

הנחיות מרחביות

שכונה כ"א

שהם

ההנחיות המובאות כאן מתייחסות לשכונה כ"א ולתכנית תמ"ל 1007, למגרשי המגורים.

1. דברי הסבר: הנחיות מרחביות ע"פ סעיף 145 ד' לחוק התו"ב:

- (א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב) ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית תמ"ל 1007. הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב תכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסויים, לסוגי בניינים או לבניין מסויים.
- (ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו וכיוצ"ב עניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
- (ג) רשות רישוי מקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר, אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות.

2. הנחיות מרחביות-ועדה מקומית שהם:

- (א) בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה (תיקון 101) קובעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוהם, הנחיות מרחביות והנחיות מרחביות פרטניות.
- (ב) ההנחיות המרחביות שיפורטו להלן, הינן חלק מתיק המידע להיתר ויעסקו בעיקר בהיבטים של עיצוב (כגון חזותו ומראהו של בנין והשתלבותו בסביבה), ומבני עזר (כגון: מחסנים, חניה לרכב), בהיבטי פיתוח (כגון: קירות תמך, גדרות, מיקום חנייה).
- (ג) מטרת ההנחיות המרחביות הינה קביעת ודאות והפיכת הליך הרישוי להליך ברור ונגיש לציבור עורכי הבקשות. הן מבטיחות כי האדריכל, היזם והתושבים, יידעו מראש מה יידרש מהם ולא ייתקלו בדרישות שהם לא ציפו להן.
- (ד) ההנחיות המרחביות והפרטניות אינן יכולות לגבור על מה שנקבע בתכנית שאושרה כדון (תב"ע). רשות הרישוי איננה רשאית להתיר חריגה, הקלה או להתעלם ממה שנקבע בהנחיות המרחביות והפרטניות.
- (ה) ההנחיות הכתובות כאן מתלוות לתכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 / 1: 1000 של השכונה בכללותה. תכניות אלה מהוות את הבסיס של התכנון להיתר של המגרשים.

3. מטרת ההנחיות הסביבתיות:

- (א) לאפיין את שכונה כ"א החדשה של שוהם ע"י הנחיות תכנוניות פיזיות.
- (ב) ליצור מרחב ציבורי איכותי לתושבי שכונת כ"א.
- (ג) חיזוק הממשק שבין הרחוב והבניין – בין הציבורי לפרטי.
- (ד) יצירת מקומות מפגש ושיפור תחושת רחוב נגיש, קהילתי, רציף ובטוח.
- (ה) ליצור סטנדרט תכנוני ועיצובי לבניה בשכונת כ"א- הן לבניין הבודד, הן למגרש הבודד בו יכול שיהיו מספר בניינים, הן למתחם שיכול שיכלול מספר מגרשים והן לשכונה כ"א בכללותה.
- (ו) ליצור תנאים במרחב כדי שתפתח הזדהות של התושבים עם המקום, כדי לאפשר אוריינטציה והירארכיה (ציבורי, כללי, פרטי ומשותף).
- (ז) ליצור שכונה איכותית ברמה גבוהה ואחידה עבור מגוון התושבים הצפוי לאכלס אותה ובבד בבד ליצור שכונה שלא תהיה נבדלת מהיישוב שוהם מבחינת איכויותיה.
- (ח) יצירת שכונה חדשה לשוהם שתהיה חלק ממרקם היישוב המתפתח.

4. הגדרות:

