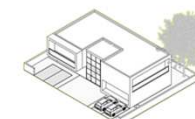


סוג המבנה

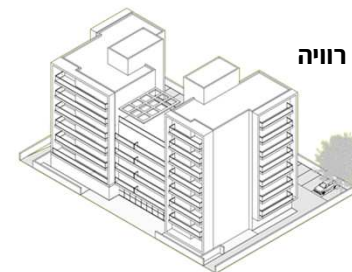
א. פרטיים



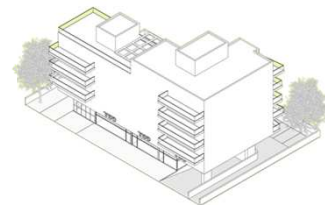
ב. משותפים פשוטים



ג. רוויה



ד. משולב מסחר ומגורים



ה. מסחר/ תעסוקה



ו. מבני ציבור



שדרות | הנחיות מרחביות

בניה פרטית

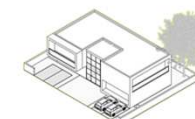
בתים פרטיים (קוטג'ים) או דו משפחתיים בקיר משותף

סוג המבנה

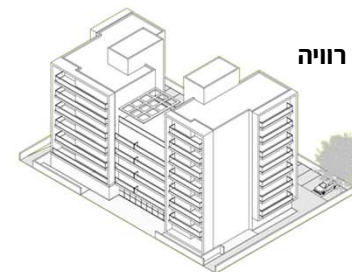
א. פרטיים



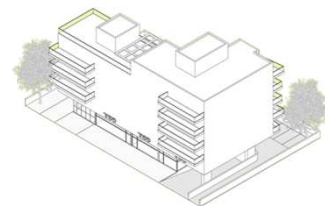
ב. משותפים פשוטים



ג. רוויה



ד. משולב מסחר ומגורים



ה. מסחר/ תעסוקה



ו. מבני ציבור

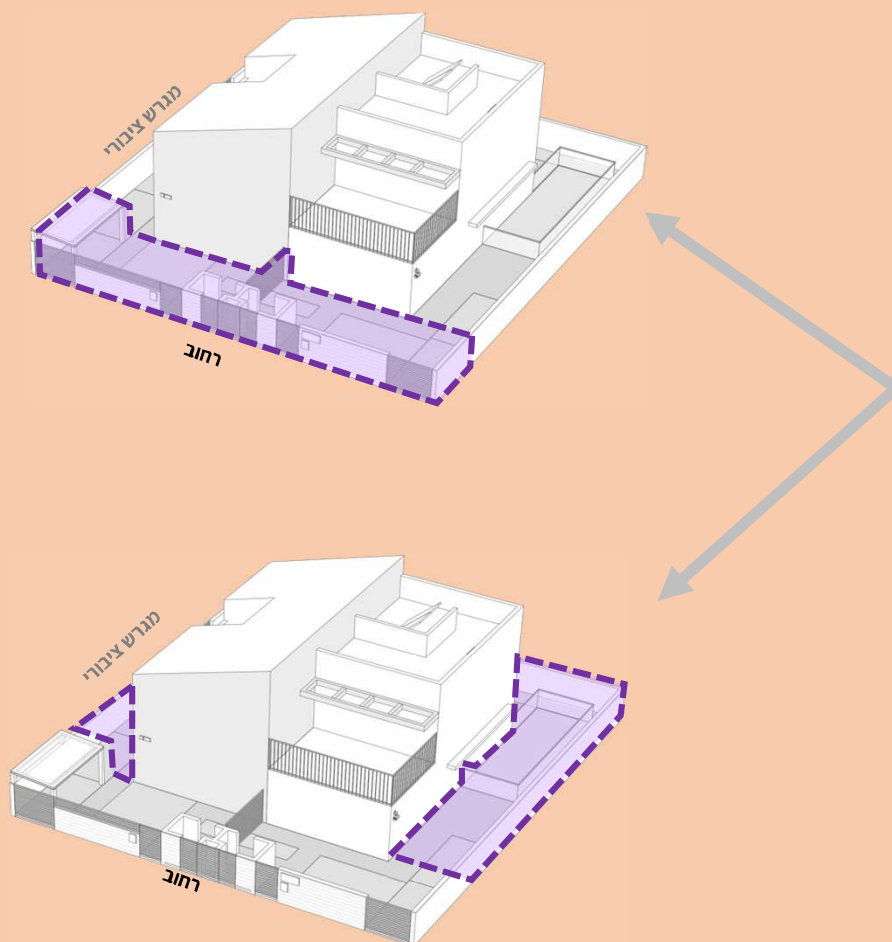


הגדרות

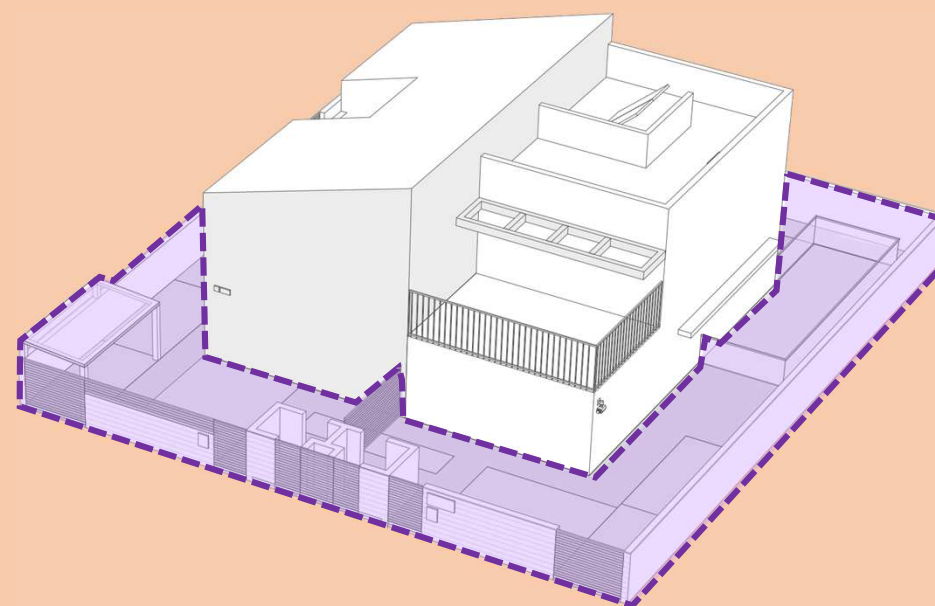
בניה פרטית בית פרטי (קוטג') או דו משפחתי בקיר משותף
עץ בוגר הוא עץ שגובהו 2 מ' לפחות מעל פני הקרקע. קוטר הגזע הנמדד בגובה 1.30 מ' הוא לפחות 10 ס"מ
המרחב הקדמי הוא חלק המגרש הממוקם בין גבול המגרש ובין קו חזית המבנה הפונה לרחוב

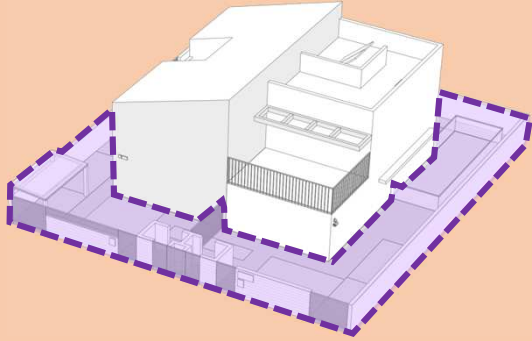
1 | סביבת המבנה

א | כלל סביבת המבנה
ב | בממשק עם הרחוב



ג | שאינה בממשק עם הרחוב





1 | סביבת המבנה

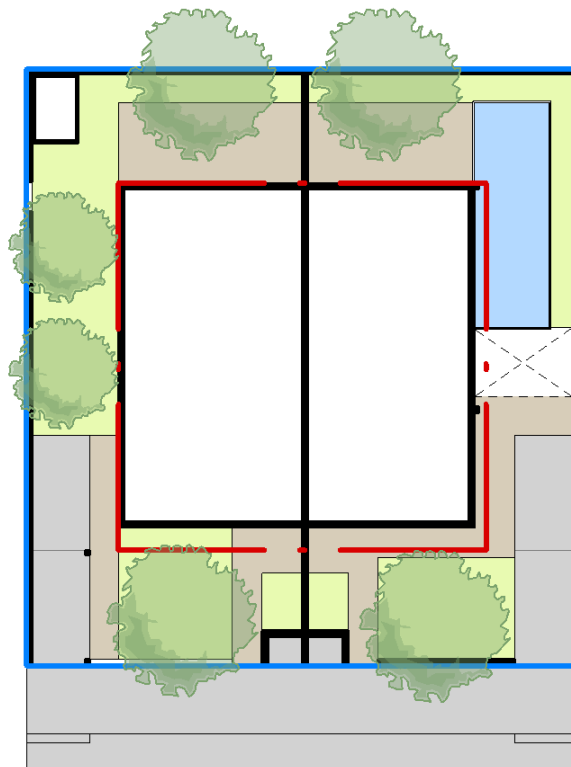
א | כלל סביבת המבנה

מפלסי הפיתוח והמבנה

1. השטח הכלול בתחום המרחב הקדמי יהיה שטוח ובהמשך רציף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לניקוז המגרש. במקרים בהם המגרש פונה לשני רחובות או יותר, הוראה זו תחול כלפי הרחוב הראשי בו ממוקמת הכניסה למבנה.
2. תותר הגבהה של מפלס הכניסה הקובעת עד 50 ס"מ מפני הרחוב או ממפלס ה- 0.00 שנקבע בתכנית בתוקף. במקרים של רחוב משופע- מידה זו תמדד ביחס לגובה הרחוב באזור המקביל לדלת הכניסה למבנה.

