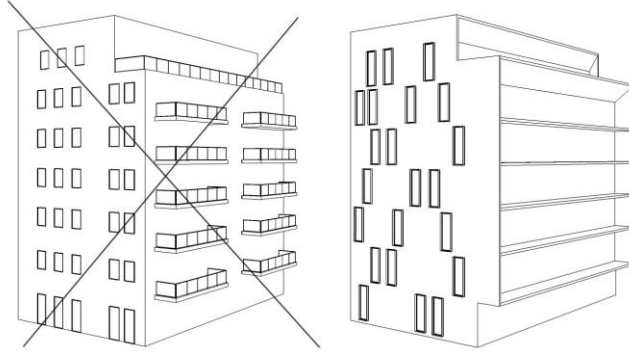


22.07.18

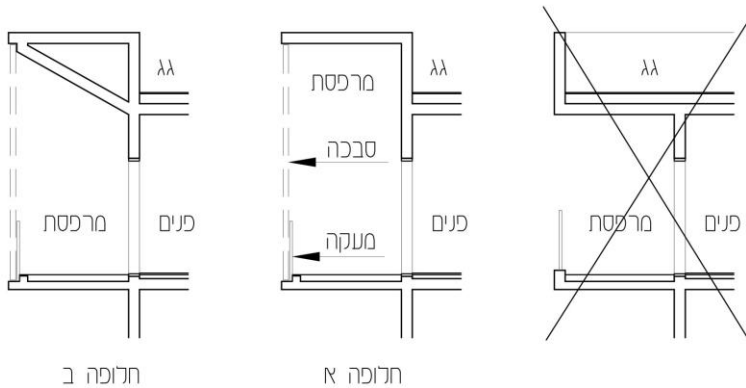
שכונת עומרים פרדס חנה-כרכור הנחיות מרחביות

עקרונות תכנון	
מטרת תוכנית הבינוי היא לקבוע עקרונות תכנון אחידים וכן עקרונות עיצוב לכלל המתחם. בבסיס עקרונות אלו עומד הרצון של מחלקת ההנדסה במועצת פרדס חנה להגדיר את הממשק בין נחלת הרבים לנחלת היחיד בכל המרכיבים בהם נפגש היחיד עם הכלל ומשפיע מתוך כך על איכות החיים ודרך החיים במרחב הציבורי.	
עקרונות התכנון נוגעים למספר תחומים:	
1. הגדרת מידת הפרטיות של המרפסות והחצרות הפונות לרחוב.	
2. קביעת כניסות ופתרון עקרוני של חניות בכל תא שטח כך שתהיה הפרעה מינימלית לשבילי אופניים ומדרכות ציבוריות בשטח הציבורי שסמוך למבנים.	
3. קביעת פרטי אדריכלות לקירות, גדרות, מתקנים, מסתורי כביסה ומערכות בגבול המגרשים, על הגגות ובחזיתות המבנים. זאת לצורך לקבלת שפה אדריכלית אחידה ואסטטית לאורך הרחוב וכלפי המרחב הציבורי בכללו.	
4. קביעת שפה אדריכלית בחזיתות הפונות לרחוב בדגש על אפשרות של פרטיות למרפסות הבתים ואפשרות של "ניקיון" ויזואלי וזהות אדריכלית לחזיתות הפונות לרחוב.	
5. קביעת נפחים והעמדה של בינוי השומרים על שטחי ציבור ושטחים מחלחלים בשטח המגרשים תוך עמידה בזכויות הבניה המותרות בתב"ע.	
6. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי למוסדות ציבוריים ומבנים טכניים בשטחים ציבוריים	
הנחיות עיצוב אדריכלי מבני מגורים ומבנים ציבוריים	
א. המבנה:	
1. <u>נפח הבניין</u> : הבניין יתוכנן כנפח בוליאני פשוט. לא יותרו בליטות ממסגרת צורה מרחבית בהתאם לתרשים מצורף. תותר גריעה / חדירה בתוך הנפח ליצירת מרפסות/ הצללות וכו', בהתאם לחוק התכנון והבניה.	

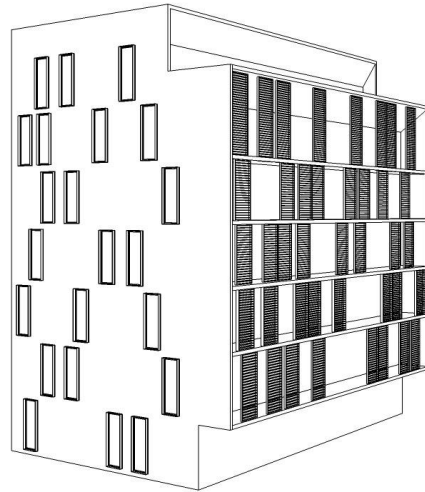
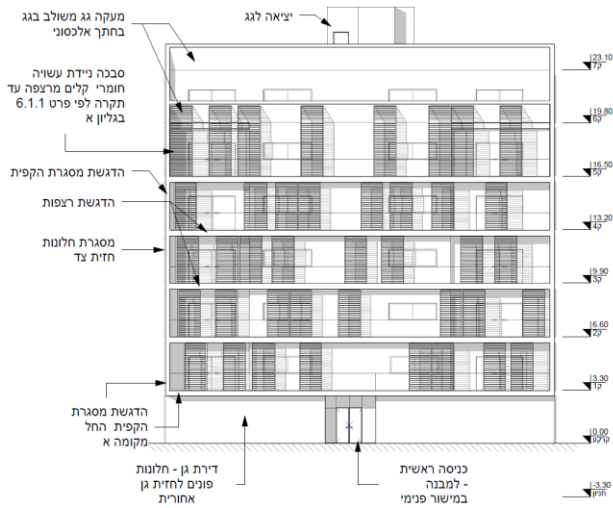


2. חזיתות:

- א. חזיתות לרחוב: חזית בנין ראשית היא החזית הפונה לרחוב.
- ב. חומרות חזית ראשית – מסגרת הנפח תהיה בגמר בטון או טיח או חומר קשיח אחר. המישור הפנימי בתוך המסגרת יהיה מחופה בחומר קשיח כדוגמת: אבן, לוחות מחומרים מרוכבים דמויי עץ או בטון שעמידים בתנאי חוץ וקרונה. אישור חומרי חיפוי החזיתות יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שיינתן.
- ג. בחזית הראשית לרחוב תודגש מסגרת היקפית לנפח שתכיל מרפסות של חלק מהדיירים לפחות. מעקה הגג בחזית ראשית בקומת 5 ובקומת הגג ישולב בחתך אלכסוני או ישר בגג- ראה תרשים מצורף.



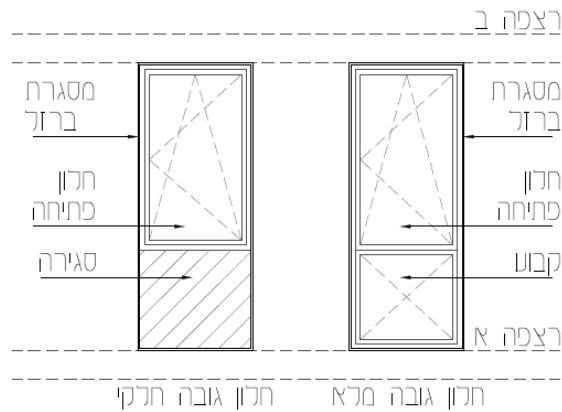
- ד. בקצה המרפסות הפונות לרחוב ראשי ימוקמו רפפות ניידות (לוברים/ תריסים) מאלומיניום/עץ/פריקסט בטון כחלק מעיצוב החזית לצורך יצירת פרטיות והצללה לדיירים וכן לצורך ניקיון ויזואלי ואחידות כלפי השטח הציבורי. ראה תרשים נפחי עקרוני וחזית ראשית עקרונית:



ה. חזיתות צד ו/או חזיתות לחצר פנימית

חזיתות משניות פונות למבנה השכן ולפנים הבלוק יבוצעו בחיפוי טיח למעט קומת הקרקע שתבוצע בחיפוי קשיח אבן או גרניט פורצלן. אישור חומרי הגמר לחזיתות יהיה חלק בלתי נפרד מהגשת בקשה להיתר הבניה לבניין.

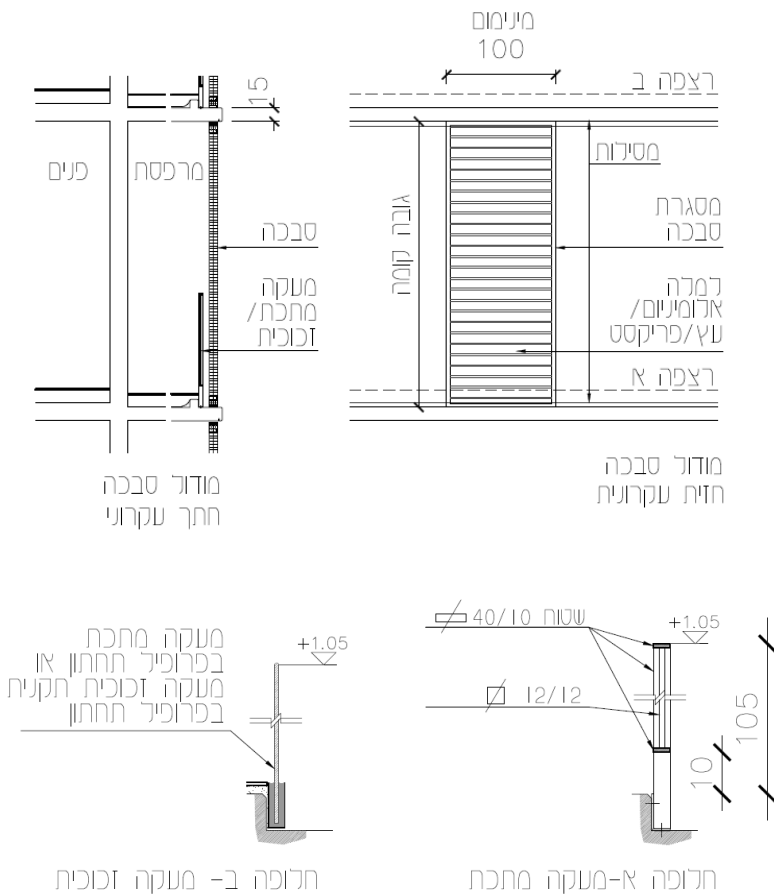
חלונות הבניינים בחזיתות משניות יעוצבו כחלון מרצפה לתקרה. כאשר החלון קטן יותר יקבל מסגרת מעוצבת מרצפה לתקרה. עיצוב החלונות בחזית יהיה בצורה לא המשכית בין הקומות כדוגמת חזיתות 2.3.2-2.3.3 בנספח הבינוי ולפי תרשים מצורף:



3. גגות:

חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותר שימוש בגגות

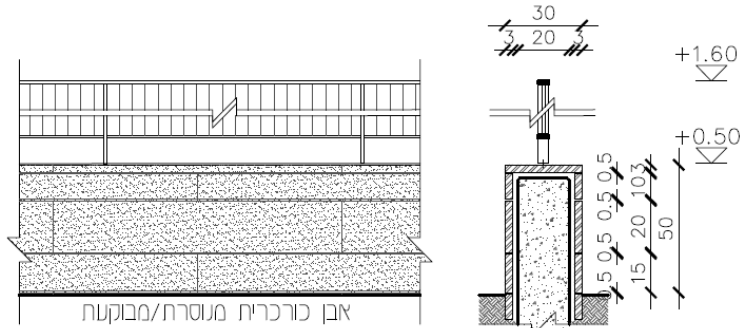
- שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערות שעליו. תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
- חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים בתחום המגרש. כיוון המרזבים יקבע בהתאם למיקום שטחי החלחול. שטחי החלחול יאושרו על ידי מהנדס המועצה ויועץ אקוהידרולוגיה של הפרויקט. מיקום ועומק קידוחי החדרה לנגר עילי בתחום המגרשים יאושרו לאחר הצגת מיפוי שכבת הקרקע המיועדת להחדרה.
4. מרפסות: לא יותרו מרפסות קונזוליות או אלמנטים הבולטים מנפח העיקרי של הבניין בחזיתות הפונות לרחוב. יותרו מרפסות זיזיות / בולטות מהנפח הכללי של המבנה לחזיתות אחוריות בלבד.
5. סבכות: מרפסות המשכיות בחזית לרחוב יקבלו הסתרה חלקית מסבכה מיועדת להצללה והסתרה לצורך פרטיות. הסבכה תמוקם בקצה המרפסת. הסבכה (לובר) תהיה עשויה מחומרים קלים דוגמת פלדה או אלומיניום ומילואה של חומרים סינטטיים/עץ. שטח הסבכות 30-50% משטח חזית ראשית. הסבכה תחולק ל-3/4 מודולים לדירה. גובה הסבכה מרצפה עד תקרה. כמתואר בחתך מכוון עקרוני ובחזיתות. פרטי הסבכה יובאו לאישור הועדה כחלק מהתנאים להיתר ראה תרשים חתך עקרוני בהמשך ופרט מפורט 6.1.1 בנספח הבינוי.



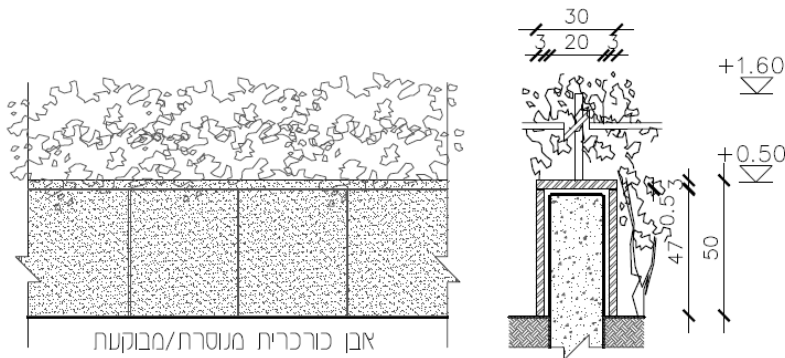
6. חלונות ופתחים : חלונות הבניינים יעוצבו כחלון מרצפה לתקרה, ראה תרשים 5.3 בנספח הבינוי. גם כאשר החלון קטן יותר יקבל מסגרת ע"י שקע במישור הטיח מרצפה לתקרה או חיפוי בחומר קשיח במישור החלון שסוגר את הרווח בין החלון לריצפה או לתקרה בהתאם לצורך. כלל עיצוב זה מחייב לחזיתות ראשיות וחזיתות צד, ומנחה לחזיתות אחוריות .
7. מסתורי מערכות / כביסה: המסתורים יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין המסתורים יבנו מחומרים עמידים לתנאי חוץ לאורך זמן שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. במבני המגורים בעלי שתי קומות ומעלה, יותקן מקומה ב' גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה. תותר מרפסת כביסה שרצפתה במישור הקומה.
8. פרגולות: יותרו פרגולות מעוצבות מחומרים קלים: פלדה מגולוונת, שלבי עץ או אלומיניום כדוגמת תרשים מצורף וכדוגמת פרט 6.1.2-6.1.3 בנספח הבינוי. הפרגולות יוגשו לאישור כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- לא תותר בניית אלמנטים בנויים נוספים כגון: פרגולות וסככות בחזית המבנה כלפי הרחוב במגרשים ביעוד מגורים ג'. ביעוד א' וב' יותרו פרגולות שילוב פלדה ו/או עץ. פרטי הפרגולות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
9. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר הבניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד. קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה המקומית. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.
10. מבנים לשטחי שירות: הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. כל מבני השרות יוגשו לאישור כחלק מהבקשה להיתר עלפי חוק. במידה ויאושר מבנה שרות נפרד למבנה יהיה עליו להיות מחופה בחיפוי קשיח שיאושר ע"י הועדה במסגרת היתר הבניה.
11. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית.
12. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
13. מערכות ומיזוג אוויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים ובקומות עמודים. במגרשים בעלי ייעוד מגורים ג' לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בשטח פרטי משותף. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש, יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.
14. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים ובקומות עמודים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים. כמו כן, במגרשים בעלי ייעוד מגורים ג' לא תותר התקנת צנרת מערכות גלויה בשטח פרטי משותף.
15. תאורה בתחום המגרש: יש לתאם את דגם עמודי התאורה בתוך תחום המגרש עם המועצה האזורית כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ב. פיתוח:**
1. מפלס הכניסה: בזמן הגשת היתר ניתן לשנות באישור הועדה את גובה מפלס הכניסה ± 0.00 של המגרש עד

0.5 מ' מעל או מתחת למפלס הכניסה כפי שנקבע בנספח הבינוי.

2. גדרות פיתוח הגובלות במרחב הציבורי. בגבול המגרש יוקם קיר בטון בנוי בחיפוי אבן כורכרית מתועשת בגובה מקסימלי של 50 ס"מ, ראה פרטי פיתוח 6.2.1 בנספח הבינוי. מעבר לכך יכול היזם להוסיף גדר חיה או גדר קלה שלא תעבור גובה של 1.6 מטר. גדרות הפיתוח יהיו בדירוג אופקי בלבד עם קפיצה מקסימאלית של 25 ס"מ. כל גדרות המתכת תיזבענה בגוון אפור RAL 7039.

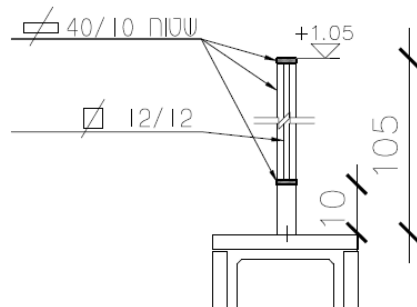


חיפוי גדר פיתוח - חלופה א
מעקה קל מעל גדר - חלופה א

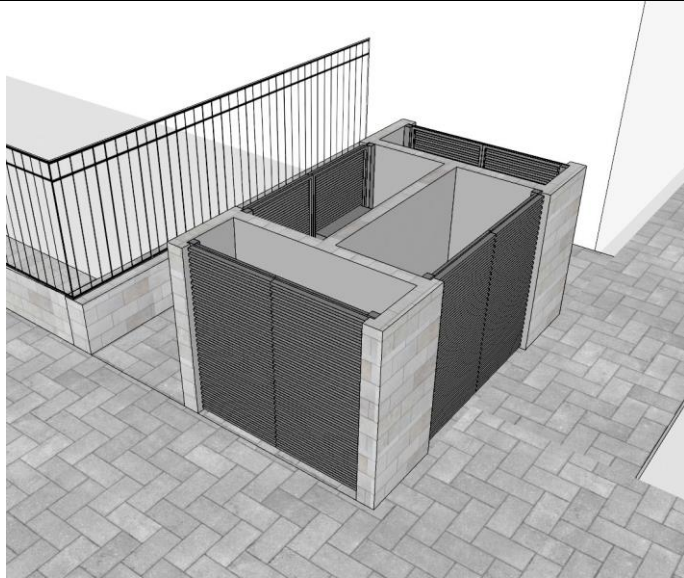


חיפוי גדר פיתוח - חלופה ב
גדר חיה מעל גדר בנויה - חלופה ב

פרט מעקה קל מעל גדר בנויה:

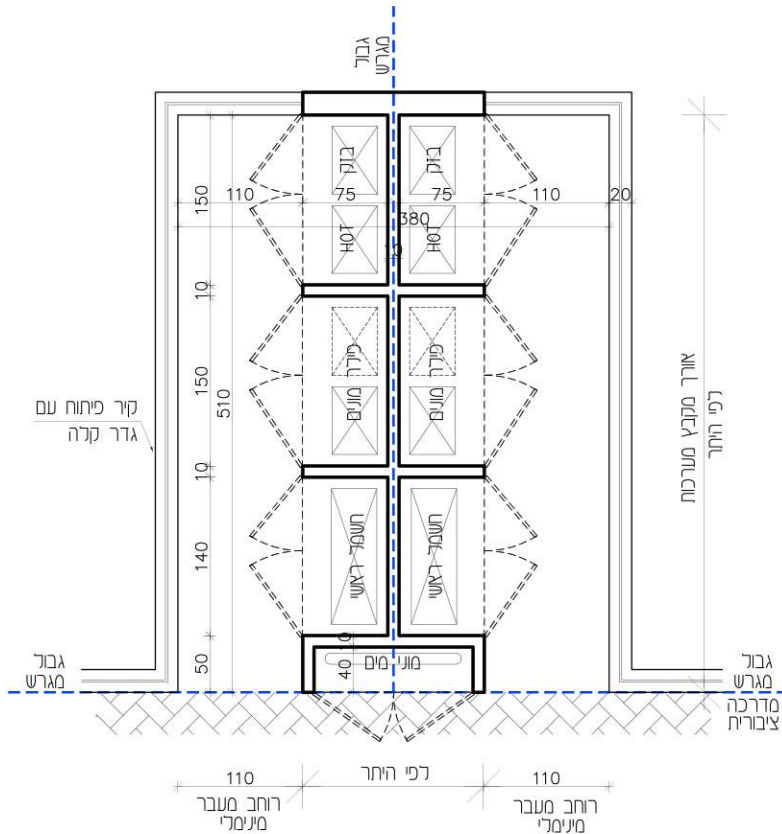


חלופה א-פרט מעקה מתכת קל

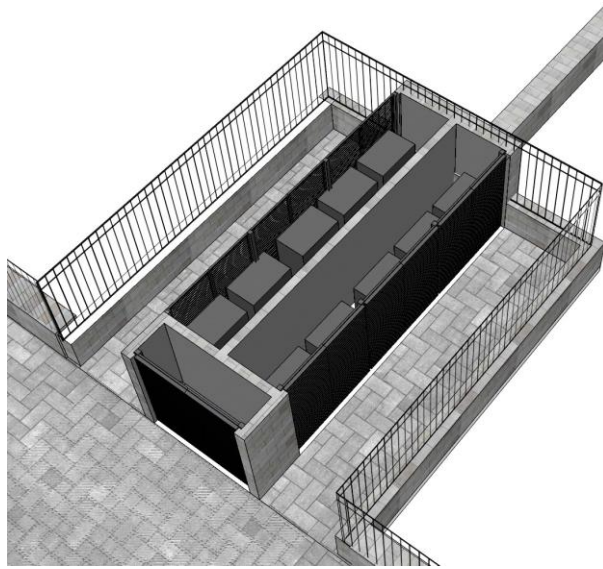


הדמיה עקרונית

מגורים א'-ב' - דגם חצר מערכות בקיר גובל בין 2 מגרשים - תכנית עקרונית

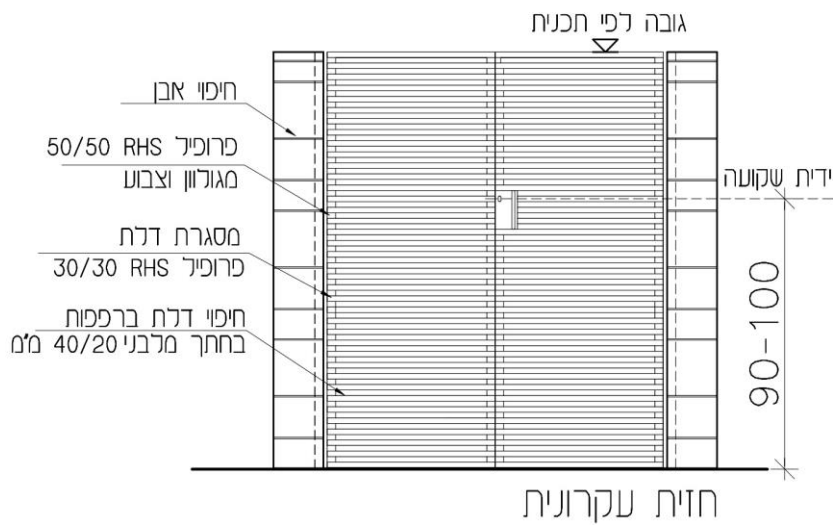


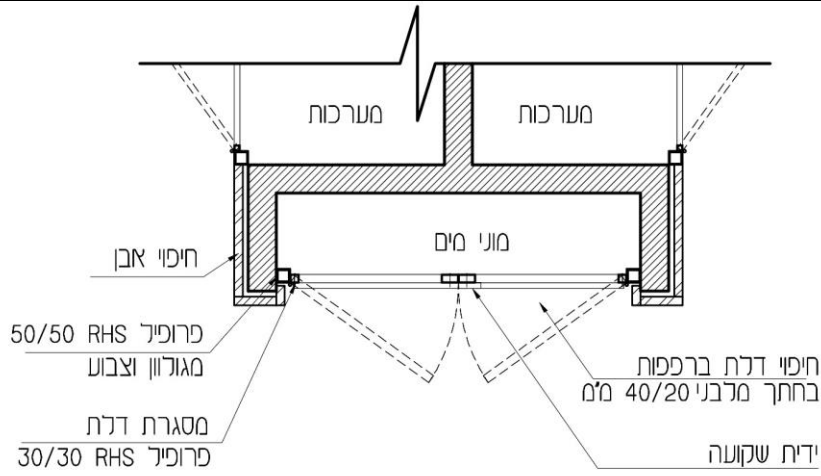
תכנית עקרונית



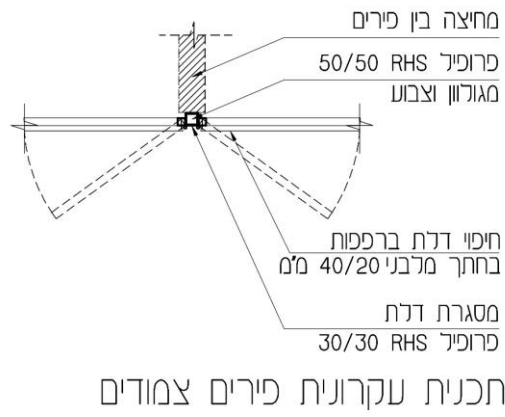
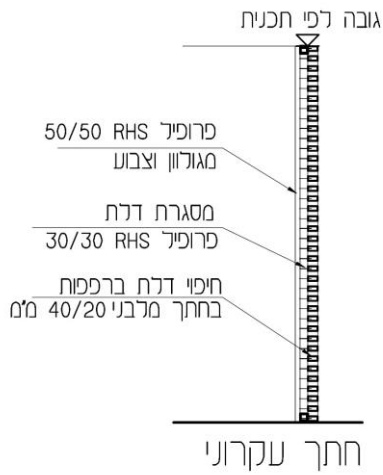
הדמיה עקרונית

4. פרטי השער יובאו לאישור הועדה כחלק מהתנאים להגשת ההיתר. פרט וחזית עקרונית לשער נישת מערכות:

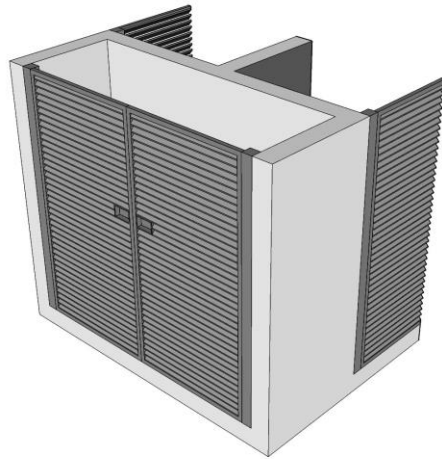
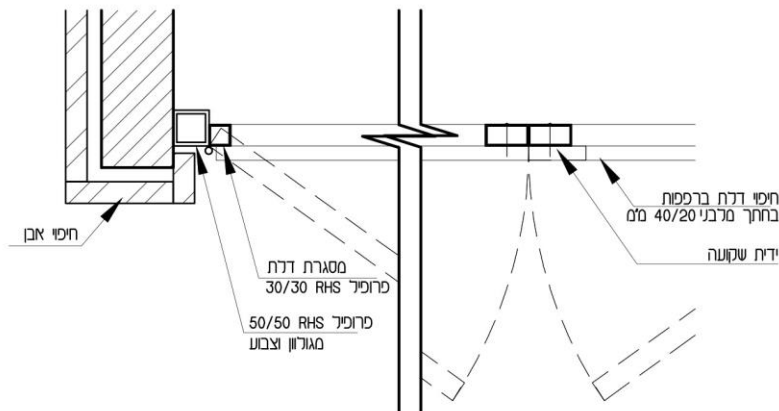




תכנית עקרונית



תכנית עקרונית פירים צמודים



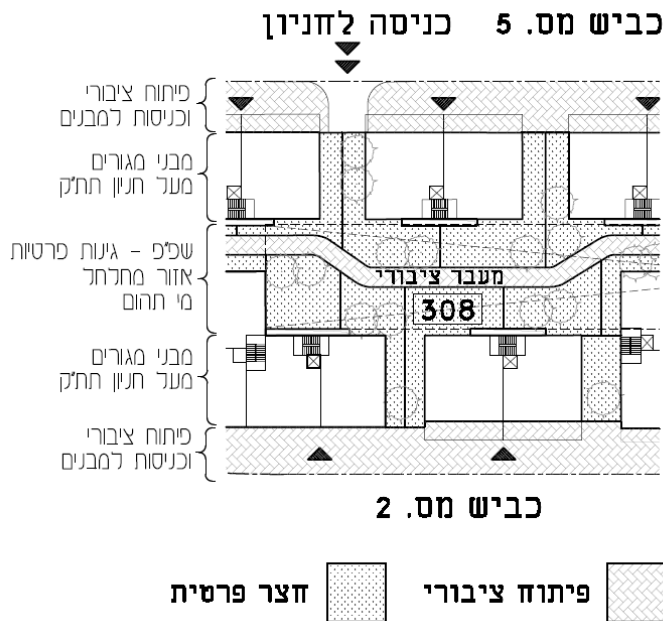
הדמיה עקרונית

5. אשפה טמונה: צורת פינוי אשפה במכלים טמונים על פי מפרט עקרונות לאצירת פסולת שכונת העומרים של היחידה לאיכות הסביבה במועצה מקומית. תנאי לקבלת היתר:
- א. קבלת אישור יועץ נגישות למיקום הטמון וגישה נגישה. במידה ויש מספר פחים טמונים במקבץ יש לוודא גישה נגישה לפחות לאחד מהם.
 - ב. אישור מחלקת המועצה המקומית למיקום הטמון וגישה לפינוי האשפה.
 - ג. הסתרת הטמון במגרשים של מגורים א' ומגורים ב' על פי פרט להסתרת הטמון בגליון 6 פרטים עקרוניים. תנאי לקבלת אישור אכלוס:
 - א. אישור החברה המבצעת על התקנת מתקן אשפה טמונה.
6. שבילים ומעברים ציבוריים: מדרכות ומעברים ציבוריים על פי פרט בנספח אדריכלות נוף. ניתן לשנות חתך

טיפוסי בזמן הגשת היתר ובאישור מהנדס המועצה .

