הנחיות מדיניות 2025/02

מספר מדיניות	2025/02
נושא	מדיניות
סוג המדיניות	מדיניות למחסנים, בריכות שחייה תנועה וחנייה.
תחולת המדיניות	כלל העיר, למעט מבנים לשימור להם ינתנו הנחיות פרטניות.
תאריך אישור המדיניות	25.10.2026
תאריך פרסום המדיניות	
הנחיות אלה מחליפות את המדיניות:	2020005 (מחסנים), 202004 (בריכות שחיה), תנועה וחניה 2020006 .

כללי:

1. הנחיה זו מחייבת למעט מקרים אשר נכתב בתכניות מאושרות אחרת או אם ניתנו הנחיות פרטניות למבנים שהוחרגו מההנחיות המרחביות או כאשר מימושה פוגע בזכויות בניה מאושרות.
2. בבניינים לשימור הנחיות העיצוב יהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור ועל פי תיק התיעוד.

1. מחסנים:

תחולת המדיניות: כל סוגי המחסנים המהווים שטח שירות או שטח כולל בתכניות, למעט מרלוגים או בנייה שתכליתה אחסנה סגורה.

1.1. מיקום המחסן: המחסן ימוקם בקומת הקרקע או מתחת לכניסה הקובעת. תאסר בניית מחסנים בקומות העליונות.

1.2. המחסן לא יפנה לחזית הקדמית, אלא אם הוא בנוי כחלק אינטגראלי מהמבנה הראשי.

1.3. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ״ר ליחידת דיור. ניתן לבצע מחסן משותף עבור כלל הדיירים (״חדר עגלות״) בשטח שלא יעלה על 20 מ״ר.

1.4. מזווה: יותר חישוב מזווה כמחסן ככל והוא בקומת הקרקע, שטחו עד 5 מ״ר, הוא ללא חלונות, וימוקם בסמוך למטבח.

1.5. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו בהתאם לבניין הראשי, על פי הנחיות מרחביות והוראות התכנית החלה.

1.6. בנייה במרווחים: לא תותר בניית מחסן במרווחים למעט מחסן חיצוני עצמאי, ככל ונבנה מחומרים קלים, בשטח שלא יעלה על 3 מ״ר (עבור מחסן גינה).

1.7. רוחב המחסן לא יעלה על 2.5 מ׳.

1.8. הכניסה למחסנים בבניה רוויה תתבצע משטח משותף.

2. בריכות שחייה:

כל האמור לעיל הינו בנוסף לתקנות (סעיף 21.1.4.6) לחוק .

2.1. בקשות להיתר להקמת בריכות שחיה יתאפשרו בהליך של בקשה להקלה ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב, ככל שלא נקבע אחרת בתכנית. הבריכות יותקנו בהתאם לחוק התכנון והבנייה פרק כ"א, בריכות שחייה פרטיות.

2.2. בבניה קיימת, לא תותר תוספת בריכת שחיה על גגות בתים ומרפסות. במבנים קיימים, תותר הקמת בריכות שחייה פרטיות על קרקע טבעית או על גבי תקרת חניונים, בכפוף לאישור קונסטרוקטור.

2.3. מפלס הבריכה לא יעלה על גובה של 0.55 מ' ממפלס הרצפה/קרקע הקיים.

2.4. הבריכה תמוקם בגבול קוי הבניין. במקרה בו מבוקשת הקלה בקווי בניין המרחק המינימאלי מגבול המגרש יהיה 1 מטר נטו בין הגדר לשולי הבריכה. ללא אפשרות להקלה נוספת.

חדר מכונות:

2.5. חדר מכונות עילי יתוכנן בתוך קווי הבניין וישולב ככל הניתן במבנה.

2.6. חדר מכונות תת קרקעי יכול להיות מעבר לקוי הבניין בהתאם לתכניות המאושרות.

2.7. יינתן פתרון אקוסטי לחדר המכונות, כולל הגשת חוות דעת של מומחה בתחום כחלק מהבקשה להיתר.

בטיחות:

2.8. בנוסף לגידור הברכה כאמור בתקנות, החצר בכללה תגודר למניעת כניסה.

בקשה להיתר תכלול:

2.9. הצגת מערכת לטיפול במי הבריכה על פי הנחיות משרד הבריאות.

2.10. הצגת פתרונות ניקוז בהזרמה מבוקרת.

2.11. אישור יועץ בטיחות.

