

שכונת הדרים ש/643

נספח הוראות בינוי

מהדורה 04 - ספטמבר 2020



תוכן עניינים – בינוי

3	דברי הסבר כללים
4	תכנית הבינוי – פירוט סוגי המגרשים
5	עקרונות הבינוי
6	טבלת הוראות מחייבות
7-12	מגרשים טיפוסיים – 8 יח"ד
13-15	מגרשים חד/דו משפחתיים
16-21	מגרשים גדולים לאורך רחוב הברוש

* לטובת פרטי פיתוח יש לראות חוברת הנחיות ופיתוח נוף במקביל.

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).

- 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 "הנחיות פיתוח נוף".

- 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

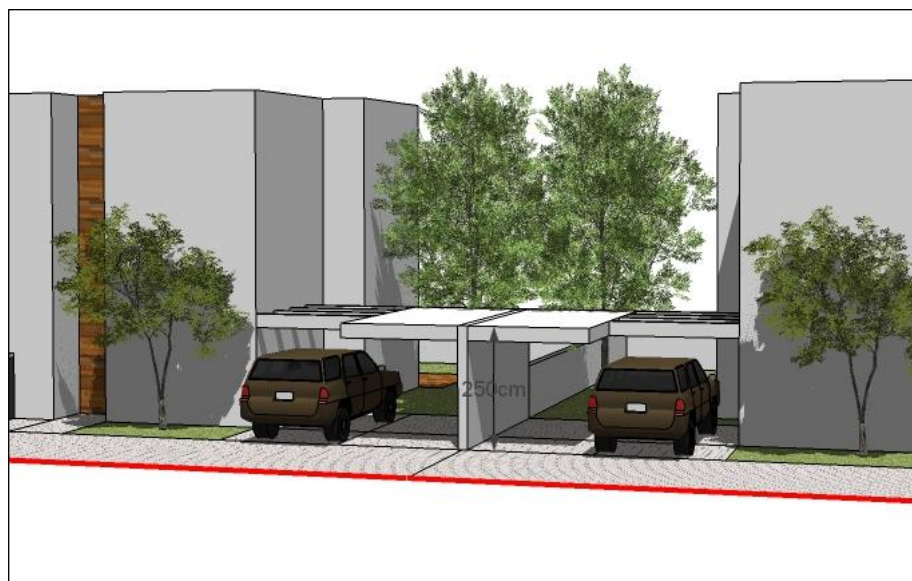
תריס גלילה, ארגז התריס יהיה ניסתר או שישולב כחלק ממבנה החניה. בכל מקרה יש לראות את קירוי החניה כחלק מהעיצוב הכולל של הבית.

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.



פרט שילוב פרגולה בחניות לצד כניסה למגרש



פרט קירוי חניות בקצה חלופת פטיש

תכנית בינוי – ריכוז סטטוס הוראות תכנית זו

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

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

מגרשי 8 יח"ד – עקרונות בינוי



מגרש מס'
1010-1011
1021-1022
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"

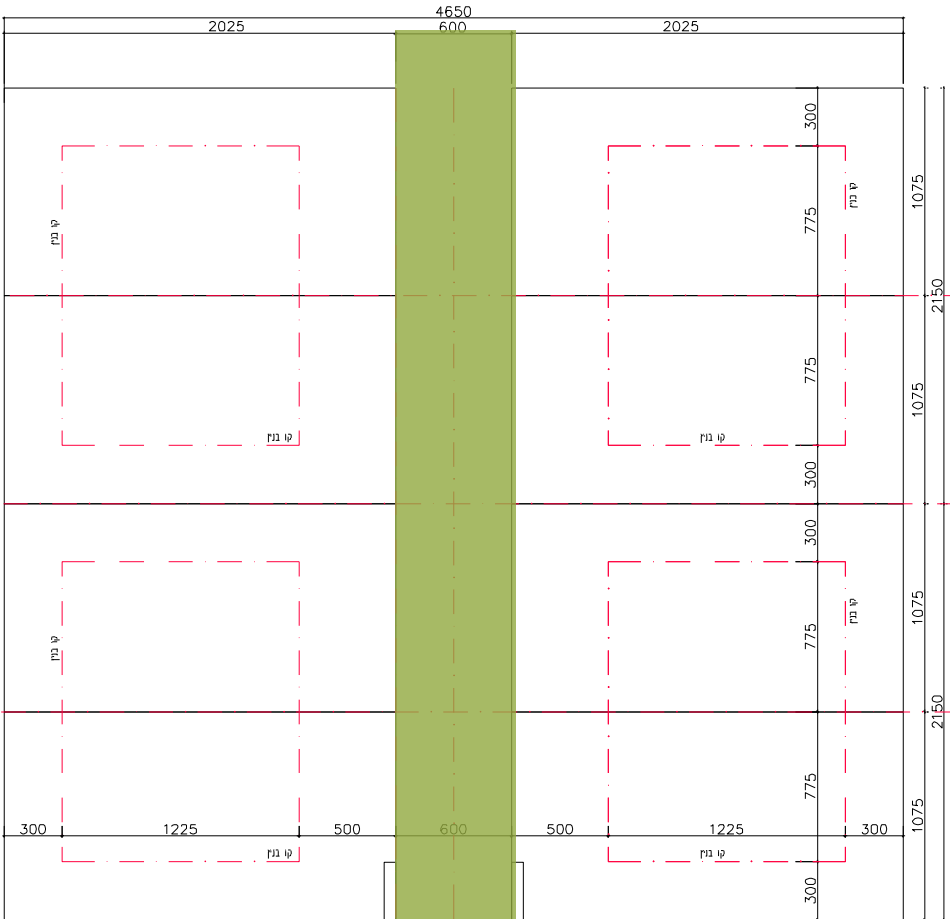
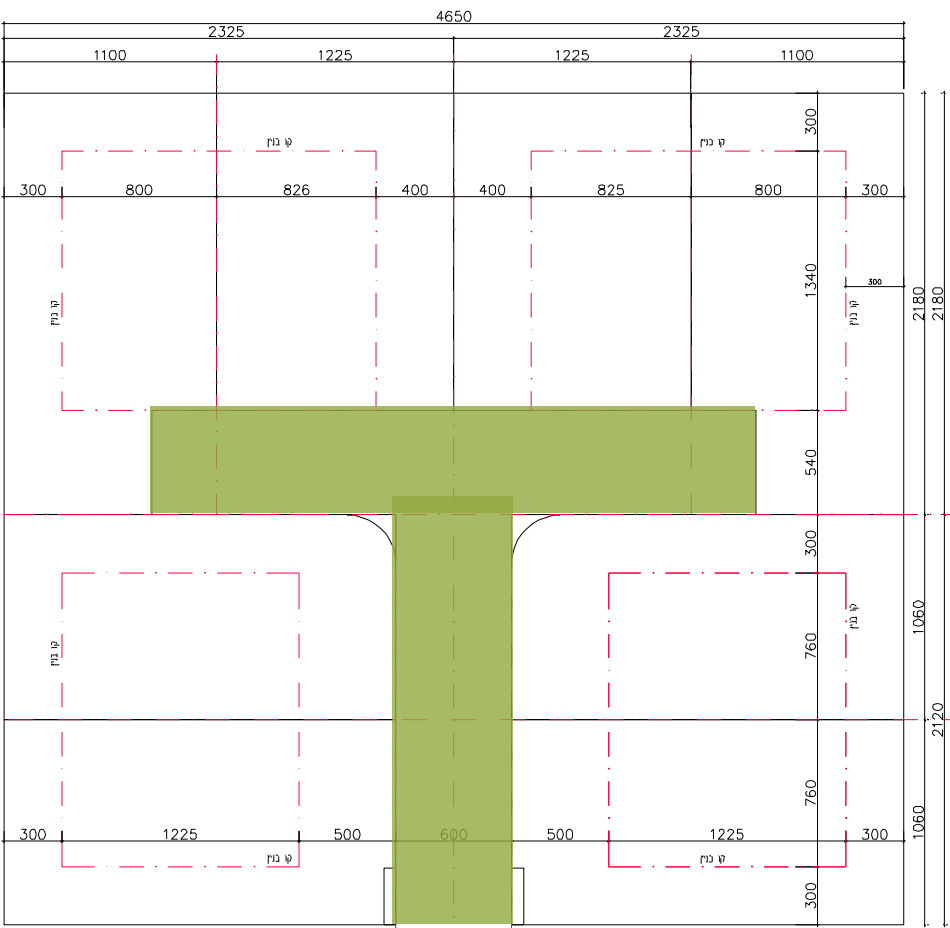
לחלופה זו מיסעה פנימית אורכית התופרת בין רחוב לשצ"פ ואשר לאורכו מתמקמות 2 יחד' דו משפחתיות מכל צד ליצירת רחוב פנימי משותף.

