

שכונת הדרים ש/643

נספח הוראות בינוי

מהדורה 01 - ינואר 2020



תוכן עניינים – בינוי

3	1. דברי הסבר כללים
4	2. תכנית הבינוי הכוללת - סוגי המגרשים
4-10	3. מגרשים טיפוסיים – 8 יח"ד
11-13	4. מגרשים חד/דו משפחתיים
14	5. מגרשים גדולים
15	6. פינוי אשפה
16	7. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
18	8. הוראות ופרטי פיתוח כללי
19	9. טבלת הוראות מחייבות
20-60	10. נספח הוראות פיתוח בשטחים הציבוריים

תיאור תכנית הבינוי הכוללת



שכונת ההדרים כפי שאושרה מתוקף תכנית ש/643 פרוסה לאורך ציר צפון-דרום מרכזי המקשר אותה עם רח' הברוש ושכונת כרמי בנימינה מצפון. חלוקת השכונה נעשה ע"י רחובות וצירים ירוקים רוחביים (מז'-מע').

צירי הרוחב הם לסרוגין כבישים ושטחים ציבוריים אורכיים שלאורכם מגרשי מגורים של 8 יח"ד ויותר.

הבינוי כולל יחד' צמודות קרקע של חד משפחתי, דו משפחתי, ותלת משפחתי במגרשים טיפוסיים של 8 יח"ד, 2 יח"ד, ו10-18 יח"ד.

לאורך ציר התנועה הראשי מתוכנן פארק מרכזי, מגרשי מגורים ובקצהו הדרומי מגרשים בייעוד מבני ציבור עבור בית ספר וגני ילדים. ציר זה מתוכנן להמשיך דרומה ולהתחבר לשכונת מגורים עתידית.

הפארק המוצע גובל עם הציר המרכזי ממערב ועם מגרשים דו-משפחתיים ממזרח. המגרש למבנה בית ספר גובל עם הציר המרכזי ממזרח ועם חורשת האקליפטוסים ממערב.

תכנית הבינוי באה להגדיר ולפרט הוראות למגרשי המגורים הכוללות הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי וכן הוראות הנוגעות לתשתיות.

הוראות אלה אושרו בהחלטת הוועדה המרחבית "שומרון" וכל בנין מחויב בהן.

הוראות אלה באות כהשלמה לתכניות תקפות ובכל מצב של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תוכניות קודמות תגברנה הוראות תכנית זו.

תכנית בינוי כוללת – פרישת סוגי המגרשים

בשכונת הדרים 255 יח"ד.

- 143 במגרשים של 8 יח"ד 8
- 48 במגרשים דו משפחתיים 2
- 7 מגרשים חד משפחתיים 1
- 57 יח"ד במגרשים גדולים ~

תכנית בינוי אדריכלית כוללת:

- חלוקה עקרונית של תתי מגרשים בתחום המגרשים הפרטיים.
- הגדרת השטח המשותף בתחום המרחב הפרטי.
- העמדה עקרונית של מבנים וחלוקה לגינות פרטיות.
- קביעת מפלסי 0.00 של המבנים, הפיתוח והחניות.
- מיקום ומפלסי כניסה ראשיים
- מיקום והנחיות הנוגעות לחניות, מתקני אשפה, פילרים, מונים ומחסנים.
- תנוחה ומפלסי קירות תומכים.
- פירוט אבי הטיפוס של המבנים – 1:200
- הנחיות בינוי הנוגעות לרמת הפיתוח הנדרשת, דגשים אדריכליים, חומרי גמר למבנים ולפיתוח בליווי סכמות עקרוניות להבהרה ופרטים אדריכליים 1:100/1:50
- פירוט הנחיות מחייבות.



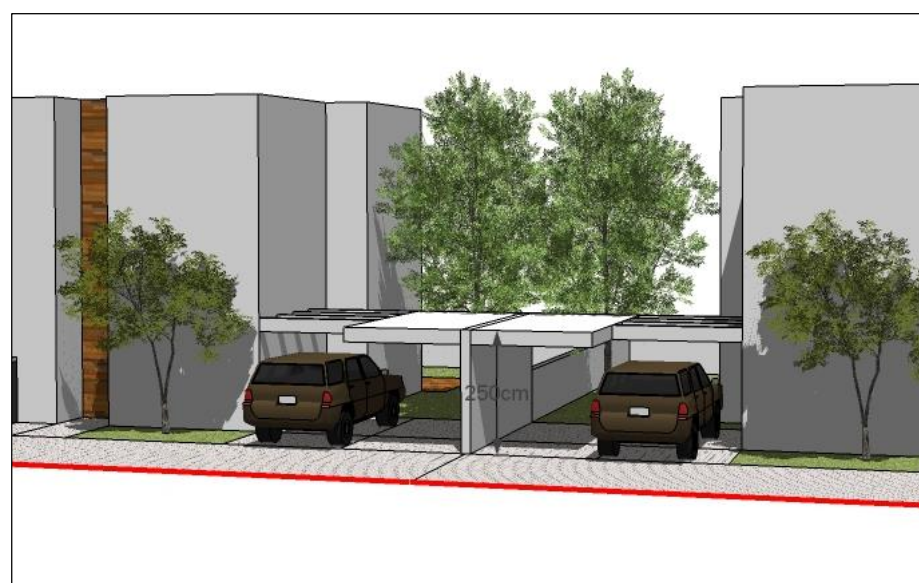
עקרונות בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי

שכונת ההדרים מבקשת להתהוות כשכונה הטרוגנית בהיבט העיצובי. ככזו, תכנית הבינוי מעודדת שילוב של טיפוסי בניה ושונות ארכיטקטונית בין המבנים ובין מגרשים צמודים. זאת תוך שמירה על קו עיצובי אחיד במבנים שבתחום מגרש אחד ושמירה על חזות אסתטית וקו עיצובי המשכי בבניה על גבול המגרש (גדרות ופילרים) כלפי המרחב הציבורי.

1. מפלסי כניסה – מפלסי הרצפה אשר נקבעו לבנייני המגורים מחייבים.
 2. מפלסי פיתוח – מפלסי הפיתוח במגרשים מחייבים.
 3. חזות אדריכלית - כל צמד דו משפחתי יבנה כמבנה בעל מאפיינים אדריכליים זהים.
- יש ליצור תכנון אדריכלי המטשטש את המופע הסימטרי בחזות החיצונית בין שתי יחידות צמודות דופן ויוצר מבנה דו משפחתי עם חזות אדריכלית שלמה (ראה דוגמא עמ' 12 בחוברת זו).



