

**הנחיות מרחביות לתכנון בנייה רוויה בשכונות ותכניות חדשות
מצגת לוועדה לתכנון ובנייה**



הנחיות מרחביות והוראות בינוי לבנייה רוויה – שכונות חדשות לרבות דויד לוי, אריאל שרון, ליפקין שחק, יוני נתניהו.

מטרת ומסגרת המסמך

ההנחיות המובאות באוגדן זה, הינן הנחיות מרחביות הקובעות הלכות לנושאי עיצוב ופיתוח ברחבי העיר דימונה .

למסמך זה קיימות שלוש מטרות:

1. אפיון 'רוח המקום' הייחודית המזוהה עם העיר דימונה.
2. יצירת מרחב ציבורי איכותי, הכולל מקומות מפגש ומשפר את הנגישות הקהילתית הבטיחות והמגוון.
3. פיתוח נופי איכותי, באמצעות עיבוי עצים וצמחייה המתאימים לסביבה המדברית.

רקע משפטי והגדרות

חוק התכנון והבנייה מתיר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה, במטרה להעניק אופי, ייחוד ומשמעות לאזורים השונים בתוך העיר (סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, תיקון 101, התשע"ד-2014). הנחיות אלו מהוות כלי מרכזי בתכנון העירוני ובכך מאפשרות יצירת זהות מובחנת למרחב התכנון של העיר וכן מתן מענה לקהילות השונות החיות בה.

ההנחיות המרחביות שנקבעות על ידי הוועדה המקומית, אינן יכולות לסתור את הוראות התכנון הסטטוטוריות התקפות או את הוראות ותקנות חוק התכנון והבנייה. עם זאת, ההנחיות המרחביות אינן יכולות לגבור על הוראות תכנית מפורטת (תב"ע) שאושרה כד"ן. מאידך, ההנחיות הניתנות על ידי הוועדה המקומית, בהכרח גוברות על כל החלטה של רשות רישוי. זו, אינה רשאית להתיר חריגה, הקלה או להתעלם ממה שנקבע באוגדן ההנחיות המרחביות.

פרסום ותוקף ההנחיות

ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית, יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. כמו כן, תפורסם בעיתונים הודעה על פרסום ההנחיות באתר האינטרנט. תוקפן של ההנחיות יחל 30 יום לאחר מועד פרסום המודעה בעיתון, או מאוחר יותר אם כך קבעה הוועדה המקומית.

תוכן עניינים

1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי – תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי – חזית	
5. הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
6. הנחיות לבינוי – חומרים	
7. הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי – חניונים	

הנחיות מרחביות והוראות בינוי – שכונות חדשות לרבות דויד לוי, אריאל שרון, ליפקין שחק, יוני נתניהו.

עדכון ההנחיות

תהליך עדכון של ההנחיות המרחביות כולל החלטת ועדה מקומית, פרסום בעיתון, ופרסום באתר האינטרנט. תהליך זה מאפשר ליחידת ההנדסה המקומית לגבש ולעדכן את ההנחיות בכפוף לאישור הוועדה המקומית, בהתאם לצרכים העולים מהשטח, כגון: שימוש בטכנולוגיות חדשות, שינויים בתפישה התכנונית וכדומה.

ההנחיות המרחביות ימסרו במסגרת תיק מידע להיתר, ומחויבות להיות מוטמעות בבקשה להיתר בנייה.

מי שרואה עצמו נפגע מהקביעות בהנחיות המרחביות, רשאי לערור בפני ועדת הערר במהלך 30 ימים לאחר הפרסום באתר האינטרנט.

מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורסמו ובהתאם למדיניות העירייה. על המשתמשים במסמך זה לבחון באופן עצמאי את תקפותן ומידת עדכניותן של ההנחיות.

קיימים שני סוגים של הנחיות מרחביות:

- הנחיות מרחביות רגילות, אותן תקבע הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- הנחיות מרחביות פרטניות, אותן תקבע רשות הרישוי המקומית.

תהליך הכנת המסמך

תהליך כתיבת ההנחיות התבסס על חקר המרחב הפיזי הציבורי והגדרת עקרונות לשיפורו. תהליך זה הובל על ידי אגף ההנדסה של עיריית דימונה בשיתוף נציגי אגפי ונציגי העירייה וכן ה"קרן לפיתוח דימונה".

תוכן עניינים

1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי – תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי – חזית
5.	הנחיות לבינוי – חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי – חומרים
7.	הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי – חניונים

הנחיות מרחביות והוראות בינוי – שכונות חדשות לרבות דויד לוי, אריאל שרון, ליפקין שחק, יוני נתניהו.

ההנחיות באוגדן עוסקות בארבעה נושאים עיקריים:

- **הנחיות פיתוח:** הגדרת הממשקים והקשר בין המרחב הפרטי והמרחב הציבורי. לדוגמא, קביעת המפלס הקובע בבניין (רק במידה ותכנית תקפה לא קבעה זאת) מיקום חניה במגרש, קירות התמך, גדרות, אופי הנטיעות והיקפן.
- **מבני עזר:** מבנים וסככות חניה, מחסנים, פרגולות וכדומה.
- **הנחיות עיצוב:** גיבוש שפה עיצובית ייחודית למתחמי התכנון השונים בעיר. לדוגמא, מעטפת המבנה, צבעים, וחומרי גמר.

הערות כלליות:

- כל תכנית בינוי או ופיתוח תוגש לוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה תיערך לפי הנחיות אלו
- במקרה של מורשה היתר, מחויב המורשה לפעול לפי הנחיות אלו כל סטייה מהן מחייבת אישור חריג מהוועדה לתכנון ובניה דימונה.
- כלל החתכים והפרטים המוצגים בחוברת הן עקרוניים בלבד ואלו לצורך המחשת הבינוי והיחס העקרוני בין הבינוי לפיתוח.

תוכן עניינים

1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי – תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי – חזית
5.	הנחיות לבינוי – חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי – חומרים
7.	הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי – חניונים

הקדמה – בנייה רוויה

בנייה רוויה מהווה מרכיב משמעותי בסביבה האורבנית.

חלק משמעותי מתושבי העיר גרים בבנייני מגורים משותפים. ומציאות זו עוד תתרחב, רק עיר עם בנייה רוויה וצפיפות מינימאלית יכולה לייצר סביבה עירונית, מוצלת, משולבת בעירוב שימושים, תנועה ערה של הולכי רגל, רחובות פעילים ושהייה ממושכת במרחב הציבורי.

התכנון עצמו של הבנייה הרוויה, ושטחי המסחר חייב גם הוא לעודד את העירוניות על פי כללים המפורטים בהמשך...

הדגש בבניה רוויה הינו ביצירת מבנים או קבוצות מבנים המתאפיינים בנפח דומה, שפה אדריכלית משותפת וזיקה עיצובית, במטרה לייצר הצלחה לבעלי הדירות הן בתוך הדירות, והשטחים הפתוחים ובטח במרחבים הציבוריים של אותה שכונה. מבני המגורים מהווה הזדמנות מצוינת מצד אחד להטיב עם מגורים איכותיים לתושבי העיר, עם מקסימום איכות ומצד שני להטיב עם המרחב הציבורי על ידי הצללה, הגדרת דופן רחוב בנויה, יצירת צפיפות ועידוד הליכתיות הן במרחב הציבורי והן בטחים הפרטיים.

תכנון עירוני תמיד יעסוק ביחס בין הציבורי לפרטי, וימצא את האיזון הנכון ובאופן טבעי ככל שעיר גדולה יותר ומאוכלסת יותר הציבורי יתועדף על ידי מדיניות, הנחיות מרחביות הן מהתכניות עצמם ועד המימוש שלהם ברישוי.

תוכן עניינים	
1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי – תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי – חזית	
5. הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
6. הנחיות לבינוי – חומרים	
7. הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה רוויה גובה ומרחק בין בניינים

2.1 – גובה בניינים

- (1) ברוח התכנון המתארי המקורי של העיר דימונה, בניין מגורים לא יעלה על 13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. כאשר גובה קומה מעל 3.20 מ' (מרצפה – לרצפה). יש לשאוף להגדלת התכסית אפילו עד 60 אחוז לטובת הפחתת קומות ובמטרה ליצור דופן בנויה כמה שניתן בגבולות כל קווי הבניין לפי פירוט בהמשך המסמך
- (2) למרות האמור לעיל במצב המאושר במקום יש מגרשים עם גובה קומות מעל 13 הדבר מתאפשר במידה וכך מוגדר בתכנית ובתנאי כי כלל ההנחיות המופיעות במסמך זה מתקיימות בתכנון המוצע.

2.2 – מרחק בין בניינים משותפים

- (1) יש לתכנן את הבניינים המשותפים כך שיהיו מרוחקים אחד מהשני מרחק מינימלי של 6 מ', לבניין עד 9 קומות ו- 8 מטר לבניינים עד 16 קומות, מעבר לכך המרחק יקבע לפי שיקול הוועדה.
- (2) ברחובות ראשיים ובאחרים לפי שיקולי תכנון, יתוכננו מבנים עם עירוב שימושים, קומת הקרקע תהיה בקו בניין 0 משולבת עם ארקדה ומסחר מלווה רחוב, קומה זו תהיה לפחות בגובה 6 מטר ויותר לפי התכנון. ומעליה יצמחו בנייני מגורים לפי תכנית.

תוכן עניינים	
1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי – תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי – חזית	
5. הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
6. הנחיות לבינוי – חומרים	
7. הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה רוויה
גובה ומרחק בין בניינים



תוכן עניינים

- .1 מבוא
- .2 הנחיות לבינוי - תכנית
- .3 הנחיות לבינוי - חתך
- .4 הנחיות לבינוי - חזית
- .5 הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
- .6 הנחיות לבינוי - חומרים
- .7 הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
- .8 הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה עירוב שימושים עם חזית מסחרית וארקדה



- תוכן עניינים
- .1 מבוא
 - .2 הנחיות לבינוי - תכנית
 - .3 הנחיות לבינוי - חתך
 - .4 הנחיות לבינוי - חזית
 - .5 הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
 - .6 הנחיות לבינוי - חומרים
 - .7 הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
 - .8 הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה העמדת מבנים ומפלסי כניסה

2.3 – העמדת המבנים

1. העמדת המבנים תהיה בתוך תחום קווי הבניין, לפי עקרונות הבינוי המצורפים למסמך זה.
2. יש להצמיד את המבנים ככל הניתן לקווי הבניין, בעיקר לקווי בניין קדמיים, למעט מקרים של אתגר גיאומטרי או אם יש הנחיות בינוי אחרות במסגרת הנחיות מרחביות. (אין להיצמד לנספחי הבינוי בתב"ע אלו לא מחייבים לא את היזם ולא את הרשות)
3. לא יותר חיבור בין שני בניינים באותו מגרש למעט חיבור בקומת מרתף וחניות תת קרקעיות.
4. חיבור בין מבנים יתאפשר רק בעירוב שימושים ורק בקומת המסחר לאחר אישור מהנדס העיר.

