

בית דגן - שכונת האתרוג – הנחיות מרחביות ומדיניות

הנחיות מרחביות ומדיניות עיצוב עבור בניה למגורים שכונת האתרוג תוכנית 455-0812289	
מועצה	בית דגן
אושר בוועדת משנה	ישיבה מס' 2025010 מתאריך 23.12.2025
מהדורה	גרסה מס' 1
מועד פרסום	20.02.26
מועד כניסה לתוקף	

המסמך שלהלן מפרט ומשלים את המדיניות, את ההנחיות ואת התנאים לתכנון ועיצוב בניין בשכונת האתרוג בית דגן.

בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתוכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות של ועדות תכנון יגברו האחרונות.

הנחיה מרחבית: הנחיה שהוועדה אישרה בתוקף סמכותה לפי סעיף 145 ד' בחוק התכנון והבניה

מדיניות: הנחיה פנימית של הועדה וסטייה מהמדיניות הנ"ל תישקל בנסיבות מיוחדות בלבד.

תוכן עניינים;

3.....	פרק א' - הנחיות לבנייני מגורים	
3.....	הוראות כלליות	1.
4.....	בינוי ועיצוב מעטפת המבנה	2.
6.....	חיפוי מעטפת המבנה	3.
6.....	חניות ומרתפים	4.
8.....	פרק ב' - הנחיות למגרשים מעורבי שימושים מגורים ומסחר לרבות דיוור מוגן	
8.....	הוראות כלליות	1.
8.....	בינוי ועיצוב מעטפת הבניין	2.
9.....	פרק ג' - הנחיות למגרשים מעורבי שימושים מסחר ותעסוקה	
9.....	הוראות כלליות	1.
10.....	בינוי ועיצוב מעטפת המבנה	2.
10.....	חיפוי מעטפת המבנה	3.
10.....	חניות ומרתפים	4.
12.....	פרק ד' - הוראות לפיתוח מגרשים	
12.....	כניסה למגרש, רחבת כניסה ומבואת המבנה	1.
12.....	חצר משותפת	2.
12.....	קירות	3.
13.....	בניינים עם חזית מסחרית	4.
13.....	רחבת / חצר שירות מסחר	5.
13.....	חיפוי קירות פיתוח	6.
14.....	גדרות ומעקות בטיחות	7.
14.....	ריצופים	8.
14.....	תאורת פיתוח	9.
14.....	רחבת הערכות / כיבוי אש	10.
15.....	תשתיות ומתקנים	11.
15.....	צובר גז	12.
15.....	חדרי טרפו	13.
15.....	פתחי אורור - שחרור עשן	14.
15.....	אשפה ומחזור	15.
16.....	ניקוז - הנחיות כלליות	16.
16.....	גינון ונטיעות	17.

פרק א' - הנחיות לבנייני מגורים

1. הוראות כלליות

מדיניות	1.1	בינוי
	א.	עקרונות הבינוי הינם של תכנון בלוק עירוני הכולל בניה מרקמית ובניה גבוהה בצמידות דופן לחזית קדמית. מבנים בבניה מרקמית יבנו בצמוד לקו הבניין של הרחוב, ובהתאם לעקרונות תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500
הנחיות מרחביות	1.2	מפלס הכניסה הקובעת
	א.	גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500. ניתן לקבוע גובה גבוה או נמוך מהקבוע בתוכנית הבינוי בשינוי שלא יעלה על 0.5 מטר ובלבד שתאפשר כניסה נגישה ויוכח כי שינוי זה נדרש לצורכי תכנון ניקוז בהתאמה למערכת התשתיות עירונית ושמירה על ניקוז נגר עילי ומפלסי הביוב.
הנחיות מרחביות	1.3	כניסה ומבואה
	א.	הכניסה הראשית למבנה, הממוקמת בקומת הקרקע או במפלס כניסה קובעת, תפנה לחזית קדמית ותהיה גלויה למשתמשי הרחוב.
	ב.	כניסה למבנה תתוכנן ככול הניתן ממרכז המבנה בחזית הראשית הפונה לרחוב.
	ג.	יש להדגיש את הכניסה באמצעות אלמנט אדריכלי, לדוגמא: שינוי גובה, נסיגה ממישור החזית, שינוי בחומרים וכד'.
	ד.	יש להציג מעל אזור הכניסה פתרון הגנה מגשם ושמש.
	ה.	מעטפת המבואה הראשית למבנה תאפשר מעבר אור טבעי ע"י קיר זכוכית לחזית שטח המבואה.
	ו.	במגרשים פינתיים הגובלים בדרך, תפנה הכניסה הראשית למבואת הבניין לפינת הרחוב כולל מדרגות פיתוח ונגישות.
מדיניות	1.4	שטחים ציבוריים לשימוש דיירי המבנה
		ככלל לפחות 50% משטח קומת הקרקע יהיו שטחים ציבוריים לשימוש דיירי הבניין ויכללו מבואת כניסה, חדר עגלות, מועדון דיירים, מעליות, מדרגות, חדר אשפה וככל הניתן מחסנים משותפים, חדר אופניים וכל שטח נדרש אחר לטובת דיירי הבניין.
		מועדון דיירים
	א.	בכול מבנה מגורים יתוכנן מועדון דיירים אשר ישמש את כל דיירי המבנה.
	ב.	מועדון הדיירים יתוכנן בקומת הכניסה בסמוך ובזיקה לחזית הרחוב ככול הניתן.
	ג.	מועדון הדיירים יתוכנן עם מטבחון ושירותים לרבות שירותי נכים.
הנחיות מרחביות	1.5	דירות גן
	א.	במבנה רב קומות שטח קומת הקרקע יוקצה לשימושים משותפים של דיירי הבניין.
	ב.	דירות גן יותרו בעורף המבנה, בתכנון דירות גן במגרשים הממוקמים בקרן רחוב לא תתאפשר הצמדת גינה לקו מגרש.
		תתוכנן נסיגה של 2 מ' לפחות מגבול מגרש.
הנחיות מרחביות	1.6	מרחב מוגן
	א.	חלונות מרחבים מוגנים לא יופנו לחזית הפונה לרחוב או לשטחים ציבוריים אחרים, אלא אם נבנה כחלון נגרר לכיס ע"פ הוראות פיקוד העורף וחזותו תדמה לחלונות רגילים אחרים בבניין.