פרט שילוב פרגולה בחניות לצד כניסה למגרש



פרט קירוי חניות בקצה חלופת פטיש

- פתרון הגג יוצג במלואו לכל דו משפחתי.
- בחלקות צמודות, בבעלות אחת, יש להציג שונות עיצובית ואדריכלית בין טיפוסי המבנים, גם אם הם טיפוס חזרתי. לא יאושרו שני מגרשים צמודים עם מבנה טיפוסי בעל אותה חזות אדריכלית (ראה דוגמא עמ' 12 בחוברת זו).
4. גדרות - העקרון המנחה בשכונת הדרים הוא שכל הגדרות הבנויים הפונים למרחב הציבורי (רחוב, שדרה ירוקה) כולל גוחמות המערכות, יהיו על פי פרטי הנוף המחייבים בחוברת זו.
 - החופש התכנוני יהיה בעיצוב האדריכלי של הבתים בכפוף לעקרונות המצוינים לעיל (סעיף 3).
 5. מחסנים - מחסנים בנויים יתוכננו כחלק מהבינוי המוצע (בית המגורים או החניה מקורה) ועפ"י הוראות תכנית ש/1122 על כל שינוייה וש/950 על כל שינוייה.
 - חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרי גמר של המבנה.
 - בחלופה בה ממוקמים מחסנים בכניסה למגרשים בצמוד לפירי מערכות, ישולבו פירי המערכות בתכנון האדריכלי של מבנה המחסן.
 6. חניה מקורה - קירוי החניה יעוצב כמבנה של מסגרת קורות בטון ו/או פלדה ומילואות מחומר קל. במידה ויותקן תריס גלילה, ארגז התריס יהיה ניסתר או שישולב כחלק ממבנה החניה. בכל מקרה יש לראות את קירוי החניה כחלק מהעיצוב הכולל של הבית.
 7. ריצוף חוץ - ריצוף המסעות בתחום המגרש הפרטי, במגרשים של 8 יח"ד ומעלה, יהיה בהתאם לריצוף במוגדר ברחובות המשולבים בהנחיות הנוף לשכונה זו.
 8. גופי תאורה - בכל מגרש של 8 יח"ד ומעלה תותקן תאורת חוץ עפ"י הפרטים כפי שמצוינים בהנחיות הנוף.

- הוראות תכנית זו **משלימות** וכפופות להוראות בינוי ופיתוח מתוקף תכניות בנין עיר תקפות ואינן באות במקומן.
- בכל מקרה של סתירה גוברות הוראות תכנית זו.

הערות	הוראה	סטטוס הוראות תכנית זו על נספחיה
- יתרת המגרשים ניתן לבחור מבין החלופות המוצעות – חלופת ה"פטיש" או חלופת ה"רחוב". - כל הצעה לחלופת בינוי אחרת תוצג לאישור מהנדסת המועצה.	1	חלופת רחוב מחייבת במגרשים 1042, 1052, 1074, 1081
ניתן, באישור מהנדסת המועצה, לערוך שינויים של עד 50 ס"מ במפלי הכניסה.	2	מחייב מפלסי כניסה
ניתן, באישור מהנדסת המועצה, לערוך שינויים של עד 50 ס"מ במפלי הכניסה.	3	מחייב מפלסי פיתוח
- מחסנים קלים בהתאם להוראות החוק והתב"ע התקפה. - שינויים במיקום המחסן הבינוי על בסיס תכנית בינוי של המגרש לאישור מהנדסת המועצה.	4	מחייב ובכפוף להוראות תכנית ש/מק/950 על כל נספחיה מיקום מחסנים
- מחייב במגרשים דו משפחתיים וחד משפחתיים שהגישה לחניות ישירה מהרחוב. - מחייב במגרשים 1040 ו-1044. - במגרשים של 8 יח"ד ויותר ניתן להציע חלופה נוספת לאישור מהנדסת המועצה. - חניה מקורה מחייב בהתאם למסומן.	5	מחייב מיקום חניה
- במקומות המסומנים כמחייבים. - עפ"י רשימת העצים בהנחיות הנוף.	6	עצים מסומנים מחייב עצים
	7	מחייב מיקום גומחות עבור מערכות חשמל מים ותקשורת
במגרשים דו משפחתיים אשר גומחת האשפה בתחום הפרטי ניתן להציע הצעה חלופית באישור מהנדסת המועצה.	8	מחייב מיקום גומחות אשפה
בהגשה להיתר יש להציג צבעוניות בחזיתות מבנים.	9	לאישור מהנדסת המועצה המקומית גמר צבעוניות מבנים
	10	מחייב גובה גדרות וגמר קירות פיתוח
- מיקום גופי תאורה יוצגו בבקשות להיתר. - פרטים וחומרי גבר עפ"י פרטים אופייניים בפרק הנחיות נוף.	11	מנחה ריצוף מיסעות בתחום הפרטי ותאורת רחוב

מגרשי 8 יח"ד – עקרונות בינוי



מגרש מס'
1010-1011
1021-1022
1042
1050-1054
1073-1075
1080-1082
1090-1092

מגרש 8 יח"ד – חלופות בינוי

מוצעות 2 חלופות בינוי למגרשים עבור 8 יח"ד – חלופת ה"פטיש" וחלופת ה"רחוב".
ניתן לבחור אחת משתי חלופות אלה בכל מגרש .

חלופה A -"פטיש"

לחלופה זו מיסעה פנימית בצורת פטיש המסדירה 2 יחד' דו משפחתיות לאורך הכניסה ו-2 יחד' דו מפחתיות בעומק המגרש עם חזית לרצועת השצ"פ.

- בחלופה זו אין גישה דרך המרחב המשותף לשצ"פ האורכי עבור כל דיירי המגרש הפרטי למעט 4 יחד' הפונות בחזית אחורית אליו ומתאפשרת הגישה דרך החצר הפרטית.
- בחלופה זו שונות בגדלי מגרשים.