2.4 – מפלסי כניסה קובעת למבנים

1. מפלסי הכניסה יהיו לפי מפלסי הכניסה בתכניות רישוי ולפי ההנחיות המתוארות בסעיפים הבאים, ולא לפי נספחי התכנית.
2. מפלס הכניסה לא יעלה מעל 0.6 מטר ממפלס הרחוב ממנו נכנסים לבניין.
3. יותר שינוי של עד 0.5 מטר מההנחיה לעיל ובתנאי שלא יעלה על 1 מטר ממפלס הרחוב.

תוכן עניינים	
1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי – תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי – חזית	
5. הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
6. הנחיות לבינוי – חומרים	
7. הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה רוויה העמדת מבנים ומפלסי כניסה



- בנייה בקו בניין
- רצועת גיבון בין הבניין לרחוב
- קיר הפרדה עד 60 ס"מ

תוכן עניינים	
.1	מבוא
.2	הנחיות לבינוי - תכנית
.3	הנחיות לבינוי - חתך
.4	הנחיות לבינוי - חזית
.5	הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
.6	הנחיות לבינוי - חומרים
.7	הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
.8	הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה העמדת מבנים ומפלסי כניסה



- חיבור בניינים במרתף
- ובקומת מסחר
- מעבר ציבורי פנימה לחצר משותפת

תוכן עניינים	
.1	מבוא
.2	הנחיות לבינוי - תכנית
.3	הנחיות לבינוי - חתך
.4	הנחיות לבינוי - חזית
.5	הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
.6	הנחיות לבינוי - חומרים
.7	הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
.8	הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה מבואות וכניסות למבנים

2.5 - מבואות המבנים

1. בכל המבנים תתוכנן מבואה הפונה ישירות לרחוב, או מתוך החצר הפנימית (ובתנאי שהחצר הפנימית תתוכנן עם אחוז שפ"פ איכותי וידידותי למשתמשי הולכי הרגל).
2. – הכניסה הראשית תהיה ישירות מהרחוב, או משצ"פ או מתוך החצר הפנימית לפי המתואר בסעיף 1.
3. – קומת המבואה תהיה בגובה 4 מטר לפחות ובתנאי שעומד במגבלות הגובה בתכנית.
4. לפני כל מבואת כניסה תהיה רחבה חיצונית מרוצף וראוי הכולל גם מצללה וספסלים.
5. המבואה תהיה שקופה לכיוון הרחוב או המרחב הציבורי, שטח החלונות לא יפחת מ- 70 אחוז מסה"כ שטח חזית המבואה. ניתן גם לשלב זכוכית חלבית מגובה 0.
6. שטח המבואה בבניין מ- 24 יח"ד ומעלה לא יקטן מ- 50 מ"ר
7. בהיתר הבנייה יש להראות מיקום לתיבות דואר, אלמנט למספר הבית.

תוכן עניינים	
1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי – תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי – חזית	
5. הנחיות לבינוי – חזית	
מסחרית	
6. הנחיות לבינוי – חומרים	
7. הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה רוויה מבואות וכניסות למבנים



- מבואת כניסה מהרחוב
- הכניסות מהרחוב או מחצר משותפת
- זיקה להולכי רגל
- מבואה מוצלת עם אזורי שהייה

תוכן עניינים	
מבוא	.1
הנחיות לבינוי - תכנית	.2
הנחיות לבינוי - חתך	.3
הנחיות לבינוי - חזית	.4
הנחיות לבינוי - חזית מסחרית	.5
הנחיות לבינוי - חומרים	.6
הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות	.7
הנחיות לבינוי - חניונים	.8

בנייה רוויה מבואות וכניסות למבנים



- מבואת כניסה מהרחוב
- הכניסות מהרחוב או מחצר משותפת
- זיקה להולכי רגל
- מבואה מוצלת עם אזורי שהייה
- שילוב ספסלים וגיבון
- קיר הפרדה עד 60 ס"מ

תוכן עניינים	
.1	מבוא
.2	הנחיות לבינוי - תכנית
.3	הנחיות לבינוי - חתך
.4	הנחיות לבינוי - חזית
.5	הנחיות לבינוי - חזית
	מסחרית
.6	הנחיות לבינוי - חומרים
.7	הנחיות לבינוי - פרטים
	ומערכות
.8	הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה מועדון דיירים, מרפסות וגזוזטרות

2.6 – מועדוני דיירים

1. בכל בניין מ- 24 יח"ד יהיה מועדון דיירים בנוי המשולב בקומת הקרקע, חזית המועדון תהיה שקופה לפחות 50 אחוז ותפנה לרחוב או לחצר המשותפת.
2. במידה ולא ניתן לתכנן מועדון בקומת הקרקע המועדון יבנה בנפרד מהבניין בתוך החצר המשותפת כאלמנט פיתוח שיכלול, רחבה, ספסלים, גינון והשקיה והצללה. לשהייה משותפת של 40 אנשים לפחות.
3. לא יותר גידור מסביב למועדון מכל סוג, לא יותרו מתקני משחק בתוך השטחים הפרטיים למעט מתקני רצפה.

2.7 – מרפסות וגזוזטרות

1. – עדיפות תינתן למרפסות שקועות בחזית המבנה
2. מרבית המרפסות יפנו לרחוב
3. מעקה המרפסת לא יבלוט מקונטור המרפסת ויהיה זהה בכל מרפסות הבניין.
4. סגירת מרפסות תהיה בפרט אחיד וקבוע לכל השכונה, לא תתאפשר סגירת מרפסת לא לפי פרט מאושר אחיד שנקבע בוועדה לתכנון
5. אורך המרפסות הבולטות מקו בניין לא יעלה על 66 אחוז מאורך חזית המרפסות.
6. ניקוז המרפסות יהיה נסתר ובתוך מערכת משולבת לתוך ניקוז תת קרקעי במגרש, שיוצג כחלק מהנספח הסניטרי. (לא יאושר ניקוז חופשי)

תוכן עניינים	
1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי – תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי – חזית
5.	הנחיות לבינוי – חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי – חומרים
7.	הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי – חניונים

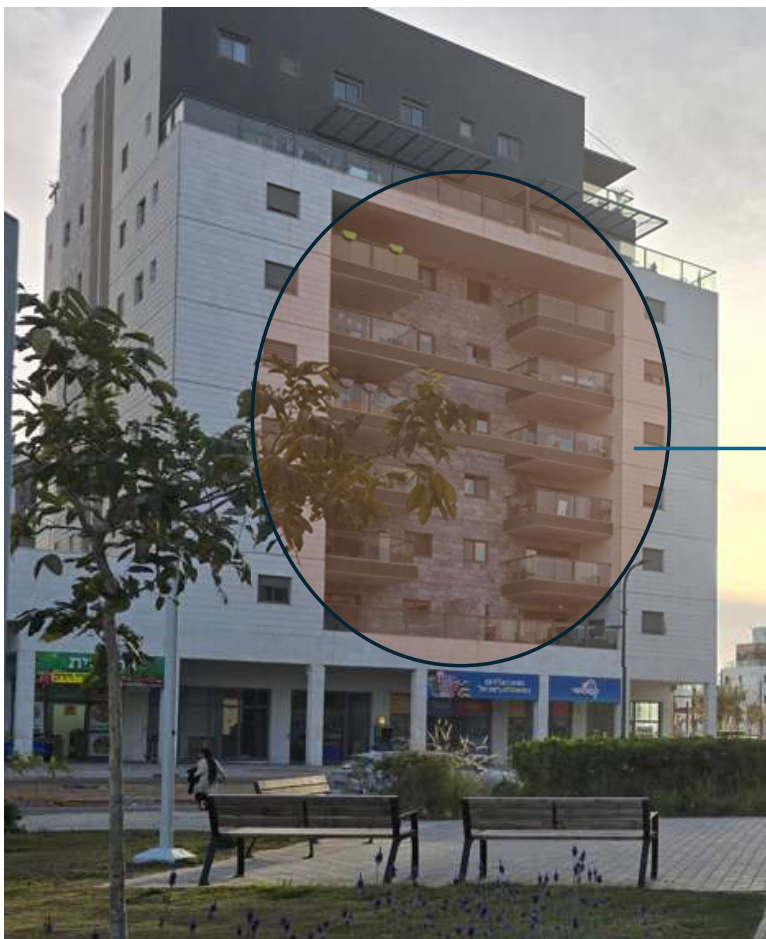
בנייה רוויה מבואות וכניסות למבנים



- מרחב שימוש בשפ"פ לטובת הדיירים
- מאפשר שהייה בטיחותית ומופרד מחניות
- זיקה להולכי רגל
- לדאוג להצללה קבועה
- שילוב ספסלים וגינון
- ניתן ליצור הגבהה עד 50 ס"מ לטובת גינון מעל קומת מרתף לפי הנחיות מסמך זה

תוכן עניינים	
.1	מבוא
.2	הנחיות לבינוי - תכנית
.3	הנחיות לבינוי - חתך
.4	הנחיות לבינוי - חזית
.5	הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
.6	הנחיות לבינוי - חומרים
.7	הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
.8	הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה מבואות וכניסות למבנים



- מרפסות שקועות
- בנייה בקו 0 מעל מסחר
- סגירת מרפסות בפרט אחיד

תוכן עניינים	
1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי - תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי - חזית	
5. הנחיות לבינוי - חזית מסחרית	
6. הנחיות לבינוי - חומרים	
7. הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי - חניונים	

בנייה רוויה מבואות וכניסות למבנים



- מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין
- אורכם לא יעלה על 66 אחוז מאורך החזית
- מרפסות זיזיות לא ניתנות לסגירה

תוכן עניינים	
.1	מבוא
.2	הנחיות לבינוי - תכנית
.3	הנחיות לבינוי - חתך
.4	הנחיות לבינוי - חזית
.5	הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
.6	הנחיות לבינוי - חומרים
.7	הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
.8	הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה גגות ומתקנים טכניים

2.8 – גגות

1. מעקה הגג יהיה בנוי, ולא מעקה קל בגובה 1.10-1.50 מ' בהתאם למגבלות הגובה והתקן.
2. לא יותרו גגות משופעים
3. לא תותר הצבת שם היזם, או החברה הקבלנים על גגות או חזית המבנה.
4. לא תותר הבלטת הקומה העליונה או מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית, ולא תותר הבלטת מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומות מתחת לקומת הגג.
5. ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז העירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית, לא תותר שפיכה חופשית.
6. המתקנים הטכניים בקומת הגג לרבות מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות, מערכות סולאריות, וכד'... ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר בנייה\ כל המתקנים יוסתרו במסגרת התכנון האדריכלי.
7. גג המבנה יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.

