

07 יולי 2020

הנחיות מרחביות- תדריך פיתוח נופי למגרשים

אזור תעסוקה מזכרת בתיא, תכנית מס' זמ/266/1

הנחיות מרחביות:

1. כללי:

- יש להקפיד על אחידות עיצובית ותכנונית בכל שטח התכנית. האחידות תתבטא בעיצוב הסיטואציות התכנוניות, בחומרים, בגווי החומרים ובעיצוב פרטי הפיתוח. כל זאת לצורך קבלת זהות משותפת לכל שטח התכנית.

2. מפלסים:

- כל שפכי העפר הנוצרים מעבודות עפר ושינויי מפלסים יטופלו בתוך גבולות המגרש. לא יותר שימוש במסלעות לייצוב הקרקע. כל תמיכה תעשה בתוך גבולות המגרש.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה כמצוין בתכנית הבינוי ובתכנית הפיתוח האתרים. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מהמצוין בתכנית זאת.
- בחזיתות מסחריות, יותר שינוי גובה ודרוג מפלס הרצפה של החזית המסחרית על מנת להתאימו למפלס המדרכה.
- מפלס קומת החזית המסחרית יהיה המשכי למפלס המדרכה.

3. גינון במגרשים:

- כללי: סוגי הצמחייה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
- לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים.
- לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים תבוצע רצועת גינון ברוחב 2.0 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים גודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע 2" ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 6 מ"ר.
- בחזיתות מסחריות (כבישים 2,3,7) תשולב רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' עם הריצוף שיתחבר למדרכה. העצים מול החזיתות המסחריות יהיו זהים לעצים שברצועת הגנון הציבורית.
- בעורף המבנים רצועת גינון אינטנסיבית ברוחב 2 מ' הכוללת נטיעת שיחים גבוהים ועצים ואשר תהווה רצועת הפרדה ואזור להחדרת מי נגר.
- במגרש גני האירועים רצועת גינון אינטנסיבית ברוחב של 5 מ' הכוללת נטיעות שיחים גבוהים ועצים תבוצע כהפרדה בין מגרשי תעשייה עתירת ידע לגני האירועים

הועדה המקומית מרחבית לתכנון ולבניה זמורה

מועצות מקומיות: בני-ע"ש, מזכרת-בתיא, קריית-עקרון

- החניות החיצוניות יוצלו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 4 מקומות חניה). חישוב כמויות העצים לפי סה"כ מקומות החניה הבלתי מקורים במגרש.

4. חניה/חניה תת קרקעית:

חנייה עילית

- פתיחת שער הכניסה לרכב תבוצע בתוך תחום המגרש בלבד.
- בכניסה לרכב למגרשים ללא חזית מסחרית המיסעה תהיה במפלס המדרכה ותופרד מהמדרכה באבן שפה-מעבר ברוחב 23 ס"מ.

חנייה תת קרקעית

- קיר חניון תת קרקעי המשיק לחזית המגרש כלפי הרחוב יהיה במרחק 2 מ' לפחות מגבול המגרש. קיר חניות תת קרקעי המשיק לחזית האחורית ימוקם בקצה רצועת הגינון 2-5 מטר מגבול המגרש לפי ההנחיות לעיל.
- כניסה לחניה תת קרקעית - קירות הפיתוח משני צדי רמפת הכניסה לחניון יהיו מחופים באבן כדוגמת הקירות בגבולות המגרשים. החיפוי באבן ימשך לפחות עד 1.0 מ' מעבר לקו הקירוי של החניון. במקומות בהם נדרש מעקה בטיחות יבנה קיר גדר בנוי או מעקה מתכת, כדוגמת פרטי הפיתוח של המגרש.
- בכל מקרה השטח הלא מבונה בתת הקרקע יהווה לפחות 20% משטח המגרש להבטחת לחול.

