

2.5 מבני עזר ומתקנים אחרים בחצר המבנה

- א. מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים יותרו אך ורק במידה והם מבוצעים באופן אסתטי ומסודר. מלונות, שובכים, וכלובים לגידול ציפורים יוקמו באופן המאפשר ניקוי מלא רצפת המתקן, באופן שמונע מפגעים חזותיים. בהתייחס להיבטים תברואתיים של ריח ורעש יש לפעול על פי חוקי עזר עירוניים, הנחיות הוטרינר העירוני ובאופן שאינו פוגע בנכסים סמוכים.

2.6 מבנה טרנספורמציה (חדר טרפו)

- א. יש לשלב חדר טרנספורמציה בתוך חצר המגרש. חומרי הגמר של המבנה יותאמו לחומרי הגמר של מבנה אשפה, או הגדרות. המבנה יוקם מוצנע ומוסתר ככל האפשר משולב בחזית רחוב מגוננת.
- ב. בבקשה להיתר יש לפרט סוג התחנה, מספר השנאים, מרחק המבנה ממבנים לפי דרישות משרד הגנת הסיבה ומרחב לקווי בניין במגרשים שכנים. אין להציב מבנה באופן היוצר מגבלות להקמת מבנים במגרשים שכנים.

2.7 צובר גז

- א. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים
- ב. צוברי הגז ישולבו בתכנית הגינון והפיתוח של המגרש.
- ג. אין למקם את צובר הגז בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- ד. יש לסמן בתוכניות בקשה להיתר את מיקום צובר הגז, מיקום הצנרת המובילה לבניינים, ומיקום מוני הגז. הכל בחתימה של חברת גז מאושרת, ואישור המפקח על הגז במשרד האנרגיה.

4. סימן 4 – הנחיות תנועה וחניה

4.1 כללי

4.1.1 תחולה והנחיות

- א. מסמך זה מתייחס לפתרונות גישה להולכי רגל, לחניה לרכב פרטי, חניה תפעולית, רכב חירום, חניות נכים, חניה לאופנועים, חניה לאופניים.
- ב. מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים להסדר חניה במגרשים בעכו כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות סטאטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, כמפורט בהנחיות המרחביות שלהלן.
- ג. מסמך זה הינו מסמך מחייב לרישוי בקשות להיתר בניה, ואישור תשריטי חלוקה.

4.1.2 הגדרות

- א. **הצמדת מקומות חניה** – מקומות חניה המיועדים לחניה של אדם מסויים, יחידת דיור מסויימת עסק מסויים וכד', ואינה ניתנת לשימוש על ידי הציבור הרחב או ציבור המבקרים במבנה.
- ב. **חזית הרחוב** – חזית המגרש הפונה לרחוב
- ג. **חניה ציבורית** – חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים או מיועדים למשתמשים מסויימים. חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית. חניון זה אפשר שיהיה בתשלום דמי כניסה או ללא תשלום דמי כניסה.
- ד. **מכפיל חניה** – מתקן מכני חניה שכולל משטחי חניה המאפשרים הצבת כלי רכב זה מעל זה.
- ה. **מעלית רכב** – מתקן מכני לחנייה שמשנע אנכית כלי רכב בין קומת הקרקע לקומת החניה.
- ו. **מקום חניה** – שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד כולל את שטח תא החניה ואת שטח התמרון לכניסה וליציאה מתא החניה.
- ז. **מקום חניה באמצעות מתקן מכני** - מקומות חניה המסתייעים בתמיכה מכנית, חלקית או מלאה, באמצעות שיטת חניה חצי אוטומטית או אוטומטית מלאה, כמפורט בהוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים".
- ח. **מקום חניה נגיש** – מקום חניה המיועד לכלי רכב הנושא תג נכה לפי חוק חניית נכים, התשנ"ד – 1993.
- ט. **מקום חניה עוקבת** – משבצת תא חניה שהגישה אליה היא אך ורק דרך משבצת חניה הצמודה אליה (מכונה גם "חניה כפולה").
- י. **מקום חניה תפעולית** – מקום חניה לפריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או להורדתם או לרכב שירותים ו/או הצלה לצורכי השימוש בנכס או תפעולו.
- יא. **מתקן חניה לאופניים** – מתקן המעוגן לרצפת המשטח או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או תליה ונעילתם במנעול.

- יב. **רמת שירות** – קבוצת מידות המשפיעה על נוחיות הנהיגה בחניון כמפורט ב"הנחיות לתכנון חניה" של משרד התחבורה, ומוגדרת כרמות שירות 1,2,3. רמת שירות גבוהה (1) מאפשרת נוחות גבוהה יותר למשתמש בחניון.
- יג. **תקן חניה** – מספר מקומות חניה דרוש לשימוש קרקע מסויים על פי פרמטרים של היקף פעילות המבוטאים על ידי שטחי בניה, חדרים, מיטות, מקומות ישיבה וכד' וכפי שנקבע בתכניות מפורטות, בתקנות, בהחלטות הועדה המקומית ובהנחיות אלה.

4.2 כמות מקומות החניה הנדרשות – הנחיות לתקן חניה לרכב פרטי

4.2.1 תקן חניה לרכב פרטי - כללי

- א. ככל שתכנית מפורטת לא קבעה הוראה מפורשת לכך שתקן החניה המפורט בה יהיה נמוך ממספר החניות שנקבע בתקנות התכנון והבניה, מספר החניות הנדרש הוא על פי תקנות התכנון והבניה. (לדוגמא תכנית ג/849)
- ב. תכנית מפורטת אשר אושרה לאחר אישור תקנות התכנון והבניה, וקבעה במפורש כי תקן החניה המפורט בה גובר על תקנות התכנון והבניה, התקן המפורט בתכנית המפורטת הוא התקן המחייב
- ג. בעיר העתיקה יחולו הוראות תכנית מתאר ג/10895
- ד. ככל שתקן החניה לשימוש חורג מהיתר מבוקש גבוה מתקן החניה עבור השימוש שלגביו ניתן בעבר היתר בניה, תנאי לאישור השימוש החורג המבוקש הוא תוספת מקומות חניה על פי ההפרש בין שני התקנים.
- ה. בהרחבה של יחידות דיור קיימות – ככל שההרחבה היא לשטח העולה על 120 מ"ר תדרש תוספת חניות בהתאם לתקן. ככל שההרחבה אינה משנה את דרישות התקן לא תדרש תוספת מקומות חניה, אף אם בהיתר הבניה שניתן להקמת המבנה לא נדרש להכשיר מקום חניה בתוך המגרש (בכלל זה מבנים שהוקמו לפני שנת 1965). ככל שבהיתר הבניה נדרש להכשיר מקום חניה, ומקום חניה זה לא בוצע, או בוטל בפועל במהלך השנים, תדרש תוספת והשלמת מקום החניה בהתאם להיתר.

4.2.2 חובת הוספה של מקומות חניה לרכב פרטי עבור אורחים

- א. בבקשה להיתר להקמת מבנה חדש, או בבקשה לתוספת בניה בהיקף של 1,000 מ"ר ויותר יש להוסיף למספר מקומות החניה הנדרש על פי המפורט בסעיף 4.2.1 לעיל 20% עבור חניה לרכב פרטי לאורחים ולמבקרים. דרישה זו חלה כאשר מתקיימים התנאים הבאים:
- מספר מקומות החניה הנדרשים על פי סעיף 4.2.1 גדול מ-10
 - הבקשה אינה כוללת חיזוק מבנים ותוספת בניה לפי תמ"א 38.
- ב. רשות רישוי תשקול הפחתה של חניית האורחים בהתקיים אחד מאלה:
1. קיימת מניעה פיסית הנדסית להוספת חניות אורחים במגרש ולא ניתן להוסיפם בסמוך למגרש.
 2. באזור הסובב את המגרש קיימות חניות אורחים לאורך הדרכים הציבוריות בהיקף העולה על 20% מתקן החניה הנדרש עבור ייעודי הקרקע במגרשים אשר דרכים וחניונים אלה משרתים, בטווח של עד 200 מ' מהמגרש. הפחתת הנדרש תתאפשר באופן יחסי לחניית האורחים הקיימת בסביבת המבנה.
 3. תוספת הבניה מבוקשת במגרש בו קיים מבנה לשימור המגביל

- מבחינה פיזית את אפשרות ביצוע פתרונות החניה, מטעמים של שימור המבנה הקיים.
- ג. בקשה להפחתה של מקומות חניה עבור אורחים ומבקרים תוגש לרשות רישוי בצירוף חוות דעת מפורטת של עורך הבקשה בהתייחס לסעיף לעיל על פיו מבוקשת ההפחתה, בצירוף הנתונים הנדרשים והאסמכתאות על פיהן מבוקשת הבקשה להפחתה.
- ד. חניות אורחים על פי סעיף זה יש להעמיד לטובת ציבור המבקרים בבנין או במגרש ואין לשייכן או להצמידן לדירה / עסק בנכס. חניית האורחים תועמד לטובת הציבור ללא גידור ושערים ותמוקם ככל האפשר בכניסה למגרש.

4.2.3 שיוך והצמדת חניות

- א. בחניה לאזור משרדים 80% מהחניות לא יהיו משוייכות ויעמדו לרשות הציבור הרחב המבקר במבנה.
- ב. בחניה עבור שימוש מסחר 100% מהחניות יועמדו לרשות הציבור הרחב מסך החניות הנדרשות על פי תקן.
- ג. במגרשי מגורים אין לשייך את מקומות החניה הנדרשים על פי תקן עבור חניית נכים
- ד. כאמור בסעיף 4.2.2 לעיל אין לשייך את מקומות החניה שהוספו במגרש עבור אורחים ומבקרים במגרש.
- ה. בכל בקשה להיתר יש לסמן בצורה ברורה את החניות המוצעות כחניות משוייכות ליחידת דיור או ליחידת שימוש אחרת. לא יותר לשייך חניה שלא צויינה בהיתר כחניה המיועדת לשיוך.

4.2.4 תקן חניה לרכב פרטי לבקשות להיתר לחיזוק מבנים על פי תמ"א 38

- א. ליחידות הדיור החדשות הנכללות בבקשה להיתר המוגשת על פי תמ"א 38 חובה להציג פתרון לתוספת חניה ביחס לקיים ועל פי תקן עבור יחידות הדיור החדשות, מבלי להפחית במספר החניות הקיימות במגרש או בדרכים ובחניונים הציבוריים הסמוכים.
- ב. בנוסף לחניות עבור יחידות הדיור החדשות, חובה למצות את האפשרות להוסיף חניות עבור יחידות הדיור הקיימות בהשלמה מקסימלית לנדרש על פי תקן.
- ג. סעיף 4.2.2 לעיל לעניין תוספת חניות אורחים לא יחול על בקשה להיתר על פי תמ"א 38.

4.2.5 תקן חניה לרכב פרטי בתוספת יחידות דיור בהליך הקלה – בבנייה חדשה

- לאישור תוספת יחידות דיור במבנה מגורים חדש בהליך הקלה יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן:
- יש להציג פתרונות חניה ליחידות דיור הקיימות והנוספות בבניין בתחומי המגרש.
 - יש להציג פתרונות בתחומי המגרש לתוספת חניות עבור אורחים כאמור בסעיף 4.2.2 א. לא יחולו הוראות סעיף 4.2.2 ב.

4.2.6 תקן חניה לרכב פרטי לנכים

- א. מספר מקומות חניה לנכים יקבע בהתאם לתקנות ולתקנים כפי שיפורסמו מעת לעת. (ראו במגורים תקנות התכנון והבניה חלק ח'1 פרק ב נגישות בבנייני מגורים; בבניין ציבורי – ראו תקנות התכנון והבניה חלק ח'; תקן ישראלי 1918; וכל חוק, תקנה או תקן שיפורסמו מעת לעת).
- ב. אין לשייך ואין להצמיד חניות נכים ליחידת דיור או לעסק מסויימים

4.2.7 חניה תפעולית – תקן למספר מקומות נדרש

- א. יש לספק מקומות חניה תפעולית על פי תקן
- ב. בכל בקשה להיתר הכוללת חניה תפעולית יש לסמן בגרמושקה ובנספח התנועה באופן ברור את שטחי הפריקה והטעינה ושטחי התמרון הנדרשים, וכן יש לסמן בצורה ברורה את השטחים הנדרשים להערכות לרכב חירום. (רשות הכבאות).

4.2.8 אופנועים - תקן למספר מקומות נדרש

על פי תקן

4.2.9 אופניים – תקן למספר מקומות נדרש

- א. על פי תקן
- ב. במוסדות חינוך על יסודיים, ובמבני ציבור יש להתקין מקום חניה לאופניים.
- ג. במבנה מגורים יש לשלב פתרונות חניה לאופניים.

4.3 מיקום פתרונות החניה

- 4.3.1 ככל שקיימות הוראות מחייבות או מנחות על פי תכנית מפורטת ונספחיה יש לפעול על פי התכנית וכן בהתאם לעקרונות להלן.
- 4.3.2 פתרונות חניה, לרבות חניה תפעולית ימוקמו במלואם בתוך תחומי המגרש.
- 4.3.3 ניתן להגיש בקשה לפתרונות חניה במגרש סמוך באמצעות הגשת בקשה להיתר והוצאת היתר בניה לחניה המבוקשת במגרש שכן, וקישורה לתנאי הבקשה להיתר המוגשת, לתנאים לחיבור המבנה לתשתיות ולאיכלוס המבנה.
- 4.3.4 כופר לקרן חניה ציבורית
- א. לא יאושר תשלום כופר לקרן חניה לבנייה חדשה או לתוספת יחידות דיור בהליך של הקלה.
- ב. תשלום לכופר לקרן חניה מותנה באישורם של חניונים ציבוריים, ולקיום בפועל של תכנית לתקצוב ומימוש החניון הציבורי על פי תקנות התכנון והבניה.
- ג. אישור פתרון חניה באמצעות תשלום כופר לקרן חניה הינו אמצעי לקידום אינטרסים ציבוריים בעלי משקל כגון:
- פתרון לשימור מבנים המיועדים לשימור ומתן אפשרות לתוספת בנייה למבנה לשימור לצורך כך.
 - לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
 - בניה לצורך ציבורי.
- תשלום כופר לקרן חניה ישמש למטרות לעיל כאשר אין אפשרות

להוספת מקומות חניה במגרש במקרים כנ"ל.