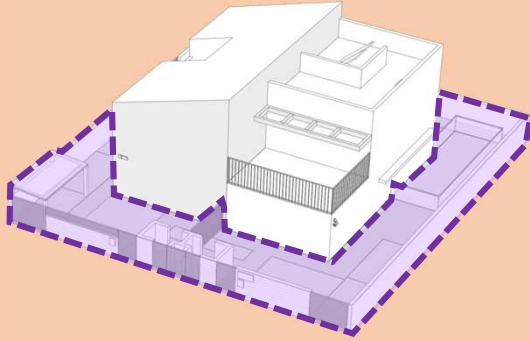
גינון, עצים ושטחי חלחול

3. בכל מגרש תחול חובת שמירה על שטחים מחלחלים בשטח מינימלי של 20%, למעט במקרים שתכנית מפורטת קבעה שטחי חלחול גבוהים יותר.
4. מרבית שטחו של המרחב הקדמי יפותח כשטח מגוון, רציף. הוראה זו תחול גם במגרשים הפונים לשני רחובות או יותר. באזור המגוון תדרש שתילת עץ בוגר אחד לפחות.
5. במסמכי הבקשה להיתר יש להציג פתרון השקיה לשטח המגוון.
6. בכל מגרש תחול חובת שתילת עצים בוגרים לפי מפתח של עץ אחד עבור כל 100 מ"ר מגרש.
7. רשימת העצים לשתילה- ע"פ רשימה מאגרונומית עירונית



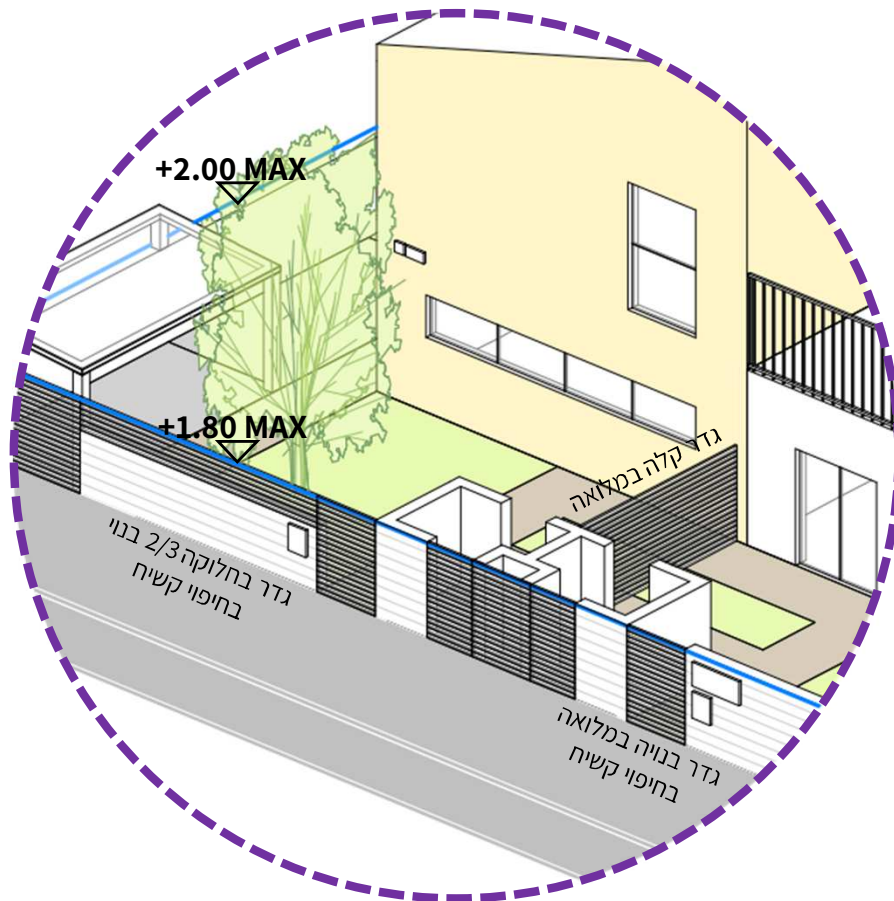
מרחב קדמי מפותח
כשטח מגוון ברובו
במפלס הרחוב

מגרש לדוגמא בשטח
של 600 מ"ר = 6 עצים



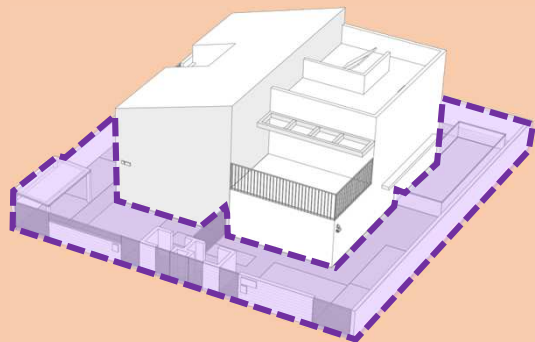
1 | סביבת המבנה

א | כלל סביבת המבנה



גדרות

8. גובהה של גדר בממשק עם הרחוב יהיה עד 1.80 מ' מפני הפיתוח בפנים המגרש.
9. במקרים בהם הגובה הנדרש עולה 1.80 מ', תדרש נסיגה אופקית מגוננת בעומק של 1 מ' נטו לפחות.
10. הגדר תהיה בנויה במלואה עם קופינג. החלק החיצוני של הגדר יהיה עם חיפוי קשיח. ניתן לשלב גדר קלה עד 1/3 מהגובה הכולל של הגדר. הגדר הקלה תהיה בהתאמה לחומרי הגמר במבנה הראשי ולגדרות אחרות במגרש.
11. גובהה של גדר פנימית במגרש גובה לא יעלה 2.00 מ'. במקרים של גדר בין שכנים, גובה הגדר ימדד מפני הקרקע הגבוהים. הגדר תהיה בנויה או גדר קלה או שילוב של השניים (עד 1/3 גדר קלה). הגדר תהיה בהתאמה לחומרי הגמר במבנה הראשי ולגדרות אחרות במגרש.
12. גדר הפונה למגרש שכן ביעוד ציבורי תהיה בנויה במלואה עם קופינג. החלק החיצוני של הגדר יהיה עם חיפוי קשיח. החיפוי יהיה זהה לחיפוי הגדר הפונה לרחוב.
13. גדר הפונה למגרש שכן ביעוד מגורים תהיה בנויה עם טיח בהיר וקופינג. ניתן לשלב גדר קלה עד 1/3 מהגובה הכולל של הגדר. הגדר הקלה תהיה בהתאמה לחומרי הגמר במבנה הראשי ולגדרות אחרות במגרש.

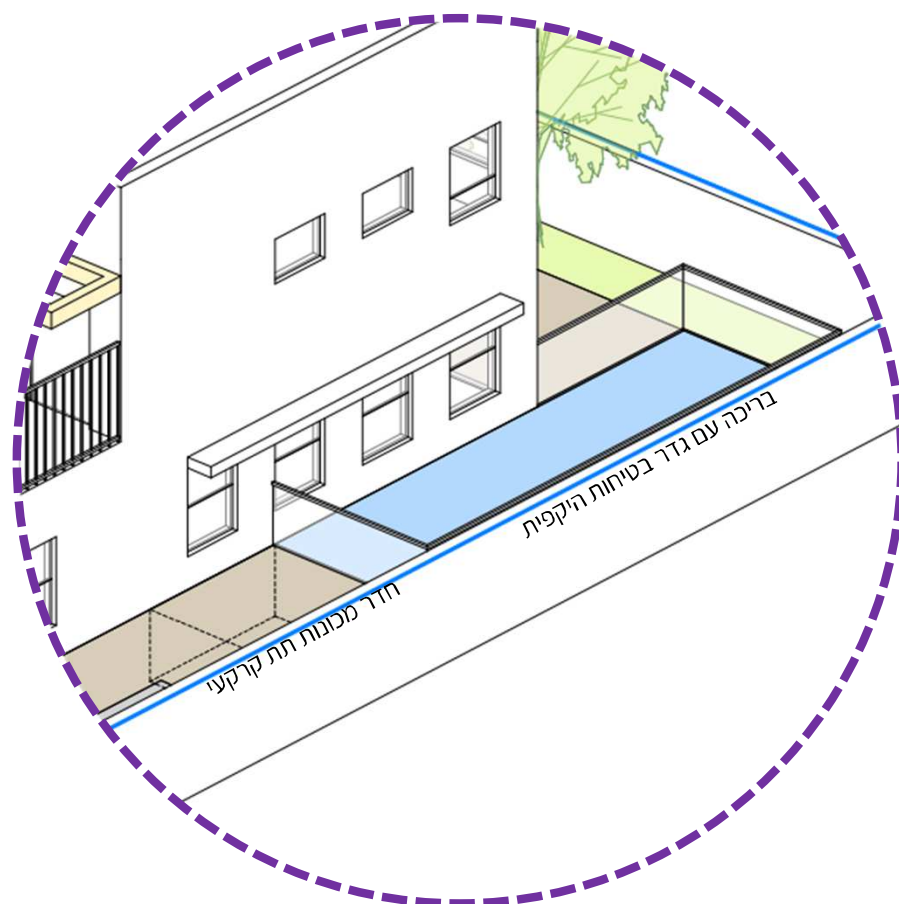


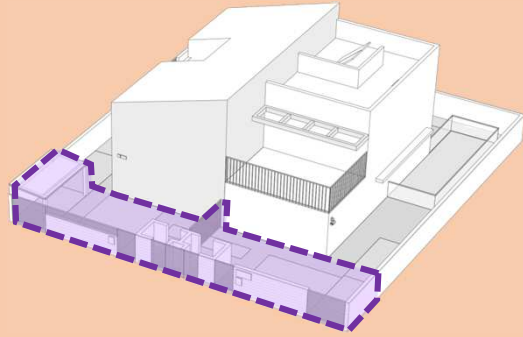
1 | סביבת המבנה

א | כלל סביבת המבנה

בריכות שחיה ונוי

14. חדרי המכונות לבריכות שחיה יהיו תת קרקעיים ובמימדים המינימליים הנדרשים. יש להקים גדר בטיחות בהיקף הבריכה לפי התקנות. חומרי הגמר וגווני הגדר יהיו בהתאמה למבנה הראשי.
15. תותר הקמת בריכת שחיה טבעית (בריכת מלח או ללא הכלרה). תכנון הבריכה יעשה על ידי מומחה בתחום.
16. לא יאושר כיסוי קשיח מתרומם כפתרון בטיחותי יחיד לבריכה.
17. יותר קירוי הבריכה, בתנאי שמותרת הקמת קירוי לפי תקנות התכנון והבניה וההנחיות המרחביות (בין אם באמצעות גגון, מצללה או סככת צל)
18. תותר הקמת בריכות נוי עם פילטרים ביולוגים או מוכלרים. עומק של בריכת הנוי יהיה עד 60 ס"מ. מערכת ההפעלה של הבריכה תהיה תת קרקעית וסמויה.





