

שכונת מורשת, מודיעין

הנחיות מרחביות

הנחיות לתכנון מגרשים לבניה, בתחום תכנית מד/11 (420-0241646)



החברה הכלכלית מודיעין

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

דפנה גרינשטיין • גיל הר-גיל

רח' כלניות 7, חיפה 34353

טלפון: 04-8380407 פקס: 04-8382536

יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ

רח' שמעון בן-שטח 9, ת"א-יפו

טלפון: 03-5187766, פקס: 03-5187888

יולי 2017

תוכן העניינים

1.	כללי
1.1	גמישות במפלסי המגרשים ובבינוי
1.2	חלוקת משנה
2.	בינוי
2.1	הנחיות בינוי ועיצוב לפי נושאים
2.2	הנחיות לתכנון החזית המסחרית
3.	פיתוח ונוף
3.1	עיצוב וחומרי גמר
3.2	צמחייה
3.3	הוראות פיתוח כלפי רחוב
3.4	אזור מבני ציבור, אזור מסחר ותעסוקה, אזור דיור מיוחד ומסחר
4.	תנועה ותקן חניה

1. כללי

ההנחיות גובשו במטרה לקבוע כללים לתכנון ולביצוע מגרשי המגורים. השפה העיצובית והתכנונית, המבוטאות בהנחיות אלה, גובשה בכוונה ליצירת מרקם אורבני הרמוני ונעים. ההנחיות כוללות הוראות כתובות ופרטים עקרוניים, מחייבים.

1.1 גמישות במפלסי המגרשים ובבינוי

- א. בתכנית בינוי ופיתוח 1:500 מפלסי ה-0.00 לכניסות לבניינים מתייחסים למדרכה מול הכניסה לבניין. תותר גמישות לשינוי גבהי ה-0.00 עד 0.50 מ' מעל או מתחת לגבהים המופיעים בתכנית 1:500 (בבינוי השונה מהבינוי המאושר יש לשמור בהתאמה על היחס בין מפלס הכניסה למפלס הרחוב).
- ב. על אף האמור לעיל במגרשים בייעוד מגורים ב', תותר גמישות של עד 1.5 מ' בבתים שאינם פונים לטיילת או לרחוב מס' 11.
- ג. גובה של כל טרסה או קיר תמך הפונים לרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. במידה ויידרש יותר מעליו מעקה קל שאינו בנוי, בגובה תקני.
- ד. הבניינים ידורגו לאורך הרחוב בהתאם לשיפוע הרחוב.
- ה. מפלסי הפיתוח יפורטו בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

1.2 חלוקת משנה:

- א. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 שתוכן ע"י היזם כתנאי להיתר בניה (סעיף 6.1 בהוראות התב"ע), יש לחלק כל מגרש לתתי מגרשים כך שכל תת מגרש ירשם כחלקה נפרדת.
- ב. יותרו פתרונות משותפים לגישה לחניות עבור מספר מגרשים. אזור זיקת ההנאה למסעות ולשטחים משותפים יסומן בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה הגשת תצ"ר לאישור ועדה מקומית בהתאם לחלוקה שאושרה בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250

2. בינוי

2.1 הנחיות בינוי ועיצוב לפי נושאים:

- ד. מיצוי זכויות:
יש לתכנן את המבנים ולהגיש בקשה להיתר תוך שימוש בכל זכויות הבניה המוגדרים כשטחים עיקריים. תתאפשר חריגה של עד 5% פחות מהשטחים המותרים תותר גמישות במספר, בטיפוס המבנים במגרש כל עוד יובטחו עקרונות הבינוי ומספר הבניינים יבטיח רצף בינוי לאורך הרחוב.

ה. גובה קומות:

גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ', פרט לדירות גג, לובי, חזיתות מסחריות

וחללים כפולים. תותר קומה טכנית או חדר יציאה לגג נוסף על הקומות שנקבעו. במידה ויתוכננו חללים כפולים- גובה החלל לא יעלה על 5 מ' או לחילופין יתוכננו חלונות אורכיים לגובה החלל.

ו. גמר חזיתות:

כל החזיתות תהיינה מאבן טבעית בהירה בסיתות עדין, ללא הדגשת פוגות וללא שקעים ו/או כל הדגשת קומות. יותר שילוב חלקי של אלמנטים אדריכליים (כגון: מרפסות, בליטות/נישות, מסתורי כביסה וכיו"ב) בחיפוי מחומר שונה - קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים, לוחות עץ או בטון גלוי, ו/או כל חיפוי קשיח אחר, שימוש בטיח יתאפשר בקורות בלבד. דירות הגג בקומה העליונה יהיו בעיצוב אדריכלי שונה- אלומיניום ו/או זכוכית ו/או אריחי בטון מתועש, ו/או אבן מלאכותית וכד'. עיצוב הקומה העליונה יהיה זהה בכל הבניינים במגרש. כל הבניינים הפונים לנחל ענבה, דרך 27 ובשדרה הראשית יצופו בשלמות באבן טבעית בהירה, מלבנית מסותתת בשורות אופקיות ללא הדגשת פוגות וללא שקעים ו/או כל הדגשת קומות. חזיתות לרחוב יתוכננו כחזית ראשית ללא פתחי שירות ומסתורי כביסה. תיאסר התקנת מזגנים או כל תשתית אחרת על החזיתות.

