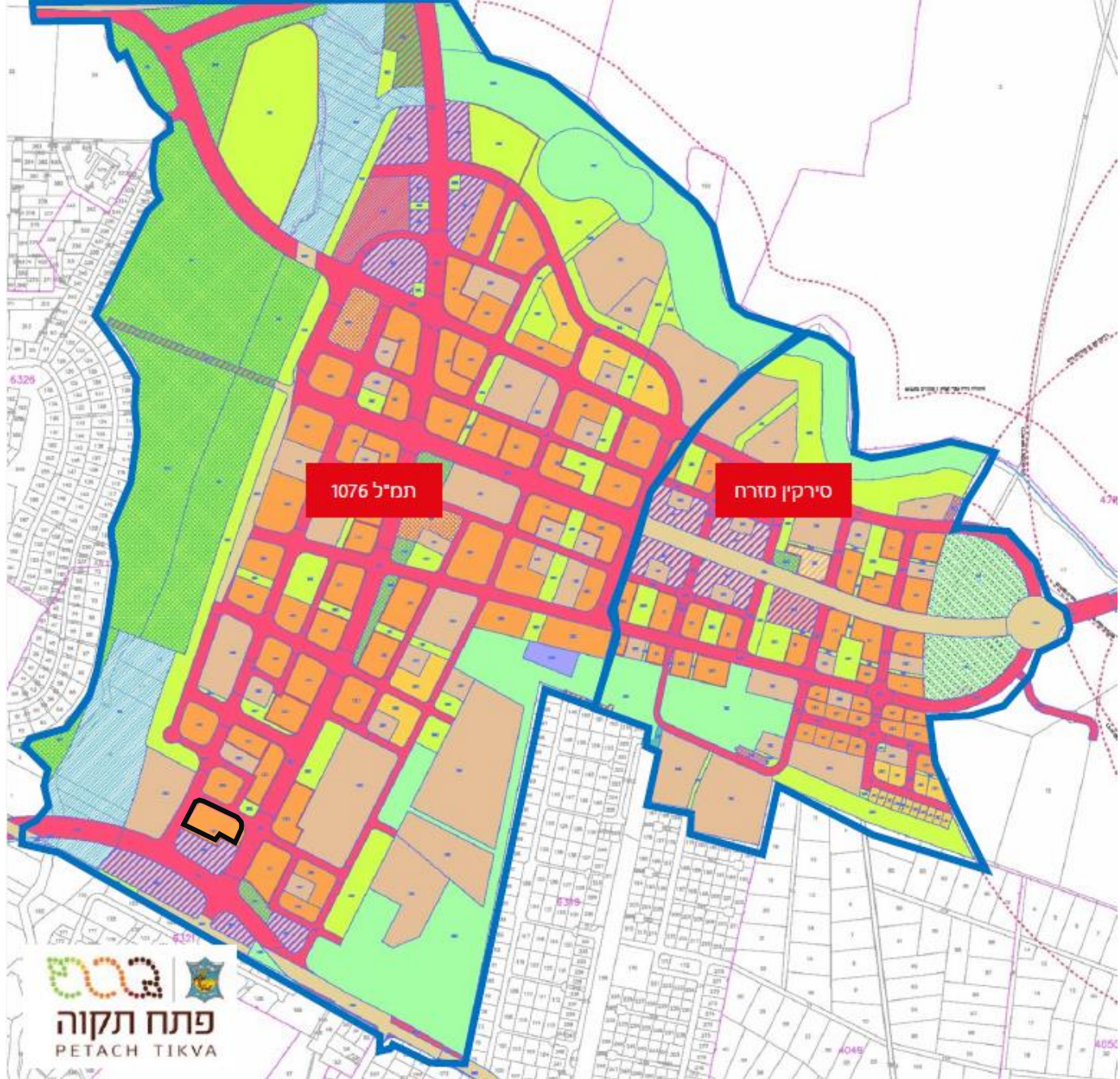


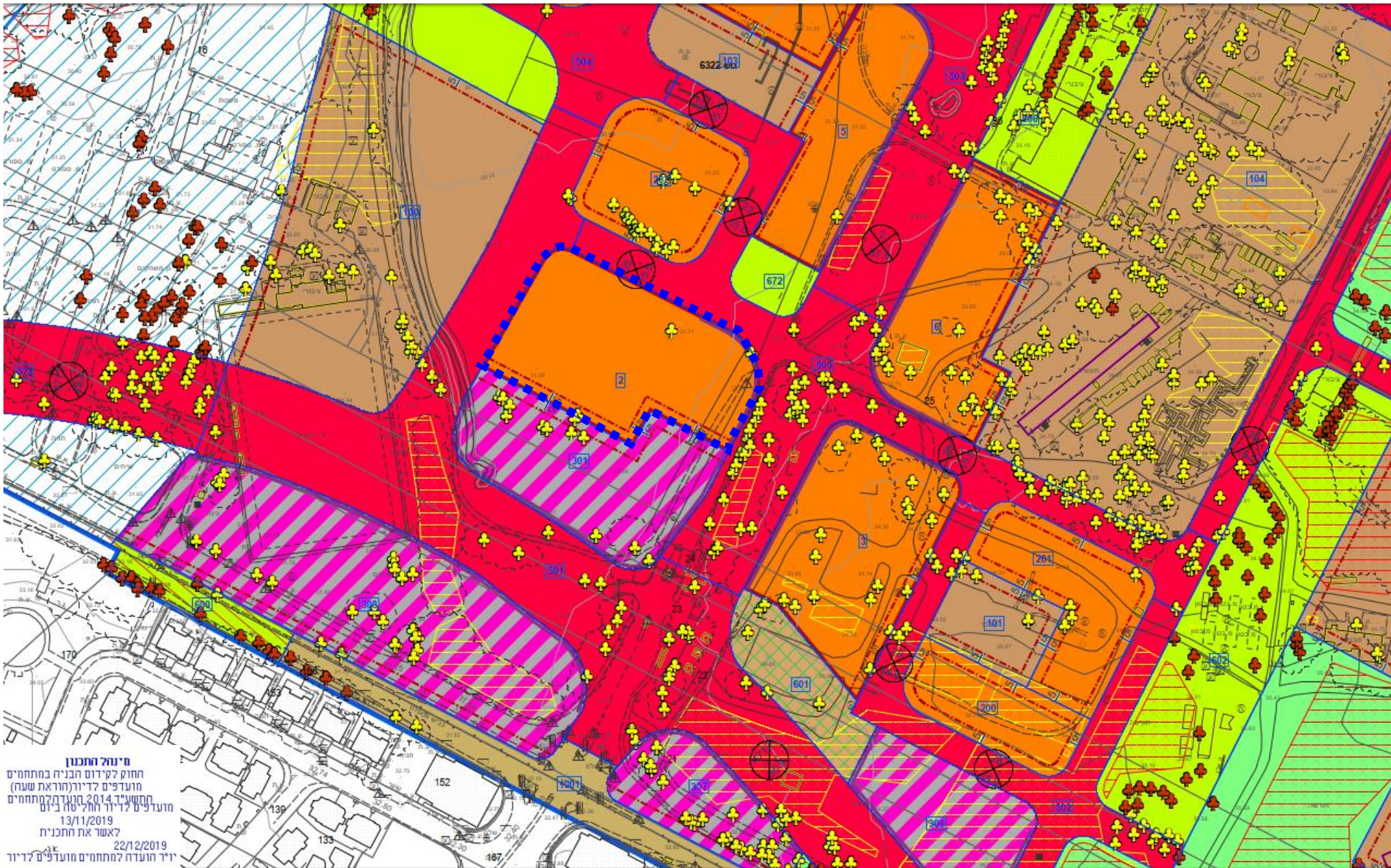
מגרש 2, תמל/1076

חובע סירקין, פתח תקווה

אלקטרה השקעות
CONSIDER IT DONE







חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014
תכנית מועדפת לדיור

ח'ס' תמל/1076

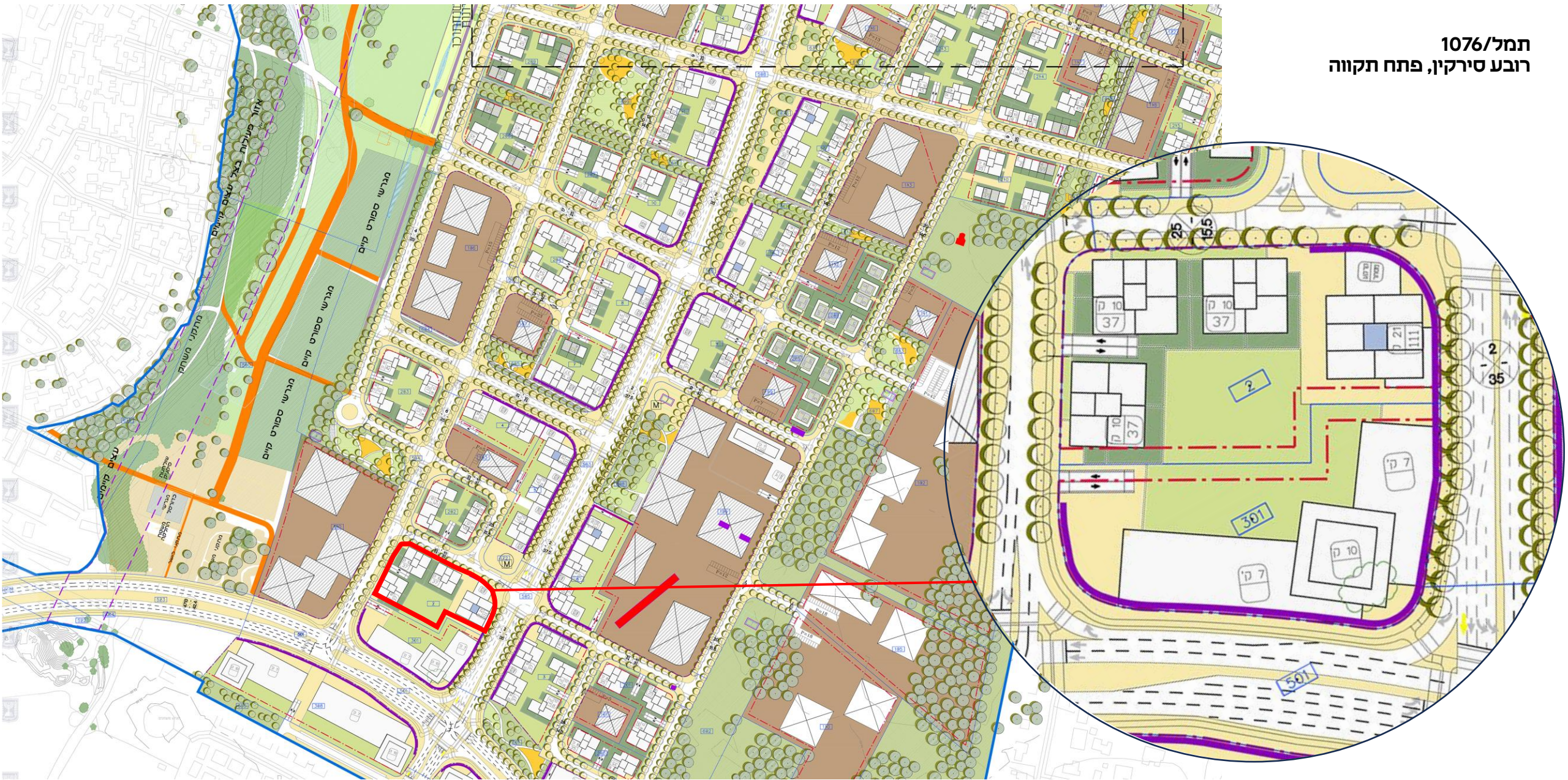
רובע סירקין, פתח תקוה

תשריט מצב מוצע גיליון 4 מתוך 6

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון, חבל מודיעין, פתח תקוה, ראש העין
רשות מקומית	דרום השרון
ישוב	
תכנית בסמכות איחוד וחלוקה	ארצית לא אימוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמטובה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	30
מועד הפקה	09/12/2020
	14:52

- | | | | |
|--|---------------------|--|---------------------------|
| | מסחר ותעסוקה | | מגורים ג |
| | חורשה לעקירה | | מגורים ד |
| | חורשה לשימור | | תעסוקה |
| | תחום השפעה | | מתקנים הנדסיים |
| | הנחיות מיוחדות ב | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | הנחיות מיוחדות | | שטחים פתוחים |
| | דרך/מסילה לביטול | | שטח ציבורי פתוח |
| | מבנה להתעסקה/שיחזור | | פארק/גן ציבורי |
| | מבנה לשימור | | כנר עירונית |
| | מדות | | דרך מאושרת |
| | ציר נחל | | דרך מוצעת |
| | להרסה | | דרך ולא טיפול נופי |
| | חזית מסחרית | | עוד עפ" תכנית מאושרת אחרת |
| | קיבולן | | עלועצים לשימור |
| | עלועצים להעסקה | | עלועצים לעקירה |

מינהל התכנון
 החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד-2014 הועדף להתחמים מועדפים לדיור חלק מס' ב' מס' 13/11/2019 לאשר את התכנית 22/12/2019 וי"ד הועדה למתחמים מועדפים לדיור







עיקרי הבינוי:

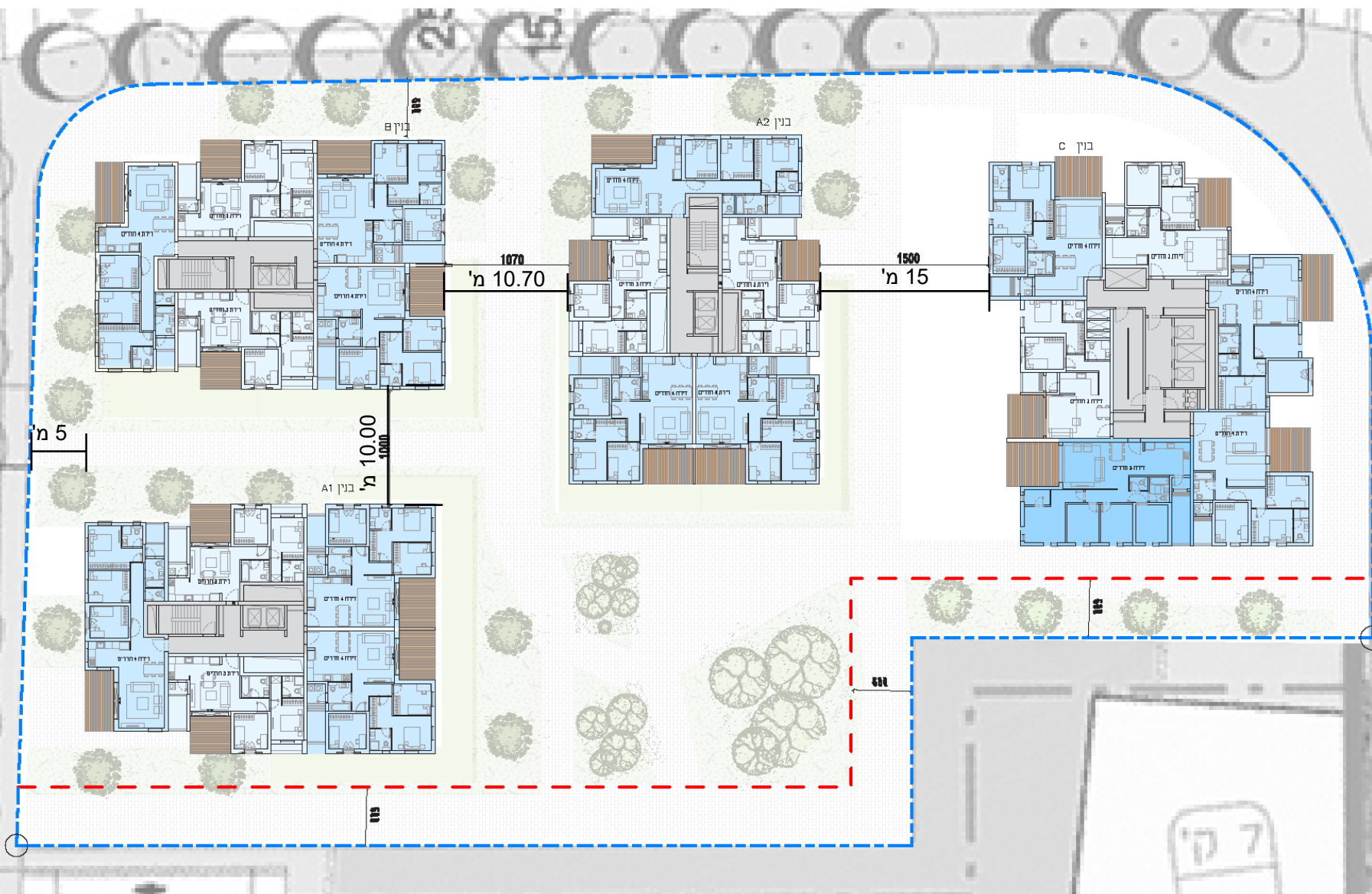
שטח המגרש: 6.9 דונם

סה"כ יח"ד: 222

- 3 מבנים מרקמיים בני 10 קומות
- מגדל בן 20 קומות מעל קומה מסחרית. שטח מסחר של כ 480 מ"ר
- אשכול של 3 מעונות יום בשתי קומות - 550 מ"ר.
- חצר פנימית מגוננת לרווחת הציבור



- דירת יזם 3 חדרים ●
- דירת יזם 4 חדרים ●
- דירת יזם 5 חדרים ●
- גרעין ●





6.4	הוראות בינוי