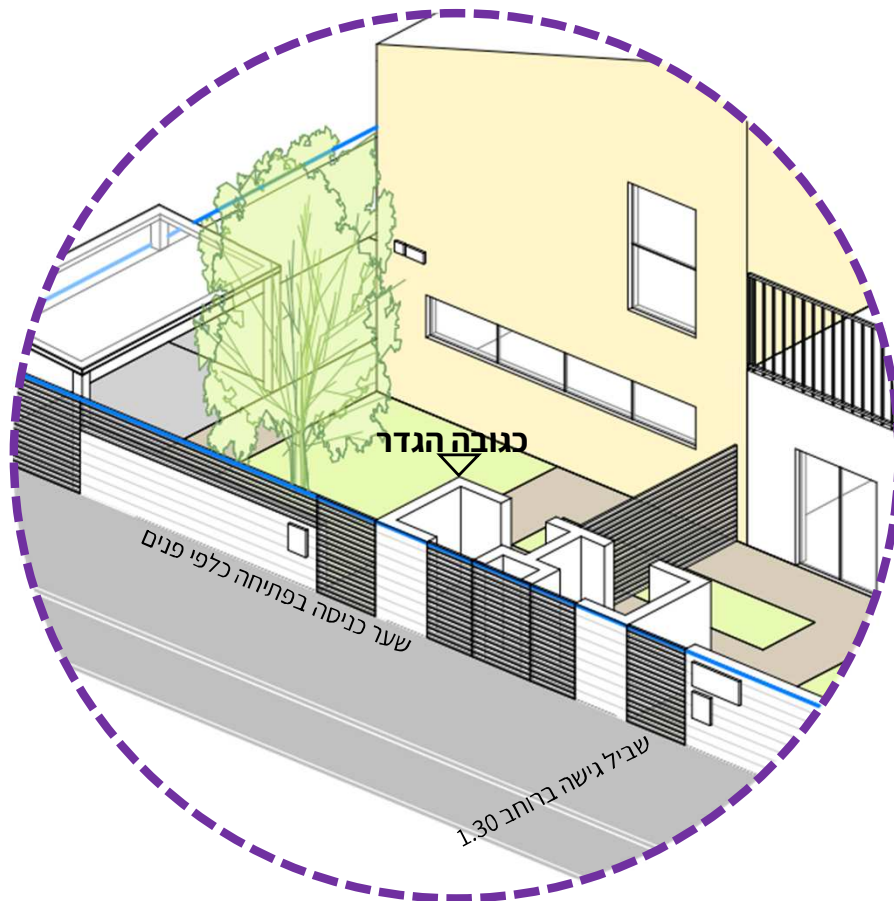
1 | סביבת המבנה

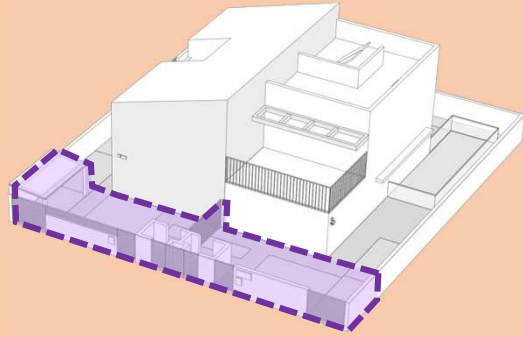
ב | בממשק עם הרחוב

שער כניסה, שבילי גישה ונגישות

1. שביל הכניסה הראשי למבנה יהיה ברוחב מינימלי של 1.3 מ'. ככל שתדרש רמפה או מדרגות לגישור על הפרשי גבהים, הם יתוכננו כחלק או בסמוך לשביל הכניסה הראשי ובשפה עיצובית אחידה. מעקות ומאחזי יד יתוכננו מחומרים קלים בלבד.

2. שער כניסה למגרש יפתח אל פנים המגרש בלבד. לא תותר הבלטת השער מעבר לגבול המגרש. גובה המירבי של שער הכניסה יהיה כגובה הגדר אליה הוא צמוד. חומרי הגמר יהיו בהתאמה למבנה הראשי ולגדרות אחרות במגרש.



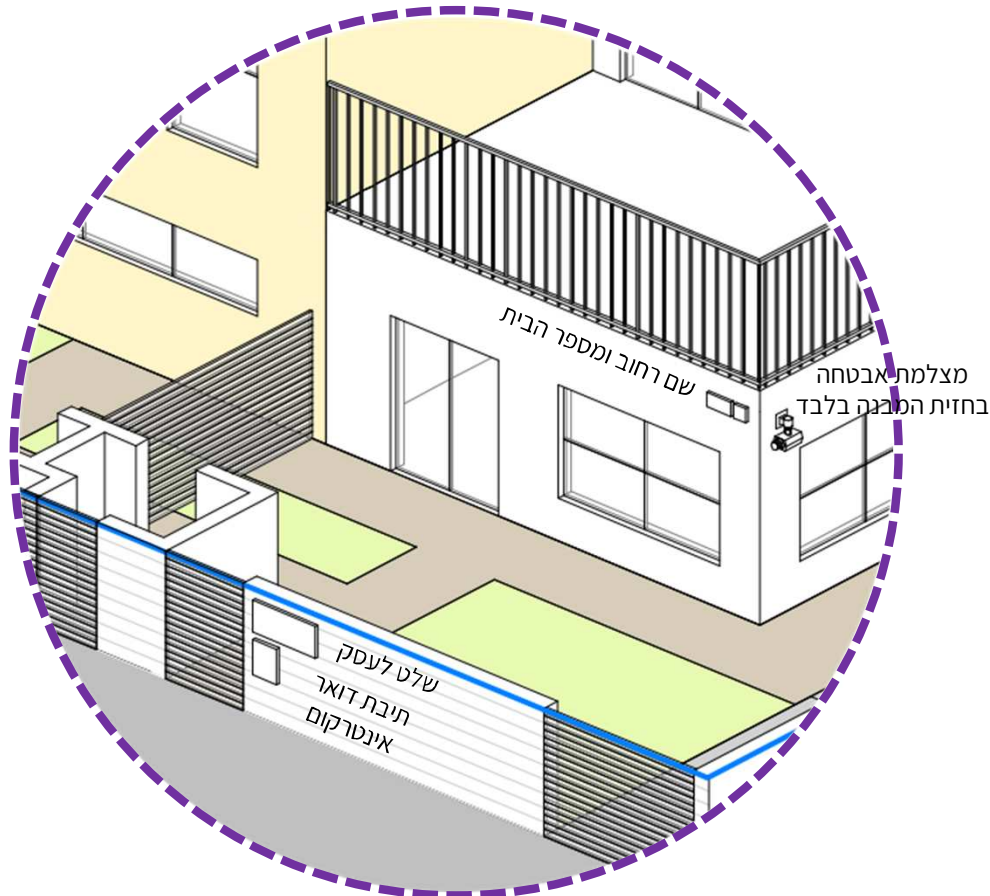


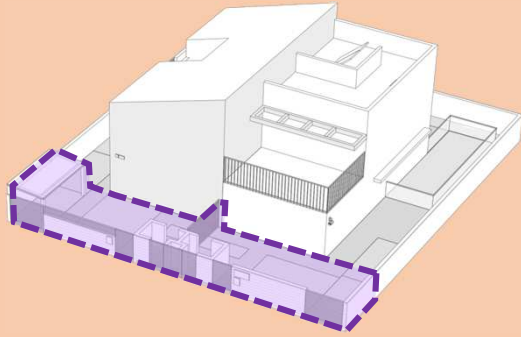
1 | סביבת המבנה

ב | בממשק עם הרחוב

שילוט ואלמנטים בולטים מהמבנה

3. שלט עם שם הרחוב ומספר הבית יותרו על חזית המבנה הפונה לרחוב בלבד, באחד מצדיה. המימדים המירביים יהיו 20/20 ס"מ למספר הבית ו- 40/20 ס"מ לשם הרחוב.
4. שלט עם שם משפחה יותר על גבי שער הכניסה או על גבי תיבת הדואר.
5. שלט עם שם עסק הפועל מבית המגורים, יותר בסמוך לשער הכניסה בלבד ושטחו לא יעלה על 0.5 מ"ר. בכל מקרה לא יאושר שילוט אלקטרוני.
6. תיבות הדואר ימוקמו על גבי הגדר הפונה לרחוב או כחלק משער הכניסה למגרש. במקרה של אינטרקום יש לשלב את כלל האלמנט כחלק או בצמוד לתיבת הדואר.
7. מצלמות אבטחה יותרו על חזית המבנה בלבד. לא יאושרו מצלמות על גבי תרנים, עמודים או על גבי גדרות.