ז. מסתורי הכביסה:

יש לתכנן מסתורי כביסה עבור כל יחידת דיור. המסתורים יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזית הבניין ולא כזיז בולט. מידות המסתור יהיו 1/1.6 מ' לפחות, ובעומק של 1.5 מ' נטו. רצפת מסתור תיבנה מבטון מנוקז ותהיה נמוכה בלפחות 50 ס"מ מרצפת הדירה.

ח. גגות:

הגגות יהיו שטוחים למעט אלמנטים בעיצוב אדריכלי שונה בדירות הגג. לא יותרו גגות רעפים. לא יותרו מתקנים גלויים על הגגות. מתקנים סולריים, מיזוג אוויר ואחרים יוסתרו ע"י מעקה גג בנוי ב-3 צדדים באופן אינטגרלי למבנה, באמצעות מעקה גג שלא יפחת מ-1.5 מ' או באמצעות אלמנט הסתרה שיהיה חלק מעיצוב הגג. ביעוד מגורים ג', וד' לא יוצבו דוודים על גג המבנה.

ט. מצללות/קירויים:

יובטח קירוי, אטום בחלקו למרפסות שיתוכנן מחומרים עמידים בלבד. הקירוי יאושר בפרט כחלק מתכנית הבינוי.
לא ניתן להשתמש בשטחים שהוגדרו בתכנית לקירוי מרפסות למטרות אחרות.
לכל יח"ד שבה קיימת מרפסת לא מקורה תחול חובת התקנת/בניית מצללה או סוכך. ביח"ד צמודות קרקע תחוייב התקנת מצללה/קירוי ביציאה ראשית לגינה.

י. חלונות חדרי הממ"ד יהיו נגררים בלבד ויוסרתו ע"י תריס.

יא. חניה מקורה:

בייעוד מגורים ג' ו-ד' החניה תהיה תת קרקעית ומקורה לגמרי בחלקים הפונים לרחוב ולשטחים ציבוריים. מפלס תקרת החניה לא יעלה על מפלס הכניסה. בביצוע חפירה פתוחה לקומת המרתף יש להתרחק 2 מ' מקו מגרש, במידה והמרתף יתוכנן בקו בנין 0 לא תאושר חפירה פתוחה ויחויב ביצוע עבודות דיפון וכולנסאות.
שטחי החניה לכל בניין יהיו ע"פ חלוקת המשנה למגרשים (בהתאם לסעיף 1.2)- כל תקן החניה (למעט חניית נכים) יהיה בתחום המגרש או תת המגרש החדש שנוצר.

יב. מחסנים:

תחוייב בניית מחסן דירתי לכל יחידת דיור ששטחו המינימלי יהיה- לפחות 6 מ"ר נטו. המחסנים יבנו בקומת הקרקע או בקומות שמתחת למפלס הכניסה לבניין. ליחידות דיור צמודות קרקע תחוייב בניית מחסן גינה בשטח של כ- 3 מ"ר שהגישה אליו מהגינה בלבד. המחסן ישולב בקירות הפיתוח או המבנה ויחופה בהתאם לפיתוח או למבנה הסמוכים. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ' ברוטו.
מחסנים במפלס יח"ד או מתחת למפלס יח"ד בעלי גישה ישירה לדירת מגורים יחושבו כשטח עיקרי.

יג. שטח לרווחת הדיירים:

ביעוד מגורים ד', קומת הכניסה תיועד בחלקה לשטח לרווחת הדיירים: כגון חדר עגלות, מועדון דיירים וכדומה. שטח זה לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ-40 מ"ר.

יד. תשתיות:

תותר העברת צנרת ביוב מהמגרש הגבוה למגרש הנמוך של אותו יזם.

כל התשתיות במבנים תהיה פנימית. תיאסר כל התקנת תשתית חיצונית על קירות המבנה. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. מיקום צובר גז יוצג במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

טו. חדרי אשפה:

במידה ויתוכננו חדרי אשפה הם יוצנעו וישולבו בפיתוח/במבנה ובנסיגה מגבול מגרש. דלת הכניסה לחדר האשפה לא תופנה לרחוב. פתרונות האשפה יהיו בהתאם להנחיות אוגדן האשפה באגף שפ"ע.

טז. מערכות סולריות ומתקני מיזוג אויר:

מתקנים סולרים ומערכות מ.א. יהיו מוסתרים כחלק אינטגרלי מעיצוב הגג והמבנה. תיאסר התקנת מזגנים על החזיתות. יש לתכנן מיקומים למערכות ומתקני מיזוג אויר דירתיים במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ב 1:250.

