

## שכונת בימת תל-חי

### הנחיות מרחביות מתאריך 18.8.2021

מס'	נושא הנחיה מרחבית	הנחיות
1.	גדרות	א. בין שכנים- גובה- עד 2.0 מ' (מ2.0-1.5 בכפוף לאישור הקלה) כולל קופינג, ב. חומרי גמר- עמידים, בגווני הבית/ בהירים. ג. לא תותר בנית קיר מבטון חשוף או מבלוקים חשופים ללא חיפוי. ד. קירות היקפיים עם חזית לרחוב/שצ"פ לפי פרט משב"ש מתכנית בינוי. ה. ניתן להוסיף לקירות אלו המשך זהה עד גובה 60 ס"מ מפני קרקע במדרכה. ו. על גדרות אבן היקפיות אלו ניתן יהיה להקים גדרות קלות בגווני לבן או אפור או בגוון הגדרות שבוצעו ע"י משהב"ש - עד גובה 2 מ' סה"כ מהקרקע (מ2.0-1.5 בכפוף לאישור הקלה).
2.	סוככים ופרגולות	פרגולות וסוככים – יהיו משולבים בעיצוב הבית ובגוונים / חומרים התואמים לבית.
3.	גגות	יותר גגות משופעים או שטוחים. גג משופע – יותרו להצבה עליו קולטי שמש ומתקני פוטו וולטאיים (ללא הגבהה) בלבד. גג שטוח – התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית ותוצג לו תכנית במסגרת הבקשה להיתר בניה אשר תכלול הסתרת מתקנים הנדסיים כגון דודי מים, קולטי שמש ומעבי מזגנים במסגרת המשולב בעיצוב הבית. גובה מרבי למסתורים על גגות שטחים יהיה 2 מ' מעל למפלס הגג הגבוה.
4.	קולטי שמש דודים ומערכות	לפי סעיף גגות- הגג יוצג בהיתר לאישור הוועדה המקומית.
5.	חומרי גימור	יהיו מחומרים עמידים ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר. יותר שימוש בחומרי הגמר הבאים: אבן, זכוכית, אלומיניום, עץ בהיר, טיח מגוון - טיח מגוון מותר בגוונים בהירים בלבד על בסיס לבן/חום/אפור. - לא יותר טיח שפריץ ממלט לבן.
6.	מחסן	מחסן יתוכנן עם דלת יציאה מהמחסן אל הגינה/ מרפסת, תינתן אפשרות לפתיחה נוספת לתוך הבית. א. בקומת הקרקע עד גודל 9 מ"ר ב. בקומה עליונה עד גודל 7 מ"ר ג. רום תחתית חלון המחסן לא יפחת מ1.5 מ' וגובהו של החלון לא יעלה על 80 ס"מ ד. מחסנים מבניה קלה/ פריקים, לא יוצבו על גגות המבנה/ מרפסות, לרבות מרפסות גג. ה. מחסנים פריקים/בניה קלה שחלות עליהן תקנות הפטור- לא יוצבו בחזית המגרש.
7.	קירות תומכים	א. קירות תומכים+ היקפיים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט) או גוון טיח הדומה לאבן לקט בגמר גס. פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה, לאישור הוועדה המקומית. ב. מסלעה תבוצע ע"פ תקן בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים. ג. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית). ד. מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש. ה. גובה מעקות הבטיחות או הגדרות הפונות לרשות הציבור ובין המגרשים לא יעלה על 1.2 מטר סה"כ, על פי פרט הזהה לזה אשר יוצג בתכנית הבינוי לנושא הגדרות.
8.	אנטנות	יותקנו על גבי גגות שטוחים או במקומות מיועדים ומוסותרים המתוכננים לכך בחזיתות ויוצגו בבקשה להיתר, לאישור הוועדה המקומית.

9.	חזיתות	מבנים הצמודים זה לזה באותו המגרש או הצמודים בקו 0 בתאי שטח סמוכים יחויבו בתיאום חזית משותפת המתואמת בשפה אדריכלית וצבעים, בסמכות הוועדה המקומית.
10	מפלסי 0.0	עקרונות לקביעת מפלס הכניסה הקובעת : בכדי לתת קשר לרחוב ולמנוע חפירה ומילוי מיותרים, מפלס הכניסה הקובעת למבנים במגרשי המגורים יהיה לפי הגובה הממוצע של מפלסי פינות המגרש הנתון. על גובה ממוצע זה תוכל להיות גמישות של עד 1 מ' לכל כוון במידת הצורך.
11	מערכות	בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, מתלה כביסה וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית.
12	מעברי גישה למגרשים 133-137 152-154	בצידי דרכי גישה למגרשים "כלואים" (שהן חלק ממגרש המגורים) יבנה חייץ לצרכי בטיחות בתעבורה ופרטיות דיירי המגרשים : א. יבנה קיר בטון בגבולות המעבר בגובה 60-40 ס"מ לפחות ייבנו קירות בטון (בהתאם לסעיף 1) ב. מעל קירות בטון אלו ייקמו גדרות אטומות עד גובה כולל של מקס' 2 מ' מפני הקרקע בגוונים בהירים/ גווני הבית (מ 1.5-2.0 בכפוף לאישור הקלה).
13	חניה	תכנון החניות לפי תקן. קירוי החניה (למעט חניות תת קרקעיות- חניות שתקרתן נמוכה 0.00 של בית המגורים)- יהיה מחומרים קלים. פתיחת שערי החניה לא תהיה לכיוון הרחוב. חניה מקורה תהיה פתוחה לפחות ב-3 חזיתות.
14	ארובות	בהתאם לתקנות וחוקי המדינה התקפים.
15	בריכת שחיה	א. מרחק מינימלי של שפת הבריכה/חדר מכונות מקו מגרש יהיה 1.0 מטר (בהקלה). ב. חדר מכונות ובורות משאבות יהיו תת קרקעיים. ג. יש להגיש דו"ח מיועץ אקוסטי לבריכות שחיה. ד. בגבול בין מגרש שיש בו בריכת שחיה ובין מגרש שכן, וככל שהבריכה נמצאת בסמיכות אל המגרש השכן, תיבנה גדר אקוסטית בגובה 2.0 מ'. אורך הגדר האקוסטית תהיה כאורך צלע הבריכה ובתוספת 3.0 מ' לכל כיוון. ה. לכל בקשה לבריכה פרטית יש לצרף ע"ג הבקשה חתימת יועץ בטיחות לבריכה. - תנאי לקבלת טופס 4 עבור בריכה הינו המצאת אישור ממתקין הבריכה ואישור יועץ בטיחות לביצוע כל ההנחיות. ו. יש למלא אחר הנחיות תאגיד המים "התנור" לבריכות שחיה.

הנחיות אלו אושרו בוועדת משנה לתכנון ובניה 202108 בתאריך 16/08/2021 : ח' באלול תשפ"א יום ב' בשעה 16: 30