- 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

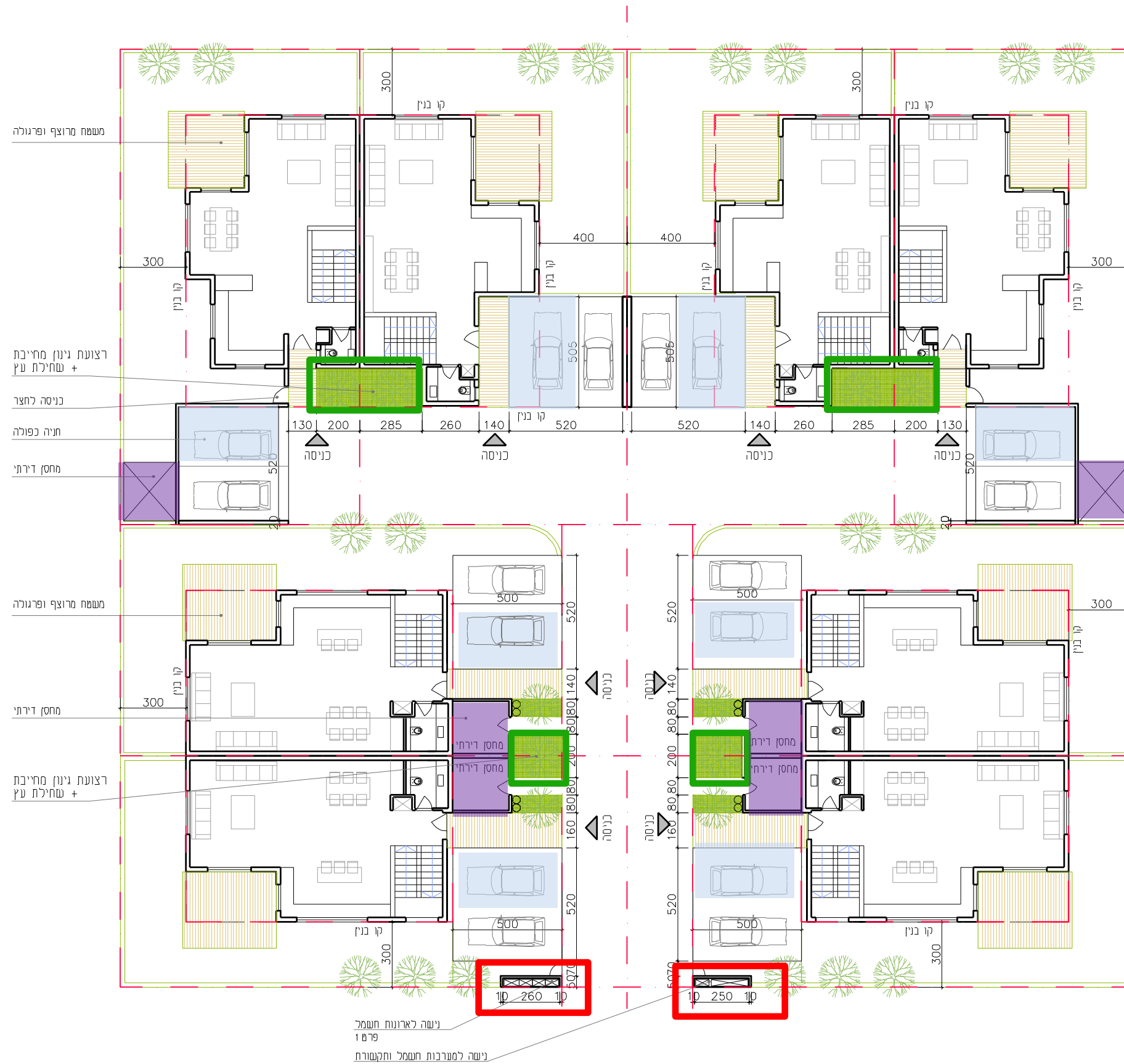
חלופת "פטיש" A – הדמיה רעיונית



חלופת "רחוב" B – הדמיה רעיונית



מגרש 8 יח"ד – חלופות בינוי "פטיש" - A



מיקום עצים וטיפול גנני מחייב.