- 1.7. הנחיות מרחביות מבנה תברואה בבניה רוויה**
- א. חדר אשפה, יבנה בתחום הבניין ולא יבלוט מתחום הקומה הטיפוסית. לא יתאפשר חלון או פתח לכיוון החזית. חדר האשפה יוסתר מחזית הרחוב.
- ב. לחדרי האשפה לרבות לחדר מחזור תוסדר גישה ממבואת המבנה וגישה זו תהיה נפרדת בדלת כפולה למניעת ריחות למבואת הבניין.
- 1.8. הנחיות מרחביות מבנה תברואה תשתיות ומתקנים במגורים א' ומגורים ב'**
- א. מיקום חיבור התשתיות למגרש למים, ביוב, תקשורת יהיה על פי הנחיות פרטניות בתוכנית בינוי
- ב. מתקני התשתיות (דוגמת גמל מים, חשמל וכדו') יותקנו בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים:
- יש לתכנן את הגומחה בניצב לרחוב. לא תותר הקמת נישה לתשתיות בחזית לרחוב
 - חומרי גמר יהיו זהים לגמר החלקים הבנויים של גדרות המגרש.
 - דלתות המתקנים לא יפתחו אל תחום המרחב הציבורי, ויהיו ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור. חובה לתכנן דלתות לכל הפילרים, לרבות למתקן אשפה. ארונות לתשתיות דוגמת גמל מים חשמל וכדו' יוצבו בדופן צידי באופן שלא יהיה גלוי לחזית.
- 2. בינוי ועיצוב מעטפת המבנה הנחיות מרחביות**
- 2.1. עיצוב אדריכלי בבניה רוויה**
- א. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה אורתוגונלי, בעל זוויות ישרות וקווים רציפים. לא תתאפשר בפינות המגרש חזית מעוגלת לרבות מרפסות.
- ב. במגרשים פינתיים עיצוב המבנה והחזיתות לרחוב יתייחס לקרן הרחוב. יש לתכנן את מרפסות המבנה בעדיפות לחזיתות הרחובות
- ג. לא תתאפשר בליטה של קומות בדרך של "פטריה".
- ד. לא תותר הבלטת מרפסת גג או שטחי דירות מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- ה. מעקה הגג יהיה המשכי וילווה את מישור קיר חזית המבנה.
- 2.2. דרוג המבנה**
- א. דירוג הקומות ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מרבי עד דירות בקומה העליונה.
- ב. הדרוג יבוא לידי ביטוי במפלס הגבוה בלבד במפלס קומה האחרונה של המגורים.
- ג. ככל שמתוכננות דירות דופלקס (דירה בשתי קומות הכוללת מדרגות פנים) בקומה העליונה, הדרוג יבוא לידי ביטוי בקומת הכניסה לדופלקס המדובר.
- 2.3. עמודים בחזית**
- א. ככלל לא יותרו עמודים במבני המגורים, ניתן יהיה לשלב עמודים בתכנון דירות גן כשטח מקורה.
- 2.4. חלונות ופתחים**
- א. במבנה רב קומות בקומת הקרקע לא תתאפשר הפניה של דלתות חדרי שרות, מחסנים או חדרי טכניים אל החזית הפונה לרחוב, זאת למעט כניסת הולכי רגל לבניין או כניסה לחניה.
- ב. חלונות חדרי שירות ושירותים לא יופנו לחזית הקדמית אל הרחוב.
- ג. לכל פתחי הבניין יידרש פתרון אחיד של הצללה (תריס, רפפות, גלילה) ארגזי תריס לא יובלטו מעבר לחזית, אלא אם יוצג פתרון אדריכלי נדרש.

- 2.5 מחסנים דירתיים**
- מספר המחסנים יהיה עד למספר יחידות הדיור במגרש.
 - תינתן עדיפות לתכנון המחסנים הדירתיים בקומות המרתף.
 - לא יהיה חיבור בין מחסן לבין דירת המגורים.
- 2.6 מסתורי כביסה**
- מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין, ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.
 - לא ניתן להפנות את מתקני הכביסה אל חזית הרחוב, אלא אם יוכח כי אין פגיעה בחזית המבנה ו/או לא מתאפשר מיקום חליפי עקב מבנה הממוקם בקרן רחוב.
 - מסתור הכביסה יהיה המשכי לכל גובה הבניין, מעוצב בפרופילים אופקיים במרווח שיבטיח הסתרה של המתקנים מאחור והכל בכפוף לתקן התקף.
- 2.7 מתקנים טכניים**
- לא תותר התקנת כל צנרת או תשתית גלויה בבניין. צנרת ניקוז, מים, ביוב, מוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת וצנרת מיזוג אוויר תשולב בתוך הקירות או במסתור מעוצב אחר.
 - מתקני מיזוג האוויר מחויבים בהסתרת המערכות לרבות צינורות ומערכות הניקוז.
 - המדחסים יותקנו במסתורים המיועדים לכך במסתורי הכביסה או על גבי הגגות בהסתרה, וזאת בלבד שיתאפשר אוורור מספק למדחס המיזוג דרך המסתור המתוכנן, וימצא פתרון ניקוז הולם למערכת המיזוג.
 - מיקום מיכל גז תת קרקעי יסומן באופן שיוצנע מכיוון הרחוב.
 - חדרי טרפו תת קרקעיים בלבד יתוכננו בתחום הרמפה לחניה או באזור מוצנע ככול הניתן. לא יתאפשר תכנון חדרי טרפו לחזית הבניין.
- 2.8 חזית חמישית וקומת גג טכני**
- אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין.
 - לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין אלא אם יהיו מוסתרים ויוכח כי לא נמצא פתרון אחר להסתירם.
 - האזור הטכני בגג יהיה מוצנע וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, ומתקנים טכניים שונים.
 - מתקנים על גג המבנה ימוקמו רחוק ככול הניתן מחזיתות המבנה הפונות לרחוב.
 - הגג הטכני יתוכנן ברצף לקומה שמתחתיו תוך הסתרת המתקנים הטכניים לרבות מבנה מעלית. קיר זה יהיה מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין.
 - לא יאושר גימור גג בזיפות צבוע בלבד ולא יאושר גימור גג ביריעות ביטומניות חשופות.
 - חומרי גמר לחזית חמישית יהיו חצץ או ריצוף גג בלבד. לא יותרו חיפויי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהו.
- 2.9 מרפסות**
- יותר מרפסות מקורות ומרפסות גזוזטרה.
 - מרפסות יתוכננו בעדיפות בחזיתות הראשיות של המבנה הפונה לרחוב.
 - המרפסות יתוכננו כאגף ברצף לגובה הבניין, ותהיינה עוקבות ככול הניתן ובאופן שידגיש את תמירות המבנה.
 - עיצוב מעקות המרפסת יתוכננו מחומר קל בלבד כגון זכוכית שקופה/חלבית עם עמודי אלומיניום ומעליה מאחז יד מאלומיניום, על פי תקן.
 - מרפסות גזוזטרה יתאפשרו במידה ויובטח פתרון ניקוז במערכת סגורה משולבת ונסתרת, ובלבד שלא תתאפשר שפיכת מים חופשית.