4.4 הסדרי תנועה

4.4.1 כניסה להולכי רגל למגרש

- א. בהקמת בניין חדש במגרש בבנייה רוויה הכניסה הראשית להולכי רגל למגרש תמוקם ישירות מתוך הרחוב הסמוך למגרש ותוביל ישירות אל תוך הכניסה הראשית למבנה. ככל שהמגרש גובל בשני רחובות או יותר הכניסה הראשית להולכי רגל תופנה לרחוב הראשי יותר. תותר הוספת כניסות להולכי רגל גם לרחובות האחרים. ראו גם הנחיות לתכנון כניסה למבנה מגורים סעיף 1.10.1 א' ו-ב' לבנייה רוויה חדשה ובנייה רוויה קיימת.
- ב. הכניסה הראשית על פי סעיף א' לעיל תמוקם במקום הנוח ביותר להולכי רגל והקצר ביותר מבחינת הגישה בין המבנה למדרכה הציבורית.
- ג. הכניסה להולכי רגל מהרחוב אל המבנה תהייה רציפה, בטוחה, נוחה ומונגשת לאנשים עם מוגבלות באישור של מורשה נגישות.
- ד. מיקום הכניסה הראשית למבנה ולמגרש להולכי רגל היא הקובעת את כתובת הבנין הראשית.
- ה. חיבור בין מבנה לשצ"פ – לא יותר חיבור ישיר להולכי רגל ופתיחת שערים ופתחים בגדר בין מגרשים פרטיים לבין שטח ציבורי פתוח, גינה ציבורית, פארק ציבורי.
- ו. על אף האמור בסעיף ה' לעיל במגרש מגורים בבנייה רוויה בה 20 יחידות דיור לפחות או במגרש לבית מלון, בתי קפה, משרדים וכד' ניתן לאשר חיבור להולכי רגל בין המגרש הפרטי לשטח הציבורי הפתוח ובלבד שהתקיימו כל התנאי הבאים:
- a. בחיבור המגרש אל השטח הציבורי הפתוח יש כדי לתרום לפעילות בשטח הציבורי הפתוח והחיבור מתאים מחינה תכנונית ותורם לשטח הציבורי הפתוח, לגינה הציבורית ולפעילות בהם.
- b. חיבור המגרש לשטח הציבורי, לגינה הציבורית לפארק אינו פוגע בתכנון השבילים, המתקנים, הנטיעות והגינות ולא יפגע באופי המתוכנן של השטח הציבורי הפתוח.
- ז. עמידה בתנאים שנקבעו בסעיף ו לעיל הינה בשיקול דעת הבלעדי של רשות רישוי.
- ח. בבניה צמודת קרקע ועד 4 יחידות דיור מספר הכניסות ומיקומן יהיו על פי סעיף 1.10.1 ג'
- ט. לתכנון כניסות למגרש ולמבנה במבנים עם שימושים שלא למגורים או שימושים מעורבים ראו סעיפים 1.10.2 ו-1.10.3.

4.4.2 מיפרט החניה – רמת שירות לחניה

- א. הסדרי התנועה, תכנון מקומות החניה לכלי רכב, ולחניה תפעולית יבוצעו על פי חוברת הנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה. פרק ד' "תכנון חניונים, פברואר 200 ירושלים, או כפי שיעודכן מעת לעת מצורך באתר מינהל הנדסה), ובהתייחס להנחיות להלן:

- ב. רמת השירות (1,2,3) על פי טבלה 2 עמוד 9 סעיף 3.3 להנחיות לתכנון חניה תקבע כלהלן:
- אזור סיווג A מרכז העיר המנדטורי הכולל את כל שטח העיר מדרום לרחוב הרצל וממערב למסילת הברזל.
- אזור סיווג B כל שטח יתרת העיר למעט אזור סיווג A. כמפורט במפה המצ"ב.
- ג. את פתרונות החניה ונספח החניה יש להגיש באופן המפרט את המידות השונות הנדרשות על פי הנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה כמפורט בסעיף א לעיל.
- ד. נספח חניה על ידי יועץ תנועה יוגש לבקשה להיתר הכוללת חניון מעל 16 מקומות חניה, ולפתרונות חניה עבור מגרש בשטח מעל 2.5 דונם או יותר, ובכל מקרה של תכנון חנייה שאינה סטנדרטית מבחינת רוחב דרך הגישה, רוחב החניה ותמרוני החנייה הנדרשים.

4.4.3 מספר הכניסות לכלי רכב למגרש

- א. ככל שתכנית מפורטת בהוראותיה או בנספח התנועה והחניה קבעה הנחיות למספר הכניסות למגרש ומיקומן ולהסדרי התנועה, יש לפעול על פי התכנית המפורטת.
- ב. ככל שאין הוראה אחרת מיוחדת בתכנית מפורטת, לכל מגרש יהיה חיבור אחד לדרך לכניסה וליציאה של כלי רכב. רוחב החיבור יותאם לכמות מקומות החניה, ובכל מקרה לא יעלה על 6 מ'.
- ג. במגרש מגורים הגדול מ-2.5 דונם ניתן להגיש בקשה לכניסה נוספת לאישור רשות רישוי ובלבד שהכניסה הנוספת עומדת בכללים שנקבעו בהנחיות אלה ויש בה לתרום לפיזור תנועת כלי הרכב, שיפור הבטיחות, ייעול אפשרות הפיתוח של המגרש, ושילוב של שטחים מגוונים, ונטיעות בשטח החניון. לאישור רשות רישוי.
- ד. במגרש מסחרי או תעשייתי הגדול מ-5 דונם ניתן להגיש בקשה לתוספת כניסה לאישור רשות רישוי ובלבד שתוספת הכניסה עונה על הדרישות בהנחיות אלה, אינה פוגעת ברצף ההליכה במדרכות, בזרימת התנועה ברחובות, ואינה פוגעת במקומות חניה ציבוריים ויש בה כדי לשפר מבחינה תנועתית את זרימת התנועה מהמגרש ואליו.
- ה. במגרשים בהם מותרת בניה צמודת קרקע רוחב הכניסה ליחידת דיור במפלס הקרקע יהיה 3 מ'. במבנים דו משפחתיים עם קיר משותף יותרו שתי כניסות למגרש לכל אחת מיחידות הדיור ברוחב של עד 3 מ' כל אחת.
- ו. על אף האמור בסעיף ה' לעיל במגרשים לבנייה צמודת קרקע בהם בנספח התנועה מסומן בצורה מפורשת חניה כפולה של שתי חניות זו לצד זו ליחידת דיור רוחב הכניסה לחניה ליחידת הדיור יהיה על פי התכנית המפורטת.
- ז. על אף האמור בסעיף ב' לעיל מבקש היתר ועורך בקשה רשאים להגיש בקשה לפיצול החיבור למגרש לכניסה וליציאה נפרדים זאת מטעמים הנדסיים תכנוניים מיוחדים ובשל מגבלות גיאומטריות הקיימות במגרש ובלבד שהתקיימו כל התנאים להלן:
- הרוחב הכולל של שני החיבורים לא יעלה על 6 מ'. (3 מ' + 3 מ')
 - בפיצול החיבור לכניסה ויציאה נפרדים יש כדי לשפר את

ההשתלבות של התנועה אל המגרש וממנו ואת ההשתלבות בתנועה.

- התקבל אישור של מהנדס העיר.
- ח. לא תותר חניה ניצבת לאורך דרכים כפתרון חניה לתקן החניה עבור יחידות הדיור במגרש או עבור שימושים אחרים. מקום החניה כולו ישולב בתוך המגרש
- ט. על אף האמור בסעיף ז' לעיל תותר תוספת חניות ניצבות או אורכיות לאורך הרחוב המשתלבות בהסדרי התנועה ברחוב עבור תוספת חניות אורחים על פי סעיף 4.2.2 לעיל ובלבד שהתקיימו כל התנאים להלן:
 - תשמר רציפות והמשכיות המדרכה להולכי רגל לכל הפחות ברוחב המדרכה הקיימת, ולא פחות מרוחב של 2.0 מ' למדרכה.
 - הסדרי התנועה המוצעים והשינויים בתחום הרחוב יבוצעו על חשבון מבקש ההיתר
 - התקבל אישור מהנדס העיר.

4.4.4 מיקום הכניסות לכלי רכב למגרש ועקרונות התכנון להסדרי התנועה

- א. אם המגרש גובל ביותר מרחוב אחד הכניסה למגרש תבוצע מהרחוב המקומי ברמה הנמוכה יותר בהירארכית הדרכים.
- ב. הכניסה (והיציאה) לחניה ימוקמו רחוק ככל האפשר מצומת רחובות.
- ג. בחיבור החניון אל הדרך תינתן זכות קדימה ועדיפות להולכי רגל.
- ד. תשמר רציפות המעבר של המדרכה מבחינת מפלס ההליכה והרציפות. ביציאה מהחניון אל הדרך ישמר "משולש ראות", על פי הנחיות משרד התחבורה.
- ה. ביציאה מחניון לדרך תנתן זכות קדימה לתנועה בדרך.
- ו. תמרור הסדרי התנועה בכניסה וביציאה לחניון הכולל יותר מ- 16 מקומות חניה יש לאשר על ידי רשות תמרור עירונית.
- ז. אירגון מערך התנועה במגרש יהיה פשוט וברור ויאפשר התמצאות קלה לדיירים ולמבקרים הבאים בכלי רכב, למגיעים למגרש ברגל ולמעבר מהחניה אל הכניסה למבנה.
- ח. מיקום חניה עבור מבני מגורים
 - a. בכל מגרש בו הדבר ניתן מקומות החניה ימוקמו בעורף המגרש ולא יפנו אל חזית המגרש.
 - b. במקרים המחייבים תכנון חניות גם לחזית הרחוב החניות יופרדו מהרחוב באמצעות רצועות גינון ברוחב של 1 מ' לפחות שתשמש לנטיעות עצים, ולנטיעת גדר חייה הסתירה את חזית המכונות מהרחוב.
- ט. מיקום חניה עבור מסחר ומשרדים
 - a. החניות ימוקמו באופן נגיש ונוח לקהל המבקרים.
 - b. ככל שלא ניתן למקם החניות במקום גלוי ונגיש בשל טעמים אחרים במסמך הנחיות זה שהם גוברים על הסעיף לעיל, והחניה מוצנעת ואינה גלוייה למבקרים במבנה יש לכלול בתכנית התמרור שלטי הכוונה לחניה, מיקומם, עיצובם ושילובם בעיצוב המבנה והחצר.
 - י. ברחובות מסחריים הכוללים תנועה רבה של הולכי רגל לא תאושר חניה בחצר אלא אם תוסדר הכניסה והיציאה מהחניון בהילוך קדמי בלבד. (רחובות בן עמי בקטע בין רח' דוד רמז לרח' ההגנה; רח' הארבעה בקטע בין רחוב הרצל לרחוב גדוד 22 וכד').

יא. גישה נגישה

הסדרי החניה והגישה מהחניה אל המבנה יהיו נגישים לבעלי מוגבלות ויותאמו לתקנות ולתקנים להנגשת גישה למבנים.

יב. חניות עוקבות

ניתן לתכנן "חניות עוקבות" ובלבד שהחניה העוקבת (החסומה) תהייה מיועדת לאותה יחידת דיור/ עסק אליה שוייכה החניה הקדמית העצמאית. כלומר, לכל יחידת דיור / עסק יוצמד מקום חניה עצמאי.

4.4.5 מיקום ואירגון החניה התפעולית במגרש

א. החניה התפעולית תבוצע בתוך תחומי המגרש.

ב. חניה תפעולית של פריקה וטעינה באזורים מסחריים, תעשייתיים ואחרים, תופרד ככל האפשר מתנועת כלי רכב פרטי ומשטחי החניה והתמרון שנדרשים עבורם.

ג. אזור החניה התפעולית יקושר לפי העניין לחצר משק ותובטח דרך גישה להעברת סחורות, חומרי גלם, ותוצרים. האזור התפעולי יאפשר אחסון זמני בטיחותי של הסחורות עד להעברתם לתוך המבנה.

ד. השטחים לחניה תפעולית ותמרון כלי הרכב המעורבים בפעילות זו יופרדו ממעבר הולכי רגל, עובדים, ומבקרים ויתוכננו באופן ששומר על בטיחותם.

ה. שטחי החניה התפעולית יקושרו לחצר משק וימוקמו באזור מוצנע המאפשר טיפול אסתטי והסתרה מהרחוב ומשטחים ציבוריים בהם קהל רחב.

ו. בשימושים של מרכז לוגיסטי, מרכז הסעות, חברות הובלה וכד', החניה התפעולית תקבע על פי פרוגרמה מפורטת שתוגש על ידי המבקש ותהווה מפרט מחייב וכחלק מתנאי היתר הבניה.

ז. באזורי מלאכה, תעשייה ואחסנה לא יותרו שימושי אחסנה פתוחה בתוך השטחים שיועזו בהיתר בניה לחניה תפעולית ולחניית כלי רכב.

4.4.6 תמרון והסדרי תנועה בכניסה וביציאה של כלי רכב מהמגרש

בעת הגשת בקשה להיתר לחניון ובו יותר מ- 16 מקומות חניה, תוכן תכנית תמרון ותנועה שתבטיח את בטיחות הולכי הרגל והנוסעים במגרש, ובטיחות הכניסה והיציאה מהמגרש, בטיחות החניות התפעוליות הנדרשות, חניות לרכבי חירום, וחניות נדרשות לנכים. תכנית התנועה תכלול תמרון מוצע לאישור רשות התמרון העירונית.

4.4.7 שילוב הולכי רגל במגרש

א. כניסה להולכי רגל במגרש תופרד מהכניסה לכלי רכב. יתוכנן מעבר בטיחותי ברוחב מינימלי הנדרש על פי תקן מהכניסה למגרש מהמרחב הציבורי ועד הכניסה אל המבנה.

ב. יתוכנן מעבר בטיחותי של החונים ממקום החניה אל תוך המבנה. המעבר מהחניה אל המבנה תבוצע בתוך תחומי המגרש.

4.4.8 הסדרי תנועה לאופנועים במגרש

יושלם

4.4.9 הסדרי תנועה לאופניים במגרש

- א. מקומות החניה לאופניים יהיו בתחום המגרש וימוקמו בקרבת הכניסה הקובעת לבניין על מנת להבטיח נגישות ונראות מיטבית.
- ב. בבית מגורים משותף יש לתכנן מקום לחנית אפניים בתוך המבנה בקומת הכניסה או במרתף או בקומת ביניים משותפת או בחדר קומתי המאפשר חניית אופניים קומתית. חניות האופניים יאפשרו שמירה של מספר זוגות אופניים לכרבע מהדיירים במבנה. מוצע שהשטח לאחסון אופניים יהיו בנוסף לשטחים לאחסנה הנדרשים לעגלות ילדים.

