

תמ"ל 3003 | רחובות

# הנחיות בינוי ועיצוב

## מתחם המעגל



# תוכן עניינים

## 1. מבני מגורים

### בינוי

- 1.1 הגדרות
  - 1.2 עקרונות תכנון לבלוקים
  - 1.3 נסיגות
  - 1.4 עיצוב המסה
  - 1.5 מרפסות
- ### עיצוב המעטפת
- 2.1 חומרי גמר
  - 2.2 מסתורים
  - 2.3 גגות
  - 2.4 גגות טכניים (קומת גג עליונה)
  - 2.5 מצללות וגגונים
  - 2.6 חזית מסחרית במבני מגורים מרקמיים
  - 2.7 שילוט

### תכנון

- 3.1 מפלס הקרקע
- 3.2 קומה טיפוסית
- 3.3 גובה קומות
- 3.4 חללים משותפים
- 3.5 חללים ופתחים טכניים
- 3.6 מחסנים
- 3.7 חדרי אשפה פנאומטית
- 3.8 מיגון
- 3.9 בריכות שחייה למגורים

## 2. מבנים בעירוב שימושים

### בינוי

- 1.1 הגדרות
  - 1.2 שלביות
  - 1.3 עקרונות תכנון לבלוקים
  - 1.4 נסיגות
  - 1.5 עיצוב המסה
  - 1.6 מרפסות
- ### עיצוב המעטפת
- 2.1 חומרי גמר
  - 2.2 מסתורים
  - 2.3 גגות
  - 2.4 מצללות וגגונים בקומת הגג
  - 2.5 גגות טכניים (קומת גג עליונה)
  - 2.6 חזית מסחרית במתחמי עירוב שימושים
  - 2.7 שילוט
  - 2.8 סגירת חורף

### תכנון

- 3.1 מפלס הכניסה הקובעת
- 3.2 קומה טיפוסית
- 3.3 גובה קומות
- 3.4 קומת קרקע מסחרית וגלריות
- 3.5 חללים משותפים
- 3.6 חללים ופתחים טכניים
- 3.7 מחסנים
- 3.8 אשפה פניאומטית
- 3.9 מיגון

# תוכן עניינים

## 3. מבנה הטבעת

### בינוי

- 1.1 הגדרות
- 1.2 עקרונות תכנון כלליים
- 1.3 אחידות אדריכלית ותכנונית
- 1.4 תכנית צל מחייבת

### עיצוב המעטפת

- 2.1 חומרי גמר למבנה הטבעת
- 2.2 חזון עיצובי

### תכנון

- 3.1 הקדמה
- 3.2 גג פתוח/טכני
- 3.3 גג עליון- קולטני שמש
- 3.4 זיקות הנאה ומעברים בקרקע
- 3.5 חזית מסחרית במבנה הטבעת
- 3.6 מבואות כניסה וחללים משותפים
- 3.7 גובה קומות
- 3.8 חללים ופתחים טכניים
- 3.9 מחסנים
- 3.10 אשפה פנאומטית

## 4. חזון ועיצוב למבני ציבור

## 5. פיתוח המגרש

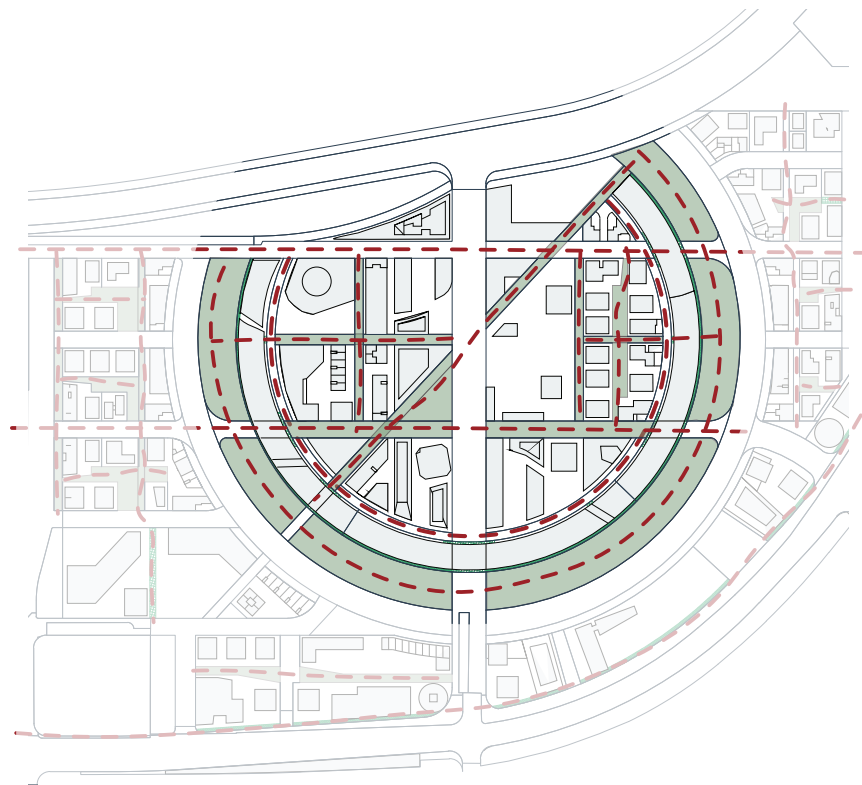
### עקרונות תכנון לפיתוח נופי

- 5.1 חומרי גמר לפיתוח המגרש
- 5.2 מרווח קדמי במבני מגורים מרקמיים
- 5.3 כניסה למבנה מגורים מרקמי
- 5.4 גדרות במבני מגורים מרקמיים
- 5.5 מרווח בין הרחוב/שצ"פ/שביל למבני תעסוקה ומסחר
- 5.6 מרווחים בין השביל העוטף את מבנה הטבעת למבנים אחרים
- 5.7 ניהול מי נגר עילי
- 5.8 בתי גידול ועצים
- 5.9 רשימת עצים וצמחים לשתילה
- 5.10 רחבות כיבוי אש ומיקומן

## 6. חניה וכניסה לרכבים

חניונים ורמפות

הנחיות מרחביות אלו עבור תוכנית תמ"ל 3003 ומתייחסות למתחם המעגל הכולל מגורים, מבני תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. מתחם המעגל ממוקם בחלקו הדרום מערבי של השכונה ויתוכנן בראיה כוללת כקמפוס אורבני המקיים בתוכו מוסדות תרבות, חינוך, מכללות, מדע, תעסוקה מסחר ומגורים ויכול להוות מרכז בקנה מידה עירוני ואף יותר מזה. הפעילות במתחם תתאפשר לאורך כל שעות היממה – חינוך, מסחר ותעסוקה לאורך היום, מסחר ומגורים בערב, ומגורים בשעות הלילה. התנועה תהיה מוטת הולכי רגל, ותתבצע לאורך מדרכות רחבות הכוללות הצללה מלאכותית וטבעית שצ"פים מגוונים, כיכר עירונית, שבילי אופניים, ונתיבי תחבורה ציבורית. המתחמים יתוכננו לפי עקרונות ברי-קיימא, ויאופיינו בחזות קוהרנטית אך מגוונת.

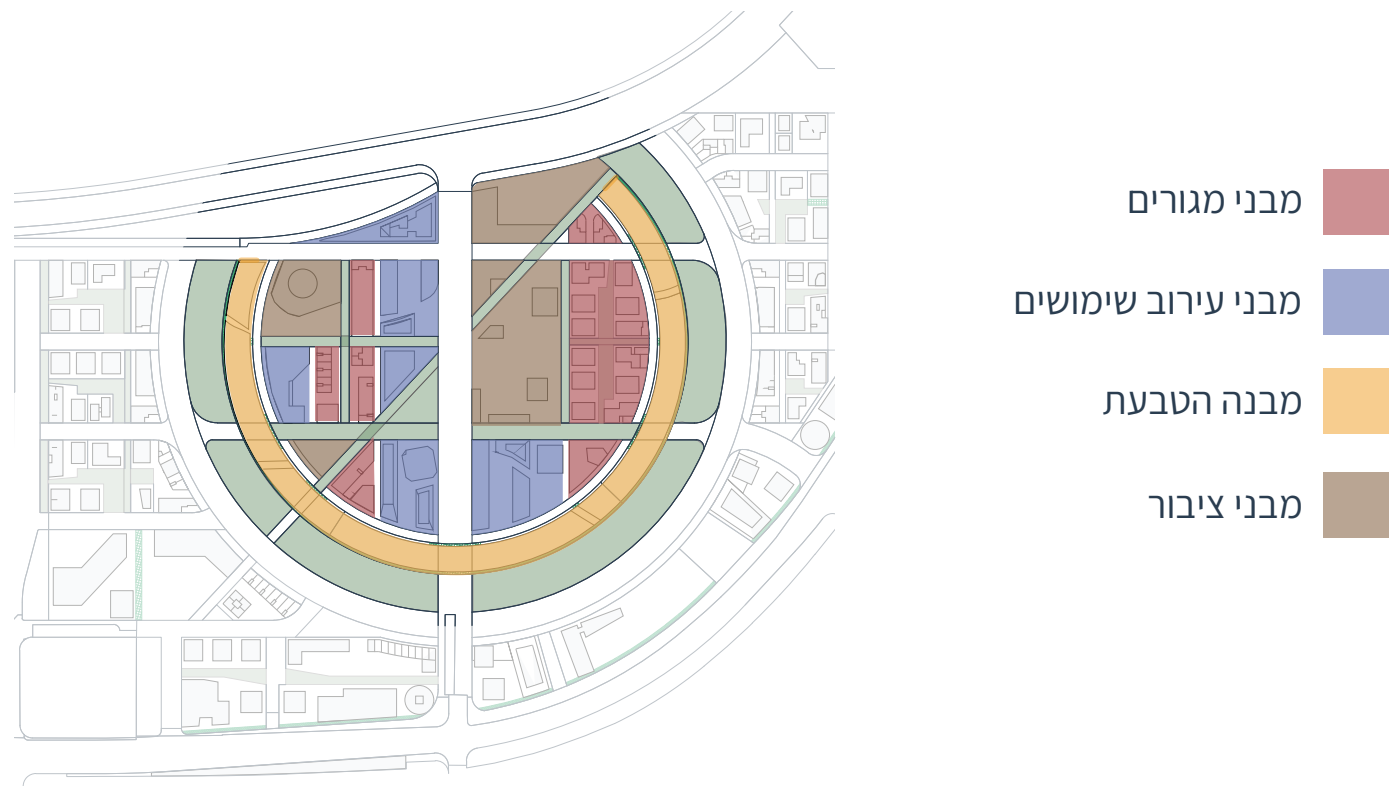


תרשים תנועה וקישוריות הליכתית במתחם המעגל

# הקדמה

מסמך זה מתייחס למתחמי המגורים, עירוב השימושים ומבנה הטבעת במתחם המעגל וכולל חזון פרוגרמטי ועיצובי למבני הציבור. גודלם של הבלוקים משתנה בהתאם למיקומם, תאי השטח ייחודיים ומכילים בתוכם ייעודים משתנים שצורתם ושימושם מהדהדים את מבנה הטבעת. הסכמה המרחבית ערוכה בצורת גריד אורטוגונלי המאפשר קישוריות הליכתית רציפה בין הבלוקים באמצעות שצ"פים וזיקות הנאה להולכי רגל.

לרוב, תא שטח בייעוד מגורים יכול בין 2-3 מבני מגורים מרקמיים, בגבהים משתנים בין 6 ו-8 קומות. תאי שטח בייעוד מסחר ותעסוקה מאופיינים במבנים בני 4-5 קומות ומבני ציבור.



חלוקה לפרוגרמות משתנות במתחם המעגל

# תכולת נספח הבינוי וחוברת ההנחיות המרחביות

## ● נספח הבינוי וחוברת ההנחיות המרחביות מתוקף סעיף 6.1 בתכנית תמל/3003

### ● תשריט הבינוי

מחייב בנושאי: העמדה עקרונית של המבנים, מיקום הכניסות לחניונים, מיקום רחבות הכיבוי ומפלס הכניסה הקובעת.

### ● תדריך בינוי ופיתוח - חוברת ההנחיות

ההנחיות בחוברת הינן מחייבות ומאפשרות גמישות יחסית בהתאם:

**הנחיה מרחבית** | הוראה תכנונית מפורטת וממוקדת, המגדירה כללים פיזיים ועקרונות עיצוביים החלים על המרחב, המהווים חלק מחייב בתוכנית.

**מדיניות** | קביעת עקרונות וכיווני פעולה כלליים המבטאים את החזון התכנוני של הרשות. סעיפים אלה מהווים הוראה תכנונית מחייבת המשמשת בסיס להחלטות ולפיתוח עתידי. יתאפשרו חריגות מסעיפים אלה, כל עוד יוכח כי לא ניתן לעמוד בהן וזאת בכפוף להחלטת הוועדה בלבד.

### ● סקר אנרגטי מפורט

כחלק מהבקשה להיתר נדרש להגיש סקר אנרגטי מפורט, וזאת במסגרת בקרת התכן ובהתאם להנחיות המפורטות בתיק המידע. סקר האנרגיה יכלול, בין היתר, בחינת חלופות לאמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת, הערכת רמת הדירוג האנרגטי של הבניין ודרישות העירייה.

# 1

## מבני מגורים

### בינוי

- 1.1 הגדרות
- 1.2 עקרונות תכנון לבלוקים
- 1.3 נסיגות
- 1.4 עיצוב המסה
- 1.5 מרפסות

### עיצוב המעטפת

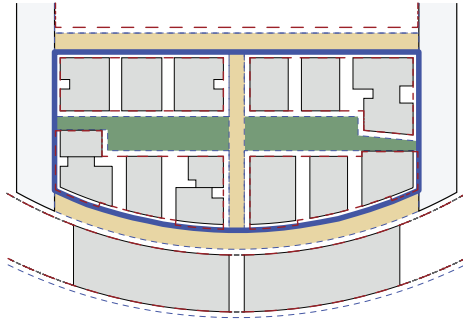
- 2.1 חומרי גמר
- 2.2 מסתורים
- 2.3 גגות
- 2.4 גגות טכניים (קומת גג עליונה)
- 2.5 מצללות וגגונים
- 2.6 חזית מסחרית במבני מגורים מרקמיים
- 2.7 שילוט

### תכנון

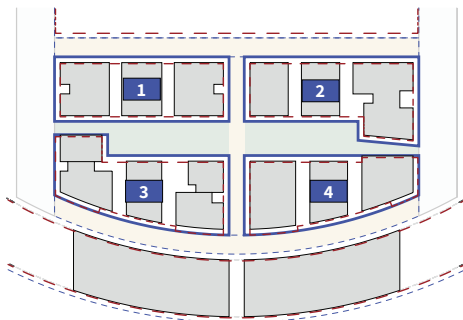
- 3.1 מפלס הקרקע
- 3.2 קומה טיפוסית
- 3.3 גובה קומות
- 3.4 חללים משותפים
- 3.5 חללים ופתחים טכניים
- 3.6 מחסנים
- 3.7 חדרי אשפה פנאומטית
- 3.8 מיגון
- 3.9 בריכות שחייה למגורים

# 1. בינוי

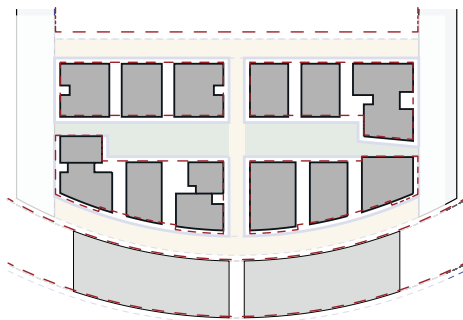
## 1.1 הגדרות:



**בלוק מגורים** - תא שטח בודד או מספר תאי שטח, ביעודי מגורים הכוללים בינוי היקפי שיוצר גריד אורטוגונלי ובו מעברים ושטחים פתוחים.



**תאי שטח** - מסומן סטטוטורית בגבול כחול הכולל מספר תאי שטח ומכיל בתוכו מספר מבנים. במתחם המעגל ישנם שני סוגים של תאי שטח, סוג אחד ביעוד מגורים בלבד וסוג שני של תאי שטח ביעוד עירוב שימושים.



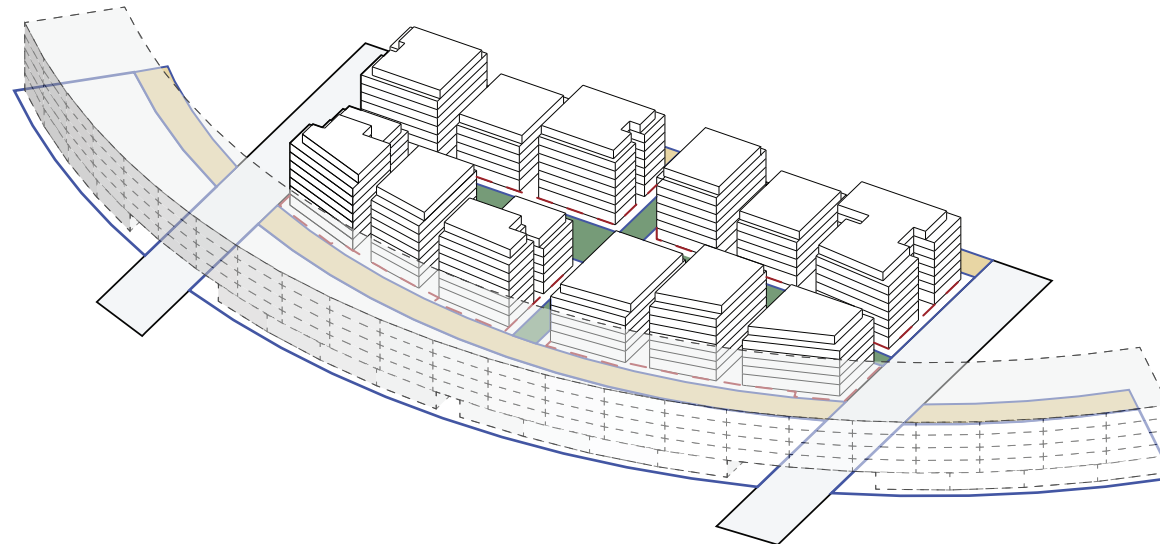
**מבני** - מספר מבנים בתא שטח (עם חניון משותף).

# 1. בינוי

## 1.2 עקרונות תכנון למבני המגורים במתחם המעגל:

### 1.2.1 העמדה -

- הנחיה מרחבית** | א. העמדת המבנים תהיה ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח ובהתאם למפורט במסמך זה.
- הנחיה מרחבית** | ב. מפלסי הכניסה הקובעת ייקבעו בהתאם לנספח הבינוי.
- הנחיה מרחבית** | ג. שני מבנים הצמודים בקיר משותף יתוכננו כמבנה אחד בעל חזית המשכית ואחידה. אורך הקיר המשותף לא יפחת מ' 8 מ' מאורך הקיר באותה פאה.
- מדיניות** | ד. יש לשאוף להצמד לקווי הבניין הצדדיים על מנת לייצר מרווחים גדולים ככל הניתן בין הבניינים.
- הנחיה מרחבית** | ה. קו הבניין הקדמי יהיה אחיד ומחייב, על מנת ליצור חזית ישרה ואחידה לרחוב למעט במגרשים המפורטים בסעיף ט.
- מדיניות** | ו. מיקומי הכניסות למבנים, הלובאים, השטחים המשותפים וכו', יקבעו ע"פ תכנית הבינוי ומסמך זה.
- הנחיה מרחבית** | ז. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לחזית הרחוב או לתאי שטח בייעוד שביל (העוטפים את מבנה הטבעת מחלקו הפנימי).
- מדיניות** | ח. יש להימנע ככל האפשר להפנות חצרות פרטיות לשצ"פ.



סכמת העמדה ובינוי צמוד לקו בניין קדמי

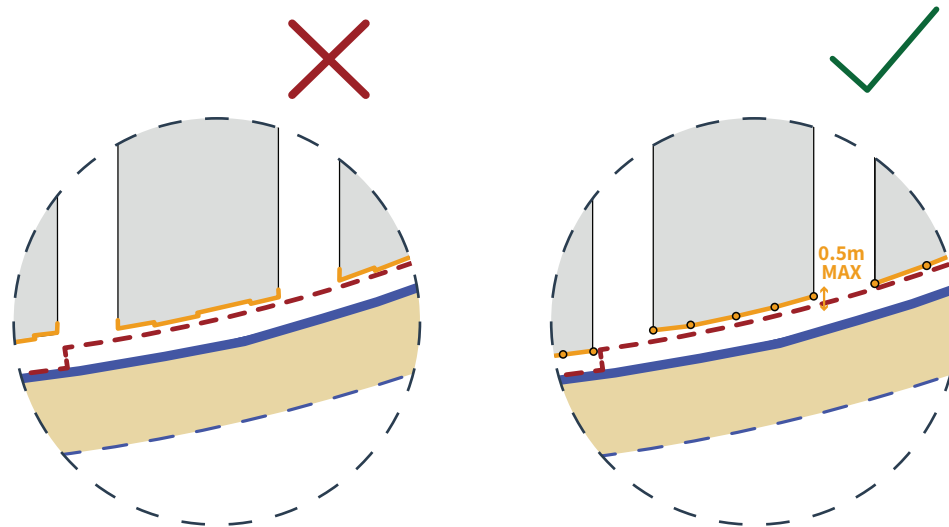
# 1. בינוי

## 1.2 עקרונות תכנון למבני המגורים במתחם המעגל:

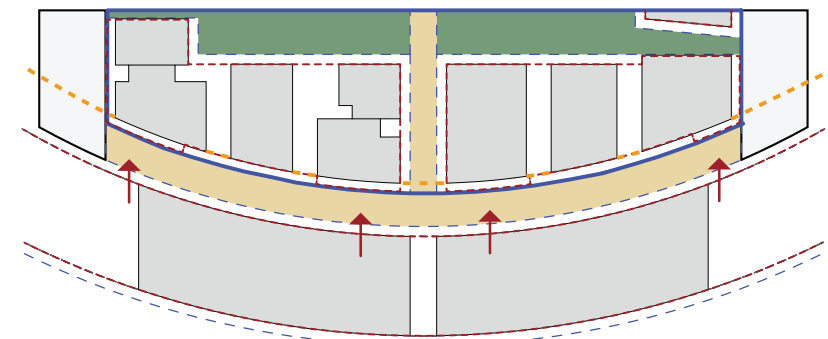
### 1.2.1 העמדה -

#### ט. הנחיה מרחבית | תאי שטח הפונים אל מבנה הטבעת:

1. על אף שהתב"ע מאפשרת קו בניין אפס בתאי השטח הפונים אל מבנה הטבעת, הבינוי בתא שטח אלו יתיישר לחזית אחידה לכל אורך הרחוב, בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ'.
2. בתכנון החזית שפונה למבנה הטבעת ניתן לייצר דופן שמורכבת מלא יותר משלושה סגמנטים ישרים במרחק שלא יעלה על 0.5 מ' מקו הבניין. זאת על מנת לשמור על הדהוד הדופן המעוגלת של מבנה הטבעת. דופן המבנים מתיישרת לחזית רציפה ואחידה כפי שהוגדר בסעיף ט' (1).



סכמת העמדה ובינוי צמוד לקו בניין קדמי  
תרשים המתאר את סעיף ט' 2

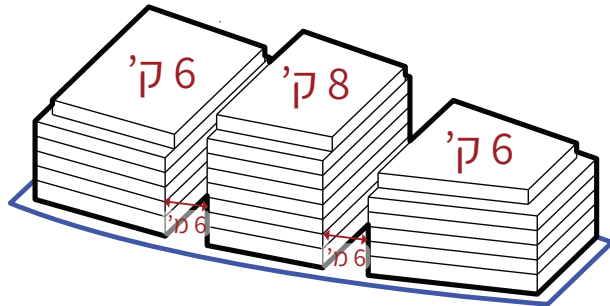


סכמת העמדה ובינוי צמוד לקו בניין קדמי  
תרשים המתאר את סעיף ט' 1

# 1. בינוי

## 1.2 עקרונות תכנון למבני המגורים במתחם המעגל:

### 1.2.2 מרחקים בין הבניינים -



**הנחיה מרחבית** | מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה 6 מ' לפחות.

סכמת בינוי - מס' קומות ומרחקים בין מבנים

### 1.2.3 מס' קומות -

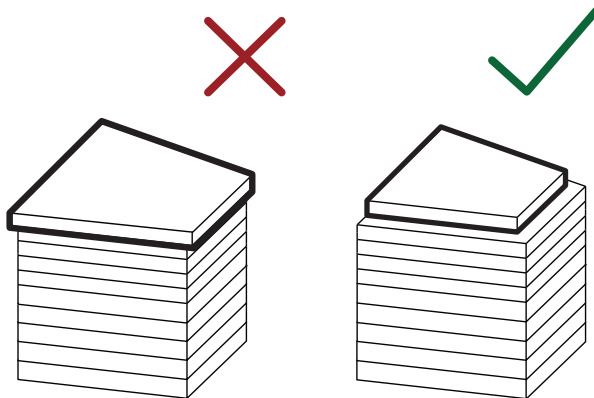
**הנחיה מרחבית** | **א.** מספר הקומות יהיה לפי המצוין בתכנית הבינוי ובהתאם להוראות התכנית.

**הנחיה מרחבית** | **ב.** מספר הקומות המקסימלי באיזור מגורים ד' יהיה 10 קומות וישמר הפרש של 2 קומות לפחות בין מבנים בתוך המגרש.

### 1.2.4 תכסית -

**הנחיה מרחבית** | **א.** תכסית מקסימלית תקבע ע"פי טבלת השטחים בתב"ע.  
**הנחיה מרחבית** | **ב.** תכסית קומת הגג בכל סוגי המבנים לא תחרוג מתכסית הקומה מתחתיה.

**הנחיה מרחבית** | **ג.** לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.  
**מדיניות** | **ד.** תותר השלמת מרפסת הגג מעל המרפסת האחרונה עבור מרפסות פנימיות.



סכמה תכסית במבנה מרקמי

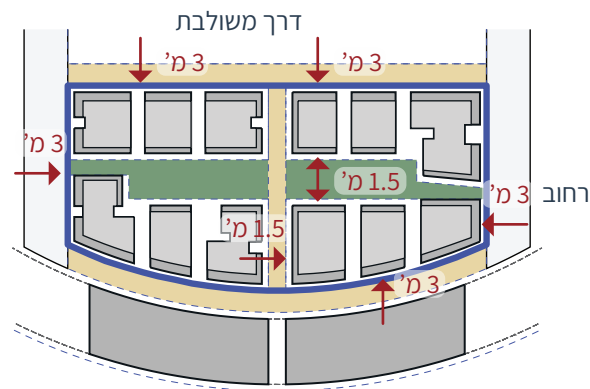
# 1. בינוי

## 1.3 נסיגות:

### הנחיה מרחבית |

- א. בקומת הגג הנסיגות הינן:
  - 1. 3 מ' לכיוון הרחוב / דרך משולבת.
  - 2. 3 מ' בחזית הפונה למבנה הטבעת.
  - 3. 1.5 מ' לכיוון שצ"פ.
  - 4. 1.5 מ' לשביל הולכי רגל.

\* בתאי שטח בהם קיים שצ"פ המפריד בין הבינוי לרחוב יש לשמור על נסיגה בחזית הקדמית שלא תפחת מ-3 מ'.



תרשים נסיגות בקומות הגג

## 1.4 עיצוב המסה:

### הנחיה מרחבית |

- א. הבינוי יתוכנן בנפחים פשוטים ואורטוגונוליים בלבד, תוך שימוש בגיאומטריה נקיה וקווים ישרים.
- ב. לא יותרו מעל 2 שבירות לאורך החזית.

### הנחיה מרחבית |

- ג. יש להימנע מקישויות ומהבלטות דקורטיביות מוקצנות החורגות מקונטור המסה.

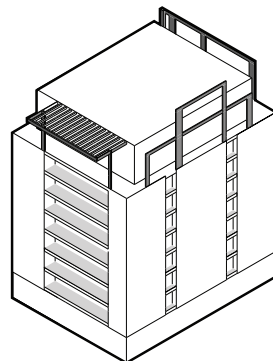
### מדיניות |

- ד. יותר להשתמש בעמודים וקורות על מנת לשמור על מסגרת אחידה למסה בקומות הנסיגה ובכפוף להחלטת הוועדה.

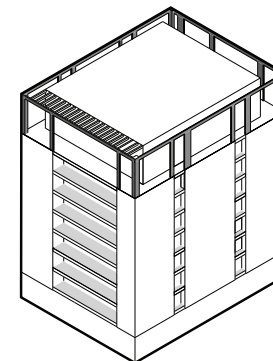
### מדיניות |

- ה. המבנה יעלה במקשה אחת מתכסית קומת הקרקע ועד קומת הגג בה יחולו נסיגות.

