

2.3 שכונת רמות וייצמן (ראה מפה)

2.3.1 הנחיות עיצוביות

2.3.2 מבני עזר

2.3.3 הנחיות פיתוח

2.3.4 הוראות לגבי שטחי הבניה בתכניות חדשות

2.3.1 הנחיות עיצוביות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\ מתחם	
יב\133 (1982)	טיח גס בגוון בהיר	בכל תוספת בניה למבנה קיים, במסגרת בקשה להיתר, יש להשתמש באותם חומרים וגוונים של המבנה הקיים (אלא אם כן הוגדר אחרת בתב"ע החלה במקום)		כל השכונה	א. חומרי גמר חזיתות
יב\162\1 (1990) יב\138\2 (1991)	טיח חלק ולאו מותז דק				
יב\133 (1982) יב\162 (1982)	טיח גס צבוע בגוון בהיר במקרה של הגבהה תבוצע ההשלמה מאותו חומר בו נעשה שימוש בקיים (במסגרת הגובה המותר) במקרה של השלמת טיח יטוייח הקיר במלואו		צמודי קרקע- כל יחידת דיור תתוחם בגדר בין שכנים בגובה 2 מ' ובאיזור הכניסה בגובה 0.90-2 מ'	צמודי קרקע- כל השכונה	ב. גדרות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\ מתחם	
יב\162\1 (1990) יב\138\2 (1991)	טיח חלק ו\או מותז דק				
במגרשים בהם מותרת חניה בשטח המגרש בלבד	כל השערים הפונים לחזית הציבורית יהיו שערי מסגרות מאותו חומר וגוון	פתיחה של שערי חניה באמצעות גלילה או הזזה לצדדים ובכל מקרה בכל שער לא תהיה פתיחה לכיוון הרחוב		צמודי קרקע	ג. שערים שערי כניסה לשטח הבית ושערי כניסה לחניה
יב\133 (1982) יב\162\1 (1990) יב\138\2 (1991)		גגות שטוחים מבטון		כל השכונה	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	יבוצע רק מחומרים קלים בגוון אחיד לכל הבניין הדומה לגוון הבניין וללא פסים או דוגמאות הדפס.	במרפסת גג תותר מרקיזה מתקפלת קמורה (עגולה). במרפסת מקורה (לא קופצת) לא יותרו סוככים מעוגלים, אלא אנכיים ואופקיים בלבד לכל בניין משותף בו מבוקשות מרקיזות תוגש בקשה כוללת אחת. לא יותרו במרקיזה חלקים קבועים ולא		כל השכונה	ה. גגונים סוככים ומרקיזות

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\ מתחם	
		יותר חריגות של מרקיזה (במצב פתוח) מעבר למרפסת			
	יהיו מאלומיניום בגוון אחיד למבנה			כל השכונה	ו. חלונות ופתחים
		המרפסות תהיינה זו מעל זו. לא יותר מרפסות "קופצות"		בניה רוויה	ז. מרפסות
בבניה צמודת קרקע- תוכן השילוט יכלול את שם המשפחה		בכל יחידת דיור יותקן שלט מואר בחזית המבנה או ישולב בגדר הפונה לרחוב המורה על שם הרחוב ומספר הבית	בחזית הבית בגודל של עד 40\30 ס"מ	כל השכונה	ח. שילוט
	שער לפילרים מאותם חומרים וגוונים של שערי הכניסה והחניה	הנישה תהיה סגורה על-ידי שער מסגרות בהתאמה לעיצוב שערי הכניסה והחניה	פילרים לאשפה לחשמל ולתקשורת יבנו כחלק אינטגרלי מהגדרות בחזית הבית בגובה וברוחב המתאים לפי הגדרת חברת התשתיות (באחריות התושב לוודא את הגדלים)	צמודי קרקע	ט. פילרים

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\ מתחם	
	שלבי אלומיניום או פלדה אופקיים.	מסתור לפילרים יבנה בתוך נישות בקירות עם סגירה ע"י דלתות		בנייה רוויה	
		ינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים	מתקני מיזוג אוויר יש למקם באיזור מוסתר (מסתור הכביסה אם קיים) כך שהמנוע יוסתר מהעין ואם לא קיים- יש להתקין בחזית הכי עורפית ופנימית של הבית		י. מערכת מיזוג אוויר
יש להציג בבקשה להיתר פרט של מסתור כביסה בחתך ותכנית בקנ"מ של 1:20	הסתרה באמצעות רפפות אלומיניום בגוון האלומיניום של החלונות בבניין	מתקני הכביסה יחויבו בפתרון הסתרה וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין ויצרו חזית רציפה ואחידה לכל אורך הבניין	ימוקמו כמה שניתן בחזית אחורית ובכל מקרה לא בחזית קדמית או חזית הפונה לשטח ציבורי		יא. מסתור כביסה
		בגגות שטוחים: קולטי השמש+ דוד המים על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה (במסגרת הגובה המקסימלי המאושר)	בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג		יב. פאנלים סולריים ודודי שמש

