

**2.8 שכונת b+c (ראה מפה)**

**2.8.1 הנחיות עיצוביות**

**2.8.2 מבני עזר**

**2.8.3 הנחיות פיתוח**

## 2.8.1 הנחיות עיצוביות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב	
תיאור חומרי וגווי גמר המבנה יפורטו במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב ובמסמכי הבקשה להיתר בניה	גמר המבנים יהיה בחיפוי אבן איכות האבן ושיטת החיפוי בכפוף לתקן ישראלי 3778 על חלקיו. האבן תהיה אבן בהירה, אחידה בליטוש מט או סיתות עדין. לא יהיו שינויי גוון בין האבנים למניעת אפשקט כתמים או ניקוד. דוגמת האבן תובא לאישור מהנדס העיר	גובה שורות האבן לא יקטן מ-25 ס"מ ואורכן לא יקטן מ-50 ס"מ, למעט בפינות ובפתחים, שם לא יקטן אורכן מ-15 ס"מ. האבן תנוח באופן אופקי עם מישקים שלא יקטנו מ-0.5 ס"מ	חיפוי האבן יכלול 80% לפחות משטח הקירות (לא כולל שטחי פתחים)		א. חומרי גמר חזיתות
חזיתות חדרי שירות (שירותים, חדר רחצה וכו') ומרפסות שירות לא יופנו לחזית הכניסה הראשית.. לא יותר חיבור בין שני בניינים באותו מגרש למעט חיבור בין שטחים בקומת הקרקע		לא תותר הבלטת קומות עליונות מחוץ לקווי הקונטור של הקומות שמתחתן ולא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות שמתחת לקומת הגג. "כותרת"	תותר בניה בנסיגה של עד שלוש הקומות העליונות בבניין. עומק הנסיגה לא יפחת מ-2 מ'		ב. ניראות חזיתות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב	
		<p>המבנה תהיה המשכית למבנה או בנסיגה מקונטור הקומות הטיפוסית של המבנה. עם זאת במקרים חריגים בהם יוצא תכנון ייחודי בעל איכויות עיצוביות גבוהות, ותתבקש הקלה מהנחיות אלה- יהיה אישור העיצוב כפוף לאישור מהנדס העיר.</p>			
<p>יש להראות בהיתר הבניה מיקום לתיבות דואר ואלמנט לסימון מספר הבית</p>	<p>ניתן לשלב זכוכית חלבית וזכוכית שקופה</p>	<p>קומת המבואה תהיה אחידה לכל קבוצת מגרשים המוגדרת בתקנון. קומת המבואה תהיה בגובה של 4 מ' לפחות המבואה תהיה שקופה לכיוון הרחוב, שטח החלונות לא יפתח מ-70% משטח חזית המבואה</p>	<p>בכל המבנים תתוכנן מבואה הפונה ישירות לרחוב על-פי תכנית הבינוי ופיתוח. הכניסה הראשית למבנה תהיה הישר מהרחוב או המרחב הציבורי ולא מתוך חניון</p>		<p>ג. מבואת המבנים</p>

