

18 יולי, 2017

הנחיות מס' 24 : הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ופיתוח, מבנים צמודי קרקע

- בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך זה לתכניות בנין עיר, תגברנה הוראות תכניות בנין העיר.
- בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך זה לתקנות התכנון והבניה, תגברנה תקנות התכנון והבניה.
- בהיעדר הנחיה מתכנית בנין עיר יחולו ההנחיות במסמך זה.
- מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת. יודגש כי על המשתמשים במסמך לבחון באופן עצמאי ולוודא כי הינו פועל בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות המעודכן.

תוכן עניינים:

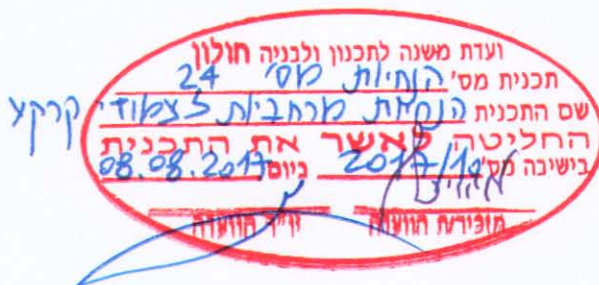
1. הנחיות כלליות.

2. הנחיות לתכנון מבנים חדשים

- 2.1 הנחיות בינוי כלליות
- 2.2 חזית חמישית
- 2.3 מרפסות
- 2.4 חומרי גמר
- 2.5 מסתורי כביסה
- 2.6 ממ"דים
- 2.7 הכנות למיזוג אוויר
- 2.8 פרגולות
- 2.9 פתחי שירותים
- 2.10 סככת חניה
- 2.11 פרטים
- 2.12 תכנית פיתוח

3. הנחיות לתכנון תוספות

- 3.1 הנחיות בינוי כלליות
- 3.2 חזיתות
- 3.3 חזית חמישית (גגות)
- 3.4 חומרי גמר
- 3.5 מסתורי כביסה
- 3.6 ממ"דים
- 3.7 הכנות למיזוג אוויר
- 3.8 מרפסות
- 3.9 פרגולות
- 3.10 פתחי שירותים
- 3.11 סככת חניה
- 3.12 פרטים
- 3.13 תכנית פיתוח



1. הנחיות כלליות

- א. מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיצוב מבנים, כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.
- ב. ההנחיות מתייחסות לחזיתות בכל מעטפת הבניין כולל הנחיות ביחס לחזית חמישית.
- ג. במידה וקיימת סתירה בין הנחיות החוברת ל"בניה בת קיימא" וההוראות המפורטות מטה: הנחיות החוברת "בניה בת קיימא" גוברות.
- ד. בדיקת תכניות/חזיתות המבנה ואישורן באחריות אדריכל הרישוי, באגף רישוי הבניה או אדריכל העיר, או מי שמהנדס העיר הסמיכו לכך.
- ה. בכל בקשה להיתר, להקמת בניין חדש, יוצג המבנה המבוקש על רקע פרישת הרחוב והמבנים הקיימים מכל צד של המבנה המוצע כולל ציון הגבהים הרלוונטיים, כחלק מתכנית ההגשה.
- ו. יש לצרף הדמיות של המבנה המוצע.
- ז. במקרים בהם קיים בניין בקיר משותף, יש לצרף תכניות וחזיתות של הבניין השכן כמו גם חתך משותף לבניין הקיים ולמבנה המוצע. כמו כן יש לצרף צילומים, של כל חזיתותיו הרלוונטיות, במבטים רחבים עד כמה שניתן כולל גדרות קיימות.
- ח. תכולת הבדיקה האדריכלית:
 - 1) התאמה לתכנית ולנספח הבינוי החלים במקום והתאמה להנחיות המרחביות.
 - 2) בדיקת 0.00 מוצע, ביחס למפגש עם הרחוב/ות סמוך/ים, מבנה צמוד או עתידי ובהתאם לתכנית פיתוח נוף/נספח בינוי של התכנית החלה.
 - 3) מישורי קירות באזור הקיר המשותף, גבהי מעקות, סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים, פרטי מרפסות, חומרי גמר וגוונים.
 - 4) בדיקת התכנון המוצע בנושאים כמו מסות, קומפקטיות, תמירות הבניין, חומרי גמר איכותיים גוונים.

