

נווה זמר

נספח עיצוב אדריכלי



תכנית רע/2015 - עקרונות התכנון

תכנית רע/2015, שכונת "נווה זמר", הינה תכנית מרקמית הדומה במאפייניה לשכונות המגורים שהוקמו ברעננה בשנות ה-90 ותחילת שנות 2000.

שכונות אלה, בדומה לשכונת "נווה זמר", מתאפיינות בחלוקת השטח למתחמים וחלוקת המתחמים למבנים. כל מבנן מורכב מבינוי היקפי של מספר מבנים סמוכים הסדורים סביב חצר פנימית גדולה ומפנים את חזיתותיהם אל צירים ירוקים החוצים את השכונה לאורכה ולרוחבה.

הבינוי בכל מבנן מדורג כלפי מעלה, בגובה 5-7 קומות, וכולל דירות גן, דירות גג ומספר קומות טיפוסיות. שטחי המגורים כוללים דירות בשטח עיקרי ממוצע של כ-105 מ"ר, ממ"ד, מחסן דירתי ושטחי שירות משותפים. התכנית מחייבת תמהיל ראוי של דירות כך שבכל מגרש יש חובה לשליש דירות בשטח 80 מ"ר + ממ"ד.

את השכונה חוצה לכל אורכה מדרום לצפון פארק שכונתי לינארי, המשתלב במארג הצירים הירוקים בשכונה המבטיח תנועה בטוחה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל רחבי השכונה.

סדרת גשרים ידידותיים להולכי רגל, המאפשרים תנועה רציפה ללא מדרגות, מסדירים את ההפרדה בין התנועה הרגלית לממונעת כך שאחת לא מפריעה לאחרת.

בנייני הציבור הגדולים בשכונה, בעיקר בתי הספר, ממוקמים בשולי המתחם מצפון ומדרום וחוצצים בין המגורים לבין הרחובות הראשיים הסמוכים.

שטחים ציבוריים קטנים יותר פזורים ברחבי השכונה ומאפשרים מיקום מושכל ונח של גני ילדים, מבני ציבור, שירותי קהילה וכיוצ"ב לצד גינות ציבוריות וגני משחקים.

במרכז דרום השכונה מתוכנן מרכז מסחרי שכונתי הנפתח לכיכר עירונית ומהווה מוקד חיבור גם לשכונות הותיקות מדרום וגם לפארק השכונתי מצפון. ממערב למרכז המסחרי מתוכנן ספורטק.

מערך הדרכים בשכונה הינו היררכי ובהתאם לו נקבעו גם מאפייני הפיתוח והנחיות העיצוב לבנייני המגורים.

הקמת השכונה המתוכננת בין השכונות קרית שרת וקרית בן-צבי תשלים את רצף המגורים בצפון העיר. הרחוב המאסף הצפוני מאפשר נגישות תנועתית נוחה לשכונות אלה וכמו כן מגדיר את החיץ הברור בין המגורים לבין שטחי הפרדסים הנרחבים מצפון, שטח המוגדר בתכנית המתאר המחוזית כאיזור נופש מטרופוליני.

אגף ההנדסה, עיריית רעננה



הדמייה להמחשה בלבד

צוות התכנון

ניהול הפרויקט
א. ספיבק חברה להנדסה בע"מ

אדריכל בינוי
אליקים אדריכלים בע"מ

אדריכל נוף
האוסמן אדריכלים ובוני ערים בע"מ

תכנון תנועה
נתן תומר הנדסה – אן.טי.אי בע"מ

תכנון כבישים, ניקוז ותיאום תשתיות
ג. רוזן הנדסה בע"מ

יועץ לבניה ירוקה (לתשתיות)
קיימות ישראל

תכנון מים וביוב
בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ

תכנון חשמל תאורה ותקשורת
ו.נ אור הנדסה בע"מ

מדידות
אורי חן ציון

יועץ הנדסי למערכת הפנאומטית
חיים אוסטרו

הדמיות
AA STUDIO

גרפיקה
נעמה עירון

הכנת תכנית וניהול תכנון
אגף הנדסה, עיריית רעננה
החברה העירונית לפיתוח רעננה

תוכן עניינים נווה זמר (רע/2015)

רע 2015 – עקרונות התכנון / 3

חלק א' תיאור התכנית / 7

א.1. תכנית סביבה / 9

א.2. תשריט יעודי הקרקע / 11

א.3. הוראות למגרשי מגורים / 12

א.4. נספח הבינוי / 15

א.5. הנחיות לבניה ירוקה – דברי הסבר כלליים / 18

א.5.1. תקן לבניה ירוקה – הסברים רלוונטיים / 18

א.5.2. הנחיות לאיסוף אשפה – מערכת פניאומטית / 20

חלק ב' סביבת המגורים / 25

ב.1. סוגי רחובות / 26

ב.1.1. דברי הסבר כלליים / 26

ב.1.2. תשריט סוגי הרחובות בקנ"מ 1:5000 / 27

ב.2. סוגי בניינים / 28

ב.2.1. דברי הסבר כלליים / 28

ב.2.2. תשריט סוגי הבניינים בקנ"מ 1:5000 / 29

ב.2.3. הנחיות לסוגי הבניינים / 30
בנייני שער / 30
בנייני דופן רחוב ראשי / 35
בנייני דופן רחוב משני ומקומי / 40
בנייני דופן שטח ציבורי פתוח / 43

ב.3. תחומי הפיתוח במגרשים / 48

ב.3.1. דברי הסבר כלליים / 48

ב.3.2. אילוסטרציה לתחומי הפיתוח במגרשים / 51

ב.3.3. הנחיות לתחומי הפיתוח במגרשים / 52
תחום פיתוח קדמי / 52
תחום פיתוח אחורי / 53
תחום החצר הפנימית / 54

חלק ג' תכנית פיתוח / 57

ג.1. דברי הסבר כלליים / 58

ג.2. תשריט פיתוח נוף כללי / 59

ג.3. הנחיות פיתוח למגרשים פרטיים עפ"י סוגי הרחובות / 60

ג.4. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.1. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.2. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.3. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.4. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.5. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.6. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.7. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.8. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.9. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.10. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.11. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.12. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.13. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.14. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.15. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.16. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.17. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.18. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.19. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.20. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.21. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.22. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.23. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.24. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.25. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.26. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.27. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.28. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.29. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.30. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.31. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.32. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.33. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.34. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.35. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.36. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.37. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.38. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.39. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.40. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.41. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.42. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.43. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.44. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.45. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.46. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.47. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.48. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.49. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.50. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.51. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.52. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.53. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.54. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.55. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.56. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.57. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.58. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.59. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.60. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.61. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.62. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.63. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.64. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.65. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.66. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.67. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.68. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.69. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.70. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.71. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.72. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.73. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.74. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.75. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.76. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.77. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.78. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.79. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.80. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.81. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.82. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.83. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.84. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.85. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.86. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.87. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.88. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.89. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.90. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.91. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.92. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.93. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.94. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.95. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.96. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.97. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.98. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.99. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.4.100. פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66



רעננה

רעננה

חלק א

תיאור התכנית

תכנית הסביבה / 9

תשריט יעודי קרקע / 11

הוראות למגרשי מגורים / 12

נספח הבינוי / 15

הנחיות לבניה ירוקה / 18

הנחיות לאיסוף אשפה פניאומטית / 20

א.1. רע/2015 - תכנית סביבה

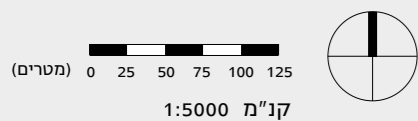


הדמייה להמחשה בלבד

א.2. תשריט יעודי קרקע



- | | | | |
|-----------------|------------|-------------------|------------------|
| אזור מגורים ג' | שטח למוסד | אזור מסחר ומשרדים | דרך קיימת מאושרת |
| שטח ציבורי פתוח | שטח לספורט | דרך מוצעת | |



א.3. הוראות למגרשי מגורים

תכנית רע/2015 קובעת הוראות למגרשי המגורים הכוללות הנחיות בינוי.

הוראות אלה אושרו בהחלטת הועדה המחוזית וכל בנין מחוייב בהן.

להלן פירוט פרק הוראות הבינוי למגרשי מגורים מתוך תקנון התכנית:

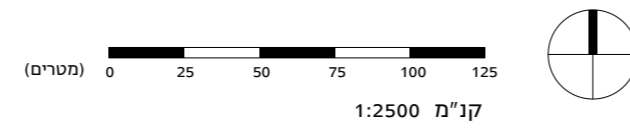
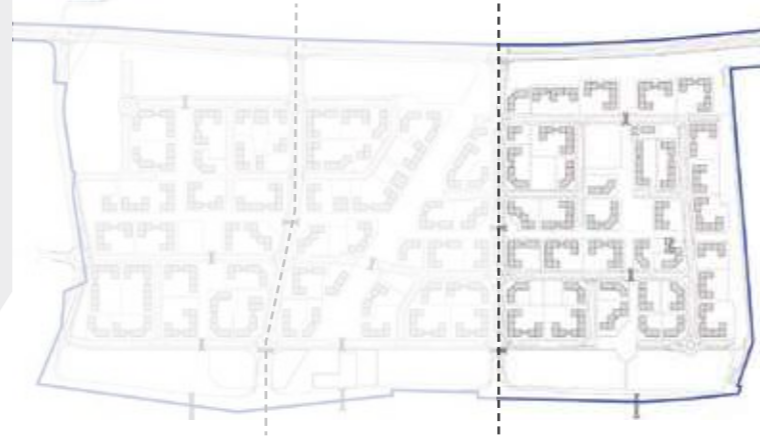
4.1.2 הוראות	א.
1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו תינו מחייב.	הוראות בינוי
2. זכויות הבניה לכל מגרש יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה.	
3. צורת הבנינים, מיקומם, גובהם, המרחקים ביניהם, קווי הבנין, מסי יחידות דיור בקומה, יהיו כאמור בנספח הבינוי.	
4. מסי יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בנין ובניין בתחום התכנית יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה, בתשריט ובנספח הבינוי.	
5. בקומת הקרקע תהיינה מסי דירות הקרקע כלהלן: <ul style="list-style-type: none"> - בבנינים בני 2 דירות בקומה, תהיה דירת קרקע אחת בלבד. - בבנינים בני 3 דירות בקומה, תהיינה 1-2 דירות קרקע בלבד. - בבנינים בני 4 דירות בקומה, תהיינה 2-3 דירות קרקע בלבד. 	
6. תותר הצמדת גינה לכל דירת קרקע בשטח של עד 60 מ"ר וזאת בגינות שיפנו לכיוון גבולות המגרש, בין אם לשטחים ציבוריים ובין אם למגרש שכן. הגינות בכל מבנה יתוכננו ברצף וללא פגיעה בשטחים נוספים שאינם מוצמדים.	
7. בבנינים בהם מסומנת ברוזטה בתשריט ובנספח הבינוי קומת גג (האות ג), מסי הדירות בקומה זו יהיה קטן ממסי הדירות שבקומה מתחתיה.	
8. בכל מגרש לפחות שליש מהדירות תהיינה בשטח של עד 80 מ"ר שטח עיקרי.	
9. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.5 מ' מפני המדרכה תגובלת במגרש.	
10. במגרשים 2034 ו-2088 ניתן יהיה לשנות את העמדת הבינוינים באישור מהנדס העיר, לרבות תוספת שטחי שירות ככל שידרשו מהשינוי שאושר.	

ב. קוי בנין	לא תתאפשר סטיה מקוי הבנין המסומנים בנספח הבינוי למעט במקרים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> - מרפסות גולטות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג. - במקרה בו כתיבאה מחכנת מפת מדידה מצביה לרישום או להיתר לא ניתן לממש את זכויות הבניה בהתאם לקווי הבניין, במקרה כזה תתאפשר סטייה בטמכות מהנדס העיר במידה המינימאלית הדרושה ובכל מקרה לא לכיוון רחוב או שצ"פ. - תתאפשר חריגה מקו בנין לכיוון החצר הפנימית לצורך הקמת מבנה המדרגות והמעלית בלבד, בצמוד למבנה ובשטח מרבי של 25 מ"ר.
ג. מרפסות	- ניתן יהיה להבליט מרפסות, בין אם מקורות ובין אם לאו, בשטח עד 12 מ"ר לכל יחיד עפ"י התקנות, מעבר לקווי הבנין המסומנים בתכנית. רוחב מרבי של מרפסת תלויה יהיה 3 מ'. <ul style="list-style-type: none"> הבלטת מרפסת תתאפשר לכיוון כביש, שצ"פ, שבי"צ וכן לכיוון החצר הפנימית של המבן. לא תתאפשר הבלטת מרפסת לכיוון מבנה שכן. מרפסות תלויות יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית. - שטחי מרפסות גג לא יבאו במנין שטחי תכנית, בין אם כמרפסת מגורים ובין אם כמרפסת שירות. - למסותרי הכביסה ומערכות טכניות תתאפשר הבלטת מרפסת שירות עד 1מ' מקו הבנין.
ד. תקלות	1. בתכנית זו לא יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנת 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) הנתש"ב-2002, ההקלות הבאות בלבד: <ul style="list-style-type: none"> א. תוספת קומה ובתנאי שהמבנה לא יחרוג מגובה מירבי של קומת קרקע+5 ג. ב. שינוי מספר דירות בקומה. ג. תוספת יחיד ושינוי קווי בנין (למעט עפ"י סעיף 4.1.2 ב לעיל), יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית.
ה. העברת יחיד בין מגרשים	תתאפשר העברת יחידות בין מגרשים ובלבד שמקורם בחלקת אם אחת, בכפוף לשמירה על עקרונות הבינוי בתכנית.
ו. מימוש זכויות במגרש	ניתן לממש את זכויות הבניה בכל מגרש בשלבים, בהתאם לנספח הבינוי ובכפוף להכנת תכנית פיתוח וחניית לכל המגרש באישור מהנדס העיר. היתר בניה לבינוי חלקי במגרש יכלול תרשים המציג את חלוקת שטחי השירות ביתר המבנים במגרש.
ז. שטחי שירות	1. לכל קומה שתתווסף בחקלה יתווספו שטחי שירות של עד 40 מ"ר למבואה קומתית, מעברים ומדרגות. <ul style="list-style-type: none"> 2. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות משותפים מקומת הקרקע אל קומת המרתף. במקרה זה ובמקרה של הקמת מחסנים דירתיים במרתף, שטחי מעברים ומסדרונות לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה ויהיו בנוסף לשטחי הבניה המבוקשים.
ח. חומרי גמר	כל המבנים בתחום התכנית יהיו מחופים בחומר קשיח כגון: אבן טבעית, קרמיקה, אלומיניום, זכוכית וכיוצ"ב. ובאישור אדריכל העיר. החיפוי יבוצע עפ"י התקן המחייב. <ul style="list-style-type: none"> לא יותר חיפוי חיצוני כטיח או בפסיפס על סוגיו השונים.

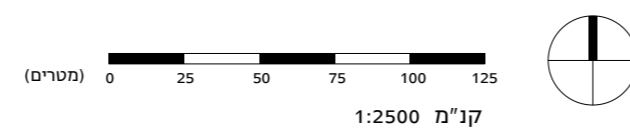
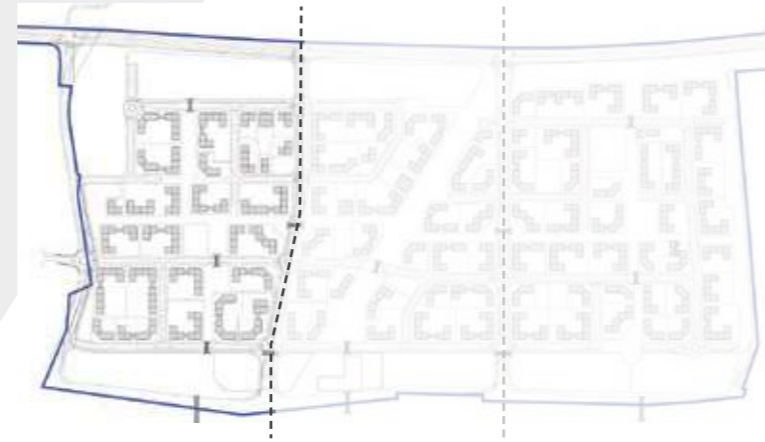


ט. הוראות בנייה על גגות	1. גגות המבנים יהיו מרעפים בנוון אחיד ובשיפוע אחיד ובהתאם להוראות תכנית מתאר מסי רע/292/1 א. <ul style="list-style-type: none"> 2. בנייה בחלל גג הרעפים תהיה עד 40 מ"ר בהתאם לתכנית מתאר מסי רע/292/1 א. 3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדויד שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוידים יותקנו בתוך חלל הגג או בתוך המבנה.
י. חניה	1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות ממנה שנקבע במסמכי התכנית. <ul style="list-style-type: none"> 2. חובה להתקין לפחות 40% מסה"כ התניות הנדרשות בקומת חניון ות – קרקעית. 3. חנייה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש, ובהתאם לאמור בסעיף ו' תת סעיפים 3,4 להלן. 4. יותר שימוש בשטח הפתוח מעל קרדי חנייה תת קרקעית למטרות משותפות כגון גינה משותפת, שבילים וכו'. 5. כניסות למגרשים הגובלים בשבי"צים יוסדרו, ככל האפשר, מרחובות צדדיים.
יא. בריכות שחיה	לא יותר בריכות שחיה במגרשי המגורים בשטח התכנית, בין אם בשטחי חניית ובין אם על גגות המבנים.
יב. בינוי ופיתוח סביבתי	1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של בינוי פיתוח חשטח נשוא תבקשה לחיתר, לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית . <ul style="list-style-type: none"> 2. שטח גיטון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% ללא חניות, בינוי ומסעות ולא יכלול את גינות דירות הקרקע. 3. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, גדרות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, חניות, מצללות, מערכות חשקיה, ניקוז, חומרי בניה וגמר, לרבות התייחסות להוראות סעיף 6.1ט, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. 4. לא תותר יציקה או בנייה כלשהיא מתחת לגינות הצמודות לדירות הגן. 5. עומק מילוי קרקע מעל מרתפי חניה לא יפחת מ-50 ס"מ. 6. גדר בגבול מגרש – <ul style="list-style-type: none"> על גבול מגרש הפונה כלפי רחוב תוקם גדר בנויה בגובה מרבי של 150 ס"מ ממפלס המדרכה. מעל גדר זו תותקן גדר קלה לבטיחות מסבכת מתכת בגובה המזערי הנדרש עפ"י החוק באישור מהנדס העיר. סבכת מתכת ותותקן בצמוד לדופן הפנימית של הגדר הבניה.

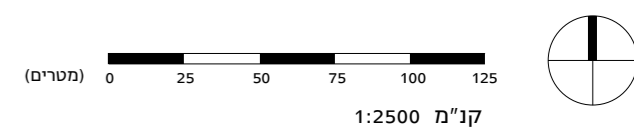
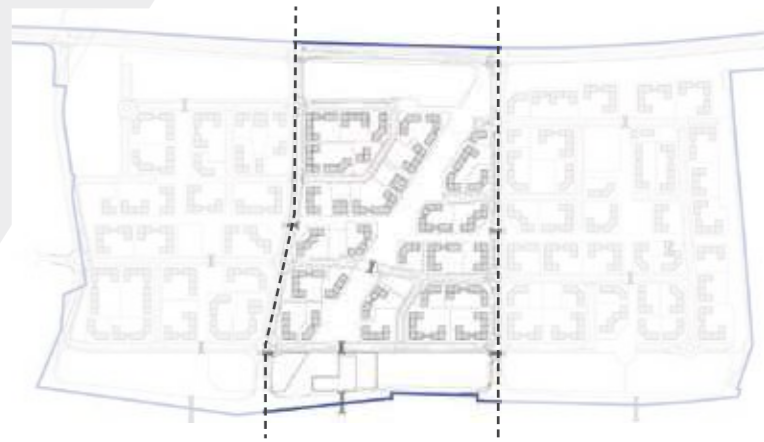
א.4. תכנית בינוי חלק מזרחי



א.4. תכנית בינוי חלק מערבי



א.4. תכנית בינוי חלק מרכזי



א.5. הנחיות לבניה ירוקה - דברי הסבר כלליים

לבניה המקובלת כיום יש השלכות הרסניות על הסביבה. הבניה צורכת קרקע, אנרגיה, מים ומשאבים טבעיים, בניינים פולטים אשפה וזיהום, משנים את פני הקרקע, מפרים את מאזן המים, יוצרים "אי חום עירוני", פוגעים במרחב המחיה של החי והצומח ויוצרים שינוי בלתי הפיך במערכות שנוצרו משך מיליוני שנה.

אם נצליח לשפר את הדרך בה אנו בונים, נשיג שיפור משמעותי בצריכת האנרגיה, בקצב דילול משאבי כדור הארץ, בפליטת המזהמים, בכמויות הפסולת בפגיעה באיכות הסביבה, נקטין את הסיכונים לבריאות האדם מרעש, זיהום וקרינה, נקטין את השלכות הבניה על הסביבה, נצמצם את הוצאות האחזקה וניצור חברה בריאה וצודקת יותר המביאה בחשבון גם את צרכי הדורות הבאים.

עיריית רעננה יוזמת ומובילה מהלכים לניהול עיר בריאה ומקיימת, חתומה על 'אמנת אלבורג לערים מקיימות', מחויבת לתהליך "אג'נדה מקומית 21" לקידום עקרונות הקיימות במסגרת עשרת העקרונות ל'רשות מקיימת', חתומה על אמנת ICLEI להפחתת זיהום אוויר והגנה על האקלים והתחייבה להפחתת פליטות גזי החממה בתחומה בשיעור של 20% עד לשנת 2020.

עיריית רעננה אימצה את תו התקן ISO14001 לניהול סביבתי, ונעשות בה פעולות להתייעלות אנרגטית, לצמצום השימוש במשאבים, להפרדת פסולת, למחזור ועוד. רעננה נבחרה לרשות המקומית הירוקה ביותר בישראל לשנת 2010.

כחלק ממחויבותה לפיתוח בר קיימא, אימצה הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה את התקן הישראלי לבניה ירוקה, ת"י 5281 - "בניה בת-קיימה (בניה ירוקה)", כתקן מחייב בתחום הרשות המקומית. כנובע מכך על כל מבנה בשכונה לעמוד בדרישות התקן ולקבל תו תקן ירוק.

