

# בני עי"ש, תמל 1079

תכנית בינוי 1:500, אזור תעסוקה צפוני – נספח נוף ועקרונות תכנון

אילן עקריש, אדריכל נוף

# בני עי"ש, תמל 1079 מצב מאושר

|                                  |                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| מגורים א                         |       |
| מגורים ג                         |      |
| מגורים ד                         |     |
| דיור מיוחד                       |    |
| תעסוקה                           |    |
| מסחר                             |    |
| מתקנים הנדסיים                   |    |
| מבנים ומוסדות ציבור              |    |
| שטחים פתוחים                     |    |
| שטח ציבורי פתוח                  |    |
| כנר עירונית                      |    |
| דרך מאושרת                       |    |
| דרך מוצעת                        |    |
| שביל                             |    |
| חניון                            |    |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת      |    |
| שטח שהתכנית אינה חלה עליו        |    |
| מגורים ומסחר                     |    |
| מגורים ומשרדים                   |    |
| מסחר ותעסוקה                     |    |
| מסחר, תחבורה ומבנים ומוסדות צבור |   |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור |  |
| תחום השפעה                       |  |
| דרך/מסילה לביטול                 |  |



שביל אופניים כחלק מחתך הכביש



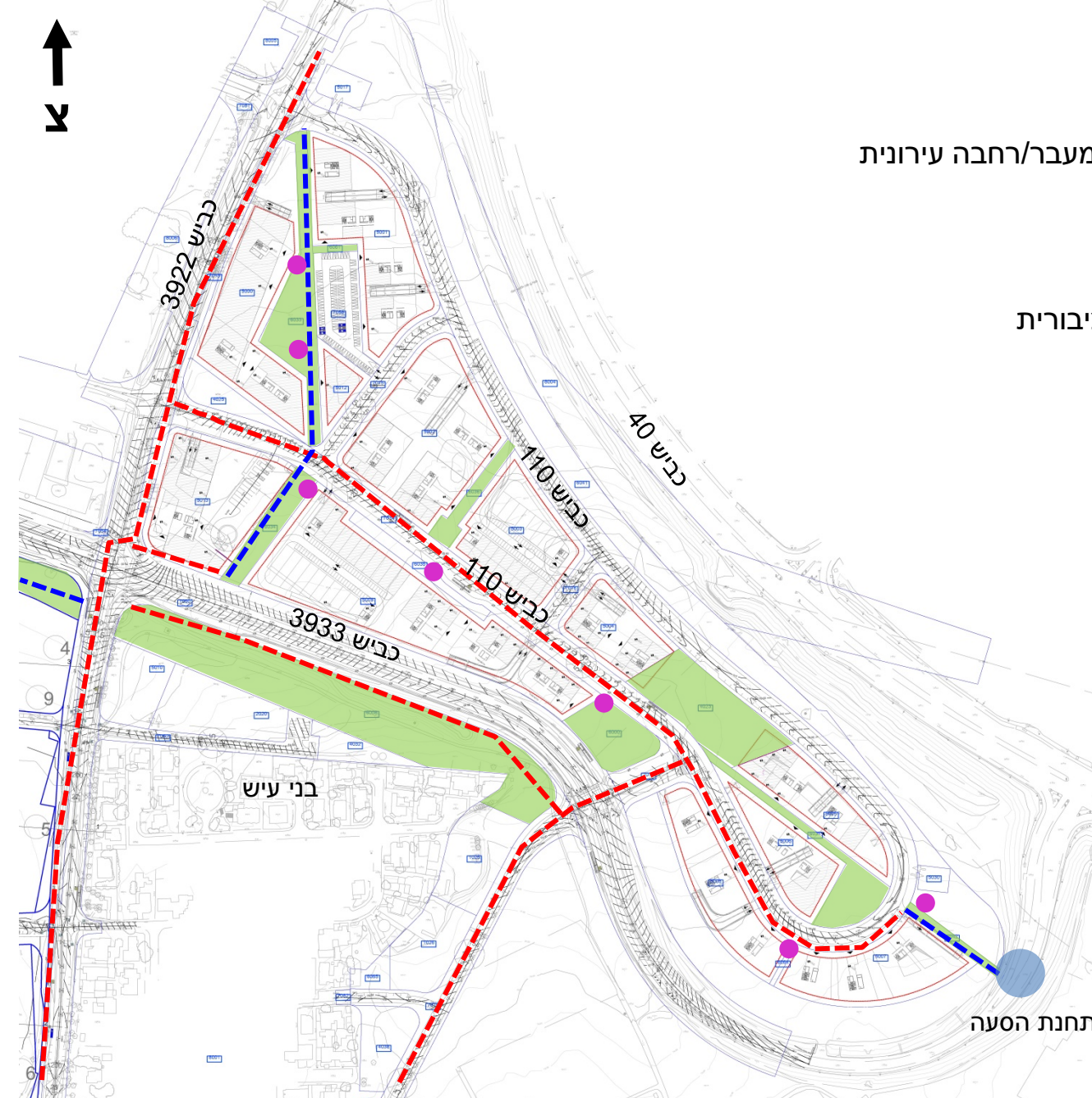
שביל אופניים בשטח ציבורי פתוח/מעבר/רחבה עירונית



חניות אופניים בשטחים הפתוחים  
(חניות בתוך המגרשים בהתאם לתקן)



