

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

קירות חיצוניים של מבנים:

חומרי גלם – גמר בטיח אקרילי או גמר אבן לבחירת המתכנן.
הנחיות לקירות חזית הרחוב או השצ"פ – טיח אקרילי, או חיפוי אבן או שילוב עם חיפוי אבן.

גדרות קדמיים ומרכיביהם:

חומרי גלם – קיר אבן דבש
שערים להולכי רגל – שערי כניסה למגרש יהיו מעוצבים ממתכת (לא איסכורית או דומה לה).
גובה גדרות – עד 1.5 מ' למעט הגבהה באמצעות שיחים מטפסים.
הנחיות מיוחדות – גמר גדרות בפינות מעוקלים בנקודות הגמר.

גדרות בין שכנים:

חומרי גלם – חומרים קלים בלבד ועד לגובה 1.5 מ' למעט איסכורית.
הנחיות מיוחדות – יבנה בתחום המגרש בלבד ובמקום של בניה רוויה בהסכמת השכנים באחריות יוזם.

קירות תמך:

חומרי גמר – יהיו בגוון ובחומר המבנה הראשי במגרש
הנחיות לגדר בטיחותית (במידת הצורך) – גדר מתכת לפי תקן ישראלי תקף ועד גובה 1.10 מ'.
קופינג – מבטון בעובי 10 ס"מ לפחות.

פרגולות:

חומרי גמר – פרגולה מחומרים קלים.
צורה וצבע – בגווני עץ טבעי או לבן.
משקל מרחבי של קירוי – לפי צורה וחומר בכפוף לעמידה בהנחיות החוק.
הנחיות לעמודים – לפי גמר הפרגולה העילית.

גודל מבנה החניה:

הנחיות לגודל מתקן/הצללת החניה – מעל חניה מותרת בלבד.
הנחיות מיוחדות – מקומות לחניית נכים יהיו מעבר לתקן המחייב.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

צורת מבנה החניה:

חומרי גמר וצורה כללית – יהיו מעץ, מתכת מעוצבת (לא איסכורית) או בטון בגוון המבנה הראשי במגרש.

הנחיות מיוחדות – ניתן לסגור קירות צד של מבנה החניה בצמחים מטפסים בלבד.

חומרי גמר ריצוף החניה:

חומרי גמר וצורה כללית – באספלט או אבן משתלבת או סוג של אבן טבעית ובפרט שתותאם לעומסים.

הנחיות מיוחדות – יש להקפיד על ניקוז לכיוון כביש/שצ"פ יש להקפיד על רט התחברות עם דרך קיימת/מדרכה. יש לדאוג לתיקון נזקים במדרכה במידה ויהיו.

מיקום חניה במגרש:

הנחיות למיקום במגרש – בחזיתות הצד ובכל מקרה בקו 0 קדמי.

הנחיות כניסת החניה:

מפלסי הכניסה לחניות במגרשים – יהיה במפלס הכביש בלבד.

מכפילי חניה:

צורה וגודל המכפילים – לא יותרו מכפילי חניה.

כמות מכוניות מותרת לכל מכפיל – 0.

מספר המכפילים המותר – 0.

שער כניסה לחניה:

חומרי גמר וצורה כללית – שער מוט או שער חשמלי צידי או שער נגלל עליון בסככות חניה.

אופן הפתיחה לשערים – מוט עולה יורד, או גלילה עליונה לתוך כיס ייעודי, או הזזה הצידה.

גודל (רוחב, גובה וכיו"ב) – לפי רוחב חניה במגרש.

הנחיות מיוחדות – לא יותרו שערים שאינם חשמליים באמצעות שרשרת.

הנחיות לכמות חניות נכים – חניות יהיו מעבר לתקן הקיים.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

חניות נכים:

הנחיות לשילוט חניות נכים – באמצעות שלט תקני ובנוסף צביעת השטח של החניה בצבע כחול.

גמר החניה חומרים וצורה – אספלט או אבן משתלבת בלבד.