שכונת נווה זמר כולה, על כל מרכיביה, תוכננה על פי עקרונות של פיתוח בר קיימא אשר זכו להתייחסות מרכזית בתכנון השכונה. במסגרת זו ניתנה תשומת לב מרבית לנושאים כגון חיטכון באנרגיה, שימור מי נגר, רשת שבילי אופניים, גשרים להולכי רגל, סילוק ומחזור אשפה, שמירה על שטחים ירוקים, שילוב תחבורה ציבורית זמינה, חומרים השומרים על הסביבה ועוד נושאים שיתרמו רבות לאיכות השכונה ולרווחת תושביה.

א.5.1. תקן 5281 לבניה ירוקה *

מטרת התקן לבניה ירוקה* היא להפחית את ההשפעה של המבנה על הסביבה. התקן מחולק לפרקים, לפי קטגוריות שונות, כך שבכל פרק מדדים שונים לבחינת עמידת הבנין בקטגוריה הרלוונטית.

הקטגוריות העומדות לבחינה בתקן הינן: חיטכון באנרגיה, הפחתת השימוש במים, שימוש בחומרים שאינם פוגעים בסביבה, תנאים להפרדת פסולת, שמירה על רווחת ובריאות הדיירים, צמצום השימוש ברכב ועוד.

בכל אחד מהפרקים מוגדרות דרישות. חלק מהדרישות הן חובה ומהוות תנאי סף לקבלת תו התקן וחלקן הן רשות המקנות ניקוד נוסף. דירוג הבנין נקבע על פי הניקוד שנצבר. בכדי לזכות בתקן ובהגדרה "בנין ירוק" על הבנין לעמוד בכל דרישות הסף ולצבור מספר מינימלי של נקודות. הניקוד המינימלי הוא 55 נקודות.

דירוג הבנין	ניקוד כולל
בנין חדש ירוק - כוכב אחד	64-55
בנין חדש ירוק - שני כוכבים	74-65
בנין חדש ירוק - שלושה כוכבים	82-75
בנין חדש ירוק - ארבעה כוכבים	89-83
בנין חדש ירוק - חמישה כוכבים	90 או יותר

התקן לבניה ירוקה (ת"י 5281) ניתן להורדה מאתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה: http://old.sviva.gov.il/Enviroment

* יודגש כי התקן לבניה ירוקה עשוי להשתנות מעת לעת ואין לראות בהוראות הכתובות כאן כמחליפות את הקבוע בתקן 5281 העדכני ליום הגשת בקשה להיתר הבניה. למען הסר ספק ההוראות המחייבות להגשת בקשה להיתר הן ההוראות העדכניות בתקן ביום הגשת הבקשה.

פרקי התקן לבניה ירוקה

התקן לבניה ירוקה מורכב מתשעה פרקים: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול אתר הבניה וחדשנות. להלן תיאור קצר וממצה של הנושאים הנדרשים בכל פרק:

5.1.1. אנרגיה

פרק זה מורכב משני חלקים:

א. הביצועים האנרגטיים של הבנין

תת פרק זה עוסק בתכנון הפיזי של הבנין. על המתכנן להראות כיצד שילב בתכנון הבנין אסטרטגיות תכנון אקלימי המתחשבות בתנאי בכלל זה נמנים חימום הדירה באמצעות אנרגית השמש בחורף, והצללה, אוורור וקירור החללים. הבנין חייב לעמוד ברמת הדירוג האנרגטי הנדרשת בת"י 5282 "דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה".

ב. מערכות הבנין

תת פרק זה בוחן את היעילות האנרגטית של מערכות האקלום בבנין. המערכות המשותפות לכל הבנין ומערכות דירתיות. הפרק מתייחס למערכות מיזוג האוויר, לביצועים אנרגטיים של נורות, למערכות לחימום מים ולשילוב מערכות אנרגיה חלופית בבנין, דוגמת פאנלים סולאריים.

5.1.2. קרקע

פרק זה בא לעודד את ניצול הקרקע באזורים בנויים ושימורה באזורים פתוחים, לשמור על צפיפות הבניה לניצול מיטבי של הקרקע, למכסם את השימוש בקרקע בשטחים פתוחים בין הבניינים ולהתייחס לקרקעות מזוהמות ותופעת "איי החום העירוניים".

נבחנת התאמת תוכנית הבנין לתבליט הטבעי של הקרקע. ניתן ניקוד מיוחד ליצירת תמהיל דירות מגוון המאפשר גדלים שונים של דירות להיענות לצרכים של משתמשים שונים.

5.2.3. מים

פרק זה נועד לעודד חיטכון במים. לצורך כך נבחן תכנון אשר יוביל לחסכון במים שפירים בדירות ובמים שפירים להשקיה וגינון, וכמו כן שימוש במערכות בקרה לאיתור נזילות. בפרק זה נבחן גם ניהול מי הנגר העילי לשיפור מערכת הניקוז במגרש למיכסום חלחול המים לקרקע ולמי התהום, נושא המקבל דגש מיוחד בשכונה זו.

5.2.4. חומרים

התקן מעודד שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק. בהקשר זה הכוונה היא בין השאר לעידוד שימוש בחומרים ממוחזרים, חומרים מתוצרת מקומית וכן בחומרים ממקור אחראי, כגון מפעל בעל מערכת לניהול סביבתי ובעל מחויבות לתנאים ראויים לעובדיו.

5.2.5. בריאות ורווחה

פרק זה מתמקד בתנאי הנוחות בבנין מהיבטים שונים: אוורור, תאורה, שליטת המשתמש ברמת התאורה והמיזוג, אקוסטיקה ושימוש בחומרים בריאים ללא תרכובות נדיפות (VOC) או קרינה על סוגיה השונים.

5.2.6. פסולת

בחינת ניהול הפסולת הביתית ותכנון הפרדת פסולת לשני זרמים לפחות - רטוב ויבש. בשכונת נווה זמר תותקן מערכת פניאומטית לאיסוף של פסולת.

5.2.7. תחבורה

נגישות לתחבורה ציבורית, שילוב תחבורה חילופית בבניה (טעינה לרכב חשמלי). הנחיות לחניית אופניים לכל דירות הבנין, וכן שילוב שבילים בטוחים ונוחים לגישת אופניים בפיתוח המגרש.

5.2.8. ניהול אתר הבניה

הנחיות לניהול אתר תוך מזעור השפעותיו על הסביבה (רעש ואבק), עידוד הפרדה, שימוש חוזר ומחזור פסולת בנין. הקפדה על מסירת הבנין למשתמשים בצורה שתבטיח את ניהולו היעיל.

5.2.9. חדשנות

ניקוד מיוחד ניתן עבור שימוש בשיטות בניה חדשניות התורמות להגנה על הסביבה.

לשם קבלת התקן יש לפנות לגוף תקינה המוסמך לבחון עמידה בתקן (דוגמת מכון התקנים) ולפעול על פי הנחיותיו. מומלץ להיעזר בשרותיו של מלווה בניה ירוקה.

א.2.5. הנחיות ליישום מערכת פניאומטית לאיסוף פסולת

כללי

5.2.1. הסבר על המערכת

בשכונת "נווה זמר" מתוכננת מערכת פניאומטית לאיסוף פסולת. זוהי מערכת אוטומטית, מתקדמת וחדשנית, הפועלת לאיסוף הפסולת לאתר מרכזי (טרמינל) על ידי זרם אוויר במערכת צינורות תת קרקעיים, תוך הפרדה במקור של הפסולת לשני זרמים - אחד לאשפה יבשה ושני לאשפה רטובה ("אורגנית").

האשפה הביתית נאספת בשקיות ומושלכת על ידי הדיירים לפתחים שהותקנו במבנה, כל סוג אשפה לפתח נפרד. דרך הפתחים עוברת האשפה לסוגיה - כל סוג לצינור אנכי אשר בתחתיתו מגוף. מעל המגוף נאצרת האשפה ונערמת. מערכת שליטה ובקרה אלקטרונית פותחת את המגופים, לסירוגין, והפסולת נשאבת דרך מערכת הצינורות האופקיים ומגיעה כשהיא מופרדת אל תחנת איסוף הפסולת המרכזית.

המערכת הפניאומטית תחליף את חדר האשפה המסורתי בבנין ואת פחי האשפה הממוקמים ברחוב. אשפה שלא תיקלט במערך התשתית הפניאומטית (בקבוקי פלסטיק, ניירת, גזם, ריהוט, מוצרי חשמל וכדומה) תטופל בנפרד, באמצעות מתקני ומיכלי הפרדה בשטחים הציבוריים.

5.2.2. אופן הביצוע וחלוקת האחריות

- תכנון המערכת הפניאומטית ישתלב בתכנון שאר התשתיות הציבוריות בשכונה ויבוצע במקביל להן. כל העבודות הקשורות במערכת הפניאומטית בחלק הציבורי תבוצענה באמצעות זכיון ("הזכיון"), אשר ייבחר על ידי עיריית רעננה.
- עבודות ההכנה במסגרת המגרש הפרטי (והבניינים שיוקמו) תבוצענה על ידי הקבלן הבונה מטעם בעל המגרש הפרטי ("הקבלן הבונה") ועל פי ההנחיות המצורפות. עבודות ההכנה האמורות אשר תהיינה על חשבון ובאחריות הקבלן הבונה יכלולו, בין היתר, את כל העבודות המפורטות להלן:
 - בניית חדר אשפה קומתי.
 - בניית פיר אשפה אנכי שיעבור דרך כל הקומות בבנין עד לחדר המגופים, כולל הנחת הצנרת.

- בניית חדר מגופים במפלס קומת המרתף.

- בניית תעלת בטון יצוקה ומקורה בקירוי פריק, כהכנה להנחת צינור ראשי מחדר המגופים, תחת רצפת המרתף ועד לגבולות המרתף, לכיוון הרחוב בו תעבור הצנרת השכונתית המרכזית.

הנחת מצנחות האשפה בפירים (צינורות שוטים) עד לחדר המגופים, כולל דלתות האשפה בחדרי האשפה הקומתיים, יהיו על חשבון ובאחריות הקבלן הבונה על פי המפרט המצוין בסעיף 5.2.4 להלן.

הצבת ציוד המערכת הפניאומטית בתוך חדר המגופים וביצוע חיבור הצינור הראשי מחדר המגופים אל גבולות המגרש הפרטי יבוצעו ע"י הזכיון ובאחריותו.

כתנאי לקבלת היתר בניה יחויב כל קבלן בונה לתאם מול עיריית רעננה את חיבורי המערכת הפניאומטית למגרש הפרטי ולבנין שהוקם עליו ולעמוד ביתר התנאים שייקבעו במסגרת ההיתר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מרכיבי המערכת בגבולות המגרש

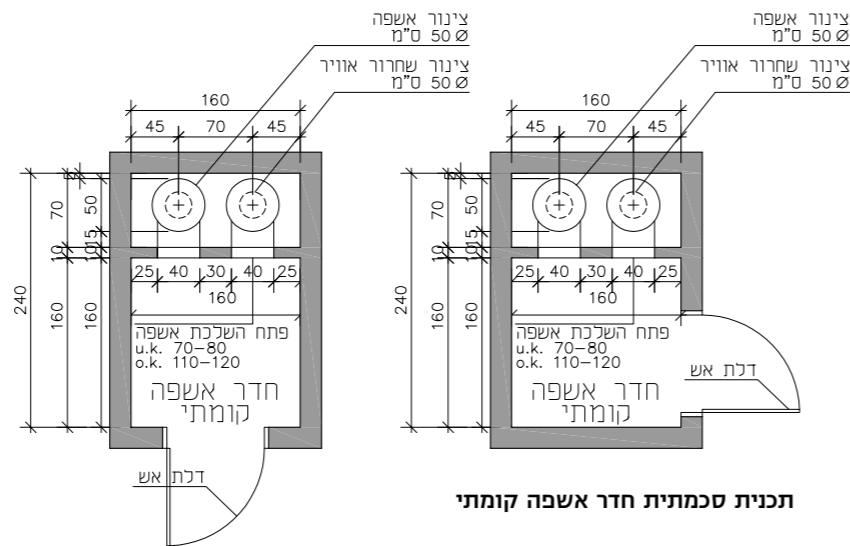
5.2.3. חדר אשפה קומתי

חדרים להשלכת האשפה ימוקמו בכל קומה בקרבת פיר המעלית וחדר המדרגות. האחריות על תכנונם במסגרת תכנון הבנין היא על בעל המגרש / היזם והקבלן הבונה. צמוד לחדרים אלה יעבור פיר אשפה אנכי אשר יחבר את כל קומות המבנה (בדומה לפיר אשפה רגיל). בתחתית פיר האשפה ימוקם חדר המגופים.

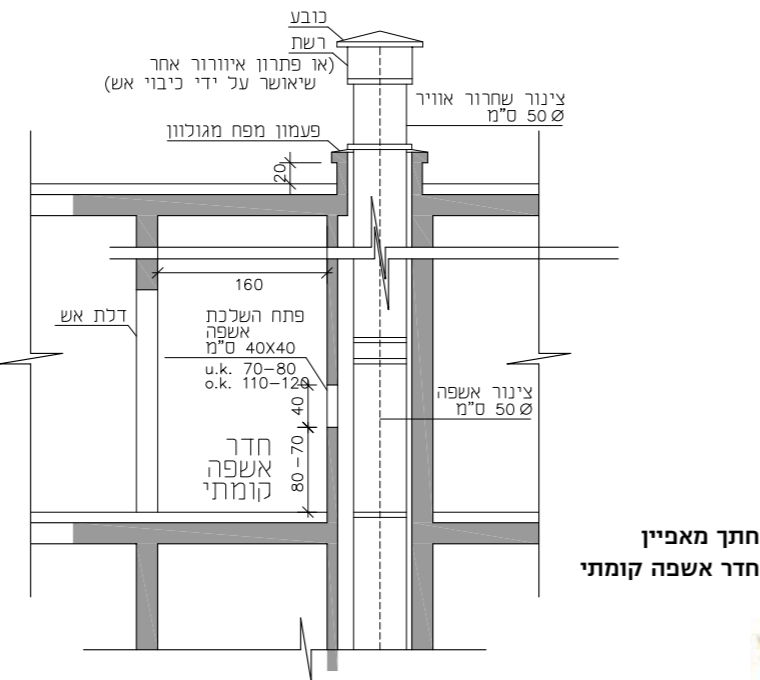
בינוי

- מצורך שרטוט סכמתי של חדר האשפה הקומתי ושל פיר האשפה האנכי.
- מידות המינימום הפנימיות של חדר האשפה יהיו 160/160 ס"מ (155/155) ס"מ לכל הפחות (לאחר חיפוי), זאת בכפוף להנחיות הנגישות למשתמשי כסאות גלגלים. מידות המינימום של פיר האשפה האנכי הצמוד לחדרי האשפה יהיו 160/70 ס"מ. מחוץ לחדר האשפה הקומתי, לפני דלת הכניסה אליו, יתוכנן ויבוצע משטח תפקוד פנוי לבעלי מוגבלויות במידות 150/150 ס"מ או 170/130 ס"מ.
- רוחב פתח הבניה לדלת הכניסה לא ירד מ-90 ס"מ. דלת הכניסה תמוקם מול פיר האשפה או בניצב לו.

- בקר המפריד בין חדר האשפה לפיר האשפה, תמוקמה שתי דלתות השלכת אשפה. גודל הפתחים לבניה יהיה 40/40 ס"מ. גובה תחתון (U.K). לפתחי זריקת האשפה - 80-70 ס"מ וגובהם העליון (O.K.) 110-120 ס"מ. הדלתות להתקנה יתואמו עם הזכיון מטעם העירייה.
- פיר האשפה האנכי יהיה פתוח כלפי חדר המגופים.



תכנית סכמתית חדר אשפה קומתי



חתך מאפיין חדר אשפה קומתי



תקנים

- חדר האשפה יכלול רצפה עמידה, נגד החלקה - דרגה B (R12) נקודת תאורה מוגנת מים, שקע 15 אמפר מוגן מים, ברז גן 3/4" ונקודת ניקוז 4/2".
- בכניסה לחדר האשפה תותקן דלת חסינת אש לפי תקן. הדלת והמשקופים יהיו בצבע הנוגד לצבע הקיר. יותקן מגיף דלת בעל מנגנון השהייה שיכוון כך שהזמן שיידרש לסגירת הדלת לא יהיה קטן מ-5 שניות.
- הקירות יהיו בגימור קשיח וברובה אפוקסי עד גובה הדלת.
- לחדר תתוכנן מערכת להפחתת רעש לפי "תקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר (1990)".
- יש להבטיח פתרון איורור ושחרור עשן של החדר והפיר תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובתיאום עם הרשויות הרלוונטיות.
- לחדר האשפה הקומתי יותקנו שילטי הכוונה בגרעין הבנין, ושלט תקני יותקן על הקיר לצד ידית דלת החדר בגובה 150 ס"מ לזיהוי החדר.

5.2.4. מצנחת אשפה (צינור שוט)

מצנחות האשפה עוברות בכל קומות המבנה החל מהגג לצורך אוורור, דרך פיר בטון לאורך כל הקומות ומסתיימות בקומת המרתף העליונה, בחדר המגופים, בו הן יתחברו למגופי המערכת הפניאומטית לאיסוף הפסולת. הדרישות מכל אחת ממצנחות האשפה, האמורות להיות מותקנות על ידי הקבלן הבונה ובאחריותו, מפורטות במפרט טכני להלן.

בכל בנין תהיינה שתי מצנחות אשפה זהות, אשר תמוקמה באותו פיר בטון אחת לצד השניה.

בכל חדר אשפה קומתי יהיו 2 פתחים מקבילים כשכל פתח יחובר למצנחת אשפה אחרת וישמש לפינוי אחד מתוך שני זרמי האשפה המתוכננים בבנין.

תאור מצנחת האשפה (צינור השוט)

- צינור נירוסטל בקוטר פנימי של 500 מ"מ לכל אורכו, בעובי מינימלי של 1.0 מ"מ, עשוי פלדה בלתי מחלידה, ASTM 304.
- קטעי הצנרת יהיו מחוברים אחד לשני על ידי ריתוך או על ידי חיבור שקע-תקע או על ידי חיבור באמצעות חבקים חיצוניים לצינור. בכל מקרה יש לוודא אטימות החיבור למניעת דליפת נוזלים וגזים.
- בכל קומה תהיה לכל צינור יציאה אלכסונית לקיר חדר האשפה הקומתי שם יתחבר לדלת השלכת האשפה. קצה הצינור העליון יהיה באותו קוטר של כל הצינור וישמש לאוורור ויותקנו בו אמצעים למניעת כניסת גשם ובעלי חיים. בנוסף, יהיה מותקן בו מתקן לשטיפה ולהזרמת נוזל אנטיביוטיאלי ומפיץ ריח טוב.
- בראש השוט תותקן מערכת ליניקת אוויר אשר תאפשר הפעלה קבועה 24 שעות לאוורור השוט.

תאור הדלתות

- בכל קומה תותקנה שתי דלתות, כל אחת בגודל 40/40 ס"מ.
- הדלתות יפתחו על ציר תחתון (קיפ) או ציר צידי (כנף). במצב של פתיחת כנף, דלת הציר תפתח משמאל לימין בפתח הימני, ומימין לשמאל בפתח השמאלי, זאת בכדי לאפשר גישה נוחה לדלתות.
- הדלתות תהיינה עשויות מפלדה בלתי מחלידה.
- הדלתות תהיינה עמידות לאש לפי דרישת מכבי האש ותעמודנה בתקן NFPA-82 או שווה ערך ושווה איכות אירופאי.
- לכל דלת יהיה סימון ליעוד הדלת (סוג אשפה), אשר יבלוט מכני הרקע לפחות 0.8 מ"מ. הסימון ילווה בכתב ברייל תיקני אשר ימוקם במרחק 9.5 מ"מ לכל הפחות ממנו, מתחתיו או לצידו.
- לדלתות יותקן אמצעי הפעלה בגודל נוח לשימוש, בניגוד חזותי לסביבתו, אשר ניתן לזיהוי מישושי ואשר יואר בעוצמה מתאימה. הפעלתו תהיה קלה, ביד אחת, תוך הפעלת כוח קטן מ-22 ניוטון (כ-2.2 ק"ג). לצורך הפעלת הדלתות לא יידרשו תמרון עדין של האצבעות, אחיזה חזקה, צביטה חזקה, סיבוב חזק של כף היד או לחיצה רצופה. לדלתות תהיה סגירה עצמית אוטומטית עם שיכוך הדראולי.
- הדלתות תהיינה אוטומות למטרדי ריח.

התקנה

ההתקנה של מצנחות האשפה תבוצע על ידי מתקינים מומחים מטעם הקבלן הבונה ויישמו חיזוקים לקירות הפיר, אשר יחזיקו את משקל מצנחת האשפה (יש לקחת בחשבון שתי מצנחות אשפה, אחת על יד השנייה), כולל חישוב לרעידות אדמה, ובו זמנית לא יעבירו רטט ו/או רעש לקירות הפיר (לדוגמה באמצעות רפידות גומי בחבקים העוטפים את הצנרת).

התחברות למערכת הפנאומטית

הקבלן הבונה יעביר את צינורות מצנחות האשפה בתוך הפיר לתוך חדר המגופים עד לגובה 30 ס"מ מתחת לתקרת חדר המגופים. החיבור הסופי למגופי המערכת הפנאומטית יהיה באחריות הזכייין.

בטיחות

- לאורך מצנחות האשפה יותקנו ספרינקלרים, לפי דרישות כיבוי האש, לפחות בכל קומה שניה. הספרינקלר יהיה מוגן בתוך קופסת פלדת אלחלד מעל לפתח הקומתי בתוך המצנחת.
- יבוצעו התקנים המונעים הכנסת חפצים בלתי מורשים למערכת וכן אמצעי בטיחות נגד נפילת ילדים.

- יבוצעו התקנים לשימוש מבוקר בדלתות על ידי גורם מורשה בלבד, כגון: מפתח למניעת נפילת ילדים בפיר.

תאום ופיקוח

הנחיות אלו לרבות המפרט מחייבות את בעל המגרש הפרטי/היזם. בכל מקרה יידרשו בעלי המגרש הפרטי/היזם לאפשר ליועץ הנדסי מטעם העירייה ו/או מי מטעמה לבצע פיקוח עליון ביחס לביצוע האמור במפרט זה והוראות כאמור יכללו במסגרת ההסכמים אותם יערוך בעל המגרש הפרטי/היזם עם הקבלן הבונה או קבלני משנה אחרים מטעמו.