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב	
		הפונה לרחוב. שטח מבואה לא יקטן מ-50 מ"ר			
גגות המבנים עליהם תורה הועדה המקומית יטופלו כחזית חמישית					ד. גגות וכרכובים גגות רעפים גגות שטוחים
ככלל, כל שינוי בחזית הבניין טעונה היתר, לרבות התקנת סוככים ומרקיזות שאינם במסגרת תקנות הפטור. במידה שמדובר בסוכך קבוע, ייחשב כשטח מקורה לכל דבר. במקרים מיוחדים ניתן יהיה לשקול מתן אישור לסוכך מתקפל בלבד, וזאת בהתאמה להנחיות המרחביות לגבי פרט וגוון, ובתיאום הביצוע לכלל הבניין	במרפסת גג תותר מרקיזה מתקפלת קמורה (עגולה). במרפסת מקורה (לא קופצת) לא יתרו סוככים מעוגלים, אלא אנכיים ואופקיים בלבד סוככים יבוצעו רק מחומרים קלים בגוון הדומה לגוון הבניין וללא פסים או דוגמאות הדפס.	בבניין משותף תותר הקמת מרקיזות בגוון אחיד לכל הבניין.  לכל הבניין בו מבוקשות מרקיזות תוגש בקשה כוללת אחת. לא יותרו במרקיזה חלקים קבועים ולא יתרו חריגות של מרקיזה (במצב פתוח) מעבר למרפסת			ה. גגונים סוככים ומרקיזות
חדרי המגורים יתוכנן מיקום החלונות בהתחשבות בהנחיות לבניה ירוקה לנושאי אור, אוורור ונוחות תרמית ע"פ הנחיות יועץ מלווה לבניה ירוקה		החלונות במבנה יהיו תואמים זה לזה בכל בסוג האלומיניום, סוג הזיגוג (למעט בחזית מסחרית) וגוון של גמר של	חלונות חדרי שירותים ורחצה- גודלם לא יקטן מ- 0.8 מ"ר. בחדרי מגורים פינתיים יתוכננו חלונות בשני		ו. חלונות ופתחים

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב	
		האלומיניום	הקירות החיצוניים. גובה החלונות בחדרי מגורים ראשיים יהיה 1.50 מ', אפשרי עם חלק תחתון קבוע.		
לא תותר הקמת מבנים ניידים\פריקים במרפסות		המרפסות תהיינה זו מעל זו. לא יותרו מרפסות "קופצות". * תותר נסיגת מרפסות ביחס למרפסת שמתחת כחלק מעיצוב אדריכלי. מרפסת עליונה ומרפסת גג תהיה מקורה בגג בנוי\ פרגולה בעומק שלא יפחת מ' 2.5 ובלבד שיותר נסיגה של לפחות 1 מ' מקונטור המרפסת ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה. במרפסות זיזיות יש להתקין פרגולות ללא עמודים.	יותר קירוי המרפסות העליונות ב"מצחיה"\כרכוב בהתאם לחוק. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו.		ז. מרפסות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב	
יוגש פרט בקנ"מ 1:20 כחלק ממסמכי הבקשה היתר בניה	מעקות קלים יהיו ממתכת, זכוכית כהה, חלבית או פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	כל המעקות במבנה יהיו אחידים בסגנונם ומתאימים לת"י 1142 במרפסות מעוגלות לא יותרו קטעים אנכיים קטנים מ-60 ס"מ			ח. מעקות
התקנה- תכלול תאורת השלט ע"י מנורת פלואורסצנט קדמית או אחורית, המשולבת בעיצוב השלט	חומר קרמי או מתכת או מגש מואר עם כיסוי שקוף למחצה מחומר אנטי ונדלי.	יש להשתמש בסוג שילוט אחיד, המהווה קונטרסט לגווני הבניין או גוון מתכתי שאינו מסנוור	בגודל קבוע 50\50 ס"מ. כיתוב גודל אות מקסימלי 4 ס"מ בולט על צבע הרקע.		ט. שילוט
	דלתות שירות באיזורי הכניסה לחניונים יהיו מפלדה או אלומיניום בצבע אפור כהה	מסתור לפילרים יבנה בתוך נישות בקירות עם סגירה ע"י דלתות מנוקב. על גבי הדלתות שלבי עץ (?) אופקיים כדוגמת יציאות האוורור			י. פילרים ודלתות שירות
כל בקשה לקבלת היתר בניה מחייבת פתרונות להסתרת מתקני מז"א		חל איסור על התקנת מזגנים וצנרת נלווית על כל חזית גלויה של הבנין. בקומת הקרקע ניתן			יא. מערכת מיזוג אוויר

