



# הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי תכנית רע/2019 נאות שדה רעננה

**מרחב תכנון מקומי רעננה**  
**הוראות תכנית עיצוב אדריכלי**  
**רע/2019 נאות שדה רעננה**

**1. פרטים כלליים**

מתחם נאות שדה ברעננה, ממוקם בצפון מזרח העיר, בסמוך לאזור התעסוקה אתגרים, שכונת בן – צבי, ומצפון לרחוב וויצמן. המתחם סמוך לאתר ההיסטורי – ארכיאולוגי נאות שדה - חרבת עזון. התכנית מסדירה את הקמתה של שכונת מגורים בת כ-400 יחידות דיור, במרקם של בניה רוויה, במבנים בני 5-9 קומות, וכן מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. רוב הבניה למגורים מוגדרת ביחידות דיור קטנות, המיועדות לאוכלוסיה צעירה וזוגות צעירים, עם זאת התכנית מציעה גיוון בגודל יחידות הדיור, על מנת ליצור מגוון אנושי. התכנית מבוססת על שדרה מרכזית, המובילה מצומת המפגש עם רחוב וויצמן, אל כיכר שכונתית בקצה הצפון מזרחי של השכונה. התכנית מציעה לאורך השדרה יעודים של מסחר בקומות הקרקע, שתכליתם שרות צרכי התושבים, ויצירת רחוב עירוני פעיל. ציר ירוק מוביל בין הכיכר שבצפון מזרח השכונה, לשטח הפתוח הציבורי שממזרח לתכנית, על מנת ליצור רצף ויזואלי ותיפקודי בין השלד של השכונה, למערכת השטחים הפתוחים העירונית. פרט לשדרה המרכזית, רוב הבניה בשכונה מלווה רחובות עירוניים היוצאים ממנה. בקצה הצפון מערבי, ממוקמים מספר מבני ציבור, המיועדים לשימוש השכונה, אך גם לתושבי העיר בכלל.

**1.1 שם התכנית**

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית מפורטת "רע/2019 נאות שדה רעננה" (להלן "התכנית הראשית").  
תכנית העיצוב האדריכלי תכונה: "תכנית העיצוב".

**1.2 מסמכי תכנית העיצוב**

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. נספח שרטוטים ותרשימים בפורמט A3 (להלן "נספח").

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה. במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

**1.3 תחולת תוכנית העיצוב**

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, על פי גבולות התכנית הראשית.

#### 1.4 שטח תכנית העיצוב

44 דונם

#### 1.5 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

בסמוך לרח' ויצמן ורח' עתידים ברעננה

#### 1.6 יוזם תוכנית העיצוב

מינהל הנדסה, עיריית רעננה

#### 1.7 בעל הקרקע

רשות מקרקעי ישראל

#### 1.8 צוות תכנון תוכנית העיצוב

עורך ראשי - אדריכל יאיר אביגדור - מנעד.  
אדריכל נוף - לארי גורדון - ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב אדריכלים ומתכנני הסביבה.  
יועץ תנועה - קובי וטנברג - קו הנדסת תנועה בע"מ.  
מתכנן ניקוז, מים וביוב - בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ.  
מודד - י.מ. דותן בע"מ מהנדסים מודדים.  
מחלקת תכנון - עיריית רעננה.

#### 1.9 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' רע/2019 נאות שדה – רעננה.

## 2. הנחיות עיצוב אדריכלי

### 2.1 דברי הסבר כללים

בתכנית העיצוב ופיתוח האדריכלות נעשתה אבחנה בין סוגי הרחובות והמתחמים בשכונה, כשהדגשת השונות והמדרג ביניהם מעצימה את החוויה העירונית והשכונתית. "השדרה הראשית" הוא הרחוב הראשי, "דופן השכונה" הן החזיתות הפונות אל פנים העיר רעננה והרחובות הפנימיים. תכנית העיצוב האדריכלית מגדירה התייחסות שונה לכל אחד מהרחובות, ביחס לאופי הבינוי והחזיתות, תכנון ופיתוח הרחוב, מיקום החניה, הגינון והצמחייה.

#### 2.1.1 הנחיות כלליות:

בכל מקרה, חלות על הבינוי ההוראות וההנחיות המחייבות מתוקף תכנית המתאר.

2.1.2 הפניה והעמדה ובינוי: קווי הבינוי יהיו עפ"י תכנית הבינוי רע/2019. אופי התכנון גובה הבינוי, צורת הבינוי, אופן העמדתו במגרש, מיקום הכניסות וחדרי המדרגות, חלוקת שטחי הקרקע לשטחים פרטיים או משותפים, אופן הטיפול בגגות ובגדרות, וכד' יקבע בתכנית זו והתאמת התכנון לתכנית יהווה תנאי להגשת היתר הבניה.

2.1.3 צמחיה וגינון: עפ"י הנחיות נספח הנוף.

2.1.4 סטנדרט עיצוב: בתכנית זו מוגדרים סטנדרטים תפקודיים ועיצוביים לבניה לשטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים, תוך שמירה על רציפות תכנון ועיצוב המשכי ורציף לשכונה כולה. בכלל

זה, תשמר רציפות בטיפול בשטחים המסחריים, בטיפול בקומות הגג, בחומרי הבניה, בפרטי עיצוב פתחים ופרטים נוספים וכד'.

**בסמכות מהנדס העיר לדרוש רציפות תכנון ועיצוב בהתאם לסטנדרטים שאושרו במגרשים סמוכים בשכונה.**

## 2.2 הנחיות עיצוב חזיתות:

**חומרי גמר בהתאמה להנחיות העיצוב העירוני, המותרים בתכנית זו:**

- אבן טבעית: סיתות מוטבה, מוסמסם או אבן נסורה.
- לוחות קרמיקה או גרנית פורצלן במידות של 0.6 על 1.2 מ' ומעלה.
- לבנים: סיליקט או חרסית.
- אלומיניום או מתכות אחרות מסוגים שונים.
- זכוכית (ללא לבני זכוכית), מקסימום רפלקטיביות 15%.
- חומר עמיד אחר כגון פריקסט בטון, אבן מלאכותית וכיוצ"ב יהיה בכפוף להליך Pre Ruling עם אדריכל העיר, לפני תחילת שלב הרישוי.
- טיח יתאפשר בחזית ותחתית המרפסות, בעמודים, בקורות ובפרגולות. לא יתאפשר לצפות בטיח משטחי קירות גדולים, לרבות קירות פנימיים של מרפסות. גמר הטיח שיעשה בו שימוש יהיה חלק או חספוס עדין.
- לא ניתן לחפות בפסיפס.
- לא ניתן לחפות באבן טבעית בעלת גוון בהיר בוהק ומנצנץ, כדוגמת Mula white ודומיה.
- בכל חומר שיעשה בו שימוש לא יתאפשר גמר מבריק.
- חלקו החיצוני של צינור האוויר של חדרי הממ"ד, יצבע בגוון זהה לגוון הקיר ממנו הוא בולט החוצה.
- יעשה שימוש בחומרי גמר עמידים, בעלי התאמה לסביבה ובעלי תקינה רלוונטית.

בכלל השכונה עיצוב החזיתות יעשה בהתאם לשלוש רצועות עיצוב A/B/C כמפורט במסמך זה.

[ראו תכניות ותרשימים בנספח בעמודים 7-9]

A - מופיעה בעיקר בשדרה הראשית, וכוללת את הכניסות למבנים ואת אזורי המסחר, והמסד הבינייני.

B - רצועה המכילה את רוב קומות המגורים הטיפוסיות.

C - הרצועה המכילה את קומת/קומות הגג.

## 2.1 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- ניתן להוסיף קומה לבינוי בכלל השכונה מעבר למוגדר בהוראות התכנית, בכפוף להחלטת הועדה המקומית, במסגרת הקלה. תוספת קומה בהקלה אפשרית רק לכלל הביניינים במגרש נתון. במקרה זה, הקומה הנוספת תשוך לרצועת תכנון B.
- א. מפלס הכניסה לביניין יהיה על פי המסומן בתשריט הבינוי והפיתוח של השכונה.
- קווי בניין - קווי הביניין יהיו ע"פ הוראות התכנית והתשריט.

## הנחיות נוספות על פי רצועות התכנון:

- 3.1 רצועת תכנון A** [ראו תכניות ותרשימים בנספח בעמודים 7,8,10-12]
- 3.1.1 הפניה והעמדה: קו הבניין לחזית המסחרית ברצועת התכנון A יהיה בנסיגה של 4 מ' מקו הבניין הקדמי האקרדה תבנה בקו הבינוי הקדמי כפי שנקבע בתשריט.
- 3.1.2 בינוי: גובה קומת הקרקע הפונה אל הרחוב לא יעלה על 5 מ' (ברוטו- כולל רצפת הקומה מעל, "רצפה-רצפה") ויקבע בהתאמה לשיפועי הרחוב כמופיע בחזיתות המפורטות בתכנית זו.
- תקרת קומת המגורים הפונה אל פנים המגרש ומאחורי החזית המסחרית תותאם לגובה קומת המסחר.
- מיקום החזיתות המסחריות יקבע עפ"י תכנית העיצוב והאדריכלות ועיקרו יהיה בפינות המגרשים.
- יחידות המגורים בחזית הרחוב יבנו במרחק של 4 מ' מקו הבניין עם גינות משותפות לכיוון הרחוב.
- מפלס רצפת המגורים בחזית הרחוב יוגבה ב- 0.5-1.2 מ' ממפלס הרחוב וגדר אופקית מחופה באבן בגובה 0.8-1.2 מ' תבנה על גבול המגרש ובתחומו ותפריד בינו ובין הרחוב, באיזור הגינות המשותפות. הכל לפי המפורט בתכנית הפיתוח.
- דופן הבינוי הפונה אל הרחוב תבנה ברציפות ללא מרווחים בקומת הקרקע. כל זאת על מנת ליצר חזית אחידה ורציפה לרחוב. בדפנות הפונות אל תוך המגרשים, תתאפשר גמישות ברציפות החזית.
- 3.1.3 פיתוח סביבה: בדופן המגורים- בחזית המגורים תמוקם גינה מגוננת שתפנה אל הרחוב ותשמש כאיזור הפרדה ויזואלי בין המגורים לרחוב.
- בדופן המסחרית – לאורך החזית המסחרית יישתלו עצי רחוב כאלמנטים נוספים של עיצוב והצללה.
- 3.1.4 ארקדה: לאורך הרחוב תוקם "ארקדה" שתלווה את דופן המסחר והמגורים ותאפשר מעבר מוצל ונעים להולכי הרגל ותשמור על אחידות עיצובית ורצף בחזית כולה.
- עיצוב הארקדה יהיה בהתאם להנחיות המפורטות להלן, ובהתאם למוצג בתכניות שבנספח בעמ' 10-12: גובה הקרניז כולו כולל סינר תחתון יהיה 1.4 מטר. גובה הארקדה כולל מעקה לדירה שמעליה, יהיה עד גובה של 5.9 מ' בנוי ועליו מעקה מתכת, עד לגובה תיקני מעל רצפת הקומה.
- 3.1.5 עיצוב וחומרים: בחזית הרחוב יעשה שימוש בזכוכית שקופה בגוון ניטראלי וקירות מסך ורטיקליים, המשלבים אלמנטים ממתכת או בטון דקים בגוון כהה אפור/ שחור.
- הארקדה תהיה בנויה כאלמנט אחיד ורציף.
- חומר הגמר יקבע ע"י המבנה הראשון ברחוב, תוך שמירה על איכות וסטנדרט גבוהה.
- השילוט המסחרי ימוקם בצמוד לחלון הראווה ובחלקו העליון, גודל השילוט וסוגו יהיה אחיד בכל חזיתות הרחוב ויקבע עפ"י המבנה הראשון ברחוב ובהנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.

- 3.2 רצועת תכנון B** [ראו תכניות ותרשימים בנספח בעמודים 7-12]
- 3.2.1 בינוי: גובה הקומות הטיפוסיות יהיה מקסי' 3.5 מ' ברוטו. [רצפה – רצפה].  
 תותר הקמת מרפסות בולטות לכיוון הרחוב (רוחב המרפסות בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה). עיצוב המרפסות בתחום תכנון B יהיה כזה שיוצר רצפים אופקיים לרוב אורך החזית. בחזית הפונה אל פנים המגרשים תתאפשר גמישות במיקום המרפסות.
- 3.2.2 עיצוב וחומרים: לפחות חלק של 70% מחומרי הגמר בחזית הבניין בתחום B יחופה באבן טבעית מסותתת בגוון לבן או קרם אחיד ללא ברק ונצנוץ.  
 את השטח הנותר בחזית לרבות חזית המרפסות ניתן לחפות בחומרים קשיחים שונים, כגון אלומיניום, עץ, לבנים, מתכת וחומרים אחרים בכפוף לאישור אדריכל העיר. בדירות הפונות לקו הרחוב יופנו המרפסות הראשיות לכיוון זה למעט דירות הגג, ובהם קיימת גמישות בתכנון. מעקה המרפסת יעוצב כמעקה בנוי המשכי, ועליו השלמת מעקה מתכת בהתאם לצורך, לא יותר שימוש במעקה זכוכית.
- 3.3 רצועת תכנון C** [ראו תכניות ותרשימים בנספח בעמודים 7-12]
- 3.3.1 בינוי: רצועת התכנון כוללת את הקומה או הקומות העליונות גובה קומת הגג יהיה 4 מ' [רצפה – רצפה].  
 לא תותר בניית מרפסות בולטות לכיוון הרחוב. בחזית האחורית תותר בניית מרפסות מדורגות. ברצף הבינוי ברחוב - גובה הקומות, פרטי החזית של המרפסות, מעקות וקצות הגג יהיו על פי הבניין הראשון שיבנה.  
 חזיתות המבנים יהיו בקו אחד לכיוון הרחובות. גבהי חלונות (עליון ותחתון), סייפים, מעקות, אופן סידור החיפוי והמאפיינים שלו יהיו זהים באופן שתיווצר המשכיות מרבית בין חזיתות המבנים. אורך המרפסת יהיה לפחות 2/3 מרוחב החזית של המבנה, ואפשר שילוה את פינת המבנה או בחזית הקידמית בלבד.
- 3.3.2 עיצוב וחומרים: לפחות 70% מחומרי הגמר בחזית המגורים בתחום C יהיו שילוב בין זכוכית בגוון טבעי ומתכת שאר החזית תחפה באלמנטים מתועשים בגוון אפור באריחים בגודל מינימאלי של 0.3 על 0.6 מ'.
- 3.3.3 גגות: תותר בניה של אלמנט להסתרת מערכות בגג הבניין במרחק של 3 מ' מקו חזית הבניין ומאחורי מעקה בגובה 1.6 מ' כמוצע בחתך. [ראו עמ' 12 בנספח]  
 בכל המגרשים לא תותר בניית גגות משופעים, לא יותר שימוש בגגות רעפים, גם לא בפרטי סיומת של גגות, קירוי מרפסות וכד'. פרט הגג יהיה אחיד ויכלול קרניז עליון בעובי של 0.6 מ' הבולט מקו החזית. [ראו עמ' 12 בנספח]
- 3.4 דופן השכונה:** [ראו תכניות ותרשימים בנספח בעמוד 9]
- הבינוי בדפנות השכונה מתאפיין ברצף בינוי אחיד התואם את עקרונות פנים השכונה. הבינוי יתוכנן כך, שהחזית הראשית תפנה אל פנים השכונה וחזית נוספת אל העיר רעננה. הרחובות נמצאים בקו המפגש של העיר עם השכונה ולפיכך מהווים את חזית השכונה כולה. הם פונים אל כבישים ראשיים ושצפים, הכוללים עצים לשימור.
- 3.4.1 סטנדרט והנחיות עיצוב: סטנדרט העיצוב סוג חומרי הגמר וגוונם הסופי יקבע עפ"י תכנון המבנה הראשון בשכונה ובהנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו. כך יוגדרו

סטנדרטים תפקודיים ועיצוביים עבור שאר המבנים בשכונה ותשמר רציפות עיצובית בין הבניינים בחזיתות המשותפות.

