

# הנחיות מרחביות – נופית מגרש 250

## הנחיות בינוי

### 1. הכניסה הראשית לבניין

- א. הכניסה הראשית לבניין תהייה מהרחוב העליון אל לובי המבנים.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת.
- ג. המדידה מגובה המדרכה תהיה מול הכניסה לבניין.
- ד. לאורך חזית הכניסה לא יוקם גדר/קיר שגובהו מעל 1.0 מ'.
- ה. פתרונות ההנגשה אל מפלס הכניסה הקובעת לבניין ישולבו בפתרון הכניסה למגרש.

### 2. תכנון הדירה

- א. גודל דירת מגורים לא יקטן משטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- ב. אוורור הדירות בבניין יתוכנן עם שני כיווני אויר לפחות.

### 3. מרחב מוגן

- א. לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, ככל הניתן ובכל מקרה לא יופנו חלונות ממ"ד לכיוון הרחוב.
- ב. חלון ההדף יתוכנן בכנף נגררת אל כיס בקיר.

### 4. גובה קומות הבניין

- א. גובה קומות המגורים יהיה אחיד לכל קומות המבנה, למעט דירת הגג.
- ב. גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) יהיה:
- ג. גובה קומה טיפוסית למגורים יהיה **עד 3.5 מ'**.
- ד. גובה הלובי יהיה 5 מ' לכל הפחות.
- ה. גובה מעקה גג לא יעלה על 1.1 מ'.
- ו. דירות גן – ככל שיתוכננו דירות גן, יש להציג בתוכנית הפיתוח שטח ציבורי מספק לשימוש דיירי הבניין שיכלול פינות מוצלות, שבילים, ספסלים זאת מעבר לשטחם מגוננים.

# הנחיות מרחביות – נופית מגרש 250

## עיצוב מעטפת המבנה

### 1. מעטפת המבנה ודרוג המבנה

- א. הבינוי יחולק ל 3 מבנים, מרחק מינימלי בין מבנים 6 מ'.
- ב. הבניינים ייבנו בדירוג לטופוגרפיה.
- ג. המבנים יבנו בדרוג מבחינת גובה ומפלס הכניסה לאורך הדרך הגובלת ויותאם לטופוגרפיה לאורך הדרך.
- ד. לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.
- ה. לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג יהיה בהמשך למישור קיר החזית או בנסיגה פנימה.

### 2. חלונות ופתחים בבנייני מגורים

- א. בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שרות או חדרים טכניים אל החזית הפונה לרחוב, למעט כניסה להולכי רגל לבניין או כניסה לחניה.
- ב. לכל פתחי הבניין יידרש פתרון אחיד של הצללה (תריס, רפפות, גלילה). ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.

### 3. מרפסות וגזוזטראות

- א. גזוזטרה הינה מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים אחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב- 1992.
- ב. גזוזטרה תהיינה המשכיות ממפלס הדירה. ( באותו המפלס )
- ג. לא תותר גזוזטרה בין שלושה קירות היקפיים.
- ד. גזוזטרות יתוכננו בחזיתות המופנות לכיוון המורד, בלבד.

## הנחיות מרחביות – נופית מגרש 250

### **4. מצללות**

- א. מצללות (כהגדרתן בחוק התו"ב ותקנותיו) יהיו אחידות בכל המבנה.
- ב. מצללות בדירות גג (פנטהאוז) - קצה המצללה יהיה בנסיגה של 0.5 מ' ממישור קירות המבנה.
- ג. צבע המצללות יהיה בגוון בהיר.

### **5. עיצוב מעקות מרפסות**

- א. המעקות יהיו מחומרים קלים כגון: זכוכית, אלומיניום או פלדה, מוטות אנכיים בלבד ומאחז יד ויהיו אחידים לכל הבניין, הכל עפ"י תקן.
- ב. בבקשה להיתר בניה יצורף פרט מעקה.

### **6. מחסנים דירתיים**

- א. מחסנים יתוכננו בקומת החניון או בקומות המגורים עם כניסה נפרדת.
- ב. תינתן עדיפות לתכנון המחסנים הדירתיים בקומות החניון.