שטח ציבורי פתוח/רחבה עירונית ציבורית

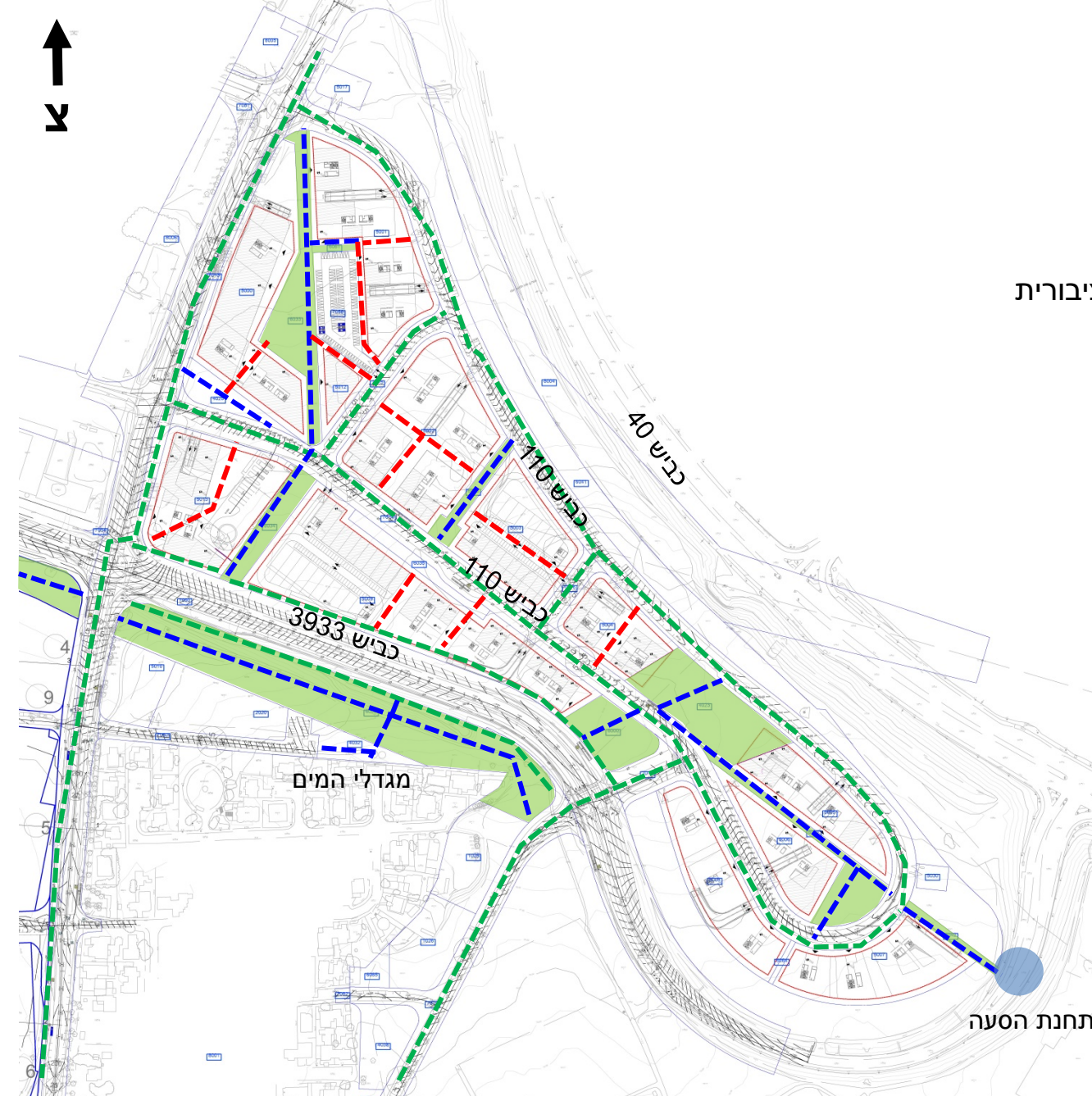


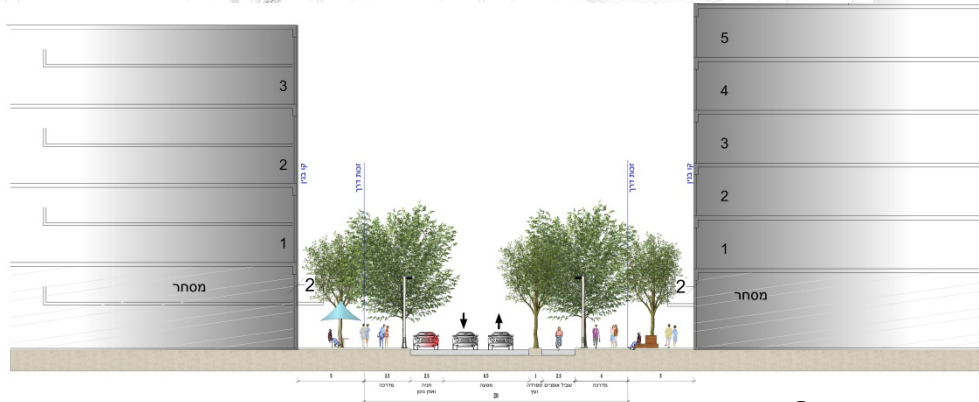
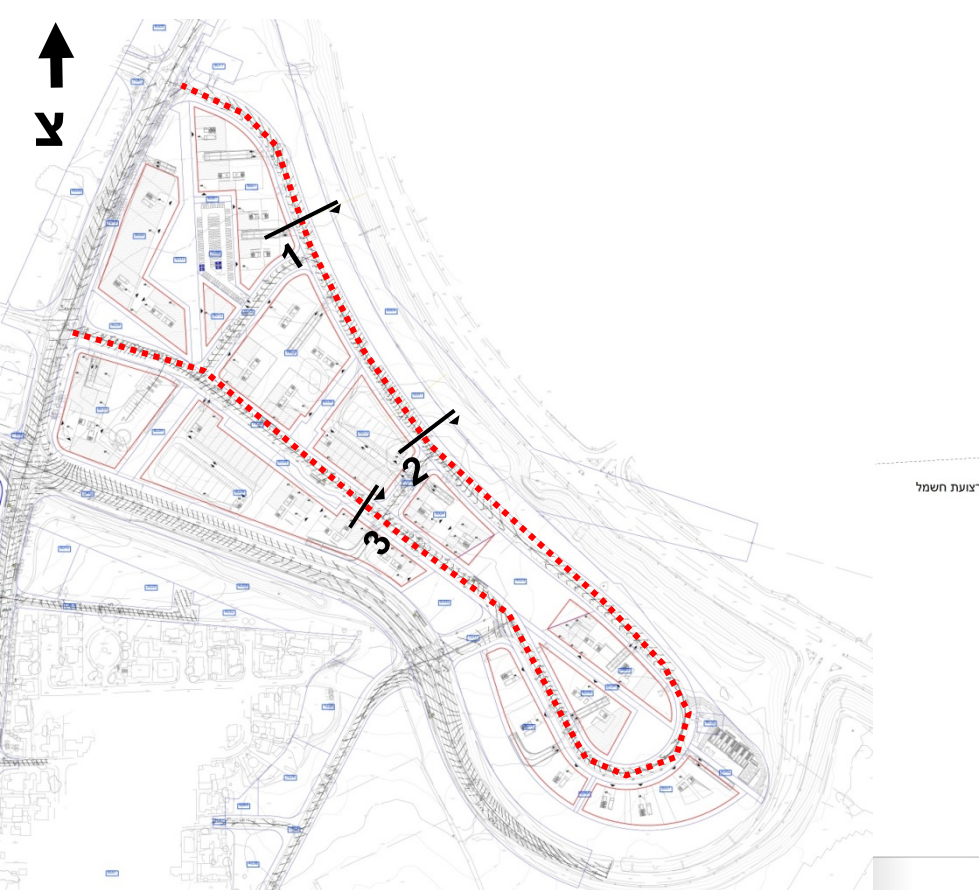
ציר הליכה במדרכה