הנחיות מיוחדות – יש להקפיד על הסדרת הנמכת המדרכה הצמודה לחנייה ודרך גישה לכסא גלגלים.

חניה לרכב כבד:

הנחיות לכמות מותרת לחניות – לא תותר חניית רכב כבד באזור.

אופי הגגות:

צורת הגג – גג שטוח או שיפועי באמצעות רעפים בלבד.

הנחיות למעקה הגג – כדוגמת קופינג קירות תומכים – 10 ס"מ לפחות מבטון בגוון הראשי של המבנה.

הנחיות לחיבור מבנים צמודים (קו 0) – חיבור הגגות יעשה כך שהל היחידות יהיו אופי זהים ולפי המוקדם מבניהם בבחינת צורתם וגובהם.

הנחיות מיוחדות – מעקה הגג יבנה כך שיסתיר כל תשתית מתוכננת או קיימת ע"ג הגג.

חומרי גמר:

סוג התגמירים לגגות – גג שטוח ניתן לרצף במרצפות תקניות נגד החלקה, גג משופע ברעפים בלבד.

צבעים וטקסטורה:

צבע גמר הגג – רעפים אדומים בלבד, ריצוף ללא הגבלה

הנחיות לכרכוב הגג:

גובה ועובי – בצמוד לגג הרעפים, עד לעובי 50 ס"מ ללא הגבלה בגוון.

חומרים – עץ או מתכת בלבד.

הנחיות מיוחדות – לא יבלוט מהמבנה יותר מ 50 ס"מ.

הנחיות למרזבים וארגזי רוח:

חומרי גמר – מתכת בלבד

צורה וצבע – מלבני או עגול בגוון המבנה או הרעפים.

קולטני המרזבים בקרקע – מבטון בלבד, מעוגנים ומקובעים.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

ניקוזים:

כיוון הניקוז – לכיוון כביש או שצ"פ.

צורת הניקוז במגרש של מי נגר מהגגות – שיפועי קרקע ברחבות מרוצפות או יצירת שיפועים בגינון המקומי.

חיבורי ניקוז מאולצים – ניתן ליצור כל עוד מתחברים לצינור ייעודי מתחת לקו המדרכה ונשפכים ישירות לכביש או לשצ"פ.

פנלים סולארים ודודי שמש מים:

מיקום הדודים והקולטנים על הגג – **במישור האחורי לא לכיוון החזית.**

אופי צורה וחומר של מתקני החזקתם – מתקני מתכת תיקניים וצבועים.

הנחיות מיוחדות – לא יותר פירסום ע"ג דודי מים יש לבצע מסתור למערכות על הגג תואם את אופי המבנה.

גגונים וסוככים:

הנחיות לצבע וצורה – יהיו בגוון ולפי אופי הגג, ניתן לשלב רעפים גם אם לא קיים בגג הראשי.

מיקום ביחס למבנה וקווי מגרש ובניין – ניתן בחזיתות צד ואחורי בלבד למעט גגון מעל כניסה למבנה.

הנחיות בנוגע למגבלות על סוגי מבנים – אין.

הנחיות לגבי גול (אורך ורוחב) – ללא הגבלה למעט חזית קדמית ברוחב 2 מ'.

ניטור:

הנחיות למיקום מתקני ניטור – בשצ"פ בלבד ורחוק ככל הניתן ממבני מגורים

הנחיות לגידור מתקנים – גדר מתכת לפי תקן עד לגובה 2.5 מ'.

שינוע חומרים מסוכנים:

הנחיות לכניסות ויציאות לצורך השינועים – לא יותר מעבר חומרים מסוכנים למעט דלק וגז לחלוקה פרטית.

הנחיות תנועה וחניית רכב כבד:

הנחיות למיקום החניה – לא תותר חניית רכב כבד בשכונות מגורים.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

הצללה בשטחים מסחריים:

הנחיות לצורה ומיקום – הצללה קלה בלבד, עם קירוי קל (ניתן שיהיה אטום למים).
הנחיות לצבעים וחומרים – בגוון השולט של המבנה הראשי אליו מחוברת ההצללה.
הנחיות כלליות – לא תותר הצללה מעל דרכים.