חלופה B – "רחוב"

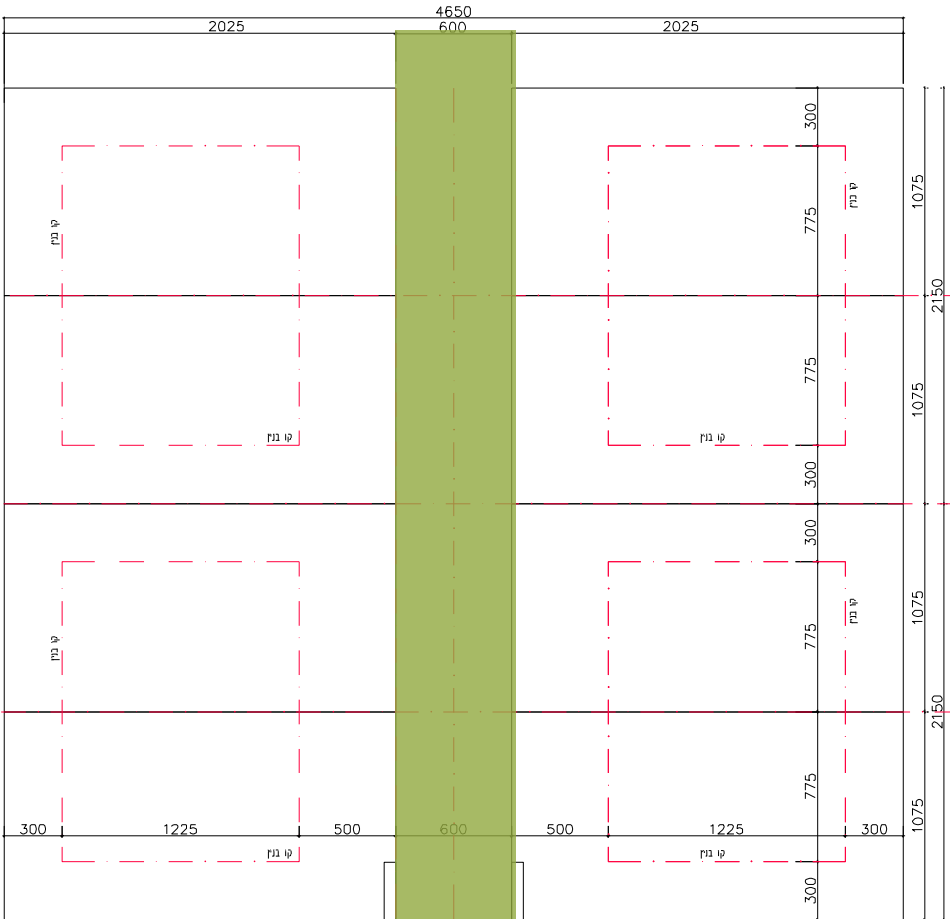
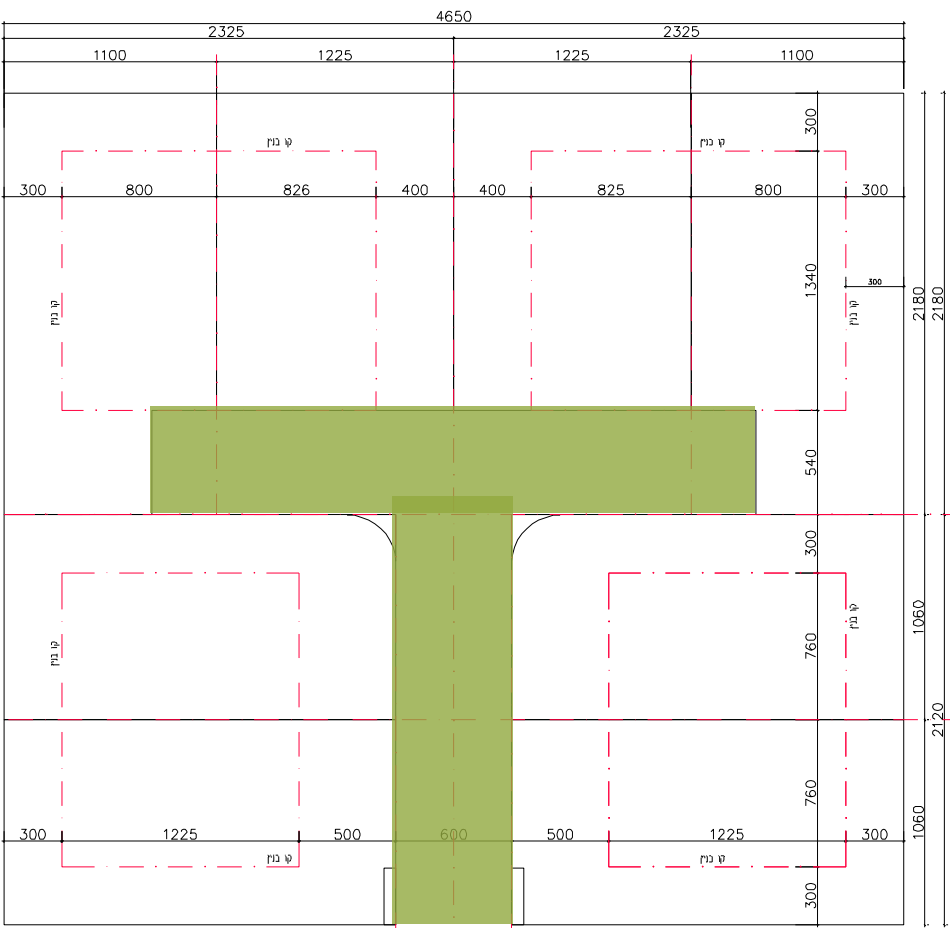
לחלופה זו מיסעה פנימית אורכית התופרת בין רחוב לשצ"פ ואשר לאורכו מתמקמות 2 יחד' דו משפחתיות מכל צד ליצירת רחוב פנימי משותף.

- בחלופה זו נשמרת גישה ומבט דרך המרחב המשותף לשצ"פ האורכי עבור כל דיירי המגרש הפרטי.
- בחלופה זו גדלי כל המגרשים זהים.
- בחלופה זו יש לאפשר בקצה הרחוב הפנימי גישה לשצ"פ גובל.

הוראות ופרטים מחייבים בשתי החלופות (ראה פירוט בטבלה בעמ' 6)

- בכל אחת מהחלופות פרטי הבינוי המחייבים במיקומם הם:
- מיקום גומחות מערכות משותפות (חשמל, תקשורת ומים) בכניסה למגרש.
 - מיקום החניות.
 - מיקום מחסנים חיצוניים בנויים.
 - מיקום שתילת עצים במרחב המשותף.
 - מפלסי רצפה ופיתוח.