	<p>ג. השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, ישמר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחלחול והחדרת מי נגר ויפוח כרצועת גיטון ונטיעות כמפורט בסעיף י'. סעיף זה לא חל על חזיתות מסחריות.</p> <p>ד. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במידה ומגרש גובל בשני רחובות או יותר מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים במגרש. במסגרת תכנית פיתוח לבלוק עירוני ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. אזורי הכניסה לבניינים יתוכנו באופן המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.</p> <p>ו. יותרו מרפסות מקורות וקונוליות (זיזיות) בתחום קווי הבניין הקבועים בנספח הבינוי והפיתוח. בתאי שטח בהם מותרת בניה בקו בניין 0, יותרו מרפסות החורגות לתחום זכות הדרך הגובלת, בהיקף שלא יעלה על 1.5 מ' ובהתאם לטבלת זכויות בניה בטבלה 5.</p> <p>ז. גדר דירת גן תהיה עד גובה 1.8.</p> <p>ח. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהא כמפורט:</p> <p>המרחק המינימלי בין בניינים בני 10 קומות ופחות יהיה 8 מ'. יותר צמצום המרווח באופן נקודתי בין פינות מבנים ובלבד שהמרווח לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>המרחק המינימלי בין בניינים בני 11 עד 15 קומות יהיה 12 מ'.</p> <p>המרחק המינימלי בין שני בניינים בני 16 קומות ויותר (כל אחד) יהיה 18 מ'.</p> <p>המרחק המינימלי לא חל על קומת המסד.</p> <p>ט. פתיחת פתחים בחזיתות הבניינים:</p> <p>לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליחיד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.</p> <p>י. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גיטון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גיטון לאורך הרחובות אליהם פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>1. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>2. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגיטון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 5 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 3 מ" מרוחב החזית. עומק הרצועה לא יפחת מ 120 ס"מ.</p>