1 | סביבת המבנה

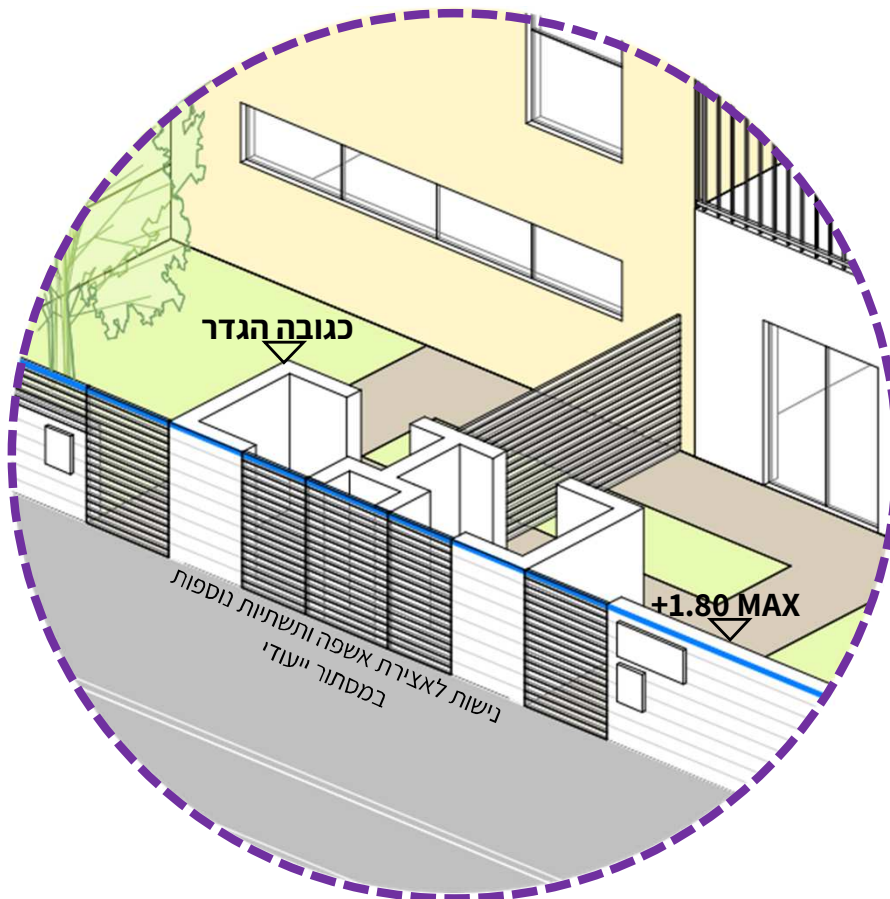
ב | בממשק עם הרחוב

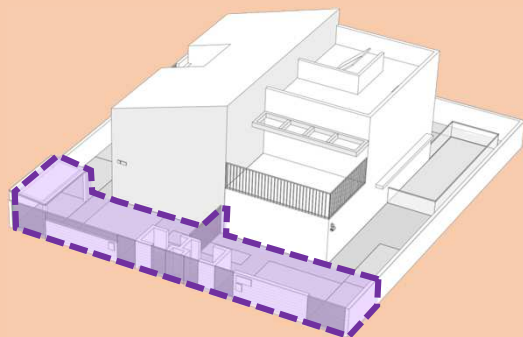
מגבלות תכנון

8. ככל שאין פרט למסתור אשפה ותשתיות בתכנית בינוי או בחוברת פרטי השכונה: נישות עבור כלי אצירת אשפה ומתקני תשתית נוספים אשר הקמתם מחוייבת בצמוד לגבול המגרש (פילר חשמל, בזק, שעוני מים וכד') יוצבו במיקום אחד בתוך נישה ייעודית עם סגירה אחידה. גובהם לא יעלה על גובה הגדר הצמודה אליהם. חומרי הגמר יהיו בהתאמה למבנה ולגדרות. פתרון עבור מתקני גז בצמוד לנישה הנ"ל, בחלקו הפנימי של המגרש.

9. ככל שלא סותר תכנית בתוקף, לא יותרו מחסנים (בפטור או בהיתר) בשטח המגרש הנצפה מהרחוב.

10. מטבחים חיצוניים- יוצגו בתכנית הבקשה להיתר, כולל חיבור לניקוז. יותר קירוי (ללא קירות) של המטבח, בתנאי שמותרת הקמת קירוי לפי תקנות התכנון והבניה וההנחיות המרחביות (בין אם באמצעות גגון, מצללה או סככת צל)



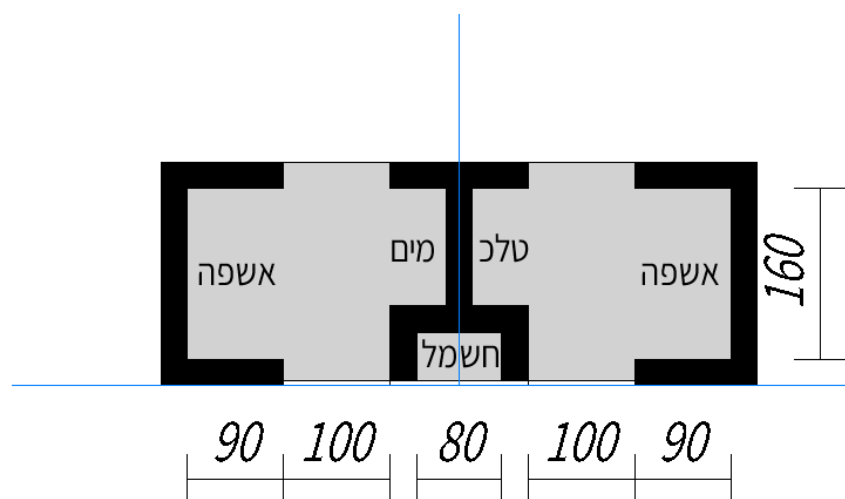


1 | סביבת המבנה

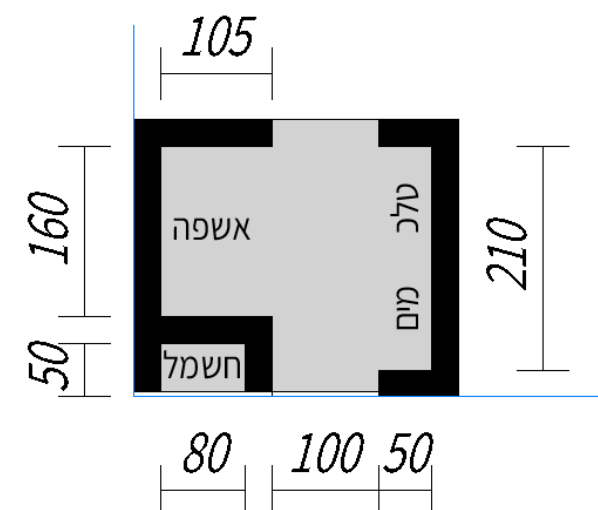
ב' בממשק עם הרחוב

דוגמאות לנישואת אצירת אשפה

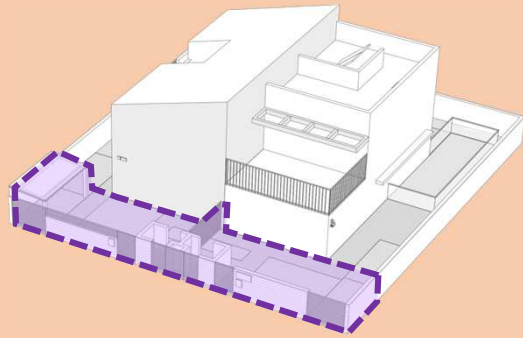
מגרש לדו משפחתי



מבנה יחיד במגרש



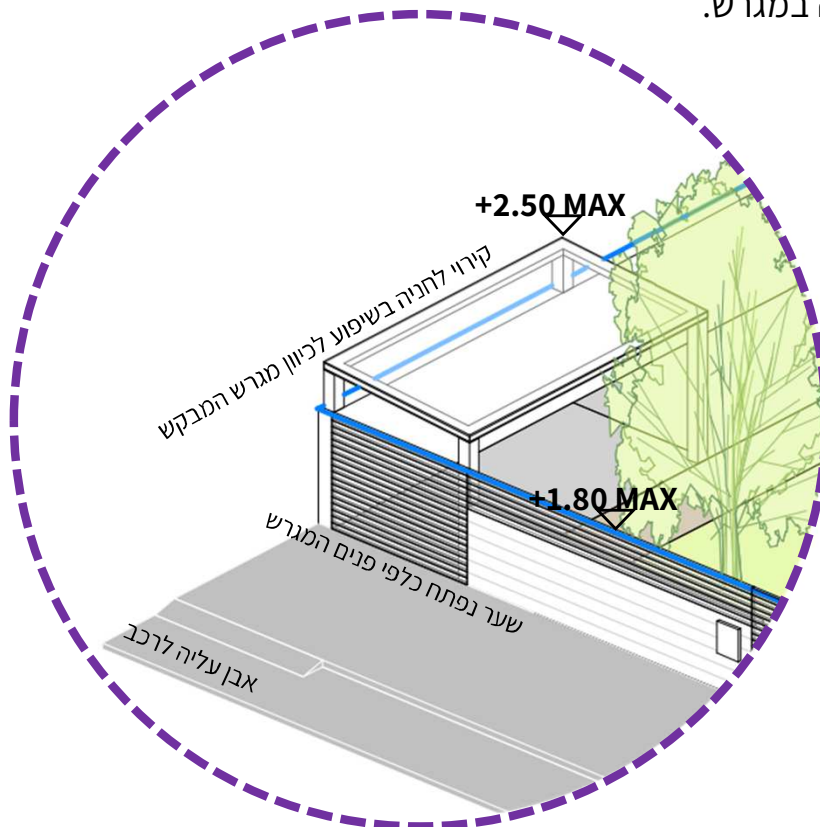
ניתן להרחיב את הכניסה עד 1.30 מ' ולשלב שער כניסה למגרש



1 | סביבת המבנה

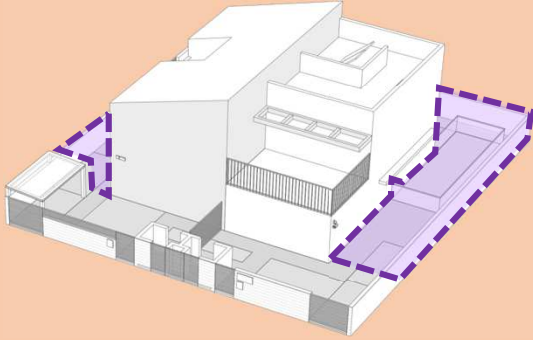
בן בממשק עם הרחוב

23. יש להתקין תשתית לטעינת רכב חשמלי עבור כל מקומות החניה במגרש.