תוכן עניינים	
1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי – תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי – חזית	
5. הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
6. הנחיות לבינוי – חומרים	
7. הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה חויה גדרות, דירות גן

7 – גדרות

1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מטר ממפלס השטח הפרטי, כשגובה הגדר הבנויה לא יעבור 1.1 מטר ומעליו גדר קלה.
2. לא יותרו גדרות לחזיתות הרחוב במרחב הקדמי מחוץ לקווי בניין של מבנה המגורים הפונה לרחוב. כולל גדרות של דירות גן, למעט קירות בגובה 40 ס"מ המיועדים לרצועת גיבון בקדמת המגרש. שטח זה יתפקד כגן כהמשך למדרכה או שצ"פ
3. במקביל לגדרות תוקם רצועת גיבון של 1 מטר נטו לנוי והסתרת גדרות
4. גדר מתכת תהיה לפי פרט ואטומה

8 – דירות גן

1. גינות פרטיות לא ימוקמו על חזית הרחוב ובכל מקרה לא יחרגו מקו בניין קדמי.
2. שטח הגינות הפרטיות לא יעבור 60 אחוז מסה"כ שטח הגיבון במגרש.
3. שטח דירה לא יפחת מ- 80 מ"ר
4. שטח גינה לא יגדל מ- 100 מ"ר
5. לא יותרו כלל מחסנים בשטחי הגינות הפרטיות, למעט מחסנים בהיתר כחלק מהבניין.
6. מפלס דירות הגן הפונות לרחוב, לשצ"פ שבילים או חצר משותפת, יהיה גבוה ב 0.5 מטר מעל הגובה הממוצע של השטחים הציבוריים הגובלים על מנת להבטיח פרטיות.

תוכן עניינים	
1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי – תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי – חזית	
5. הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
6. הנחיות לבינוי – חומרים	
7. הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה חוויה גדרות, דירות גן



- מעבר שפ"פ לחצר משותפת
- גדר גינה פרטית עד 1.5 מטר
- שילוב גדר מתכת אטומה
- רצועת גינון בין הגדר לשפ"פ
- ערוגה עם קיר הפרדה עד 60 ס"מ

תוכן עניינים	
.1	מבוא
.2	הנחיות לבינוי - תכנית
.3	הנחיות לבינוי - חתך
.4	הנחיות לבינוי - חזית
.5	הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
.6	הנחיות לבינוי - חומרים
.7	הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
.8	הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה חוויה גדרות, דירות גן

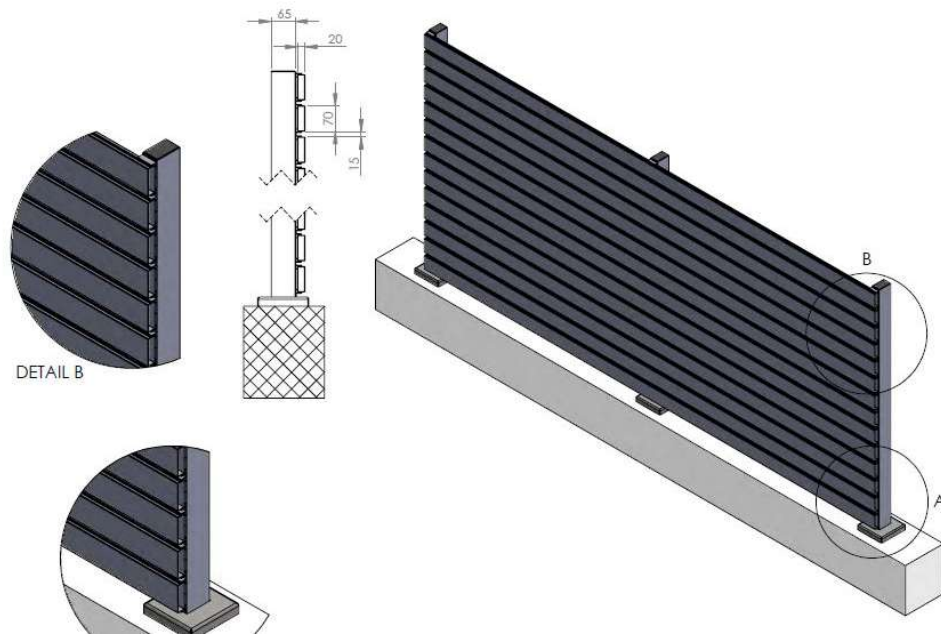


- בנייה בקו בניין קדמי
- רצועת גיפון בין הבניין לרחוב
- אין חצרות פרטיות לרחוב
- כניסה ישירות מהרחוב

תוכן עניינים

- .1 מבוא
- .2 הנחיות לבינוי - תכנית
- .3 הנחיות לבינוי - חתך
- .4 הנחיות לבינוי - חזית
- .5 הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
- .6 הנחיות לבינוי - חומרים
- .7 הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
- .8 הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה חויה גדרות, דירות גן



בתמונות המרווח בין הפרופילים 20 מ"מ - בפרט חלקם 150



- תוכן עניינים
- .1 מבוא
 - .2 הנחיות לבינוי - תכנית
 - .3 הנחיות לבינוי - חתך
 - .4 הנחיות לבינוי - חזית
 - .5 הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
 - .6 הנחיות לבינוי - חומרים
 - .7 הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
 - .8 הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה עיצוב אדריכלי

3.1 – עיצוב אדריכלי

1. במגרשים מיוחדים כגון מגרשים פינתיים, יהיה עיצוב ייחודי התואם את הסיטואציה האורבנית.
2. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
3. לא תותר הקמת מבנים פריקים, ניידים בחצרות המשותפים והפרטיים.
4. אין להפנות מסתורי כביסה לחזיתות הרחוב.
5. יש להציג הדמיה של התכנון המוצע לכל המתחם כחלק מתנאים מוקדמים להיתר.
6. לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות שמתחת לקומת הגג.

3.2 – פתחים וחלונות

1. החלונות במבנה יהיו תואמים זה לזה בכל סוג האלומיניום, סוג הזיגוג וגוון גמר האלומיניום.
2. לכל הפתחים יינתן פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, גלילה) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יבלטו ממישור החזית.
3. החלונות יהיו תואמים את תקני הבידוד האקלימי והאקוסטי.
4. בקומת הקרקע לא תתאפשר הפניה של דלתות שירות, או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למרתפי חנייה.

תוכן עניינים	
.1 מבוא	
.2 הנחיות לבינוי – תכנית	
.3 הנחיות לבינוי - חתך	
.4 הנחיות לבינוי – חזית	
.5 הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
.6 הנחיות לבינוי – חומרים	
.7 הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
.8 הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה רוויה מחסנים

3.3- מחסנים

1. מחסנים ימוקמו בקומת המרתף במידה וישנה ובחניונים, בעירוב שימושים ובמבנים מסחריים ניתן למקם את המחסנים בעורף המסחר.
2. במידה ואין קומת מרתף, ניתן למקם את המחסנים בקומת הקרקע, או בכל קומה ובתנאי שאין פגיעה במבואת הכניסה למבנה ואו בכל יתר ההנחיות במסמך זה.
3. מחסנים לדירות הגן ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבניין או בקו צידי אחורי 0 בכל מקרה לא יאושר מחסן הפונה בקו 0 עם שטח ציבורי (בתנאי התאמה להוראות התב"ע).

תוכן עניינים	
.1 מבוא	
.2 הנחיות לבינוי – תכנית	
.3 הנחיות לבינוי - חתך	
.4 הנחיות לבינוי – חזית	
.5 הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
.6 הנחיות לבינוי – חומרים	
.7 הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
.8 הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה רוויה חזית מסחרית

3.3 – עקרונות מנחים

1. יתוכנן רצף תפקודי בין השטחים הציבוריים ובין השטחים בעלי זיקת הנאה בחזית הקדמית של המגרשים בעלי חזיתות מסחריות.
2. שמירה על אחידות עיצובית בכל האלמנטים.
3. עידוד תנועת הולכי רגל ע"י מדרכות רחבות, הצללה, נטיעת עצים, רהוט רחוב ויצירת אזורי שהייה.

3.4 – עיצוב אדריכלי

1. חזיתות מסחריות הפונות לרחוב יהיו עם חזית מזוגגת ושקופה, פרטי הזכוכית והזיגוג יהיו עם פרופילים נסתרים, לפחות 70% תהיה מזכוכית שקופה, מגובה רצפה ועד גובה 250 ס"מ.
2. מפלס המסחר יהיה בהתאמה ובהמשך רציף למפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבית העסק.
3. ריצוף הקולונדה יתוכנן כהמשך לריצוף הרחוב המדרכה הציבורית.
4. פרטי הגגון הקולונדה יכללו במסמכי ההיתר ובתכנית הבינוי המפורטת ויפורטו בקנ"מ 1 ל-20 וכן בהדמיות.
5. החזית המסחרית תכלול פרט שילוט אחיד ופרטי תאורה כחלק מתכנית בינוי כוללת.
6. לא יותרו סוככים, מרקיזות וכל אלמנט אחר שאינו חלק מהבינוי והעיצוב של כל המבנה.
7. הגגון יהיה מישורי ולא ישתנה לפי שיפוע הרחוב, אלא גובה החזית המסחרית יגדל בהתאם לשיפוע.