שילוט:

הנחיות לצורה, חומרים ואופי – שילוט בפטור יהיה עד גודל 1.2 מ"ר ומעבר לזאת בכל גודל ובתנאי שלא יהיה אלקטרוני.
הנחיות כלליות – לא יותר שילוט ניאון.

זיקת הנאה וזיקות מעבר:

הנחיות לגמר פיתוח – יהיה בריצוף קשיח, וישולבו מעקות פלדה להפרדה בין שטח המעבר לשטח הפרטי.
הנחיות כלליות – לא תותר הצללה של מעברים שונים באמצעות צמחייה.

גינון בשטחים פרטיים:

הנחיות לאזורי חלחול/מרוצף – אזורי חלחול במגרש יהוו לפחות 60% מהתכסית שאינה מבונה.
הנחיות לחומרי גמר – שטח חלחול יהיה אדמה או שטח מעובד בלבד.
הנחיות מיוחדות – ניתן להשתמש באזורי חלחול ב"אבני דשא".

גינון בשטחים ציבוריים:

הנחיות לחומרי גמר – יש למלא (מעבר לאדמה גננית) בטוף, או חלוקי נחל.
הנחיות מיוחדות – ניתן להשתמש בגזירי עץ למיניהם.

הנחיות לגבי עציצים תלויים:

צורה, צבע ומיקום - ניתן למקם ע"ג מעקות, בכל החזיתות, ובתנאי שיעוגנו ויקשרו.
הנחיות בנוגע להשקייה – לא תינתן אופציה השקיה מרכזית ולחיבור לצנרת גננית.
הנחיות לסוגי צמחים בעציצים תלויים – כל צמח ובתנאי שלא יהיה מטפס או באורך של יותר מחצי מטר. הנחיות מיוחדות – ניתן ליישם אדניות מובנות בקירות.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

הנחיות לגבי צמחיה מטפסת:

הנחיות לסוגי צמחיה מטפסת – רשימה מפורטת בנספח רלוונטי, יתאפשר ויטופח עד לגובה של 3 מ' מקסימום.

הנחיות למוטות ואופי הדליית לצמחיה – יהיה ממוטות עץ קלים בלבד, ובאופן שיהיה מוסתר מן העין ככל הניתן.

הנחיות מיוחדות – לא ניתן לשתול צמחיה מטפסת דוקרנית (כדוגמת קיסוס) בחזית לרחוב.

הנחיות לגבי שתילת עצים במרחב הפרטי:

סוגי עצים – לפי נספח רלוונטי, בכל החזיתות בדגש על חזית רחוב.

הנחיות מיוחדות – עץ בוגר כמשמעו בתקנות פקיד היערות (מעל 2 מ' וקוטר גזע מעל 20 ס"מ בגובה 1.3).

הנחיות לגבי שתילת עצים במרחב הציבורי:

סוגי עצים – לפי נספח רלוונטי, ובכל מקרה לא עצי פרי הדר משום סוג.

יחס וכמות שתילה – לפי אופי השטח ובכל מקרה לא יפחת מעץ לכל 15 מ"ר.

הנחיות מיוחדות – יינתן דגש לשתילת עצים מצלים ובכל מקרה לא יינטעו עצי דקל לסוגיו.

מפלס הכניסה לחצר:

הנחיות לגובה ביחס למדרכה – יהיה עד לגובה של 1.20 מ' ממפלס הכביש.

חומרי גמר ואופי שבילים – שבילים קשיחים בלבד.

הנחיות מיוחדות – לא יותרו שבילים פנימיים מחצץ, טוף או מחלוטה

מפלס הכניסה לבניין:

הנחיות בנוגע לגובה 0.00 – עד +/- 1.2 מ' ממפלס הכביש הגבוה הסמוך למגרש.