- (א) קומה טיפוסית: הקומה שחוזרת על עצמה מספר פעמים בבניין כך שהיא מייצגת את אפשרויות התכנון בו.
- (ב) חישוב מניין הקומות: קומת הקרקע תיכלל במניין (יצוין שלא תאושרנה קומות מפולשות). גג טכני חלקי לא ייכלל במניין הקומות המותר.
- (ג) רחובות הראשיים בשכונה כ"א הם רחובות מס' 1 ו - 2. חזות שכונה כ"א מורכבת מאופי הרחובות הראשיים, שלאורכם הבניינים הגבוהים יחסית בשכונה, המגדירים את איכות המרחב הציבורי הפנימי של השכונה. בנוסף, הבניינים ההיקפיים של השכונה, שהם הבניינים הנמוכים, בעלי גגות משופעים, המהווים את השוליים ה"רכים" של השכונה, כלפי השטחים הפתוחים ההיקפיים שלה.
- (ד) מרחב החזית הפתוח: זהו השטח שבין זכות הדרך למרחב הפרטי של הבניין. מרחב החזית הפתוח מהווה מפגש בין המרחב הפרטי והציבורי. שכונה כ"א נמצאת בטופוגרפיה שטוחה בעיקרה. לכן, מרחב החזית הפתוח יהיה נגיש ופתוח ויתחיל במפלס המדרכה.
- (ה) דרך פנימית: למספר מגרשים יש בניה עורפית הפונה החוצה אל שטחים פתוחים. עבור נגישות לצורכי תפעול של בניינים עורפיים אלה (פיניו אשפה, גישה לכבאית, וחניה על פי המותר) תהיינה דרכים פנימיות פרטיות-כמודגם בתכנית הבינוי והפיתוח. הדרכים האלה יתוכננו ע"י מהנדס תנועה כדי לאפשר תמרון לצורכי התפעול הנ"ל. מידותיהן תהיינה המזעריות הנדרשות לצרכים אלה. הדרכים הפנימיות תהיינה מרוצפות באבן משתלבת והן תשתלבנה בפיתוח.

5. הוראות כלליות:

- 1) מרחב החזית הפתוח:
- א. מיקומו של מרחב החזית הפתוח יהיה מול הכניסה הראשית לבניין ועד לפינת הבניין בו יהיה חדר האשפה, מחסן האופניים וכ"ל שימושים של כלל הבניין. מרחב החזית הפתוח יכלול צמחיה, עצים, ריהוט רחוב למנוחה ושהייה כגון ספסלים ותאורה כן כל הנחוץ לנגישות לבניין עצמו ולנגישות עבור פיניו אשפה וכיוצ"ב. עומקו המזערי יהיה ע"פ קו הבניין – 5 מ' מקו זכות הדרך. שטחו יהיה על פי המופיע במסמכי הבינוי והפיתוח.
- ב. לא תותר הקמת גדר בנויה בין הרחוב לבין מרחב החזית הפתוח.
- ג. מרתפי החניה לא יחדרו לתוך המרחב החזית הפתוח כדי לאפשר בית גידול מיטבי לנטיעות ושטחי חלחול.
- ד. מבואת הכניסה תופנה למרחב החזית הפתוח. קירות מבואת הכניסה הפונים למרחב החזית הפתוח יהיו שקופים ברובם.
- ה. שטח מרחב החזית הפתוח מודגש בתכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500, 1: 1000. שטח זה יהיה שטח משותף לכלל דיירי הבניין.
- 2) חזית הפונה למרחב הציבורי-בניינים מיוחדים:
- א. למספר בניינים בתכנית הבינוי יש הפניה של הדופן הקצרה של הבניין אל המרחב הציבורי. במקרים כאלה, דופן זו תטופל מבחינה אדריכלית כחזית ראשית (חדרי המגורים המשותפים, מרפסות וכו'). חלונות הממ"דים יהיו נסתרים.
- ב. בתכנית הבינוי ישנם מספר בניינים פינתיים מול הצמתים ומעגלי תנועה. תכנון המבנה הפינתי יהיה שונה במהותו משאר הבניינים. בניינים אלה יפנו את החזית העיקרית שלהם אל הצומת בצורה שתבטא את הגיאומטריה של מעגלי התנועה. ההתייחסות המיוחדת תבטא באמצעות מסת הבניה, אלמנטים עיצוביים אדריכליים, נסיגות וכיוצ"ב. הכל כמודגם בתכנית הבינוי והפיתוח.
- 3) טיפוס הבניה:
- תכנית הבינוי מפרטת טיפוס בניה שונים המבוססים על הוראות התב"ע. טיפוסים אלה מציעים אופן למיציאת זכויות הבניה ונפחי הבניה המותרים ואת פריסת יחידות הדירור בהם לרבות 30% יחידות קטנות. יותר שילוב בין טיפוסים שונים ליצירת טיפוסים חדשים המבוססים על כללי התכנון של השכונה.