תוכן עניינים

1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי – תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי – חזית
5.	הנחיות לבינוי – חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי – חומרים
7.	הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי – חניונים

בנייה רוויה חזית מסחרית

3.3- הצבת רהוט רחוב במרווח הקדמי, עם חזית מסחרית או כיכר עירונית

1. עסקים שרישיון העסק שלהם כולל מכירת מזון או שתייה לצריכה במקום יוכלו להציב ריהוט רחוב מסחרי. ריהוט הרחוב יהיה ממתכת או עץ בלבד, ועליו להיות רחיץ ונערם.
2. יש לשמור על 2.5 מטר מעבר חופשי להולכי רגל לאורך הרחוב, במעברים ובכניסות לבניינים.
3. חל איסור על חתימת השטח, גידורו או סימון של אזור ישיבה. חל אישור על קיבוע כל אלמנט ריהוט של העסק במרחב הציבורי.
4. סגירות חורף בהתאם למדיניות ופרט קבוע של אגף ההנדסה.

תוכן עניינים	
1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי – תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי – חזית
5.	הנחיות לבינוי – חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי – חומרים
7.	הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי – חניונים

בנייה רוויה חזית מסחרית



רצף תפקודי בין הציבורי לזיקת הנאה

- תוכן עניינים
- .1 מבוא
 - .2 הנחיות לבינוי - תכנית
 - .3 הנחיות לבינוי - חתך
 - .4 **הנחיות לבינוי - חזית**
 - .5 הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
 - .6 הנחיות לבינוי - חומרים
 - .7 הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
 - .8 הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה חזית מסחרית



רצף תפקודי בין הציבורי לזיקת הנאה

שמירה על אחדות עיצובית

תוכן עניינים	
.1	מבוא
.2	הנחיות לבינוי - תכנית
.3	הנחיות לבינוי - חתך
.4	הנחיות לבינוי - חזית
.5	הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
.6	הנחיות לבינוי - חומרים
.7	הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
.8	הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה חזית מסחרית

עידוד תנועת הולכי רגל, הצללת, גינון, ריהוט רחוב ועוד...

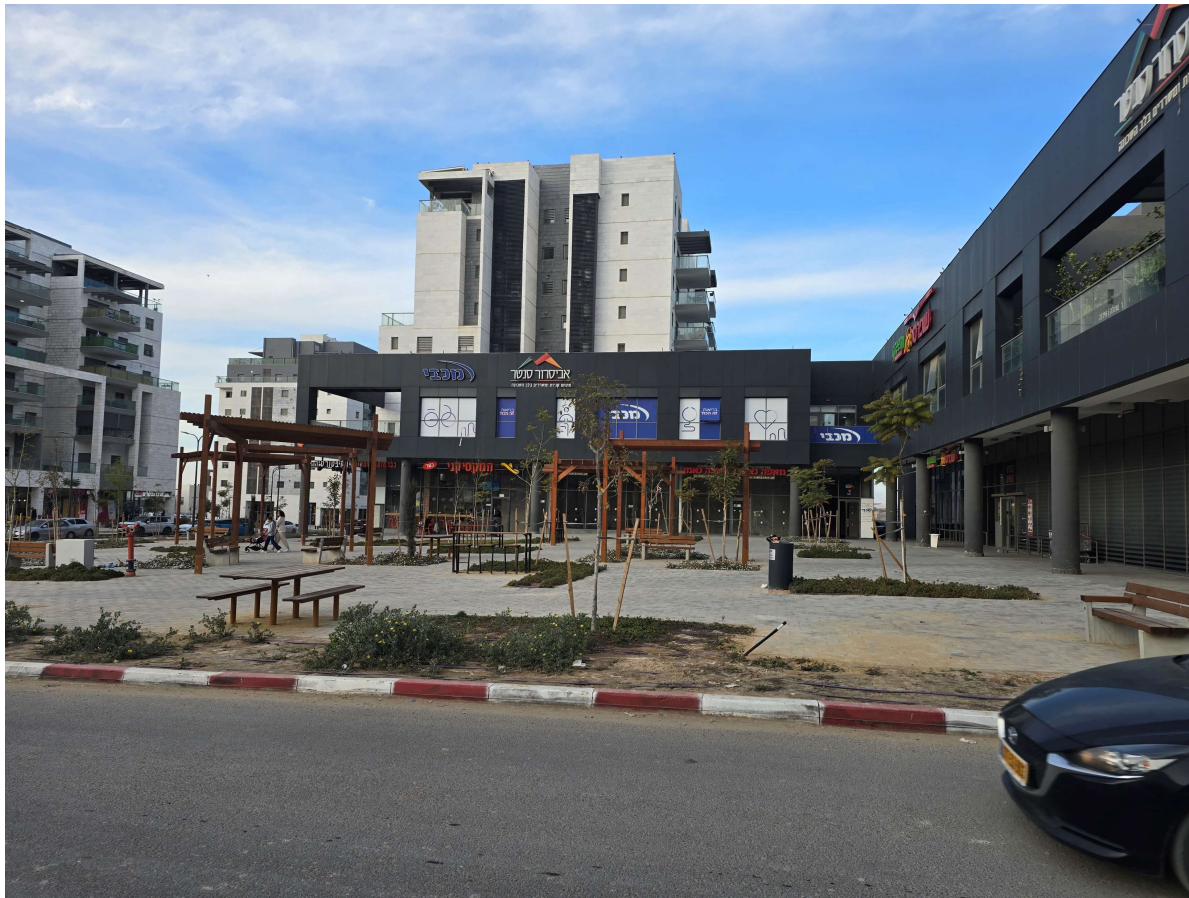


תוכן עניינים

1. מבוא
2. הנחיות לבינוי - תכנית
3. הנחיות לבינוי - חתך
4. **הנחיות לבינוי - חזית**
5. הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
6. הנחיות לבינוי - חומרים
7. הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
8. הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה חזית מסחרית

חזית מזוגגת ושקופה, קומת מסחר משולבת בתעסוקה מעל ומגורים



תוכן עניינים

1. מבוא
2. הנחיות לבינוי - תכנית
3. הנחיות לבינוי - חתך
4. הנחיות לבינוי - חזית
5. הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
6. הנחיות לבינוי - חומרים
7. הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
8. הנחיות לבינוי - חניונים

בנייה רוויה
פינוי אשפה ורחבות כיבוי

3.3 – בניין מגורים עד 29 מטר גובה

1. פינוי האשפה ייעשה באמצעות חדר אשפה שהינו חלק אינטגרלי מהבניין, באמצעות עגלות לפי יחס מס' יח"ד.
2. פינוי האשפה ייעשה מתוך תחומי המגרש ויחייב תנועה של משאית לפינוי אשפה בתוך המגרש, הוצאת העגלות ובעזרת תמרון יציאה מחוץ למגרש.
3. לא תותר יציאה בנסיעה אחורה.

3.4 – בניין מגורים רב קומות מעל 29 מטר.

1. פינוי אשפה יעשה על ידי דחסנית עם פיר אשפה בכל קומה
2. הדחסנית תמוקם בחלק מהבניין.
3. פינוי הדחסנית מתוך תחומי המגרש
4. יציאת משאית פינוי האשפה דרך תימרון ולא בנסיעה לאחור.

3.5 – בניין מגורים בעירוב שימושים

1. אשפת המסחר תמוקם בנפרד מאשפה של המגורים ובדרך גישה שונה
2. לא יותרו עגלות אשפה או מיקום חדרי אשפה לרחוב.

תוכן עניינים	
1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי – תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי – חזית
5.	הנחיות לבינוי – חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי – חומרים
7.	הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי – חניונים

בנייה רוויה רחבות כיבוי, חניונים ואופניים.

3.3 – רחבות כיבוי

1. רחבות כיבוי ימוקמו בתוך תחומי המגרש.
2. במקרה בו יש רמפה ירידה למרתף, מומלץ למקם את רחבת הכיבוי בכניסה לרמפה, כל עוד נמצאת במרחק תקני מהבניין.

3.4 – חניונים

1. חניות עיליות ימוקמו בתוך תחומי המגרש ולא על דופן רחוב ומיקומם לא יפגע בכל יתר ההנחיות במסמך זה. תוך הקפדה שלפחות 70 אחוז תהיה חזית בנויה על קו בניין לעבר רחובות ראשיים ו- 60 אחוז ליתר הרחובות.
2. במגורים ג' 350 אחוז ומעלה תהיה חובה לחניון תת קרקעי בקומת מרתף אחת.
3. מס' החניות התת קרקעיות יהיה לפחות 50 אחוז מסה"כ החניות הנדרשות, ואלו יתוכננו בקומת מרתף אחת. במידה ויידרש תותר תכסית של 100 אחוז לקומת המרתף למיקסום מס' החניות.
4. תותרנה כניסה משותפת לחניון תת קרקעי באותה בעלות, ותתאפשר זיקת הנאה בין החניונים.
5. אזור החניון ייעשה בתחום המגרש והפניית הפליטה לפי הנחיות בנייה ירוקה. יש לאשר את הפרט בוועדה כתנאי להיתר. לא תותר הפניית האזור לשטח ציבורי.

תוכן עניינים	
1. מבוא	
2. הנחיות לבינוי – תכנית	
3. הנחיות לבינוי - חתך	
4. הנחיות לבינוי – חזית	
5. הנחיות לבינוי – חזית מסחרית	
6. הנחיות לבינוי – חומרים	
7. הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות	
8. הנחיות לבינוי – חניונים	

בנייה רוויה
רחבות כיבוי, חניונים ואופניים.

6. ניקוז החניון ייעשה בתחום המגרש, יוגש פרט לאישור הוועדה.
5. תקרת הבטון של המרתף תהיה נמוכה ב- 1 מטר מפני גובה הפיתוח המתוכנן על מנת לאפשר גיבון ועומק שתילה.
7. חובה לפחות 30 אחוז מהחניות להכין תשתית טעינה לרכבים חשמליים

3.5 – חניית אופנים

1. חניות אופניים עיליות יש לקרות באמצעות גגונים קלים, ומחומרים קלים.
2. יש להקפיד על עיצוב אחיד של הגגונים בתחומי המגרש.

תוכן עניינים	
1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי – תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי – חזית
5.	הנחיות לבינוי – חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי – חומרים
7.	הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי – חניונים

בנייה רוויה
תקן חנייה מאושר בדימונה

אושר בועדת משנה לתכנון ובניה מספר 428 מיום ה-18/06/2023.

תקן חניה	שימוש קרקע
2 מקומות חניה. 2 מקומות חניה. 1.5 מקומות חניות לכל יח"ד. (הערה א') 1 מקום חניה לכל 4 יח"ד. 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות.	<u>מקומות חניה למגורים</u> 1. דירות צמודות קרקע. 2. גן-גג 3. בניה רוויה 4. בית אבות או דיור מוגן. 5. מעונות סטודנטים.
1 מקום חניה לכל 30 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר.	<u>מקומות חניה למסחר</u> 1. חניות עד 100% זכויות בניה. 2. חניות מעל 100% זכויות בניה.
1 מקום חניה לכל 30 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר.	<u>מקומות חניה למשרדים ותעשייה עתירת ידע</u> 1. עד 120% זכויות בניה. 2. מעל 120% זכויות בניה.
1 מקום חניה לכל 80 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 120 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 300 מ"ר.	<u>מקומות חניה לתעשייה, מלאכה ואחסנה</u> 1. תעשייה ומלאכה עד 80% זכויות בניה. 2. תעשייה ומלאכה מעל 80% זכויות בניה. 3. אחסנה.
3 מקומות חניה לכל כיתה. (הערה ב'). 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר.	<u>מקומות חניה למוסדות חינוך</u> 1. גני ילדים ובתי ספר. 2. אוניברסיטה. 3. ספרייה, מוזיאון, מתנ"ס.

תוכן עניינים

1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי – תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי – חזית
5.	הנחיות לבינוי – חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי – חומרים
7.	הנחיות לבינוי – פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי – חניונים

בנייה רוויה
תקן חנייה מאושר בדימונה

אושר בועדת משנה לתכנון ובניה מספר 428 מיום ה-18/06/2023.

תקן חניה	שימוש קרקע
1 מקום חניה לכל 5 מקומות ישיבה. 1 מקום חניה לכל 40 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 10 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 40 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר.	<u>מקומות חניה למוסדות תרבות ופנאי</u> 1. תיאטרון וקולנוע. 2. אולם כנסים ואירועים. 3. מסעדות ובתי קפה. 4. בית תפילה ומועדון שכונתי. 5. מרכז לקשיש.
1 מקום חניה לכל 30 מ"ר. 1.5 מקומות חניה לכל מיטה.	<u>מקומות חניה למוסדות בריאות</u> 1. מרפאות. 2. בתי חולים.
1 מקום חניה לכל 8 מושבים. 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר. 1 מקום חניה לכל 500 מ"ר.	<u>מקומות חניה לשטחי ספורט ובתי עלמין</u> 1. איצטדיון. 2. מועדון ספורט. 3. בתי עלמין.
1 מקום חניה לכל 3 יחידות אירוח. 1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח. 1 מקום חניה לכל 10 מיטות.	<u>מקומות חניה למלונאות</u> 1. מלון עירוני. 2. מלון נופש וצימרים. 3. אכסניית נוער.
1 מקום חניה לכל 2 עמדות טיפול או פחות. 1 מקום חניה לכל 10 מ"ר.	<u>מקומות חניה למוסכים</u> 1. מוסך. 2. מסעדה/מזנון בתחנת דלק.

תוכן עניינים

1.	מבוא
2.	הנחיות לבינוי - תכנית
3.	הנחיות לבינוי - חתך
4.	הנחיות לבינוי - חזית
5.	הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
6.	הנחיות לבינוי - חומרים
7.	הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
8.	הנחיות לבינוי - חניונים

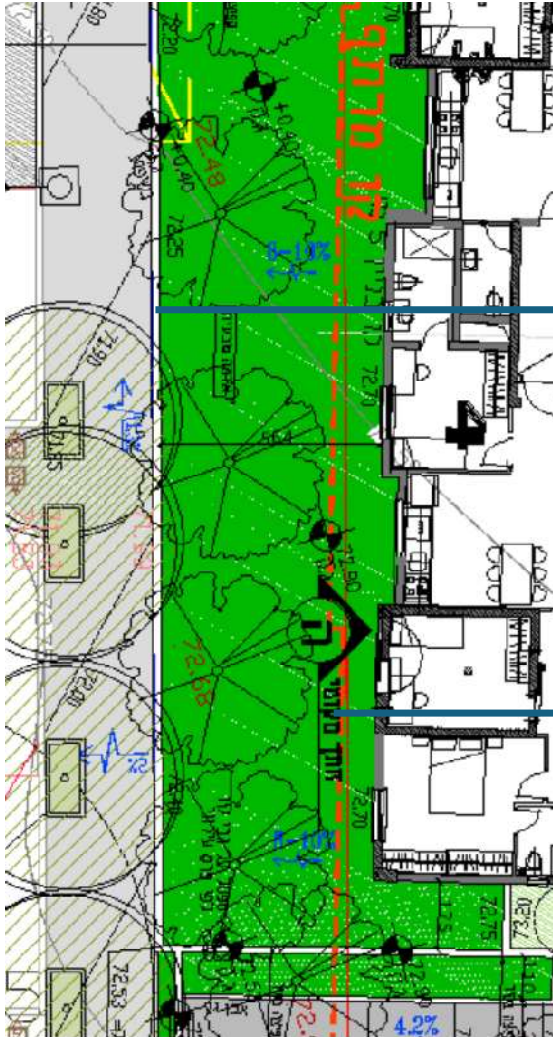
בנייה רוויה
תקן חנייה מאושר בדימונה

הערות:

1. תקן חניה למקומות לחניה תפעולית ואוטובוסים – לפי "תקנות חניה 2016".
 2. תקן חניה למקומות חניה לאופנועים ואופניים – לפי "תקנות חניה 2016".
 3. הערות לטבלה:
- א- בנוסף לחניות הנדרשות יתוכננו חניות נכים אשר יישארו ככאלה וישרתו את הציבור והיזם לא יוכל למכור אותם.
- ב- למהנדס העיר תינתן האפשרות לשיקול דעת לעניין קביעת מספר מקומות החניות בין 2.5-3 מקומות חניה.

תוכן עניינים	
מבוא	.1
הנחיות לבינוי – תכנית	.2
הנחיות לבינוי - חתך	.3
הנחיות לבינוי – חזית	.4
הנחיות לבינוי – חזית	.5
מסחרית	
הנחיות לבינוי – חומרים	.6
הנחיות לבינוי – פרטים	.7
ומערכות	
הנחיות לבינוי – חניונים	.8

בנייה רוויה ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



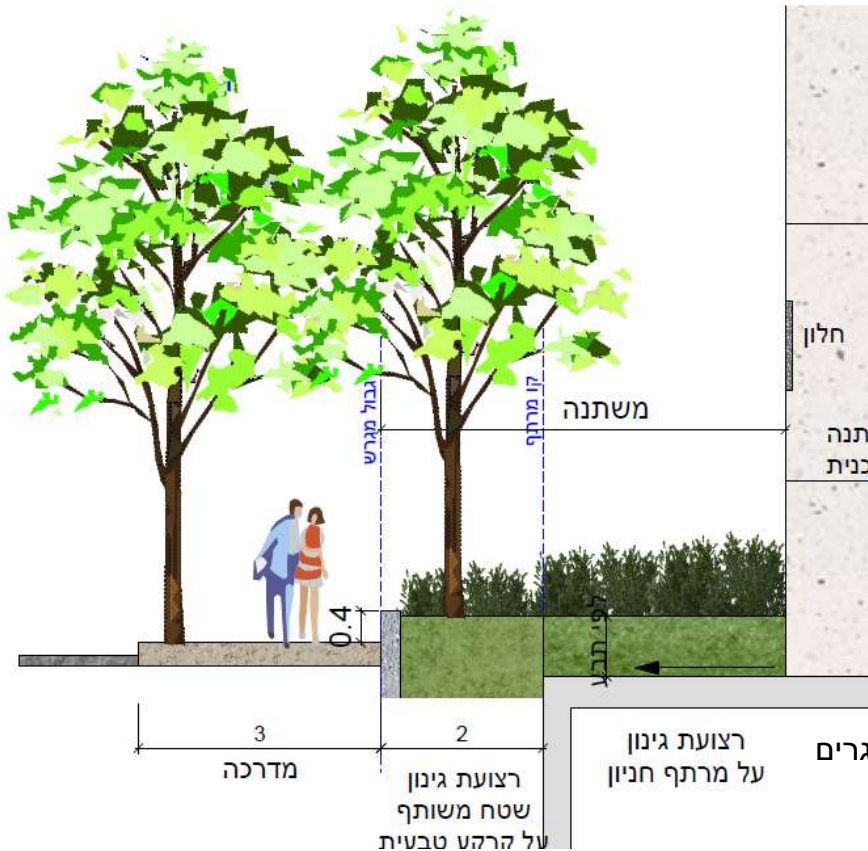
קיר נמוך לפי פרט, מלווה רחוב
גובה קיר 40 ס"מ מקביל למדרכה

קו גבול מרתף מרוחק 2 מטר לפחות
מגבול מגרש, רצועה מגוננת על קרקע טבעית
ברצועה ינטעו עצים בוגרים מהקרקע, גודל 9
לפחות. מרווח בין העצים 6-7 מטר
העצים ינטעו במקביל לעצים במדרכה ציבורית
ברצועה המגוננת ינטעו שיחים חסכני מים שיתאמו
מול הרשות.

במקרים בהם יאושר 100 אחוז תכנית
תישמר רצועת גינון של מטר עומק המאפשרת
עצים בוגרים

- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. **ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)**
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
 4. מיקום אלמנטי תשתית.
 5. חצרות פנימיות.
 6. חצר מועדון דיירים.
 7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה חוויה ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



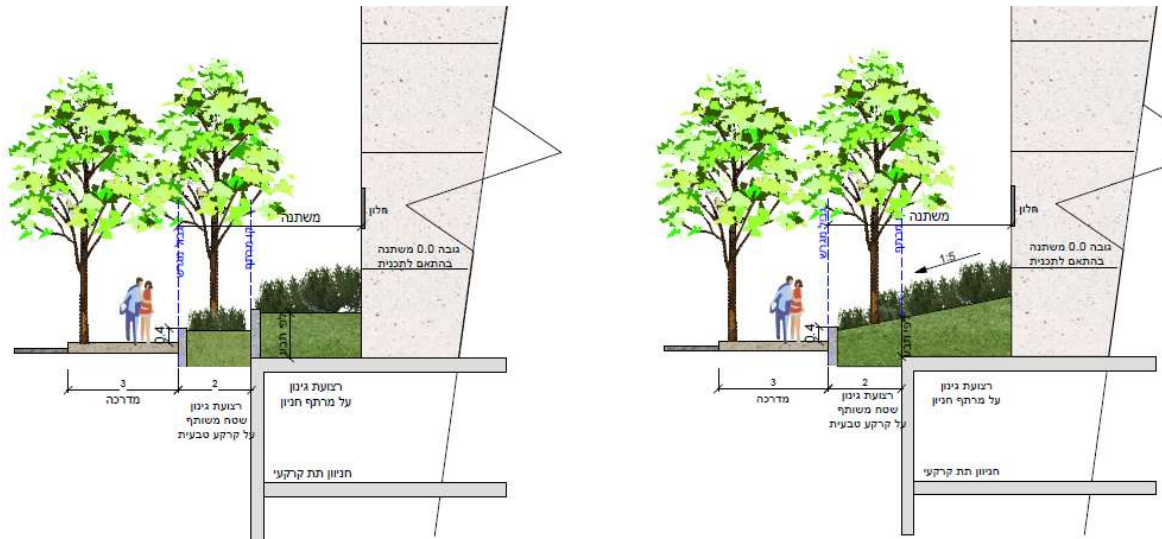
1. לאורך הרחובות, קו המרתף יהיה בנסיגה בשני מטר.
2. רצועת הגיבון על קרקע טבעית מיועדת לנטיעת עצים בוגרים
3. מרחק בין העצים 6-7 מטר
4. העצים ישתלו בשילוב שיחים וצמחים חסכוניים
5. בין המדרכה לגיבון יבנה קיר לפי פרט בגובה עד 40 ס"מ
6. ימשך ככל שידרש מסד הבניין עד לגובה 00 של המבנה.
7. במקרים בהם לא ניתן להשאיר **קרקע** טבעית ישאר עומק שתילה נטו של מטר

תוכן עניינים

עקרונות תכנון

1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
4. מיקום אלמנטי תשתית.
5. חצרות פנימיות.
6. חצר מועדון דיירים.
7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה רוויה ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



1. במקומות בהם יש פער בין 0:00 של המבנה למפלס הרחוב
2. לעשות שיפוע או דירוג לפי החתך
3. ניתן לעשות טרסה כמו בחתך גם עם מסלעה, גובה הטרסה יהיה נמוך מ- 60 ס"מ
4. פרט ותכנון יהיה חלק מהבקשה להיתר
5. במגרשים עם טופוגרפיה גבוהה יש לתכנן מבנה מדורג כך שימנעו קירות תמך גבוהים
6. ניתן לאשר קירות תמך רק במקרים בהם אין פתרון תכנוני אחר ובאישור מהנדס העיר

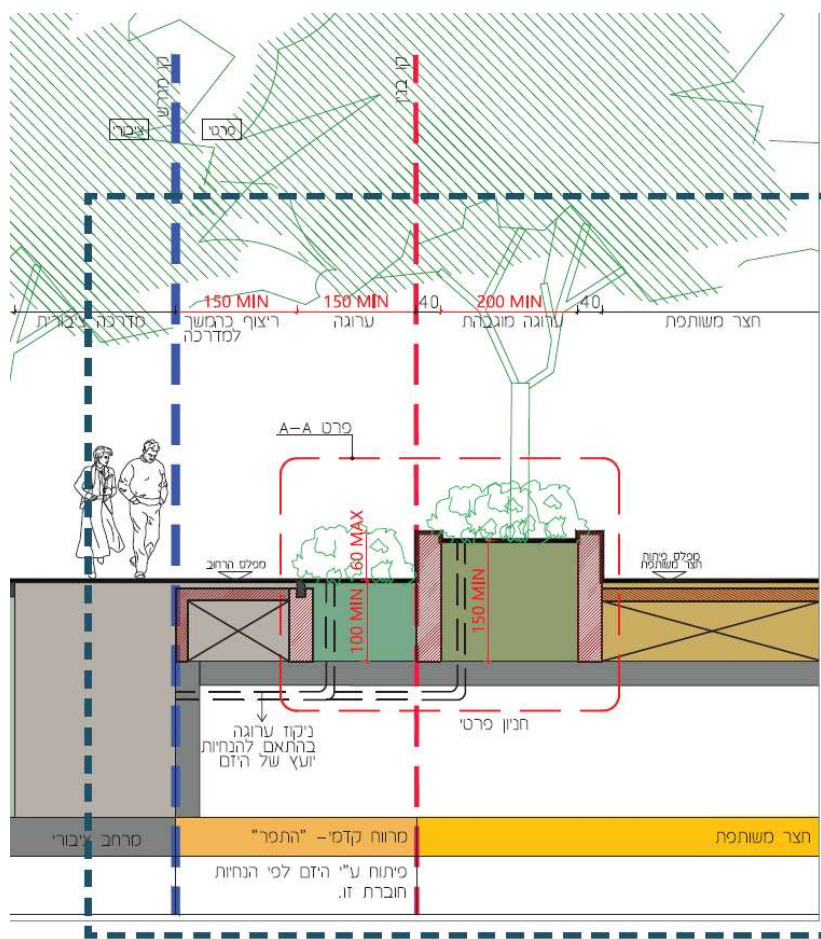
- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
 4. מיקום אלמנטי תשתית.
 5. חצרות פנימיות.
 6. חצר מועדון דיירים.
 7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה רוויה

ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי (המרווח הקדמי)

חצר משותפת פרטית ומרחב ציבורי

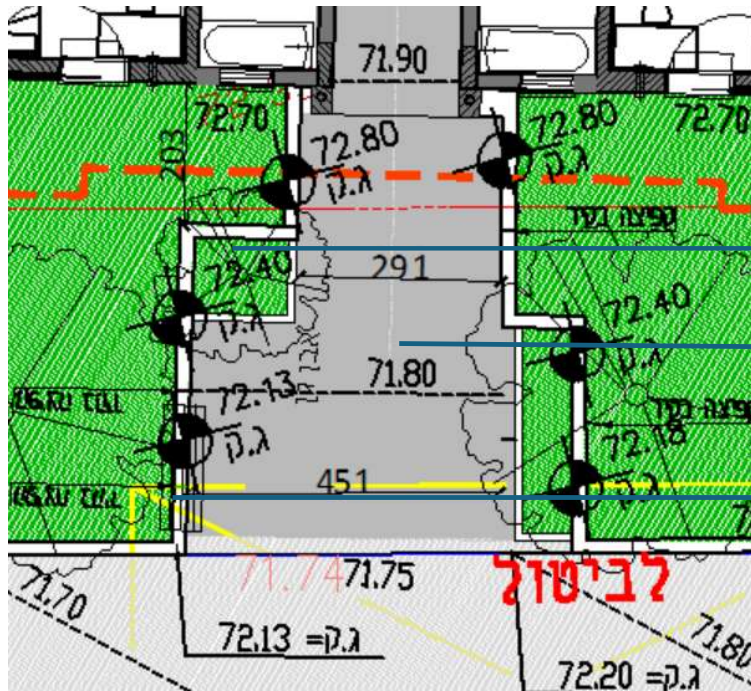
חתך טיפוסי



- מקרא**
- מיסעה
 - חניה מרוצפת
 - מדרכה - רצועת עזר
 - מדרכה - רצועת הליכה
 - שבילי אופניים
 - ריצוף שצ"פים
 - אזור פעילות בשצ"פ
 - גינון במרחב הציבורי
- מרחב פרטי**
- גינון במרווח הקדמי
 - גינון בחצר המשותפת
 - חצר פרטית
 - שטחי חוץ למבני ציבור
 - שטחי ריצוף בחצר המשותפת
 - שטח מסחרי

- תוכן עניינים
- עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
 4. מיקום אלמנטי תשתית. חצרות פנימיות.
 5. חצר מועדון דיירים.
 6. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ
 - 7.

בנייה רוויה
ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



עץ בוגר ברחבה

רחבת כניסה

ספסל בין קירות תוחמים

- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
 4. החצר המשותפת
 5. מיקום אלמנטי תשתית.
 6. חצרות פנימיות.
 7. חצר מועדון דיירים.
 8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

1. כניסת הולכי רגל למתחם מגורים תתוכנן עם רחבת כניסה
2. הרחבה תהיה מרוצפת ומאפשרת שהייה וישיבה
3. שביל הגישה למתחם יהיה מואר בתאורה שקועה, ולפחות בצד אחד יהיה גיבון ציבורי ברוחב 1 מ' לפחות
4. שביל הכניסה רחבו לא יפחת מ 2.2 מטר
5. ברחבת הכניסה ישתל עץ בוגר מס' 9 לפחות
6. ברחבה ימוקמו גם ספסלים צמודים לקירות התוחמים את הרחבה

בנייה רוויה

החצר המשותפת

1. תכנון הגבהים של המרחב והחצר המשותפת, יהיה בזיקה ככל הניתן למפלסי הבינוי, תוך עמידה בכל כללי הנגישות, בתוך המבנים ובשטח החצר.
2. תכנון הגבהים והמפלסים ייעשה תוך שמירה על ניקוז וניהול נגר עילי, משם ככל הניתן לשטחי גינון ואל המערכת העירונית.
3. התכנון הנופי של החצרות המשותפות יממש וידגיש מרחב מזמין שהות ושיבה, הצללה, ומאר ובטוח בשעות הלילה, לא יתאפשר תכנון ללא מרחב זה.
4. שטחי הגינון המשותפים בפועל לא יפחתו מ- 15 אחוז ויהיו ברציפות מקס'.
5. המרחב נועד גם לחניות וגם להולכי רגל, יש לתכנן עם זיקה לשניהם לפי הנחיות במסמך זה.
6. החצר המשותפת לא תהיה נגישה ישירות לרחוב ותוקם הפרדה באמצעות גיבון וערוגות (ראה פרטים במסמך זה) הערוגה תהיה ברוחב מנימאלי של 1 מטר נטו שתילה.
7. במקרה של הפרשי מפלסים בין החצר המשותפת לרחוב, תוקם הפרדה מפלסית עם קיר ניקיון עד 60 ס"מ
8. במידה והפרשי הגובה מעל 60 ס"מ יותר קיר של 1.5 מטר לחזית הרחוב ובתנאי שיהיה באותו מישור עם הבינוי וליווה בערוגה מגוננת במקביל לכל אורכו עם רוחב שתילה נטו של 1 מטר.
9. כל השבילים בחצר המשותפת יהיו ברוחב מנימאלי של 1.3 מטר נטו.
10. שטחי הגינון בחצר יהיו עצי צל בוגרים.
11. בתי הגידול, שטחי הגינון והערוגות יהיו רצופים ככל הניתן על מנת ליצור שטח ירוק איכותי ורציף.
12. במקרה של גיבון מעל קומת חניון, אלו יהיו לפי פרט מנחה, אטומים מנוקזים ולפי כל תקן.
13. רחבות ישיבה ואזורי שהיה יתוכננו במרחק סביר מחזיתות המבנים, וחצרות פרטיות.
14. במבנים בהם אין מועדון דיירים יש להתקין שהייה מוצלת עם פרגולות משותפות.
15. לא יותרו מתקני משחק למעט מתקני רצפה.
16. תותר פתיחת פתח בין חצר פרטית לחצר המשותפת בתיאום עם ההנדסה, ללא פגיעה מכל סוג בחצר המשותפת, לא תותר יציאה מחצר פרטית לשצ"פ, רחוב או כל שטח שאינו חלק מהחצר המשותפת.