5.2.5 חדר המגופים

חדר המגופים הינו תחנת המעבר המחברת בין פיר האשפה של הבנין למערכת צינורות ההולכה התת קרקעית השכונתית. חדר זה ימוקם במרתף העליון של הבנין מתחת לפיר האשפה, אליו יורדת האשפה בגרביטציה בתוך מצנחות האשפה ובו ממוקמים כל המגופים. בניית חדר המגופים בבנין הינה באחריות בעל המגרש הפרטי/היזם והקבלן הבונה. בתוך חדר המגופים הזכייין אחראי רק על התקנת מרכיבי המערכת הפניאומטית, דהיינו המגוף עצמו וחיבורי הצנרת אליו.

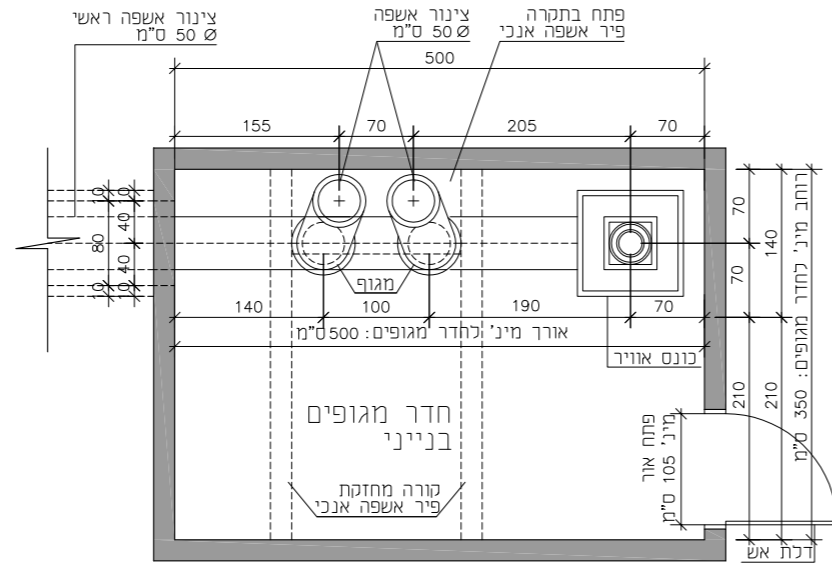
יש לציין כי טרם התקנת המגוף בחדר המגופים יועבר החדר לחזקתו המוחלטת והבלעדית של הזכייין עד לסיום תקופת הזכיון כפי שתוגדר בהסכם הזכיון שיחתם בין הזכייין לעיריית רעננה. החדר יהיה נעול והגישה אליו תהיה של הזכייין בלבד.

בינוי

- מצורך שרטוט סכמתי של חדר המגופים. מידות המינימום הפנימיות של החדר הינן 500/350 ס"מ. גובה מינימאלי לחדר המגופים, מרצפה לתקרה, יהיה 400 ס"מ.
- את חדר המגופים יש למקם כך שניתן יהיה לחברו אל הצנרת המרכזית (המערכת הפניאומטית השכונתית).
- מיקום חדר המגופים ביחס לפיר האנכי יהיה כזה שיאפשר חיבור של מצנחות האשפה אל מגופי המערכת הפניאומטית בזווית מקסימלית של 30 מעלות (ראה שרטוט לנווה לחדר המגופים).
- קירות החדר יתוכננו לתת לחץ של 300 מ"מ עומד מים.

תקנים

- הקבלן הבונה יכין לחדר הזנת חשמל חד פאזית 15 אמפר, עם הארקה ושקע בקיר, תאורה מוגנת מים, תאורת חירום וארון בקרה על פי הנחיות יועץ החשמל מטעם בעל המגרש הפרטי/היזם והקבלן הבונה.
- הרצפה תהיה עמידה להחלקה דרגה B או R12 וחיפוי קירות קשיח.

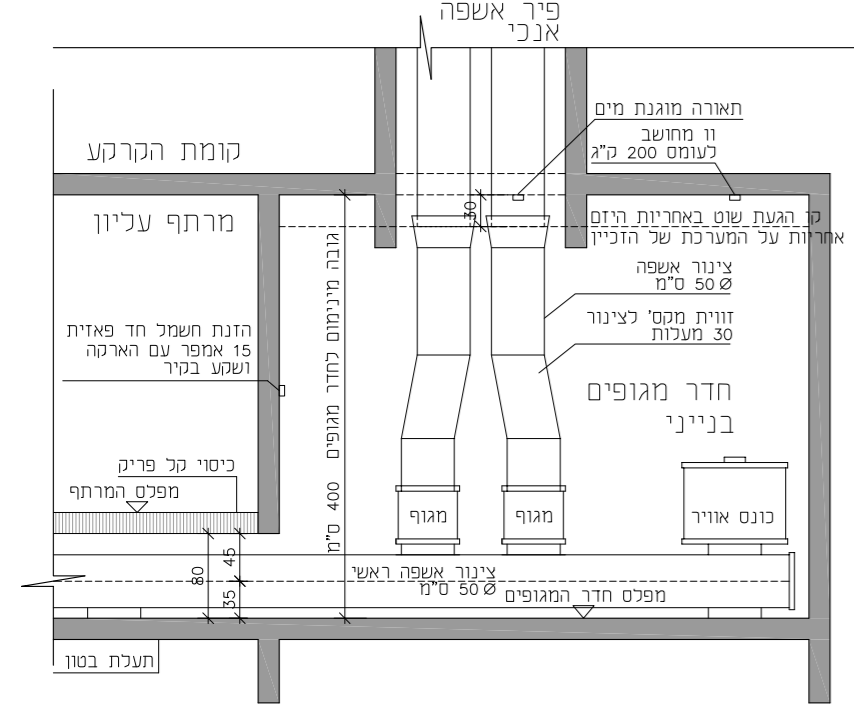


תכנית סכמתית חדר מגופים בניין

- הרובה (קירות ותקרה) תהיה אפוקסית.
- יש להבטיח פתרון איוורור ושחרור עשן של החדר והפיר תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובתיאום עם הרשויות הרלוונטיות.
- לחדר תתוכנן מערכת להפחתת הרעש בדירות המגורים ובבנין כולו לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- יש להתקין בחדר ברז גן 3/4" וכן מחסום רצפה 4".
- במרכז תקרת החדר יש לקבוע וו מחושב לעומס של 200 ק"ג.

הכנה לצנרת המחברת את חדר המגופים אל גבול המגרש הפרטי

- באחריות הקבלן הבונה ועל חשבונו לתכנן ולבצע תעלת בטון יצוק מחדר המגופים מתחת לרצפת המרתף ומעל רצפת חדר המגופים ועד לגבולות המרתף להנחת הצנרת הראשית:
- מידות התעלה יהיו - רוחב פנימי של 80 ס"מ ועומק 80 ס"מ.
- התעלה תבנה מגבול חדר המגופים ועד לגבול המרתף מתחת למפלס רצפת המרתף העליון, כאשר תחתיתה בגובה רצפת חדר המגופים ותקרתה בגובה רצפת המרתף העליון. התעלה תהיה מכוסה בכיסוי פריק. מצורפת תכנית סכמטית כוללת חתך של חדר המגופים.
- יש לקחת בחשבון בתכנית הפיתוח של המגרש הפרטי את תוואי המשך הצנרת מנקודת סיום התעלה הנ"ל בגבול המרתף ועד לגבול המגרש הפרטי עם הרחוב בו מתוכננת נקודת



חתך מאפיין חדר מגופים בניין

חיבור הצנרת אל הצנרת המאספת השכונתית ברחוב, כפי שתקבע על ידי הזכייין. ביצוע הצנרת בקטע הנ"ל (מגבול המרתף ועד לגבול המגרש הפרטי) הוא באחריות הזכייין.

הצנרת השכונתית

הצנרת השכונתית הפניאומטית הינה באחריות הזכייין והיא תשולב בתשתיות השכונתיות וייעודה להעביר את האשפה מגבולות המגרש הפרטי אל תחנת האיסוף המרכזית. בנוסף, יוצבו בשכונה עמדות השלכת פסולת מעל הצנרת התת קרקעית, באופן שיאפשר פינוי פסולת מהמרחב הציבורי. תשתית השינוע השכונתית מורכבת כולה ממערכת צינורות בקוטר ממוצע של 500 מ"מ ובעומק של כ-3 מ' מתחת לפני הקרקע.

תחנת האיסוף המרכזית (הטרמינל)

בתחנת האיסוף המרכזית תאסף כלל הפסולת השכונתית. הפסולת תכוון לאזור הטיפול על פי סוגיה השונים, תידחס למכלים ייעודים ותועבר לאתרים מוסדרים לטיפול בפסולת.

חלק ב

סביבת המגורים

סוגי רחובות / 26

תשריט סוגי הרחובות / 27

סוגי בניינים / 28

תשריט סוגי הבניינים / 29

הנחיות לסוגי הבניינים / 30

תחומי הפיתוח במגרשים / 48

אילוסטרציה לתחומי הפיתוח / 51

הנחיות לתחומי הפיתוח במגרשים / 52

ב.1.2. תשריט סוגי רחובות



- רחובות ראשיים
- רחובות משניים
- רחובות מקומיים
- שטחים ציבוריים פתוחים



ב.1. סוגי רחובות

ב.1.1. דברי הסבר כלליים

תנועת התושבים הגרים בעיר נעה בין החללים הציבוריים לפרטיים, בין רחובות ראשיים למשניים, בין הרצון לפתיחות והצורך בפרטיות.

בתכנון סביבת המגורים בשכונת "נווה זמר" נעשתה אבחנה בין סוגי הרחובות, אשר הדגשת השונות והמדרג ביניהם מעצימה את החוויה העירונית והשכונתית. תכנית הבינוי מגדירה התייחסות שונה לכל אחד מהרחובות, ביחס לפיתוח חתכי רחובות שונים, תכנון פיתוח הרחוב, אופן התאורה, העמדת החניה, דופן הרחוב ואופי הבניינים שמלווים אותו.

ב"תשריט סוגי הרחובות" מופיעה חלוקת הרחובות על פי ההגדרות הבאות:

1. **הרחובות הראשיים** - משמשים את התושבים במעבר מהמרחב הציבורי הכללי של העיר רעננה למרחב השכונתי של שכונת "נווה זמר". הרחובות מאופיינים במעבר נוח, זמין ונגיש לאורכה ורוחבה של השכונה. רחובות אלה מחברים את הפונקציות הציבוריות כדוגמת בתי הספר, גני הילדים, הפארק המרכזי ואחרים לכלל שלד שכונתי ברור המלווה בשדרות עצים ובמפרדות ירוקות.

2. **הרחובות המשניים** - מהווים את החוליה המקשרת בין המרחב הציבורי הרחב למרחב השכונתי והמקומי. בעזרת רחובות אלה תושבי השכונה נהנים ממעברים מדורגים, מבחינת אופי הפעילות בין המרחב הציבורי הבנוי והמרחב הציבורי הירוק. הם מחזקים את המבנה האינטימי של השכונה ומעניקים שכבה נוספת של פעילות שכונתית מאוזנת.

3. **הרחובות המקומיים** - רחובות קטנים יותר המשלימים את רקמת החיבור שבין הרחובות הראשיים והמשניים. אלה הרחובות הפנימיים שבשכונה הנמצאים במעברים שבין המרחב הציבורי למרחב הפרטי.

4. **גינות ופארקים שכונתיים** - הרשת הבסיסית של השכונה המחברת את כלל חלקיה. שכונת "נווה זמר" משופעת בשטחים ירוקים ובגינות ציבוריות ובראשם הפארק המרכזי העובר במרכז השכונה. פארק זה נצפה כמעט מכל מקום בשכונה והוא זמין, נגיש ונוח מכל אזור בשכונה. נילוויים אליו גינות ושטחים פתוחים, שדרות ברחובות ואזורים פתוחים ההופכים את שכונת "נווה זמר" לשכונה ירוקה אמיתית בלב השרון.

ב.2.2. תשריט סוגי בניינים



■ בנייני שער
■ בנייני דופן רחוב ראשי
■ בנייני דופן רחוב משני/מקומי
■ בנייני דופן שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)



ב.2. סוגי בניינים

ב.2.1. דברי הסבר כלליים

החזיתות, כיווני הכניסות, הפיתוח ו"ההישענות" על הרחוב, החומרים והפניית המרפסות, הכניסות לחניה, מיקומם של השטחים המשותפים בחצרות ועוד, כל אלה מייחדים את סוגי הבניינים בהתאם למיקומם ברשת התכנון של השכונה, ובכך יוצרים את הדופן הבנויה עליה נשען הרחוב.

סביבת המגורים בשכונת "נווה זמר" מורכבת מסדרת רחובות בעלי מאפיינים שונים ומדרג טבעי ביניהם, כפי שמפורט בפרק הקודם, בסוגי הרחובות. בהתאמה להם, תכנית הבנייה מגדירה את "סוגי הבניינים" ביחס לחללים העירוניים הסמוכים להם כאשר לכל אחד מסוגי הבניינים מוגדרות הנחיות וניתנים הדגשים כמפורט בפרק זה:

1. **בנייני שער** - הבניינים הנמצאים בכניסות הראשיות לשכונה יתוכננו מתוך מתן דגש לתפקידים כמצינים את הכניסה לשכונה. פרטי התכנון וההוראות לחזיתות המבנים נועדו לתת נקודת ציון - שער.

2. **בנייני דופן רחוב ראשי** - המבנים המלווים את הרחובות הראשיים, יוצרים את ההמשכיות והקצב התכנוני לאורך הרחובות הראשיים. הבניינים בעלי מקצב דומה. כיווני הכניסות וחללי הכניסה המופנים לרחובות השכונה - מחייבים. פרטי החיבור בין הבניינים והופעת הגגות מיועדים לתת תחושה של קצב קבוע והמשכיות.

3. **בנייני דופן רחוב משני ומקומי** - הנחיות הבינוי לדופן רחוב משני ומקומי נעשו תוך מתן דגש על תחושת "אינטימיות" ודגש על החללים הירוקים המלווים את הרחובות השכונתיים שלאורכם הם נצבים.

4. **בנייני דופן שטח ציבורי פתוח** - מהווים דופן לגינות ציבוריות ולפארקים השכונתיים וככאלה יתוכננו הבניינים תוך מתן דגש בעיקר על חזית ירוקה. חלק ניכר מבנייני הדופן לשטחים הפתוחים נמצאים במרחק גדול מגבול המגרש, ו"הטיפול" בהם נעשה בדרך של הנחיות פיתוח לחיבור לרקמה הירוקה של השכונה.

* סעיף גינון ונטיעות המפורט ב"בנייני שער" יחול על כל סוגי הבניינים, בתאום עם אגף ההנדסה בעירייה.

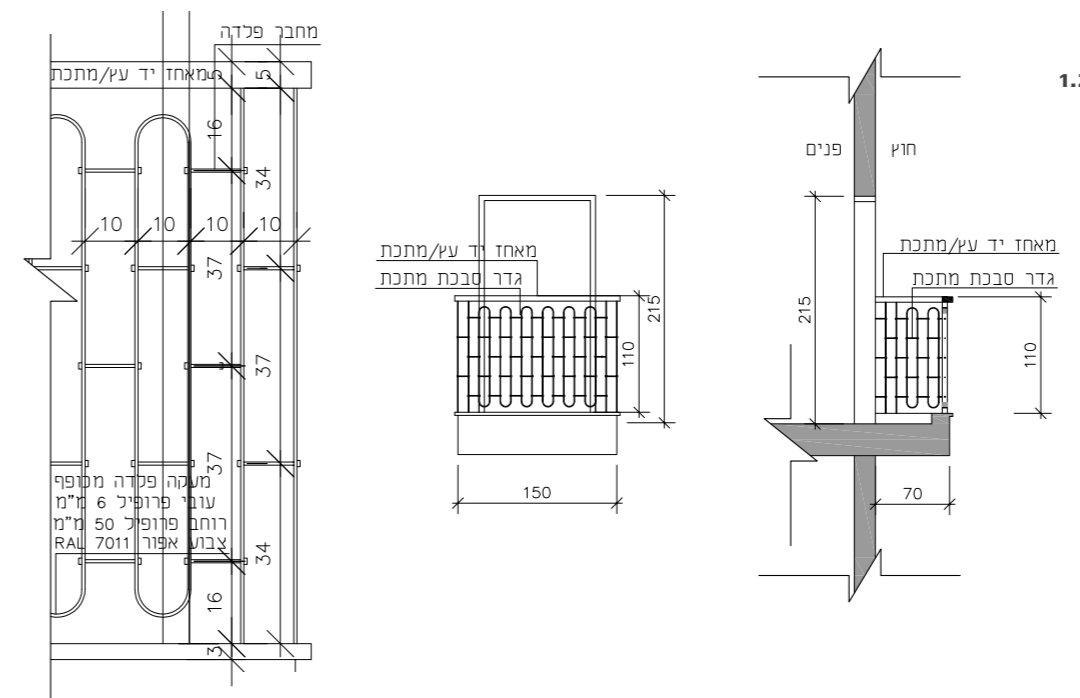
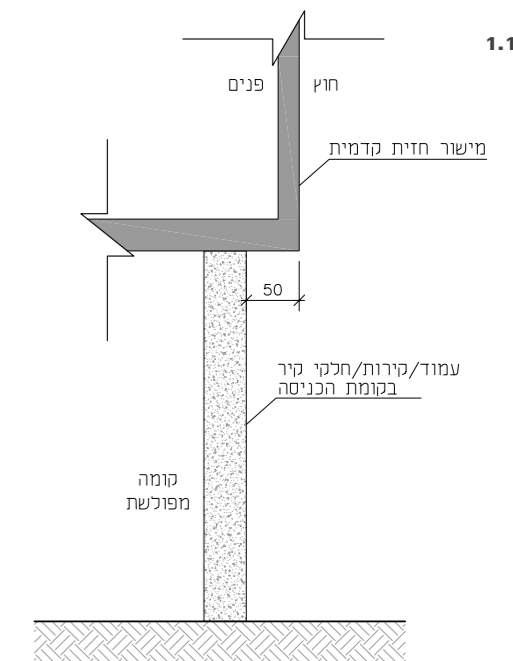
2.3.ב. הנחיות לסוגי הבניינים

2.1. בנייני שער

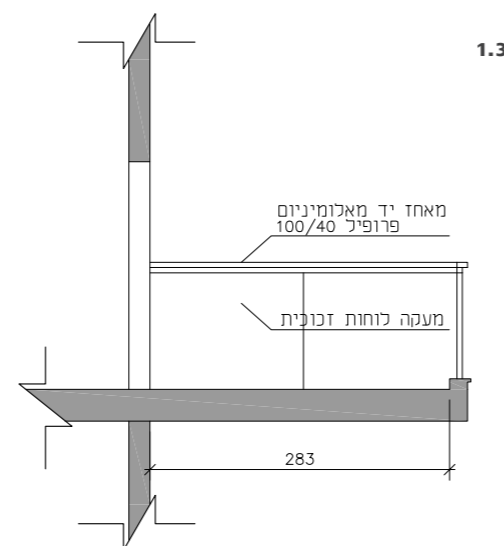
הבניינים הצבועים סגול בתשריט סוגי הבניינים הם בנייני שער ויחולו עליהם ההוראות המחייבות הבאות:

2.1.1. בניו

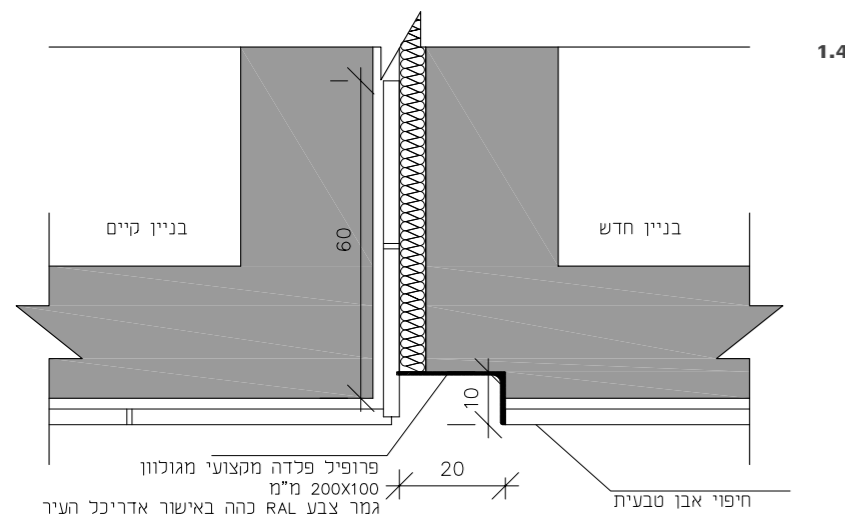
- גובה מקסימלי לקומה יהיה 3.6 מ', בין רצפה לרצפה.
- הכניסה לבנין תהיה מקומת העמודים המפולשת אשר תבנה באזור המסומן במשבצות אלכסוניות בתשריט המצורף כנספח לדף המידע למגרש.
- שטח של לפחות 40 מ"ר מקומת העמודים המפולשת וברוחב של 4 מטר לפחות לכיוון כל חזית, יהיה פתוח ויפנה לקרן הרחובות.
- חזית השטח הבנוי בקומת הכניסה, שאינו דירות, תהיה עשויה זכוכית שקופה לפחות ב-60% משטח החזית.