1. מחיצות בין מרפסות צמודות ניתן יהיה לבנות כקיר בלוקים או בטון לכל גובה הקומה.

2.10. פרגולות

- א. תתאפשר הקמת פרגולה על גג מבנה, כל עוד הפרגולה המיועדת מרוחקת מחזיתות המבנה ואינה גלויה לעין באופן מובהק ממבנים סמוכים ו/או מרחובות השכונה. יישמר מרחק של 1.2 מ' לפחות בין מעקה הגג בחזית הקדמית לבין הפרגולה.
- ב. תתאפשר הקמת פרגולה בדירות גן, במפלס הגינה וכהמשך לחזית המבנה, כל עוד הפרגולה ממוקמת בחזית האחורית של המגרש ואינה גלויה לעין באופן מובהק משטחים ציבוריים סמוכים.
- ג. כל הפרגולות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת צורה הבלטה חומרי גמר וגוונים.
- ד. פרגולה הבולטת מעבר לקו בניין אל תוך המרווח תהיה בנויה ממתכת או מעץ.
- ה. לא תותר הקמת סככת צל (קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש) .

3. חיפוי מעטפת המבנה

3.1. חזיתות וחומרי גמר המבנים

הנחיות מרחביות

- א. גמר המבנים יחופה באבן טבעית או מלאכותית מלבנית בסיתות עדין בשורות אופקיות בלבד
- ב. האבן תהיה בהירה, ולא יהיו שינויים בגוון בין האבנים בכדי למנוע אפקט הכתמה בחזיתות המבנה.
- ג. הקירות התוחמים את המגרשים הפונים לשטחים ציבוריים ייבנו על פי פרטי חומרי גמר אחידים.
- ד. יותר חיפוי של אלמנטים עיצוביים בולטים / שקועים של חלקי הבניין בקירות מסך, פנלים מפח / אלומיניום, לבנים, בטון גלוי, אבן, ו/או כל חיפוי קשיח אחר.
- ה. לא יותר שימוש ביותר מארבעה חומרי גמר שונים בחזיתות בניין אחד.
- ו. לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים הבאים: קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ.

3.2. שילוט

- א. בכל מבנה מגורים יהיה שילוט מואר אחיד לזיהוי הכתובת, שם הרחוב ומספר הבית. השלט יהיה בצבע לבן.
- ב. לא תותר התקנת שלטים אחרים על הבניין לרבות בקומת גג.

4. חניות ומרתפים

הנחיות מרחביות

4.1. כניסות למגרשים

- א. רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תתאפשר החל מקו המגרש כך שבכול אופן לא תפגע בטובת ציבור הולכי הרגל במדרכה.
- ב. בחזית הרחוב תתאפשר כניסה אחת למגרש לצורך מעבר רכב לחניון תת קרקעי. כניסה זו תאוחד ככול הניתן עם רחבת הערכות לרכב כיבוי אש והירידה לרמפה תתבצע בהמשך לאחר רחבת הערכות. במקרים מיוחדים שבהם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד ניתן לאשר שתי כניסות למגרש.
- ג. לכל מגרש חניה יתוכנן פתח אחד לכניסה ויציאה של כלי רכב.
- ד. שערים ומחסומים יתוכננו כך שלא יפתחו לשטחים ציבוריים ולא יהוו מכשול למשתמשי הדרך. ביציאה מחניון יהיה שער חשמל עם מנורת הבהוב בקו המגרש.
- ה. באזורי כניסות לחניונים תת"ק, יש לשפיע את הרחובות ככל הניתן לצד הרחוק מהכניסה ולתכנן מערכת קולטנים מוגברת.

- ו. ככל הניתן, הכניסה לחניון תוגבה בכ-20 ס"מ לפחות מעל מפלס הרחוב בקרבתה.
- ז. בתחילת הרמפה, במפגש עם הרחוב, תבוצע תעלה אורכית לכל רוחב הרמפה שתנוקז למערכת התיעול בכביש.
- ח. בקצה התחתון של הרמפה תבוצע תעלה נוספת שתתנקז, יחד עם שטח החניון עצמו, אל תחנת שאיבה מקומית, אשר תסנוק למערכות הביוב של הבניין.
- 4.2 חניית אופנועים**
- א. מקומות החניה לאופנועים (במגורים ב, ג' ו-ד') ישולבו בחניה במפלסים התת קרקעיים בלבד.
- ב. בכל מקום חנייה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת ו/או לקיר משטח החנייה שמאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי מתקני הקשירה לא יהוו מכשול להולכי רגל או לאנשים עם מוגבלויות בשטח החניון התת קרקעי.
- 4.3 חניית אופניים**
- א. מקומות חנייה לאופניים יהיו בקומת הכניסה, במקום מוגן המהווה חלק אינטגרלי מאזור המבואה, או בקומת המרתף העליונה.
- 4.4 אזור מרתפים**
- א. פירי אוורור יתוכננו אופקיים במפלס רציף עם הפיתוח, לא בולטים מהקרקע (כחצר אנגלית).
- ב. ניתן לתכנן פתחי אוורור מוסתרים כגון פתחים הפונים לרמפת הכניסה לחניון.
- ג. במידה ויוצעו פתרונות אוורור מרתפים בגבול המגרשים הם יהיו ללא פגיעה במגרש השכן.
- ד. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון מדרכה, שצ"פ וכל מעבר אחר להולכי רגל. לא תאושר חצר אנגלית בחזית מגרש הפונה לרחוב.
- 4.5 ארובות אוורור**
- א. צינור פליטה של גנרטור יהיה מוסתר ובסיומו יותקן רכיב שיפנה את הפליטה כלפי מטה.