### הנחיה מרחבית |



הבלטות קורות דקורטיביות בחזית



שימוש בקורות ועמודים לשמירה על מסגרת אחידה למסה



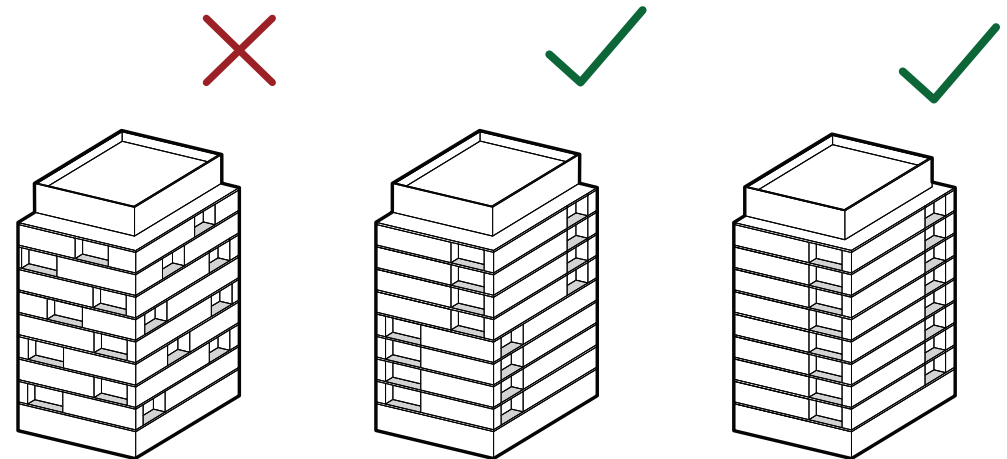
# 1. בינוי

## 1.5 מרפסות:

- א. הנחיה מרחבית |** יש לתכנן מרפסות שקועות כחלק מתכנית הקומה, לא יותרו מרפסות גזוזטרה.
- ב. הנחיה מרחבית |** יותרו מרפסות מדלגות פנימיות כחלק מעיצוב הבניין ולשיקול דעתה של הועדה וכל עוד ישנה קפיצה של 3 מרפסות לפחות יחד.
- ג. מדיניות |** יש לתעדף הפניית מרפסות לחזית הרחוב ולשצ"פים.
- ד. מדיניות |** יש לתכנן ככל הניתן מחיצות הפרדה קלות בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות.
- ה. מדיניות |** כלל המחיצות יהיו אחידות בעיצובן ולא יעלו על עובי של 12 ס"מ, לא יותר להבליט את המחיצה מקו המעקה (המעקה יחלוף מעבר למחיצה).



תרשים תכנון מרפסות סוכה במבנה מרקמי עם נסיגות צדדיות

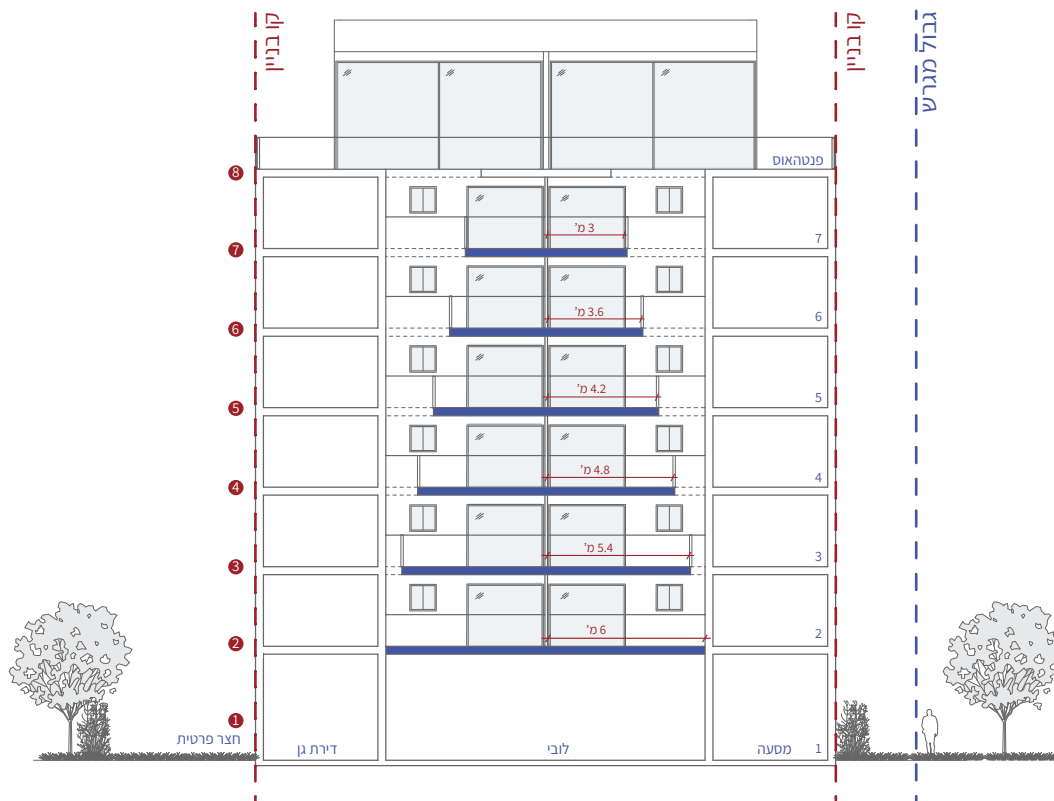


תרשים מיקום מרפסות מבנים מרקמיים

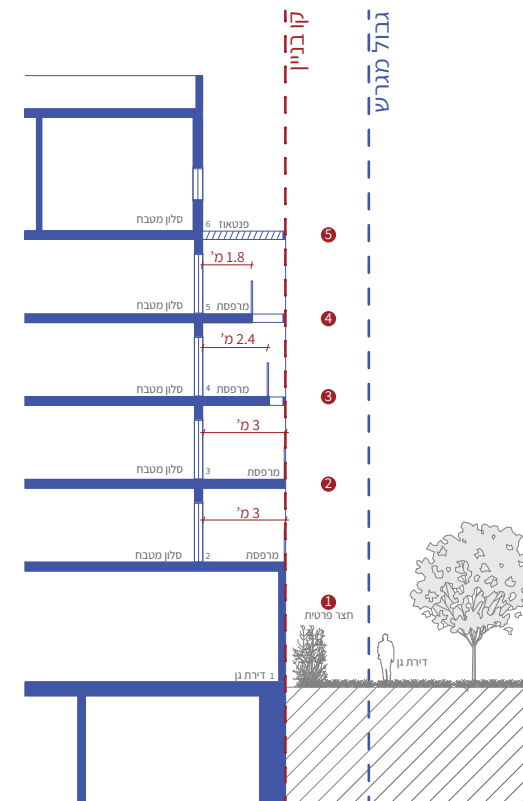
# 1. בינוי

## 1.5 מרפסות:

- ז. לא תאושר סגירת מרפסות.
- הנחיה מרחבית | הנחיה מרחבית | ח. ניקוז המרפסות יהיה נסתר וישולב בצנרת הבניין.
- ט. יותרו מרפסות סוכה (יש לשאוף שלפחות 50% מהמרפסות יהיו מרפסות סוכה, כאשר דירות הגן והגג יחשבו כחלק מהתחשיב).
- מדיניות | מדיניות | י. במבנים בהם יתוכננו מרפסות סוכה, יותר להוסיף קורות היקפיות לסגירת קונטור המרפסת לצורכי עיצוב ובהתאם להחלטת הוועדה.



אופציה 2: תכנון מרפסות סוכה במבנה מרקמי



אופציה 1: תכנון מרפסות סוכה במבנה מרקמי

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.1 חומרי גמר:

- הנחיה מרחבית | א.** חומרי הגמר במתחמי המגורים יהיו קשיחים ויבחרו מתוך מניפת חומרים מאושרת.
- הנחיה מרחבית | ב.** זיגוג בפרויקט יהיה שקוף / LOW E / ANTI SUN / חלבי וכד', לא יותר זיגוג רפלקטיבי או צבעוני.
- מדיניות | ג.** כל האלומיניום בפרויקט יהיה בגוון RAL 7012, RAL 7016, RAL 7024, RAL 7021.
- מדיניות | ד.** ארגזי תריס יהיו פנימיים, ללא ביטוי בחזיתות המבנה.
- מדיניות | ה.** תותר הפרדה חומרית בין קומות הקרקע והפנטהאוז לשאר קומות הבניין, בתנאי שנשארו יחסי חומרי הגמר במעטפת כפי שנקבע בסעיף יב'.
- הנחיה מרחבית | ו.** חומרי גמר מניפה מאושרת:



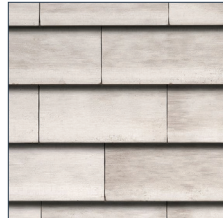
**BLACK-GREY**

גוון אלומיניום/  
מסגרות חוץ



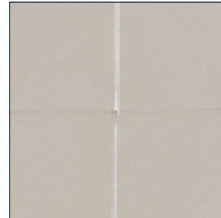
**טיח גס**

וושפוך, קראץ פוץ -  
שכבת טיח דקורטיבית  
בגימור גרגרי עדין  
או בינוני, לרוב על בסיס  
מלט לבן



**לבני סיליקט**

בגוון לבן או אפור



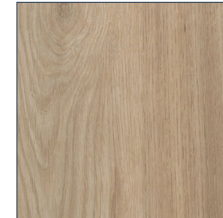
**לוחות מתועשים**

כדוגמת ECO WALL  
או ש"ע  
בגוונים בהירים



**לוחות אקוויטון**

**פיבר צמנט**  
או ש"ע  
בגוונים בהירים



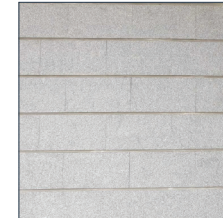
**HPL**

בטקסטורות שונות  
אך בגוונים בהירים



**בטון חשוף**

בטון המשמש כגמר  
סופי, ללא חיפוי,  
בגוון ומרקם כחלק  
מהשפה האדריכלית  
של המבנה



**אבן נסורה טבעית**

חלקה ללא עיבוד -  
מוחלק מט  
בגוונים בהירים

- הנחיה מרחבית | ז.** לא יותר חיפוי בגרניט פורצלן/קרמיקה/פסיפס וכד' בתלייה רטובה למעט כחומר משני.
- הנחיה מרחבית | ח.** למרות האמור לעיל יותר שימוש בחיפויים בשיטות מתועשות הכוללות גרניט פורצלן דוגמת ECO WALL או ש"ע.
- הנחיה מרחבית | ט.** טיח יוגדר כחומר משני בשימוש עד 30% (למעט וושפוך).
- הנחיה מרחבית | י.** השימוש באבן נסורה בתלייה יבשה בלבד ובגודל אריחים שלא יפחת מ-40/80 ס"מ.
- הנחיה מרחבית | יא.** לא יותר חיפוי בשיטת ברנוביץ.

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.1 חומרי גמר | יחס חומריות במעטפת הבניין:

**הנחיה מרחבית | יב.** עיצוב המעטפת יכול לכלול עד 4 חומרי גמר ביחסים הבאים:

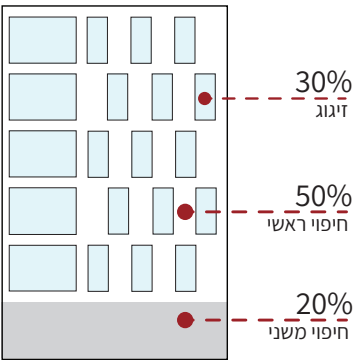
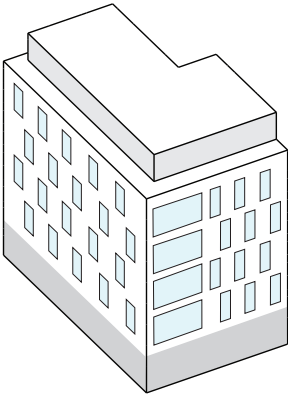
10%-30% חיפוי משני 2

10%-30% חיפוי משני 1

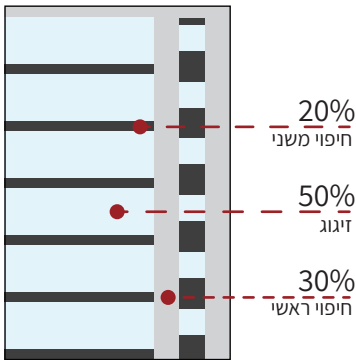
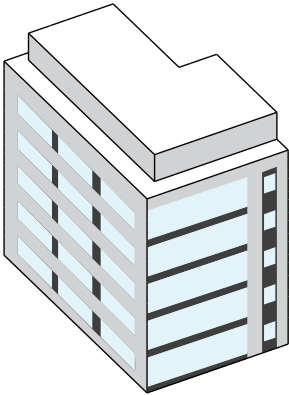
30%-70% זיגוג

20%-80% חיפוי ראשי

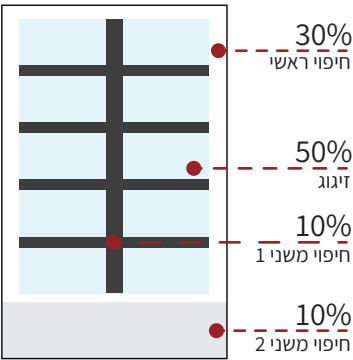
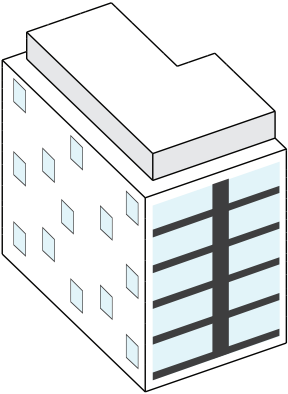
דוגמא ליישום 3 חומרי גמר:



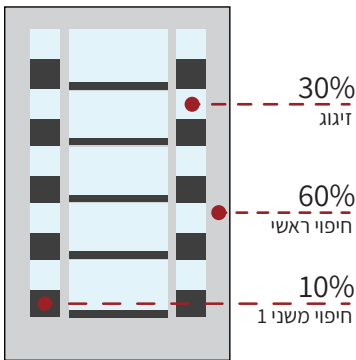
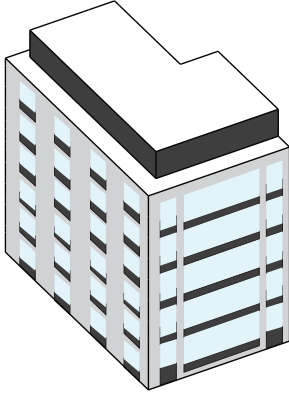
דוגמא ליישום 3 חומרי גמר:



דוגמא ליישום 4 חומרי גמר:

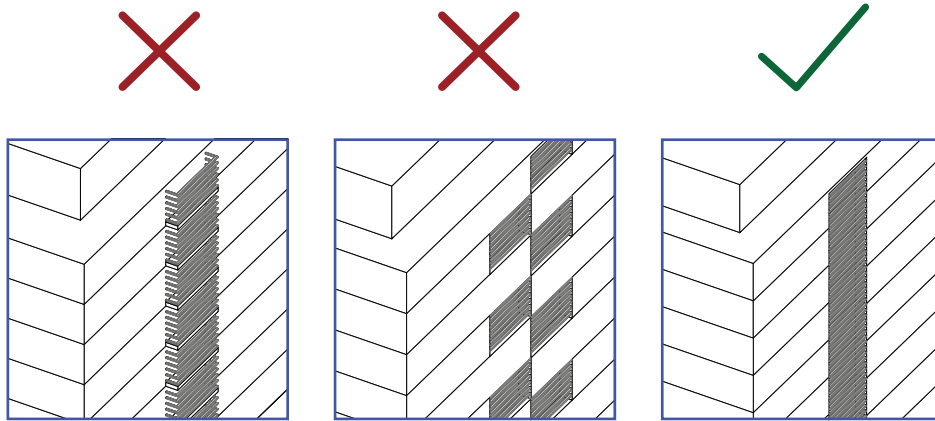


דוגמא ליישום 3 חומרי גמר:



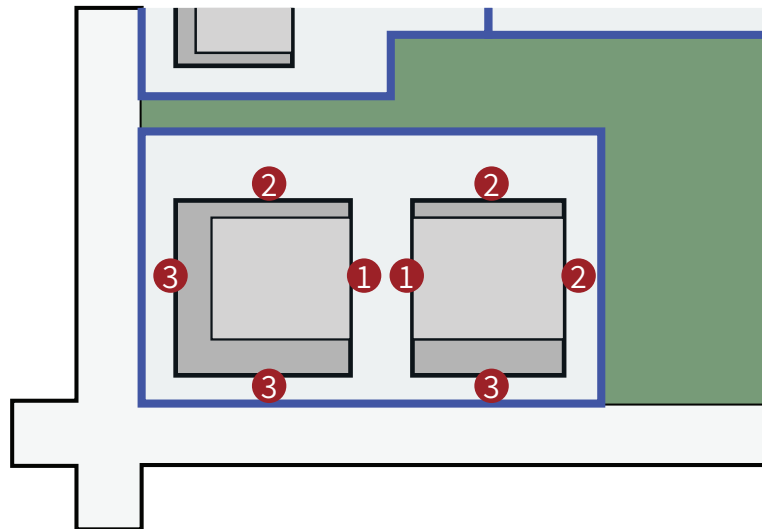
# 2. עיצוב המעטפת

## 2.2 מסתורים:



סכמת בינוי למסתורי כביסה

- הנחיה מרחבית** | א. כל דירה תחויב במסתור כביסה.
- הנחיה מרחבית** | ב. מסתורי הכביסה יתוכננו כחלק מנפח המבנה ולא יחרגו מחזיתו.
- הנחיה מרחבית** | ג. כל המסתורים יהיו רציפים, לא יותר "לדלג" את מסתורי הכביסה.
- הנחיה מרחבית** | ד. לא יותר להפנות מסתורי כביסה לחזיתות קדמיות מלבד במבנה פינתי בו הפניית המסתור תהיה ככל הניתן לרחוב המשני.
- מדיניות** | ה. יותר לבצע פרט ניתוק בין קומה לקומה המפריד את המסתור הכביסה ההמשכי לצורכי עיצוב המבנה.



סכמה תעדוף מיקום למסתורי כביסה

- הנחיה מרחבית** | ו. יש למקם את מסתורי הכביסה ע"פ סדר העדיפויות הבא:
  1. מרווחי צד.
  2. חזית הפונה לשצ"פ.
  3. חזית הפונה לרחוב.

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.2 מסתורים:

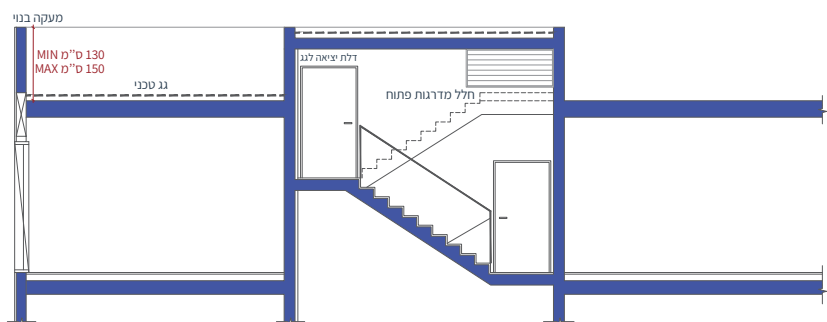
- הנחיה מרחבית | ז.** רצפת מסתור הכביסה תהיה מבונה ותונמך ב-30 ס"מ, לכל הפחות, ממפלס הרצפה בדירה אותה הוא משרת (מלבד בקומה א' על מנת לאפשר רציפות בתקרה של קומת הקרקע במקרים בהם לא המשיך המסתור לקומת הקרקע).
- מדיניות | ח.** ממדי מסתור הכביסה לא יפחתו מ200/75 ס"מ.
- מדיניות | ט.** בחלקו הקדמי של המסתור ייעשה שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.
- מדיניות | י.** פרופילי המסתור יתוכננו במרווח תקני שיאפשר את הסתרת המערכות. פרט המסתור יתוכנן באופן שיסתיר את המתקנים מאחוריו.
- מדיניות | יא.** גוון האלומיניום במסתורי הכביסה יוכל להיות לפי גוון החומר הסמוך לו.

## 2.3 גגות:

- הנחיה מרחבית | א.** כל הגגות במתחם יהיו שטוחים.
- מדיניות | ב.** בחזית החמישית, יתוכנן גג מועיל כחול/ירוק.  
גג ירוק (מגונן) במבני מסד או גג כחול (מעכב מי נגר) במבנים מרקמים בשטח שלא יפחת מ50% משטח הגג הכולל.
- הנחיה מרחבית | ג.** לא תותר הצמדת גגות עליונים לדירות הגג.

## 2. עיצוב המעטפת

### 2.4 גגות טכניים (קומת גג עליונה):

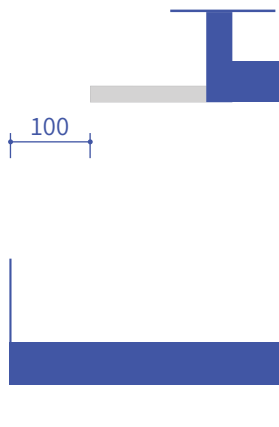


תשריט גישה לגג ע"י חדר מדרגות

- הנחיה מרחבית | א.** לא תותר חריגת מתקנים טכניים ממעקה הגג.
- הנחיה מרחבית | ב.** גובה מעקה הגג העליון יתוכנן באופן שיסתיר את המתקנים הטכניים הנמצאים מאחוריו ממבט מפלס הרחוב לא יפחת מ' 1.30 מ' לא יעלה על גובה 1.50 מ'.
- הנחיה מרחבית | ג.** גישה לגג תעשה ע"י חדר מדרגות. לא תותר גישה לגג באמצעות סולם.
- הנחיה מרחבית | ד.** לא יותר לחרוג מגובה מעקה הגג במתקנים טכניים ומערכות ולרבות חדר מדרגות.
- מדיניות | ה.** מתקנים טכניים על הגג יורחקו לפחות 1 מ' ממעקה הגג.
- מדיניות | ו.** יש לתכנן ריכוז מיטבי של מערכות הגג לאזור אחד על מנת לאפשר שטחים משותפים בגג לטובת הדיירים.
- מדיניות | ז.** יש לתכנן את גרעין הבניין במרכז תכסית הקומה, כך שלא יראה מקומת הקרקע והרחוב.
- מדיניות | ח.** ככל הניתן לא יותקנו דוודים על הגגות ויועדפו מערכות חימום מים אחרות.

### 2.5 מצללות וגגונים:

- הנחיה מרחבית | א.** בקומת הקרקע: תותר מצללה בעומק 1 מ' מקו הבניין לגדר החצר.
- הנחיה מרחבית | ב.** קומת הגג או בקומות הנסיגה במרחק של 1 מ' לפחות ממעקה הגג.

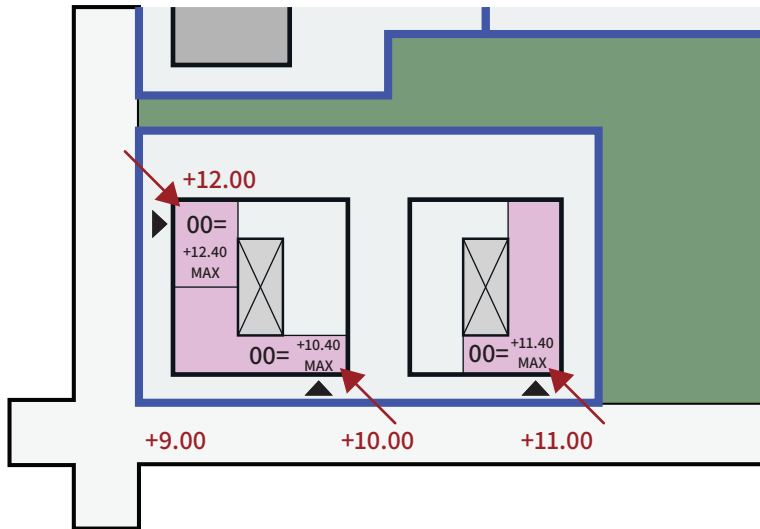


תשריט אורך מצללה בקומת נסיגה

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.6 חזית מסחרית במבני מגורים מרקמיים טאי שטח 2D, 1D:

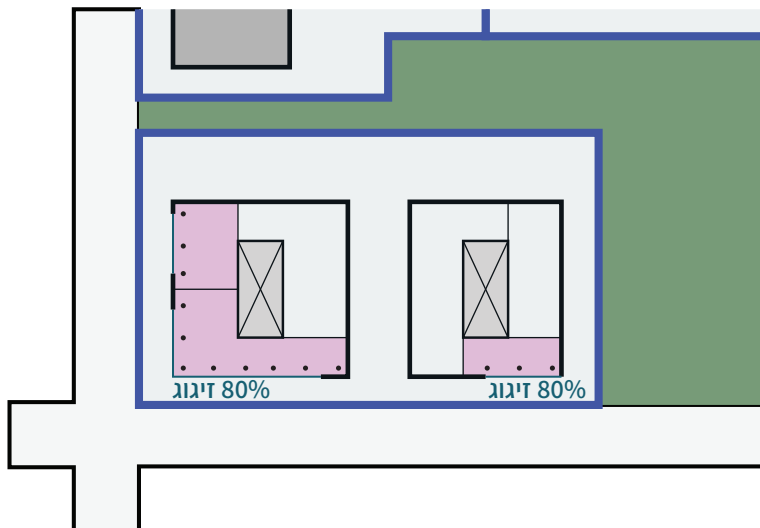
### 2.6.1 מפלסים:



סכמה מפלס קובע בקומת קרקע מסחרית

- א. מדיניות** | מיקום הכניסה ליחידת המסחר יהיה מהנקודה הגבוהה ברחוב (על מנת לא לייצר חללים "קבורים").
- ב. הנחיה מרחבית** | גובה מקסימלי של יחידת מסחר מהרחוב הצמוד אליו עד 40 ס"מ. במקרים בהם הפרש הגבהים גדול יותר, ניתן לייצר חלוקה פנימית ליחידה נוספת.
- ג. הנחיה מרחבית** | תותר הקמה של קומת גלריה ביחידות המסחר, ככל ויתוכננו גלריות הן יורחקו לכל הפחות 3 מ' מוויטרנת המסחר.

### 2.6.2 ויטרנות:



סכמה יחס זיגוג בחזית מסחרית

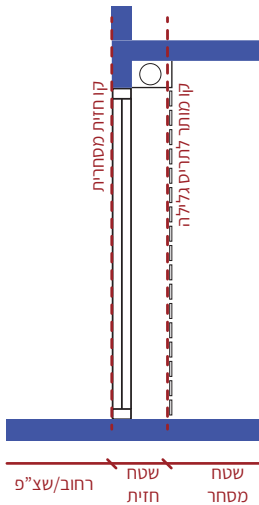
- א. מדיניות** | אורך החזית המזוגגת תהיה לפחות 80% מאורך החזית הכוללת של כל יחידת מסחר.
- ב. מדיניות** | אורך חזית חנות יהיה בין 4 ל12 מ'.
- ג. הנחיה מרחבית** | הזכוכית תהיה שקופה.
- ד. הנחיה מרחבית** | עמודים קונסטרוקטיביים יהיו פנימיים, מאחורי הזיגוג.
- ה. הנחיה מרחבית** | גובה וחלוקה אופקית בוויטרנה יהיו בגובה אחיד לכל בניין.

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.6 חזית מסחרית במבני מגורים מרקמיים:

### 2.6.3 סורגים:

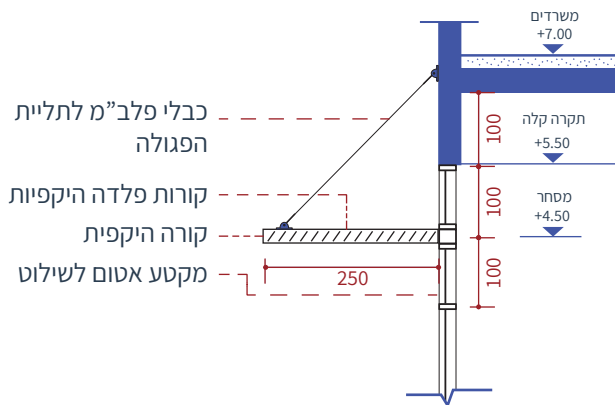
- הנחיה מרחבית** | א. סורגי בית העסק יותקנו בחלקו הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה.
- מדיניות** | ב. הסורגים יאפשרו נראות של 80% לפחות.
- מדיניות** | ג. ארגז הגלילה יהיה נסתר, ללא מופע בחזית בית העסק.
- מדיניות** | ד. יובהר שאסורים תריסי גלילה אטומים, דלתות נגררות אטומות וכל פתרון אבטחה אטום דומה.



תרשים סורג חזית מסחרית בקומת קרקע

### 2.6.4 הצללה:

- מדיניות** | א. הצללה תהיה ע"י מצללה המוצגת בתרשים.
- מדיניות** | ב. עומק המצללה יהיה עד 2.5 מ' מקו חזית המבנה.
- מדיניות** | ג. המצללה תהיה אחידה במימדיה ובפרטיה בכל תא השטח ותתאים לגוון האלומיניום והמסגרות בשכונה עפ"י מניפת החומרים המאושרת בסעיף 2.1.
- מדיניות** | ד. הגגונים המלווים את החזית המסחרית יהיו מיושרים לפרופילי הויטרינה כך שיתחילו באותה נקודה.
- מדיניות** | ה. תליית המצללה תהיה באמצעות כבלי פלב"מ עפ"י המוצג בתרשים, ללא עמודים עם תמיכה אנכית לקרקע.
- מדיניות** | ו. יש לצרף לבקשה להיתר פרט בניין בהתאם לנספח הפרטים המופיע באתר העירייה.