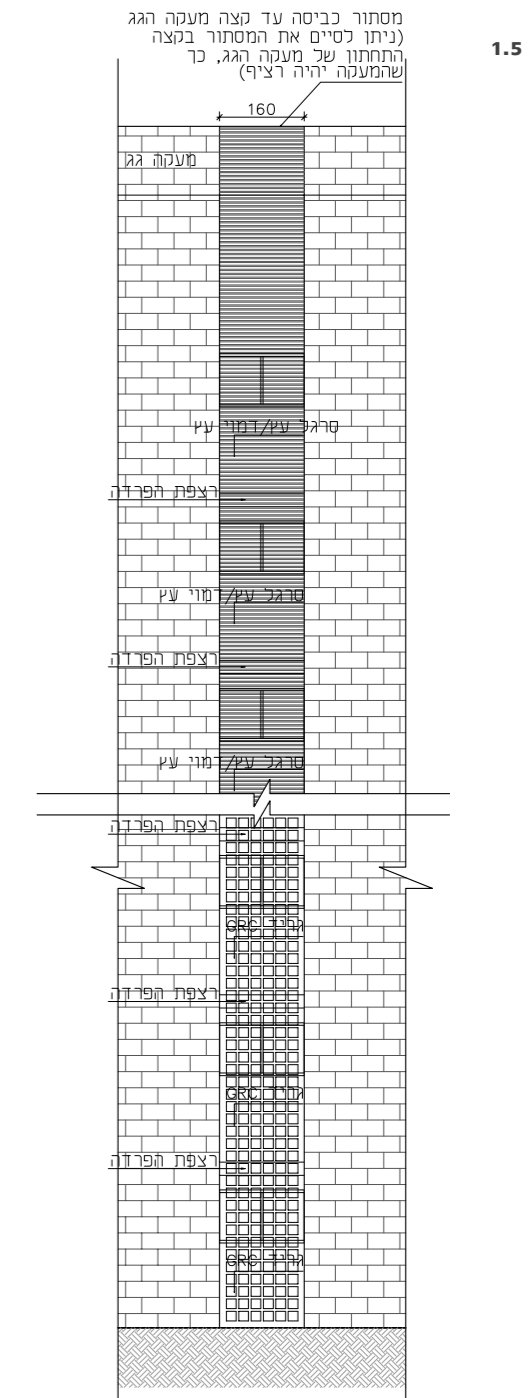


- מעבר לתחום 4 מטרים מהפינה יותרו מרפסות בולטות לכיוון הרחוב בכפוף להקלות הנדרשות בחוק. המרפסות יהיו ברצף אופקי לכל אורך דופן הבנין. במידה והמרפסות לא יתוכננו ברצף אחיד, יושלמו המרווחים ביניהן באלמנט בנוי כגון קורה או אחר ליצירת רצף אחיד בחזית. מעקות המרפסות יהיו עשויים לוחות זכוכית עם מאחז יד אלומיניום, זאת על פי פרט 1.3



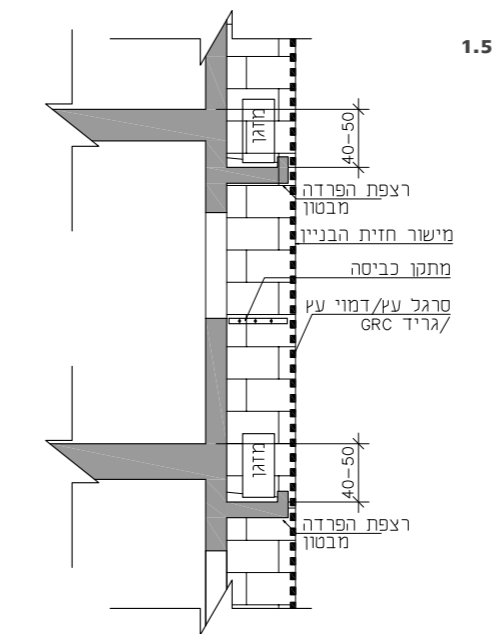
- בדירות בעלות חזית לכיוון הרחוב יופנו המרפסות הראשיות לכיוון זה בלבד, זאת למעט דירות גן וגג.
- בבניינים צמודים בהם נקבע גובה 0.00 (גובה הכניסה לבנין) זהה או בהפרשים של עד 50 ס"מ (כולל) - גובה הקומות, פרטי החזית של המרפסות, המעקות וקצות הגג יהיו על פי הבנין הראשון שיבנה. חזיתות המבנים יהיו בקו אחד לכיוון הרחובות. גבהי חלונות (עליון ותחתון), סיפים, מעקות, שורות האבן ואופן עיבוד האבן יהיו זהים באופן שתיווצר המשכיות מירבית בין חזיתות המבנים.
- במקרים בהם גובה 0.00 הוא בהפרשים עד 50 ס"מ, כאמור, יותר גובה קומת הכניסה, גובה מ-3.60 מ' זאת על מנת לאזן בין הגבהים כאמור ויצירת ההמשכיות האופקית בין הבניינים.
- בבניינים צמודים בהם ההפרש בין מישורי החזיתות הראשיות קטן מ-60 ס"מ יותקן פרט ניתוק בין הבניינים כמפורט על פי פרט 1.4





1.5

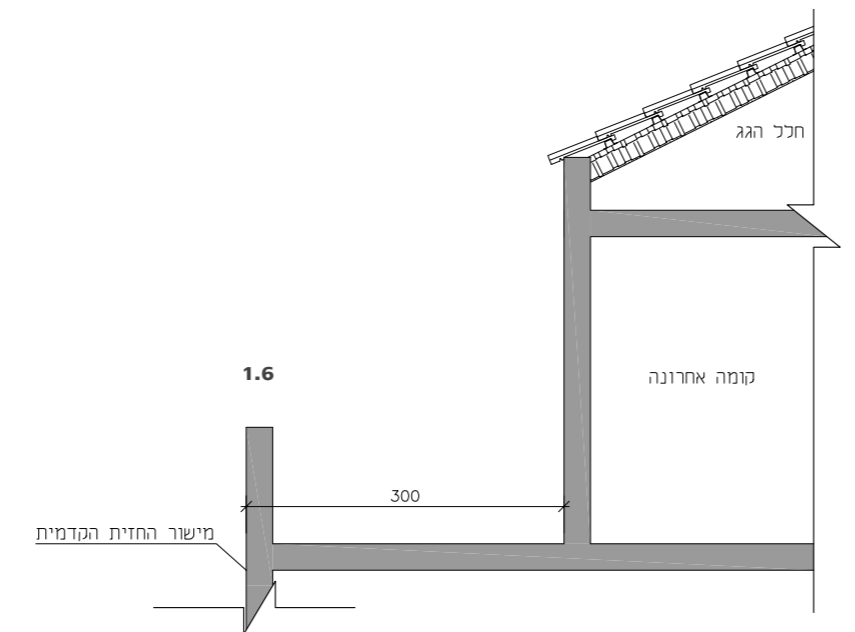
- תאטר בניית מרפסות לסרוגין בכל חזיתות הבנין.
- מסתורי כביסה יפנו לחזית האחורית או לצדי הבנין ויהיו רציפים לכל גובה הבנין. המסתורים יהיו עשויים גריד GRC או סרגלים אופקיים מעץ או דמוי עץ, זאת על פי פרט 1.5. רוחב מסתור הכביסה לא יעלה על 160 ס"מ. חובה להתקין ריצפת בטון בין הקומות בתוך המסתורים. גובה הרצפה יהיה 40-50 ס"מ נמוך יותר מהרצפת הקומה אותה הוא משרת. חובה לנקות את רצפות מסתורי הכביסה באופן אחיד למערכת הניקוז של הבנין. בדירות פינתיות, הפונות לשני רחובות במקרים בהם לדירה שתי חזיתות קידמיות בלבד תותר הפניית מסתור כביסה לחזית הבנין. במקרה זה מסתור הכביסה יהיה המשכי בקו החזית של הבנין או שקוע ממנו. לא תותר הבלטת המסתור מעבר לקו החזית הצמוד למסתור.
- כל מערכות מיזוג אויר לדירות יותקנו במסתורי הכביסה, כולל כל ההתקנות הנדרשות למניעת הפרעות אקוסטיות ועמידה בתקני הרעש המותרים. לדירות הגג תותר התקנת מערכות מיזוג בגג הבנין באופן שלא תיווצר הפרעה אקוסטית. לדירות הגן תותר התקנת מערכות מיזוג בגינה הצמודה לדירת הגן באופן בו לא תיווצר הפרעה אקוסטית.



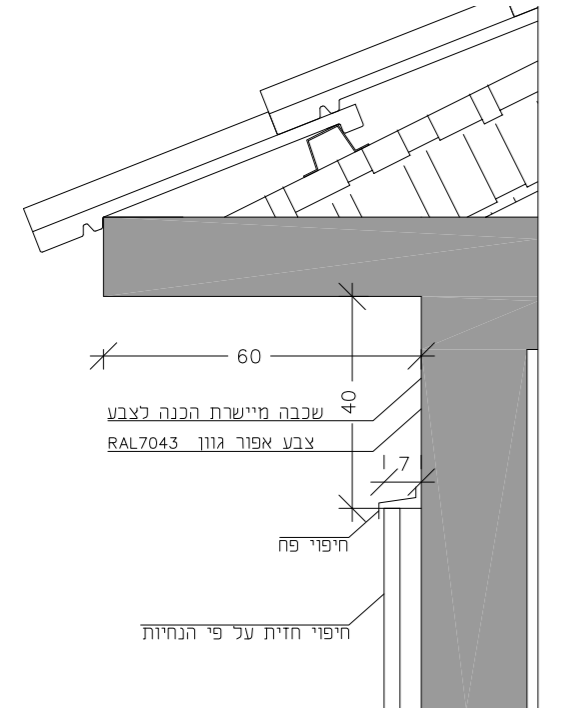
1.5

2.1.2 גגות

- הנחיות לבניית גגות יהיו על פי הנחיות תכנית מתאר רע/2015 ותכנית מתאר רע/292/א'.
- לא תותר הפניית גמלונים לחזית הרחוב.
- קצה גגות משופעים יתרחקו ממישור חזית הבנין הראשי לפחות שלושה מ' על פי פרט 1.6. או שיבלטו בכרכוב בולט לפחות 60 ס"מ ממישור חזית הבנין. חיפוי החזית יגיע עד 40 ס"מ מקצה הגג התחתון, כל זאת על פי פרט 1.6 א'.



1.6



1.6 א'

2.1.3 דפנות המגרש

- פרטי הפיתוח של תחום הפיתוח הקדמי לרבות גדרות, ריצופים, גבהי פיתוח, מפלסי קרקע, גינות, תאורה וחומרי הגמר יהיו על פי הנחיות מהנדס העיר.
- כל ההנחיות בדבר גדרות אחוריות וצדדיות בין המגרשים יהיו על פי המופיע בפרק 3.1. "תחומי הפיתוח במגרשים".



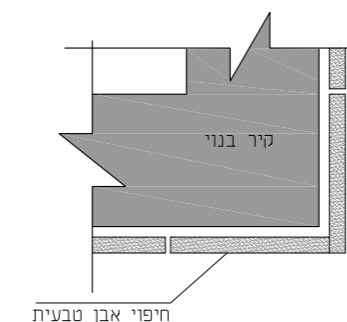
2.1.4. חיפוי

- בכל חזית, לפחות 80% מחזית הבנין (לא כולל ויטרינות וחלונות) תחופה באבן טבעית מסותתת, בגווני לבן או קרם אחיד בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- את השטח הנותר בכל חזית ניתן לחפות בחומרים קשיחים שונים כגון אלומיניום, עץ, לוחות HPL בדוגמת עץ לסוגיו, לבנים, מתכת וחומרים אחרים בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- בבניינים צמודים שלא יבנו באותו שלב, תחופה הדופן המשותפת של הבנין הראשון בחיפוי העיקרי של הבנין, זאת לפחות עד מרחק 60 ס"מ ממישור החזית הראשית.
- אבן החיפוי העיקרית תעובד באופן עדין ובכל מקרה לא תהיה נסורה או מעובדת במופע טובזה.
- פינות הבנין הפונות לרחובות יודגשו באבנים בעיבוד גס יותר כפי שמופיע בפרט 1.7. בשאר הפינות יבוצעו פרטי הפינה באישור אדריכל העיר. דוגמאות לפרטי פינה מותרים ולפרט פינה אסור מופיעות בפרט 1.8.
- בבניינים צמודים אשר לא נבנו באותו השלב או שמפלט ה-0.00 שונה ביותר מ-50 ס"מ, יבוצע בחזית הבנין הפונה לרחוב פרט ניתוק לגובה כל חזית הבנין עשוי פרופיל פלדה מקצועי 100/200 מ"מ זאת על פי פרט 1.4.

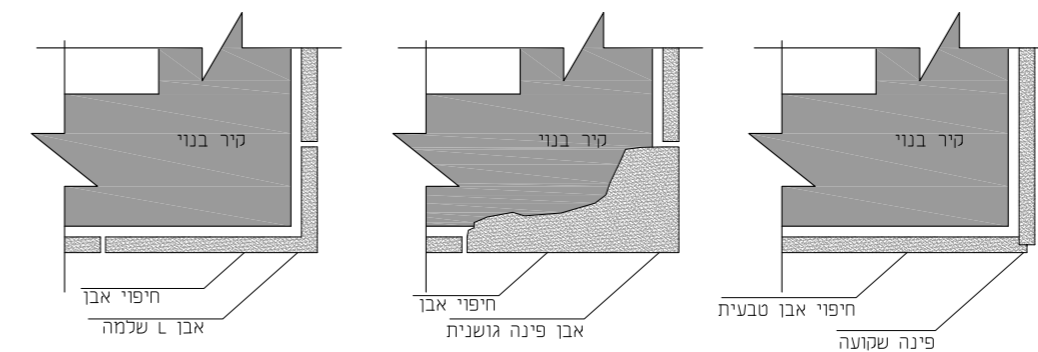
2.1.5. גינון ונטיעות

- בתחום הפיתוח הקידמי, האחורי ובתחום החצר הפנימית, ינטעו עצים מס' 9 בצפיפות כוללת של 55 מ"ר לעץ. סוגי העצים המותרים בנטיעה בתחום הפיתוח הקדמי יוגדרו במסגרת תוכנית הפיתוח של הרחובות.
- בתחום הפיתוח הקדמי בשטח הפונה לקרנות הרחוב ינטעו עצים ושיחים כפי שיוגדר בתוכנית הפיתוח של הרחובות.

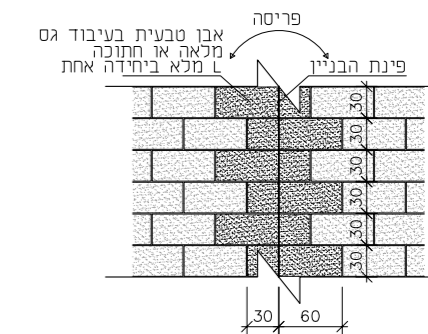
1.8 פרט פינה אסור:



1.8 דוגמאות לפרטי פינה מותרים:



1.7



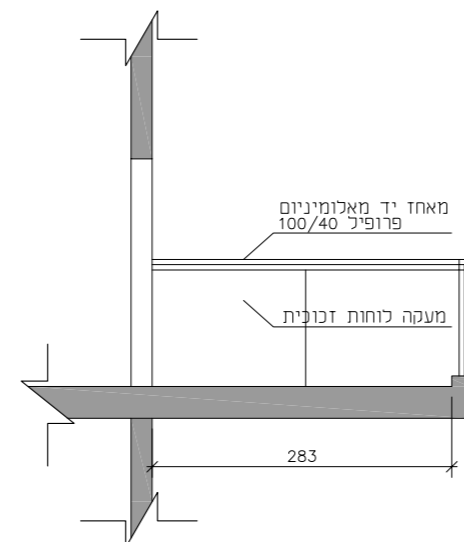
2.2. בנייני דופן רחוב ראשי

הבניינים הצבועים תכלת בתשריט סוגי הבניינים הם בנייני דופן רחוב ראשי ויחולו עליהם ההוראות המחייבות הבאות:

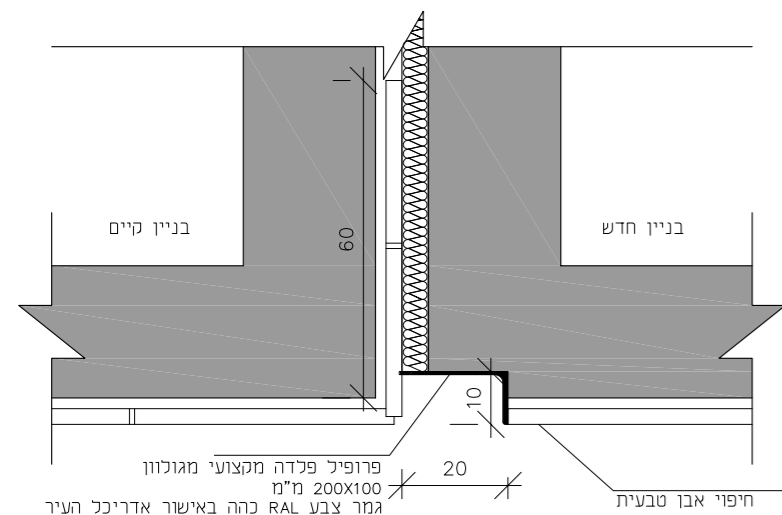
2.2.1. בנייני

- גובה מקסימלי לקומה יהיה 3.6 מ', בין רצפה לרצפה.
- הכניסה לבנין תהיה מקומת העמודים המפולשת אשר תבנה באזור המסומן במשבצות אלכסוניות בתשריט המצ"ב כנספח דף המידע למגרש.
- שטח של לפחות 40 מ"ר מקומת העמודים המפולשת וברוחב מינימאלי של 8 מ' יהיה פתוח ויפנה לחזית הרחוב.
- חזית השטח הבנוי בקומת הכניסה, שאינו דירות, תהיה עשויה זכוכית שקופה לפחות ב-60% משטח החזית.
- בדירות בעלות חזית לכיוון הרחוב יופנו המרפסות הראשיות לכיוון זה בלבד, זאת למעט דירות גן וגג.
- המרפסות בקומות המגורים יבלטו לכיוון הרחוב בכפוף להקלות הנדרשות בחוק. המרפסות יהיו ברצף אופקי לכל אורך דופן הבנין תוך השלמת המרווחים ביניהן באלמנט בנוי שייצור רצף זה לפחות לאורך 60% מחזית הרחוב.
- מעקות המרפסות יהיו עשויים לוחות זכוכית עם מאחז יד אלומיניום, זאת על פי פרט 2.1.

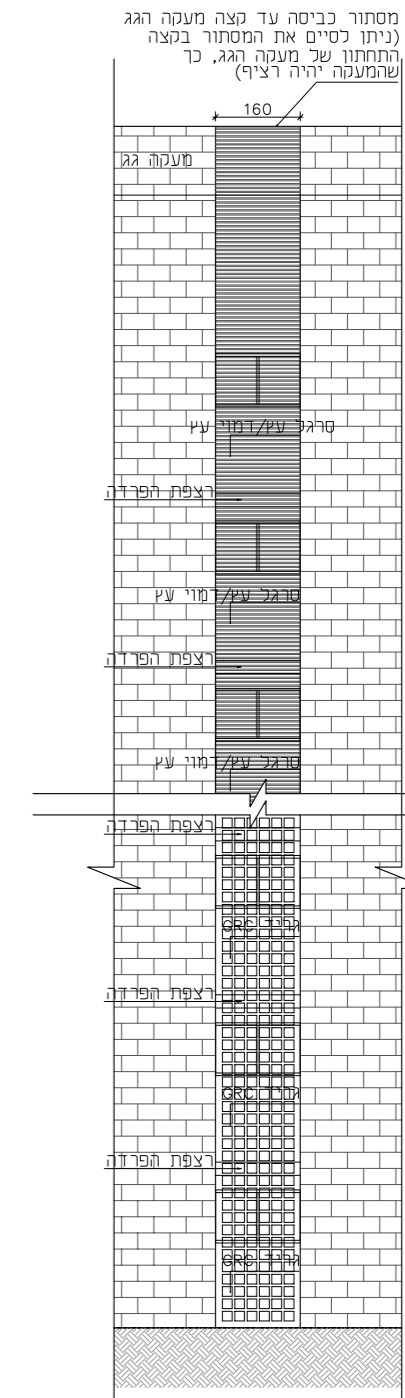
2.1



2.2

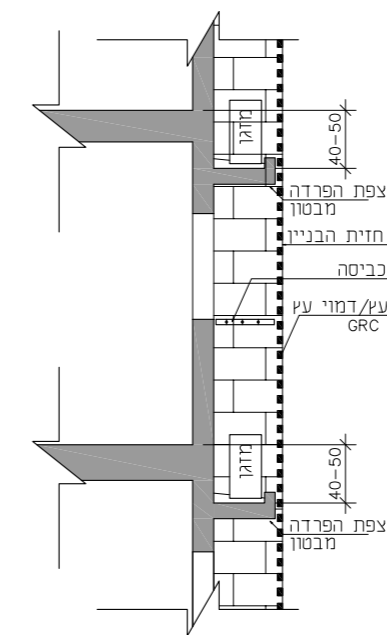


2.3



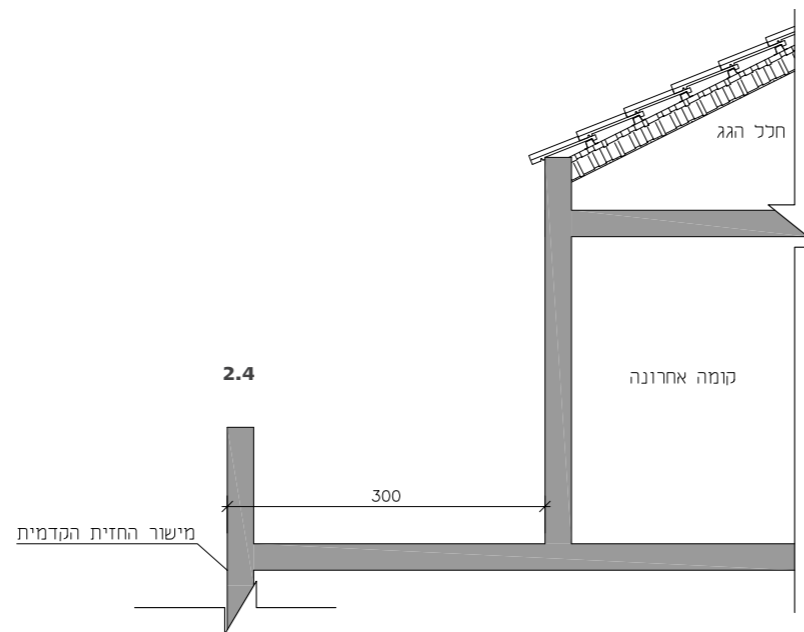
- מסתורי כביסה יפנו לחזית האחורית או לצדי הבנין ויהיו רציפים לכל גובה הבנין. המסתורים יהיו עשויים גריד GRC או סרגלים אופקיים מעץ או דמוי עץ, זאת על פי פרט 2.3. רוחב מסתור הכביסה לא יעלה על 160 ס"מ. חובה להתקין ריצפת בטון בין הקומות בתוך המסתורים. גובה הרצפה יהיה 40-50 ס"מ נמוך יותר מהרצפת הקומה אותה הוא משרת. חובה לנקז את רצפות מסתורי הכביסה באופן אחיד למערכת הניקוז של הבנין. בדירות פינתיות, הפונות לשני רחובות במקרים בהם לדירה שתי חזיתות קידמיות בלבד תותר הפניית מסתור כביסה לחזית הבנין. במקרה זה מסתור הכביסה יהיה המשכי בקו החזית של הבנין או שקוע ממנו. לא תותר הבלטת המסתור מעבר לקו החזית הצמוד למסתור.
- כל מערכות מיזוג אויר לדירות יותקנו במסתורי הכביסה, כולל כל ההתקנות הנדרשות למניעת הפרעות אקוסטיות ועמידה בתקני הרעש המותרים. לדירות הגג תותר התקנת מערכות מיזוג בגג הבנין באופן שלא תיווצר הפרעה אקוסטית.
- לדירות הגן תותר התקנת מערכות מיזוג בגינה הצמודה לדירת הגן באופן בו לא תיווצר הפרעה אקוסטית.