יז. דירוג החזית:

שטחים הנוצרים מדירוגים ישמשו כמרפסות וירוצפו או יגוננו. רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת מדירוג בקומת הגג בלבד יהיה 3 מ'. הבינוי לאורך הרחובות יהיה על פי חתכי הרחוב כמופיע בנספח ולפי הדגשים הנ"ל.

יח. כניסת הולכי רגל למבנים:

- (1) הכניסה לבניין תהיה מקורה ע"י קומה עליונה או גגון ותלווה בשטחי גיבון, רוחבה לא יפחת מ- 2 מ'. במגרשים להם תוכננו 2 מפלסי כניסה בתכנית 1:500 יש לתכנן כניסת הולכי רגל לכל כניסה ראשית למבנה ומכל חזית של המגרש כלפי שטח ציבורי/ רחוב.
- (2) בכל מגרשי המגורים שביל הגישה ללובי הבניין לא יפחת מרוחב 2 מ'
- (3) בבתים פינתיים ללא חזית מסחרית ליד צומת רחובות תתוכנן הכניסה למבנה מהחזית הפונה לצומת תתאפשר כניסה מחזית שאינה פונה לצומת רק כאשר תכנון המבנה ידגיש את פינת המבנה באמצעות אלמנטים אדריכליים, תכנון שטחים עיקריים בלבד והפניית מרפסות לחזית זו. במבנים פינתיים להם חזית מסחרית אין חובה לתכנן את הכניסה מפינת המבנה.
- (4) למגרשים הפונים לחירבת א-שון ולטיילת ואדי ענבה תתוכנן גישה למפלס הטיילת. למגרשים הפונים לרחוב 3 - יהודה המכבי (תאי שטח לפי תב"ע 103,104,116,117) תתוכנן גישה בין המבנים לטיילת.

י.ט. כניסת רכב למגרשים

כניסות רכב למתחם המגורים יהיה כמסומן בתכנית 1:500, יותר שינוי מיקום הכניסה בכפוף לאישור מהנדסת התנועה ברשות.

2.2. הנחיות לתכנון החזית המסחרית:

א. עקרונות מנחים לחזית המסחרית:

- החזית המסחרית תהיה חלק אינטגרלי למבנה ולרצף הבנוי והיא תתוכנן בזיקה ישירה למרחב הציבורי הסמוך אליה.
- עיצוב החזית ישלב אלמנטים אדריכליים מאבן באופן קצוב וסדור אשר ישלב בתוכו אלמנטים הנדרשים לתפקוד המסחרי כגון שילוט, סוכך, תאורה וכד'.
- החזית המסחרית תעוצב באופן שיאפשר את עמידותה ותחזוקתה לאורך זמן. לא יותר שימוש בטיח בקומת המסחר, קומה זו תחופה אבן טבעית בשלמותה.
- התכנון ישים דגש על נראות החזית ונצפותה מהמדרכה.
- דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות.
- רוב חזית הבנין בקומת הקרקע כלפי הרחובות תיועד למסחר.
- תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בכל עת בקולונדה.

ב. קולונדה:

- ג. החזית המסחרית כפי שמסומנת בתשריט ונספח הבינוי תהיה מלווה בקולונדה. הקולונדה תהיה מדורגת בהתאם לשיפוע הרחוב ומפלסי ה 0.00 של הבניינים. כל השטח שבין קו הבניין לתחום הדרך ירוצף כחלק מהמדרכה הציבורית. תובטח נגישות מלאה בתחום המעבר המקורה. מפלס המסחר יהיה במפלס הרחוב. הגובה החיצוני של הקולונדה לא יפחת מ-6 מ', וגובהה לא יעלה על 8 מ'. גובה המעבר המקורה לא יפחת מ-5 מ'.

ד. שילוט:

השילוט יהיה בנישה קבועה בקולונדה שתתוכנן במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. חלקה התחתון של הנישה תמוקם בגובה 3.5 מ' מפני המדרכה. אל הנישה יש לספק קו הזנת חשמל לתאורת שלטים. תחזוקת השלטים תהיה מהחזית. הנישה לשילוט תהיה חלק אינטגרלי מחזית הבניין. הנישה תבנה כפתח עם גב בנוי ולא כחלל פתוח מצידה האחורי על מנת שגב השלטים לא יהיה פתוח לפני הקולונדה. מידות הנישה: עומק 15 ס"מ, רוחב 4-5 מ', כרוחב הפתח, גובה 80 ס"מ בהתאם לגובה האפשרי מבחינת האדריכלות.

ה. מניעת רעש וריח:

במידה ויבנה מרכז אנרגיה ו/או מגדל קירור ו/או צ'ילרים וכיוצ"ב מקורות אפשריים לרעש, יינקטו אמצעים מחמירים להפחתת הרעש כך שלא תיגרם הפרעה החורגת מהתקן לבנייני המגורים שמסביב. מערכות טכניות כגון מערכות מיזוג אויר, ארובות, מנדפים ומערכות איוורור ימוקמו במקום נסתר ורחוק ככל האפשר מהחזית המסחרית ומהמרחב הציבורי. לא תותר כל הצבת מתקנים טכניים ע"ג החזית. לא תותר הפניית פתחי מערכות אלו לאזור שטחי המגורים המשותפים והפרטיים.