פרק ב'- הנחיות למגרשים מעורבי שימושים מגורים ומסחר לרבות דיור מוגן

ההנחיות המפורטות בפרק א' לעיל יחולו גם במגרשים מעורבי שימושים מגורים ומסחר ובנוסף יחולו ההנחיות המפורטות להלן:

הנחיות מרחביות 1. הוראות כלליות

1.1. מפלס כניסה קובעת

- א. גובה הכניסות לחזית המסחרית יהיה בגובה המדרכה הסמוכה. שטח ריצוף החזית המסחרית יפותח כהמשך ישיר וריצף למדרכה. חומרי הריצוף יהיו בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף ויקבעו בעת אישור המקטע הראשון לכל הרחוב המסחרי.
- ב. במקטע בו מסתיימת חזית מסחרית יש להמשיך את ריצוף המדרכה עד לגבול המגרש, או עד למקטע המסחרי הבא בהתאם לתוכנית רלוונטית בנספח הבינוי.
- ג. הכניסה ללובי המגורים תהיה ממפלס הרחוב.

הנחיות מרחביות 2. בינוי ועיצוב מעטפת הבינוי

2.1 חזית מסחרית

- א. בחזית מבנה הכולל שימושי מסחר יתוכנן שטח מקורה, קירוי אקלימי בגובה מעל 2 קומות אשר ישמש כקולונדה (קירוי אקלימי) המחברת בין תחום הדרך לבין החזית המסחרית עבור הולכי הרגל.
- ב. שימושים המאפשרים פתחים גדולים או קירות מסך יופנו לחזית הרחוב הראשי.
- ג. מערכות טכניות וצנרת יותרו אך ורק בחלל התקרה המונמכת, או בתוך התקרה היצוקה. לא תתאפשר תליית אלמנטים טכניים מלבד תאורה ו/או שילוט הנחיה מתחת לתקרה המונמכת.

2.2 אוורור

- א. יש לכלול מעל קומה מסחרית פיר אוורור בחתך מתאים וברצף עד הגג העליון, עבור מטבחי מסעדות מנדפים שייתכן ויופעלו בעתיד בקומה המסחרית לרבות מפרידי שומן.
- ב. אין להפנות פתחי שירות, פתחי אוורור למטבחים, פליטת מנדפים, אוורור מרתפים וכדומה לכיוון החזית המסחרית.

2.3 שטחי בנייה נלווים

- א. לא תתאפשר הפניית מרפסות שירות לחזית מסחרית. במבנים פינתיים תתאפשר הפניה לרחוב המשני בלבד ובאופן מוצנע.
- ב. רחבות / חצרות השרות יוצנעו ויוסתרו ככל הניתן מחזית המבנה והרחוב הציבורי.
- ג. סגירה עונתית בתחום המגרש תותר במבנה קל עשוי ממתכת קלה ובעל פרופיל עדין. הקירות יהיו עשויים מזכוכית או פיברגלס שקופים לחלוטין לכל אורכם ולא יעשה כל שימוש בחומר אטום.
- ד. מערכות הצללה אטומות יתוכננו באופן שיתאפשר פתרון ניקוז אחוד, לא תותר שפיכת מים חופשית מגגון הצללה למרחב הציבורי.

2.4 חיפוי חזית מסחרית

חומרי הגמר לחזית המסחרית והשטח המקורה (קירוי אקלימי) יהיו לפי חומרי החיפוי המופיעים למגורים (פרק א סעיף 3)

2.5 שילוט לחזית מסחרית

השילוט יתוכנן בנישה קבועה, במיקום ובגודל אחיד עבור כלל בתי העסק הפונים לחזית ראשית של אותו רחוב על פי פרט .

2.6 חניות ומרתפים

פריקה וטעינה

א. רחבת פריקה וטעינה למסחר תמוקם בחפיפה לרחבת כיבוי אש ככל הניתן. לא תתאפשר פריקה וטעינה לצד שביל אופניים. תינתן עדיפות לפתרון בתת הקרקע או בקומה מקורה.

חניה

א. החניה למסחר תהא בתחום המגרש בחניון תת קרקעי ונפרדת מהחניה למגורים באמצעות מחסום בתת הקרקע של החניון עצמו.

פרק ג' - הנחיות למגרשים מעורבי שימושים מסחר ותעסוקה

ההנחיות המפורטות בפרק ב' לעיל יחולו גם במגרשים מעורבי שימושים מסחר ותעסוקה בכול הנוגע לחזית המסחרית ובנוסף יחולו ההנחיות המפורטות להלן :

1. הוראות כלליות

הנחיות מרחביות

1.1 מפלס כניסה קובעת

- א. עקרונות הבינוי הינם של תכנון בלוק עירוני הכולל בניה מרקמית ובניה גבוהה בצמידות דופן לחזית קדמית. ככול הניתן יאוחדו מגרשים צמודי דופן לכדי קומת קרקע וחזית מסחרית רציפה ובהתאם לעקרונות תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500.
- ב. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500. ניתן לקבוע גובה גבוה או נמוך מהקבוע בתוכנית הבינוי בשינוי שלא יעלה על 0.5 מטר ובלבד שתתאפשר כניסה נגישה ויוכח כי שינוי זה נדרש לצורכי תכנון ניקוז בהתאמה למערכת התשתיות עירונית ושמירה על ניקוז נגר עילי ומפלסי הביוב.

1.2 כניסה ומבואה

- א. הכניסה הראשית לשימושי התעסוקה בקומות העליונות, תפנה לחזית קדמית ותהיה גלויה למשתמשי הרחוב.
- ב. כניסה למבנה תתוכנן ככול הניתן ממרכז המבנה בחזית הראשית הפונה לרחוב.
- ג. יש להדגיש את הכניסה באמצעות אלמנט אדריכלי, לדוגמא : שינוי גובה, נסיגה ממישור החזית, שינוי בחומרים וכד'.
- ד. יש להציג מעל אזור הכניסה פתרון הגנה מגשם ושמש.

1.3 מבנה תברואה

- א. חדר אשפה יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב .
 ב. לחדרי האשפה תוסדר גישה מרוצפת מהרחוב הציבורי לרבות רחבת סיבוב לרכב פינוי האשפה, גישה זו תהיה נפרדת מכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי.