2.3

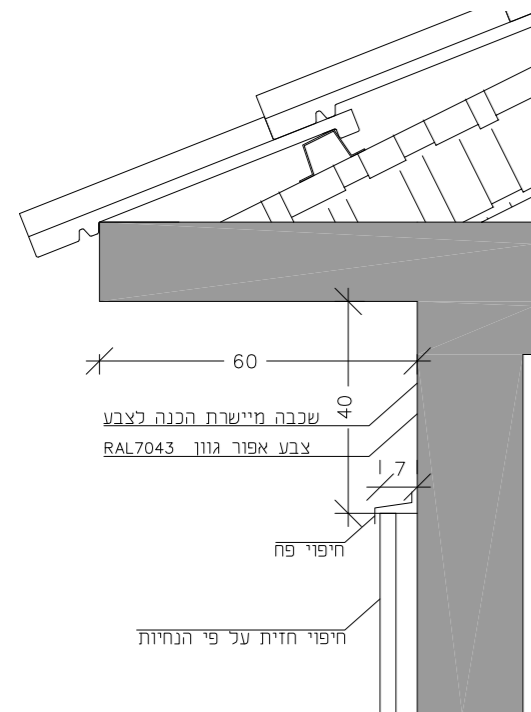


2.2.2 גגות

- הנחיות לבניית גגות יהיו על פי הנחיות תכנית מתאר רע/2015 ותכנית מתאר רע/1/292 א'.
- לא תותר הפניית גמלוניים לחזית הרחוב.
- קצה גגות משופעים יתרחקו ממישור חזית הבנין הראשי לפחות שלושה מ' על פי פרט 2.4. או שיבלטו בכרכוב בולט לפחות 60 ס"מ ממישור חזית הבנין. חיפוי החזית יגיע עד 40 ס"מ מקצה הגג התחתון, כל זאת על פי פרט 2.4 א'.



2.4 א'



2.2.3 דפנות המגרש

- פרטי הפיתוח של תחום הפיתוח הקדמי לרבות גדרות, ריצופים, גבהי פיתוח, מפלסי קרקע, גינות, תאורה וחומרי הגמר יהיו על פי הנחיות מהנדס העיר.
- ככל שתוצמד לדירת גן גינה הנמצאת בתחום הפיתוח הקדמי, גובה הגינה יהיה באותו המפלס המותר בתחום הפיתוח הקדמי.



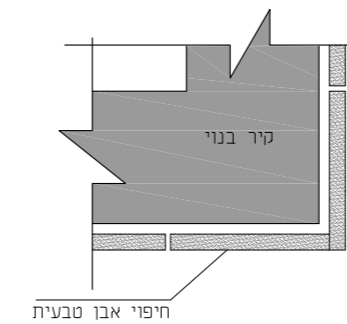
קטע רחוב ראשי

הדמייה להמחשה בלבד

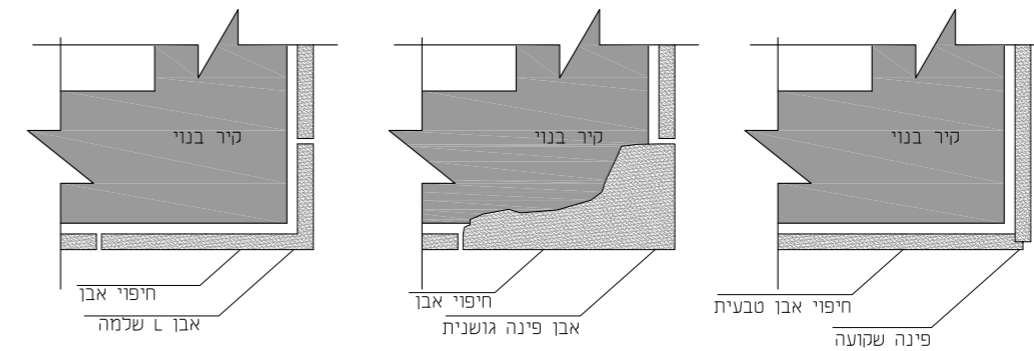
2.2.5. גינון ונטיעות

- א. בתחום הפיתוח הקידמי, האחורי ובתחום החצר הפנימית, ינטעו עצים מס' 9 בצפיפות כוללת של 55 מ"ר לעץ. סוגי העצים המותרים בנטיעה בתחום הפיתוח הקדמי יוגדרו במסגרת תוכנית הפיתוח של הרחובות.
- ב. בתחום הפיתוח הקדמי בשטח הפונה לקרנות הרחוב ינטעו עצים ושיחים כפי שיוגדר בתוכנית הפיתוח של הרחובות.

2.6 פרט פינה אסור:



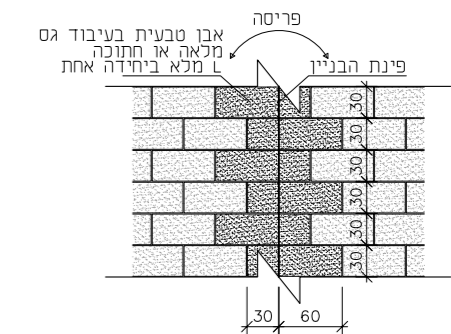
2.6 דוגמאות לפרטי פינה מותרים:



2.2.4. חיפוי

- בכל חזית, לפחות 80% מחזית הבנין (לא כולל ויטריות וחלונות) תחופה באבן טבעית מסותתת, בגווני לבן או קרם אחיד בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- את השטח הנותר בכל חזית ניתן לחפות בחומרים קשיחים שונים כגון אלומיניום, עץ, לוחות HPL בדוגמת עץ לסוגיו, לבנים, מתכת וחומרים אחרים בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- בבניינים צמודים שלא יבנו באותו שלב, תחופה הדופן המשותפת של הבנין הראשון בחיפוי העיקרי של הבנין, זאת לפחות עד מרחק 60 ס"מ ממישור החזית הראשית.
- אבן החיפוי העיקרית תעובד באופן עדין ובכל מקרה לא תהיה נסורה או מעובדת במופע טובזה.
- פינות הבנין הפונות לרחובות יודגשו באבנים בעיבוד גס יותר כפי שמופיע בפרט 2.5 בשאר הפינות יבוצעו פרטי הפינה באישור אדריכל העיר. דוגמאות לפרטי פינה מותרים ולפרט פינה אסור מופיעות בפרט 2.6.
- בבניינים צמודים אשר לא נבנו באותו השלב או שמפלט ה-0.00 שונה ביותר מ-50 ס"מ, יבוצע בחזית הבנין הפונה לרחוב פרט ניתוק לגובה כל חזית הבנין עשוי פרופיל פלדה מקצועי 100/200 מ"מ זאת על פי פרט 2.2.

2.5

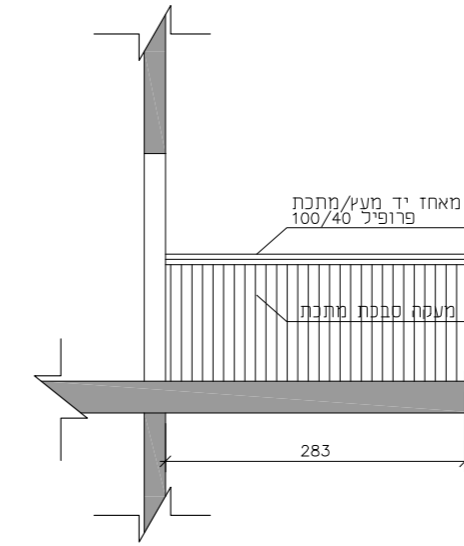


2.3. בנייני דופן רחוב משני ומקומי

הבניינים הצבועים אדום בתשריט סוגי הבניינים הם בנייני דופן רחוב משני ומקומי ויחולו עליהם ההוראות המחייבות הבאות:

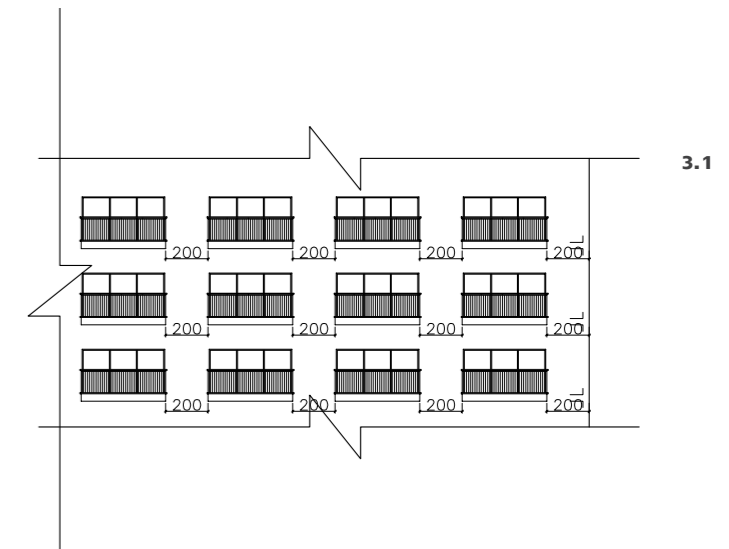
2.3.1. בינוי

- גובה קומה מקסימלי לקומה יהיה 3.6 מ', בין רצפה לרצפה.
- הכניסה לבנין תהיה מקומת העמודים המפולשת אשר תבנה באזור המסומן במשבצות אלכסוניות בתשריט המצ"ב כנספח דף המידע למגרש.
- שטח של לפחות 40 מ"ר מקומת העמודים המפולשת וברחב מינימאלי של 8 מ' יהיה פתוח ויפנה לחזית הרחוב.
- חזית השטח הבנוי בקומת הכניסה, שאינו דירות, תהיה עשויה זכוכית שקופה לפחות ב-60% משטח החזית.
- בדירות בעלות חזית לכיוון הרחוב יופנו המרפסות הראשיות לכיוון זה בלבד, זאת למעט דירות גן וגג.
- מרפסות בקומות המגורים שיבלטו לכיוון הרחוב יהיו במרווחים של 2 מ' לפחות אחת מהשנייה, זאת על פי פרט 3.1.



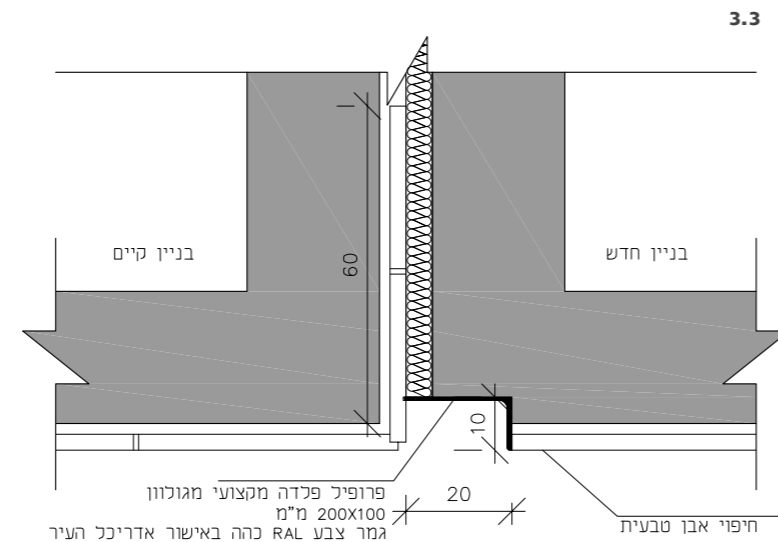
3.2

- מעקות המרפסות יהיו עשויים פירזול מתכת עם מאחז יד מעץ או מתכת, זאת על פי פרט 3.2.
- בבניינים צמודים בהם נקבע גובה 0.00 (גובה הכניסה לבנין) זהה או בהפרשים של עד 50 ס"מ (כולל) גובה הקומות, פרטי החזית של המרפסות, המעקות וקצות הגג יהיו על פי הבנין הראשון שיבנה. חזיתות המבנים יהיו בקו אחד לכיוון הרחובות. גבהי חלונות (עליון ותחתון), סיפים, מעקות, שורות האבן ואופן עיבוד האבן יהיו זהים באופן שתיווצר המשכיות מירבית בין חזיתות המבנים. במקרים בהם גובה 0.00 הוא בהפרשים עד 50 ס"מ, כאמור, יותר גובה קומת הכניסה גבוה מ-3.60 מ' וזאת על מנת לאזן בין הגבהים כאמור ויצירת המשכיות האופקית בין הבניינים.

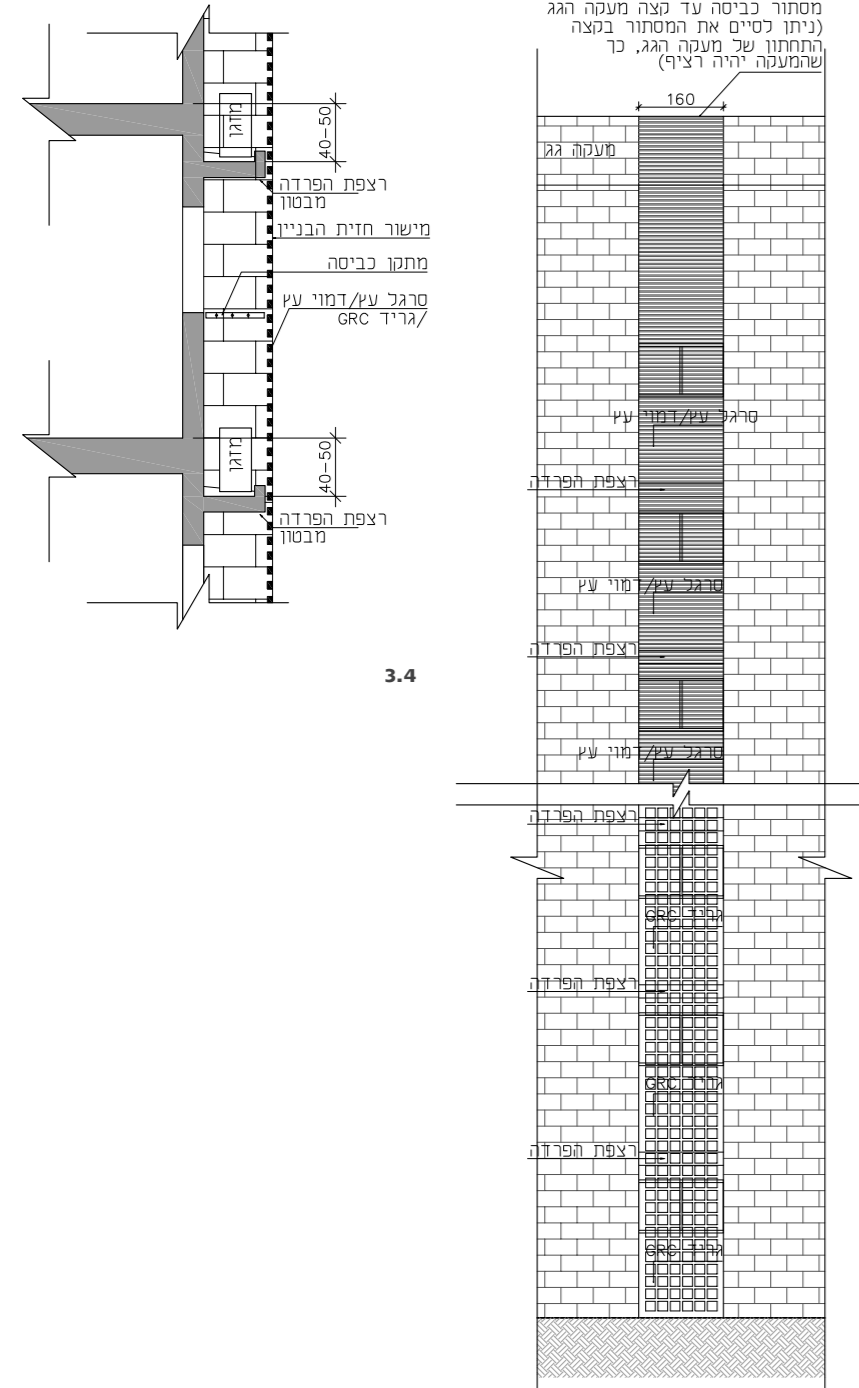


3.1

- בבניינים צמודים בהם ההפרש בין מישורי החזיתות הראשיות קטן מ-60 ס"מ יותקן פרט ניתוק בין הבניינים כמפורט בסעיף ג.3.4. ועל פי פרט 3.3.
- תאסר בניית מרפסות לסרוגין בכל חזיתות הבנין, וכל המרפסות יהיו אחת מעל השנייה ובאותו קו אנכי.
- מסתורי כביסה יפנו לחזית האחורית או לצידי הבנין ויהיו רציפים לכל גובה הבנין. המסתורים יהיו עשויים גריד GRC או סרגלים אופקיים מעץ או דמוי עץ, זאת על פי פרט 3.4. רוחב מסתור הכביסה לא יעלה על 160 ס"מ. חובה להתקין ריצפת בטון בין הקומות בתוך המסתורים. גובה הרצפה יהיה 40-50 ס"מ נמוך יותר מהרצפת הקומה אותה הוא משרת. חובה לנקות את רצפות מסתורי הכביסה באופן אחיד למערכת הניקוז של הבנין. בדירות פינתיות, הפונות לשני רחובות במקרים בהם לדירה שתי חזיתות קידמיות בלבד תותר הפניית מסתור כביסה לחזית הבנין. במקרה זה מסתור הכביסה יהיה המשכי בקו החזית של הבנין או שקוע ממנו. לא תותר הבלטת המסתור מעבר לקו החזית הצמוד למסתור.
- כל מערכות מיזוג אויר לדירות יותקנו במסתורי הכביסה, כולל כל ההתקנות הנדרשות למניעת הפרעות אקוסטיות ועמידה בתקני הרעש המותרים. לדירות הגג תותר התקנת מערכות מיזוג בגג הבנין באופן שלא תיווצר הפרעה אקוסטית. לדירות הגן תותר התקנת מערכות מיזוג בנינה הצמודה לדירת הגן באופן בו לא תיווצר הפרעה אקוסטית.



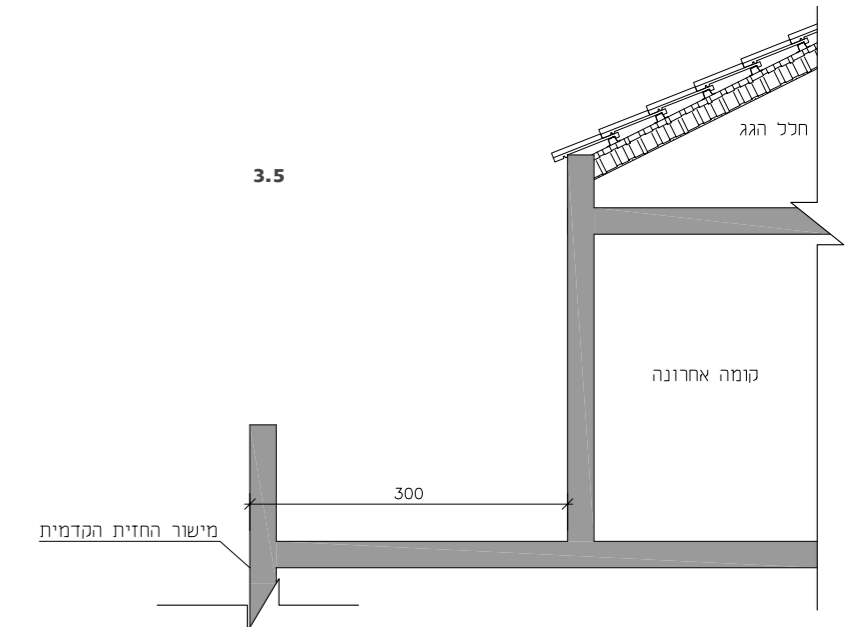
3.3



3.4

2.3.2. גגות

- הנחיות לבניית גגות יהיו על פי הנחיות תכנית מתאר רע/2015 ותכנית מתאר רע/1/292 א'.
- לא תותר הפניית גמלונים לחזית הרחוב.
- גגות משופעים יהיו במרחק 3 מ' לפחות מחזית הבנין לכיוון פנים הבנין, זאת על פי פרט 3.5.