עיצוב החזיתות יעשה בהתאם להנחיות רצועות התכנון B ו-C.

3.4.2 הפניה והעמדה: דופן הבניין (החזית הפונה לרחוב) תיצמד לקו הבניין ובה ימוקמו החזיתות הראשיות והכניסות לבניינים. דופן הבניין האחורית (החזית הפונה לעיר) תיצמד לקו הבניין, יתכנו נסיגות בעומק החזית של המבנים אך ישמרו אופן העמדתם והמרחק בין המבנים.

3.4.3 בינוי: גובה הבינוי, גובה הקומות והגגות יקבע עפ"י התב"ע.

3.4.4 פיתוח סביבה: הדופן האחורית פונה אל רצועה של שצ"פ וקבוצות עצים לשימור.

יבנה קיר הפרדה בין השצ"פ למגורים בגובה שיקבע בתכנית הפיתוח ויצור הפרדה בין דירות הגן לבין רחוב ויצמן. גובה הקיר לא יעלה על 2.5 מ' כך שלא יחסום את קו החלונות של דירות הגן.

4. הנחיות הפיתוח הסביבתי - ינתנו על ידי מחלקת ההנדסה של העירייה.

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה</b>	
תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית מפורטת "רע/2019 נאות שדה רעננה"	
אושרה בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה רעננה	
מספר: 2016003 תאריך 31.1.2016	
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	איתן גינזבורג, עו"ד יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה

# נאות שדה - רעננה רע/2019

## תכנית עיצוב אדריכלי נספח תכניות ותרשימים

### תוכן העניינים:

1. מסמכי התכנית
  - 1.1 תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלית - תכנית קומת הקרקע
  - 1.2 תכנית קומה א'
  - 1.3 תכנית קומה ב'
  - 1.4 תכנית גגות
  - 1.5 תכנית גובה ומספר יחידות דיור
2. מתחמי תכנון
  - 2.1 השדרה הראשית
  - 2.2 דופן השכונה
3. חזיתות וחתכים
  - 3.1 חתך מקומי
  - 3.1.1 פרט מעקה בנוי



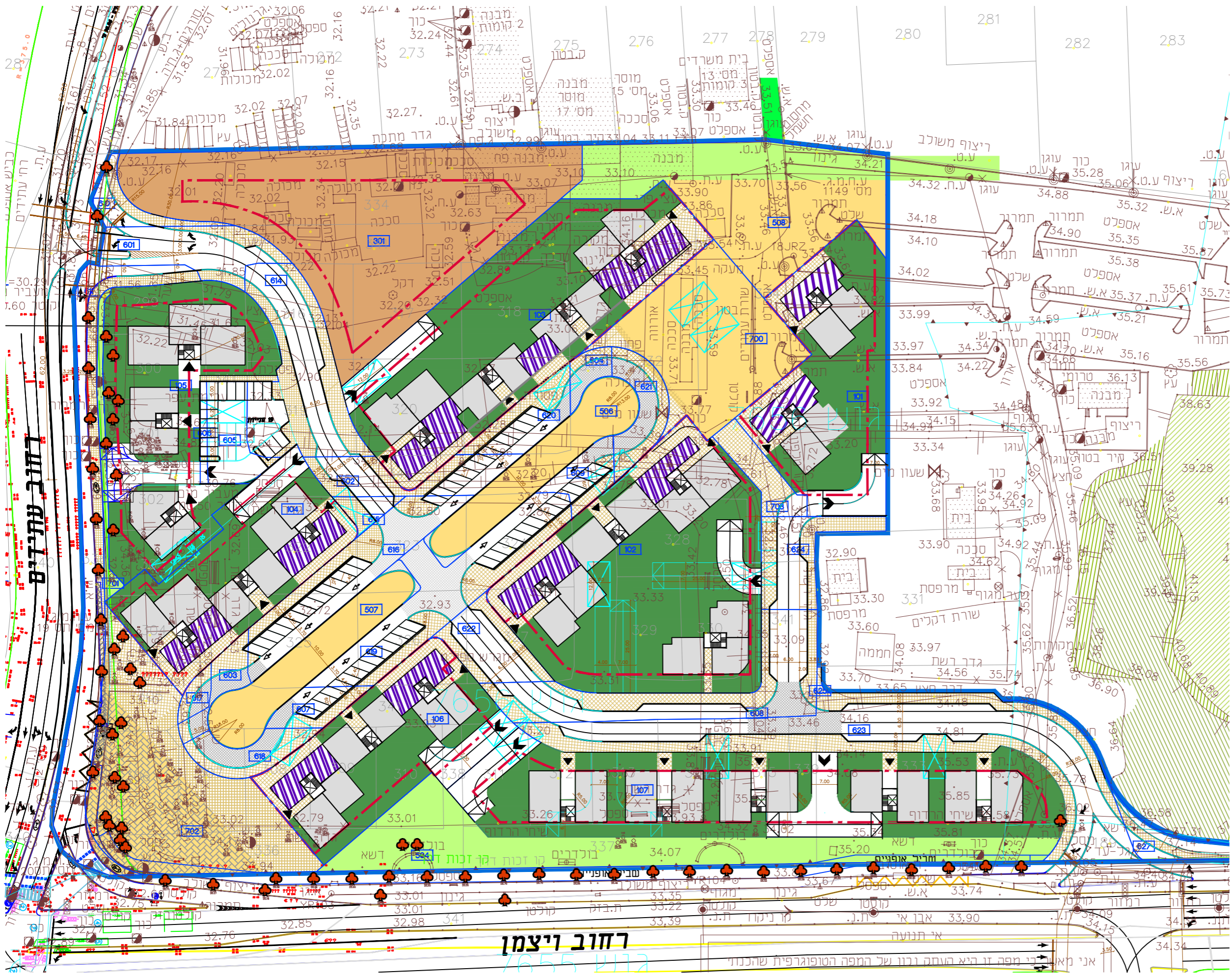
# 1.1 תכנית קומת קרקע תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלית

נאות שדה - רעננה  
רע/2019

תכנית קומת קרקע  
שטח התכנית: 44.424 דונם  
קנ"מ: 1/1000

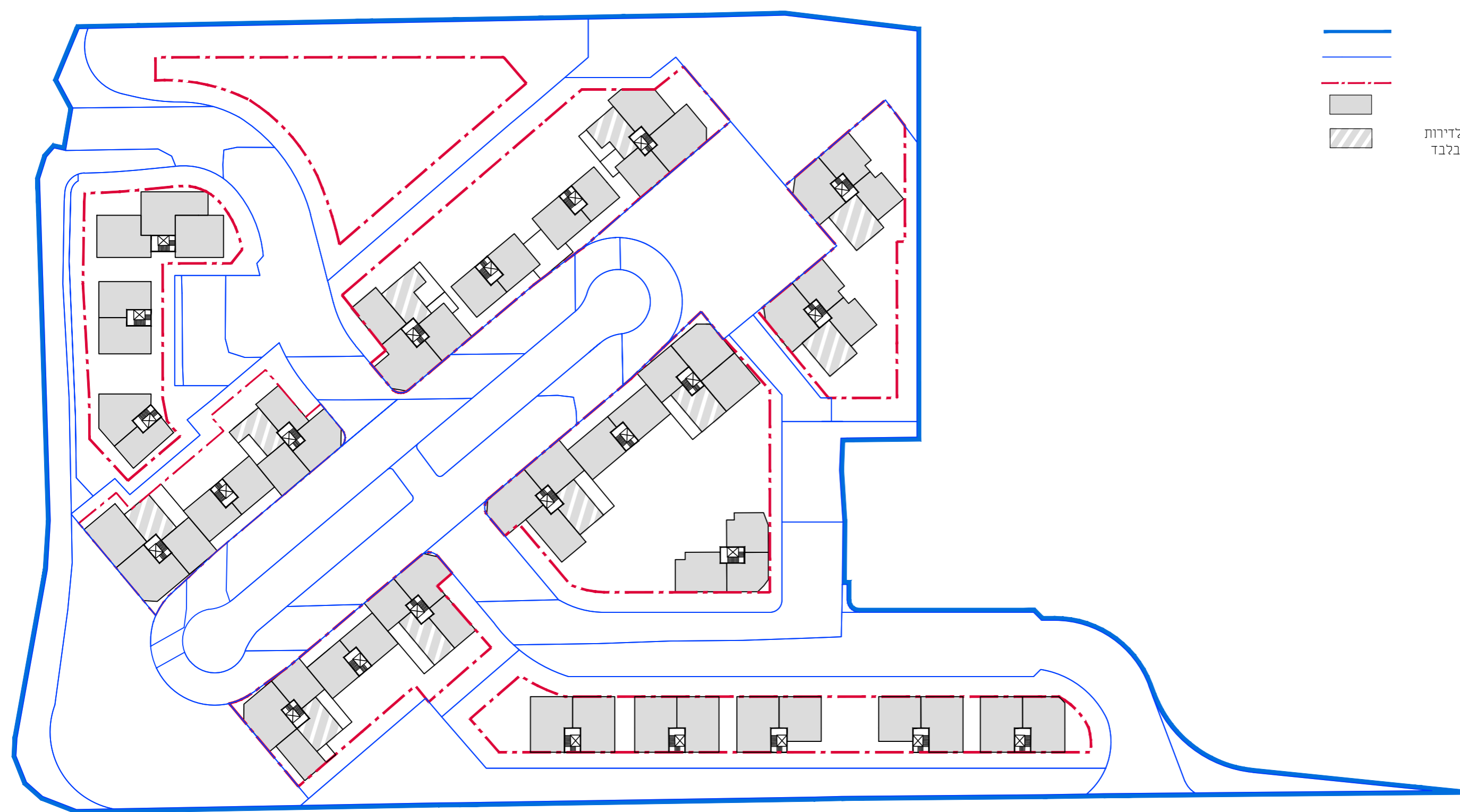
- מקרא:**
-  גבול תכנית
  -  גבול מגרש
  -  קו בניין
  -  שצ"פ
  -  חצר פרטית
  -  כיכר / רחבה ציבורית
  -  מעבר/ מדרכה
  -  מגורים
  -  מסחר
  -  שטחים משותפים פרטיים
  -  מיקום אופציונלי לדירות  
בקומות הנמוכות בלבד
  -  מרפסת/גג
  -  כניסה לבניין
  -  כניסה לחניון
  -  עצים לשימור
  -  מס' קומות  
מס' יחידות דיור

\*גודל יחידת מסחר אחת לא יפחת  
מ- 35 מ"ר ולא יעלה על 150 מ"ר



**רחוב ויצמן**  
גובה 6.55

1.2 תכנית קומה א'  
תכנית "קומה רחבה"

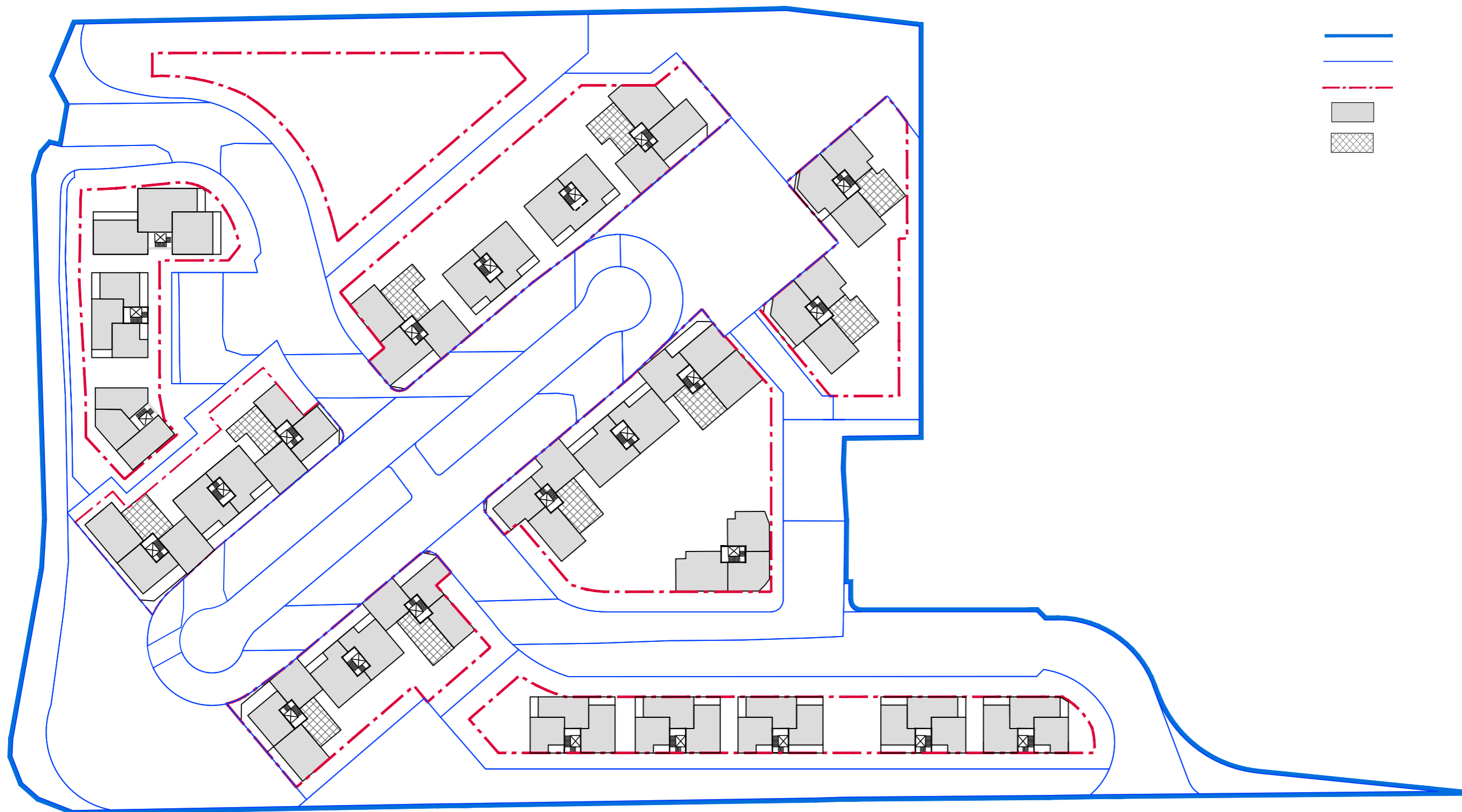


- גבול תכנית
- גבול מגרש
- קו בניין
- מגורים
- מיקום אופציונלי לדירות בקומות הנמוכות בלבד

קנ"מ 1:1000

\*מס הדירות בבנין לא יחרוג מהתכנון המוצע בתב"ע.  
הבינוי המוצע ב"קומה הרחבה" אינו מאפשר תוספות בזכויות הבניה.

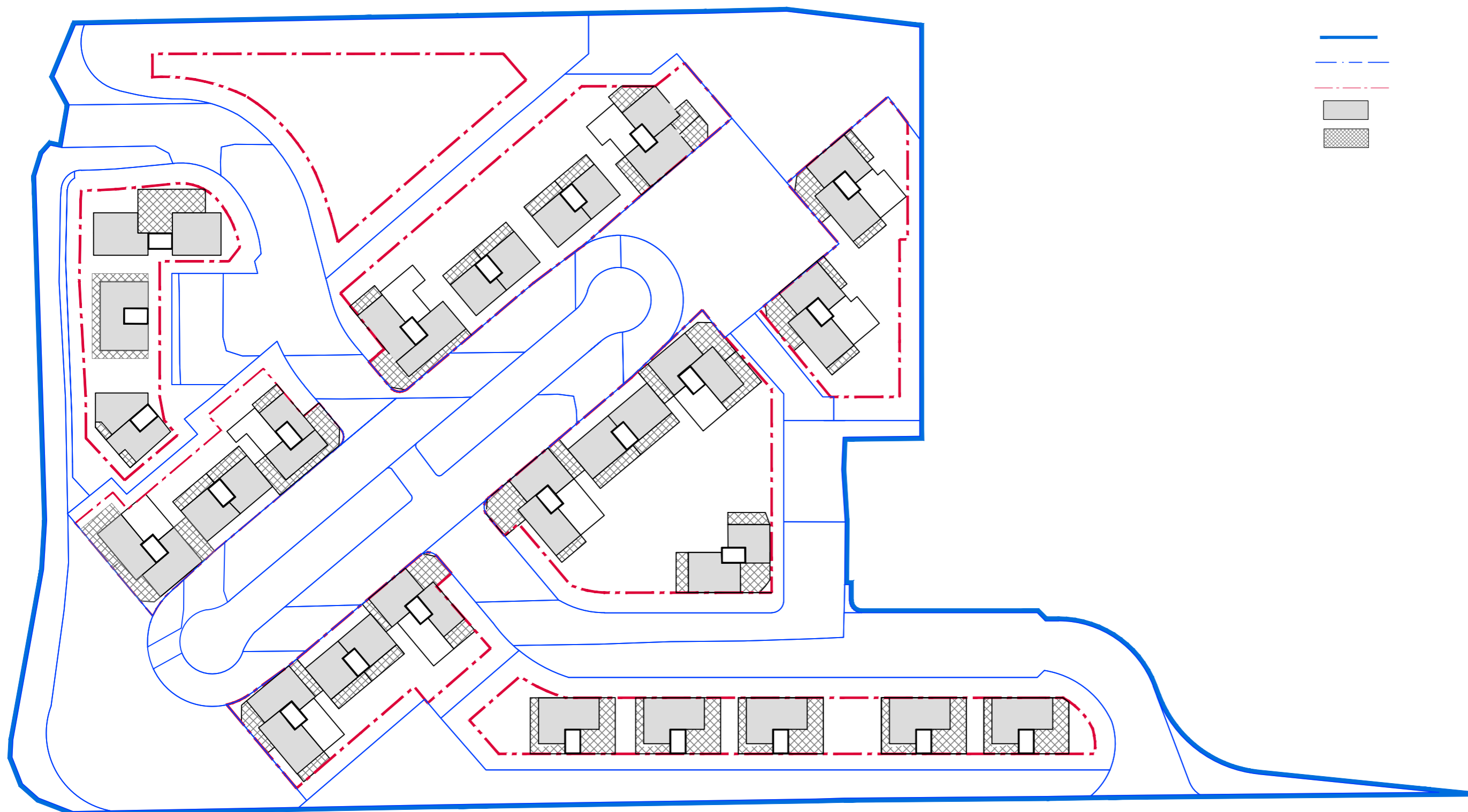
# 1.3 תכנית קומה א' תכנית קומה טיפוסית



- גבול תכנית
- גבול מגרש
- קו בניין
- מגורים
- מרפסת/גג

קנ"מ 1:1000

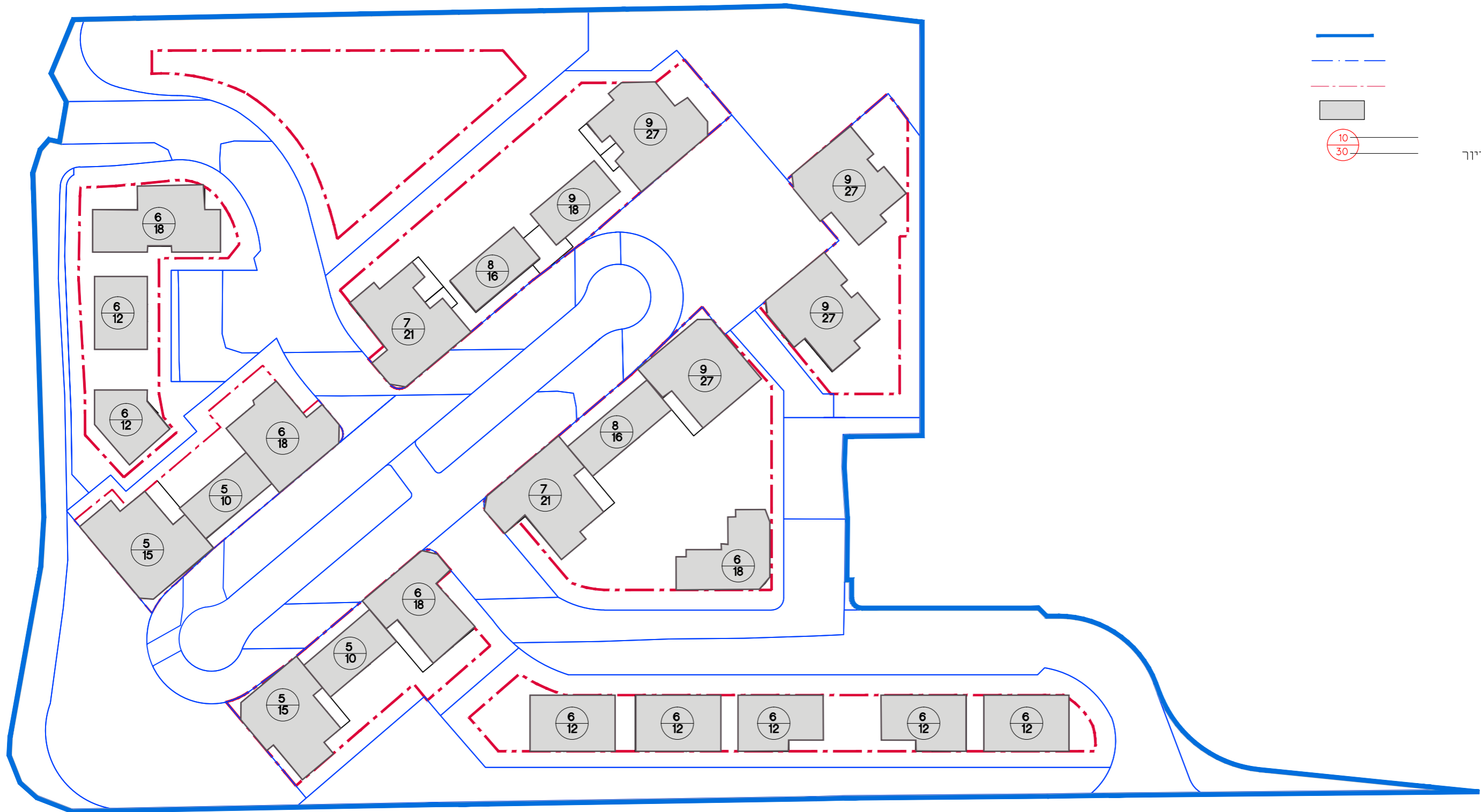
\*מס הדירות בבנין לא יחרוג מהתכנון המוצע בתב"ע.  
הבינוי המוצע ב"קומה הרחבה" אינו מאפשר תוספות בזכויות הבניה.



- גבול תכנית
- - - גבול מגרש
- - - קו בניין
- מגורים
- מרפסת/גג

קנ"מ 1:1000

\*מס הדירות בבנין לא יחרוג מהתכנון המוצע בתב"ע.  
הבינוי המוצע ב"קומה הרחבה" אינו מאפשר תוספות בזכויות הבניה.



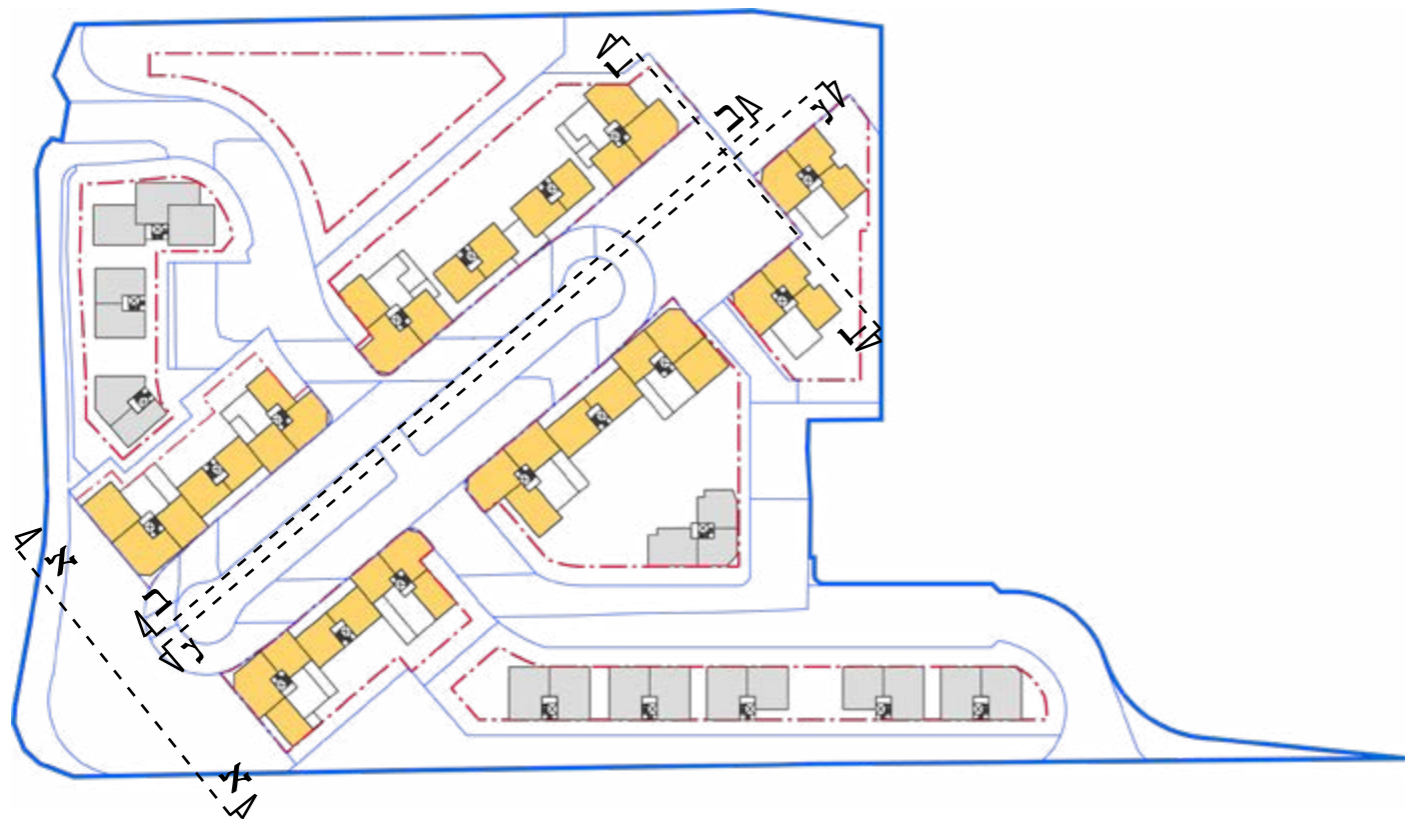
קנ"מ 1:1000

\*מס הדירות בבנין לא יחרוג מהתכנון המוצע בתב"ע.  
הבינוי המוצע ב"קומה הרחבה" אינו מאפשר תוספות בזכויות הבניה.