חניה וגישה לחניה

11. שטחה של החניה יהיה במימדים המינימליים הנדרשים לפי התקנות. ככל שלא נקבע מיקום החניה בתכנית בינוי מאושרת, יש לרכז את חניית כלי הרכב בצמוד לגבול המגרש הצידי.
12. כניסת כלי רכב למגרש תהיה באמצעות אבן שפה ייעודית. לא תאושר גישה באמצעות יציקת בטון או אבן שפה מונמכת.
13. גובהם של שער כניסה חשמלי לכלי רכב (ובלבד שאינו שער נגלל) לא יעלה על גובה הגדר הסמוכה אליו ובכל מקרה לא יעלה על 1.80 מ'. לא יאושר מחסום חניה כדוגמת מחסום זרוע. ככל שלא סותר תכנית בתוקף או חוברת פרטי שכונה: לא יאושר שער נגלל כלפי מעלה.
14. לא יותרו סוככי חניה מתקפלים עשויים בד או חומר גמיש אחר.
15. ככל שמבוקש קירוי לחניה, הוא יוצג כחלק ממסמכי ההיתר ויתוכנן על פי הוראות התכנית החלה או חוברת פרטי השכונה. במקרים בהם אין הנחיות: גובה הקירוי המירבי יהיה 2.5 מ' ממפלס המדרכה. הקירוי יסמך על קונסטרוקציה מחומרים קלים. לא תאושר סגירה בין עמודי הקונסטרוקציה. גוון חומרי הגמר יהיה בהתאמה למבנה. שיפוע הקירוי יהיה לכיוון מגרש המבקש.



1 | סביבת המבנה

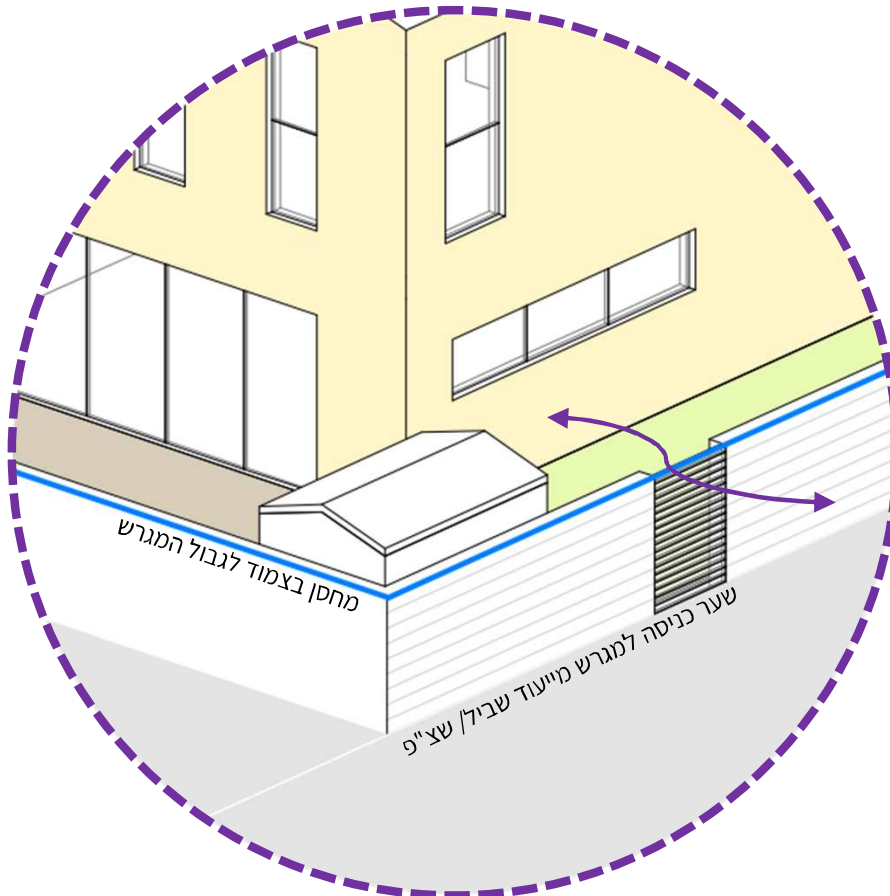
גן שאינה בממשק עם הרחוב

כניסות נוספות למגרש

1. על מנת לאפשר קישוריות בין מגרשי המגורים ומגרשים בייעוד שביל או שטחים ציבוריים פתוחים, תותר הקמת כניסות הולכי רגל נוספות למגרש.
2. השערים לכניסות אלו יפתחו כלפי פנים המגרש ויתוכננו מחומרי גמר כדוגמת חומרי הגמר הפונים לרחוב. פתרונות גישה (ככל הנדרש: מדרגות, רמפות וכד') יתוכננו בתחום מגרש המגורים ויוצגו במסמכי הבקשה להיתר.

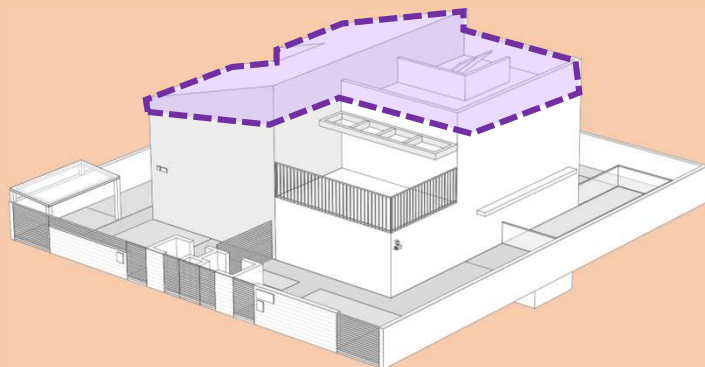
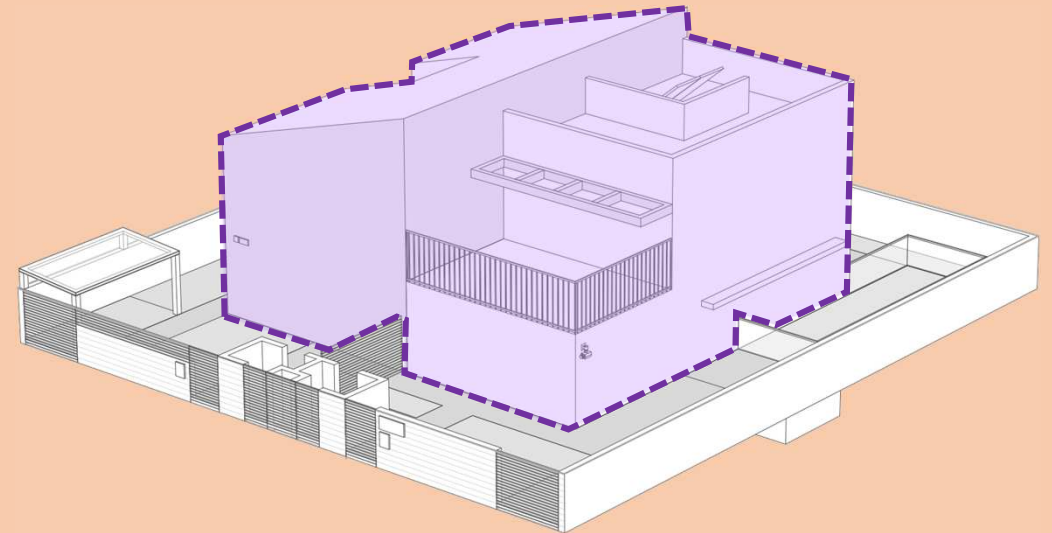
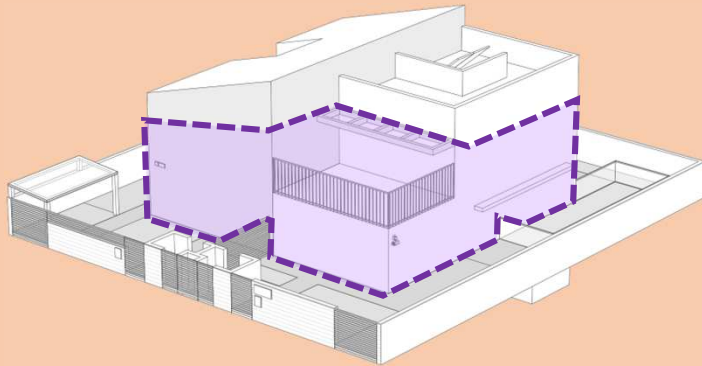
מחסנים

3. מחסנים פרטיים שאינם חלק משטח הבית המבונה (בקטגוריית הפטור ושאינם פטורים מהיתר) ימוקמו בצמוד לפינת המגרש. בבתים דו משפחתיים תותר הקמתם בצמוד לגדר השכן יש להציג בהיתר. המחסנים יהיו מחומרים קשיחים.