הנחיות מיוחדות – במידה וקיים דירוג, תהיה מרפסת/שביל בכניסה לבית באורך של לא פחות מ 2 מ' במפלס.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

ריצוף החצר (פיתוח שטח):

הנחיות לגובהי פיתוח – כל אמצעי פיתוח להוציא מסלעות על סוגיהן.
חומרי גמר ואופי – קירות אבן לק, או בטון/בלוקים המחופים בטיח אקרילי בגוון המבנה הראשי במגרש.
הנחיות מיוחדות – יש לבצע קופינג לקיר ולהקפיד על גדר בטיחותית קלה בלבד מעל.

חצרות אנגליים:

מיקום חצרות – בתוך קווי בניין בלבד, ובחזיתות צד ואחורי כאשר אינן פונות לשצ"פ.
חומרי גמר ואופי – בניה כדוגמת המבנה הראשי וסגירה בטיחותית במעקות קלים או זכוכית בלבד.
הנחיות מיוחדות – לא יבלטו בכל מקרה יותר מ 1.5 מ' מקו המבנה יש להשלים סבכה

נגישות*:

הערות עיצוביות למתקני נגישות – יבנו לפי הצורך ויותאמו מבחינת צבע וצורה לאופי הבניין הראשי במגרש.
הנחיות מיוחדות – גדר בטיחותית לרמפות תהיה קלה בלבד או מזכוכית.

רחבה לכיבוי אש:

גודל וצורה – לפי תקנות כב"א ומסומנות ע"ג הריצוף ובשילוט בסמוך.
חומרי גמר – אספלט או אבן משתלבת בלבד.

מיקום מתקנים לכיבוי אש:

מיקום וצורה – יהיו בכניסה למגרש ובצמוד ככל הניתן לחזית צד, ומוסתרים בפילר או במתקן ייעודי אמצעי אבטחה לאביזרי כיבוי – יהיו בארון סגור ובלתי נגישים לילדים.
הנחיות מיוחדות – תיאום כב"א מחוייב.

צובר גז:

הנחיות עיצוב גמר – יהיו קבורים ומעליהם גינן דשא או בטון/חצץ בלבד.
הנחיות מיוחדות – תיאום כב"א מחוייב.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

פילרים:

- הנחיות צורה וגודל – יהיו ריבועיים בלבד, ובגובה של עד 2 מ'.
- הנחיות חומרי גמר – קירות אבן או בטון מחופה טיח בגוון המבנה הראשי במגרש.
- הנחיות לשערים וסגירות – יהיו מחומרי מתכת או עץ בלבד בדומה שער הכניסה למגרש.
- הנחיות לאוורור – לא ייסגרו בגג.
- הנחיות מיוחדות – מיקום במגרש, בחזית קדמית בצמוד לחזית צד.

גידור:

- הנחיות לגידור במגרש – על קו המגרש בכל היקפו.
- הנחיות לצורה ואופי הגידור – גידור בגדר פח איסכורית או גדר רשת בגובה שלא יפחת מ 2 מ'.
- הנחיות כלליות – שער הכניסה של הגדר יפתח כלפי פנים המגרש ויהיה נעול בזמנים בהם אין עבודה באתר.

הגנה על עוברי אורח:

- הנחיות לאמצעי בטיחות באתר – בבניה רוויה או של יותר מקומה אחת, יבנו גדרות מעל אזורי הולכי רגל ברוחב של 1 מ'.
- הנחיות כלליות – סגירת מדרכות זמנית תתואם כחלק מהבקשה להיתר.

אבק ורעש:

- הנחיות בנוגע למפגעי אבק – לא תותר על עבודת חיתוך אבן למעט שיש ביתי.
- הנחיות לגבי מפגעי רעש – תעשה בדיקה לניטור רעש לפי אופי הבניה תרם תחילת עבודות לאישור עמידה בתקינה.
- הנחיות כלליות – בכניסה לאתר יוצב שלט התראה לגבי אופי העבודה ותקופת העבודות.

מבנים זמניים:

- מיקום וביסוס מבנים ארעיים – יהיו בחזיתות צד ואחוריים בלבד ויהיו ע"ג מצע מחלוטה/חצץ או בטון.
- צורה ואופי המבנים המותרים – מכולה שהוסבה למשרד/אחסנה זמנית בלבד.
- הנחיות כניסה/יציאה וחניה זמנית באתר – בסמוך למבנה הזמני, וע"ג תוכנית שתוצב עם הבקשה להיתר.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

אשפה ופסולת בניה:

מיקום מצבורי אשפה – יהיו באזור מגודר ומאובטח (שלא ניתן להכנס אליו) או במכולה ייעודית בלבד.

מיקום מכולת פסולת – חזית אחורית, או צד ובכל מקרה לא בחזית קדמית או באזורי חניה.

הנחיות כלליות – במידה ואין ברירה למיקום בחזית, תמוקם המכולה בנסיגה של לפחות 2 מ' מהחזית.

חיבורי תשתיות זמניים:

מיקום חיבור תשתיות זמניות לחשמל – באזור הפילר הייעודי או הקיים במגרש.

מיקום חיבור תשתיות זמניות למים – באזור הפילר הייעודי או הקיים במגרש.

הנחיות כלליות – מיקום שירותים זמניים (כימיים) בחזית אחורית בלבד ובצמוד ככל הניתן למבנה.

פיגומים:

הנחיות למיקום פיגומים שאינם בשימוש – באזור המבנה הזמני או בחזית אחורית ובכל מקרה מגודר ומאובטח.

הנחיות לשילוט על גבי פיגומים – לא יותר שילוט על גבי הפיגומים.

הנחיות כלליות – הפיגומים ישולטו כך שיצוין גובהם וכן אמצעי בטיחות נדרשים ע"מ להשתמש בהם.

מתקני בישול:

הנחיות למיקום המתקנים – בחזיתות צד או אחוריות בלבד ובכל מקרה לא לכיוון שצ"פ.

הנחיות מיוחדות – ארובות עישון, יבנו כך שלא יהוו מטרד לשכנים גובלים.

מתקני משחקים במרחבים פרטיים:

הנחיות למיקום המתקנים – בכל חזית ובתנאי שיורחק 2 מ' מקו המגרש או 5 מ' מחניה.

הנחיות לחומרי גמר לריצוף מתקני משחקים – יהיו בריצוף ספוג ייעודי או חצץ, או דשא בלבד.

הנחיות מיוחדות – המתקנים לא יהיו יותר מ2 מ' גובהם.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

מתקני משחקים במרחב הציבורי:

- הנחיות למיקום המתקנים – בגנים ייעודיים, משולטים ומתוחמים.
- הנחיות לכמות מתקנים – לא יותר יותר ממתקן אחד לכל 15 מ"ר.
- הנחיות לחומרי גמר לריצוף מתקני משחקים – יהיו בריצוף ספוג ייעודי או חצץ, או דשא בלבד.
- מרחקים בין מתקני משחקים – לפחות 7 מ' או יותר במידה וקיימת הנחיה ספציפית לפי הוראות יצרן.
- הנחיות מיוחדות – לא יהיו בגובה של יותר מ 3.5 מ'.

מחסנים:

- הנחיות מיקום מחסנים ע"ג הקרקע בבתים פרטיים – יותרו רק בחזית צד, או אחורית.
- הנחיות מיקום מחסנים ע"ג גגות – רק בחזית אחורית.
- הנחיות מיקום מחסנים בבתים משותפים – ניתן למקם במרפסות כל עוד אינן פונות לחזית קדמית.
- הנחיות לחומרי גמר מחסנים – יותרו מחסני פלסטיק מובנים, מחסני עץ או מפח (קנויים)
- הנחיות ביסוס קרקע וריצפה למחסנים – המחסן יהיה ע"ג חיפוי קרקע קשיח (בטון, אספלט, משתלבת וכד').
- הנחיות מיוחדות – המחסנים לא יחוברו לכל תשתית שהיא למעט חשמל.