ו. פריקה וטעינה:

הפריקה והטעינה תהיה נסתרת מאזורים ציבוריים ומהרחוב ומיקומה יתוכנן כך שלא הווה מטריד למגורים. במגרשים 205,207,304,305,309,311,313,911 בהם שטחי המסחר אינם עולים על 200 מ"ר לא תידרש חניה עבור פריקה וטעינה בתחום המגרש.

ז. סגירות חורף:

- ניתן יהיה להקים סגירות חורף במדרכה המקבילה לקולונדה המסחרית באורך השווה לאורך חזית בית האוכל הפונה לרחוב. סגירת החורף תותר שתחרוג 2 מ' מעבר לגבול מגרש. יש להשאיר מתחת לקולונדה מעבר לציבור ברוחב של 2.5 מ' מהחזית המסחרית.
- הסגירה מיועדת להגנה אקלימית לתקופת החורף בלבד והיא תפורק בקיץ. ההצללה בקיץ תעשה באמצעות שמשיות בהירות ללא פרסומות כלשהן.
- סגירות החורף יבנו בצורה פריקה ממתכת ומזכוכית, עם גגון קל מנוקז באמצעות מזחלות ומרזבים נסתרים. לפרגוד יהיו 3 דפנות. גוון: בהתאם לגוון הפרופילים בחזית המבנה או בגוון אבן או שחור.
- דפנות הפרגוד הסגורות יבנו משלד מתכת קונסטרוקטיבי מינימאלי ומילואות זכוכית אנכיות ושקופות.
- הזיגוג יהיה בטיחותי ע"פ התקנים.
- גובה סגירת החורף יהיה 2.5-3 מ'.
- הפרגודים לא יכללו בשטחם מתקנים עירוניים כלשהם.
- בין פרגודים של עסקים נפרדים יישאר רווח כרוחב עמוד הקולונדה לפחות.
- פרטי עיגון יהיו מינימאליים לצרכי יציבות המבנה ויתוכננו כך שניתן יהיה להתנתק מהם ללא כל נזק למדרכות או לעמודי הקולונדה. האביזר הקבוע לא יבלוט ממישור המדרכה או העמוד.
- שולי הגגון יהיו מינימאליים להסתרת הנקזים ושולי הפנלים.
- יש להבטיח החזרת השטח הציבורי לקדמותו לאחר פירוק סגירת החורף.

ח. אשפה ומיחזור:

מתקני אשפה ומחזור ודחסנים ימוקמו בחזית אחורית או צדדית בלבד, בתוך תחומי המגרש.

ט. מיזוג אוויר והנדפה:

בכל בנין אשר לו חזית מסחרית, יוכנו מראש וכתנאי לקבלת היתר בניה, פירים פנימיים מהקומה המסחרית ועד הגג העליון של הבניין. פירים אלה, יתוכנו ע"י יועצי מ.א. לצרכי הנדפת מסעדות ומיזוג אוויר ע"מ למנוע את הצורך בטיפול בפליטות מיזוג אוויר וריחות לכיוון הרחוב, מתחת לקומות מגורים.

3. פיתוח ונוף

3.1. עיצוב וחומרי גמר

א. קירות בחזית המגרש

הגדרות וקירות הפיתוח יהיו בנויים. הקירות בחזית המגרשים לכיוון הרחובות, השצ"פים והמעברים להולכי רגל, יהיו בחיפוי אבן טבעית, מלבנית, בסיתות עדין (מוסמסם) ועם קופינג (ראש קיר) מאבן טבעית מלבנית ומעובדת. בעובי מינמאלי של 6 ס"מ. לא יותרו גדרות מבד יוטה או גדרות חסומות אחרות. במידה ועל הקירות יוצבו מעקים, הקירות יעוצבו עם עמודונים בנויים, מחופים באבן טבעית כנ"ל ועם קופינג (ראש קיר) מאבן טבעית מעובדת. לא תותר הפניית פילרים לרחוב. יש להפנותם לחזית צידית בלבד ולסגור אותם בדלתות מתכת.

ב. מגרשי מגורים הגובלים במגרשים ציבוריים

תכנון וביצוע קירות תומכים כלפי מגרשים ציבוריים יעשה על ידי מפתח מגרש המגורים בחיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותתת ובהתייחס לגובה ה-0.0 של המגרש הציבורי שנקבע ע"י הוועדה המקומית. יש לבצע תיאום עם החברה המנהלת לענין ביצוע קירות אלו.

ג. מעקים וגדרות בחזית המגרש לרחוב

תותר הצבת גדר, או מעקה, על הקיר הבנוי בחזית המגרש (אין להציב גדר או מעקה ישירות על הקרקע). גובה הקיר לא יעלה על 1.2 מ', וגובה הגדר, או המעקה, מעליו לא יעלה על 1.1 מ' (סה"כ גובה הקיר והמעקה ביחד לא יעלה על 2.3 מ') מעל פני הקרקע, מדידת הגובה תעשה בצד הנמוך של המגרש. המעקים והגדרות יהיו ממתכת, אווריריים (לא אטומים למבט). המעקים והגדרות יעוצבו לפי אחד הדגמים המוצעים במסמך זה.