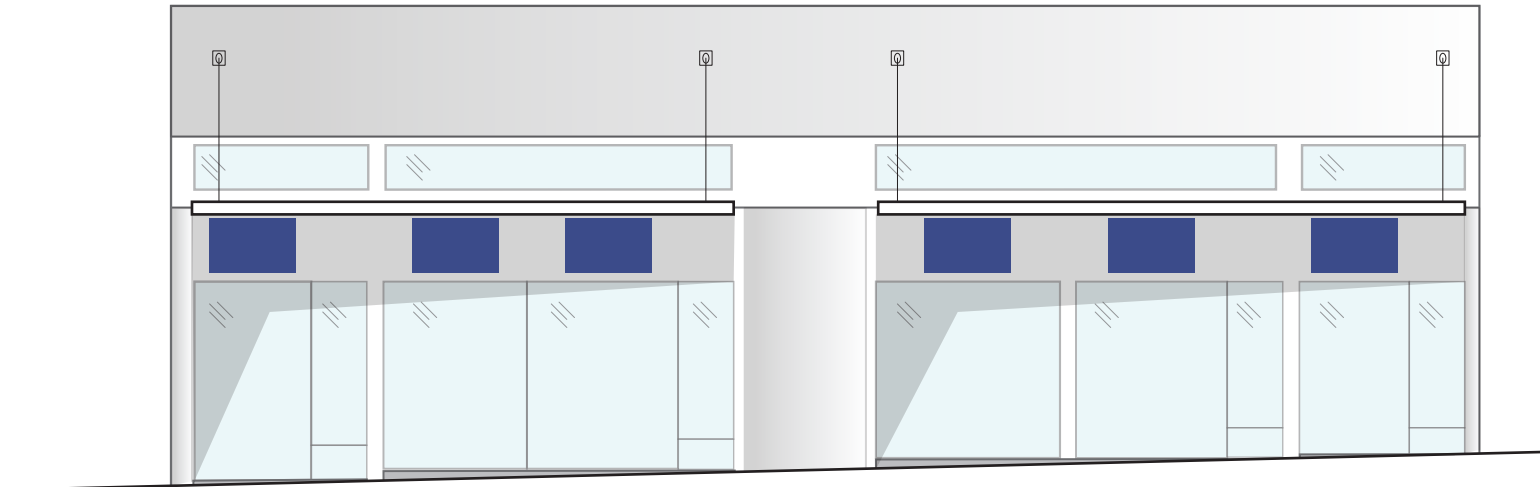


תרשים מצללה בקומת מסחר

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.7 שילוט:

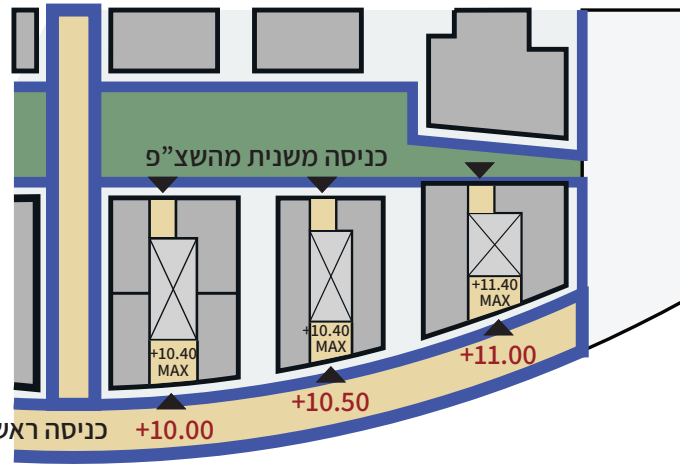
- הנחיה מרחבית | א.** לא יותר שילוט פרסומת, לוגו וכיוצ"ב ברום הבניין או בחלקיו השונים, למעט:
  1. שלט זכוכית או ש"ע, במידות מקס' של 80/50 ס"מ עבור קרדיט.
  2. שלטי הנצחה.
- הנחיה מרחבית | ב.** מיקום השלט יהיה בסמוך ללובי הבניין ועד לגובה של 2 מ' ממפלס הכניסה.
- הנחיה מרחבית | ג.** במבנים המשלבים מסחר יותר שילוטי הכולל את לוגו בית העסק בלבד.
- הנחיה מרחבית | ד.** לא יתאפשר שילוט הנושא את שם החברת הקבלנית או המבצעת.
- הנחיה מרחבית | ה.** שילוט בחזית המסחרית יהיה אך ורק במקום המוצג בפרט המוצג בסעיף 2.6.4.
- הנחיה מרחבית | ו.** לא יותר שימוש בטלוויזות או שילוט אלקטרוני.
- הנחיה מרחבית | ז.** כל השילוט במתחם יהיה בגודל אחיד ובפרופורציות קבועות.



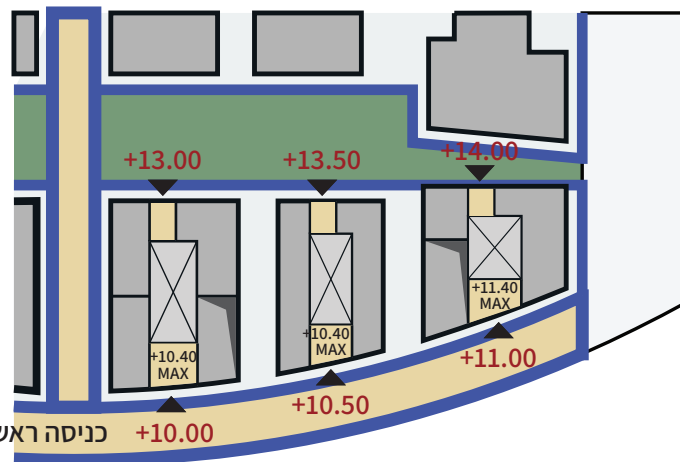
תרשים שילוט על חזית מסחרית במבנה מרקמי

# 3. תכנון

## 3.1 מפלס הקרקע:



סכמה מפלס בקומת קרקע



סכמה מפלס בקומת קרקע בהפרש טופוגרפי

**א. הנחיה מרחבית |** מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המצויין בתוכנית הבינוי והפיתוח.

**ב. מדיניות |** על אף האמור לסעיף הקודם תינתן גמישות בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה ובתנאי כי גובה הכניסה הראשית למבנה לא יעלה על 40 ס"מ, ביחס לגובה הרחוב. במגרשים פינתיים, הכניסה הקובעת תקבע מגובה הרחוב הראשי מבין השניים.

**ג. מדיניות |** יש להימנע מתכנון מדרגות בחזית הבניין ככל הניתן.

**ד. מדיניות |** פתרונות ההנגשה למפלס הכניסה הקובעת יהיו לאחר רצועת גיבון ברוחב מינימלי של 1 מ' (מדרגות, כבש וכיו"ב) וכל עוד אינם חורגים מהוראות התב"ע.

**ה. הנחיה מרחבית |** במגרשים מדרוניים בהם ההפרש טופוגרפיה בין הרחוב לשצ"פ האחורי/שביל מעל 1 מ' תותר קומת קרקע גבוהה עד כפולה.

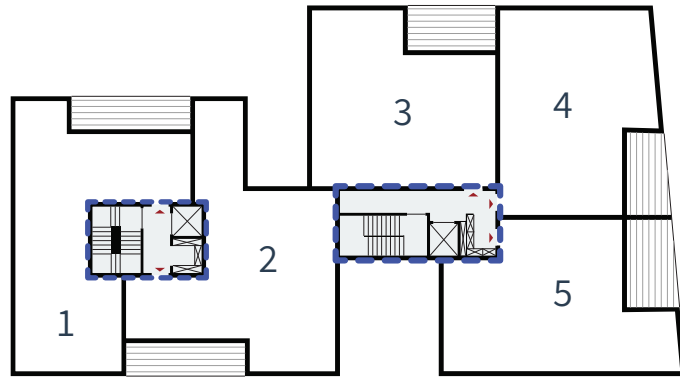
**ו. הנחיה מרחבית |** במגרשים אלו חלל הלובי יהיה כפול ויותר דופלקסים בקומת הקרקע.

**ז. מדיניות |** על מנת ליצור פרטיות בדירות הפונות לקו בניין צידי ניתן להגביה את מפלס הדירה ולעבות את רצועת הגיבון.

**ח. מדיניות |** לא תותר הבלטת קומת המרתף העליון בקומת הקרקע.

# 3. תכנון

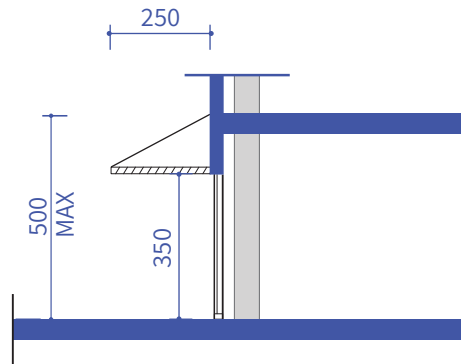
## 3.2 קומה טיפוסית:



סכמת בניו - קומה טיפוסית בעלת 2 גרעינים

- א. מדיניות** | מספר הדירות במבנה מרקמי לא יעלה על 4 דירות לגרעין.
- הנחיה מרחבית** | **ב.** יש לשמור על תכנון איכותי המאפשר לא פחות משני כיווני אוויר לדירה.
- הנחיה מרחבית** | **ג.** למרות הנאמר לעיל, יותרו דירות בעלות כיוון אוויר אחד ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

## 3.3 גובה קומות:



תרשים גובה קומת קרקע מסחרית

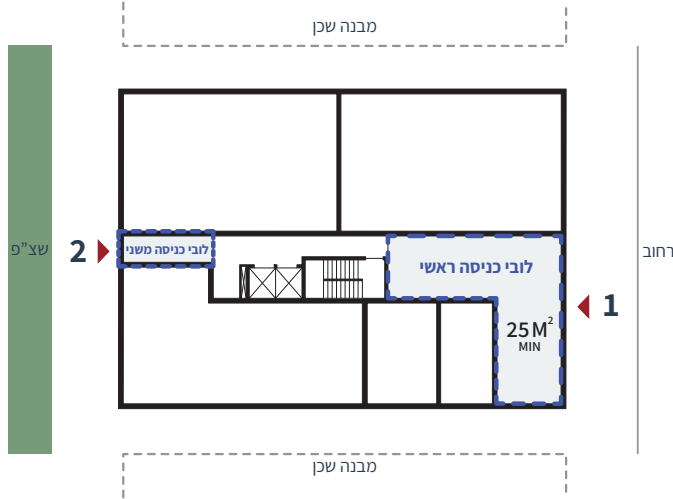
- הנחיה מרחבית** | **א.** במבנים בהם אין מסחר בקומת הקרקע, גובה קומת הקרקע לא יפחת מ' 3.5 מ' ברוטו ולא יעלה על 4 מ' (מרצפה לרצפה).
- הנחיה מרחבית** | **ב.** גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5 מ'.
- הנחיה מרחבית** | **ג.** קומת מגורים טיפוסית: לא תפחת מ-3.15 מ' ולא תעלה על 3.5 מ' (מרצפה לרצפה).
- מדיניות** | **ד.** יש לשמור על גובה קומות זהה בכל מבנן.
- הנחיה מרחבית** | **ה.** קומת מגורים עליונה לא תעלה על 4.5 מ' נטו.
- הנחיה מרחבית** | **ו.** על אף הנאמר בסעיף ה', תותר הקמת קומת גלריה/ביניים (כתוצאה ממגרש בעל הפרש טופוגרפיו) שלא תיספר במניין הקומות וכל עוד גובה קומת הגג לא תעלה על 6.5 מ'.

# 3. תכנון

## 3.4 חללים משותפים:

### 3.4.1 מבואות -

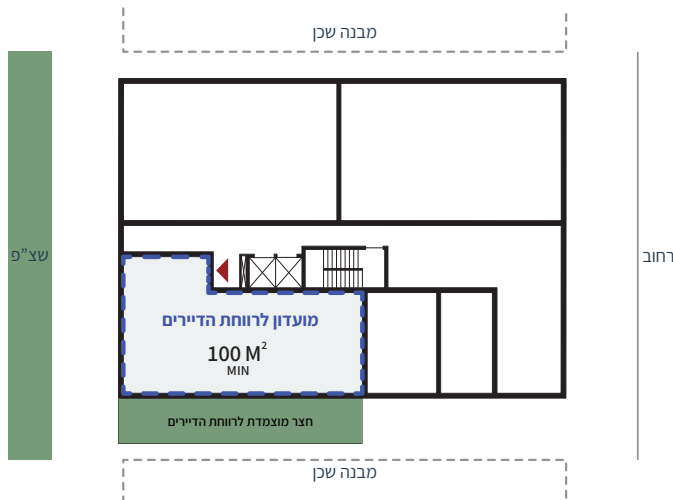
- הנחיה מרחבית | א.** שטחו של לובי הכניסה הראשי לא יפחת מ-25 מ"ר. לא כולל מבואות מעליות.
- הנחיה מרחבית | ב.** לכל בניין מגורים יהיו שתי כניסות ויציאות. כניסה ויציאה ראשית בקומת הכניסה לבניין מהרחוב וכניסה ויציאה משנית מהשצ"פ המרכזי בבלוק המגורים.
- מדיניות | ג.** במקרים בהם תא השטח כולל שני מבנים סמוכים או יותר, יש לשמור על מפלס קומה ראשונה אחיד בכל תא השטח.



תרשים בינוי - לובאים בקומת הקרקע במבנה מרקמי

### 3.4.2 מועדון וחצר דיירים -

- הנחיה מרחבית | א.** לכל מבנה יתוכנן מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר.
- הנחיה מרחבית | ב.** מיקום המועדונים יהיה בקומת הקרקע.
- הנחיה מרחבית | ג.** לכל מועדון דיירים תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר.
- מדיניות | ד.** מיקום החצר יהיה ככל הניתן לכיוון השצ"פ או מרווח הצד.



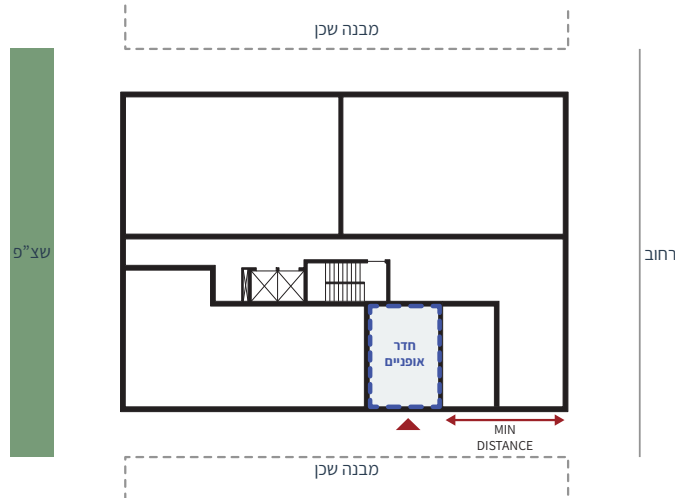
תרשים בינוי - מועדון דיירים בקומת הקרקע

# 3. תכנון

## 3.4 חללים משותפים:

### 3.4.3 חדר אופניים -

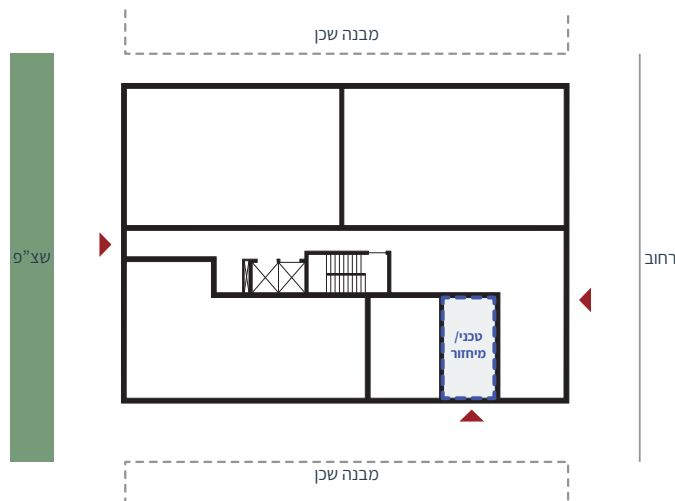
- מדיניות | א.** חדרי האופניים יתוכננו בקומת הקרקע.
- מדיניות | ב.** יותר תכנון חדי האופניים כחלק משטחי המועדונים והשטחים לרווחת הדיירים.
- מדיניות | ג.** יש לתכנן את הגישה לחדר האופניים מחוץ למבנה וככל הניתן בקרבה לרחוב.
- מדיניות | ד.** תתאפשר תלית אופניים במתקן ייעודי.
- הנחיה מרחבית | ה.** מס' חניות האופניים בחדר יהיה לפחות 50% ממספר הדירות.



סכמת בינוי - מיקום חדרי אופניים בקומת קרקע

## 3.5 חללים ופתחים טכניים:

- הנחיה מרחבית | א.** לא יותר להפנות פתחים טכניים לחזיתות ראשיות אלא אם הוכח כי לא ניתן לעמוד בתקנים של הרשות המוסמכת.
- הנחיה מרחבית | ב.** כניסה לחללים טכניים תבצע מחזית הצד.
- הנחיה מרחבית | ג.** בכל מבנה יתוכנן בקומת הקרקע חדר אשפה וחדר מיחזור שישמש כגיבוי למערכת הפנאומטית. חדר אשפה זה ימוקם בתוך תכסית הבניין בלבד. יש להיצמד להנחיות שפ"ע.
- הנחיה מרחבית | ד.** במבנים בהם קיים מסחר, תבוצע הפרדה בין החללים הטכניים למסחר ולמגורים.
- הנחיה מרחבית | ה.** מינדוף: יתוכננו פירי מנדוף בגרעיני מבנים המכילים מסחר. שטח הפיר לא יפחת מ-0.5 מ"ר עבור כל יחידת מסחר.

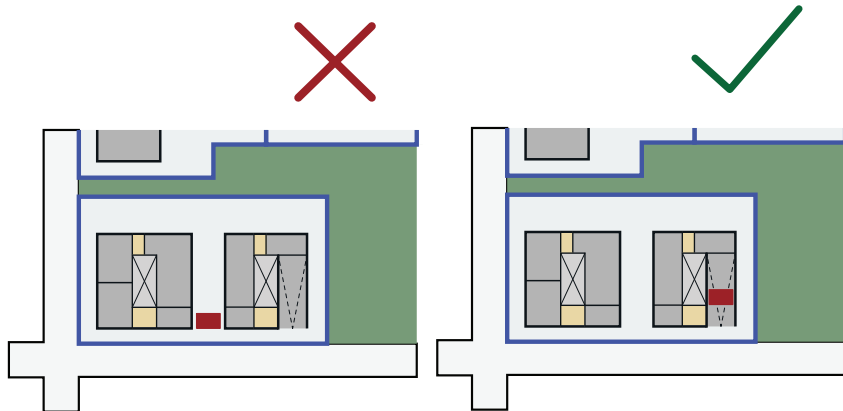


סכמת בינוי - מיקום חדרי אופניים בקומת קרקע

# 3. תכנון

## 3.5 חללים ופתחים טכניים:

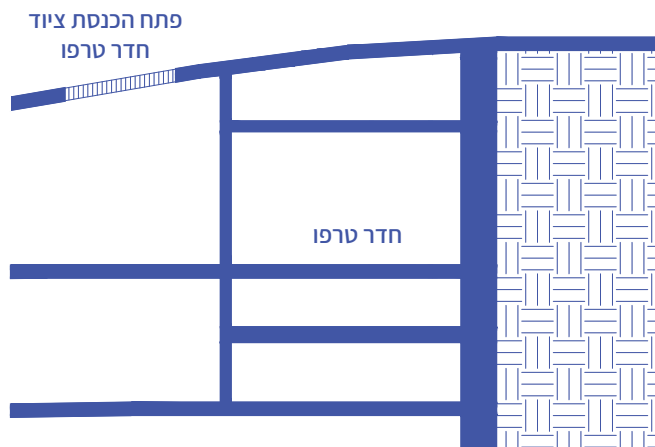
### 3.5.1 חדרי טרנספורמציה (חדרי שנאים) -



סכמת בינוי - מיקום חדרי טרנספורמציה

- הנחיה מרחבית | א.** חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים.
- מדיניות | ב.** יש לתכנן את חדרי הטרפו מתחת לרמפת הרכבים על מנת לשמור על רציפות בשטחי הגינון בחזית המגרש, אלא אם יוכח כי הדבר אינו אפשרי בשם הוראות הרשות המוסמכת.
- מדיניות | ג.** רפפות אוורור ושחרור עשן חדר הטרפו יתוכננו כחלק מקונטור הבניין, ככל ולא ניתן לעמוד בדרישה זו בשל הוראות הרשות המוסמכת, יתוכנן פיר האוורור בהתאם לעקרונות הבאים: הפיר יתוכנן לאחר רצועת הגינון, בסמוך לגדר הצדית, כאשר חלקו הצר יפנה לרחוב ופתחי האוורור יופנו אל פנים המגרש.
- מדיניות | ד.** מפלס פתח הורדת הציוד לחדר הטרפו יתוכנן באותו מפלס הפיתוח הסמוך לו. יש לצרף פרט אדריכלי מתאים במסגרת הבקשה להיתר.

### 3.5.2 ארונות שירות, תשתיות רפפות ופתחי אוורור -



סכמת בינוי - מיקום חדרי טרנספורמציה

- הנחיה מרחבית | א.** מתקני תשתיות יתוקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור במידות המינימליות הנדרשות לרבות פילרים.
- מדיניות | ב.** כל מתקני התשתיות ימוקמו במרחק של 1 מ' מחזית הרחוב.
- מדיניות | ג.** כל הגומחות ייסגרו בדלתות מתכת. שני צדדיה של כל גומחה יחופו בחומר גמר התואם את פרטי הפיתוח.
- מדיניות | ד.** ארונות, גומחות ותשתיות בקומת הקרקע (פרטי וציבורי) - יתוכננו במאפיינים דומים (גמר, מימדים, פרזול וכו').

# 3. תכנון

## 3.5 חללים ופתחים טכניים:

### 3.5.2 ארונות שירות, תשתיות רפפות ופתחי אוורור -

- ה. כל הארונות/גומחות יתוכננו באופן שיסתיר את החלל הטכני שמאחוריהן.
- ו. ככל הניתן, יש לתעדף תכנון של צובר גז במקום חדר בלוני גז.
- ז. לא יותר למקם בלוני גז מחוץ לנפח הבניין/בפיתוח המגרש.
- ח. בכל יחידה מסחרית תבוצע הכנה מלאה להפעלת בית קפה או מסעדה, לרבות תשתיות מנדוף, ארובה, מערכות אוורור, ותשתיות תברואה וחשמל הנדרשות להפעלה תקינה.
- ט. למרות הנאמר בסעיף ח', בתאי שטח בהם עולה שטח המסחר על 300 מ"ר, על כל כ-100 מ"ר של מסחר יותקנו מנדף וארובה.

## 3.6 מחסנים:

### 3.6.1 מגורים -

- א. מחסנים יתוכננו בקומות המרתף בלבד ובהתאם להוראות המפורטות בתב"ע.
- ב. גודל מחסן לא יעבור את ה-12 מ"ר.
- ג. יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור.
- ד. בכל מבני יתוכנן חדר המיועד לחברת הניהול בשטח שלא ייקטן מ-8 מ"ר.

### 3.6.2 מסחר -

- א. מחסנים שיוצמדו ליחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף העליונה.
- ב. יותר חיבור בין המסחר למחסן בקומת המרתף העליונה באמצעות מדרגות.
- ג. שטח המחסן לא יעלה על 30 מ"ר.

# 3. תכנון

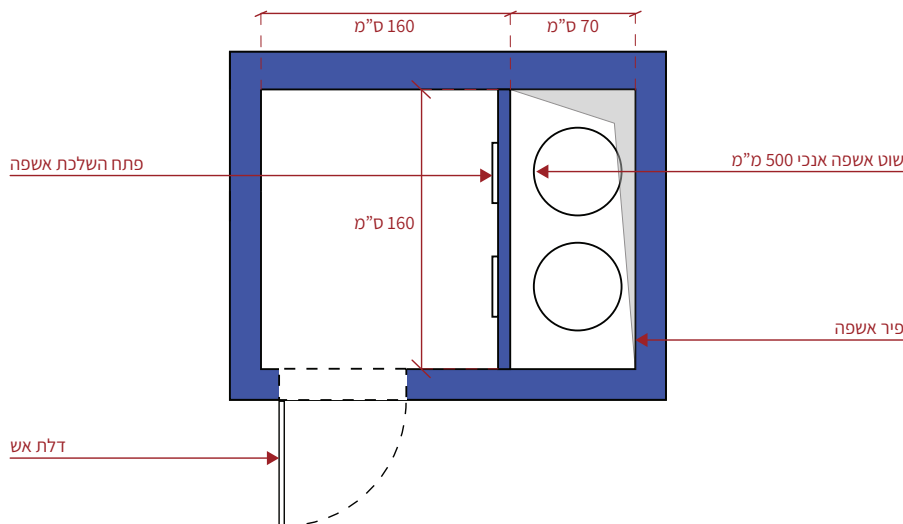
## 3.7 אשפה פניאומטית:

- הנחיה מרחבית | א.** המערכת מבוססת על סדרה של דלתות מצנחים קומתיים שלתוכם משליכים הדיירים את שקיות האשפה, חלק זה של המתקן מכונה "שוט קומתי".
- הנחיה מרחבית | ב.** ישנם 2 סוגי זרמים בכל קומה עבור הפסולת היבשה וזרם רטוב עבור הפסולת האורגנית.
- הנחיה מרחבית | ג.** פסולת נייר/קרטון ואריזות וכו', אשר מיועדת למחזור הפרדה במקור, יפנו לחדר המחזור של הבניין בקומת הקרקע ואינם חלק מהפסולת המפונה ע"י המערכת הפנאומטית.
- הנחיה מרחבית | ד.** יש למנות יועץ תברואה למתקני האשפה בכל מתחם.
- מדיניות | ז.** יש להרחיק ככל הניתן את דלתות חדר האשפה הקומתי מדלתות הכניסה לדירות.
- הנחיה מרחבית | ה.** בכל מבנה מרקמי יתוכננו חדרי קליטת אשפה (מערך פנאומטי):

1. חדרי קליטת אשפה בכל קומות המגורים, לשני זרמים - זרם עבור הפסולת היבשה וזרם רטוב עבור הפסולת האורגנית.
2. חדר מחזור בקומת הקרקע.
3. פירי אשפה אנכיים שיעברו דרך כל הקומות בבניין עד לחדר המגופים, כולל הנחת הצנרת האנכית עד למגוף.
4. חדר מגופים אשר ימוקם בקומת מרתף העליון.

- הנחיה מרחבית | ו.** מידות המינימום הפנימיות, לאחר חיפוי של חדר האשפה יהיו 160 ס"מ × 160 ס"מ.
- מידות המינימום של פיר האשפה האנכי הצמוד לחדרי האשפה יהיו 70 ס"מ × 160 ס"מ.

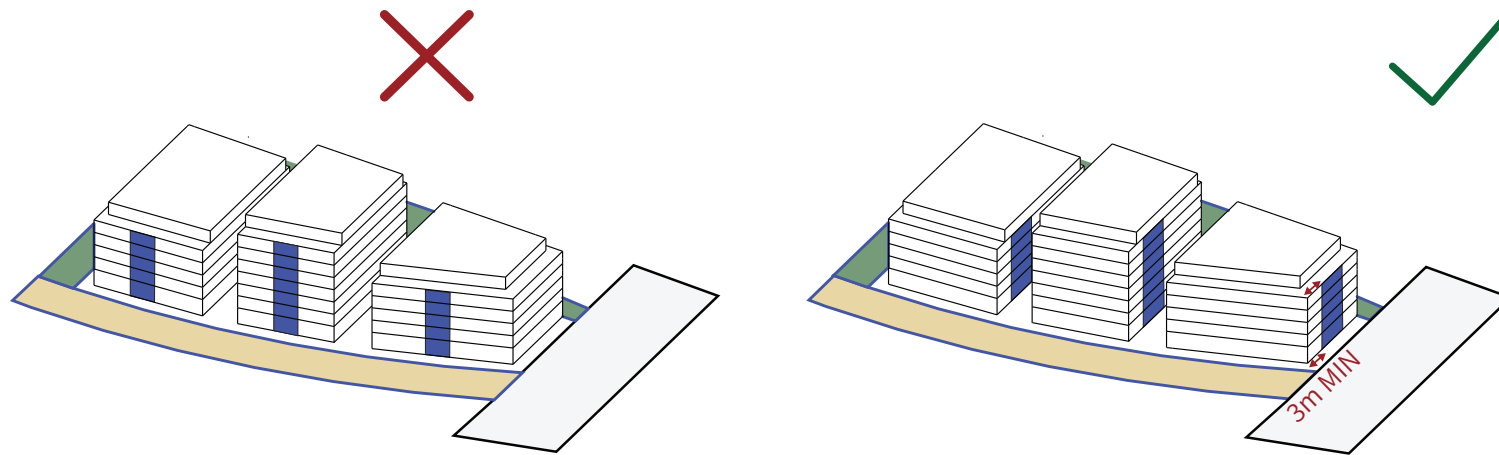
- הנחיה מרחבית | ז.** הקירות יהיו בגימור קשיח וברובה אפוקסי עד גובה הדלת.
- הנחיה מרחבית | ח.** במבנים בהם יש מסחר נקודתי יש לקבל את הנחיות יועץ התברואה.



# 3. תכנון

## 3.8 מיגון:

- הנחיה מרחבית** | לא יותר להפנות מרחבים מוגנים לחזית קדמית למעט המקרים הבאים:
1. בדירה פינתית, כאשר אין אפשרות אחרת, יופנה המרחב המוגן לחזית הרחוב המשני.
  2. בדירות קטנות בעלות כיוון אוויר אחד, הפונות לחזית הרחוב.
  3. מיקום הממ"ד לא יפחת מ-3 מ' מקו הבניין הקדמי.



תרשים הפניית מרחבים מוגנים

## 3.9 בריכות שחייה למגורים:

- הנחיה מרחבית** | א. לא תותר הקמת בריכות בקומת הקרקע או בדירות גן.  
**הנחיה מרחבית** | ב. תכנון בריכות שחייה למגורים ייעשה עפ"י ההנחיות המופיעות בר/ח/מק/2000/כ-בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים.