2. צמודי קרקע , בניה חדשה

נושא	הנחיות
הנחיות בינוי כלליות	1. המבנה יהיה בעל מופע אורתוגונלי. 2. יש להימנע ככל הניתן מקפיצות במישורי קירות , בכדי לשמור על "שקט וניקיון" ויזואלי במרחב העירוני. 3. במגרשים פינתיים, המבנים יתוכננו כשהם מתייחסים לסיטואציה האורבנית הייחודית, תוך התחשבות בנצפות הבניין. החזיתות הפונות לרחובות או לשטח הציבורי, יתוכננו כחזיתות ראשיות. 4. במבנה המתוכנן בקיר משותף עם מבנה שכן, יש להתאים את התכנון בין המבנים, בכדי לייצר מראה רציף ותואם של נפחי הבניה ושפה עיצובית אחידה. ההתאמה תיושם במישורי קירות זהים בקיר משותף, גבהי מעקות זהים באזור התפר, סידור הפתחים והפרופורציות, חומרי גמר וגוונים. (אם מצבו הפיזי של הבניין הקיים אינו טוב, אין חובת התאמה)  <i>דוגמה רצויה למישורי קירות זהים , בין שתי יחידות צמודות, גווני קירות דומים, פרט קורה דומה , גובה רום פתחים דומה ופרופורציות הפתחים דומות באזור התפר בין המבנים</i>
חזית חמישית	1. גמר הגג בשתי יחידות צמודות יהיה זהה: גג רעפים בשתי היחידות / גג שטוח בשתיהן. 2. גוון גג הרעפים בכל שתי יחידות צמודות יהיה זהה. 3. מפלס תחילת גג הרעפים והרכס יהיו זהים בכל שתי יחידות צמודות.  <i>דוגמה רצויה למפלס קרניז זהה בין שתי יחידות צמודות , גובה רום הגג זהה וגוון רעפים זהה</i>

4. שיפוע גג הרעפים יכול להיות עד 40%, אלא אם המבנה צמוד למבנה קיים ואז יש לפעול לפי סעיף 3 להלן. 5. גגות שטוחים, יתוכננו בגמר חצץ, ריצוף או יגוננו. לא ניתן לאשר יריעות ביטומניות גלויות כגמר החזית החמישית. 6. במבנה המתוכנן עם גג רעפים, קולטי השמש יתוכננו, כשהם מונחים ע"ג גג הרעפים עם שיפוע הגג או מוסתרים בתחום גג בטון, הכולל מעקות הסתרה. הדוד יתוכנן בחלל גג הרעפים או שוכב ומוסתר בתחום גג בטון. לא תאושר התקנה של דוד עומד, על הגג. 7. כל הצנרת המהווה חלק מהמערכת הנ"ל תהייה פנימית. אין להתקין צנרת על המעטפת החיצונית של הבניין. 8. לא תאושר גישה לדודים ולקולטים, באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית ראשית. 9. גובה מעקה בגג, שאין אליו גישה באמצעות חדר מדרגות, לא יקטן מ- 35 ס"מ מפני הבטון. 10. המתקנים שיש לבנות בגג ישתלבו באופן אינטגרלי בתכנון ובעיצוב הבניין.	חזית חמישית
1. מרפסות יתוכננו על פי הנחיות מרחביות מס' 14 על תיקוניה.	מרפסות
1. בהגשה להיתר בניה, לצד החזיתות, יש להוסיף מקרא לחומרי הגמר והגוונים המוצעים ולציין בהתאמה ע"ג החזיתות. המקרא יתייחס לנושאים הבאים: חומרי הגמר והגוונים לחיפוי הקירות, העמודים, סוג האבן, עיבוד האבן וצורת הנחתה, גוון המסגרות, גוון האלומיניום, גוון הזכוכית, וחומר הגמר בחזית החמישית. 2. חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת. 3. המבנה ייחופה באבן בהיקף של 60% לפחות משטח החזיתות. ניתן לשלב חומר נוסף כגון לוחות אלומיניום, קירות זכוכית או טיח עמיד (טיח פיגמנטי גמיש). 4. יש לטייח את הקיר המשותף והגדרות הפונות כלפי השכן העתידי. 5. האבן תהייה טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק, או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמסם). מונחת בקווים אופקיים ועל פי התקן. 6. גווני חומרי הגמר בכל שתי יחידות דיור צמודות, יהיו זהים או דומים. 7. במידה ובמבנה הקיים שאליו נצמדים, לא חודש הטיח לאחרונה והגוון שלו "מלוכלך", הגוון המוצע יותאם ולא יהיה גוון בוהק. 8. גווני חומרי הגמר יהיו בהירים. ניתן לשלב גוון כהה בכמות שלא תעלה על 30% משטח מעטפת הבניין ליצירת קונטרסט. 9. חיפוי בלוחות אלומיניום - האלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לת". 10. לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין. 11. לא יותר גמר זכוכית מראה.	חומרי גמר
1. בתכנית ההגשה יצוין פתרון תליית הכביסה לכל יחידת דיור. 2. המסתור יתוכנן בחזית צדדית או אחורית. (המסתור לא יתוכנן בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי).	מסתורי כביסה

3. יש להעדיף למקם את מסתור הכביסה באזורים חצי מוסתרים או בשקעים. לפחות פאה אחת של מסתור הכביסה תתוכנן במישור קיר הבניין. (לא יאושר מסתור בולט בשלושת פאותיו) 4. המסתור יהיה עשוי חומר עמיד (לא פלסטי). 5. ההנחה של חומר גמר המסתור תהיה אופקית. 6. אורך ועומק מזערי של המסתור ייקבע על פי הנחיות לבניה ירוקה לתליית הכביסה ויכלול מעבר לכך מקום לתליית מעבה מ.א. 7. המסתור יהיה עשוי חומר עמיד (לא פלסטי). 8. ניתן לתכנן תליית כביסה במרפסות, בתנאי שהמתקן מוצנע ואינו בולט ממישור המעקה.	מסתורי כביסה
1. חלון חדר הממ"ד יהיה בגודל מקסימלי המותר באותה עת על פי תקנות התגוננות אזרחית. 2. חלון ההדף יהיה נגרר בלבד. 3. תחתית חלון ההדף יהיה בגובה אחיד עם פתחי חדרי השינה הנוספים באותה קומה. 4. לחלון ההדף יותקן סף חלון (בדומה לחלונות חדרי השינה האחרים).	ממ"דים
1. כל בקשה להיתר תציין את מיקום מדחסי מיזוג האוויר ואת פתרון הסתרתם. 2. יש לתכנן מסתורים מתאימים למדחסים (ניתן לשלבם במסתורי הכביסה, בתנאי שלא יגרע מהמקום המיועד לתליית הכביסה, כמפורט בפרק המתייחס למסתורי כביסה) או להצניעם במפלס הקרקע / להסתירם במפלס הגג. 3. צנרת גז, חשמל וניקוז תהיה סמויה. 4. התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.	הכנות למיזוג אוויר
1. פרגולות יתוכננו על פי הנחיות מרחביות לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר, מס' 13 על שינוייה.	פרגולות
1. הפתחים בחדרי השירותים יהיו בגובה זהה לפתחים בחדרי השינה. חלופה נוספת היא לאחד את פתחי השירותים לכל גובה המבנה, ע"י יצירת סטריפ בחומר גמר שיוצר קונטרסט עם חומר הגמר שמחפה את רוב מעטפת הבניין או שימוש בגוון שונה ובמישור מעט שונה. 2. ארגזי תריסי גלילה יהיו פנימיים או במישור הקיר. לא יותר להבליט את הארגז מעבר למישור הקיר.	פתחים
1. סככות קירוי חניה - לפי פרט עירוני סטנדרטי או בהתאמה לתכניות בינוי באם נקבע בהן הפרט, או בהתאמה לפרט טיפוסי בשכונה. (אם מבוקש בהתאמה לקיים בשכונה, יש להוכיח באמצעות תמונות)	סככת חניה

2. ניקוז סככת החניה יתבצע באמצעות צינור ניקוז היורד לקרקע, בחזית האחורית של הסככה: לא ניתן לנקז באמצעות שפיכה חופשית של המים ולא יאושר צינור ניקוז המנקז ישירות לרחוב ולא כלפי השכנים.	סככת חניה
1. יצורפו פרטים לכל האלמנטים המיוחדים בבניין, כגון פרט מעקה מרפסת, מפגשים בין חומרים, עיבויים סביב פתחים, פרט מסתור כביסה, מקום המעבה של יחידת מיזוג האוויר, פרט פרגולה, פרט סככת חניה וכיו"ב.	פרטים
1. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לגדרות, לאזורים המרוצפים, שבילים, גינות והנטיעות על פי מסמך ההנחיות לנטיעת עצים או לפי הוראות הבינוי של התכנית התקפה. 2. יש לתכנן רצועת גינות בחזית הפונה לרחוב, שרוחבה יהיה אפקטיבי לשתילת עצים בוגרים ושיחים – רוחב שלא ייפחת מ-2 מ'. 3. גמר הגדר הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשצ"פ, באזורים בהם לא קיים נספח בינוי או הוראות בינוי יהיה אבן כורכרית מבוקעת או בטון אדריכלי, כולל קופינג בגמר זהה לגמר הגדר. גובה הגדר יהיה 110 ס"מ. ניתן לתכנן גמר בחומר אחר בתנאי שנעשית התאמה לגדר קיימת אצל שכנים צמודים (ששופצה לאחרונה או מחופה במצב טוב) יש לצרף קטע מפריסת גדר השכן הצמוד + צילומים. 4. את הגדר הקלה (המורכבת מעל הבנויה), יש לתכנן כסורג דקורטיבי ממתכת או שלבי עץ. (לא מאושרת גדר קלה משלבי P.V.C). גובה גדר מקסימאלי הכולל את החלק הבנוי ואת הגדר הקלה, יהיה 1.7 מ' בסה"כ. 5. יש לרכז גומחות חשמל/גמל מים/ כיבוי אש/תקשורת הפונות לרחוב, במקום אחד ולסגור אותן בשערים עשויים מתכת מגולוונת וצבועה בתנור, כדוגמת פח מחורר ולציין גוון, שיותאם לגוון חומר הגמר המתוכנן בגדרות.  דוגמה רצויה לשימוש בשערי מתכת, בעיצוב זהה לכל הפתחים הפונים לרחוב ולמעקה הדקורטיבי המותקן מעל הגדר 6. יש להעדיף לתכנן את גמל המים בניצב לרחוב. 7. גדר בגבול מגרש הפונה כלפי שכנים, תהיה בגמר טיח/כורכרית מבוקעת/ בטון אדריכלי משני צדדיה כולל קופינג. 8. יש לתכנן את הגדר בין השכנים בגובה מקס' 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכה. אם הפרשי הקרקע בין המגרשים מחייבים תכנון של קיר תומך, יש לתכנן את הגדר כך שכלפי הקרקע הגבוהה, הגדר הבנויה לא תהיה גבוהה מ-35 ס"מ. יש להשלים מעל בגדר קלה ליצירת מעקה תקני.	תכנית פיתוח

3. תוספות בניה

נושא	הנחיות
הנחיות בינוי כלליות	- יש להתאים את התכנון של תוספת הבניה לבניין הקיים ו/או לבניין הסמוך והצמוד בקו בנין 0 במידה וקיים. - ההתאמה צריכה להתייחס למישורי קירות בקיר משותף, גבהי מעקות, סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים, פרטי מרפסות, חומרי גמר וגוונים בכדי לשמור על אופי הבניין הקיים. - המבנה יהיה בעל מופע אורתוגונלי. - להימנע ככל הניתן מקפיצות במישורי קירות, בכדי לשמור על "שקט וניקיון" ויזואלי במרחב העירוני. - בתוספת המתוכננת בקיר משותף עם מבנה שכן, יש להתאים את התכנון בין המבנים, בכדי לייצר מראה רציף ותואם של נפחי הבניה ושפה עיצובית אחידה. ההתאמה תיושם במישורי קירות זהים בקיר משותף, גבהי מעקות זהים באזור התפר, סידור הפתחים והפרופורציות, חומרי גמר וגוונים. (אם מצבו הפיזי של הבניין הקיים אינו טוב, אין חובת התאמה)
חזיתות	- יש להתאים את הפתחים המוצעים, בכל החזיתות ביחס לפתחים הקיימים: א. בקומה מעל או מתחת - ע"י מירכוז הפתחים או יישור הפתחים. ב. שמירה על O.K. או U.K. או שניהם, זהה לפתחים קיימים באותה קומה. - צנרת חדשה יש להסתיר ולסגור (לא תאושר צנרת חיצונית). - צנרת קיימת וגלויה- יש לעטוף בתעלת פח מגולוונת וצבועה בתנור או באמצעות רשת רביץ וטיח בגוון בהיר ותואם לגוון הקירות. - יש לתכנן ניקוז של גגות או מרפסות באמצעות הצמ"גים הקיימים (לא יותר שימוש ב"פישרים").
חזית חמישית (גגות)	- גמר הגג בשתי יחידות צמודות יהיה זהה: גג רעפים בשתי היחידות / גג שטוח בשתי היחידות. - גוון גג הרעפים בכל שתי יחידות צמודות יהיה זהה. - מפלס תחילת גג הרעפים והרכס יהיו זהים בכל שתי יחידות צמודות. - שיפוע גג הרעפים יכול להיות עד 40%, אלא אם המבנה צמוד למבנה קיים ואז יש לפעול לפי סעיף 3 להלן. - גגות שטוחים, יתוכננו בגמר חצץ, ריצוף או יגוננו. לא ניתן לאשר יריעות ביטומניות גליוניות כגמר החזית החמישית. - במבנה המתוכנן עם גג רעפים, קולטי השמש יתוכננו כשהם מונחים ע"ג גג הרעפים עם שיפוע הגג או מוסתרים בתחום גג בטון, הכולל מעקות הסתרה. הדוד יתוכנן בחלל גג הרעפים או שוכב ומוסתר בתחום גג בטון. לא תאושר התקנה של דוד עומד, על הגג. - כל הצנרת המהווה חלק מהמערכת הנ"ל תהייה פנימית. אין להתקין צנרת על המעטפת החיצונית של הבניין.

8. צנרת קיימת וגלויה - יש לעטוף בתעלת פח מגולוונת וצבועה בתנור או באמצעות רשת רביץ וטיח בגוון בהיר ותואם לגוון הקירות. 9. לא תאושר גישה לדודים ולקולטים, באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית ראשית. 10. בתוספת הכוללת גג בטון חדש, אשר אין אליו גישה באמצעות חדר מדרגות, גובה המעקה המינימאלי יהיה 35 ס"מ, מפני בטון. 11. המתקנים שיש לבנות בגג ישתלבו באופן אינטגרלי בתכנון ובעיצוב הבניין.	חזית חמישית
1. בהגשה להיתר בניה, לצד החזיתות, יש להוסיף מקרא חומרי גמר וגוונים של הקיים והמוצע ולציין בהתאמה על גבי החזיתות. המקרא יתייחס לנושאים הבאים: חומרי הגמר והגוונים של הקירות, העמודים, תחתית תקרות חיצוניות, סוג האבן, צורת עיבוד האבן וצורת הנחתה, גוון המסגרות, גוון האלומיניום, גוון הזכוכית וחומר הגמר בחזית החמישית. 2. חומרי החיפוי יעטפו את כל המעטפת החיצונית של הבניין לרבות תחתית תקרות, עמודים, בניה על הגג ומתקנים על הגג. כמו כן במידה והבניין בקיר המשותף, עדיין לא קיים: יש לטייח גם את הקיר המשותף והגדרות הפונות כלפי השכן העתידי. 3. במידה ועל פי נספח הבינוי מתוכננת יח"ד בקיר משותף והבניין בקיר המשותף, טרם נבנה יש לטייח ולצבוע גם את הקיר המשותף והגדרות הפונות כלפי השכן העתידי. 4. חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת. 5. האבן תהייה טבעית, בגוונים בהירים, מנוסרת בעיבוד מט או מבריק, או מעובדת בעיבוד עדין (מוטבה או מסמסם). מונחת בקווים אופקיים או ללא פוגות בגובה של שתי שורות מקס' ועל פי התקן. 6. יתרת החזיתות ייחופו בטיח פיגמנטי גמיש/ לוחות אלומיניום/ זכוכית. גווני האבן והטיח הפיגמנטי יהיו זהים או דומים לגוונים הקיימים. 7. במידה ובמבנה הקיים שאליו נצמדים, לא חודש הטיח לאחרונה והגוון שלו "מלוכלך", הגוון המוצע יותאם ולא יהיה גוון בוהק. 8. חיפוי בלוחות אלומיניום – האלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לת". 9. לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין. 10. לא יותר גמר זכוכית מראה. 11. בבניינים המיועדים לשימור, על פי תכנית השימור, חומרי הגמר יתואמו בשלב הפרה רולינג עם אגף אדריכלות.	חומרי גמר
1. בתכנית ההגשה יצוין פתרון תליית הכביסה ליחידת הדיור. 2. המסתור יתוכנן כשהוא פונה לחזית צדדית או אחורית. 3. יש להעדיף למקם את מסתור הכביסה באזורים חצי מוסתרים או בשקעים. המסתור יתוכנן כך שלפחות פאה אחת מיושרת עם קיר הבניין. לא יאושר מסתור בולט בשלושת פאותיו. 4. אורך ועומק מזערי של המסתור ייקבע על פי הנחיות לבניה ירוקה לתליית הכביסה ויכלול מעבר לכך מקום לתליית מעבה מ.א. 5. המסתור יהיה עשוי חומר עמיד (לא פלסטי). 6. ניתן לתכנן תליית כביסה במרפסות, בתנאי שהמתקן מוצנע ואינו בולט ממישור המעקה.	מסתורי כביסה