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\ מתחם	
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			יג. פינות רחוב\ צמתים
כל המתקנים הטכניים על הגג יוסתרו כחלק אינטגרלי מהמבנה הקיים (במסגרת בגובה המותר) כך שלא יבלטו מעל מעקה הגג יש להראות בהיתר הבניה את מיקום המערכות על גג המבנה			יש למקם מערכות על הגג כך שיורחקו ככל הניתן מקצה הגג וירוכזו באופן שיאפשר גישה נוחה אליהן. בגגות משופעים יש להסתיר את המערכות בתוך חלל הגג	כל השכונה	יד. מתקנים על הגג
		כל הסורגים במבנה יהיו זהים מבחינת גוון ועיצוב ובגוון הזהה לאלומיניום של החלונות		צמודי קרקע	טו. סורגים
ניתן לאשר לבניין בשלמותו פרט אחד אחר, השונה מהדגם הבסיסי, במקרה שאושר במסגרת היתר הבניה המקורי, או לחילופין - הובא לאישור העיריה בשלב מאוחר יותר, או ע"י החברה הבונה, או ע"י נציגות מוסמכת של הדיירים, או חברת התחזוקה של		התקנת סורגים תיעשה במקביל לקיר ובכל מקרה בגוון זהה לגוון מסגרת חלונות הבניין. יודגש שיש לבצע		בניה רוויה	

הערות נוספות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	רחוב\ מתחם	
הבניין, ובכפוף להסכמת 2/3 מדיירי הבניין לפחות. במקרה כזה, יהפוך פרט זה לפרט המחייב את כל הדיירים בבניין.		סורג בקווים אנכיים ישירים וללא סלסולים או בטן כלשהי			
				*פירוט תכנית פינוי בינוי יב\164\3	הוראות לגבי שטחי הבניה בתכניות חדשות

2.3.2 מבני עזר

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	
בתכנון מבנה חדש- יש לשלב את הפרגולות בתכנון המבנה בבקשה להיתר. יש להציג את פרטי הפרגולה בהיתר	עץ צבוע בצבע בהיר או מתכת בגוון בהיר	לפחות אחת מדפנות הפרגולה תהיה צמודה למבנה	בהתאם להנחיות עבודות הפטורות מהיתר (פרק 3 בקובץ ההנחיות המרחביות)	בהתאם להנחיות עבודות הפטורות מהיתר (פרק 3 בקובץ ההנחיות המרחביות)	כל השכונה	א. פרגולה
1\118 (1985)	יבנה מאותם חומרים וגוונים של המבנה המקורי			15 מ"ר	השקד, השקמה	ב. מחסן
לא תותר הקמת מחסן בשטח המגרש אלא אם כן חלה תב"ע נקודתית המאפשרת זכויות	(במידה ויאושר נקודתית) יבנה מאותם חומרים וגוונים של המבנה המקורי	X	X	X	כל שאר צמודי הקרקע	

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	
נוספות						
1\118 (1985)		קירוי בלבד (באמצעות 4 עמודים) מחומרים קלים בניה בהתאמה לחומרים והגוונים של החניה הצמודה של המגרש השכן (מי שבנה קודם) גובה תחתון של גג למכונית לא יעלה על 2.20 מ' וגובה רכס הגג (במידה והגג משופע) לא יעלה על 2.5 מ'		15 מ"ר	השקד השקמה	ג. סכנת חניה
לא תותר הקמת מוסך בשטח המגרש אלא אם כן חלה תב"ע נקודתית המאפשרת זכויות נוספות		(במידה ויאושר נקודתית) קירוי בלבד (באמצעות 4 עמודים) מחומרים קלים בניה בהתאמה לחומרים והגוונים של החניה הצמודה של המגרש השכן (מי שבנה קודם) גובה תחתון של גג	X	X	כל שאר צמודי הקרקע	

הערות	חומרי גמר	עיצוב	מיקום	גודל	רחוב	
		למכונת לא יעלה על 2.20 מ' וגובה רכס הגג (במידה והגג משופע) לא יעלה על 2.5 מ'				

2.3.3 הנחיות פיתוח

הערות	עיצוב	מיקום	גובה/גודל	סיווג	רחוב/מתחם	
		0.00 יאפשר ניקוז המגרש למגרש ציבורי קרוב בשיפועי זרימה. (למעט מקרים הנדסים מיוחדים בהם ידרש פתרון אחר)	גובה מפלס הכניסה 0.00 של כל בית יהיה כמצויין בתכנית הבינוי ולא יותר מ-1 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שלו.		רחוב/מתחם כל השכונה	א. גובה 0,0 (מפלס הכניסה הקובעת)
			במידה ונדרשים קירות תמך גבוהים מ-1.50 מ', תדרש ערוגה מדורגת על חשבון המגרש המבקש בעומק של 1.60 מ' נטו		בניה רוויה כל השכונה	ב. קירות פיתוח

