

הנחיות כלליות לבינוי ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1.1 להוראות תכנית ג/19257

1. כללי:

1.1. קובץ הנחיות זה הינו מסמך משלים לתשריטי תוכנית הבינוי ולרשימת פרטי פיתוח, בהתאם לנדרש בסעיף 6.1.1 בהוראות תוכנית ג/19257. הנחיות אלה אושרו בישיבות הועדה המקומית מיום 19/7/2016 ומיום 22/11/2016.

2. מפלסי כניסה:

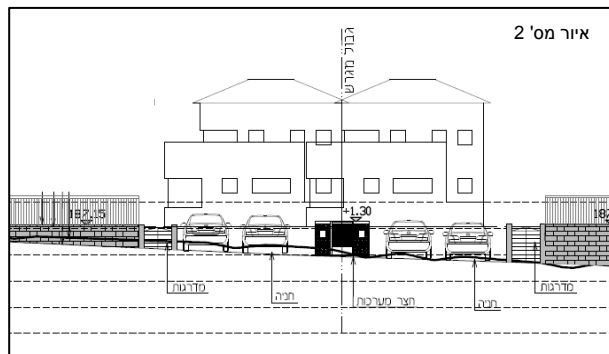
2.1. מגורים א': מפלס 0.00 של הכניסה הקובעת מחייב ולא יינתנו הקלות. מיקום הכניסה לחנייה, מיקום חצר השירות וגובה קירות מחייבים, בהתאם לתוכנית הבינוי ולרשימת פרטי הפיתוח.

2.2. מגורים ב' + ג': מפלס 0.00 של הכניסה הקובעת מחייב ולא יינתנו הקלות. מיקום הכניסה לחנייה, מיקום חצר השירות וגובה קירות מחייבים, בהתאם לתוכנית הבינוי ורשימת פרטי הפיתוח. ככל שתוגש ותאושר בועדה המקומית תוכנית בינוי למגרש בשלמותו, ניתן יהיה לבחון שינוי במפלס 0.00 ושינוי מפלס פני גובה גדרות בתנאי השתלבות עם המגרשים הגובלים. שינוי מיקום חצר שירות ושינוי מיקום הכניסה לחניות יישקלו רק בתנאים הבאים: לא ייפגע המרחב הציבורי בחזית הרחוב או בשטח הציבורי הגובל במגרש; לא יופחתו מספר מקומות החנייה הציבורית; לא ייפגעו נטיעות עצים; לא ישונו מיקומי עמודי תאורה וכל תשתית ציבורית מאושרת בהתאם לנספח הבינוי. יש לקבל אישור ממשד הבינוי והשיכון ומגורמי התכנון והתשתית של התוכנית.

3. הנחיות לבניין דו-משפחתי (איור מס' 2):

3.1. מבנה דו-משפחתי יהיה בהיתר אחד לשתי יחידות הדיור במגרש. טופס אכלוס (טופס 4) ותעודת גמר יינתנו על היתר בשלמותו.

3.2. היתר הבנייה יוגש על ידי עורך בקשה אחד.



4. גובה המבנים:

4.1. גובה הבניין מתייחס לשני מפלסים: (1) רום הגג הרעפים; (2) מפלס פני המעקה הבנוי בחזיתות המבנה בחלק השטוח של הגג. כל הגבהים ימדדו ממפלס +0.00 בהתאם לתוכנית הבינוי.

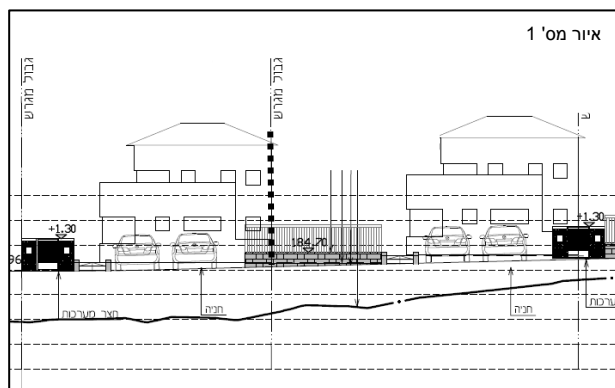
4.2. במבנה בו תהיה יציאה למרפסת גג בקומה החלקית. השלמת הגובה התקני למעקה תהיה ממעקה קל.