# 2

## מבנים בעירוב שימושים

### בינוי

- 1.1 הגדרות
- 1.2 שלביות
- 1.3 עקרונות תכנון לבלוקים
- 1.4 נסיגות
- 1.5 עיצוב המסה
- 1.6 מרפסות

### עיצוב המעטפת

- 2.1 חומרי גמר
- 2.2 גגות
- 2.3 מצללות וגגונים בקומת הגג
- 2.4 גגות טכניים (קומת גג עליונה)
- 2.5 חזית מסחרית במבני מסחר ותעסוקה
- 2.6 שילוט
- 2.7 סגירת חורף

### תכנון

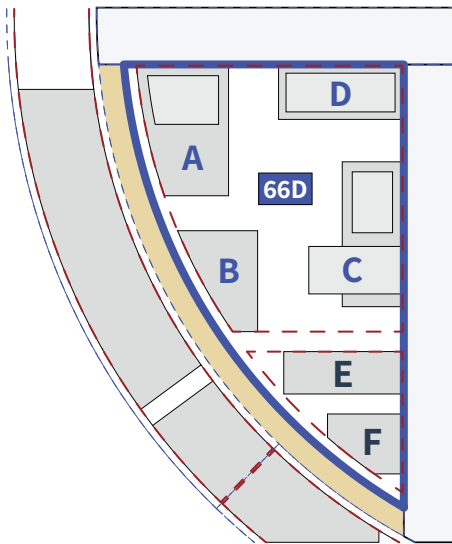
- 3.1 מפלס הכניסה הקובעת
- 3.2 גובה קומות
- 3.3 קומת קרקע מסחרית וגלריות
- 3.4 חללים משותפים
- 3.5 חללים ופתחים טכניים
- 3.6 מחסנים
- 3.7 אשפה פניאומטית

# 1. בינוי

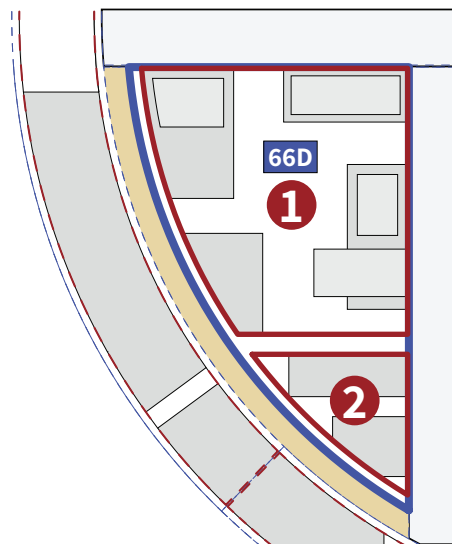
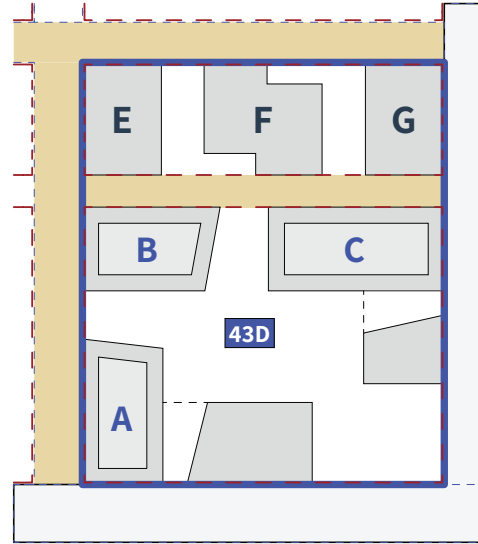
## 1.1 הגדרות:

הבלוק העירוני - מתחמי העירוב שימושים בתוך קמפוס המעגל כוללים מס' משתנה של מבני תעסוקה עם מסחר ושטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע, מבנים אלו בני 4-5 ק. לצידם, ישנם 2-3 מבני מגורים מרקמיים.

- מסחר תעסוקה וציבורי
- מגורים



סכמת בינוי - הבלוק העירוני

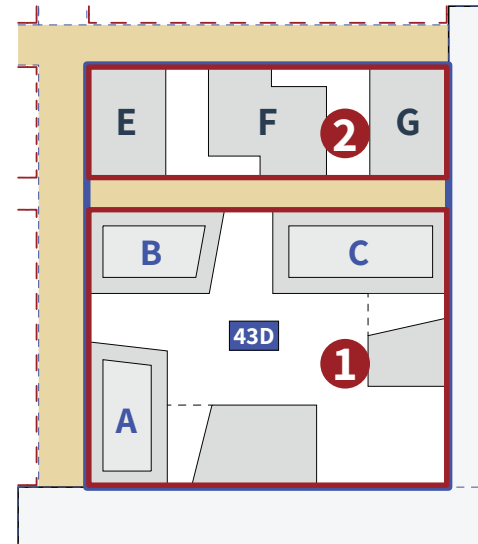


סכמת בינוי - שלביות בינוי מתחם בעירוב שימושים

## 1.2 שלביות:

מדיניות | א. כל תא שטח יבנה בהינף אחד.  
הנחיה מרחבית | ב. על אף האמור לעיל ניתן לייצר שלביות, ככל ומבני המסחר והתעסוקה נכללים בשלב הראשון.

- 1 מסחר תעסוקה וציבורי
- 2 מגורים



# 1. בינוי

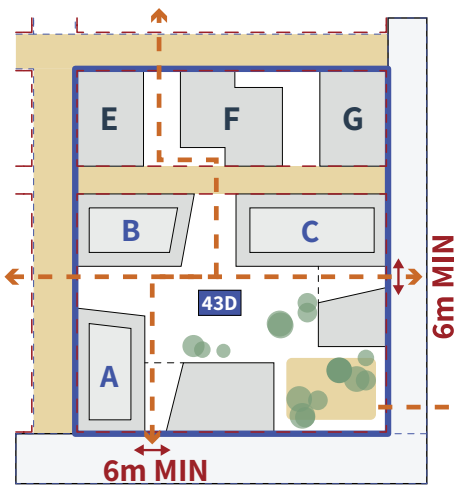
## 1.3 עקרונות תכנון לבלוקים:

### 1.3.1 העמדה -



- הנחיה מרחבית** | **א.** העמדת המבנים תהיה ע"פ ההנחיות המפורטות במסמך זה.
- הנחיה מרחבית** | **ב.** העמדת המבנים תיצור דופן רציפה ואקטיבית לרחובות ההיקפים וחצר פנימית פתוחה במרכז הבלוק.
- הנחיה מרחבית** | **ג.** העמדת המבנים תאפשר חציה של הבלוק מכיוון מזרח ומערב ומכיוון דרום צפון.
- הנחיה מרחבית** | **ד.** המבנים ימוקמו בצורת מסגרת תוך שמירה על רצף בנוי שלא יפחת מ 60% לחזית הרחוב.
- הנחיה מרחבית** | **ה.** יש להבטיח פתחים ויזואלים אל החצר הפנימית.
- הנחיה מרחבית** | **ו.** בשליש המרכזי של הבלוק יתוכנן מעבר נגיש להולכי רגל לחציית הבלוק אלא אם בדופן זו תוכננו לפחות 2 מעברים אחרים.
- מדיניות** | **ז.** יש לשלב מרחבים פתוחים או כיכרות קטנים בצמתים הפנימיים של המתחם.
- מדיניות** | **ח.** ההצללה תהיה ככל הניתן (אך לא רק) באמצעות עצים.
- הנחיה מרחבית** | **ט.** לא יותר להקים גדרות בקומת הקרקע לכל דפנותיה.

### 1.3.2 קומת קרקע מסחרית -



כיכרות  
במפגש בין  
רחובות

- מדיניות** | **א.** יש לתכנן חזית מסחרית רציפה ולייצר חיבורים בין מזרח למערב וצפון דרום, באמצעות תכנון פסאז'ים ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח וברוחב שלא יפחת מ-6 מ'.
- מדיניות** | **ב.** לא יותר להפנות חדרים טכנים לפסאז'ים.
- מדיניות** | **ג.** לפחות 80% מאורך חזית הפסאז' תהיה מזוגגת ומלווה בחזית מסחרית עם כניסות ליחידות המסחר.

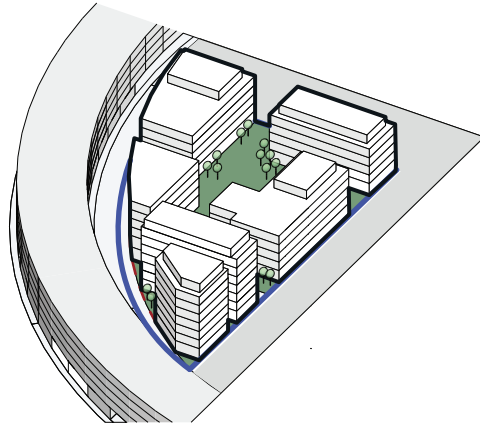
סכמה עקרונית להעמדת מבנים  
בתא שטח בעירוב שימושים

# 1. בינוי

## 1.3 עקרונות תכנון לבלוקים:

### 1.3.3 תכסית -

- הנחיה מרחבית | א.** תכסית מקסימלית תקבע ע"פי טבלה 5 בתב"ע.
- הנחיה מרחבית | ב.** תכסית קומת הגג בכל סוגי המבנים לא תחרוג מתכסית הקומה מתחתיה, לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.

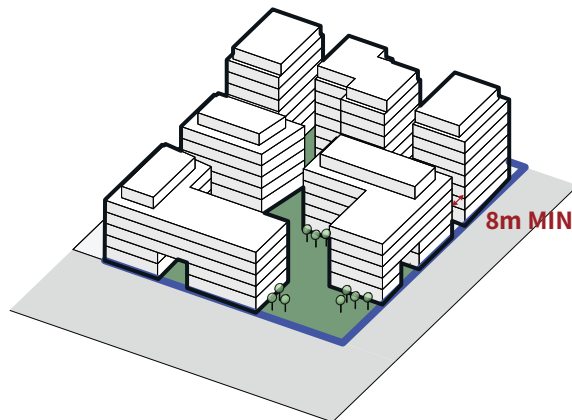


### 1.3.4 מס' קומות -

- הנחיה מרחבית |** מספר הקומות יהיה לפי המצוין בנספח הבינוי והוראות התכנית.

### 1.3.5 מרחקים בין הבניינים -

- הנחיה מרחבית | א.** המרחק המינימלי בין מגדל התעסוקה הממוקם בתא שטח 41D לבין מבנה התעסוקה הסמוך לו, לא יפחת מ'12 מ'.
- הנחיה מרחבית | ב.** המרחק המינימלי בין מבני תעסוקה באותו תא השטח לא יפחת מ'8 מ'.

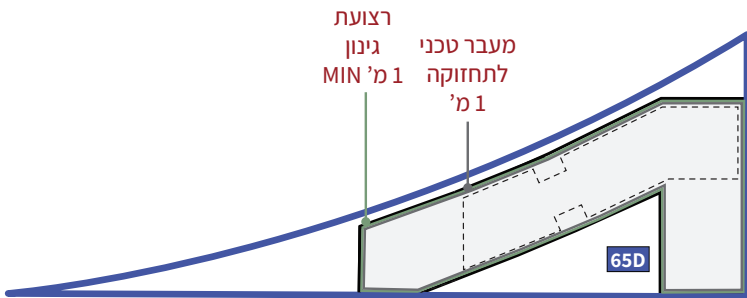
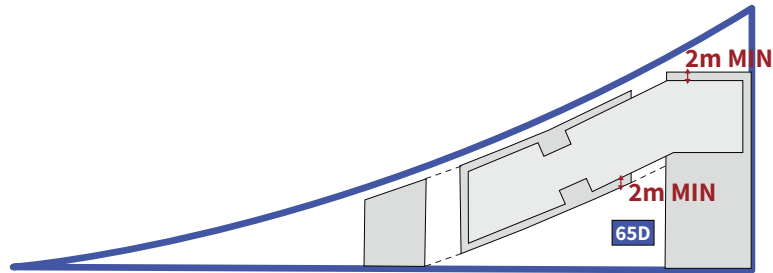


סכמת בינוי - העמדה, מס' קומות ומרחקים בין מבנים

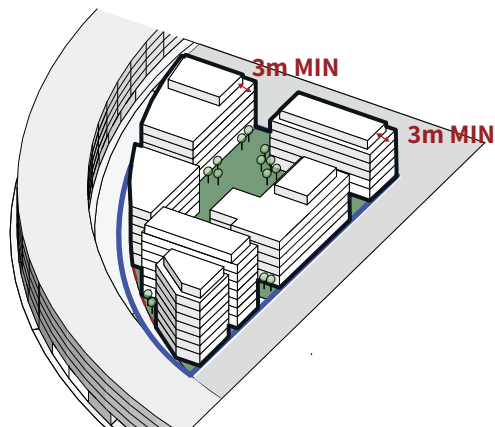
# 1. בינוי

## 1.4 נסיגות:

נסיגות בגג -



תרשים נסיגות בקומות הגג בתא שטח 65D



תרשים נסיגות בקומות הגג במבני תעסוקה

**א. מדיניות |** בקומות המגורים המתוכננות מעל קומות המסד

בתא שטח 65D, יתוכננו נסיגות בעומק 2 מ' לפחות.

**ב. הנחיה מרחבית |** על גג קומות המסד תתוכנן רצועת גיבון משותפת

היקפית שרוחבה לא ירד מ-2 מ'. כאשר 1 מ' יוקצה

למעבר טכני לתחזוקה ו-1 מ' לרצועת גיבון (צמחיה

מלאכותית ודשא סינטטי לא יחושבו כחלק מאחוזי

רצועת הגיבון).

**ג. מדיניות |** על גג המסד יותר לתכנן מעקה מסגרות שיאפשר

לצמחיה לטפס עליו.

**ד. הנחיה מרחבית |** קומות התעסוקה מעל קומת המסחר ייבנו ללא

נסיגה. החזית המסחרית וחזית התעסוקה יבנו באופן

המשכי ללא נסיגות.

**ה. הנחיה מרחבית |** קומות התעסוקה העליונות יתוכננו בנסיגה

מהקומות שמתחתיהן במרחק שלא יפחת מ-3 מ'.

**ו. הנחיה מרחבית |** נסיגות בגג המגדל בתא שטח 41D:

1. ככל הניתן יתוכננו נסיגות שלא יפחתו מ-3 מ' לכל

הכיוונים.

2. נסיגה לכיוון הרחוב/דרך משולבת לא תפחת מ-3 מ'.

# 1. בינוי

## 1.5 עיצוב המסה:

### 1.5.1 מגדל תעסוקה (תא שטח 41D) -

#### מדיניות | המגדל המרכזי - מוקד מרחבי

במרכז המתחם ממוקם מגדל התעסוקה, המשמש כציר ויזואלי המהווה נקודת ייחוס מרכזית במרחב השכונתי. המגדל יהיה למוקד סביבו מתארגנים השבילים, הכבישים והשטחים הציבוריים, ומהווה קנה מידה מרחבי שמסייע בארגון המתחם.

המגדל מעודד חופש אדריכלי בעיצובו, אך יש לשמור על עקרונות תכנוניים ברורים: פתיחות חזיתות, שילוב אור טבעי, נגישות לכלל הציבור וחיבור אורגני לרשתות המסחר, המגורים והשירותים הפועלות במתחם. המגדל המרכזי מתוכנן לשמש סמל קוהרנטיות מרחבית וחזותית, וליצור חוויית שימוש מגוונת המשלבת תעסוקה, מפגשים ציבוריים והולכי רגל, תוך חיזוק תחושת המרכזיות והזהות של המתחם.

## 1.6 מרפסות:

מדיניות | א. יותר לתכנן מרפסות פנימיות וחללים משותפים

פתוחים בדפנות הפנות למרווחים הקדמיים.

מדיניות | ב. יותר שטח מרפסות עד 30 מ"ר.

הנחיה מרחבית | ג. לא תאושר סגירת מרפסות.

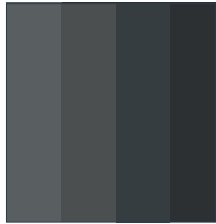
הנחיה מרחבית | ד. ניקוז המרפסות יהיה נסתר וישולב בצנרת הבניין.

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.1 חומרי גמר למבני מסחר ותעסוקה:

### 2.1.1 מעטפת המבנה:

- הנחיה מרחבית | א.** חומרי הגמר במתחמי עירוב השימושים יהיו קשיחים ויבחרו מתוך מניפת חומרים מאושרת.
- הנחיה מרחבית | ב.** כל האלומיניום בפרויקט יהיה בגוון RAL 7012, RAL 7016, RAL 7024, RAL 7021.
- הנחיה מרחבית | ג.** חומרי גמר מניפה מאושרת:



**BLACK-GREY**

גוון אלומיניום/  
מסגרות חוץ



**טיח גס**

וושפוף, קראץ פוף -  
שכבת טיח דקורטיבית  
בגימור גרגרי עדין  
או בינוני, לרוב על בסיס  
מלט לבן.



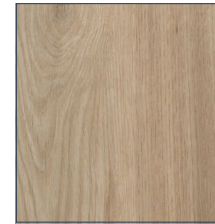
**לוחות מתועשים**

כדוגמת ECO WALL  
או ש"ע  
בגוונים בהירים



**לוחות אקוויטון**

**פיבר צמנט**  
או ש"ע  
בגוונים בהירים



**HPL**

בטקסטורות שונות  
אך בגוונים בהירים



**בטון חשוף**

בטון המשמש כגמר סופי,  
ללא חיפוי, בגוון ומרקם  
מוקפדים כחלק מהשפה  
האדריכלית של המבנה.



**אבן נסורה**

בגוונים בהירים

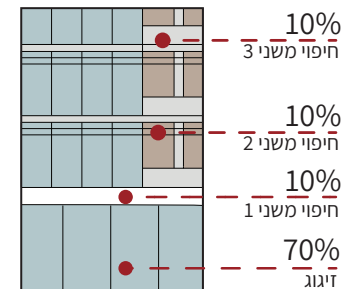
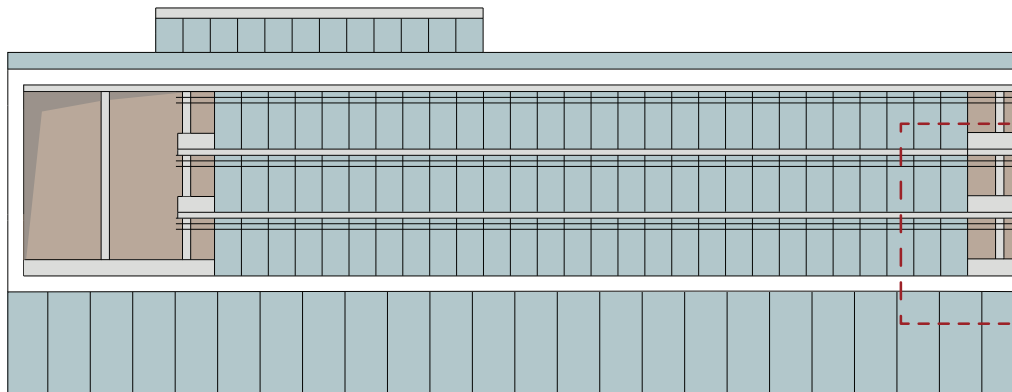
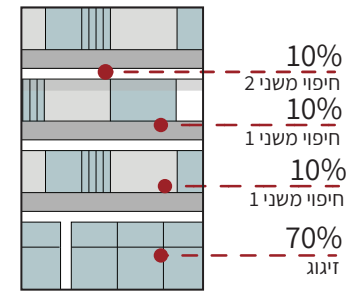
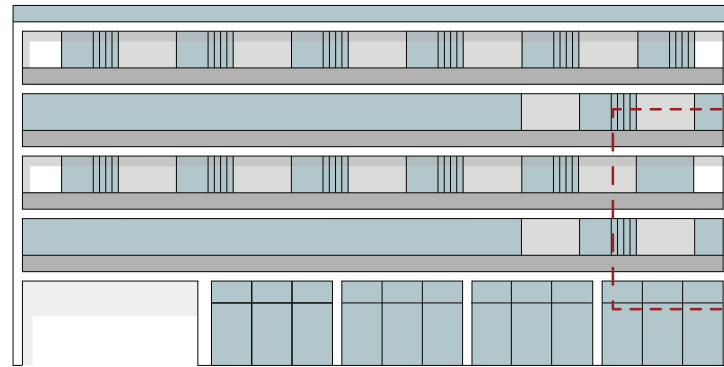
- הנחיה מרחבית | ד.** לא יותר חיפוי בגרניט פורצלן/קרמיקה/פסיפס וכד' בתלייה רטובה למעט כחומר משני.
- הנחיה מרחבית | ה.** למרות האמור לעיל יותר שימוש בשיטות מתועשות הכוללות גרניט פורצלן דוגמת ECO WALL או ש"ע.
- הנחיה מרחבית | ו.** טיח יוגדר כחומר משני בשימוש עד 30% ויותר לשימוש בקומת המסד ובמבנים המרקמיים בלבד פרט לוושפוף.
- הנחיה מרחבית | ז.** השימוש באבן נסורה יהיה בתליה יבשה בלבד ובגודל אריחים שלא יפחת מ-40/80 ס"מ.
- מדיניות | ח.** לא יותר חיפוי בשיטת ברנוביץ' (ביישום אבן)
- מדיניות | ט.** חומר גלם אחר, השווה באיכותו ואינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה להיתר וההחלטה לגביו תהיה בסמכות מהנדס העיר.
- מדיניות | י.** עיצוב המבנים המרקמיים בעירוב השימושים ישתלבו בעיצוב כלל המתחם ויהיו בהתאם לחומרי הגמר המצויינים לעיל.

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.1 חומרי גמר | יחס חומריות במעטפת הבניין:

**הנחיה מרחבית | יא.** עיצוב המעטפת במסד תעסוקה/מגדל תעסוקה יכלול את החומרים ביחסים הבאים:

לפחות 70% זיגוג
  10%-20% חיפוי משני 1
  10%-20% חיפוי משני 2
  10%-20% חיפוי משני 3



# 2. עיצוב המעטפת

## 2.1 חומרי גמר:

### 2.1.2 פתחים וחלונות:

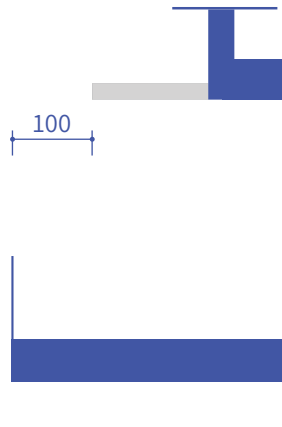
- הנחיה מרחבית | א.** הזיגוג יהיה בגוון ניטרלי (על בסיס אפור) וברפלקטיביות ( $R_f$ ) של עד 17% מעבר האור (NT) לא יפחת מ- 50%.
- מדיניות | ב.** ניתן להשתמש ברפפות (לזורים) באופן אופקי ואנכי ובהתחשב בדרישות בניה ירוקה.
- מדיניות | ג.** חלונות מרחב מוגן יותאמו לפרופורציות הפתחים שאר הפתחים במגדל.
- מדיניות | ד.** פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, צלון) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות ישולב בכל פתחי יחידות הדיור.

## 2.2 גגות:

- הנחיה מרחבית | א.** כל הגגות במתחם יהיו שטוחים.
  - מדיניות | ב.** בחזית החמישית, יתוכנן גג מועיל כחול/ירוק.
- גג ירוק (מגוון) במבני מסד או גג כחול (מעכב מי נגר) במבנים מרקמים בשטח שלא פחות מ-50% משטח הגג הכולל.

## 2.3 מצללות וגגונים בקומות הגג:

- הנחיה מרחבית | א.** מצללה בקומת הגג או בקומות הנסיגה במרחק של 1 מ' לפחות ממעקה הגג באותה קומה.
- מדיניות | ב.** יותר שימוש במצללה, קורות ועמודים לצורך השלמת המסה בקומת הגג.



תשריט אורך מצללה בקומת נסיגה

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.4 גגות טכניים (קומת גג עליונה):

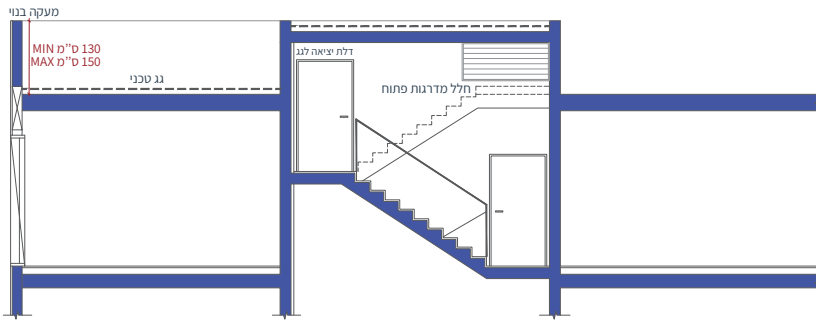
**א. הנחיה מרחבית** | יותר להתקין מערכות טכנית רק על גבי קומת הגג העליונה ביותר.

**ב. הנחיה מרחבית** | מעקה הגג הטכני במגדל התעסוקה הממוקם בתא שטח 41D יותקן בגובה הנדרש על מנת להסתיר את מערכות הגג. **מדיניות** | ג. על גגות הטכניים יותר התקנת קולטנים סולאריים.

**ד. הנחיה מרחבית** | גישה לגג תעשה ע"י חדר מדרגות. לא תותר גישה לגג באמצעות סולם.

**ה. הנחיה מרחבית** | מתקנים טכניים על הגג יורחקו לפחות 1 מ' ממעקה הגג. **הנחיה מרחבית** | ו. יש לתכנן את גרעין הבניין במרכז תכסית הקומה, כך שלא יראה מקומת הקרקע והרחוב.

**הנחיה מרחבית** | ז. יש לתכנן מנוף ניקוי כחלק מהמתקנים הטכניים על גג המבנה לצורך ניקוי ותחזוקת חזיתות הבניין, כגון זכוכית. וקירות מסך, כך שיאפשר גישה מקסימלית לכל חלקי החזית. **הנחיה מרחבית** | ח. לא תותר חריגת מתקנים טכניים ממעקה הגג.

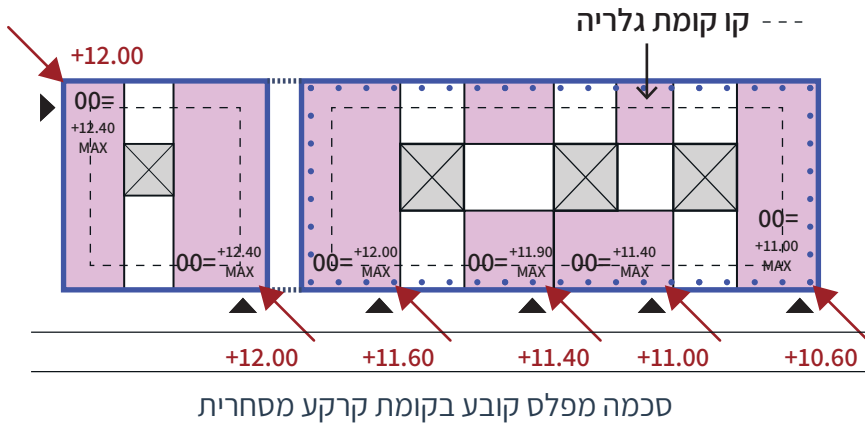


תשריט גישה לגג ע"י חדר מדרגות

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.5 חזית מסחרית במבני מסחר ותעסוקה:

### 2.5.1 מפלסים:



**א. מדיניות** | מיקום הכניסה ליחידת המסחר תהיה מהנקודה הגבוהה

ברחוב (על מנת לא לייצר חללים "קבורים").

**ב. הנחיה מרחבית** | המפלס המקסימלי של יחידת מסחר מהרחוב הצמוד

אליו יהיה עד 40 ס"מ. במקרים בהם הפרש הגבהים גדול יותר, ניתן לייצר חלוקה פנימית ליחידה נוספת.

**ג. הנחיה מרחבית** | תותר הקמה של קומת גלריה ביחידות המסחר, ככל

ויתוכננו גלריות הן יורחקו לכל הפחות 3 מ' מוויטרית המסחר.

### 2.5.2 ויטריות:

**א. מדיניות** | החזית תהיה מזוגגת לכל אורכה של כל יחידת מסחר.

**ב. הנחיה מרחבית** | הזכוכית תהיה שקופה.

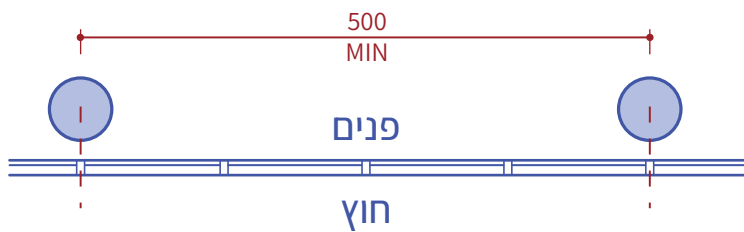
**ג. הנחיה מרחבית** | העמודים בקומת המסחר בקומת הקרקע יהיו פנימיים

(מאחורי הויטרינה).

**ד. הנחיה מרחבית** | המרחק בין מרכזי העמודים לא יפחת מ-5 מ'.

**ה. הנחיה מרחבית** | חלוקה אופקית בוויטרינה תהיה בגובה אחיד בכל

המתחם בגובה שבין 2.5-3.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.