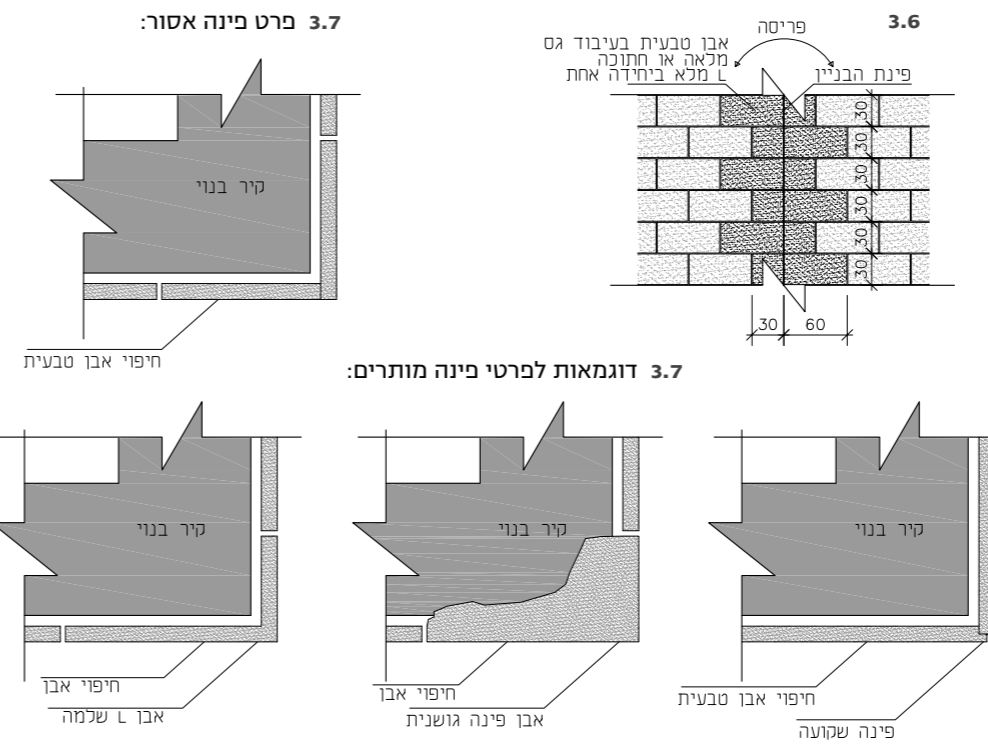
2.3.3. דפנות המגרש

- פרטי הפיתוח של תחום הפיתוח הקדמי לרבות גדרות, ריצופים, גבהי פיתוח, מפלטי קרקע, גינון, תאורה וחומרי הגמר יהיו על פי הנחיות מהנדס העיר.
- ככל שתוצמד לדירת גן גינה הנמצאת בתחום הפיתוח הקדמי, גובה הגינה יהיה באותו המפלס המותר בתחום הפיתוח הקדמי.

2.3.4. חיפוי

- בכל חזית, לפחות 80% מחזית הבנין (לא כולל ויטריות וחלונות) תחופה באבן טבעית מסותתת, בגווני לבן או קרם אחיד בכפוף לאישור אדריכל העיר.

- את השטח הנוטר בכל חזית ניתן לחפות בחומרים קשיחים שונים כגון אלומיניום, עץ, לוחות HPL בדוגמת עץ, לבנים, מתכת וחומרים אחרים בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- בבניינים צמודים שלא יבנו באותו שלב, תחופה הדופן המשותפת של הבנין הראשון בחיפוי העיקרי של הבנין, זאת לפחות עד מרחק 60 ס"מ ממישור החזית הראשית.
- אבן החיפוי העיקרית תעובד באופן עדין ולא תהיה נסורה או מעובדת במופע טובזה.
- פינוט הבנין הפונות לרחובות יודגשו באבנים בעיבוד גס יותר כפי שמופיע בפרט 3.6.
- בשאר הפינות יבוצעו פרטי הפינה באישור אדריכל העיר. דוגמאות לפרטי פינה מותרים ולפרט פינה אסור מופיעות בפרט 3.7.
- בבניינים צמודים אשר לא נבנו באותו השלב או שמפלס ה-0.00 שונה ביותר מ-50 ס"מ, יבוצע בחזית הבנין הפונה לרחוב פרט ניתוק לגובה כל חזית הבנין עשוי פרופיל פלדה מקצועי 100/200 מ"מ זאת על פי פרט 3.3.



2.3.5. גינון ונטיעות

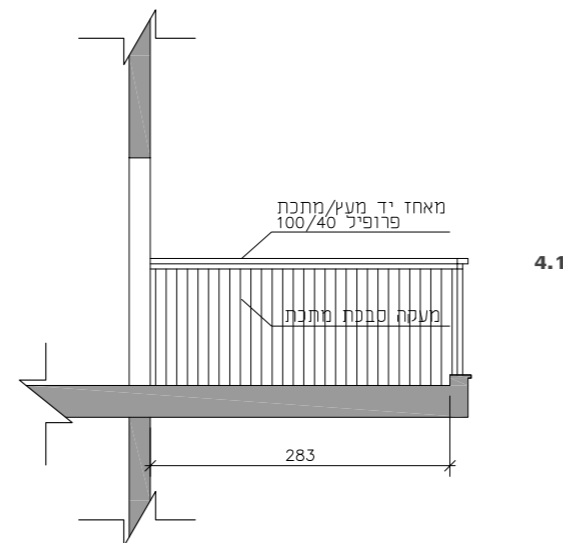
כאמור בסעיף 2.1.5.

2.4. בנייני דופן שטח ציבורי פתוח

הבניינים הצבועים ירוק בתשריט סוגי הבניינים הם בנייני דופן שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ויחולו עליהם ההוראות המחייבות הבאות:

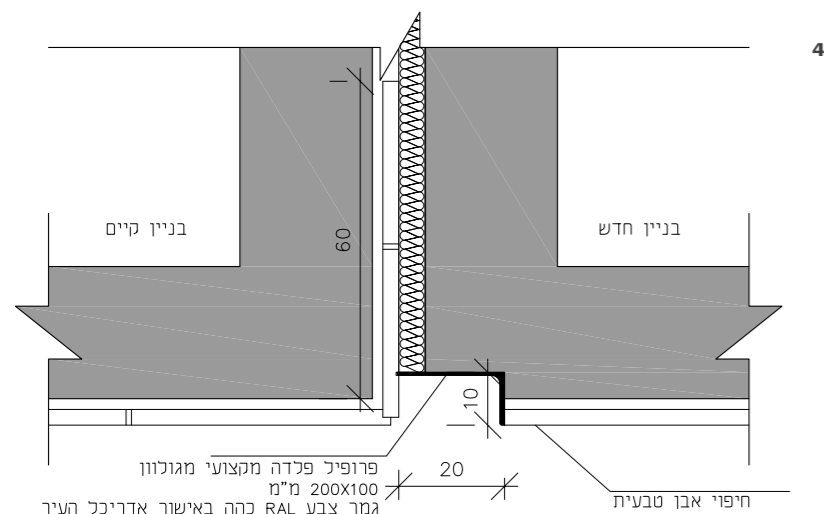
2.4.1. בנייני

- גובה מקסימלי לקומה יהיה 3.6 מ', בין רצפה לרצפה.
- הכניסה לבנין תהיה מקומת העמודים המפולשת אשר תבנה באזור המסומן במשבצות אלכסוניות בתשריט המצ"ב כנספח דף המידע למגרש.
- שטח של לפחות 40 מ"ר מקומת העמודים המפולשת וברוחב מינימאלי של 8 מ' יהיה פתוח ויפנה לחזית הרחוב.
- חזית השטח הבנוי בקומת הכניסה, שאינו דירות, תהיה עשויה זכוכית שקופה לפחות ב-60% משטח החזית.
- בדירות בעלות חזית לכיוון השצ"פ יופנו המרפסות הראשיות לכיוון זה בלבד, זאת למעט דירות גן וגג.
- מעקות המרפסות יהיו עשויים פירזול מתכת עם מאחז יד מעץ או מתכת, זאת על פי פרט 4.1.



4.1

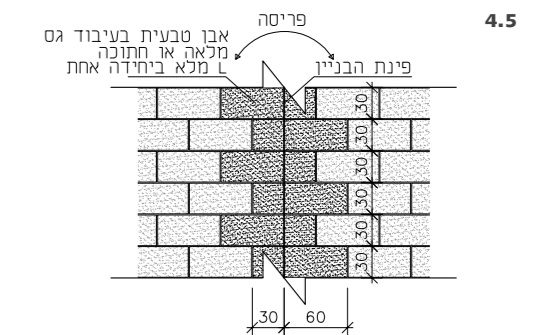
- תאסר בניית מרפסות לטרוגין בכל חזיתות הבנין, וכל המרפסות יהיו מסודרות אחת מעל השניה ובאותו קו אנכי.
- בבניינים צמודים בהם נקבע גובה 0.00 (גובה הכניסה לבנין) זהה או בהפרשים של עד 50 ס"מ (כולל) גובה הקומות, פרטי החזית של המרפסות, המעקות וקצות הגג יהיו על פי הבנין הראשון שיבנה. חזיתות המבנים יהיו בקו אחד לכיוון הרחובות. גבהי חלונות (עליון ותחתון), סיפים, מעקות, שורות האבן ואופן עיבוד האבן יהיו זהים באופן שתיווצר המשכיות מירבית בין חזיתות המבנים. במקרים בהם גובה 0.00 הוא בהפרשים עד 50 ס"מ, כאמור, יותר גובה קומת הכניסה גובה מ-3.60 מ' וזאת על מנת לאזן בין הגבהים כאמור ויצירת ההמשכיות האופקית בין הבניינים.
- בבניינים צמודים בהם ההפרש בין מישורי החזיתות הראשיות קטן מ-60 ס"מ יותקן פרט ניתוק בין הבניינים על פי פרט 4.2.



4.2

2.4.4. חיפוי

- בכל חזית, לפחות 80% מחזית הבנין (לא כולל ויטרינות וחלונות) תחופה באבן טבעית מסותתת, בגווי לבן או קרם אחיד בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- את השטח הנותר בכל חזית ניתן לחפות בחומרים קשיחים שונים כגון אלומיניום, עץ, לוחות HPL בדוגמת עץ לסוגיו, לבנים, מתכת וחומרים אחרים בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- בבניינים צמודים שלא יבנו באותו שלב, תחופה הדופן המשותפת של הבנין הראשון בחיפוי העיקרי של הבנין, זאת לפחות עד מרחק 60 ס"מ ממישור החזית הראשית.
- אבן החיפוי העיקרית תעובד באופן עדין ובכל מקרה לא תהיה נסורה או מעובדת במופע טובזה.
- פינות הבנין הפונות לרחובות יודגשו באבנים בעיבוד גס יותר כפי שמופיע בפרט 4.5. בשאר הפינות יבוצעו פרטי הפינה באישור אדריכל העיר. דוגמאות לפרטי פינה מותרים ולפרט פינה אסור מופיעות בפרט 4.6.
- בבניינים צמודים אשר לא נבנו באותו השלב או שמפלט ה-0.00 שונה ביותר מ-50 ס"מ, יבוצע בחזית הבנין הפונה לרחוב פרט ניתוק לגובה כל חזית הבנין עשוי פרופיל פלדה מקצועי 100/200 מ"מ זאת על פי פרט 4.2.

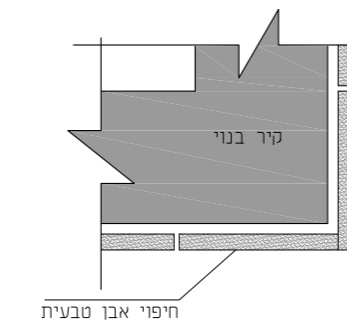


4.5

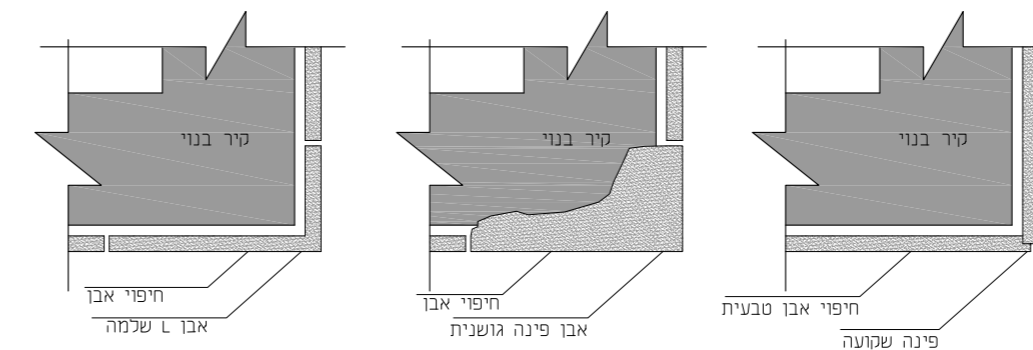
2.4.5. גינן ונטיעות

- בתחום הפיתוח הקידמי, האחורי ובתחום החצר הפנימית, ינטעו עצים מס' 9 בצפיפות כוללת של 55 מ"ר לעץ. סוגי העצים המותרים בנטיעה בתחום הפיתוח הקדמי יוגדרו במסגרת תוכנית הפיתוח של הרחובות.
- בתחום הפיתוח הקדמי בשטח הפונה לקרנות הרחוב ינטעו עצים ושיחים כפי שיוגדר בתוכנית הפיתוח של הרחובות.

4.6 פרט פינה אסור:



4.6 דוגמאות לפרטי פינה מותרים:





הדמייה להמחשה בלבד

ב.3. תחומי הפיתוח במגרשים

ב.3.1. דברי הסבר כלליים

הצבתנו של הבנין במגרש כמו גם הפניית החזיתות הראשיות, כיווני הכניסה, תכנון שטחי חניית הדיירים ותכנון השטחים המשותפים, כל אלה ואחרים מהווים חוליה חשובה בתכנון השכונתי. מגרשי המגורים מיועדים לבניינים בני 5-7 קומות הקרובים למגע עם הקרקע. על כן קיימת חשיבות גדולה ביצירת שיווי המשקל מאוזן בין צרכי הדיירים כגוף משותף לבין דיירי הבית כמשפחות בודדות. הדבר בא לידי ביטוי במיוחד באזורי החניה המשותפים, מיקום הירידות לחניה תת-קרקעית, אזורי גינון פרטיים ומשותפים והפניית חללי הכניסה של הבית.

לצורך כך הוגדרו במגרשי המגורים ארבעה תחומי פיתוח ובהם נקבעה מסגרת של הנחיות לתכנון:

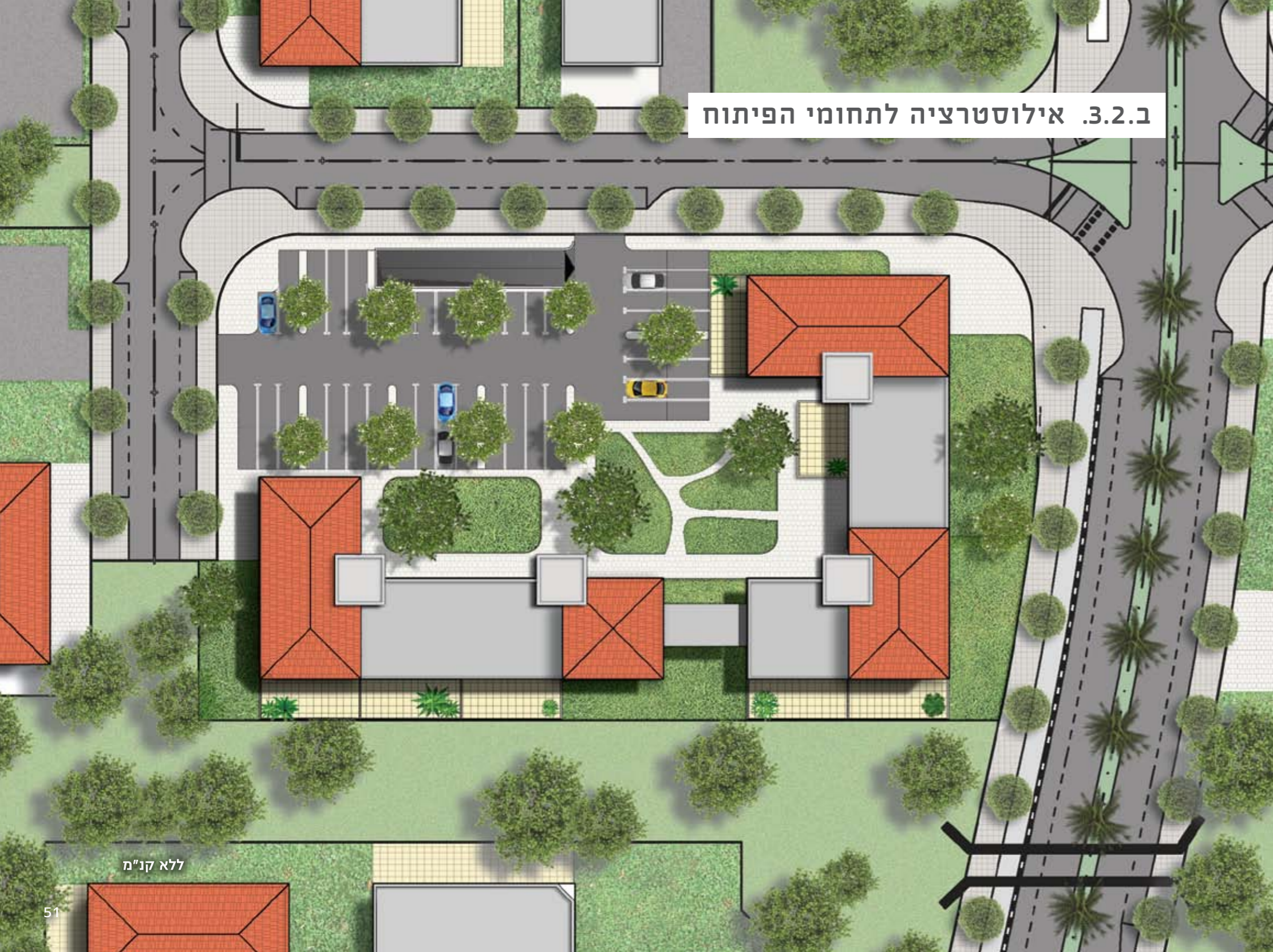
1. **תחום הבינוי** – מוגדר על פי נספח הבינוי של התכנית, מסומן בקוונטור המופיע על תכנית המגרש ויוצר את המסגרת בה צריך לתכנן את הבנין.

2. **תחום הפיתוח הקדמי** – מוגדר בחזית המגרשים אל הרחוב, מהווה את חלל התנוך שבין הרחוב הציבורי לבנין. חלל זה הוא החוליה המקשרת את הבנין לרחוב. תחום הפיתוח הקדמי יתוכנן באופן שבו לא יוצר חיץ גדול מדי בין הבנין לרחוב. לצורך כך מובאות הוראות בדבר אופי הגדרות והמנעות מהצמדת גינות פרטיות לתחום הפיתוח הקדמי.

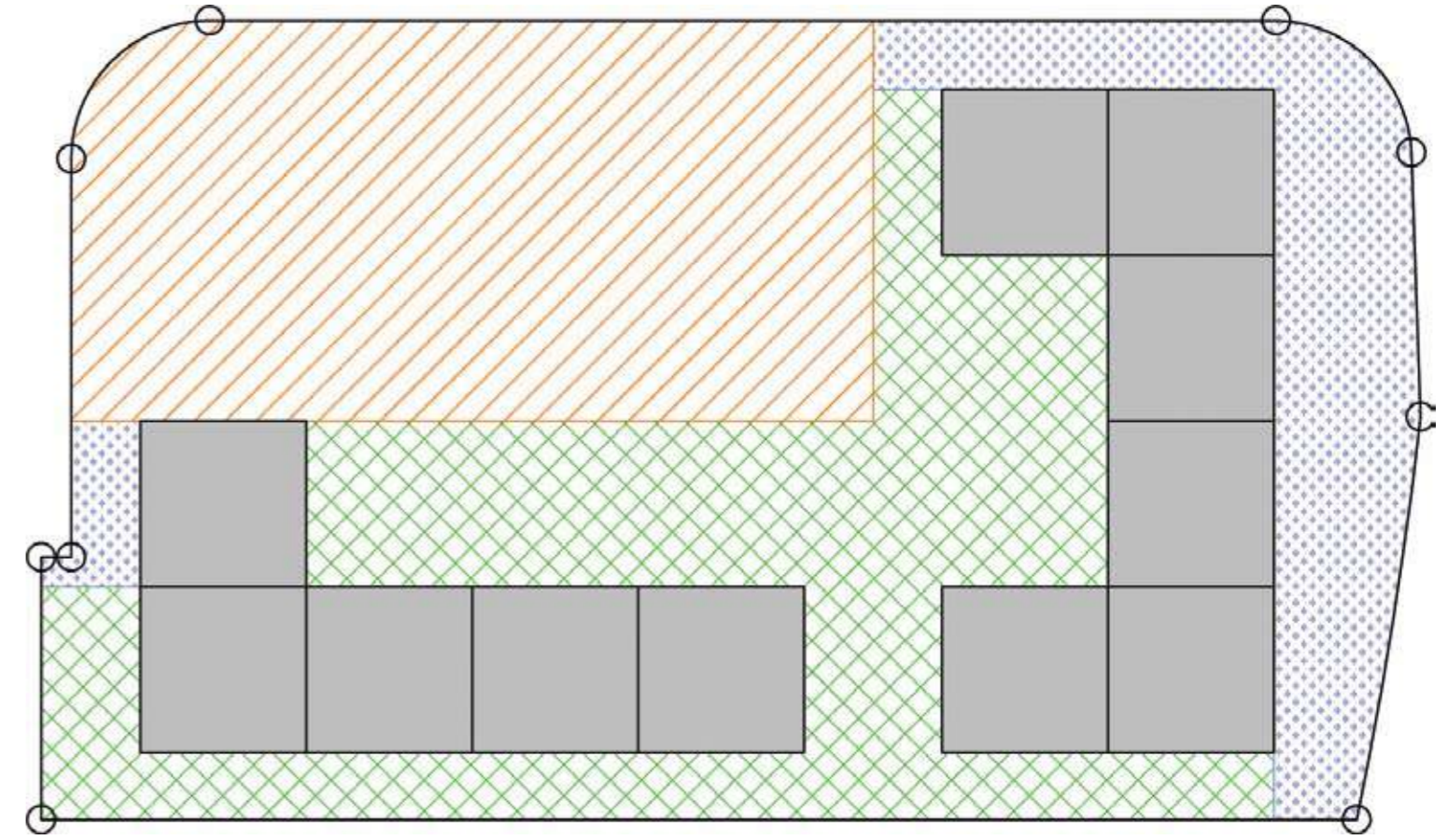
3. **תחום הפיתוח האחורי** – הוא זה שיוצר את המרחב המשותף הפתוח לדיירי הבית. הוא מכיל בעיקר את הגינה הראשית של הבנין, שבילי כניסה מהחניה לכניסות חדרי המדרגות, ריהוט גן ואחרים המפותחים לרווחת דיירי הבנין בלבד.

4. **תחום החצר הפנימית** – תחום זה הוגדר כדי למקם את השטח המרבי בו יכולה להיות החניה העילית. שטח זה מוגדר ומתוחם באופן בו איכות חיי דיירי הבנין לא תפגע ויחד עם זה ניתן להפחית מנטל החניה הנדרש לפי תקן החניה הנמצא ברובו מתחת לקרקע.