4.3. מגורים א'+ב':

- 4.3.1. בניינים בני שתי קומות – עד 9.0 מ' רום גג רעפים. מפלס פני מעקה בנוי עד 8 מ'
- 4.3.2. בניינים בני שתי קומות בתוספת קומה חלקית – עד 12.0 מ' רום גג רעפים
- 4.4. מגורים ג':
- 4.4.1. בניינים בני שלוש קומות – עד 13.0 מ' רום גג רעפים. עד מפלס פני מעקה בנוי עד 11.0 מ'
- 4.4.2. בניינים בני שלוש קומות בתוספת קומה חלקית – עד 15.0 מ' רום גג רעפים
- 4.5. מפלסי גובה מסתורי המערכות (סעיף 7.2 להלן), ככל ונמצאים בחלק הפנימי של הגג ולא בחזיתות המבנה, לא נכללים בהגדרות הגובה בסעיף זה.
- 4.6. למען הסר ספק, לא תותר הקמתו של מסתור שירות מעל הקומה החלקית הנוספת (סעיף 7.2 להלן).

5. חומרי גמר לקירות חוץ של הבניינים:

- 5.1. יותר שימוש בחומרי הגמר הבאים: אבן, זכוכית, אלומיניום, עץ, טיח מגוון
- 5.2. טיח מגוון מותר על פי סקלת צבעים בגוונים בהירים (כגון: לבן, אפור, בז', תכלת, ירקרק וכד'). יותרו גוונים ש"ע מניפת הצבעים "נדיר": שני הצבעים הראשונים בכל סרגל, למעט סרגלים AC1-AC7. קיר בנוי אטום בקו בניין אפס חייב בגמר טיח מגוון (מסומן בקו מקווקו באיור מס' 1)
- 5.3. חומרי הגמר והגוונים יצויינו בבקשה להיתר ע"ג החזיתות.



6. הנחיות לחזית חמישית (גגות):

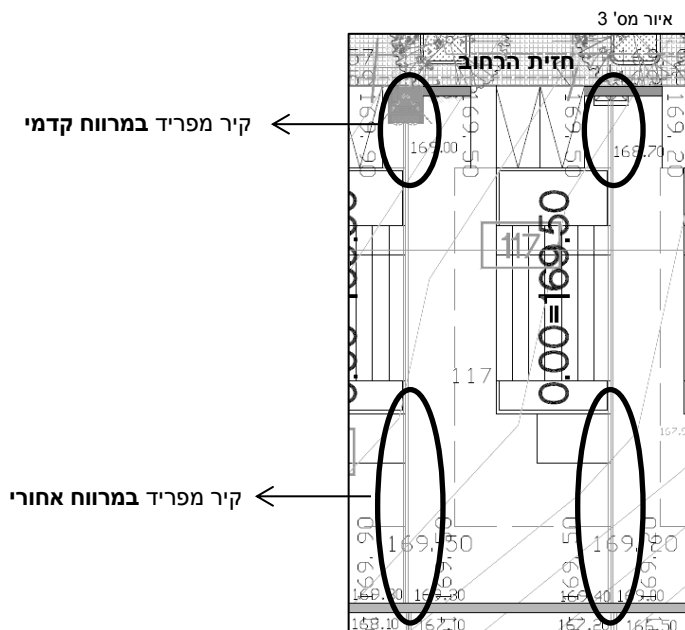
- 6.1. החלק השטוח בגג יטופל בריצוף או ש"ע כגון דק מעץ וכד', אגרגט או צבע לבן. הגגות יהיו נקיים ומטופלים.
- 6.2. קירוי גג הרעפים לא יפחת מ-50% משטח תכסית קרקע הבניין או 100% משטח הגג – הקטן מביניהם.
- 6.3. מתקנים טכניים יוסתרו בחצר מערכות או בתוך גג הרעפים (פירוט בסעיף 7).