4.5 הנחיות לחניה באמצעות מתקנים מכניים (מכפילי חניה, מעליות וכד')

- א. פתרונות לתוספת חניות על ידי מכפילי חניה מכניים, הידראוליים וכד', תבוצע באופן שאינו פוגע בחזות המגרש מהרחוב, ומאפשר תפעול בטיחותי, נוח ושקט על ידי המשתמשים. לא יותרו מכפילי חניה במרווח קדמי של המגרש.
- ב. מכפילי חניה יבוצעו על ידי שיקוע בקרקע ולא תותר הבלטת השלדה של הפתרון המכני. כאשר המתקן סגור הוא יהווה חלק המשכי ורציף של מפלס הקרקע במגרש.
- ג. תינתן עדיפות לביצוע מכפילי חניה בקומות עמודים. יש להסתיר את מתקני החניה בגדרות בנויות, מחופות אבן, או בין קירות המשולבים בפיתוח ובאופן שהמנגנונים המכניים מוסתרים, ובכפוף לסעיף ב' לעיל שהחניה הנוספת תהייה משוקעת מתחת למפלס קומת העמודים.
- ד. אמצעי החניה יאפשרו שימוש על ידי גורמים שונים. תנאי בהיתר, חובת שמירה על המתקנים על פי דרישות התקן והוראות היצרן, שמישים, בטיחותיים. הפסקת שימוש במתקנים המכניים תהווה הפרה של תנאי היתר הבניה. הוראות היצרן והדרישות למתקני החניה יכללו בהיתר הבניה ומילויים תנאי לאישור חיבור המבנה לתשתיות ולאיכלוס.
- ה. תנאי לחיבור המבנה לתשתיות ולאיכלוס יהיה הצגת אישור של מכון התקנים למתקנים המכניים, ועמידה בדרישות בהיתר הבניה.
- ו. על אף האמור בסעיפים א' ב' ג' לעיל באזור תעשייה יותר להקים מכפילי חניה שאינם מוטמנים במלואם במרווח הצידי והאחורי ובלבד שינקטו אמצעים להסתרה ועיצוב של המתקנים והרכבים שעליהם כחלק מעיצוב אסתטי כולל של המגרש.
- ז. אם אין בתכנית מפורטת או בתקנות הוראה מפורשת המתירה הקמת מתקני חנייה במרווחי בנין צידי ואחורי, בקשה להקמת מתקן חניה מכני במרווח צידי או אחורי מחייב פירסום הקלה על פי סעיף 149 וכן אישור בעלי הנכס הגובלים.
- ח. לפתרון מכפילי החניה יוצג פתרון לניקוז משטח החניה התחתון, השקוע מתחת למפלס הקרקע.

4.6 חניה מקורה / חניה תת קרקעית

- א. חניה תת קרקעית, או חניה מקורה עילית תבוצע בהתאם להוראות תכנית מאושרת. מפלס החניה יקבע בהתאם להנחיות התכנית.
- ב. גג חניה ככל שמיועד לשמש כשטח משותף פתוח לדיירים ישולב בגינון, מצללות וערוגות המתאימות לנטיעת עצים גדולים. בגג חניה מגוננת ישולבו עצים נותני צל. לכל עץ תבוצע ערוגה המאפשרת כמות אדמה גנטית המספיקה לגידול ושגשוג של עץ רחב נוף ונותן צל ולא פחות ממידות של 1*1*1 מ' בנוסף לנדרש לניקוד ואטיום הערוגה. פרט הערוגה יאפשר איוורור השורשים.
- ג. רמפת הירידה אל חניון תת קרקעי או עליה לחניון עילי לא תפגע ברציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל בניצב לה. שיפועי הרמפות יותאמו להנחיות משרד התחבורה ויבטיחו ראות הולמת ובטיחות בעליה ובירידה של כלי רכב לחניון, וזכות קדימה והגנה למעבר הולכי הרגל ולמדרכה.
- ד. רמת השירות מפרט חניון בנוי, על פי הנחיות משרד התחבורה והנחיות אלה (סעיף 4.4.2 לעיל)
- ה. הקמת מרתף חניה במרווח קדמי מותנית בהותרת מרחב לבית גידול לעצים בעומק 1 מ' וברוחב 1 מ' נטו לאדמה גנטית.

4.7 הנחיות לפיתוח שטחי החניה – סימון ועיצוב חניות ושילוב נטיעות וגינון בחניה

- א. שטחי חניה באזורי מגורים ירוצפו באבנים משלבות. סימון החניות יבוצע על ידי גווני האבנים. מספור החניות באמצעות אבני מספר מיוחדות. מספור החניה ימוקם בכניסה למקום החניה ובצידה (לא במרכז שטח החניה, נצפה גם כאשר מכונית חונה). לא יותר מספור מקומות חניה באמצעות צביעה או באמצעות חיבור לוחיות פח ושילוט מוברג.
- ב. משטחי החניה ינוקזו אל מערכת הניקוז העירונית או למערכת הניקוז במגרש, (תת קרקעי), ולפתרונות לקליטת מי נגר.
- ג. חניה מוצעת לא תפגע בעצים הקיימים בתחום המגרש ו/או המדרכה. על נספח חניה המציע ביצוע עבודות בקירבה לעצים לפרט את האמצעים שינקטו כדי להגן על העץ במהלך ביצוע עבודות פיתוח החניה/החניון, ובמהלך תפעול החניה עם סיום הבניה.
- ד. על אף האמור בסעיף ג' ניתן להגיש בקשה לעקירה של עץ בתחום החניה ובלבד שהוכח כי התקיים אחד מהתנאים הבאים:
 - לא קיימת כל אפשרות אחרת לתכנן את המבנה במגרש ולארגן את החניות במגרש מבלי לפגוע בעץ הקיים, ובד בבד העץ המדובר אינו עץ ברמה הדורשת שימור מיוחד. יש להגיש חוות דעת אגרונום או מתכנן נוף מומחה בנושא המפרטת את מאפייני העץ, גילו, נדירותו, מימדיו בצירוף צילומים של העץ המדובר. במקרה של עץ ייחודי ונדיר או כמות עצים העולה ידרש אישור של פקיד היערות.
 - ערכו של העץ אינו גבוה מבחינת מצבו הפיזי, בריאותו, גודלו, ייחודו, ובמקום העץ הקיים יוספו 2 עצים וזאת בנוסף לכמות העצים הכללית המינימלית הנדרשת בהנחיות אלה.
 - הבקשה תואמת הוראות תכנית מפורטת שנקבעו על פי סעיף 83 לחוק התכנון והבניה. סטייה מהוראות התכנית מהווה סטייה ניכרת.
- ה. בחניות על הקרקע שאינן מקורות יש לשלב עצים בוגרים נותני צל לכל הפחות עץ אחד על כל 5 מקומות חניה.
- ו. בחניון המכיל מעל 40 מקומות חניה ויותר יש לבצע הפרדה על ידי אי נטוע

- ומגוון לכל הפחות כל 10 מקומות חניה רצופים.
- ז. הגיון ופיתוח בשטח מעל חניונים מקורים – גג חניונים שאינו בתוך שטח המבנה, אלא שטח חצר פתוחה יפותח ויגוון. יש להגיש תכנית פיתוח שטח לאישור על פי התנאים להלן:
- יש לשלב נטיעות וגינות עם ריצוף אמצעי הצללה ומתקני משחקים, בהתאם לנסיבות המקום.
 - לכל הפחות 20% משטח הגג יגוון ויכלול לכל הפחות נטיעת עצים בוגרים בערוגות בגודל מתאים לשגשוג וצמיחה של עץ נותן צל, רחב נוף, באישור אגרונום או אדריכל נוף מתמחה בנושא. גודל מינימלי של נפח ערוגה לאדמה גננית לעץ 1*1*1 מ' נטו. הערוגות יכללו מערכת השקייה, ניקוז איטום, ואיורור שורשים.
 - לכל דונם שטח גג חניה מקורה תדרש לכל הפחות נטיעה של 4 עצים גדולים נותני צל.
 - ריצוף החצר יבוצע באבנים משתלבות או שווה ערך.
 - בפיתוח הגג ישולבו ריהוט חוץ אמצעי הצללה.

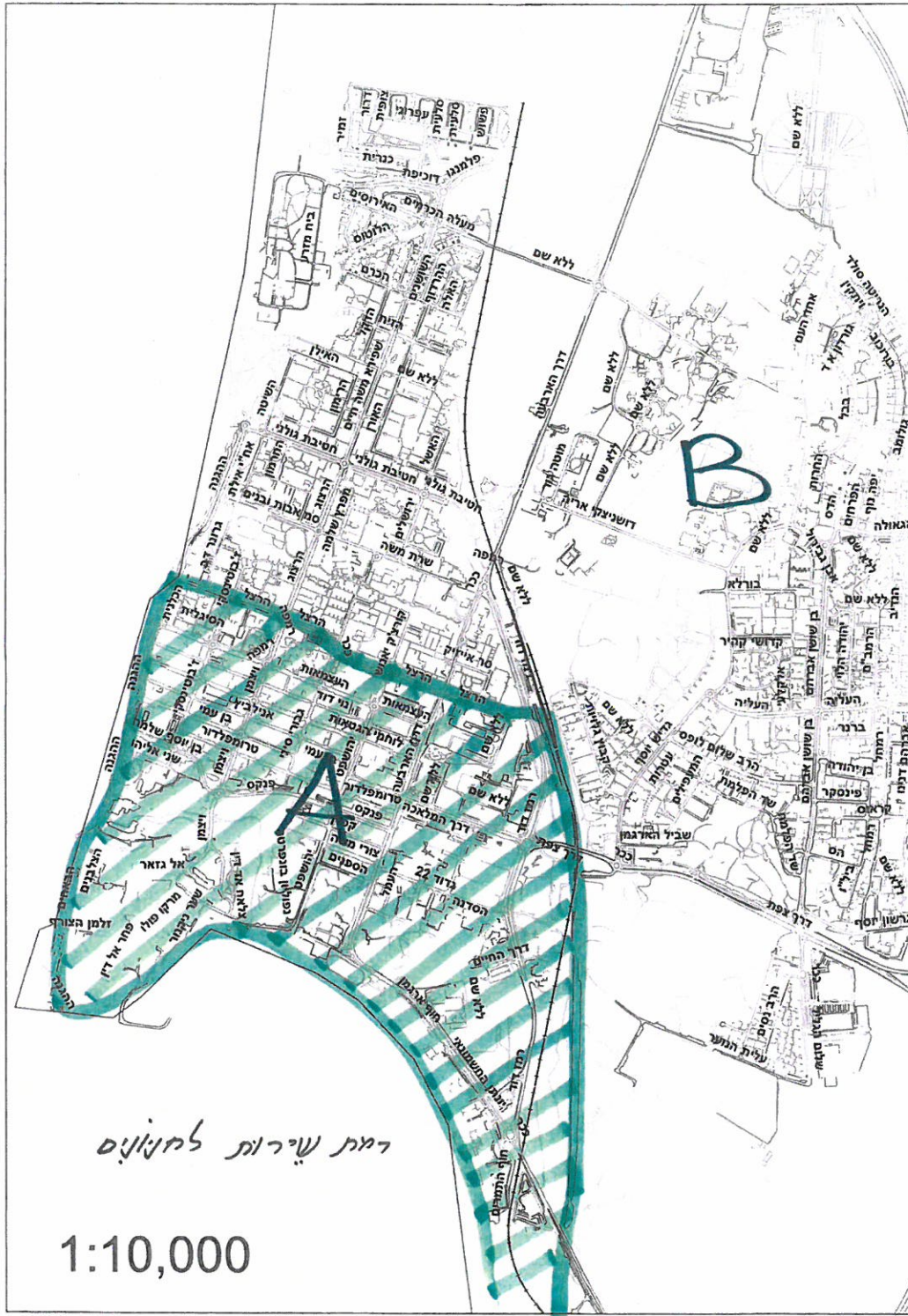
4.8 שערים ומחסומים

- א. שערים יוצבו בתוך תחומי המגרש
- ב. תאסר הבלטת שערים בעת פתיחה וסגירה אל תוך תחומי המרחב הציבורי – רחוב, שביל, שטח ציבורי פתוח.
- ג. שערים לכלי רכב, או להולכי רגל יבוצעו בהתאם לדרישות התקן הישראלי ויבוצעו בצורה בטיחותית שתמנע פגיעה בעוברי אורח ברחוב או במשתמשים במבנה.
- ד. במגרשי מגורים תותר הקמת שערים אך ורק עבור חניות משויכות – מוצמדות.
- ה. השערים יעוצבו כחלק מעיצוב כולל של הגדרות המבנה הרחוב ועיצוב החצר.

4.9 הנחיות ביצוע

- א. ביצוע עליה למדרכה לכניסה לחניון פרטי יבוצע באמצעות "אבן עליה" שאורכה 3 מ'.
- ב. תיאום עבודות לשינוי מדרכות - יש לתאם עם ראש מינהל ביצוע ותשתיות כל עבודה בתחום הדרך, שינוי מדרכות, העברת תשתיות, העתקת תשתיות, שינוי ריהוט. על כל שינוי בתחום הדרך יש לקבל אישור מראש מינהל ביצוע ותשתיות. – העברת קווי תשתית, שינוי באבני שפה, אבן עליה, שינוי מפלס, העתקת עמודי תאורה, שינוי מיקום ריהוט רחוב, שינוי הגיון, במיקום תחנות, וכד'.
- ג. יש לבצע עבודות בתחום המדרכה הקיימת והדרך בחומרים זהים לקיים. ובהשתלבות מלאה והתחברות מלאה למצב הקיים.
- ד. לאחר קבלת היתר בניה תנאי לתחילת ביצוע העבודות, קבלת אישור ראש מינהל תשתיות, פיקוח עירוני, ולפי הנדרש קבלת אישור משטרה.
- ה. אישור חיבור המבנה לתשתיות ואישור לאיכלוס מותנה באישור ראש מינהל תשתיות וביצוע להחזרת המצב לקדמותו בתחום הדרך והמדרכה הסמוכים, וביצוע העבודות בתחום המרחב הציבורי הסמוך בהתאם לדרישותיו. ואישור הפיקוח העירוני לנקיון המרחב הציבורי.