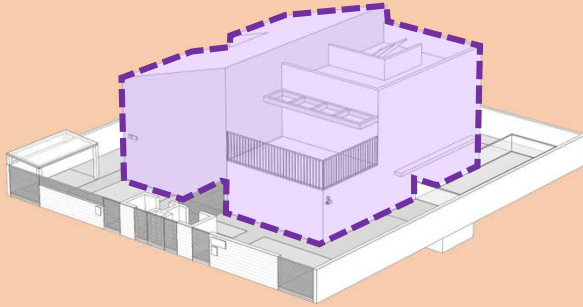


2 | המבנה

א | כלל המבנה
ב | גוף המבנה

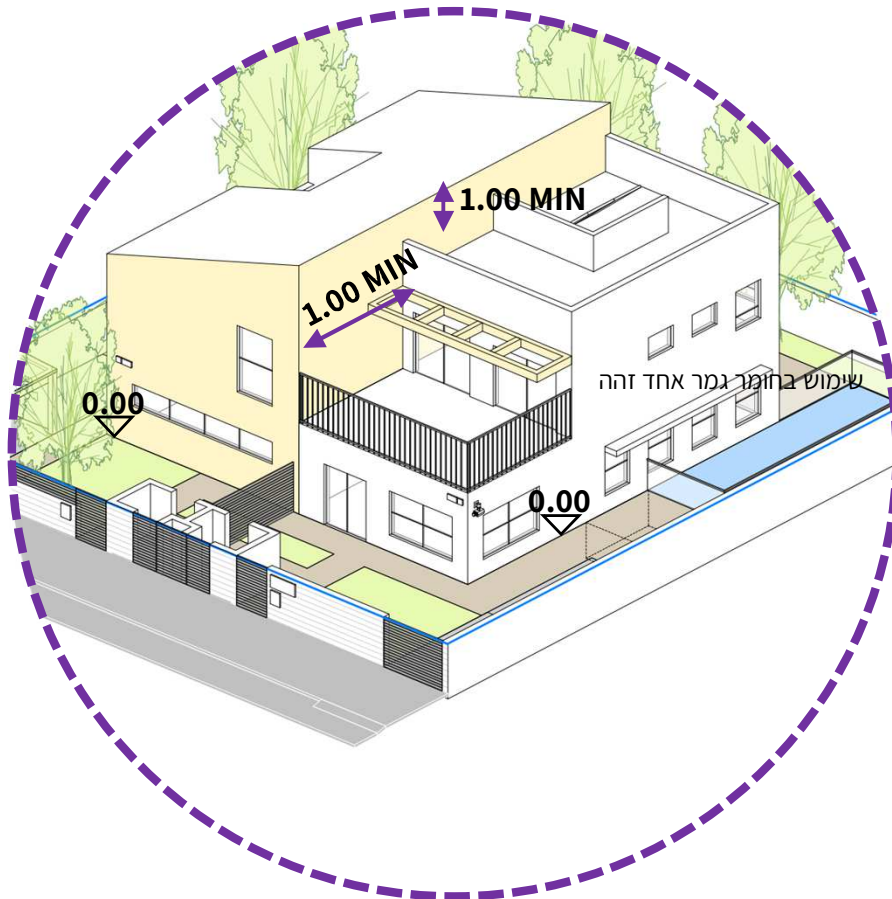


ג | גג המבנה



2 | המבנה

א | כלל המבנה



הנחיות מיוחדות לבניה בקיר משותף

1. ככל שלא סותר תכנית בתוקף, במקרים של הקמת בית בקיר משותף (בחלקה אחת או בחלקות צמודות) ידרש גובה מפלס כניסה זהה, כמו"כ תדרש התאמה בגובה הפתחים העיקריים הפונים לרחוב.

2. בנוסף תדרש התאמה עיצובית בנפחים ובגבהים להלן:

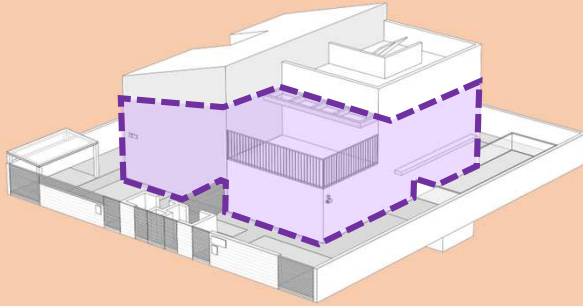
חלופות להתאמה עיצובית במישור החזית:

- מישור חזית אחיד.
- חזית אחד המבנים תהיה בנסיגה של לפחות 1 מ'.

חלופות להתאמת גובה הבניה:

- גובה רום גג זהה.
- הפרש גובה בין רום הגג יהיה לפחות 1 מ'.

3. בכל מקרה תחול חובה להשתמש בחומר גמר זהה אחד לפחות.



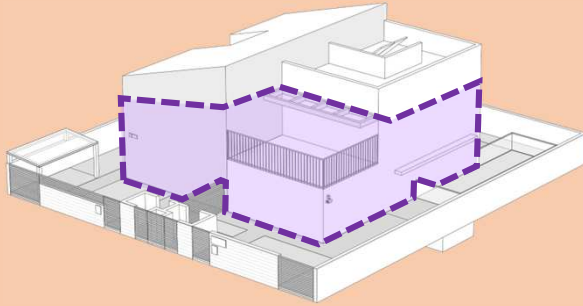
2 | המבנה

בן גוף המבנה



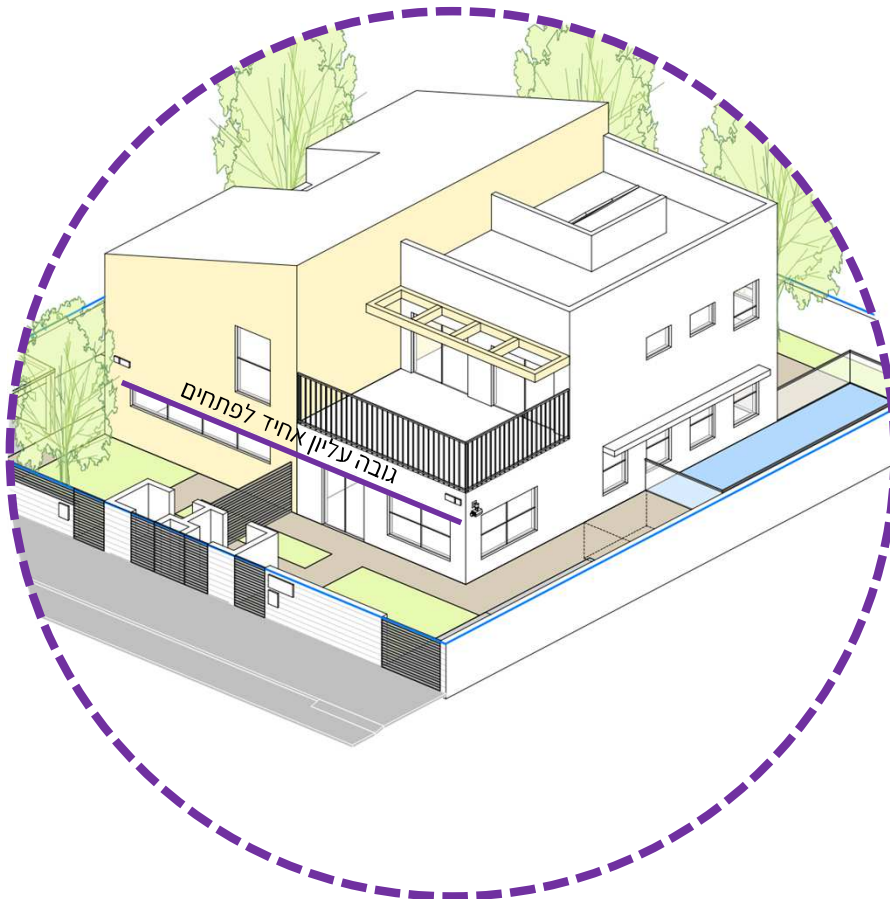
חומרי גמר

1. חומר הגמר הראשי יהיה טיח חוץ גוון בהיר או חיפוי אבן בעיבוד עדין בגוון בהיר. לא יאושרו גוונים עזים.
2. בנוסף לחומר הגמר הראשי, יותר שימוש בעד שלושה חומרי גמר או סוגי עיבוד או גוונים אחרים, לרבות חומרי הגמר של הקירויים, קונסטרוקציה, מצללות ובלטות דקורטיביות.
3. חומרי הגמר הנוספים יהיו: פלטות מתועשות, בטון אדריכלי, אבן נסורה, לוחות דמוי עץ, אלומיניום, לבנים, טרפסה, לבני סליקט בהירים. לא יאושר חיפוי אבן בהדבקה בשילוב קיבוע מכני.
4. לא יאושר שימוש בעץ טבעי, פסיפס, שיש וקרמיקה כחומר חיפוי.



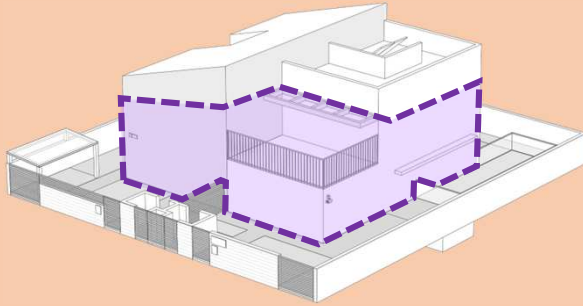
2 | המבנה

בן גוף המבנה



מופע, נפחיות ופתחים

5. גובה קומה במבנה, מרצפה לתקרה לא יעלה על 4 מ'. מעל חלל ציבורי בקומת קרקע של מבנה יותר גובה קומה כפול.
6. לא תאושר הפניית קירות אטומים שרוחבם עולה על 4 מ' אל חזית הרחוב.
7. שינוי בנפחיות המבנה תעשה תוך התייחסות לכלל המבנה. אין לתכנן "קפיצות" בנפח המבנה במימדים הקטנים מ- 2 מ'. ככל שנדרשת נסיגה בין קומות המבנה, מידת העומק המינימלית של הנסיגה יהיה 2 מ'.
8. קורות וקירות דקורטיביים הבולטים ממישור החזית יעשו מאותה חומריות ומאותה שפה עיצובית ביחס למבנה.
9. חלונות ממ"ד ואביזרי ממ"ד (כדוגמת צ"א) יופנו ככל הניתן לחזית הצד או העורף. אין להפנות חלונות של חדרי שירות או חדרי רחצה כלפי הרחוב. במקרים בהם נדרש לשלב חלונות כדוגמת אלו יש לייצר הפרדה בנפח או השלמה ויזואלית בחלק התחתון (לדוגמה חלון ורטיקלי עם חלק תחתון קבוע/ אטום)
10. יש להציג שילוב של הפתחים בחזית בצורה נאותה: גבוה אחד לפתחים (גובה OK אחד)

