

קיבוץ דגניה ב'  
הנחיות מרחביות  
יעוד קרקע: מגורים א'  
גוש: 15168, חלקות: 78,79,103,109 (חלק)  
מתחמים: 180, 179, 55

רשימת הסעיפים :

מטרת המסמך	.1
כללי	.2
אופי המבנים	.3
פיתוח מגרש	.4
גובה	.5
שטחי שרות	.6
מרפסת/חצרות	.7
מערכת חימום/קירור	.8
עיצוב פתחים – מפגש קצה קירות/ כרכובים	.9
גגות	.10
מתקני טכניים	.11
חניה	.12

רשימת נספחים :

- נספח א' - תכניות דגם תמר או דומיו, שלבי בנייה בקנ"מ 1:200
- נספח ב' - רשימת מגרשים הכוללת בקשה להקלות בקווי בניין וכיוונם, ותרשים העמדה כולל מ יקום מחסנים
- נספח ג' – פרט גדר קלה

## 1. מטרת המסמך :

- מסמך זה, נוצר על מנת לייצר הנחיות מרחביות והוא יחול על כל מרחב התכנון במתחמים 55, 179 ו-180 בקיבוץ דגניה, באזור מגורים א' - בהתאם לתכנית ג/12577.
- מטרתן של הנחיות אלו, לשמור על הצביון המיוחד של הקיבוץ ואשר אין בהן לגרוע מהוראות התב"ע.
- יצירת תכנון מתחשב באיכות חייהם של השכנים כגון רעשים מחללים ציבוריים, מניעת מבטים ממרפסות לעבר חדרי השכנים, שמירה על פרטיות השכנים וכד', בשילוב של בנייה "קיבוצית/ כפרית" המקשרת בין מרחבים ירוקים רחבים לבין יח"ד.
- יצירת נוהל מסודר ומקובל לצורך הגשת היתרי בנייה.
- קובץ הנחיות מרחביות זה, יעודכן מעת לעת בהחלטות הוועדה המקומית .

## 2. כללי

- א. שטח עיקרי ושרות – בהתאם לתב"ע מאושרת ג/12577 סעיף 3.1.1 (40% שטח עיקרי, 10% שטח שירות).
- ב. תכנית מקסימלית – ניתן יהיה לבקש הקלה לתכנית של עד 140 מ"ר שטחי בנייה, לכל מגרש.
- ג. קווי בניין – בהתאם לתב"ע מאושרת ג/12577, ניתן יהיה לבקש הקלות בקווי בניין אחוריים וצידיים ע"פ חוק תו"ב, כמפורט בנספח ב'.
- ד. בנייה במתחמים 55, 179 ו-180, תבוצע בהתאם לדגמים מאושרים ע"י הקיבוץ דגניה ב', בהתאם לנספחים א'.
- ה. מספר קומות בבניין – שתיים, ע"פ תב"ע ג/12577 מאושרת – ובהתאם להנחיה 5.
- ו. גובה מכסימלי לגג שטוח ו/או רעפים – ע"פ תב"ע מאושרת- ראה הנחיה 9.
- ז. גובה מפלס הכניסה 0.00 – מפלס הבניה הבסיסי, ייקבע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובהתאם להנחיה 5.

## 3. אופי המבנים

כחלק מההחלטות התכנוניות של המתחמים 55, 179, 180, תוך שמירה על אופי הבנייה של הקיבוץ הישן, תותר בנייה של בתים חד-משפחתיים במגרשים 7, 8, 13 ו-22 בלבד, וביתר המגרשים יבנו בתים דו משפחתיים ובהתאם להנחיות של תב"ע ג/12577, סעיף 3.2.

## 4. פיתוח המגרש

### 4.1. חלחול מי נגר ובנייה משמרת מים

יש לתכנן שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, בסדר גודל של כ- 20% משטח המגרש הכולל . יש למקם את שטחי החלחול בחזית הפונה למרחב הציבורי, ככל שניתן. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות תעלת ניקוז המובילה את המים לבור החדרה. מיקום בורות החדרה בשטחי הגינון יהיה בנקודה הנמוכה ביותר .