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב	
		למקם יחידות מיזוג אוויר מוסתרות כחלק מהפיתוח			
יש לצרף בכל בקשה להיתר פרט טיפוסים\מחייב של מסתורי כביסה בקנ"מ 1:20	אלומיניום צבוע: יותר שימוש ברפפות אלומיניום למטרת יישור מישור הבניינים ובתנאי שהרפפות יהיו בגוון משקופי האלומיניום של החלונות או דמויי עץ ובתנאי שתהיה נגישות לחלקי הרפפות לצורך אחזקה. בטון עם סיבי זכוכית ג'.אר.סי בגוון האבן: יותר בשילוב עם מערכת תליה סמויה המאפשרת תחזוקה והחלפת האריחים במידת הצורך	יותר סוג אחד בלבד של רפפות שיותקנו במישור הקיר החיצוני או בנסיגה. המרווחים בין רפפות לא יקטנו ממרווח אופקי של 3 ס"מ להסטחת הסתרה נאותה של מתקנים.			יב. מסתור כביסה
במבנים בכוללים חזית מסחרית לא יותרו דירות גן	חזיתות מסחריות הפונות לרחוב יהיו עם חזית מזוגגת ושקופה. פרטי	על כל חלונות קומת הקרקע של חזיתות מסחריות להיות מוארות במשך כל	מפלס המסחר יהיה בהתאמה ובהמשך רצוף למפלס המדרכה בנקודת		יג. חזית מסחרית

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב	
	הזכוכית והזיגוג יהיו עם פרופילים נסתרים, ללא חלוקות אלומיניום. ריצוף הקולונדות יתוכנן כהמשך לריצוף הכיכר המסחרית הפתוחה	הלילה כלל שימושי קומת הקרקע יהיו נגישים ישירות מהמדרכה ולא מחניה אחורית או מתוך הבניין.	הכניסה לבית העסק. תותר קומה מסחרית בגובה של עד 6 מ'  חזית מסחרית בקומת הקרקע: לפחות 60% תהיה מזכוכית שקופה, בגובה שבין 90-250 ס"מ מעל פני הקרקע בכל בניין בייעוד מעורב של מגורים עם מסחר, לפחות 60% מאורך החזית בקומת הקרקע תשמש לייעודי מסחר ולא שירותים ציבוריים		
פרטי הקולונדות לאורך החזית המסחרית יכללו במסמכי ההיתר ובתכנית הבינוי המפורטת ויפורטו בקנ"מ 1:20		חזית הקולונדות תכלול פרט לשילוט אחיד ופרטי תאורה כחלק מתכנית הבינוי המפורטת			יד. קולונדות
יש להראות בתכנית הגג תכנון למערכת פוטו וולטאית ולא סולרית					טו. פאנלים סולריים ודודי שמש



הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב	
בתים שמיקומם הוא בפינות רחוב- עליהם להתייחס לשתי החזיתות הפינתיות כאל חזיתות קדמיות מבחינת ההנחיות המרחביות (לדוג': גדרות בחזית, מיקום מסתור מזגנים בחזית אחורית)		במגרשים פינתיים הכניסה לחניה תתוכנן רחוק ככל הניתן מהצומת			טז. פינות רחוב\ צמתים
		המתקנים הטכניים בקומת הגג לרבות מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות, מערכות סולריות, מערכות פוטוולטאיות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה			כ. מתקנים על הגג
סורגים בחלונות ובפתחים יותרו ע"פ פרט מנחה בכל בקשה להיתר		הסורגים יהיו במישור מקביל לקיר המבנה ובגוון האלומיניום של המבנה ובמרחק שלא עולה על 10 ס"מ ממישור הקיר			כא. סורגים