מיקום גומחות מערכות מחייב

סימון חניות מקורות מחייב

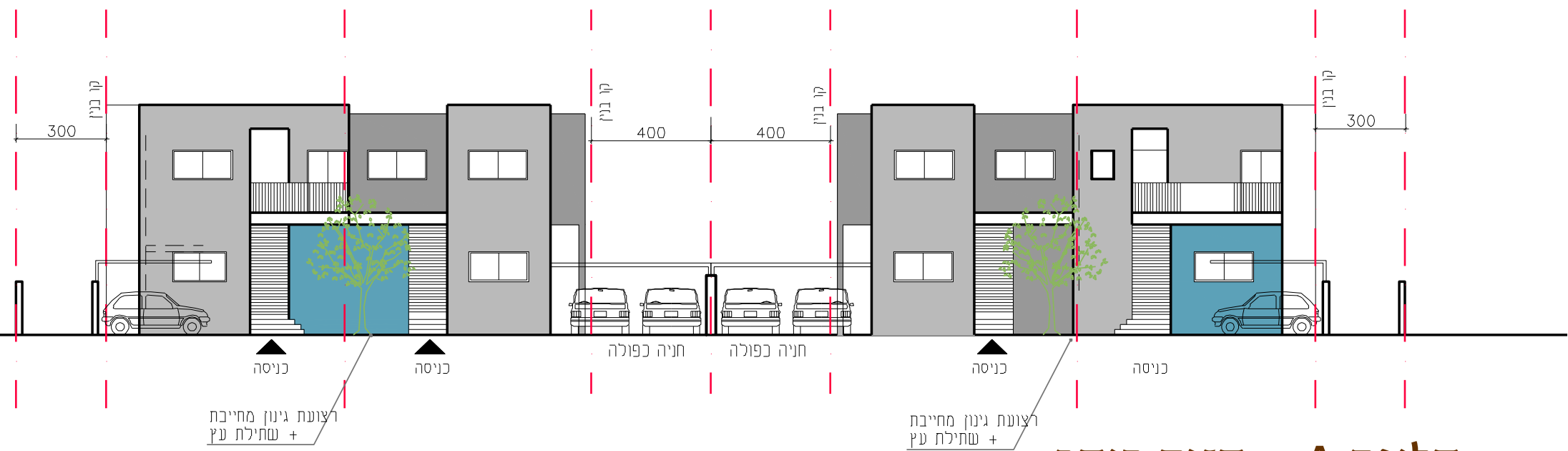
מיקום מחסנים בנויים

הערות:

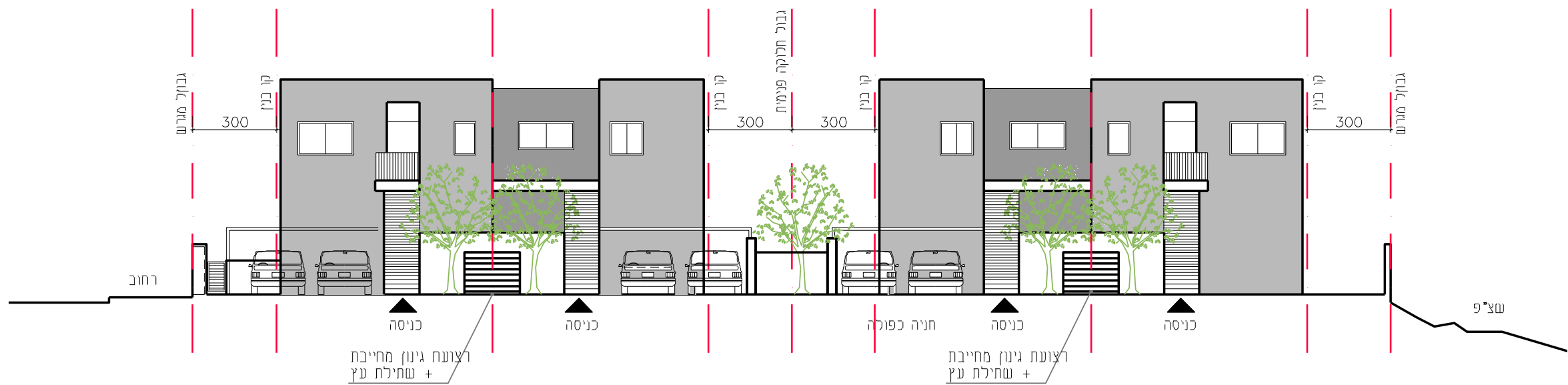
- פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- בשטחים המסומנים כמחייבים שתילת עץ -ישתל לפחות 1 עץ בכל מיקום.
- עצים - לפי המפורט בנספח פיתוח פרק 'צמחייה - עצים'.
- גמר גומחות וגדרות לפי נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.