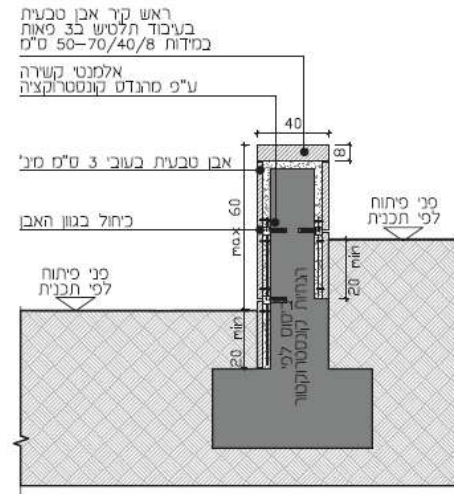
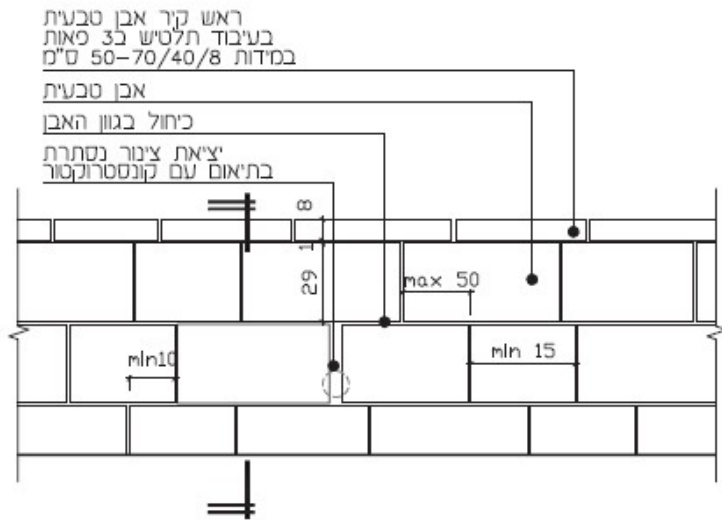
תוכן עניינים

עקרונות תכנון

1. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (תכנית)
2. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (חתך)
3. רחבות כניסה אל מתחם
מגורים.
4. **החצר המשותפת**
5. מיקום אלמנטי תשתית.
6. חצרות פנימיות.
7. חצר מועדון דיירים.
8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה חוויה קירות

1. קירות הפרדה בגבול מגרש יותרו לאחר שנדרש והוכח צורך להתגבר על הפרשי גובה
2. גובה קירות ההפרדה יהיו עד 60 ס"מ
3. במידה והפרשי הגובה מעל 60 יותר קיר עד 1.5 מטר – כלפי שצפ"ים בלבד.
4. קירות גדר או מעל 1.2 מטר יופנו רק לחצר המשותפת, כהפרדה לחצרות פרטיות.
5. מיקום הקיר רציף עם קו המבנה.
6. כל הקירות הפונים למרחב הציבורי יהיו מחופים אבן לפי פרט במסמך זה
7. בכל הקירות יהיה אבן קופינג שלא תקטו בעובי 5 ס"מ ורוחבה לא יקטן מ- 40
8. פתחי ניקוז בחומות לא יופנו לשטח ציבורי אלא רק לחצר משותפת ויהיו סמויים ולא בולטים ממפלס האבן.
9. קיר הפונה למרחב ציבורי או חצר משותפת, ילווה בערגות גיבון ברוחב 1 מטר נטו לכל אורכו.



- הערות:
- לפני תחילת העבודה יש לאשר סוג האבן ועיבוד מול אדריכל
 - סוג הקיר ופרטי קשירת האבן יש לקבל הנחיות מפורטות מזוה"ק קונסטרוקציה
 - עיגון וחזוק לפי מהנדס קונסטרוקציה
 - כאשר גובה הקיר מעל 60 ס"מ יש לשים מעקה קל לפי פרט

- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם
מגורים.
 4. החצר המשותפת
 5. מיקום אלמנטי תשתית.
 6. חצרות פנימיות.
 7. חצר מועדון דיירים.
 8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה רוויה ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
 4. החצר המשותפת
 5. מיקום אלמנטי תשתית.
 6. חצרות פנימיות.
 7. חצר מועדון דיירים.
 8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

קיר הפרדה חצר פרטית

בנייה רוויה ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



תוכן עניינים

עקרונות תכנון

1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
4. החצר המשותפת
5. מיקום אלמנטי תשתית.
6. חצרות פנימיות.
7. חצר מועדון דיירים.
8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

קיר הפרדה חצר פרטית

רצועת גיבון בין הקיר לשביל

בנייה רוויה ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
 4. החצר המשותפת
 5. מיקום אלמנטי תשתית.
 6. חצרות פנימיות.
 7. חצר מועדון דיירים.
 8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

קיר הפרדה חצר פרטית

רצועת גיבון בין הקיר לשביל

גדר מתכת אטומה

בנייה רוויה ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



תוכן עניינים

עקרונות תכנון

1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
4. החצר המשותפת
5. מיקום אלמנטי תשתית.
6. חצרות פנימיות.
7. חצר מועדון דיירים.
8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

קיר הפרדה חצר פרטית

רצועת גיבון בין הקיר לשביל

גדר מתכת אטומה

ריהוט רחוב בשפ"פ

בנייה רוויה ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
 4. החצר המשותפת
 5. מיקום אלמנטי תשתית.
 6. חצרות פנימיות.
 7. חצר מועדון דיירים.
 8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

קיר הפרדה חצר פרטית

רצועת גינון בין הקיר לשביל

גדר מתכת אטומה

ריהוט רחוב בשפ"פ

מרחק סביר בין שהייה למגורים

בנייה רוויה
תשתיות, אשפה ואלמנטי פיתוח

פרק זה מתייחס לאלמנטים אלו

1. מד מים ראשי (גמל מים)
2. מתקנים שלחברת חשמל, (פילרים, חדרי טרפו ועוד...)
3. צוברי גז
4. פתחי שחרור עשן ואוורור לחניונים תת קרקעים
5. ברזי כיבוי והידרנטים
6. ניקוז

כללים לגומחות עבור תשתיות וארונות סעף (פילרים)

- הגומחה תהיה משולבת בקירות הפיתוח, ברמפת הכניסה לחניון (במידה ויש) או משולבת בחזית המבנה.
- בחזית הקדמית של הגומחה תותקן דלת מתכת מחוררת צבועה ומגלוונת, פתחי האוורור יהיו לפי התקן, הדלתות לא יפתחו לכיוון השטח הציבורי – ראה פרט מנחה.
- בבניינים הבנויים בקו 0, יש לשלב את הגומחות בחזית המבנה, לא תותר התקנת מתקני תשתית בתחום השטח הציבורי.
- מיקום מד המים הראשי בגומחה בקיר בניין צידי, **בניצב לרחוב**, עם עדיפות לקיר חיצוני טכני לדוגמא – חדר מיחזור, אופנים במקביל יהיה שביל של 2 מטר לפחות דרך גישה במפלס המדרכה.

תוכן עניינים

עקרונות תכנון

1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
4. **מיקום אלמנטי תשתית.**
5. חצרות פנימיות.
6. חצר מועדון דיירים.
7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה רוויה
תשתיות, אשפה ואלמנטי פיתוח

מתקני חברת חשמל:

- ארונות חח"י ותקשורת – ימוקמו בגומחה בקיר הירידה לחניון (במידה וקיים) בתוך הרמפה, במרחק 2 מטר מתחילתה.
- חדר שנאים יהיה תת קרקעי על פי דרישות חברת חשמל.

צוברי גז

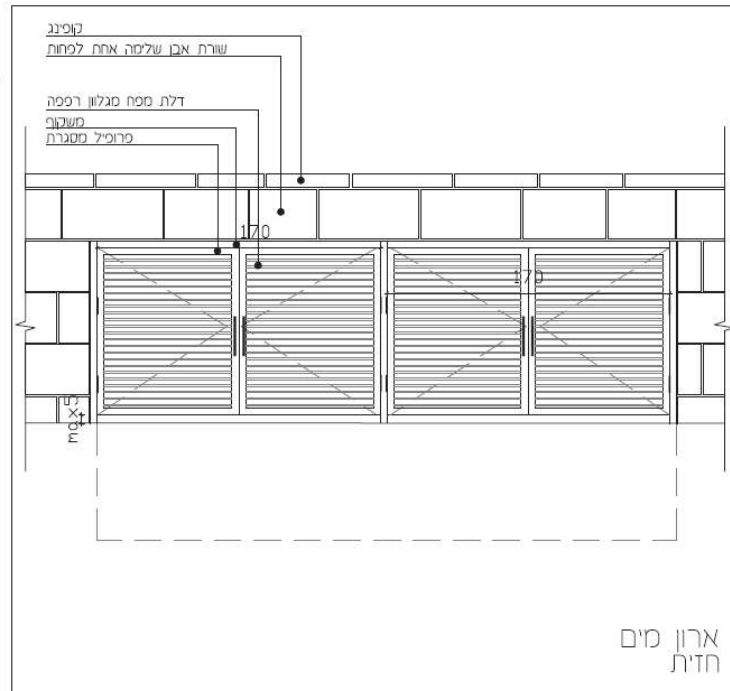
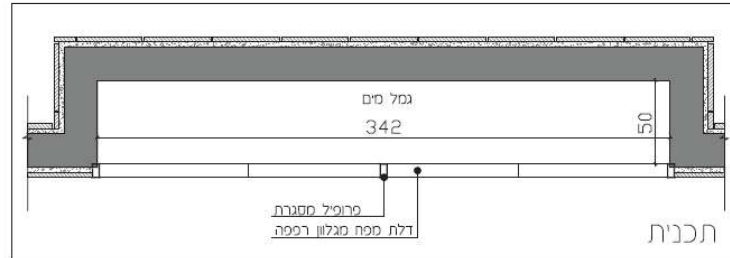
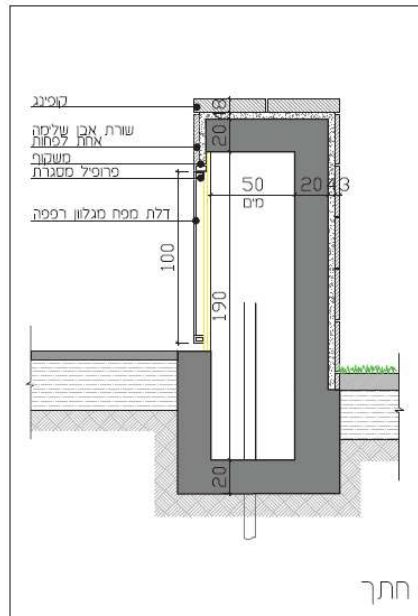
- ימוקם בתוך תחום החצר המשותפת, בגבול עם המרחב הציבורי.
- לא תותר הצבת צוברי גז במרווח הקדמי בשטח המיועד למעבר ציבורי או בשטח המיועד לזיקת הנאה.