## 2.8.2 מבני עזר

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	
יש לצרף לכל בקשה להיתר פרט טיפוס לפרגולות	חומרי הגמר לפרגולות בהתאמה לחומרי הגמר בבניין או לפרטי הפיתוח בקומת הקרקע		יותר פרגולות במקרים הבאים בלבד: - במפלס הקרקע כחלק מפיתוח השטח של המבנה ועד 1 מ' מקונטור המגרש או גדר החצר הפרטית - במרפסות גג כחלק מפיתוח מרפסות הגג ועד 1 מ' מקונטור מרפסת הגג			א. פרגולה

### 2.8.3 הנחיות פיתוח

הערות	עיצוב	מיקום	גודל/גובה	סיווג	רחוב	
גבהי 0,0 וכיווני ניקוז המצויינים בנספח הפיתוח הינם מחייבים						א. גובה 0,0 (מפלים הכניסה הקובעת)
			במידה ונדרשים קירות תמך גבוהים מ-1.50 מ', תדרש ערוגה מדורגת על חשבון המגרש המבקש בעומק של 1.60 מ' נטו			ב. קירות פיתוח
				עצים רחבי נוף התורמים לנוחות אקלימית		ג. עצים מומלצים
				אלביציות למיניהן ופיקוסים למיניהם		ד. עצים אסורים
סימון מספר החניה יסומן ע"י אריח עם תבליט או ע"י אבן משתלבת בגודל 51\50 ס"מ היוצרת צורת מספר. ליד חניה עלית יהיו שטחי גינון, בהם ינטעו עצים.	תאי חניה בריצוף אבן נטורה קוביות שחור אפור קוקטייל תוצרת איטונג או ש"ע. סימון קווי הפרדה בין חניות יתבצע ע"י שינוי צבע אבן.					ה. ריצוף חניות

הערות	עיצוב	מיקום	גודל/גובה	סיווג	רחוב	
לא יפוצלו כניסות משותפות לחניונים שהוגדרו כמאוחדות בנספח הבינוי. אוורור החניון יעשה בתחום המגרש והפניית הפליטה תהיה בכפוף להנחיות לבניה ירוקה	בשום מקרה לא תבלוט תקרת החניון מעבר ל-1 מ' על פני מפלס הקרקע. בחניות עיליות יהיה עץ בוגר בין כל 5 חניות. הקירות הגלויים בכניסות לחניונים יחופו באבן בהתאמה לקירות הבניין או הפיתוח.			חניונים		ו. מתקני חניה
	אוורור החניון יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, בעדיפות לאוורור באיזור הרמפה. החניה העלית תהיה כולה על שטח חניון תת קרקעי ולא על קרקע טבעית. לפחות 50% משטח חניה עלית תהיה מוצללת ע"י קירוי או עצים	חניה תת קרקעית תורחק מחזית הרחובות לפחות 1.5 מ' להקטנת המפגע הויזואלי. סביב רמפת הכניסה יש לתכנן גיבון ולהתקין מעקה בטיחות (או קיר)		חניה תת קרקעית		

הערות	עיצוב	מיקום	גודל/גובה	סיווג	רחוב	
		לפחות 50% משטח מקומות החניה העלית צריך להיות מוצלל. מומלץ להשתמש בגיבון, כגון עצים, פרגולות עם מטפסים וכד'. יש להשתמש בצמחים ירוקי עד ללא פרי באזור החניה		חניה עלית		
		אין למקם צובר גז בחזית ראשית יש להשתדל למקם צובר גז לאורך חזיתות צדיות ולשלבו בפיתוח של הגיבון על מנת לצמצם את נוכחותו בשטח למינימום		צובר גז		ז. תשתיות ביתיות
ניתן לתכנן חדר לאחסון אופניים בקומת המבואה או בקומת המרתף העילי		מתקן חניה לאופניים יהיה בתחום המגרש, בחדר סגור המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה אך לא בחלל החניון. בנוסף				ח. מתקני אופניים

הערות	עיצוב	מיקום	גודל וגובה	סיווג	רחוב	
		יתוכנן מתקני אופניים לאורחים לפי מפתח של 10% מחניות הדיירים. מתקנים לאורכם יותקנו בשטחי חוץ המגרש				
			לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים			ט. ארובות חימום
יש להציג בהיתר פתרון ניקוז מתאים						י. חצר אנגלית
חניות בשטח החצר שאינן מעל החניון התת קרקעי יחופו בריצוף מחלחל מים פתוח הכולל מפתחים למילוי באדמה לאבטחת גידול צמחיה	יש ליצור רצף בין שטחי הגיבון הציבורי. לא יאושרו קטעי גיבון הקטנים מ-6 מ"ר.	20% לפחות משטח המגרש יהיה ללא תכסית מבונה (לרבות תכסית מרתפים) ומיועד לחלחול והשהיית מים וכן לנטיעות ופיתוח	תתוכנן שכבת מצעים לגיבון בעומק 60 ס"מ לפחות על פני רבע משטח החניון שימצא בתחום הלא מבונה של מגרשי המגורים			יא. השטח המיועד לגיבון
			גיבון רציף המלווה את שביל הכניסה- לפחות 1.5 מ' מכל צד. אלמנט להדגשת הכניסה, מתוך האפשרויות הבאות: פרגולה עם מטפס	גיבון בכניסה לבניין		

הערות	עיצוב	מיקום	גודל וגובה	סיווג	רחוב
			קבוצה של אקסמפלרים		
			לאורך החזית יש לטעת עץ צל כל 10 מ' לפחות, על קרקע בעלת עומק טבעי. ניתן לארגן אקסמפלרים עצים ושיחים בקבוצות, עם "חלונות" לנוף.	חזית לרחוב פנימי	
			הסתרה ויזואלית לדירות- על-ידי גדר חיה ועצים רחבי נוף כל 12 מ' לפחות	חזית לרחוב ראשי	
		בגינון על חניון יש לתכנן את עומק השתילה ע"פ סוג הצמחיה המתוכנן. ניתן להשתמש בחיפוי חצץ, טוף או חלוקי נחל כתחליף לדשא	יש לתכנן מראש מיקום עצים ושיחים עם קונסטרוקציית החניון	שפ"פ על חניון	
			לפחות 50% משטח מקומות החניה העילית צריך להיות מוצלל. מומלץ להשתמש בעצים, פרגולות עם	גינון באיזור חניה עילית	

הערות	עיצוב	מיקום	גודל וגובה	סיווג	רחוב	
			מטפסים וכד'. יש להשתמש בצמחים ירוקי עד ללא פרי באיזור החניה. או לחילופין בחיפוי מפרשים במתיחה עם עמודים ממלדה או אלומיניום עם בסיס בטון			
במידה ואין אפשרות לקרקע טבעית, יתוכנן בשטח הגינה מקום לשלושה עצים לפחות תוך תאום עם קונסטרוקציית החניון			לפחות 10% משטח הגינה הפרטית יהיו על קרקע טבעית ולא על מצע מנותק. בשטח זה ישתלו הדיירים עצים	גינה פרטית		
			יתוכנן חדר לאשפה פנאומטית במרתף העליון	תתוכנן מערכת פינוי אשפה פנאומטית שתכלול בין היתר פירי אשפה, חדרי מגופים וחדרי אשפה קומתיים.		יב. מערכת פינוי אשפה
	יחופה בחומרים התואמים לחיפוי קירות הפיתוח	יוצמדו לגבולות המגרש ולא לחזית הפונה לשטח ציבורי-עדיפות לשילוב בערוגות גיבון	עד גובה 60 ס"מ			יג. ארובות אזור של קומות תת קרקעיות
יש להראות מיקום		יוארו כל השטחים				יד. תאורה



הערות	עיצוב	מיקום	גודל/גובה	סיווג	רחוב	
ופרטי תאורה בבקשה להיתר		הציבוריים במגרש וכן החניון והירידה אליו				