2. בינוי ועיצוב מעטפת המבנה

הנחיות מרחביות

- 2.1. עיצוב אדריכלי**
 א. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה אורתוגונלי, בעל זוויות ישרות וקווים רציפים. לא תתאפשר בפינות המגרש חזית מעוגלת לרבות מרפסות.
2.2. הבלטת חלקי בניין
 א. לא תתאפשר בליטה של קומות בדרך של "פטריה".
 ב. מעקה הגג יהיה המשכי וילווה את מישור קיר חזית המבנה, ככול הניתן.
2.3. מתקנים טכניים
 א. לא תותר התקנת כל צנרת או תשתית גלויה בבניין. צנרת ניקוז, מים, ביוב, מוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת וצנרת מיזוג אוויר תשולב בתוך הקירות או במסתור מעוצב אחר.
 ב. מתקני מיזוג האוויר מחויבים בהסתרת המערכות לרבות צינורות ומערכות הניקוז.
 ג. המדחסים יותקנו במסתורים המיועדים לכך במסתורי הכביסה או על גבי הגגות בהסתרה, וזאת בלבד שיתאפשר אוורור מספק למדחס המיזוג דרך המסתור המתוכנן, וימצא פתרון ניקוז הולם למערכת המיזוג.
2.4. חזית חמישית וקומת גג טכני
 א. אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין.
 ב. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין.
 ג. האזור הטכני בגג יהיה מוצנע וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, ומתקנים טכניים שונים.
 ד. מתקנים על גג המבנה ימוקמו רחוק ככול הניתן מחזיתות המבנה הפונות לרחוב.
 ה. הגג הטכני יוקף בקיר בגובה מספק להסתרה, קיר זה יהיה מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין.
 ו. לא יאושר גימור גג בזיפות צבוע בלבד ולא יאושר גימור גג ביריעות ביטומניות חשופות.
 ז. חומרי גמר לחזית חמישית יהיו חצץ או ריצוף גג בלבד. לא יותרו חיפויי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהו.

3. חיפוי מעטפת המבנה

הנחיות מרחביות

- 3.1. חזיתות וחומרי גמר המבנים**
 א. גמר המבנים יחופו בחומרים כגון : זכוכית, אבן טבעית או מלאכותית/ קירות מסך פנלים מפח.
 ב. יותר חיפוי של אלמנטים עיצוביים בולטים / שקועים של חלקי הבניין בקירות מסך, פנלים מפח / אלומיניום, לבנים, בטון גלוי, אבן, ו/או כל חיפוי קשיח אחר.
 ג. לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים הבאים : קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ.

4. חניות ומרתפים

הנחיות מרחביות

- 4.1. כניסות למגרשים**
 א. רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תתאפשר החל מקו המגרש כך שכולל אופן לא תפגע בטובת ציבור הולכי הרגל במדרכה.

- ב. בחזית הרחוב תתאפשר כניסה אחת למגרש לצורך מעבר רכב לחניון תת קרקעי. כניסה זו תאוחד ככול הניתן עם רחבת הערכות לרכב כיבוי אש והירידה לרמפה תתבצע בהמשך לאחר רחבת ההערכות.
- ג. לכל מגרש חניה יתוכנן פתח אחד לכניסה ויציאה של כלי רכב.
- ד. שערים ומחסומים יתוכננו כך שלא יפתחו לשטחים ציבוריים ולא יהוו מכשול למשתמשי הדרך. ביציאה מחניון יהיה שער חשמל עם מנורת הבהוב בקו המגרש.
- ה. באזורי כניסות לחניונים תת"ק, יש לשפיע את הרחובות ככל הניתן לצד הרחוק מהכניסה ולתכנן מערכת קולטנים מוגברת.
- ו. ככל הניתן, הכניסה לחניון תוגבה בכ- 20 ס"מ לפחות מעל מפלס הרחוב בקרבתה.
- ז. בתחילת הרמפה, במפגש עם הרחוב, תבוצע תעלה אורכית לכל רוחב הרמפה שתנוקז למערכת התיעול בכביש.
- ח. בקצה התחתון של הרמפה תבוצע תעלה נוספת שתתנקז, יחד עם שטח החניון עצמו, אל תחנת שאיבה מקומית, אשר תסנוק למערכות הביוב של הבניין.
- 4.2 אורור מרתפים**
- א. פירי אורור יתוכננו אופקיים במפלס רציף עם הפיתוח, לא בולטים מהקרקע (כחצר אנגלית).
- ב. ניתן לתכנן פתחי אורור מוסתרים כגון פתחים הפונים לרמפת הכניסה לחניון.
- ג. במידה ויוצעו פתרונות אורור מרתפים בגבול המגרשים הם יהיו ללא פגיעה במגרש השכן.
- ד. לא יותרו פתחי אורור לכיוון מדרכה, שצ"פ וכל מעבר אחר להולכי רגל. לא תאושר חצר אנגלית בחזית מגרש הפונה לרחוב.
- 4.3 ארובות אורור**
- א. צינור פליטה של גנרטור ימוקם בשטחי הפיתוח הרחק מהמבנה הראשי ובסיומו יותקן רכיב שיפנה את הפליטה כלפי מטה.

פרק ד' – הוראות לפיתוח מגרשים

ההנחיות המפורטות בפרק ג' – הוראות לפיתוח מגרשים, לעיל יחולו במגרשים למגורים ובמגרשים עם שימושים מעורבים.