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

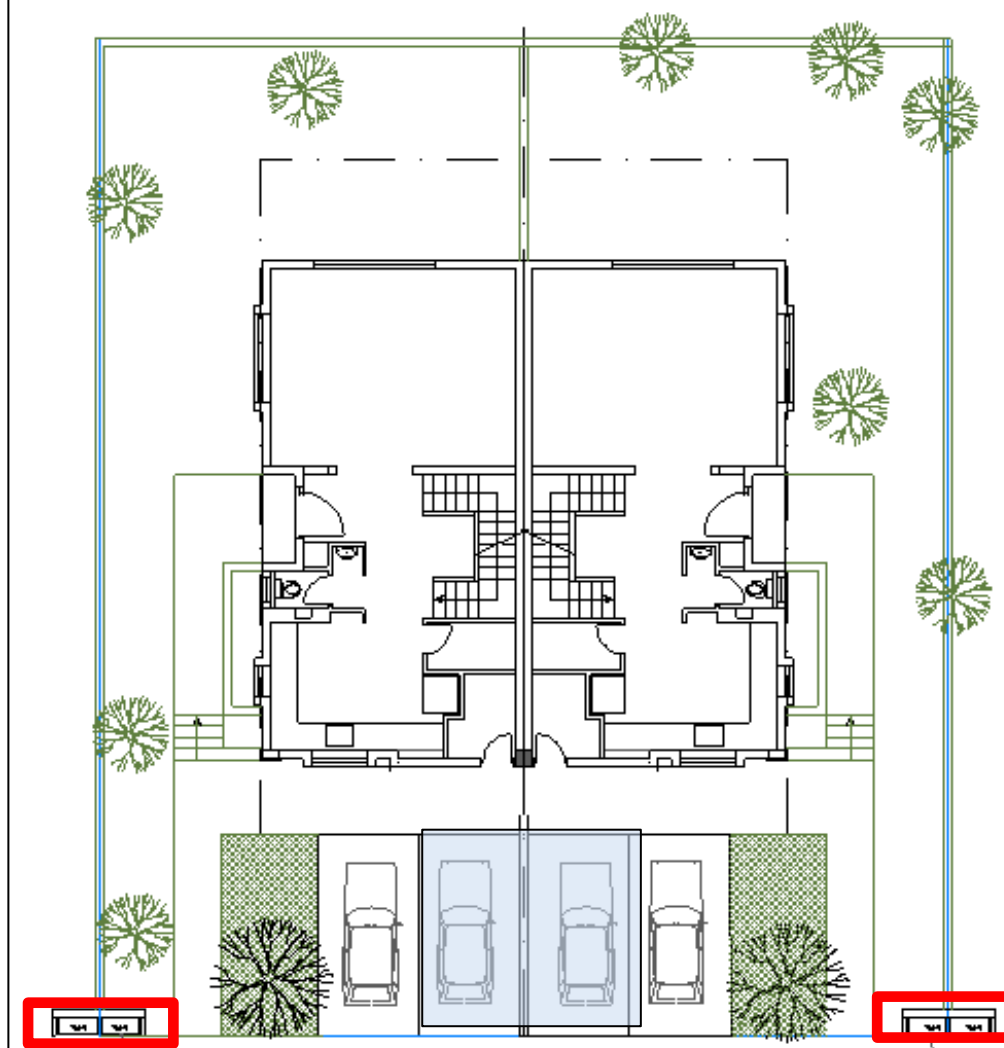
A1-כניסות צדדיות

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



סימון חניה מקורה מחייב



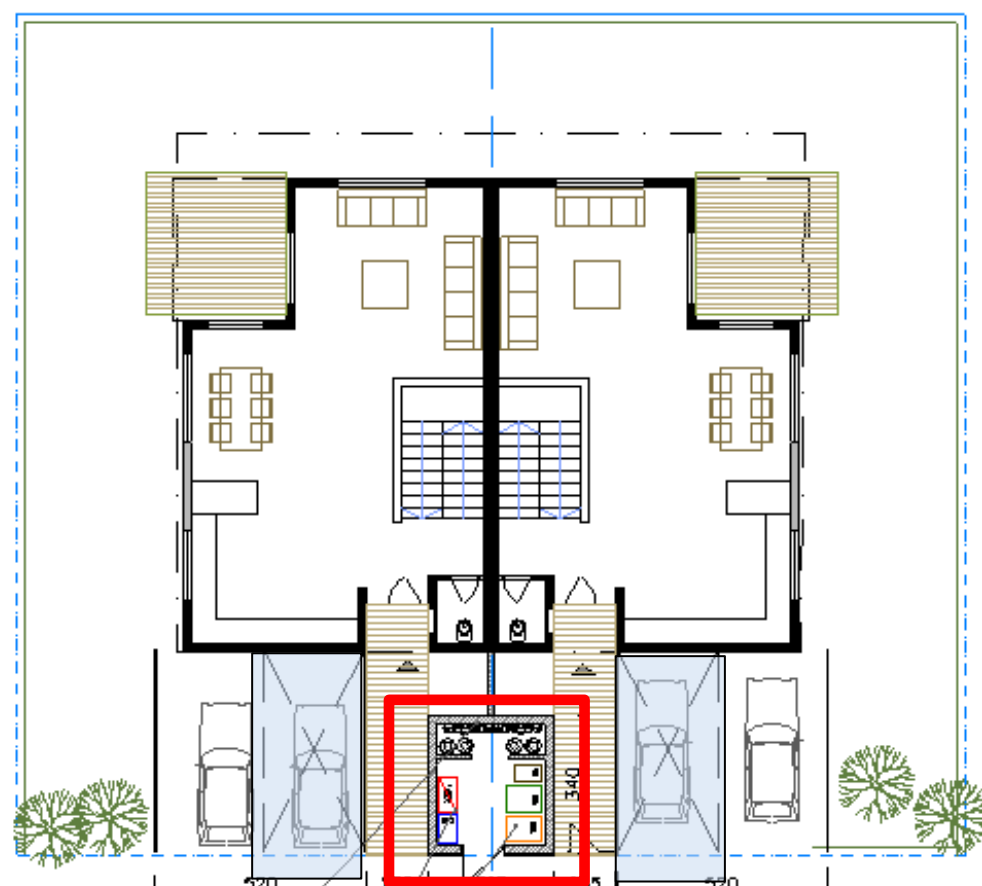
A2-כניסות צמודות

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



סימון חניה מקורה מחייב



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

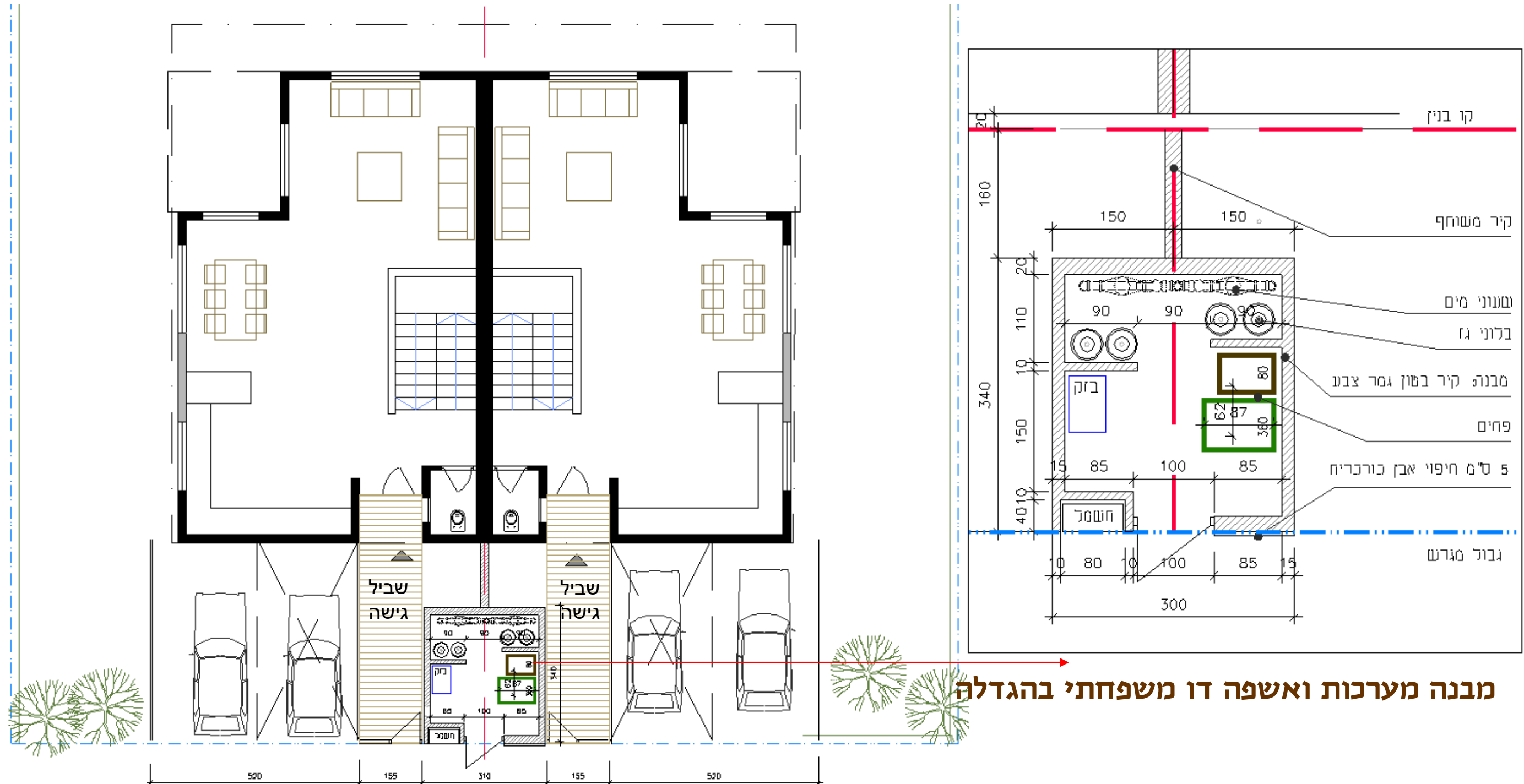
מהדורה 03 - מאי 2020

מגרש דו משפחתי – פרטים מחייבים

1. גומחה למערכות חשמל מים ותקשורת

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'.