הנחיות מרחביות – חלק 3 – הנחיות מרחביות למידע להיתר



מפת אזורי סיווג לקביעת רמת שירות לחינוכים – צפון העיר (על פי סעיף 4.4.2 לעיל)

5. סימן 5 - דרישות סביבתיות ובטיחותיות

5.1 הריסת מבנה

- א. הריסת מבנה או חלק ממנו תבוצע לפי היתר בניה בלבד.
- ב. על אף האמור לעיל, הריסת מבנה שניתן לו צו הסרת סכנה ונדרשת הריסתו המיידית בדחיפות, הריסת המבנה תבוצע בליווי ובאישור של מהנדס ריזק מחול האחראי בעירייה על מבנים מסוכנים.
- ג. לפני ההריסה יש לבצע תיאום מוקדם עם אגף תפעול בעיר, תאגיד מי עכו, חברת חשמל, ובזק וכל גורם אשר לו תשתית בסביבת המבנה המיועד להריסה. על מבצע ההריסה לדאוג לשמירה על כל התשתיות הנמצאות בסמיכות למבנה. הריסה המשפיעה על תחומי דרך או מרחב ציבורי חייבת באישור המשטרה.
- ד. ההריסה תבוצע תוך שמירה על כללי הבטיחות ובפיקוחו של מהנדס קונסטרוקטור. דגש מיוחד יושם במקרה של הריסת מבנה הסמוך לבניין קיים בקיר משותף.
- ה. עם תחילת עבודות ההריסה ובסיומה יש למסור הודעה בכתב לאגף חיובי ארנונה בצירוף תמונות עדות המצביעות על ביצוע ההריסה בפועל.
- ו. על מבצע ההריסה להגן על עצים בוגרים הנמצאים בסמיכות למבנה המיועד להריסה והעלולים להיפגע מתהליך ההריסה.
- ז. עם גמר ההריסה, ידאג בעל ההיתר לניקוי מידי של השטח משיירים ומפסולת במקום ההריסה, באישור מפקחה הועדה והפיקוח העירוני.
- ח. פירוק והריסת מבנים מאסבסט יבוצעו בהתאם להנחיות לפירוק והריסה של מוצרי אסבסט ואסבסט צמנט בהתאם לתקנות בטיחות בעבודה. ועל פי דרישות המשרד להגנת הסביבה, ובאמצעות קבלן מורשה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט ואסבסט צמנט.
- ט. שפיכת פסולת או חלקי הריסה ממקומות גבוהים, תתבצע אך ורק באמצעות ארובת שפיכה או שרוול ישירות לתוך מכולה מכוסה המונעת פיזור אבק.
- י. פינוי הפסולת יבוצע לאתר מאושר על ידי משרד הגנת הסביבה. בתום ההריסה יש להציג אישורים לפינוי נפח ההריסה של המבנה לאתר המאושר.

5.2 מבנים רבי קומות

- א. לבקשה להיתר להקמת בניינים בעלי 16 קומות יש להגיש נספח סביבתי המתייחס להשפעות המבנה מבחינת צל על מבנים סמוכים, ומבחינת משטר הרוחות סביב המבנה.

5.3 חומרים מסוכנים – סקר סיכונים

- א. מפעל או בית מלאכה וכל שימוש אחר המבקש להחזיק חומרים מסוכנים חייב לפרט את מהות החומרים, כמותם, אופן אחסנתם, מקורם ואת ההשלכות הסביבתיות שיש לכל אחד מהחומרים המבוקשים בהיתר בניה. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים, אחזקתם ושימוש בהם אלא אם אלה פורטו במהות השימושים המבוקשים בבקשה להיתר.
- ב. שינויים מהותיים בסוג החומרים, בכמותם, בתהליכי הייצור, האחסנה, חומרי הגלם והמוצרים המוגמרים, ביחס למבוקש בהיתר הבניה, מחייב הגשת בקשה להיתר לשינוי שימוש לאישור רשות הרישוי.

- ג. יש לכלול בגוף ההיתר פירוט מלא של אופן הטיפול בחומרים המסוכנים למניעת זיהום קרקע, זיהום מי תהום, זיהום מים, וכל זיהום סביבתי, סכנה סביבתית. הפירוט בגוף היתר הבניה יכלול הסבר מלא ומפורט המובן לכל אדם לגבי החומרים המאוחסנים, סוג הסכנה, תיאור הנזקים שעלולים להגרם כגון, האם חומר הוא נדיף, האם חומר מסרטן, האם חומר רעיל, האם חומר מתפוצץ או מתלקח, האם קיים אבק מזיק, וסוג הנזק. כל אלה בשפה ברורה ומובנת לכל אדם. יש להסביר את השילוב של החומרים המסוכנים בפעילות של המפעל, והיחס בין החומרים השונים.
- ד. כל מפעל, בית מלאכה או מחסן המאחסנים, ומשתמשים בחומרים מסוכנים חייבים באישור המשרד לאיכות הסביבה וכן באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ה. על פי דרישות הגופים המאשרים, או על פי החלטת רשות רישוי, או מכון הבקרה ובהתאם לתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות, תדרש הכנת סקר סביבתי.
- ו. בכל בקשה למידע תכנוני המוגשת לוועדה יש לפרט את ההנחיות בסעיף זה במלואם, ולצרף חוות דעת של יועץ סביבתי מטעם מבקש ההיתר לגבי ההשפעות של החומרים המסוכנים, טווח השפעתם, והאמצעים המוצעים להגנה מפניהם, להתייחסות ולהנחיות של רשות רישוי, למידע תכנוני להיתר, ולקביעת התנאים למתן היתר הבניה, לחיבור לתשתיות ולאיכלוס.

6. סימן 6 - המרחב הציבורי

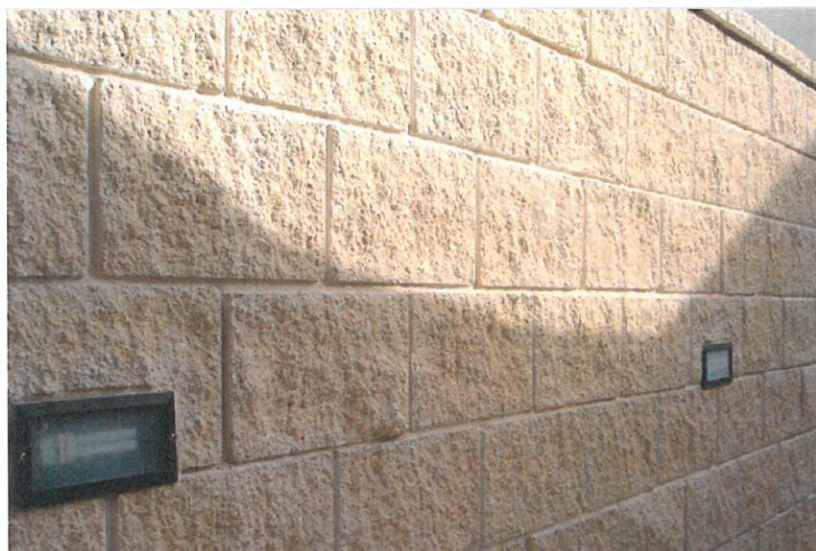
6.1 עבודות תשתית בתחומי הדרך

- א. כל עבודה בתחום דרך ציבורית או בתחום שטח ציבורי פתוח, טיילת או כל שטח ציבורי אחר חייבת באישור מיוחד ממהנדס העיר וראש מינהל תשתיות וביצוע בעירייה.
- ב. תנאי לכל עבודה בתחומי המרחב הציבורי קבלת אישורי חפירה מאת העירייה – ממנהל תשתיות וביצוע, ומכל גורם הרשאי למקם תשתיות בתחומי הדרך כגון חברת חשמל, חברת בזק, חברת כבלים, חברות לאפקת גז טבעי, עיריית עכו, תאגיד מי עכו וכד'.
- ג. כל שינוי וכל פגיעה במרחב הציבורי מחייבת שיקום מלא והחזרת המצב לקדמותו באופן בו לא נותרת עדות לביצוע העבודות בתחומי הדרך. כל פתיחה של אספלט בכביש מחייב נקיטה באמצעים למניעת שקיעה של אזורים בהם נחפרה תשתית הדרך, והונחה צנרת. תיקוני האספלט יכללו את מלא רוחב הדרך ולאורך קטע רחוב שלם, באופן שלא נוצרים טלאים באספלט הרחוב. כל שינוי באבני שפה, ובריצוף המדרכות מחייב השלמה ותיקון מלאים של הקטע שנפגע והחזרת המצב לקדמותו באופן שלא ניתן לצפות באזור שנחפר, שונה תוקן. ככל הנדרש במידה ולא ניתן להתאים את חומרי הריצוף לריצוף הקיים יש להחליף את הריצוף במלואו בין שני צמתים באופן שמשתלב עם רצף הרחוב כולו – הכל באישור ראש מינהל תשתיות וביצוע.

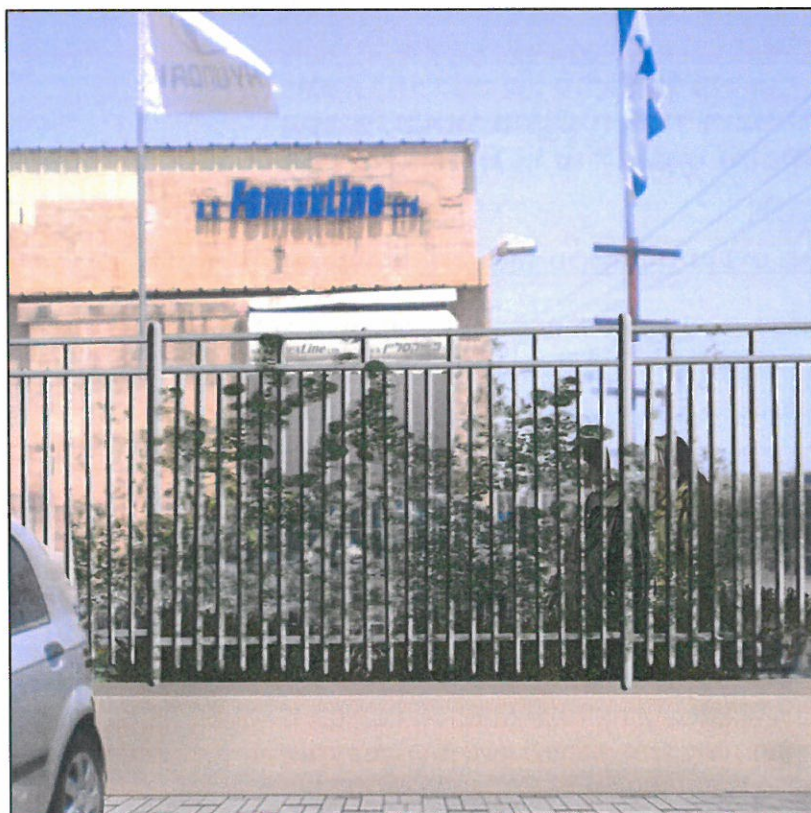
6.2 עקרונות תכנוניים יושם בהמשך

2. פרק ב – הנחיות לפי שימושים ותנאים מיוחדים

1 אזורים ביעוד תעשייה ו/או מלאכה	
1.1 אחסנה פתוחה באזור תעשייה ו/או מלאכה	
<p>א. לא תותר אחסנה פתוחה של אחד מאלה</p> <p>a. גרוטאות מתכת</p> <p>b. אחסנת מתכת בתפזורת</p> <p>c. חומרי בנייה בתפזורת (חצץ, חול, אבנים, וכד')</p> <p>d. פסולת מכל סוג שהוא לרבות פסולת הנוצרת כתוצר לוואי לתהליך ייצור כלשהו.</p> <p>e. אחסנה של צמיגים.</p> <p>f. אחסנה של חומרים המפיצים ריח, אבק.</p> <p>g. חומרים מסוכנים.</p> <p>ב. אחסנה של כל אחד מהמצויין בסעיף לעיל חייבת להתבצע בתוך מבנה באופן אשר מונע מפגעים תברואתיים, מפגעים ויזואליים, מפגעי אבק, ריח, תשטיפים וכד'. הפריקה והטעינה של המצוין בסעיפים a עד f לעיל תבוצע כולה בתוך מבנה סגור, המונע פיזור, הפצה או נצפות המפגעים.</p> <p>ג. כל אחסנה פתוחה באזור התעשייה ו/או המלאכה תבוצע באופן שהמאוחסן מאורגן בצורה מסודרת, מאורגנת ונאה, החומר המאוחסן אינו נצפה מהמרחב הציבורי ואינו עולה על גובה הגדרות של המפעל בית מלאכה או מבנה אחסנה. העצמים המאוחסנים מכוסים נקיים ובעלי מראה נאה.</p>	
1.2 גדרות באזור התעשייה	
<p>א. גובה גדרות לבתי העסק והמפעלים המותר על פי תקנות עד 2.0 מ'. על פי מדיניות הועדה ניתן להגיש בקשה להקלה לגדר גבוהה יותר עד 3.0 מ'.</p> <p>ב. הגדר תבוצע באחד מהאופנים הבאים:</p> <p>a. קיר מחופה באבן מתועשת בגוון כורכרי (ע"פ ס' 1.4.2 במסמך זה), מסוג שנקבע ע"י אדריכל העירייה כחומר אחיד לשימוש באזור התעשייה. החיפוי יבוצע בנדבכים אופקיים ועם אבן קופינג בגוון תואם.</p> <p>b. קיר מטויח בטיח איכותי גמיש וחזק מסוג של שליכט אקרילי צבעוני. צבע הטיח יותאם לגווני אבן גיר או אבן כורכר כפי שפורט בהנחיות המרחביות בפרק א סעיף 1.4. בראש הקיר תונח אבן קופינג מסוג זהה לסעיף לעיל באופן הבולט מעבר לטיח בכ-1 ס"מ לפחות לכל אורך הגדר.</p> <p>c. היכן שהסיטואציה התכנונית מאפשרת, יותר שילוב בין גדר בנויה (ע"פ הסעיף הקודם) לסורג מתכתי מגולוון ועמיד בפני קורוזיה. גדר הסורג תותקן על גדר בנויה שגובהה לא יפחת מ 50 ס"מ בגימור על פי סעיף a או b לעיל. ככל שהוקמה גדר סורג חובה לשמור על חצר המפעל הנצפית מעבר לגדר – מסודרת, נקייה ומטופחת, ומשולבת בגימון ונטיעות.</p> <p>ג. חל איסור מוחלט לעשות שימוש בגדרות רשת, בגדר תלתלית (קונצרטניה / גדר תייל). כמו כן חל איסור מוחלט לבצע את גדר</p>	



דוגמא לקיר בחיפוי אבן מתועשת מבוקעת בגוון כורכרי.



דוגמא לשילוב בין גדר בנויה בגובה מינימלי לבין גדר סורג (באזור התעשייה הקיר הבנוי יהיה בחיפוי אבן מתועשת וקופינג).



דוגמא להשלמה של סורג מעל קיר בנוי בגובה של כ 2 מטרים. (באזור התעשייה הקיר הבנוי יהיה בחיפוי אבן מתועשת וקופינג או טיח איכותי וקופינג).

1.3 מדיניות אישור תעסוקות/תעשייות/מלאכות ושימושים באזורי התעשייה והמלאכה

מדיניות זו אושרה בוועדה המקומית בתאריך 1.6.2014 בישיבה מס' 201406 ופורסמה ברשומות י.פ. 6913 בתאריך 6.11.2014.