- הנחיות מרחביות**
- 1. כניסה למגרש, רחבת כניסה ומבואת המבנה**
- 1.1 מפלסי הכניסה הקובעת למבנים יהיו בהתאם למסומן בתוכנית בינוי ופיתוח בשינוי שלא יעלה על 50 ס"מ באישור המועצה ובלבד שתתאפשר כניסה נגישה ויוכח כי שינוי זה נדרש לצורכי תכנון ניקוז בהתאמה למערכת התשתיות עירונית ושמירה על ניקוז נגר עילי ומפלסי הביוב.
 - 1.2 רחבת הכניסה תהיה נגישה מגבול המגרש ועד לכניסה למבנה.
 - 1.3 רוחבה של רחבת הכניסה בבניה מרקמית לא יפחת מהמידה של קו הבניין ובשטח מינימום של 25 מ"ר
 - 1.4 רחבת הכניסה תתוכנן באופן שישולב ספסל ישיבה, ועצי צל או הצללה אחרת.
 - 1.5 רוחב שביל הכניסה הראשי למבנה יהיה לפחות 2 מ', ויתוכנן ככל הניתן, עד 4 מדרגות עם רמפה להנגשה. בחזית המגרש שמול המבואה לא תותר התקנת כל מתקן שיהווה מכשול / מחסום לתנועה חופשית של הולכי רגל.
 - 1.6 במפגש בין ריצופים במרחב הפרטי לריצוף במרחב הציבורי תהיה רצועה המפרידה בין הריצופים מאבן משתלבת במידות 20/20.
 - 1.7 מחסום זרוע הרמה חשמלי בכניסה לחנייה ושערי כניסה לחצר (שערי כנף או זרועות הרמה) יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח ציבורי. מחסום כניסת רכב יורחק מהמדרכה לפחות 1.50 מ' או לפי תקן משולש ראייה מול הולכי רגל.
- הנחיות מרחביות**
- 2. חצר משותפת**
- 2.1 החזית הקדמית של המגרש המובילה לכניסה הראשית של הבניין תתוכנן ככל הניתן במפלס הסביבה הגובלת.
 - 2.2 פיתוח השטח הפרטי המשותף יכלול פינות מוצלות, שבילים, ספסלים, פינות משחק, תאורת גן וכן גינות ונטיעת עצים.
 - 2.3 יש לאפשר יציאה ממבואת הכניסה לבניין לשטח המגוון המשותף, ככל הניתן.
 - 2.4 שצ"פ בצמוד למגרש ניתן לתכנן נגישות מהמגרש הפרטי אליו. כל פתרונות הגישה על הפרשי הגובה, ככל שידרשו לצורך חיבור מפלסי חצר המגרש למפלס המתוכנן של השצ"פ, יתוכננו ויושמו בתחום המגרש הפרטי.
 - 2.5 רוחב שביל הגישה המשני מהשצ"פ למגרש יהיה לפחות 2.0 מ', ויונגש ככל הניתן.
 - 2.6 בגבול מגרש עם שצ"פ ניתן למקם שער, השער יהיה ממתכת אוורירי (לא אטום). פתיחת השערים תהיה אך ורק לכיוון המגרש. השערים יעוצבו בעיצוב כדוגמת הגדר או המעקה הסמוכים. השער יבוצע בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש וישולב עם קירות הפיתוח.
- הנחיות מרחביות**
- 3. קירות**
- 3.1 **בגבול המגרש, הפונה לרחוב**, יתוכנן קיר בנוי מפולס בגובה מקסימלי של עד 60 ס"מ ממפלס הרחוב, ללא מעקה. ככל שיידרש דירוג של קירות פיתוח יתוכננו הקירות הנוספים בגובה מקסימלי של עד 60 ס"מ. במקומות בהם נדרש דירוג של קירות פיתוח, ימוקמו הקירות האחוריים בעומק מינימלי של כ- 1.5 מ' מקו המגרש כך שיאפשרו גינות ונטיעות.
 - 3.2 **בגבול המגרש, הפונה לשצ"פ**, יתוכנן קיר בנוי מפולס בגובה של עד 60 ס"מ (מהמפלס הנמוך) ובגובה מקסימלי של כ- 110 ס"מ לא כולל מעקה בטיחות. ככל שיידרש דירוג של קירות פיתוח יתוכננו הקירות הנוספים בגובה מקסימלי של

כ- 1.00 מ' כולל מעקה בטיחות. גובה מקסימלי של קיר פיתוח גובל בשצ"פ יהיה 2.10 מ'.

- 3.3 במקומות בהם נדרש דירוג של קירות פיתוח, ימוקמו הקירות האחוריים בתחום מינימלי של עד 1.0 מ' מקו המגרש כך שיאפשרו גינון ונטיעות .
- 3.4 **גבול בין מגרשים פרטיים**, במפגש חצר משותפת/ דירת גן עם חצר משותפת/ דירת גן, יהיה קיר בנוי מפולס בגובה 1.80 מ' (מהמפלס הנמוך) .
- 3.5 פתרון הפרשי המפלסים במגרש יהיה באמצעות שיפוע קרקע ללא גדרות / קירות פיתוח, ככול הניתן, ובעיקר לכיוון חזית המגרש הקדמית. במקרה הצורך, הקיר יהיה מדורג במקטעים מפולסים בהבדלי גובה של עד 30 ס"מ .

4. בניינים עם חזית מסחרית

- 4.1 שטח ריצוף החזית המסחרית, יפותח כהמשך ישיר ורציף למדרכה. חומרי הגמר וגוון הריצוף יהיו תואמים לריצוף המדרכה וייקבעו בעת אישור המקטע הראשון לכל רחוב מסחרי.
- 4.2 רצועת המגרש הצמודה ברצף למדרכה הציבורית, תהיה בשיפוע רציף של 1.5% עד 2% לכיוון אבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה ייקבע בהתאם.
- 4.3 יש לשמור על רצף מעבר הציבור לאורך החזית המסחרית.
- 4.4 החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב, בקו בניין אפס ותלווה את מפלס הרחובות. השטח בין חזית המבנה לתחום המדרכה יאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית.
- 4.5 מפלסי ה-0.00 של לובי המגורים יותאמו למפלסי הפיתוח בחזית לרחוב המסחרי, על מנת לשמור על רצף מעברי הליכה במידה ויהיה צורך תכנוני שדרך הגישה למבנה תהיה במפלס שונה, הפרשי הגובה יהיו עד 4 מדרגות (עד 60 ס"מ) מעל למפלס המדרכה הסמוכה.

הנחיות מרחביות

5. רחבת / חצר שירות מסחר

- 5.1 תותר הקמת רחבת / חצר שרות לכיוון רחוב משני / שביל / שצ"פ/ עורף המבנה.
- 5.2 בגבול רחבת / חצר השרות, הפונה לכיוון רחוב משני / שביל / שצ"פ/ עורף מבנה, יהיה קיר בנוי בגובה 1.2-1.5 מ', ומעליו מעקה בטיחות רק במידה ויידרש.