שטח משותף



שצ"פ



רחוב



מגרש 8 יח"ד – חלופות בינוי

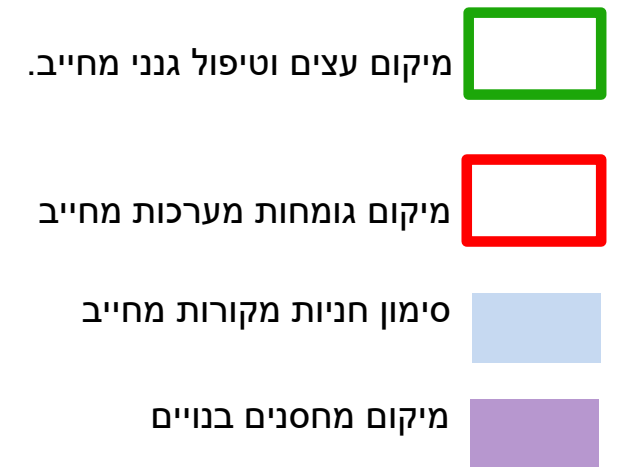
חלופת "פטיש" A – הדמיה רעיונית



חלופת "רחוב" B – הדמיה רעיונית



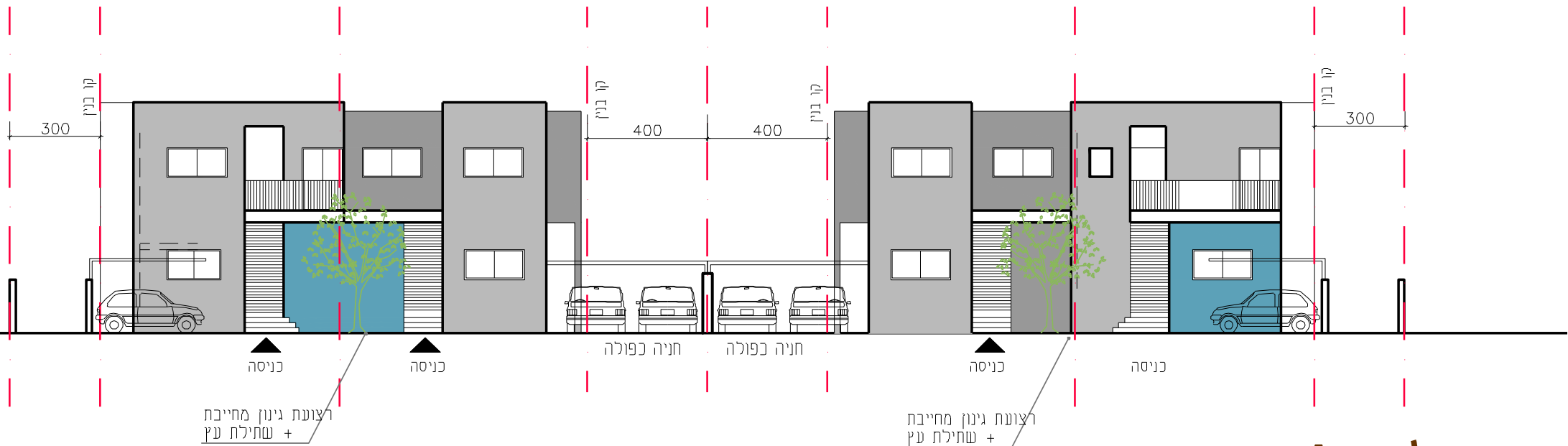
מגרש טיפוס י – 8 יח"ד



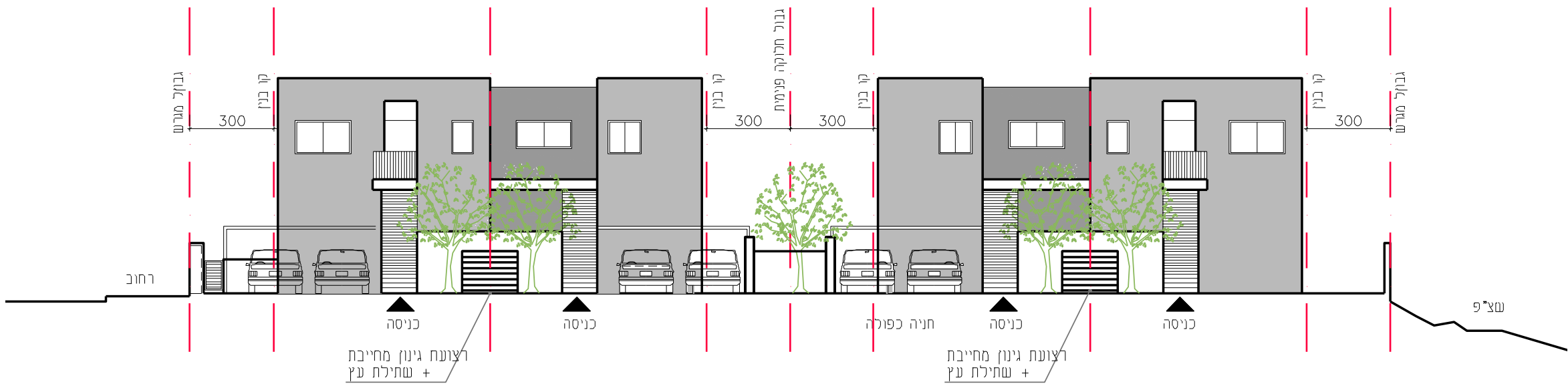
- פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- בשטחים המסומנים כמחייבים שתילת עץ -ישתל לפחות 1 עץ בכל מיקום.
- עצים - לפי המפורט בנספח פיתוח פרק 'צמחייה – עצים'.
- גמר גומחות וגדרות לפי נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.

מגרש 8 יח"ד – חזיתות פנים מבנן לדוגמא

החלופות באות להמחיש את האמור בעקרונות בינוי ועיצוב אדריכלי (עמוד 6 סעיף 3 בחוברת זו) אין ניתן להשיג חזות אדריכלית מגוונת לאותה תכנית טיפוסית.