בעיר עכו מספר אזורי תעשייה/מלאכה/תעסוקה (מצ"ב תרשימים). השטחים מחולקים לאזורים בהם תכנית מפורטת המסדירה את השימושים והוראות הבניה ואזורים בהם חלה אך ורק תכנית המתאר הכללית של העיר עכו ג/849, ללא תכנית מפורטת מאושרת המסדירה את הפיתוח ברמה המפורטת. המדיניות מושתת על הרקע הסטטורי תכנוני השונה של כל מתחם, וכן על ההתמחות והייחוד של כל אזור בהתבסס על השימושים שאושרו בהיתרי בניה. המדיניות מזהה ומגדירה את אזורי התעשייה/תעסוקה/ מלאכה הבאים:

1.3.1 אזור 1 – אזור מלאכה זעירה – צמוד למרכז העיר

החלק הארי של האזור מוסדר בתכניות מפורטות מאושרות. מרבית האזור מוגדר ליעוד של מלאכה זעירה. בתוך האזור תכנית מפורטת נקודתית למפעל תעשייה שטראוס-גלילות (בו מאוחסנת כמות גדולה של אמוניה). בשולי האזור משולבים גם שטחי מגורים ומסחר. בשוליים המזרחיים של האזור שטחים מצומצמים בהם חלה רק תכנית המתאר. המדיניות לאזור זה נותנת משקל גבוה לקירבתו למרכז העיר ההסטורי ולהיותו חלק אינטגרלי ממרכז העיר, לקירבה לעיר העתיקה, ולמיקום על ציר המקשר את תל עכו עם העיר העתיקה. (סמוך ל"באפר" של העיר העתיקה שהוגדר בהכרזת אונסקו).

המדיניות לאזור זה:

האזור עובר תהליך התחדשות והתמחות לכיוון של מסחר ושירותים. מאזור מוסכים ומלאכה למרכזים מסחריים, חנויות פירמה ומוסכים ראשיים של חברות הרכב, שימושי משרדים, מכללה. מדיניות הוועדה היא

<p>לחזק את התהליכים של התחדשות אזור המלאכה, לשימושים שמתאימים להשתלב באזור מרכז העיר - דגש על משרדים ומלאכות המציעות שירותים לתושבים, וחיזוק האופי המסחרי של התעסוקות:</p> <p>א. לחזק האופי המסחרי של האזור. (עוגן לציר בן עמי, הארבעה והשוק).</p> <p>ב. לעודד כניסה של משרדים, ותעסוקות המתבצעות במבני משרדים.</p> <p>ג. לחדש חזות המבנים באזור, להשתלב כחלק מהבינוי של מרכז העיר.</p> <p>ד. למנוע זיהום וסיכונים לאוכלוסיה המתגוררת בסמוך לאזור,</p> <p>ה. מפעל שטראוס הקיים (מפעל גלידות) - לפעול באופן אקטיבי להקטנת הסיכונים שהמפעל מייצר לעיר כנובע מריכוזי האמוניה המאוחסנים במפעל (חיזוק דפנות המפעל, ארובות לשחרור אמוניה בשעת חירום וכד'), הכל לפי הנחיות משרד הגנת הסביבה.</p> <p>ו. בתוכניות מפורטות חדשות התאמת גובה הבניה - לגובה הבניה הסובבת את העיר העתיקה (שמירת קשר ויזואלי בין תל-עכו לעיר העתיקה).</p>		
<p>1.3.2 אזור תעשייה דרום מתחלק ל- 4 תת אזורים</p>		
<p>אזור תעשייה דרום מתחלק ל- 4 תת אזורים</p> <p>2.1 - אזור תעשייה דרום - החלק הצפוני - אזור תעשייה מסורתית, שמוסדר בתכנית מפורטת ג/1247. התכנית המפורטת קבעה פרצלציה למגרשים בגדלים שונים, והוראות בניה מפורטות. מלכתחילה האזור הוקם כאזור למגוון רחב של תעסוקות/ תעשיות / מלאכות. המדיניות תתבסס על קיומה של פרצלציה מאושרת, תכנית מפורטת מאושרת, ועל הרקע ההיסטורי התפתחותי של התעסוקות והשימושים באזור זה.</p> <p>המדיניות לאזור זה:</p> <p>המשך פיתוח האזור כעירוב של שימושי תעסוקה. תעשיות מסורתיות לצד תעסוקות מתקדמות, משרדים, מעבדות, מחסנים לוגיסטים ועוד.</p> <p>א. חיזוק המגמות לכניסת תעסוקות עתירות מועסקים.</p> <p>ב. שיפור ההיבטים הסביבתיים של התעסוקות והמפעלים באזור.</p> <p>ג. שיפור חזות המפעלים.</p> <p>ד. למנוע הגברת הזיהום של האזור על ידי מפעלים חדשים, וטיפול לצמצום הזיהום והמפגעים הסביבתיים והוויזואליים מהמפעלים הקיימים.</p> <p>2.2 אזור תעשייה דרום - אזור פרוטרום - באזור זה אין תכנית מפורטת מאושרת, אין פרצלציה מאושרת, אין דרכי גישה ואין תשתיות ציבוריות. חלה אך ורק תכנית המתאר הכללית ג/849.</p> <p>אזור זה ממוקם ברצועה שבין קו החוף במערב ומסילת הברזל ממזרח. בעבר השטח שימש בכללותו למפעל פרוטרום. מאז שהמפעל פשט את הרגל ונסגר. השטח הרוס ונטוש. הקרקע באזור מזוהמת ביותר, ומחייבת טיפול מיוחד כתנאי לחידוש כל שימוש במקום. השטח צמוד לחוף הים.</p> <p>המדיניות לאזור זה:</p> <p>תנאי לכל שימוש במקום זה לכל תעסוקה ולכל שימוש אחר, הכנת תכנית מפורטת לאזור, תכנית שתסדיר פרצלציה, שטחי ציבור,</p>		

דרכים תשתיות וכד'. וכן תגדיר את השימושים המתאימים לאזור, ותקבע הוראות לטיפול במפגעים הסביבתיים. השטח מזוהם ביותר ובו ריבוי של מבנים מסוכנים, זיהום עילי וזיהום קרקע, וכל שימוש מחייב טיפול בזיהום, כתנאי מקדים לבדיקת התאמת השימוש המוצע למצב הסביבתי. המדיניות של העירייה כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר המוצעת לעיר - לשנות את ייעוד הקרקע לעירוב שימושים המשלבים, מגורים, מלונאות, תעסוקה, בהתאמה למיקום לאורך חוף הים.

2.3 אזור תעשייה דרום - מפעלים גדולים -

צינורות המזרח התיכון, ומפעלי הפלדה -

באזור זה אין תכנית מפורטת מאושרת, אין פרצלציה מאושרת, אין דרכי גישה ואין תשתיות ציבוריות. חלה אך ורק תכנית המתאר הכללית ג/849. אזור זה שימש ל"מפעלי ענק", בתחום המתכת - בחלק הדרומי "מפעלי הפלדה", בחלק הצפוני "צינורות המזרח התיכון". מפעלים אלה עוברים תהליך של שינוי, במסגרתו הם מעבירים זכויות בקרקע לגורמי משנה, ללא הליך תכנוני מסודר, ללא הגדרת שימושים מותרים, ללא אספקת תשתיות נדרשות לתמיכה בכניסה של תעסוקות חדשות בניהול נפרד, אלא כתהליך פנימי של השכרת חלק מהמבנים - ולא בצורה מסודרת או מתואמת עם הרשות. שני המפעלים פעלו במשך השנים תוך זיהום של הסביבה - הקרקע, וחצרות המפעלים. במפעלי הפלדה ערימות של עופרות מסוכנות החייבות בפניו לאתר חובב. כמו כן קיים זיהום קרקע בשני המפעלים.

המדיניות לאזור זה:

תנאי לכל כניסה של מפעל חדש, שינוי שימוש קבוע במבנה ביחס להיתר הבניה, הכנת תכנית מפורטת לאזור, תכנית שתסדיר פרצלציה, שטחי ציבור, דרכים תשתיות, טיפול במפגעים הסביבתיים וכד'. וכן תגדיר את השימושים המתאימים לאזור. יש למנוע ולעצור הליך הפרצלציה בהעדר ההסדרה התכנונית. אין לאפשר כניסה של מפעלים חדשים בתחומים אחרים ללא בדיקה יסודית של המצב הסביבתי של המפעלים הקיימים ובדיקה של ההשלכות הסביבתיות של תוספת/שינוי השימושים. בדיקה זו צריכה להתבסס על תסקיר השפעה על הסביבה מעודכן, ובמסגרת תכנית מפורטת. אין להתיר תוספות בניה חדשות ושינוי עקרוני של הבינוי במתחם ללא תכנית מפורטת מאושרת. בעבר אושרה על ידי הועדה בניה בחלק הצפון מזרחי של המתחם. ניתן לאפשר תוספת בניה אך ורק בתחום המגרש בו אושרה בניה בעבר, על ידי ציפוף ותוספת, אך אין להתיר תוספת בניה בשטחים פנויים באזור. הבניה באזור זה חייבת להתבסס על תכנית מפורטת מאושרת. (תחום במפה המצורפת בקו מקווקו) כל פיתוח עתידי חייב להקצות שטחים לדרכים ציבוריות, לתשתיות ציבוריות, שצפים וכד'. יש להסדיר נגישות לשטחים אלה מתוך מערכת הדרכים העירונית והאזורית. (הצורך בשריון רצועות פתוחות לצורך מעבר דרכים ותשתיות בעתיד, הוא קריטי לאבטחת אפשרות הפיתוח של אזור התעשייה).

2.4 אזור תעשייה דרום - שער נעמן -

באזור זה אין תכנית מפורטת מאושרת, חלה אך ורק תכנית המתאר הכללית ג/849. עם זאת באזור זה אושרה בעבר פרצלציה למגרשים על ידי הועדה המקומית. אזור התעשייה חולק למגרשים לרבות מגרשים אשר שימשו כשטחים לגישה למגרשים לפיתוח תעשייה. (פרצלציה על ידי היזם - רוני

<p>סיני). היום נמצאת בהכנה תכנית מפורטת אשר מגדירה חלק מהמגרשים כדרכים ציבוריות לגישה למגרשים השונים. (ביוזמת היזם רוני סיני. התוכנית עדין ללא מעמד סטטוטורי.)</p> <p>אזור זה מחולק לשלושה תת מתחמים - אזור לוגיסטיקה של חברת חשמל, אזור מגרשים פנימי (ממערב לתחמי"ש), ומספר מגרשים לאורך דרך השירות. במגרשים אלה אושרו היתרי בניה למרכזים לוגיסטיים (שטראוס וחברת חשמל), מבני תעסוקה במבני משרדים, מרכזים לוגיסטיים לחברות הובלה. ואולם אירועים.</p> <p>המדיניות לאזור זה:</p> <p>נדרש להמשיך ולקדם את התכנית המפורטת להסדרת דרכי הגישה למתחם.</p> <p>יש להקפיד כי שימושים המאושרים באזור יותאמו אחד לשני, ויחזקו את ההתמחות של האזור כמרכז לוגיסטי. ומתחם תעסוקה מתקדמת עתירת עובדים (במשרדים). להתייחס להתמחות בנושא לוגיסטיקה של מזון, אולם ארועים, ולריכוזי מועסקים. אין לאפשר שינויים מהותיים, פרצלציות נוספות ללא הסדרת תכנית מפורטת ודרכי גישה.</p>	
<p>1.3.3 אזור 3 – אזור תעשייה על פי תכנית ג/849</p>	
<p>אזור תעשייה - על פי תכנית ג/849 - בכניסה לעיר ממזרח -</p> <p>על פי תכנית המתאר הכללית ג/849 בכניסה המזרחית לעיר שטח בייעוד תעשייה, וכן מדרום לאזור המגורים והספורט (מרכז הטניס ופארק אתגרי) ובצמוד לגני ריזוואן. שטחים אלה מתחלקים לשנים.</p> <p>א. קניון עכו - בצמוד לכביש 85 -</p> <p>בשטח זה אושרה פרצלציה המתאימה לשימושים שאושרו בהיתרי בניה שניתנו לקניון עכו.</p> <p>המדיניות לאזור זה:</p> <p>המדיניות להמשיך ולפתח כמרכז מסחרי, משרדים ותעסוקות נקיות הצמודות למבני מגורים. לא תותר תעשייה או מלאכה מזהמים. אלא תעסוקות נקיות המשתלבות באזור מסחרי ומגורים.</p> <p>ב. שטחי תעשייה מזרח לגני ריזוואן -</p> <p>בשטחים אלה אין תכנית מפורטת מאושרת. אין פרצלציה, אין דרכי גישה ותשתיות. השטח נכלל בשטח הצפה לפי תכנית מתאר ארצית תמ"א 34.</p> <p>המדיניות לאזור זה:</p> <p>תנאי לכל שימוש במקום זה לכל תעסוקה וכל שימוש אחר, הכנת תכנית מפורטת לאזור, תכנית שתסדיר פרצלציה, שטחי ציבור, דרכים תשתיות וכד'. וכן תגדיר את השימושים המתאימים לאזור. בכל תכנית מפורטת יש להסדיר נושא הצפות מהנעמן ולתת פתרונות להגנה מפני הצפות, ולמערכת הניקוז העוברת באזור. בכל תכנית מפורטת יש להתייחס לקירבה לאזור קדוש לדת הבהאית -גני ריזוואן והשטח לשימור.</p> <p>אין לאפשר הקמת מבנים חדשים וכניסה של תעסוקות חדשות אלא לאחר הכנת התכנית המפורטת. יש לציין כי בתכנית המתאר החדשה האזור מיועד להסבה לאזור מגורים.</p>	

1.3.4 אזור 4 – אזור תעשייה – שכונת ברבור

אזור תעשייה - שכונת ברבור

במקום תכנית מפורטת מאושרת המייעדת האזור לתעשייה ג/573 בתכנית ג/849 תכנית המתאר הכללית נקבע ייעוד האזור לנופש, וכן נקבע כי תכנית המפורטת ג/573 תותאם לתכנית המתאר. בנסיבות אלה יש צורך בהתאמה של השימוש מתעשייה לנופש ובמסגרת של תכנית מפורטת. יש חוסר התאמה בין הפרצלציה לחלקות לבין המגרשים שנקבעו בתכנית ג/573. נדרשת תכנית איחוד וחלוקה ליצירת מגרשים והתאמת חלוקת הקרקע לתכנית.

בשטח מתגוררות מספר משפחות מזה מספר עשרות שנים. כל פיתוח דורש הסדרה של האזור, ופתרונות דיור חלופיים. השטח נמצא באזור פשט הצפה לפי תמ"א 34.

