

הנחיות לתכנון מבנה מגורים חדש לשכונת גבעת השיטה

תכנית מס' ג/17319

בניה רוויה למגורים:

סעיף	נושא	הנחייה
1	תכנון אלמנט הצללה למבנה חדש	<ul style="list-style-type: none"> ▪ יש לתכנן אלמנטים של הצללה לשטחים כגון חצר הצמודה לדירת גן, מרפסות לא מקורות, מרפסות גג וכד', כך שיהוו חלק משפה העיצובית של הבניין כולו. ▪ יש להציג פרטי הצללה אחידים לכל הבניין במסגרת הבקשה להיתר. ▪ מצללה מעל גזוזטרה או מרפסת גג לא תבלוט מקונטור המרפסת שמתחתיה. ▪ במידה והמצללות במבנה לא יבנו ע"י היזם, על עורך הבקשה להגיש במסגרת הבקשה להיתר תכנית צל (והדמיות) ולצרף להיתר בניה את הפרטים המחייבים עבור כל המצללות במבנה. ▪ התקנת אלמנט הצללה בהתאם לפרטים מחייבים שאושרו, יהיה פטור מהיתר. ▪ לא תותר התקנת אלמנט הצללה שאינה תואמת פרט אחיד שאושר בהיתר בניה. ▪ בקומת קרקע תותר מצללה הבולטת מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים (לפי תקנה 4.09 (12)).
2	תכנון מחסנים דירתיים ומבני עזר *	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מחסנים דירתיים ימוקמו בקומה מפולשת או במרתף או בחדר מדרגות צמוד למעלית, ללא חלונות, למעט תריסי אוורור עליונים ויוצמד לדירה במסגרת תקנון בית משותף. (ע"י תכנית) ▪ מחסנים לא ימוקמו בתוך הדירות. ▪ תותר הקמת מחסנים בקומת מגורים בצמידות לגרעין המדרגות, עם כניסה חיצונית בלבד, כשהם מופרדים מהדירות בקיר בטון. ▪ אין למקם שטחי עזר מחוץ להיטל המבנה, או באופן הבולט מהמבנה, או במרווחים פתוחים – פרט לביתן אשפה ו/או נישות של פילרים. ▪ לא תותר הקמת סככות קלות לצורכי חניה בחצרות בתים משותפים. ▪ לא תותר הקמת מחסן קל ע"ג מרפסת, גג או בחצר של הבניין.

* במסגרת שטחי שירות המותרים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית



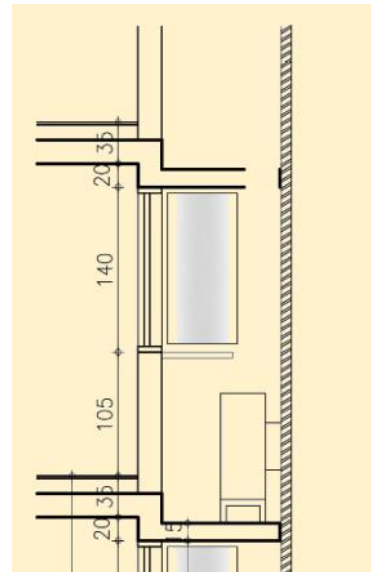
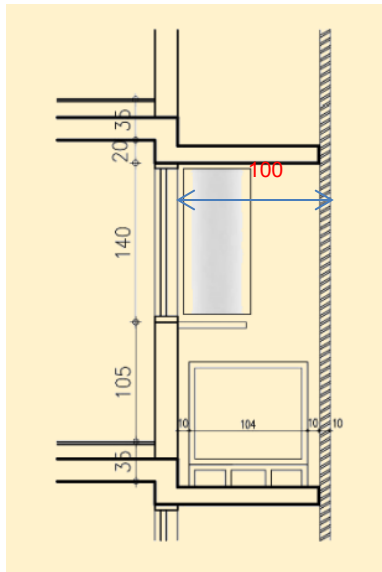
סעיף	נושא	הנחייה
3	כניסות לדירות גן	<p>דירות גן בבניה רוויה</p> <ul style="list-style-type: none"> הכניסה הראשית לדירות גן תהיה ממבואת הכניסה ו/או חדר מדרגות המשותף לבניין. לא תותר כניסה נפרדת מהרחוב, שביל ציבורי ו/או משטחים משותפים לחצר הפרטית של דירת גן.
4	עליות גג	<ul style="list-style-type: none"> בכל מקום בו ניתן לבנות עליות גג בהתאם לגובה המבנה המותר, תכנון חלל עליית הגג יהיה חלק מתכנון ושפה העיצובית של הבניין כולו, ותוגש במסגרת הבקשה להיתר. במידה ואין בכוונת היזם לבנות עליות הגג בשלב זה, יש לסמן בהיתר בניה מיקום פתח עתידי בתקרה עבור הוספת מדרגות עתידיות.
5	חללים וקומת מסד	<ul style="list-style-type: none"> יש לתכנן קומת מסד עפ"י חוק התו"ב – הגבלת גובה קומת מסד עד 1.80 מ'. מסדים / חללים גבוהים יותר יחושבו כחלק מן השטח המותר לבניה וגם במניין הקומות המותרות.

הבהרות לנושא חישוב שטחים:

סעיף	נושא	הנחייה
1	כללי	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם להוראות סעיף 5.1, שטחי השירות כוללים שטחים עבור מרחבים מוגנים.
2	מרפסת / גזוזטרה	<ul style="list-style-type: none"> תקנות תכנון והבניה, 2008 לעניין שטח מרפסת גזוזטרה לא חלות על תכנית ג/17319 גבעת השיטה. (תקנות מתייחסות לתכניות שהופקדו עד יום 1 בינואר 2010). גזוזטרה בין שלוש קירות היקפיים תחושב כשטח עיקרי. תותר הקמת גגון או מצללה מעל מרפסת / גזוזטרה בקומה העליונה שלא תבלוט מקונטור הגזוזטרה שמתחתיה. בבניין מדורג תותר הקמת גגון או מצללה לגזוזטרה בכל אחת מהקומות העליונות המדורגות כך שלא תבלוט מקונטור הגזוזטרה שמתחתיה. *
3	חללים וקומת מסד	<ul style="list-style-type: none"> עפ"י חוק התו"ב – שטח של מסד יחושב כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אם גובהו עולה על 1.80 מטרים. מסדים / חללים גבוהים יותר יחושבו כחלק מן השטח המותר לבניה והן במניין הקומות המותרות.
4	מסתורי כביסה	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתקנות חישובי שטחים : "2) היו בבניין בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין והחורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות ממטר – הן לא יבואו במניין השטח המותר לבנייה ובלבד שנבנו מחומרים קלים", לפיכך : מפלס הרצפה של המסתורים לא יהווה המשך למפלס הרצפה של אותה קומה. עומק מסתור כביסה לא יעלה על 1 מ'. במידה ומסתורי כביסה אינו תואם תקנה זו, שטחו יחשב במסגרת שטחי שירות המותרים. ראה תרשים – 1.

* במסגרת שטחי שירות המותרים.

תרשים מס' 1- דוגמאות פרט מסתור כביסה – רצפה לא רציפה:



מערכות טכניות / מסתורי כביסה / מסתורים עבור פירים וחללים טכניים

- מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי ו/או בחזית עם נצפות גבוהה.
- המערכות טכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד לכל גובה המבנה.
- בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון למסתורי כביסה, ומסתורים עבור פירים וחללים טכניים לפי הדרישות הבאות: טיפול אחיד לכל הבניין, בחומרים עמידים, לא מחלידים, המשולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.

* מקור מידע תרשים מס' 1: "תוספת מסתורי כביסה", הנחיות מרחביות, עיריית רעננה (2016).