א. הנחיות כלליות

1. הנחיות בינוי כלליות

1.4. מרחק בין בניינים

א. מרחק מינימלי בין בניינים -

סוג	מרחק
בניינים עד 10 ק'	6-8 מ'
בניינים 11-15 ק'	12 מ'
בניינים מעל 16 ק'	18 מ'

4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הבלוק העירוני:</p> <p>1. כל ההוראות המפורטות בייעוד מגורים ג'.</p> <p>2. שימוש למגורים בקומות הקרקע יותר רק במבנים שגובהם עד 10 קומות ורק בעורף המגרשי</p> <p>3. בקומות הקרקע בחזית לרחובות הראשיים (רח' מסי' 1 ו-2), יותרו שימושים של מסחר, תעסוק ושימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.3.1 (ג). ניתן לשלב שימושים ציבוריים בקומות הקרקע בהיקף שלא יעלה על 20% משטח קומת הקרקע בבלוק העירוני.</p> <p>4. קומות המגורים יסוגו ב- 3 מ' לפחות מקו הבניין.</p>

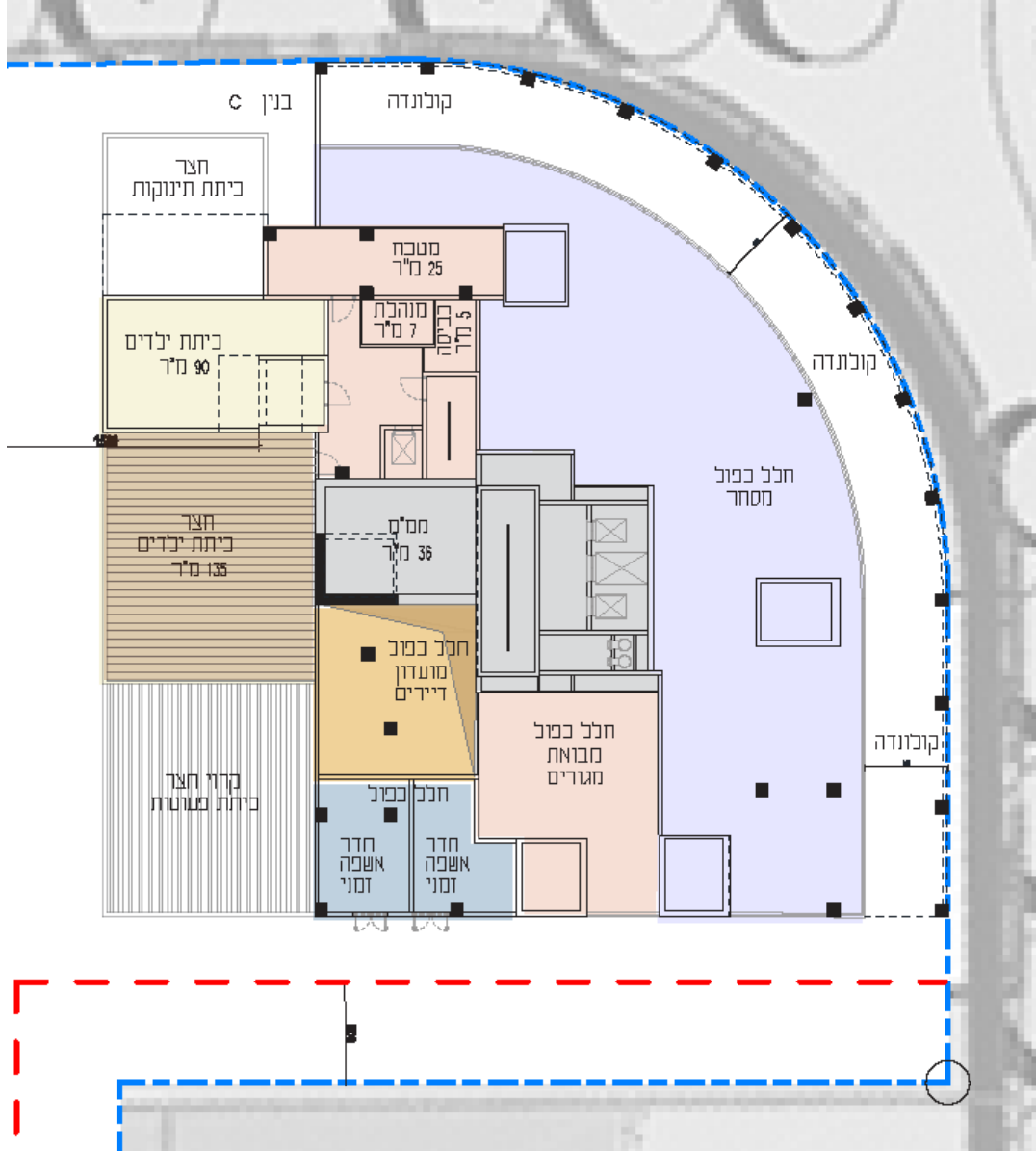




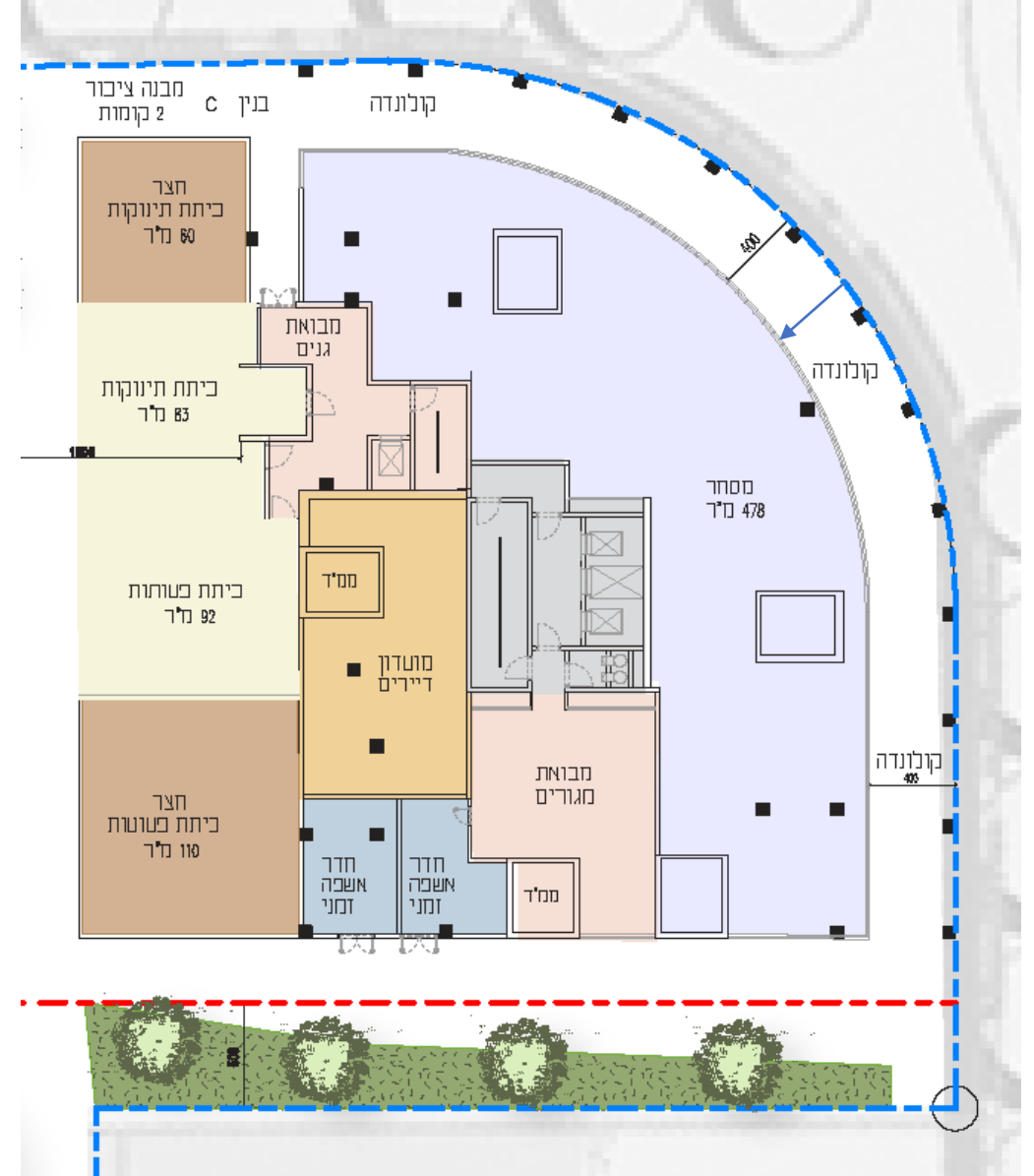
- מסחר
- מבואה
- מועדון דיירים
- חדר אשפה זמני
- כיתות
- דירת יזם 4 חדרים
- דירת יזם 5 חדרים
- גרעין
- חצר פרטית







תוכנית קומת גלריה



תוכנית קומת קרקע





ד. שטחי ציבור מבונים

2. שימושים

- א. יתרו שימושים ציבוריים עבר -
- צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, משרדי עירייה.
 - שירותים עירוניים, מקלטים ציבוריים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תשתית ותפעול ובתנאי שלא יגרמו מטרדים סביבתיים למבני המגורים.
- ב. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה. לשטחים אלה ניתן מענה בהתאם להנחיות הסביבתיות במסגרת היתר הבניה.

3. מיקום וכניסות

- א. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שנקבע בתכנית בינוי ופיתוח 1:500 במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.
- ב. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה.

4. הנחיות בינוי

4.1 כללי

- א. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים.
- ב. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.
- ג. גמר חזיתות השטחים הציבוריים יהיו מחומר זהה ליתר חזיתות המבנה.
- ד. השטחים הציבוריים יהיו בעלי חזית אחת לפחות.
- ה. אחוז הפתחים לא יפחת מ-10 מ"ר

- ו. גמר הפנים בשטחים הבנויים יהיה ברמת מעטפת ויכלול רצפה, תקרה, עמודים וקירות מטוחים, חיבורי מערכות ותשתיות נדרשים בכל קומה, וכלל הנדרש בהתאם להנחיות מה"ע.

4.2 מעונות יום

- א. שטחי מעונות יום ימוקמו בקומת הקרקע בהפרדה משימושי המגורים והמסחר.
- ב. ניתן לשלב מעונות יום בקומה מעל קומת הקרקע ככל וינתנו פתרונות לשטחי חצר נדרשים ע"פ הנחיות לתכנון מעונות יום ובאישור מה"ע.
- ב. יש למקם את שטחי הציבור בחזית לשבילים או זיקות הנאה ובסמוך לשטחים ביעוד ציבורי וחלק מרשת המגרש הפנימית (ראה פרק 3.3)

4.3 שימושים ציבוריים עירוניים חברתיים וקהילתיים

- א. מיקום שטחי הציבור יהיה בחזית לרחוב, ככל הניתן.
- ב. במידה וחזיתות המסחריות לא מאפשרות מיקום שטחי הציבור בחזית לרחוב. יש למקם את שטחי הציבור בחזית לשבילים או זיקות הנאה ובסמוך לשטחים ביעוד ציבורי וחלק מרשת המגרש הפנימית (ראה פרק 3.3)
- ג. שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע, ככל הניתן. שטחי ציבור בקומה 1 יותרו כחלק מאגף נפרד כחלק מהבינוי עם חדר מדרגות ומעליות נפרד.
- ו. שטחים סחירים מותרים כחלק משטחי הציבור (לפי סעיף 5.2) לא יופנו לחצר המשותפת של מגרשי המגורים

5. חניה

- א. לשטחים הציבוריים יצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי (לפי פרק הנחיות כלליות סעיף 3) בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות לאופניים ולאופנועים.
- ב. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.
- ג. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יותכנו ברחוב או בסמוך לשביל גישה המוביל לכניסה.

6. מערכות ותשתיות

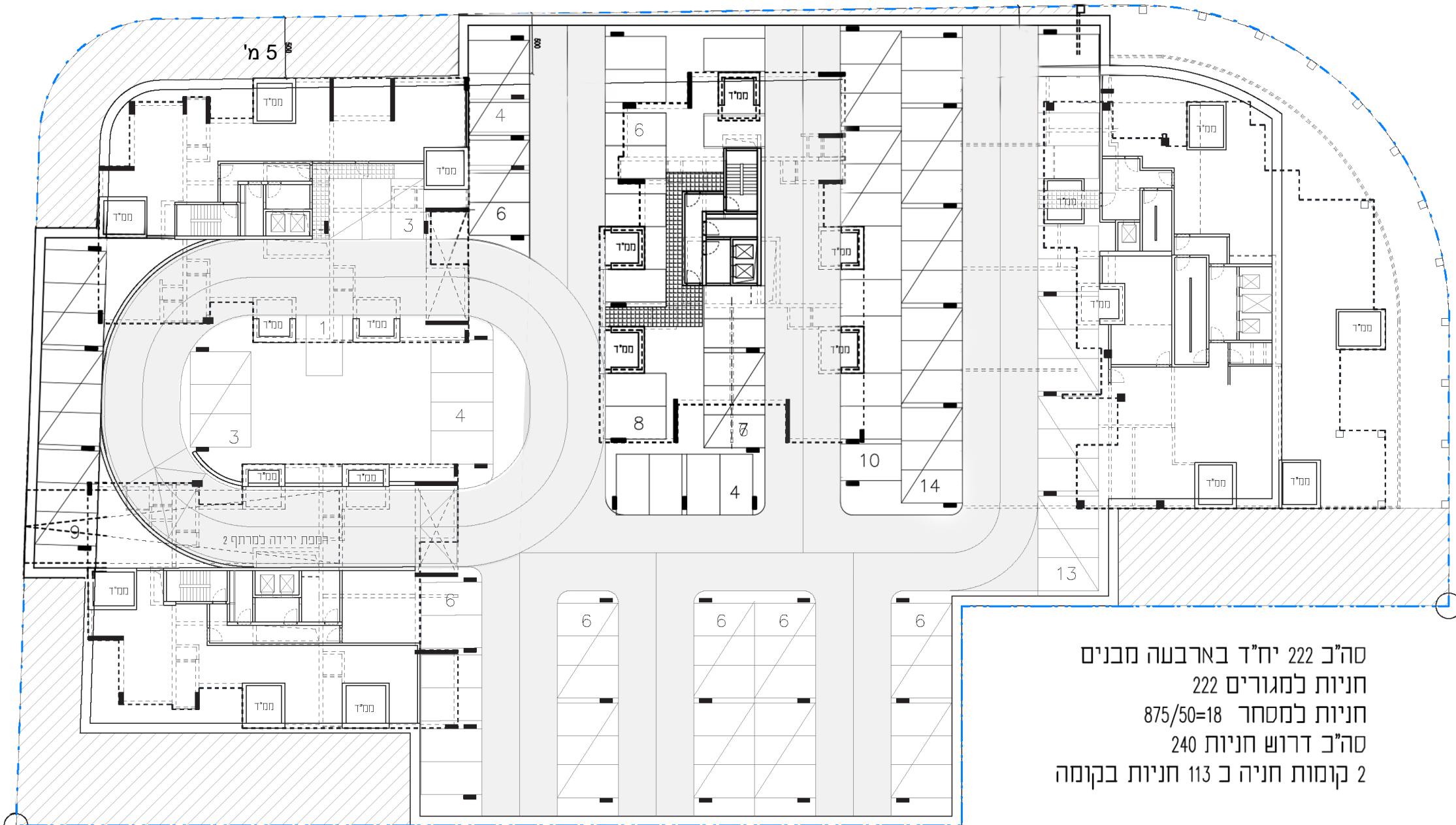
- א. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של יתר השימושים בבניין. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.



טשרניחובסקי 6, תל אביב (שוק בצלאל, ישר אדריכלים)

ינדי TLV, תל אביב (השוק הסיטונאי)





סה"כ 222 יח"ד בארבעה חבנים
 222 חניות למגורים
 חניות למסחר 875/50=18
 סה"כ דרוש חניות 240
 2 קומות חניה כ 113 חניות בקומה



מבט מכיוון מזרח

21 KIKA BRAZ ARCHITECTS & URBAN PLANNERS



מגדל - מבט מכיוון דרום מזרח - חיפוי בשיטת ברנוביץ



מבנים 3 B										ק' מסד +9 ק' מגורים					קומה				
תכנית+מרפסות	תכנית	גרעין	מרפסות	פלדלת															
240	240	60	0	180															10
380	380	60	0	320															9
571	505	60	66	445	14	105	12	70	14	100	12	70	14	100	12	70	14	100	8
571	505	60	66	445	14	105	12	70	14	100	12	70	14	100	12	70	14	100	7
571	505	60	66	445	14	105	12	70	14	100	12	70	14	100	12	70	14	100	6
571	505	60	66	445	14	105	12	70	14	100	12	70	14	100	12	70	14	100	5
571	505	60	66	445	14	105	12	70	14	100	12	70	14	100	12	70	14	100	4
571	505	60	66	445	14	105	12	70	14	100	12	70	14	100	12	70	14	100	3
571	505	60	66	445	14	105	12	70	14	100	12	70	14	100	12	70	14	100	2
341	341	61	0	280	מועדון דיירים					140	140								1
4958	4496	601	462	3895															סה"כ
14874	13488	1803	1386	11685															סה"כ ל3 מבנים

יח"ד	120	יח"ד	40
קטנות	42	ממוצע	97.4
ל3 מבנים		קטנות	14
		אחוז קטנות	35.0%
		למבנה	

מגדל A										ק' מסד +20 ק' מגורים					קומה					
תכנית+מרפסות	תכנית	גרעין	מרפסות	פלדלת																
480	480	100	0	380																
744	640	100	104	540																21
744	640	100	104	540																20
744	640	100	104	540																19
744	640	100	104	540																18
744	640	100	104	540																17
744	640	100	104	540																16
744	640	100	104	540																15
744	640	100	104	540																14
719	635	100	84	535	18	80	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				13
739	655	100	84	555	18	100	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				12
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				11
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				10
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				9
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				8
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				7
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				6
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				5
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				4
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				3
754	670	100	84	570	18	115	12	80	14	100	14	100	12	75	14	100				3
761	695	100	66	595																2
																				1
					מועדון דיירים					מסחר ותעסוקה										
14693	12975	2000	1718	10975																סה"כ

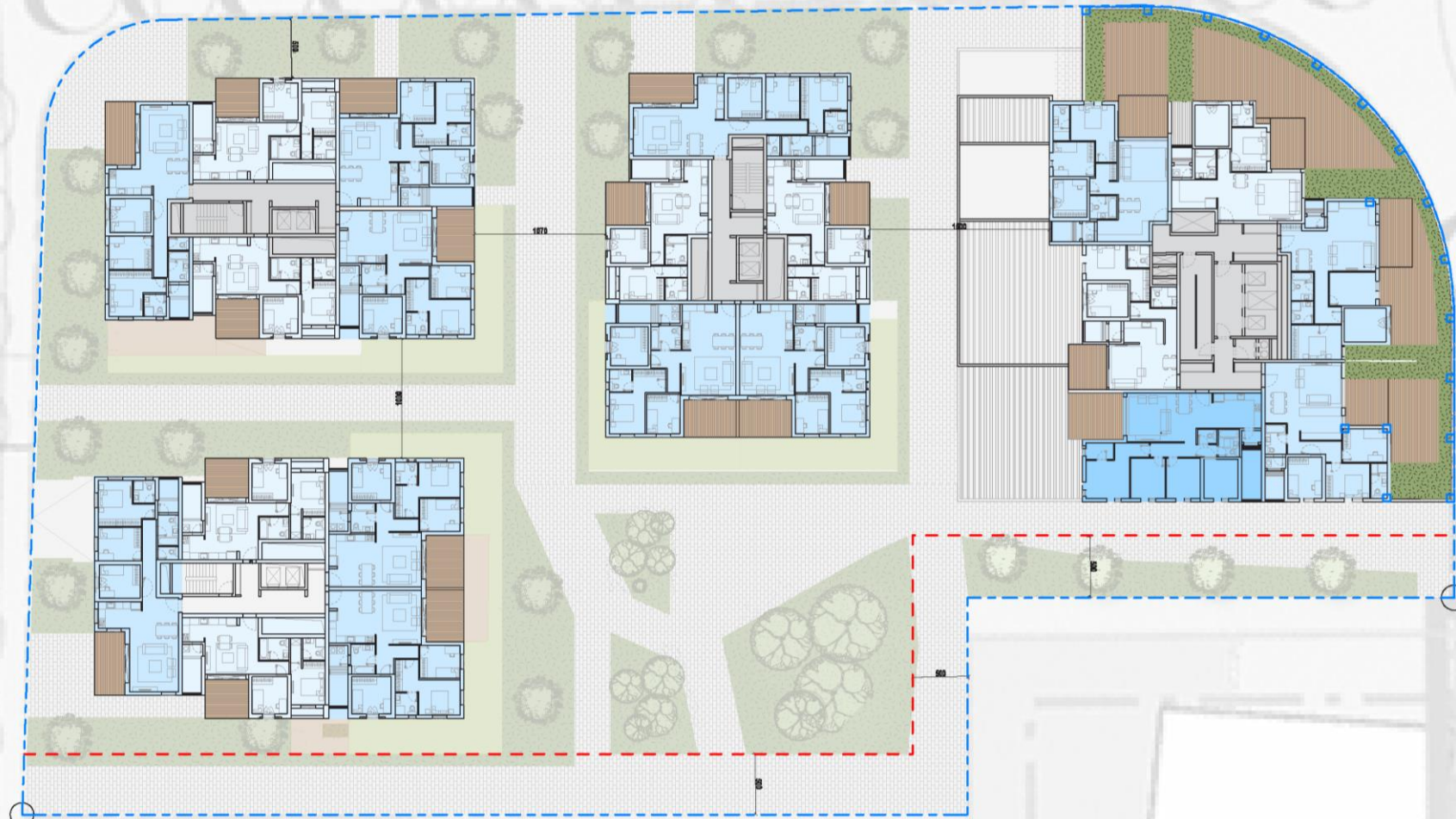
יח"ד	102
ממוצע	107.6
קטנות	25
אחוז קטנות	24.5%

תמהיל סה"כ					
סוג	שטח	% נדרש	נדרש	מוצע	% מוצע
3 חדרים	עד 80	30%	66.6	67	30.2%
4 חדרים	עד 110	45%	99.9	100	45.0%
5 גדולה	מעל 110	25%	55.5	55	24.8%
סה"כ		100%	222	222	100%

הוראות בינוי

א. תמהיל יח"ד בכל מגרש באזורי המגורים לסוגיהם (להוציא דיור מוגן) יהיה כדלהלן: 30% דירות עד 80 מ"ר ("דירות קטנות"), 45% דירות בגודל עד 110 מ"ר ו 25% דירות גדולות ששטחן מעל 110 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד).

- דירת יזם 3 חדרים
- דירת יזם 4 חדרים
- דירת יזם 5 חדרים
- גרעין
- חצר פרטית



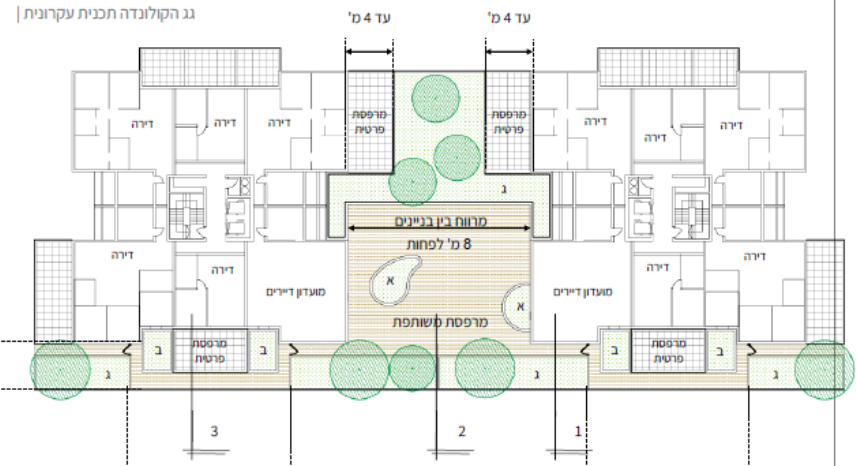
תוכנית קומה 1

6.3 הנחיות עיצוב ופיתוח חזית המבנה ואזורים משותפים בגג הקולונדה

גג הקולונדה מוגדר כאזור משותף. במפלס זה ימוקמו מועדוני הדיירים בהתאם להנחיות האדריכלות והתב"ע, ממועדונים אלו תיהיה גישה לדיירים אל שטחי המרפסת שבגג הקולונדה.

רחב הקולונדה הינו 4 מטרים. פיתוח הקולונדה מתחלק ל- 5 מרכיבים:

סדר	תיאור	טיפוס ערוגה
1	בחזית הרחוב לאורך החזית ימוקמו לסרוגין: א. אדניות בנויות בגובה כולל של 110 ס"מ, בערוגות אלו יתאפשר עומק בית גידול לניטעת עצים וג'ינז. ב. גידור קל עם מעקה בגובה 110 ס"מ, בהתאם לגידור של המרפסות בחזית המבנה. (ראה פרטים בפרק אדריכלות) כ. כלל במרחב שבין המבנים יש להתקין ערוגות בנויות בלבד. הפתרון של מעקה קל מאפשר ליצור גיוון בחזית וכן מאפשר מענה במצבים בהם לא ניתן לבצע את החצר הפרטית בחזית צידית, במקרים אלו יתאפשר לבצע חצר פרטית בשטחי גג הקולונדה בנסיגה מהחזית לכיוון הרחוב, במקרים אלו החצר הפרטית תוגבל בגדר בנויה ומעקה קל יותקן לפני החצר הפרטית.	ג'
2	הגישה אל המרפסת המשותפת בגג הקולונדה יהיה ממועדוני הדיירים שנמצאים במפלס זה. בתוך תחום המרפסת המשותפת יבוצע ריצוף חוץ או רצפת דק. בין המרפסת לחזיתות / מרפסות פרטיות יהיה חוץ מערוגה מוגבהת. בגובה של 110 ס"מ וברחב מינימלי של 2.8 מ' ישתלו בו עצים (ראה הנחיות לגיוון חצרות משותפות בפרק 6). בתוך תחום המרפסת המרוצפת ניתן להקים ערוגות נמוכות בגובה, ערוגות אלו יכולת לשמש גם עבור ישיבה על קירות הפיתוח.	א' + ג'
3	לאורך כל גג הקולונדה יש לשמור מעבר ריצוף לצורכי הגיוון והתחזוקה של הערוגות בכל חזית המבנה. רחב המעבר יהיו 1 מ'. נדרש להתקין קו לחיים בכל מקום שבו נדרשת תחזוקה וג'ינז.	
4	המרפסות הפרטיות במפלס זה יופנו לעבר חזיתות אחוריות ולא לכיוון הרחוב (ראה פירוט בסעיף 1 בטבלה זו). באזורים בהם מעבר התחזוקה סמוך למרפסת פרטית או חלונות ניתן לבצע חוץ מגונן בין מעבר התחזוקה לבין הנ"ל, החוץ יהיה בערוגה בנויה בגובה של 80 ס"מ.	ב'
5	במרפסות הפרטיות יהיה גידור בנוי בגובה של 1.2 מ' בתחומי המרפסת המשותפת או מעברי התחזוקה ניתן להקים גם גדר קלה, על מנת לייצר מראה חזית מיטב.	



56



ג. חזית מסחרית

1. קומת הקרקע המסחרית

א. קומת הקרקע המסחרית תיבנה לאורך קולונדה מסחרית במפלס המדרכה הצמודה לחזית הרחוב ללא מכשול אל גדר בין חזית הבניין והמדרכה.

ב. קומת הקרקע תתוכנן על פי העקרונות הבאים עבור השטחים המסחריים והקולונדה –

1.1 קומה מסחרית וגלריה (ראה איור מס' 19)

- גובה קומת מסחר לא יפחת מ 5 מ'
- חותר קומת גלריה גובה קומה כפולה לא יפחת מ 6.2 מ' ולא יעלה על 7.3 מ'
- חזית הקומה המסחרית יהיה שקוף לא פחות מ -80% מאורך החזית הפונה אל הרחוב.
- ד. אורך חזית חנות עד 10 מ'

1.2 עיצוב הקולונדה

- הקולונדה לאורך החזית המסחרית תיבנה בקו בניין 0
- רוחב המעבר המינימלי נטו תחת הקולונדה יהיה 6 מ' ברוטו.
- שטח הקולונדה ירוצף כהמשך המדרכה ותאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת.
- חזית הקולונדה תכלול עמודים במרחק שלא יפחת מ- 4 מ' בין אמצע עמוד לאמצע עמוד.
- רוחב/ קוטר עמודים בחזית לא יעלה על 60 ס"מ
- חזית הקולונדה תכלול שילוט בין עמודי הקולונדה, גובה תחתית הקולונדה לא יפחת מ 4.5 מ'
- במצבים בהם הקולונדה מגשרת על הפרשי מפלסים ניתן שגובה חזית הקולונדה לא יפחת מ- 3.5 מ'.
- בשטח הקולונדה ניתן להעמיד ריהוט רחוב.
- ט. לא יותר התקנת מנועים, מערכות או פתחים בחזית הקולונדה.
- י. יותר שימוש בחלל הגלריה ובתקרה כפולה בקולונדה עבור העברת תשתיות.

1.3 שילוט (ראה איורים מס' 20-21)

- א. שילוט לשטחי המסחר ימוקם על קיר "סינר" מחופה בלוח מתכת בין עמודי הקולונדה.
- ב. יש לשלב את השילוט במישור החזית, לא יותרו בליטות של שילוט ממישור החזית.
- ג. שילוט חנויות באותו מבנה יהיה עקבי.
- ד. גובה לוח המתכת לא יעלה על 100 ס"מ, רוחב הלוח יקבע לפי המרחק בין עמודי הקולונדה.
- ה. לוח המתכת יהיה בטון RAL7015 slate grey

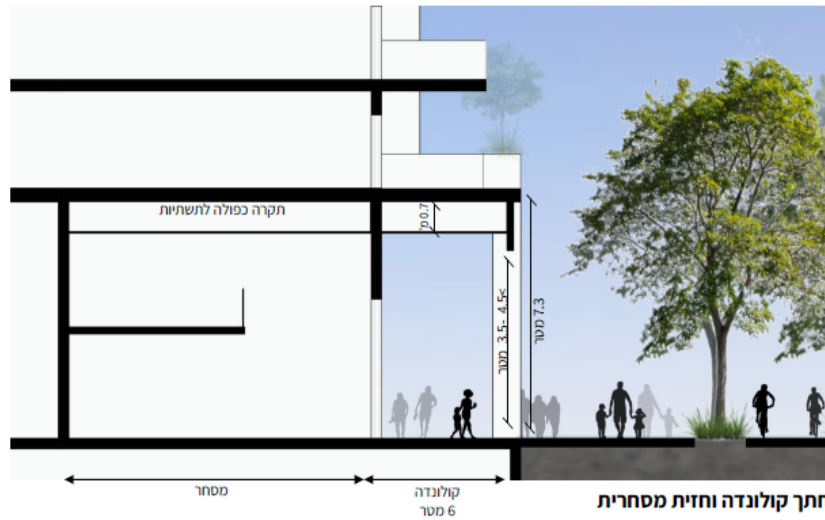
1.4 תאורה

- א. יש למקם את גופי התאורה בתוך מרחב הקולונדה.
- ב. יש להימנע מגופי תאורה ע"ג חזית המבנה.
- ג. יש להימנע מספוטים מחוץ לקולונדה אשר מכונים מעלה.
- ד. יש למקם גופי תאורה זהים בתוך הקולונדה, ככל הניתן.

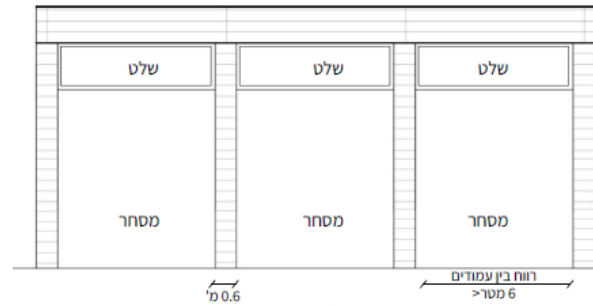
1.5 שטחים

- א. שטח הקולונדה לא ייחשב לעניין חישוב תכסית הבניין.
- ב. שטח חנויות לא יעלה על 80 מ"ר. שטח חנויות גדול מכך יהיה באישור מהנדס העיר כך שינתן מענה לשטחים התפעוליים הנדרשים.

איור 19.



איור 20.



איור 21.



מתוך הנחיות הבינוי

ה. מעטפת הבינוי

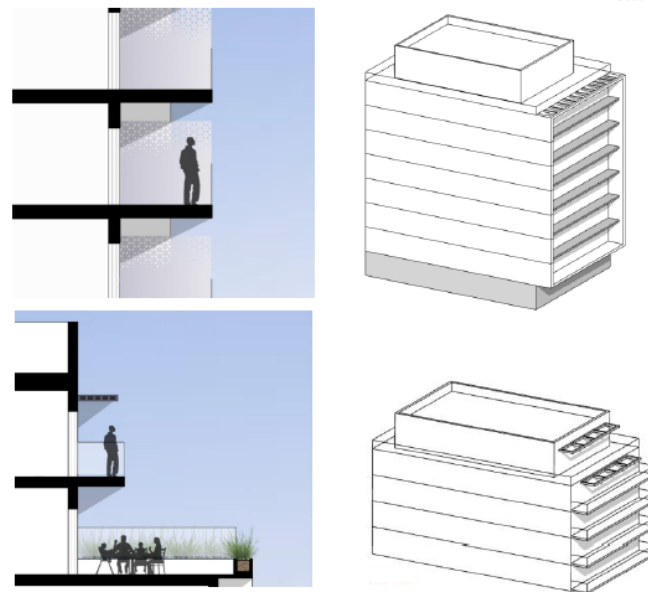
6. מצללות במרפסת ובגג

- א- במרפסות קונזוליות יש לתכנן מצללה מעל פתח היצאה למרפסת.
- ב- ככלל מועדפות מצללות מבונות (כחלק ממרפסת עליונות)
- ג- מצללות למרפסות גג ולדירות גן באותו בניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- ד- שטח המצללה לא יבוא במניין השטחים המותרים לבניה.
- ה- מצללה במרפסת גג תמוקם בצמוד לחזית הבינוי
- ו- פרגולות בקומות העליונות יתוכננו במנותק מסטרקטורה הבניין, ויהיו עשויות מחומרים קלים, למעט מקרים בהם הפרגולה מהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין ובאישור אדריכלית העיר
- ז- במרפסות גג יש לשאוף לתכנון פרגולות בנסה מינימלית של 1 מ' מקונטור המרפסת.
- ח- בדירות גן יש לשאוף לתכנון פרגולות בהבלטה מקסימלית של 2 מ' מקיר הבניין (ראה איור מס' 29)

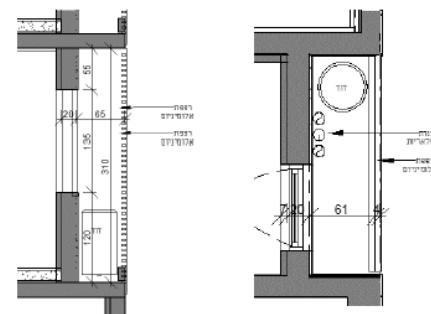
7. מסתורים

- א- בכל בקשה להיתר יתוכננו מסתורים עבור כביסה ומערכת דירתיות, כגון מעבים וזודי מים.
- ב- פרט המסתור יהיה אחיד בכל הבניין.
- ג- **לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, יוסדר פתרון בתחום המרפסת, מאחורי מעקה בני או בדרך אחרת, ובלבד שלא יוצמדו מסתורים או מתקנים לחזית הבניין הפונה לרחוב.**
- ד- יש לתכנן את המרווח בין רפפות המסתור כך שיתיר את המתקנים.
- ה- חלק המסתור המיועד לכביסה ייבנה בגובה של 1.05 מ' מעל פני הריצוף בקומה, וקצהו התחתון יגיע לכל היותר עד לקצה העליון של חלון הקומה שמתחת.
- ו- בחלקו הקדמי של המסתור יש לעשות שימוש בחומרים עמידים ובלתי מחלידים, והם ישולבו בעיצוב החזית ויהיו נגישים לתחזוקה. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC
- ז- בתחתית כל מסתור יש להתקין משטח מחומרים עמידים. יש לנקות את המשטח למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
- ח- מערכת מיזוג אוויר או טיהור אוויר תותקן במסתור בחזית צד או בחזית אחורית.
- ט- המסתור לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני.
- י- עומק מינימלי למסתור הכביסה (בתחום קווי הבניין) יהיה 75 ס"מ (נטו) ובסיסו נמוך ממישור רצפת הקומה (ראה איור מס' 30)

איור 29.
מצללות



איור 30.
פרט מסתור



מתוך מפרט מחיר מטרה

9 מרפסת שמש

9.1 מידות ותכנון

מרפסת שמש מוגדרת כחלק חיצוני לדירה ויחולו עליה ההוראות להלן:

- 9.1.1 רצפתה קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם.
- 9.1.2 לא יותר משלושה רבעים מהיקף רצפתה מוקפים קירות.
- 9.1.3 לאורך יתר שוליה ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בתי"י 1142
- 9.1.4 המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.
- 9.1.5 מידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו
- 9.1.6 גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור (הסלון).
- תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדיור. משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסות שמש עם גישה מחדרים אחרים ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.
- 9.1.7 לא תותר גישה יחידה למרפסת שמש ממרפסת שמש אחרת הנמצאת במפלס שונה.
- 9.1.8 במרפסת שמש לא יתוכנן מתקן תליית כביסה אלא אם כן ניתן לכך אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.
- 9.1.9 במרפסת שמש לא יתוכננו מתקנים טכניים כמתקני מיזוג אוויר, דוד שמש וכ"י.

ה. מעטפת הבינוי

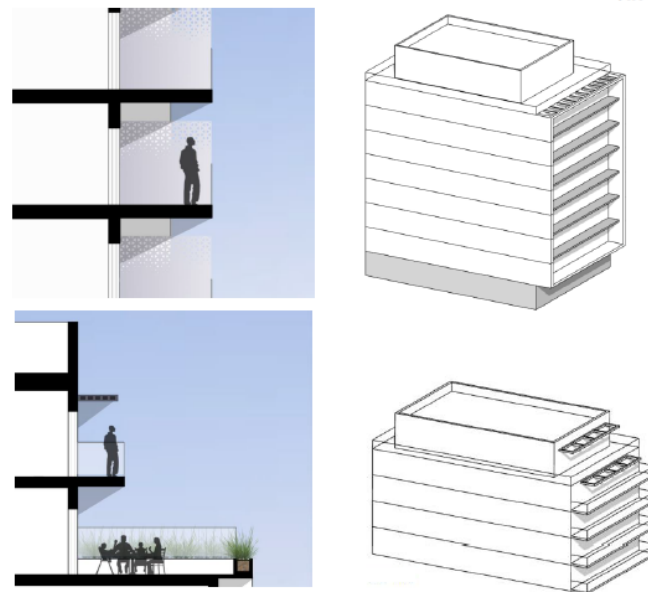
6. מצללות במרפסת ובגג

- א- במרפסות קונוליות יש לתכנן מצללה מעל פתח היצאה למרפסת.
- ב- ככלל מועדפות מצללות מבונות (כחלק ממרפסת עליונות)
- ג- מצללות למרפסת גג ולדירות גן באותו בניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- ד- שטח המצללה לא יבוא במניין השטחים המותרים לבניה.
- ה- מצללה במרפסת גג תמוקם בצמוד לחזית הבינוי
- ו- פרגולות בקומות העליונות יתוכננו במנותק מסטרקטורת הבניין, ויהיו עשויות מחומרים קלים, למעט מקרים בהם הפרגולה מהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין ובאישור אדריכלית העיר
- ז- במרפסות גג יש לשאוף לתכנון פרגולות בנסה מינימלית של 1 מ' מקונטור המרפסת.
- ח- בדירות גן יש לשאוף לתכנון פרגולות בהבלטה מקסימלית של 2 מ' מקיר הבניין (ראה איור מס' 29)

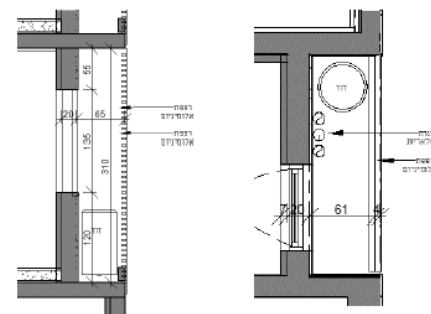
7. מסתורים

- א- בכל בקשה להיתר יתוכננו מסתורים עבור כביסה ומערכות דירתיות, כגון מעבים וזודי מים.
- ב- פרט המסתור יהיה אחיד בכל הבניין.
- ג- לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, יוסדר פתרון בתחום המרפסת, מאחורי מעקה בנין או בדרך אחרת, ובלבד שלא יוצמדו מסתורים או מתקנים לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ד- יש לתכנן את המרווח בין רפפות המסתור כך שיתיר את המתקנים.
- ה- חלק המסתור המיועד לכביסה ייבנה בגובה של 1.05 מ' מעל פני הריצוף בקומה, וקצהו התחתון יגיע לכל היותר עד לקצה העליון של חלון הקומה שמתחת.
- ו- בחלקו הקדמי של המסתור יש לעשות שימוש בחומרים עמידים ובלתי מחלידים, והם ישולבו בעיצוב החזית ויהיו נגישים לתחזוקה. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC
- ז- בתחתית כל מסתור יש להתקין משטח מחומרים עמידים. יש לנקות את המשטח למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
- ח- מערכת מיזוג אוויר או טיהור אוויר תותקן במסתור בחזית צד או בחזית אחורית.
- ט- המסתור לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני.
- י- עומק מינימלי למסתור הכביסה (בתחום קווי הבניין) יהיה 75 ס"מ (נטו) ובסיסו נמוך ממישור רצפת הקומה (ראה איור מס' 30)

איור 29.
מצללות



איור 30.
פרט מסתור



8.3 מסתור כביסה

8.3.1 מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ;

7

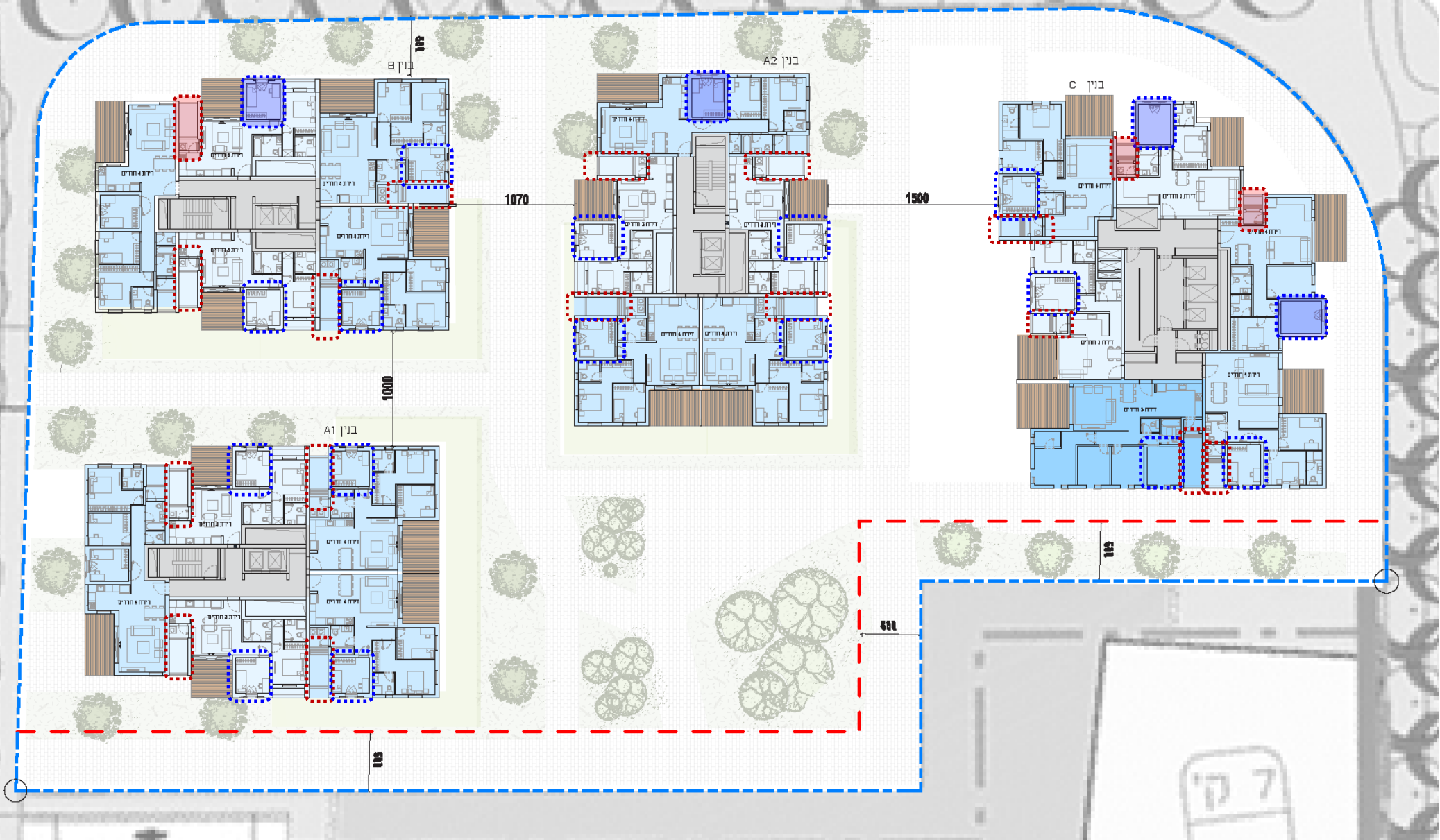
מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב


מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022


משרד
הבינוי
והשיכון

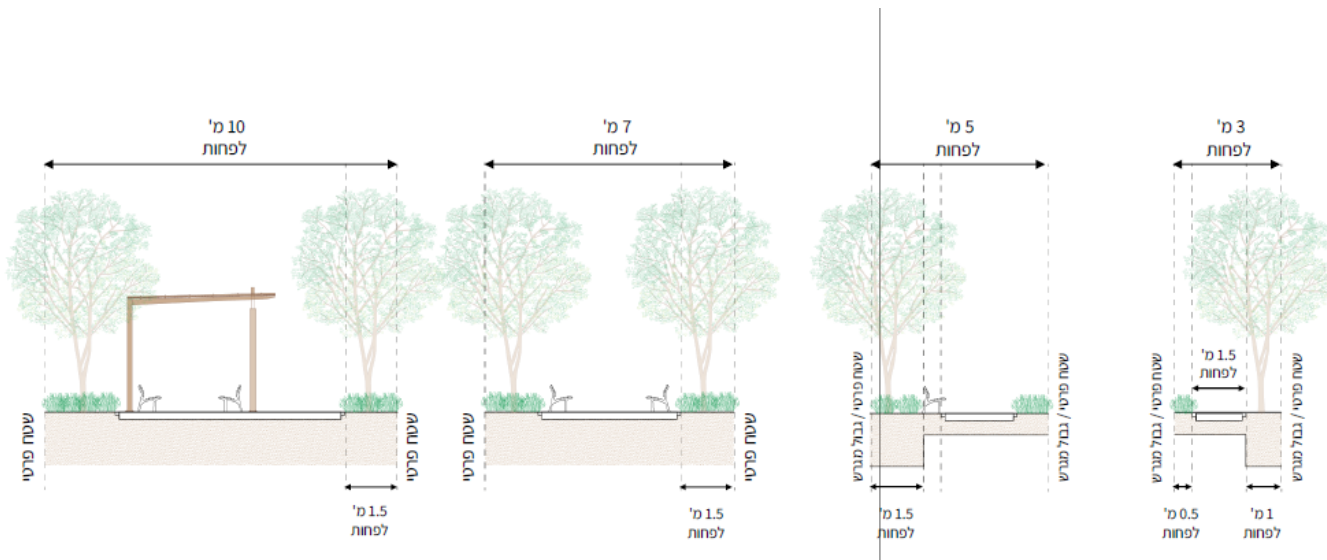


- 8.3.2 בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיות. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.
- 8.3.3 בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
 - א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ
 - ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות
 - ג. דרך גישה סבירה למעבים



ממ"ד 

מסתור כביסה 



בכל מגרש בו יש שטח פנוי בין השטחים המבונים והגינות הפרטיות השטח הפנוי ישמש עבור חצרות משותפות, יש לדאוג למעברים חופשיים אל החצרות מהרחוב וממבני המגורים. החצרות והמעברים הנ"ל יצטרפו למארג הרחובות ויחזקו את המבנה הקהילתי של השכונה כולה.