- להלן פירוט טיפוס הבניה המופיעים בתכניות הבינוי והפיתוח :
- א. טיפוס בניה "טורי" בן 3 קומות (2-3 יח"ד לקומה) :
- טיפוס A : 6 יח"ד.
- טיפוס A1 : 7 יח"ד.
- טיפוס A* :
- ב. טיפוס B : 5-6 קומות ע"פ הגדרות התב"ע. שילוב של יחידות רגילות, יחידות קטנות ויחידות מיוחדות בבניין .
- טיפוסים B2, B3 כנ"ל-פינת.
- ג. טיפוס C : 6 קומות. שילוב של יחידות רגילות, יחידות קטנות ויחידות מיוחדות בבניין.
- הבינוי בקומה 6 יהיה חלקי (2-3 דירות) ובנסיגה מקונטור קומה 5.
- ד. טיפוסים D1, D2 : 3 קומות. שילוב של יחידות רגילות, יחידות קטנות ויחידות מיוחדות בבניין .
- (4) מבנים ועבודות זמניים באזורי מגורים : לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות, למעט באתרי בנייה.

6. אדריכלות:

6.1 קומת הקרקע:

- א. קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית – ללא קומה מפולשת.
- ב. קומות הקרקע בבניינים בני 5-6 קומות, יכללו לובי רחב, מחסן אופניים/עגלות, חדר אשפה נגיש מבחוץ, במפלס הרחוב. בנוסף, יהיו דירות גן כמפורט בהמשך.

6.2 חזיתות ראשיות:

- א. לא תותר הפניית קירות אטומים, ללא פתחים, אל המרחב הציבורי.
- ב. לא יותר השימוש בזכוכית מראה.
- ג. אין להפנות ממ"דים לחזית הרחוב. במידה ולא ניתן להימנע מכך (כגון בבניינים בעלי שתי חשיפות למרחב הציבורי), יוצג פתרון עיצובי שיקנה חזות פתוחה למרחב הציבורי.

6.3 כניסות:

- כניסות ראשיות לבניינים תהיינה מודגשות אדריכלית. ככל הניתן, ההפניה שלהן תהיה ישירות מהמרחב הציבורי ובצורה בולטת.
- א. פיתוח מרחב הגישה לכניסה הראשית לאורך "המרחב החזית הפתוח", יהיה המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה לחצר. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף מהמרחב הציבורי ופתוח ככל הניתן.
- ב. לא תותר כניסה נפרדת לדירות מהרחוב, שביל משותף, ו/או משטחים ציבוריים לחצר הפרטית של דירת גן.

6.4 מרפסות שירות:

- א. לא תותר הפניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה אל המרחב הציבורי.
- ב. לא יורשו מתקנים לתליית כביסה ומסתוריהם בחזיתות המבנה הפונות לרחובות. מסתורי כביסה יותרו בחזיתות צדיות ואחוריות בלבד, ויהיו חלק ממישור החזית האמורה, ולא יבלטו ממנה.
- ג. מסתורי הכביסה יהיו אנכיים ורצופים מקומת הקרקע ועד לקומה העליונה ובעלי חזות אחידה.
- ד. שטח מסתור הכביסה עבור יחידת דיור, לא יפחת מ- 3 מ"ר שבו יתוכנן מקום לדוד, מעבים, תליית כביסה.
- ה. רצפת מסתור הכביסה תהיה מונמכת בכ- 40 ס"מ ממפלס הדירה ותכלול פתרון ניקוז.

6.5 מרחבים מוגנים:

- חלונות ממ"דים יהיו מסוג חלונות כיס בלבד. לא תותר התקנת צינורות אוורור של הממ"דים אל החזית הפונה כלפי הרחוב.

6.6 מפלסי ה-00:

- מפלסי הכניסה הקובעת של כל בנין יהיו כמופיע בתכניות הבינוי והפיתוח ו/או בתיק המידע. ככלל, מפלסי הבניינים יהיו 70-100 ס"מ מעל למפלס הרחוב הסמוך. באישור מהנדס המועצה תותר גמישות של 0.5 מ' לגבהים אלה. יחד עם זאת, לא יותרו הפרשי מפלסים בין הרחוב ל"מרחב החזית הפתוח".