ד. שערים ומחסומי רכב בגבול בין המגרש לרחוב

השער יהיה ממתכת, אוורירי (לא אטום למבט), בגובה שיהיה נמוך בלפחות 10 ס"מ מגובה הקיר או המעקה או גדר הסמוכים אליו. פתיחת השערים תהיה רק לתוך המגרש. השערים יעוצבו בעיצוב כדוגמת הגדר, או המעקה הסמוכים.

ה. שערים בגבול בין המגרש לשצ"פ

בגבול המגרש עם שצ"פ ניתן למקם שער. השער יבוצע במיקום המסומן בתכנית הבינוי, הנוף והפיתוח וכל פתרונות הגישור על הפרשי הגובה (במידה והיו כאלה) בין המגרש לבין השצ"פ, יפתרו בשטח המגרש הפרטי בלבד. השער יהיה ממתכת, אוורירי (לא אטום למבט) ויעוצב כדוגמת הגדר או המעקה הסמוכים.

השער יהיה נמוך בלפחות 10 ס"מ מגובה הקיר, המעקה או הגדר הסמוכים אליו.
פתיחת השערים תהיה לתוך המגרש.

3.2 צמחייה

א. עצים בחזית המגרש לבניה

בתחום המגרש, בחזית, לכיוון רחוב ולכיוון שצ"פ, ינטע עץ (מס' 9 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) עץ אחד או יותר לכל בניין, לכל 7.0 מ"א חזית. הנטיעה תבוצע בתחום המגרש, במרווח שבין המבנה לבין הרחוב, או השצ"פ.

ב. גינות בחצרות

השטח המיועד לגינות, בחצרות המגרשים, יהיה בשיעור של לפחות 30%.. ו לפחות 15% משטח המגרש יהיה שטח מחלחל ע"ג אדמה טבעית. כל אזורי הגינות על קרקע טבעית יחופו בשכבת אדמה גננית פורייה, בעובי 50 ס"מ לפחות. שטחי הגינות שאינם על קרקע טבעית יבוצעו בהתאם להנחיות בסעיף "גינות על גג חניונים ומרתפים" שבהמשך.

ג. גינות על גג חניונים ומרתפים

הגינות מעל גג חניון, מעל מרתפים ומעל אלמנטים תת-קרקעיים, יבוצע במשטחי מצע מנותק (תחליף איכותי לאדמה, דוגמת "פרלייט"). עומק המצע המנותק יהיה לפחות 60 ס"מ בשטחי שיחים ולפחות 100 ס"מ באזורים המיועדים לנטיעת עצים. בכל מקרה, למערכת השורשים של כל עץ יהיו לפחות 4.0 מ"ק מצע מנותק.

3.3 הוראות פיתוח כלפי רחוב

ההנחיות שלהלן מתייחסות לחצרות המגרשים (השטח הפתוח במגרשים לבניה). ביעודי שטח אלה ("מגורים ב', ג' ו-ד'). כל שטח המגרשים, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

א. חצר משותפת בחזית המגרש

בכל מגרש תהיה חצר משותפת ייצוגית בחזית לרחוב, לפי המסומן בתכנית הבינוי, הנוף והפיתוח. החצר מיועדת לשימוש כלל דיירי הבניין. במידה ויתוכננו פתחי איזורור לחניון בשטח זה, הם יהיו מזעריים ולא יצפו מהרחוב. גינות החצר המשותפת יעשה ע"י צמחייה רב שנתית חסכונית במים ועמידה לצורך תחזוקה גננית מינמיאלית.

ב. גבול בין מגרש לרחוב, לשצ"פ ולמעבר הולכי רגל

בחזיתות המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, בגבול עם שצ"פ, ובגבול עם מעבר הולכי רגל (שביל), יתוכננו ויבוצעו קיר תומך ו/או קיר גדר ולא תותר בניית מסלעות.

במפגש בין ריצוף שביל הכניסה לבניין (במגרש), לריצוף ברחוב (במדרכה) מחוץ למגרש, יבוצע פס ריצוף ברוחב 60 ס"מ, בהמשך לקירות. פס הריצוף יהיה מאבן טרומית בגודל 30/30 ס"מ, בגוון אפור כהה.

ג. קירות וגדרות בחזית המגרש לכיוון הרחוב

בתחום המגרש, בחזית החצר לכיוון הרחוב (הכביש) יוקם קיר נמוך, בגובה כולל של 20 ס"מ עד 1.2 מ', מעל פני המדרכה. העיצוב וחומרי הגמר של הקירות והגדרות יעשו לפי המפורט בסעיף "חומרי גמר", דלעיל.

