

מסמך הנחיות מרחביות לאישור הועדה המקומית בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה (תיקון 101)



מסמך שאושר בוועדה המקומית

5.6.18



5.....	מבוא
5.....	הנושאים הכלולים במסמך
5.....	אופן עריכת המסמך
6.....	מבנה המסמך
7.....	מעקב אחר עדכון
8.....	פרק א' - הנחיות כלל עירוניות
8.....	1. עיצוב
8.....	1.1 חזיתות
8.....	1.2 חומרי גמר וצבע
8.....	1.3 גג משופע
9.....	1.4 גג שטוח
9.....	1.5 חזית חמישית בגג שטוח
9.....	1.6 מרפסות
10.....	1.7 סורגים
10.....	1.8 מערכת מזוג אויר
10.....	1.9 מערכת סולרית
10.....	1.10 מתקן פוטו-וולטאי
10.....	1.11 אמצעי אוורור במבנה
11.....	1.12 מתקני טיפול בריח ועשן בבתי קפה ומסעדות
11.....	1.13 מתקן לפחי אשפה
11.....	1.14 שילוט במבנה מגורים
11.....	1.15 שילוט בנושא שימור
12.....	1.16 שילוט בחזית מסחרית
12.....	1.17 שילוט במבנה מסחרי
12.....	1.18 אמצעי קירוי והצללה (לרבות למצללות וסככות הפטורות מהיתר)
13.....	1.19 אנטנות
13.....	1.20 מתקן שידור
13.....	1.21 מערכות טכניות
13.....	1.22 קולונדה בחזית מסחרית
13.....	1.23 מרתפים
13.....	1.24 מרחק בין בניינים
14.....	2. מבני עזר
14.....	2.1 סגירה עונתית (סגירת חורף)
14.....	2.2 מחסנים
15.....	2.3 סככת חניה

מסמך הנחיות מרחביות – בת ים

15.....	2.4 ביתן לשומר	2.4
15.....	2.5 מתקני חניה מכאניים/ מעליות חניה	2.5
15.....	2.6 מבנה זמני	2.6
17.....	3. פיתוח שטחים פתוחים פרטיים	3
17.....	3.1 מפלסי פיתוח	3.1
17.....	3.2 נטיעות	3.2
17.....	3.3 גדרות	3.3
18.....	3.4 מחסום ושער	3.4
18.....	3.5 ריצוף באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום עפ"י תמ"א 34 ב 4	3.5
19.....	3.6 דקים	3.6
19.....	3.7 התארגנות באתר בניה	3.7
19.....	3.8 רחבת כיבוי אש	3.8
19.....	3.9 מנופים	3.9
20.....	4. חניה	4
20.....	4.1 חניה עילית	4.1
20.....	4.2 חניה תת קרקעית	4.2
20.....	4.3 מכפיל חניה	4.3
20.....	4.4 חניית אופניים ואופנועים	4.4
20.....	4.5 חניית נכה	4.5
21.....	4.6 העלאה והורדת תלמידים	4.6
21.....	4.7 חניה תפעולית	4.7
22.....	5. תמ"א 38	5
22.....	5.1 חזיתות	5.1
23.....	5.2 פיתוח	5.2
23.....	5.3 קירוי מדרכות בעת עבודות בניה	5.3
23.....	5.4 איכות סביבה	5.4
24.....	פרק ב' - הנחיות בחלוקה לרובעים	פרק ב'
24.....	רבע צפון מזרח	רבע צפון מזרח
24.....	1.1 הרחבות דיור	1.1
25.....	רבע דרום חדש	רבע דרום חדש
25.....	1. תכנית בניו ועיצוב	1
25.....	1.1 הוראות להגשת התכנית	1.1
25.....	1.2 הוראות לעריכת התכנית	1.2
26.....	2. עיצוב	2
26.....	2.1 העמדת הבניין	2.1
26.....	2.2 מרתפי חניה	2.2
27.....	2.3 קומת הכניסה	2.3
27.....	2.4 חזיתות הבניין וחומרי גמר למגורים ג'2, מסחר ומלונאות	2.4

28.....	מרפסות, מעקות וקורות.....	2.5
28.....	מתקנים טכניים על הגג.....	2.6
28.....	מסתורי כביסה ומתקני מיזוג אויר.....	2.7
28.....	פרגולות.....	2.8
29.....	חזיתות הבניין וחומרי גמר למגורים א' - מגורים במבנים דו-משפחתיים צמודי קרקע.....	2.9
29.....	2.10 הנחיות עיצוב נוספות למסחר.....	
29.....	2.11 הנחיות עיצוב נוספות למלונאות.....	
30.....	3. פיתוח.....	
30.....	3.1 עקרונות תכנון נופי.....	
30.....	3.2 שימור ונטיעת עצים.....	
31.....	3.3 צמחיה.....	
31.....	3.4 רשימת צמחיה מומלצת.....	
32.....	3.5 שימוש במים.....	
32.....	3.6 חומרים ופרטי פיתוח.....	
33.....	3.7 הנחיות פיתוח נוספות לצמודי קרקע.....	
33.....	3.8 הנחיות פיתוח נוספות למלונאות.....	
34.....	4. בניה ירוקה.....	
34.....	4.1 הוראות התכנית לעניין בניה ירוקה.....	
35.....	4.2 הנחיות המדיניות העירונית לבניה ירוקה.....	
35.....	5. מערכת פניאומטית.....	
35.....	5.1 מערכת פניאומטית.....	
37.....	רבע מסחר ועסקים.....	
37.....	1. עיצוב.....	
37.....	1.1 חזיתות.....	
37.....	1.2 חומרי גמר.....	
38.....	1.3 מרתפים.....	
38.....	1.4 קרקע.....	
38.....	1.5 גגות.....	
38.....	1.6 חניה.....	
39.....	2. פיתוח.....	
39.....	2.1 ריצוף – חומרי גמר.....	
39.....	2.2 תחום אירוח עסקים.....	
39.....	2.3 גדרות.....	

מסמך הנחיות מרחביות לאישור הועדה המקומית

בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה (תיקון 101)

מבוא

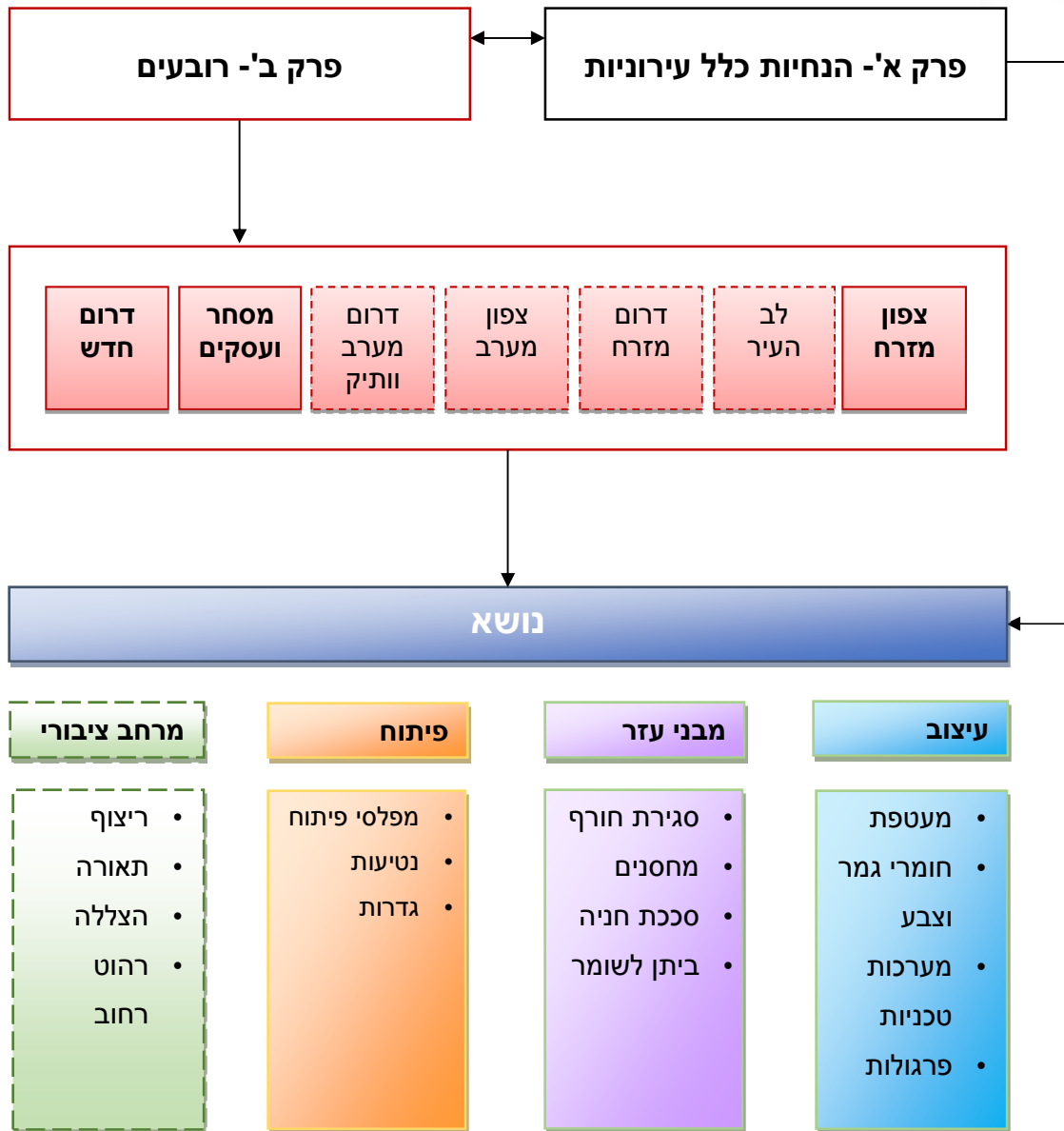
סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה מתיר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה. הנחיות מרחביות הן כלי תכנוני יעיל לשמירה על עיצוב העיר וקידומה בהתאם לחזון העיר. הנחיות אלו אינן מחליפות מידע תכנוני מתוקף תב"ע, אלא מתווספות להוראות התב"ע החלה במקום, ומשלימות הנחיות מרחביות בנושאים מהותיים בקביעת השפה העיצובית במרחב כגון: עיצוב המבנה, פיתוח המגרש, מבני עזר ועוד.

הנושאים הכלולים במסמך

פיתוח	מבני עזר	עיצוב	נושא
פיתוח הקרקע שאינו מיועד לבניה, במרחב הפרטי או הציבורי.	מבנים נלווים למבנה הראשי (יכול שיהיו עצמאיים ומנותקים ממנו).	מבנה עצמו, לרבות מתקנים או מערכות שהם חלק אינטגרלי ממנו או צמודים אליו.	מתייחס ל:
מפלסי פיתוח נטיעות גדרות	סגירה עונתית מחסנים סככת חניה	חזיתות חומרי גמר וצבע מערכות טכניות	סעיפים לדוגמה

אופן עריכת המסמך

ההנחיות ערוכות בחלוקה לשני פרקים עיקריים:
 א'- הנחיות כלל עירוניות – הנחיות החלות על כל העיר.
 ב'- הנחיות בחלוקה לרובעים – הנחיות המתווספות להנחיות כלל עירוניות וייחודיות לרובע.
 אופן עריכת המסמך מאפשר עדכון מעת לעת, בהתאם לחלוקה לפרקים, לנושאים ולסעיפים, בנושאים קיימים או חדשים שיתווספו.