6.7 הצמדת גינות:

- א. תותר הצמדת גינות לדירות שבקומת הקרקע בחזית צידית ואחורית, בשני צדדי "המרחב החזית הפתוח" או כלפי שטח ציבורי פתוח.
- ב. לא תתאפשר יציאה ישירה מחצרות דירות הגן אל החצר המשותפת ו/או אל המרחב הציבורי.

6.8 גדרות:

- א. הגידור ההיקפי של המגרשים יהיה מגונן בעצים ושיחים מטפסים ו/או משתרגים.
- ב. הגדרות הבנויות תהיינה מחופות באבן טבעית.
- ג. כלפי שטח ציבורי פתוח או דרך ציבורית, תותר גדר בנויה ובתנאי שגובהה לא יעלה על 1.20 מ'. תותר תוספת של גדר ברזל (לא גדר רשת) מעל לגובה הגדר הבנויה ועד לגובה של 1.10 מעל למפלס הגינות. יהיה גינות שיסתיר את הגדר העליונה (גדר הברזל) וישתרג על הגדר התחתונה (הגדר הבנויה). הכל לפי פרט אחיד למגרש בכללותו.
- ד. הגבהים המפורטים למעלה, של הגדרות הבנויות וגדרות הברזל, תקפים גם למקרה שיווצרו הפרשי גבהים בין מגרשים /או בין בניינים שונים באותו מגרש.

6.9 אלמנט הצללה:

- א. פרטי הצללה בכל בנין יהיו אחידים.
- ב. יתוכננו אלמנטים להצללה למרפסות לא מקורות, למרפסות גג, ליציאה לחצרות.
- ג. מצללה על מרפסת או בגג של מבנה צמוד קרקע או בניה רוויה, תיסוג כ- 1.5 מטר ממעקה המרפסת או הגג.

6.10 מרפסות:

- א. מעקה המרפסות יהיה בפרט אחיד בכל בניין.
- ב. לא תותר סגירת מעקה בחומרים קלים כגון קש, ברזנט, תריסים וכו'.
- ג. לא תותר בניית מלוא ההיקף של מרפסת במעקה בנוי.

6.11 חדרי עזר, חדרים טכניים, חדרי אשפה וחדרי אופניים:

- א. כל בניין משותף מחויב לספק מתקני אופניים בהתאם לתקנות. חדר האופניים ימוקם בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף.
- ב. שטח עזר, מחסנים ומבנים טכניים לרבות מתקני אשפה, תשתיות וכיוצ"ב, ישולבו במעטפת הבניין בקומת הקרקע ו/או במרתף הבניין.
- ג. חדרי האשפה ישולבו בקומות הקרקע במקום נגיש ונוח עבור פינוי העגלות. העגלות יהיו בהתאם לדרישות התקפות במידע התכנוני וגודלם יקבע בהתאם לדרישות אגף לאיכות הסביבה. קירות חדרי האשפה יחופו באריחים.
- ד. חדרי אשפה/נישות לעגלות עבור הבניינים מטיפוס A*, A ו- 1A (3 קומות), יהיו משותפים למספר בניינים. חדרי האשפה יהיו מקורים ושטחם יקבע בתאום עם אגף איכות הסביבה.
- ה. שטחים אלה, המשולבים במפלס הקרקע, לא יופנו אל חזית הבניין.

6.12 מרתפים:

- א. פתחי אוורור של מרתפים לרבות מרתפי חניה יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בפיתוח. הפתחים יופנו פנימה בירכתי המגרש.
- ב. יש לשמור על מרחק של לפחות 3 מ' משימושים רגישים כגון חצרות פרטיות וחלונות של יחידות הדירור ויחידות שכנות.
- ג. לא תותר הפניית חצרות אנגליות כלפי רחובות.