חלופה A – חזית רוחב



חלופה B – חזית לאורך ה"רחוב" הפנימי

מגרש 8 יח"ד – חלופות בינוי "רחוב" B





מגרשים דו משפחתיים – עקרונות בינוי

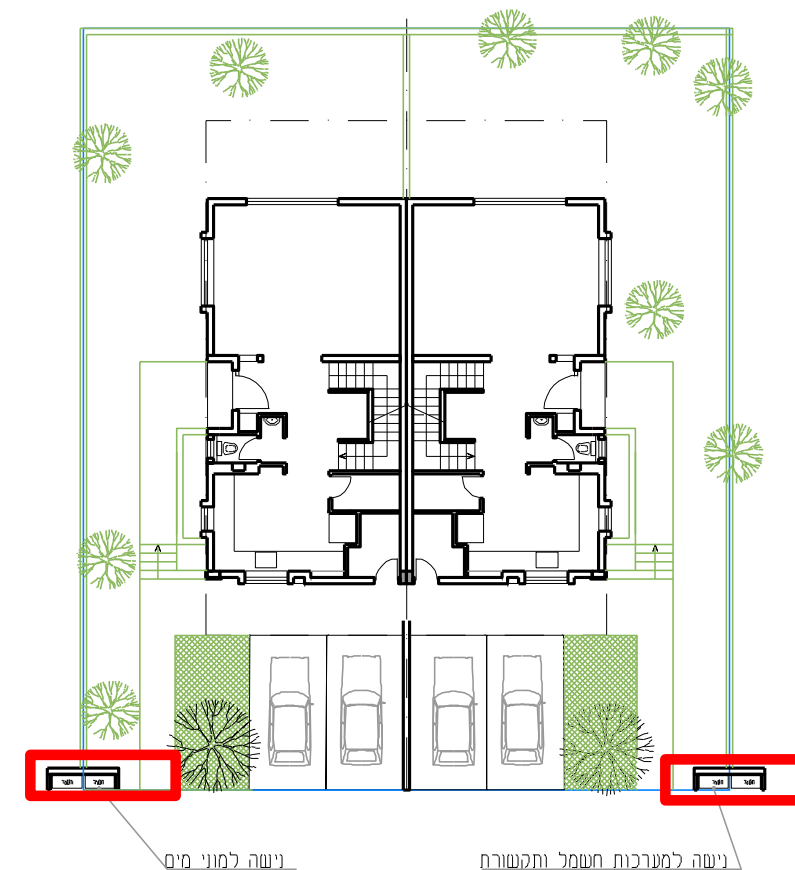
מגרש מס'
1001/3-1001/4
1002/3
1030-1033
1060-1065
1070-1077
1076-1077
1083-1087
1093

מגרש דו משפחתי

A1 -כניסות צדדיות

במגרש דו משפחתי עם כניסות צידיות אשר נקבעו כך בתכנית הבינוי
גומחות האשפה ימוקמו בשטחים ציבוריים סמוכים וימוקם פילר למערכות
חשמל ומים בשני צידי המגרש

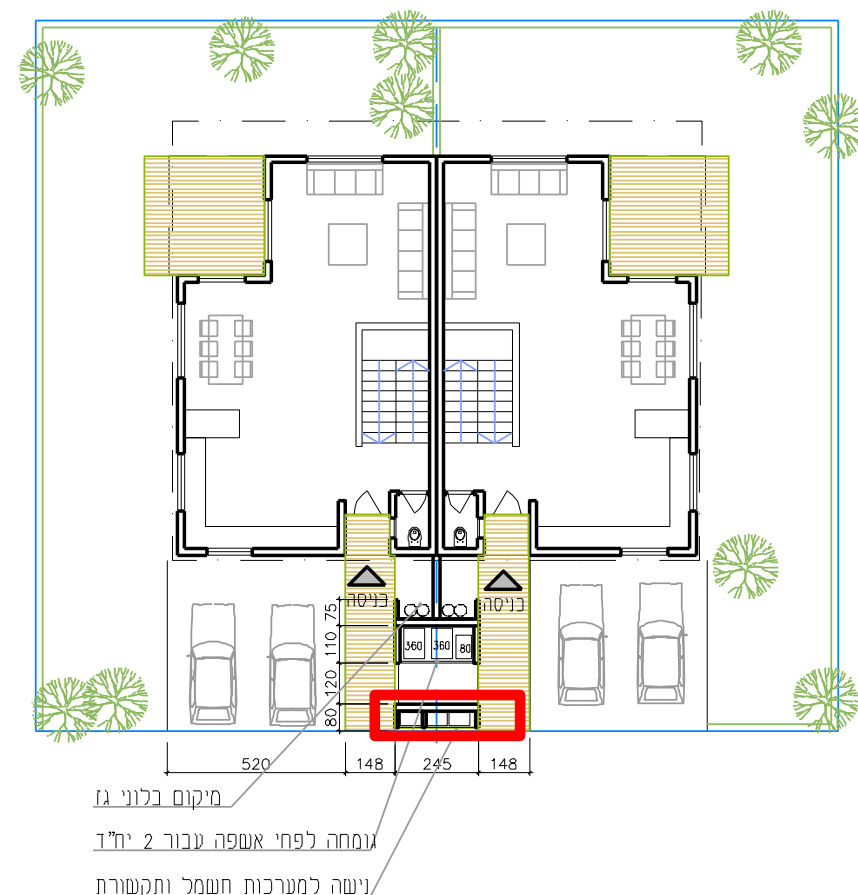
מיקום גומחות מערכות



A2 -כניסות צמודות

במגרש דו משפחתי עם כניסות צמודות אשר נקבעו כך בתכנית הבינוי
תמוקם גומחת אשפה בחזית לכיוון הרחוב ונישת פחי האשפה המשותפת
מאחור עפ"י הפרט .

מיקום גומחות מערכות



הערות:

- במגרשים 1001-3/4, 1002-3, 1076, 1077, 1083, 1084 - יספקו גומחות אשפה בתחום המגרש עפ"י פרט. יתר המגרשים הדו-משפחתיים פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- מיקום עצים מסומנים מחייב – עצים לפי המפורט בנספח פיתוח פרק 'צמחייה – עצים'.
- מיקום גומחות מערכות מחייב – גמר גומחות לפי נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.