ד. קירות וגדרות, בחזית המגרש, לכיוון שצ"פ ולכוון מעבר ציבורי להולכי רגל

בתחום המגרש, בחזית החצר לכיוון שצ"פ או לכיוון מעבר הולכי רגל, יוקם קיר, בגובה של עד 3.0 מ' מעל פני הקרקע, או מעל פני הריצוף. מעל הקיר ניתן להקים מעקה בגובה של עד 1.1 מ'. במקרה ונדרש לגשר על הפרשי גובה גבוהים מ-3 מטר, יידרש דירוג קיר נוסף. וביניהם תתוכנן טרסה מגוננת. עומק הטרסה יהיה מינימום 1 מטר נטו וגובהו של הקיר הנוסף יוגבל גם הוא ל-3 מטר. כל ההוראות וההנחיות בסעיף זה מחייבות, מלבד במספר אזורים חריגים, בגבול טיילות, כמפורט בהמשך.

ו. קירות וגדרות בחזית המגרש לכיוון טיילת ענבה (בייעוד "שביל")

בתחום המגרש, בחזית החצר לכיוון הטיילת, יוקם קיר בגובה של עד 1.0 מ' מעל פני הקרקע, או מעל פני הריצוף, בטיילת. במידת הצורך, ניתן לתכנן קיר נוסף במרחק של 2.6 מ' מגבול המגרש, בגובה עד 3 מטר וביניהם תתוכנן טרסה מגוננת.

ז. קירות וגדרות בחזית המגרש לכיוון טיילת חירבת א-שון (בייעוד "פארק / גן

ציבורי") בתחום המגרש, בחזית החצר לכיוון הטיילת, יוקם קיר בגובה של 1.2 מ' מעל פני הקרקע, או מעל פני הריצוף, בטיילת.

ח. גבול בין מגרשים

בגבול בין שני מגרשים יוקם קיר, או קיר ועליו מעקה. לא תותר בניית מסלעות. גובה הקיר יהיה עד 3.0 מ' מעל פני הקרקע, או פני הריצוף, גובה הקיר ימדד במגרש הנמוך. הקירות במרחק של עד 5.0 מ' מן הרחוב, יהיו לפי ההנחיות בסעיף "קירות וגדרות בחזית המגרש לכיוון הרחוב", דלעיל.

ט. מיקום הכניסה לרכב, המסומן בתכנית "בינוי, נוף ופיתוח", מחייב. בנסיבות מקצועיות מיוחדות, ניתן לשנות את מיקום הכניסה לרכב, בתאום עם נציגי הרשות המקומית ורק באישור מפורש של הועדה המקומית. – סעיף זה היה כבר

י. חניות בתחום המגרש, נטיעה ושתילה

יש לטעת עץ בין כל 4 חניות מקבילות, או בין כל 5 חניות ניצבות. כך, שלכל היותר 5 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולכל היותר 4 מקומות חניה במקביל ברצף

אחד. במידה ובמגרש יהיה חניון תת-קרקעי, יש לבצע נטיעה ושתילה מעליו, לפי ההנחיות בסעיף "גינון על גג חניונים ומרתפים", דלעיל.

3.4. אזור מבני ציבור, אזור מסחר ותעסוקה, אזור דיור מיוחד ומסחר

א. כללי

ההנחיות שלהלן מתייחסות לחצרות המגרשים (השטח הפתוח במגרשים לבניה). ביעודי שטח אלה (אזור מבני ציבור). כל שטח המגרשים, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

ב. סעיפים מחייבים

כל ההוראות וההנחיות בפרק "אזור מגורים ב', ג', ד'", לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעודי שטח אלה (אזור מבני ציבור) מלבד מספר נושאים חריגים, כמפורט בהמשך.

ג. רחבה בחזית המגרש לכיוון הרחוב

מפלס הרחבה יהיה בהמשך למפלס המדרכה הסמוכה. כל הכניסות למבנה ולחנויות מן הרחבה תהיינה מפולסות. הגובה המקסימאלי של מפלס הרחבה יהיה עד 3 מדרגות (עד 45 ס"מ) מעל פני המדרכה הסמוכה והגובה המינימאלי של מפלס הרחבה יהיה עד 3 מדרגות (עד 45 ס"מ) מתחת לפני המדרכה הסמוכה. מעבר רציף ונגיש (ללא מדרגות), ברוחב של לפחות 4.0 מ', יהיה בין המדרכה הציבורית לרחבה. הרחבה לא תופרד מן המדרכה הסמוכה (לא ע"י קירות ולא ע"י מעקים וגדרות). לפחות שני שלישי (66.6%) מאורך חזית המגרש (הרחבה) לכיוון הרחוב יהיה פנוי ויאפשר מעבר רציף, בין מהמדרכה הציבורית לרחבה. סעיף נפרד בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, יינטעו עצים בוגרים בפתחים בריצוף, או בערוגות גינון. במידה ותבוצענה ערוגות הגינון, הן תהיינה בגודל של לפחות 2.0 מ' / 2.0 מ', תחומות ע"י קירות בגובה 20 ס"מ עד 60 ס"מ, מעל פני הרחבה. במפגש בין הריצוף בתוך המגרש (ברחבה), לריצוף ברחוב (במדרכה), יבוצע פס ריצוף ברוחב 60 ס"מ. פס הריצוף יהיה מאבן בגודל 30/30 ס"מ, בגוון אפור כהה. תכנון הרחבה יעשה ע"י אדריכל נוף. הרחבה תהיה פתוחה ונגישה לציבור בכל שעות היממה.