ב.3.2. אילוסטרציה לתחומי הפיתוח



ללא קו"מ



תחום חצר פנימית
 תחום פיתוח קדמי
 תחום בינוי
 תחום פיתוח אחורי

ב.3.3. הנחיות לתחומי הפיתוח במגרשים

3.1. תחום פיתוח קדמי

השטח המסומן בנקודות כחולות בתחום המגרש הינו תחום פיתוח קדמי.

תחום הפיתוח הקדמי ישמש כגורם המקשר בין המרחב הציבורי בשטחי הרחובות לבין הבנין, זאת תוך הימנעות מירבית מיצירת חיץ ביניהם. השטח ישמש בעיקרו לגינון ויחולו בו ההוראות הבאות:

3.1.1. שימושים מותרים

שטח תחום הפיתוח הקדמי מיועד לגינון ונטיעות. שטח זה יפותח על פי ההוראות המפורטות בתקנון התוכנית וההוראות שלהלן:

- במפלס פני השטח יותרו ריצופים, מדרכים מעץ או שווה ערך, שטחים מגוננים, פסלים ומזרקות, ריהוט רחוב או אחר בגובה עד 1 מטר, מתקני תשתית, עמודי תאורה דקורטיבית עד גובה של 3.50 מטר, מסלעות.
- לפחות 80% משטח הפיתוח הקדמי יהיה מגונן עם נטיעות וצמחיה טבעית בלבד.
- לא תותר בניית פרגולות, סככות הצללה ו\או אלמנטים אדריכליים מכל סוג.
- לא יותר שטח חניה, גישה לחניה, רמפות ירידה לחניון תת קרקעי.
- תותר הקמת מרתף חניה תת קרקעי מתחת לתחום הפיתוח הקדמי.

3.1.2. מפלס

- מפלס תחום הפיתוח הקדמי יהיה בהתאמה לגובה המדרכה הסמוכה ולא יעלה על 50 ס"מ מעל לגובה המדרכה הגובלת.

3.1.3. דפנות המגרש

- בדפנות הגובלות במגרשים שכנים או בשטח למבני ציבור תתוכנן רצועת גינון ברוחב 1 מ' נטו לפחות.
- בדופן המגרש הפונה למגרש שכן או לשצ"פ תותר הקמת גדר בנויה עד לגובה 30 ס"מ מגובה מפלס הקרקע הגבוה. מעל הגדר הבנויה תותר הקמת גדר מתכת ו/או

"גדר חיה" (צמחיה), זאת עד גובה 80 ס"מ מעל מפלס הגדר הבנויה. סך גובה הגדר הבנויה וגדר המתכת יהיה עד 1.10 מ' מגובה מפלס הקרקע הסמוך הגבוה.

- גומחות אשר מתוקף חוקים ו/או תקנות ימצאו על גבול המגרש ישולבו בגדר וחומרי הגמר שלה ויכללו אלמנט נעילה קידמי.
- תותר הקמת פילר חשמל חל"ב (חיבור לבית) על פי הנחיות חברת החשמל וזאת במרחק מינימלי של 2 מ' מדופן המגרש הפונה לרחוב.

פילר רשת, במידה ונדרש, יוקם על פי הנחיות מהנדס העיר וחברת חשמל.

3.1.4. דירות גן

- מפלס גינה משוייכת לדירת גן, במידה והיא קיימת בתחום הפיתוח הקדמי, תהיה בגובה כלל תחום הפיתוח הקדמי כפי שמוגדר בהוראה 3.1.2. בפרק זה.
- גדר גינת דירת הגן הפונה לרחוב, תעשה על פי הנחיות מהנדס העיר.
- גידור בין גינות דירות הגן, במידה ויהיה, יבנה מגדר בנויה עד גובה של 50 ס"מ מפני הקרקע הגבוה ומעליה גדר מתכת בגובה מירבי של 1.30 מ' כך שהגובה הכולל של הגדר לא יעלה על 1.80 מטר. בצמוד לגדר תתוכנן צמחיה אשר תטפס על הגדר ותהווה החיץ בין הגינות.
- לא יותר מעבר ניקוז נגר עילי בין גינות דירות גן אחת לשניה. כל דירה תהייה מנוקזת באופן עצמאי למערכת הניקוז הכללית של הבנין.

3.1.5. גינון

- בתחום הפיתוח הקדמי ינטעו עצים מס' 9 ביחס של עץ לכל 55 מ"ר.
- סוגי העצים המותרים לנטיעות בתחום הפיתוח הקדמי יהיו על פי הנחיות פיתוח הרחובות.
- לכל תחום הפיתוח הקדמי תבוצע מערכת השקייה ודישון עם ראש מערכת נפרד לתחום זה. מערכת ההשקיה תתוקן בהתקנה סמויה בתחום הפיתוח הקידמי.

3.2. תחום פיתוח אחורי

השטח המסומן ברשת ירוקה אלכסונית בתחום המגרש הינו תחום פיתוח אחורי. תחום הפיתוח האחורי ישמש כשטח לגינון בלבד. בשטח זה יותרו גינות כלליות לשימוש כל דיירי הבנין וכן גינות הצמודות לדירות גן. תפקידו של שטח זה להוות הריאה הירוקה של כל מגרש ולהוות מקבצי השטחים הירוקים הפנימיים של מגרש.

3.2.1. שימושים ציבוריים מותרים

- יותר פיתוח גינות וגינות משוייכות לדירות גן, זאת על פי ההוראות המפורטות מטה.
- במפלס פני השטח יותרו ריצופים, דקים מעץ, שטחים מגוננים, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מתקני תשתית.
- לא יותרו: שטחי חניה, גישות לחניה, רמפות ירידה לחניון תת קרקעי.
- תותר הקמת "גרעינים" לבנין על פי הוראות התוכנית (רע\2015).
- תותר הקמת מרתף חניה תת קרקעי בכל תחום הפיתוח האחורי.

3.2.2. מפלס

- מפלס תחום הפיתוח האחורי ייקבע לפי גובה ה-0.00 המתוכנן לבנין וצמוד לו, כך שהמגרש ינוקז לרחובות או לבורות חלחול. ניתן לנקז לשצ"פ סמוך דרך בורות חלחול בלבד.
- בתחום פיתוח אחורי יהיה עומק מינימאלי של אדמה לצרכי גינון שלא יפחת מ-50 ס"מ.

3.2.3. דפנות המגרש

- בדפנות הגובלות במגרשים שכנים או בשטח למבני ציבור תתוכנן רצועת גינון ברוחב 1 מ' נטו לפחות.
- בדופן המגרש הפונה למגרש שכן או לשצ"פ תותר הקמת גדר בנויה עד לגובה 30 ס"מ מגובה מפלס הקרקע הגבוה. מעל הגדר הבנויה תותר הקמת גדר מתכת זאת עד גובה 80 ס"מ מעל מפלס הגדר הבנויה או לחילופין "גדר חיה" (צמחיה). סך גובה הגדר הבנויה וגדר המתכת יהיה עד 1.10 מ' מגובה מפלס הקרקע הסמוך הגבוה.



- גומחות אשר מתוקף חוקים ו/או תקנות ימצאו על גבול המגרש ישולבו בגדר וחומרי הגמר שלה ויכללו אלמנט נעילה קידמי.
- תותר הקמת פילר חשמל חל"ב (חיבור לבית) על פי הנחיות חברת החשמל וזאת במרחק מינימלי של 2 מ' מדופן המגרש הפונה לרחוב.
- פילר רשת, במידה ונדרש, יוקם על פי הנחיות מהנדס העיר וחברת חשמל.

3.2.4. דירות גן

- מפלס דירות הגן יהיו בגובה התואם למפלס תחום הפיתוח האחורי.
- גידור בין גינות דירות הגן, במידה ויהיה, יבנה מגדר בנויה עד גובה של 50 ס"מ מפני הקרקע הגבוה ומעליה גדר מתכת בגובה מירבי של 1.30 מ' כך שהגובה הכולל של הגדר לא יעלה על 1.80 מטר. בצמוד לגדר תתוכנן צמחיה אשר תטפס על הגדר ותהווה החיץ בין הגינות.
- לא יותר מעבר ניקוז נגר עילי בין גינות דירות גן אחת לשניה. כל דירה תהייה מנוקזת באופן עצמאי למערכת הניקוז הכללית של הבנין.

3.2.5. גינון

- בתחום הפיתוח האחורי ינטעו עצים מס' 9 ביחס של עץ לכל 55 מ"ר קרקע משטח תחום הפיתוח האחורי שאינו כולל את הגינות הצמודות לדירת גן.
- לכל תחום הפיתוח האחורי תבוצע מערכת השקייה ודישון עם ראש מערכת נפרד לתחום זה. מערכת ההשקיה תתוקן בסמוך לחיבור המים לבנין בהתקנה סמויה.

3.3 תחום החצר הפנימית

השטח המסומן בקווים אלכסוניים כתומים בתחום המגרש הינו תחום החצר הפנימית ובו ימוקמו החנייה העילית של הבנין והירידה למרתף החנייה, זאת על פי הנחיות תכנית מתאר רע/2015. על תחום זה יחולו ההוראות הבאות:

3.3.1 שימושים מותרים

- יותר שטח חניה, זאת על פי ההוראות המפורטות בהמשך.
- במפלס פני השטח יותרו רמפות גישה למרתפי חניה, מדרגות מילוט במידה ונדרש על פי תקנות הבטיחות, מתקני איוורור לחניון תת קרקעי, שטחי גינון, ריצופים, דקים מעץ, שטחים מגוננים, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מתקני תשתית.
- תותר הקמת מרתף חניה תת קרקעי בתחום החצר הפנימית.

3.3.2 מפלס

- מפלס תחום החצר הפנימית ייקבע כך ששטח זה ינוקז לרחובות או לבורות חלחול. ניתן לנוקז לשצ"פים סמוכים דרך בורות חלחול בלבד.
- ככל שיבנה מרתף חניה או יותקנו מקומות חניה תת קרקעיים בתחום זה, פני השטח יהיו במפלס לפי גובה ה-0.00 שניתן למגרש ובגבהים התואמים את השיפועים הנדרשים לניקוז המגרש.
- לא תותר חניה תת קרקעית לא מקורה.
- בתחום פיתוח אחורי יהיה עומק מינימאלי של אדמה לצרכי גינון לא יפחת מ-50 ס"מ.

3.3.3 דפנות המגרש

- בדפנות הגובלות במגרשים שכנים או בשטח למבני ציבור תתוכנן רצועת גינון ברוחב 1 מ' נטו לפחות.
- בדופן הפונה לרחוב תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות.
- בדופן המגרש הפונה למגרש שכן או לשצ"פ תותר הקמת גדר בנויה עד לגובה 30 ס"מ מגובה מפלס הקרקע הגבוה. מעל הגדר הבנויה תותר הקמת גדר מתכת זאת עד גובה 80 ס"מ מעל מפלס הגדר הבנויה או לחילופין "גדר חיה" (צמחיה). סך גובה הגדר הבנויה וגדר המתכת יהיה עד 1.10 מ' מגובה מפלס הקרקע הסמוך הגבוה.

- גומחות אשר מתוקף חוקים ו/או תקנות ימצאו על גבול המגרש ישולבו בגדר וחומרי הגמר שלה ויכללו אלמנט נעילה קידמי לפי פרט מחייב.
- תותר הקמת פילר חשמל חל"ב (חיבור לבית) על פי הנחיות חברת החשמל וזאת במרחק מינימלי של 2 מ' מדופן המגרש הפונה לרחוב.
- פילר רשת, במידה ונדרש, יוקם על פי הנחיות מהנדס העיר וחברת חשמל.
- שער הכניסה לתחום החצר יותקן במקום המאפשר גישה חופשית למוני מים וחברת חשמל.

3.3.4 חניה

- שטח החניה יתוכנן כך שבין כל ארבע חניות תפריד רצועת גינון ברוחב של 1 מ' נטו לפחות. ברצועה זו ינטעו עצים על פי הנחיית הגינון המפורטת מטה בסעיף 3.3.5.
- שטחי החניה, למעט מעל תקרת חניון תת קרקעי, ירוצפו באבן ריצוף מנקזת מסדרת ECO STONE של חברת אקרשטיין או שווה ערך, כולל ביצוע תשתיות הניקוז הנדרשות.

3.3.5 גינון

- בתחום החניה ינטעו במקומות המיועדים לכך בין החניות עצים מס' 9 מסוג בעל נוף רחב של כ-7 מ'. עומק אדמה מינמלי לבית גידול לעץ זה יהיה 100 ס"מ.
- בתחום החצר האחורית במקומות שאינם מתוכננים לחניה תנתן עדיפות לנטיעות וגינות. בשטח זה יינטעו עצים בצפיפות כוללת של עץ ל-55 מ"ר.

חלק ג

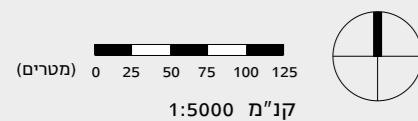
תכנית פיתוח

תשריט פיתוח נוף כללי / 59

הנחיות פיתוח ותכנון לסוגי הרחובות / 60

פרטי פיתוח בשטח ציבורי / 66

ג.2. תשריט פיתוח נוף כללי



ג.1. דברי הסבר כלליים

תכנון השטח הציבורי והנוף בשכונת "נווה זמר" משקף ראייה של פיתוח בר קיימא, המציב בחשיבות עליונה את איכות חיי התושבים ונוחות המשתמשים בשטחים אלה, תוך איזון אקולוגי בעל תרומה משמעותית ופעילות אנושית בריאה.

תפיסה זו באה לידי ביטוי במספר היבטים אשר הוטמעו בתכנון פיתוח השכונה, כחלק ממרקם עירוני כללי.

השכונה מתוכננת על גבי תוואי השטח הקיים תוך שימור קווי המתאר הטופוגרפיים במצבם הטבעי ככל הניתן בעת תכנון הכבישים, העמדת המבנים ותכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, דבר המחייב ביצוע עבודות עפר מינימליות בלבד.

בנוסף, קיימת הקפדה על שימור מי נגר והחדרה למי תהום על ידי שימוש ב"ריצוף מחלחל" במשטחי החניה במגרשים הפרטיים ויצירת בורות החדרת מים בשטחים הציבוריים הפתוחים.

על מנת ליצור נוחות אקלימית בשכונה תחוייב נטיעה מאסיבית של עצי צל ברחובות, במגרשים הפרטיים ובשטחים הציבוריים הפתוחים דבר שיצור מעברים מוצלים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך שאיפה לנטיעת עצים ולשתילת צמחיה בכל מקום אפשרי במרחב העירוני. רצף זה של צמחיה ייצור מעיין "יער עירוני" בעל מגוון אקולוגי וויזואלי וחسכוני במים.

גם "חלל הרחובות" מאופיין בשמירה על איכות חזותית, בעזרת עיצוב מוקפד של ריהוט הרחוב ומתקני משחקים וספורט תוך בחירת חומרים בני קיימא שאינם מזהמים את המרחב הציבורי. שימוש בפרטים אחידים אלה יהיו מחייבים בהתאם לאופי הרחוב בשכונה.

בשכונה הוקצו שטחים נרחבים להולכי רגל ומסלולים לרוכבי אופניים, המותאמים לטופוגרפיה ולאופי המקום, המקשרים בין המוקדים השכונתיים ושאר חלקי העיר במטרה לעודד תחבורה בת קיימא נגישה ומזמינה.

גם המעברים בין רחובות השכונה תוכננו תוך הקפדה על איכות חיי התושבים, והם מאופיינים ברובם ברשת של שטחים ציבוריים פתוחים המחברים בין השאר בגשרים ידידותיים להולכי רגל, המאפשרים תנועה בטוחה ורציפה בתוך השכונה וכן מעברים ומפגשים עם שכונות קיימות ורחובות גובלים, כך שהשכונה תשתלב כחלק בלתי נפרד מהעיר.

ג.3. הנחיות פיתוח למגרשים פרטיים עפ"י סוגי הרחובות

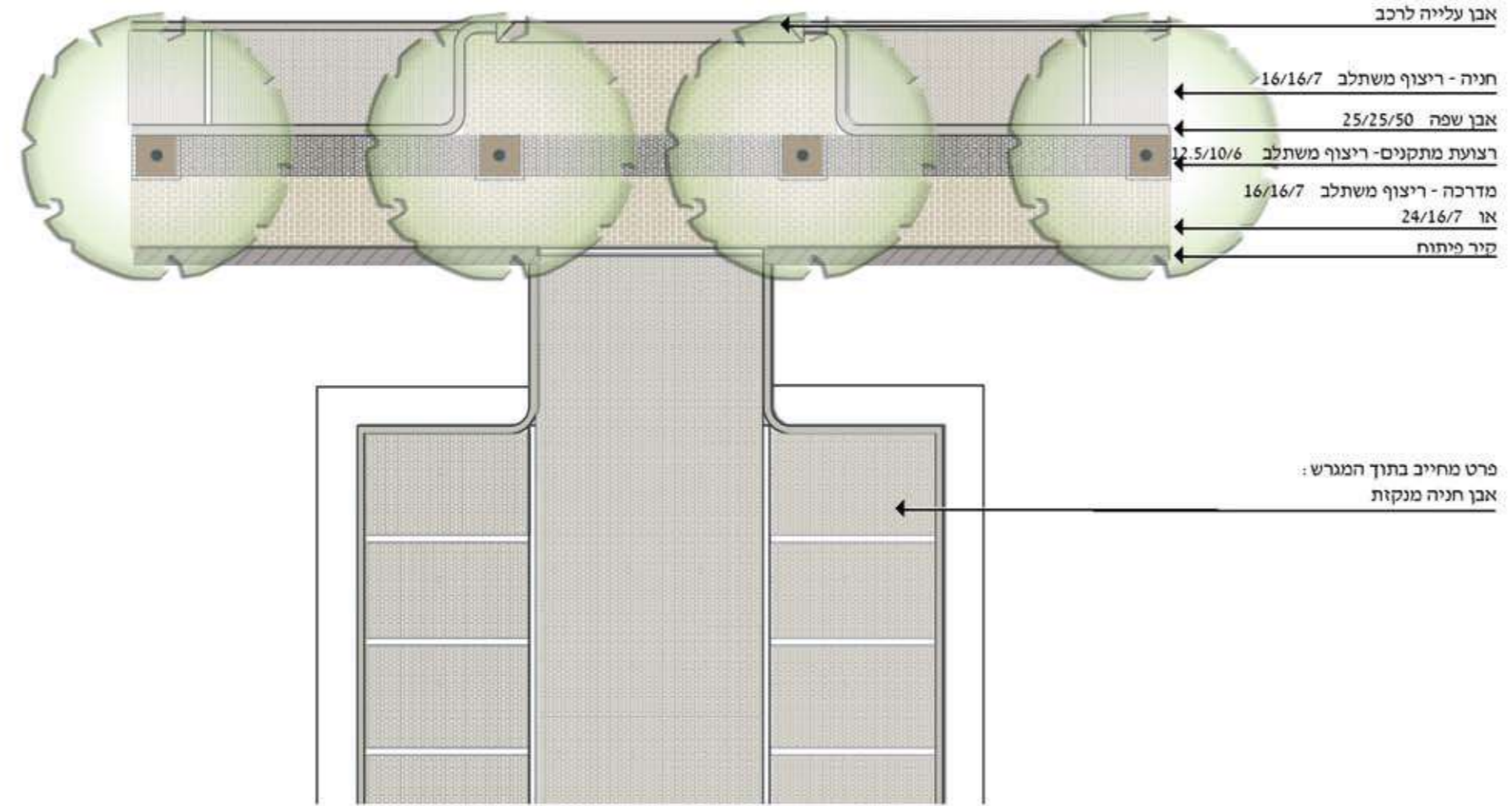
קטע רחוב ראשי



קטע תכנית אופייני פרט כניסת רכב לחניית בית המגורים

פרט מחייב

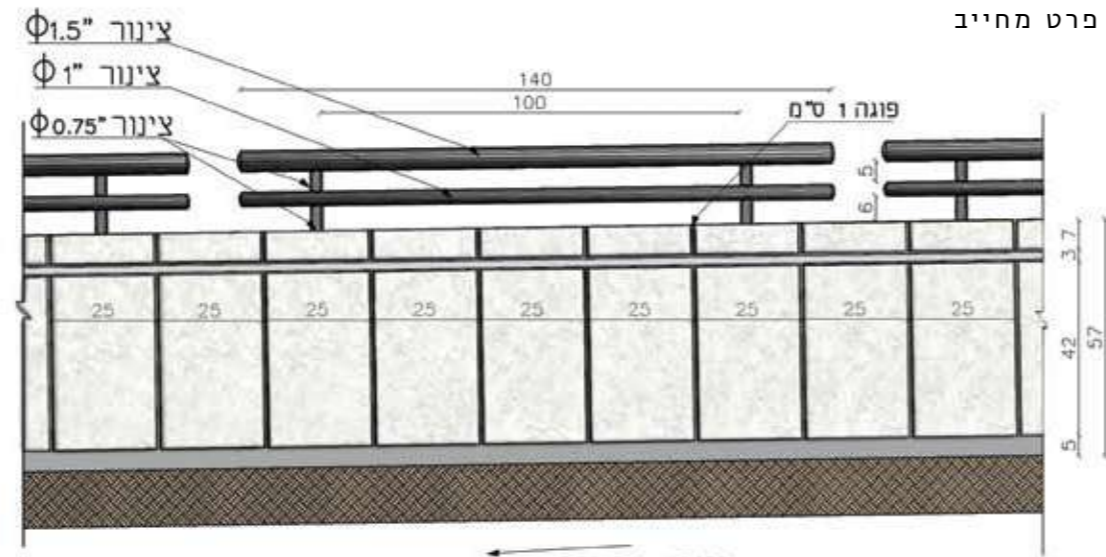
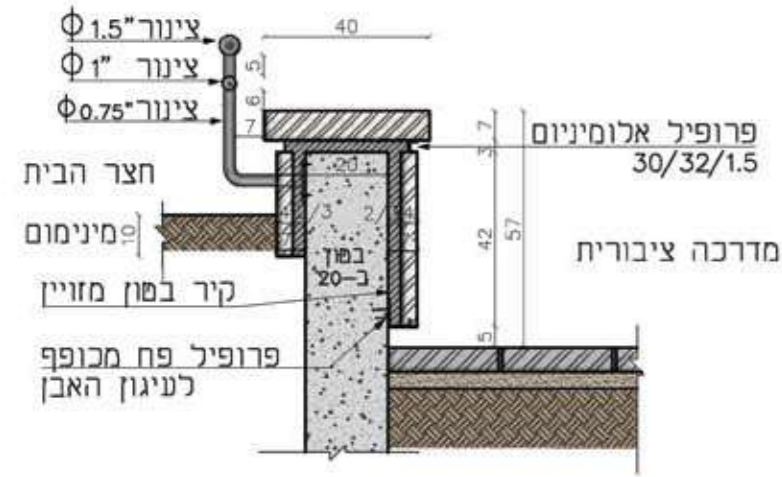
אבן עלייה לרכב