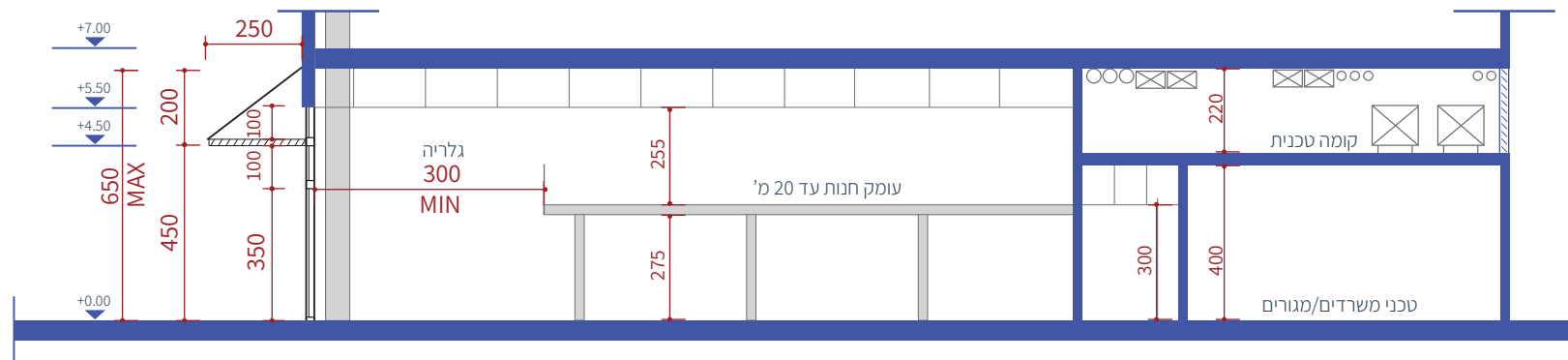
תרשים מקצב ומיקום עמודים בחזית מסחרית בקומת הקרקע

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.5 חזית מסחרית במבני מסחר ותעסוקה:

### 2.5.3 חזית אחורית - קומת המסחר הפונה לפנים המגרש או לזיקת ההנאה להולכי הרגל:

- א. הנחיה מרחבית | מדיניות** | החזית הפונה לחצר הפנימית תחשב כחזית ראשית.
- ב. הנחיה מרחבית | מדיניות** | יש לשמור על חזית מזוגגת שלא תפחת מ-60% מאורך החזית הכוללת.
- ג. הנחיה מרחבית | מדיניות** | רפפות אוויר יתוכננו מעל גובה 4 מ'.
- ד. הנחיה מרחבית | מדיניות** | דלתות טכניות יהיו מוצנעות ע"י מבואה ויופנו ככל הניתן לחזיתות פנימיות או לחזית המזרחית.
- ה. הנחיה מרחבית | מדיניות** | חזיתות מבואות כניסה למבנים יהיו מזוגגות.
- ו. הנחיה מרחבית | מדיניות** | כלל המצללות ע"פ קומת הקרקע יהיו אחידות בגובהן ועיצובן ובהתאם להנחיות המצויינות בסעיף 2.6.5.
- ז. הנחיה מרחבית | מדיניות** | לא תותר הפניית מזגנים/רפפות/צנרת/מתקנים טכניים על חזיתות המבנה.
- ח. הנחיה מרחבית | מדיניות** | ככל ונדרשת קומה טכנית למערכות תפנה אל צידו האחורי של המבנה ע"פ חתך.



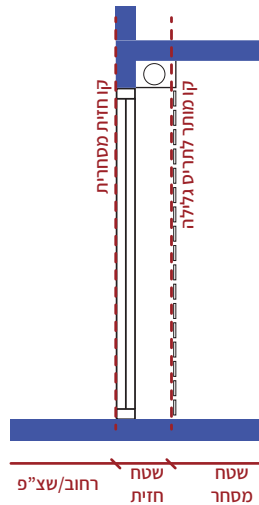
חתך טיפוסי לקומת קרקע מסחרית במתחם עירוב שימושים

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.5 חזית מסחרית במבני מסחר ותעסוקה:

### 2.5.4 סורגים:

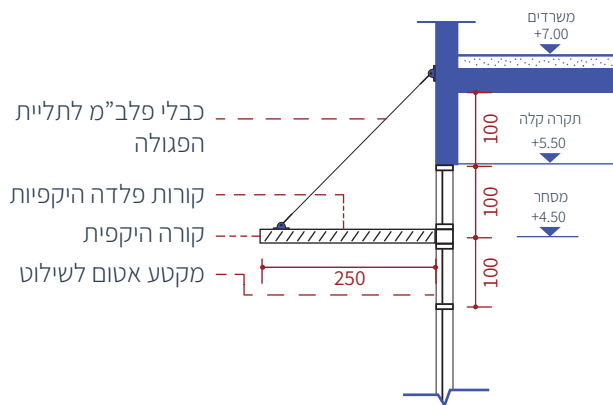
- הנחיה מרחבית | א.** סורגי בית העסק יותקנו בחלקו הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה.
- מדיניות | ב.** הסורגים יאפשרו נראות של 80% לפחות.
- מדיניות | ג.** ארגז הגלילה יהיה נסתר, ללא מופע בחזית בית העסק.
- מדיניות | ד.** לא יותרו תריסי גלילה אטומים, דלתות נגררות אטומות וכל פתרון אבטחה אטום דומה.



תרשים סורג חזית מסחרית בקומת קרקע

### 2.5.5 הצללה:

- מדיניות | א.** הצללה תהיה ע"י מצללה המוצגת בתרשים.
- מדיניות | ב.** עומק המצללה יהיה עד 2.5 מ' מקו חזית המבנה.
- מדיניות | ג.** המצללה תהיה אחידה במימדיה ובפרטיה בכל תא השטח ותתאים לגוון האלומיניום והמסגרות בשכונה עפ"י מניפת החומרים המאושרת בסעיף 2.1.
- מדיניות | ד.** הגגונים המלווים את החזית המסחרית יהיו מיושרים לפרופילי הויטרינה כך שיתחילו באותה נקודה.
- מדיניות | ה.** תליית המצללה תהיה באמצעות כבלי פלב"מ עפ"י המוצג בתרשים, ללא עמודים עם תמיכה אנכית לקרקע.
- מדיניות | ו.** יש לצרף לבקשה להיתר פרט בניין בהתאם לנספח הפרטים המופיע באתר העירייה.



תרשים מצללה בקומת מסחר

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.6 שילוט במבני מסחר ותעסוקה:

### 2.6.1 שילוט במבני ומגדל התעסוקה:

- הנחיה מרחבית | א.** לא יותר שילוט פרסומת, לוגו וכיוצ"ב ברום הבניין או בחלקיו השונים, למעט:
  1. שלט זכוכית או ש"ע, במידות מקס' של 80/50 ס"מ עבור קרדיט.
  2. שלטי הנצחה.
- הנחיה מרחבית | ב.** מיקום השלט יהיה בסמוך ללובי הבניין ועד לגובה של 2 מ' ממפלס הכניסה.
- הנחיה מרחבית | ג.** במבנים המשלבים מסחר יותר שילוט הכולל את לוגו בית העסק בלבד.
- הנחיה מרחבית | ד.** לא יתאפשר שילוט הנושא את שם החברה הקבלנית או המבצעת.

### 2.6.2 שילוט בחזית מסחרית:

- הנחיה מרחבית | א.** שילוט בחזית המסחרית יהיה אך ורק במקום המוצג בפרט המוצג בסעיף 2.6.5.
- הנחיה מרחבית | ב.** לא יותר שימוש בטלוויזות או שילוט אלקטרוני.
- הנחיה מרחבית | ג.** כל השילוט במתחם יהיה בגודל אחיד ובפרופורציות קבועות.



תרשים שילוט על חזית מסחרית בעירוב שימושים

## 2. עיצוב המעטפת

### 2.7 סגירת חורף:

- מדיניות | א.** בתחום המדרכה ובסמוך לבתי עסק כגון בתי קפה ומסעדות תותר הקמה של מבנה סגירת חורף בבניה קלה, עשוי חומרים פריקים לשם הגנה מפני מזג האוויר על הסועדים.
- הנחיה מרחבית | ב.** הקמת מבנה סגירת החורף תיערך ברצועה שרוחבה לא יעלה על 3 מ' והמבנה יורחק מקו חזית הבניין בקומת הקרקע במרחק שלא יפחת מ-1.5 מ' לטובת מעבר חופשי ונגיש לציבור הולכי הרגל.
- הנחיה מרחבית | ג.** קירות מבנה סגירת החורף יהיו עשויים זכוכית שקופה – האלומיניום בסגירת החורף יהיו תואמים את גוון האלומיניום בפלטת החומרים המאושרת.
- הנחיה מרחבית | ד.** עיצוב מבנה הסגירה יעשה בהתאמה לעיצוב הבניין אליו הוא משויך.
- הנחיה מרחבית | ה.** ברצועת המדרכה בה תתאפשר סגירת חורף ישולבו עצי צל ואלמנטים של ריהוט רחוב עפ"י הנחיות שפת רחוב.

# 3. תכנון

## 3.1 מפלס הכניסה הקובעת:

**הנחיה מרחבית | א.** להנחיות מפלס הכניסה הקובעת יש לראות סעיף 2.6.1.

## 3.2 גובה קומות:

**הנחיה מרחבית | א.** גובה הקומה ימדד ממפלס הרצפה ועד מפלס הרצפה שמעליה.

**הנחיה מרחבית | ב.** גובה קומת משרדים יהיה 4 עד 4.5 מ' ברוטו.

**הנחיה מרחבית | ג.** גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' נטו (מרצפה לתקרה).

**הנחיה מרחבית | ד.** גלריה/קומת ביניים לא תיספר במניין הקומות.

**הנחיה מרחבית | ה.** כל הנ"ל בכפוף למגבלות רת"א.

**מדיניות | ו.** לא תותר הבלטת קומת המרתף העליון בקומת הקרקע.

## 3.3 קומת קרקע מסחרית וגלריות:

**הנחיה מרחבית | א.** גובה קומת קרקע מסחרית: לא תפחת מ-4.5 מ' ברוטו ולא תעלה על 6.5 מ' (למעט במקומות שיש בהן גלריה עד מפלס רצפת קומה 1) – תינתן העדפה למיקום גלריות בחללים הגבוהים.

**הנחיה מרחבית | ב.** גובה תקרת הקומה המסחרית יהיה אחיד בכל המתחם.

**הנחיה מרחבית | ג.** מפלס רצפת הגלריה בכל מתחם יהיה אחיד ויעמוד על 3.5 מ' לכל היותר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

**הנחיה מרחבית | ד.** קומת ביניים טכנית תותר רק בעורף המבנה.

**הנחיה מרחבית | ה.** נסיגה מהחזית: קומת הגלריה במסחר תתוכנן בנסיגה של לא פחות מ-3 מ' מכל חזיתות המסחר.

**מדיניות | ו.** מעקות הגלריות יתוכננו ככל הניתן כמעקות קלים.

**מדיניות | ז.** המדרגות לגלריות יתוכננו ככל הניתן כמדרגות קלות בנסיגה של 3 מ' מקו החזית.

**מדיניות | ח.** בלפחות מ-50% מיחידות המסחר תבוצע הכנה מלאה להפעלת בית קפה או מסעדה, לרבות תשתיות מנדף, ארובה, מערכות אוורור, ותשתיות תברואה וחשמל הנדרשות להפעלה תקינה.

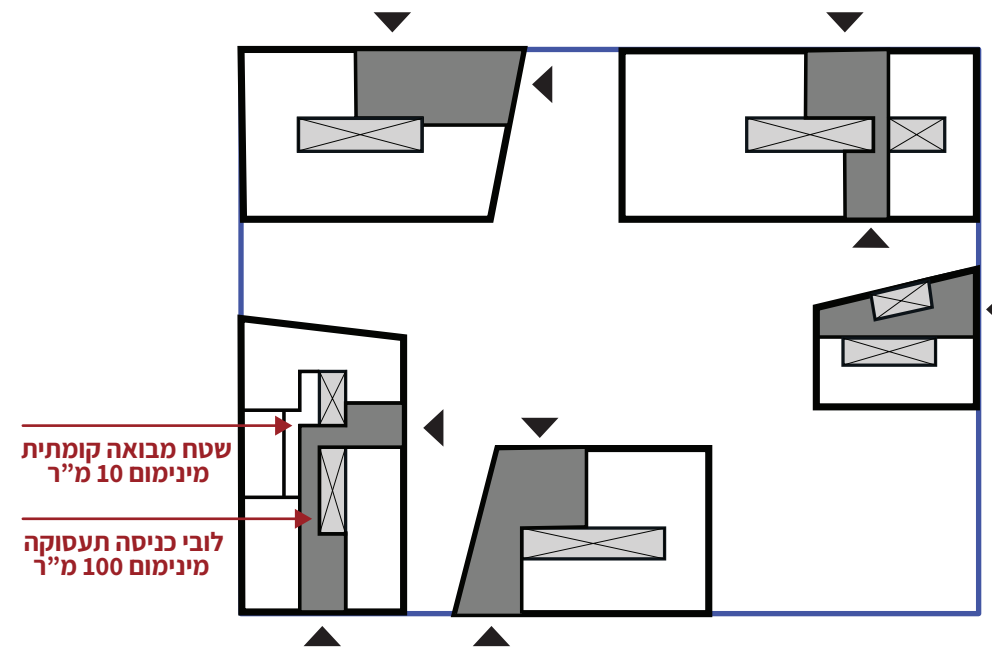
# 3. תכנון

## 3.4 חללים משותפים:

### 3.4.1 מבואות כניסה-

#### הנחיה מרחבית | מבואות כניסה במבני תעסוקה:

1. שטח לובי כניסה למגדל התעסוקה לא יפחת מ-100 מ"ר. לא כולל לובי מעליות.
2. גובה לובי כניסה למשרדים לא יפחת מ-4.5 מ' נטו.
3. שטח מבואה קומתית במבנה תעסוקה לא יפחת מ-10 מ"ר. לא כולל לובי מעליות.



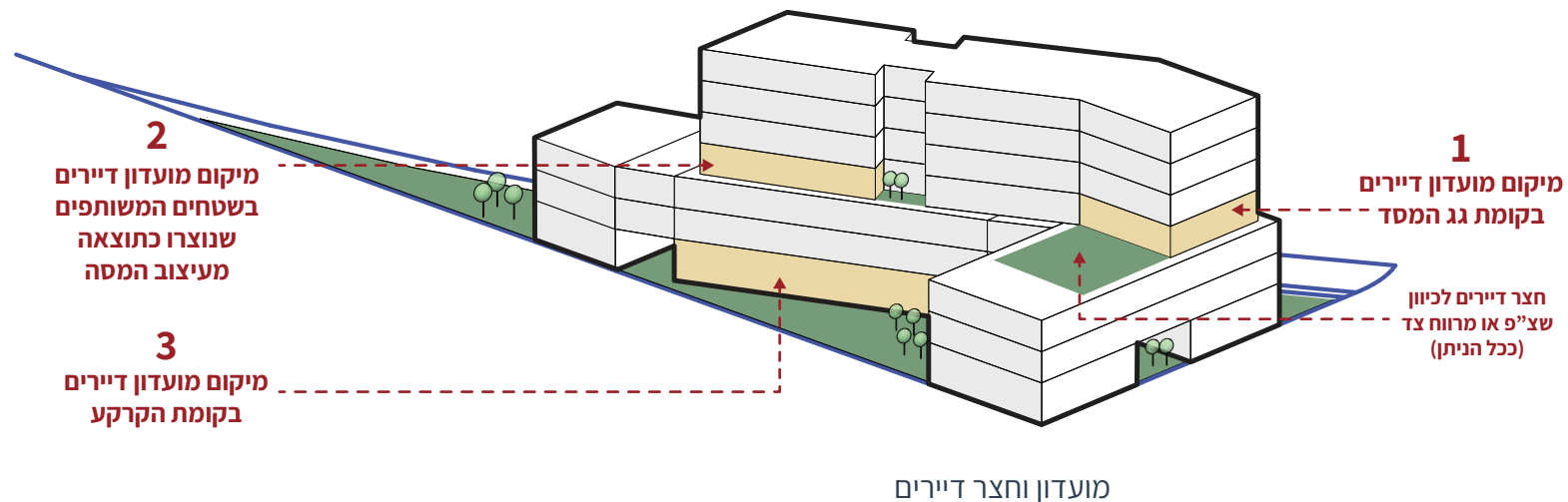
סכמת תכנון - מבואות כניסה

# 3. תכנון

## 3.4 חללים משותפים:

### 3.4.2 מועדון וחצר דיירים בתא שטח 65D-

- א. הנחיה מרחבית |** לקומות המגורים המונחות על גבי קומות התעסוקה יתוכנן מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר.
- ב. הנחיה מרחבית |** מיקום המועדון יהיה ע"פ העדיפות הבאה ובתנאי שתהיה לו גישה ישירה מגרעין המבנה:
  1. קומת גג המסד/קומה ראשונה מעל המסחר.
  2. בשטחים המשותפים שנוצרו כתוצאה מעיצוב המסה (גריעות או הסטות).
  3. בקומת הקרקע.
- ג. הנחיה מרחבית |** בגג קומת המסד תתוכנן חצר לדיירי המבן, שטח החצר לא יפחת מ-50 מ"ר.
- ד. מדיניות |** מיקום החצר יהיה ככל הניתן לכיוון השצ"פ או מרווח הצד.



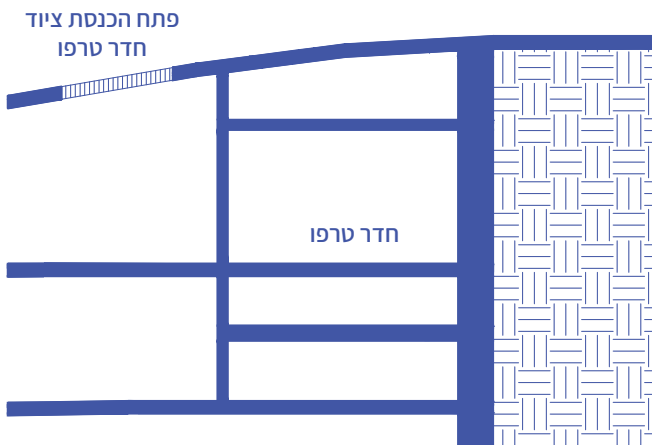
# 3. תכנון

## 3.5 חללים ופתחים טכניים:

- מדיניות | א.** ככל הניתן, חללים טכניים לא יופנו לחזית הפונה לרחוב ותועדף הפנייתם לחזית האחורית או הצידי של המתחם/מבנה.
- הנחיה מרחבית | ב.** כניסה לחללים טכניים תבצע מחזית הצד/ חזית עורפית.
- הנחיה מרחבית | ג.** במבנים בהם קיים מסחר/ תעסוקה, תבוצע הפרדה בין החללים הטכניים למסחר/ תעסוקה ולמגורים.
- הנחיה מרחבית | ד.** מינדוף: יתוכננו פירי מנדוף בכל אחד מהגרעינים.
- הנחיה מרחבית | ה.** במגדלים ובתעסוקה מעל קומת המסחר, שטח הפיר לא יפחת מ-1.5 מ"ר ותתאפשר חלוקה לעד 3 פירים.
- הנחיה מרחבית | ו.** בבניה מרקמית מעל מסחר, שטח הפיר יהיה 1 מ'.

### 3.5.1 חדרי טרנספורמציה (חדרי שנאים)-

- הנחיה מרחבית | א.** ככל ונדרשים חדרי טרנספורמציה בתחום המגרש, הם יהיו תת קרקעיים ולא ימוקמו בחזית על רחוב בגין.
- מדיניות | ב.** יש לתכנן את חדרי הטרפו מתחת לרמפת הרכבים על מנת לשמור על רציפות בשטחי הגינון בחזית המגרש, אלא אם יוכח כי הדבר אינו אפשרי בשם הוראות הרשות המוסמכת.
- מדיניות | ג.** רפפות אוורור ושחרור עשן חדר הטרפו יתוכננו כחלק מקונטור הבניין, ככל ולא ניתן לעמוד בדרישה זו בשל הוראות הרשות המוסמכת, יתוכנן פיר האוורור בהתאם לעקרונות הבאים: הפיר ימוקם לאחר רצועת הגינון, בסמוך לגדר הצדית, כאשר חלקו הצר יפנה לרחוב ופתחי האוורור יופנו אל פנים המגרש.
- מדיניות | ד.** מפלס פתח הורדת הציוד לחדר הטרפו יתוכנן בקו אחיד, ללא הגבהה ("קו אפס") עם מפלס הפיתוח הסמוך לו. יש לצרף פרט אדריכלי מתאים במסגרת הבקשה להיתר.



סכמת בינוי - מיקום חדרי טרנספורמציה

# 3. תכנון

## 3.5 חללים ופתחים טכניים:

### 3.5.2 ארונות שירות, תשתיות רפפות ופתחי אוורור-

- הנחיה מרחבית | א.** מתקני תשתיות יתוקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור במידות המינימליות הנדרשות.
- הנחיה מרחבית | ב.** כל מתקני התשתיות ימוקמו במרחק של 1 מ' מחזית הרחוב.
- מדיניות | ג.** כל הגומחות ייסגרו בדלתות מתכת. שני צדדיה של כל גומחה יחופו בחומר גמר ובצבע מתוך פלטת החומרים המאושרת.
- מדיניות | ד.** ארונות, גומחות ותשתיות בקומת הקרקע (פרטי וציבורי) - יתוכננו במאפיינים דומים (גמר, מימדים, פרזול וכו').
- הנחיה מרחבית | ה.** כל פרטי המסגרות/אלומיניום (רפפות, סבכות דריכה וכו') יהיו תואמים לגוון האלומיניום בפרויקט כפי שמופיע בפלטת חומרים מאושרת.
- הנחיה מרחבית | ו.** כל הארונות/גומחות יתוכננו באופן שיסתיר את החלל הטכני שמאחוריהן.
- מדיניות | ז.** ככל הניתן, יש לתעדף תכנון של צובר גז במקום חדר בלוני גז.
- הנחיה מרחבית | ח.** לא יותר למקם בלוני גז מחוץ לנפח הבניין/בפיתוח המגרש.

## 3.6 מחסנים:

- מדיניות | א.** מחסנים שיוצמדו ליחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף העליונה בהתאם להוראות התב"ע.
- הנחיה מרחבית | ב.** שטח המחסן לא יעלה על 50 מ"ר.

# 3. תכנון

## 3.7 אשפה פניאומטית:

- הנחיה מרחבית | א.** המערכת מבוססת על סדרה של דלתות מצנחים קומתיים שלתוכם משליכים הדיירים את שקיות האשפה. חלק זה של המתקן מכונה "שוט קומתי". ישנם 2 סוגי זרמים בכל קומה עבור הפסולת היבשה וזרם רטוב עבור הפסולת האורגנית.
- הנחיה מרחבית | ב.** פסולת נייר/קרטון ואריזות וכו', אשר מיועדת למחזור הפרדה במקור, יפנו לחדר המחזור של הבניין בקומת חניון עליון ואינם חלק מהפסולת המפונה ע"י המערכת הפנאומטית.
- הנחיה מרחבית | ג.** יש למנות יועץ תברואה.
- מדיניות | ד.** יש להרחיק ככל הניתן את דלתות חדר האשפה הקומתי מדלתות הכניסה למשרדים.
- הנחיה מרחבית | ה.** להלן חדרי האשפה למסחר ותעסוקה:
  - בקומת המסחר יתוכנן חדר אשפה נפרד.
  - חדרי קליטת אשפה בכל קומות התעסוקה, לשני זרמים - זרם עבור הפסולת היבשה וזרם רטוב עבור הפסולת האורגנית.
  - חדר מחזור נייר בקומת מרתף עליון - גודל 2.6X3.5 מ' שטח 6 מ"ר (מינימום).
  - חדר דחסן/מכבש לקרטונים בקומת מרתף עליון - ע"פ המלצת יועץ הפסולת.
  - חדר מגופים אשר ימוקם בקומת מרתף העליון.

# 3

## מבנה הטבעת

### בינוי

- 1.1 הגדרות
- 1.2 עקרונות תכנון כלליים
- 1.3 אחידות אדריכלית ותכנונית
- 1.4 תכנית צל מחייבת

### עיצוב המעטפת

- 2.1 חומרי גמר למבנה הטבעת
- 2.2 חזון עיצובי

### תכנון

- 3.1 הקדמה
- 3.2 גג פתוח/טכני
- 3.3 גג עליון- קולטני שמש
- 3.4 זיקות הנאה ומעברים בקרקע
- 3.5 חזית מסחרית במבנה הטבעת
- 3.6 מבואות כניסה וחללים משותפים
- 3.7 גובה קומות
- 3.8 חללים ופתחים טכניים
- 3.9 מחסנים
- 3.10 אשפה פנאומטית

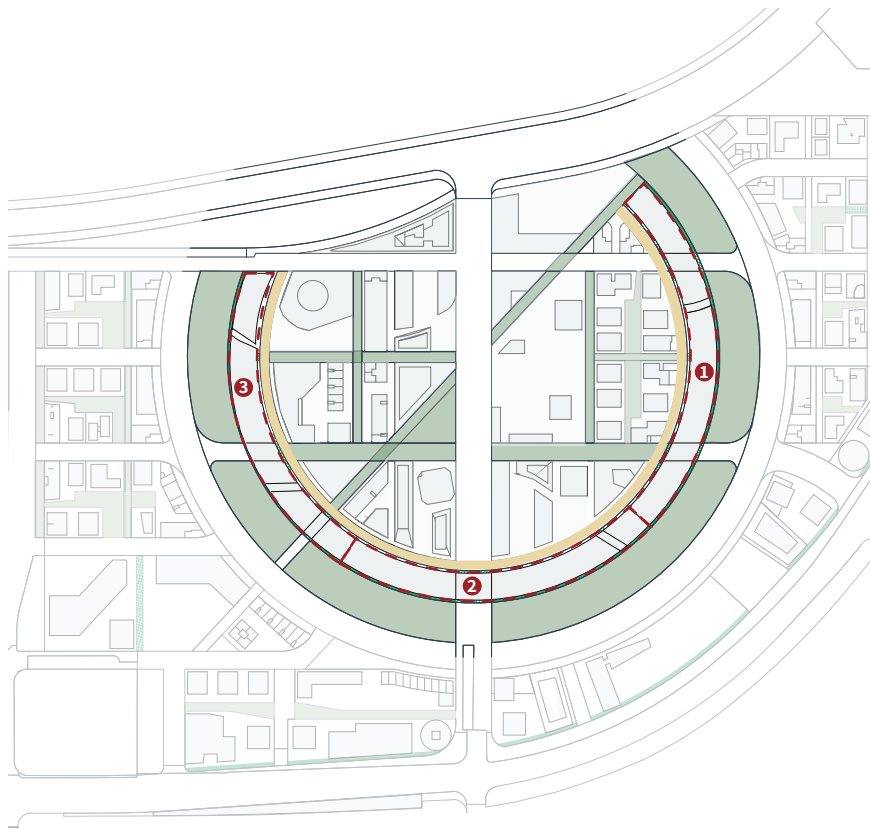
# 1. בינוי

## 1.1 הגדרות:

**מבנה הטבעת -** הינו מבנה בייעוד תעסוקה המוקף בחלקו החיצוני בשצ"פ המהווה באפר לשכונות המגורים העוטפות אותו. בדופן הפנימית קיים מערך שבילים היקפי, מוטה הולכי רגל. **א.** קומת הקרקע בכל אחד מתאי השטח תיועד לשימושי מסחר, מבואות כניסה לקומות התעסוקה ושטחי תעסוקה, ותוכנן כחזית עירונית פעילה, רציפה ומזמינה, הפונה לרחובות, לשבילים ולמרחבים הציבוריים הסובבים. **ב.** מעל קומת הקרקע יתוכננו ארבע קומות תעסוקה, במבנה אחיד וזהה בכל תאי השטח.

## 1.2 עקרונות תכנון כלליים:

- הנחיה מרחבית | א.** המבנה יתוכנן כמבנה טבעתי היקפי רציף, המורכב משלושה תאי שטח נפרדים, אשר יחד מהווים מכלול תכנוני, אדריכלי ותפקודי אחד.
- הנחיה מרחבית | ב.** תכנון המבנה יתבסס על תפיסה של אחידות, רציפות וקוהרנטיות, באופן שיבטיח קריאה ברורה של המבנה כיחידה עירונית אחת, על אף ריבוי תאי השטח והיזמים.
- ג.** ככל וידרש, יבוצע דירוג של קומת הגג בהתאם לתנאי הטופוגרפיה ע"פ ההנחיות במסמך זה.



סכמת בינוי וחלוקה לתאי שטח

# 1. בינוי

## 1.3 אחידות אדריכלית ותכנונית:

- הנחיה מרחבית | א.** כלל תאי השטח יתוכננו ויעוצבו על פי שפה אדריכלית אחת מחייבת, שתהווה בסיס לכל היתרי הבנייה במתחם.
- הנחיה מרחבית | ב.** האחידות האדריכלית תבוא לידי ביטוי, בין היתר, בנושאים הבאים:
- טיפוסי קומות וחלוקת שטחים
  - גובהי קומות ומפלסי רצפה
  - מקצב עמודים וקונסטרוקציה
  - עקרונות חזית, פתחים, חומרים ואלמנטים של הצללה
  - מיקום ועקרונות תכנון גרעיני סרקולציה ותשתיות עיקריות
- הנחיה מרחבית | ג.** לא תתאפשר שונות אדריכלית מהותית בין תאי השטח. התאמות נקודתיות יותרו רק מטעמים תכנוניים או סטטוטוריים, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

## 1.4 תכנית צל מחייבת:

- הנחיה מרחבית | א.** היזם או המתכנן הראשון אשר יגיש בקשה להיתר בנייה באחד מתאי השטח, יידרש להגיש, כחלק בלתי נפרד מהבקשה, תכנית צל לכלל המבנה הטבעתי ולשלושת תאי השטח.
- הנחיה מרחבית | ב.** תכנית הצל תשמש מסמך תכנוני מנחה ומחייב לכל בקשות ההיתר העתידיות במתחם, ותבטיח את מימוש העקרונות העירוניים שנקבעו במסמך זה.
- הנחיה מרחבית | ג.** סטייה מהעקרונות שנקבעו בתכנית הצל או במסמך המדיניות תתאפשר רק באישור מפורש של הוועדה, ובהתאם לשיקול דעתה.

# 1. בינוי

## 1.4 תכנית צל מחייבת:

**הנחיה מרחבית | ד. תכנית צל תכלול, בין היתר:**

1. פריסה מלאה של המבנה על כלל תאי השטח, לרבות קשרים פנימיים ורציפות בנויה.
2. תכניות עקרוניות לכל הקומות, לרבות טיפוסי קומות.
3. חתכים עקרוניים המדגימים גבהים, מפלסים וקשרים בין הקומות.
4. תכנון עקרוני של הקונסטרוקציה ומקצב העמודים.
5. עקרונות תכנון חזיתות, חומרים, פתחים ואלמנטים אדריכליים.
6. מיקום ועקרונות תכנון גרעיני סרקולציה ומערכות תומכות.
7. עקרונות שילוב המסחר בקומת הקרקע והקשר למרחב הציבורי.

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.1 חומרי גמר למבנה הטבעת:

### 2.1.1 מעטפת המבנה:

- הנחיה מרחבית | א. במבנה הטבעת ניתן חופש עיצובי בבחירת מניפת החומרים מלבד המגבלות הבאות:**
- הנחיה מרחבית | ד. לא יותר חיפוי בגרניט פורצלן/קרמיקה/פסיפס וכד' בתלייה רטובה למעט כחומר משני.**
- הנחיה מרחבית | ה. למרות האמור לעיל יותר שימוש בשיטות מתועשות הכוללות גרניט פורצלן דוגמת ECO WALL או ש"ע.**
- הנחיה מרחבית | ו. טיח יוגדר כחומר משני בשימוש עד 30% ויותר לשימוש בקומת המסד ובמבנים המרקמיים בלבד פרט לוושפּוץ.**
- הנחיה מרחבית | ז. השימוש באבן נסורה יהיה בתליה יבשה בלבד ובגודל אריחים שלא יפחת מ-40/80 ס"מ.**
- הנחיה מרחבית | ח. לא יותר חיפוי בשיטת ברנוביץ' (ביישום אבן).**

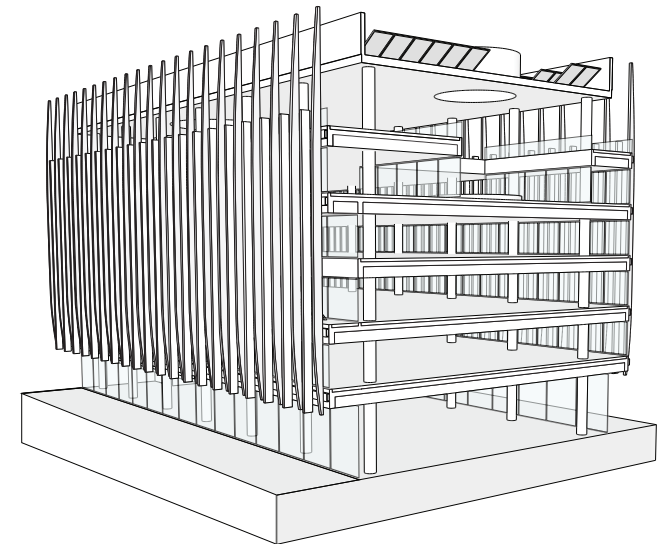
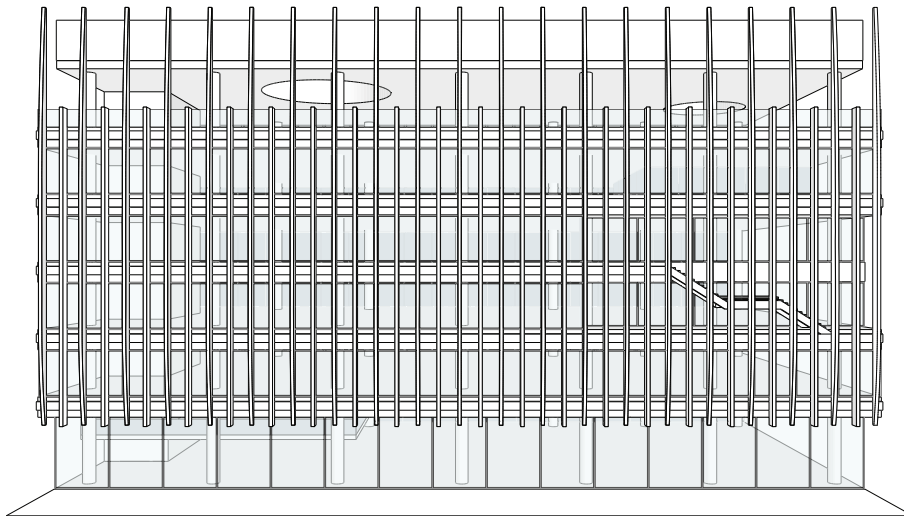
# 2. עיצוב המעטפת

## 2.2 חזון עיצובי:

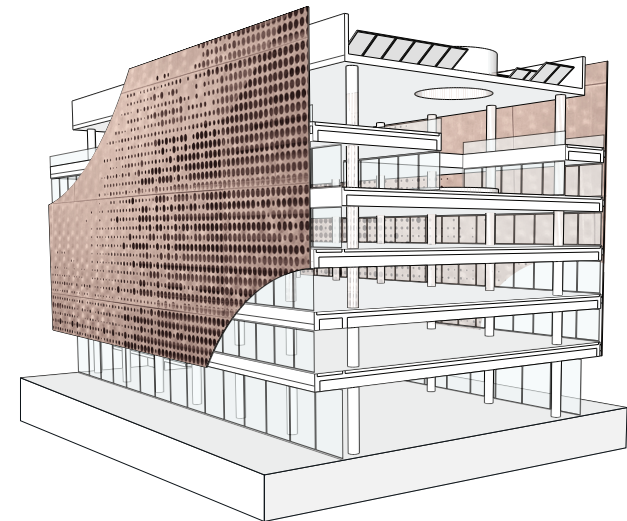
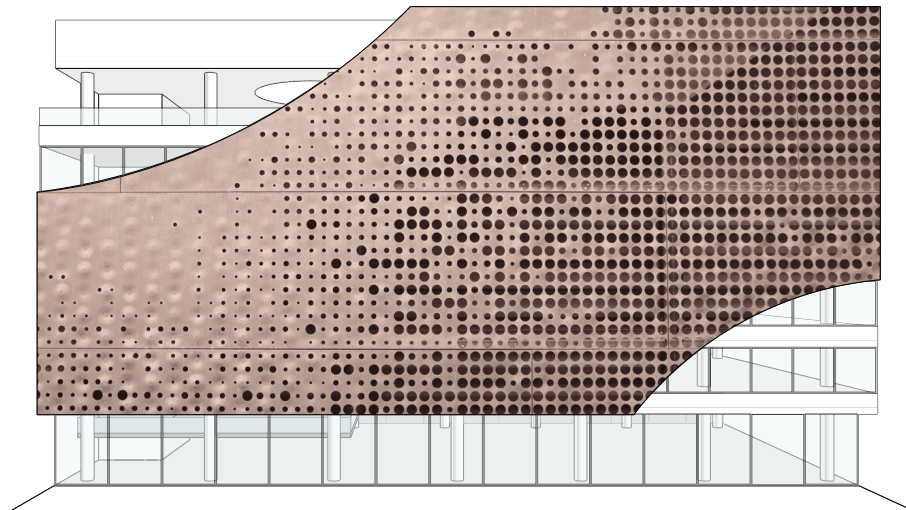
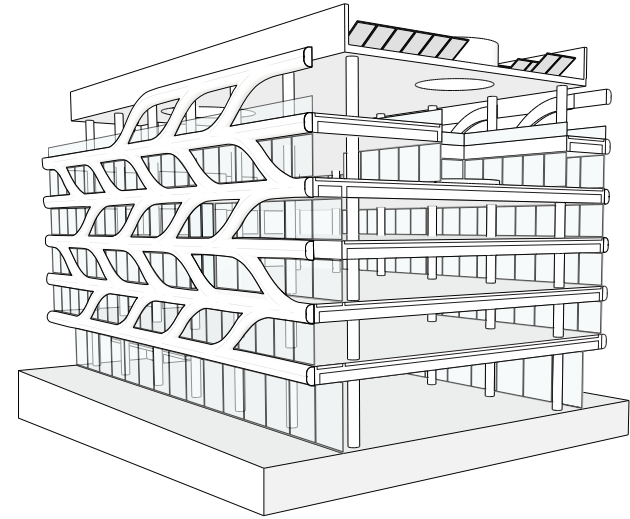
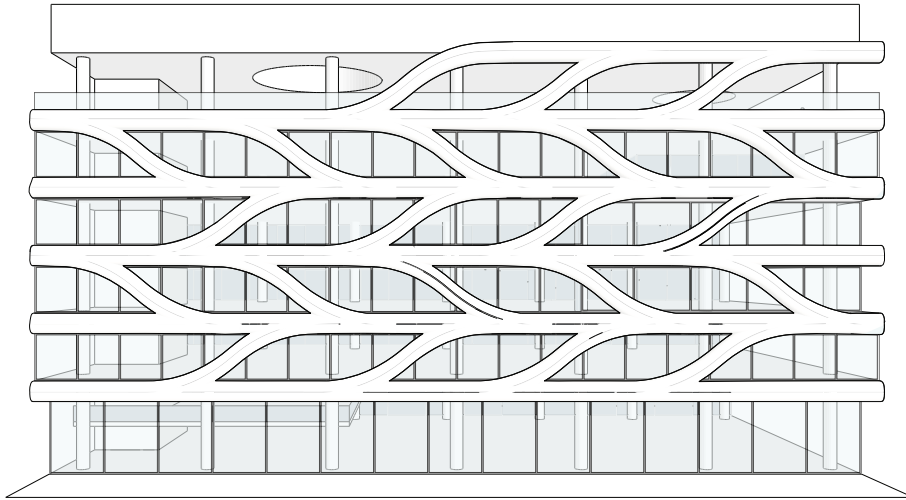
שלוש ההצעות העיצוביות המוצגות להלן נועדו לשמש כלי מחשבתי והשראתי, המדגים דרכי פרשנות שונות לחזון העיצובי של מבנה הטבעת ההיקפי. ההצעות אינן בגדר תכנון מחייב, אלא מציעות מנעד אפשרויות רעיוניות, חומריות וצורניות, אשר כל אחת מהן מבטאת גישה שונה לאופן שבו המבנה יכול להשתלב במרחב העירוני ולייצר נוכחות אדריכלית משמעותית.

כל אחת מההצעות בוחנת היבטים שונים של קצב חזית, עומק, חומריות, הצללה ויחסי מסה-חלל, וממחישה כיצד ניתן לשמור על אחידות רעיונית ומערכתית, תוך מתן חופש ביטוי אדריכלי ועיצובי. יחד, שלוש ההצעות משרטטות מסגרת פתוחה לדיון ולפיתוח עתידי, ומדגישות את הפוטנציאל הגלום במבנה כאלמנט עירוני גמיש, רב-פנים ומתפתח.

ההצעות מהוות בסיס השראתי למתכננים עתידיים, ומזמינות פרשנות, העמקה והתאמה – כל זאת במסגרת העקרונות המרחביים והעירוניים שנקבעו במסמך זה.



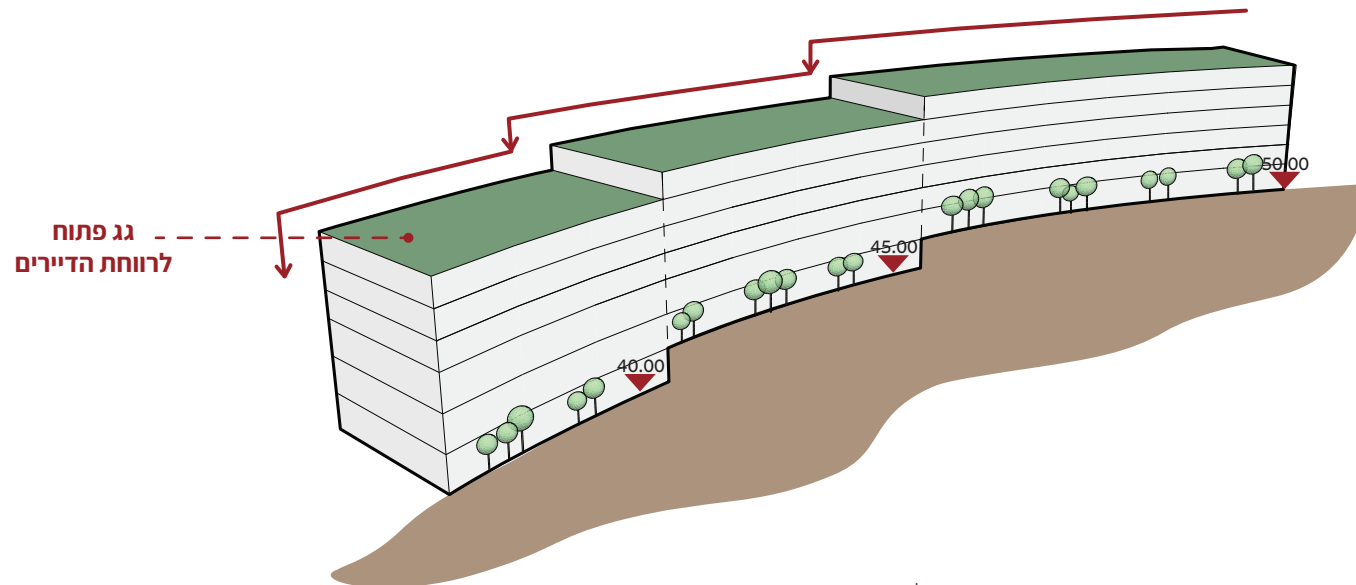
## 2. עיצוב המעטפת



# 3. תכנון

## 3.1 הקדמה:

- הנחיה מרחבית | א.** כל שיידרש, מבנה הטבעת יתוכנן כמסה מדורגת לגובה, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה הקיימים במגרש ובסביבתו.
- הנחיה מרחבית | ב.** דירוג המסה יתבצע על בסיס גובה של קומת תעסוקה מלאה בלבד, ולא יתאפשר דירוג בגבהי ביניים או בחצאי קומות.
- הנחיה מרחבית | ג.** במקומות בהם מדורג הגג, יתוכנן מעבר נגיש, רציף והמשכי מקומת התעסוקה העליונה אל הגג הפתוח הסמוך, באופן המאפשר שימוש תפקודי בגג ללא צורך בשימוש בגרעיני הסירקולציה של המבנה לצורך גישור בין דירוג לדירוג.

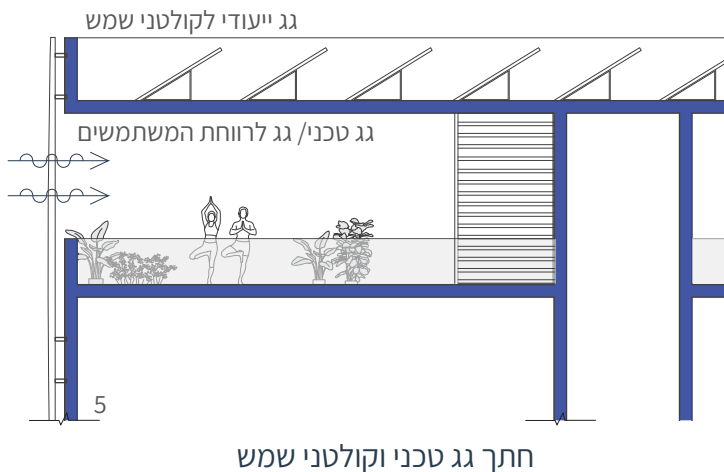


סכימת דירוג המסה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה

# 3. תכנון

## 3.2 גג פתוח/טכני:

- הנחיה מרחבית | א.** הגג שמעל קומת התעסוקה העליונה ישמש כגג פתוח לרווחת משתמשי המבנה, בשילוב המערכות הטכניות הנדרשות תוך עמידה בדרישות בטיחות, נגישות ותפעול.
- הנחיה מרחבית | ב.** הגג הפתוח יתוכנן כמרחב שימושי פעיל, הכולל אזורי שהייה ומנוחה, מרחבים ירוקים ואלמנטים לפנאי ולרווחה.
- הנחיה מרחבית | ג.** תכנון הגג יכלול פתרונות הצללה, פיתוח נופי, ניקוז ותחזוקה, ובהתאם לשיקולי בטיחות, נגישות ואקלים מקומי.
- הנחיה מרחבית | ד.** יתאפשר מעבר חיצוני, פתוח ועצמאי בין המפלסים השונים של הגג, ללא תלות בגרעיני הסירקולציה המבונים.
- הנחיה מרחבית | ה.** המתקנים הטכניים יתוכננו באופן אינטגרלי עם חזות המבנה ועם פרופורציות המסתירות את המערכות הטכניות תוך שמירה על שפה אדריכלית אחידה, באמצעות רפפות, מסכי הסתרה או פתרונות אדריכליים דומים ויחד עם זאת יאפשרו אוורור תקין של המערכות.
- הנחיה מרחבית | ו.** הגישה לגג תתבצע בין היתר באמצעות חדרי המדרגות והמעליות במבנה. לא תותר גישה באמצעות סולמות.



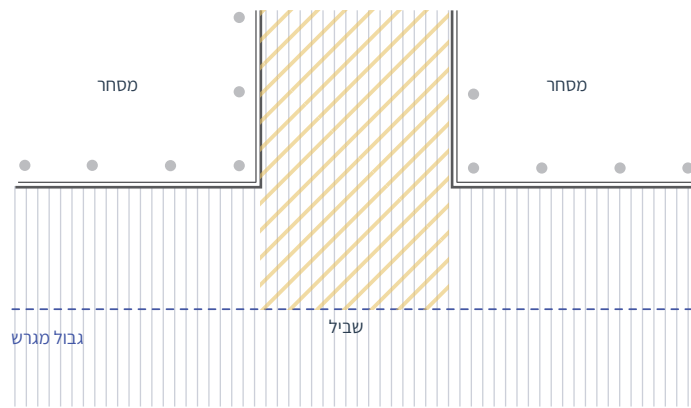
## 3.3 גג עליון - קולטני שמש:

- הנחיה מרחבית | א.** מעל הגג הטכני יתוכנן גג ייעודי להתקנת קולטני שמש. גגות המבנים ישמשו להתקנת מערכת פוטו-וולטאית או טכנולוגיה סולארית אחרת לייצור חשמל, בשטח שלא יפחת מ-90% משטח הגג, וזאת ללא פגיעה בחזות המבנה ותוך יצירת "חזית חמישית" אחידה, איכותית ומשולבת בתכנון האדריכלי הכולל.

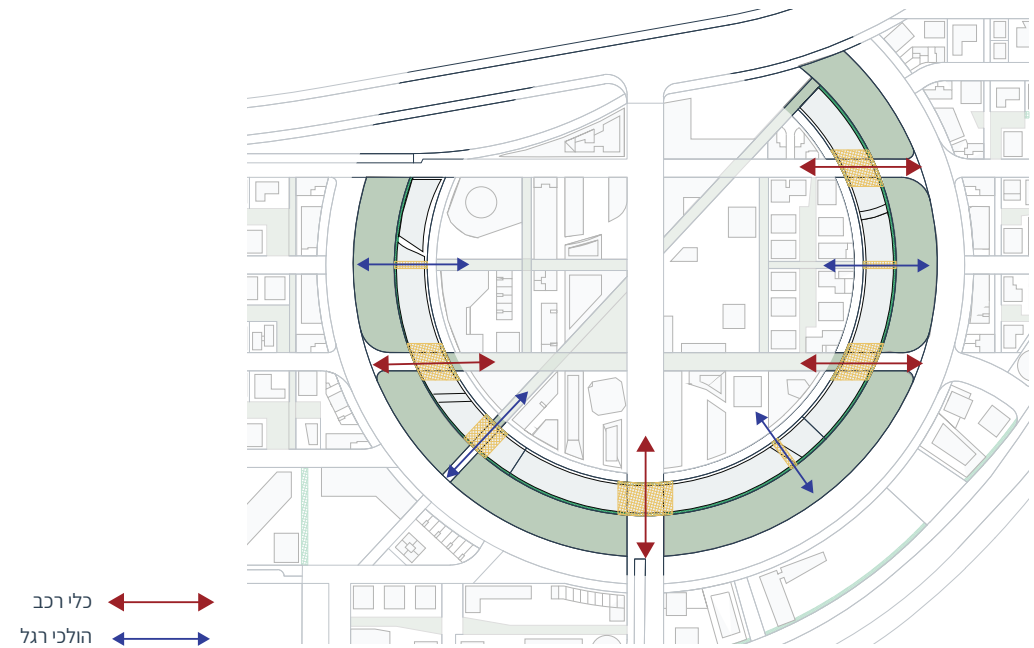
# 3. תכנון

## 3.4 זיקות הנאה ומעברים בקרקע:

- א. הנחיה מרחבית** | במבנה הטבעתית יתוכננו זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ע"פ הוראות התב"ע.
- ב. הנחיה מרחבית** | זיקות ההנאה יהיו המשכיות לפיתוח הכבישים, המדרכות ופרטי שפת הרחוב באזור זה יותאמו לפרטי הפיתוח.
- ג. הנחיה מרחבית** | מיקומן ורוחבן של זיקות ההנאה יתוכננו כפי שמופיע בתשריט.
- ד. הנחיה מרחבית** | גובה המעברים לא יפחת משבעה מטר מעל פני הרחוב.
- ה. הנחיה מרחבית** | תישמר זיקת הנאה להולכי רגל שרוחבה לא יפחת מ-3 מטרים.



המשך ריצוף מדרכה ופרטי פיתוח בתחום זיקת ההנאה



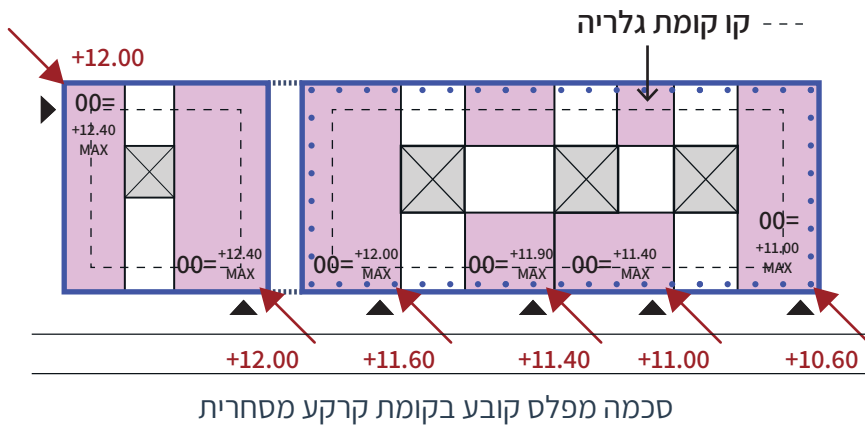
כלי רכב  
הולכי רגל

זיקות הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום מבנה הטבעת

# 3. תכנון

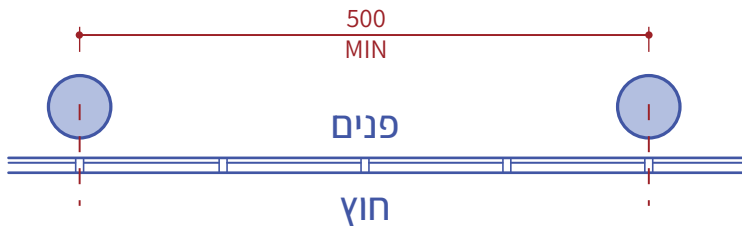
## 3.5 חזית מסחרית במבנה הטבעת:

### 3.5.1 מפלסים בחזית מסחרית:



- מדיניות | א.** מיקום הכניסה ליחידת המסחר תהיה מהנקודה הגבוהה ברחוב (על מנת לא לייצר חללים "קבורים").
- הנחיה מרחבית | ב.** המפלס המקסימלי של יחידת מסחר מהרחוב הצמוד אליו יהיה עד 40 ס"מ. במקרים בהם הפרש הגבהים גדול יותר, ניתן לייצר חלוקה פנימית ליחידה נוספת.
- הנחיה מרחבית | ג.** תותר הקמה של קומת גלריה ביחידות המסחר, ככל ויתוכננו גלריות הן יורחקו לכל הפחות 3 מ' מוויטרנת המסחר.
- מדיניות | ד.** בלפחות מ-50% מיחידות המסחר תבוצע הכנה מלאה להפעלת בית קפה או מסעדה, לרבות תשתיות מנדף, ארובה, מערכות אוורור, ותשתיות תברואה וחשמל הנדרשות להפעלה תקינה.

### 3.5.2 תכנון חזית מסחרית:



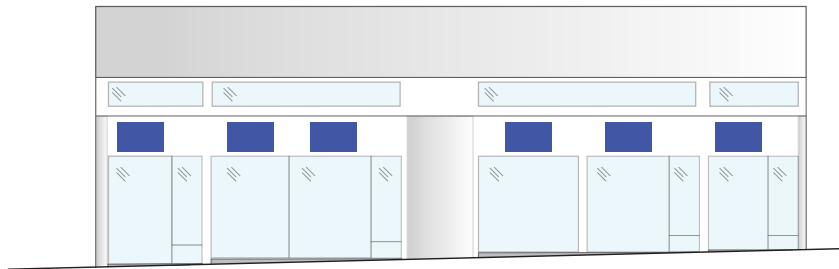
תרשים מקצב ומיקום עמודים בחזית מסחרית בקומת הקרקע

- מדיניות | א.** החזית תהיה מזוגגת באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית המבונה בקומת הקרקע, בהתאם לתא השטח.
- הנחיה מרחבית | ב.** הזכוכית תהיה שקופה.
- הנחיה מרחבית | ג.** המרחק בין מרכזי העמודים בקומת הקרקע לא יפחת מ-5 מ' והם יהיו פנימיים (מאחורי הוויטרנה).
- הנחיה מרחבית | ה.** ככל ויתוכננו גלריות, קומת הגלריה במסחר תתוכנן בנסיגה של לא פחות מ-3 מ' מכל חזיתות המסחר.
- מדיניות | ו.** מעקות הגלריות יתוכננו ככל הניתן כמעקות קלים.
- מדיניות | ז.** המדרגות לגלריות יתוכננו ככל הניתן כמדרגות קלות בנסיגה של 3 מ' מקו החזית.

# 3. תכנון

## 3.5 חזית מסחרית במבנה הטבעת:

### 3.5.3 שילוט בחזית מסחרית:



תרשים שילוט בחזית המסחרית

**הנחיה מרחבית | א.** לא יותר שילוט פרסומת, לוגו וכיוצ"ב ברום הבניין או

בחלקיו השונים, למעט:

1. שלט זכוכית או ש"ע, במידות מקס' של 80/50 ס"מ

עבור קרדיט.

2. שלטי הנצחה.

**הנחיה מרחבית | ב.** מיקום השלט יהיה בסמוך ללובי הבניין ועד לגובה של 2

מ' ממפלס הכניסה.

**הנחיה מרחבית | ג.** לא יתאפשר שילוט הנושא את שם החברה הקבלנית או

המבצעת.

**הנחיה מרחבית | ד.** לא יותר שימוש בטלויזיות או שילוט אלקטרוני.

**הנחיה מרחבית | ה.** כל השילוט במתחם יהיה בגודל אחיד ובפרופורציות

קבועות ויכולל את לוגו בית העסק בלבד.

### 3.5.4 סורגים בחזית מסחרית:

**הנחיה מרחבית | א.** סורגי בית העסק יותקנו בחלקו הפנימי של בית העסק,

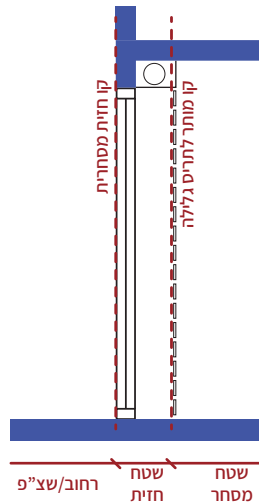
מעברו הפנימי של חלון הראווה.

**מדיניות | ב.** הסורגים יאפשרו נראות של 80% לפחות.

**מדיניות | ג.** ארגז הגלילה יהיה נסתר, ללא מופע בחזית בית העסק.

**מדיניות | ד.** לא יותרו תריסי גלילה אטומים, דלתות נגררות אטומות

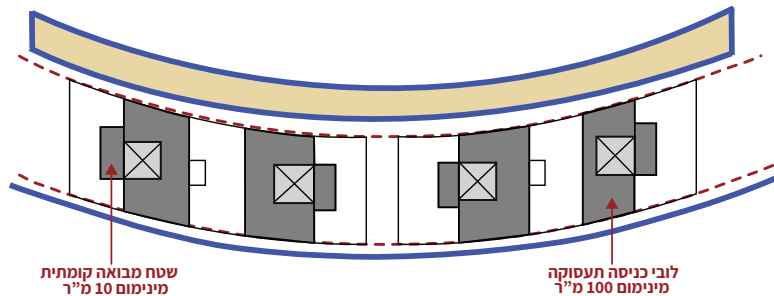
וכל פתרון אבטחה אטום דומה.



תרשים סורג בחזית מסחרית בקומת קרקע

# 3. תכנון

## 3.6 מבואות כניסה וחללים משותפים:



סכמת תכנון - מבואות כניסה

- הנחיה מרחבית | א.** שטח לובי כניסה לשטחי התעסוקה לא יפחת מ-100 מ"ר. לא כולל לובי מעליות.
- הנחיה מרחבית | ב.** שטח מבואה קומתית במבנה תעסוקה לא יפחת מ-10 מ"ר. לא כולל לובי מעליות.