4. תנועה ותקן חניה

- א. באזורי מגורים ג' ו-ד' כל החניות יהיו תת קרקעיות.
- ב. יש לתת פתרון חניה לתקן החניה הנדרש לחניות נכים עפ"י החוק, חניות אלו לא יוצמדו ויהיו חלק מהרכוש המשותף בתחום המגרש הפרטי.
- ג. ככלל, לא ניתן לאשר חניות טוריות מעבר למפורט להלן: אזור מגורים ג' ו-ד' לא יותר מ- 30% מסך החניות בכל מגרש. יש לספור הן את החניה הפנימית והן את החניה החיצונית כחניה טורית.
- ד. ככלל מידות תאי החניה יהיו ברמת שרות 1, במקרים חריגים ניתן יהיה לתת מענה לפי ר"ש 2.
- ה. רמפות הכניסה למגרשי החניה התת קרקעיים יהיו דו סטריות.
- ו. רמפות הכניסה למגרשי החניה התת קרקעיים יהיו ברמת שירות 1 ובמקרים חריגים ר"ש 2.
- ז. פתרון לתקן החניה יינתן באופן מלא בתחום המגרש לפי התקן המפורט בנספח 1 המצ"ב.
- ח. לא יותר השימוש במתקני חניה כחלק מפתרונות החניה.
- ט. ככל שיידרש תכנון לביתן אשפה: שיפועים נדרשים לרמפה במקרים בהם קיים ביתן אשפה לצד הרמפה. עגלות (4 גלגלים 1100 ליטר) שיפוע מקסימלי 3%, אורך מקסימלי 25 מ' מכלים (2 גלגלים, 36 ליטר/246 ליטר) – שיפוע מקסימלי 5% אורך מקסימלי 40 מ'.
- י. צובר גז ימוקם בתחום המגרש הפרטי בלבד. תמרון מכלית הגז יבוצע בהילוך קדמי בלבד.
- יא. רחבות כיבוי אש:
- רחבות בשטח המגרש הפרטי – יש למקם את הרחבה בחפיפה לשביל כניסת רכב או שביל גישה אחר למבנה.
 - במקרים חריגים, אם יוכח כי לא ניתן אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בנייה, קווי בניין וכדו', ניתן לאשר רחבת כיבוי אש בשטח המדרכה הציבורית. במקרה זה מומלץ למקם את הרחבה בניצב לכביש – בין נטיעות עצים או עמודי תאורה באופן שאינו פוגע בקצב נטיעות העצים ברחוב ובתאורת רחוב ובחניות ציבוריות. במקרה חריג כזה יש להגיש בעת הגשת הבקשה להיתר מסמך הסבר מאת עורך הבקשה שבו יש להסביר מדוע לא ניתן למקם הרחבה במגרש הפרטי. למסמך יש לצרף תרשימים מתאימים להוכחת הדבר.
 - יש לסמן את מיקום רחבות הכיבוי בתכנית הפיתוח באופן ברור הכולל ציון מידות.

- יב. הזזת כניסות למגרשי החניה הפרטיים ייבחנו ע"י מח' התנועה ולאחר אישור העירייה, יש לערוך תיאום עם מנהל הפרויקט.
- יג. כניסה לבניין מתוך מגרש החניה מוגשת, בטיחותית ומודגשת באמצעים פיזיים.
- יד. במיסעות פנימיות ארוכות בתחום המגרש הפרטי – יש לשלב אלמנט למיתון תנועה.
- טו. חניות פתוחות תוסתרנה מהרחוב באמצעות קיר פיתוח בגובה העיניים, מאחורי הקיר יוקצה שטח לגינון ונטיעת עצים ושיחים.
- טז. במצבים בהם מקומות החניה נצפים לרחוב וממוקמים מתחת לבניין, הכניסות לחניות תהיינה סגורות בשערי גלילה אטומית שפרטיהם יהיו אחידים לכל הבניין ויאושרו בתוכניות הפיתוח או במסגרת היתרי הבניה.
- יז. הכניסות המשותפות להולכי רגל ולמגרשי החניה יראו פתרון סגירה כדוגמת שער המגדירות את תחום הפרט.
- יח. שערי כניסה לחניה יתוכננו בהיפתחם לא יבלטו מגבול המגרש ולא יפריעו את מהלך הולכי הרגל לאורך המדרכה הצמודה.
- יט. תקני חניה לחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן הקיים, יש למקם במפלס הכניסה כחלק אינטגרלי מהבניין.
- כ. ברחובות מאספים מקומות חניה יתוכננו באופן שלא יהיה תמרון כלי רכב בשטח תחום הדרך.
- כא. התקנת המחסום בחניון תאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בכניסה וביציאה מהחניון.