הנחיות מרחביות

6. חיפוי קירות פיתוח

- 6.1 **חיפוי קיר בממשק רחוב:** קירות הפיתוח הקדמיים הפונים לרחוב, יחופו באבן מתועשת כדוגמת דגם 'כורכר אשקלון' בגמר מלוטש גוון כורכרי, במידות 23/50/3 ס"מ בשורות אופקיות (פוגות אנכיות בלתי מתמשכות), בלוק אמריקה או ש"ע. אבן קופינג בגוון וגמר זהים לקיר.
- 6.1 **חיפוי קיר בממשק שצ"פ:** קירות הפיתוח הקדמיים הפונים לשצ"פ יהיו בעלי אופי וגמר שונים, בעלי מראה טבעי יותר מקירות החזית הפונה לרחוב, על מנת להבטיח השתלבות מיטבית במרחב הציבורי הסמוך ובשצ"פים הגובלים וליצור שפה עיצובית אחידה ורציפה. הקירות יחופו באבן מתועשת כדוגמת אבן כורכרית דגם 'קאנטרי מנור' בגמר מלוטש גוון כורכרי , במידות 15/45/4.5 ס"מ, בשורות אופקיות, בלוק אמריקה או ש"ע. אבן קופינג בגוון וגמר זהים לקיר.
- 6.2 קטעי הקירות בגבול בין מגרשים פרטיים וכל הקירות האחוריים בפנים המגרש, יהיו בחיפוי כדוגמת קיר חיפוי.
- 6.3 בפינות הקיר יש לתכנן פרט למראה של אבנים מלאות. לא יותר להפנות קצה חיפוי דק כלפי חזיתות הקיר.

7 גדרות ומעקות בטיחות	7 הנחיות מרחביות
7.1	גובהו המירבי של קיר הגן בחצר משותפת, לרבות קיר תמך/מסד וגדר קלה עליונה, לא יעלה על 180 ס"מ
7.2	תותר גדר קלה מהחומרים הבאים: מסגרות מתכת או אלומיניום. יותר ואף מומלץ שילוב של צמחיה (גדר חיה). גוון הגדר ייבחר מתוך חלופות RAL מומלצות כמפורט בחוברת פרטי פיתוח נוף.
7.3	פיתוח השטח המשותף יהיה ללא גדרות ומעקות והם ימוקמו אך ורק במקומות בהם הדבר נדרש בהתאם לתקן הבטיחות התקף.
7.4	מעקה בטיחות יהיה עשוי ממסגרות מתכת או אלומיניום לפי פרט, ויוצב על גבי קיר (אין להציב מעקה ישירות על הקרקע). גוון הגדר ייבחר מתוך חלופות RAL מומלצות.
7.5	לא יותרו גדרות או מעקות מפלסטיק, אריגים למיניהם (כגון ברזנט או יוטה), חומרים מתכלים (כגון במבוק), או גדרות רשת.
8 ריצופים	
8.1	חומר גמר וגוון הריצוף מקו המגרש ועד קו הבניין יהיה המשכי לרחוב.
8.2	בפנים המגרש הריצופים יהיו מאלמנטים במידות שונות- 30X60, 30X30, 40X10 בגמר אומבריאנו או ש"ע.
8.3	אזורי תפעול ומעבר רכב חירום ירוצפו באלמנטים עמידים במידות קטנות כדוגמת אבן 'רמות' או 'לינארית' של אקרשטיין בגמר אומבריאנו או ש"ע.
9 תאורת פיתוח	
9.1	גופי תאורה ישולבו באופנים הבאים: כאלמנטים שקועים בקירות הפיתוח, לרבות בקירות רמפות נגישות, מדרגות וירידות לחניון התת-קרקעי.
9.2	עמודונים או/ו עמודי תאורה ישולבו ככל הניתן בשטחים מגוננים, לאורך שבילים ובצידי רחבות הפיתוח, בהתאם לחלופות המומלצות בחוברת פרטי פיתוח ונוף טיפוסיים.
10 רחבת הערכות / כיבוי אש	
10.1	רחבות כיבוי אש ימוקמו בתוך גבולות המגרש הפרטי במלואן ובהתאם לחוברת פרטי נוף טיפוסיים.
10.2	רחבות כיבוי אש תשולבנה בכניסות כלי הרכב לחניונים, על-מנת להקטין עד כמה שניתן את הפסקות הרצף בחזית הרחוב. ברזי הסניקה יוצנעו ככל הניתן בחזית המבנה או הגדר ועיצובם יפורטו בהיתר הבניה.
10.3	הרחבה תהיה מרוצפת באבן משתלבת או בריצוף מחלחל כדוגמת אריחי 'גוטה גרדן' או ש"ע.
10.4	יש לסמן את הרחבה באמצעות שילוט המוצמד למבנה, ללא צביעה. בתכנית הבקשה להיתר יש לרשום: סימון רחבת כיבוי אש באמצעות שילוט בלבד ללא צביעה על מסעה או מדרכה. מידות השלט שיוצב: 60X60 ס"מ, בהתאם להנחיות כיבוי אש.