מבנה מערכות ואשפה דו משפחתי בהגדלה



מגרשים גדולים

מגרש מס'
1001
1002
1040
1042
1044

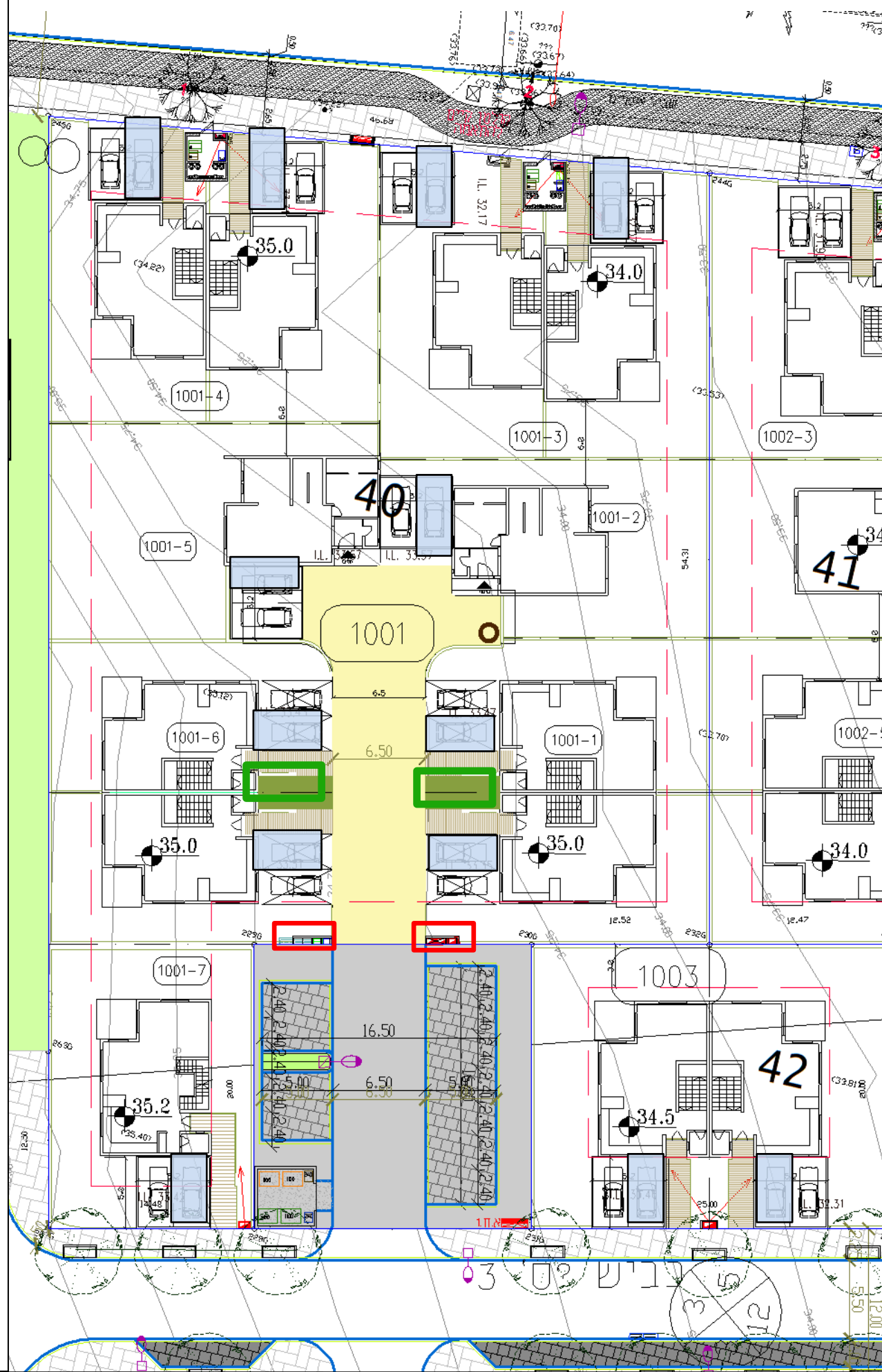
The image is a detailed site plan of a residential development. It shows a grid-like layout of streets and building footprints. A red rectangle highlights a specific area in the top left corner, which appears to be a cluster of buildings or a specific lot. The plan includes various features such as trees, green spaces, and a central circular area. The overall layout suggests a planned community with a mix of residential and recreational spaces.