7. מתקנים טכניים :

- 7.1. לא יותרו מתקנים טכניים ע"ג קירות הבניין (כגון: מנועי מזגנים, מתקני כביסה, צלחות לויין דודי מים, צנרת, תשתית, מים, תקשורת, חשמל, ביוב וכד'), אלא במגרעות/נישות מוסתרות או בתוך מסתור מערכות ע"ג הגג או בחלל גג הרעפים.
- 7.2. מתקנים טכניים יותקנו בתוך מסתור מערכות. מסתור המערכות יבנה מקיר בלוקים או בטון בחיפוי תואם לקירות המבנה ע"ג החלק השטוח של הגג. המסתור יעוצב כחלק מעיצוב המבנה וימוקם בחלקו הפנימי של הגג. גובה המסתור לא יפחת מ-1.5 מ' מפני הגג. לא תותר הקמתו של מסתור שירות מעל הקומה החלקית הנוספת.
- 7.3. במבנה בו כל הגג מחופה רעפים, כל המתקנים יוכנסו לחלל הגג למעט קולטי שמש. לא יותרו דודי שמש ע"ג גגות רעפים.
- 7.4. מתקנים פוטו וולטאים (פנלים סולאריים) יותרו ע"ג שיפוע גג הרעפים בצמוד לרעפים ועפ"י שיפוע הגג. בגגות שטוחים לא תותר הגבהה מעבר לגובה פני מפלס מעקה בנוי.
- 7.5. הנחיות למתקני גז :
- 7.5.1. מגורים א'+ב'+ג': הקמת מתקני גז תהיה בחצר שירות בהתאם לחוברת הפרטים. במקומות בהם קיימת אי התאמה, מיקום מתקני הגז ייקבע בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- 7.5.2. מגורים ג': תותר הקמת צובר גז לשירות המבנה. רישוי הצובר בהתאם לתקנות. מיקום הצובר בתאום עם מהנדס העיר עפ"י תוכנית הבינוי.

8. קירות מפרידים בין מגרשים :

- 8.1. הקירות הבנויים כלפי חזית הרחוב וכלפי שטחים ציבוריים וכן כלפי מגרשים גובלים בחזיתות האחוריות ייבנו עפ"י הפרטים בחוברת "רשימת פרטי פיתוח"
- 8.2. קירות בין מגרשים גובלים, באותו רחוב, ייבנו בהתאם להנחיות הבאות :



8.2.1. בקיר המפריד במרווח הקדמי ובמרווח האחורי (מסומנים באיור מס' 3), יותרו קירות תומכים בגמר טיח מגוון בגוון הבית.

8.2.2. הקיר ייבנה מבטון בהתאם להנחיות מהנדס המבנה.

8.2.3. גובה קיר בנוי לא יעלה על 2.0 מ' מפני הקרקע הנמוכה כפי שקבועה בתוכניות הבינוי והפיתוח, ולא יותר גבוה מ-0.5 מ' מפני הקרקע הגבוהה, הנמוך מביניהן. תותר בנייה של מעקה קל, כדוגמת המעקות הקלים במגרש עפ"י חוברת הפרטים, על מנת לאפשר גובה בטיחותי על פי תקן במגרש.

8.2.4. אחריות לבנייה: קירות תמך בין המגרשים ייבנו ע"י הבונה במגרש הגבוה וייכלל כחלק מהיתר הבנייה.

8.2.5. בהיתר הבניה תוצג פריסת הקירות בין המגרשים וכן חתכים הכוללים את המגרשים הגובלים תוך הצגת פני הקרקע המתוכננת בהתאם למפלסי הבינוי.

9. מחסנים דירתיים:

9.1. לכל דירה צמודת קרקע תהיה חובת הקמת מחסן דירתי כחלק מהבקשה להיתר לבניין כולו.

9.2. מחסן דירתי יוגש כחלק מהבקשה להיתר בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית ובצמוד לבניין, כחלק מעיצובו.

9.3. שטח המחסן לא יעלה על 7.0 מ"ר.

9.4. הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד.