



הנחיות מרחביות מנהל הנדסה כפר סבא

רקע:

- סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, המהווה חלק מתיקון 101 לחוק, מאפשר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות.
- הנחיות אלו מהוות הנחיות ראשוניות אשר יהוו בסיס למסמך הנחיות מורחב.

א. עיצוב המבנה:

1. גג של בניין שאינו צמוד קרקע, יהיה שטוח.
2. יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית תקפה. גגותיהם יהיו שטוחים.
3. קונטור קומות עליונות לא יחרוג מקונטור הקומות שמתחתיהן, לא תותר "מצחייה".
4. 2/3 מקירות מבואת הכניסה לבניין יהיו שקופות ויפנו לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר.
5. דלת כניסה לחדר אשפה לא תופנה אל הרחוב.
6. בכל בניין מגורים יש לתכנן חדר עגלות/אופניים בשטח לפי התקן.
7. גובה קומת הקרקע יהיה 3.00 - 3.50 מ' (במידה ממפלס הרצפה הקונסטרוקטיבית ועד תחתית רצפת קומה א). לא תותר הגבהה של הקומה. במגדלי מגורים מעל 10 קומות, יותר חלל כפול עד 6.00 מ'.
8. לא יאושרו דירות גן בחזית המבנה, דירות הגן יתוכננו במפלס הקרקע.
9. מבואת הכניסה תסוג ב- 3 מ' לכל הפחות על מנת ליצור כניסה מקורה לבניין.
10. שילוט עם שם הקבלן יותר רק בקומת הכניסה. לוח אחד שגודלו לא יעלה על A3.
11. מסתורי כביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין. אין להפנות מסתורי כביסה לחזית הפונה לרחוב ו/או למרחב ציבורי, לא יותרו מסתורי כביסה בגובה חלקי.
12. לא תותר הבלטה של מסתורי כביסה למעט בחיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
13. מערכות, דוודים ומדחסי מזגנים יוסתרו על הגג או במסתורים יעודים מתאימים. פרגולות יתוכננו בכל המרפסות שאינן מקורות. הן יתוכננו מחומרים קלים, ניתן לתכנן קורות בטון כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין בלבד.
14. תוספת מרפסות לבניין קיים - במידה וחלק מהדירות אינן מעוניינות בתוספת תתוכנן מרפסות דמה - קורה (הכנה לתוספת מרפסת עתידית) + מעקה, הזהים ליתר המרפסות המתוכננות.
15. במגורים צמודי קרקע לא יותר גרם מדרגות חיצוני למבנה.

ב. פיתוח:

1. מפלס המבואה לא יעלה על 45 ס"מ מעל מפלס הרחוב.
2. אדמה גננית לשתילה מעל גג מרתף לא תפחת מ- 1 מ' נטו.
3. פילרי אשפה, מים וחשמל יתוכננו בתחום המגרש ולא יפנו לשטח ציבורי.
4. בבנייה רוויה למגורים לא יאושר כל קירוי לחניות מעבר לתכנית השטח המפולש בקומת העמודים.

ג. תנועה:

1. תותר כניסה אחת לכלי רכב במגרש. במגרש פינתי הועדה רשאית לאשר 2 כניסות עפ"י שיקול דעתה ובהתאם לתנאים במגרש.
2. בצמודי קרקע יותרו חניות עוקבות בלבד, אלא אם תכנית הבינוי מאשרת אחרת.
3. בבניין חדש יותר חניון תת קרקעי בלבד. חנייה עילית תותר רק לרכב נכה לפי התקן.
4. בבנייה רוויה יותר עד 30% מסך מקומות החניה במכפילים.
5. בתמ"א 38 חיזוק תותר חניה עילית ומכפילים. יש לשמור על רצועת גינון אפקטיבית של 1 מ' לכל הפחות בין מכפילים ומרחב ציבורי ובכפוף לשיקול דעת הוועדה.
6. יותקנו מקומות חניית אופניים לאורחים 1:4
7. כל בניין יחוייב בשתילת עצים בחזית המגרש ככל הניתן ועפ"י הנחיות אדריכלית הנוף של העירייה.