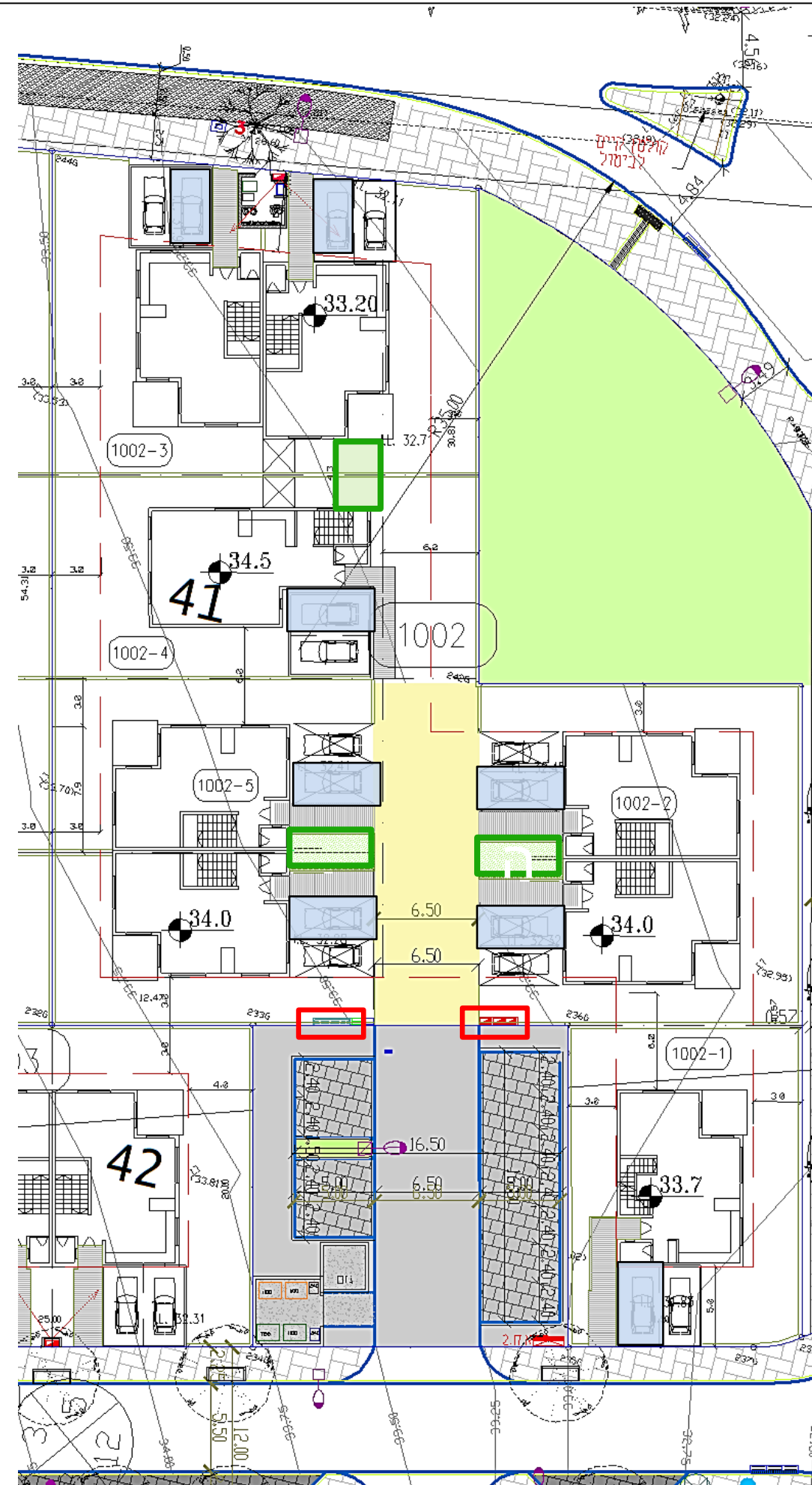
10

10

10

- 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



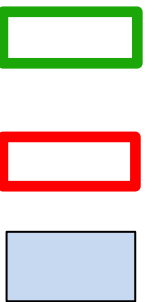


מגרש 1002



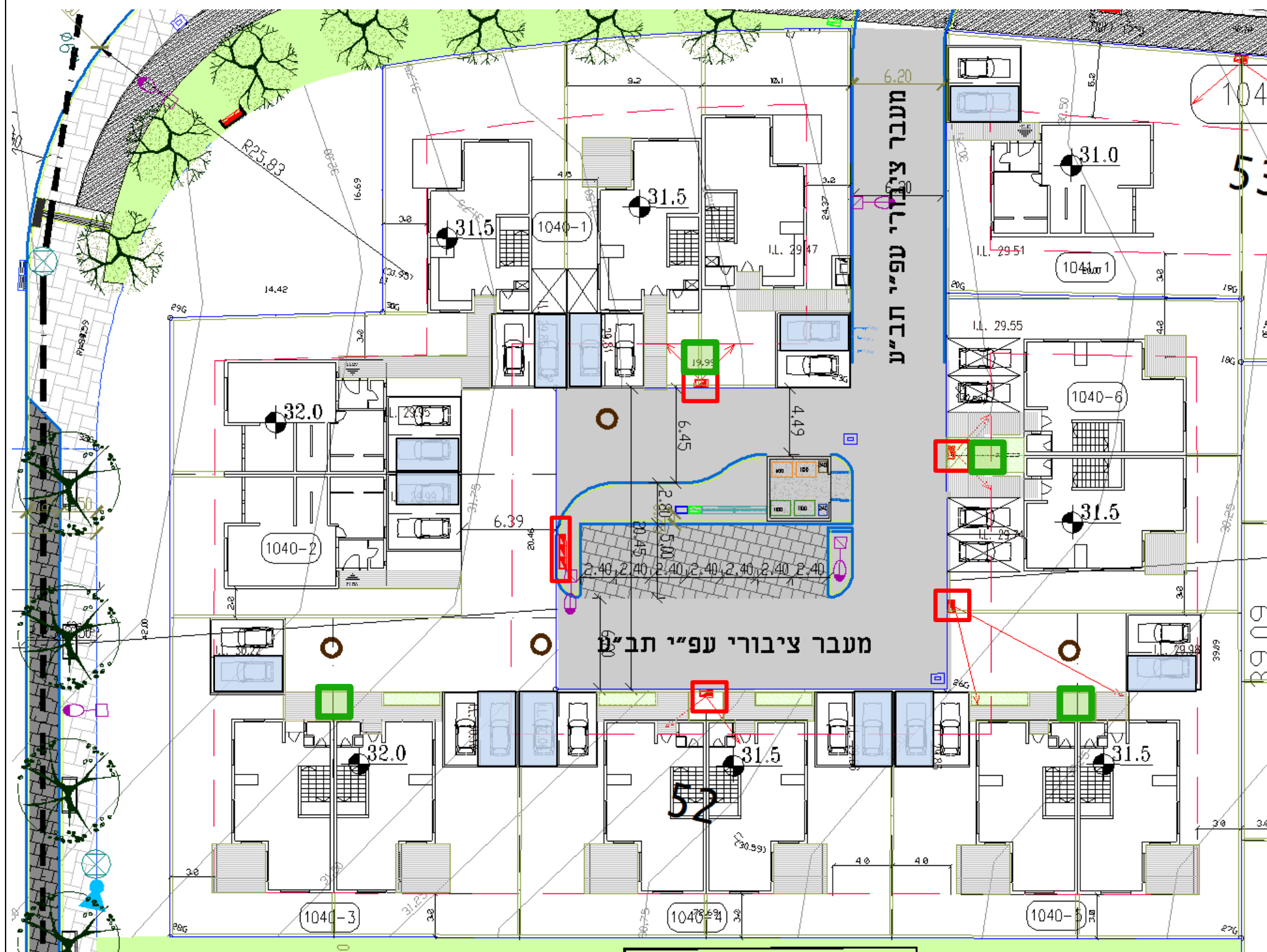
מיקום עצים וטיפול גנני מחייב