הערות	עיצוב	מיקום	גובה\גודל	סיווג	רחוב\מתחם	
				עצים רחבי נוף התורמים לנוחות אקלימית		ג. עצים מומלצים
				אלביציות למיניהן ופיקוסים למיניהם		ד. עצים אסורים
		כל מערכות הבניין לרבות צנרות וכבלים ישולבו בתוך הבניין ולא על החזית		תשתיות ביתיות ומערכות	כל השכונה	ה. תשתיות ביתיות
		בתחומי המגרש ביחס של 1 לכל דירה. 50% בשטח מקורה בקומת הקרקע בתחומי המבנה			בניה רוויה כל השכונה	ו. חנויות אופניים
ישולבו בחיפוי המבנה ולא תתאפשר ניראות של המערכת על קירות החזית					כל השכונה	ז. ארובות חימום
יש להציג בהיתר פתרון ניקוז מתאים						ח. חצר אנגלית
			יש להשאיר לפחות 20% שטח מחלחל במגרש		כל השכונה	ט. השטח המיועד לגינון
יהיו תקניות				מדרגות פיתוח בתחום המגרש		י. מדרגות חיצוניות

הערות	עיצוב	מיקום	גובה\גודל	סיווג	רחוב\מתחם	
		יהיו בחזית שאינה פונה לחזית ציבורית		מדרגות של המבנה (ירידה למרתף, עליה לקומה עליונה)		
	יחופה בחומרים התואמים לחיפוי קירות הפיתוח	יוצמדו לגבולות המגרש ולא לחזית הפונה לשטח ציבורי - עדיפות לשילוב בערוגות גיבון	עד גובה 60 ס"מ		בניה רוויה	יא. ארובות אוורור של קומות תת קרקעיות
יש להראות מיקום ופרטי תאורה בבקשה להיתר		יוארו כל השטחים הציבוריים במגרש וכן החניון והירידה אליו			בניה רוויה	יב. תאורה

2.3.4 הוראות לגבי שטחי הבניה בתכניות חדשות

תכנית פינוי בינוי רחוב האלון- יב\164\3 (מסומן במפה המצורפת)

בניה רוויה

- פרגולות- במרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות לא מקורות בניויות שתי וערב אופקיות (שיפוע 0%, הצללה 50% בלבד) על-פי תכנון מתואם לגבי כל בניין.
לא יותר קירוי אחר כלשהו.
- פרגולות אלו יבנו בגימור וגוון המותאמים לכל הבניין . פרט פרגולה יהיה כלול בבקשה להיתר בניה.
- מערכות סולריות- הפתרון להצבת המערכות הסולריות יהיה חלק אינטגרלי בתכנון הגגות. דודי המים יהיו מוסתרים.
- חומרי גמר- חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט וכדומה. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כחומר גמר חיצוני. סוג וגוון הציפויים יהיה מתואם לגבי כל מתחם התכנון
- קירות פיתוח, גדרות וקירות תמך- גדרות וקירות תמך הגובלים עם שטח ציבורי יבנו מבטון מזוין בציפוי אבן מסותתת תלטיש חאמי או טובזה. קירות תומכים ומעקות על קו הרחוב של מגרש שגובהם עולה על 0.60 מ' יבנו מקטעים לא רצופים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר, הגדר או השער יהיו אופקיים)
- מזגנים מסתורי כביסה- לא יותקנו יח' חוץ של מזגנים בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרד לדיירים. הפתרון למסתור מזגנים וכביסה יהיה מוצנע ובכל מקרה לא יהיה מרשת או פלסטיק
- לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבניין פרט למתקן המסווה את קולטי השמש והדודים ושיוצב באופן ארכיטקטוני. חדרי מכונות ובריכת מים יותקנו בחללים סגורים
- פינוי אשפה- חדר אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבניין. שיטת פינוי האשפה בפרויקט תהיה על-פי דרישות אגף התברואה בעירייה.
- חניה- לא יותר קירוי חניות על קרקעות, הצללת חניות על קרקעות על ידי צמחיה טבעית בלבד

- כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה כחלק מהמבנים בתוך קווי הבניין של המבנים
- פילרים תשתיות- לאורך חזית הרחוב, קיר הפיתוח מוגבל ל-60 ס"מ מפני המדרכה, מלבד הפילרים שיתוכננו באופן מוסוה. כל המתקנים לא יהיו גלויים מהדרך. צנרת בין הארונות לבין הבית תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע. חומר הגמר לחזיתות הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר הפונים לרחוב. הפילרים יסגרו בדלתות רפפה ממתכת
- מתקני גז, דלק וכו' ישולבו ויוסגרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכנית הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר. לא יותרו מתקני גז, דלק וכד' בחצרות שיוצמדו לדירות