מתקני שחרור עשן

- במקרה של חניון תת קרקעי יש להצמיד את שחרור העשן בתחום המרחב המשותף בלבד.
- עדיפות לחלק צידי של המגרש עם הפניית השחרור לתוך תחום המגרש.

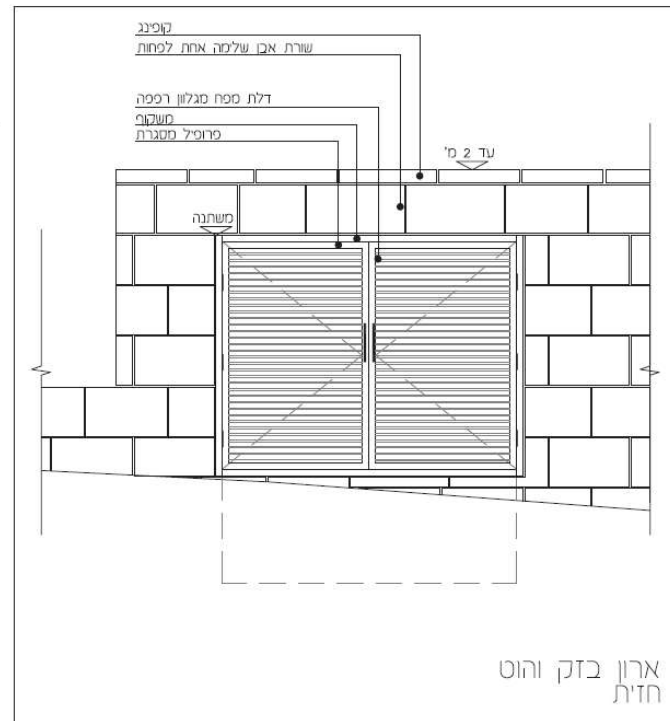
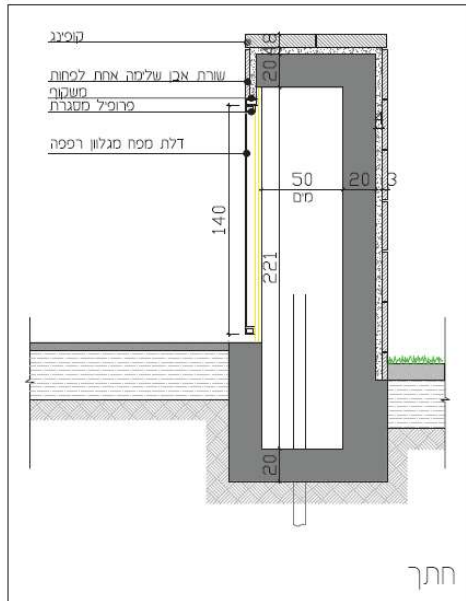
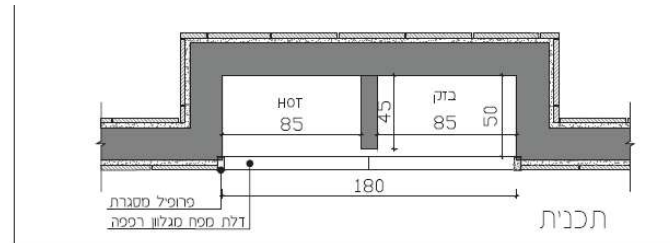
תוכן עניינים	
עקרונות תכנון	
1. ממשק גבול מגרש ורחוב	
ציבורי. (תכנית)	
2. ממשק גבול מגרש ורחוב	
ציבורי. (חתך)	
3. רחבות כניסה אל מתחם	
מגורים.	
4. מיקום אלמנטי תשתית.	
5. חצרות פנימיות.	
6. חצר מועדון דיירים.	
7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ	

בנייה רוויה פרט עקרוני לנישה גמל מים



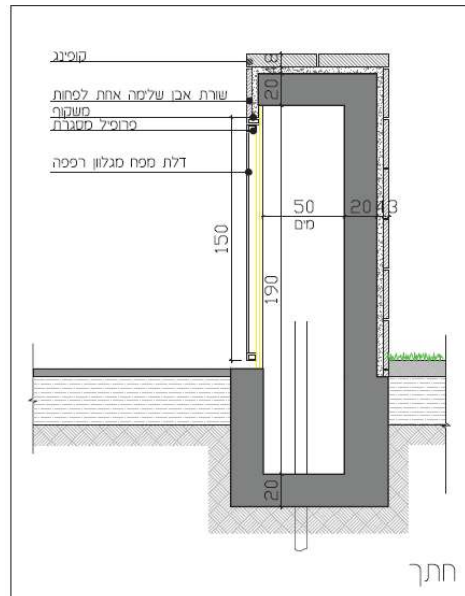
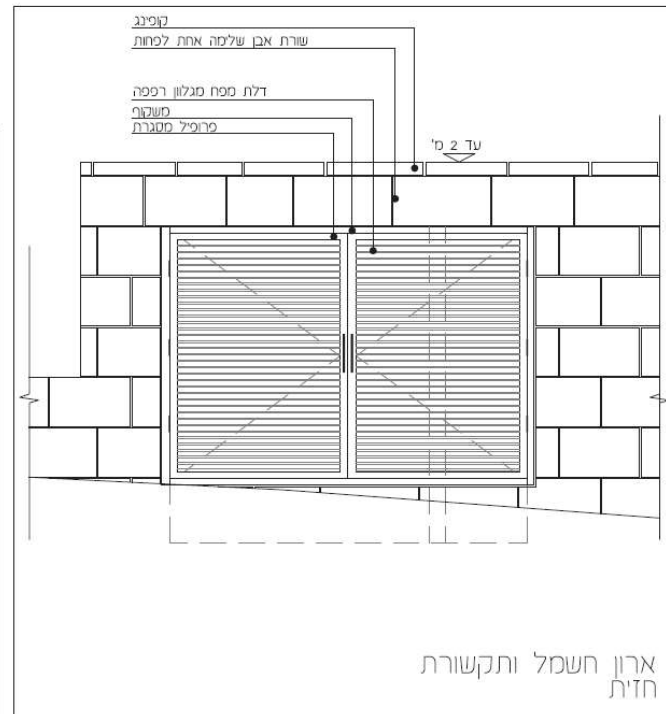
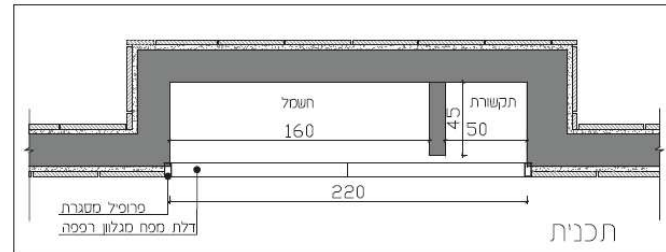
- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם
מגורים.
 4. **מיקום אלמנטי תשתית.**
 5. חצרות פנימיות.
 6. חצר מועדון דיירים.
 7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה רוויה פרט עקרוני לנישה ארון תקשורת



- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם
מגורים.
 4. **מיקום אלמנטי תשתית.**
 5. חצרות פנימיות.
 6. חצר מועדון דיירים.
 7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה רוויה פרט עקרוני לנישה ארון חשמל ותקשורת



- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם
מגורים.
 4. **מיקום אלמנטי תשתית.**
 5. חצרות פנימיות.
 6. חצר מועדון דיירים.
 7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

בנייה חוויה
ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי



נישה לתשתיות משולבת בגדר
פונה לשפ"פ

- תוכן עניינים
עקרונות תכנון
1. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
 2. ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
 3. רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
 4. החצר המשותפת
 5. מיקום אלמנטי תשתית.
 6. חצרות פנימיות.
 7. חצר מועדון דיירים.
 8. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

קיר הפרדה חצר פרטית

רצועת גיבון בין הקיר לשביל

גדר מתכת אטומה

ריהוט רחוב בשפ"פ

מרחק סביר בין שהייה למגורים

בנייה רוויה ניהול מי נגר וניקוז

הנחיות והגדרות

1. ניקוז, מזגנים וגגות בתחום המגרש יופנו אל שטחי הגינון ברחבי המגרש ובתנאי עם מינימום צנרת גלויה והניקוז ישירות לשטחי הגינון.
2. יהיו לפחות 15 אחוז שטחי גינון משותף בתוך תחומי המגרש
3. מעל חניון תת קרקעי הערוגות יהיו בעומק של 1 מטר נטו, תותר בליטה של הערוגה עד 50 ס"מ מעל מפלס הפיתוח.
4. נגר עילי יופנה ככל הניתן לערוגות אלו.
5. כל מגרש עם חניון תת קרקעי מחויב במערכת ניקוז תת קרקעית, המנוקזת אל קולטן ניקוז עירוני.
6. אין ניקוז מי גשם דרך קירות תמך לשצ"פ או בין מגרשים כלל פתרונות הניקוז בתוך תחומי המגרש.

תוכן עניינים	
עקרונות תכנון	
1.	ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (תכנית)
2.	ממשק גבול מגרש ורחוב ציבורי. (חתך)
3.	רחבות כניסה אל מתחם מגורים.
4.	מיקום אלמנטי תשתית.
5.	חצרות פנימיות.
6.	חצר מועדון דיירים.
7.	גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ

סיום!

בהצלחה

תוכן עניינים

עקרונות תכנון

1. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (תכנית)
2. ממשק גבול מגרש ורחוב
ציבורי. (חתך)
3. רחבות כניסה אל מתחם
מגורים.
4. **מיקום אלמנטי תשתית.**
5. חצרות פנימיות.
6. חצר מועדון דיירים.
7. גישה ממגרש פרטי אל שצ"פ