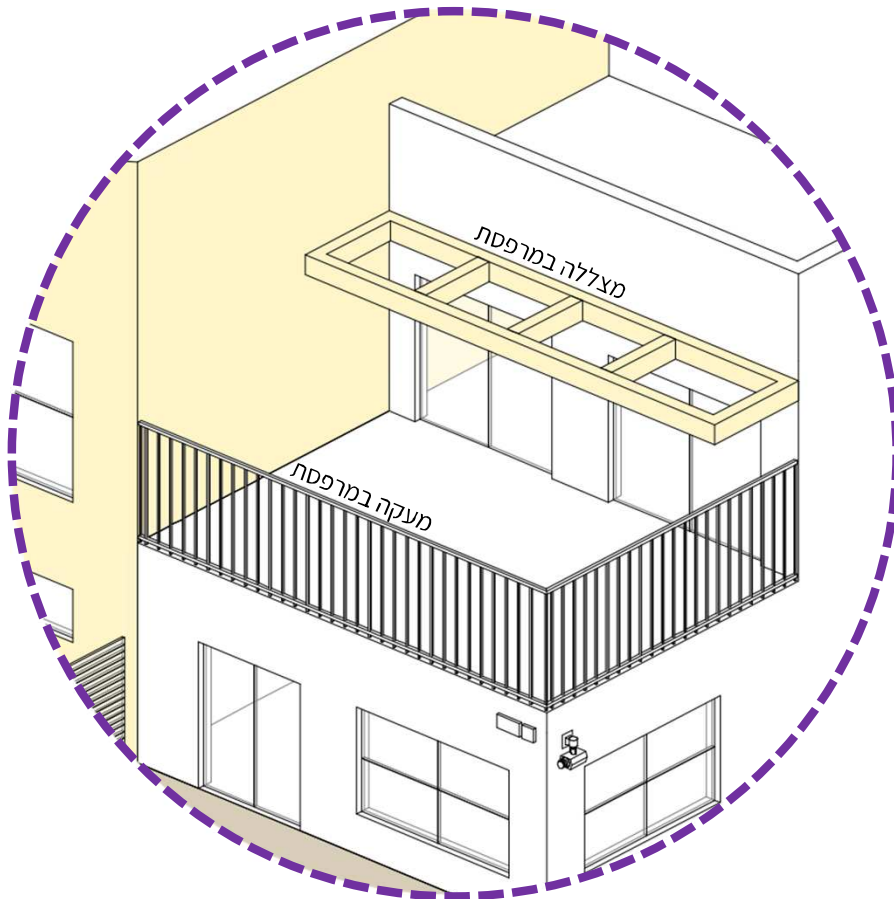


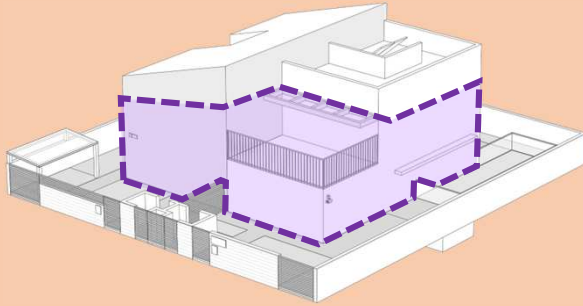
2 | המבנה

בן גוף המבנה

מרפסות

11. מעקה מרפסת יהיה עשוי מהחומרים הבאים (לפי סדר עדיפות): אלומיניום, נירוסטה או ברזל, מעקה בנוי בגמר טיח/חיפוי קשיח/בטון אדריכלי, זכוכית שקופה בהירה.
12. ניקוז המרפסות יחובר למערכת התיעול/ ניקוז של המגרש. לא תותר שפיכה חופשית ולא יותר מוצא ניקוז לביוב העירוני, למדרכה עירונית או לחצרות.
13. תותר הקמת מצללה במרפסת. יותרו מצללות מאלומיניום, ברזל או בטון. יותר קירוי שקוף בלבד. גובה מירבי של מצללה לא יעלה על גובה הקומה אליה היא צמודה.
14. במרפסות הפונות לחזית הרחוב או הנצפות מהרחוב, לא יותרו מחסני פלסטיק.
15. סגירת מרפסות תהיה מחומרים קלים המאפשרים פתיחה (בד עם מנגנון גלילה). גווני הסגירה יותאמו לחומרי הגמר של המבנה. קונסטרוקציה הנדרשת לגלילה תהיה נסתרת והסגירה לא תבלוט מעבר לקו רצפת המרפסת.





2 | המבנה

בן גוף המבנה

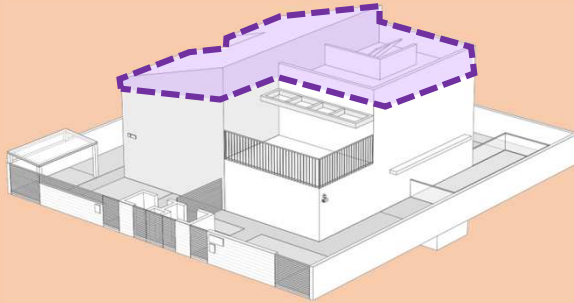
פרטי עזר

16. מדרגות חיצוניות במבנה (על כל קומותיו, כולל מרתף) - יותרו רק במקרים בהם קיים גרם מדרגות פנימי בתוך המבנה. המדרגות יתוכננו בתחום קווי הבניין ובחזיתות צד ועורף בלבד. לא יאושרו מדרגות מחומרים קלים.
17. אין להתקין מתקן לתליית כביסה בחזית הפונה לרחוב או בחלק של חזית צד הנצפה מהרחוב.

פריטים הפטורים מהיתר לפי התקנות

18. לא תאושר התקנת מעבי מזגנים, צמ"ג, צנרת גלויה של תברואה, חשמל, גז מים ומיזוג אוויר בחזיתות המבנה ללא מסתור קבוע.
19. סוככים מתקפלים - ככל שיוותקנו על יותר מפתח אחד הם יבוצעו בצורה אחידה. לא יאושרו סוככים מעוגלים. כאשר הסוכך פתוח, הוא לא יבלוט יותר מ-2 מ' מקו חזית הבניין, על פי התקנות. צבע הסוכך יהיה אחיד ובגוון התואם את המבנה כולו.
20. גגון - יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה ובהתאמה לחומרי גמר המבנה. הגגון יקרה לפחות פתח אחד.

21. מצללה - המצללה תתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה. לפחות אחת מדפנותיה יהיו צמודות לקיר חיצוני של מבנה. יותר קירוי שקוף בלבד. שטחה של המצללה יהיה על פי התקנות. גובהה של המצללה יהיה עד 4 מ' חומרי הגמר למצללה הינם: אלומיניום, ברזל או בטון. הגגון יהיה בהתאמה למבנה.
22. סורגים - יתוכננו בצורה אחידה בכל המבנה. לא תאושר הקמת סורג/סורג נגלל על חלון שרוחבו מעל 2.5 מ'.
23. סככת צל תהיה מחוברת באחת מפאותיה למבנה. תותר הבלטה של עד 2 מ' מקיר המבנה וגובהה לא יעלה על 3 מ'. הסככה תהיה בגוון אחיד ובהיר בהתאם לחומרי הגמר במבנה (לבן, אפור בהיר, שמנת וכד'). יש להציג את פרט החיבור למבנה ואת החיבור לעמוד, ככל שמתוכנן, בתכנית הבקשה להיתר. המחברים והתמיכות יהיו בגוון הסככה או בגוון המבנה. לא תותר הקמת סככות צל במרחב הקדמי במגרש.
24. לא יאושרו שלטים על גבי חזית המבנה, למעט שם הרחוב ומספר הבית.
25. לא תאושר תאורת הצפה ע"ג חזית המבנה הפונה לרחוב.