## 3.7 גובה קומות:

- הנחיה מרחבית | א.** גובה הקומה ימדד ממפלס הרצפה הגבוהה ועד מפלס הרצפה שמעליה.
- הנחיה מרחבית | ב.** גובה קומת משרדים לא יפחת מ-4.4 מ'.
- הנחיה מרחבית | ג.** גלריה/קומת ביניים לא תיספר במניין הקומות.
- הנחיה מרחבית | ד.** גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-5 מ'.
- הנחיה מרחבית | ה.** גובה גג טכני 2.5 מ'.
- הנחיה מרחבית | ו.** גובה קומת הגג הפתוח 4.4 מ'.

# 3. תכנון

## 3.8 חללים ופתחים טכניים:

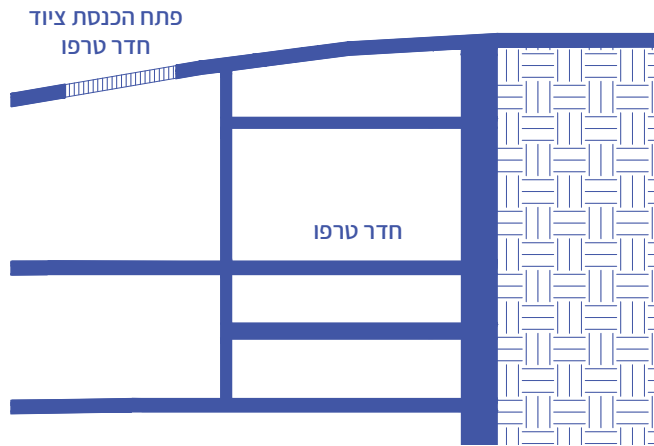
- מדיניות** | **א.** ככל הניתן, חללים טכניים לא יופנו לחזית הפונה לשצ"פ העוטף את מבנה הטבעת ותועדף הפנייתם לחזית האחורית או הצידית של המתחם/מבנה.
- הנחיה מרחבית** | **ב.** כניסה לחללים טכניים תבצע מחזית הצד/ חזית עורפית.
- הנחיה מרחבית** | **ג.** במבנים בהם קיים מסחר/ תעסוקה, תבוצע הפרדה בין החללים הטכניים למסחר/ תעסוקה ולמגורים.
- הנחיה מרחבית** | **ד.** מינדוף: יתוכננו פירי מנדוף בכל אחד מהגרעינים.
- הנחיה מרחבית** | **ה.** במגדלים ובתעסוקה מעל קומת המסחר, שטח הפיר לא יפחת מ-1.5 מ"ר ותתאפשר חלוקה לעד 3 פירים.
- הנחיה מרחבית** | **ו.** בבניה מרקמית מעל מסחר, שטח הפיר יהיה 1 מ'.

### 3.8.1 ארונות שירות, תשתיות רפפות ופתחי אוורור -

- הנחיה מרחבית** | **א.** מתקני תשתיות יתוקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור במידות המינימליות הנדרשות.
- הנחיה מרחבית** | **ב.** כל מתקני התשתיות ימוקמו במרחק של 1 מ' מחזית הרחוב.
- מדיניות** | **ג.** כל הגומחות ייסגרו בדלתות מתכת. שני צדדיה של כל גומחה יחופו בחומר גמר ובצבע מתוך פלטת החומרים המאושרת.
- מדיניות** | **ד.** ארונות, גומחות ותשתיות בקומת הקרקע (פרטי וציבורי) - יתוכננו במאפיינים דומים (גמר, מימדים, פרזול וכו').
- הנחיה מרחבית** | **ה.** כל פרטי המסגרות/אלומיניום (רפפות, סבכות דריכה וכו') יהיו תואמים לגוון האלומיניום בפרויקט כפי שמופיע בפלטת חומרים מאושרת.
- הנחיה מרחבית** | **ו.** כל הארונות/גומחות יתוכננו באופן שיסתיר את החלל הטכני שמאחוריהן.
- מדיניות** | **ז.** ככל הניתן, יש לתעדף תכנון של צובר גז במקום חדר בלוני גז.
- הנחיה מרחבית** | **ח.** לא יותר למקם בלוני גז מחוץ לנפח הבניין/בפיתוח המגרש.

# 3. תכנון

## 3.8.2 חדרי טרנספורמציה (חדרי שנאים) -



סכמת בניי - מיקום חדרי טרנספורמציה

- הנחיה מרחבית | א.** ככל ונדרשים חדרי טרנספורמציה בתחום המגרש, הם יהיו תת קרקעיים ולא ימוקמו בחזית על רחוב בגין.
- מדיניות | ב.** יש לתכנן את חדרי הטרפו מתחת לרמפת הרכבים על מנת לשמור על רציפות בשטחי הגינון בחזית המגרש, אלא אם יוכח כי הדבר אינו אפשרי בשם הוראות הרשות המוסמכת.
- מדיניות | ג.** רפפות אוורור ושחרור עשן חדר הטרפו יתוכננו כחלק מקונטור הבניין, ככל ולא ניתן לעמוד בדרישה זו בשל הוראות הרשות המוסמכת, יתוכנן פיר האוורור בהתאם לעקרונות הבאים: הפיר ימוקם לאחר רצועת הגינון, בסמוך לגדר הצדית, כאשר חלקו הצר יפנה לרחוב ופתחי האוורור יופנו אל פנים המגרש.
- מדיניות | ד.** מפלס פתח הורדת הציוד לחדר הטרפו יתוכנן בקו אחיד, ללא הגבהה ("קו אפס") עם מפלס הפיתוח הסמוך לו. יש לצרף פרט אדריכלי מתאים במסגרת הבקשה להיתר.

## 3.9 מחסנים:

- מדיניות | א.** מחסנים שיוצמדו ליחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף העליונה ובהתאם להוראות המפורטות בתב"ע.
- הנחיה מרחבית | ב.** שטח המחסן לא יעלה על 50 מ"ר.

# 3. תכנון

## 3.10 אשפה פניאומטית:

- הנחיה מרחבית | א.** המערכת מבוססת על סדרה של דלתות מצנחים קומתיים שלתוכם משליכים הדיירים את שקיות האשפה. חלק זה של המתקן מכונה "שוט קומתי". ישנם 2 סוגי זרמים בכל קומה עבור הפסולת היבשה וזרם רטוב עבור הפסולת האורגנית.
- הנחיה מרחבית | ב.** פסולת נייר/קרטון ואריזות וכו', אשר מיועדת למחזור הפרדה במקור, יפנו לחדר המחזור של הבניין בקומת חניון עליון ואינם חלק מהפסולת המפונה ע"י המערכת הפנאומטית.
- הנחיה מרחבית | ג.** יש למנות יועץ תברואה.
- מדיניות | ד.** יש להרחיק ככל הניתן את דלתות חדר האשפה הקומתי מדלתות הכניסה לדירות.
- הנחיה מרחבית | ה.** חדרי האשפה למסחר ותעסוקה:
- בקומת המסחר יתוכנן חדר אשפה נפרד.
  - חדרי קליטת אשפה בכל קומות התעסוקה, לשני זרמים - זרם עבור הפסולת היבשה וזרם רטוב עבור הפסולת האורגנית.
  - חדר מחזור נייר בקומת מרתף עליון - גודל 2.6X3.5 מ' שטח 6 מ"ר (מינימום)
  - חדר דחסן/מכבש לקרטונים בקומת מרתף עליון - ע"פ המלצת יועץ הפסולת.
  - חדר מגופים אשר ימוקם בקומת מרתף העליון.

# 4

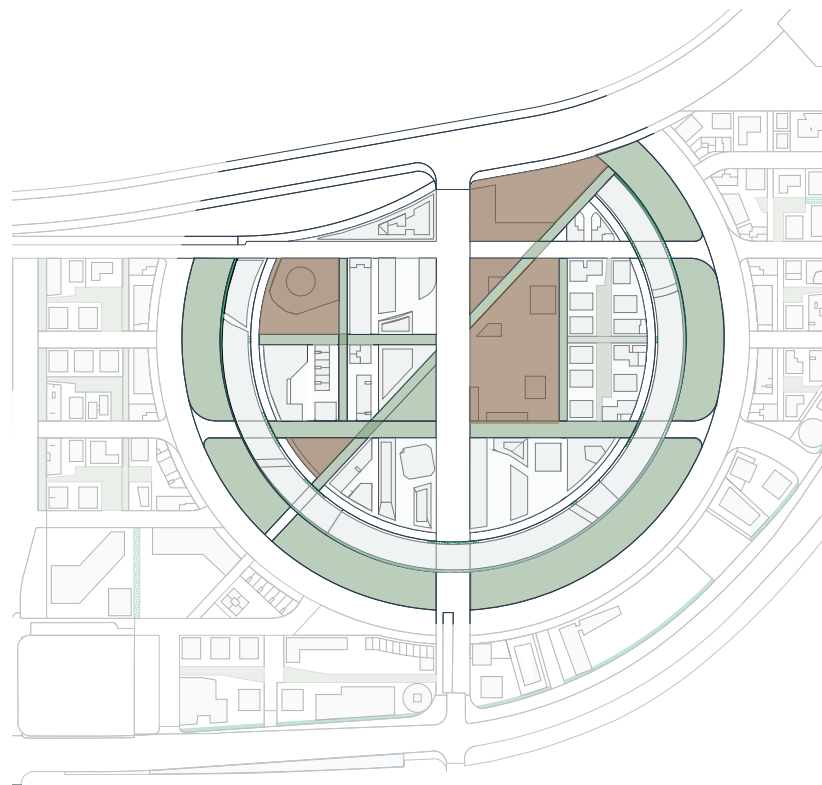
---

## חזון ועיצוב למבני ציבור

# מבני הציבור במתחם המעגל

מבני הציבור במתחם המעגלי מהווים את הלב הקהילתי והתרבותי של השכונה החדשה. הם ישמשו מוקדים של פעילות, מפגש ולמידה, אשר יחברו בין תושבי המתחמים השונים ויצרו זהות מקומית משותפת. בתוך המערך המעגלי, מבני הציבור פועלים כנקודות עוגן במרחב הפנימי – משלבים בין העירוניות הפעילה של אזור התעסוקה והמסחר לבין השקט, הירוק והקהילתיות של אזורי המגורים.

מבני הציבור במתחם המעגלי מהווים מרכיב מרכזי במערך העירוני של השכונה, ומטרתם לשמש מוקדים קהילתיים, תרבותיים וחינוכיים הפתוחים לכלל התושבים. תפקידם ליצור זהות מקומית ברורה, לקדם חיי קהילה פעילים, ולחזק את הקשר בין המרחב העירוני, המסחרי והירוק הסובב אותם



מבני ציבור



מבני ציבור במתחם המעגל

# מבני הציבור במתחם המעגל

## עקרונות מנחים לתכנון ועיצוב:

### קו חזיתי פתוח ודינמי

על המבנים לשמש כמרכיבים פעילים במרחב הציבורי ולא כאיים מבודדים על ידי עידוד שימוש בחזיתות שקופות או חצי-שקופות להעצמת הקשר בין המבנים השונים למרחב הציבורי, המעודדים שימוש ציבורי לאורך כל שעות היום. יצירת חזיתות פעילות בקומות הקרקע: מסחר, בתי קפה, חללים ציבוריים ומתחמים פתוחים.

### אוריינטציה ואור טבעי

יש לתכנן את מבני הציבור כך שיקשרו בין טבעת ההיקף הירוקה לבין המרחב הבנוי הפנימי. מומלץ לשלב חזיתות פתוחות, שטחים מוצלים ומעברים מזמינים המאפשרים זרימה בין פנים המבנה לחוץ. תכנון המאפשר שכל הקומות יקבלו אור טבעי מרבי, על ידי שילוב של מרפסות, חלונות רחבים או חללים כפולי גובה במקומות מרכזיים.

### נגישות ושקיפות - חיבור למרחב הציבורי

כניסות מרכזיות הנפתחות אל רשת השבילים הפנימיים. שילוב פודיום או מרחב ציבורי פתוח סביב בסיס המבנה למפגשים קהילתיים. יש להבטיח נגישות מלאה לכלל המשתמשים – הולכי רגל, רוכבי אופניים ונעזרים בתחבורה ציבורית. על חזיתות המבנים לבטא שקיפות ופתיחות,

### גמישות שימושית ותפקודית

יש לתכנן את מבני הציבור כך שיאפשרו מגוון שימושים – חינוכיים, תרבותיים, קהילתיים ופנאי. חללים פנימיים המאפשרים שינוי שימוש עתידי (תעסוקה, משרדים, תרבות). קירות פנימיים גמישים ותכנון מודולרי שיאפשרו התאמה לאורך זמן בהתאם לצרכים ותפקוד המבנה.

# מבני הציבור במתחם המעגל

## עקרונות מנחים לתכנון ועיצוב:

### קנה מידה אנושי ואופי קהילתי

יש להקפיד על קנה מידה אנושי במבנים ובמרחבים הפתוחים הסובבים אותם. יש לעצב את השטחים הציבוריים הנלווים כך שיאפשרו שהייה, מפגש ופעילות בלתי פורמלית של הקהילה.

### ביטוי אדריכלי ושפה אחידה

יש לעודד ביטוי אדריכלי ייחודי ואיכותי למבני הציבור, תוך שמירה על שפה חומרית, צבעונית ונופית אחידה עם יתר מרכיבי המתחם. יש לשלב עקרונות של בנייה ירוקה, הצללה, ופתרונות אקלימיים מקומיים כמו, שילוב פאנלים סולאריים או מערכות לאיסוף מי גשמים. שימוש בצמחייה על גגות או מרפסות ליצירת בידוד טבעי ולשיפור חוויית המשתמשים.

### שילוב עם מערך השימושים המעורבים

יש לתכנן את מבני הציבור כך שיתממשקו באופן ישיר עם אזורי המסחר, התעסוקה והמגורים הסמוכים, ויתרמו לפעילות העירונית במתחם לאורך כל שעות היממה. תכנון מעליות, גרמי מדרגות ומרחבים ציבוריים פנימיים שמדגישים את תחושת האנכיות והמרחב. יצירת תצפית או חלל ציבורי עליון פתוח לציבור, עם קשר ויזואלי למרחב הפנימי של המעגל.

## הנחיות תכנוניות:

- הנחיה מרחבית | א.** יש להקצות לפחות 15% מהשטח הבנוי לטובת שטחי מסחר.
- הנחיה מרחבית | ב.** יש להפנות את שטחי המסחר אל הדופן הפונה אל מתחם הטבעת ובכך לייצר דופן מסחרית רציפה בשביל המפריד בין מבנה הטבעת למבנה הציבורי.

## עקרונות תכנון לפיתוח נופי

- 5.1 חומרי גמר לפיתוח המגרש
- 5.2 מרווח קדמי במבני מגורים מרקמיים
- 5.3 כניסה למבנה מגורים מרקמי
- 5.4 גדרות במבני מגורים מרקמיים
- 5.5 מרווח בין הרחוב/שצ"פ/שביל למבני תעסוקה ומסחר
- 5.6 מרווחים בין השביל העוטף את מבנה הטבעת למבנים אחרים
- 5.7 ניהול מי נגר עילי
- 5.8 בתי גידול ועצים
- 5.9 רשימת עצים וצמחים לשתילה
- 5.10 רחבות כיבוי אש ומיקומן

# 5

## פיתוח המגרש

# 5. פיתוח המגרש

## 5.1 חומרי גמר לפיתוח המגרש:

- הנחיה מרחבית** | א. חומרי הגמר במתחמי המגורים יהיו קשיחים ויבחרו מתוך מניפת חומרים מאושרת.
- הנחיה מרחבית** | ב. כל האלומיניום בפרויקט יהיה בגוונים אפורים-שחורים בהתאם לפלטת החומרים המאושרת.
- הנחיה מרחבית** | ג. כל חומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו אפורים על גווניהם.
- הנחיה מרחבית** | ג. חומרי גמר לפיתוח המגרש מניפה מאושרת:

### מעקות בנויים:



אריחי בטון טרומי



אבן נסורה בהירה



אבנים משתלבות  
בגווני אפור בלבד



אריחי בטון טרומי



אבן נסורה בגוון  
אפור

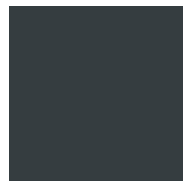
### ריצוף:

### מעקות קלים:



BASALT GREY  
RAL 7012

גוון אלומיניום



ANTHRACITE GREY  
RAL 7016

גוון אלומיניום



GRAPHITE GREY  
RAL 7024

גוון אלומיניום

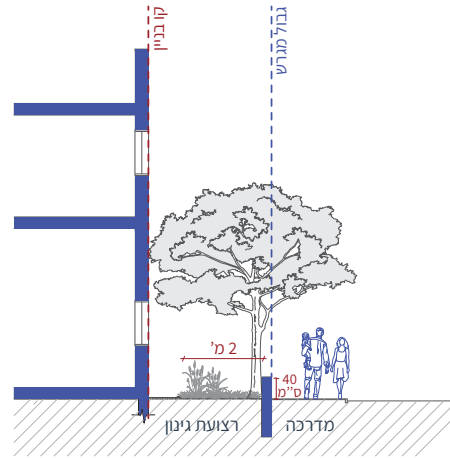


BLACK GREY  
RAL 7021

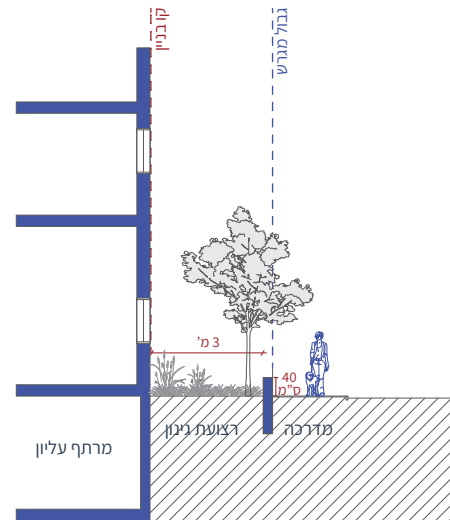
גוון אלומיניום

# 5. פיתוח המגרש

## 5.2 מרווח קדמי במבני מגורים מרקמיים:



תרשים פיתוח בחזית קדמית מגוננת באורך 2 מ' מגבול מגרש

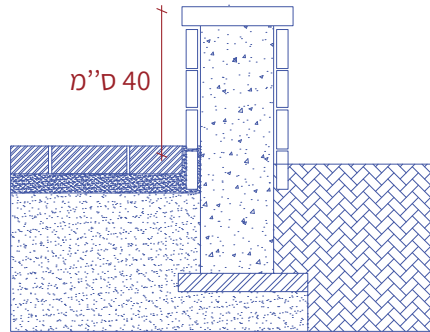


תרשים פיתוח חזית קדמית וקו הקמת מרתפים

- הנחיה מרחבית | א.** בתאי שטח בעירוב שימושים ובהם מבני מגורים הממוקמים במרכז המעגל (43D, 42D, 40D, 67D) יתוכננו מעקות בנויים רק בדפנות הפונות לדרכים (כביש/דרך משולבת). גובה הקירות בהיקף הגינון יהיה נמוך ככל הניתן ולא יעלה על 40 ס"מ ממפלס הרחוב, הנמדד ממפלס הרחוב בכל נקודה. לא יותר גידור במעקה קל.
- הנחיה מרחבית | ב.** בתאי שטח 1D, 2D יתוכננו מעקות בנויים לכל דפנות המגרש.
- הנחיה מרחבית | ג.** במרווח שבין הבניין לקו המגרש (בחזיתות הפונות לרחוב ולשצ"פ המרכזי בבלוק) יתוכננו מרווחים מגוננים רציפים למעט שבילי גישה.
- מדיניות | ד.** רוחב רצועת הגינון יהיה 2 מ' לכל הפחות ותחילתה בקו מגרש.
- הנחיה מרחבית | ה.** מפלס הגינון יהיה עוקב בהתאם למפלס הרחוב/פיתוח הסמוך לו. הפרש המפלסים בין הגינון הפרטי לפיתוח הציבורי לא יעלה על 20 ס"מ אלא אם צוין אחרת בתוכנית הבינוי.
- מדיניות | ו.** במקומות אלו תינטע צמחייה משמעותית שתמסך בין חללים פרטיים של הבניין למרחב הציבורי.
- הנחיה מרחבית | ז.** מרווחים אלה יחשבו כשטחים משותפים ולא תותר הצמדתם לדירות גן.
- מדיניות | ח.** מרווח זה יהיה מרוצף רק באזורים נקודתיים (כניסת רכב לרמפה, כניסה ללובי, גישה לחללים טכניים וכו').
- הנחיה מרחבית | ט.** בכל תאי השטח להם לא ניתנה הנחיה מפורטת לא יותר להקים מחסומים, גדרות, מתקנים טכניים וכיו"ב בתחום המרווח הקדמי.
- מדיניות | י.** יש לתכנן ככל הניתן את דופן קונטור מרתף עליון במרחק של 3 מ' מקו המגרש הקדמי, לטובת חלחול ושתיילה, בלפחות 80% מאורך החזית.
- הנחיה מרחבית | יא.** הריצוף בשפ"פ הגובל בין החזית המסחרית בקומת הקרקע לרחוב, יתוכנן ויבוצע כהמשך ישיר ורציף של ריצוף הרחוב הסמוך, ויותאם לסוג החומר, גוון, מידות, דוגמת הנחה, וזאת על מנת להבטיח רציפות חזותית ותפקודית בין הרחוב לבין החזית המסחרית.

# 5. פיתוח המגרש

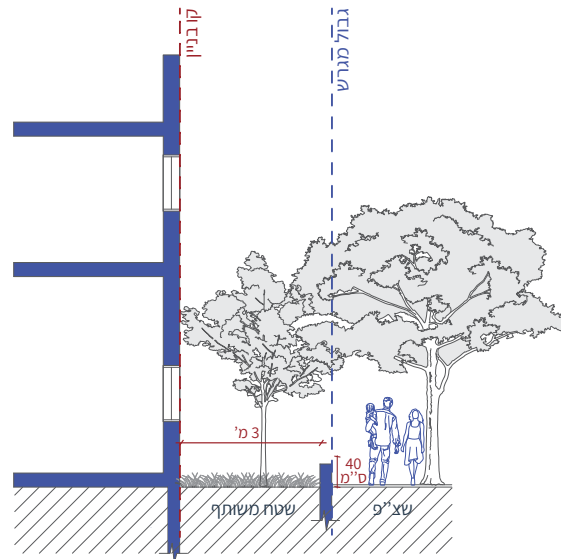
## 5.3 כניסה למבנה מגורים מרקמי:



פרט גדר פיתוח וחיפוי אבן נסורה

- הנחיה מרחבית** | א. במרווח קדמי לא יותר למעלה משני שבילי כניסה לבניין, בבניין פינתי, או בניין שיש לו יותר מחזית ראשית אחת יותרו עד שלושה שבילי כניסה.
- הנחיה מרחבית** | ב. רוחב שבילי הכניסה לא יעלה על 2.5 מ'.
- מדיניות** | ג. הכניסה לבניין מכיוון השצ"פ תהיה נגישה.
- הנחיה מרחבית** | ד. ריצוף השטחים המשותפים במרחבי המגורים יהיו עפ"י פלטת החומרים המאושרת בסעיף 5.1.

## 5.4 גדרות במבני מגורים מרקמיים:



תרשים קיר פיתוח בין שטחים משותפים לשצ"פ בתאי שטח 1D,2D,3D,4D

- הנחיה מרחבית** | א. כל גדרות הפיתוח יהיו באבן ע"פ פלטת החומרים המאושרת.
- הנחיה מרחבית** | ב. הגדר הקלה תהיה מפרופילי אלומיניום דקים ואופקיים (דוגמת סנפיר) וללא לוחות פח אטומים, גוון הגדר יהיה תואם לכל גוון האלומיניום והמסגרות בפרויקט עפ"י פלטת החומרים המאושרת בסעיף 5.1.

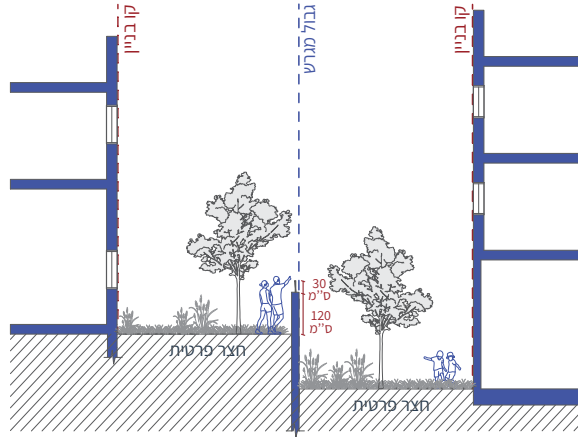
### 5.4.1 גדר לשצ"פ/שביל -

- הנחיה מרחבית** | בין השטחים המשותפים של הבניין לשצ"פ/שביל ישמרו מרווחים מגוננים ללא קירות פיתוח, גדרות, מחסומים וכיו"ב. פרט לתאי שטח 1D,2D,3D,4D.

# 5. פיתוח המגרש

## 5.4 גדרות במבני מגורים מרקמיים:

### 5.4.2 גדרות בין חצרות פרטיות בקומת הקרקע -



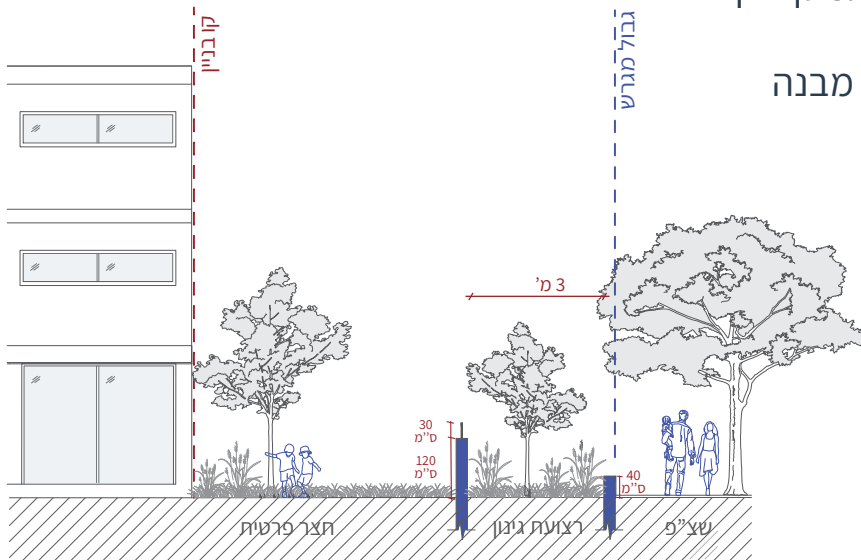
תרשים גדר בין חצרות פרטיות

**הנחיה מרחבית | א.** בתאי שטח 1D,2D,3D,4D תותר הקמת גדר בנויה עד גובה 120 ס"מ ומעליה גדר קלה עד גובה 30 ס"מ, סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.5 מ' (גובה הגדר בין חצרות פרטיות ימדד תמיד ביחס למפלס החצר הגבוהה).

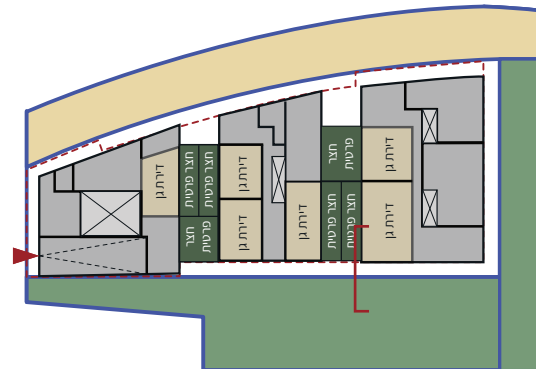
### 5.4.3 גדרות בין חצרות פרטיות לשצ"פ -

**הנחיה מרחבית | א.** בחצרות הגובלות עם שצ"פ בתאי שטח 1D,2D,3D,4D תתוכנן רצועת גינון ברוחב של 3 מ' בה תינטע צמחייה משמעותית שתמסך בין החצר הפרטית לשצ"פ.

**הנחיה מרחבית | ב.** אין לתכנן חצרות פרטיות הפונות לשצ"פ/לשביל העוטף את מבנה הטבעת אלא אם צויין אחרת בסעיף פרטני.



תרשים רצועת גינון בין חצר פרטית לשצ"פ

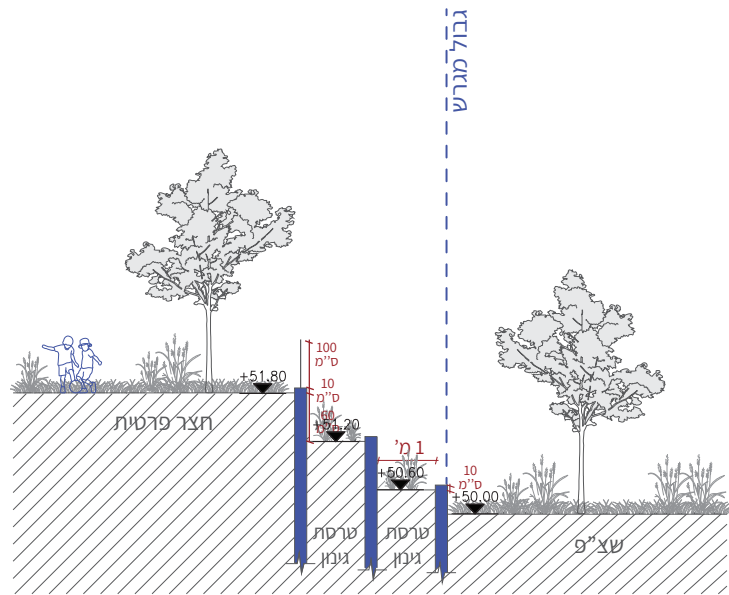


תרשים הפניית חצרות פרטיות

# 5. פיתוח המגרש

## 5.4 גדרות במבני מגורים מרקמיים:

### 5.4.4 גישור בין מפלסים טופוגרפיים בין חצר פרטית לשצ"פ -



טרסות בין חצר פרטית לשצ"פ

**א. הנחיה מרחבית** | במידה והפרש המפלסים בין החצר הפרטית לשצ"פ עולה על 1.8 מ' ביחס למפלס השצ"פ, תדורג הגדר כלפי השצ"פ במרחק אופקי שלא יפחת מ-60 ס"מ ובגובה שלא יעלה על 60 ס"מ.