עצים – ראה פירוט פרק הוראות
פיתוח נוף

מיקום 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.



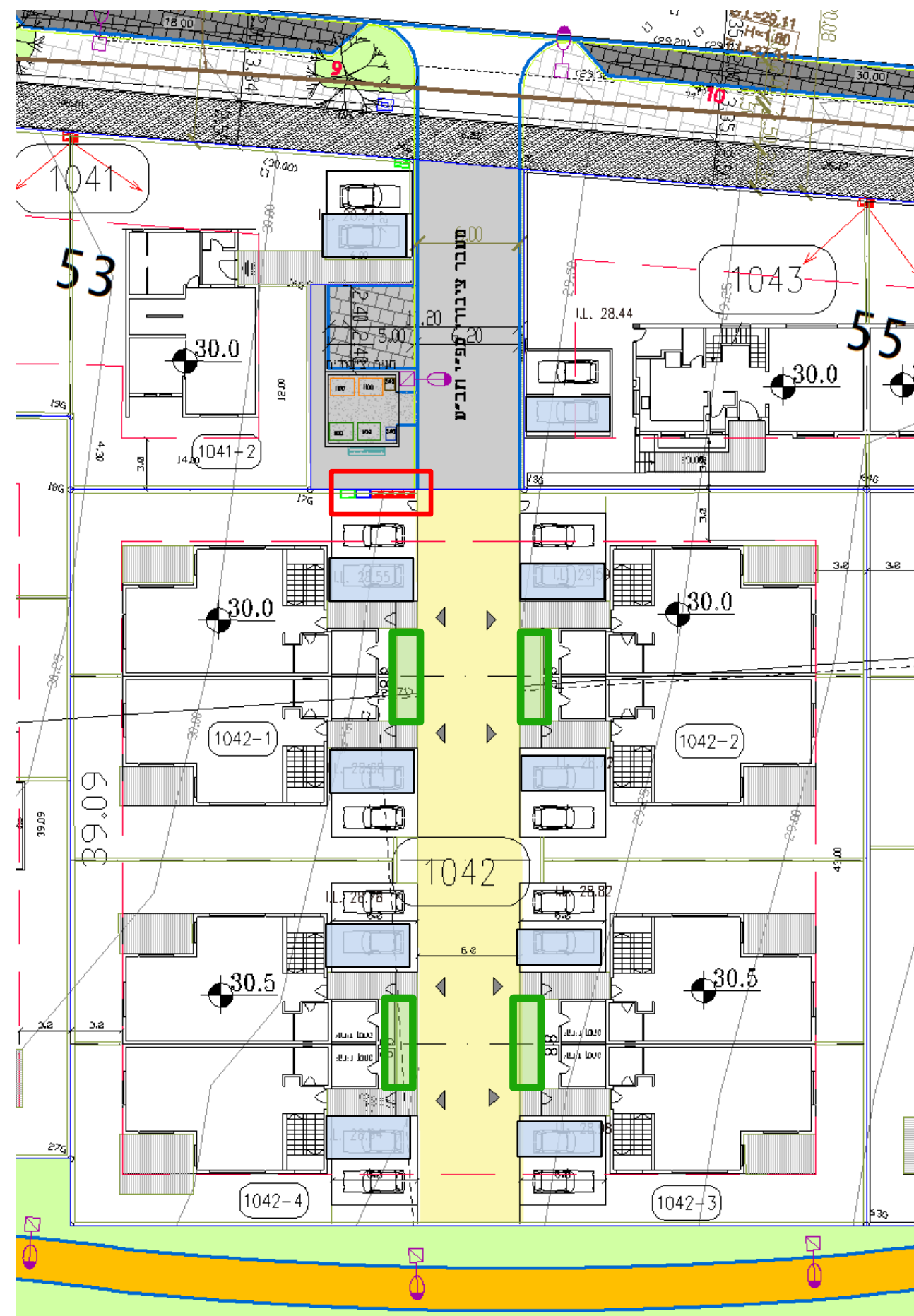
מיקום עצים וטיפול גנני מחייב
עצים – ראה פירוט פרק הוראות
פיתוח נוף