7. מסעה וחניות בתחום המיסעה על פי פרט בנספח אדריכלות נוף. ניתן לשנות חתך טיפוסי בזמן הגשת היתר ובאישור מהנדס המועצה.
8. מרתפים: ביצוע מרתפי חניה ע"י היזם ללא פגיעה בביסוס הדרכים הציבוריות. באחריות היזם להציג תכנון המרתף כולל פרט ביסוס כחלק מקבלת היתר בניה.
9. ריהוט רחוב: ריהוט הרחוב יהיה מפלדה בשילוב עץ ו/או מעץ.
10. תאורה: תבוצע תאורה ע"י בולרדים או ג"ת שקועים שלא יעלו על גובה 35 ס"מ ממפלס השביל.
11. ריצוף מגבול המגרש עד כניסה לבניין: באבן קובית בגוון אפור ו/או קוקטייל אפורים.
12. חניות:
חניה על קרקעית שאינה מקורה - בתחום החניה - בין כל 4 חניות תתוכנן רצועת גינון ברוחב 1 מ' נטו עם נטיעת עצים בגודל 9 בעלי נוף רחב של כ-7 מ'. עומק אדמה מינימלי לבית גידול לעץ יהיה 1 מ' נטו.
שטחי החניה למעט מעל תקרת חניון תת קרקעי ירוצפו באבן ריצוף מחלחלת מסדרת ECOSTONE כולל ביצוע תשתיות הניקוז הנדרשות. ריצוף מעל תקרת חניון תת קרקעי יהיה באבן קובית בגוון אפור ו/או קוקטייל אפורים.
גג חניון תת קרקעי (לא מקורה) יגונן באופן הבא: כל 4 חניות יתוכנן פתח לעץ בגודל 1.2 * 3 נטו לפחות, עומק אדמה 1 מ' נטו לפחות. . הנחיות נוספות למסעות וחניות בשטח המגרש ראה הוראות בינוי מפורטות למתחמים.
13. שטח גינון וחלחול בתחום המגרש: שטח גינון וחלחול בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% משטח המגרש. השטח יהיה פנוי מכל בינוי עילי או תת קרקעי, פיתוח, ריצוף ומיסעות. במסגרת היתר תוגש תכנית תכסית קרקע לאישור הועדה. השטח יהיה חדיר למים למטרות חלחול לתת-קרקע במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
כל סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת (בכפוף לתכנית 0121889-353).
ביעוד מגורים ג' שטח חלחול לא יכלול גינות במפלס הקרקע.
חלחול בשטחי חניה- בשטחי חניה ע"פ קרקע טבעית יבוצע ריצוף מחלחל המקפיד על שימור מי נגר והחדרה למי תהום כמו כן, יש לבצע בורות חלחול להחדרת מים בתחום המגרש.
14. שפ"פ מחלחל במגרשים ביעוד מגורים ג' - בתחום פיתוח אחורי יבוצע שטח גינון מאדמה פנויה מכל בינוי עילי או תת קרקעי, פיתוח או ריצוף לפי הוראות התב"ע המיועדת לחלחול - לפחות 80% מכלל השטח. ניתן להציב ריהוט גן שאינו פוגע בתכסית החלחול.
יש להפנות מרזבים ונגר עילי מהבניינים לתוך אגן חלחול בפנים המגרש ככל שניתן. תאום טיפול בנגר עילי ומרזבים בפנים המגרש עם המועצה האזורית הוא תנאי לקבלת היתר בניה.
15. נטיעות בתחום המגרש : בכל מקום בו נדרשת רצועת גינון בתחום הפיתוח הקדמי והאחורי יינטעו עצים בגודל 9 לפחות במרחק של 7 מ' אחד מהשני.

- בייעוד מגורים ג' בתחום החצר הפנימית, יינטעו עצים בגודל 9 לפחות במרחק של 7 מ' אחד מהשני. לסטיה מהנחיות אלו בתחום החצר הפנימית נדרש אישור הועדה לתכנית פיתוח ונטיעת עצים עקרונית.
- סוגי העצים המותרים לנטיעה בתחום הפיתוח: אלון ארוך עוקצים, סיגלון, ספיון השעווה ופנסית דו נוצתית.
16. גינון ונטיעות בחזית המגרש הפונה לרחוב: בחזית המגרש הפונה לרחוב תבוצע רצועת גינון, אשר תהווה לפחות 60% מרוחב הרצועה בין גבול המגרש לקו הבנין (לדוגמא במקרה בו קו הבנין הקדמי הינו 5 מ', רצועת גינון קדמית תהיה לפחות 3 מ'). במגרשים פינתיים רצועת הגינון תהיה לאורך החזיתות הפונות לרחוב.
17. גינון ונטיעות בחזית האחרות במגרש: בחזיתות הגובלות במגרשים שכנים, בשטח למבני ציבור או לשצ"פ: תתוכנן רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' נטו לפחות ותותר הקמת גדר בנויה עד גובה 50 ס"מ מגובה מפלס הקרקע הגבוה.
18. חצרות הבניין: לא יותרו גינות פרטיות בדירות גן הגובלות עם המרחב הציבורי באזורי פיתוח ציבורי. ראה תרשים דוגמא מצורף:

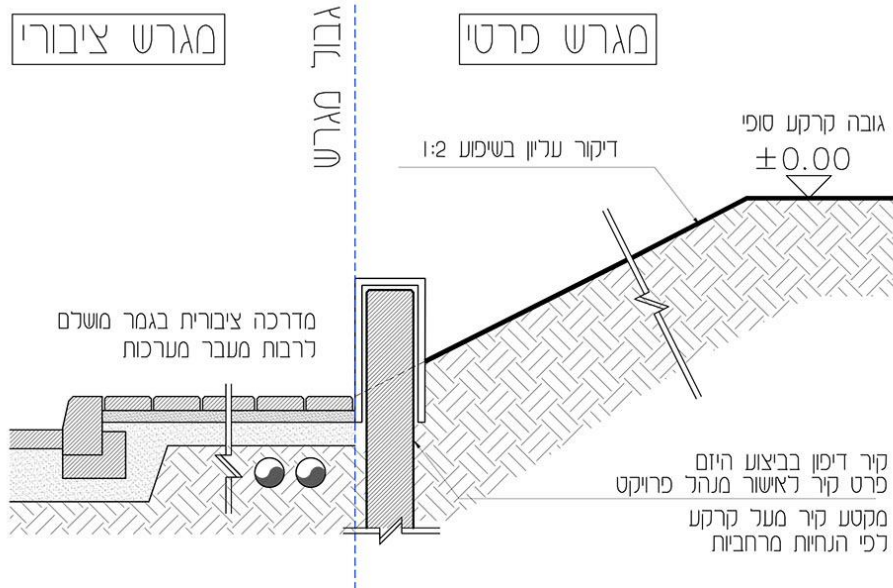


שלבי ביצוע

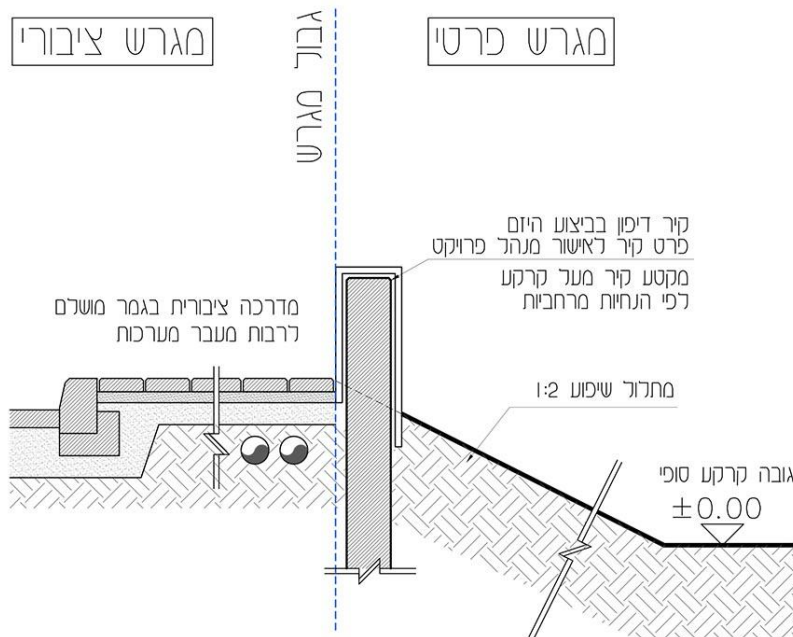
1. תנאים לתחילת עבודות:

- א. מגרש עם חניון תת קרקעי – ביצוע קיר דיפון על כל היקף המגרש למעט כניסות ויציאות לצורך ביצוע עבודות עפר וחפירה וכניסת תשתיות לאתר. יש לבצע לפני כל עבודה אחרת.
- ב. מגש ללא חניון תת קרקעי – ביצוע קיר תומך בכל היקף המגרש למעט כניסות ויציאות לצורך ביצוע עבודות עפר

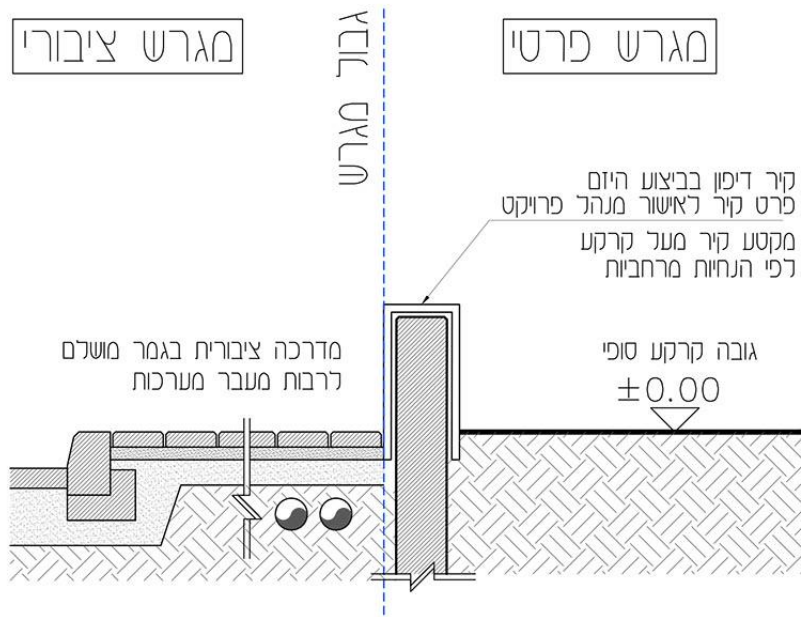
וחפירה וכניסת תשתיות לאתר. גובה קיר תומך מעל הקרקע לפי פרט גדר המוגדר בהוראות המרחביות. עומק קיר תומך מתחת לקרקע לפי צורך לתמיכת תשתיות המדרכה והמרחב הציבורי.
 סכמות עקרוניות לקיר בין מגרש פרטי למגרש ציבורי:



סכמת קיר דיפון במגרש פרטי גבוה ממגרש ציבורי



סכמת קיר דיפון במגרש פרטי נמוך ממגרש ציבורי



סכמת קיר דיפון במגרש פרטי בגובה שווה למגרש ציבורי

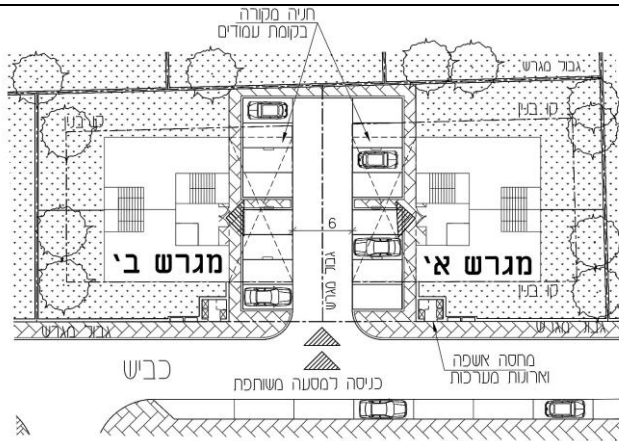
2. תנאי לקבלת היתר:

- א. תכנית דיפון/קירות תומכים
 - ב. תכנית התארגנות באתר
 - ג. מסמכים נוספים לפי דרישת הועדה
3. אספקת חשמל בזמן עבודות:

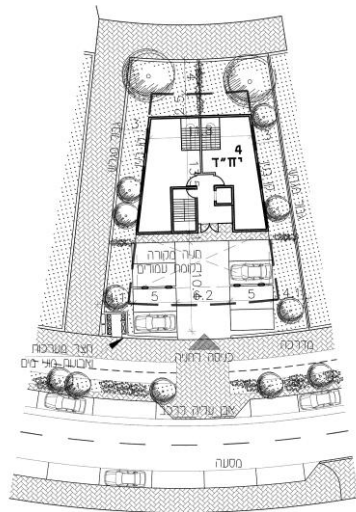
לא תאושר הקמת תחנת שנאים על עמודים לצרכי חיבור חשמל זמני בזמן ביצוע העבודה.

הנחיות עיצוב אדריכלי למוסדות ציבוריים	
<p>1. חזיתות – גמר חזיתות מבני ציבור יהיה טיח או חיפוי מתועש כגון HPL, פח אלומיניום, אבן, אבן מלאכותית</p> <p>2. מסתורים למערכות – מסתורים למערכות יהיו מרפפות אלומיניום בחתך Z,L או מרובע</p> <p>3. גגות – גגות מוסדות ציבוריים יהיו גגות שטוחים</p> <p>4. יש לשים דגש על תכנון מוסדות ציבוריים בשפה עיצובית התואמת למראה השכונה מבחינת גמרים, נפחים וגוונים.</p>	
4.1 מגורים א'	
מגרשים מספר 101-129	
4.1.1 שימושים	
<p>1. דירות מגורים מבניים דו דירתיים. צפיפותן לפי ממוצע משוקלל של כ – 4 יח"ד לדונם.</p> <p>2. משרדים למקצועות חופשיים (בקומת הקרקע) עד 30 מ"ר ליח"ד.</p> <p>3. חניות כנדרש בתקן.</p> <p>4. שטחי גינון פרטיים.</p>	
4.1.2 הוראות	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל השלב שבו מצויים כפי שמוגדר בנספח השלביות של התכנית, אשר תכלול: סימון קווי בניין, מיקום חניות מחייב, מיקום ופירוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור, מתקני שירות. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע. התכנית תפרט גם את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>2. חניות לדירות המגורים עפ"י תקן ונספח תנועה. מסעה משותפת למגרשים צמודים כמתואר בתכנית בינוי ובתרשים המצורף:</p>
	<p>3. לשיקול ובסמכות הועדה המקומית לפסול שימושים שעלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם</p>

ואשר עלולים לפגוע באיכות ופרטיות במגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן הרישוי לעסק.	
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. ככלל הוראות עיצוב אדריכלי לפי הוראות עיצוב אדריכלי: א. מבנה : ראה סעיפים (א.1) נפח הבניין, (א.2.ב) חומריות חזית ראשית. (א.2.ה) חזיתות צד ו/או חזיתות לחצר פנימית. (א.3) גגות (א.4) מרפסות (א.6-14) הוראות שונות ב. פיתוח: ראה סעיפים (ב.1) – (ב.13) 2. מעקות/גדרות: במידת הצורך יבנו מחומרי גמר טבעיים, שאינם אטומים ומשולבים בצמחיה. פרטי גדר במפגש עם המרחב הציבורי ראה סעיף 6.2.1 בגליון 6 של נספח הבינוי.</p>
4.2	מגורים ב'
	מגרשים מספר 201-224
4.2.1	שימושים
	<p>1. דירות מגורים בבניינים משותפים ל- 4 יח"ד כ"א בצפיפות לפי ממוצע משוקלל של כ-6 יח"ד לדונם. 2. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון, מעלית, חדר אופניים, מחסנים וכו'. 3. חניה כנדרש בתקן. 4. שטחי גינון משותפים ו/או בדירות גן</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל השלב שבו מצויים המגרשים כפי שמוגדר בנספח השלביות של התכנית. אשר תכלול: סימון קווי בניין, מיקום חניות מחייב, מיקום ופירוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור, מתקני שירות. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע. התכנית תפרט גם את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית. 2. חניות בהתאם לדירות המגורים עפ"י תקן ונספח תנועה. תכנון מסעה וחניות עפ"י 2 חלופות. א. חלופה א - מסעה משותפת למגרשים צמודים כמתואר בתכנית 5.1.1 בנספח הבינוי</p>



ב. חלופה ב – במגרש בודד ללא מסעה משותפת תותר כניסה אחת לחניה ברוחב של כביש דו נתיבי תקני.



3. לשיקול ובסמכות הועדה המקומית לפסול שימושים שעלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ואשר עלולים לפגוע באיכות ופרטיות במגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן הרישוי לעסק.

עיצוב אדריכלי

ב

1. ככלל הוראות העיצוב לפי הנחיות עיצוב אדריכלי סעיפים:

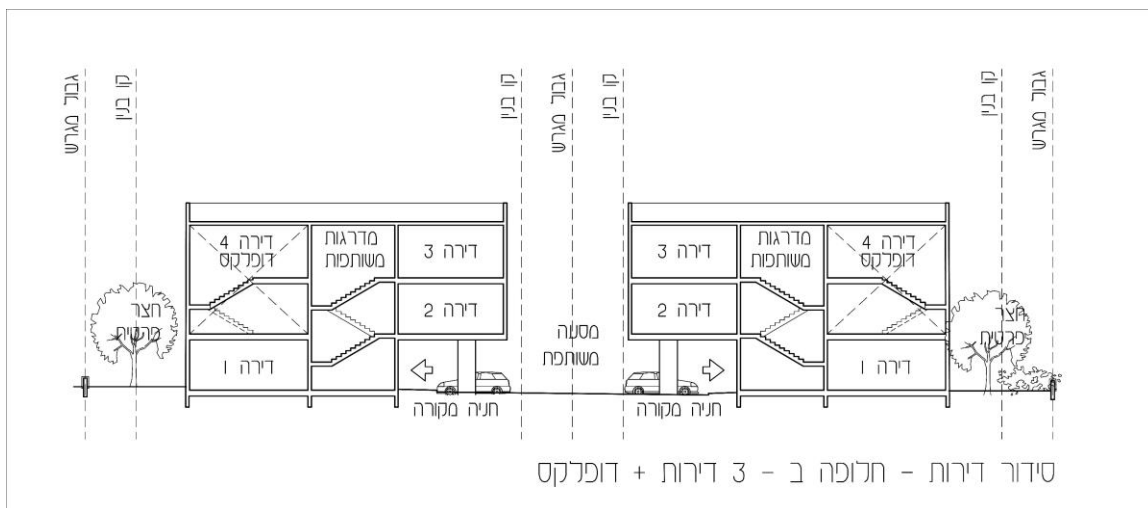
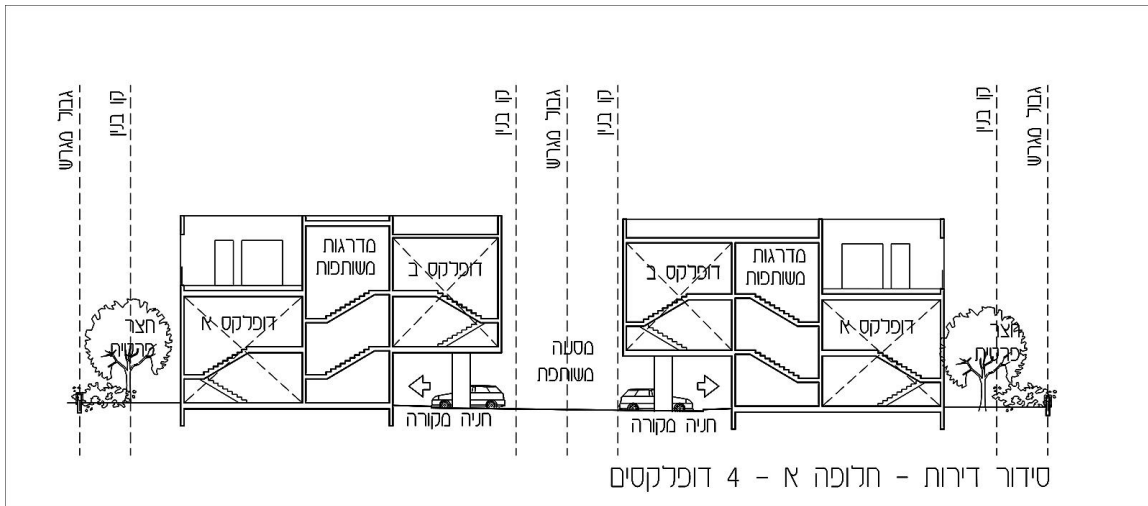
א. המבנה: ראה סעיפים (א.1) נפח הבניין (א.2.א) חזיתות ראשיות (א.2.ב) חומריות חזית ראשית, (א.2.ה) חזיתות צד (א.3) גגות (א.4) מרפסות (א.6) – (א.14) הוראות שונות.

ב. פיתוח: ראה סעיפים (ב.1) – (ב.13)

2. מעקות/גדרות: במידת הצורך יבנו מחומרי גמר טבעיים, שאינם אטומים ומשולבים בצמחיה. פרטי גדר בממשק עם המרחב הציבורי ראה סעיף 6.2.1 בגליון 6 של נספח הבינוי.