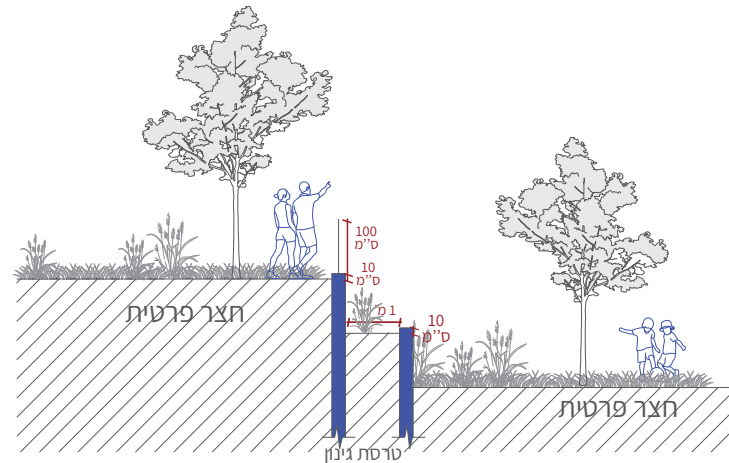
**ב. הנחיה מרחבית** | גובה הגדר הבנויה מעל קיר התמך לא יבלוט מעל 10 ס"מ ממישור הגיבון ומעליה תתוכנן גדר קלה בגובה 1 מ'.

**ג. הנחיה מרחבית** | יש לאפשר גישה לעובד תחזוקה לטיפול גנני מתוך שטח המגרש הפרטי.

### 5.4.5 גישור בין מפלסים טופוגרפיים בין חצרות פרטיות -

**א. הנחיה מרחבית** | במידה והפרש המפלסים בין החצרות הגובלות עולה על 1 מ' ביחס למפלס החצר הנמוכה, תדורג הגדר כלפי פנים המגרש, כאשר רוחב הדירוג יהיה 1 מ' לכל הפחות.

**ב. הנחיה מרחבית** | גובה הדירוג לא יעלה על 60 ס"מ.

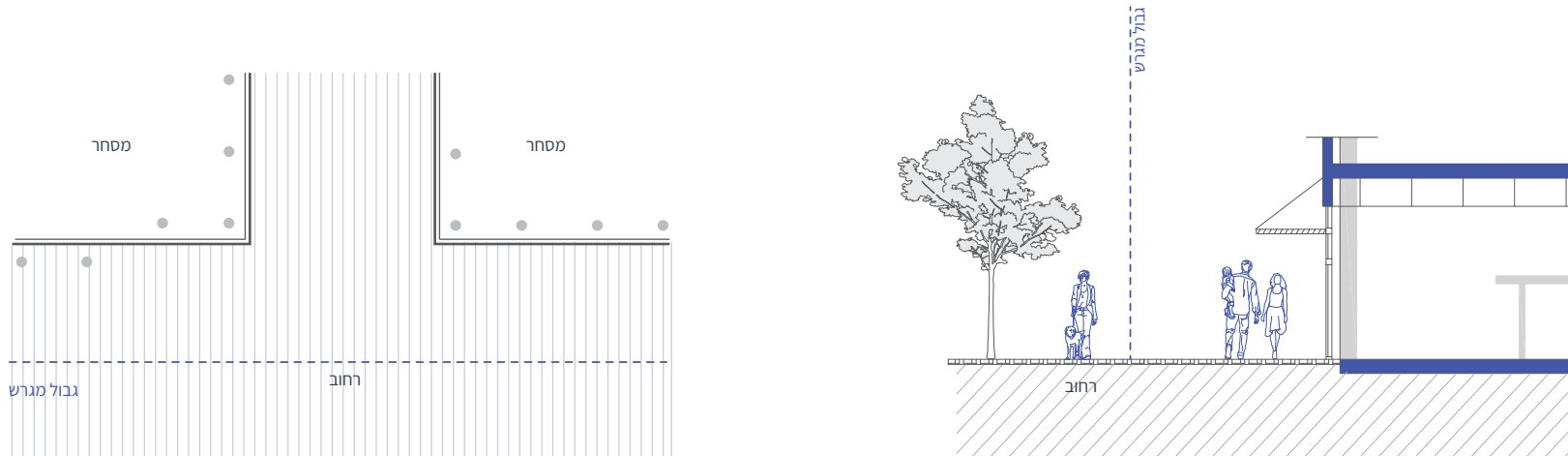


טרסות בין חצר פרטית לחצר פרטית

# 5. פיתוח המגרש

## 5.5 מרווח בין הרחוב/שצ"פ/שביל למבני תעסוקה ומסחר:

- הנחיה מרחבית | א.** החיבור בין הדופן המסחרית לגבול המגרש יהיה המשכי לפיתוח המדרכה הסמוכה לו ופרטי שפת הרחוב באזור זה יותאמו לפרטי פיתוח מרחב הרחוב.
- הנחיה מרחבית | ב.** הגישה לבניין ולחזית המבנים תהיה רציפה להולכי רגל מהמרחב הציבורי, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית בין המדרכה לחזית המבנה.
- הנחיה מרחבית | ג.** פילרים ותשתיות שונות לא ימוקמו בחזיתות ראשיות ויפנו לחזיתות משניות בעומק המגרש או מאחורי רצועה מגוננת.
- הנחיה מרחבית | ד.** מתקני תשתיות יתוקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור במידות המינימליות הנדרשות לרבות פילרים.
- מדיניות | ה.** רחבת הגישה לבניין תאפשר מיקום פינות ישיבה ושהיה מוצלות ומטופחות.

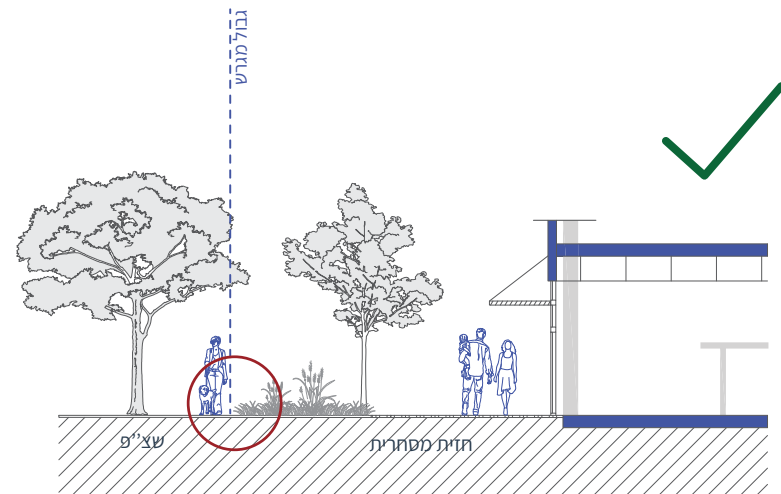
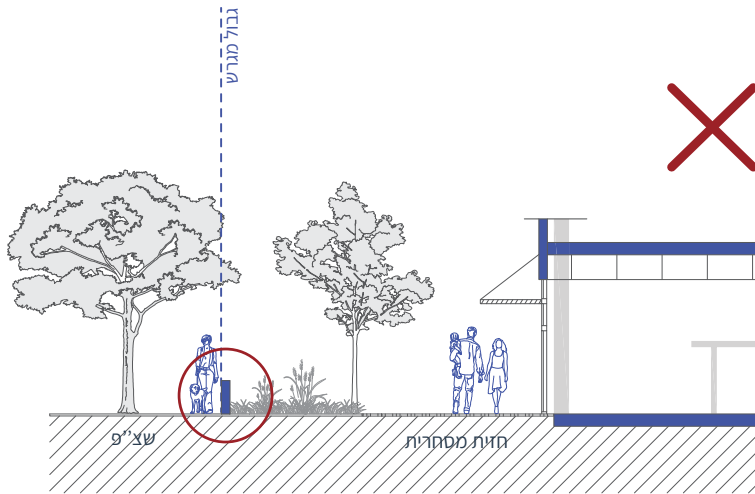


המשך ריצוף מדרכה בתחום החזית המסחרית

# 5. פיתוח המגרש

## 5.5 מרווח בין הרחוב/שצ"פ/שביל למבני תעסוקה ומסחר:

- ו. הנחיה מרחבית | בתחום המרווח הקידמי לא יותר להקים מחסומים, גדרות.
- ז. הנחיה מרחבית | לא יותר לסמן את גבולות המגרש באמצעות בליטה, אבן שפה, עמודונים או כל אמצעי גידור אחר מלבד נעצים או מסמרות במישור דריכה.

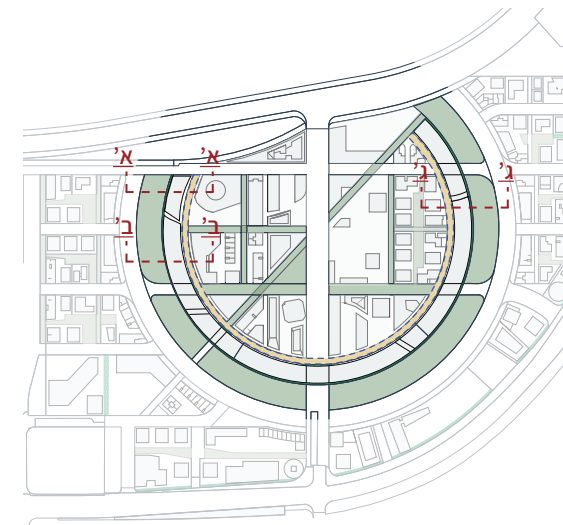
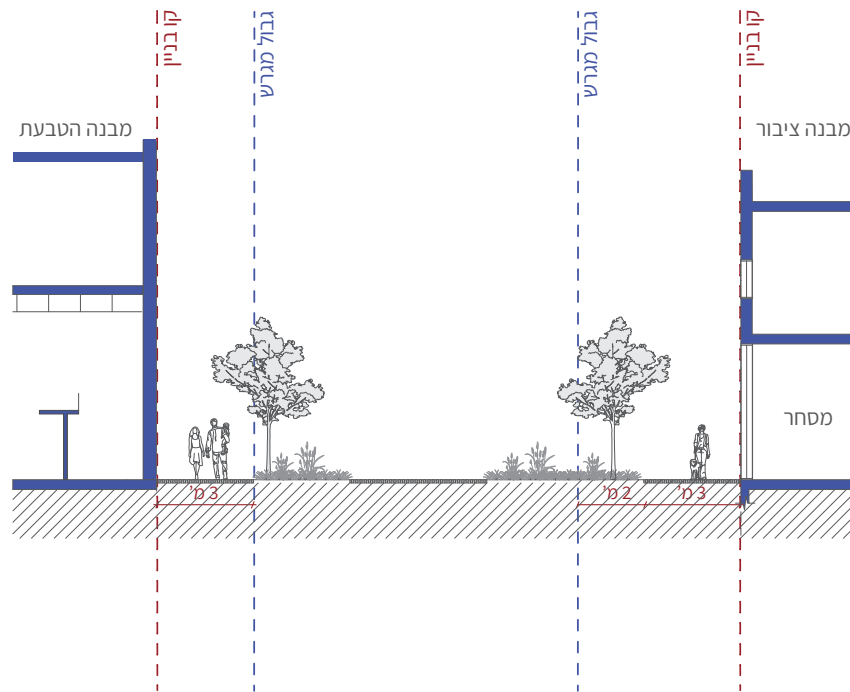


# 5. פיתוח המגרש

## 5.6 מרווחים בין השביל העוטף את מבנה הטבעת למבנים אחרים:

### 5.6.1 מרווח בין מבנה הטבעת למבנה ציבור:

- א.** יש להקצות לפחות 15% מהשטח הבנוי לטובת שטחי מסחר.
- ב.** יש להפנות את שטחי המסחר אל הדופן הפונה אל מתחם הטבעת ובכך לייצר דופן מסחרית רציפה בשביל המפריד בין מבנה הטבעת למבנה הציבורי.



חתך א-א | מרווח בין מבנה הטבעת למבנה ציבור

# 5. פיתוח המגרש

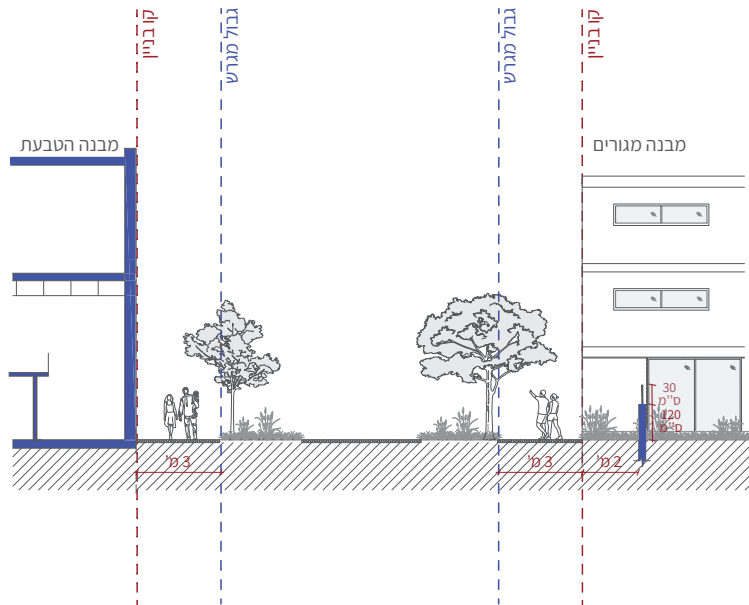
## 5.6 מרווחים בין השביל העוטף את מבנה הטבעת למבנים אחרים:

### 5.6.2 מרווח בין מבנה הטבעת למבנה תעסוקה ומסחר:

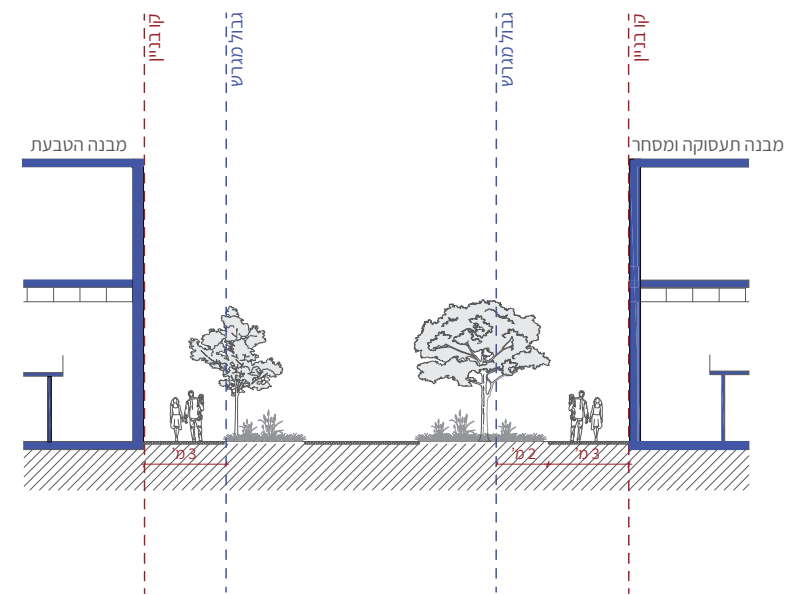
**הנחיה מרחבית** | יש להפנות שטחי מסחר אל הדופן הפונה אל מבנה הטבעת ובכך לייצר דופן מסחרית רציפה בשביל המפריד בין מבנה הטבעת למבנה המתוכנן. מרווח זה יתוכנן ללא מעקות קלים או בנויים ויאפשר רציפות תנועתית של הולכי רגל.

### 5.6.3 מרווח בין מבנה הטבעת למבנה מגורים:

**הנחיה מרחבית** | יותר להפנות חצרות פרטיות רק למרווח שבין הבניינים, במקרים בהם החצר הפרטית פונה אל השביל המוקף במבנה הטבעת, החצר תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו הבינוי הקדמי. 2 מ' אלו ישמשו כאזור גינון משותף ובו תינטע צמחייה משמעותית שתמסך את החצר הפרטית. תותר הקמת גדר בנויה עד גובה 120 ס"מ ומעליה גדר קלה עד גובה 30 ס"מ, סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.5 מ'.



חתך ג-ג | מרווח בין מבנה הטבעת למבנה מגורים



חתך ב-ב | מרווח בין מבנה הטבעת למבנה תעסוקה ומסחר

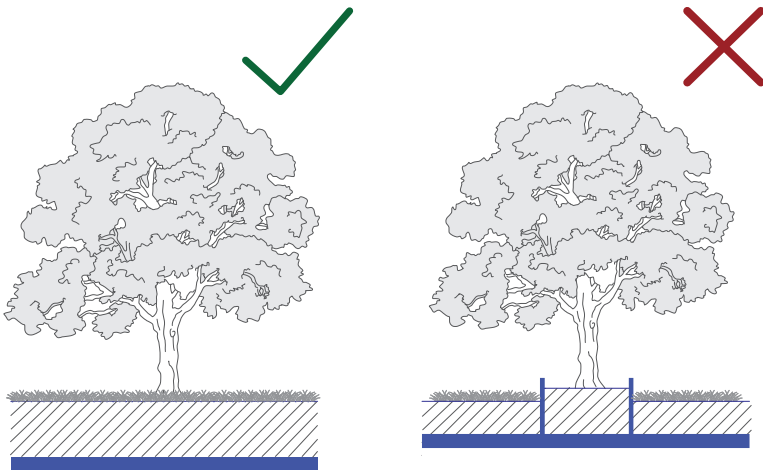
# 5. פיתוח המגרש

## 5.7 ניהול מי נגר עילי:

- הנחיה מרחבית | מדיניות** א. יש לשמור על 15% לפחות משטח המגרש פנוי מבניה תת קרקעית עבור שטחי חלחול אלא אם צויין אחרת.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** ב. יש לרכז ככל הניתן את שטחי ניהול הנגר והמתקנים המתאימים בחזית הקדמית על מנת ליצור מרווח קדמי ירוק ומגוון לרחוב.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** ג. יש לתכנן את ניהול הנגר העילי על פי תוכנית האב העירונית לניקוז וניהול נגר.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** ד. יש להציג מסמך פרשה טכנית הכולל פרק הידרולוגי ויישומי של תוכנית האינסטלציה לניהול נגר בהתאם לפירוט בתוכנית האב לניקוז של העיר רחובות.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** ה. חיבור הניקוז מהמגרש למערכת העירונית יהיה תת קרקעי ולא יגלשו מים על המדרכה.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** ו. על אף האמור בסעיף הקודם, צמצום השטח לחלחול מי נגר, יתאפשר בכפוף לאישור מהנדס העיר למתן פתרונות טכניים לניהול מי הנגר בהתאם להנחיות העדכניות של תמא 1 (תקנון - סעיף 6.11.7).

## 5.8 בתי גידול ועצים:

- הנחיה מרחבית | מדיניות** א. יש לטעת עצים בוגרים במגרש לפי מפתח של עץ בוגר לכל 25 מ"ר של מגרש פנוי מבינוי.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** ב. בנטיעות עצים מעל מרתפים: נפח בית הגידול יהיה 6 מ"ק לפחות לכל עץ ובעומק שתילה של 1.2 מ' נטו לכל הפחות.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** ג. פני השטח של בית הגידול יהיה במישור מפלס הפיתוח ללא הגבהה ובליטות.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** ד. יש לטעת עצים בוגרים במרווח הקדמי של הבניין כל 6-8 מ' (המרחק נמדד ממרכז גזע למרכז גזע).



# 5. פיתוח המגרש

## 5.9 רשימת עצים וצמחים לשתילה:

**מדיניות | א.** חיזוק המערכת העירונית הירוקה תעשה על ידי שתילת עצים ברחובות העירוניים וכן בשטחים הפרטיים וכך תעזור להפחתת הטמפרטורה במרחב הציבורי ויצירת מערכת הצללה טבעית במרחבים העירוניים. על כן, ישנה חשיבות לבחירה של עצים רחבי צמרת ויצירה של בתי גידול מיטביים. לבחירת העצים ישנה תרומה ניכרת לאופי השכונה. לכן, בחירת העצים תעשה בהתאם להנחיות ובהתייחסות למערכת עצי הרחוב המתוכננים בשכונה.

**הנחיה מרחבית | ב.** ראה מטה רשימת עצים מצורפת, מיני העצים ברצועת הגינון יבחרו מרשימה זו.  
**הנחיה מרחבית | ג.** על מנת לאפשר התפתחות מיטבית של נוף העץ והגנה על חזית הבניין, קו נטיעת העצים בשטח רצועת הגינון יהיה במרווח הקדמי. בנוסף, יש להתחשב במרפסות בחזית המבנה בקביעת סוג העץ ומיקומו ולכלול את העצים המתוכננים בתיאור החזית בבקשה להיתר.

**הנחיה מרחבית | ד.** העצים ישתלו עפ"י המרחקים הבאים: (המרחק נמדד ממרכז גזע למרכז גזע)  
עצים קטנים - בינוניים לפחות 4 מ' ועד 6 מ'  
עצים בינוניים- גדולים לפחות 6 מ' ועד 8 מ'.



תות לבן 'דולבני' (זכר)



מתחלית פעמונית



כסיית האבוב



בולסנתוס נאה



לגסטרמיה הודית זנים מורכבים

# 5. פיתוח המגרש

## 5.9 רשימת עצים וצמחים לשתילה:



מיש דרומי



צאלון נאה



סיגלון



מילה ירוקת עד



אדר סורי



כליל החורש



אלה סינית



כרבל לביד



בוהיניה אדומה - פנינה



מיש סיני



אלביציה ורודה



ספיון השעווה



אגס קלרי



טבבויה 'סנטה ברברה'  
מורכבת



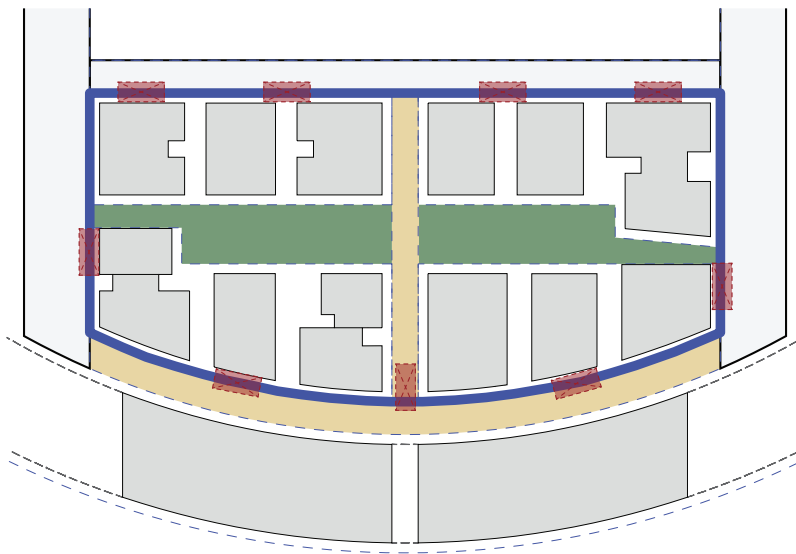
פנסית דו נוצתית

מקורות לתמונות:  
אילן משתלות בע"מ  
משתלת בוטו 84

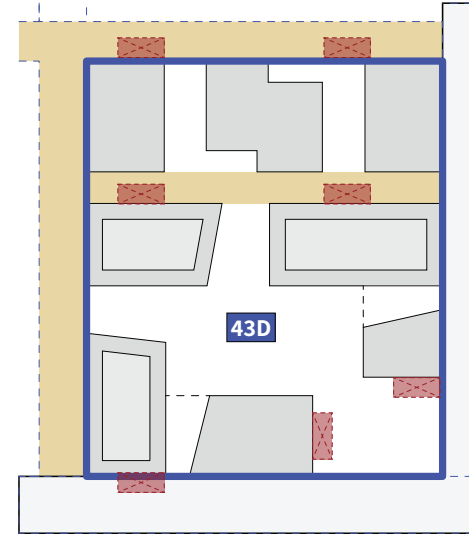
# 5. פיתוח המגרש

## 5.10 רחבות כיבוי אש ומיקומן:

- הנחיה מרחבית | א.** יש למקם את רחבות הכיבוי עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח 1:500.
- מדיניות | ב.** יש להימנע ככל הניתן ממיקום רחבות כיבוי הפוגעות במקצב העצים של הרחוב.
- מדיניות | ג.** רחבות הכיבוי יותחמו באבני שפה ובתחומן ירוצפו בריצוף מחלחל.
- הנחיה מרחבית | ד.** לא יותר סימון גרפי על המדרך.
- מדיניות | ה.** רצוי לגגן את שטח רחבת הכיבוי בהתאם להוראות כיבוי אש בשיחים וצמחייה נמוכה, ללא עצים.



תרשים מיקום רחבות כיבוי אש עקרוני במבני מגורים מרקמיים



תרשים מיקום רחבות כיבוי אש עקרוני במבני עירוב שימושים



# 6

---

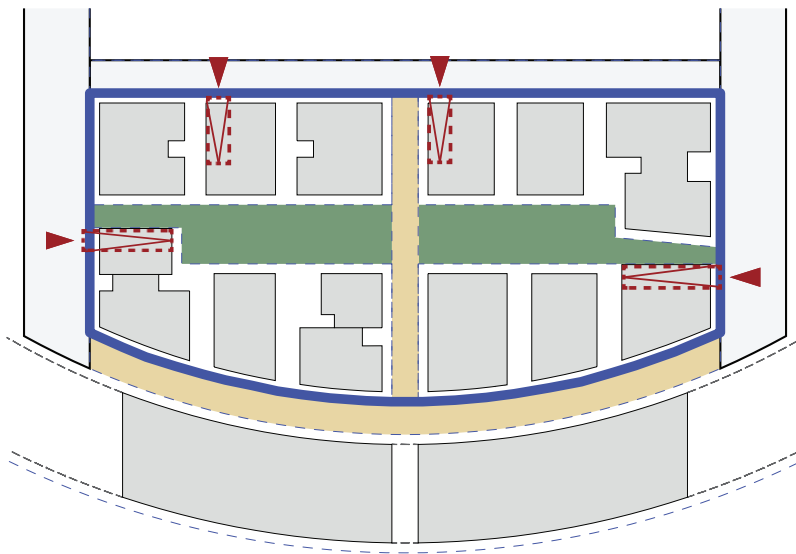
## חניה וכניסה לרכבים

חניונים ורמפות

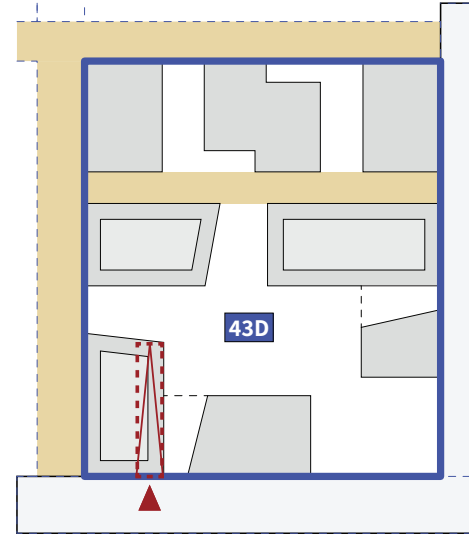
# 6. חניה וכניסה לרכבים

## חניון ורמפות:

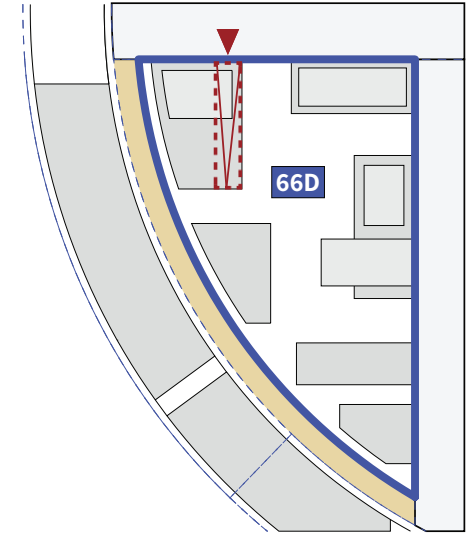
- א.** יתוכנן חניון תת-קרקעי לכל תא שטח.
- ב.** מיקום הרמפה יהיה ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח 1:500.
- ג.** שיפוע הרמפה לחניון יתחיל מקו הבניין.
- ד.** הרמפה תהיה מוטמעת בתכסית הבניין, אלא אם צויין אחרת בתכנית הבינוי.
- ה.** במידה והרמפה חורגת מתכסית הבניין לתוך פיתוח המגרש יש לקרותה ולשמור על כללי בטיחות.
- ו.** כל החניות יהיו תת קרקעיות.
- ז.** קירוי הרמפה יתחיל בנקודה בה ינתן גובה ראש מינמלי ובתוספת של עד 50 ס"מ.
- ח.** בחזיתות מסחריות מעל 400 מ"ר של מסחר יהיו חניות לרכבים מסחריים בחזית הרחוב.



תרשים מיקום רמפת רכבים עקרוני במבני מגורים מרקמיים



תרשים מיקום רמפת רכבים עקרוני במבני עירוב שימושים



תמ"ל 3003 | רחובות  
מתחם המעגל



**ZTLV**  
זית-לב אדריכלים

**A**  
עדי הרד יוזם ייעוץ  
ויזיוני נכסיו בע"מ

**ה.ל.ר.**  
החברה לפיתוח  
רחובות בע"מ



**רשות  
עיר המדע  
והתרבות**