מגרש דו משפחתי

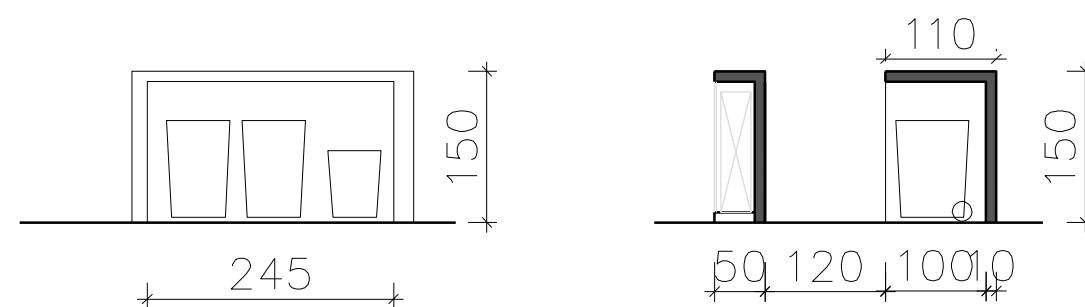
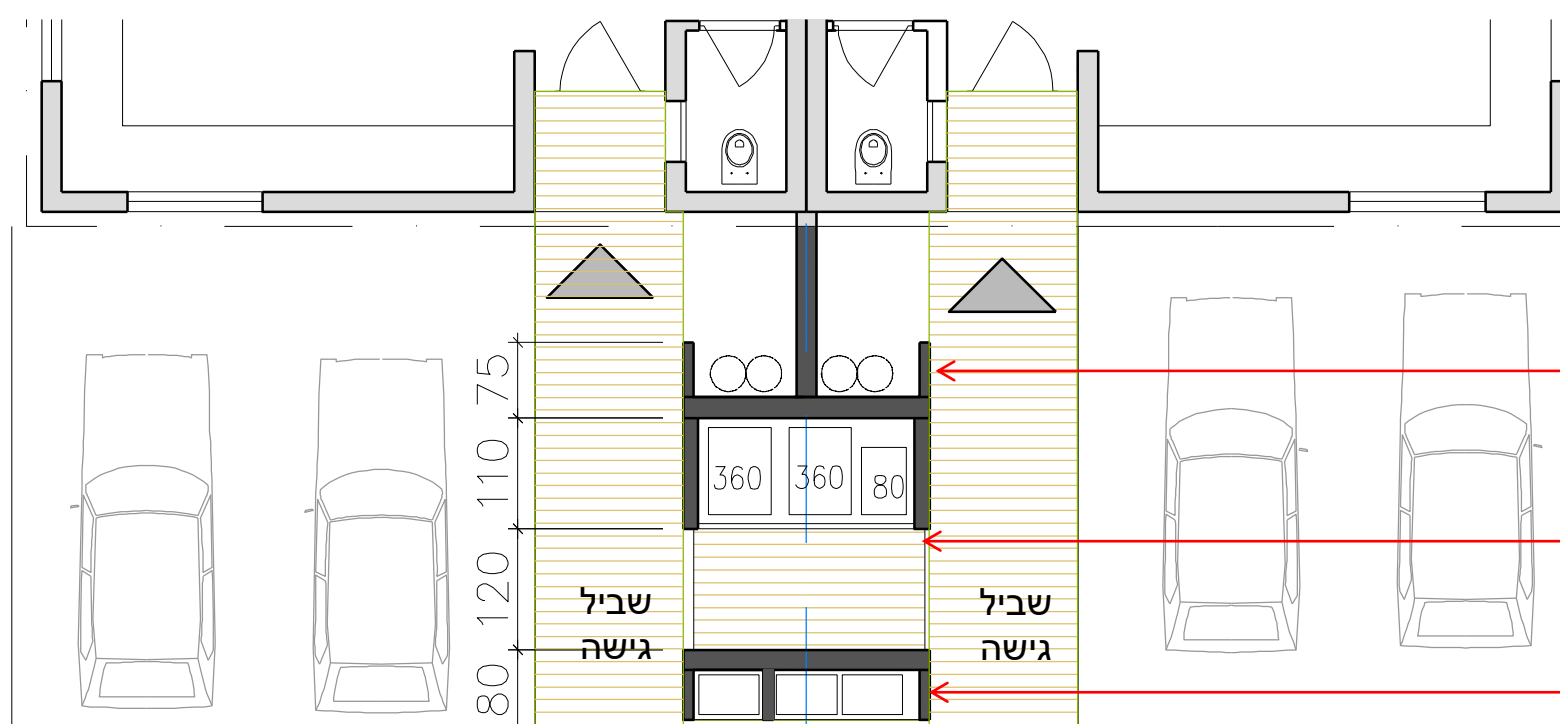
מגרש דו משפחתי – פרטים מחייבים

1. גומחה למערכות חשמל מים ותקשורת

בכניסה לכל מגרש תמוקם גומחה לריכוז ארונות עבור מוני חשמל של ח"ח.

2. עיצוב וגמר גומחות

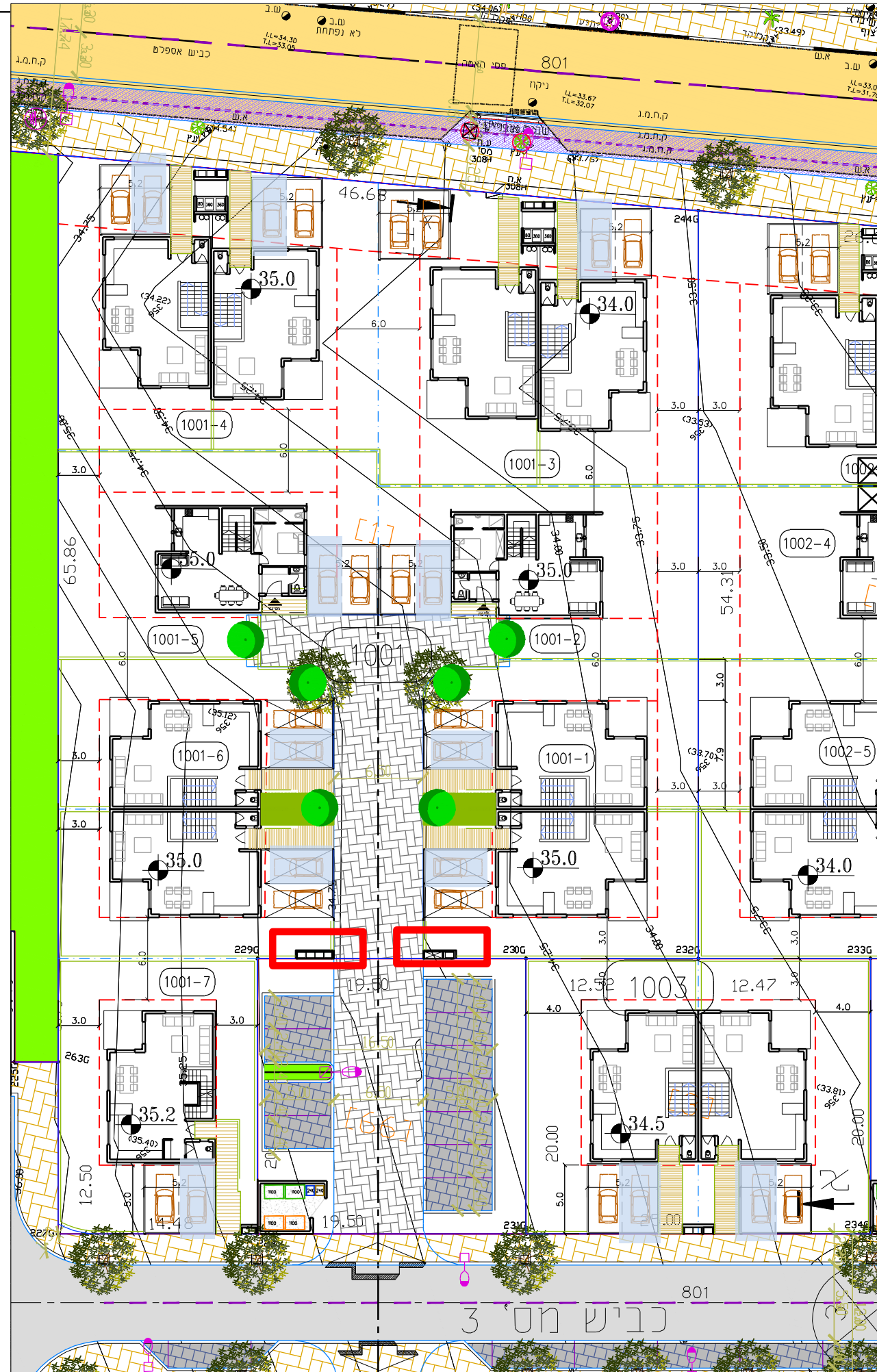
- גומחת המערכות תבנה כחלק מהגדר הבנויה.
- גמר ו/או חיפוי יהיה בהתאם לגמר קירות הפיתוח.
- בכל הגומחות למערכות מים חשמל ותקשורת ישולבו שערי אלומיניום עפ"י הדוגמאות ופרטי הפיתוח בפרק 'פילרים ועמדות אשפה'.



מגרשים גדולים



מגרש מס'
1001
1002
1040
1042
1044



מגרש 1001



מיקום עצים וטיפול גנני מחייב
עצים – ראה פירוט פרק הוראות
פיתוח נוף

פיקום גומחות מערכות

סימון חניות מקורות מחייב

הערות:

- פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- מיקום עצים מסומנים מחייב – עצים לפי המפורט בנספח פיתוח פרק 'צמחייה – עצים'.
- מיקום גומחות מערכות מחייב – גמר גומחות לפי נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.
- במגרשים 1101-3/4 ימוקמו גומחות המערכות והאשפה בתחום המגרש



מגרש 1002



מיקום עצים וטיפול גנני מחייב
עצים – ראה פירוט פרק הוראות
פיתוח נוף

פיקום גומחות מערכות

סימון חניות מקורות מחייב



הערות:

- פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- מיקום עצים מסומנים מחייב – עצים לפי המפורט בנספח פיתוח פרק 'צמחייה – עצים'.
- מיקום גומחות מערכות מחייב – גמר גומחות לפי נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.
- במגרשים 1102-3 ימוקמו גומחות המערכות והאשפה בתחום המגרש.

מגרש 1040



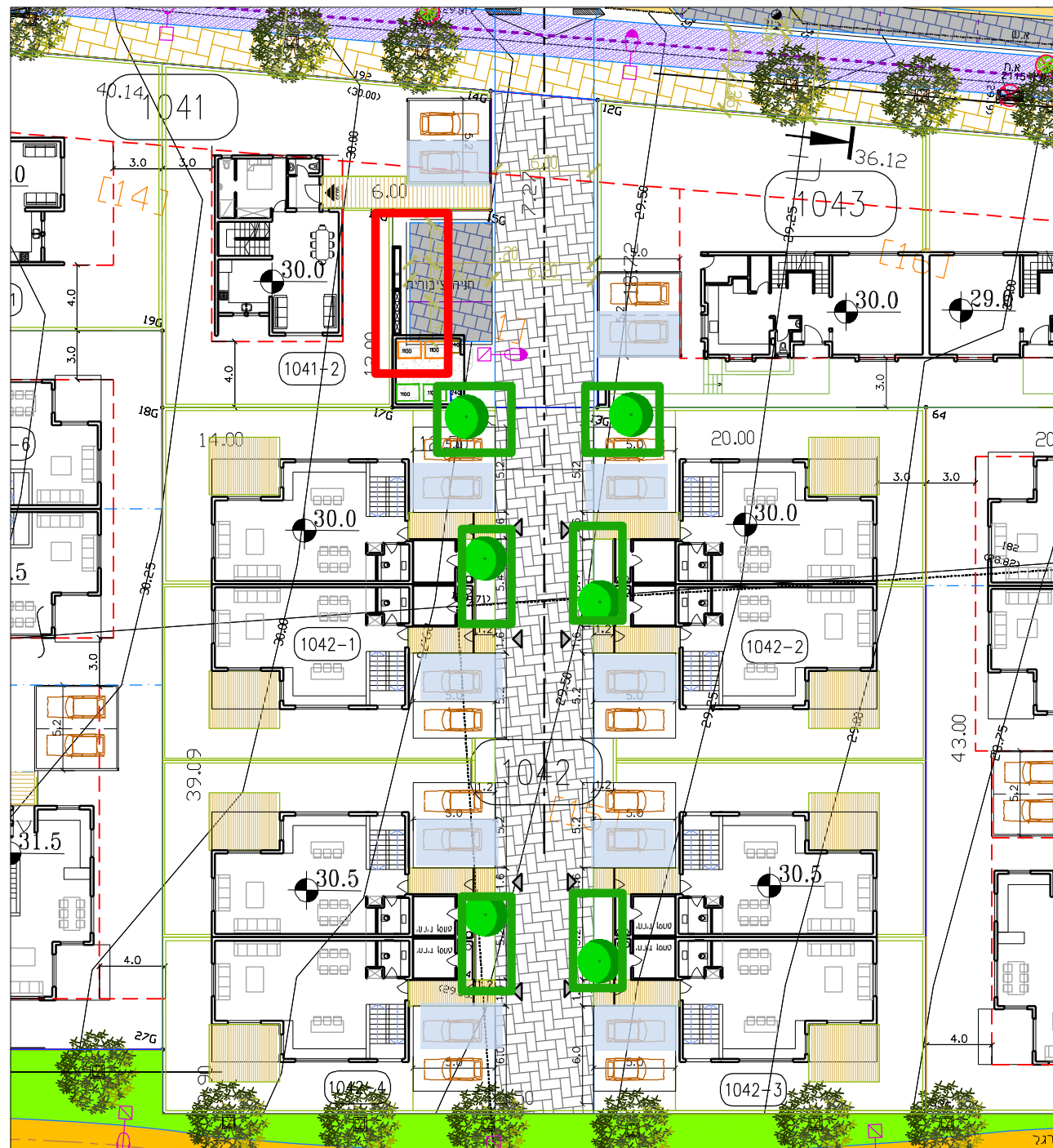
מיקום עצים וטיפול גנני מחייב
עצים – ראה פירוט פרק הוראות
פיתוח נוף