מיקום גומחות מערכות

סימון חניות מקורות מחייב

הערות:

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



מגרש 1042

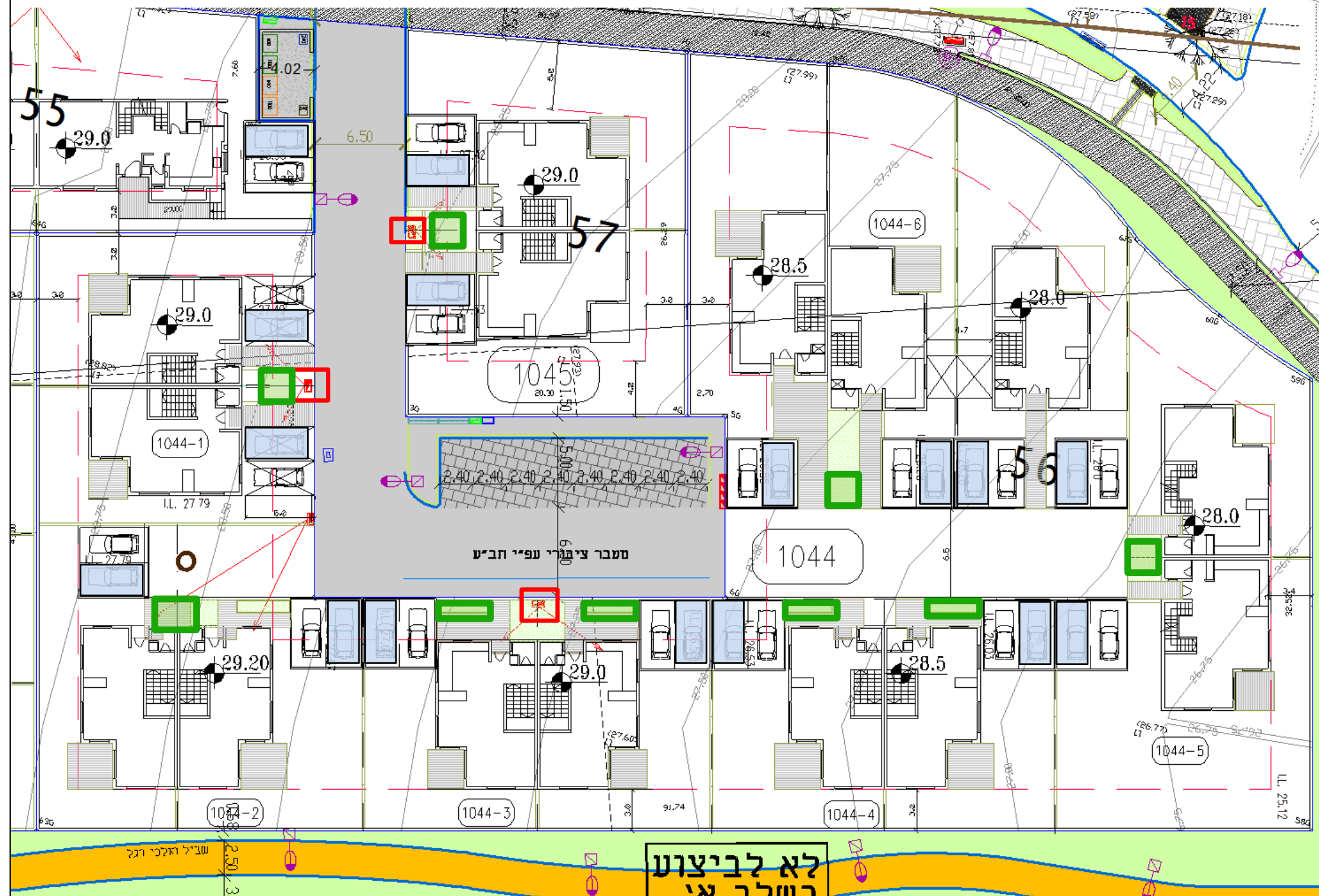


מיקום עצים וטיפול גנני מחייב
עצים – ראה פירוט פרק הוראות
פיתוח נוף

מיקום גומחות מערכות
סימון חניות מקורות מחייב

הערות:

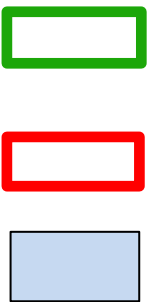
- פינוי האשפה יהיה למצבורים שכונתיים.
- מיקום עצים מסומנים מחייב – עצים לפי המפורט בנספח פיתוח פרק 'צמחייה – עצים'.
- מיקום גומחות מערכות מחייב – גמר גומחות לפי נספח פיתוח פרק פילרים ועמדות אשפה.



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

מיקום 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.