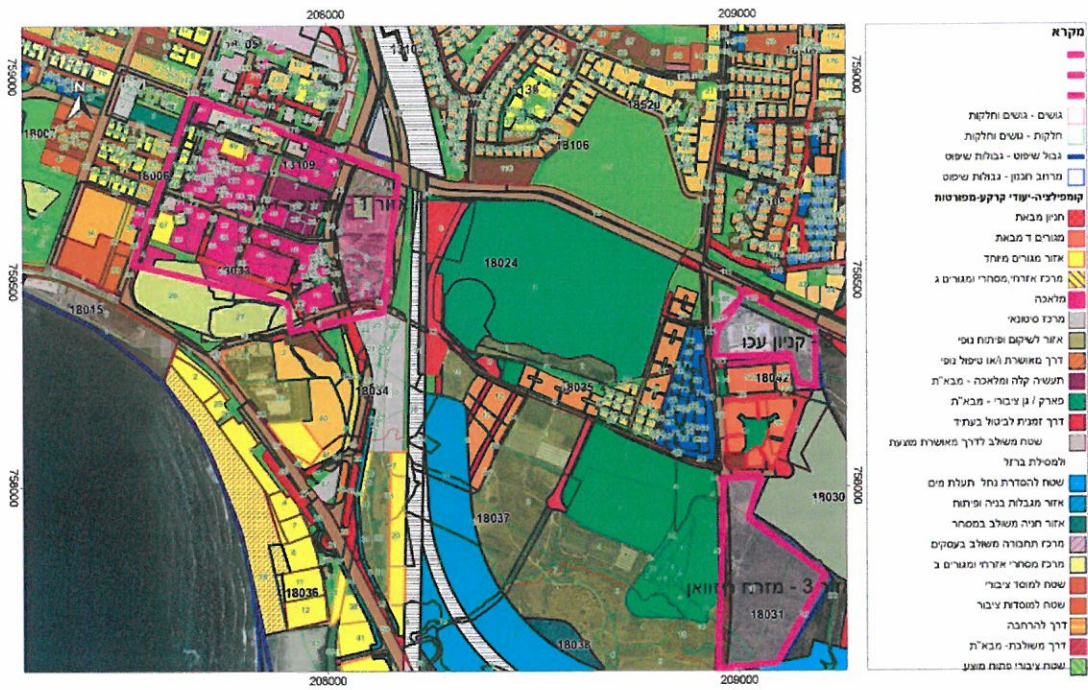
המדיניות לאזור זה:

כתנאי לפיתוח האזור נדרשת תכנית מפורטת חדשה שתגדיר השימושים, הפרצלציה, והוראות הבניה. בתכנית המתאר החדשה האזור סומן כאזור מגורים יש מקום לשקול הסבת הייעוד במקום למשרדים, ומסחר בהשלמה לאזור התעשייה הסמוך. בשימוש מתאים יותר, ושיוצר מנוף כלכלי מספיק לטיפול בפינויים הנדרשים, ובהסדרת הניקוז באזור.

הנחיות מרחביות – חלק 3 – הנחיות מרחביות למידע להיתר

אזור 1 - מלאכה זעירה / אזור 3 - תעשייה מזרח

לא לצרכי רישום

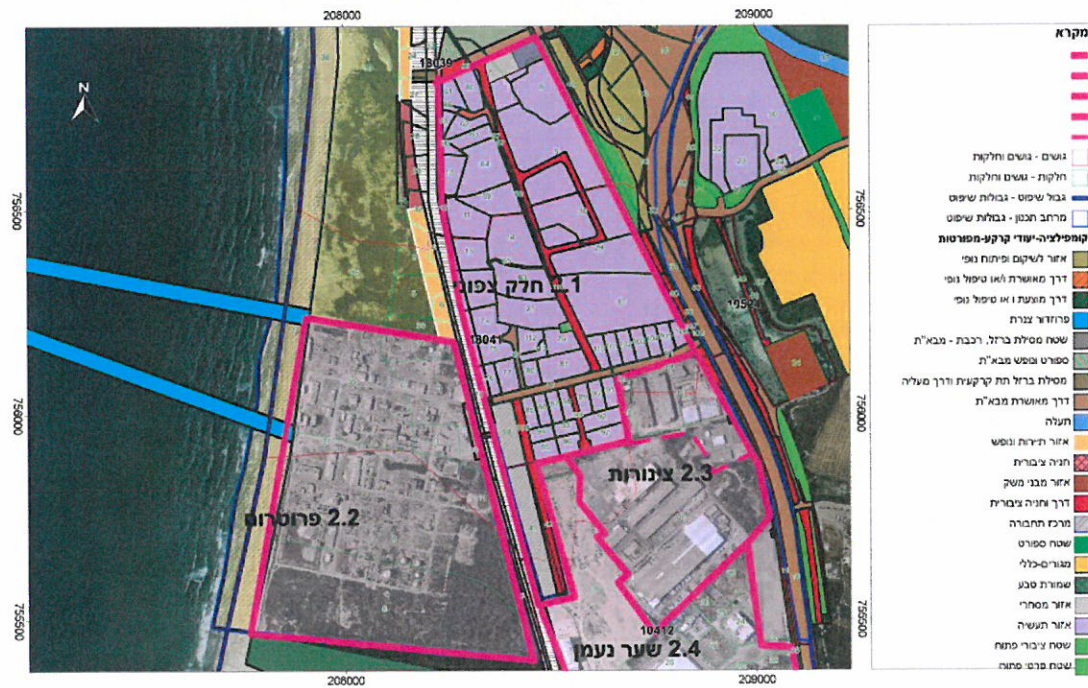


קני"מ 1:10000

תאריך הפקת מפה: 18/4/2014; התוניים המוצגים הינם לידעה בלבד. התואם לרף: A4 לרוחב

אזור 2.1 חלק צפוני / אזור 2.2 פרוטרום

לא לצרכי רישום



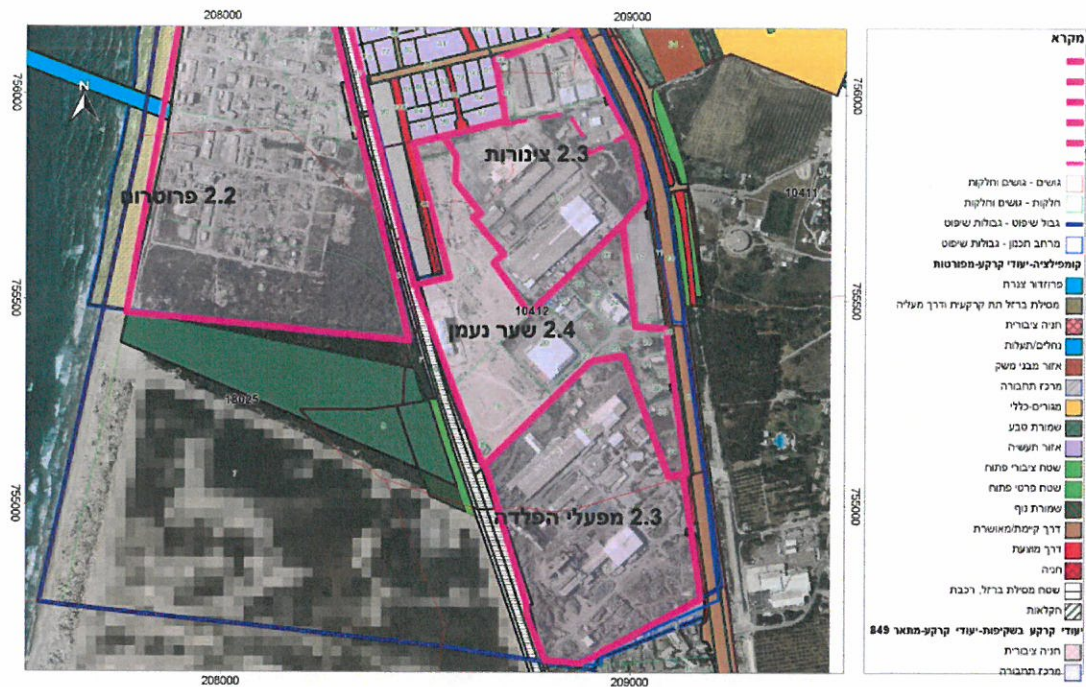
קני"מ 1:10000

תאריך הפקת מפה: 18/4/2014; התוניים המוצגים הינם לידעה בלבד. התואם לרף: A4 לרוחב

הנחיות מרחביות – חלק 3 – הנחיות מרחביות למידע להיתר

אזור 2.3 צינורות המזרח התיכון ומפעלי הפלדה / אזור 2.4 שער נעמן

לא לצרכי רישום

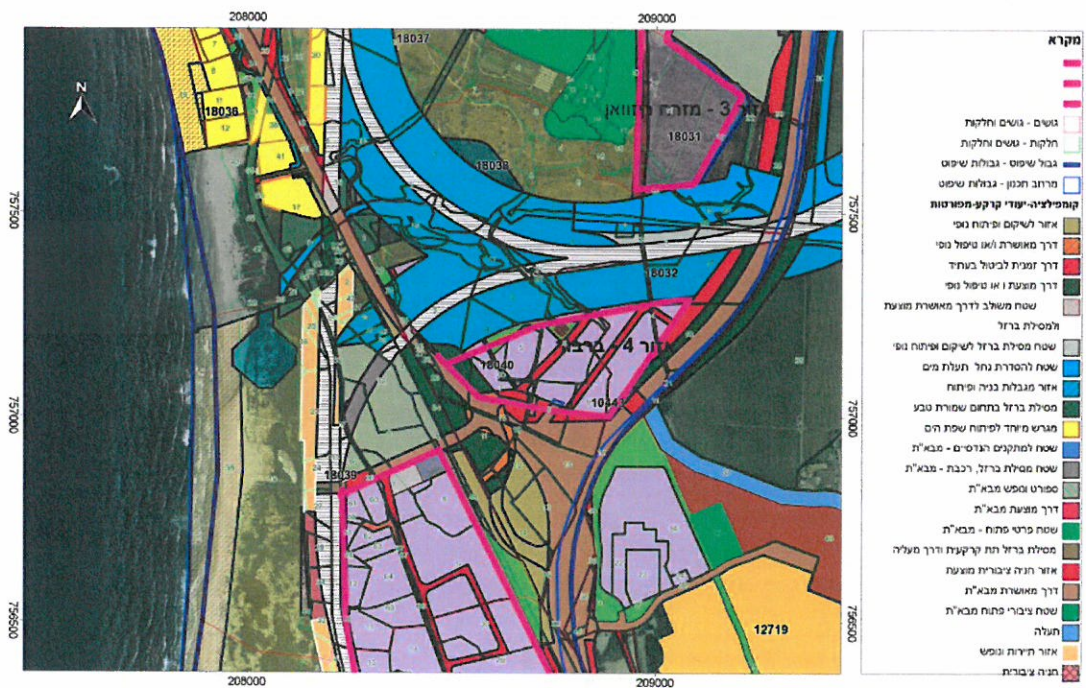


קני"מ 1:10000

תאריך הפקת מפה: 18/4/2014 התנאים המוצגים הינם לידעה בלבד. התאם לרוף: A4 לוחב

אזור 4 ברבור

לא לצרכי רישום



קני"מ 1:10000

תאריך הפקת מפה: 18/4/2014 התנאים המוצגים הינם לידעה בלבד. התאם לרוף: A4 לוחב

2. מדיניות הועדה המקומית בהתאם לתקנה 9א(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002

החלטת המדיניות התקבלה בישיבת ועדת משנה מס' 2016 ביום 28.2.2016

החלטת הועדה המקומית
על פי סעיף 2(א9) (ב) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
(להלן: תקנות סטייה ניכרת)

לאחר שנבחנו הוראות סעיף 2(א9) (א) לתקנות סטייה ניכרת נמצא כי בעיר קיימים מספר מתחמים של בנייה צמודת קרקע בהם לא ניתן מבחינה תכנונית לאשר תוספת יחידות דיור באמצעות פיצול יחידות דיור קיימות כמפורט להלן:

מתחם 1:

שכונת הכרם
תכנית: ג/במ/9
שטח מיועד למגורים: 45 דונם
בייעוד מגורים 1:
92 יח"ד חד משפחתיים
2 יח"ד דו משפחתיים
בייעוד מגורים א 2:
48 יח"ד (3 יח"ד ב 16 מגרשים)
סה"כ: 142 יח"ד

מתחם 2:

שכונת צפון הכרם
תכנית ג/9763
שטח המיועד למגורים ב': 58 דונם
176 יח"ד מבני מגורים חד משפחתי
5 יח"ד מבני מגורים דו משפחתי (10 יח"ד)
סה"כ 186 יח"ד

מתחם 3

רח' קדושי קהיר
תכנית ג/242
36 מבני מגורים דו משפחתיים
סה"כ 72 יח"ד

מתחם 4

שכונת אנשי קבע - נווה חוף
תכנית ג/14507
49 מבני מגורים חד משפחתי
29 מבני מגורים דו משפחתי (58 יח"ד)
סה"כ: 107 יח"ד

מתחם 5

שכונת הפיקוסים
תכנית ג/17856
שטח מיועד למגורים 57 דונם
115 מבנים דו משפחתיים
סה"כ 230 יח"ד

מתחם 6

שכונת האקוודוקט ושכונת נווה אליהו
תכנית ג/17857
שטח מיועד למגורים: 64 דונם
110 מבנים שרובם המוחלט דו משפחתיים וכן מספר מגרשים בודדים למבנים תלת משפחתיים.
סה"כ 230 יח"ד

סה"כ במתחמים אלה 967 יחידות דיור שהם 6% מיחידות הדיור הקיימות בעיר.
מצ"ב נספח א, ונספח ב' מפות בקני"מ 1:5000 בהם סומנו המתחמים.

הועדה מחליטה לקבל החלטה על פי סעיף 2(א9) (ב) לתקנות כי לא ניתן יהיה לתת

הקלה לפי פסקת משנה (א) לסעיף זה, לתוספת יחידות דיור בדרך של פיצול יחידות דיור קיימות.

הנימוקים התכנוניים:

העדר תשתית תחבורתית

בשכונות האמורות חסרה תשתית תחבורתית שתאפשר הכפלת כמות יחידות הדיור בשכונות החד משפחתיות (במתחם 1,2) או תוספת של 50% ממספר היחידות בשכונות בהם עיקר הבניה היא במגרשים דו משפחתיים. (מתחמים 3-6). השכונות כבר היום בעייתיות מאוד מבחינת תשתית דרכי הגישה - רחובות משולבים, רחובות צרים מאוד, רחובות ללא מוצא. בכל המתחמים קיים מחסור ניכר בחניה עבור אורחים ומבקרים. תוספת יחידות הדיור באופן שיווני למבקשים לפצל את יחידת הדיור אינה אפשרית. וככל שתאושר תיצור בעיות תחבורתיות במתחמים ובשכונות סביבן ותפגע באיכות החיים.