3. פרגולות: פרגולות מעוצבות מחומרים קלים: פלדה מגולוונת ושלבי עץ כדוגמת פרט 6.1.2-6.1.3 בנספח הבינוי.

4. חזיתות - עיצוב החלונות בחזית יהיה בצורה לא המשכית בין הקומות כדוגמת שרטוטים 5.3 בנספח הבינוי
5. חלונות – חלונות הבניינים יעוצבו כחלון מרצפה לתקרה, ראה תרשים 5.3 בנספח הבינוי. גם כאשר החלון קטן יותר יקבל מסגרת מעוצבת מרצפה לתקרה. תקף לחזיתות ראשיות ומשניות.
6. חניה: קומת קרקע קומת עמודים חלקית הפונה אל המסעה עם חניה מקורה בתוך קומת עמודים. אזור מסעה וחניה מרוצף באבן משתלבת או אבן ריצוף מתאימה אחרת.
7. חתך עקרוני לפי חלופות: חלופה א' - מבנה של 4 דירות דופלקס או 2 דופלקס, דירת גן ודירה רגילה לפי חתך עקרוני 5.2.2 בנספח הבינוי. חלופה ב' – 3 דירות קומתיות ודירת דופלקס אחת לפי חתכים עקרוני 5.3.2 בנספח הבינוי. מרפסות גג של דירות עליונות פונות לכיוונים מנוגדים תוך שמירה על מראה הנפח השלם של המבנה. ראה תכנית בינוי סעיף 5.0. ראה חלופות לחלוקת דירות בתרשימים מצורפים:



מבט עקרוני מכביש לחזית ראשית וצידית:



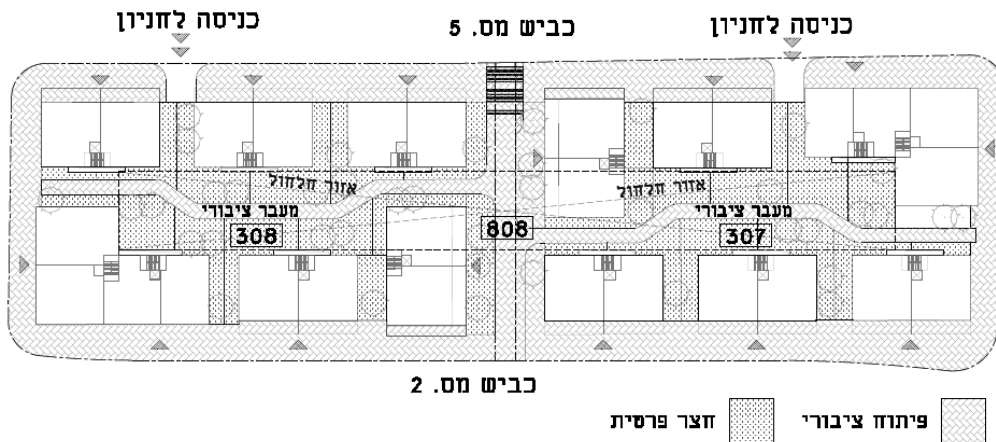
מגורים ג'	4.3
מגרשים מספר 301-308	
שימושים	4.3.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. דירות מגורים בבניינים משותפים בצפיפות לפי ממוצע משוקלל של 12 יח"ד לדונם. 2. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון לובי, מועדון דיירים, מעלית, חדר אופניים, מחסנים וכו'. 3. חניה כנדרש בתקן. 4. שטחי גינון משותפים ו/או דירות גן 	
הוראות	4.3.2
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת לכל השלב שבו מצויים המגרשים כפי שמוגדר בנספח השלביות של התכנית, אשר תכלול: סימון קווי בניין, מיקום חניות מחייב, מיקום ופירוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור, מתקני שירות. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע. התכנית תפרט גם את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית. 2. קווי הבניין עפ"י התשריט ועפ"י טבלת הזכויות, בכל מקרה של סתירה בין שני המסמכים, יקבע הסימון בנספח הבינוי. קו בניין קדמי לחדר מדרגות יהיה 3.0 מ' ולגגון כניסה יהיה 0. 3. 26% מיחידות הדיור בכל תא שטח שבייעוד זה יהיו דירות קטנות עפ"י ההגדרה בסעיף 2.3. 	א

	<p>4. במגרשים אלו החניה ברובה תהא תת-קרקעית ועל פי תקן.</p> <p>5. יוקצה שטח ירוק, פתוח ומגונן לטבת דיירי המבנה בשטח של 1 דונם לפחות.</p> <p>6. לשיקול ובסמכות הועדה המקומית לפסול שימושים שעלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ואשר עלולים לפגוע באיכות ופרטיות המגורים, בעת מתן ההיתרים ומתן הרישוי לעסק.</p> <p>7. לא יותרו מחסנים פנים דירתיים ומחסנים הצמודים לדירות. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. במגרשים 301 ו-303 יוסדר מעבר הולכי רגל ממדרכה ציבורית לחניון המבנה כל כ-15 מ' ולפחות גישה אחת לכל גרעין מבנה המגיע לכביש.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>תרשם זכות מעבר לרכב והולכי רגל כחלק מפתרון החניה ובהתאם לנספח התנועה. במסגרת חלוקת מגרשים למספר מגרשים עפ"י הבינוי הסופי תשמרנה זכויות המעבר או שתקבענה זכויות מעבר חדשות.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. ככלל הוראות העיצוב לפי הנחיות עיצוב אדריכלי לעניין המבנה והפיתוח.</p> <p>2. יותר לבנות חדר גג בשטח של 20 מ"ר על גג הדירה בתנאים הבאים:</p> <p>3. חדר הגג בכל מגרש יהיה בעיצוב אחד עם הקומות תחתיו.</p> <p>4. חדר הגג יבנה בניסגה של 2.0 מ' מקו הקומה מתחתיה.</p> <p>5. ניתן לנייד זכויות בין קומות המבנה למעט קומת הגג.</p> <p>6. רחבת הכניסה וחדרי המדרגות יתוכננו כך שיוארו ויאוררו באופן טבעי.</p> <p>7. מעקות/גדרות: במידת הצורך יבנו מחומרי גמר טבעיים, שאינם אטומים ומשולבים בצמחיה.</p> <p>8. פרגולות: כהגדרתן בתקנות.</p> <p>9. מבנים לשטחי ישרות: הקמת מבנים לשטחי ישרות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. במגרשים ייבנו חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק וטרנספורמטור, במיקום, בצורה ולפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמוך והגדרות או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה. ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים ישולבו בגדר המבנה.</p>
4.3.3	<p>הוראות נוספות למתחם F – מגרשים 308-307, 808</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יח"ד: מס' יחידות הדיור כמפורט בטבלה מס. 5. מס' חניות על-פי תקן ונספח תנועה.</p> <p>2. מרחק מינימלי בין בניינים 6 מ'. ראה תכנית קרקע 2.1.2 בנספח הבינוי.</p> <p>3. מס' קומות עד 6.5 קומות מעל מפלס ±0.00. קומה אחרונה בניסגה של 4 מ' מקו הקומה שמתחתיה ראה סעיף 2.2 חתכים בנספח הבינוי.</p> <p>קומת עמודים: תותר קומת עמודים חלקית בבניינים הפונים לכביש מס. 2. בבניינים אלו ימוקמו 2 דירות גן בצד</p>

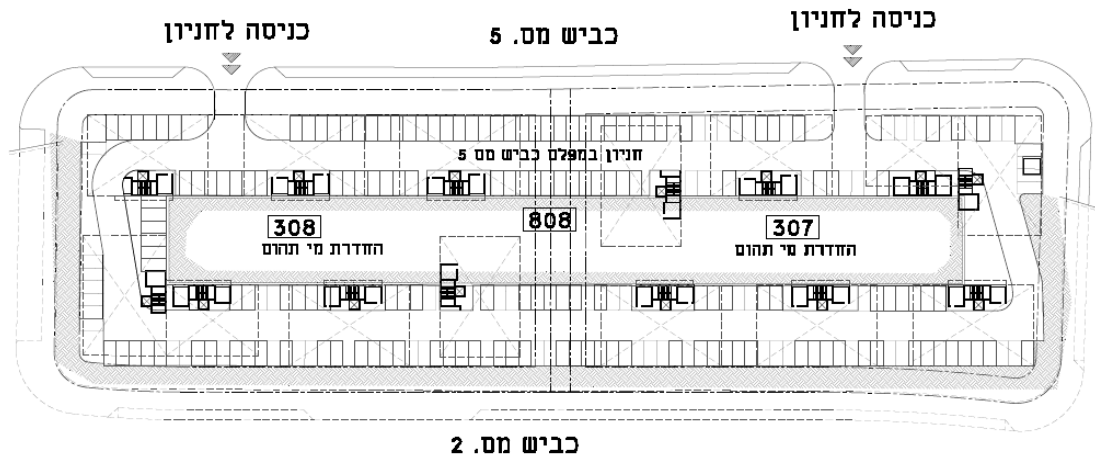
הפונה לחצר הפנימית של הבלוק. תותר קומת עמודים מלאה בבניינים הפונים לכביש מס. 5. בצד רחוב תחתון (כביש מס. 5) דירות גן הפונות לפנים הבלוק יהיו בקומת המגורים הראשונה.

גבהי קומות: גובה קומת קרקע – 3.5 מ'. גובה הבניין ללא יציאה לגג, חדר מערכות ומסתורי דוד לא יעלה על 25.20 מ'.