### **7. מסתורי הכביסה**

- א. יתוכננו באופן שיהיו שקועים מקו החזיתות של הבניין. לא יופנו לחזית הרחוב ימוקמו במקום מוצנע ומוסתר.
- ב. מסתורי הכביסה יהיה המשכי לכל גובה הבניין ככל הניתן ויעוצב באופן שיסתיר את המתקנים שמאחוריו.
- ג. בתחתית כל מסתור יש להתקין משטח אטום המאפשר העמסת המתקנים הטכניים ומדרך אדם באופן בטיחותי ותקני. המשטח ינוקז אל מערכת הניקוז של הבניין.

# הנחיות מרחביות – נופית מגרש 250

## **8. תכנון גג המבנה**

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים, חדר מדרגות/מעלית עד לגובה של 2.5 מ'.
- ב. יתרת שטח הגג ישמש להצבת מערכות סולאריות שלא יעברו את גובה המעקה.
- אין למקם את הדודים של המערכת הסולרית על הגג.
- ג. ככל הניתן יש להרחיק מתקנים/ מערכות שממוקמים על הגג כ- 2 מ' מקצה הגג, למעט מתקנים שיותקנו על מעקה הגג מצדו הפנימי ובתנאי שלא יבלטו מעל לגובה המעקה.

## **חיפוי מעטפת הבניין**

### **1. חומרי גמר**

- א. חיפוי מבנים בטיח איכותי עם טקסטורה עדינה בגוונים בהירים במרבית שטחי החזית.
- ב. 60% משטח החזיתות יחופה בחיפוי משני מאבן בגוון בהיר. האבן תהיה מסוג אחד וגוון אחיד.

# הנחיות מרחביות – נופית מגרש 250

## הוראות חניה

### 1. חניה וכניסה לחניה

- א. הכניסה לחניה תהיה בחלק התחתון של המתחם בקצה הדרך הקיימת.
- ב. כל החניה במגרש תבוצע במפלס תת קרקעי אחד או יותר. וייתן מענה של 2 חניות לכל יח"ד.
- ג. בנוסף לחניות לאנשים עם מוגבלויות, חניות אורחים, חניה לאופנועים ואופניים.
- ד. רמפת כניסה לחניון התת קרקעי תחלנה בתוך המגרש.
- ה. רמפת הירידה תלווה בקיר מגן אקוסטי לכוון מגרשים גובלים.
- ה. אין להפנות כל פתחי תאורה או אוורור של מרתף החניה למגרש שכן.

### 2. הנחיות תכנון לחניית אופנועים

- א. בהיתר הבניה יש לקבוע את מספר מקומות החניה הנדרשים לאופנועים בהתאם לתקן.
- ב. מקומות החניה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש וישולבו בחניה במפלסים התת קרקעיים.
- ג. בכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר שמאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי המתקנים לא יהיו מכשול להולכי רגל או לאנשים עם מוגבלויות.

### 3. הנחיות לתכנון חניה לאופניים

- א. מקומות החניה לאופניים יהיו בקומת החנייה, בחדר סגור בקומת המרתף.

# הנחיות מרחביות – נופית מגרש 250

## פיתוח נופי

### 1. כניסת הולכי רגל ראשית למגרש

- א. תתוכנן מכוון הרחוב בלבד ותודגש ע"י רחבת כניסה מרוצפת ו/או משולבת באזורי ישיבה מוצלים.
- ב. תבוצע רחבת כניסה ברוחב מינימלי 3.0 מ"ר כ"גשר" בין מפלס המדרכה לקומת המבנה בכל מקום בו הפרש הגובה מחייב מעבר בגשר.

### 2. קירות וגדרות – הנחיות כלליות

- א. החזית הקדמית של המגרש המובילה לכניסה הראשית תבוצע כמרחב מגונן, נטוע ללא הצמדת גינה לדירות בחזית זו.
- ב. בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע או קירות פיתוח בהפרשים של עד 150 ס"מ
- ג. ככל שנדרש דרוג של קירות פיתוח יתכנן באופן שיאפשר גינון, נטיעות ושימוש בשטח המדורג כטרסה. עומק טרסה מינימלי יהיה 150 ס"מ נטו.
- ד. הפרשי הגבהים בחזית הקדמית הפונה לרחוב יתוכננו עד גובה 3.0 מ', ככל הניתן, עם מעקה תקני "שקוף"/ אוורירי לכוון הרחוב.