אנטנות וצלחות לוויין:

- מיקום צלחות ואנטנות – בחזית אחורית בלבד, ובכל מקרה עם חשיפה מינימאלית לחזית קדמית או לשצ"פ.
- הנחיות לגודל צלחות וגובה האנטנות – צלחת עד קוטר 1.2 מ' ואנטנה עד לגובה 2.5 מ'.
- הנחיות מיוחדות – תותר הקמת צלחות לוויין או אנטנות ע"ג גגות במהנה הראשי במגרש בלבד.

פסלים ואמנות סביבתית:

- אזורי מיקום לפסלים עירוניים – יהיו במתחמים ייעודיים בלבד, מגודרים ומעל מפלס הרחוב/הכיכר.
- הנחיות מיוחדות – יאושר בטיחותית וקונסטרוקטיבית ע"י הגורמים המוסמכים.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

מתקני תאורה ומצלמות אבטחה:

- הנחיות לעמודי תאורה ציבוריים – יהיו לפי מפרט מחייב בנספח.
- הנחיות למתקני תאורה ברשות הפרט – בתחום קווי המגרש, וצמוד ככל הניתן למבנים במגרש.
- הנחיות לחיווט תאורה ומצלמות אבטחה – החיווט יהיה נסתר בלבד ו/או טמון באדמה ובכל מקרה לא גלוי בשום צורה ואופן.
- הנחיות לסוג התאורה – התאורה תהיה בנורות לד בלבד.
- הנחיות למצלמות אבטחה – ימוקמו בגובה של לפחות 2.5 מ' וללא חיווט גלוי.
- הנחיות מיוחדות – לא תותר תליית מצלמות על עצים, במידה ויהיו על עמודים ייעודיים יהיו נסתרים ככל הניתן.

מתקני עזר:

- הנחיות למיקום מתקני חניה לאופניים – יהיו בחזית קדמית או בחזית צד ובכל מקרה באזור נסתר ככל הניתן.
- הנחיות לצורה של מתקני חניה לאופניים – יהיו מפלדה בלבד, צבוע.
- הנחיות מיוחדות – ניתן ליצור גגון בתנאי שיהיה מחומרים קלים בלבד ולא יותר מ 2 מ' רוחב.

שלטים וכרזות:

- הנחיות למיקום השילוט – ע"ג המבנה בלבד או עמוד ייעודי בתוך תחומי הגרש ובכל מקרה לא פחות מ 2 מ' גובהו.
- הנחיות לגדלי שילוט ואופיים – עד גודל של 1.2 מ"ר ובכל מקרה לא שלט ניאון או לד – ניתן להאיר בתאורה חיצונית.
- הנחיות לגבי כרזות ארעיות – יהיו עד גודל של 3 מ"ר וע"ג המבנה בלבד.
- הנחיות מיוחדות – חיבורי תאורה לשילוט יהיו נסתרים.

מנהרות חקלאיות:

- הנחיות למיקום החממות במגרש – בחזית צד או אחורית בלבד ובכל מקרה לא פונה לשצ"פ.
- הנחיות לגודל ומידות – יהיו עד לגודל של 15 מ"ר.
- הנחיות לחומרי גמר לרבות פיתוח – יהיו בחיפוי ניילון, או רשת צל תקנית בלבד וע"ג מצע בטון הבולט כמטר מכל צידי המבנים.
- הנחיות מיוחדות – בבניינים משותפים יש לקבל אישור מכל הדיירים.

הנחיות מרחביות – שכונה דרומית

ברכות שחיה:

הנחיות למיקום ברכות שחיה – בחזית צד או אחורית בלבד ובכל מקרה לא פונה לשצ"פ.

הנחיות למיקום ברכות נוי – בכל חזית ובתנאי שיורחק 2 מ' מקו המגרש או 5 מ' מחניה.

הנחיות לחומרי גמר לברכות שחיה – בטון, אבן או פלסטיק (קנויות).

הנחיות לחומרי גמר בריכות נוי – בטון, אבן או פלסטיק (קנויות).

הנחיות כלליות – יש למקום מתקני טיהור וסחרור מים בצמוד למבנה הבריכה אך רחוק ככל הניתן.