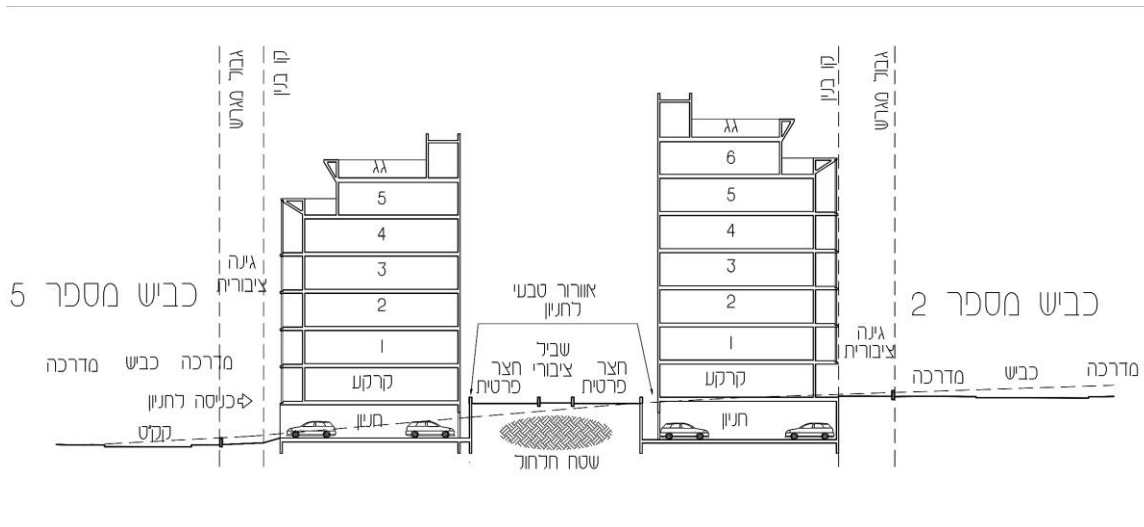
4. חניה: הכניסה לחניה תהיה בכביש מס. 5 והחניון יהיה במפלס הרחוב **התחתון**. גובה החניון 3.5 לפחות. החניון יהיה רציף ויחבר בין שתי החלקות 307, 308, כולל מעבר ציבורי 808. החניון ברובו תת קרקעי אך מאוורר באופן טבעי בפתחים עיליים וצידיים לכיוון כביש מס. 5. ראה סעיפים 2.1 ו- 2.2 בנספח הבינוי ותרשים מצורף:



5. מעבר ציבורי בחלקה 808 ישולב בקומת הקרקע לתוך תכנון השטחים הפתוחים של 307-308 עם קוי בנין לפי תכנית בינוי, ראה תכנית קרקע 2.1.2 בנספח הבינוי. רוחב מעבר ציבורי לא יפחת מ-3 מ'.
6. פנים המגרשים יתוכנן עם שביל מעבר ציבורי לגישה לדירות הגן המתחבר למעבר ציבורי במגרש 808, ראה תכנית קרקע 2.1.2 בנספח הבינוי.



7. חצרות פרטיות: חצרות פרטיות במפלס הקרקע יותרו ע"פ תכנית הבינוי ונספח הפיתוח המפורט. בחזית צידית תותר חצר פרטית בכל המרווח, בחזית אחורית (לכיוון פנים הבלוק) תותר חצר עד 3 מ'. לכל דירה יותר שטח חוץ מרוצף של 4X3 מ'. שטחי גינה פרטית מעל שטח מחלחל יהיו ללא ריצוף למעט ריצוף מחלחל. חישוב שטחים לחלחול יהיה תנאי להיתר.
8. גדרות בין חצרות פרטיות ופנים הבלוק יהיו גדרות בגובה 40 סמ' בחיפוי אבן כורכרית על פי פרט עם השלמת גדר שלבי עץ או אלומיניום לגובה 180 סמ' סה"כ.
9. פינוי אשפה: פינוי אשפה יהיה מתוך חניון תת קרקעי בתאום עם הרשות המקומית ויהווה תנאי להיתר.
10. ראה תרשים חתך מתחם עקרוני:



מבט חזית ראשית מכביש מס. 2:



מבט חזית ראשית מכביש מס. 5 עם כניסה לחניון תת"ק



עיצוב אדריכלי

ב

- ו. הבינוי בשני המגרשים יהיה כולו בשפה עיצובית זהה. ראה פרט מכווץ עקרוני 6.1.1 בנספח הבינוי.
 - ז. חזית בנין ראשית היא החזית הפונה לרחוב. בחזית זאת מודגשת מסגרת היקפית לקומות הטיפוסיות והדגשת רצפות הקומות. מעקה הגג בחזית ראשית בקומת 5 ובגומת הגג מעקה הגג ישולב בחתך אלכסוני בגג פרט מכווץ עקרוני 6.1.1 וחזיתות 2.3.4-2.3.5 בנספח הבינוי.
 - ח. המרפסות הראשיות של הדירות יהיו מרפסות המשכיות הפונות לצד החיצוני של הבלוק למעט המרפסות של דירות הגן שיפנו לחצר הפנימית של הבלוק (ראה תכנית). לא יותרו מרפסות קונזוליות או אלמנטים הבולטים מנפח העיקרי של הבניין.
- מעקה המרפסת יהיה מורכב משני אלמנטים ראשיים:
- א. מעקה פלדה / זכוכית רציף תקני לפי פרט 6.1.1 בנספח הבינוי
 - ב. סבכה ניידת עשויה חומרים קלים – פלדה / אלומיניום + חומרים סינטטיים – ראה חתך מכווץ 6.1.1 בנספח

הבינוי. שטח סבכות 30-50% משטח החזית. מחולק ל- 3/4 מודולים לדירה. גובה הסבכה מרצפה עד תקרה. הסבכה מיועדת להצללה והסתרה לצורך פרטיות ותמוקם בקצה המרפסת כמתואר בחתך מכוון עקרוני ובחזיתות. פרטי הסבכה יובאו לאישור הועדה כחלק מהתנאים להיתר.

ט. חזיתות משניות פונות למבנה השכן ולפנים הבלוק בחיפוי טיח. חלונות הבניינים בחזיתות משניות יעוצבו כחלון מרצפה לתקרה. כאשר החלון קטן יותר יקבל מסגרת מעוצבת מרצפה לתקרה. עיצוב החלונות בחזית יהיה בצורה לא המשכית בין הקומות כדוגמת חזיתות 2.3.2-2.3.3 בנספח הבינוי.

י. חזית קומת חניון פתוחה בכביש מס. 5 מחופה בחומר קל ראה חזית 2.3.5 בנספח הבינוי

יא. בגבול המגרש יוקם קיר בטון בנוי בחיפוי אבן מתועשת מנוסרת כגון כורכרית בגובה 50 ס"מ, ראה פרטי פיתוח 6.2.1 בנספח הבינוי. מעבר לכך יכול היזם להוסיף גדר חיה או גדר קלה שלא תעבור גובה של 1.6 מטר.

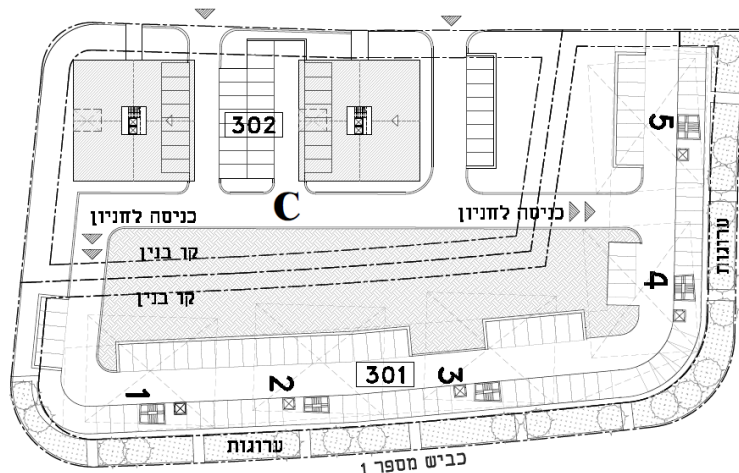
יב. פילר חשמל ומים יבוצע מקיר בטון בחיפוי אבן כורכרית כדוגמת הקיר בגבול הבניין. ראה לפי 6.2.2-6.2.3 בנספח הבינוי. יבוצע שער לפילר מפלדה מגולוונת וצבוע. פרטי השער יובאו לאישור הועדה כחלק מהתנאים להגשת ההיתר.

יג. פרגולות בדירות הגן ובקומת גג מחומרים קלים: פלדה מגולוונת ועץ כדוגמת פרט 6.1.2-6.1.3 בנספח הבינוי

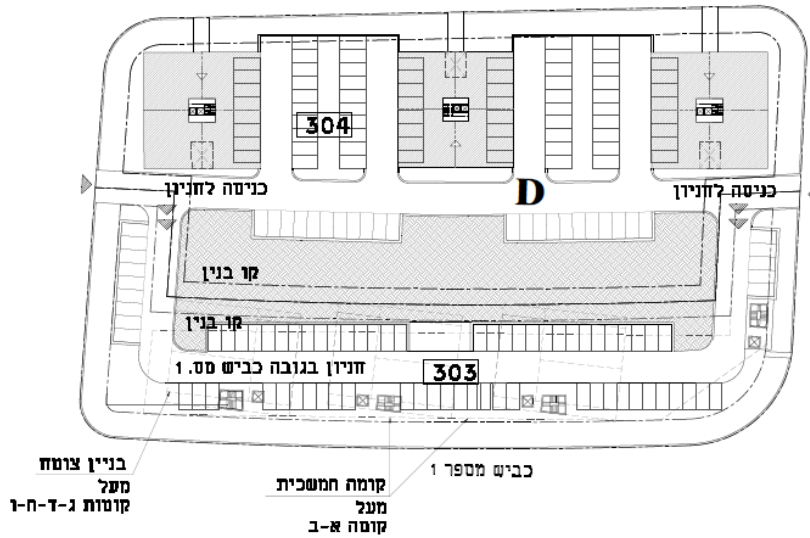
4.3.4 הוראות נוספות למגרשים 301, 303 – מתחם C, D

הוראות בינוי

1. יח"ד: מס. יח"ד כמפורט בטבלה מס. 5.
2. חניות על פי תקן ונספח התנועה. חניון במפלס החניון בקומת עמודים ראה תכנית 4.1.1 בנספח הבינוי תכנית עקרונית לכניסת חניות למגרש 301 מתחם C:



תכנית עקרונית לכניסה לחניון למגרש 303 מתחם D:



3. מס. קומות: 6.5 קומות.

4. גובה המבנים לא יעלה על 6.5 קומות בגובה 24.5 מ' כולל קומת עמודים בגובה משתנה לא כולל יציאה לגג ומסתורים למערכות.

5. חצרות פרטיות – חצרות פרטיות יהיו לכיוון פנים הרחוב לפי תכנית בניון ונספח פיתוח מפורט.

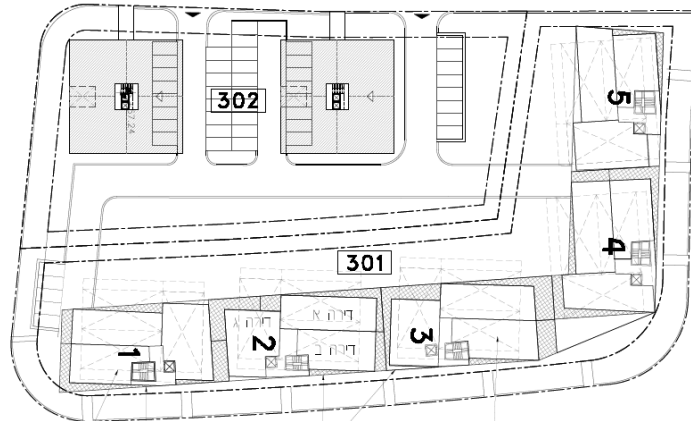
6. פינוי אשפה – פינוי אשפה יהיה מתוך חניון משותף במפלס הרחוב בתאום עם הרשות המקומית.