שביל בשטח ציבורי

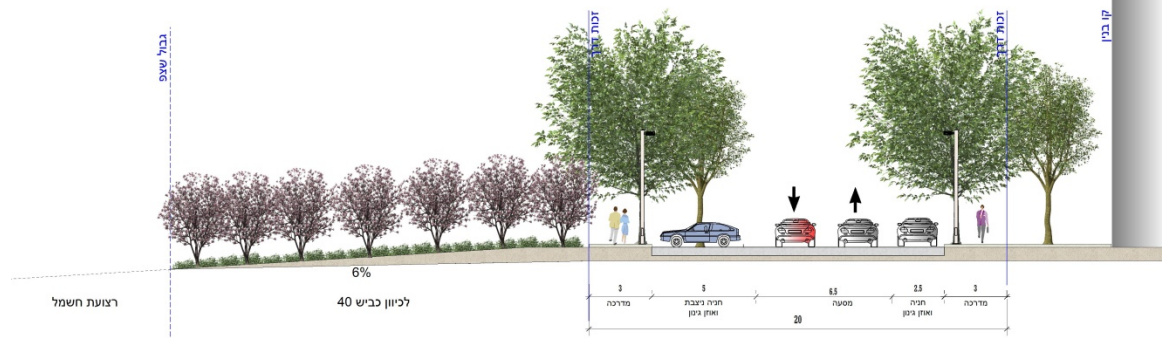
שביל בשטח פרטי/זיקת הנאה

שטח ציבורי פתוח/רחבה עירונית ציבורית

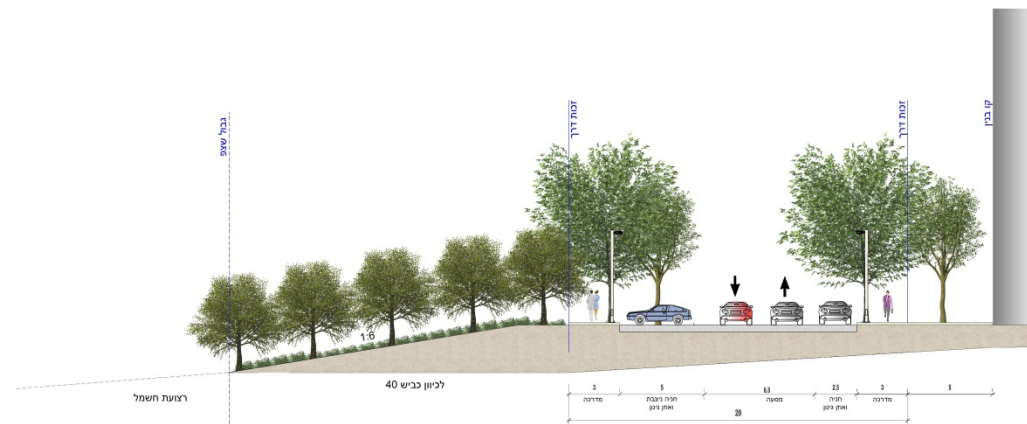




חתך 3

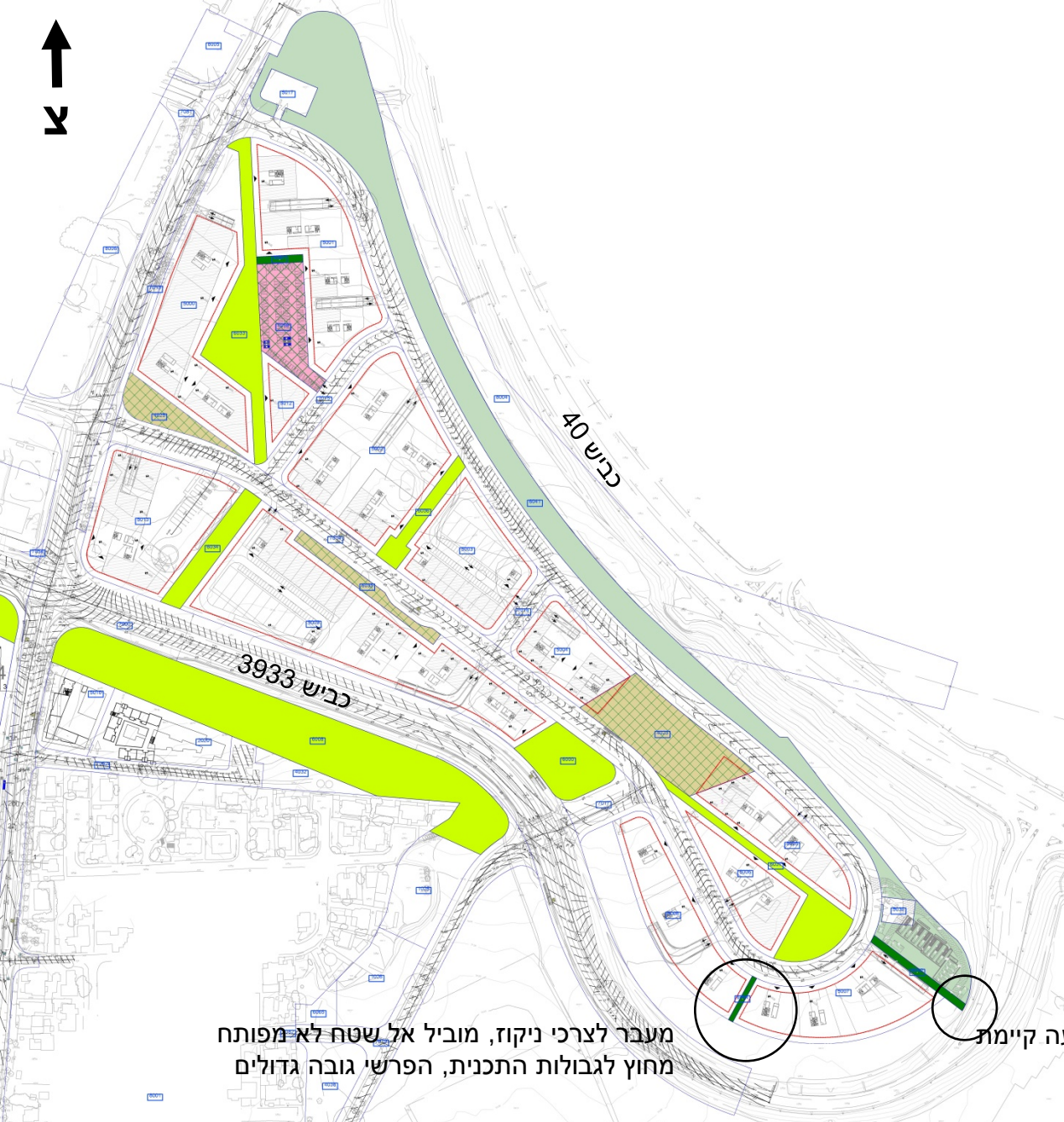


חתך 1



חתך 2

5. רחוב ראשי מספר 110 - חתך טיפוסי

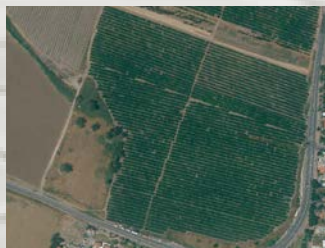


מעבר לצרכי ניקוז, מוביל אל שטח לא מפותח  
מחוץ לגבולות התכנית, הפרשי גובה גדולים

תחנת הסעה קיימת

|                      |  |
|----------------------|--|
| שטח ציבורי פתוח      |  |
| רחבה עירונית         |  |
| שטח פתוח - אקסטנסיבי |  |
| מעבר ציבורי          |  |
| חניה ציבורית         |  |

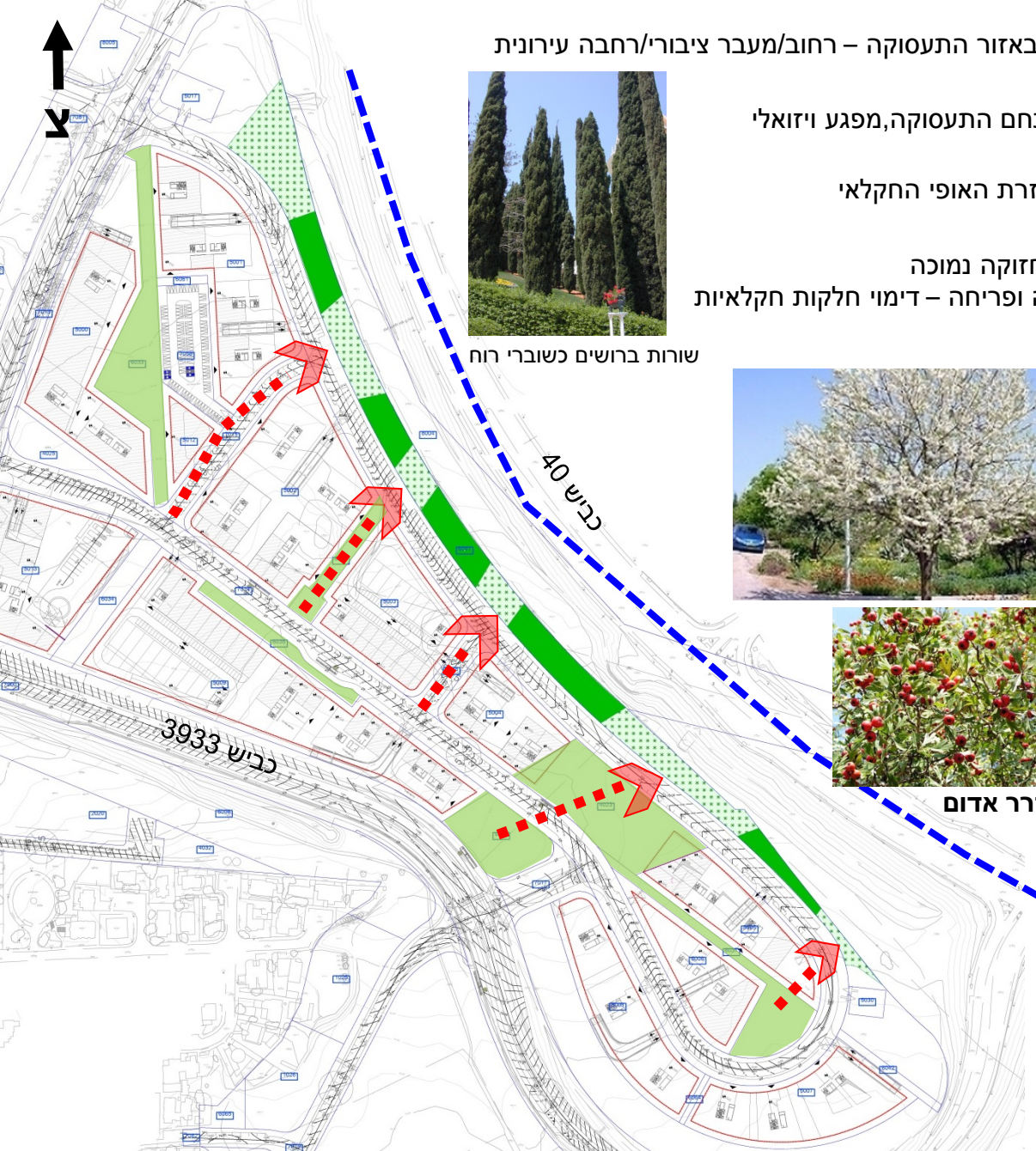
שטחי ציבור פתוחים היוצרים  
מערכת משלימה לרחובות  
המתחם – אזורי מעבר, התכנסות,  
אזורי ישיבה בשעות שונות, אזורי  
פעילות



### אזכורים חקלאיים

1. שילוב האופי החקלאי כך שישתלב בנוף האורבאני והמודרני של אזור התעסוקה אך לא ישתלט עליו. דו שיח עדין עם העבר החקלאי
2. עצים בנטיעות דמוי מטע
3. משחקי ריצוף כדימוי לחלקות חקלאיות
4. שילוב חומרים טבעיים כמו עץ
5. עיצוב אלמנטים במרחב הציבורי עם קונוטציה צמחית/חקלאית

- עיצוב המרחב הציבורי כך שיאפשר סביבה ירוקה, מוצלת ונעימה למשתמש.
- שימוש בעצי צל רבים ככל הניתן לקבלת מיקרו אקלים נוח
- יצירת מרחב ציבורי אשר יאפשר פעילות בשעות שונות
- אזורי ישיבה לאורך הרחובות והשטחים הפתוחים, אשר יאפשרו התכנסות לקבוצות וגם אזורי התבודדות למבקשים זאת
- שפה אדריכלית איכותית, אחידה והרמונית במתחם כולו
- יצירת אופי אורבאני מטופח וירוק
- השצפים יהיו מונגשים בהתאם לחוק, ויאפשרו פעילות ושהייה של אנשים עם מוגבלויות
- בתאום עם הרשות ובאישורה ניתן יהיה לשקול הצבת ספסלים של בתי הקפה ברחובות



ציר פתוח, לא מבונה באזור התעסוקה – רחוב/מעבר ציבורי/רחבה עירונית

כביש 40, נצפה ממתחם התעסוקה, מפגע ויזואלי

נטיעות דמוי מטע, החזרת האופי החקלאי

שיחים חסכני מים, תחזוקה נמוכה  
משחקי צבע של עלווה ופריחה – דימוי חלקות חקלאיות



שורות ברושים כשוברי רוח



עוזרר אדום



אגס קלרי



שזיף פעמוני

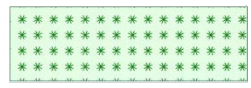


כסיית האבוב



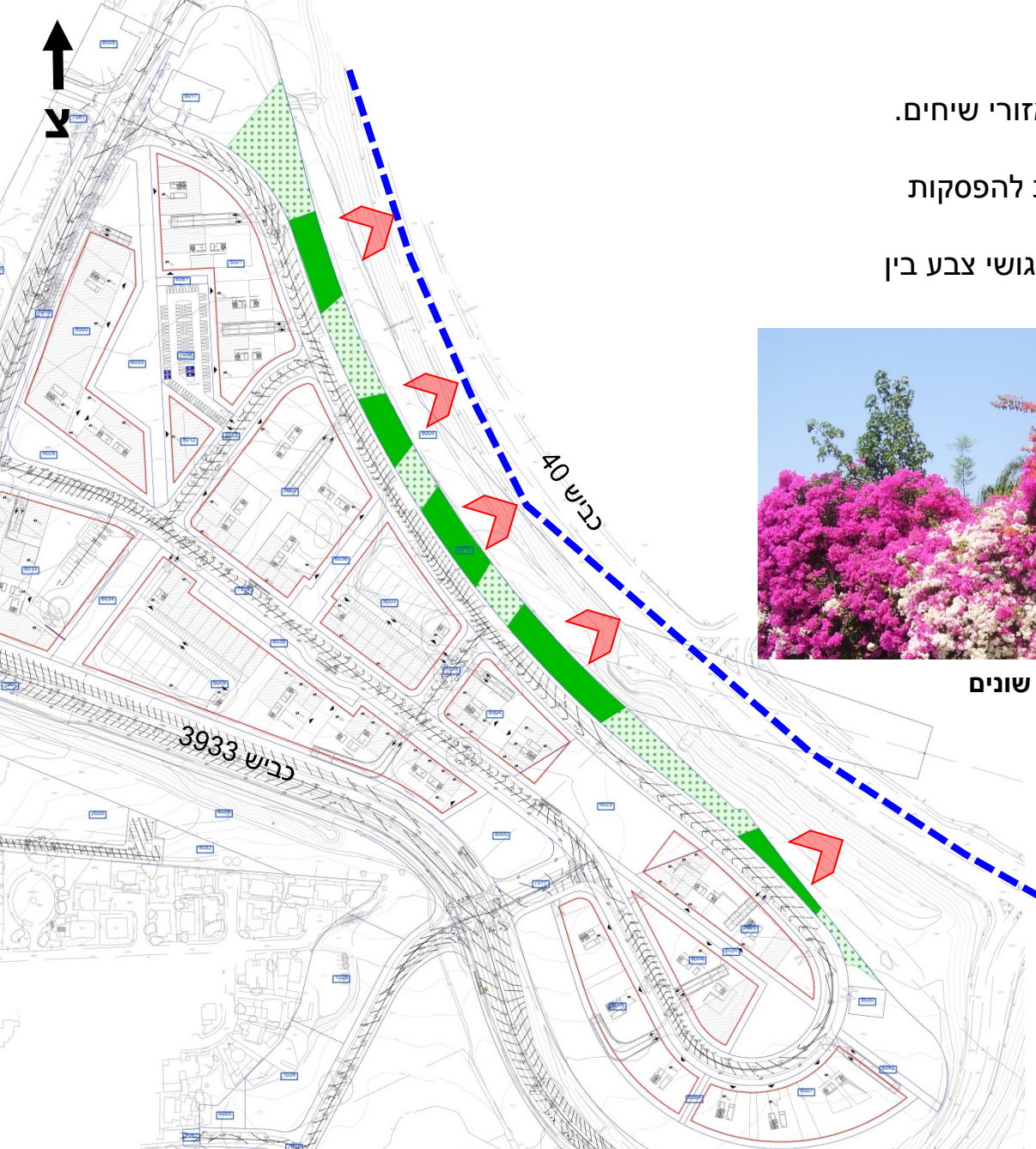
שזיף פיסרדי

מול הצירים הפתוחים של הולכי הרגל,  
נטיעות דמוי מטע  
הסתרת כביש 40 ומתן תחושה של אזור  
מטעים העוטף את התעסוקה



## חשיפת המבנים לכביש 40

- חיזוק דימוי החלקות האמצעות "שבירת" המטעים באזורי שיחים.
- שימוש שיחים חסכני מים לכיסוי השטח המגוון
- צמחים הדורשים תחזוקה נמוכה ועם השנים אפשרות להפסקת השקיה
- משחקים של צבעי פריחה ועלווה אפקטיביים לקבלת גושי צבע בין המטעים



בוגנוויליה נאה, צבעים שונים



ליקופילום קומפקטי, צבעי עלווה אפורים, פריחה ורודה



דורנטה צהובה



עופרית הכיף-פריחה כחולה

## אזור ההשיית נגר (חלק מתמל 1079)

- אזור ההשייה יתואם מול יועץ הניקוז בתכנון מפורט
- שאיפה להימנעות ממעקות בטיחות
- שימוש בטרסות בהתאם לגובה מים ומשך שהות חזויים
- שימוש בצמחיה התואמת סביבה לחה
- תכנון שיתמוך סביבה ירוקה גם בימי קיץ



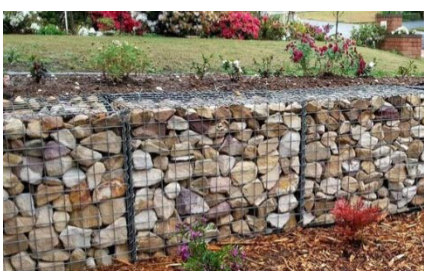
בהתאם לתכנון מפורט של יועץ הניקוז, בהקשר קביעת עומק המים ושטח אזור ההשייה, יבחן שימוש בטרסות או שיפוע תחתית אזור ההשייה



מפלס מים משך זמן שהייה קצר

מפלס מים משך זמן שהייה בינוני

מפלס מים משך זמן שהייה ארוך



קירות טרסה ואפשרויות למשטחים  
מחללים במרכז הבור



דשא מסוג זוסיה מצויה  
מסוגל לשהות כמה שעות תחת מים



צמחיה אופיינית שמסוגלת  
לחיות הסביבה רטובה כגון גומא, שנית  
גדולה מיני סוף, פמפס

עצים אופייניים לסביבה לחה או בתפישה  
נקשרים לסביבה לחה

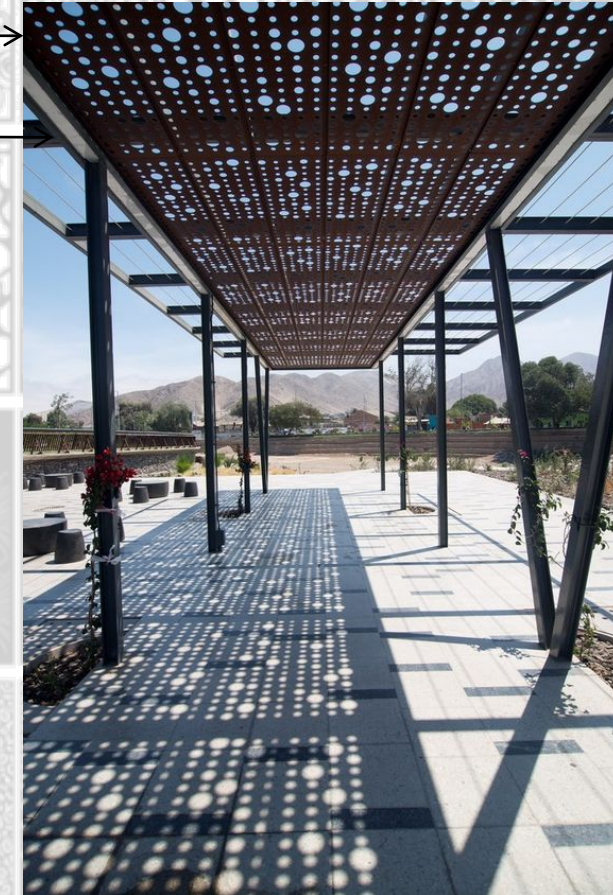
לבקשת הרשות, בדומה למתוכנן באזור המגורים, שכבת הקירוי תעוצב ממתכת בחיתוכי לייזר המדמים עלים/שדות/אימג' חקלאי כלשהוא (דוגמאות ייבחנו בתכנון מפורט). האלמנט יהיה אלמנט ייחודי לשכונה ולאזור התעסוקה ויהווה חלק מהשפה העיצובית הכוללת – שילוב של טכנולוגיה עכשווית עם מופע חקלאי מסורתי. ניתן יהיה להשתמש גם בקירוי דוגמת סוכת גפנים ללא קירוי מתכת בחיתוך לייזר, או לשלב בין השניים



סוכה מסורתית – גפן מטפס

חיתוך לייזר

כבלים למטפס



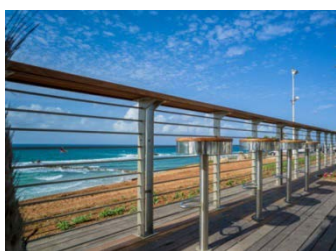
שילוב מסורתי ועכשווי



חיתוכי לייזר – מוטיב חקלאי/טקסטורות מהצומח

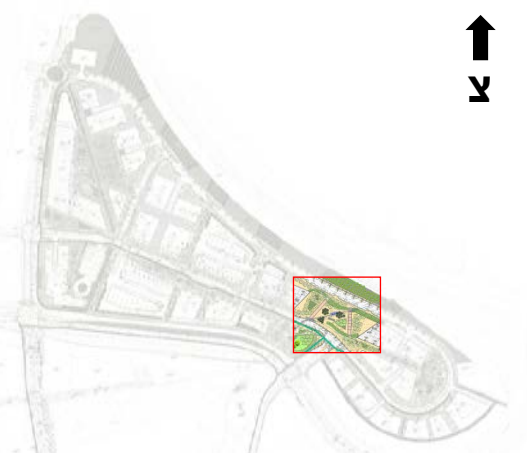


תמ"ל 1079

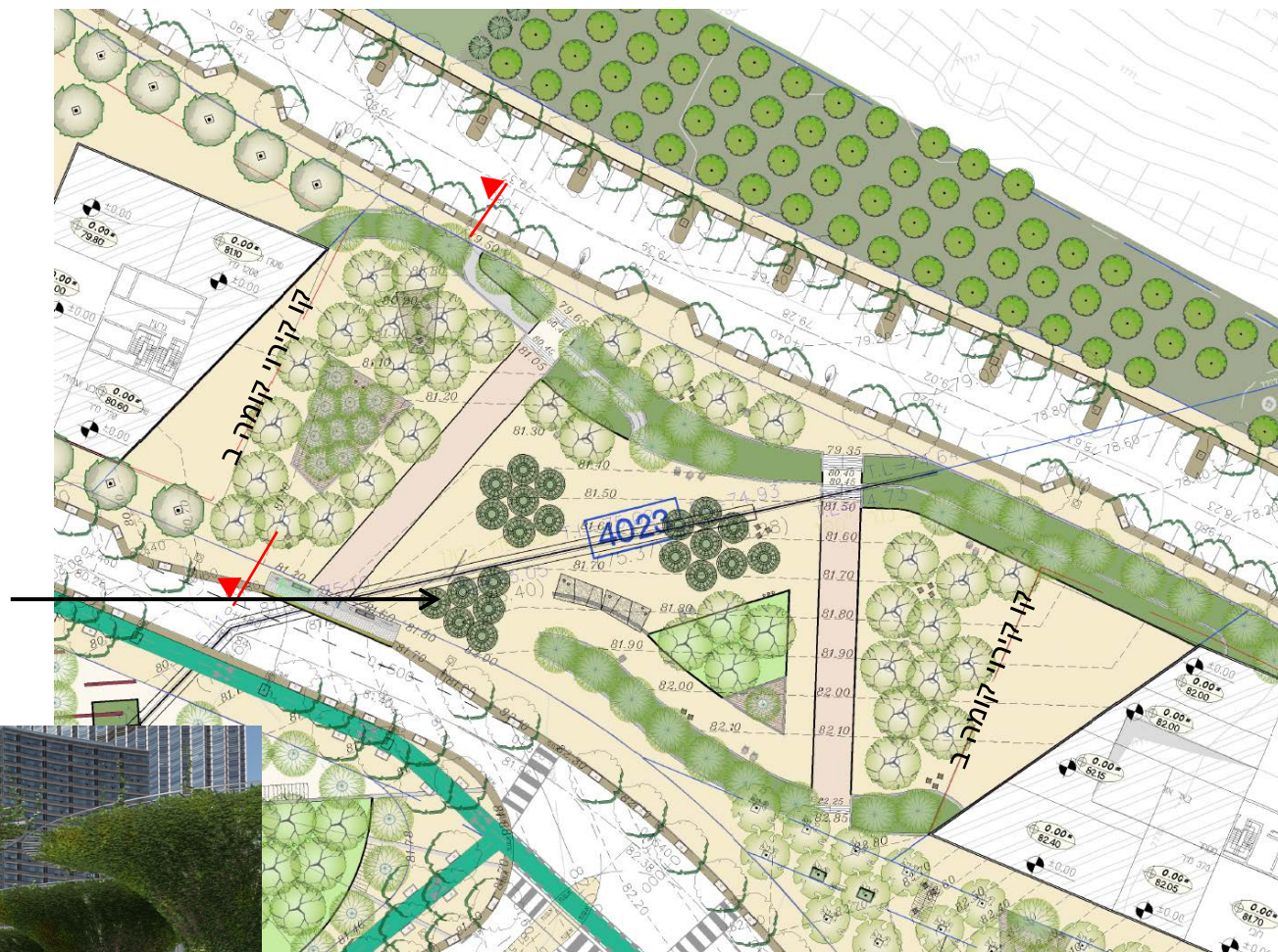


רחבה מרוצפת משרתת את אזורי המשרדים, מאפשרת ישיבה, התכנסות. מגשרת על פערי גובה בין מפלס עליון לתחתון (טרסות מגוננות, מדרגות ורמפות). בכדי לאפשר רחבה בשיפוע מתון, מדרגות נעלמות ביחס לרחוב. ברחבה משטחי דק לישיבה חלקם צפים מעל מדרגות הכניסה. חלוקת הריצוף כדוגמת חלקות חקלאיות. שילוב של עצי צל רבים



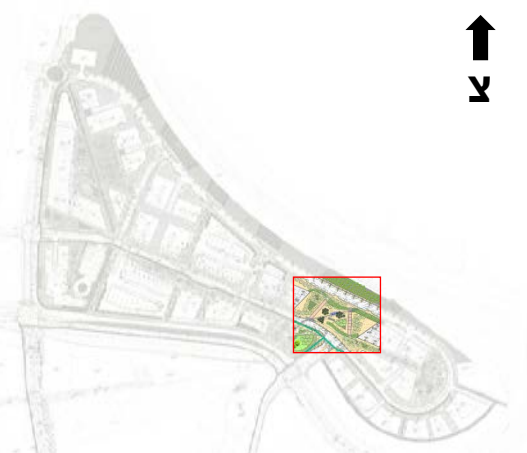