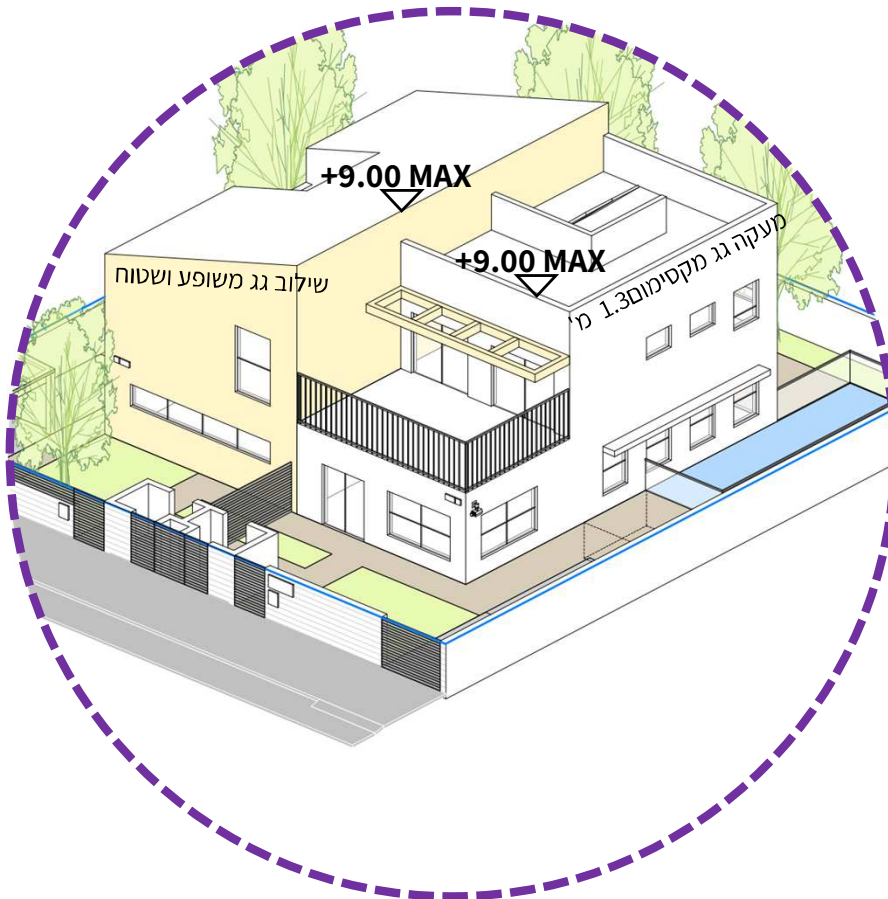
2 | המבנה

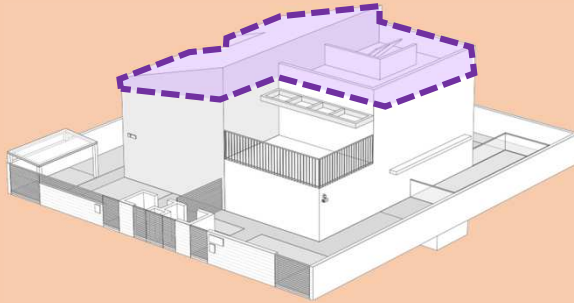
גן גג המבנה

מופע ונפחיות

ככל שלא נקבעו הוראות בתכנית מפורטת:

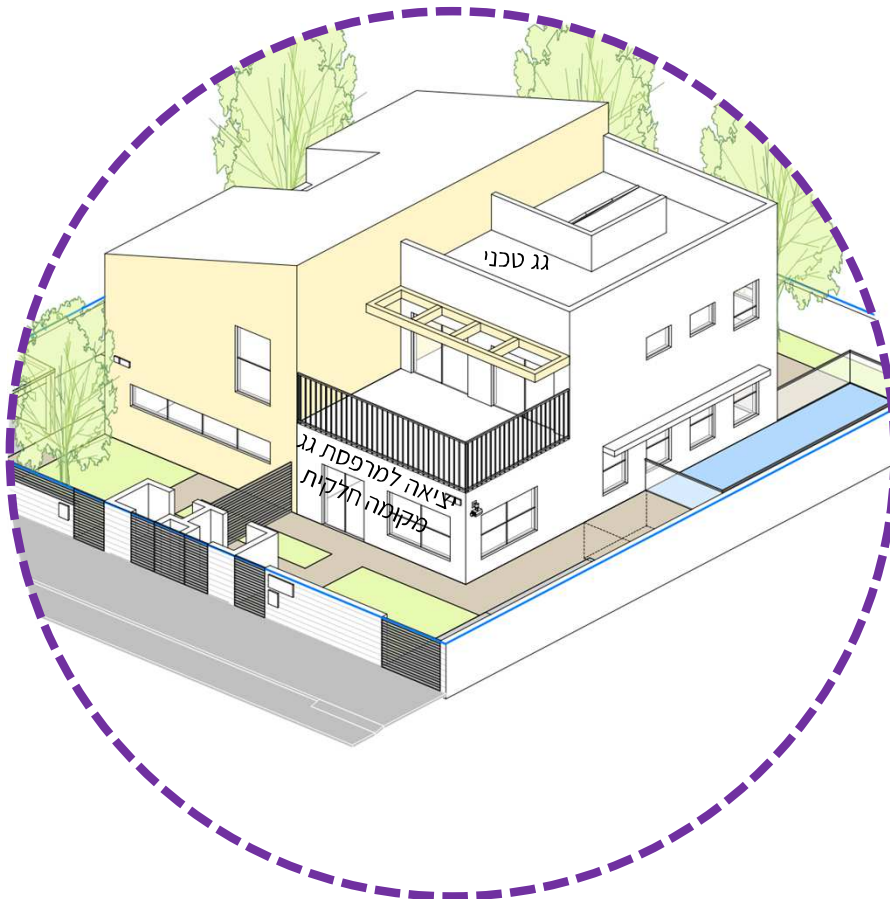
1. גג המבנה יהיה שטוח או משופע או שילוב של השניים, בהתאמה להוראות התכנית התקפה.
2. במקרים של שילוב בין שני סוגי גגות באותו מבנה (ולא בין שכנים), היטל הגג המשופע יהיה לפחות 60% מתכסית הבניה.
3. בגגות שטוחים גובה מעקה הגג לא יעלה על 9 מ' מגובה מפלס הכניסה. גובה מעקה לגג ללא גישה- מינימום 0.4 ועד 1.30 מ'. מעקה הגג ישתלב במופע הכללי של המבנה מבחינת נפח וחומרי גמר.
4. בגגות משופעים גובה רום הגג לא יעלה על 9 מ' מגובה מפלס הכניסה. שיפוע הגג יהיה בין 25 ל-45 מעלות ובעל זווית אחידה לכל שיפוע. גגות רעפים יותרו בגוון אדום או בהיר אחר. גג משופע שאינו גג רעפים יחופה בחומרים קשיחים ועמידים.





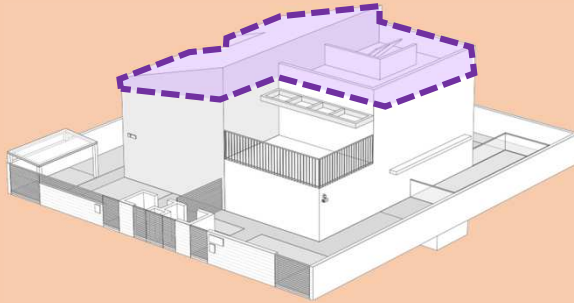
2 | המבנה

גן גג המבנה



מרפסת גג

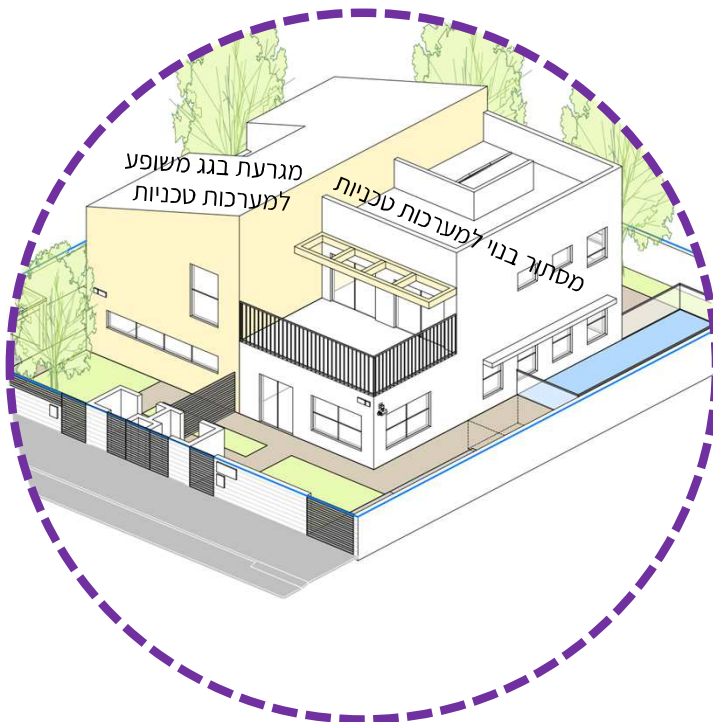
5. יציאה למרפסת בגג רעפים תהיה מתוך חלל הגג. יציאה למרפסת גג (בגג שטוח) תהיה מתוך קומה חלקית בנויה.
6. לא תאושר יציאה לגג עליון במבנה, למעט פתח שירות. לא תאושר הגבהה נקודתית עבור חלל למדרגות בלבד או תחנת עצירה למעלית ולא יאושרו מדרגות חיצוניות העולות לגג זה. השימושים בגג עליון הינם שימושים טכניים בלבד.
7. חומרי גמר של מרפסת גג: ריצוף/ דק בגוון בהיר. בגג עליון: חצץ/ חלוקי נחל בגוון בהיר, יריעות איטום בהירות.



2 | המבנה

גן גג המבנה

13. תותר הקמת בריכות שחיה במרפסת גג, בתנאי שנותרו שטחים מספקים למתקני תשתית הנדרשים בגג ולהנחיות הרשויות. מעקה הבטיחות לבריכה יהיה מחומר שקוף.



פרטי עזר

8. בגג עליון לא יאושרו מחסנים מפלסטיק לפי תקנות הפטור. במרפסות גג הפונות כלפי הרחוב לא יאושרו מחסנים מפלסטיק לפי תקנות הפטור.
9. תותר הקמת ארובה באופן שמשתלב במישור הגג. גובה מפלס עליון של הארובה לא יעלה על 10.5 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה.
10. שטח המירבי של מצללה יהיה 30% משטח מרפסת הגג. יותרו מצללות מאלומיניום, ברזל או בטון. יותר קירוי שקוף בלבד. גובה מירבי של המצללה לא יעלה על גובה הגג אליו היא צמודה ובמקרים של גג שטוח עד 4 מ'. לא תאושר הקמת מצללה בגג עליון טכני.
11. דודי השמש, קולטי השמש, מתקני מיזוג אוויר, אמצעי קליטה וכל המתקנים הטכניים הנדרשים בגג, ימוקמו בסמוך אחד לשני. יש להציג פרט מסתור בנוי סביב 3 פאות המתקן. לא תאושר הסתרה חלקית. בגג משופע יש לייצר מגרעת עבור מתקנים טכניים או להציג בתכנית הבקשה להיתר פתרון אחר (בתחום חלל הגג או בשטח אחר בתחום המבנה).
12. מתקנים סולאריים המשמשים ליצירת חשמל מעבר לצרכי הבית (בהסכמים מסחריים) - לא תותר הבלטתם מעבר למעקה הגג הבנוי.