2. מתחמי תכנון

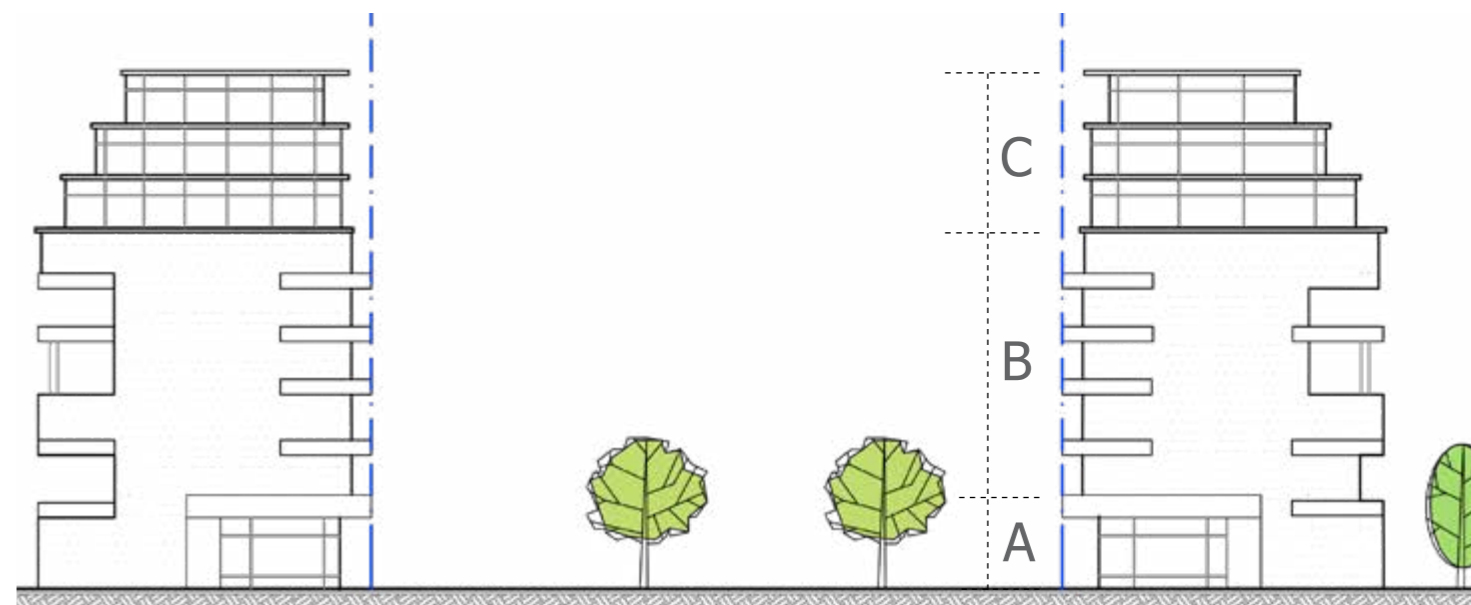
2.1 השדרה הראשית

- רצועת תכנון A
- רצועת תכנון B
- רצועת תכנון C



קנ"מ 1:500

חזית א-א



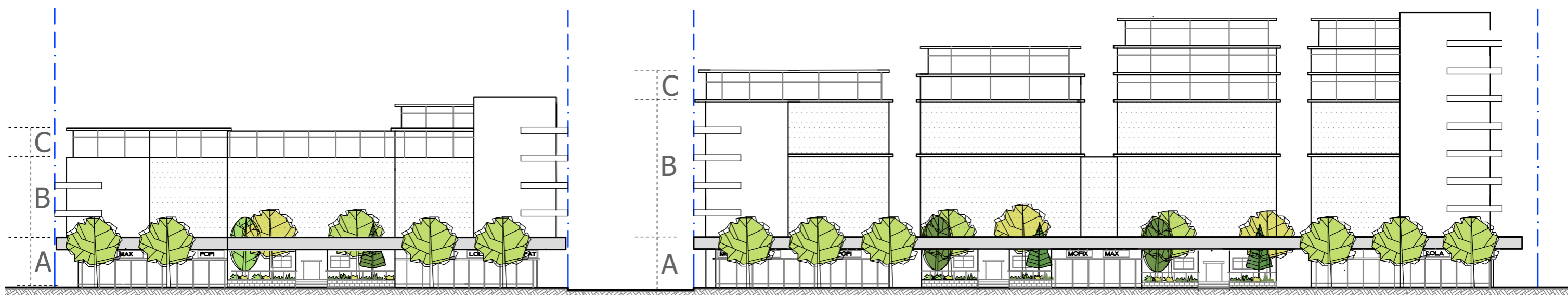
קנ"מ 1:500

חזית ד-ד

- רצועת תכנון A

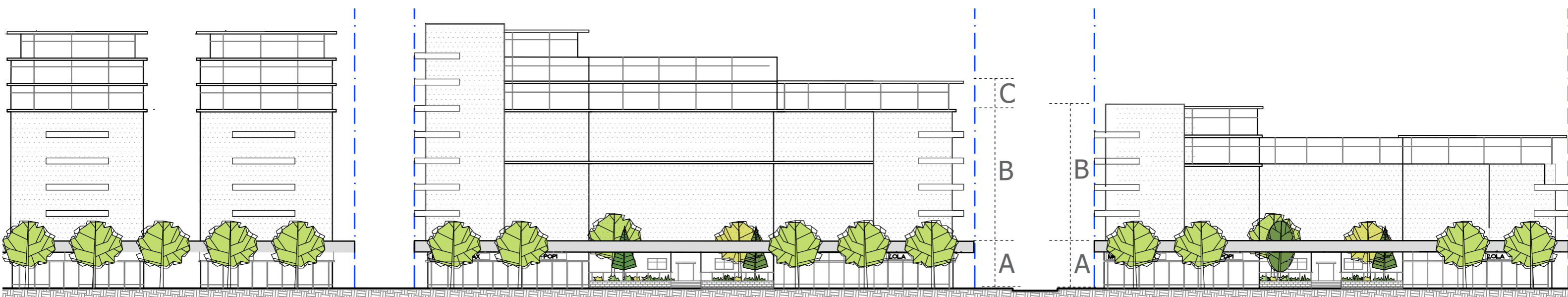
- רצועת תכנון B

- רצועת תכנון C



קני"מ 1:500

חזית ב-ב



קני"מ 1:500

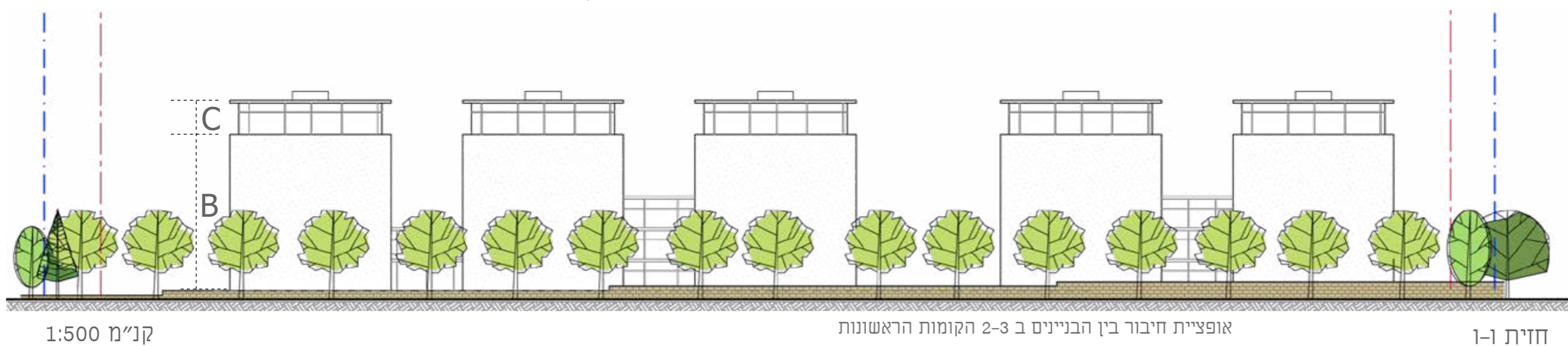
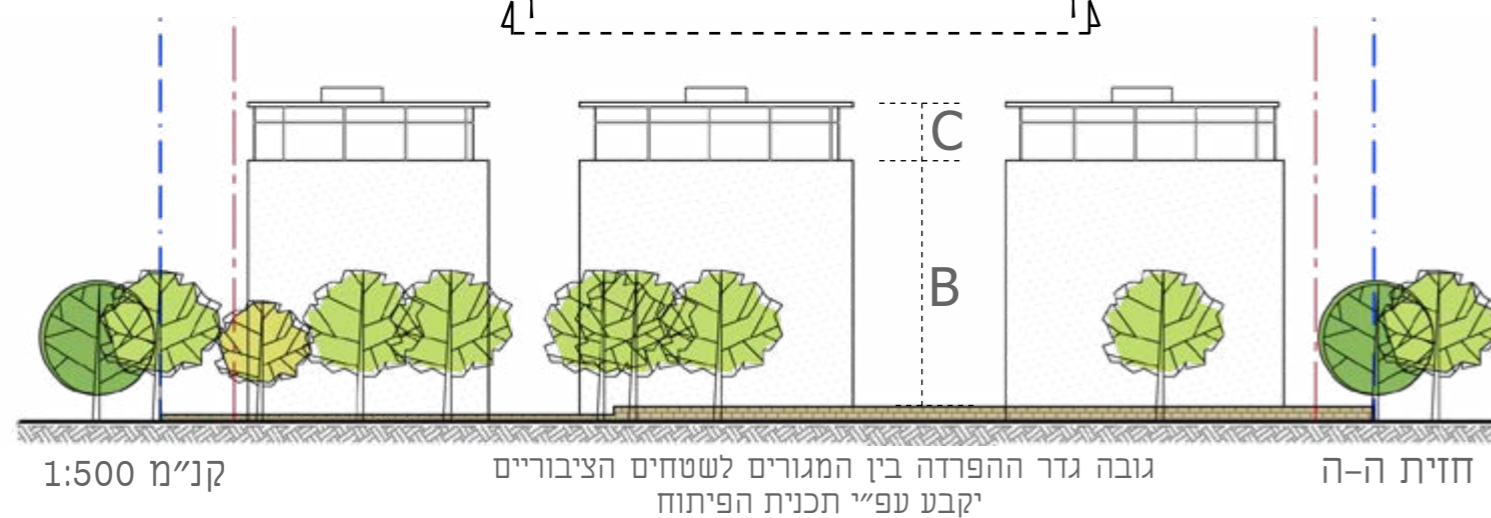
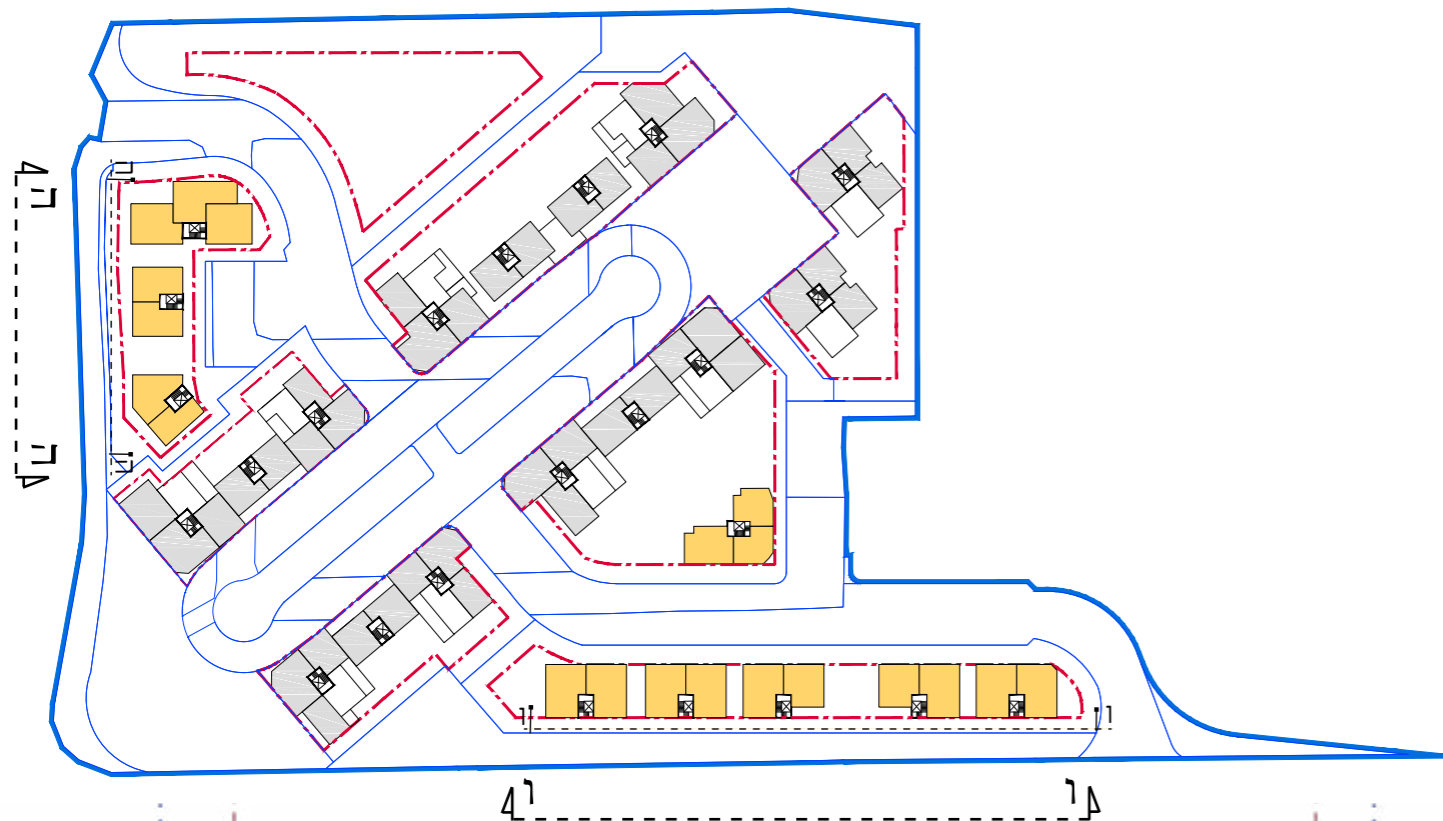
חזית ג-ג