2.12. אישור יועץ אקוסטיקה.

2.13. יחוייב התקנת מז"ח.

3. תנועה וחניה

3.1. תכנון מקומות החניה יעשה ע"פ הנחיות משרד התחבורה התקפות לתכנון חניה ולא נמוך מרמת שירות 2.

3.2. מספר מקומות החנייה במגרש יתוכנן לפי המספר המקסימלי לפי תקן החנייה התקף, אלא אם יוכח צורך אחר בשל מאפיינים של המגרש, מגבלות תכנוניות ומאפייני המשתמשים.

3.3. לכל מגרש תתאפשר כניסה ויציאה אחת לכלי רכב מהרחוב, אלא אם יוצדק אחרת בשל קיבולת החניון או חוסר אפשרות ממשית להשתמש בכניסה אחת.

3.4. לא יותרו חניות המצריכות גישה בתמרון לאחור מהרחוב, או יציאה מהן לרחוב, למעט בבתים צמודי קרקע.

3.5. יתאפשר תכנון חניות עוקבות ככל והחנייה העוקבת משוייכת לאותה דירה, וזאת לאחר שקיימת חניה רגילה אחת לכל דירה. חניות עוקבות יתאפשר אך ורק אם הוכח כי לא ניתן לבצע חניות רגילות.

3.6. לא יתאפשר חניון רובוטי.

3.7. בבניה רוויה חדשה ישנה עדיפות לתכנון חניונים תת קרקעיים.

3.8. ככל ותתוכנן חניה עילית, החנייה תשלב עצים כל 3-6 חניות. תוך הסתרה מהרחוב, והימנעות מחנייה במרווח הקדמי. חנייה עילית תתאפשר ככל ומרבית המרווח הקדמי, ולכל הפחות בעמוק 3 מ', ישמש לגינון נטיעות וכניסה רגלית. הכל ככל הניתן אלא אם יוכח אחרת.

3.9. גמר חנייה תת קרקעית יהיה בצבע אפוקסי מלא בכל החניון, תוך אבחנה בצבעים בין המסעה והחניות השונות.

חניות תפעוליות:

3.10. במבנים הכוללים שימוש למסחר ו/או משרדים יתוכננו חניות תפעולית בהתאם לשימושים.

3.11. עבור בתי ספר יתוכננו: מפרץ להורדה והעלאה של תלמידים המתאים לאוטובוסים ע"פ הנדרש. וחניות "חבק נשק וסע" במרחק סביר משער הכניסה.

3.12. עבור גני ילדים יתוכננו ממקומות חניה להעלאה והורדת נוסעים.

מכפילי חנייה:

3.13. לא יותרו מכפילי חנייה במרווחים.

3.14. מכפילי חנייה יותרו בתחום קווי הבניין, וככל הניתן בתחום השטח הבנוי, ובאופן שלא יחרוג מעל גובה קומת הקרקע בעת הפתיחה.

3.15. יותר לבנות מכפילי חנייה, ככל ומתקיימת חנייה אחת לכל יחידת דיור ללא צורך במכפיל וכי תוספת החנייה במכפיל מוצמדת לאותה יחידת דיור. במקרה זה חובה כי מכפיל החנייה יהיה מהסוג שניתן לחנות על גביו, גם אם איננו בר שימוש.

תכנית התארגנות (לכל אתר הנדרש כדין) :

3.16. תכנית התארגנות לאתר עבודה תצורף לכל בניה חדשה בבניה רוויה בקנה מידה של 1:250 ותכלול: כניסה ויציאה, מיקום משרדי האתר, עמדה למשאית, מיקום מנוף, תמרורים ושילוט רלוונטי לתקופת העבודות

3.17. שטח העבודה יגודר ב"גדר מדברת" בגובה 2 ' בחיפוי PVC מודפס בתוכן בתיאום ואישור דובר העירייה.

תכנית להסדר חנייה:

3.18. תכנית החניה בקומת הפיתוח תוצג בקנ"מ 1:100 על רקע מדידה מעודכנת מהשנה האחרונה. כחלק מההגשה יסומנו תשתיות רלוונטיות בהיקף הפרוייקט (עצים, תשתיות עיליות וכד'). ניתן להגיש נספח תנועה בקנ"מ 1:250 או 1:200 במידה ומס' החניות המוצעות עולה על 50 . יש צורך להציג שיפועים במגרש וברמפות .