פרט מחייב בתוך המגרש: אבן חניה מנקות

גדר לרחוב ראשי

פרט מחייב

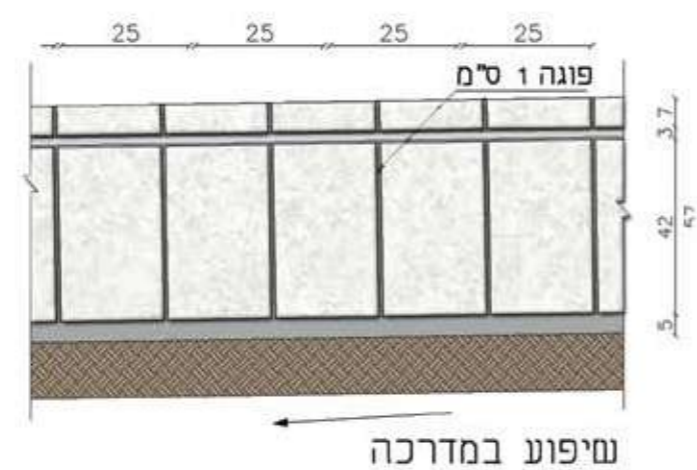
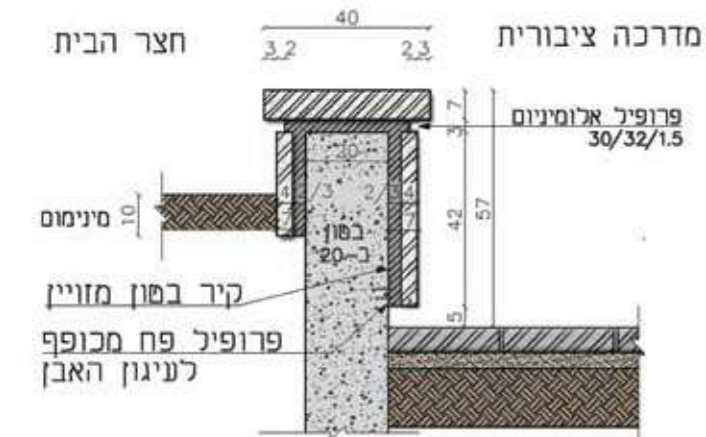


מנולחן דרגה ראשונה 120 מיקרון
וצבע בצבע פוליאסטר בתנור 120 מיקרון
נוון לפי RAL

פרט קיר פיתוח בגבול המגרש בצמוד למדרכה ברחוב משני ו/או מקומי

פרט מחייב

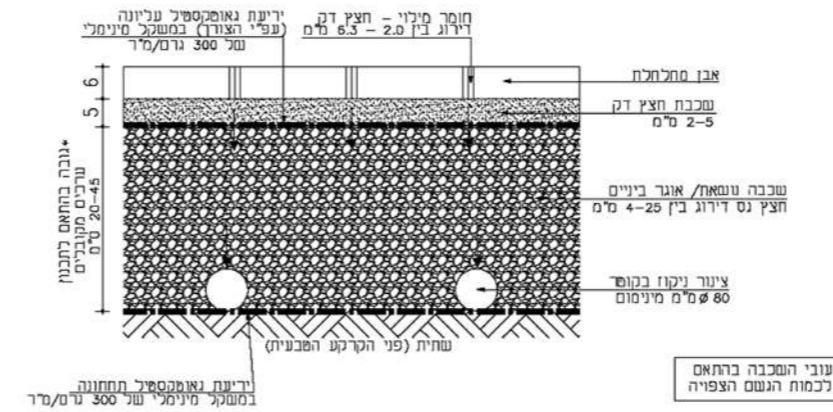
אבן טבעית לפי דוגמא
מאושרת באגף ההנדסה בערייה



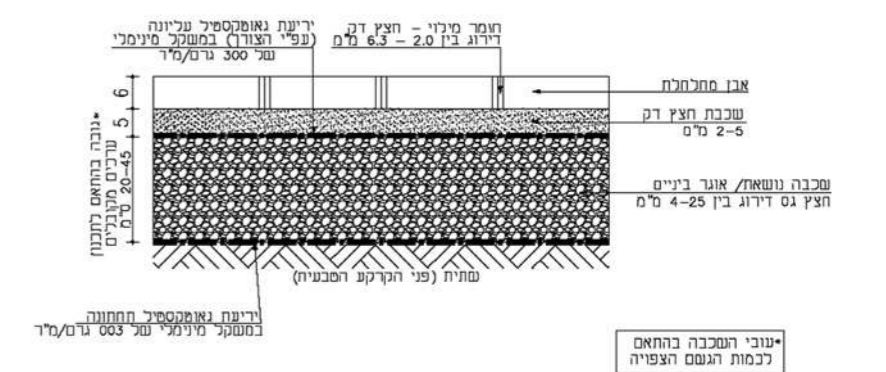
פרט אבן מנקזת חניית מגורים

פרט מנחה

מצב ב' - חלחול חלקי / אדמה כבדה
קרקע מנקזת חלקית

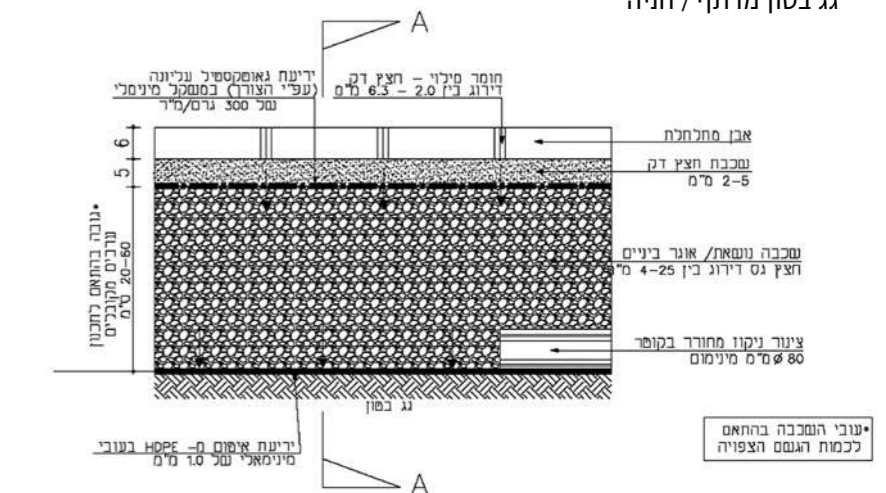


מצב א' - חלחול מלא / אדמה קלה



השרטוט לעיון בלבד יש להיוועץ במהנדס הניקוז.
במגרשים פרטיים אין חובה ליישום ריצוף מחלחל מעל תקרות חניונים תת קרקעיים.

מצב ג' - ללא חלחול
גג בטון מרתף / חניה



פרט דופן מגרש הגובלת בשצ"פ

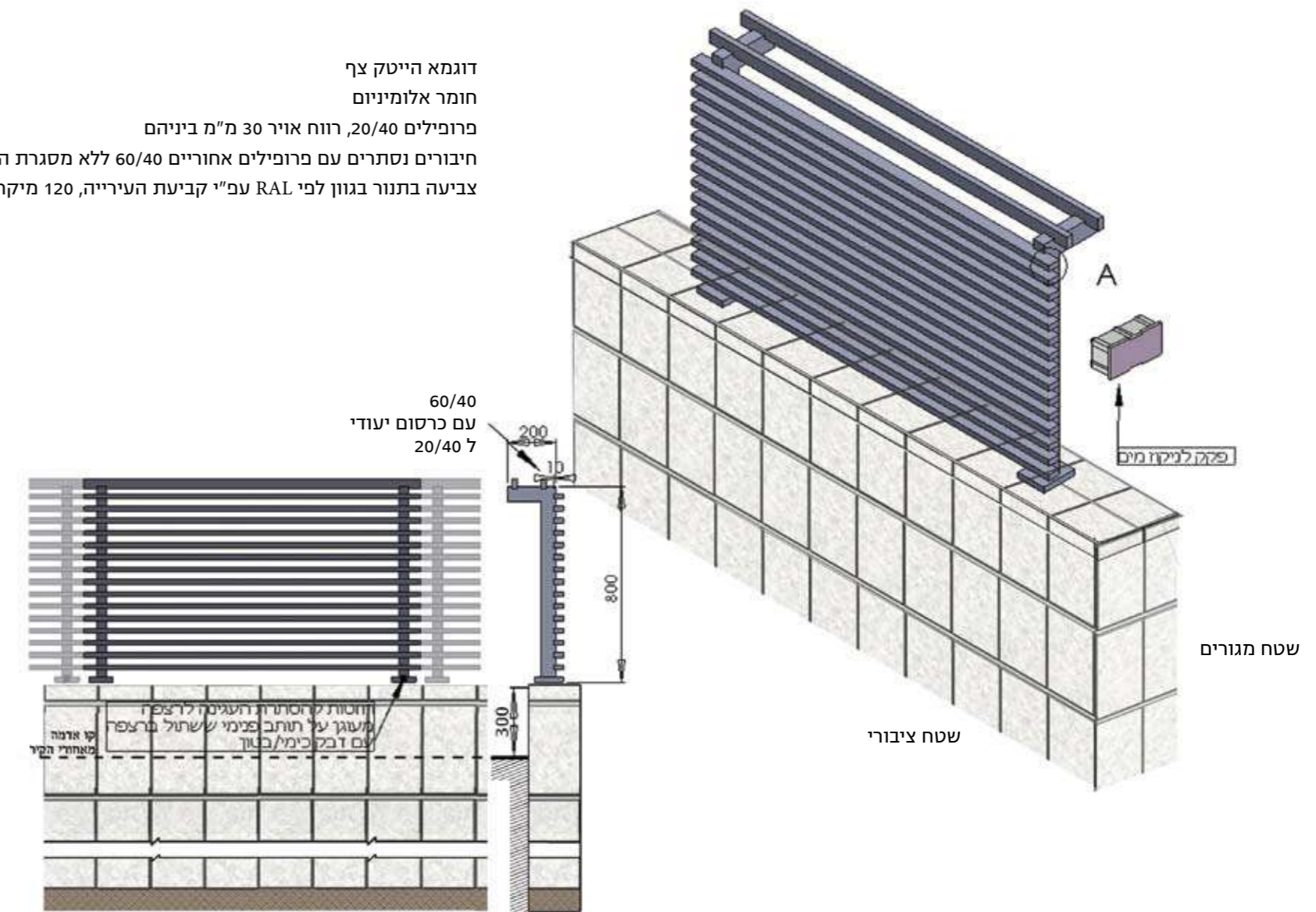
פרט מחייב



פרט גדר / מעקה בטיחות בין שטח מגורים לשטח ציבורי

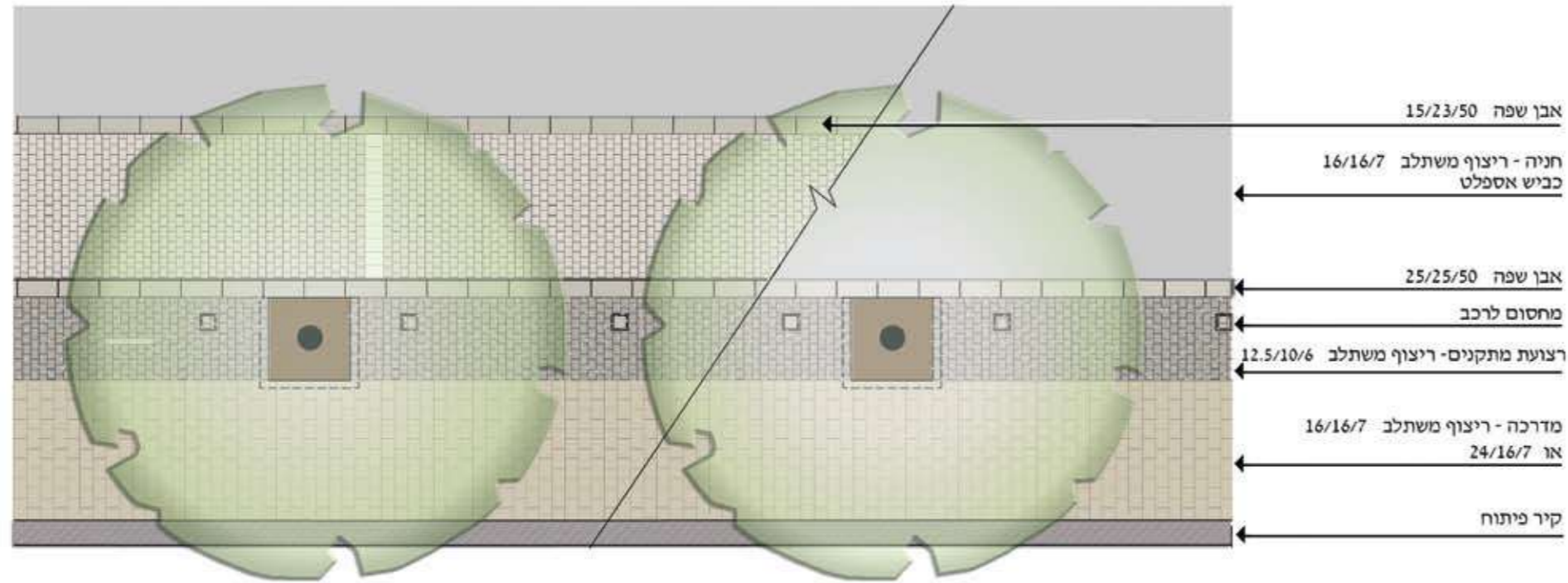
פרט מחייב

דוגמא הייטק צף
חומר אלומיניום
פרופילים 20/40, רווח אויר 30 מ"מ ביניהם
חיבורים נסתרים עם פרופילים אחוריים 60/40 ללא מסגרת היקפית
צביעה בתנור בגוון לפי RAL עפ"י קביעת העירייה, 120 מיקרון



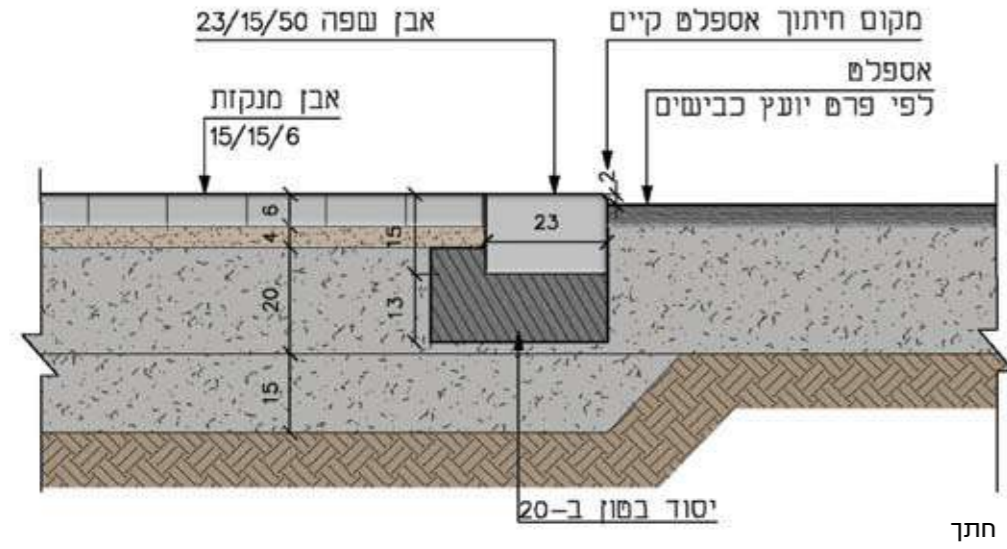
קטע רחוב אופייני - חניה מקבילה למדרכה

תוצרת אקרשטיין או שווה ערך

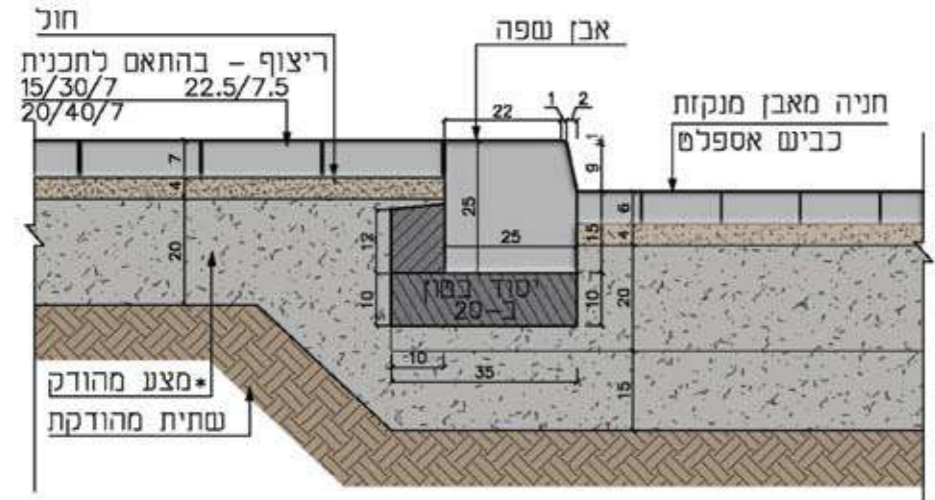


ג.4. פרטי פיתוח בשטח ציבורי





חיתך



חיתך

אבן מעבר 23/15/50 ס"מ

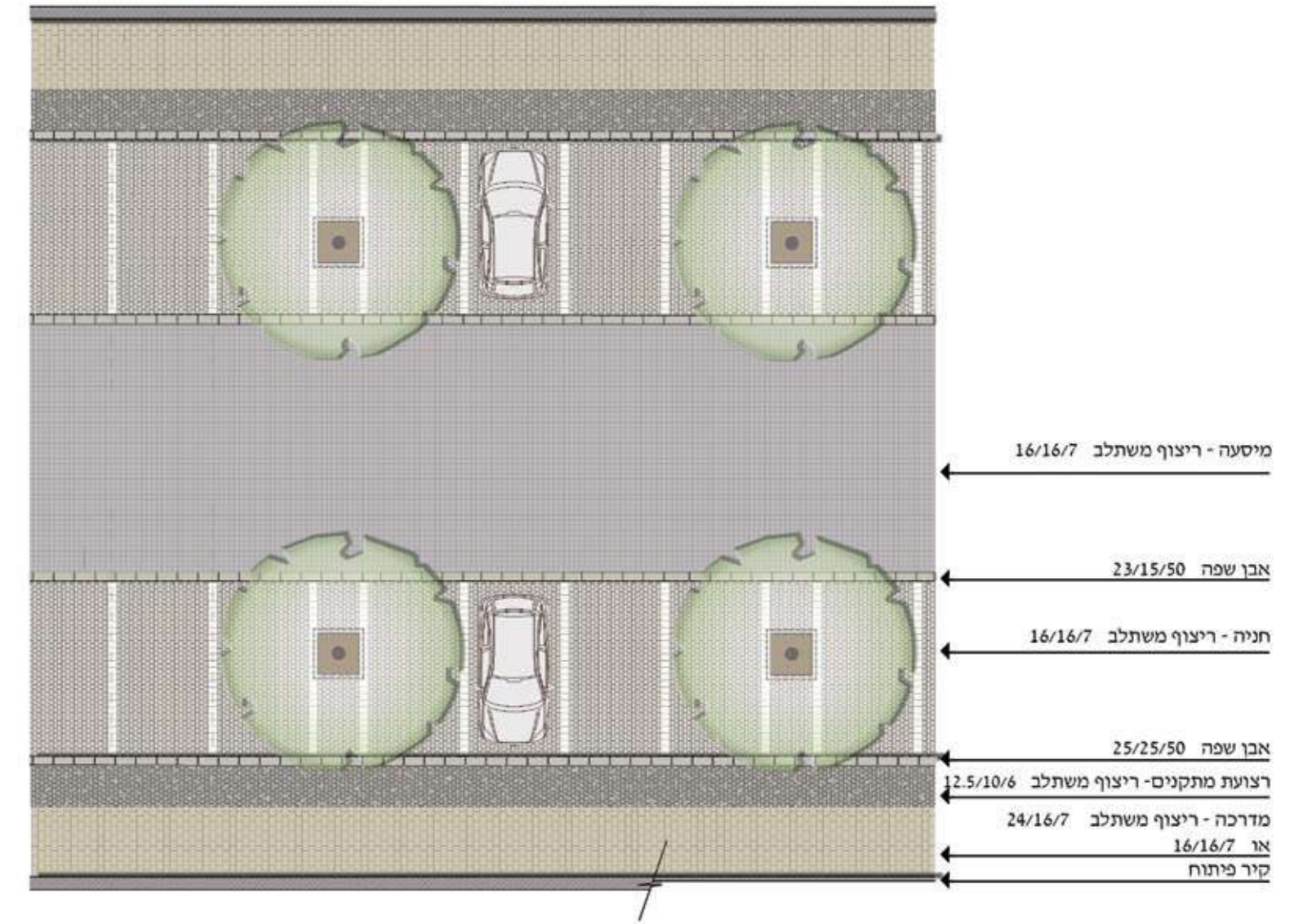
אבן שפה כביש משופעת 25/25/50 ס"מ

מספר שכבות מצעים ועוביהם יקבעו ע"י יועץ קרקע / יועץ כבישים



קטע רחוב אופייני - רחובות מרוצפים עם חניה ניצבת

ברחובות: יעקב אורלנד, בני אמדורסקי, תרצה אתר, יצחק גרציאני, מרדכי זעירא, עפרה חזה, אריק לביא, עלי מוהר, אלכסנדר פן, דליה רביקוביץ', יאיר רחנבלום וכביש 27





www.raanana.muni.il



הדמייה להמחשה בלבד



www.raanana.muni.il