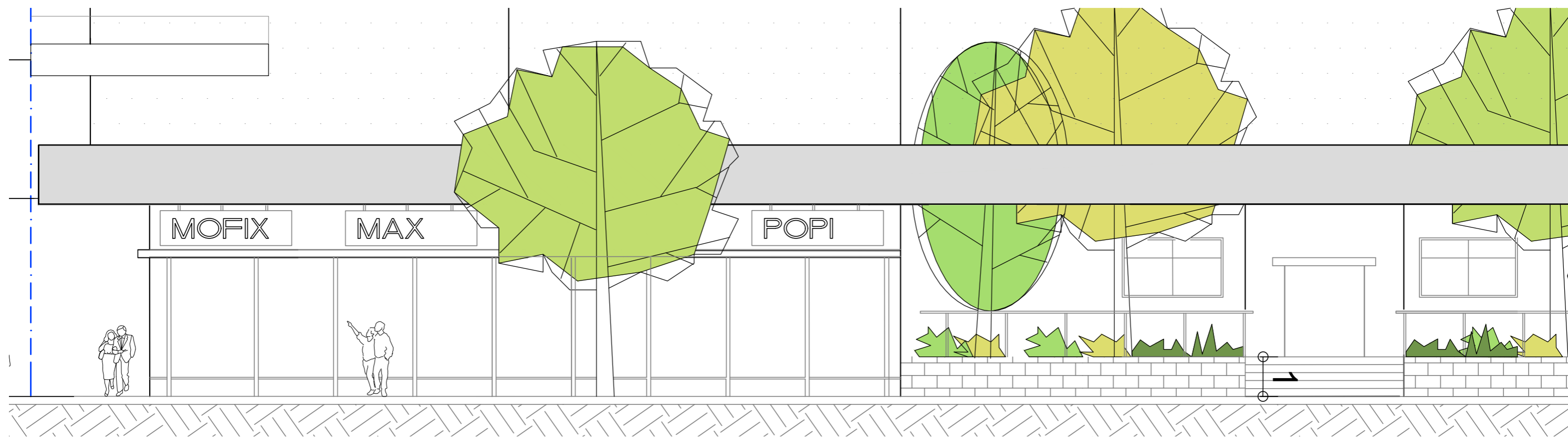
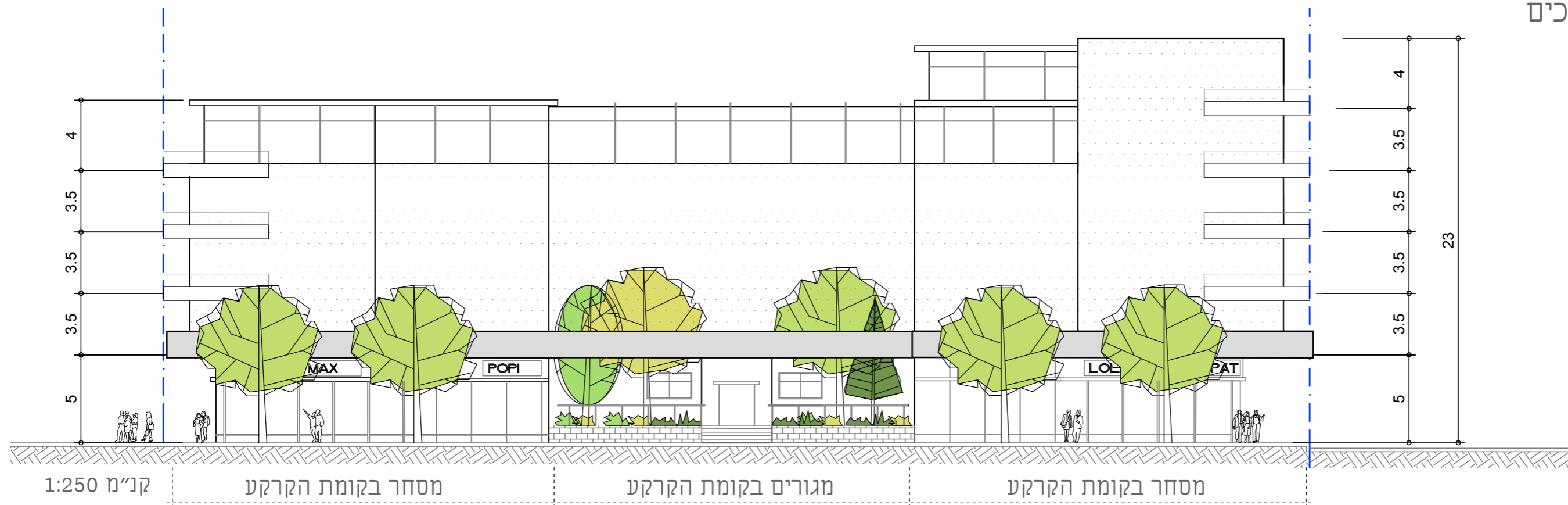
2. מתחמי תכנון

2.2 דופן השכונה

- רצועת תכנון B

- רצועת תכנון C





קני"מ 1:100

חזית מסחר

שילוט מסחרי יותר בצמוד לחזית המסחרית בלבד.  
לא יותר שילוט על גבי ההארקדה.

חזית מגורים

חזית המגורים מופרדת מהרחוב על ידי הרחקה מהחזית,  
הגבהה של מפלט הכניסה ורצועת גינון- שפ"פ  
תבנה גדר אבן בגובה 0.8-1.2 להפרדה עפ"י פרט אדריכל הנוף



דוגמא לעיצוב החזית ושימוש בחומרי גמר