### 3. פתחי אוורור

- א. פירי אוורור למרתפי החניה ימוקמו בגבולות הצדדים של המגרש, יתוכננו אופקיים במפלס רציף עם הפיתוח, לא בולטים מהקרקע (כחצר אנגלי).
- ב. פתרונות אוורור למרתפים בגבול המגרשים הם יהיו ללא נראות וללא פגיעה במגרש השכן.
- ג. מיקום פתחי הפליטה ממרתף החניה יתוכננו כך שלא תיגרם חשיפה של מגרשים שכנים ושל עוברים ושבים לאוויר הנפלט מהחניון.
- ד. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון מדרכה, שצ"פ וכל מעבר אחר להולכי רגל.

## הנחיות מרחביות – נופית מגרש 250

### **4. מתקני תשתית**

- א. מתקני תשתיות ישולבו בגומחה בנויה ומקורה, סגורה בדלתות ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור. חובה לתכנן דלתות לכל הפילרים לרבות למתקן אשפה.
- ב. צובר גז יתוכנן מתחת למפלס הפיתוח ולא יבלוט מעבר למתחייב. שטח הצובר יגונן ולא יתוחם בגדרות או קירות.
- ג. בלוני גז יורכבו בנישות שאינן פונות לשטחים ציבוריים ותינתן אליהם גישה מתוך המגרש בלבד או בחדרים לבלוני גז המצוידים על פי התקן.
- ד. חדרי טרפו – ככל שיידרשו, ימוקמו כחלק מהחניון ובמפלס תת קרקעי בלבד. כל הבלטה, אוורור או יציאה לא תבלוט ממעטפת המבנה.
- ה. ככל שחדר הטרפו מתוכנן שלא כחלק מהבניין, יהיה תת קרקעי ובאופן מוצנע.

### **5. ניקוז – הנחיות כלליות**

- התכנון יהיה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר להגדלת שטח החלול וההשהיה בתחום המגרש.
- א. בכל מגרש יוקצה שטח לחלחול והשהיה מרוחק ככל הניתן מהמבנה.
  - ב. במגרשים בהם יבנו מרתפים על רוב שטח המגרש, יאותרו רצועות שטח ברוחב כ- 5 מ' אשר יהיו ללא מרתף וישמשו עבור חלול מי נגר. עודפי המים שלא יקלטו בשטח החלחול הנ"ל יופנו אל שטחי הגינון הציבורי ו/או הכבישים הסמוכים.
  - ג. עומק מינימלי לגינון מעל גג מרתף – 150 ס"מ לעצים ו- 80 ס"מ לשיחים. שטחי גינון על גגות המרתפים יהיו מצע גינון מנותק קל שיתוכנן גם כשטח השהיה.
  - ד. הפיתוח בחניות תת קרקעיות יהיה באמצעות רצוף מחלחל או הפניית מי נגר לשטחי גינון המתוכננים באופן שיאפשר השהייה וחלחול של מי הנגר בהתאם.

## הנחיות מרחביות – נופית מגרש 250

### **6. גינון ונטיעות**

- א. גודל העצים המינימלי יהיה עץ בכיר מעוצב, גזע בקוטר " 3 לפחות.
- ב. תישמר רצועת גינון לאורך הרחוב הקיים ברוחב של לפחות 2 מ'.
- ג. תישמר רצועת גינון ברוחב של 2 מ' בחזית צדדית ואחורית לכוון מגרשים גובלים בעצים ושיחים גבוהים ליצירת הפרדה ופרטיות.
- ד. בקירות פיתוח מעל 1.5 מ' ילווה בפתרון גינון בסמוך אליו.
- ה. יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 60 מ"ר מהשטח הפתוח לשמים של מגרש.
- ו. יש לדאוג שלפחות מחצית מהעצים יהיו רחבי נוף ובעלי עלווה צפופה.
- ז. לפחות 70% מהצמחייה במגרש צריכה להיות חסכונית במים (בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר).
- ח. אין לשתול עצים או שיחים שנחשבים פולשניים (בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר).