

תמ"ל 3003 | רחובות

# הנחיות בינוי ועיצוב

## מתחמי עירוב שימושים



# תוכן עניינים

## 1. בינוי

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

## 2. 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

## 3. 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
- 3.10 בריכות שחייה למגורים
- 3.11 התאמת השכונה לכלל הציבור והקהילות השונות

## 4. פיתוח המגרש

- 4.1 עקרונות תכנון לפיתוח נופי במתחמי עירוב שימושים
- 4.2 חומרי גמר לפיתוח המגרש
- 4.3 מרווח קדמי
- 4.4 דרך חירום ושירות עורפית
- 4.5 ניהול מי נגר עילי
- 4.6 בתי גידול ועצים
- 4.7 רשימת עצים וצמחים לשתילה
- 4.8 רחבות כיבוי אש

## 5. חניה וכניסה לרכבים

חניונים ורמפות

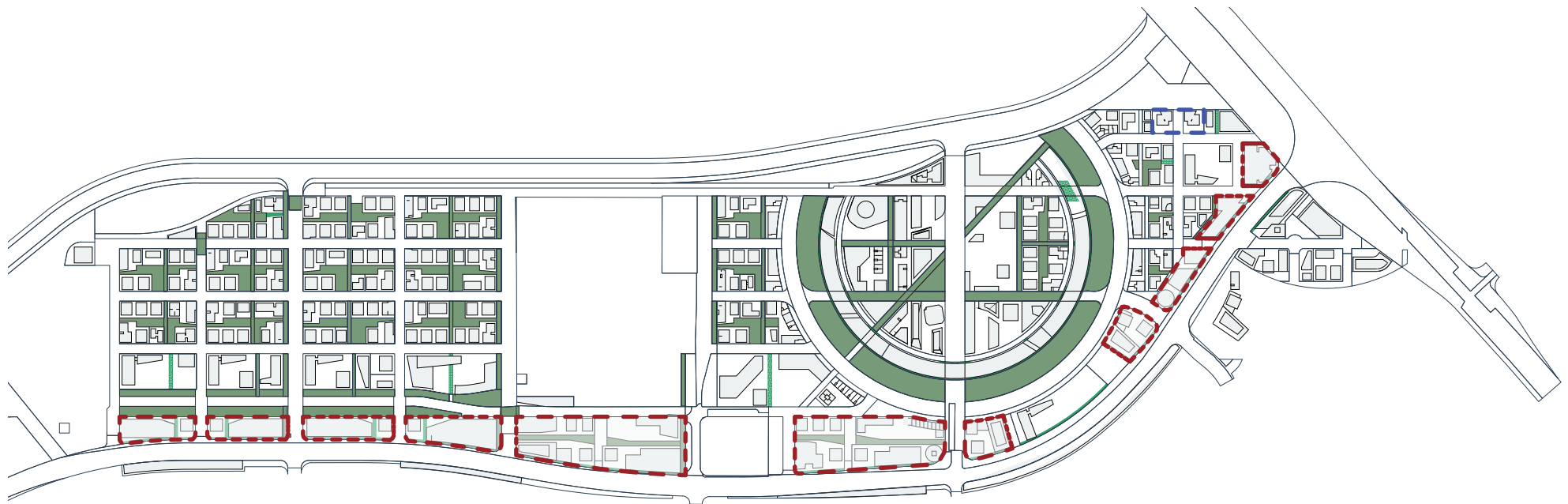
## 6. טרמינל אשפה

הנחיות לעיצוב המבנה  
ופיתוח המגרש

# הקדמה

הנחיות מרחביות אלו עבור תוכנית תמ"ל 3003 ומתייחסות למתחמי העירוב שימושים בלבד הכוללים תעסוקה, מסחר ומגורים. מתחמים אלה ממוקמים בחלקה המזרחי של השכונה ובצמוד לדרך בגין ויתוכננו בראיה כוללת של הפיכת דרך בגין מ"דרך" ל"רחוב". הפעילות במתחמים תתאפשר לאורך כל שעות היממה – מסחר ותעסוקה לאורך היום, מסחר ומגורים בערב, ומגורים בשעות הלילה. התנועה תהיה מוטת הולכי רגל, ותבצע לאורך מדרכות רחבות הכוללות הצללה מלאכותית וטבעית, שבילי אופניים, ונתיבי תחבורה ציבורית. המתחמים יתוכננו לפי עקרונות ברי-קיימא, ויאופיינו בחזות קוהרנטית אך מגוונת.

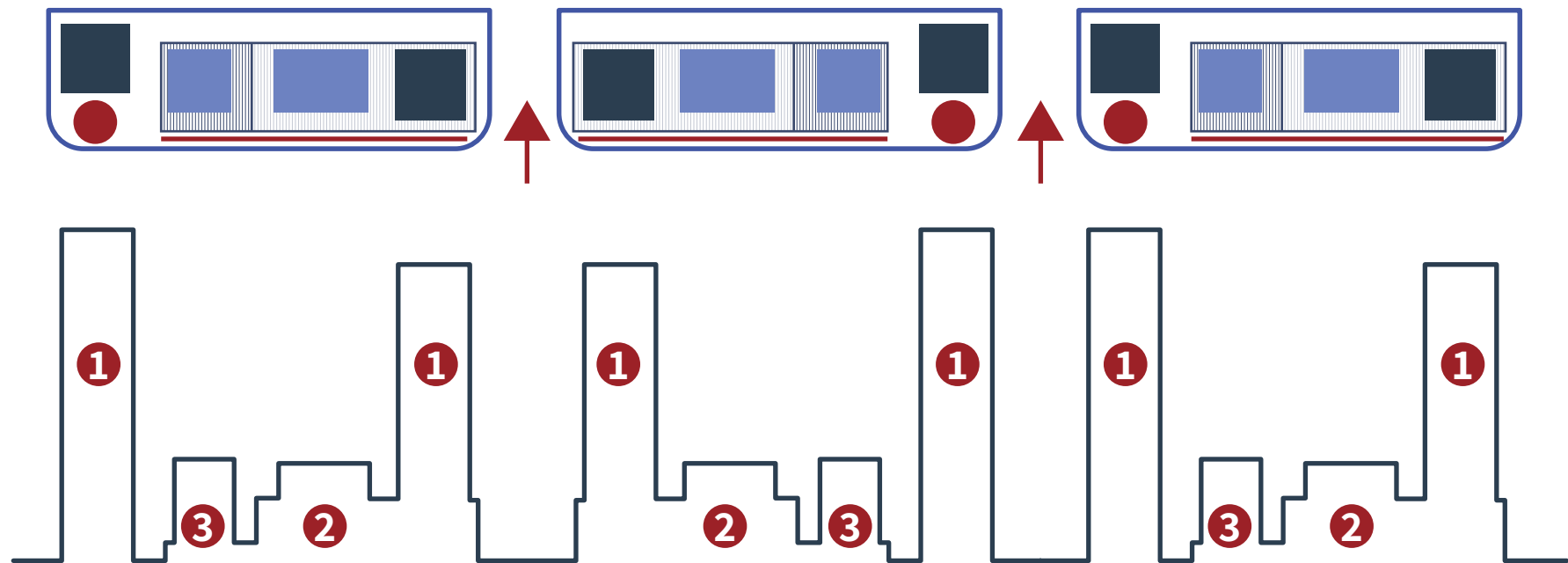
תאי השטח 10E 12E (המסומנים בכחול) הינם תאי שטח ביעוד מגורים המאופיינים בבניה מגדלית ולכן הנחיות הבינוי והעיצוב החלות עליהם נגזרות מהוראות התכנון ועיצוב למגדלי מגורים המפורטים בחוברת זו.



מיקום - מתחמי עירוב שימושים על דרך בגין

# הקדמה

מקצב הבינוי על דרך בגין מורכב ממקטעים של כ-150 מ' הכוללים בינוי גבוה בקצוות תמיר ככל הניתן, כמעין שערים ברחובות המרכזיים הנכנסים לשכונה, ובינוי נמוך בליבת המתחם. כל מתחם יחולק לחזית מסחרית רציפה באורך של כ-100 מ', וכיכר פתוחה של כחצי דונם, כך שחויית ההליכה לאורך דרך בגין תורכב ממסחר רציף עם הפוגות למנוחה.



## נספח הבינוי וחברת 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.

# תכולת נספח הבינוי וחוברת ההנחיות המרחביות

# 1

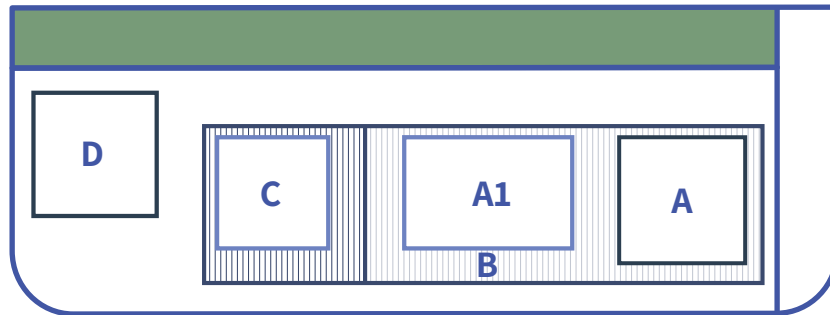
## בינוי

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

# 1. בינוי

## 1.1 הגדרות:

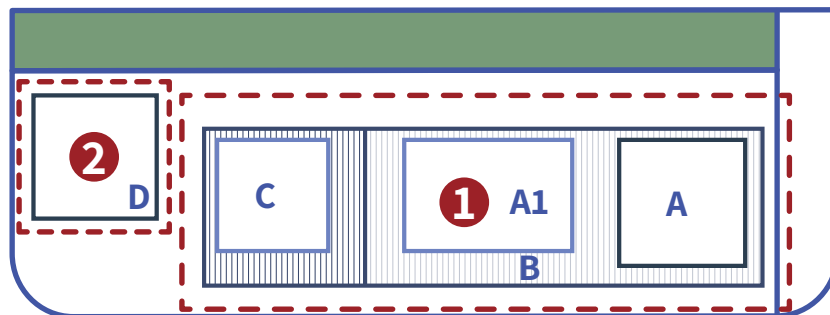
41 A



סכמת בינוי - הבלוק העירוני

הבלוק העירוני - הבלוק העירוני לאורך רחוב בגין הינו בלוק לבינוי בעירוב שימושים. מגדל מגורים ומבנה מגורים מרקמי, מבן תעסוקה בן 5 קומות מסד המכילות קומת מסחר בקומת הקרקע ועוד 4 קומות תעסוקה. מעל קומות המסד שתי קומות נוספות למגורים בנסיגה. בדופן האחורית של הבלוק ממוקמות רצועות אורכיות של שטחי ציבור פתוחים המהווים באפר לשכונות המגורים ממזרח.

## 1.2 שלביות:



סכמת בינוי - שלביות בינוי מתחם בעירוב שימושים

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

# 1. בינוי

## 1.3 עקרונות תכנון לבלוקים:

### 1.3.1 העמדה -

**מדיניות | א.** העמדת המבנים תהיה ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח

ובהתאם למפורט במסמך זה.

**מדיניות | ב.** יש לשאוף להצמד לקווי הבניין הצדדיים על מנת לייצר

מרווחים גדולים ככל הניתן בין המבנים.

**הנחיה מרחבית | ג.** מבנה המסד (B) יוצמד לקו הבנין הגובל בדרך בגין, מגדל

המגורים (D) יוצמד לקו הבניין הנגדי הצמוד לשצ"פ האחורי.

**מדיניות | ד.** ניתן יהיה לנתק בין המסד המסחרי (B1) לבין מבנן

המגורים המרקמי (C) ולייצר מרווח נוסף תוך שמירה על

המעברים המסומנים בתכנית הבינוי והפיתוח והפסאז'ים

ובתנאי שבניין (C) יוצמד לקו הבניין הפונה לרחוב בגין

ויאפשר חזית מסחרית רציפה.

**מדיניות | ה.** מיקומי הכניסות למבנים, הלובאים, מפלסי הכניסה

הקובעת והשטחים המשותפים, יקבעו ע"פ תכנית הבינוי

והפיתוח ומסמך זה.

### 1.3.2 מרחקים בין הבניינים -

**הנחיה מרחבית | א.** מרחק מינימלי בין קומות מסד לתעסוקה (B) לבין

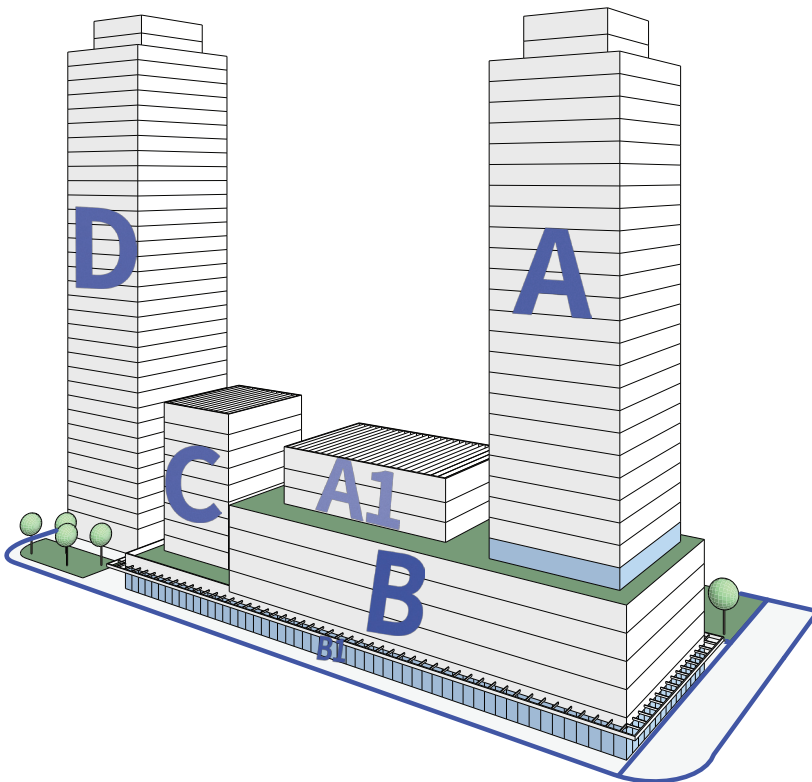
המבנה המרקמי הממוקם מעל קומת מסד המסחרית

(C) יהיה 8 מ' לפחות.

**הנחיה מרחבית | ב.** מרחק מינימלי בין מגדל המגורים (A) לבין המבנן

המרקמי (A1) הממוקמים מעל קומות המסד, יהיה 8

מ' לפחות.

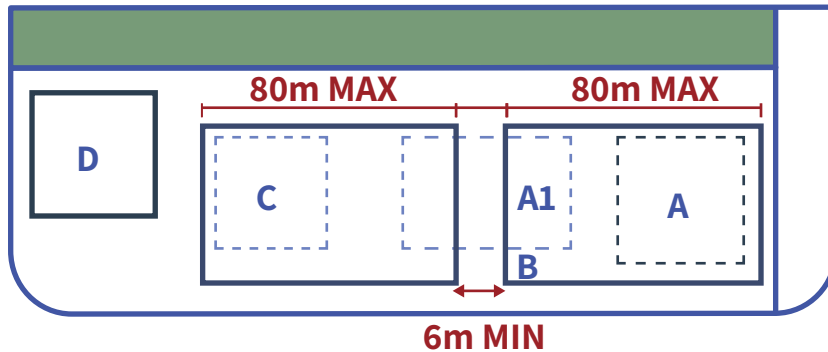


סכמת בינוי - העמדה, מס' קומות ומרחקים בין מבנים

# 1. בינוי

## 1.3 עקרונות תכנון לבלוקים:

### 1.3.3 תכסית -



סכמה תכסית במבנים בעירוב שימושים

- הנחיה מרחבית | מדיניות** | א. תכסית מקסימלית תקבע ע"פי טבלה 5 בתב"ע.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** | ב. תכסית מגדל לא תעלה על 700 מ"ר (ללא מרפסות, כולל פירים ומסתורי כביסה).
- הנחיה מרחבית | מדיניות** | ג. פרופורציות המבנים יהיו מלבניות או ריבועיות בלבד – לא יותרו קפיצות לאורך החזית.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** | ד. תכסית קומת הגג בכל סוגי המבנים לא תחרוג מתכסית הקומה מתחתיה, לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** | ה. מרפסות במגדלים יהיו בתכסית הבינוי ולא יותרו מרפסות זיזיות בולטות מקונטור הקומה הטיפוסית.
- הנחיה מרחבית | מדיניות** | ו. לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.

### 1.3.4 מס' קומות -

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

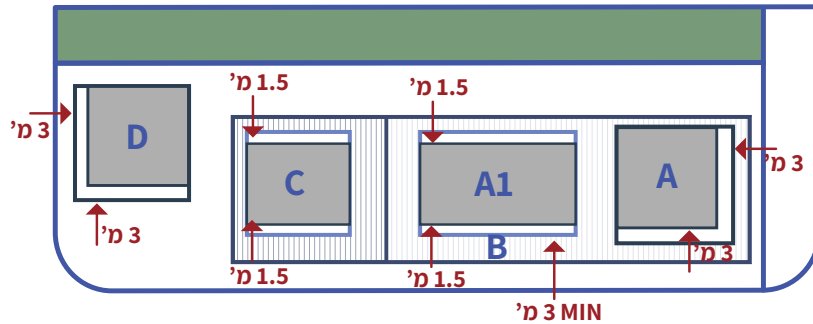
### 1.3.5 קומת קרקע מסחרית -

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

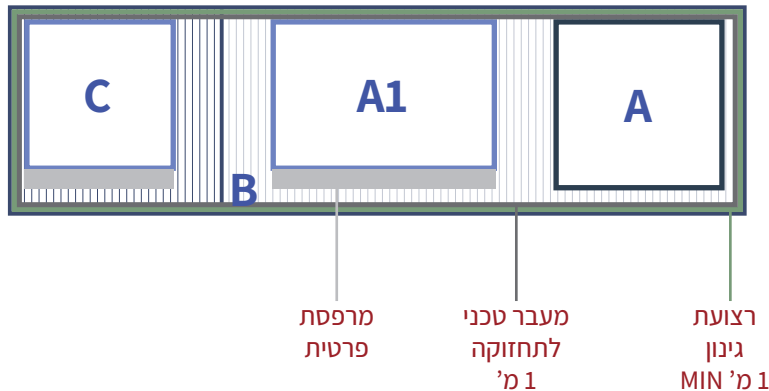
# 1. בינוי

## 1.4 נסיגות:

נסיגות בגג -



תרשים נסיגות בקומות הגג

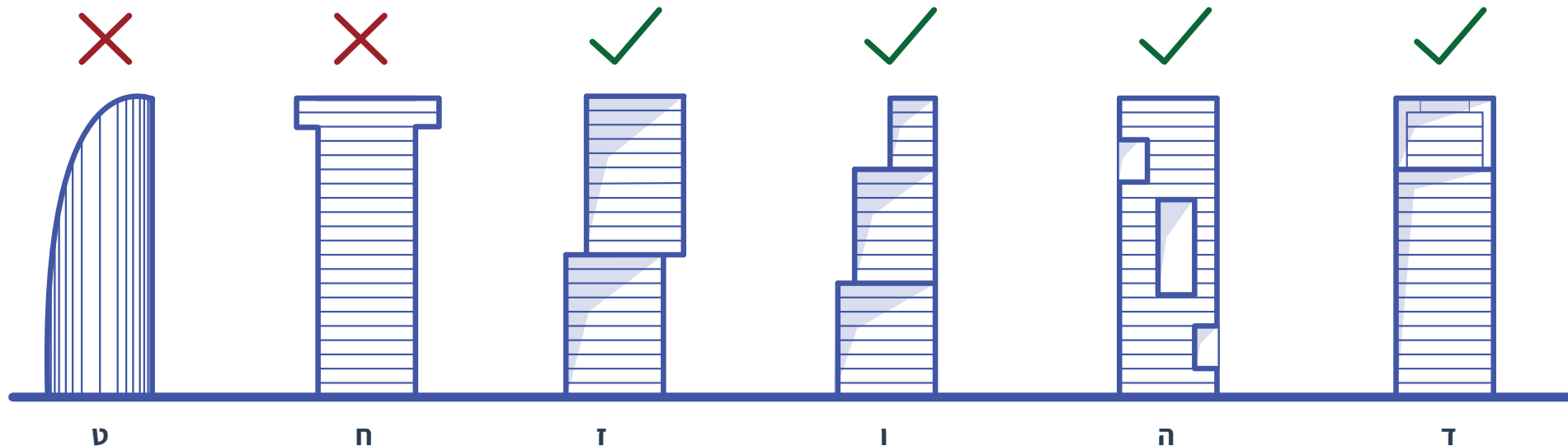


- הנחיה מרחבית | א.** בקומות המגורים המתוכננות מעל קומות המסד, יתוכננו נסיגות בעומק 3 מ' לפחות, אלא אם מצויין אחרת בתכנית הבינוי או בתוכנית הבינוי התב"עית.
- הנחיה מרחבית | ב.** על גג קומות המסד תתוכנן רצועת גיבון משותפת היקפית שתפריד בין שטחי המרפסות לקו החזית ורוחבה לא יפחת מ-2 מ'. כאשר 1 מ' יוקצה למעבר טכני לתחזוקה ו1 מ' לרצועת גיבון (צמחיה מלאכותית ודשא סינטטי לא יחושבו כחלק מאחוזי רצועת הגיבון).
- מדיניות | ג.** על גג המסד יותר לתכנן מעקה מסגרות שיאפשר לצמחיה לטפס עליו.
- הנחיה מרחבית | ד.** קומות התעסוקה מעל קומת המסחר ייבנו ללא נסיגה. החזית המסחרית וחזית התעסוקה יבנו באופן המשכי ללא נסיגות.
- הנחיה מרחבית | ה.** על גג קומות מסד התעסוקה והמסחר לא ימוקמו מתקנים טכניים.
- הנחיה מרחבית | ו.** נסיגות בגגות המגדלים:
  1. ככל הניתן תתוכנן נסיגה של 3 מ' מכל הכיוונים.
  2. נסיגה לכיוון הרחוב / דרך משולבת לא תפחת מ-3 מ'.

# 1. בינוי

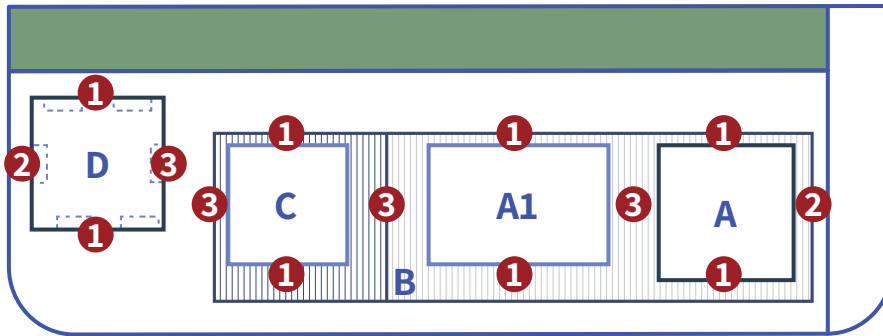
## 1.5 עיצוב המסה:

- מדיניות** | א. עיצוב החזיתות ישקף את הפונקציה של הבניין אותה הוא משמש, כך שכלל עיצוב המתחם לא יהיה מונוליטי ויכלול לפחות 2 טיפולוגיות.
- הנחיה מרחבית** | ב. במעטפת מבני התעסוקה והמסחר שטח הזיגוג לא יפחת מ-80%.
- הנחיה מרחבית** | ג. במעטפת מבני המגורים שטח הזיגוג לא יעלה על 70%.
- מדיניות** | ד. יותר להשתמש בעמודים וקורות על מנת לשמור על מסגרת אחידה למסה בקומות הנסיגה ובכפוף להחלטת הוועדה.
- מדיניות** | ה. יותר שימוש בגריעות ממסת הבניין לטובת עיצובו ולשיקול דעת הוועדה.
- מדיניות** | ו. יותר שימוש בנסיגות והסטות של חלקי המסה לטובת עיצובו ולשיקול דעת הוועדה.
- מדיניות** | ז. יותר נסיגות/הסתות של קומות מהקומות מתחתיהן.
- מדיניות** | ח. לא תותר קומה הגדולה בשטח הקונטור שלה מהקומה שמתחתיה.
- מדיניות** | ט. הבינוי יתוכנן בנפחים פשוטים ואורטוגונליים בלבד, תוך שימוש בגיאומטריה נקייה וקווים ישרים. לא יותר שימוש במבניות אמורפיות, על מנת להבטיח שפה אדריכלית אחידה, ברורה ופשוטה לאורך רחוב בגין.



# 1. בינוי

## 1.6 מרפסות:



סכמת בינוי - תעדוף מיקום מרפסות עקרוני

**מדיניות | א.** הפניית המרפסות תהיה בתעדוף הבא:

1. לדרך בגין/שצ"פ אחורי
2. לחזיתות הפונות אל חוץ המתחם (צפוני/דרומי)
3. ביחס למיקום המבנה.
3. לקומות מסד התעסוקה.

**הנחיה מרחבית | ב.** יש לתכנן מרפסות שקועות כחלק מתכנית הקומה,

אלא אם יוכח כי הנחיה זו מונעת את ניצול מלוא הזכויות. לא יותרו מרפסות גזוזטרה.

**מדיניות | ג.** יותרו מרפסות מדלגות פנימיות כחלק מעיצוב הבניין

ולשיקול דעתה של הועדה וכל עוד ישנה קפיצה של 5 מרפסות לפחות יחד.

**מדיניות | ד.** יותר שטח מרפסות עד 20 מ"ר.

**הנחיה מרחבית | ה.** לא תאושר סגירת מרפסות.

**הנחיה מרחבית | ו.** ניקוז המרפסות יהיה נסתר ושולב בצנרת הבניין.

**הנחיה מרחבית | ז.** לא יותר להוסיף קורות היקפיות להגדלת קונטור

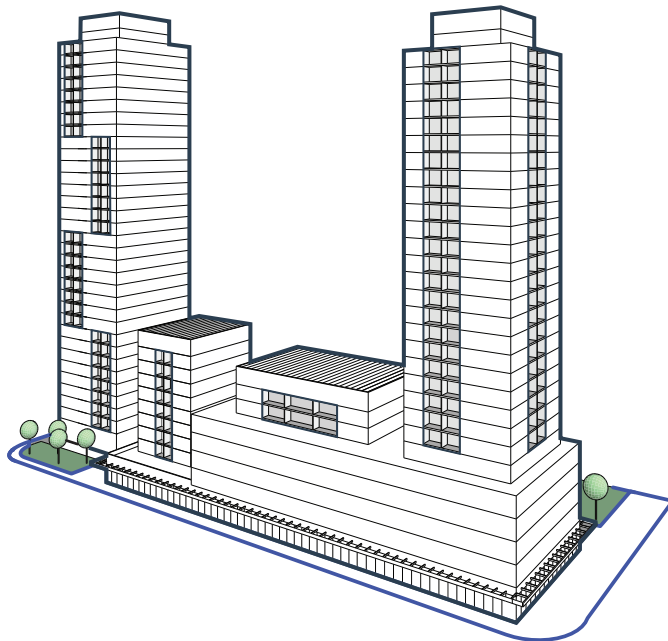
המרפסת.

**מדיניות | ח.** יש לתכנן ככל הניתן מחיצות הפרדה קלות בין מרפסות

צמודות של יחידות דיור נפרדות.

**מדיניות | ט.** כלל המחיצות יהיו אחידות בעיצובן ולא יעלו על עובי

של 15 ס"מ (לאחר גמרים).



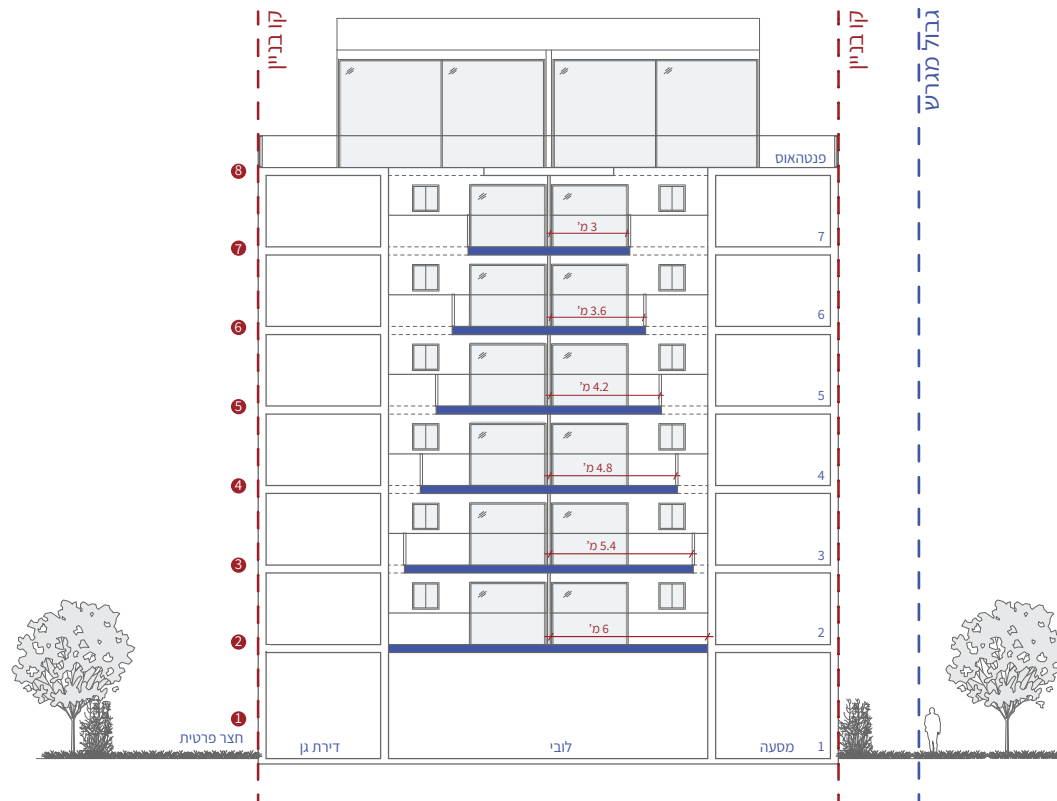
סכמת בינוי - מיקום מרפסות עקרוני

# 1. בינוי

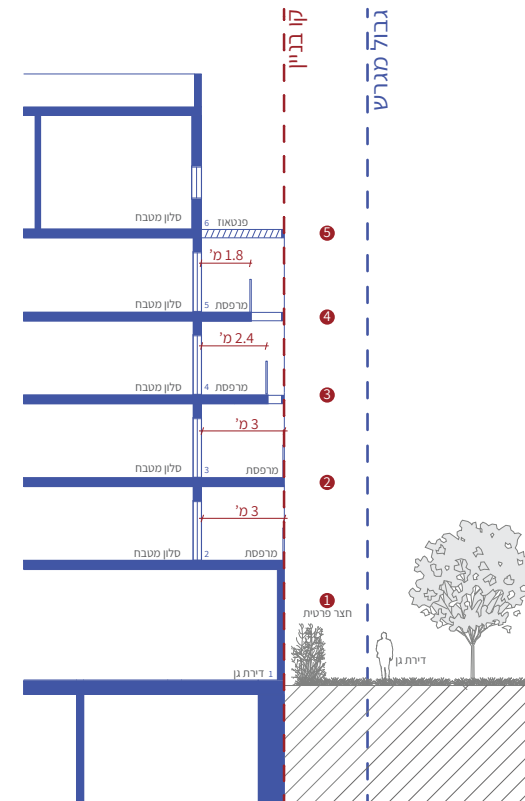
## 1.6 מרפסות:

**מדיניות | י.** יותר מרפסות סוכה במבנים מרקמיים במתחמי עירוב שימושים (רצוי שלפחות 50% מהמרפסות יהיו מרפסות סוכה כאשר דירות הגן והגג יחשבו כחלק מהתחשיב).

**מדיניות | יא.** על אף הנאמר בסעיף ז' - 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 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

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.1 חומרי גמר:

### 2.1.1 מעטפת המבנה:

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



**BLACK-GREY**

גוון אלומיניום/  
מסגרות חוץ



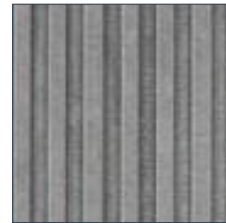
**טייח גס**

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



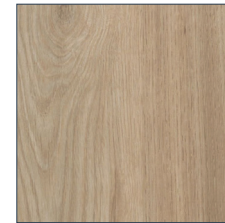
**לוחות מתועשים**

כדוגמת ECO WALL  
או ש"ע  
בגוונים בהירים



**לוחות אקוויטון**

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



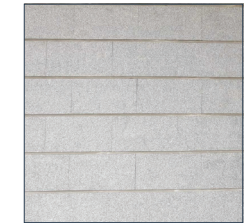
**HPL**

בטקסטורות שונות  
אך בגוונים בהירים



**בטון חשוף**

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



**אבן נסורה טבעית**

חלקה ללא עיבוד -  
מוחלק מט  
בגוונים בהירים

- ד. לא יותר** חיפוי בגרניט פורצלן/קרמיקה/פסיפס וכד' בתלייה רטובה למעט כחומר משני.
- ה. למרות** האמור לעיל יותר שימוש בשיטות מתועשות הכוללות גרניט פורצלן דוגמת ECO WALL או ש"ע.
- ו. טיח יוגדר** כחומר משני בשימוש עד 30% (למעט וושפוך) ויותר לשימוש בקומת המסד ובמבנים המרקמיים בלבד.
- ז. השימוש** באבן נסורה יהיה בתליה יבשה בלבד ובגודל אריחים שלא יפחת מ-40/80 ס"מ.
- ח. לא יותר** חיפוי בשיטת ברנוביץ' (ביישום אבן).
- ט. חומר גלם** אחר, השווה באיכותו ואינו מופיע בפלטת החומרים, יצוין בבקשה להיתר וההחלטה לגביו תהיה בסמכות מהנדס העיר.
- 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 במגדלי מגורים יכלול את החומרים ביחסים הבאים:

10%-20% חיפוי משני 1



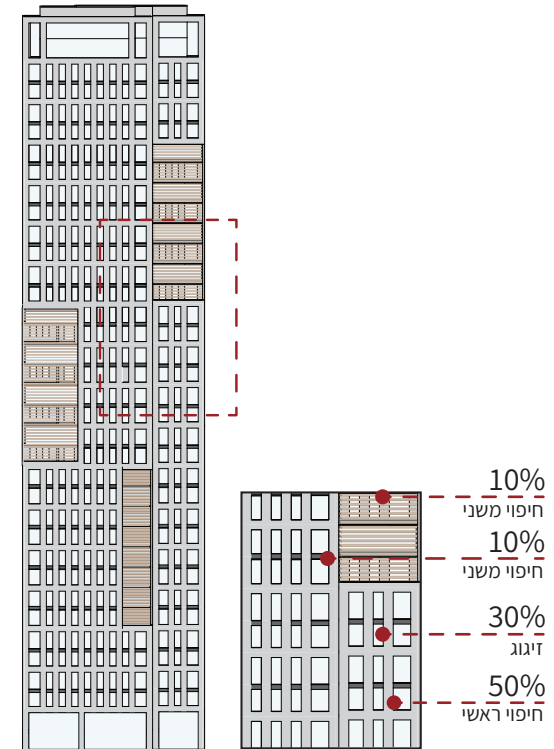
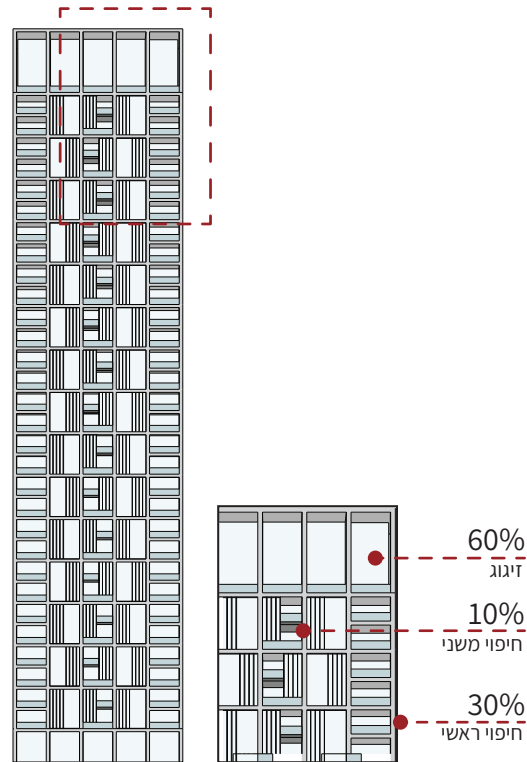
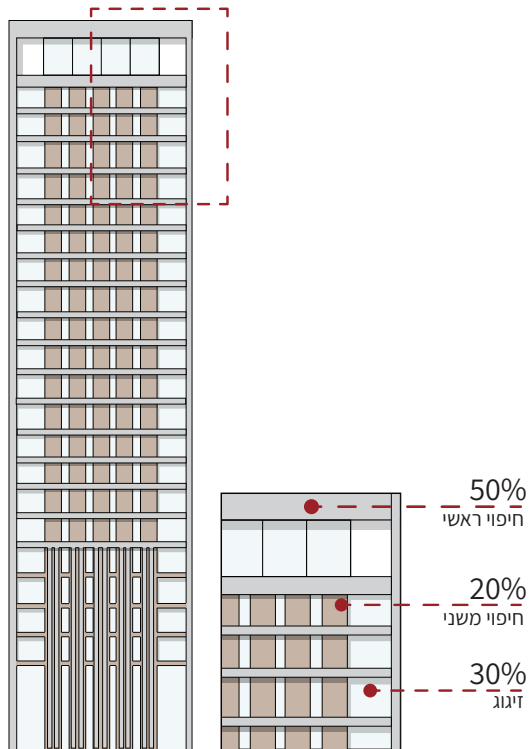
40%-70% חיפוי ראשי



10%-20% חיפוי משני 2



30%-70% זיגוג



# 2. עיצוב המעטפת

## 2.1 חומרי גמר | יחס חומריות במעטפת הבניין:

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

10%-20% חיפוי משני 2



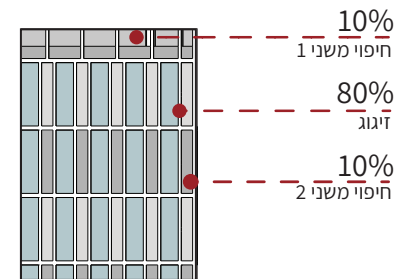
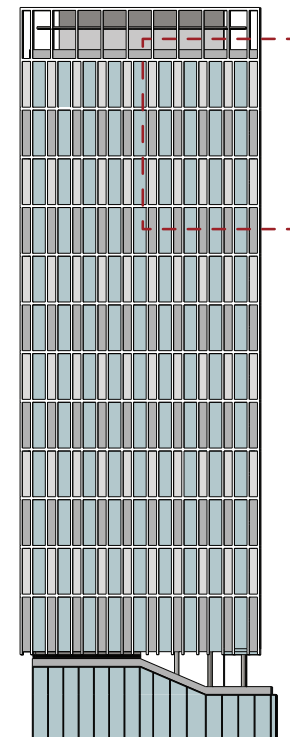
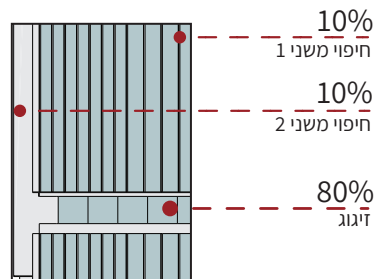
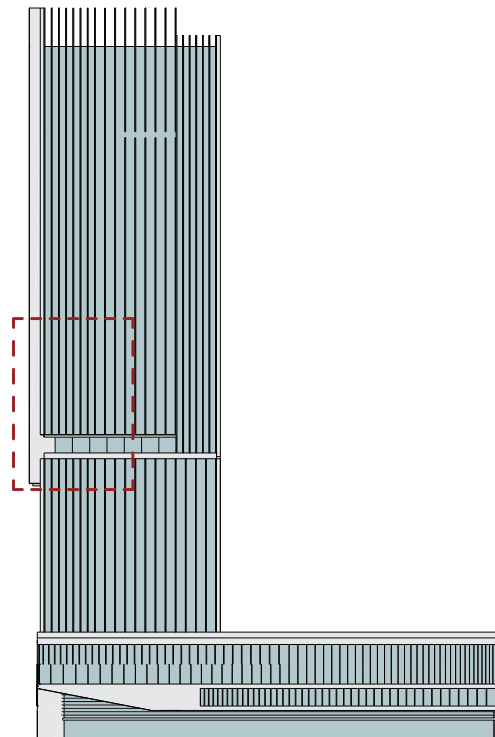
10%-20% חיפוי משני 1



לפחות 80% זיגוג



10%-20% חיפוי משני 3



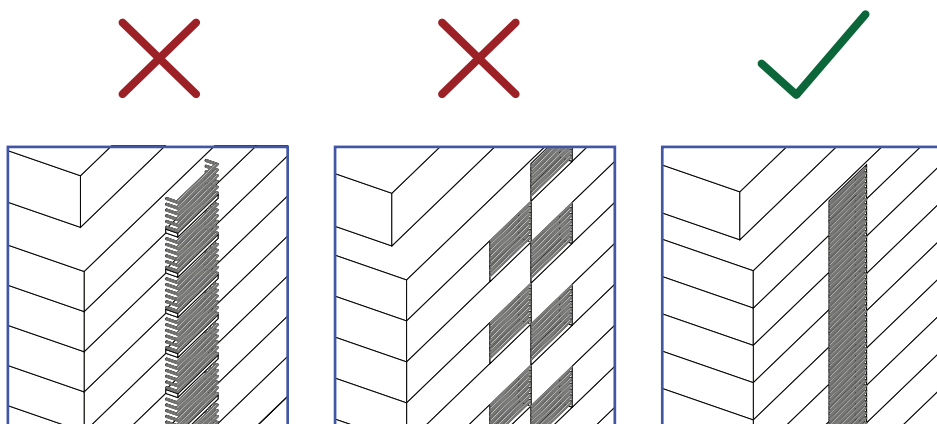
## 2. עיצוב המעטפת

### 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 מסתורים:

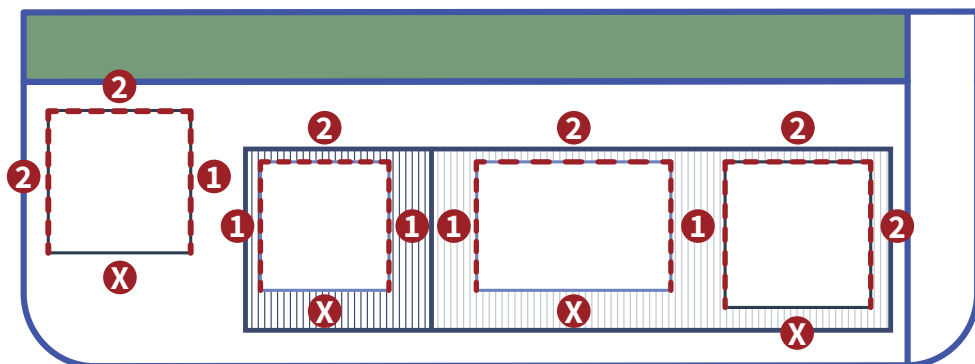


סכמת בינוי למסתורי כביסה

- 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.
- מדיניות | ד.** יותר לבצע פרט ניתוק בין קומה לקומה המפריד את המסתור הכביסה ההמשכי לצורכי עיצוב המבנה.
- הנחיה מרחבית | ה.** יתוכננו ככל הניתן בתוך מגרעות ולא בחזיתות המבנה.

## 2. עיצוב המעטפת

### 2.2 מסתורים:



דרך בגין

תרשים תיעודף מיקום מסתורי כביסה לפי חזיתות

- הנחיה מרחבית |** ו. לא יותר להפנות מסתורי כביסה לחזית הפונה לדרך בגין.
- הנחיה מרחבית |** ז. יש למקם את מסתורי הכביסה ע"פ סדר העדיפויות הבא:
  1. חזיתות פנימיות (לתוך המתחם).
  2. חזית מזרחית, חזיתות צפוניות/דרומיות.

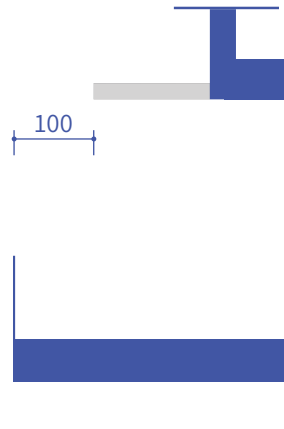
- הנחיה מרחבית |** ח. רצפת מסתור הכביסה תהיה מבונה ותונמך ב-30 ס"מ, לכל הפחות, ממפלס הרצפה בדירה אותה הוא משרת (מלבד בקומה א' על מנת לאפשר רציפות בתקרה של קומת הקרקע במקרים בהם לא המשיך המסתור לקומת הקרקע).
- מדיניות |** ט. ממדי מסתור הכביסה לא יפחתו מ200/130 ס"מ.
- מדיניות |** י. בחלקו הקדמי של המסתור ייעשה שימוש בחומרים עמידים, בלתי מחלידים, משולבים בעיצוב החזית ונגישים לתחזוקה.
- מדיניות |** יא. פרופילי המסתור יתוכננו במרווח תקני שיאפשר את הסתרת המערכות. פרט המסתור יתוכנן באופן שיסתיר את המתקנים מאחוריו.
- מדיניות |** יב. 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.

## 2. עיצוב המעטפת

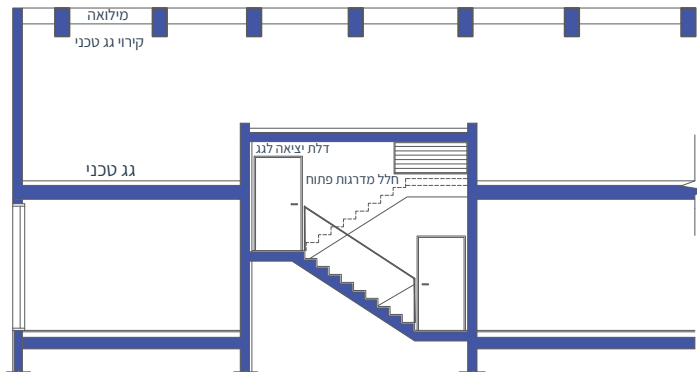
### 2.4 מצללות וגגונים בקומות הגג:



תשריט אורך מצללה בקומת נסיגה

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

### 2.5 גגות טכניים (קומת גג עליונה):



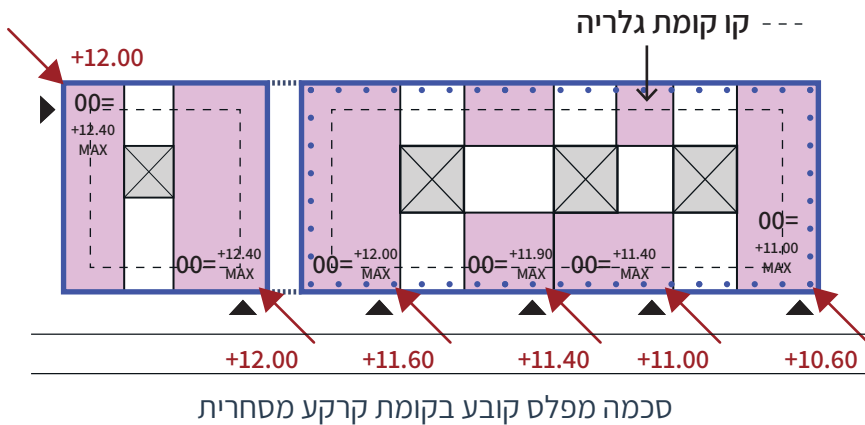
תשריט גישה לגג ע"י חדר מדרגות במבנה מרקמי וקירוי גג טכני באמצעות רפפות

- א. הנחיה מרחבית |** תאסר חריגת מתקנים טכניים ממעקה הגג.
- ב. הנחיה מרחבית |** הגגות הטכניים במבני המגורים המרקמים (Ci A1) יקרו את כל שטח הגג, באמצעות רפפות או ש"ע על מנת להסתיר את מערכות הגג מהמגדלים הסמוכים ומאיךך לשמור על איורור המערכות.
- ג. הנחיה מרחבית |** מעקה גג טכני במגדלים יותקן בגובה הנדרש על מנת להסתיר את מערכות הגג.
- ד. מדיניות |** על גגות הטכניים יותר התקנת קולטנים סולאריים.
- ה. הנחיה מרחבית |** גישה לגג תעשה ע"י חדר מדרגות. לא תותר גישה לגג באמצעות סולם.
- ו. הנחיה מרחבית |** מתקנים טכניים על הגג יורחקו לפחות 1 מ' ממעקה הגג.
- ז. הנחיה מרחבית |** יש לתכנן את גרעין הבניין במרכז תכסית הקומה, כך שלא יראה מקומת הקרקע והרחוב.
- ח. הנחיה מרחבית |** יש לתכנן מנוף ניקוי כחלק מהמתקנים הטכניים על גג מבנה לצורך ניקוי ותחזוקת חזיתות הבניין, כגון זכוכית וקירות מסך, כך שיאפשר גישה מקסימלית לכל חלקי החזית.
- ט. מדיניות |** ככל הניתן לא יותקנו דוודים על הגגות ויועדפו מערכות חימום מים אחרות.

# 2. עיצוב המעטפת

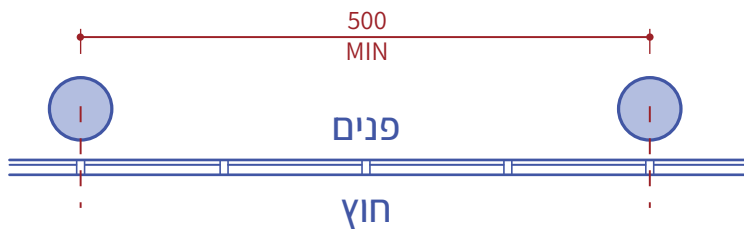
## 2.6 חזית מסחרית במתחמי עירוב שימושים:

### 2.6.1 מפלסים:



- 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' מוויטרית המסחר.

### 2.6.2 ויטריות:



- מדיניות | א.** החזית תהיה מזוגגת לכל אורכה של כל יחידת מסחר.
- הנחיה מרחבית | ב.** הזכוכית תהיה שקופה.
- הנחיה מרחבית | ג.** העמודים בקומת המסחר בקומת הקרקע יהיו פנימיים (מאחורי הויטרינה).
- הנחיה מרחבית | ד.** המרחק בין מרכזי העמודים לא יפחת מ-5 מ'.
- הנחיה מרחבית | ה.** חלוקה אופקית בוויטרינה תהיה בגובה אחיד בכל המתחם בגובה שבין 2.5-3.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

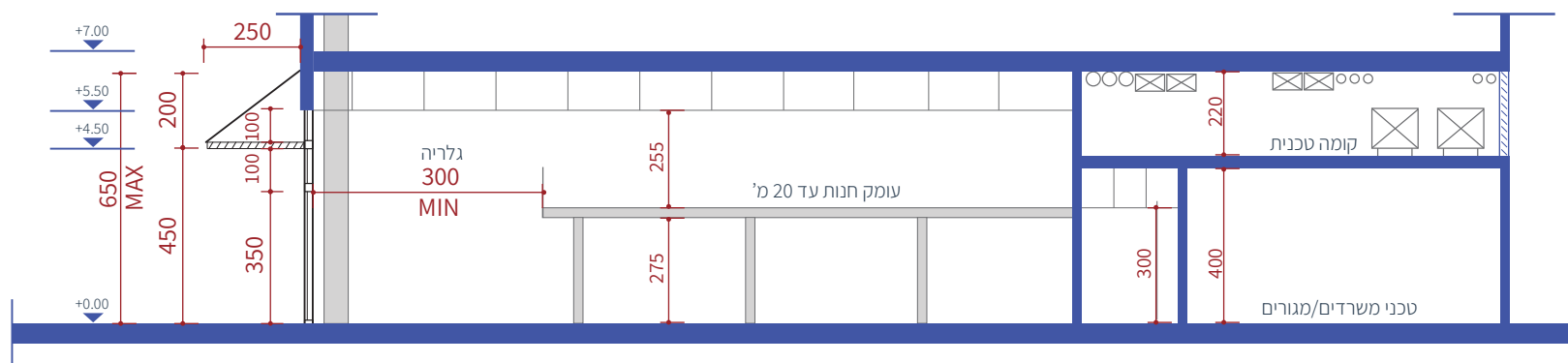
תרשים מקצב ומיקום עמודים בחזית מסחרית בקומת הקרקע

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.6 חזית מסחרית במתחמי עירוב שימושים:

### 2.6.3 חזית אחורית - מסד המסחר הפונה לשצ"פ:

- הנחיה מרחבית | א.** החזית הנ"ל משמשת כחזית בעלת מאפיינים תפעוליים אך גם מהווה כחזית מסחרית פעילה עם כניסה למבני המגורים והמשרדים.
- מדיניות | ב.** יש לשמור על חזית מזוגגת ככל הניתן.
- הנחיה מרחבית | ג.** רפפות אוויר יתוכננו מעל גובה 4 מ'.
- מדיניות | ד.** דלתות טכניות יהיו מוצנעות ע"י מבואה ויפנו ככל הניתן לחזיתות פנימיות או לחזית המזרחית.
- הנחיה מרחבית | ה.** חזיתות מבואות כניסה למבנים יהיו מזוגגות.
- מדיניות | ו.** כלל המצללות בקומת הקרקע יהיו אחידות בגובהן ועיצובן ובהתאם להנחיות המצויינות בסעיף 2.6.5.
- הנחיה מרחבית | ז.** לא תותר הפניית מזגנים/רפפות/צנרת/מתקנים טכניים על חזיתות המבנה.
- הנחיה מרחבית | ח.** ככל ונדרשת קומה טכנית למערכות תפנה אל צידו האחורי של המבנה ע"פ חתך.



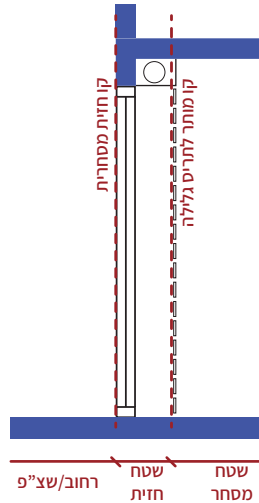
חתך טיפוסי לקומת קרקע מסחרית במתחם עירוב שימושים

# 2. עיצוב המעטפת

## 2.6 חזית מסחרית במתחמי עירוב שימושים:

### 2.6.4 סורגים:

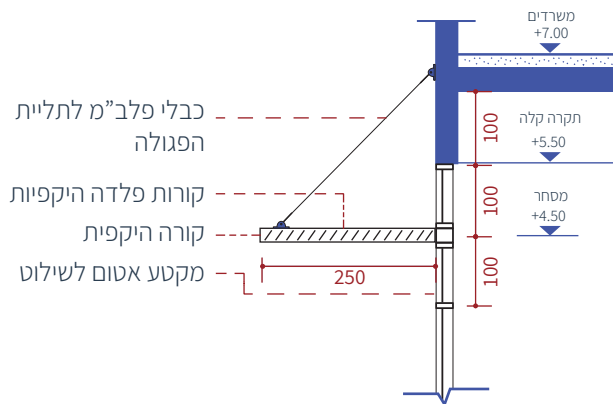
- הנחיה מרחבית | א.** סורגי בית העסק יותקנו בחלקו הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה.
- מדיניות | ב.** הסורגים יאפשרו נראות של 80% לפחות.
- מדיניות | ג.** ארגז הגלילה יהיה נסתר, ללא מופע בחזית בית העסק.
- מדיניות | ד.** לא יותרו תריסי גלילה אטומים, דלתות נגררות אטומות וכל פתרון אבטחה אטום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



תרשים סורג חזית מסחרית בקומת קרקע

### 2.6.5 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

### 2.7 שילוט:

#### 2.7.1 שילוט במגדלים ומבנים מרקמיים:

- 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.

#### 2.7.2 שילוט בחזית מסחרית במתחמי עירוב שימושים:

- 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

### 2.8 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
- 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 פנאומטית
- 3.9 מיגון
- 3.10 בריכות שחייה למגורים
- 3.11 התאמת השכונה לכלל הציבור והקהילות השונות

# 3. תכנון

## 3.1 מפלס הכניסה הקובעת:

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

## 3.2 קומה טיפוסית:

**הנחיה מרחבית |** מספר הדירות במגדל לא יעלה על 6 דירות בקומה.

## 3.3 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 מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.

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

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

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

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

## 3.4 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 שלא תפחת מ-3 מ' מכל חזיתות המסחר.

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

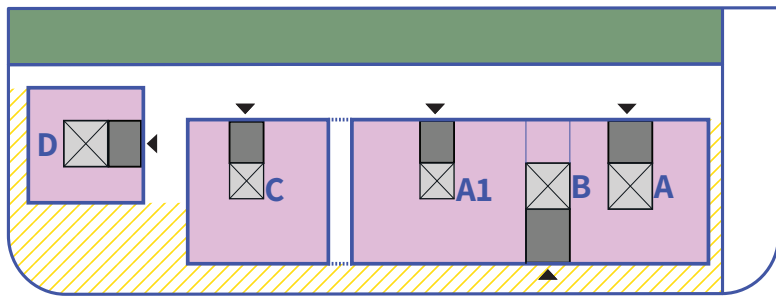
**מדיניות | ז.** המדרגות לגלריות יתוכננו ככל הניתן כמדרגות קלות בנסיגה של 3 מ' מקו החזית.

**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 קומת קרקע מסחרית וגלריות:

**ט. הנחיה מרחבית | זיקות הנאה בחזית מסחרית - מלבד זיקות הנאה המסומנות בתשריט ובתכניות הבינוי 1:500, יסומנו זיקות הנאה נוספות עפ"י הוראות התכנית בסעיפים 6.3 ו-6.4.**  
**י. להנחיות הפיתוח הנופיים בתחום זיקת הנאה יש לראות סעיף 4.3 בחוברת זו.**



סימון זיקות הנאה בקומת הקרקע

## 3.5 חללים משותפים:

### 3.5.1 מבואות כניסה -

**א. במגדלי מגורים |**  
1. שטח לובי כניסה לא יפחת מ-60 מ"ר. לא כולל לובי מעליות.

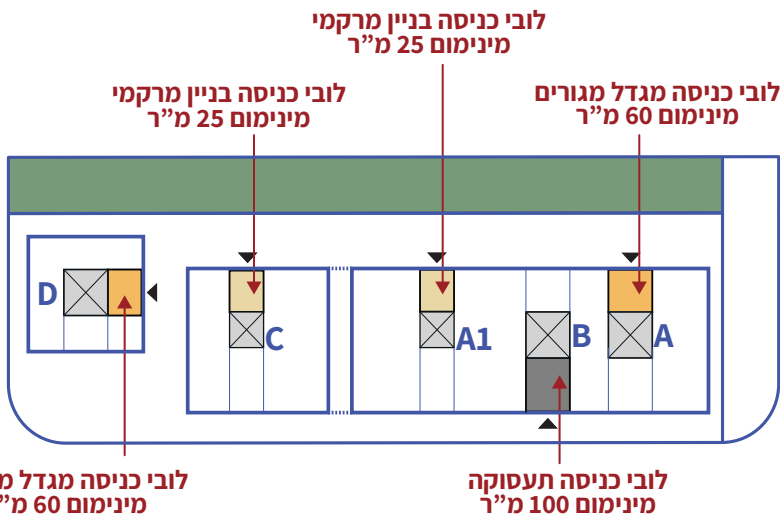
2. גובה לובי כניסה לא יפחת מ-4.5 מ' נטו.

**ב. בבניינים מרקמיים |**  
שטח לובי כניסה לא יפחת מ-25 מ"ר. לא כולל לובי מעליות.

**ג. 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.



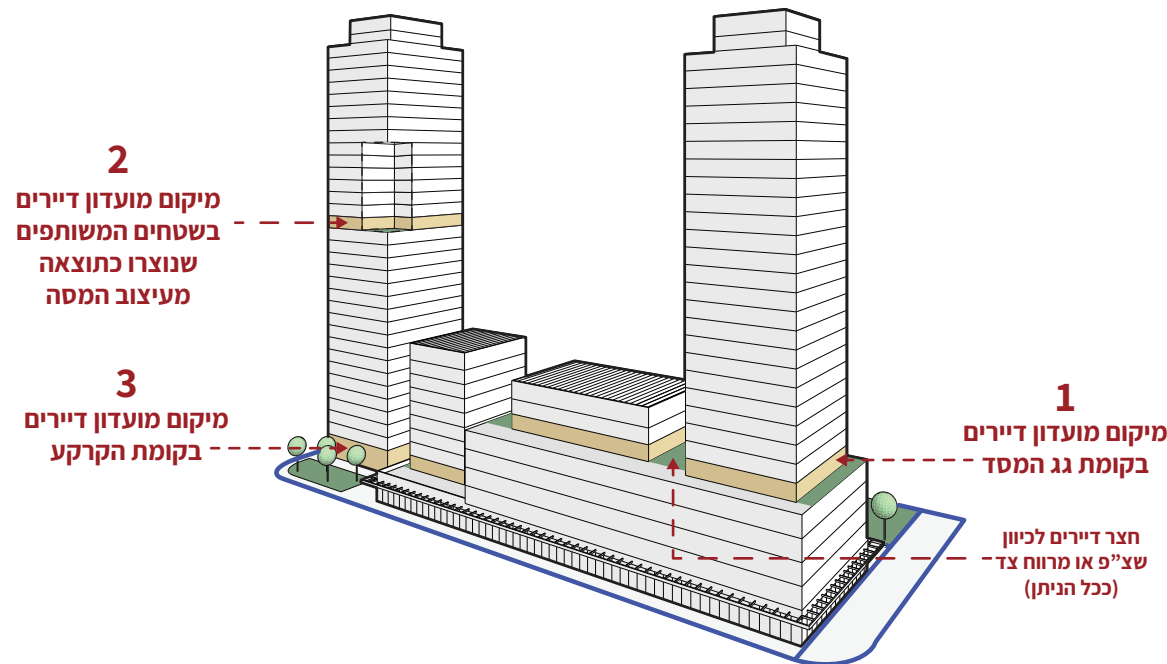
סכמת תכנון - מבואות כניסה

# 3. תכנון

## 3.5 חללים משותפים:

### 3.5.2 מועדון וחצר דיירים

- הנחיה מרחבית | א.** לכל מגדל יתוכנן מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר.
- הנחיה מרחבית | ב.** מיקום המועדונים 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.
- הנחיה מרחבית | ג.** בגג קומת המסד תתוכנן חצר לדיירי המבנן, שטח החצר לא יפחת מ-100 מ"ר.
- מדיניות | ד.** מיקום החצר יהיה ככל הניתן לכיוון השצ"פ או מרווח הצד.



מועדון וחצר דיירים

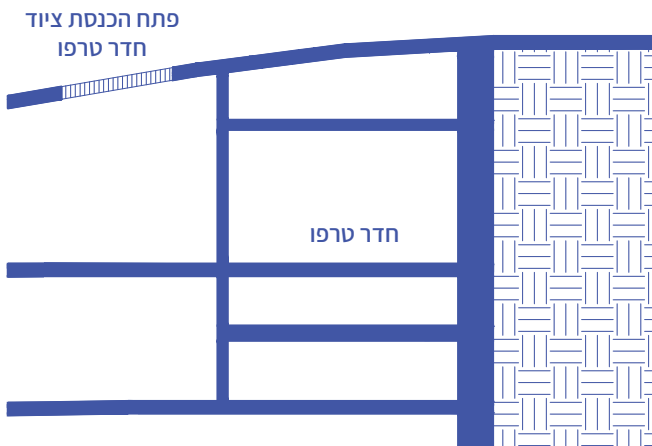
# 3. תכנון

## 3.6 חללים ופתחים טכניים:

- מדיניות | א.** ככל הניתן, חללים טכניים לא יופנו לחזית הפונה לרחוב בגין 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'.

### 3.6.1 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

## 3.6 חללים ופתחים טכניים:

### 3.6.2 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.

## 3.7 מחסנים:

### 3.7.1 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.** יתוכנן חדר המיועד לחברת הניהול בשטח שלא ייקטן מ-8 מ"ר.

### 3.7.2 מסחר -

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

# 3. תכנון

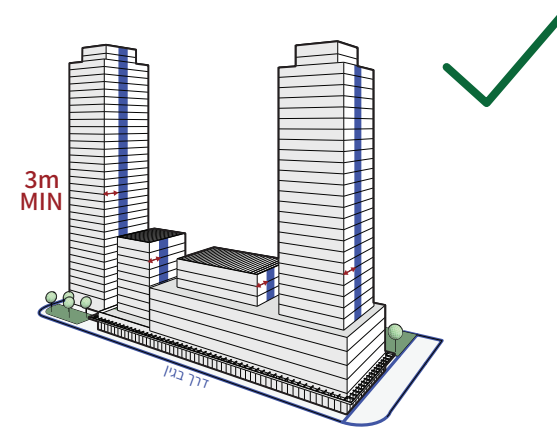
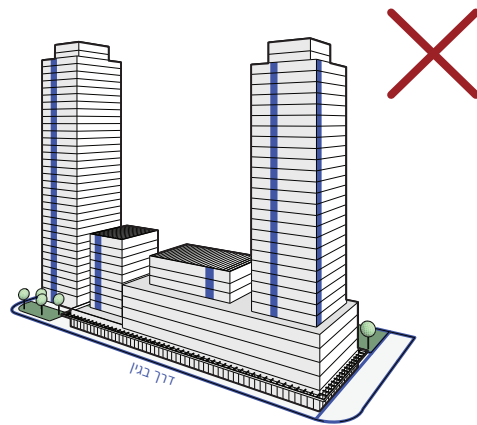
## 3.8 אשפה פניאומטית:

- 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.** להלן חדרי האשפה לפי השימושים השונים:
1. חדרי קליטת אשפה במבנה מגורים: (מערך פנאומטי):
    - חדרי קליטת אשפה בכל קומות המגורים, לשני זרמים - זרם עבור הפסולת היבשה וזרם רטוב עבור הפסולת האורגנית.
    - חדר מחזור לפסולת נייר וקרטון בקומת מרתף עליון.
  2. 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. תכנון

## 3.9 מיגון:

- הנחיה מרחבית | א.** לא יותר להפנות מרחבים מוגנים לחזית קדמית למעט המקרים הבאים:
1. בדירה פינתית עם חזיתות קדמיות בלבד, יופנה המרחב המוגן לחזית הרחוב המשני.
  2. בדירות קטנות בעלות כיוון אוויר אחד, הפונות לחזית הרחוב.
- ב.** לא יותר למקם ממ"דים בחזית הפונה לרחוב בגין.
- ג.** תכנון חדר הממ"ד יהיה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית.



תרשים הפניית מרחבים מוגנים

## 3.10 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. תכנון

## 3.11 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 במתחמי עירוב שימושים
- 4.2 חומרי גמר לפיתוח המגרש
- 4.3 מרווח קדמי
- 4.4 דרך חירום ושירות עורפית
- 4.5 שטחי חלחול
- 4.6 בתי גידול ועצים
- 4.7 רשימת עצים וצמחים לשתילה
- 4.8 רחבות כיבוי אש

# 4. פיתוח המגרש

## 4.1 עקרונות תכנון לפיתוח נופי במתחמי עירוב שימושים:

- הנחיה מרחבית | א.** במתחמים בהם מוגדר ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח שטח זיקת הנאה יש להותיר שטח לא מבונה בקרקע, בהיקף 0.5 דונם במפגש דרך בגין עם הרחובות הניצבים. שטח זה יהיה פנוי מבינוי ופתוח לתנועת הולכי רגל ושהייה.
- הנחיה מרחבית | ב.** בכל תא שטח של עירוב שימושים יתאפשרו מעברים נגישים לתנועת הולכי רגל מכיוון צפון דרום ומכיוון מזרח מערב.
- מדיניות | ג.** ההצללה תהיה ככל הניתן (אך לא רק) באמצעות עצים.
- הנחיה מרחבית | ד.** לא יותר להקים גדרות בקומת הקרקע לכל דפנותיה.

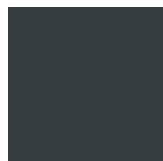
## 4.2 חומרי גמר לפיתוח המגרש:

- 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 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

### מעקות בנויים:



אריחי בטון טרומי



אבן נסורה בהירה



אבנים משתלבות



אריחי בטון טרומי



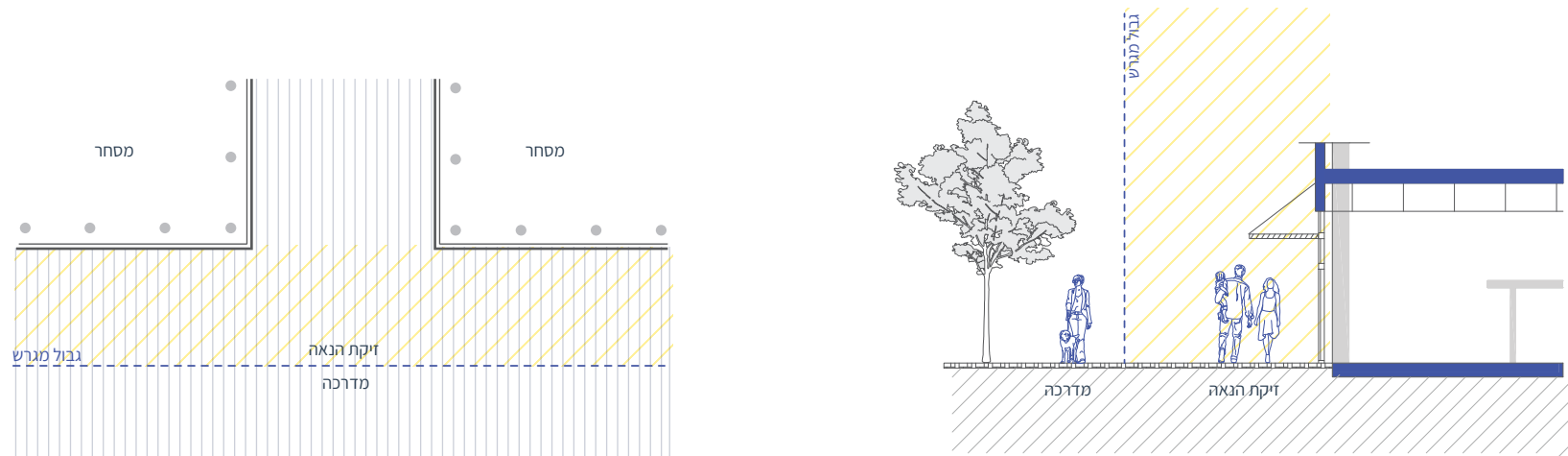
אבן נסורה בגוון אפור

### ריצוף:

# 4. פיתוח המגרש

## 4.3 מרווח קדמי:

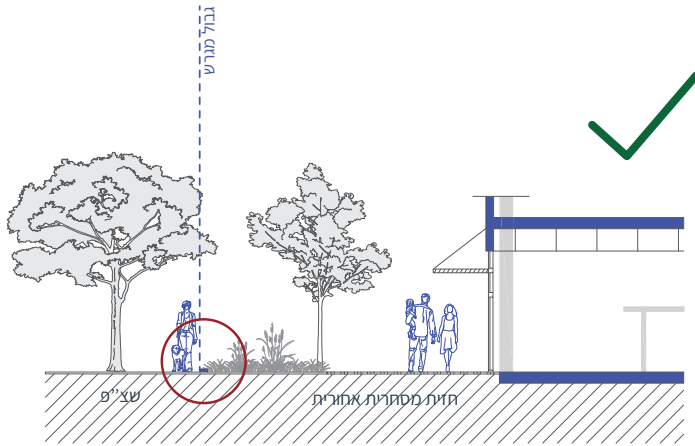
- הנחיה מרחבית | א.** החיבור בין הדופן המסחרית לגבול המגרש יהיה המשכי לפיתוח המדרכה הסמוכה לו ופרטי שפת הרחוב באזור זה יותאמו לפרטי פיתוח מרחב הרחוב.
- הנחיה מרחבית | ב.** חל איסור גישור הפרשי מפלסים בתחום זיקת הנאה. הגישה לבניין ולחזית המסחרית תהיה רציפה להולכי רגל מהמרחב הציבורי, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית בין המדרכה לחזית המסחרית.
- הנחיה מרחבית | ג.** בתחום המרווח הקידמי לא יותר להקים מחסומים, גדרות.
- הנחיה מרחבית | ד.** לא יותר לסמן את גבולות המגרש באמצעות בליטה, אבן שפה, עמודונים או כל אמצעי גידור אחר.
- הנחיה מרחבית | ה.** פילרים ותשתיות שונות לא ימוקמו על רחוב בגין, אלא לחזיתות משניות בעומק המגרש או מאחורי רצועה מגוננת.
- הנחיה מרחבית | ו.** מתקני תשתיות יתוקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור במידות המינימליות הנדרשות לרבות פילרים.
- מדיניות | ז.** רחבת הגישה לבניין תאפשר מיקום פינות ישיבה ושהיה מוצלות ומטופחות.



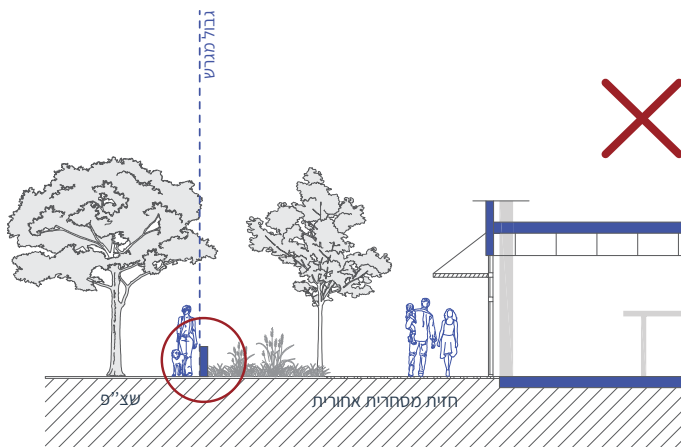
המשך ריצוף מדרכה בתחום החזית המסחרית

# 4. פיתוח המגרש

## 4.4 דרך חירום ושירות עורפית:



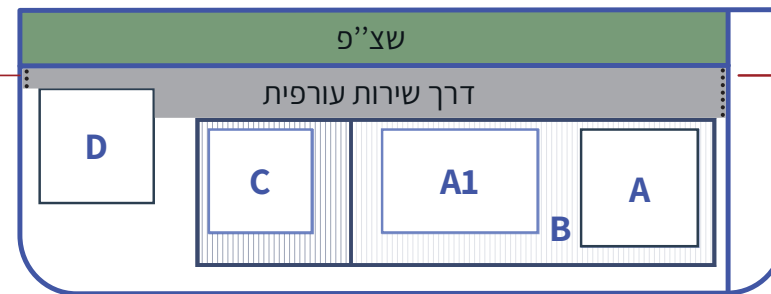
חתך בין חזית מסחרית אחורית לשצ"פ



- מדיניות | א.** במידת האפשר יש לייצר רצועת גינון בדופן המזרחית הפונה לשצ"פ.
- הנחיה מרחבית | ב.** יש לסמן באופן ברור את הגבול בין המגרש הפרטי לשצ"פ ע"י אבן גן.
- מדיניות | ג.** יתוכננו שבילי מעבר ברצועה הירוקה ממזרח למתחם עפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח.
- הנחיה מרחבית | ד.** לא יותר בליטות, גדרות ומחסומים במרווח בין גבול המגרש לשצ"פ האחורי.
- הנחיה מרחבית | ה.** יאסר שימוש בדרך כחצר שירות/משק: לא יותרו מתקנים לפינוי אשפה/מחזור, מבנים ארעיים, סגירות למיניהן, חניות וכו'.
- הנחיה מרחבית | ו.** תבוצע סגירה של הדרך ע"י מחסום זרוע, עמודים מתרוממים, או כל אמצעי אחר למניעת כניסת רכבים שאינם מורשים.
- הנחיה מרחבית | ז.** מפלסי הכניסות בדופן המזרחית הפונה לשצ"פ – יהיו ככל הניתן במפלס המדרכה ברחוב/השצ"פ ולא יעלו על 40 ס"מ, תוך מתן שיפוע מינימלי לניקוז ובגמר ריצוף אחיד ומתואם עם ריצוף הרחוב.

מחסום זרוע/  
עמודים מתרוממים

מחסום זרוע/  
עמודים מתרוממים



תרשים דופן מזרחית

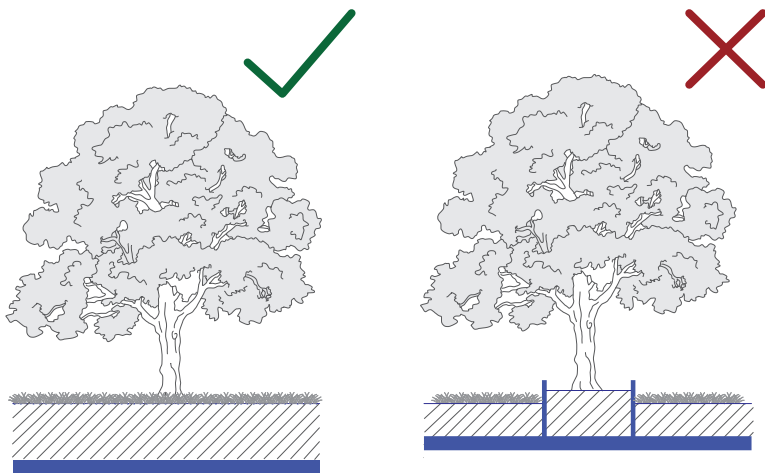
# 4. פיתוח המגרש

## 4.5 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 בניין D על מנת לאפשר כיכר מגוננת.
- 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 יגלוש 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).

## 4.6 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 כל 8 מ' (המרחק נמדד ממרכז גזע למרכז גזע).



# 4. פיתוח המגרש

## 4.7 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

## 4.7 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'  
מורכת

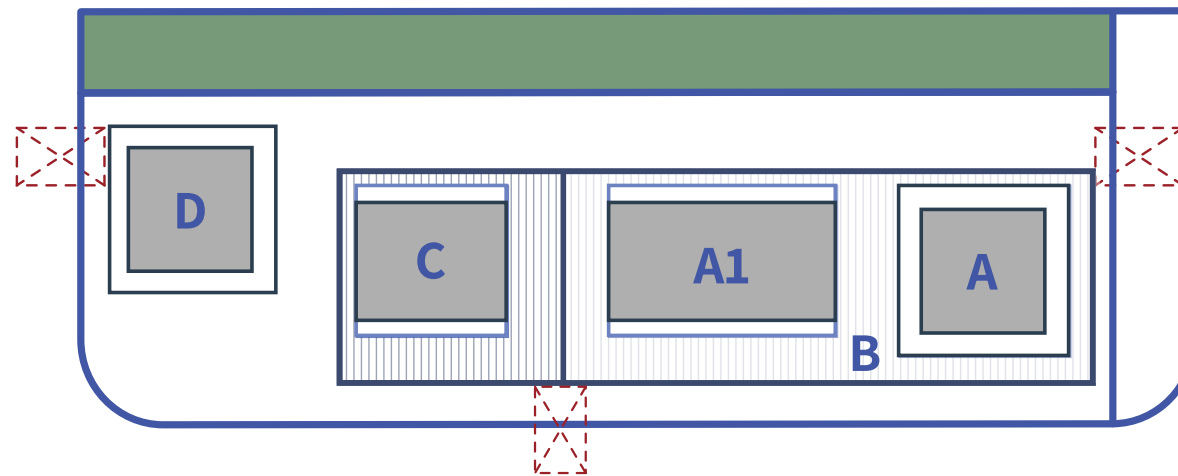


פנסית דו נוצתית

# 4. פיתוח המגרש

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



תרשים מיקום רחבות כיבוי אש עקרוני

# 5

---

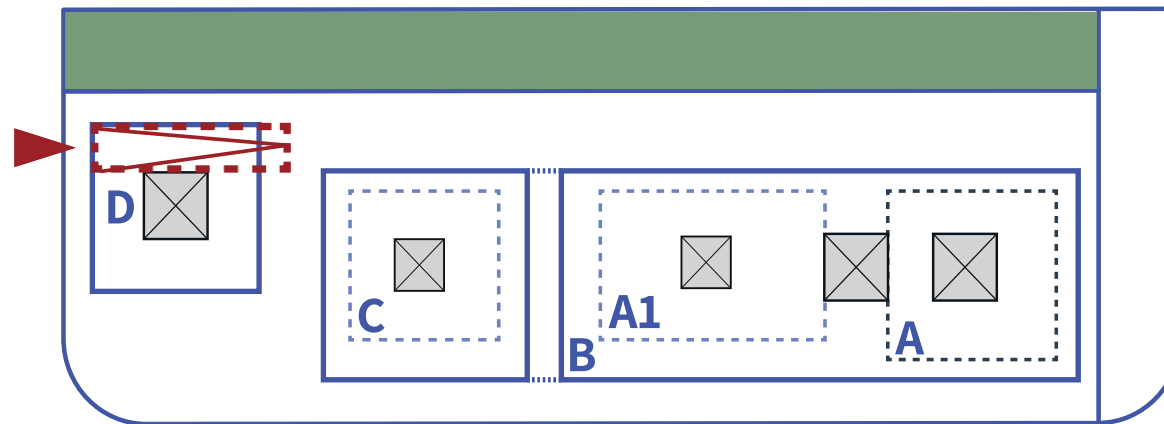
## חניה וכניסה לרכבים

חניונים ורמפות

# 5. חניה וכניסה לרכבים

## חניון ורמפות:

- הנחיה מרחבית** | א. יתוכנן חניון תת-קרקעי לכל תא שטח.
- מדיניות** | ב. מיקום הרמפה יהיה ע"פ תוכנית הבינוי.
- מדיניות** | ג. שיפוע הרמפה לחניון יתחיל מקו הבינוי.
- הנחיה מרחבית** | ד. הרמפה תהיה מוטמעת בתכסית הבינוי, אלא אם צויין אחרת בתכנית הבינוי.
- הנחיה מרחבית** | ה. במידה והרמפה חורגת מתכסית הבינוי לתוך פיתוח המגרש יש לקרותה ולשמור על כללי בטיחות.
- מדיניות** | ו. כל החניות יהיו תת קרקעיות.
- מדיניות** | ז. קירוי הרמפה יתחיל בנקודה בה ינתן גובה ראש מינמלי ובתוספת של עד 50 ס"מ.



תרשים רמפה בקומת קרקע

# 6

---

## טרמינל אשפה

הנחיות לעיצוב המבנה ופיתוח המגרש

# 6. טרמינל אשפה מרכזי

## הנחיות לעיצוב המבנה ופיתוח המגרש:

- הנחיה מרחבית | א.** יש לתכנן את מבנה הטרמינל רק בתאי השטח הייעודיים שנקבעו בנספח הבינוי, תוך העדפה למיקום בשולי מגרשי מגורים/מסחר.
- הנחיה מרחבית | ב.** יש לתכנן את המבנה עם חומרי גמר קשיחים ע"פ פלטת החומרים המאושרת במסמך ההנחיות מרחביות.
- הנחיה מרחבית | ג.** יש לתכנן את פיתוח המגרש ע"פ פלטת החומרים והנחיות לפיתוח כפי שמצויינים במסמך זה.
- הנחיה מרחבית | ד.** יש להתאים את עיצוב המבנה לזהות האזור ומתחמי המגורים הסמוכים תוך השתלבות בסביבה ובאופן שיצניע את נוכחותם.
- הנחיה מרחבית | ה.** יש להימנע מהצבה בקרבה לחלונות מגורים שלא תפחת מ-10-15 מ'.
- הנחיה מרחבית | ו.** יש לשמור על נתיב גישה ישיר לרכב תפעולי כולל מקום לתמרון.
- הנחיה מרחבית | ז.** יש לתכנן את המבנה ע"פ תקני אקוסטיקה ותקני המשרד להגנת הסביבה לנושא ריחות.
- הנחיה מרחבית | ח.** יש לשמור על רצועת גינון בשילוב עצים בוגרים סביב המבנה על מנת למסך את המבנה בסביבה.

תמ"ל 3003 | רחובות  
מתחמי עירוב שימושים