מחסור במוסדות ציבור

קיים מחסור פרוגרמטי ניכר בשטחים למבני ציבור בכל אחד מהמתחמים ובסביבות המתחמים. תהליכים של התחדשות עירונית, של חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה של שכונות הסמוכות למתחמים 1-6 מחייבים שמירת רזרבה לגידול במס' יחידות הדיור אשר תאפשר תהליכי התחדשות וציפוף של בלוקי המגורים בשיכונים וחיזוקם. מבחינה ציבורית יש לשמור על פוטנציאל הגידול במספר יחידות הדיור עבור תהליכי חיזוק מבנים באמצעות תמ"א 38, תהליכי בינוי פינוי בנוי והתחדשות עירונית של השכונות שמדרום למתחמים 1,2 ולשכונות הסובבות את מתחמים 3-6.

תמהיל יחידות הדיור

העיר עכו בנויה רובה ככולה בבנייה רוויה. יתרה מכך, תמהיל יחידות הדיור בעיר הוא של יחידות דיור קטנטנות, וקטנות מאוד. מעל מחצית מהדירות בעיר קטנות מ-80 מ"ר (שטח עיקרי + שטח שירות). 77% מהדירות קטנות מ-110 מ"ר (שטח דירה כולל שטחי שירות מדרגות וכד'). רק 4% מהדירות בעיר הן בשטח גדול מ-200 מ"ר. ברמה העירונית יש חשיבות לשמור את השכונות שהוקמו לבנייה ברווחת דיור גבוהה בבניה צמודת קרקע, ולא לשנות את אופיין לבינוי של יחידות דיור קטנות כביתר השכונות בעיר. לשכונות במתחמים אלה תרומה חיובית מהותית לחוסן החברתי והכלכלי של העיר, הן משפיעות על הרכב האוכלוסייה המתגוררת בעיר ובהיבט הכולל על המדד הסוציו-כלכלי העירוני.

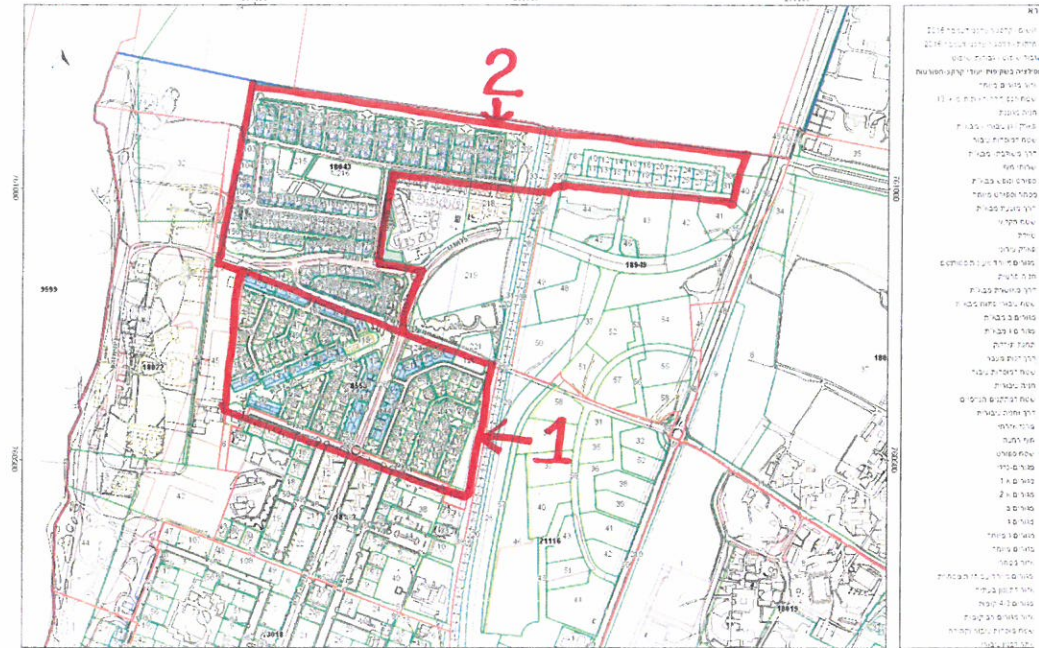
יש חשיבות רבה לשמור על צביון ואופי שכונות אלה שהוקמו כשכונות מגורים המציעות איכות חיים, איכות מגורים, ורווחת דיור.

הנחיות מרחביות – חלק 3 – הנחיות מרחביות למידע להיתר

נספח א' 1

החלטה לקביעת מתחמים על פי תקנה 2(א9) (ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

דאגת הרווחים



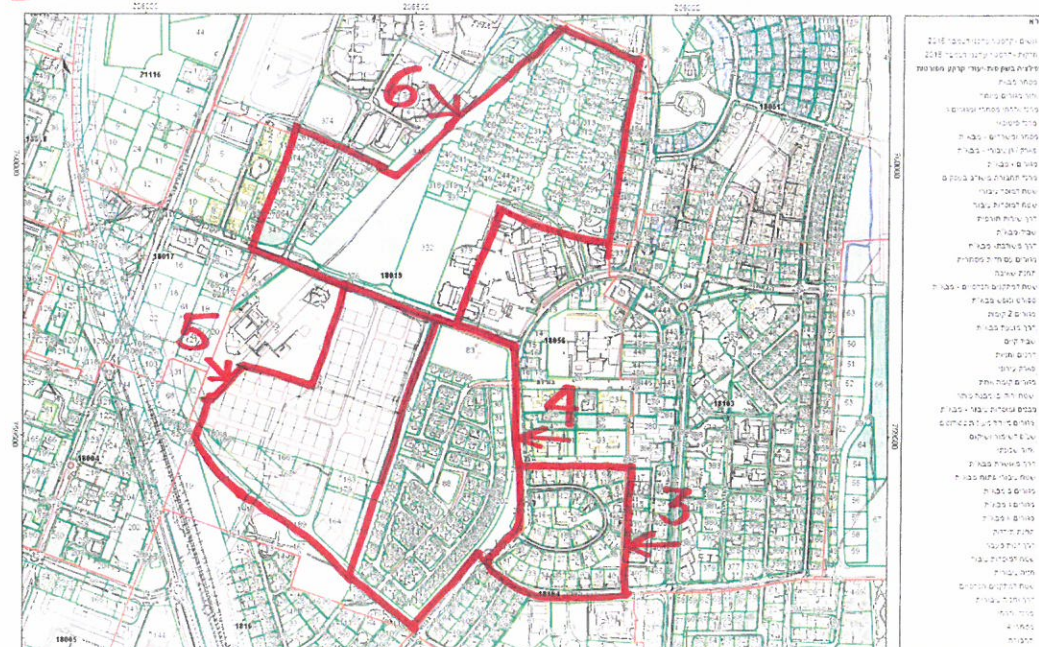
- תק"א**
- אזורי תוכנית 2016
 - אזורי תוכנית 2018
 - אזורי תוכנית 2019
 - אזורי תוכנית 2020
 - אזורי תוכנית 2021
 - אזורי תוכנית 2022
 - אזורי תוכנית 2023
 - אזורי תוכנית 2024
 - אזורי תוכנית 2025
 - אזורי תוכנית 2026
 - אזורי תוכנית 2027
 - אזורי תוכנית 2028
 - אזורי תוכנית 2029
 - אזורי תוכנית 2030
 - אזורי תוכנית 2031
 - אזורי תוכנית 2032
 - אזורי תוכנית 2033
 - אזורי תוכנית 2034
 - אזורי תוכנית 2035
 - אזורי תוכנית 2036
 - אזורי תוכנית 2037
 - אזורי תוכנית 2038
 - אזורי תוכנית 2039
 - אזורי תוכנית 2040
 - אזורי תוכנית 2041
 - אזורי תוכנית 2042
 - אזורי תוכנית 2043
 - אזורי תוכנית 2044
 - אזורי תוכנית 2045
 - אזורי תוכנית 2046
 - אזורי תוכנית 2047
 - אזורי תוכנית 2048
 - אזורי תוכנית 2049
 - אזורי תוכנית 2050

מסלול: 1:5000 ק"מ | תאריך: 2016 | חלק: 3 | חלק: 1 | חלק: 2 | חלק: 3 | חלק: 4 | חלק: 5 | חלק: 6 | חלק: 7 | חלק: 8 | חלק: 9 | חלק: 10 | חלק: 11 | חלק: 12 | חלק: 13 | חלק: 14 | חלק: 15 | חלק: 16 | חלק: 17 | חלק: 18 | חלק: 19 | חלק: 20 | חלק: 21 | חלק: 22 | חלק: 23 | חלק: 24 | חלק: 25 | חלק: 26 | חלק: 27 | חלק: 28 | חלק: 29 | חלק: 30 | חלק: 31 | חלק: 32 | חלק: 33 | חלק: 34 | חלק: 35 | חלק: 36 | חלק: 37 | חלק: 38 | חלק: 39 | חלק: 40 | חלק: 41 | חלק: 42 | חלק: 43 | חלק: 44 | חלק: 45 | חלק: 46 | חלק: 47 | חלק: 48 | חלק: 49 | חלק: 50 | חלק: 51 | חלק: 52 | חלק: 53 | חלק: 54 | חלק: 55 | חלק: 56 | חלק: 57 | חלק: 58 | חלק: 59 | חלק: 60 | חלק: 61 | חלק: 62 | חלק: 63 | חלק: 64 | חלק: 65 | חלק: 66 | חלק: 67 | חלק: 68 | חלק: 69 | חלק: 70 | חלק: 71 | חלק: 72 | חלק: 73 | חלק: 74 | חלק: 75 | חלק: 76 | חלק: 77 | חלק: 78 | חלק: 79 | חלק: 80 | חלק: 81 | חלק: 82 | חלק: 83 | חלק: 84 | חלק: 85 | חלק: 86 | חלק: 87 | חלק: 88 | חלק: 89 | חלק: 90 | חלק: 91 | חלק: 92 | חלק: 93 | חלק: 94 | חלק: 95 | חלק: 96 | חלק: 97 | חלק: 98 | חלק: 99 | חלק: 100

נספח א' 2

החלטה לקביעת מתחמים על פי תקנה 2(א9) (ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

דאגת הרווחים



- תק"א**
- אזורי תוכנית 2016
 - אזורי תוכנית 2018
 - אזורי תוכנית 2019
 - אזורי תוכנית 2020
 - אזורי תוכנית 2021
 - אזורי תוכנית 2022
 - אזורי תוכנית 2023
 - אזורי תוכנית 2024
 - אזורי תוכנית 2025
 - אזורי תוכנית 2026
 - אזורי תוכנית 2027
 - אזורי תוכנית 2028
 - אזורי תוכנית 2029
 - אזורי תוכנית 2030
 - אזורי תוכנית 2031
 - אזורי תוכנית 2032
 - אזורי תוכנית 2033
 - אזורי תוכנית 2034
 - אזורי תוכנית 2035
 - אזורי תוכנית 2036
 - אזורי תוכנית 2037
 - אזורי תוכנית 2038
 - אזורי תוכנית 2039
 - אזורי תוכנית 2040
 - אזורי תוכנית 2041
 - אזורי תוכנית 2042
 - אזורי תוכנית 2043
 - אזורי תוכנית 2044
 - אזורי תוכנית 2045
 - אזורי תוכנית 2046
 - אזורי תוכנית 2047
 - אזורי תוכנית 2048
 - אזורי תוכנית 2049
 - אזורי תוכנית 2050

מסלול: 1:5000 ק"מ | תאריך: 2016 | חלק: 3 | חלק: 1 | חלק: 2 | חלק: 3 | חלק: 4 | חלק: 5 | חלק: 6 | חלק: 7 | חלק: 8 | חלק: 9 | חלק: 10 | חלק: 11 | חלק: 12 | חלק: 13 | חלק: 14 | חלק: 15 | חלק: 16 | חלק: 17 | חלק: 18 | חלק: 19 | חלק: 20 | חלק: 21 | חלק: 22 | חלק: 23 | חלק: 24 | חלק: 25 | חלק: 26 | חלק: 27 | חלק: 28 | חלק: 29 | חלק: 30 | חלק: 31 | חלק: 32 | חלק: 33 | חלק: 34 | חלק: 35 | חלק: 36 | חלק: 37 | חלק: 38 | חלק: 39 | חלק: 40 | חלק: 41 | חלק: 42 | חלק: 43 | חלק: 44 | חלק: 45 | חלק: 46 | חלק: 47 | חלק: 48 | חלק: 49 | חלק: 50 | חלק: 51 | חלק: 52 | חלק: 53 | חלק: 54 | חלק: 55 | חלק: 56 | חלק: 57 | חלק: 58 | חלק: 59 | חלק: 60 | חלק: 61 | חלק: 62 | חלק: 63 | חלק: 64 | חלק: 65 | חלק: 66 | חלק: 67 | חלק: 68 | חלק: 69 | חלק: 70 | חלק: 71 | חלק: 72 | חלק: 73 | חלק: 74 | חלק: 75 | חלק: 76 | חלק: 77 | חלק: 78 | חלק: 79 | חלק: 80 | חלק: 81 | חלק: 82 | חלק: 83 | חלק: 84 | חלק: 85 | חלק: 86 | חלק: 87 | חלק: 88 | חלק: 89 | חלק: 90 | חלק: 91 | חלק: 92 | חלק: 93 | חלק: 94 | חלק: 95 | חלק: 96 | חלק: 97 | חלק: 98 | חלק: 99 | חלק: 100

3. מדיניות הועדה בייעוד מגורים א' על פי תכנית ג/3658

3.1 מדיניות בנושא חניה

3.1.1 רקע

1. בשנים 1950-1953 הוקמו שיכוני המזרח. בתקופה של כ-3 שנים הוקמו 2,000 יחיד לקליטת עליה. כ-1,000 יחידות דיור מתוכם הוקמו כמבנים של קבע, הקיימים ועומדים ברובם עד היום, ונכללים רובם ככולם בייעוד מגורים א' בתכנית ג/3658.
2. תכנית ג/3658 שינתה את תכנית ג/1619 התכנית שהסדירה את המדיניות לשיקום וחיידוש השכונה. ייעוד "מגורים א'" סימן את המרקם שיועד להמשיך ולהתפתח על פי התשתית של השכונה שהוקמה בשנות החמישים של המאה הקודמת. עיקרה של תכנית ג/3658 הוא הגדלת זכויות הבניה בייעוד זה – מגורים א' – מ-35% ל-70% במטרה לאפשר הגדלת הדירות מכ-40-50 מ"ר ל-90-100 מ"ר עיקרי (לשטחים אלה הוספו שטחי שירות בהחלטת הועדה המקומית, בשנת 2009).
3. המגרשים בייעוד זה הוקצו ברובם להקמת בניינים בני 4 יחידות דיור במבנה דו קומתי. מספר מגרשים הוקצו להקמת 2 יחידות דיור (מבנה חד קומתי), ומספר מגרשים מצומצם לבניה טורית – במבנה חד קומתי ובמבנה דו קומתי.
4. יחידות הדיור שהוקמו היו קטנות מאוד. הגדולות שבהן הגיעו לגודל של 32 מ"ר ליחידה אחת. היחידות עצמן הוקמו בשיטות בניה מיושנות מאוד, באיכות נמוכה, כפועל ישיר מתקופת החירום והצנע בה הוקמו.
5. חלק מיחידות הדיור שהוקמו הורחבו במהלך השנים בתוספות חלקיות והדרגתיות. מאפייני תוספות הבניה:
 - תוספות פרטניות של כל דירה בנפרד מבלי להתייחס לבניין או למגרש בשלמותו.
 - בוצעו ללא חיזוק המבנה לעמידה ברעידות אדמה ובהתעלמות מהתקן.
 - בוצעו ללא התייחסות לחזות הכוללת של המבנה - אסתטיקה, חומרים עיצוביים.
 - התעלמו מהיבטי השימוש בחצר המשותפת, גישות, ניקוז, גינון וטיפוח.
6. למרות ההרחבות שבוצעו במהלך יותר מ-60 שנים מאז הקמת השכונה עדין נותרו בשכונה יחידות דיור קטנות רבות מאוד! כ-20% מהדירות הקיימות בייעוד קרקע זה, שטחן הכולל קטן מ-50 מ"ר (!!!).
7. לאחרונה מסתמנת מגמה של הגשת בקשות להקלה לתוספת יחידות דיור במגרשים אלה. במרבית הבקשות מבוקש פיצול של אחת מיחידות הדיור הקיימות במבנה, ל-2 יחידות, כאשר כל אחת מהיחידות הללו קטנות מאוד (50-60 מ"ר עיקרי ושירות). הרושם שמתקבל הוא שקיימת מוטיבציה כלכלית לפיצול יחידה אחת "רגילה" לשתי יחידות קטנות. הרושם שמדובר בבניה להשקעה המיועדת להשכרה. (שכר דירה שמתקבל משתי יחידות קטנות גבוה יותר משכר דירה שמתקבל מיחידה אחת גדולה בשטח הזהה לה).
8. בנושא תחבורה וחניה, ראו רקע ונתונים במדיניות החניה במגרשים בייעוד זה.

