

מרחבית/10003 – הנחיות עיצוב כלליות בבניה גבוהה או מרקמית

אישור הנחיה:	ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 124 תאריך 16/01/2017
פרסום הנחיה:	פורסם לאישור בתאריך 25.01.2017
תאריך עדכון/ביטול	-

מס' הנחיה מרחבית	מרחבית/10003
נושא	הוראות עיצוביות כלליות
סוג ההנחיה	כלל עירונית – בניה גבוהה או מרקמית
קבוצת הנחיות	הנחיות עיצוב

תיאור (מטרות)	
הנחיות עיצוב כלליות בבניה גבוהה או מרקמית. הנחיות אלה מחייבות כל בניה הכוללת הוראה זו (בניה גבוהה או מרקמית), אלא אם ניתנו הנחיות רלוונטיות בתוכנית מאושרת אחרת או אם ניתנו הנחיות פרטניות למבנים שהוחרגו מההנחיות המרחביות.	

רקע	
מתוך כוונה לייצר שפה עיצובית אחידה בעלת זהות ומאפיינים מקומיים, קבעה מחלקת תכנון הנחיות לעיצוב מחייבות.	

תחום ההנחיה	
כלל עירוני – בניה גבוהה או מרקמית.	

הנחיות עיצוביות:	
1	לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית. קונטור הקומה הטיפוסית אינו כולל גזוזטרות (מרפסות).
2	לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.
3	לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
4	מעקה הגג התחתון יהיה המשך למישור קיר החזית.
5	יש להראות בהיתר גזוזטראות (מרפסות) אשר פונות לרחוב ככל הניתן. כל גזוזטרא תתוכנן עם הכנה להשקיה וניקוז על מנת לאפשר אדניות פורחות לחזיתות המבנה.
6	בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למתקן חנייה.
7	לכל פתחי הבניין יידרש פתרון הצללה אחיד (תריס, רפרפות, גלילה) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.

הוראות בינוי:	
מס'	תיאור ההנחיה
1.	גודל דירה מינימאלי - דירת מגורים לא תקטן מ-45 מ"ר כולל ממ"ד או 40 מ"ר לא מרחב מוגן, אלא אם צוין אחרת בתכנית.
2.	מרחבים מוגנים - לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט במגרש פינתי שבו תותר הפניית ממ"ד לרחוב המשני. חלונות המרחב המוגן יופנו לחזית צדדית. חלונות המרחב המוגן יתוכננו כחלון הדף נגרר לכיס.