פיקום גומחות מערכות

סימון חניות מקורות מחייב

הערות:

- פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- מיקום עצים מסומנים מחייב – עצים לפי המפורט
- בנספח פיתוח פרק 'צמחייה – עצים'.
- מיקום גומחות מערכות מחייב – גמר גומחות לפי
- נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.



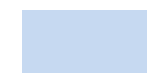
מגרש 1042



מיקום עצים וטיפול גנני מחייב
עצים – ראה פירוט פרק הוראות
פיתוח נוף

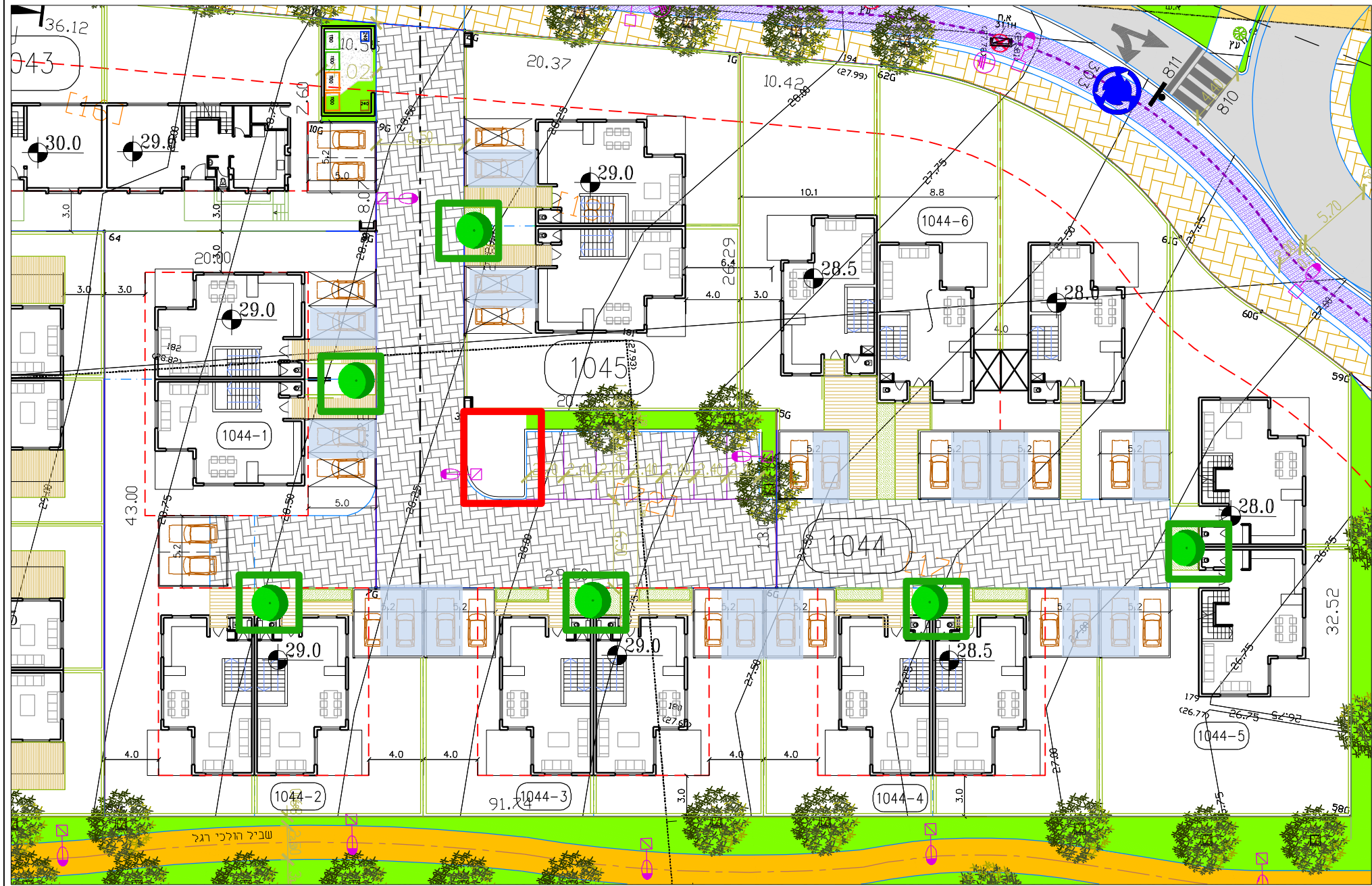
פיקום גומחות מערכות

סימון חניות מקורות מחייב



הערות:

- פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- מיקום עצים מסומנים מחייב – עצים לפי המפורט בנספח פיתוח פרק 'צמחייה – עצים'.
- מיקום גומחות מערכות מחייב – גמר גומחות לפי נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.



מיקום עצים וטיפול גנני מחייב
עצים – ראה פירוט פרק הוראות
פיתוח נוף

פיקום גומחות מערכות

סימון חניות מקורות מחייב



הערות:

- פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- מיקום עצים מסומנים מחייב – עצים לפי המפורט בנספח פיתוח פרק 'צמחייה – עצים'.
- מיקום גומחות מערכות מחייב – גמר גומחות לפי נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.