3.1.2 המדיניות

1. לאחר ששנים רבות אזורים אלה היו אזורים לשיקום מדיניות הועדה היא להמשיך לעודד את השיקום וההתחדשות של אזור מגורים זה, באופן שיאפשר כניסה של אוכלוסייה חזקה ומבוססת, של מגורי משפחות. כדי לאפשר שיקום והתחדשות השכונה יש להבטיח את רווחת הדיור במגורים, איכות הבניה, ועיצובה, ופתרונות גישה וחניה ותשתיות ציבוריות. בעשר השנים האחרונות העירייה השקיעה עשרות מיליוני שקלים

- בחידוש תשתיות הדרכים, הוספת מקומות חניה ושיפור הסדרי התנועה באופן שיאפשר מקסום מקומות חניה צביריים לאורך הרחובות, שיקום השטחים הצביריים הפתוחים, ובנייני הציבור.
2. מתן אפשרות לפיצול יחידות דיור, תוספת יחידות דיור קטנות, שתתוסף ליחידות הדיור הקטנות הקיימות יביא את שיעור יחידות הדיור הקטנות בשטח כולל של עד 50 מ"ר מ- 20% הקיים היום לכ- 37%. (חושב על סמך נתוני שיכון 4 ושיכון 2).
3. מדיניות הועדה היא להקטין את מספר יחידות הדיור הקטנות, להביא להגדלת רווחת הדיור בשכונה באופן שיעודד כניסה של אוכלוסיה מבוססת וחזקה כחלק מהמדיניות לחיזוק כללי של העיר, העלאת הרמה הסוציו-כלכלית וחיזוק הבסיס הכלכלי של הרשות.
4. התשתיות הקיימות בשכונה אינן מתאימות להגדלת מספר יחידות הדיור, (דרכים, חניות, מבני ציבור, שצפ"ים וכד'), ואין מקום להגדלת מספר יחידות הדיור. קיימת מצוקה של חניה ונגישות. היצע החניות הציבוריות נותן מענה רק עבור מחצית מיחידות הדיור הקיימות. אין מקום להוסיף יחידות דיור תוך החרפת מצוקת החניה הקיימת, ופגיעה ברווחת יחידות הדיור הנוטרות.
5. במבנים הקיימים בשכונה בייעוד זה קיימות בעיות קשות של איכות הבניה, בטיחותה, התאמתה לתקנים, העיצוב של המבנים, הטיפול של הגדרות והחצרות, והשכונה דורשת שיקום. תוספת יחידת דיור יכולה להוות תמריץ לטיפול במפגעים ובעיות שקיים אינטרס ציבורי ממשי לטפל בהם – כגון, חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ואיכותיים תחתם, פתרון בעיית חניה ותשתיות, פתרון מיגון, חידוש העיצוב והטיפול של המבנים וחידוש החצרות.
- רק בנסיבות בהם תוספת יחידת הדיור מקדמת אינטרסים ברורים אלה, ובהוספתה מצמצמים למינימום את הנטל על התשתיות, ניתן לשקול הוספת יחידת דיור חדשה.
6. סיכום המדיניות לעיל משמעותו היא כי הועדה המקומית מתנגדת להוספת יחידות דיור בהליך הקלה בייעוד קרקע זה אלא אם כן מתקיימים כל התנאים הבאים:
- a. המבנה כולו נהרס ובמקומו מוקם מבנה חדש.
רק במקרים בהם המבנה הקיים במגרש מאפשר את מילוי התנאים הנוספים שלהלן, תבדק אפשרות של חיזוק של המבנה הקיים כולו באופן מלא לעמידה בדרישות התקן נגד רעידות אדמה. (המבנה בשלמותו) ברמה שוות ערך להריסה ובניית מבנה חדש על פי התקן.
- b. גודל מינימלי של היחידות:
ליחידת הדיור החדשה – 90 מ"ר שטח עיקרי.
גודל מינימלי ליחידות הדיור הקיימות – 100 מ"ר שטח עיקרי.
(גודל היחידות המינימלי המאפיין את הייעוד ל- 4 יחידות דיור (בצירוף הקלות בשטח 2.5%+6%).
- c. מוצג פתרון חניה מלא לכל יחידות הדיור במגרש, תוך פגיעה מינימלית במקומות החניה הציבוריים הקיימים (כלומר פתרון למינימום 5 מקומות חניה בתוך המגרש על חשבון הפחתה של עד מקסימום מקום חניה ציבורי אחד).
- d. מתן פתרונות מיגון תקינים על פי דרישות פיקוד העורף.

3.2 מדיניות בנושא תוספת יחידות דיור בהקלה

3.2.1 רקע

7. בשנים 1950-1953 הוקמו שיכוני המזרח. בתקופה של כ-3 שנים הוקמו 2,000 יחיד לקליטת עליה. כ-1,000 יחידות דיור מתוכם הוקמו כמבנים של קבע, הקיימים ועומדים ברובם עד היום, ונכללים רובם ככולם בייעוד מגורים א' בתכנית ג/3658.
8. תכנית ג/3658 שינתה את תכנית ג/1619 התכנית שהסדירה את המדיניות לשיקום וחדוש השכונה. ייעוד "מגורים א'" סימן את המרקם שיועד להמשיך ולהתפתח על פי התשתית של השכונה שהוקמה בשנות החמישים של המאה הקודמת. עיקרה של תכנית ג/3658 הוא הגדלת זכויות הבניה בייעוד זה – מגורים א' – מ-35% ל-70% במטרה לאפשר הגדלת הדירות מכ-40-50 מ"ר ל-90-100 מ"ר עיקרי (לשטחים אלה הוספו שטחי שירות בהחלטת הוועדה המקומית, בשנת 2009).
9. המגרשים בייעוד זה הוקצו ברובם להקמת בניינים בני 4 יחידות דיור במבנה דו קומתי. מספר מגרשים הוקצו להקמת 2 יחידות דיור (מבנה חד קומתי), ומספר מגרשים מצומצם לבניה טורית – במבנה חד קומתי ובמבנה דו קומתי.
10. יחידות הדיור שהוקמו היו קטנות מאוד. הגדולות שבהן הגיעו לגודל של 32 מ"ר ליחידה אחת. היחידות עצמן הוקמו בשיטות בניה מיושנות מאוד, באיכות נמוכה, כפועל ישיר מתקופת החירום והצנע בה הוקמו.
11. חלק מיחידות הדיור שהוקמו הורחבו במהלך השנים בתוספות חלקיות והדרגתיות. מאפייני תוספות הבניה:
 - תוספות פרטניות של כל דירה בנפרד מבלי להתייחס לבניין או למגרש בשלמותו.
 - בוצעו ללא חיזוק המבנה לעמידה ברעידות אדמה ובהתעלמות מהתקן.
 - בוצעו ללא התייחסות לחזות הכוללת של המבנה - אסתטיקה, חומרים עיצוביים.
 - התעלמו מהיבטי השימוש בחצר המשותפת, גישות, ניקוז, גינון וטיפוח.
12. למרות ההרחבות שבוצעו במהלך יותר מ-60 שנים מאז הקמת השכונה עדין נותרו בשכונה יחידות דיור קטנות רבות מאוד! כ-20% מהדירות הקיימות בייעוד קרקע זה, שטחן הכולל קטן מ-50 מ"ר (!!!).
13. לאחרונה מסתמנת מגמה של הגשת בקשות להקלה לתוספת יחידות דיור במגרשים אלה. במרבית הבקשות מבוקש פיצול של אחת מיחידות הדיור הקיימות במבנה, ל-2 יחידות, כאשר כל אחת מהיחידות הללו קטנות מאוד (50-60 מ"ר עיקרי ושירות). הרושם שמתקבל הוא שקיימת מוטיבציה כלכלית לפיצול יחידה אחת "רגילה" לשתי יחידות קטנות. הרושם שמדובר בבניה להשקעה המיועדת להשכרה. (שכר דירה שמתקבל משתי יחידות קטנות גבוה יותר משכר דירה שמתקבל מיחידה אחת גדולה בשטח הזהה להן).
14. בנושא תחבורה וחניה, ראו רקע ונתונים במדיניות החניה במגרשים בייעוד זה.

3.2.2 המדיניות

1. לאחר ששנים רבות אזורים אלה היו אזורים לשיקום מדיניות הוועדה היא להמשיך לעודד את השיקום וההתחדשות של אזור מגורים זה, באופן שיאפשר כניסה של אוכלוסייה חזקה ומבוססת, של מגורי משפחות. כדי לאפשר שיקום והתחדשות השכונה יש להבטיח את רווחת הדיור במגורים, איכות הבניה, ועיצובה, ופתרונות גישה וחניה ותשתיות ציבוריות. בעשר השנים האחרונות העירייה השקיעה עשרות מיליוני שקלים בחידוש תשתיות הדרכים, הוספת מקומות חניה ושיפור הסדרי התנועה באופן שיאפשר מקסום מקומות חניה צביריים לאורך הרחובות, שיקום השטחים הציבוריים הפתוחים, ובנייני הציבור.

2. מתן אפשרות לפיצול יחידות דיור, תוספת יחידות דיור קטנות, שתתוסף ליחידות הדיור הקטנות הקיימות יביא את שיעור יחידות הדיור הקטנות בשטח כולל של עד 50 מ"ר מ- 20% הקיים היום לכ- 37%. (חושב על סמך נתוני שיכון 4 ושיכון 2).
3. מדיניות הועדה היא להקטין את מספר יחידות הדיור הקטנות, להביא להגדלת רווחת הדיור בשכונה באופן שיעודד כניסה של אוכלוסיה מבוססת וחזקה כחלק מהמדיניות לחיזוק כללי של העיר, העלאת הרמה הסוציו-כלכלית וחיזוק הבסיס הכלכלי של הרשות.
4. התשתיות הקיימות בשכונה אינן מתאימות להגדלת מספר יחידות הדיור, (דרכים, חניות, מבני ציבור, שצפ"ים וכד'), ואין מקום להגדלת מספר יחידות הדיור. קיימת מצוקה של חניה ונגישות. היצע החניות הציבוריות נותן מענה רק עבור מתצית מיחידות הדיור הקיימות. אין מקום להוסיף יחידות דיור תוך החרפת מצוקת החניה הקיימת, ופגיעה ברווחת יחידות הדיור הנוותרות.
5. במבנים הקיימים בשכונה ביעוד זה קיימות בעיות קשות של איכות הבניה, בטיחותה, התאמתה לתקנים, העיצוב של המבנים, הטיפול של הגדרות והחצרות, והשכונה דורשת שיקום. תוספת יחידת דיור יכולה להוות תמריץ לטיפול במפגעים ובעיות שקיים אינטרס ציבורי ממשי לטפל בהם – כגון, חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ואיכותיים תחתם, פתרון בעיית חניה ותשתיות, פתרון מיגון, חידוש העיצוב והטיפול של המבנים וחיידוש החצרות.
- רק בנסיבות בהם תוספת יחידת הדיור מקדמת אינטרסים ברורים אלה, ובהוספתה מצמצמים למינימום את הנטל על התשתיות, ניתן לשקול הוספת יחידת דיור חדשה.
6. סיכום המדיניות לעיל משמעותו היא כי הועדה המקומית מתנגדת להוספת יחידות דיור בהליך הקלה ביעוד קרקע זה אלא אם כן מתקיימים כל התנאים הבאים:
 - a. המבנה כולו נהרס ובמקומו מוקם מבנה חדש. רק במקרים בהם המבנה הקיים במגרש מאפשר את מילוי התנאים הנוספים שלהלן, תבדק אפשרות של חיזוק של המבנה הקיים כולו באופן מלא לעמידה בדרישות התקן נגד רעידות אדמה. (המבנה בשלמותו) ברמה שוות ערך להריסה ובניית מבנה חדש על פי התקן.
 - b. גודל מינימלי של היחידות:
 - ליחידת הדיור החדשה – 90 מ"ר שטח עיקרי.
 - גודל מינימלי ליחידות הדיור הקיימות – 100 מ"ר שטח עיקרי. (גודל היחידות המינימלי המאפיין את הייעוד ל- 4 יחידות דיור (בצירוף הקלות בשטח 2.5%+6%).
 - c. מוצג פתרון חניה מלא לכל יחידות הדיור במגרש, תוך פגיעה מינימלית במקומות החניה הציבוריים הקיימים (כלומר פתרון למינימום 5 מקומות חניה בתוך המגרש על חשבון הפחתה של עד מקסימום מקום חניה ציבורי אחד).
 - d. מתן פתרונות מיגון תקינים על פי דרישות פיקוד העורף.



<p>חתימת יו"ר הוועדה</p> <p>זאב נוימן מימ' וסגן ראש העיר עכו</p> 	<p>חתימת מהנדס הוועדה:</p> <p>אדרי די"ר מיכל סזפר מהנדסת חוועדה המקומית עכו</p> 
<p>תאריך</p> <p>19.04.2016</p>	<p>תאריך</p> <p>18. 4. 2016</p>