6.13 מתקני תשתיות :

- א. מיקום מתקני עזר תשתיתיים, ארונות סעף, כולל ברזי אש, מדי מים, בלוני גז או צוברי גז וכד' – יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית צדית או אחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- ב. במרחב הציבורי: לא יוצבו פילרים וארונות סעף בתחום מדרכות. מתקני תשתית כגון אלה יוצבו אך ורק בתחום שטחים ציבוריים פתוחים או מגרשים המיועדים למבני ציבור.

6.14 חומרי גמר :

- חזיתות המבנים יחופו באבן בשיעור שלא יפחת מ- 70% משטח החזית. לא יותר שימוש בגוונים כהים ושחורים. יותר שילוב של חומרים בעלי קיום ארוך, כגון: עץ, זכוכית וכו', בחזית המבנה. גוון חומרי הגמר יירשם בתרשימי החזיתות בבקשה להיתר בניה. לא יותר ציפוי בגרנוליט ולא תותר בניה טרומית או מתועשת עם חיבורים / תפרים אנכיים או אופקיים.
- במבני ציבור חומרי גמר בחזיתות המבנים יהיו בעלי קיום ארוך ויאושרו במסגרת תכנית בינוי.
- בכל החלונות בכל בניני המגורים יותקנו זכוכית בידודית, בעלי מקדם אקוסטי שיאושר ע"י יועץ אקוסטי

6.15 גגות :

- א. הבניינים בני 5-6 קומות מתאפיינים בגגות שטוחים. לא יותר גמר בזיפות ו/או שימוש ביריעות ביטומניות חשופות בגגות אלה.
- ב. גגות הבניינים הנמוכים יהיו משופעים עם רעפים בצבע טרה-קוטה.
- ג. מתקנים טכניים יוצנעו באדריכלות הכללית של הבניין ולא יבלטו מעבר למעטפת הבניין הכללית.
- ד. חלונות בעליות גג יותרו במישור הגג ו/או וישתלבו ויותאמו לגיאומטרית הגג, ולחזיתות המבנה, לא יותר עיצוב חלונות קוקיה בגגות הרעפים.

6.16 דירוג הבניינים :

- ככלל, דירוג הבניינים יהיה פנימה. לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר להיקף הקומות שמתחתיהן. בבניינים בני 5-6 קומות, יחידות הדיור בקומה העליונה תהיינה, ככל הניתן, בנסיגה מהיקף הבניין.

6.17 תניה:

- א. תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה עבור יחידת דיור. יש למקסם את החניה במרתף חניה שיבנה ע"פ תכנית הבינוי. יותר שילוב של עד 10% מהדרישה של התקן הנ"ל בתחום הפיתוח במפלס הקרקע. בנוסף, יותר שילוב הדרישה לחניית נכים במפלס הקרקע.
- ב. מיקום הכניסות למגרשים (הן לרמפות והן לחניה העילית) מופיע בנספח הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 / 1: 1000 ובנספחי התנועה לשכונה. שינוי במיקומים אלה יעשה רק באישור מהנדס המועצה.
- ג. רמת השירות של החניון יהיה רמת שירות 1- (ע"פ קובץ ההנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה). לא יאושרו מקומות חנייה ברוחב של פחות מ- 2.40 מ'. יתאפשר רמת שירות נמוכה יותר עבור עד 10% מהחניות שבמרתף.
- ד. במרתפי החניה חניה, יותר שילוב של עד 20% מהתקן בחניות כפולות- לאותה יחידת דיור בלבד.
- ה. שער חשמלי וכניסה לחניה פרטית: בבקשה להיתר לבניה חדשה או בבקשה להתקנת שער לחניה, לא יותרו שערים שכיוון פתיחתם הוא לכיוון המדרכה/החוף הן לכניסת הולכי רגל והן לכניסת רכבים למגרשים. יש להתקין אמצעי זהירות כגון: הבהוב, מצלמות, צפצוף וכדו'.
- ו. רמת השירות בגישה לחניונים יהיה רמת שירות 1. השיפוע המירבי המותר ברמפה יהיה 15%. ברמפות בשיפועים של מעל 8%, יתוכננו מעברי שיפועים בהתאם לתקן.
- ז. רמפת הגישה תהיה המרחק מזעיר של 5 מ' מגבול המגרש. יש לוודא שדה ראייה היציאה מהרמפה אל המרחב הציבורי.
- ח. רמפות הכניסה לחניונים תהיינה דו סיטריות עם רדיוסים ע"פי התקן.
- ט. פתרונות חניה מופיעים בתכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 / 1: 1000.
- י. במרתפי חניה ובחניות העיליות לא תותר סגירת החניות בתריסי גלילה או בכל אמצעי אחר.