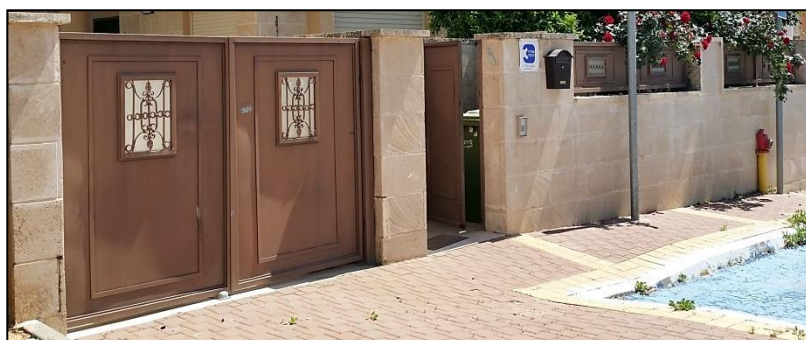
עיריית חולון

מינהל ההנדסה, אגף אדריכלות ותכנון עיר
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

1. חלון חדר הממ"ד יהיה בגודל מקסימלי המותר באותה עת על פי תקנות התגוננות אזרחית. 2. חלון ההדף יהיה נגרר בלבד. 3. תחתית חלון ההדף יהיה בגובה אחיד עם פתחי חדרי השינה הנוספים באותה קומה. 4. לחלון ההדף יותקן סף חלון (בדומה לחלונות חדרי השינה האחרים).	ממ"דים
1. כל בקשה להיתר תציין את מיקום מדחסי מיזוג האוויר ואת פתרון הסתרתם. 2. יש לתכנן מסתורים למדחסים (ניתן לשלבם עם מסתורי הכביסה, בתנאי שלא יגרע מהמקום המיועד לתליית הכביסה, כמפורט בפרק "מסתורי כביסה"). או להצניעם במפלס הקרקע/ להסתירם במפלס הגג. 3. צנרת גז, חשמל וניקוז תהיה סמויה. 4. מדחסים הקיימים בחזית ראשית יועתקו לתחום מסתור מתאים בחזית צדדית או אחורית. לא ניתן להתקין מדחסים בחזית הראשית. 5. התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.	הכנות למיזוג אוויר
1. מרפסות יתוכננו על פי הנחיות מרחביות מס' 14 על תיקוניה.	מרפסות
1. פרגולות יתוכננו על פי הנחיות מרחביות לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר, מס' 13 על שינוייה.	פרגולות
1. הפתחים בחדרי השירותים יהיו בגובה זהה לפתחים בחדרי השינה. חלופה נוספת היא לאחד את פתחי השירותים לכל גובה המבנה, ע"י יצירת סטריפ בחומר גמר שיוצר קונטרסט עם חומר הגמר שמחפה את רוב מעטפת הבניין או שימוש בגוון שונה ובמישור מעט שונה. 2. ארגזי תריסי גלילה יהיו פנימיים או במישור הקיר. לא יותר להבליט את הארגז מעבר למישור הקיר.	פתחים
1. סככות קירוי חניה - לפי פרט עירוני סטנדרטי או בהתאמה לתכניות בינוי באם נקבע בהן הפרט, או בהתאמה לפרט טיפוסי בשכונה. (אם מבוקש בהתאמה לקיים בשכונה, יש להוכיח באמצעות תמונות) 2. ניקוז סככת החניה יתבצע באמצעות צינור ניקוז היורד לקרקע, בחזית האחורית של הסככה: לא ניתן לנקז באמצעות שפיכה חופשית של המים ולא יאושר צינור ניקוז המנקז ישירות לרחוב ולא כלפי השכנים.	סככת חניה
1. יצורפו פרטים לכל האלמנטים המיוחדים בבניין, כגון פרט מעקה מרפסת, מפגשים בין חומרים, עיבויים סביב פתחים, פרט מסתור כביסה או מתלה כביסה מוצנע, מקום המעבה של יחידת מיזוג האוויר, פרט פרגולה וכיו"ב.	פרטים

תכנית פיתוח

1. תכנית פיתוח תכלול גדרות, אזורים מרוצפים, שבילים, גינות והנטיעות על פי מסמך ההנחיות לנטיעת עצים או לפי הוראות הבינוי של התב"ע התקפה.
2. יש לתכנן רצועת גינות בחזית הפונה לרחוב, שרוחבה יהיה אפקטיבי לשתילת עצים בוגרים ושיחים – רוחב שלא ייפחת מ- 2 מ'.
3. גמר הגדר הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשצ"פ, באזורים בהם לא קיים נספח בינוי או הוראות בינוי יהיה אבן כורכרית מבוקעת או בטון אדריכלי כולל קופינג מחומר זהה לחיפוי הגדר. גובה הגדר יהיה 110 ס"מ.
- ניתן לתכנן גמר בחומר אחר בתנאי שנעשית התאמה לגדר קיימת אצל שכנים צמודים (ששופצה לאחרונה או מחופה במצב טוב) יש לצרף קטע מפריסת גדר השכן הצמוד + צילומים.
4. את הגדר הקלה (המורכבת מעל הבנויה), יש לתכנן כסורג דקורטיבי ממתכת או שלבי עץ. (לא מאושרת גדר קלה משלבי P.V.C). גובה גדר מקסימאלי הכולל את החלק הבנוי ואת הגדר הקלה, יהיה 1.7 מ' בסה"כ.
5. יש לרכז גומחות חשמל /גמל מים/ כיבוי אש/תקשורת הפונות לרחוב, במקום אחד ולסגור אותן בשערים עשויים מתכת מגולוונת וצבועה בתנור, כדוגמת פח מחורר ולציין גוון, שיותאם לגווןי חומרי הגמר המתוכננים בגדרות.



**דוגמה רצויה
לשימוש בשערי
מתכת, בעיצוב
זהה לכל
הפתחים הפונים
לרחוב ולמעקה
הדקורטיבי
המותקן מעל
הגדר**

6. יש להעדיף לתכנן את גמל המים בניצב לרחוב.
7. גדר בגבול מגרש הפונה כלפי שכנים, צריכה להיות מטויחת /כורכרית מבוקעת/ בטון אדריכלי משני הצדדים כולל קופינג.
8. יש לתכנן את הגדר בין השכנים בגובה מקס' 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכה. אם הפרשי הקרקע בין המגרשים מחייבים תכנון של קיר תומך, יש לתכנן את הגדר כך שכלפי הקרקע הגבוהה, הגדר הבנויה לא תהיה גבוהה מ- 35 ס"מ. יש להשלים מעל בגדר קלה ליצירת מעקה תקני.