

תמ"ל 3003 | רחובות

הנחיות בינוי ועיצוב

מתחמי המגורים



תוכן עניינים

1. בינוי

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

4. פיתוח המגרש

- 4.1 עקרונות תכנון לפיתוח נופי בבלוק המגורים
- 4.2 חומרי גמר לפיתוח המגרש
- 4.3 מרווח קדמי
- 4.4 כניסה לבניין
- 4.5 גדרות
- 4.6 שטחי חלחול
- 4.7 בתי גידול ועצים
- 4.8 רשימת עצים וצמחים לשתילה
- 4.9 רחבות כיבוי אש ומיקומן

2. 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
- 2.7 במבני מגורים מרקמיים שילוט

5. חניה וכניסה לרכבים

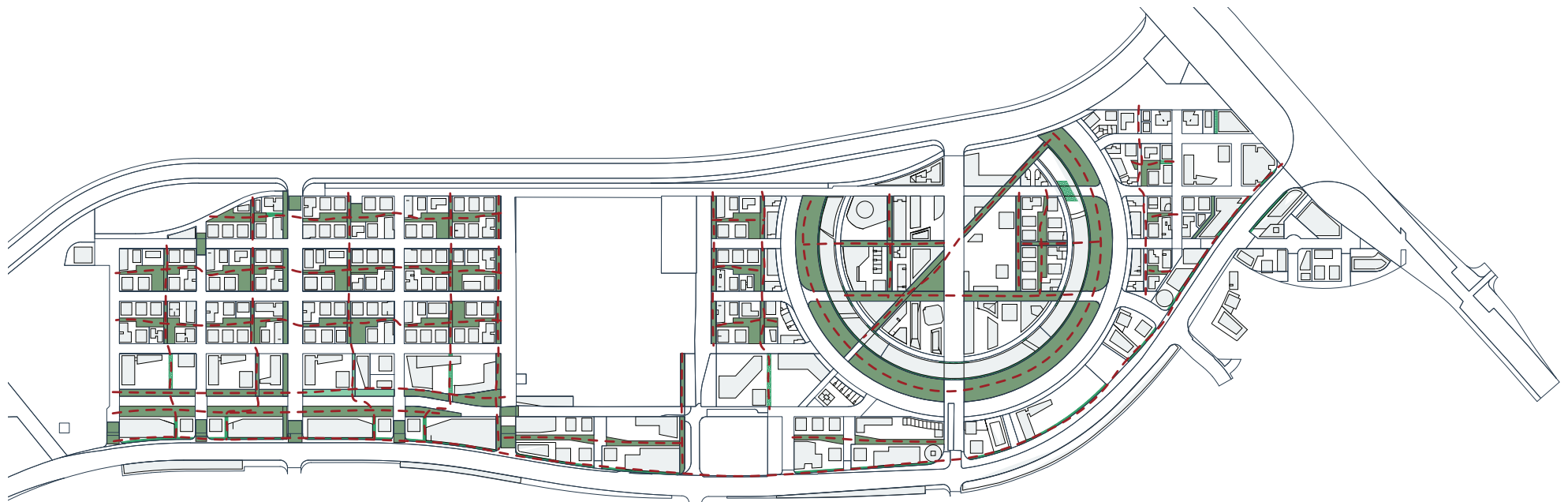
חניונים ורמפות

3. 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
- 3.10 התאמת השכונה לכלל הציבור והקהילות השונות

הקדמה

הנחיות מרחביות אלו עבור תוכנית תמ"ל 3003 ומתייחסות למתחמי המגורים בלבד. מתחמי המגורים בתמ"ל 3003 ובתוכנית בינוי זו כוללים מגורים, מבני ציבור ומסחר בקנה מידה קטן. כל בלוק מגורים טיפוסי מכיל בתוכו מספר תאי שטח בייעוד מגורים, בין 1-2 תאי שטח לשב"צ ושטחים או מעברים פתוחים לציבור. מתחמי המגורים ערוכים במרחב בצורת גריד אורטוגונלי המאפשר קישוריות הליכתית רציפה בין הבלוקים.

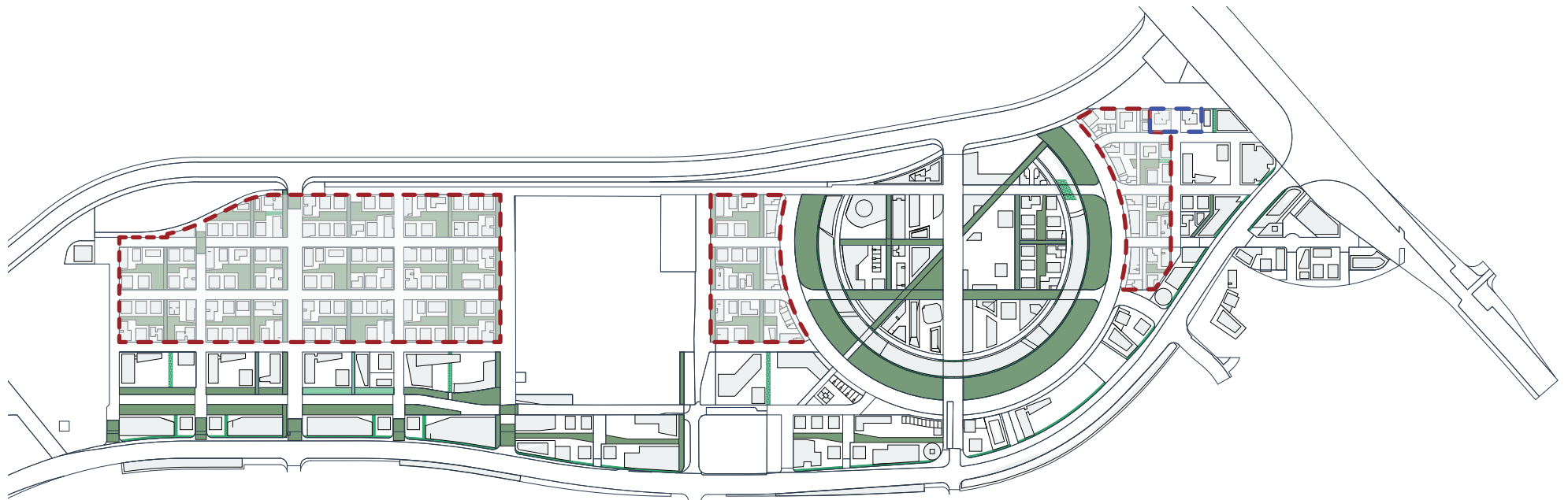


תרשים תנועה וקישוריות בליכתית בין הבלוקים

הקדמה

מסמך זה מתייחס למתחמי המגורים הממוקמים צפונית לבית העלמין ולמתחמים העוטפים את מתחם המעגל. גודלו של בלוק מגורים טיפוסי הוא כ-15 דונם, בפרופורציות מלבניות. לרוב, יכיל כל בלוק 4 תאי שטח בייעוד מגורים. גבהי המבנים המרקמיים למגורים משתנה בין 6, 8 ו-10 קומות. במרכז כל בלוק קיים שצ"פ המחובר בקשר ישיר למערך התנועה הרגלית בתכנית, כך שנוצר רצף ירוק המעודד הליכה בתוך השכונה.

תאי השטח 10E 12E (המסומנים בכחול) הינם תאי שטח בייעוד מגורים המאופיינים בבניה מגדלית ולכן ההנחיות החלות עליהם הינן בחוברת מתחמי העירוב שימושים.



מיקום - בלוקי המגורים טיפוסיים

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

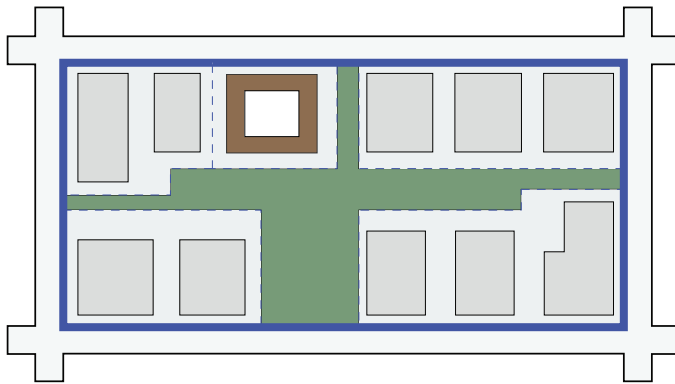
בינוי

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

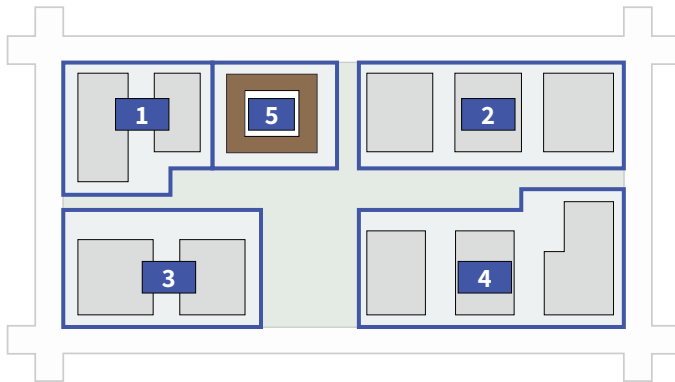
1. בינוי

1.1 הגדרות:

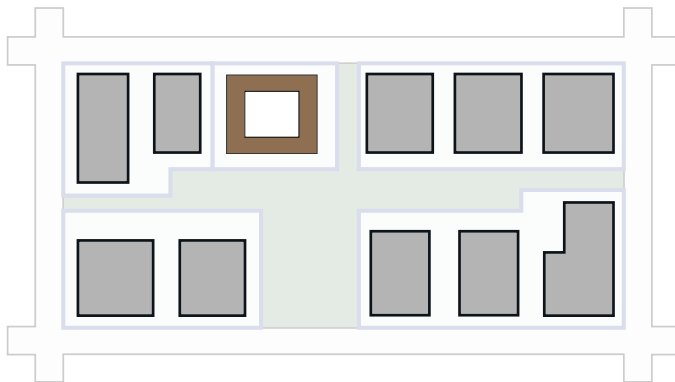
בלוק מגורים - מספר תאי שטחי, ביעודי מגורים 1-2 תאי שטח ביעוד מבני ציבור, הכוללים בינוי היקפי שיוצר גריד אורטוגונלי הכולל מעברים ושטחים פתוחים.



תאי שטח - מסומן סטטוטורית בגבול כחול הכולל מס' תא שטח ומכיל בתוכו מספר מבנים.



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

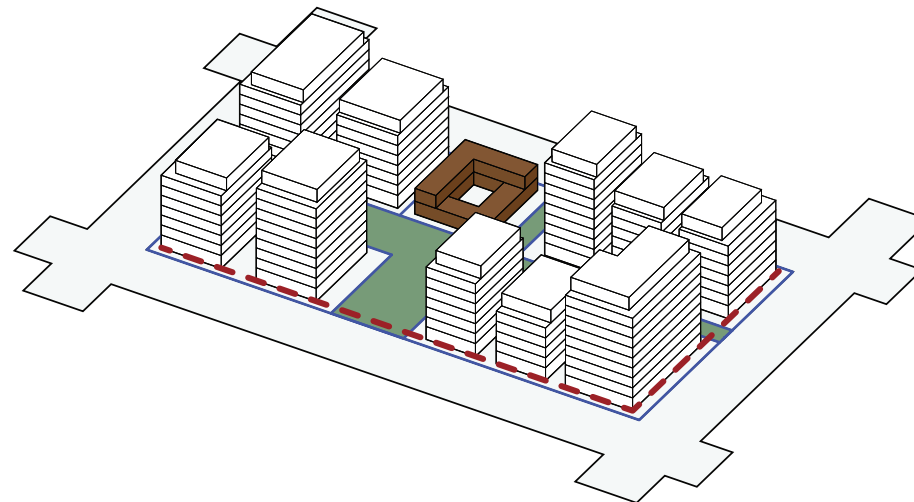


1. בינוי

1.2 עקרונות תכנון לבלוקים:

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'.
- הנחיה מרחבית** | ו. מיקומי הכניסות למבנים, הלובאים, השטחים המשותפים וכו', יקבעו ע"פ תכנית הבינוי ומסמך זה.
- הנחיה מרחבית** | ז. לא תתאפשר הצמדת חצרות פרטיות לחזית הרחוב.
- מדיניות** | ח. יש להימנע ככל האפשר להפנות חצרות פרטיות לשצ"פ.



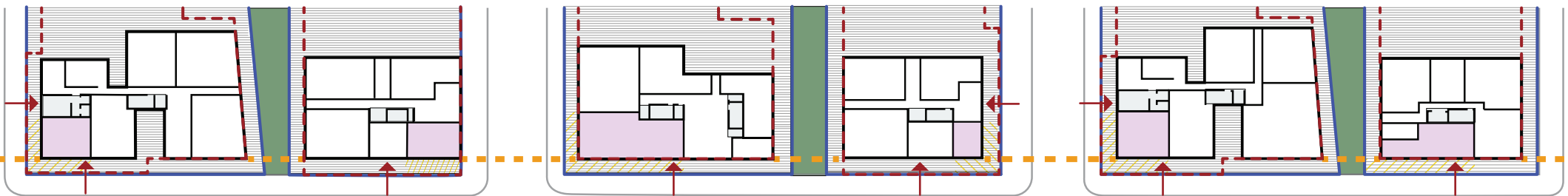
סכמת העמדה ובינוי צמוד לקו בניין קדמי

1. בינוי

1.2 עקרונות תכנון לבלוקים:

1.2.1 העמדה -

- הנחיה מרחבית | ט.** תאי שטח בעלי חזית מסחרית נקודתית: על אף שהתב"ע מאפשרת קו בניין אפס בתאי שטח עם מסחר נקודתי, בקומת הקרקע יש לסגת ע"פ קו הבניין הקדמי לכל אורך הרחוב לטובת שמירה על רצף בחזית הרחוב.
- הנחיה מרחבית | י.** זיקות הנאה בחזית מסחרית - מלבד זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ובתכניות הבינוי 1:500, יסומנו זיקות הנאה נוספות עפ"י הוראות התכנית בסעיפים 6.3 ו-6.4.
- הנחיה מרחבית | יא.** להנחיות הפיתוח הנופיים בתחום זיקת ההנאה יש לראות סעיף 4.3 י' בחוברת זו.

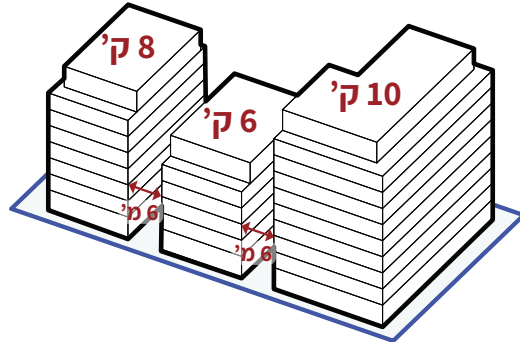


סכמת העמדה ובינוי צמוד לקו בניין קדמי

1. בינוי

1.2 עקרונות תכנון לבלוקים:

1.2.2 מרחקים בין הבניינים -



סכמת בינוי - מס' קומות ומרחקים בין מבנים

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

1.2.3 מס' קומות -

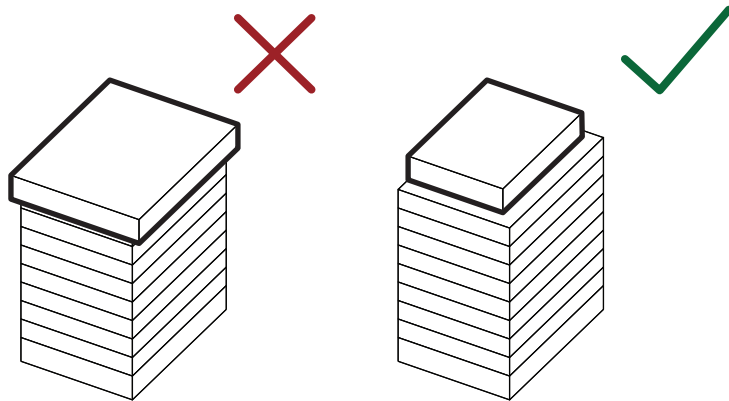
הנחיה מרחבית | א. מספר הקומות יהיה לפי המצוין בתכנית הבינוי ובהתאם להוראות התכנית.

הנחיה מרחבית | ב. מספר הקומות המקסימלי באיזור מגורים ד', למעט תאי שטח 10E,12E 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.



סכמה תכסית במבנה מרקמי

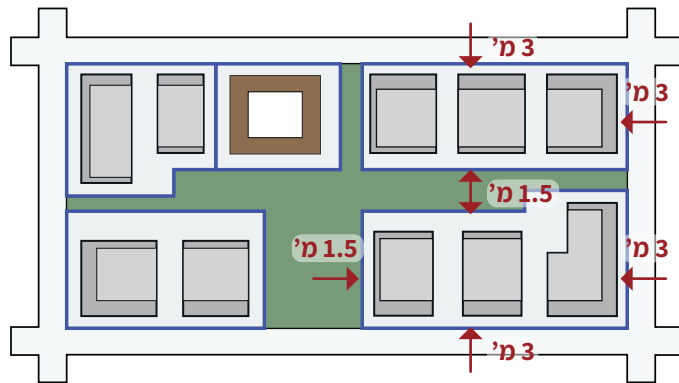
1. בינוי

1.3 נסיגות:

הנחיה מרחבית |

- א. בקומת הגג הנסיגות הינן:
 - 1. 3 מ' לכיוון הרחוב / דרך משולבת.
 - 2. 1.5 מ' לכיוון שצ"פ.
 - 3. 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.

הנחיה מרחבית |

ב. לא יותרו מעל ל3 שבירות לאורך החזית.

מדיניות |

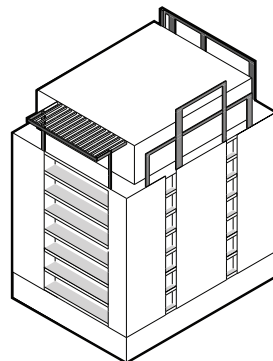
ג. יש להימנע מקישויות ומהבלטות דקורטיביות מוקצנות החורגות מקונטור המסה.

מדיניות |

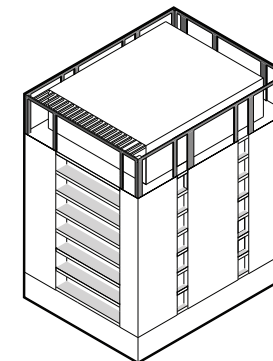
ד. יותר להשתמש בעמודים וקורות על מנת לשמור על מסגרת אחידה למסה בקומות הנסיגה ובכפוף להחלטת הוועדה.

הנחיה מרחבית |

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



הבלטות קורות דקורטיביות בחזית



שימוש בקורות ועמודים לשמירה על מסגרת אחידה למסה

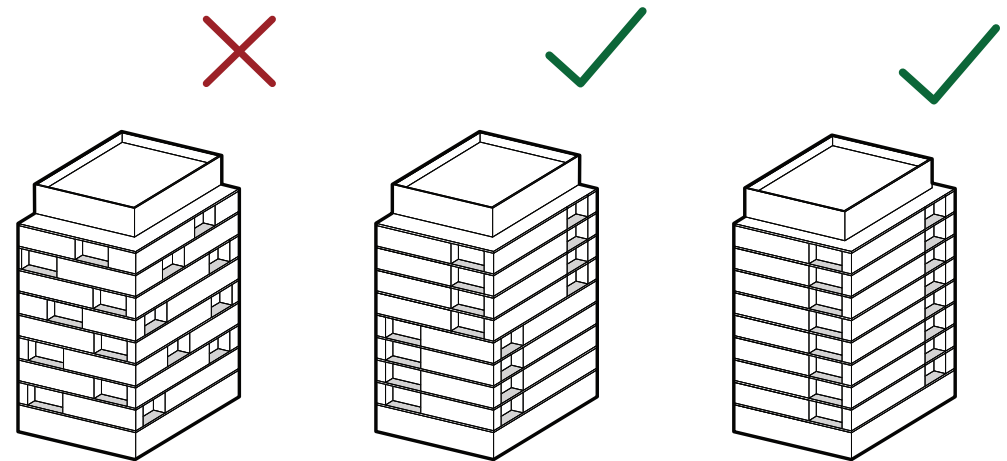
1. בינוי

1.5 מרפסות:

- הנחיה מרחבית** | א. יש לתכנן מרפסות שקועות כחלק מתכנית הקומה, לא יותרו מרפסות גזוזטרה.
- הנחיה מרחבית** | ב. יותרו מרפסות מדלגות פנימיות כחלק מעיצוב הבניין ולשיקול דעתה של הועדה וכל עוד ישנה קפיצה של 3 מרפסות לפחות יחד.
- מדיניות** | ג. יש לתעדף הפניית מרפסות לחזית הרחוב ולשצ"פים.
- מדיניות** | ד. יש לתכנן ככל הניתן מחיצות הפרדה קלות בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות.
- מדיניות** | ה. כלל המחיצות יהיו אחידות בעיצובן ולא יעלו על עובי של 15 ס"מ, לא יותר להבליט את המחיצה מקו המעקה (המעקה יחלוף מעבר למחיצה).
- הנחיה מרחבית** | ו. לא יותר להוסיף קורות היקפיות להגדלת קונטור המרפסת.
- הנחיה מרחבית** | ז. לא תאושר סגירת מרפסות.
- הנחיה מרחבית** | ח. ניקוז המרפסות יהיה נסתר וישולב בצנרת הבניין.



תרשים תכנון מרפסות סוכה במבנה מרקמי עם נסיגות צדדיות



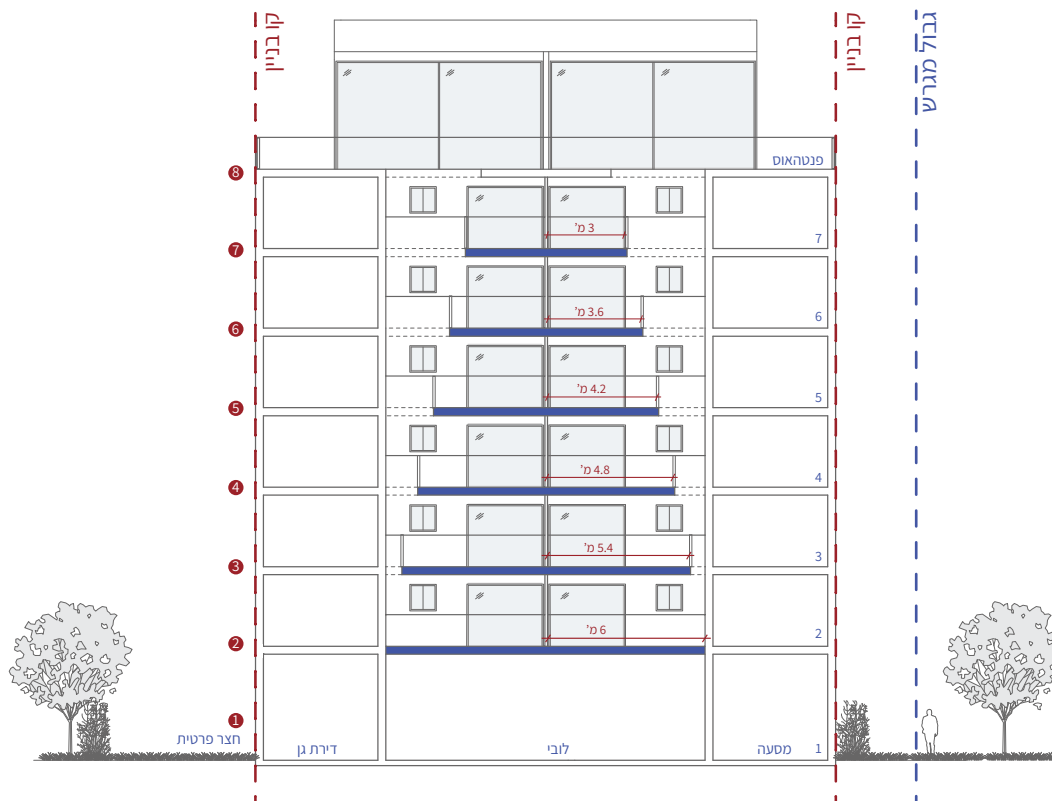
תרשים מיקום מרפסות מבנים מרקמיים

1. בינוי

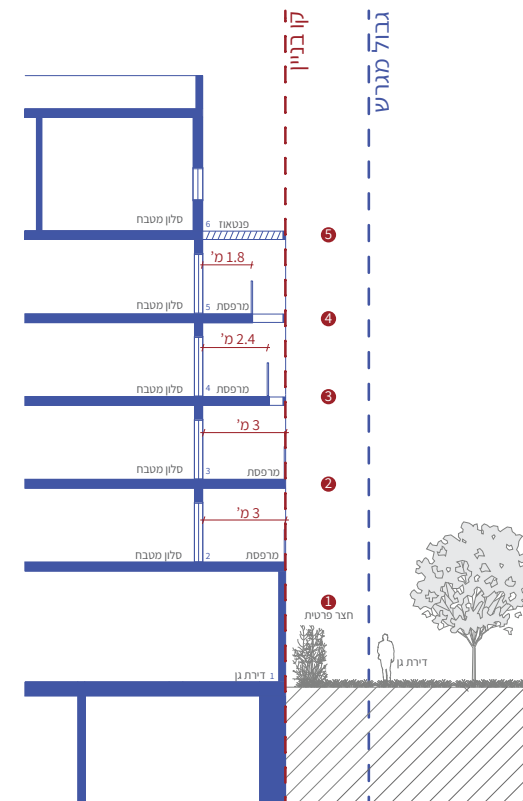
1.5 מרפסות:

מדיניות | ט. יתרו מרפסות סוכה (רצוי שלפחות 50% מהמרפסות יהיו מרפסות סוכה, כאשר דירות הגן והגג יחשבו כחלק מהתחשיב).

מדיניות | י. על אף הנאמר בסעיף ו' - 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
- 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

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:



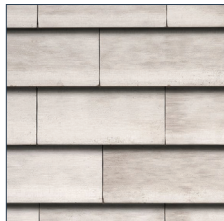
BLACK-GREY

גוון אלומיניום / מסגרות חוץ



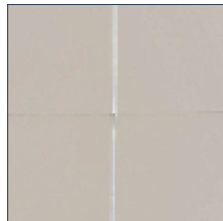
טיח גס

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



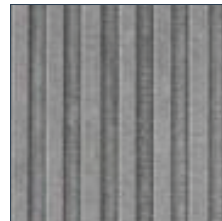
לבני סיליקט

בגוון לבן או אפור



לוחות מתועשים

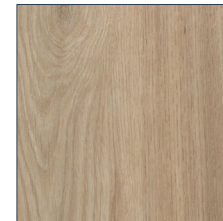
כדוגמת ECO WALL או ש"ע בגוונים בהירים



לוחות אקוויטון

פיבר צמנט

או ש"ע בגוונים בהירים



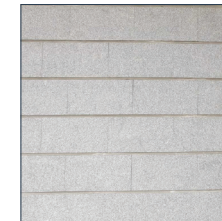
HPL

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 בתליה 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 לעד 4 חומרי גמר ביחסים הבאים:

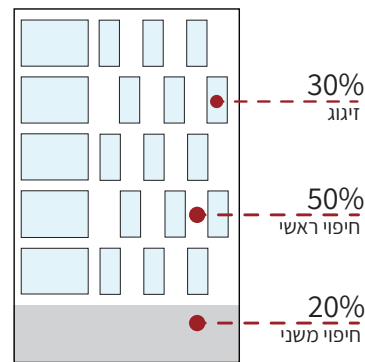
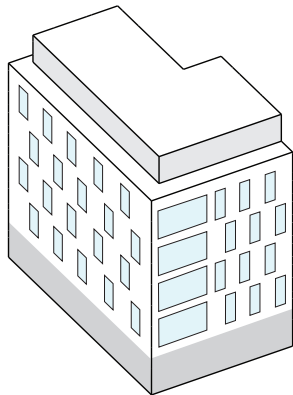
10%-30% חיפוי משני 2

10%-30% חיפוי משני 1

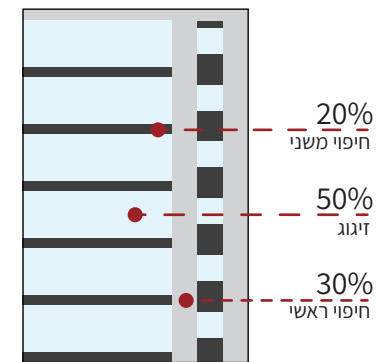
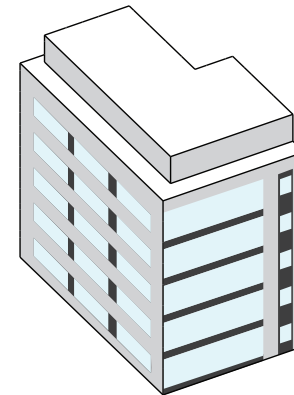
30%-70% זיגוג

20%-80% חיפוי ראשי

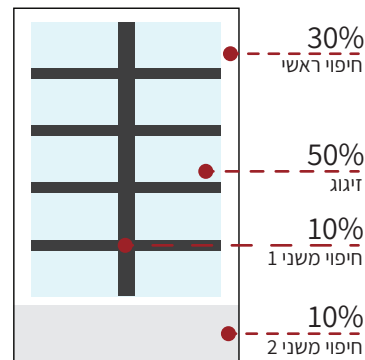
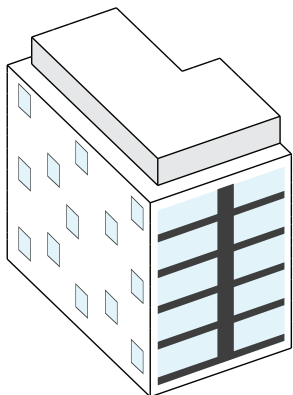
דוגמא ליישום 3 חומרי גמר:



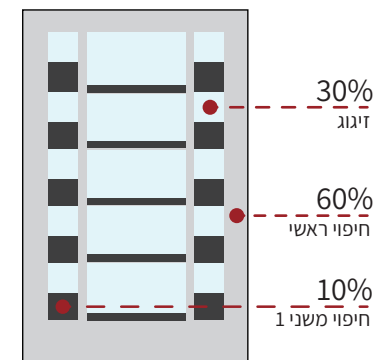
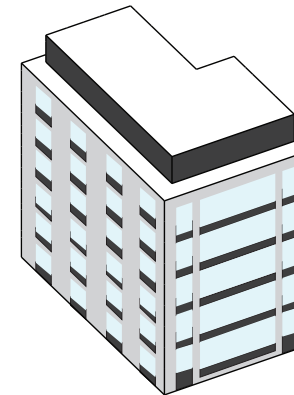
דוגמא ליישום 3 חומרי גמר:



דוגמא ליישום 4 חומרי גמר:

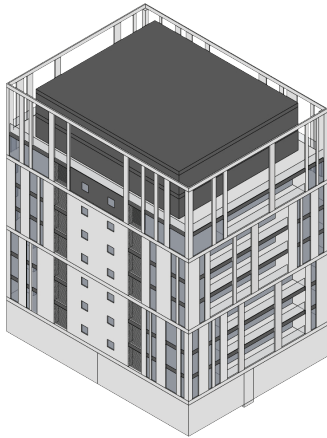
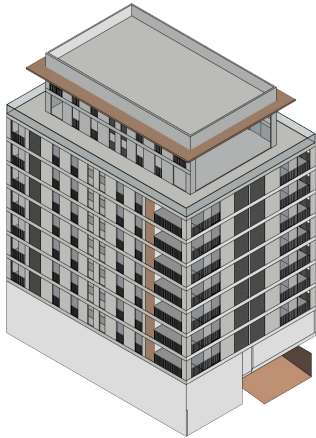
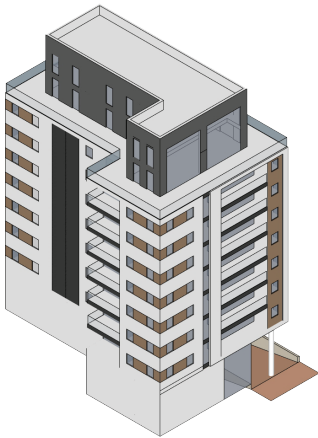
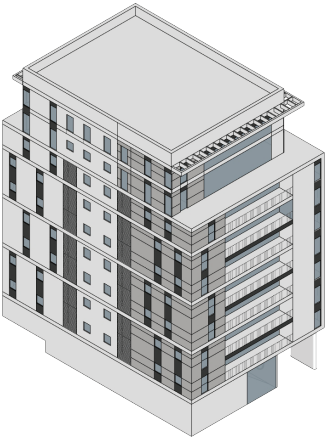
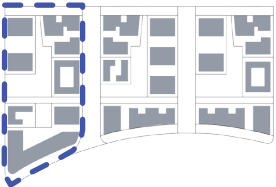


דוגמא ליישום 3 חומרי גמר:



2. עיצוב המעטפת

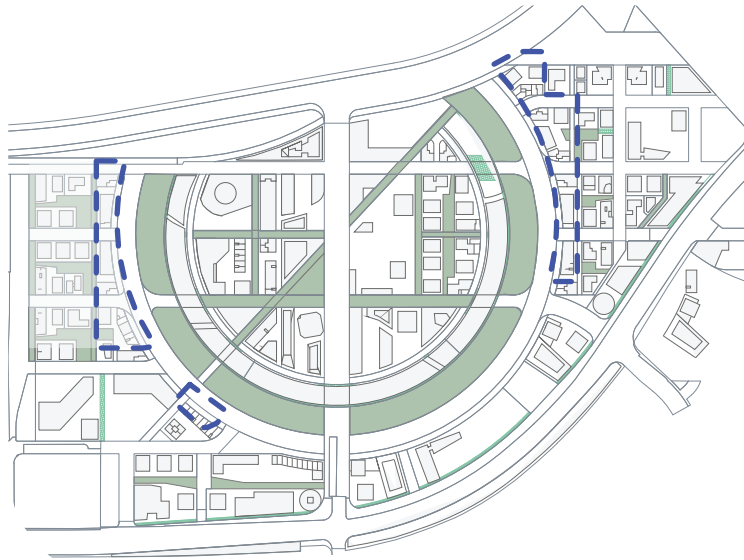
2.1 חומרי גמר: דוגמאות ליישום היחס בין חומרי הגמר בבלוק המגורים



2. עיצוב המעטפת

2.1 חומרי גמר: הוראות תכנון ועיצוב לתאי השטח העוטפים את מתחם המעגל -

תאי שטח 11C, 8C, 5C, 2C, 1E, 3E, 6E, 9E



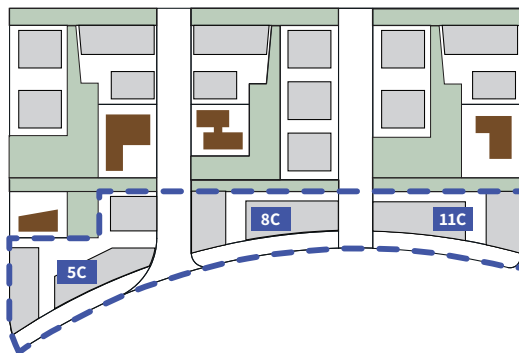
הנחיה מרחבית | א. על מנת לשמור על חזית אחידה המקבילה

למבנה הטבעת, במבני המגורים המרקמיים העוטפים את מתחם המעגל יותר שימוש בעד ארבעה חומרים בלבד מתוך פלטת החומרים:

- טיח בגוון בהיר
- בטון בהיר
- אלומיניום בהיר
- HPL בגוונים בהירים
- זיגוג

הנחיה מרחבית | ב. חלקו העיקרי של חזיתות הבניין יהיה בגוון

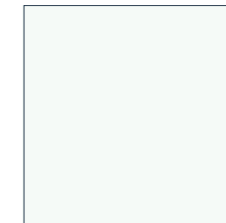
בהיר, (כמות הפיגמנט תהיה 0.2% לכל היותר).



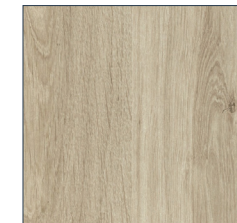
טיח גס
בגוון בהיר



בטון אדריכלי
בגוון בהיר



SIGNAL WHITE
RAL 9003
בגוונים דומים



HPL
בגוונים בהירים

2. עיצוב המעטפת

2.1 חומרי גמר: הוראות תכנון ועיצוב לתאי השטח העוטפים את מתחם המעגל -

תאי שטח 11C, 8C, 5C, 2C, 1E, 3E, 6E, 9E



עיצוב חזית לדוגמא

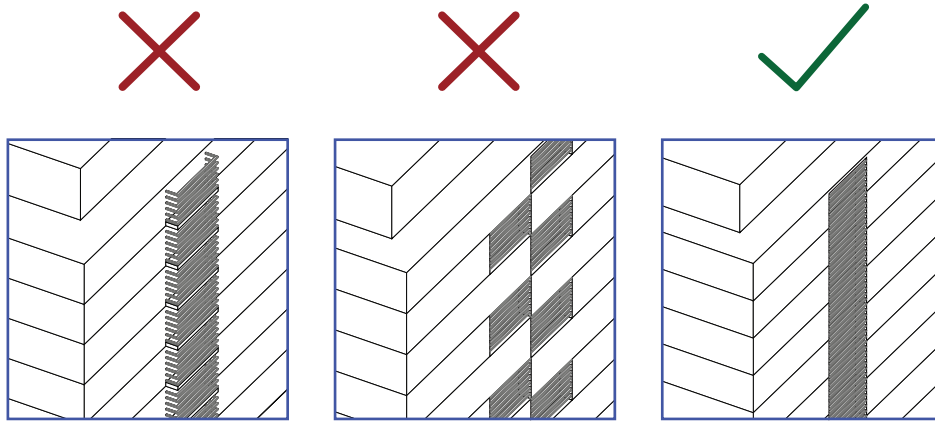
- הנחיה מרחבית | ג.** גובה קומת הקרקע למסחר לא תפחת מ-4.5 מ' ולא תעלה על 6.5 מ'.
- הנחיה מרחבית | ד.** בתאי השטח המצויינים מעלה יש להיצמד לקו בניין קדמי ב-70% מאורך החזית על מנת לייצר רצף מסחרי אחיד לאורך הרחוב עפ"י נספח הבינוי.
- הנחיה מרחבית | ה.** יותר בינוי עם הפרדה נפחית, בתנאי שתשמר דופן רציפה לגובה שלא יפחת מ-12 מ'.
- הנחיה מרחבית | ו.** פתחי הבניה (חלונות) בתאי שטח אלו יהיו מרצפה ועד תקרה בגובה שלא יפחת מ-2.4 מ'.
- הנחיה מרחבית | ז.** לכל הפתחים תשמר פרופורציה אנכית.
- הנחיה מרחבית | ח.** תתקיים הדגשה אנכית במודולציה עיקבית בכל חזיתות הפונות אל מבנה המעגל.
- הנחיה מרחבית | ט.** יש להשתמש בעמודים וקורות שגודלן לא יעלה על 30/30 על מנת לשמור על מסגרת אחידה למסה בקומות הנסיגה ובכפוף להחלטת הוועדה.



יישום הוראות תכנון ועיצוב במתחמי המגורים עוטפי מתחם המעגל

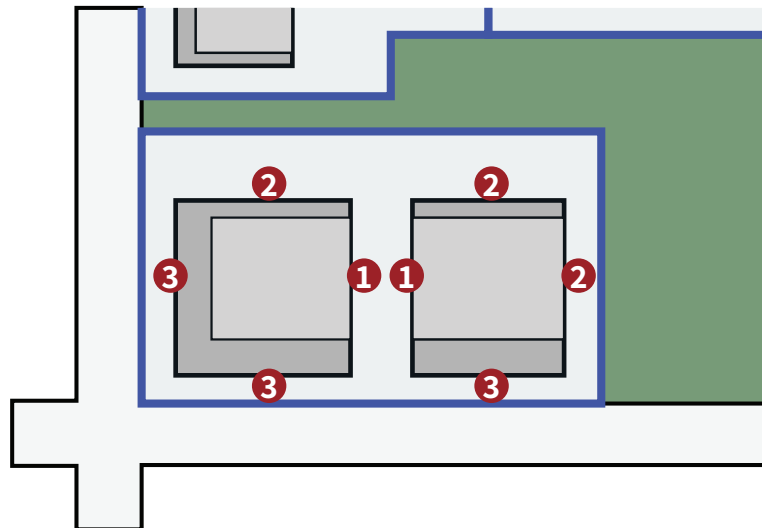
2. עיצוב המעטפת

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:

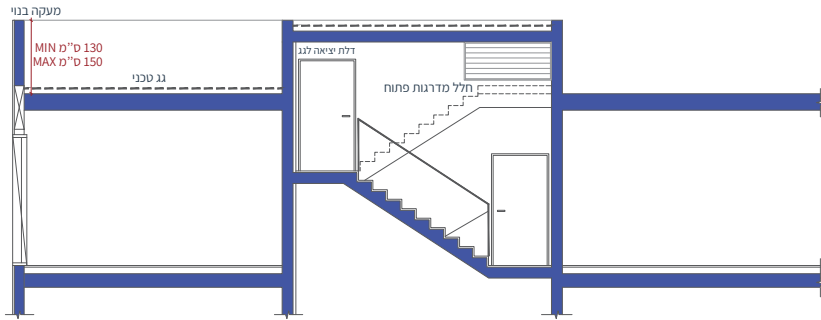
- הנחיה מרחבית | ז.** רצפת מסתור הכביסה תהיה מבונה ותונמך ב-30 ס"מ, לכל הפחות, ממפלס הרצפה בדירה אותה הוא משרת (מלבד בקומה א' על מנת לאפשר רציפות בתקרה של קומת הקרקע במקרים בהם לא המשיך המסתור לקומת הקרקע).
- מדיניות | ח.** ממדי מסתור הכביסה לא יפחתו מ200/75 ס"מ.
- מדיניות | ט.** בחלקו הקדמי של המסתור 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 פחות מ50% משטח הגג הכולל.
- הנחיה מרחבית | ג.** לא תותר הצמדת גגות עליונים לדירות הגג.

2. עיצוב המעטפת

2.4 גגות טכניים (קומת גג עליונה):

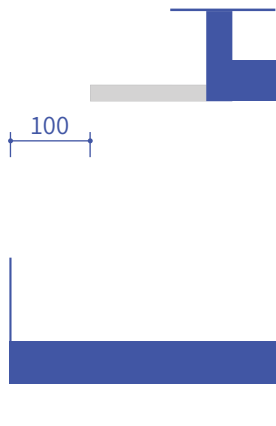


תשריט גישה לגג ע"י חדר מדרגות

- הנחיה מרחבית | א.** תאסר 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.** תאסר חריגה מגובה מעקה הגג של מתקנים 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 | 1.** בקומת הקרקע: תותר מצללה בעומק 1 מ' מקו הבניין לגדר החצר.
- הנחיה מרחבית | 2.** קומת הגג או בקומות הנסיגה במרחק של 1 מ' לפחות ממעקה הגג.



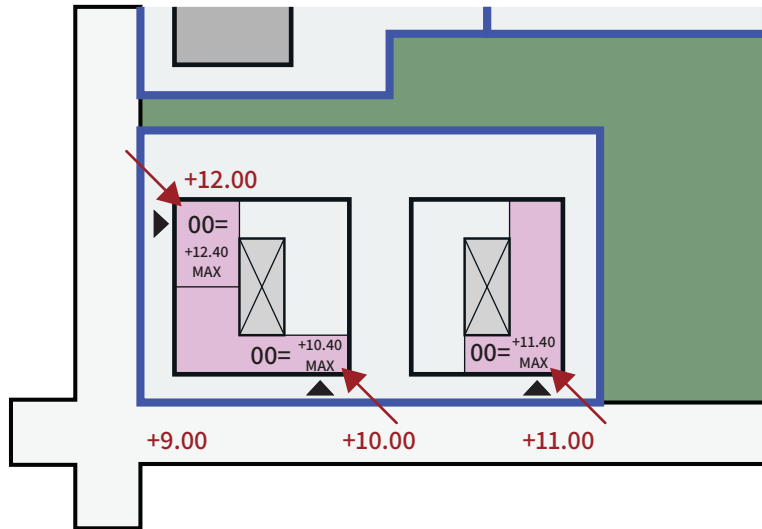
תשריט אורך מצללה בקומת נסיגה

2. עיצוב המעטפת

2.6 חזית מסחרית במבני מגורים מרקמיים:

2.6.1 מפלסים:

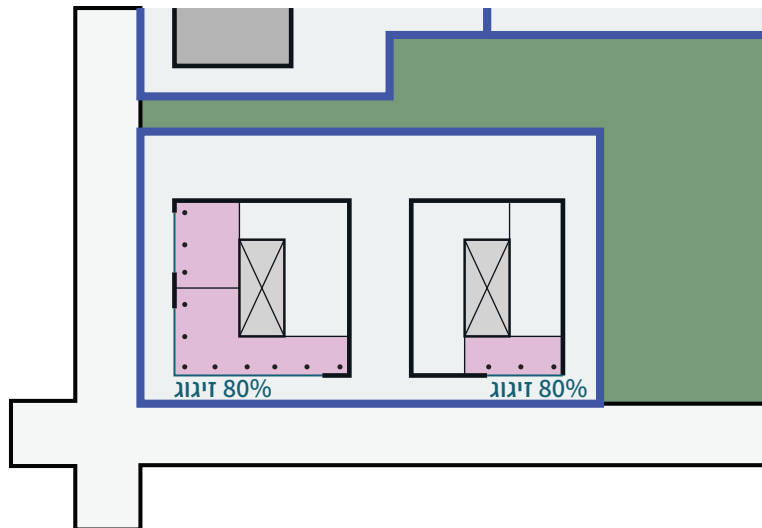
- מדיניות | א.** מיקום הכניסה ליחידת המסחר יהיה מהנקודה הגבוהה ברחוב (על מנת לא לייצר חללים "קבורים").
- הנחיה מרחבית | ב.** גובה מקסימלי של יחידת מסחר מהרחוב הצמוד אליו עד 40 ס"מ. במקרים בהם הפרש הגבהים גדול יותר, ניתן לייצר חלוקה פנימית ליחידה נוספת.
- הנחיה מרחבית | ג.** תותר הקמה של קומת גלריה ביחידות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



סכמה מפלס קובע בקומת קרקע מסחרית

2.6.2 ויטרנות:

- מדיניות | א.** אורך החזית המזוגגת תהיה לפחות 80% מאורך החזית הכוללת של כל יחידת מסחר.
- מדיניות | ב.** אורך חזית חנות יהיה בין 4 ל 12 מ'.
- הנחיה מרחבית | ג.** הזכוכית תהיה שקופה.
- הנחיה מרחבית | ד.** עמודים קונסטרוקטיביים יהיו פנימיים, מאחורי הזיגוג.
- הנחיה מרחבית | ה.** גובה וחלוקה אופקית בוויטרינה יהיו בגובה אחיד לכל בניין.



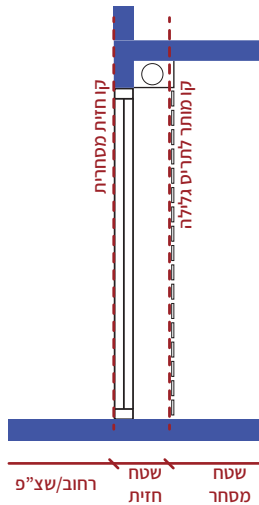
סכמה יחס זיגוג בחזית מסחרית

2. עיצוב המעטפת

2.6 חזית מסחרית במבני מגורים מרקמיים:

2.6.3 סורגים:

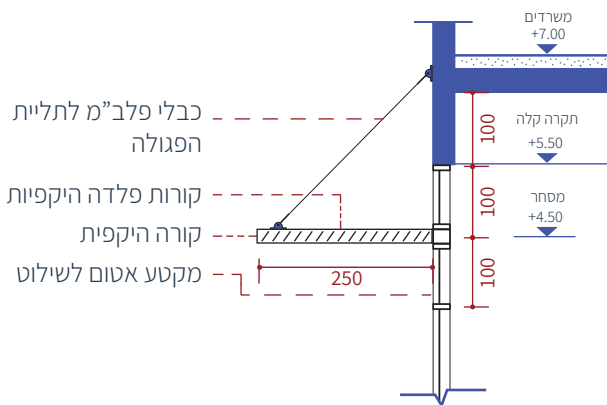
- הנחיה מרחבית** | א. סורגי בית העסק יותקנו בחלקו הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה.
- מדיניות** | ב. הסורגים יאפשרו נראות של 80% לפחות.
- מדיניות** | ג. ארגז הגלילה יהיה נסתר, ללא מופע בחזית בית העסק.
- מדיניות** | ד. יובהר שאסורים תריסי גלילה אטומים, דלתות נגררות אטומות וכל פתרון אבטחה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

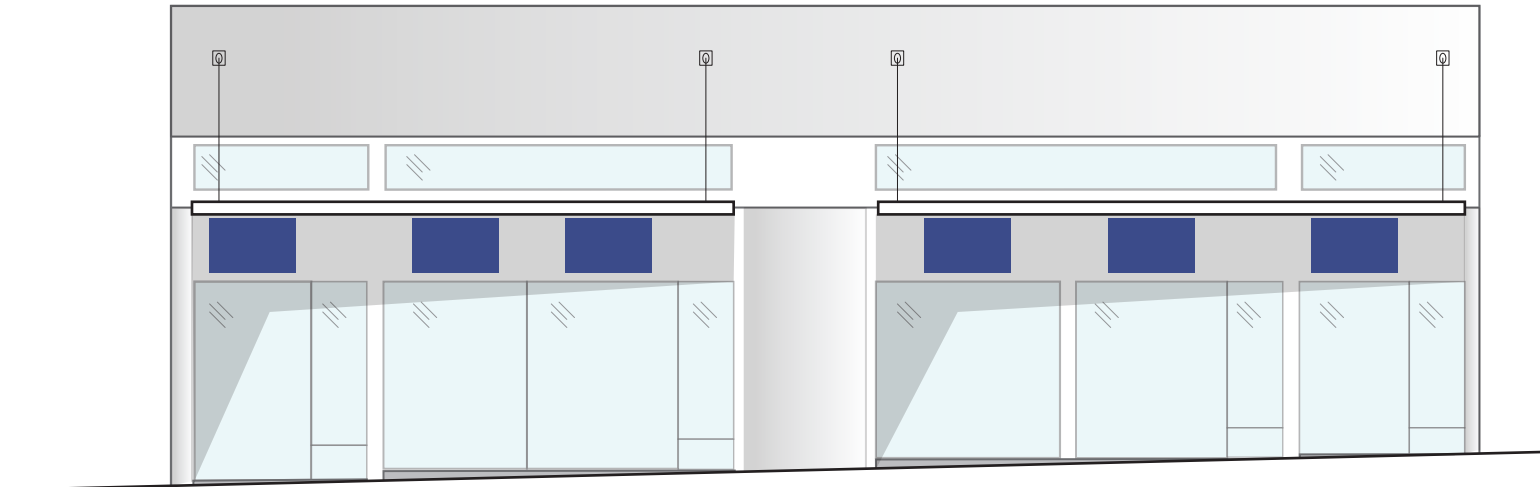


תרשים מצללה בקומת מסחר

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

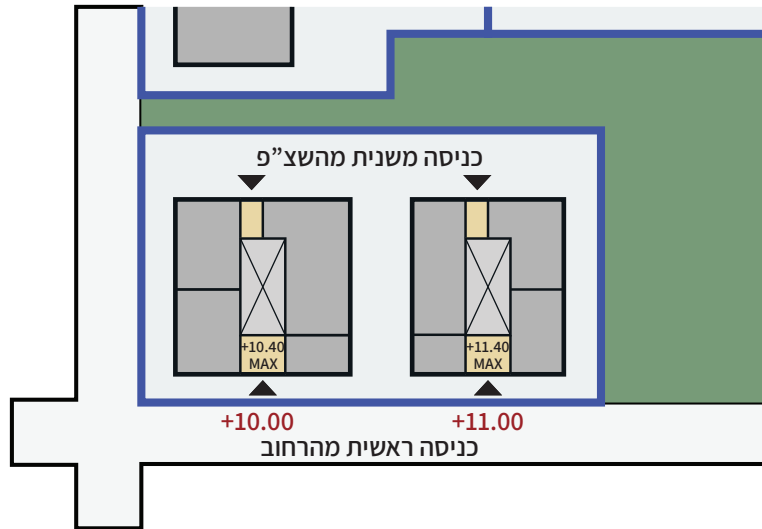
3

תכנון

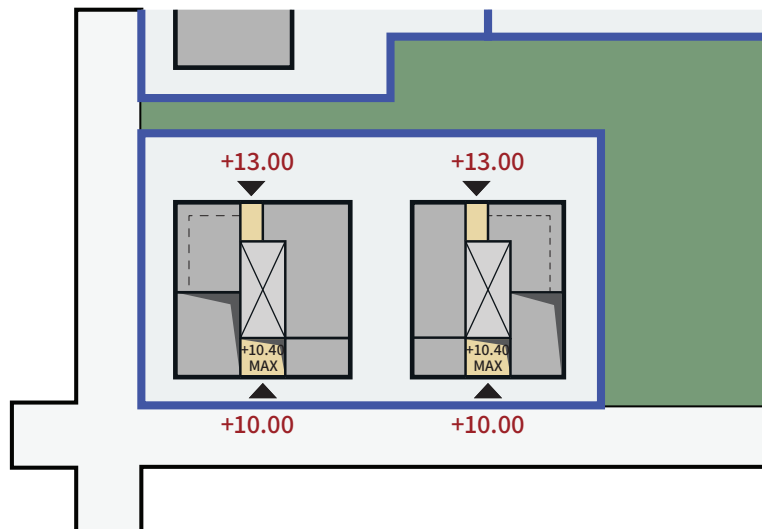
- 3.1 מפלס הקרקע
- 3.2 קומה טיפוסית
- 3.3 גובה קומות
- 3.4 חללים משותפים
- 3.5 חללים ופתחים טכניים
- 3.6 מחסנים
- 3.7 חדרי אשפה פנאומטית
- 3.8 מיגון
- 3.9 בריכות שחייה למגורים
- 3.10 התאמת השכונה לכלל הציבור והקהילות השונות

3. תכנון

3.1 מפלס הקרקע:



סכמה מפלס בקומת קרקע



סכמה מפלס בקומת קרקע בהפרש טופוגרפי

א. הנחיה מרחבית | מדיניות 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 גינון ברוחב מינימלי של 1 מ' (מדרגות, כבש וכיו"ב) וכל עוד אינם חורגים מהוראות התב"ע.

ה. הנחיה מרחבית | מדיניות במגרשים מדרוניים בהם ההפרש טופוגרפי בין הרחוב לשצ"פ האחורי עולה על 1 מ' תותר קומת קרקע גבוהה עד כפולה.

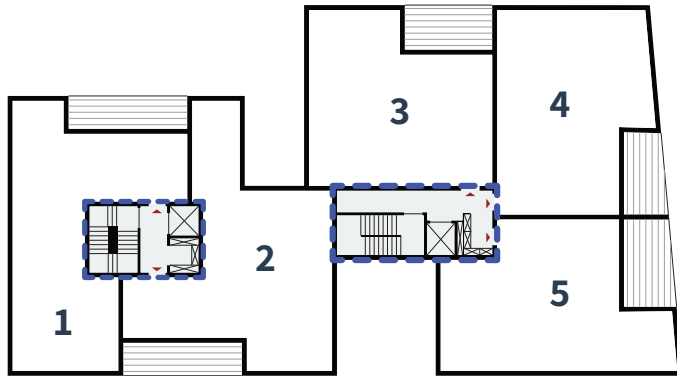
ו. הנחיה מרחבית | מדיניות במגרשים אלו חלל הלובי יהיה כפול ויותר דופלקסים בקומת הקרקע.

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:

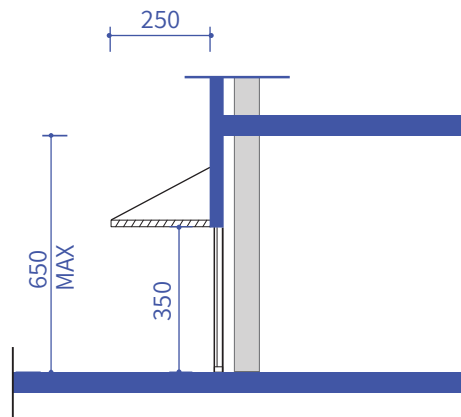


סכמת בניו - קומה טיפוסית בעלת 2 גרעינים

- 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:

- 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 למסחר לא יפחת מ' 4.5 מ' ולא יעלה על 6.5 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 מבן.
- 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 בקומת מגורים עליונה, בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הקומה. קומה גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. גובה קומת הגג לא יעלה על 6.5 מ'.



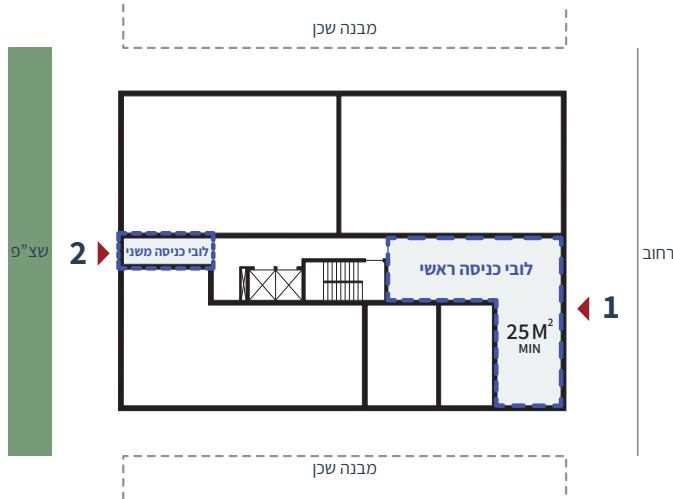
תרשים גובה קומת קרקע מסחרית

3. תכנון

3.4 חללים משותפים:

3.4.1 מבואות -

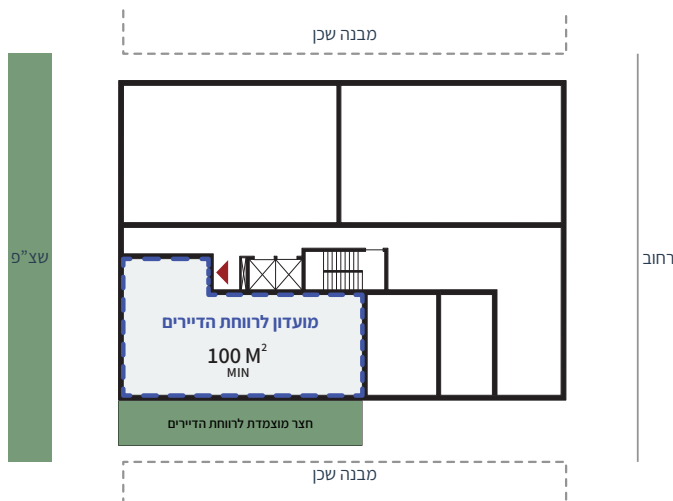
- הנחיה מרחבית | א.** שטחו של לובי הכניסה הראשי לא יפחת מ-25 מ"ר. לא כולל מבואת מעליות.
- הנחיה מרחבית | ב.** לכל בניין מגורים יהיו שתי כניסות ויציאות. כניסה ויציאה ראשית בקומת הכניסה לבניין מהרחוב וכניסה ויציאה משנית מהשצ"פ המרכזי בבלוק המגורים.
- מדיניות | ג.** במקרים בהם תא השטח כולל שני מבנים סמוכים 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.



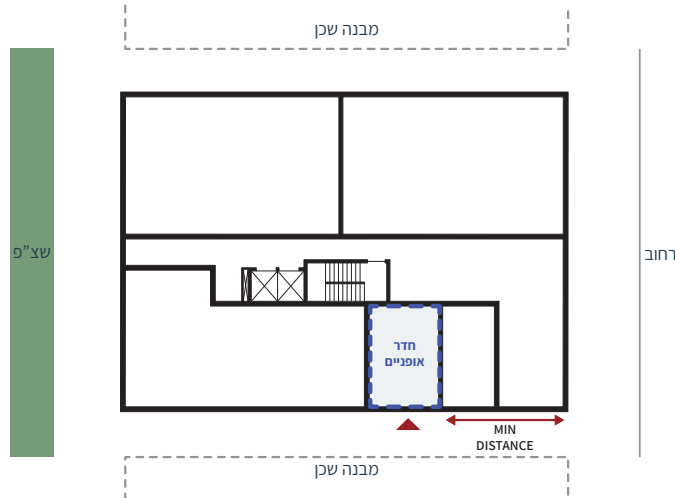
תרשים בינוי - מועדון דיירים בקומת הקרקע

3. תכנון

3.4 חללים משותפים:

3.4.3 חדר אופניים -

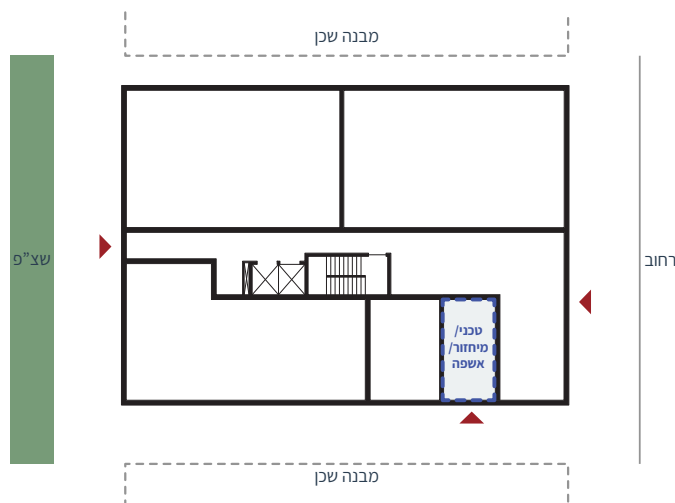
- מדיניות | א.** חדרי האופניים יתוכננו בקומת הקרקע.
- מדיניות | ב.** יותר תכנון חדי האופניים כחלק משטחי המועדונים והשטחים לרווחת הדיירים.
- מדיניות | ג.** יש לתכנן את הגישה לחדר האופניים מחוץ למבנה וככל הניתן בקרבה לרחוב.
- מדיניות | ד.** תתאפשר תליות אופניים במתקן ייעודי.
- הנחיה מרחבית | ה.** מס' חניות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

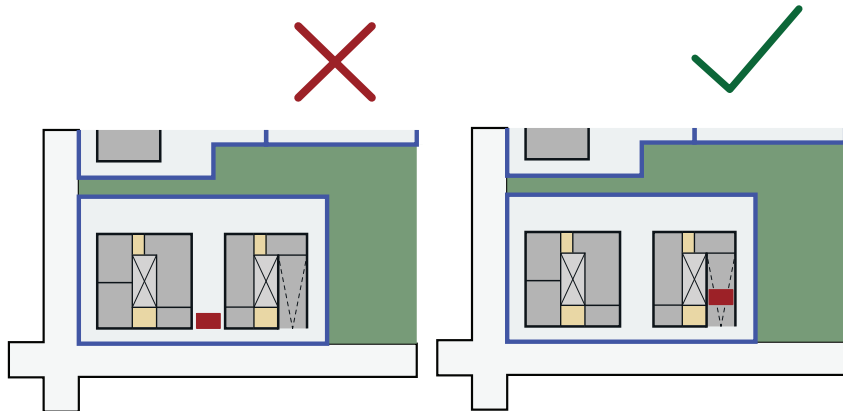


סכמת בינוי - מיקום חדרי אופניים בקומת קרקע

3. תכנון

3.5 חללים ופתחים טכניים:

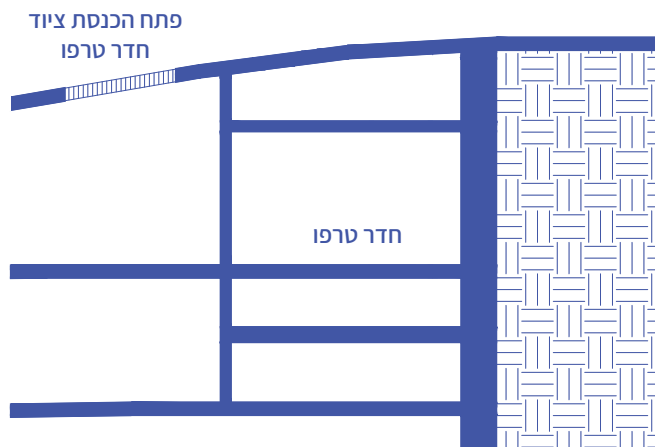
3.5.1 חדרי טרנספורמציה (חדרי שנאים) -



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 הצויד 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 -

- מדיניות** | ה. כל הארונות/גומחות יתוכננו באופן שיסתיר את החלל הטכני שמאחוריהן.
- מדיניות** | ו. ככל הניתן, יש לתעדף תכנון של צובר גז במקום חדר בלוני גז.
- הנחיה מרחבית** | ז. לא יותר למקם בלוני גז מחוץ לנפח הבניין/בפיתוח המגרש.
- הנחיה מרחבית** | ח. בכל יחידה מסחרית תבוצע הכנה מלאה להפעלת בית קפה או מסעדה, לרבות תשתיות מנדוף, ארובה, מערכות אוורור, ותשתיות תברואה וחשמל הנדרשות להפעלה תקינה.
- מדיניות** | 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 -

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

3.6.2 מסחר -

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

3. תכנון

3.7 אשפה פניאומטית:

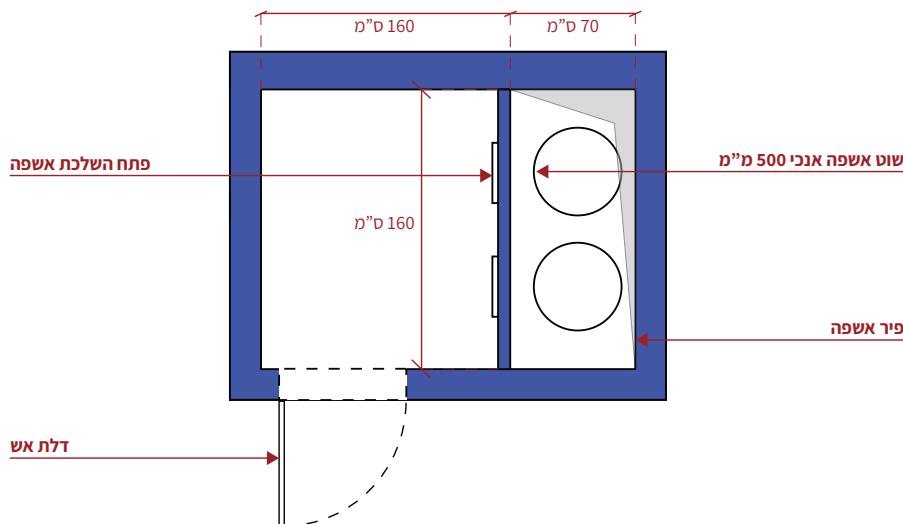
- הנחיה מרחבית | א.** המערכת מבוססת על סדרה של דלתות מצנחים קומתיים שלתוכם משליכים הדיירים את שקיות האשפה, חלק זה של המתקן מכונה "שוט קומתי".
- הנחיה מרחבית | ב.** ישנם 2 סוגי זרמים בכל קומה עבור הפסולת היבשה וזרם רטוב עבור הפסולת האורגנית.
- הנחיה מרחבית | ג.** פסולת נייר/קרטון ואריזות וכו', אשר מיועדת 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.

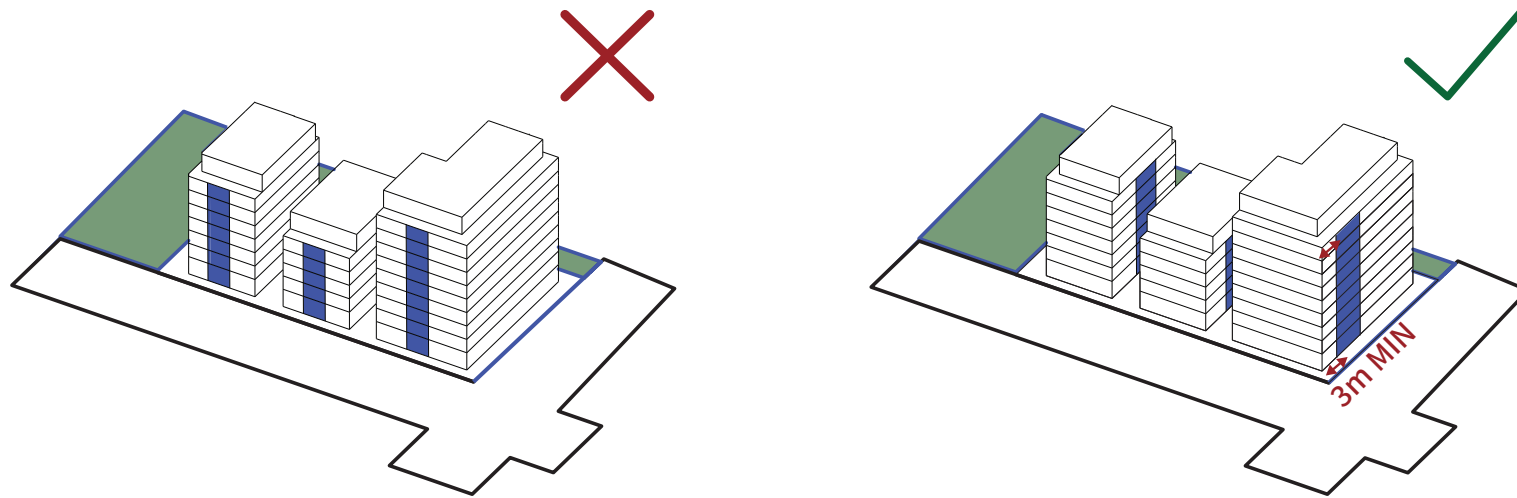
- הנחיה מרחבית | ח.** במבנים בהם יש מסחר נקודתי יש לקבל את הנחיות יועץ התברואה.



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 שחיה למגורים:

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

3.10 התאמת השכונה לכלל הציבור והקהילות השונות:

בפרויקטי מגורים הכוללים אוכלוסייה שומרת שבת, נדרש לתת מענה תכנוני למערכות טכנולוגיות שונות, על מנת לאפשר שימוש רציף ובטוח במבנה גם במהלך השבת, ללא הפעלה אקטיבית של מערכות חשמליות. מדובר במערכות ציבוריות ולא בדירה פרטית. הגדרת המערכות וטיפול בהם מראש מאפשר הן שיווק הפרויקט לאוכלוסיות שומרות שבת והן תכנון והטמעתן מראש עוד בשלב התכנון, דבר שיחסוך עלויות בהטמעת המערכות בשלב הביצוע. שני מכונים עיקריים מוכרים הן מכון "צומת" ו"מכון מדעי טכנולוגי להלכה", מכונים אלה יודעים לתת ליווי מקצועי והדרכה למערכות השונות.

חשוב לציין כי אלו המלצות ואין חובה להטמיע מערכות אלה.

מערכות מים -

יש לתכנן מערכות מים המונעות הפעלה רגעית של משאבות בעת פתיחת ברז, באמצעות משאבה קבועה וסחרור מים רציף.

מצלמות אבטחה -

יש לבטל הקלטה מבוססת זיהוי תנועה ולהגדיר מצב הקלטה רציף טרם כניסת השבת. יש לבטל נורות חיווי או תאורת LED המופעלות בעקבות זיהוי תנועה.

כניסה ובקרת דלתות -

בכניסות למבנים ולשטחים משותפים יש לאפשר אמצעי פתיחה מכניים חלופיים לשימוש באמצעים אלקטרוניים. בדלתות מבוקרות יש לבטל חיוויים, התראות או העברת אותות בעת פתיחת הדלת.

פינוי אשפה באמצעות "שוט" ודחסן אשפה -

יש להימנע מהפעלת מערכות פינוי אשפה באמצעות חיישנים. מומלץ תפעול לפי זמני קבע וללא נורות חיווי בדלתות.

תאורה וחיישני תנועה -

בשטחים משותפים יש לאפשר מצב שבת שבו חיישני התנועה מבוטלים והתאורה פועלת באופן רציף. נדרש תכנון מעגלים ייעודי והגדרה מוקדמת למתכנני החשמל.

מעליות -

יש לכלול מעליות עם פיקוד שבת מובנה ולהגדיר מראש את אופן הפעלתו, בהתאם להחלטת חברת הניהול או ועד הבית.

4

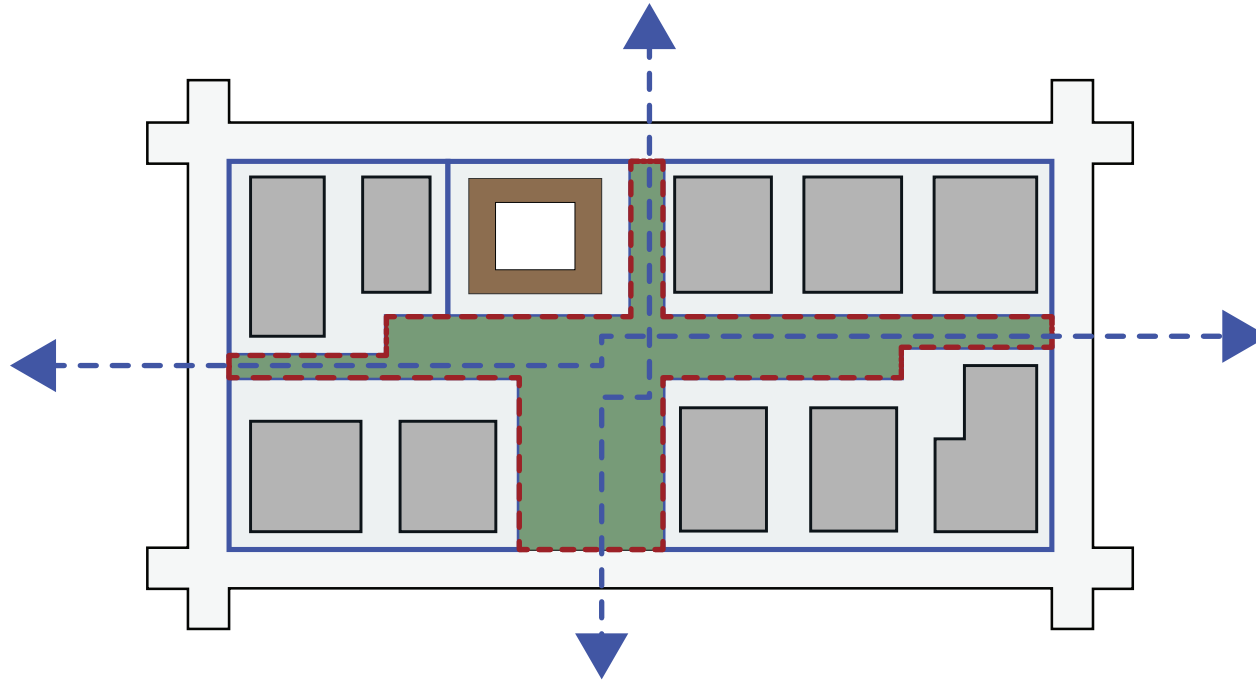
פיתוח המגרש

- 4.1 עקרונות תכנון לפיתוח נופי בבלוק המגורים
- 4.2 חומרי גמר לפיתוח המגרש
- 4.3 מרווח קדמי
- 4.4 כניסה לבניין
- 4.5 גדרות
- 4.6 ניהול מי נגר עילי
- 4.7 בתי גידול ועצים
- 4.8 רשימת עצים וצמחים לשתילה
- 4.9 רחבות כיבוי אש ומיקומן

4. פיתוח המגרש

4.1 עקרונות תכנון לפיתוח נופי בבלוק המגורים:

- הנחיה מרחבית** | א. כל בלוק יכלול תכנון שצ"פ פנימי ע"פ תוכנית הפיתוח.
- מדיניות** | ב. השצ"פים יכללו אזור ישיבה, משחק וגינון אינטנסיבי ע"פ תוכנית הפיתוח.
- מדיניות** | ג. ההצללה תהיה ככל הניתן (אך לא רק) באמצעות עצים.
- הנחיה מרחבית** | ד. בכל בלוק יתאפשר מעברים לתנועת הולכי רגל מכיוון צפון דרום ומכיוון מזרח מערב. לא תותר סגירת המעברים, הצבת שערים או כל אמצעי אחר למניעת מעבר הציבור.
- הנחיה מרחבית** | ה. המעברים יהיו נגישים.
- הנחיה מרחבית** | ו. במתחמים הרלוונטים יתוכננו שבילי מעבר ברצועה הירוקה ממזרח למתחם.



4. פיתוח המגרש

4.2 חומרי גמר לפיתוח המגרש:

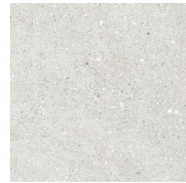
הנחיה מרחבית | א. חומרי הגמר במתחמי המגורים יהיו קשיחים ויבחרו מתוך מניפת חומרים מאושרת.
הנחיה מרחבית | ב. כל האלומיניום בפרויקט יהיה בגוונים אפורים-שחורים בהתאם לפלטת החומרים המאושרת.

הנחיה מרחבית | ג. 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

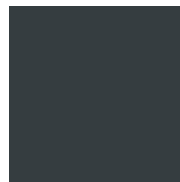
ריצוף:

מעקות קלים:



BASALT GREY
RAL 7012

גוון אלומיניום



ANTHRACITE GREY
RAL 7016

גוון אלומיניום



GRAPHITE GREY
RAL 7024

גוון אלומיניום

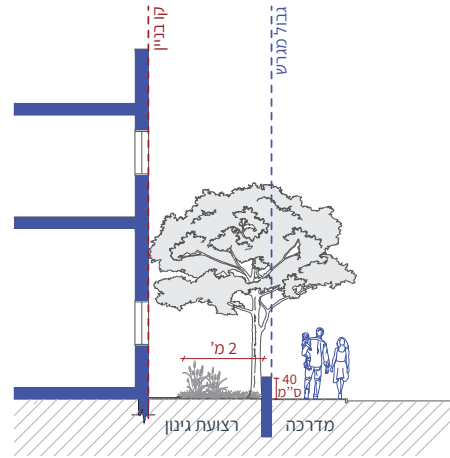


BLACK GREY
RAL 7021

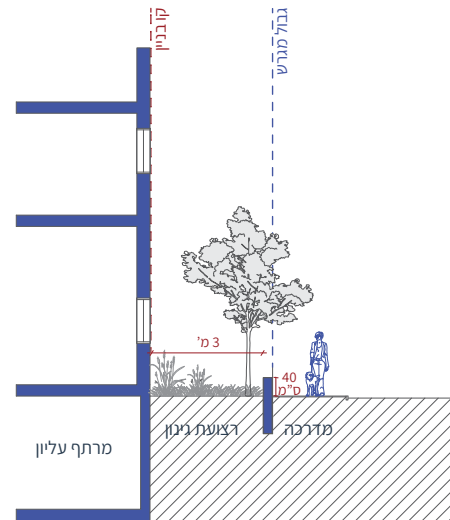
גוון אלומיניום

4. פיתוח המגרש

4.3 מרווח קדמי:



תרשים פיתוח בחזית קדמית מגוננת באורך 2 מ' מגבול מגרש

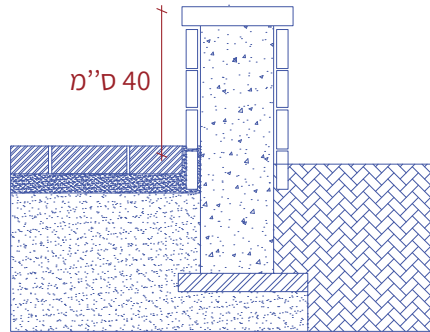


תרשים פיתוח חזית קדמית וקו הקמת מרתפים

- א. הנחיה מרחבית |** במרווח שבין הבניין לקו המגרש (בחזיתות הפונות לרחוב ולשצ"פ המרכזי בבלוק) יתוכננו מרווחים מגוננים רציפים למעט שבילי גישה.
- ב. הנחיה מרחבית |** רוחב רצועת הגינון יהיה 2 מ' לכל הפחות ותחילתה בקו מגרש.
- ג. הנחיה מרחבית |** 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 צויין אחרת בתוכנית הבינוי.
- ד. הנחיה מרחבית |** 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.
- ה. מדיניות |** במקומות אלו תינטע צמחייה משמעותית שתמסך בין חללים פרטיים של הבניין למרחב הציבורי.
- ו. הנחיה מרחבית |** מרווחים אלה יחשבו כשטחים משותפים ולא תותר הצמדתם לדירות גן.
- ז. הנחיה מרחבית |** מרווח זה יהיה מרוצף רק באזורים נקודתיים (כניסת רכב לרמפה, כניסה ללובי, גישה לחללים טכניים וכו').
- ח. הנחיה מרחבית |** בתחום המרווח הקדימי לא יותר להקים מחסומים, גדרות, מתקנים טכניים וכיו"ב.
- ט. מדיניות |** יש לתכנן ככל הניתן את דופן קונטור מרתף עליון במרחק של 3 מ' מקו המגרש הקדמי, לטובת חלחול ושתיילה, בלפחות 80% מאורך החזית.
- י. הנחיה מרחבית |** הריצוף בשפ"פ הגובל בין החזית המסחרית בקומת הקרקע לרחוב, יתוכנן יבוצע 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.

4. פיתוח המגרש

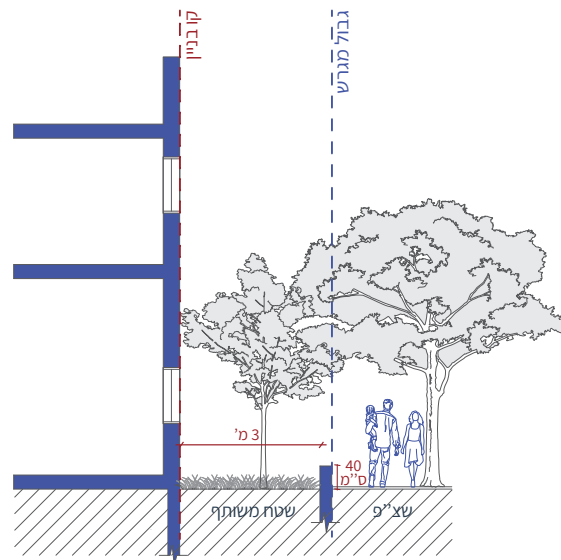
4.4 כניסה לבניין:



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'.
- הנחיה מרחבית | ג.** הכניסה לבניין מכיוון השצ"פ תהיה נגישה.
- מדיניות | ד.** ריצוף השטחים המשותפים במרחבי המגורים יהיו עפ"י פלטת החומרים המאושרת בסעיף 4.2.

4.5 גדרות:



תרשים פיתוח בין שטחים משותפים לשצ"פ

- מדיניות | א.** כל גדרות הפיתוח יהיו באבן ע"פ פלטת החומרים המאושרת.
- מדיניות | 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 4.2.

גדר לשצ"פ -

- הנחיה מרחבית |** בין השטחים המשותפים של הבניין לשצ"פ/שביל ישמרו מרווחים מגוננים עם קירות פיתוח בגובה 40 ס"מ לכל היותר ממפלס פיתוח השצ"פ.

4. פיתוח המגרש

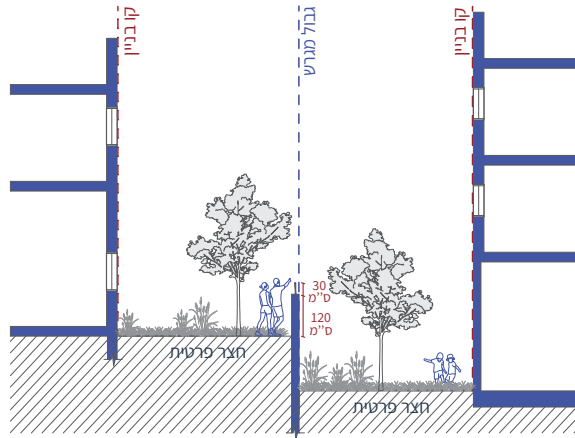
4.5 גדרות:

גדרות בין חצרות פרטיות בקומת הקרקע -

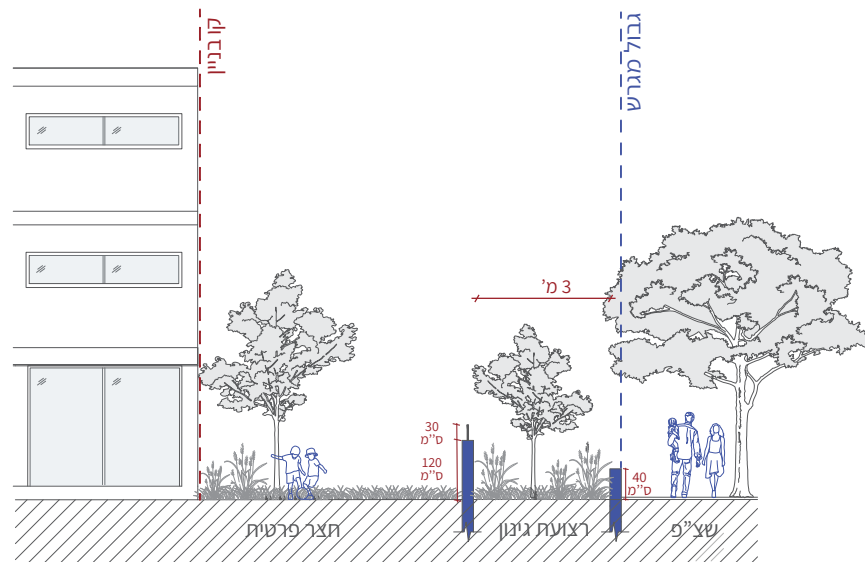
הנחיה מרחבית | א. תותר הקמת גדר בנויה עד גובה 120 ס"מ ומעליה גדר קלה עד גובה 30 ס"מ, סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.5 מ' (גובה הגדר בין חצרות פרטיות ימדד תמיד ביחס למפלס החצר הגבוהה).

גדרות בין חצרות פרטיות לשצ"פ -

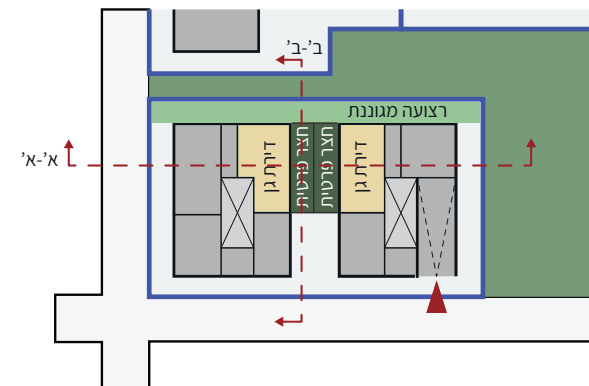
הנחיה מרחבית | א. בחצרות הגובלות עם שצ"פ תתוכנן רצועת גיבון ברוחב של 3 מ' בה תינטע צמחייה משמעותית שתמסך בין החצר הפרטית לשצ"פ.
ב. אין לתכנן חצרות פרטיות הפונות לשצ"פ אלא אם צויין אחרת בתכנית הבינוי והפיתוח.



חתך א'-א' | תרשים גדר בין חצרות פרטיות



חתך ב'-ב' | תרשים רצועת גיבון בין חצר פרטית לשצ"פ



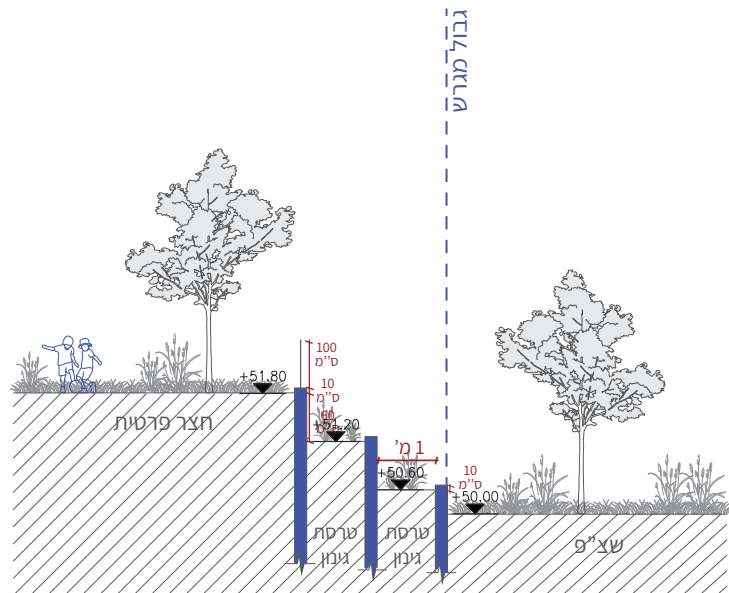
תרשים רמפה בקומת קרקע

4. פיתוח המגרש

4.5 גדרות:

גישור בין מפלסים טופוגרפיים בין חצר פרטית לשצ"פ -

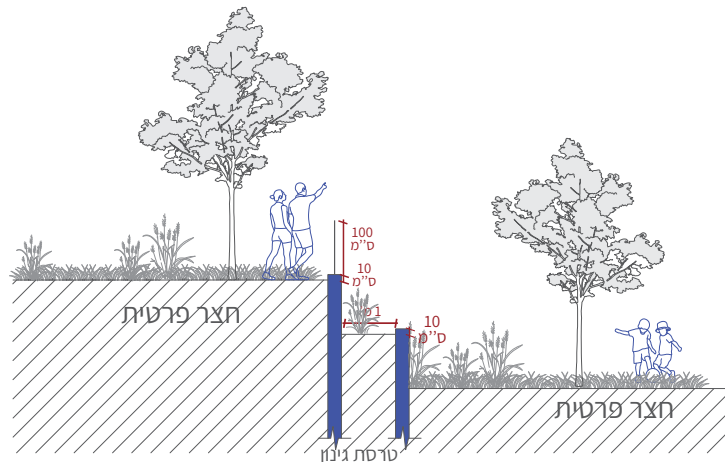
- א. הנחיה מרחבית |** במידה והפרש המפלסים בין החצר הפרטית לשצ"פ עולה על 1.8 מ' ביחס למפלס השצ"פ, תדורג הגדר כלפי השצ"פ במרחק אופקי של 1 מ' מינימום ובגובה שלא יעלה על 60 ס"מ.
- ב. הנחיה מרחבית |** גובה הגדר הבנויה מעל קיר התמך לא יבלוט מעל 10 ס"מ ממישור הגיבון ומעליה תתוכנן גדר קלה בגובה 1 מ'.
- ג. יש לאפשר גישה לעובד תחזוקה לטיפול גנני מתוך שטח המגרש הפרטי.**



טרסות בין חצר פרטית לשצ"פ

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

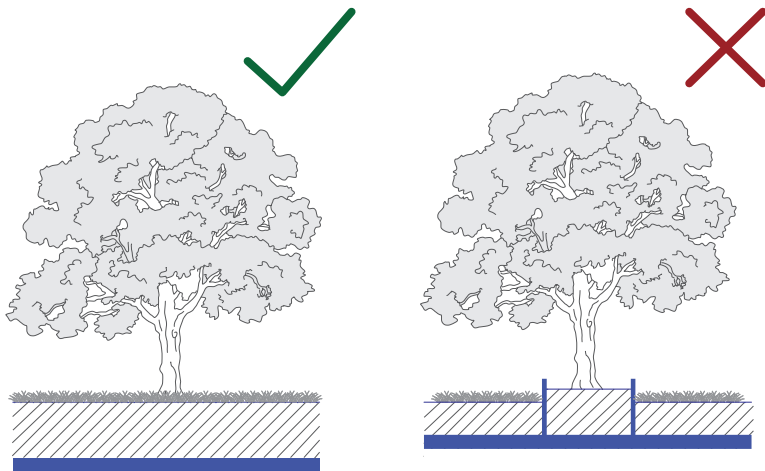
4. פיתוח המגרש

4.6 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.
 - ב. יש לרכז ככל הניתן את שטחי ניהול הנגר והמתקנים המתאימים בחזית הקדמית על מנת ליצור מרווח קדמי ירוק ומגוון לרחוב.
- הנחיה מרחבית | הנחיה מרחבית**
 - ג. יש לתכנן את ניהול הנגר העילי על פי תוכנית האב העירונית לניקוז וניהול נגר.
- הנחיה מרחבית | הנחיה מרחבית**
 - 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.
 - 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).

4.7 בתי גידול ועצים:

- הנחיה מרחבית | הנחיה מרחבית**
 - 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).



4. פיתוח המגרש

4.8 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

4. פיתוח המגרש

4.8 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



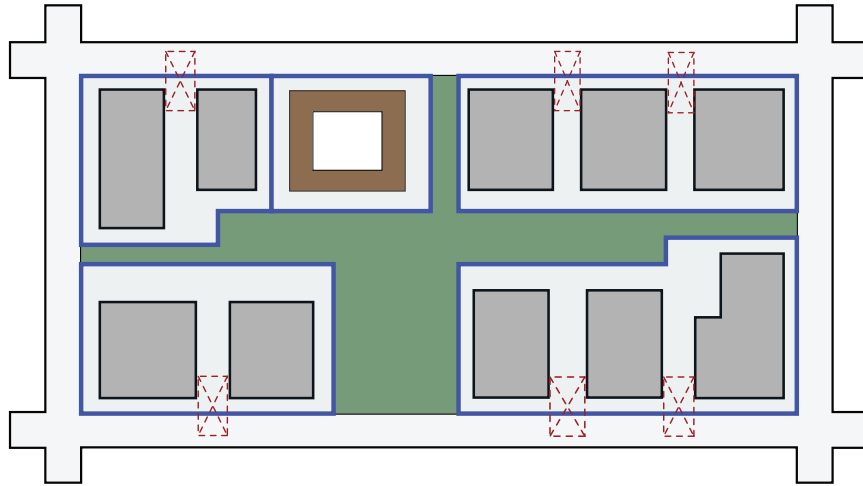
טבבויה 'סנטה ברברה'
מורכבת



פנסית דו נוצתית

4. פיתוח המגרש

4.9 רחבות כיבוי אש ומיקומן:



תרשים מיקום רחבות כיבוי אש עקרוני

- 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 לגנן את שטח רחבת הכיבוי בהתאם להוראות כיבוי אש בשיחים וצמחייה נמוכה, ללא עצים.

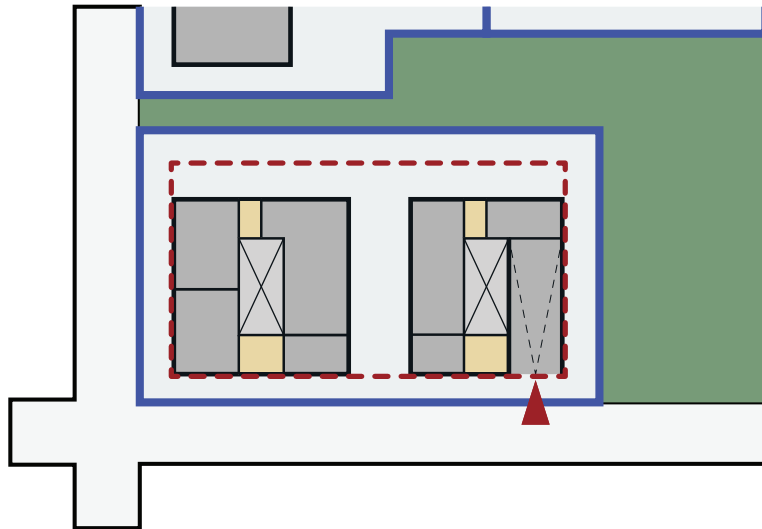
5

חניה וכניסה לרכבים

חניונים ורמפות

5. חניה וכניסה לרכבים

חניונים ורמפות:



תרשים רמפה בקומת קרקע

- הנחיה מרחבית** | א. יתוכנן חניון תת-קרקעי לכל תא שטח.
- מדיניות** | ב. מיקום הרמפה יהיה ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח 1:500.
- מדיניות** | ג. שיפוע הרמפה לחניון יתחיל מקו הבניין.
- מדיניות** | ד. הרמפה תהיה מוטמעת בתכסית הבניין, אלא אם צויין אחרת בתכנית הבינוי.
- הנחיה מרחבית** | ה. כל החניות יהיו תת קרקעיות.
- מדיניות** | ו. קירוי הרמפה יתחיל בנקודה בה ינתן גובה ראש מינמלי ובתוספת של עד 50 ס"מ.
- מדיניות** | ז. בחזיתות מסחריות מעל 400 מ"ר של מסחר יהיו חניות לרכבים מסחריים בחזית הרחוב.

תמ"ל 3003 | רחובות
מתחמי המגורים



ZTLV

זית-לב אדריכלים



עדי הדר יוזם, יועץ
ניהול כלכלי בע"מ

ה.ל.ר.
חברה לפיתוח
רחובות בע"מ



רחובות
עיר המדע
והתרבות