5. גמר מיסעות מדרכות וריצופים במגרשים:

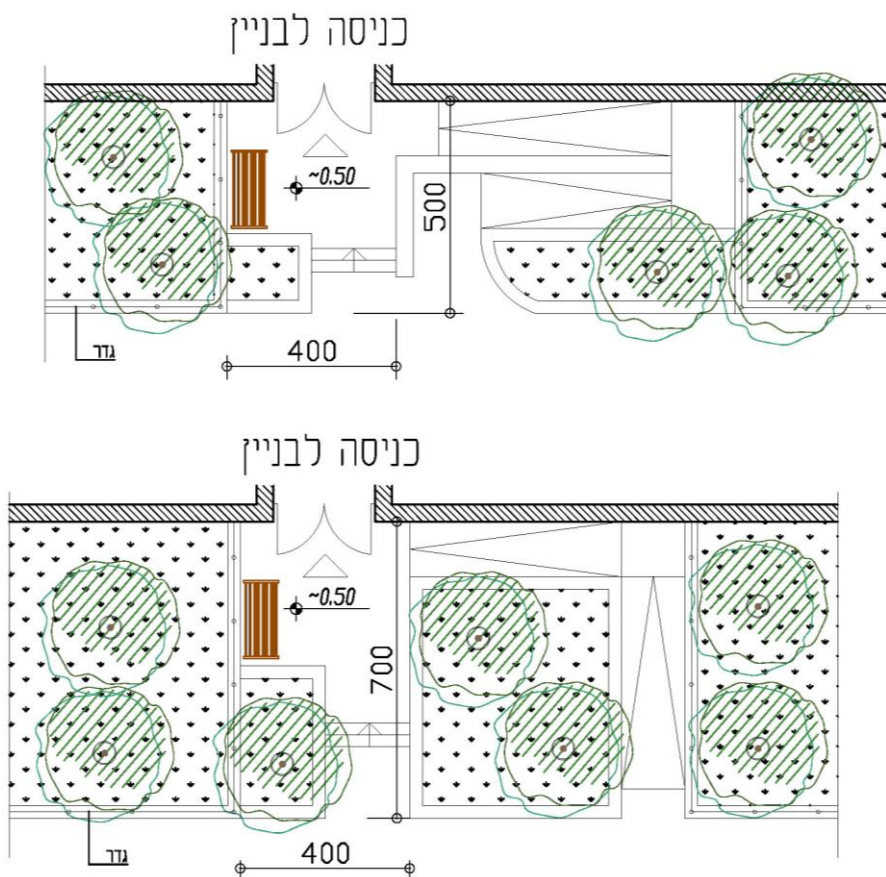
- גימור השטחים שאינם מיסעה או גינון כדוגמת מדרכות, רמפות להולכי רגל, שבילים וריצופים יהיה באריחי בטון או אבן משתלבת. בחומרים עמידים ואיכותיים.
- יותר שימוש באספלט במיסעות ובחניות בלבד.

6. פיתוח בין חזית מסחרית לגבול המגרש:

- תישמר רציפות הליכה בין מגרשים לאורך החזיתות המסחריות בעומק של 5 מ' לכל הפחות מגבול המגרש עד לקו הבניין. בתחום זה לא יותרו גדרות ו/או מכשולים. הגבול בין המגרשים יסומן באבן שפה מעבר ברוחב 23 ס"מ.
- והיה ולאורך חלק מהחזית יש צורך בהתאמת מפלסים בשל שיפועי הרחוב, ההפרשים יבוצעו בשילוב עם ערוגות, קירות פיתוח נמוכים ו/או ומדרגות תוך שמירה על נגישות מרבית מהרחוב. החומר ממנו יבוצעו המדרגות, יהיה המשכי למדרכה (מדרגות טרומיות מבטון). קירות פיתוח וערוגות בחזית לרחוב יחופו באבן טבעית, בדומה לגדרות המגרשים.

7. כניסות לבניינים ולמגרשים

- הכניסות לכל בנין תהיה הן מכיוון הדרך הציבורית, והן מכיוון החנייה. אחת הכניסות חייבת להיות כניסה נגישה לכיסא גלגלים, ללא מדרגות.
- תכנון הכניסות יתייחס לקנה המידה של הבניין. מרחב הכניסה, כולל המדרגות ואו הרמפה לא יפחת מ 30 מ"ר. שביל הגישה הראשי יהיה ברוחב 4 מ' לפחות. שבילי הגישה המשניים לכניסות יהיו ברוחב 1.5 מ' לפחות.
- בכניסות למגרשים ללא חזית מסחרית הריצוף יהיה זהה והמשכי לסוג ודגם הריצוף במדרכה הציבורית, ניתן לשלב אבן מעבר ברוחב 23 ס"מ בגבול המגרש עם המדרכה. ניתן לשנות את סוג הריצוף לאחר מדרגות, בתחילת רמפה, קיר פיתוח, הפרדה ע"י ערוגה בניה, שינוי מפלס המלווה בקיר פיתוח וגדר. החומר ממנו יבוצעו המדרגות, יהיה המשכי למדרכה (מדרגות טרומיות מבטון) או המשכי לריצוף ממנו עשוי שביל הכניסה. לא יעשה במדרגות שימוש בחומר שלישי.
- הכניסה הראשית לבניין מכיוון הרחוב תודגש ע"י רחבה מרוצפת, תאורה וגינון.

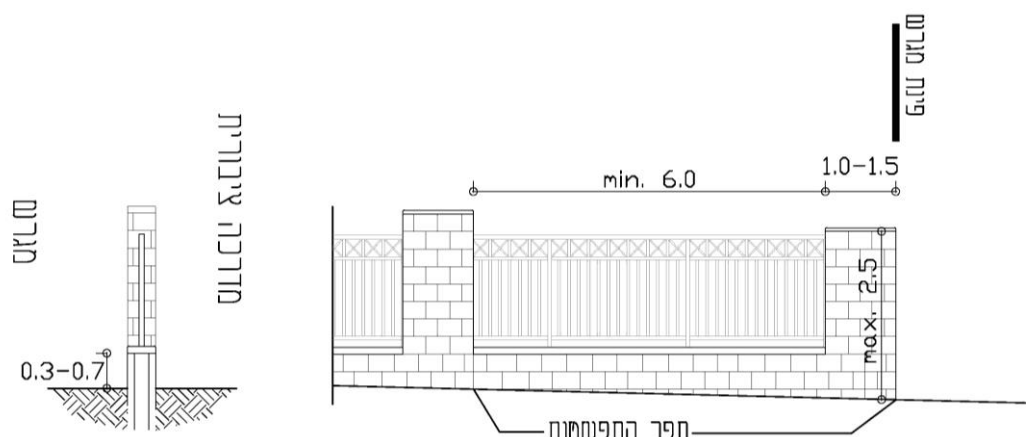


8. קירות וגדרות בגבול מגרש

חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבולות המגרשים. בהתאם לנספח הנופי ולתכנית בינוי ופיתוח.

- לאורך כל גבולות המגרש שאינם מול חזית מסחרית תיבנה גדר. הגדרות תיבנה מבטון מזויין מחופה באבן טבעית מסותתת מונחת בנדבכים אופקיים בשילוב סבכי ברזל מגולוונים לפי הצורך. בקירות בנויים בהם ישולבו סבכות ברזל (גדר סורג) מגולוונות וצבועות באבקה בתנור בגוון RAL 7039. שטח סבכות הברזל המרבי עד 60% משטח הגדר, גובה הגדרות יוגבל ל-2.5 מ'. לא יותר שימוש בבטון גלוי, בבולקים, ברשתות כל שהן, בעץ ובטיח.
- הגדר בפינות המגרש תהיה בנויה, בחיפוי אבן.
- בגבולות המגרש עם שטח ציבורי, (מדרכה, שצ"פ) תיבנה גדר בשילוב סבכת ברזל.

גדר עם בסיס בנוי וסבכת ברזל:

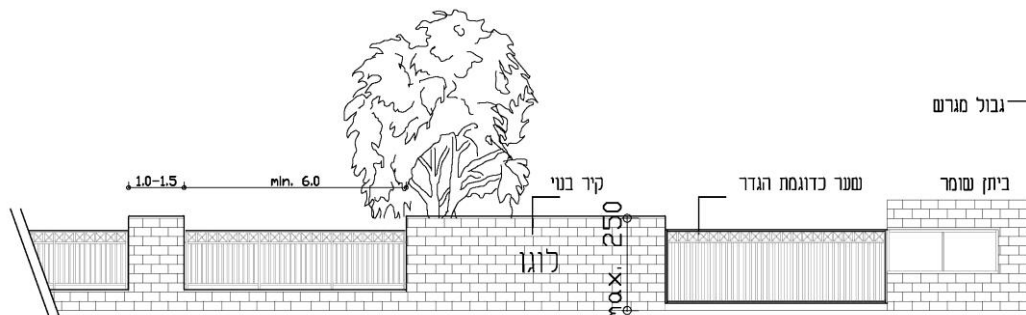


- ביתן שומר לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 סעיף 4.4 א' ו (ו) ב, הבנוי כחלק מגדר המגרש וואו הממוקם בגבול המגרש יבנה בחיפוי אבן כדוגמת הגדר. תכנון שערי הכניסה למגרש, כולל עמדות השמירה הצמודות להם במידה וישנן יהיה כחלק אינטגרלי ומשולב בתכנון האדריכלי של הגדר בכללותה, בהתאם לפרטי תדריך התכנון ובהתאם לתכנית בינוי למגרש אשר תאושר בידי הועדה המקומית.

הועדה המקומית מרחבית לתכנון ולבניה זמורה

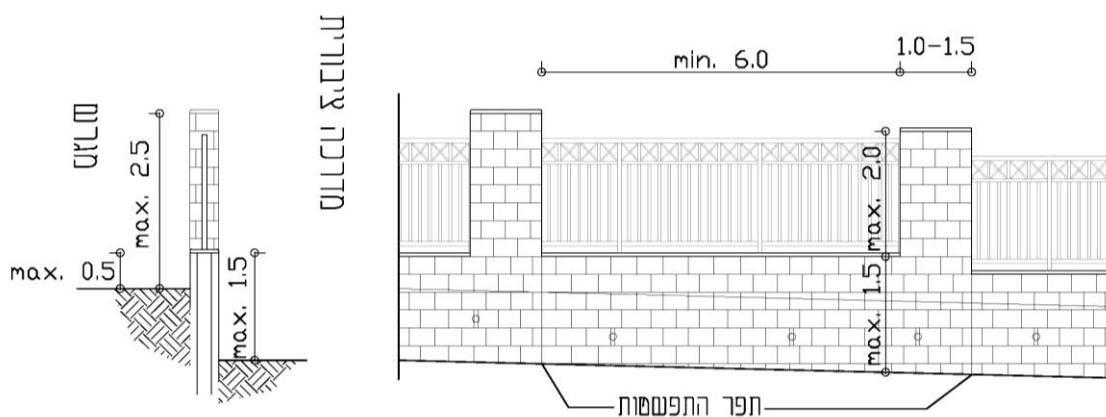
מועצות מקומיות: בני-עיי"ש, מזכרת-בתיא, קריית-עקרון

שילוב שער כניסה וביתן שומר:



- כאשר ישנם הפרשי מפלסים וחלק מהקיר המפריד הינו קיר תמך, יחושב גובה קיר התמך כחלק מהגדר הבנויה ומעליו תותר בניית סבכות ברזל כמפורט.

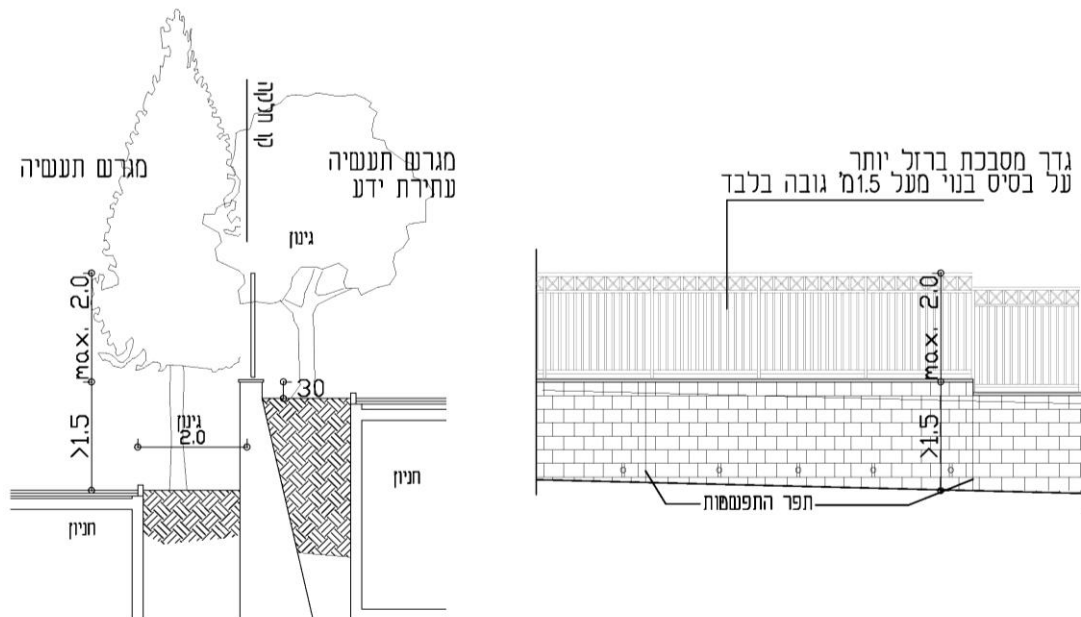
קיר תומך עד 1.5 מ' משולב עם סבכת ברזל:



הועדה המקומית מרחבית לתכנון ולבניה זמורה

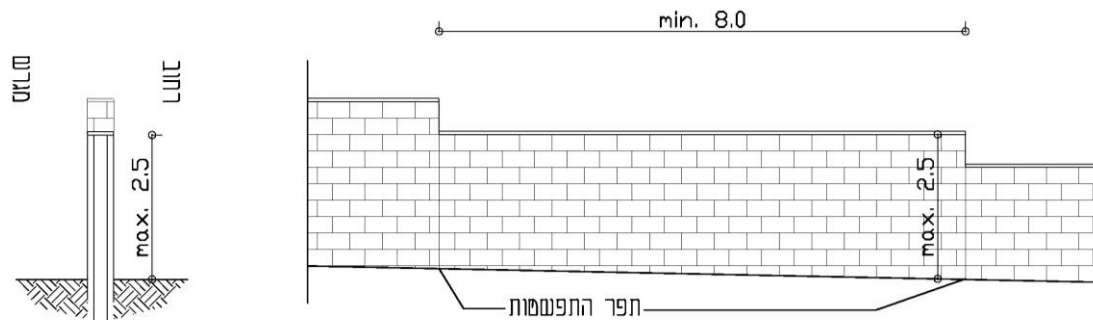
מועצות מקומיות: בני-עי"ש, מזכרת-בתיא, קריית-עקרון

קיר תמך (מעל 1.5 מ') וסבכת ברזל:

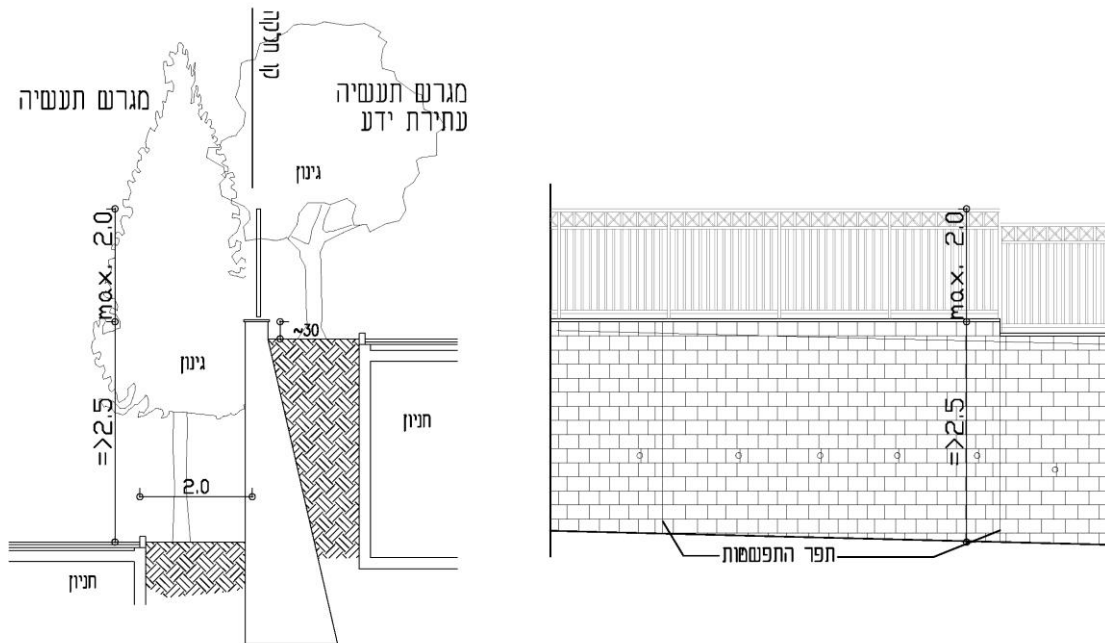


- בגבול בין מגרשי תעשייה למגרשי תעשייה עתירת ידע, ובין מגרשים לתעשייה עתירת ידע ולגני אירועים בעורף המגרשים תוקם גדר בנויה ללא סבכת ברזל עד לגובה מרבי של 2.5 מ'. קיר תמך יחשב כחלק מגובה הגדר. במקרה של הפרשי מפלסים משמעותיים בין מגרשים תותר הקמת סבכת ברזל מעל קיר התמך בהתאם לתרשים המצ"ב:

גדר בנויה-ללא סבכת ברזל

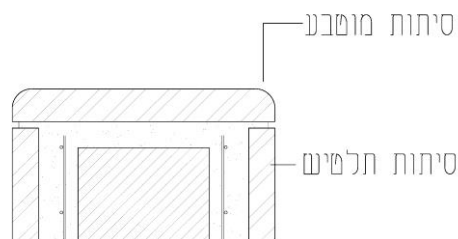


קיר תמך\גדר בנויה מעל 2.5 מ' ומעליה סבכת ברזל:

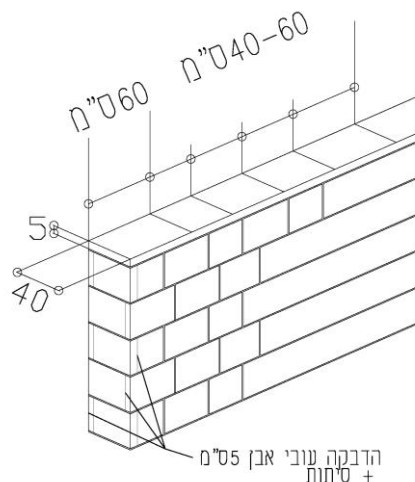


9. פירטי קירות וחומרי גמר

- כל קירות הפיתוח יהיו בחיפוי אבן דו-פני ע"ג קיר בטון מזויין בעובי 20 ס"מ. קשירת האבן על פי תקן. עובי כולל של הקיר 40 ס"מ.
- ראש הקיר (קופינג) יהיה מאבן בעובי 5 ס"מ לכל הפחות וברוחב הקיר (כ 40 ס"מ). אבני הקופינג יהיו באורך 40-60 ס"מ ו בסיתות "מוטבע" עם קצוות מעוגלים. יסותתו גם פני האבן הצדיים.



- חיפוי האבן בקצה הקיר יקבל טיפול מיוחד ע"י שימוש באבן פינה מלאה או בהדבקה וסיתות הדופן המנוסרת ואזור ההדבקה בעיבוד טלטיש עדין.

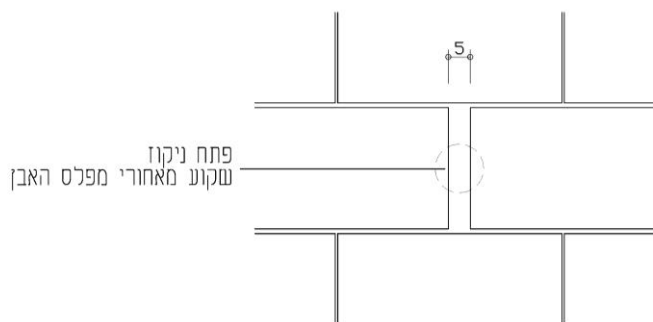


- רוחב המישקים אופקיים 1 ס"מ, רוחב המישקים אנכיים 0.5 ס"מ. הכיחול במישקים יהיה בתערובת 1 צמנט לבן, 1 חול ים מנופה, 1 חול קוורץ בתוספת מעט צמנט אפור וחלב סיד. אין להוסיף מקשרים פולימריים. הכיחול שקוע 0.5 ס"מ משולי האבן.
- ראש הקיר יהיה בקו אופקי. בקטעים בהם נדרש שינוי בגובה הקיר, תהיה ה"קפיצה" בממדים של כפולות רוחב האבן המשמשת לחיפוי. תפרי התפשטות בקירות יהיו במרווחים קצובים כל 8 מ' לפחות. אם ישנן קפיצות בגובה הקיר והיו התפרים בקווים אלו.

הועדה המקומית מרחבית לתכנון ולבניה זמורה

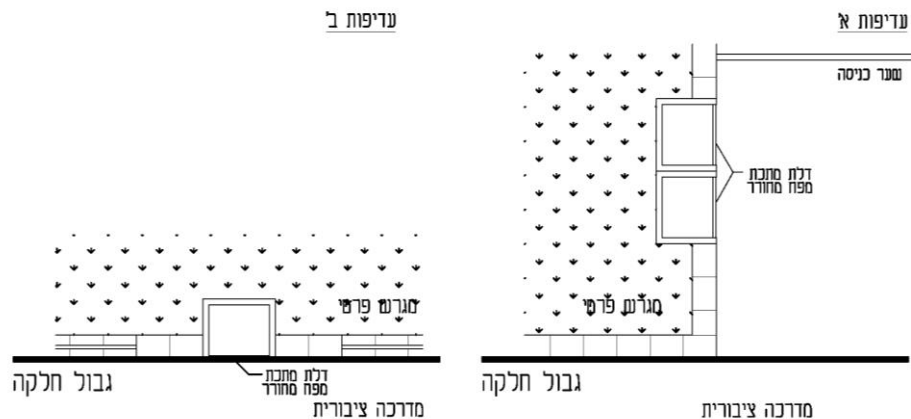
מועצות מקומיות: בני-עי"ש, מזכרת-בתיא, קריית-עקרון

- בקטעי קיר מעוגלים יותר אורך אבני חיפוי וקופינג קטן יותר, עד כדי ממדים ריבועיים של האבן. יש לשמור על המשכיות שורות האבן ברוחב 25 ס"מ גם בקירות מעוגלים.
- מפלס תחתית שורת האבן הראשונה יהיה לכל הפחות 30 ס"מ מתחת לגובה פני הפיתוח הסופיים.
- בקירות תומכים ישולבו פתחי ניקוז כל כ 2.5 מ'. פתחי ניקוז בקירות תומכים יהיו בקווים אופקיים. פתחי הניקוז יהיו בחלקו התחתון של הקיר בגובה בין 20 ל 60 ס"מ מעל פני הקרקע הנמוכה. פתחי הניקוז יהיו שקועים מאחורי מפלס האבן ויוסתר במרווח בין האבנים.



10. חצרות משק, אחסון חיצוני ומתקני תשתית

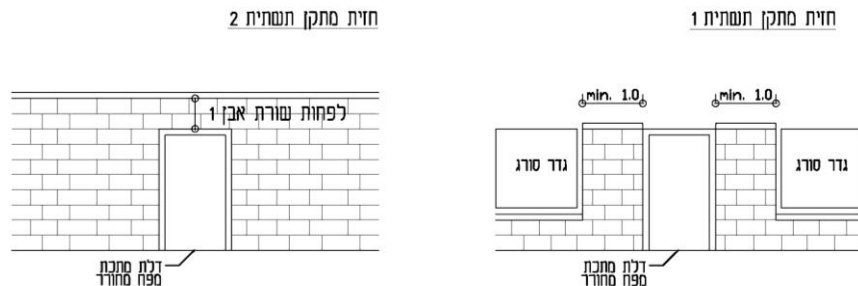
- ארונות למתקני תשתית מכל הסוגים ימוקמו בתוך גומחות השקועות בקיר הגדר ולא יבלטו כלפי החזית לרחוב. הארונות ימוקמו בתוך גבולות המגרש באופן מלא, ללא חדירה למרחב הציבורי.
- הפילרים ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים (רצוי באזור הכניסה לחניה) תוך שילובם והצנעתם בקירות/גדרות בגומחות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.



הועדה המקומית מרחבית לתכנון ולבניה זמורה

מועצות מקומיות: בני-ע"ש, מזכרת-בתיא, קריית-עקרון

- קירות הפיתוח בשני צידי הפילר יהיו בגובה הפילר או גבוהים ממנו לאורך 1 מ' לפחות משני צדי הפילר.



- לגומחות ארונות הפונים כלפי חזית המגרש המיועדים למערכות תשתית כלליות יותקנו דלתות מתכת, מגולוונות וצבועות באבקה בתנור. גוון הדלתות יהיה זהה לגמר גדר הסורג. רצפת הפילרים/גומחות תבוצע מבטון מוחלק.
- מתקני וצוברי גז וחומרים מסוכנים, ימוקמו בגב קיר/גדר בתוך שטח המגרש ויהיו מוסתרים מהרחוב. תינתן עדיפות למיקומם בדופן האחורית של המגרש. העמדה ותמרון רכבי האספקה יתוכנו כך שיבוצעו בתוך גבולות המגרש.

11. מתקנים לאצירת אשפה

- כל מתקני האשפה יהיו בשטחי המגרשים במבנים במקומות מוצנעים, ו/או כחלק מהבניין ובמסגרת קווי הבניין. מתקני האשפה יצופו בשלמותם באבן מלאכותית / אבן טבעית / מלוטשת או מסותתת.
- תהליך פינוי האשפה (כולל תמרון) ע"י רכב האיסוף יעשה כולו בתחום שטח המגרש.
- יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי האשפה. את מתקני אצירת האשפה יסתירו דלתות רפפה מפלדה מגולוונת, צבועות באבקה בתנור בגוון הגדר שבגבול המגרש כמפורט לעיל.

הנחיות כלליות:

1. תנאי למתן היתר

- כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית המגרש בקנ"מ 1: 250 שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה (לרבות חניית אופניים), חיבורי תשתית למערכות ציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות.
- התכנית תציג פרישות של כל הקירות בתחום המגרש בקנ"מ 1: 100. הפרישות יציגו גם את מפגשי הקירות עם קירות במגרשים השכנים. קו הקרקע האחורי יוצג בקו מקווקו.

2. כללי:

- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות (כאשר לפחות 15% משטח המגרש נשוא הבקשה יהיו מגוונים) ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.

3. ניקוז

- ניקוז המגרש יהיה אל שוחת ניקוז בשטח המגרש ו/או לשצ"פ סמוך, בדומה למופיע בתכנית הבינוי והפיתוח ועל פי התכנון המפורט. שיפועי ניקוז עיליים בשטחים מרוצפים או סלולים יהיו 1.5% לפחות ובשטחי גינון יהיו 2% לפחות.

4. נגר עילי

- על כל מגיש בקשה להיתר, לעמוד בדרישות תמ"א 34 ב"4 (שטחים פתוחים להחדרה ובורות חלחול וכו') בנוגע להחדרת מי נגר למי תהום.
- תובטח תכסית פנויה של 20% בכל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול והשהיית מי נגר עילי בתחום המגרשים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- פתרון הנגר יהיה בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

5. מפלסים

- מפלס הפיתוח בגבול מגרש לא מתוכנן יתבסס על נתוני המפלס הנדרש לבניין השכן, כפי שהם מצוינים בתכנית הבינוי. מגרשים המתוכננים בגבול מגרש בנוי יתאימו את מפלסי הפיתוח המתוכננים לקיימים.

6. גינון במגרשים:

- יתוכננו שטחים לשהיית העובדים-פינוי ישיבה, מנוחה, אכילה וכד'.

7. חניה/חניה תת קרקעית

חנייה עילית

- החניה לרכב פרטי, לאופניים, רכב תפעולי ומשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה, תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- מיקום החניה העילית יתוכנן בהתאם לתכנית הבינוי.
- ניתן יהיה לבחון אפשרות לכניסה משותפת לרכב ל 2 מגרשים צמודים במגרשים לתעשייה ולתעשייה עתירת ידע (ובכך להקטין את הפגיעה במדרכה הציבורית ע"י מעבר מיסעות) הועדה המקומית רשאית במקרה שכזה לדרוש רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה, והתאמת המפלסים בשלב התכנון.

8. מתקנים לאצירת אשפה

- התכנון יעשה בהתאם להנחיות נספח הנחיות כלליות למערך הטיפול בפסולת.

9. הנחיות לפיתוח שפ"פים, גני אירועים, נופש וספורט.

- תכנית הפיתוח תכלול (בקנ"מ 1:250 או 1:100): כל הגבהים הסופיים; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה (לרבות חניית אופניים); פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה ופרטים מיוחדים ל הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף סקר עצים.
- סוגי הצמחייה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.

הערה:

מסמך זה הינו לקט והרחבה להוראות תכנית מס' זמ/266/1.
יש לקרוא מסמך זה עם כל מסמכי התכנית, והנחיות תדריך התכנון 1:500.