11 תשתיות ומתקנים	הנחיות מרחביות
מתקני התשתיות יותקנו בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים ;	
11.1	יש לתכנן את הגומחה בניצב לרחוב
11.2	חומרי גמר למתקן תשתיות זהים לגמר וגוון החלקים הבנויים של הגדרות בחזית המגרש.
11.3	יש לתכנן דלתות לכל הפילרים לרבות למתקן אשפה. דלתות המתקנים לא ייפתחו אל תחום המרחב הציבורי, ויותאמו לחזות, גוון וגמר גדר המגרש הסמוכה להן.
11.4	במגורים א' ו-ב' מבני העזר וגומחות התשתיות, ביניהם ארונות התקשורת, השקיה וגמלי המים ירוכזו ככל הניתן באזור אחד
11.5	במגורים ג' ו-ד' גומחות התשתיות ימוקמו סמוך לרחבות כיבוי אש או בכניסה לרכב למגרש ובניצב לגבול מגרש
12 מדיניות	צובר גז - בכל בקשה להיתר יוצג פתרון לאצירת גז.
12.1	לא ימוקם צובר גז בחזית הקדמית ככול הניתן. כמו כן, אין לתכנן צובר גז בשטח המיועד למעבר הציבור או בשטח הנמצא בתחום זיקות הנאה.
12.2	צוברי הגז ימוקמו במרחק מינימלי של 2 מ' מקו המגרש, על-מנת למנוע הפרעה ככל הניתן לרצף נטיעות העצים בחזית לרחוב.
12.3	צובר גז יתוכנן מתחת למפלס הפיתוח ולא יבלוט מעבר לנדרש. שטח הצובר יגונן ולא יתוחם בגדרות.
12.4	במידה ותוגבל נטיעת העצים בעקבות צובר הגז, הצובר יידרש להיות ממוקם בניצב לרחוב. בלוני גז יורכבו בנישות שאינן פונות לשטחים ציבוריים ותינתן אליהם גישה מתוך המגרש בלבד, או בחדרים בבלוני גז.
13 מדיניות	חדרי טרפו
13.1	חדר טרפו ימוקם כחלק מהבניין ובמפלס תת קרקעי בלבד. כל הבלטה, אורור או יציאה לא תבלוט ממעטפת המבנה. חדר הטרפו יהיה תת קרקעי ומוצנע.
13.2	תכנון חדר הטרפו לא יהיה בחזית המבנה
14 מדיניות	פתחי אורור – שחרור עשן
14.1	פתחי אורור לשחרור עשן של שטחים תת קרקעיים ימוקמו ככל הניתן במעטפת הבניין ויפנו כלפי פנים המגרש: רמפת הירידה לחנייה, הגיגון המשותף או החדרים הטכניים. לא תותר הפניית הפתחים לכיוון מגרשים גובלים, לכיוון החזית לרחוב או לכיוון שטחים ציבוריים. פתחים הנמצאים בשטחי הפיתוח, יש למקם בשטחי הגיגון בלבד ובמרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש.
15 מדיניות	אשפה ומחזור
15.1	בבנייה רוויה (מגורים ג, ד) חדרי אשפה יותקנו כחלק ממעטפת הבניין.
15.2	בבנין גבוה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה (עד 29 מ') יתוכננו עגלות אשפה
15.3	בבנין רב קומות יתוכנן שוט אשפה.
15.3.1	אשפה בבנייה צמודת קרקע (מגורים א, ב) תתוכנן כחצר אצירת אשפה חיצונית בתחום המרווח הצידי של השפ"פ הפונה לרחוב, ובנסיגה של 1.5 מ' לפחות מקו המגרש
15.3.2	חצר האשפה תוצנע ככל הניתן מעין העובר ברחוב. דרך הגישה תופרד לגמרי מדרך הכניסה הראשית למבנה. חצר האשפה ודרך הגישה יוטמעו ככל הניתן בעיצובם כך שישתלבו עם חומרי הגמר והצבע בחזית.
15.3.3	ביתן / חדרון פתוח יהיה בגובה 150 ס"מ לכל היותר ויוצבו בו מיכלים בקיבולת 1100 לי' ו-360 לי'. מיקום ופרט חצר אצירת האשפה יהיה בהתאם לפרטים הטיפוסיים בחוברת פרטי פיתוח נוף.

- 15.3.4 רחבה לפינוי גזם תתוכנן במפרץ חניה ציבורית במיקום שיסומן כרחבת גזם, הרחבה תסומן באופן ברור כ"רחבה לפינוי גזם" בהתאם לנוהל המועצה.
- 15.4 אין לתחום את הרחבה באמצעות גדרות או אלמנטים אחרים העלולים להפריע לפינוי הגזם.

16 ניקוז – הנחיות כלליות -

- | | |
|---|------|
| בכל מגרש יוקצה שטח לחלחול והשהיה, בהתאם להוראות התכנית ותמ"א 1/8. | 16.1 |
| במגרשים הגובלים בשצ"פ השטח האחורי של המגרש ינוקז ככל הניתן אל השצ"פ. | 16.2 |
| בשום מקרה לא יהיה ניקוז המגרש אל מגרשים פרטיים סמוכים. | 16.3 |
| יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ-1%. | 16.4 |
| שטחי גינון על גגות המרתפים, יהיו מצע גינון מנותק קל, שיתוכנן גם כשטח השהיה. | |

מדיניות

17 גינון ונטיעות

- | | |
|--|------|
| 17.1 דירות גן יותרו בעורף המבנה, בתכנון דירות גן במגרשים הממוקמים בקרן רחוב לא תתאפשר הצמדת גינה לקו מגרש. במידה ונוצר אילוץ תכנוני המחייב מיקום דירת גן בחזית, תידרש רצועת גינון משותף ברוחב 2 מ' נטו לפחות, מהגדר הקדמית אל הרחוב ועד לגדר דירת הגן- זאת לצורך הפרדה מוחלטת בין המרחב הפרטי במגרש ומחוצה לו למרחב הציבורי בבניין. | |
| 17.2 יש לפתח רצועת גינון רציפה ככל האפשר בשטח של חזית המגרש הפונה לרחוב ולשצ"פ. רצועת הגינון תהיה ברוחב 2 מ' לפחות מקיר חזית המגרש ופנויה מבינוי תת-קרקעי, למעט מתקנים ופרטי עזר שהקמתם מחויבת בשטח זה. בשטח זה יינטעו עצים בוגרים התואמים לעצים הקיימים במרחב הציבורי המשיק. עומק רצועת הנטיעות עבור כל עץ יהיה בין 1.5-2 מ' ויכיל נפח אדמה גננית של 7 מ"ק לפחות. | |
| 17.3 גודל העצים המינימלי יהיה עץ בוגר מעוצב גודל 9, בהתאם לסטנדרטים לשיתלי גנות ונוי של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. | 17.3 |
| 17.4 עומק מינימלי לגינון מעל גג מרתף- 80 ס"מ לעצים ושיחים | 17.4 |
| 17.5 יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 75 מ"ר מהשטח הפתוח לשמים של המגרש. יש להציג חישוב בתוכנית הפיתוח לעת היתר הבניה. | 17.5 |
| 17.6 יש לוודא שלפחות מחצית מהעצים יהיו רחבי נוף ובעלי עלווה צפופה. | 17.6 |
| 17.7 יש להימנע משילוב מיני צמחים הידועים כאלרגניים או בעלי מאפיינים קוצניים. לא ייעשה שימוש בצמחים ממשפחת הדקליים לסוגיהם. | 17.7 |
| 17.8 עצים קיימים במגרש וראויים לשימור, ישולבו בתכנון ככל האפשר ובמיוחד בחזית המגרש אל הרחוב. | 17.8 |
| 17.9 לכל תכנית צמחייה תוגש תוכנית השקיה תואמת, אשר תועבר לאישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה כתנאי לאישור התכנון והביצוע. | 17.9 |

מדיניות