### 4.2. גדרות ושערים

הגדרות יתוכננו אך ורק מצמחייה, אשר תואמת לסביבה הקיימת ובהתאם לאקלים האזורי.

### 4.3. גדר הפונה למרחב הציבורי

גובה הגדר הפונה לחזית השבילים או לשטח הציבורי הפתוח, לא יעלה על 1.80 מ' ממפלס השביל או השטח הציבורי

הגובלים בחזיתות ותהיה מצמחייה בלבד עם מעברים לאדם ללא שערים.  
לא תתאפשר הקמת גדר צמחייה אטומה ללא מעבר ו/או בניית גדרות מחומרים אחרים.

#### **4.4. גדרות הפרדה בין מגרשים גובלים**

גדרות הפרדה בין מגרשים גובלים יהיו בגובה של 1.80 מ'. בתכנון גדר משותפת לשני מגרשים גובלים יש צורך בהסכמת שכן גובל. במידה ואין הסכמה של שכן גובל תבנה הגדר כולה בשטחו של המבקש. תותר בנייה של גדר קלה ע"פ פרט- ראה **נספח ג'** ו/או צמחייה.

#### **4.5 הפרדה בין מרפסות צמודות**

תותר בנייה של קירות אטומים בגובה עד 1.80 מ'.

#### **4.6. שערים**

לא תתאפשרנה בנייה של שערים במתחמי המגורים.

#### **4.7. פילרים ומתקנים טכניים, מד מים ובלוני גז**

יהיו בהתאם לתכנית תשתיות מאושרת.

### **5. קביעת גובה**

#### **5.1 מגרשים – מפלס כניסה 0.00**

מפלס ה 0.00 יותאם לתכנית בינוי מאושרת.  
תותר סטייה של 50 - 30 ס"מ ( מעל ומתחת ) למפלס הקבוע בתכנית בינוי.

#### **5.2 גובה מבנה**

גובה מקסימלי לבתי מגורים המקורים בגג שטוח ו / או רעפים, יהיה בהתאם לתב"ע **ג/12577**.  
גובה המבנה המרבי, אינו כולל את גובה קירות המסתור, עבור מתקנים הנדסיים שנדרשים לטובה המבנה, כגון דוד מים, קולטי שמש, מיזוג אוויר וכד'.

### **6. שטחי שרות**

#### **6.1 הגדרה**

מחסן, חדר מערכות טכניות, ממ"ד, סככת אופניים ויתר הגדרות ע"פ חוק תו"ב

#### **6.2 מיקום המחסן**

- תותר בנייה של מחסנים כחלק מראייה כוללת של המבנה והסביבה בהתאם לדגם המאושר, ע"פ **נספח ב'**.
- ניתן יהי למקם מחסנים בגבול מגרש אחורי וצידי "0" - ראה **נספח ב'**.
- ניקוז גג המחסן ופתחים יהיו לכיוון המגרש.
- מחסנים יותאמו בעיצובם ובגוונם, לאופי הדגמים המוצעים והם ייבנו מחומרים איכותיים ועמידים לאורך זמן כגון, בנייה קלה עם חיפוי לוח צמנטבורד/אחר וגמר טיח, או בניה בבלוקי בטון מטייחים וכד'.

### **7. הצללת מרפסות וחצרות**

**7.1.** אלמנטים של הצללה לשטחים פתוחים במבנה, כגון מרפסות לא מקורות, מרפסות גג וחצר צמודה לבית, יהיו חלק מהשפה העיצובית של הבניין כולו.

## 8. מערכות חימום מזיג אוויר

- 8.1. כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר, ו/או מערכות חימום.
- 8.2. מערכות חימום המצריכים ארובה תתוכנן בהתאם לתקנים הנדרשים.
- 8.3. יח' עיבוי חיצוניות למערכות מיזוג ימוקמו רק על גגות המבנה.