הנחיות לרובע זה - יעודכן בעתיד לפי הצורך.

הנחיות בנושא זה - יעודכן בעתיד לפי הצורך.

מעקב אחר עדכון

תאריך עדכון/אישור	נושא/סעיף	פרוט
15.11.16	מסמך הנחיות מרחביות	אישור הועדה המקומית
5.6.18	עדכון מסמך הנחיות מרחביות	אישור הועדה המקומית

פרק א' - הנחיות כלל עירוניות

1. ההנחיות בפרק זה (מחולקות לפי נושאים) רלבנטיות לכל הרובעים, וחלות בכל העיר אלא אם כן צוין אחרת בפירוט ההנחיה.
2. הנחיות אלו חלות בהעדר הנחיות מפורטות מתב"ע בתוקף.

1. עיצוב

נושא	הנחיות
1.1 חזיתות	<p>א. חזיתות מבנים הפונות לרחוב ראשי (אחד או יותר) ו/או לשצ"פ יעוצבו כחזית ראשית. ככל הניתן, לא ימוקמו מתקנים טכניים, חדרי שירותים, מתקני כביסה וכדומה בחזיתות אלו.</p> <p>ב. עיצוב החזיתות יותאם לסביבה הקרובה, מבחינת פרופורציות המבנה, נפחים, מיקום הפתחים, גבהי המרפסות וכיו"ב.</p> <p>ג. בזיגוג פתחים וקירות מסך – ייעשה שימוש בזכוכיות בעלות רפלקטיביות חיצונית מרבית של 15%.</p> <p>ד. ארגזי תריסים לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.</p> <p>ה. יותקנו מסתורי כביסה לכל הדירות.</p>
1.2 חומרי גמר וצבע	<p>א. גמר המבנים יהיה מחיפוי קשיח בלבד ולא טיח. יותר שליכט צבעוני במקומות מצומצמים, כדוגמת מעקות מרפסות, עד 20% משטח החזיתות.</p> <p>ב. הבניינים יחופו בחומרים עמידים באזור ימי ותידרש בדיקתם ואישורם ע"י מכון התקנים או מעבדה מאושרת.</p> <p>ג. החלופות הבאות מותרות: אבן טבעית (למעט אבן בעיבוד גס), גרניט, גרניט פורצלן, אלומיניום, לוחות דמוי עץ (מתועש), זכוכית וקיר מסך, למעט זכוכית רפלקטיבית או שחורה.</p> <p>ד. במקומות מצומצמים בלבד בחזית יותר: טיח שליכט, טיח קראץ (טיח עמיד בעל טקסטורה).</p> <p>ה. מקדם ההחזרה של חומרי הגמר האטומים יהיה בטווח LRV 0.45-0.6 (LRV -Light Reflectance Value - מקדם ההחזרה, כמות האור בטווח הנראה המוחזר על ידי החומר באחוזים מכלל האור הנופל עליו. למשל LRV 0.4 הוא 40% החזרה ולכן 60% בליעה. הנתון הזה נמצא בשימוש נרחב בתעשיית הצבעים והערך מופיע במניפת הצבעים).</p> <p>ד. לא יותר שימוש בחומרים הבאים: פסיפס, טיח רגיל, קרמיקה.</p>
1.3 גג משופע	<p>א. בגג משופע מתוקף תב"ע מאושרת החלה במקום – יותר גג רעפים בלבד או חומר המדמה רעפים.</p>

<p>ב. במקרה של הוספת חדר על הגג - יותר בנוסף לגג בטון, גג משופע מחומר קל דוגמת אסכורית או פח, ובלבד שקיימת הסתרה ע"י מעקה בנוי היקפי.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול את חלל הגג ויתוכנן כך שיתאים להתקנת מתקנים טכניים דוגמת דוד שמש.</p>	
<p>א. תכנון מפלס גג שטוח יאפשר מיקומם של מתקנים טכניים הנדרשים לתפעול הבניין ולתפקוד יחידות הדיור.</p> <p>ב. תתאפשר גישה בטוחה ונוחה לצורך תחזוקה עבור כל דייר.</p> <p>ג. מעקה גג – יתוכנן כך שלא יפגע בתפקוד תקין של המתקנים הטכניים.</p> <p>ד. מעקה הגג העליון יתוכנן כמעקה בנוי הממשיך את החזית. במקרה שמעקה הגג מסתיר את קולטי השמש, ומבנה הגג או שטחו אינם מאפשרים התקנת קולטים במרחק ממעקה הגג, ניתן באופן נקודתי להתקין מעקה "שקוף" – דוגמת מוטות ברזל מגולוון/אלומיניום, או זכוכית - ובלבד שהקולט לא יראה מהרחוב.</p> <p>ה. חזית חמישית – תינתן תשומת לב עיצובית לגגות מבנים הנצפים ממבנים סמוכים.</p> <p>ו. שטחי הגג יהיו מוצלים או בעלי מקדם ההחזרה LRV גבוה מ 0.65 - במידה והגג נשאר לא מרוצף יש למלא אותו בחצץ לבן או לצבוע את יריעות האיטום בלבן או להשתמש ביריעות איטום לבנות. במידה והגג מרוצף יש להצל אותו או להשתמש במרצפות בהירות. הקריטריון מתאים לדרישות התקן לבניה ירוקה.</p>	<p>1.4 גג שטוח</p>
<p>א. בכל גג יינתן פתרון עיצובי באמצעות גיבון או חומרי גמר כגון ריצוף בהיר, חלוקי נחל או חצץ לבן.</p> <p>ב. לא יותר גימור גג בזפת ו/או ביריעות ביטומניות חשופות.</p>	<p>1.5 חזית חמישית בגג שטוח</p>
<p>א. בבניה חדשה - לא תותר סגירת מרפסות מכל חומר.</p> <p>ב. המרפסות יתוכננו בחפיפה אחת מעל השנייה.</p> <p>ג. בתוספת מרפסות למבנה יצבע הבניין בכללותו בגוון אחיד, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים, מרפסות ועמודים שבהם תותר צביעה בגוון אחר המשתלב עם הגוון הכולל של הבניין.</p> <p>ד. במרפסות "קופצות" העדיפות הנה לקורה מקשרת ליצירת רצף ויזואלי.</p> <p>ה. מעקה המרפסת – יותר שימוש בחומרים הבאים: בנוי - בגמר זהה למבנה, זכוכית, נירוסטה, ברזל מגולוון עמיד באזור ימי.</p> <p>ו. במימוש זכויות לתוספת מרפסות תידרש בנייתן בו זמנית באגף שלם ולכל גובה המבנה באותה חזית. לחילופין, תתאפשר בניית מערכת קורות כוללת, שבתוכה ישולבו מרפסות לביצוע עתידי.</p> <p>ז. מרפסת גג לא תבלוט מעבר לקונטור הקומה שתחתיה או לקונטור המרפסות שתחתיה.</p>	<p>1.6 מרפסות</p>

<p>ח. לא תותר תליית מזגנים על דופן מרפסות חדשות. מזגנים יועתקו למסתור בחזיתות צד.</p>	
<p>א. פרט וגוון הסורגים המוצעים יהוו חלק מהבקשה להיתר. ב. החלפה של סורג תתאפשר בדגם דומה לקיים בהיתר או בפועל. ג. העיצוב (גובה, סגנון) בהתאם לת"י 1635. ד. בבניין משותף - יש לשמור על אחידות עיצוב הסורגים (חומר, גוון וסגנון) בכל המרפסות ובכל חזיתות/אגפי הבניין.</p>	<p>1.7 סורגים</p>
<p>א. בבניין משותף – יש להגדיר בהיתר הבנייה מקום ייעודי להתקנת מערכת מיזוג אויר כשהיא מוסתרת במסתור הכביסה – מסוג GRC או אלומיניום או סוג אחר בעל עמידות לסביבה הימית - לכל גובה המבנה, או על גג הבניין כך שאינה נצפית ממפלס הרחוב. ב. מערכת מיזוג מרכזית על הגג – תוסתר מכל הכוונים. ג. בבניה צמודת קרקע או בדירות גן – ניתן למקם גם במפלס הקרקע, באופן שהמערכת אינה נצפית ממפלס הרחוב וממגרש שכן. ד. בבניה חדשה - את הצנרת המובילה למזגנים ומהם יש למקם בתוך פירים המהווים חלק מהמבנה. ה. בבניה קיימת ובמקרים בהם לא קיימת אפשרות להקמת פירים - יש למקם את הצנרת בפרופילים מיוחדים להסתרה, בקווים אופקיים ואנכיים בלבד, בגוון המבנה ובחזית צד ו/או אחורית. ו. לא תותר התקנת מזגנים ומעבר צנרת בחזית קדמית.</p>	<p>1.8 מערכת מזוג אויר</p>
<p>א. בהיתר הבנייה יוגדר מקום ייעודי עבור דוד שמש וקולטים. ב. בגג משופע יונחו דוד השמש בחלל הגג במקום מוסתר, והקולטים בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכיוון שיפוע הגג. ג. בגג שטוח יונחו דוד השמש והקולטים במפלס הגג, לא יבלטו מעבר למעקה הגג, כך שלא יהיה ניתן לראותם מהרחוב.</p>	<p>1.9 מערכת סולרית</p>
<p>א. התקנת מתקנים פוטו וולטאים תתאפשר רק אם אינם מסנוורים את השוהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. ב. המתקנים ישולבו במבנים בהיבט אדריכלי.</p>	<p>1.10 מתקן פוטו-וולטאי</p>
<p>א. אמצעי אוורור עבור חדרי טרפו, גנרטור חירום וחניונים יתוכננו ככל הניתן כחלק אינטגרלי מהמבנה. ב. הכנסת והוצאת אוויר תתאפשר בפיתוח השטח/הסביבה ללא בליטות מעל פני הקרקע. ג. ככלל, פתחי האוורור לא יופנו אל הרחוב / המרחב הציבורי או לחזית הראשית ד. מתקני האוורור מחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון או מרפסת. ניתן להתקרב לחלונות עד 5 מ' ובתנאי</p>	<p>1.11 אמצעי אוורור במבנה</p>

<p>ה. פליטת אויר מגנרטור חירום תבוצע בגג העליון. שיותקנו במתקני האוורור מסננים מתאימים.</p>	
<p>א. מתקני טיפול בריח ועשן ומפרידי שומנים עבור מסעדות ובתי קפה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה, ויוסותרו כך שלא יהיה ניתן לראותן מהרחוב. במבנים קיימים יוסתרו המתקנים באלמנט המשתלב עם המבנה ובגוון של המבנה. ב. יציאת צנרת אוורור תמוקם בגג העליון של המבנה. ג. ככל שמתאפשר, יותקנו המערכות בעורף המבנה ולא בחזית קדמית של המבנה. ד. ככל שהמפוחים יותקנו מחוץ לבית העסק, יותקן משתיק קול למפוח.</p>	<p>1.12 מתקני טיפול בריח ועשן בבתי קפה ומסעדות</p>
<p>א. יש לעמוד בדרישות המפורטות במפרט אשפה 2016 הנמצא בקישור זה ב. מתקן עבור פחי אשפה, שאינו חלק מהמבנה, ימוקם בתחום המגרש, בחצר, מוצנע ככל האפשר, או בתוך נישות בגדר הקדמית. ג. יש לוודא גישה נוחה ורחבה לפינוי המתקן מהמדרכה ועד למקום המתקן. ד. כמות מכלי האצירה, מידות וגודל מינימלי של חדרים ומיכלי אצירה יהיו עפ"י מפרט ביתני אשפה של עיריית בת ים הנמצא בקישור זה. ה. בבניה חדשה - חדרי אשפה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ועפ"י המפרט לביתני אשפה של עיריית בת ים. פנים החדר יחופה בקרמיקה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה. חדרי האשפה יתוכננו לאצירת שני זרמים נוספים לפחות, וימוקמו בחזית צדית או אחורית. דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על החזיתות של הבניין. ו. בבניה חדשה הכוללת מרתפים- פינוי האשפה יבוצע בקומת המרתף העליונה או בקומת הקרקע הממוקמת בעורף ומוסתרת, ככל הניתן.</p>	<p>1.13 מתקן לפחי אשפה</p>
<p>א. יש להתקין שלט המציין את מספר הבית בחזית הפונה לרחוב בהתאם לפרט הנמצא בקישור זה.</p>	<p>1.14 שילוט במבנה מגורים</p>
<p>א. יש לפעול בהתאם להנחיות ועדת השימור.</p>	<p>1.15 שילוט בנושא שימור</p>

<p>א. שילוט מסחרי או שיווקי לא יותר מעל גובה הקומה המסחרית. ב. ניתן יהיה להתקין שילוט בחזית הסוכך / המבנה בהתאם לחוק עזר לשילוט. ג. שילוט בקולונדה בחזית מסחרית יותקן במיקום אחיד לכל הבניין ויהיה בעל אופי אחיד לעניין סוג החומר וגודל השלט.</p>	<p>1.16 שילוט בחזית מסחרית</p>
<p>א. במבנה המיועד למסחר כגון מבנה משרדים או קניון – יותר שילוט מסחרי או שיווקי בחזית הנצפית מהרחוב (קדמית או צדית), בגובה אחיד .</p>	<p>1.17 שילוט במבנה מסחרי</p>
<p>א. הגדרות: 1. גגון – מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח אטום. 2. סוכך (מרקיזה) – מתקן מתקפל, ללא עמודים, עשוי בד או חומר פלסטי לקירוי והצללה. 3. מצללה (פרגולה) - מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו. 4. סככת צל – קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעות מזג אוויר. מרקיזה לא תחשב כסככת צל.</p>	<p>1.18 אמצעי קירוי והצללה (לרבות למצללות וסככות הפטורות מהיתר)</p>
<p>ב. לא תותר בניית קירות, או כל סגירה ורטיקלית של אמצעי ההצללה. ג. לא יותר כיסוי על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה. ד. רוחבו של גגון לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה שעליה הוא מגן. ה. הקמת גגון ו/או מצללה ו/או סככת צל תותר על גבי הקרקע בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. ו. לא תותר סככת צל על גג המבנה. ז. התקנת סוכך ו/או מצללה אפשרית גם במרפסות בבניין משותף מומלץ לשמור על מראה אחיד. ח. סוככי צל רשת וכד' - לא ניתן יהיה לפרוס בקו בניין קידמי. הגבלה זו אינה חלה בשטחי ציבור (דוגמת גני ילדים) ושצפ"ים. ט. המצללה תיבנה צמוד למבנה קיים, בגובה מקסימלי של 2.40 מ' וללא שיפוע. י. מצללות תהיינה מעץ או מתכת ותצבענה בגוון מתאים לחזית הבניין. יא. המפלס העליון של המצללה לא יעלה מעל מפלס רצפת הקומה שמעל. יב. סככות צל תמוקמנה במגרש במיקום שאינו מהווה מפגע בטיחותי ו/או מטרד למשתמשים נוספים במגרש. יג. עמודי הפרגולה לא ימוקמו במישור החזית בקו מעקה גג המבנה.</p>	

<p>י.ד. חומרי גמר וגוון: 1. גוון החומר- יותאם לגוון המבנה. 2. בבניין משותף – מומלץ לשמור על מראה אחיד באמצעי הקירוי בכל המרפסות באותה חזית. 3. גגון – אלומיניום, פוליקרבונט, נירוסטה. 4. מצללה – עץ, אלומיניום ומתכת מגלוונת בלבד.</p>	
<p>א. לא תותר הקמת אנטנה או צלחת על חזיתות המבנה, אלא על הגג בלבד. ב. הקמתם על גג המבנה תעשה באופן שיוסותרו ולא ייראו מהרחוב. הנסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ-1.2 מ'.</p>	<p>1.19 אנטנות</p>
<p>א. לא תותר הקמת מתקני שידור בחזית הפונה לרחוב.</p>	<p>1.20 מתקן שידור</p>
<p>א. מערכות טכניות כגון - פילר חשמל ותקשורת, גמל/מד מים וכד' ישולבו בנישות בקיר המבנה, בחומרי גמר זהים למבנה. ב. פילר לא יוצמד לשימושים עיקריים במבנה. ג. גמל המים יהיה צמוד לגדר קדמית בחלק הצר שלו ולא לאורך הגדר.</p>	<p>1.21 מערכות טכניות</p>
<p>א. תכנון הקולונדה יותאם לסביבה הקרובה ולמבנים שכנים ליצירת חיבור ויזואלי בנוסף לחיבור פיזי רציף ונגיש עם המרחב הציבורי. ב. התכנון יתייחס להיבטי עיצוב כגון: סגנון ופרופורציות העמודים, גובה, הצף העמודים והקצב (מספר העמודים והמרווחים בינם). ג. רוחב הקולונדה (המרחק בין קיר החזית לעמוד הקולונדה) יהיה לפחות 4 מ', במידה ולא סותר תב"ע מאושרת.</p>	<p>1.22 קולונדה בחזית מסחרית</p>
<p>א. מפלס פני הכניסה הקובעת לא יעלה על פני המדרכה או שצ"פ הגובלים, למעט מקרים מסוימים בהיבט תכנוני-סביבתי תתאפשר הגבהה עד 0.50 מ'. ב. חצר אנגלית תותר במרווח צדי ואחורי, ותתאפשר לעומק מלא של קומת המרתף בהליך של הקלה. לא תותר חצר אנגלית במרווח קדמי.</p>	<p>1.23 מרתפים</p>
<p>א. בבינוי עד גובה 29 מ' (בין מפלס הכניסה למפלס הקומה העליונה) המרחק בין בניינים בתוך המגרש לא יפחת מ-6 מ'. בבינוי גבוה מ-29 מ' (בין מפלס הכניסה למפלס הקומה העליונה) המרחק יקבע על פי הוראות התב"ע או בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>1.24 מרחק בין בניינים</p>

הנחיות	נושא
<p>א. הסגירה תיבנה מעמודים, קורות ומילואות. קירות הסגירה יהיו אנכיים וישרים. קירווי הסגירה יהיה במישור אחד ובזווית שלא תפחת מ-22 מעלות יחסית לקו האופק.</p> <p>ב. לסגירה העונתית לא יתווספו תמיכות ועגינות מחוץ למישורי קירות הסגירה.</p> <p>ג. העמודים והקורות יהיו עשויים ממתכת קלה (אלומיניום או פרופיל בלגי). המילואות יהיו מזכוכית מחוסמת שקופה או חלבית.</p> <p>ד. מילואות הקירווי יהיו מחומרים קלים ועמידים.</p> <p>ה. גובה הסגירה נטו לא יפחת מ-250 ס"מ מפני המדרכה ולא יעלה על 270 ס"מ מפני המדרכה. תותר תוספת של עד 60 ס"מ (30 ס"מ בחלק התחתון להתקנת מערכות חשמל, מזוג אויר וכדומה, ו-30 ס"מ בחלק העליון לצורך שיפועי ניקוז).</p> <p>ו. בסגירה עונתית הנמצאת בתחום קולונדה יוגבהו קירות הסגירה עד לתקרת הקולונדה ולא יותקן גג.</p> <p>ז. לא תתאפשר פתיחה כלפי חוץ של פתחים בקירות הסגירה העונתית, למעט דלתות מילוט לפי הנחיות כיבוי אש ובאישור יועץ בטיחות.</p> <p>ח. עמודי התמיכה לסגירה יעוגנו לקרקע תוך פגיעה מינימלית בריצוף/ כיסוי הקרקע הקיים.</p> <p>ט. ברחובות ובאזורים בהם יהיו מספר סוככים עונתיים צמודים זה לזה, עיצובם יהיה אחיד לעניין גובה, מיקום (קו בנין קדמי זהה) וגודל, תוך שימת דגש על מאפיינים תואמים ביניהם.</p> <p>י. ניתן יהיה להתקין שילוט בחזית הסוכך בהתאם לחוק עזר לשילוט.</p> <p>יא. במקטע רחוב שבו רצף קולונדה מצומת עד צומת, תישמר מדרכה פנויה ורציפה, ברוחב של 2.5 מ' לפחות.</p>	<p>2.1 סגירה עונתית (סגירת חורף)</p>
<p>במקרים בהם התב"ע לא אוסרת הקמת מחסן:</p> <p>א. מחסן, שנבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה או שהתווסף למבנה כהרחבה, יותאם למבנה בחומר ובחיפוי.</p> <p>ב. מחסן נפרד - יוקם מחומרים קלים בלבד.</p> <p>ג. גובה מחסן לא יעלה על 2.05 מ' ברוטו. אם המחסן בעל גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.4 מ' ברוטו.</p> <p>ד. המחסן לא יחובר לתשתיות לרבות מים וביוב.</p> <p>ה. בבתים משותפים יש להעדיף הצבת מחסן בשטחים מקורים כך שנראות המחסן תצומצם עד כמה שניתן. במידה ומוקם יותר ממחסן אחד יש להצמידם ולרכזם עד כמה שניתן.</p>	<p>2.2 מחסנים</p>

<p>ו. לא תותר הקמת מחסן במרפסות או גזוזטרות פתוחות בכל החזיתות של המבנה.</p> <p>ז. אין להציב מחסנים בחצר בית משותף, ואין להציב מחסנים בחצרות הפונות לשטחים ציבוריים (דרך, שטח ציבורי פתוח, שביל וכדומה) מעבר לקווי הבניין אלא כאמור בסעיף ה'.</p> <p>ח. אין להציב מחסן בשטח המיועד בהיתר לחניה.</p> <p>ט. ניקוז גגון המחסן יופנה לשטח הפרטי.</p>	
<p>במקרים בהם התב"ע לא אוסרת הקמת סככת חניה:</p> <p>א. הסככה תוקם מחומרים קלים בלבד.</p> <p>ב. לא תותר סגירתה בקירות.</p> <p>ג. הסככה תנוקז לכוון פנים המגרש.</p> <p>ד. מיקום הסככה יותר בתחומי קו הבניין או בגבול מגרש צדי בהסכמת שכן.</p> <p>ה. לא תותר סככת חניה בגבול המגרש הקדמי.</p>	<p>2.3 סככת חניה</p>
<p>א. במבני חינוך - בהתאם להנחיות משרד החינוך לגבי מבנה לשומר.</p> <p>ב. המבנה יוצב בתחום המגרש, בכניסה לשטח המגרש, בסמוך לשער/ מחסום הכניסה.</p> <p>ג. מיקום הביתן במגרש יהיה באופן שאינו פוגם בתפקוד המגרש.</p> <p>ד. מיקום הביתן לא ימנע ולא יפריע להעברת תשתיות, מעבר רכב כיבוי אש, רכב בטחון וכדומה.</p> <p>ה. חיבורי התשתית למבנה יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>ו. דלת הכניסה למבנה תופנה לכיוון המגרש ולא לשטחים הציבוריים.</p> <p>ז. ניקוז הגגון יפנה אל תוך המגרש.</p> <p>ח. במידה ויתקן מזגן במבנה – יותקן על גג המבנה עם מסתור תואם למבנה.</p>	<p>2.4 ביתן לשומר</p>
<p>א. תתאפשר הקמת מתקני חניה לרכב (מכפיל חניה/מעלית) ובלבד שלא ימוקמו בגבול הקדמי של המגרש, אלא מקו הבניין הקדמי פנימה למגרש.</p> <p>ב. גובה עליה למתקן חניה יהיה 4 מ' לצורך הוצאת רכב מתת הקרקע ויאפשר חניה לכל סוגי הרכבים הפרטיים, כולל ג'יפים.</p> <p>ג. מידות המתקן כמפורט בסעיף 4.3</p> <p>ד. ההמתנה לכניסה למתקן החניה תהיה בתוך המגרש.</p>	<p>2.5 מתקני חניה מכאניים/ מעליות חניה</p>
<p>א. הגדרה: מכולה, אוהל, סככה או מבנה יביל שהצבתו מוגבלת לתקופה מסוימת כגון משרד לניהול עבודות באתר בניה, או מבנה יביל לצורך אירועים ציבוריים זמניים.</p> <p>ב. מיקום המבנה במגרש יהיה באופן המצמצם את הפגיעה והמטרד למבנים סמוכים (ככל שישנם) ולמרחב הציבורי בו הוא ממוקם.</p> <p>ג. מיקום המבנה לא ימנע ולא יפריע להעברת תשתיות, מעבר</p>	<p>2.6 מבנה זמני</p>

<p>רכב כיבוי אש, רכב בטחון וכדומה. ד. גובה מבנה יביל לא יעלה על 4.50 מ'. ה. תותר קומה אחת בלבד מעל הקרקע, על גבי ביסוס ארעי בלבד. ו. מבנה יביל ימוקם קרוב ככל הניתן לתשתיות קיימות. ז. המבנה יהיה בעל חזות עיצובית אסטטית. ח. עם תום תקופת השימוש במבנה, יוסר המבנה והשטח ישוקם תוך חודש, לפחות ברמה זהה למצבו הקודם. ט. חל איסור על שימוש בבורות ספיגה</p>	
---	--

3. פיתוח שטחים פתוחים פרטיים

נושא	הנחיות
3.1 מפלסי פיתוח	<p>א. מפלס 0.00 של המבנה יותאם ככל הניתן למפלס המדרכה ממנה מתוכננת גישה למבנה.</p> <p>ב. בבניין בו משולב מסחר בקומת הקרקע – יש לחבר את מפלס הרחוב ומפלס המסחר באופן נגיש וללא מדרגות במידת האפשר.</p> <p>ג. ברחוב משופע – מפלס קומת הכניסה יקבע לפי ממוצע הגובה בין הנקודה הגבוהה לנמוכה במרכז הכביש, ובהתייחס לגובה רצפה של מבנים סמוכים וגובה הקרקע במגרשים סמוכים.</p>
3.2 נטיעות	<p>א. בחזית קדמית במגרשים פרטיים - לאורך רחובות ראשיים יינטעו עצים ליצירת רצף צל לטובת הציבור.</p> <p>ב. בכל מגרש יינטעו לפחות 3 עצים בגודל 9 (3 צול) או עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח (המספר הגבוה מבניהם). עומק בתי הגידול לא יפחת מ-1.5 מ' ונפחו לא יקטן מ-10 מ"ק.</p> <p>ג. בתכנון הנטיעות מומלץ להיעזר במדיניות המחוזית לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני הנמצא בקישור זה.</p> <p>ד. לא תותר שתילת עצים בעלי מערכת שורשים מתפשטת באופן שיפריע למדרכות או למערכות ביוב.</p> <p>ה. לא יותרו בתי גידול בולטים מעל הקרקע אלא במקרים של תוספת למבנה קיים.</p>
3.3 גדרות	<p>בגבול בין מגרש מגורים לרחוב או לשצ"פ:</p> <p>א. תותר גדר בנויה בגובה מקסימלי של 1.2 מ' או על פי תב"ע מאושרת הקובעת גובה אחר. באזור רובע דרום העיר החדש תותר גדר בגובה מקסימלי של 0.4 מ'.</p> <p>ב. במקרים בהם נדרש מעקה גבוה מסיבה בטיחותית וביטחונית, המעקה יהיה "שקוף" - דוגמת גדר מוטות ברזל מגולוון. הגובה המרבי של גדר בנויה ומעקה, לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש הגבוה.</p> <p>ג. הגדר תהיה בנויה בלוקים או בטון בחיפוי אחת החלופות הבאות: טיח שליכט, אבן (טבעית או מלאכותית), או מחומרים קלים כגון: אלומיניום, עץ ומתכת, ובלבד שהגדר תהיה עמידה ויציבה, ולא תהווה סכנה או הפרעה.</p> <p>ד. באזור שבו קיימת אחידות בעיצוב הגדרות, יש להתאים את הגדר לסביבה.</p> <p>ה. לא תותר גדר הכוללת אריגי בד / פלסטיק / ברזנט / מחצלות / במבוק.</p> <p>ו. לא תותר בניית גדרות פח, בכל צורת עיבוד, למעט גדרות</p>

<p>זמניות בגובה של 2 מ' לפחות, מפח חלק ומתוחזק היטב בלבד סביב אתר בניה במהלך תקופת הבניה, על פי פרט עיריית בת ים הנמצא בקישור זה.</p>	
<p>א. מיקום המחסום או השער יהיה בתחום השטח הפרטי בלבד. ב. שערים לחניות ולכניסה למגרשים יהיו בעלי פתיחה בהזזה, או פתיחה פנימה, או כלפי מעלה, לכוון פנים המגרש, ובשום אופן לא יפתחו ולא יבלטו בזמן הפתיחה לרשות הרבים (המדרכה או הכביש). ג. ניתן להקים שער לכניסה לחניה במגרש לבניה רוויה, ובלבד שהוא מאפשר כניסה לכל הדיירים באותו הבניין. ד. לא תותר כניסה משותפת להולכי רגל ולכלי רכב – יש ליצור הפרדה בכניסות (בשער הכניסה ובשביל מופרד).</p>	<p>3.4 מחסום ושער</p>
<p>א. בשטחים שאינם מבונים יובטח כי מי הנגר העילי יופנו לאזורים מחלחלים/מגוננים. האזורים המחלחלים/מגוננים לצורך השהיית נגר יהוו לפחות 30% משטח המגרש. אפשר שחלקם יהיו מעל מרתף. ב. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. ג. חניות ישולבו ברצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב והניקוז. ה. טיפול במי נגר עילי יהיה בתוך תחומי המגרש. ו. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה והשהייה כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי תהום והשהיית מי הנגר. שטחי הגגות ינוקזו ויוחדרו למי תהום באמצעות בורות החדרה או מתקני השהייה. ז. כמות מי הגשמים שתטופל לצורכי העשרת מי תהום ו/או השהייה תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים או בהתאם להוראות רשות המים (לפי הדרישות המחמירות). ח. פתרונות העשרת מי תהום הכוללים קידוחי החדרה המגיעים למפלס מי התהום, חייבים ברישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים. ט. בתכנון מערכת ניהול מי הנגר מומלץ להתייעץ עם היחידה לאיכות הסביבה.</p>	<p>3.5 ריצוף באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום עפ"י תמ"א 34 ב 4</p>

<p>תותר הקמת דקים לבתי קפה, מסעדות ועסקים ברחבי העיר מלבד אזור חוף הים:</p> <p>א. תותר הקמת דקים בתוך גבולות המגרש לבתי קפה, מסעדות ועסקים</p> <p>ב. הדק יוקם בתחום חזית החנות או בית העסק.</p> <p>ג. גובה הדק יהיה עד 59 ס"מ מעל הריצוף הקיים ובהתאמה לגובה הדקים ברחוב מצומת לצומת.</p> <p>ד. הקמת מעקות בנויים מסביב לדק תתאפשר רק במקרים בהם קיימת בעיית בטיחות. אין מניעה לתיחום הדק באמצעות אדניות גיבון.</p> <p>ה. הדק יהיה עשוי מעץ ממקור תעשייתי / מתחדש (מורשה) ולא עצים ממקורות טבעיים או תחליפי עץ בצבע הדומה לעץ איפאה.</p>	<p>3.6 דקים</p>
<p>גידור זמני:</p> <p>א. יש לוודא כי אתר הבניה מגודר בכל היקפו כך שתימנע כניסה לא מבוקרת לאתר הבניה.</p> <p>ב. הגדר תוקם בתחום המגרש הפרטי.</p> <p>ג. גובה גדר – 2.00 מ' לפחות.</p> <p>ד. תותר גדר מפח חלק ומתוחזק היטב בלבד לפי פרט עיריית בת ים הנמצא בקישור זה.</p> <p>ה. הגדר תוכל לכלול שילוט כמפורט להלן.</p>	<p>3.7 התארגנות באתר בניה</p>
<p>שילוט באתר:</p> <p>א. הצבת שלטים באתר בניה חייבת להיות בתחום המגרש בלבד, באזור אחד מרוכז, צמוד לגדר, קרוב ככל הניתן למשרד באתר. השלטים יהיו עד גובה 3.20 מ'.</p> <p>ב. הסדרי התנועה הזמניים יאושרו בועדת תנועה מקומית/ מרכזית ויוצבו ע"י הקבלן.</p> <p>ג. על הגדר חובה להציג הדמיה של המבנה, עיצוב גרפי של הפרויקט, ו/או תמונות עירוניות או כל נושא אחר באישור הרשות.</p>	
<p>א. תמוקם ככל הניתן בתחום המגרש ולא במרחב הציבורי. אם לא ניתן למקמה בתחום המגרש היא תתוכנן בניצב למגרש.</p> <p>ב. בתכנון מיקום רחבת כיבוי אש יש להתחשב בסביבה הקיימת ולהימנע מפגיעה בעצים או בחניות קיימות.</p>	<p>3.8 רחבת כיבוי אש</p>
<p>א. על המנופים הנמצאים באתר הבניה ובזמן הבניה יש להתקין תאורת לדים לאורך זרוע המנוף.</p>	<p>3.9 מנופים</p>

נושא	הנחיות
4.1 חניה עילית	<p>א. לא תותר חניה עילית בבניה חדשה ובהריסה ובניה במסגרת תמ"א 2/38.</p> <p>ב. בחיזוק במסגרת תמא 1/38 לא תותר חניה בחזית קדמית.</p>
4.2 חניה תת קרקעית	<p>א. בשטחים בהם יש זכות מעבר לציבור - רמפות ירידה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו במפלס המדרכה מקו הבניין לתוך המגרש ולא מקו המגרש. בשטחים בהם אין זכות מעבר לציבור - יתוכננו כך ככל הניתן.</p> <p>ב. תתוכנן רמפה דו כיוונית ולא חד כיוונית, ככל הניתן.</p> <p>ג. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות.</p> <p>ד. רמפה תחל מקו בניין, ככל הניתן.</p> <p>ה. עדיפות לרמפה דו סיטרית.</p> <p>ו. עבור רמפה חד נתיבית יש להסדיר רמזור ואזור המתנה בתוך המגרש.</p> <p>ז. גמר רצפת קומת חניות יהיה מחומר אפוקסי חלק וצבוע.</p>
4.3 מכפיל חניה	<p>א. יש לדאוג כי גובה המתקן יתאים לכל סוגי הרכבים הפרטיים.</p> <p>ב. רוחב פנימי בין עמודי המתקן 2.8 מ'.</p> <p>ג. אורך המתקן 5.3 מ' למתקן מכני / 5.5 מ' למעלית רכב.</p> <p>ד. עבור רצף של מתקנים – יש לדאוג לתא טכנאי ומתקן לפיקוד מתאם.</p> <p>ה. יש לדאוג לגנרטור.</p>
4.4 חניית אופניים ואופנועים	<p>א. תותר חניה לאופניים במחסנים הדירתיים / קומתיים.</p> <p>ב. יש להסדיר חנייה לאופניים / אופנועים הכוללת וו קשירה.</p> <p>ג. מיקום חניית אופניים ואופנועים יהיה חלק מהמבנה הראשי.</p>
4.5 חניית נכה	<p>א. תוסדר חניה לרכב נכה, עפ"י תקנות התכנון והבניה, בתוך המגרש.</p> <p>ב. בבניה קיימת תאושר חניה לרכב נכה ברחוב עפ"י הקריטריונים המקובלים בעיר ובאשור ועדת תנועה.</p>

<p>א. בסמיכות לשב"צ יש להסדיר מפרץ להעלאה והורדת תלמידים , עפ"י שעות ובאישור ועדת תנועה.</p>	<p>4.6_ העלאה והורדת תלמידים</p>
<p>א. תוסדר חניה לפריקה וטעינה בתוך המגרש בקומת המרתף , במידת האפשר.</p> <p>ב. במידה ולא ניתן להסדיר חניה תפעולית במרתף , תוסדר חניה תפעולית במקום שאינו נראה מהרחוב.</p>	<p>4.7 חניה תפעולית</p>

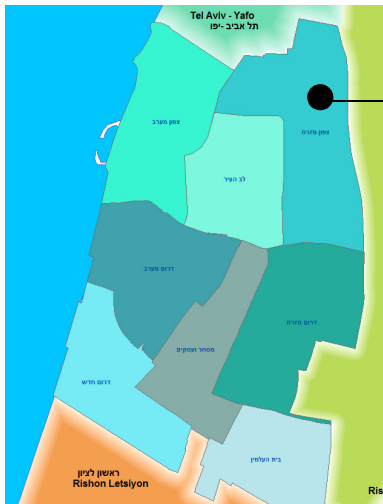
ההנחיות בפרק זה נוספות להנחיות הכלל עירוניות ולהנחיות הרובעיות ומתייחסות לבניה חדשה או עיבוי על פי תמ"א 38.

נושא	הנחיות
5.1 חזיתות	<p>א. קורות ועמודי המבנה לא יבלטו מחזית המבנה.</p> <p>ב. לא יותרו צנרות ותעלות מעבר לעובי הקיר. כלל המערכות יוטמעו בתוך החזיתות.</p> <p>ג. לא יותרו מזגנים תלויים בחזיתות מרפסות חדשות. יש לקבוע מסתור מסודר ואחיד למזגנים בחזיתות צד.</p> <p>ד. חזיתות לרחוב יתוכננו כחזיתות ראשיות.</p> <p>ה. בבנייה קיימת מסתורי כביסה יתוכננו ככל הניתן כחלק מהחזיתות (לא יבלטו מהחזיתות) וברצף בכל הקומות. לא יותרו מסתורי כביסה בחזית הפונה לרחוב – חזית קדמית ולשצ"פ.</p> <p>ו. חלונות ממ"ד יהיו נגררים לכיס בתוך הקיר ולא בפתיחה רגילה.</p> <p>ז. לא יותרו יותר משני גוונים על חזיתות (הקיימות והתוספות).</p> <p>ח. לא יותרו יותר משלושה סוגי חומרים על גמר החזית</p> <p>ט. יש לתכנן ככל הניתן את החזית באופן אחיד בין הישן לחדש.</p> <p>י. אלמנטי החיזוק יתוכננו במקביל לחזית קיימת ולא בניצב ויבלטו ככל הפחות ממישור החזית.</p> <p>יא. בבנייה בקיר משותף עם בניין קיים יש להתחשב ככל הניתן בחלונות המבנה הצמוד למניעת חסימה של מבטים.</p> <p>יב. גמר הקיר הישן הפונה למגרש יהיה באותם חומרים של כל חזיתות הבניין החדש.</p> <p>יג. יש להרחיק את המרפסות החדשות ב-1.5 מ' מגבול בניין משותף.</p> <p>יד. קומות חדשות ומרפסות לא יחרגו מקונטור הקומה שמתחת. מרפסות תהינה בהתאם למרפסות בקומה שמתחת.</p> <p>טו. ממ"דים ימוקמו בחזיתות צד ולא בחזיתות קדמית ואחורית, ככל הניתן.</p> <p>טז. במקרה של הריסת בניין עם חזית מסחרית, הבניין החדש יכלול גם חזית מסחרית.</p> <p>יז. בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הפונה לרחוב למעט מתקן חניה.</p> <p>יח. חזית ראשית הפונה לרחוב לא תהיה אטומה ללא חלונות.</p>

<p>לפחות 1/3 מהחזית תהיה מזוגגת. יט. לא יאושרו גינות פרטיות לכיוון חזית לרחוב. כ. רפפות מסתורי הכביסה יתוכננו כך שיסתירו את המערכות שמאחוריהם. כא. בבניינים חדשים לא יבלטו המסתורים ממישור החזית.</p>	
<p>א. תשמר רצועה ירוקה בחזית הקדמית ברוחב 2.5 מ'. ברצועה ינטעו נטיעות בהתאם למפורט בסעיף 3.2 לעיל. ב. מערכות טכניות תוטמענה ככל הניתן במבנה ולא על גדרות גבול מגרש.</p>	<p>5.2 פיתוח</p>
<p>בעבודות הכוללות בנייה בקו בניין קדמי לחזית הרחוב ובמגרשים הגובלים למוסדות חינוך:</p> <p>א. יש לקרות את המדרכה הגובלת עם המגרש (שתי חזיתות במגרש פינתי) ב. הקירוי יוצג בתכנית התארגנות האתר באופן ברור בצירוף חתך ופרט מתאים. ג. הקירוי יתוכנן על ידי מהנדס מוסמך ובאחריות העורך הראשי. ד. הקירוי יהיה לפחות 2 מ' מגבול המגרש והרוחב המינימלי בין העמודים יהיה 1.3 מ' נטו (לא כולל עובי העמודים). ה. הקירוי יהיה אטום למניעת נפילת חומרי בניה ואבק. ו. הקירוי יבנה מלוחות עץ או מתכת חדשים ונקיים. ז. בקצה הקירוי יש להתקין מעקב בגובה 50 ס"מ או יותר למניעת נפילת חומרי בנייה וחפצים. ח. עמודי הקירוי יחוברו למדרכה בחיבור "נקי" ללא חפירה. ט. העמודים יהיו צבועים ועמידים לסביבה ימית וללא חלודה. י. גובה תחתית הקירוי יהיה לפחות 2.4 מ' מגובה המדרכה. יא. העמודים יהיו בקו אחיד. יב. במגרשים הגובלים למוסדות חינוך יש לקבל הנחיות מיועץ בטיחות למוסדות חינוך של הרשות.</p>	<p>5.3 קירוי מדרכות בעת עבודות בניה</p>
<p>א. ישמר מרחק של 3 מ' לפחות מקו מתח נמוך ו 6 מ' מקו מתח גבוה. ב. יוסרו כל האלמנטים מאסבסט, לאחר הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה.</p>	<p>5.4 איכות סביבה</p>

פרק ב' - הנחיות בחלוקה לרובעים

1. הנחיות בפרק זה מתווספות להנחיות כלל עירוניות, ורלבנטיות לרובעים המפורטים להלן.
2. במקרה של סתירה בין הנחיות פרק א' לפרק ב' בנושא מסוים, תיקבע ההנחיה מפרק ב'.
3. הנחיות אלו חלות בהעדר הנחיות מפורטות מתב"ע בתוקף.

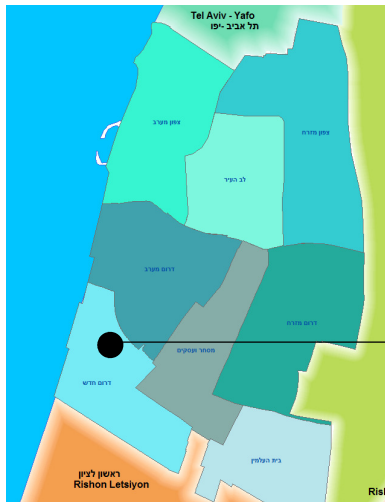


מפת העיר בת ים בחלוקה לרובעים

רובע צפון מזרח

מיקום	
שכונות עמידר וניצנה	
נושא	הנחיות
1.1 הרחבות דיור	<p>א. ההרחבות ישתלבו עיצובית במבנה הקיים, מבחינת פרופורציות המבנה, נפחים, מיקום הפתחים החדשים ביחס לקיימים, גבהי המרפסות, וכיו"ב.</p> <p>ב. חומרי הגמר והגוון של ההרחבות יותאמו למבנה הקיים ליצירת מבנה בעל חזות אחידה ומוקפדת בכל החזיתות.</p> <p>ג. בתוספות בניה על הגג - הקומה האחרונה במבנה תיבנה בנסיגה על מנת לשמור על צורת הבינוי בשכונה.</p>

רובע דרום חדש



מפת העיר בת ים בחלוקה לרובעים

ההנחיות שלהלן משלימות את הוראות תכנית בי/מק/1/410.

1. תכנית בינוי ועיצוב

נושא	הנחיות
1.1 הוראות להגשת התכנית	<p>ד. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני תהיה ערוכה בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית בי/מק/1/410 לכל אזור ואזור ובהתאם לנספח הבינוי המנחה ולהנחיות לעיצוב אדריכלי שלהלן.</p> <p>ה. התכנית תוכן למתחם שלם (כמסומן בתשריט באותיות A, B וכו') או לפחות למבנן שלם, (מגרש או מספר מגרשים מתוחמים סביב רחובות או שטחים ציבוריים פתוחים מכל הצדדים), אשר מהווה גוש בניה רצוף.</p>
1.2 הוראות לעריכת התכנית	<p>תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני תכלול:</p> <p>א. עיצוב אדריכלי הכולל הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי גמר, גדרות, גובה קומות, מסתורי כביסה, יחידות מזוג אויר, מתקנים שונים על הגג והסתרתם, קווי בניין ומרווחים בין המבנים, קולטי שמש, מבני עזר לרבות חדר אשפה ומצללה לחניה למבנים צמודי קרקע וכן תאום חזיתות הבניין עם הבניינים הסמוכים.</p> <p>ב. פירוט פיתוח נופי של השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים וכן חצרות הבניינים, לרבות גינות, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים, וכניסות לחניונים התת קרקעיים, פתרונות לטיפול בנגר עילי.</p> <p>ג. חלוקה למתחמים לביצוע.</p>

נושא	הנחיות
2.1 העמדת הבניין	<p>א. קו הבניין כלפי הרחוב והפארק, המצוין במסמכי התכנית, הנו מוצע ולא מחייב, אך אין לבלוט ממנו לגבולות המגרש.</p> <p>ב. בנין פינתי הפונה לכיוון פינת שני רחובות ייסוג מהפינה וייצור בה רחבה. הבניין לא יפנה גמלון (חזית צד) לכיוון פינת הרחובות אלא חזית ראשית ומודגשת. הכניסה הראשית לבניין תהיה מהפינה או בסמוך אליה.</p> <p>ג. בנין פינתי הפונה לכיוון פינת רחוב ושביל הולכי רגל או שצ"פ לא יפנה גמלון (חזית צד) לכיוונים אלה, וילווה את הפינה באופן רציף.</p> <p>ד. "מבנה מקשר" נועד ליצור רצף לאורך הרחוב ולהגדיל את היצע טיפוסי הדיור ברובע. תותר הקמתו בקו בניין 0 צדי, בצמוד לבניין רב הקומות הגובל, או במרחק של 3 מ' ביניהם. במקרה של מרחק של 3 מ' יש ליצור רצף בינוי כלשהו (קומת מסד משותפת, קורות נמשכות וכו') בין הבניין רב הקומות למבנה המקשר.</p> <p>ה. מבנים הגובלים בפארק מצפון ומדרום ימוקמו ככל הניתן בזוגות עם אפשרות למבואת כניסה משותפת או אלמנט מחבר אחר בנוי או פתוח כקולונדה או רחבת כניסה משותפת בקומת הקרקע. המבואה ו/או האלמנט המחבר יהיו שקופים לכיוון הפארק ולכיוון הרחוב הגובל.</p>
2.2 מרתפי חניה	<p>א. תכנית הבינוי תגדיר, בין היתר, את הכניסות לחניה למגרשים. במקרה של מגרשים גובלים הכניסה תהיה משותפת. במידה והמבנים לא יוקמו יחד, הרמפה תבנה ע"י הראשון מבניהם שיוקם.</p> <p>ב. קו בניין קדמי ולפחות קו בניין צדי אחד למרתפים – רצוי הפונה לשביל הולכי רגל או שצ"פ - יהיה 1.5 מ', זאת לצורך יצירת חלחול מי נגר עילי לקרקע וערוגה לנטיעות עצים בוגרים.</p> <p>ג. מפלס פני תקרת המרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p> <p>ד. תותר הקמת מרתפי חנייה גם מתחת לשצ"פ המהווה חלק ממגרשי הבנייה, וזאת בתנאי של שמירת עומק אדמה של לפחות 1.2 מ' מעל תקרת המרתף בכדי לאפשר נטיעת עצים.</p> <p>ה. אוורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות (חצר אנגלית) לאוורור מרתפים מחוץ לקו הבניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל</p>

<p>במגרש.</p> <p>1. פתחי האוורור יהיו רחוקים ככל הניתן מכל חלון / מרפסת. במידה והמרחק קטן מ 10 מ' יותקנו בפתחי היציאה מסננים. 2. פינוי אשפה לתקופת הביניים, עד להפעלת המערכת הפניאומטית, יהיה בחדר אשפה. מכלי אצירה להפרדת פסולת ל 3 סוגים (אריזות (כתום), נייר וקרטון (כחול) ופסולת כללית (ירוק)). בעת חיבור הבניין למערכת הפניאומטית תפרק החברה המנהלת של הבניין את חדר האשפה.</p>	
<p>א. יש לתת דגש לעיצוב מוקפד לקומת הכניסה וליחס בינה לבין הרחוב והפארק. ב. מבואת הכניסה הראשית במבנים רבי קומות תהיה בגובה שתי קומות. תותר קומת גלריה בשטח של עד 40% משטח הקומה. ג. דפנות המבואה לרחוב ולפארק יהיו עשויות זכוכית שקופה (שאינה כהה) - לכל הפחות 40% משטח המעטפת עד גובה 4 מ'. מקדם ההצללה של הזכוכית לא יעלה על 0.5. ד. פתחי אוורור מרתפים ומתקנים שונים ישולבו באופן מוצנע ככל האפשר מהכניסה ומהחזית הפונה לרחוב או לפארק. ה. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה. ו. לא תותר צנרת גלויה בתחתית תקרת קומת הכניסה. ז. שטח הקרקע הפרטי הפתוח (שפ"פ) ישתלב עם השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) או הרחוב הגובל באותו מפלס וללא גדר ביניהם. תותר הגבהה נמוכה עד גובה 40 ס"מ. על פי פרט מס' 1 הנמצא בקישור זה. ח. לא תוקם גדר גם בין תחום השפ"פ לבין המגרש הפרטי עצמו הגובל בו. ט. לא תותרנה דירות גן במבנים רבי הקומות, אלא אך ורק ב"מבנים המקשרים". גודל החצר הצמודה לדירת גן לא יעלה על 50 מ"ר לדירה.</p>	<p>2.3 קומת הכניסה</p>
<p>א. יש לשמור על עיצוב מוקפד של כל החזיתות. ב. גמר מעטפת הבניין יהיה בשילוב חומרים שונים כגון: אבן או חיפוי אלומיניום וקירות מסך מזכוכית, תוך יצירת הבדלים בין חלקי הבניין הראשיים: בסיס, אמצע וראש בניין. ג. החלק העליון ביותר של בניין רב קומות יעוצב בהקפדה כסיומת הבניין, גם כאשר הוא אזור טכני (חדרי מכונות מעלית, מאגר מים וכו'). הבקשה להיתר תכלול את פרטי ראש המגדל. ד. חומרי גמר: חזיתות כל המבנים יהיו בגמר קשיח בלבד כגון אבן בגוון בהיר, בשילוב של חיפוי אלומיניום וקירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה. לא תותר זכוכית שחורה. על החיפוי הקשיח להיות עמיד ומותאם לאזור הקרוב לים.</p>	<p>2.4 חזיתות הבניין וחומרי גמר למגורים ג'2, מסחר ומלונאות</p>

<p>מקדם ההחזרה של חומרי הגמר האטומים יהיה בטווח LRV 0.45-0.6. (LRV -Light Reflectance Value - מקדם ההחזרה, כמות האור בטווח הנראה המוחזר על ידי החומר באחוזים מכלל האור הנופל עליו. למשל LRV 0.4 הוא 40% החזרה ולכן 60% בליעה. הנתון הזה נמצא בשימוש נרחב בתעשיית הצבעים והערך מופיע במניפת הצבעים). קירות מסך – אחוז ההחזר (רפלקטיביות) האורי לא יעלה על 15%. ה. הבקשה להיתר תכלול הדמיה המתארת את פירוט החיפויים, ופירוט בחזיתות של חומרי הגמר כולל הגדרתם המלאה ופרט מוגדל מפורט. ו. במידה והבניין יחופה באבן יהיה החיפוי בנדבכים אופקיים בלבד. לא יותר חיפוי אבן "בעמידה". הבקשה להיתר במקרה של חיפוי אבן תכלול פירוט בחזיתות של גודל נדבכי האבן.</p>	
<p>א. יש להימנע במרפסות ממעקות בגובה מלא הבנויים מחומרים כבדים כגון בניית בלוקים וטיח או חיפוי אבן. הבקשה להיתר בניין תכלול פרט מעקה. בשל הקרבה לים יש להימנע משימוש בפלדה (גם מגולוונת) ויש להשתמש בפלדת אל-חלד או אלומיניום.</p>	<p>2.5 מרפסות, מעקות וקורות</p>
<p>א. מתקנים טכניים על הגג כחדרי יציאה לגג, חדרי מכונות מעלית, מאגר מים וכו' יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים ו/או קירות מסתור בנויים ומחופים בגמר קשיח זהה לזה של חזיתות הבניין, ובגובה מתאים וישולבו בעיצוב המבנה באופן אינטגרלי, לרבות גימור באותם חומרי גמר.</p>	<p>2.6 מתקנים טכניים על הגג</p>
<p>א. בכל דירה חדשה יותקן מסתור כביסה. ב. מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אויר יהיו בגומחות מוצנעות בלבד ובחזית צדית. ג. מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אויר יהיו עשויים מחומרים מתכתיים באמצעות סבכה צפופה והמשכית (ללא הפסקה בקומות) לכל גובה הבניין, עשויה מפרופילי אלומיניום מונחים באופן אופקי בלבד וצפופים באופן שלא יראו האלמנטים המוסתרים מאחוריהם. ד. בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים של המסתור.</p>	<p>2.7 מסתורי כביסה ומתקני מיזוג אויר</p>
<p>א. במרפסות דירות הגג יותרו פרגולות (מצללות) לפי פרט אחיד ומחייב לכל בניין, ובכפוף לתקנות הבניה, תוך נסיגה מקו החזית. הפרגולות ייבנו ממתכת עמידה בפני קורוזיה (פלדה מטופלת או אלומיניום) או מחומרים קשיחים, בעיצוב תואם לפרטי הבניין. לא יותר שימוש בפרגולות עץ רגילות. בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים של הפרגולה.</p>	<p>2.8 פרגולות</p>

<p>א. המבנים יהיו בעלי גג שטוח. ב. תותר הקמת מצללה לחנייה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד. הקמת המצללה תותר בקו בניין אפס לחזית הקדמית וחזית צד אחת. ג. מתקני עזר וגדרות כגון: גומחות לאשפה, חשמל, מונה מים וכו' יותקנו כחלק מהגדר בקו הרחוב באופן שלא יפתחו ישירות למדרכה הגובלת, על פי פרט מס' 2 הנמצא בקישור זה. פרט מחייב יצורף לבקשה להיתר הבנייה. ד. קולטי שמש/מתקנים טכניים על הגג יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים ו/או קירות מסתור בנויים בגובה מתאים. ה. מפלס הכניסה: לא יעלה על 1.2 מ' מעל ממוצע מפלס המדרכה המוצעת הגובלת בחזית המגרש.</p>	<p>2.9 חזיתות הבניין וחומרי גמר למגורים א' - מגורים במבנים דו-משפחתיים צמודי קרקע</p>
<p>א. חומרי גמר: כמו באזור מגורים ג-2. ב. יותר קו בניין אפס לכיוון מבני המגורים הגובלים. ג. קולונדה/ גגון/ מצללה בחזית המבנה: תותר הקמת קולונדה/ גגון או מצללה ברחוב שלא יעלה על 4 מ' לכל אורך חזית המבנה הגובלת ברחוב. בליטת הפרגולה לקו בניין הקדמי מותרת. ד. שטחי פריקה וטעינה, טכני, אשפה: יהיו בתת הקרקע או בקומת הכניסה בחזית צדית או אחורית באופן מוצנע ושאינו נראה לרחוב. ה. יותר גובה קומת מרתף עליונה, או חלקה, עד 6.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה). ו. קו הבניין התת קרקעי למרתפים לכיוון דרך מס' 4 יהיה 1.5 מ' לפחות (לאפשר תשתיות לרכבת הקלה, במידת הצורך, ולצנרת מי התפלה). ז. החזית הפונה לרחוב הראשי לא תהיה אטומה וימוקמו בה חלונות ראווה, נישות, פתחים ותאורה. ח. ע"מ לחזק את הקשר עם השכונה מומלץ לייצר מבנה מסחרי פתוח לרחוב. ט. המבנה יספק חניה לכל אורחיו לצורך מניעת עומס על חניות תושבי השכונה ואורחיה. י. בין קו הבניין לקו המגרש בכל החזיתות יינטעו עצים ותישתל צמחיה, יוקמו אמצעי הצללה וספסלים ועוצבו מקומות שהייה לרווחת התושבים. יא. שילוט: כל בקשה להיתר בנייה תפרט את צורת השילוט למסחר, לרבות מיקום, גודל ועיצוב, על פי תכנית עיצוב אדריכלי למסחר אשר תציין את מיקום השילוט בחזיתות. יב. בתכנון בתי אוכל יש לכלול מתקנים לטיפול בריח ועשן ומפרידי שומנים.</p>	<p>2.10 הנחיות עיצוב נוספות למסחר</p>
<p>א. חומרי גמר: כמו באזור מגורים ג-2.</p>	<p>2.11 הנחיות עיצוב</p>

<p>ב. שטחי פריקה וטעינה, טכני, אשפה: יהיו בתת הקרקע או בקומת הכניסה בחזית צדית או אחורית באופן מוצנע ושאינו נראה לרחוב ולפארק.</p> <p>ג. תובטח קולונדה רציפה ופתוחה לציבור ברוחב 5 מ' לפחות ובגובה 6 מ' לפחות באתרי המלונאות לאורך דרכים מס' 1 ו-2.</p> <p>ד. לא תותר הקמת גדרות בקווי מגרש קדמיים.</p> <p>ה. לא תותר הפניית חזיתות שירות על קרקעות לכיוון הרחוב והפארק.</p>	<p>נוספות למלונאות</p>
--	------------------------

3. פיתוח

הנחיות	נושא
<p>א. יצירת מיקרו-אקלים והפחתת אי החום העירוני</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימור עצים 2. יצירת הצללות בנויות 3. חיפוי קרקע עם החזרת קרינה בינונית (0.45-0.6 LRV) 4. נטיעת עצי צל בצפיפות גבוהה 5. פיתוח על גבי גגות חניונים <p>ב. יצירת סביבה עירונית מזמינה ופתוחה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גדרות וקירות רק במקומות המאושרים 2. שפ"פ פתוח 3. מבט פתוח 4. חניות אופניים ואופנועים 5. שימושים לדייר בשטח הפתוח <p>ג. שימוש במים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוצג פתרון להחדרת והאטת/השהיית מי נגר עפ"י מדיניות העירייה התקפה לאותה עת. 2. הפניית נגר לשטחי גינון ושימוש במי עיבוי מזגנים לטובת השקיית גינות, בכפוף לחוות דעת אדריכל הנוף. <p>ד. ניקיון עיצובי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קיום אופקיים באלמנטים בנויים 2. שימוש בצבעים ניטרליים 3. חומרים עמידים לסביבה 	<p>3.1 עקרונות תכנון נופי</p>

<p>3.2 שימור ונטיעת עצים</p> <p>א. טיפול בעצים קיימים יעשה בהתאם לסקר עצים מחייב במסמכי תכנית בי/מק/1/410, עפ"י תיקון 89 לחוק התכנון והבניה. ב. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים במגרש. ג. עץ שמסומן בסקר העצים להעתקה, יועתק למקום המאושר ע"י מחלקת גנים ונוף בעירייה. ד. יתוכננו שיפועים, מסלעה מקומית ויותרו קירות עד גובה 40 ס"מ לצורך שימור העצים הקיימים בשטח המגרש. ה. בעת ביצוע העבודות יבוצע גידור סביב כל עץ או קבוצת עצים לשימור במרחק רדיוס מינימום 2 מ' מגזעו או בטווח סביר למניעת פגיעה בהתאם למימדי העץ. תוואי הגידור יוגש כחלק מתכניות הפיתוח. ו. יבוצע תיאום מקסימלי בין עצים קיימים ואזורי חלחול. ז. ינטעו קבוצות של 1-3 עצי צל במקומות שניתן, על פי רשימת עצי צל בסעיף 3.4 להלן.</p>	
<p>3.3 צמחיה</p> <p>א. כל הצמחים שישתלו באתר יהיו עפ"י הרשימה המומלצת (סעיף 3.4 להלן). ב. הפרמטרים לבחירת צמחים שאינם ברשימה המומלצת יהיו התאמה לאקלים (ים תיכוני, קו ראשון), לנוף (קרבה לים, מישור החוף), לחסכון במים ולרמת התחזוקה. ג. עצים קיימים לשימור ישולבו בתכנון הכולל. ד. עצים חדשים יעוגנו ע"י סמוכות לצמיחה אופקית. ה. גיבון, מילוי וניקוז בגג חניון, על פי פרט מס' 3 - גיבון על גג - הנמצא בקישור זה.</p>	
<p>3.4 רשימת צמחיה מומלצת</p> <p>הצמחייה שתיושם בשטח התכנית תהיה צמחיה שתענה על הקריטריונים הבאים (כולם או חלקם):</p> <p>א. התאמה לאזור חולות ולקרבת הים ב. עמידות בפני רסס ים ג. עמידות ברוחות מהים (משתנה לפי המרחק מקו החוף) ד. דרישה נמוכה להשקיה ה. עמידות בקרקע מליחה ו. צמחיה מושכת ציפורים ז. צמחיה מושכת פרפרים</p> <p>הסוגים המומלצים אשר ייבחרו ע"י המתכננים יאושרו ע"י אגרונום ומחלקת גנים ונוף בעירייה.</p> <p>הרשימות אינן מתייחסות למרחק מקו המים.</p> <p><u>עצים:</u></p> <p>פיקוס התאנה, שקמה, תות שמי, אשל סיני, קופנין אנקרדי, לגונריה פטרסון, אלביציה (שונים) ינבוט לבן, דקל תמר מצוי, ושינגטוניה חסונה</p>	

<p><u>שיחים ומשתרעים, (שתילים, פלגים, זרעים):</u></p> <p>רותם המדבר, אלת המסטיק, עץ השמן המכסיף, צחנן מבאיש, נר הלילה, חבצלת החוף, עדעד כחול, עדעד רותמי, עדעד הביצות, ארובית החוף, אגריפרון סמרני, אספסת הים, ידיד החוללות, חבלבל החוף, לוטוס מכסיף, מלוחית הרגלה, מלפורה כתומה, סקבולה מיישנית, סקבולה עבת עלים, פרגה צהובה, קריתמון ימי, דו פרק חופי, מנתור שלושה חדים, מרסיה יפיפיה, גזניה משתרעת, בוגנבילאה, אלוי (מינים שונים) אגבה (מינים שונים) פיקוס גרין איילנד, נציץ סגול, קלרדנדרון חלק.</p>	
<p>לבקשה להיתר הבניה יוגשו כחלק מסט תכניות הפיתוח:</p> <p>א. תכנית המפרטת את אופן השימוש החוזר במי עיבוי המזגנים. ב. תכנית המפרטת את אסטרטגיית הטיפול במי נגר עילי בתחומי המגרש. כמות מי הגשמים שתטופל לצורכי העשרת מי תהום ו/או שהייה תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים או בהתאם להוראות רשות המים (לפי הדרישות המחמירות). על התכנית לכלול את חישוב אחוז הריצוף המחלחל וכן כיוונים ושיפועים של זרימה על פי הדגשים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> ב.1. עדיפות להזרמת נגר עילי לגינות ב.2. הערוגות תהיינה נמוכות מגובה הריצוף לצורך ניקוז המים ב.3. מינימום הפנית נגר למערכת הניקוז ב.4. באזורים בעלי שיפוע של 3% ומעלה יעשה שימוש באמצעים שונים להאטת נגר כגון- בריכות, בורות, טרסות ושיפועים נגדיים וזאת כדי לאפשר חלחול הנגר העילי לפני הגעתו והצטברותו באזורים הנמוכים ב.5. באזורי האטת הנגר תישתל צמחיה המתאימה לתנאים של מים עומדים. ב.6. עודפי מים יופנו לשטחים הפתוחים. ב.7. ניקוזים יופנו לכיוון הפארק המרכזי ואליו יועברו עודפי הנגר מהשטחים הפתוחים, בהתאם לתכנית ניקוזים וגבהי מגרשים. ב.8. בנקודות הנמוכות אליהן יגיעו המים ימוקמו אלמנטים שיעבירו את העודפים למערכת הניקוז העירונית, בהתאם להמלצות מהנדס מים ויועץ בטיחות. ב.9. במשטחים מרוצפים גדולים יעשה שימוש בחומרים מחלחלים כגון לבני דשא או ריצוף מנקז. ב.10. התכנית תכלול הצגת חישוב באחוזים של כמות השטח המחופה לעומת השטח המגונן. ב.11. התכנון יעשה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים (תמ"א 1 או תמ"א 4/ב/34). 	<p>3.5 שימוש במים</p>

<p>א. עיצוב הנוף ישתלב עם הסביבה הטבעית והבנויה. ב. ייעשה שימוש בחומרים עמידים לתנאי קרבה לחוף הים. ג. עיצוב הנוף יהיה חלק אינטגרלי מפיתוח השכונה וצבעי הבינוי, לא יותר שימוש בצבעים עזים. ד. כל הפרטים במגרש יהיו אחידים עפ"י בחירת אדריכל הנוף. ה. גיוון בפרטים יעשה בין אזורים בעלי פונקציות שונות. ו. החומרים שייעשה בהם שימוש בפיתוח יהיו בגוונים של החומרים המותרים לשימוש בבניה ובחיפוי עם החזרת קרינה נמוכה (לפי תקן ליד/תקן ישראלי) בטווח 0.45-0.6 LRV. ז. ינתן מענה לדרישות הנגישות. ח. יעשה שימוש בגופי תאורה המבטיחים פיזור תאורה רק מתחת לקו האופק (Cut-off) וזאת בכדי למנוע סנוור דירות וזיהום אורי. ט. אלמנטים בנויים כקירות, עמודי פרגולה וקירות ישיבה ייבנו מבטון עם חיפוי אבן. י. אלמנטים קלים המחוברים אליהם ייבנו מפלדה מגלוונת, פח או אלומיניום. יא. חלק מהאלמנטים יעוצבו כאלמנטים רב-שימושיים, למשל: קיר ישיבה, עמוד תאורה, פח לוח מודעות וכו'. יב. בפיתוח ישולבו חומרים ממוחזרים, ככל הניתן. יג. מומלץ לשלב בפיתוח אלמנט מים מזרקה/ בריכת נוי/בריכת שכשוך וכיו"ב. יד. שטח הקרקע הפרטי הפתוח (שפ"פ) ישתלב עם השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) או הרחוב הגובל באותו מפלס וללא גדר ביניהם. תותר הגבהה נמוכה עד גובה 40 ס"מ על פי פרט מס' 1 הנמצא בקישור זה.</p>	<p>3.6 חומרים ופרטי פיתוח</p>
<p>א. ארונות פילרים משותפים לכל שני מגרשים יופנו כלפי פנים המגרש ולא כלפי הרחוב בהתאם לפרט מס' 2 הנמצא בקישור זה. ב. במקום שיוקם קיר פיתוח מעל גובה 1.5 מ' יושאר מקום לערוגת שתילה בחזיתו ברוחב 1.5 מ' לפחות בתחום המגרש הפרטי. בהתאם לפרט מס' 4 הנמצא בקישור זה. ג. פרטי קירות ופיתוח של המגרשים הפרטיים יהיו חלק מהבקשה להיתר. ד. חניות צמודות לכל שני מגרשים עם פרט קירוי אחיד כחלק מהבקשה להיתר. ו. עצים אך ורק לפי רשימת צמחים מומלצים, לפי המפורט (סעיף 3.4 לעיל). ה. שימוש בעמודי תאורה עד גובה 1 מ' או בגופי תאורה שקועים בקירות ובריצוף יאושרו ע"י חטיבת שפ"ע.</p>	<p>3.7 הנחיות פיתוח נוספות לצמודי קרקע</p>

<p>3.8 הנחיות פיתוח נוספות למלונאות</p>	<p>א. תשומר מחצבת הכורכר, המסומנת בתכנית הפארק החופי, בשטח המלונות, כשטח ללא פיתוח והפרעה. ב. שפ"פים מעל חניוני בתי המלון יפותחו בהתאם לשצ"פים אשר בתחזוקה ובאחריות העירייה. ג. על גג החניון תהיה שכבת אדמה לגינון בגובה מינימאלי של 1.5 מ'. ד. שטח זה יפותח באותה שפה וכחלק בלתי נפרד מהפארק החופי. ה. לא יוקמו גדר או קיר בצד של הרחוב בין קו המגרש לקו הבניין.</p>
---	---

4. בניה ירוקה

נושא	הנחיות
<p>4.1 הוראות התכנית לעניין בניה ירוקה</p>	<p>הוראות התכנית בי/מק/1/410 לעניין בניה ירוקה בסעיפים 4.2.2(ח), 6.1(ג):</p> <p>א. הבנייה תהיה בהתאם לתקן ישראלי לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לאותה עת ובהתאם לניקוד הנדרש בתקן לקבלת מספר הכוכבים בהתאם לטבלה הנמצאת בקישור זה.</p> <p>ב. שילוב מרכיבים של בנייה ירוקה בבקשות להיתרי בניה יהיה בהתאם לנהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>ג. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית צנרת ותשתיות מתאימה לאיסוף מי נגר ומי עיבוי מזגנים, לרבות התחברות למערכת העירונית.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 או התקן שיהיה בתוקף לעניין בנייה ירוקה והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 ולמדיניות העירייה.</p> <p>ה. תנאי לאכלוס יהיה אישור מכון התקנים או מכון מורשה אחר כי הבניין נבנה עפ"י ת"י 5281 או התקן שיהיה בתוקף לעניין בנייה ירוקה.</p> <p>ו. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.</p>

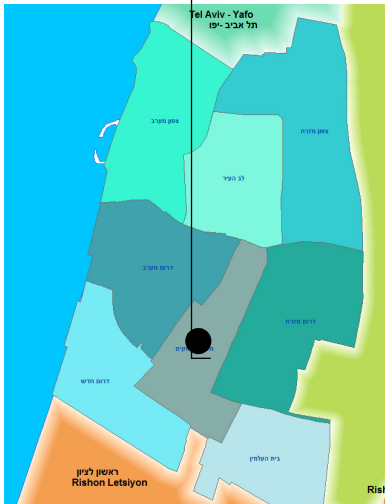
<p>הנחיות המדיניות העירונית לבניה ירוקה שאושרה בוועדת משנה בישיבה מס' 20130002 בתאריך 22/01/14:</p> <p>א. תחויב התייחסות לנושאי משטר הרוחות, זכויות שמש, אי חום עירוני, טיפול בנגר עילי תהיה בשלב התכנון המפורט. היבטים של בידוד המבנה, בחירת חומרי הגמר, ניצול משאבי מים, פינוי פסולת וכו' יבחנו בשלב היתר הבנייה.</p> <p>ב. בקשות להיתרי בניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו.</p> <p>ה. רשאית הועדה המקומית להטיל על בעלי המגרשים התקנת צנרת בבניין כהכנה לשימוש במים "אפורים" בעתיד, עפ"י אישור משרד הבריאות.</p>	<p>4.2 הנחיות המדיניות העירונית לבניה ירוקה</p>
---	---

5. מערכת פניאומטית

נושא	הנחיות
5.1 מערכת פניאומטית	<p>א. הוראות התכנית בי/מק/1/410 לעניין פינוי אשפה פניאומטי והכנה לשימוש במים "אפורים" על פי סעיף 6.1 (ג5):</p> <p>1. הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת 2 שוטי אשפה בבניין, כל זאת כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. בכל מקרה תדרש האפשרות להפרדת פסולת לשני זרמים לפחות וכן הצבת מיכלי הפרדה ייעודיים למחזור ברמת הבניין.</p> <p>ב. הנחיות ליישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת אשפה ביתית נמצאות בקישור זה.</p>

רובע מסחר ועסקים

1. ההנחיות שלהלן נגזרות מהוראות תכנית בי/600 – אזור העסקים בת ים (בשלבי הכנה).
2. במקרה של סתירה בין הנחיות לרובע זה להנחיות תב"ע החלה ברובע, תגברנה הוראות התב"ע החלה (בתוקף).



מפת העיר בת ים בחלוקה לרובעים

1. עיצוב

נושא	הנחיות
1.1 חזיתות	<ul style="list-style-type: none"> א. חזיתות הבניינים הפונות למגרשים שכנים תעוצבנה גם הן כחזיתות ראשיות. ב. בבניינים הכוללים מסחר בקומת הקרקע - המסחר יהיה היקפי ונגיש לרחוב.
1.2 חומרי גמר	<ul style="list-style-type: none"> א. לפחות 90% מהחזית בקומת הקרקע, הפונה לקו הבניין הקדמי תהייה חזית שקופה לחלוטין. לא יותר שימוש בזכוכית שאינה שקופה לחלוטין כדוגמת זכוכית רפלקטיבית או זכוכית צבועה ולא מוגוונת. ניתן להשתמש בזכוכית עם דוגמאות צרובות ובלבד שהשטח הצרוב לא יעלה על 15% משטח הזכוכית ולא יהיה ברצף אחד. ב. בקירות מסך – ההחזר האורי לא יעלה על 15%. ג. כל חומרי הגמר בכל החזיתות ולכל הכיוונים יהיו בחיפויים יבשים כדוגמת: מתכת, זכוכית, עץ, אבן טבעית, אבן מתועשת, לוחות HPL, לוחות מתועשים. ד. ייאסר באופן מוחלט שימוש בחיפויים רטובים כדוגמת טיח ולא אחרים. ה. בכל בניין ששיטחו עולה על 5,000 מ"ר תותקן מערכת תאורה דקורטיבית אשר תאיר את חזיתות הבניין. מערכת התאורה תתוכנן על ידי אנשי מקצוע בתחום זה ותהווה חלק מחייב מתוך הבקשה להיתר בניה. ביצוע מערכת התאורה יהיה תנאי מחייב

לאכלוס המבנה.	
<p>א. גובה מרתף עליון, או חלקו, לא יפחת מ- 5.2 מ', או כל גובה נדרש על מנת לאפשר כניסת רכב לפינוי אשפה וכניסת רכב תפעולי וזאת במידה ומבנה האשפה נמצא בתת הקרקע.</p> <p>ב. מתקני מיזוג ואוורור של המרתפים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין.</p> <p>ג. מרתפים הנמצאים מתחת לגינות יבנו באופן המאפשר מילוי אדמה גנית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' כך שיאפשר גינון ונטיעות. באופן נקודתי אפשר יהיה להסתפק ב 1.2 מ' מאילוצים תכנוניים.</p>	1.3 מרתפים
<p>תיאסר בנייה מחוץ לתחומי הבניין של מתקנים מכל סוג כגון: מתקני מיזוג אויר, חדרי טרנספורמציה, מתקני תקשורת, מתקני הרמה, מתקני שינוע וכד'.</p>	1.4 קרקע
<p>מערכות תשתית אשר יותקנו על הגג לרבות מערכות מיזוג, שינוע ושירות יוסתרו באמצעים פיזיים כך שלא יראו מהבניינים הסמוכים.</p>	1.5 גגות
<p>א. תיאסר הצמדה של כניסה לרמפת חניה אחת לשנייה בשני בניינים סמוכים תינתן עדיפות לחיבור כניסות החניה לכניסה אחת.</p> <p>ב. מרחק מינימלי בין כניסות לרמפות חניה יהיה 30 מ' אלא אם כן רחב המגרש קטן יותר.</p> <p>ג. תותר רמפה משותפת בין שני מגרשים בכפוף לרישום זיקת הנאה.</p> <p>ד. יאסר כל שינוי בשיפועי המדרכות הציבוריות לצורך כניסה לרמפת חניה.</p> <p>ה. הכניסה לרמפת החניה תחל לכל היותר מקו הבניין הקדמי פנימה לתוך המגרש.</p> <p>ו. בכניסה לרמפת החניה ובהמשך ישיר לחזית הבניין יותקן תריס סגירה אטום.</p> <p>ז. התקנת ציוד טכני לרבות חדרי שומר, מחסומים ועמדות כרטוס, תותר מקו תחילת הרמפה פנימה במרחק גדול מ-5 מ'.</p>	1.6 חניה

נושא	הנחיות
2.1 ריצוף – חומרי גמר	השימוש בחומרי הגמר במדרכים בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, חללי כניסה פתוחים, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר במרחב הציבורי.
2.2 תחום אירוח עסקים	<p>א. הגדרה: תחום להוצאת כסאות ושולחנות של בתי אוכל, לרבות התחום לסגירת חורף.</p> <p>ב. בתי עסק הממוקמים על חזית קדמית של הבניין יוכלו להשתמש בשטחי המדרכה הצמודים כאזורי 'אירוח עסקים' בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב רצועת ההליכה לא יפחת מ 3 מ'. 2. אורכו של אזור האירוח לא יעלה על אורכה של החזית המוקנית לבית העסק. 3. לא יותקנו אלמנטי הצללה קבועים מכל סוג שהוא. 4. לא תותר תחימה או גידור של אזורי האירוח ע"י מחיצה מכל סוג שהוא לרבות מחיצות פריקות, ניידות או אדניות גיבון, למעט סגירת חורף ו/או תיחום נמוך מ 1 מ'. 5. ברחובות בהם תבנה קולונדה על פי הנחיות הבנייה של התוכנית, יהיה תחום אירוח העסקים בתוך תחום הקולונדה ולא מעבר לה.
2.3 גדרות	<p>א. לא תותר הקמת גדרות בין מבני מוסדות הציבור לשטחים הפתוחים.</p> <p>ב. בבניית מוסדות ציבור החייבים להיות מגודרים כגון בתי ספר וגני ילדים קירות הבניינים החיצוניים ישמשו כגדרות של המוסד.</p> <p>ג. גינות ושטחים פתוחים החייבים להיות מוקצים למוסדות ציבור על פי הוראות הבניה של משרד החינוך או אחרים יהיו על גגות הבניינים או בחצרות פנימיות בתוך מבני הציבור, כדוגמת פטיו או אטריום.</p> <p>ד. דפנות המגרש ביעוד מתקן הנדסי תהיינה מגוננות וינטעו לאורן עצים בוגרים. גובה הגדר יהיה מינימלי לפי הדרוש מבחינה בטיחותית.</p>