תקן חניה:

1	מקומות חניה למגורים	
1.1	מגורים במבנה צמוד קרקע (בודד או דו משפחתי)	2 מ"ח לכל יח"ד
1.2	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף	1 מ"ח - ליח"ד ששטחן העיקרי עד 75 מ"ר 2 מ"ח - ליח"ד ששטחן העיקרי מעל 75 מ"ר
1.3	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף וכל הדירות הן דיות קטנות	1 מ"ח לכל יח"ד
1.4	בית אבות ודיור מוגן	1 מ"ח לכל 4 יח"ד
2.	מקומות חניה למסחר	
2.1	עד 100% זכויות בנייה	1 מ"ח לכל 25 מ"ר
2.2	מעל 100% זכויות בנייה	1 מ"ח לכל 50 מ"ר

	מקומות חניה למשרדים ותעשייה עתירת ידע	3.
1 מ"ח לכל 30 מ"ר	עד 120% זכויות בניה	3.1
1 מקום חניה לכל 60 מ"ר	מעל 120% זכויות בניה	3.2
	מקומות חניה למוסדות חינוך	4.
1 מ"ח – גני 1 מ"ח לכל כיתה – בי"ס יסודי 2 מ"ח לכיתה – תיכון	גני ילדים ובתי ספר	4.1
1 מ"ח לכל 50 מ"ר	סיפריה, מוזיאון, מתנס"ס	4.2
	מקומות חניה למוסדות תרבות ופנאי	5
1 מ"ח לכל 5 מקומות ישיבה	תאטרון וקולנוע	5.1
1 מ"ח לכל 10 מקומות ישיבה או לכל 20 מ"ר	אולם כנסים ואירועים	5.2
1 מ"ח לכל 10 מ"ר	מסעדות, בתי קפה	5.3
1 מ"ח לכל 50 מ"ר	בתי תפילה ומועדון שכונתי	5.4
1 מ"ח לכל 40 מ"ר	מרכז לקשיש	5.5
	מקומות חניה למוסדות בריאות	6
1 מ"ח לכל 30 מ"ר	מרפאות כלליות	6.1
	מקומות חניה לשטחי ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין	7
חניה ציבורית בהיקף השצ"פ בצמידות אליו	שטח ציבורי פתוח ששטחו עד 10 דונם	7.1
1 מ"ח לכל 250 מ"ר	שטח ציבורי פתוח ששטחו בן 10 עד 100 דונם	7.2
לפחות 400 מ"ח ולא יותר מ-1 מ"ח לכל 250 מ"ר	שטח ציבורי פתוח ששטחו מעל 100 דונם	7.3
1 מ"ח לכל 50 מ"ר	מועדון ספורט	7.4

מיקום	מס' מקומות חניה לאופניים	מספר מקומות חניה לאופניים – מס' מזערי	8
ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל יח"ד	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף	8.1
ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 250 מ"ר	משרדים ותעשייה עתירת ידע	8.2

8.3	מסחר ותעשייה קלה	1 לכל 300 מ"ר	ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
8.4	מוסדות חינוך	1 לכל 10 תלמידים	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
8.5	מרכז קהילתי בית תרבות, מתנ"ס ספרייה ומוזיאון	1 לכל 100 מ"ר	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
8.6	שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)	1 לכל 300 מ"ר	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
8.7	מוסדות ציבור אחרים	1 לכל 500 מ"ר	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
8.8	מרכזי תרבות משולבים	100 מ"ח לתחנה	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין ומחוץ למגרש
9.	מס' מקומות חניה לאופנועים		
9.1	בניין מגורים הכולל יותר מ- 10 יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף	1 לכל 10 יח"ד	
9.2	מסחר תעשייה קלה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה	1 לכל 200 מ"ר	
9.3	מועדון ספורט	1 לכל 200 מ"ר	

להלן טבלת מקדמים עבור קביעת מספר של מקומות חניה תפעולית:

שימוש קרקע		מקומות לחניה תפעולית וחניה לאוטובוסים
מסחר	לחניות מכל הסוגים, עד 2,000 מ"ר	1 מ"ח לכל 400 מ"ר
	לחניות מכל הסוגים עבור תוספת בין 2,000 ל- 10,000 מ"ר	1 מ"ח לכל 2,000 מ"ר
	לחניות מכל הסוגים עבור תוספת מעל 10,000 מ"ר	1 מ"ח לכל 4,000 מ"ר
תעשייה עתירת ידע		לפחות חניה תפעולית אחת לכל מגרש
בידור	תאטרון או אודיטוריום	2-5 מ"ח ליד הכניסה האחורית לבמה 1 מ"ח לאוטובוסים לכל 150 מושבים
מתקני ספורט למופעים ציבוריים (כולל איצטדיון)		1 מ"ח לאוטובוס לכל 150 מושבים
מזנון או מסעדה	מזנון או מסעדה שאינה סמוכה לדרך ארצית	עפ"י היצע חניה תפעולית בסביבת המסעדה