6.18 מחסנים:

- א. לכל מבואה של בית משותף יוצמד מחסן עבור עגלות ואופניים בשטח מזערי של 1.5 מ"ר ליחיד.
- ב. לכל יחידת דיור יהיה מחסן במרתף בשטח שלא יפחת מ- 5 מ"ר ליחידה.
- ג. אין להציב מחסנים בחצרות הפונות לשטחים ציבוריים (דרך, שטח ציבורי פתוח, שביל וכדומה).
- ד. אין להציב מחסנים בגג ובמרפסות של בתים משותפים.
- ה. אין להציב מחסנים בשטח חצר משותפת לכלל הדיירים.
- ו. בדירות גן בבתי משותפים המחסן יוצמד למבנה המגורים כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה עם כניסה חיצונית בלבד למחסן. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר.

6.19 זיקות הנאה משותפות בגישה לחניה עילית:

- (א) בתכנית הבינוי והפיתוח מסומנים מספר מגרשים עבורם תהיה גישה משותפת לחניה העילית. במקרים בהם מתוכננת גישה משותפת כנ"ל, על מגיש הבקשה לקחת בחשבון את שלביות הבנייה ואת הפרש הזמנים העלול להיווצר בביצוע של שני המגרשים המשורתים ע"י אותה הגישה לחניה העילית. על מגיש הבקשה הראשון להציג תכנון עקרוני של דרך הגישה במלואה.
- (ב) יועץ התנועה של הפרויקט הראשון יציג תכניות, הן לשלב הראשון בו נבנה רק מגרש אחד והן לשלב הסופי בו יהיו שני המגרשים.
- (ג) זיקת ההנאה המשותפת למעבר הרכב תירשם בספרי המקרקעין.

6.20 צנרת:

לא תותר צנרת גלויה: לא יותר מעבר צנרת אנכית ואופקית, לרבות צנרת של: מים, חשמל, ניקוז, ביוב וכו', בחזיתות המבנה.

6.21 מעליות:

בבניינים שגובהם 5-6 קומות חובה להתקין שתי מעליות.

6.22 שילוט:

- (א) בבתי פרטיים תותר הצבת שלט פרסום עסקי אחד בלבד (כגון: משרד עורכי דין, אדריכל וכדו'), בשטח שלא עולה על 0.6 מטר רבוע. השלט יוצב או בתחום הפרטי או במישור גדר החזית ולא יבלוט מגובה הגדר. לא תותר אמבטיה לשילוט הבלוטת לתחום הציבורי.
- (ב) הצבת שלטים באתרי הבניה חייבת להיות בתחום המגרש בלבד, באזור אחד מרוכז, צמוד לגדר, קרוב ככל הניתן למשרד המכירות של הקבלן 0 במידה ויש כזה). השלטים יהיו בגובה הגדר בלבד.
- (ג) השילוט יהיה בהתאם לחוק העזר העירוני ומדיניות המועצה המפורסמת באתר המועצה.

6.23 מתקנים טכניים:

א.דודים ירוכזו בשטח הציבורי המשותף שהוקצה להם, ותאפשר גישה אליהם לכלל המשתמשים, בהסכמת הדיירים. תותר הצבת דודי שמש בגגות רעפים, בחלל הגג בלבד והקולט יותקן בצמוד לפני השיפוע. במבנה משולב של גגות רעפים וגג שטוח, תותר הצבת דודי שמש בגג השטוח, בתנאי שהדוד יוסתר ע"י מסתור משלוש צדדיו ויהיה פתוח רק לכיוון דרום. לא יותר התקנת דוד שמש מעל מישור גג רעפים.

- (ב) לא תותר תליית מנועי מזגנים בחזיתות המבנה. מיקום מנועי המזגנים יהיה בעליית הגג או מוסתרים במרפסת השירות או בחצר המבנה. הצבת מזגן בקומת קרקע תותר רק בצמוד לקרקע ובמיקום שאינו צמוד לבית שכן.

(ג) מתקן פוטו אלקטרי: בגגות רעפים הפנלים יוצמדו למישור הגג המתוכנן. בגגות שטוחים הצבת הפנלים תכלול אלמנט הסתרה במלוא היקפם וגובהם והמתקן לא יבלוט ממעקה הגג. אלמנט ההסתרה יתבצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מהיקף הגג. המסתור ייעשה מחומרים עמידים ובגוון

המשתלב עם המבנה . לא תותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים אם הם מסנוורים את השהים במבנים סמוכים או בשטחים סמוכים. כבלי החשמל והחיבורים למתקנים לא יהיו גלויים. (ד) לא תותר הצבת בריכות שחיה , גקוזי ובריכות עונתיות במרפסות הבתים ובגגות בנייני המגורים.

6.24 בניה ירוקה:

יש לעמוד בתקן בניה ירוקה עפ"י אוגדן בניה ירוקה המפורט באתר המועצה.

7. הוראות מיוחדות למגרש הדיור המיוחד והמסחר (מגרש 1001).

בנוסף על ההוראות המפורטות בתכנית תמ"ל 1007 עבור יעוד זה, להלן הוראות בינוי:

- א. הוראות אדריכליות המפורטות במסמך זה עבור בנייני המגורים והרלוונטיות ליעוד דיור מיוחד ומסחר, יחולו גם על במגרש זה (מס' 1001).
- ב. תותר בניית שתי קומות מסחר ומעליהן 4 קומות לדיור מיוחד.
- ג. הקומה השנייה יכולה לשמש עבור הפונקציות המשותפות של הדיור המיוחד.
- ד. גובה המבנים המותר הוא 28 מ'.
- ה. הבניינים של הדיור המיוחד יעוצבו באופן דומה לבנייני המגורים שבשכונה. לצורך כך, המגורים של הדיור המיוחד יפוצלו ל 4-5 "מגדלים" נפרדים.
- ו. קומות המגורים של הדיור המיוחד יהיו בנסיגה של לפחות 3 מ' מהחזית המסחרית.
- ז. לאורך החזית המסחרית, תורחב המדרכה ליצירת רחבה ציבורית רחבה כמודגם בתכנית הבינוי והפיתוח. ברחבה זו ישולבו אזורי ישיבה מוצללים.
- ח. החזית המסחרית והרחבה הציבורית שלאורכה יהוו מרחב אחד רציף ופתוח. ישמר מפלס המשכי וגמר ריצוף אחיד.
- ט. בעיצוב החזית המסחרית תהיה הקפדה על שקיפות וניראות של חלונות הראווה. השילוט עצמו יעשה ע"פ הנחיות מ.מ. שהם. רצועות השילוט ישולבו בעיצוב הכללי וכן יהיה פרט אחיד לשילוט המסחרי לכל אורך החזית. פירוט עיצוב השילוט יפורט בבקשה להיתר הבניה.
- י. חצרות הפריקה והטעינה (חצרות המשק) יהיו פנימיות בבניין, בעדיפות במרתף הבנין. בכל מקרה פתחיהן יהיו לכיוון קו המגרש האחורי.
- יא. לכל אורך גבול המגרש הדרומי יבנה קיר מעוצב בגובה 3 מ' להסתרת גב המסחר ופתחים לחצרות המשק.
- יב. הבניינים של הדיור המיוחד יכללו פירים עבור אוורור והנדפה של מסעדות פוטנציאליות, כדי לאפשר למסעדות להתמקם לאורך החזית המסחרית. פירים אלה יוכנו ממפלס הקרקע ועד לגג המבנים.
- יג. שילוט לדיור המיוחד: יותר שילוט לדיור המיוחד באמצעות הצבת אותיות נפרדות בלבד ע"ג חזית הבניין. לא תותר הצבת שילוט מעל למפלס הגג העליון. גודל האותיות יוגבל ל 60 ס"מ.