ביצוע אדריכלי

ב

1. הבינוי בשני המתחמים יהיה כולו בשפה עיצובית זהה.

2. הבינויים יתוכננו עם קומת עמודים הפונה לשדרה וחניה מקורה במסגרת קומת העמודים. שתי הקומות הראשונות (קומות א'-ב') מעל קומת העמודים יהיו המשכיות לאורך כל המבנה ומעוצבות בקו אחיד – ראה סעיף 4.0 בנספח הבינוי. 2 הקומות הראשונות עוקבות אחרי שיפוע הקרקע וניתן לשלב קפיצות בגובה הקומה. ראה חתך 4.2.2 בתכנית הבינוי. דירות הפונות לחזית מערב בפנים הבלוק יהיו דירות גן.
ראה תכנית קומה המשכית וחתכים עקרוניים – חתך אורך ורוחב:

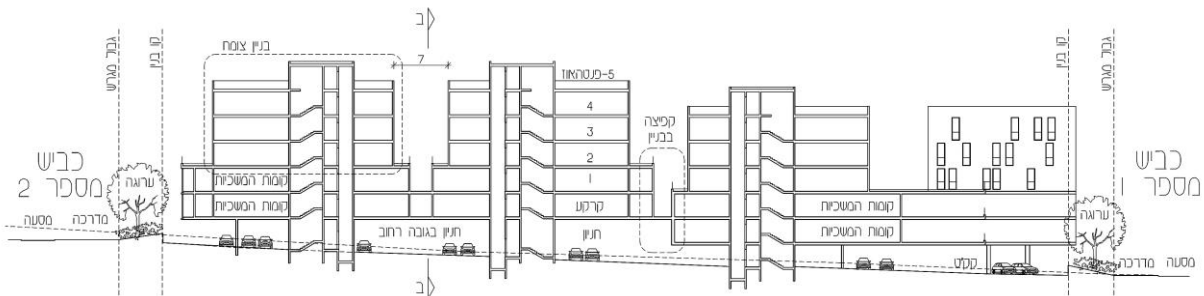


בניין צומח
גרעין משהף

קומה המשכית

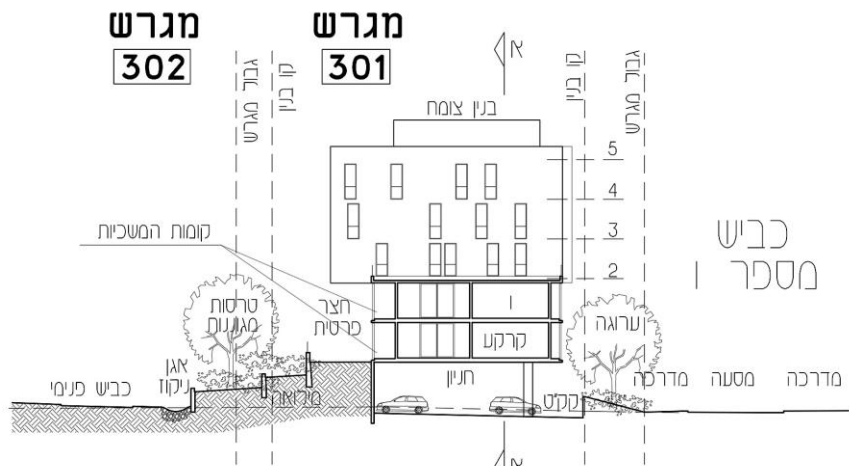
בניין צומח

מרפסות



חתך אא- חתך עקרוני אורכי

חתך א' - חתך אורך עקרוני



חתך ב-ב חתך עקרוני רוחבי

חתך ב' - חתך רוחב עקרוני



ארכיטקטורה ועיצוב פנים

קיבוץ שער הנחלקים, 36588, טלפון - פקס: 04-9839470, WWW.SOARCH.CO.IL

KIBBUTZ SHAAR HAAMAKIM, ZIP 36588, ISRAEL TEL- 972-4-9839470

3. החזית בקומות המשכיות (קומות א'-ב') תהיה מחופה בחומרים קלים כדוגמת שרה (SHERA), יורופאנל (Euro Panel), פונדרמקס (HPL). דוגמת החיפוי תועבר לאישור הועדה כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
4. קומות צומחות החל מקומה ג' יעוצבו כבניינים נפרדים במרחק של 6 מטר מינימום בין בניין לבניין.
5. גרעיני המבנים ומבואות כניסה ימוקמו בצד הרחוב בחניון. כל גרעין מבנה תומך ב-2-3 דירות.
6. חזית ראשית קומות ג'-ד'-ה'-ו' בנסיגה מקו 0 לקומות א-ב- ובגמר טיח המייצרים הפרדה חומרית ונפחית בין קומות א-ב למבנים הצומחים. ראה מבט מס' 4.4.1-4.4.2 בנספח הבינוי בדומה להגדרת חזית הצד.
7. בקומות ג'-ד'-ה'-ו' (בניינים צומחים) 2 טיפוס חזיתות: טיפוס חזית חלונות אורכיים וטיפוס חזית מרפסות אופקיות.
8. עיצוב החלונות בחזיתות ראשיות יהיה בטיפוס חזית חלונות אורכיים עם חלונות ממוקמים בצורה לא המשכית בין הקומות כדוגמת חזיתות 4.3 בנספח הבינוי
9. עיצוב חזיתות לפני הפנים יהיה בטיפוס חזית מרפסות אורכיות עם מעקה הגג הפונה לפני המגרש בקומת 5 ובקומת הגג ישולב בחתך אלכסוני בגג ראה חתך מכווץ מס' 6.1.1 בנספח הבינוי.
10. מרפסות – יבוצעו מרפסות המשכיות לכל אורך חזית הבניינים כלפי פנים המגרש. מעקה המרפסת יהיה מורכב משני אלמנטים ראשיים:
 - א. מעקה פלדה / זכוכית רציף תקני
 - ב. סבכה ניידת עשויה חומרים קלים – פלדה / אלומיניום + חומרים סינטטיים. שטח סבכות 50% משטח החזית מחולק ל-3 מודולים לדירה. גובה הסבכה מרצפה עד תקרה. הסבכה מיועדת להצללה והסתרה לצורך פרטיות המרפסות ותמוקם בקצה המרפסת כמתואר בחתך מכווץ עקרוני מס' 6.1.1 ובחזיתות. מפרט הסבכה ופרטיו יובאו לאישור הועדה כחלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר.
11. חלונות – חלונות הבניינים בחזיתות משניות יעוצבו כחלון מרצפה לתקרה, גם כאשר החלון קטן יותר יקבל מסגרת מעוצבת מרצפה לתקרה.
12. למרות האמור לעיל בסעיפים 6-10 בחירת כיוון הפניית טיפוס החזית לשדרה או לפני הבלוק לשיקול דעת המתכנן. שינויים ועדכון החזית בהתאם לתכנון אדריכלי יובאו לאישור הועדה במסגרת ההיתר.
13. בגבול המגרש בפנים הבלוק יוקם קיר בטון בנוי בחיפוי אבן כורכרית בגובה 50 ס"מ מעל הקרקע ראה פרט 6.2.1 בנספח הבינוי. מעבר לכך יכול היזם להוסיף גדר חיה או גדר קלה שלא תעבור גובה של 1.6 מ'.
14. שביל הכניסה לבנין יבוצע מאבן משתלבת על-פי פרט או ש"ע יובאו לאישור הועדה כחלק מהגשת ההיתר. ראה תכנית ריצוף עקרונית פרט 6.2.5 בנספח הבינוי
15. גדר חיה משופעת מעוצבת בהיקף החניון לייצור הפרדה בין החניון והרחוב לפי תכנית בינוי סעיף 4.1.1.
16. פילר חשמל ומים יבוצע מקיר בטון בחיפוי אבן מתועשת כורכרית כדוגמת הקיר בגבול הבניין לפי פרט 6.2.2-6.2.3 בנספח הבינוי. יבוצע שער לפילר מפלדה מגולוונת וצבוע. פרטי השער יובאו לאישור הועדה כחלק מהתנאים להגשת ההיתר.

17. פרגולות: פרגולות בדירות הגן ובקומת הגג מחומרים קלים: פלדה מגולוונת ושלבי עץ כדוגמת פרטים 6.1.2-6.1.3 בנספח הבינוי.

18. מבטים עקרוניים

מבט מהשדרה הראשית (כביש מס. 1) לחזית



מבט מפנים הבלוק לחזית המבנה.



הוראות נוספות למגרשים 302, 304, 305, 306

4.3.5

עיצוב אדריכלי:

א

1. יח"ד: מס' יחידות הדיור כמפורט בטבלה מס. 5

	<p>2. חניות על פי תקן ולפי נספח תנועה</p> <p>3. מרפסות – תותר מרפסות עם שטחים לפי תקן</p>	
4.4	מסחר	
א	<p>הוראות עיצוב:</p> <p>1. חומרי גמר יהיו טיח או חיפוי מתועש כגון HPL, פח אלומיניום, אבן, אבן מלאכותית.</p> <p>2. <u>מסתורים למערכות</u> משולבים בחזיתות יהיו מרפפות אלומיניום אופקיות בחתך Z, L או מרובע</p> <p>3. גגות – גגות יהיו גגות שטוחים.</p> <p>4. על המתכנן לשמור על קו עיצובי התואם למראה השכונה הכולל</p>	
4.5	חדרי שנאים	
	<p>הוראות עיצוב:</p> <p>1. חדרי שנאים יהיו חדרי שנאים טרומיים דוגמת חדרי שנאים טרומיים של סיבוס רימון, ביתנית או ש"ע.</p> <p>2. גמר חדרי שנאים יהיה גמר טיח עם 4 שורות חיפוי אבן טבעית או מלאכותית בחלק התחתון. האבנים מותקנות במישור הטיח</p> <p>3. גוון רפפות ואלמנטים ממתכת ביציאות אוורור יהיה RAL 7039</p> <p>4. גגות יהיו גגות שטוחים.</p> <p>5. במתחמי ייעוד מגורים ג' תיאום מיקום וסוג חדר שנאים עם אגף הנדסה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>	