

מגרשי "גן וגן"

הוראות בינוי מחייבות לטיפוסי "גן וגן" בכל המגרשים

- בכל מגרש הוגדרו כניסות נפרדות להולכי רגל וכניסה נפרדת לכלי רכב.
מיקום כניסות כלי הרכב מחייב.
- מיקום ועיצוב כניסות הולכי הרגל שהוגדרו בין גמלוני שני מבנים, מחייבים.
המרווח המזערי בין גמלוני: 4 מ' והמרבי: 5 מ'.
- גובה הגמלוני: בגובה 3 קומות – מחייב.
- הצבת הבתים מחייבת בכל הקשור למיקום, קווי הבניין והפנית המרפסות בכל אחד מטיפוסי המבנים.
המרפסות במבנה: מדורגות. בהתאמה לטיפוסי המבנים.
- הבניה במפלס הקומה השלישית תרוכז באזור פינה אחת או יותר מפינות הבניין ובאופן שייווצרו קירות אנכיים המשכיים בגובה שלוש קומות.
- לא תותר בניה מרוכזת בקומה השלישית באופן שתיווצר מרפסת היקפית סביב "אי בנוי".
- אין לפתוח פתחי חלונות בקירות החיצוניים הפונים אל המעברים הציבוריים שבתחום המגרש. למעט חלונות שרותים בקומות העליונות.
- אין לפתוח חלונות חדרי שינה לכיוון גדר שנמצאת במרחק קטן מ-4 מ'.
- חיפוי כל קירות המבנים, כולל עמודים וקורות היקפיות של מצללות, יעשה בלוחות אבן נסורה מסותתת בסיתות מסמסם בכל שטח פני האבן, סידור האבן בשורות עם מישקים אופקיים עוברים. גמר פינות אופקיות ואנכיות לפי פרט.
- גגות: כל הגגות יהיו גגות בטון שטוחים בלבד. המעקות: בנויים ומחופים באבן. גובה המעקה מותאם להסתרת קולטי שמש המוצבים על הגג.
- דודי שמש ומעבים יותקנו בתחום כל קומה מוסתרים מבחוץ.
- מיקום ודירוגי המרפסות בקומות השונות מחייב. מרפסת בדירת הגג (בקומה א') מחויבת בשטח מזערי של כ- 20 מ"ר.
- תותר בנית מצללות בשטח הגינה/ המרפסת, עפ"י הנחיות שלהלן:
- תכנית המצללות תוגש כחלק מהיתר הבניה.
- מצללה בקומת הקרקע: בשטח מרבי של 15 מ'. תותר חריגה מקו הבניין עד מרחק של 2 מ' מקו הגדר הסמוכה.
- מצללה בקומה העליונה: בשטח מרבי של 15 מ"ר ובגבולות הקומה.
- מבנה המצללה: שלד המצללה מבטון וחיפוי באבן נסורה.
- כל המצללות יבוצעו בשלב הבניה ולא מאוחר יותר.
- תותר בנית מחסן דירתי כחלק בלתי נפרד מהבניין עם גישה מחוץ לדירה ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר, שטח המחסן יחשב כשטח שרות ויהיה חלק מהתכנית המותרת ויבנה בתחום קווי הבניין במגרש.
- תותר בנית מרתפים מתחת לקומת הקרע. שטח המרתף לא יחרוג מקו מתאר קומת הקרקע. גובה מרבי למרתף 3 מ'. לא תותר כניסה חיצונית נפרדת אל המרתף.
- חניה עילית בתחום המגרש בהתאם לנספח זה. לכל יחיד נדרשים 1.5 מקומות חניה בתחום המגרש.
- ראה הנחיות אדריכל נוף ופרטי הפיתוח בחוברת זו.
- ראה גיליונות טיפוסי מבנים בחוברת זו.