ככלל כל הכניסות למגרש יהיו רציפות ונגישות ממרחב הרחוב או משטחים ציבוריים אחרים.

חצר משותפת מורחבת		חצר משותפת מינימלית	מעבר משותף	שביל "קיבוץ"	קטגוריה
מרחב משותף בין בניינים, יש לאפשר גישה חופשית למרחב זה מהרחוב וממבני המגורים במגרש		מרחב משותף בין בניינים, יש לאפשר גישה חופשית למרחב זה מהרחוב וממבני המגורים במגרש	שביל גישה לאזור משותף מהרחוב / ייעוד ציבורי אחר	שביל גישה לבניין פרטי	מאפיינים
שטח ברחוב מינימלי של 10 מ' ואורך של לפחות 7 מ'	שטח משותף במידות של לפחות 7 מ' לכל כיוון (אורך ורוחב)	רוחב מינימלי כולל של לפחות 5 מ' שביל 2 מ', רצועת גיטון משני הצדדים, רוחב רצועה לגיטון לא פחות מ-1 מ'.	רוחב מינימלי כולל של לפחות 3 מ' שביל 1.5 מ', רצועת גיטון משני הצדדים, רוחב רצועה לגיטון לא פחות מ-0.5 מ'.	מימדים (מינימום)	
35% מגוון		40% מגוון	50% מגוון	היקף שטח הגיטון המינימלי	הנחיות לפיתוח
עצים ינטעו במפתח של לא פחות מעץ 1 כולל 60 מ"ר חצר. לשם הבהרה בחישוב שטחי החצר ומניין העצים: לא נכללים - שטחי רצועת הגיטון ההיקפית; כן נכללים - המעברים המשותפים המובילים לחצר.		במרחקים של 6 מ' מגזע לגזע, גזעים ברצועות גיטון מקבילות יהיו במרחק 7 מ' אחד השני בקו אלכסוני	במרחקים של בין 5-6 מ' מגזע לגזע רוחב רצועת נטיעה לעצים מינימום 1 מ'	הנחיות לנטיעת עצים	
יש לשלב בפיתוח אזורי ישיבה באמצעות ספסלים, יש להציג הדמיית צל של החצר ולתכנן עצים ומצללות בהתאם. יש לדאוג לתאורה נמוכה לצורכי בטיחות ובאופן שלא יצור הפרעה בשטחים הפרטיים. דקים יותרו בעד 25% מהשטח. לא יותרו ערוגות מוגבהות.		ניתן לייצר אזורי ישיבה באמצעות ספסלים משולבים ברצועת הגיטון, במקרה זה יש לשמור על מרחק של לפחות 1.5 מ' בין הספסל לשטח הפרטי	רצועת הגיטון תשמש כאזור חיץ בין השביל לשטחים הפרטיים / גבול המגרש. רצוי לשלב צמחייה מטפסת במקרים של גדר מוסדית או קיר של מעל 1.2 מ'	הנחיות נוספות	
ניתן להציב עמודי מחסומים למניעת כניסת רכבים בכניסות לשבילי הולכי הרגל לחצרות.					
עומק בית גידול מינימלי: לגיטון 40 ס"מ, לעץ 150 ס"מ ראה הנחיות נוספות לגיטון ועיצוב החצר והמעברים בפרק זה במעברים בהם גישת רכבי חירום ראה הנחיות נוספות בתת פרק 3.3					

בכל טיפוס המבנים ישנה אפשרות לשלב דירות גן. דירות הגן ככלל ממוקמות בקומת הקרקע, גובלות בשטחים המשותפים ונצפות מהרחוב ועל כן ישנה חשיבות לפרטי הפיתוח במשקים אלו; למניעת הפרעה בשטח הפרטי או פגיעה נופית במרחב המשותף. **להלן תיאור אופי הממשקים השונים:**

הגינות הפרטיות בדירות הגן - בממשק עם הרחוב:

1. ככלל - בחזית הרחוב לא תותר גינה פרטית בתחום רצועת הגיטון. בחזית הרחוב גינת הגן תהיה בניצב לקו הבניין. (תמונה 1)
2. גדר הגינה פרטית תכלול בתכנון החזיתות, יש לאשר את פרטי הגדר ע"פ ההנחיות בתת פרק 4.1.

הגינות הפרטיות בדירות הגן - ממשק עם החצר המשותפת ואזורי מעבר משותפים:

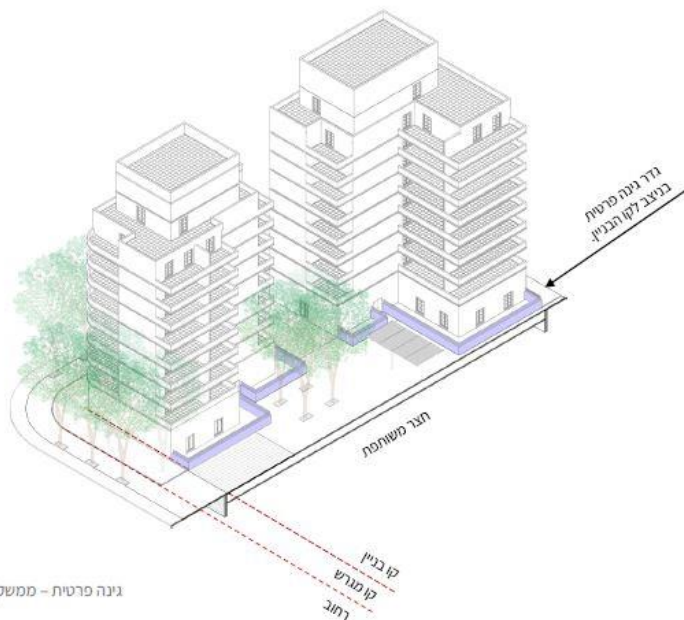
על מנת לייצר מרחב בונה קהילה תוכנית זאת מבקשת לייצר מרחבים משותפים גם במגרשים הפרטיים, בהתאם לכך שטח גינת הגן מוגבל לטובת יצירת שטחים משותפים. רוחב הגינות הפרטיות שגובלות עם חצר משותפת, במגרשי עירוב שימושים ומגרשי החצר, יוגבל לעד 3 מ' רוחב, הרחוב יחושב מקו החזית. ראה הנחיות נוספות לפיתוח החצר המשותפת בפרק 5. (ראה תמונה 2)

הגינות הפרטיות בדירות

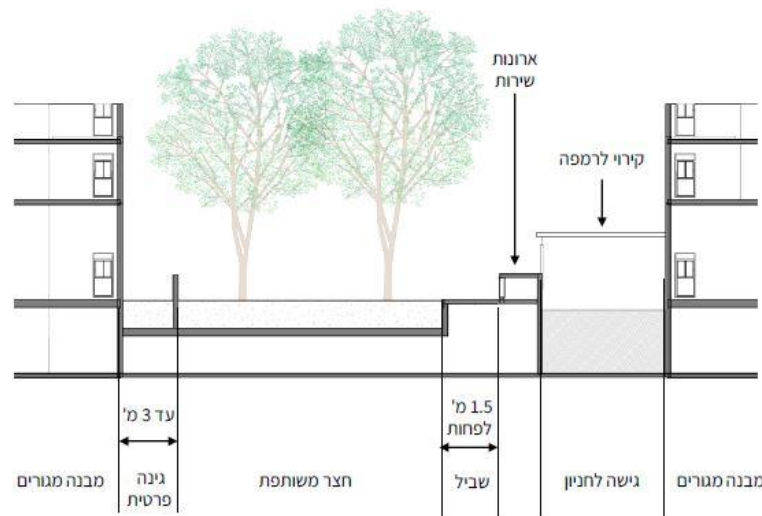
1. יש להמשיך את רצועת הגיטון על כל תפקידיה כפי שמופיע בפרק 2 בכל חזיתות המבנים הגובלות עם שטחים ציבוריים.
2. במקומות בהם נמצא קושי במימוש הקצאת דירות הגן ובהפניית הגינות לתוך המגרש תהיה אפשרות לקבל אישור לצמצום רוחב רצועת הגיטון בחזית המבנה שפונה לשצ"פ. ההמלצה היא כן לשמור על רצועת חיץ מסוימת למניעת הפרעה בין השטחים הפרטיים לציבוריים. החלטה על הרחוב לשיקול דעת הועדה ובהתאם לתכנון הכולל ומגבלות של השצ"פ.

הבהרות נוספות:

1. בכל תחום הגינות הפרטיות יישמר בית גידול מינימלי בעומק של 1.5 מ' לפחות על מנת לא להגביל את אפשרויות הגיטון הפרטי.
2. שטח הגינות הפרטיות לא ייחשב לעניין שטחי גיטון או חלחול.



תמונה 1 | גינה פרטית - ממשק עם הרחוב



תמונה 2 | חצר עקרוני