## 9. עיצוב פתחים - מפגש קצה קירות/ כרכובים

- 9.1 הפתחים (חלונות ודלתות) יהיו בקווים ישרים בצורה מלבנית או ריבועית בלבד. לא יותרו פתחים בצורות אחרות מהמצוין.
- 9.2 מפגשי קצה קירות/ כרכובים יהיו בזווית ישירה – לא תתאפשר גמר טיח מעוגל.

## 10. גגות

- 10.1. הגגות יהיו שילוב של גג שטוח עם גגות רעפים. לא יותר חיפוי גג בחומרים אחרים למעט רעפים. צבע רעפים ייקבע ע"י אדריכלי השכונה בהתאם לאופי הבנייה הקיימת בסביבה.

### 10.2. בניה על גג ו/או מעל קומת קרקע

תותר תוספת בנייה בהתאם לדגם מאושר ע"פ נספחים א'.

- נסיגה לחזית קדמית (שבילי כניסה)
- הקומה השנייה תהיה עם גג שטוח בלבד.
- לא תותר הקמת מדרגות חיצוניות, גם לא בתחום קווי בניין
- ייבנה מהלך מדרגות פנימי אחד בלבד בין 2 קומות עבור יח"ד 1.

- 10.3. הגג משופע תמיד יחופה בחומרים קשיחים ועמידים, בעלי תחזוקה קלה .

- 10.4. בגגות רעפים תותר נזילה של מים באופן חופשי.

- 10.5. הגגות יכללו פתרון של ניקוז מי גשם. הניקוז יופנה לאגנית ניקוז ישירות לאזורי גיבון , בורות החדרה או מערכת הניקוז אחר.

## 11. מתקנים טכניים

- 11.1. מתקנים טכניים לא ימוקמו בחזית הפונה לשבילי כניסה או בחזית הפונה למרחב ציבורי.

- 11.2. מתקנים טכניים יהיו מוסתרים על ידי פרט אחיד.

- 11.3. לא יותקנו מתקנים טכניים בקירות משותפים. מתקנים טכניים יהיו במרחק של לפחות 2 מ' מהקיר המשותף .

- 11.4. מתקנים טכניים על הגג יהיו מוסתרים מאחורי אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים המשתלב בעיצוב חזית המבנה ותכנון הגג.

## 12. תכנון מקומות חניה

- 12.1. פתרון למקומות החניה, יהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

- 12.2. לא תותר חניה בתחום המגרשים

- 12.3. החניות יהיו מוצלות, ע"י נטיעת עצים.

נספח ב'

מספר מגרש	קו בניין קדמי	קו בניין צידי	קו בניין אחורי	הקלה קו בניין צידי/ אחורי	חריגה מותרת ע"פ חוק תו"ב
1	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
2	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
3	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
4	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
5	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר הקלה 10% ק.ב. צידי (50 ס"מ)	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
6	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר הקלה 10% ק.ב. צידי (50 ס"מ)	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
7	3	3	4	דגם חד משפחתי- הקלה 10% ק.ב. צידי ( 30 ס"מ)	
8	3	3	4	דגם חד משפחתי - הקלה 10% ק.ב. צידי (30 ס"מ)	
9	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
10	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
11	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר "צר"	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
				*או דו משפחתי- דגם תמר הקלה 10% ק.ב. צידי (50 ס"מ)	
12	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר "צר"	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
				*או דו משפחתי- דגם תמר הקלה 10% ק.ב. צידי (50 ס"מ)	
13	3	3	4	דגם חד משפחתי - דגם תמר "צר"	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.
				*או חד משפחתי- תמר "צר"- הקלה 10% ק.ב. צידי (30 ס"מ)	
14	3	5	4	דו משפחתי- דגם תמר	מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.

מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	15
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	16
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	17
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	18
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	19
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	20
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	21
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דגם חד משפחתי- דגם תמר	4	5	3	22
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	23
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	24
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	25
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר <b>מרחק מכביש מס' 3 4.25 מ'.</b>	4	5	3	26
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר "צר"	4	5	3	27
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר "צר"	4	5	3	28
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	29
מרפסת אחורית / צידית הקלה ע"פ החלטת הלקוח.	דו משפחתי- דגם תמר	4	5	3	30