קו מקורות יוצר מגבלה לנטיעת עצים רחוב רצועת המגבלות עדיין בבדיקה מול החברה. מוצע פתרון אשר יאפשר אלמנטי צל אשר ניתן למקמם מעל הקו. (ניתן כמובן להשתמש בפרגולות בהתאם לעקרונות בעמוד 12) ככל שהמגבלות תהיינה קטנות כך תהיה העדפה



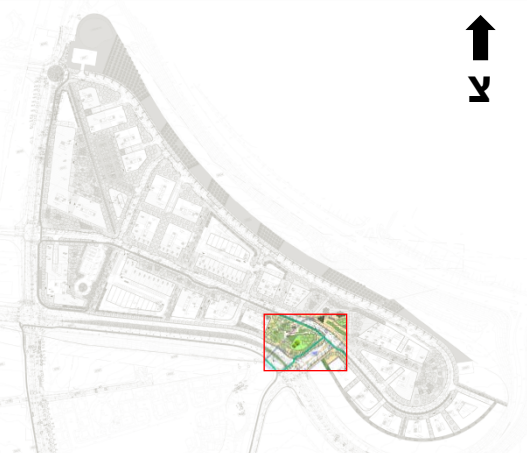
רחבה עירונית בין שני מבנים מסחריים, בסמוך לתחנת הסעה. הרחבה נמצאת באזור משופע גם אורכי וגם רוחבי. בכדי שתאפשר שימוש ראוי לחזיתות המסחריות, מתוכנן דירוג בשוליים (ללא מעקות) ובכך התאפשרה רחבה בשיפוע מתון, הוצאת שולחנות במידת הצורך, אזורי ישיבה והתכנסות. במפלס של כביש 110 הדרומי נוצרה רחבה נוספת המאפשרת גישה אל הרחבה העירונית

## 15. הגדלות - רחבה עירונית מעל קו מקורות

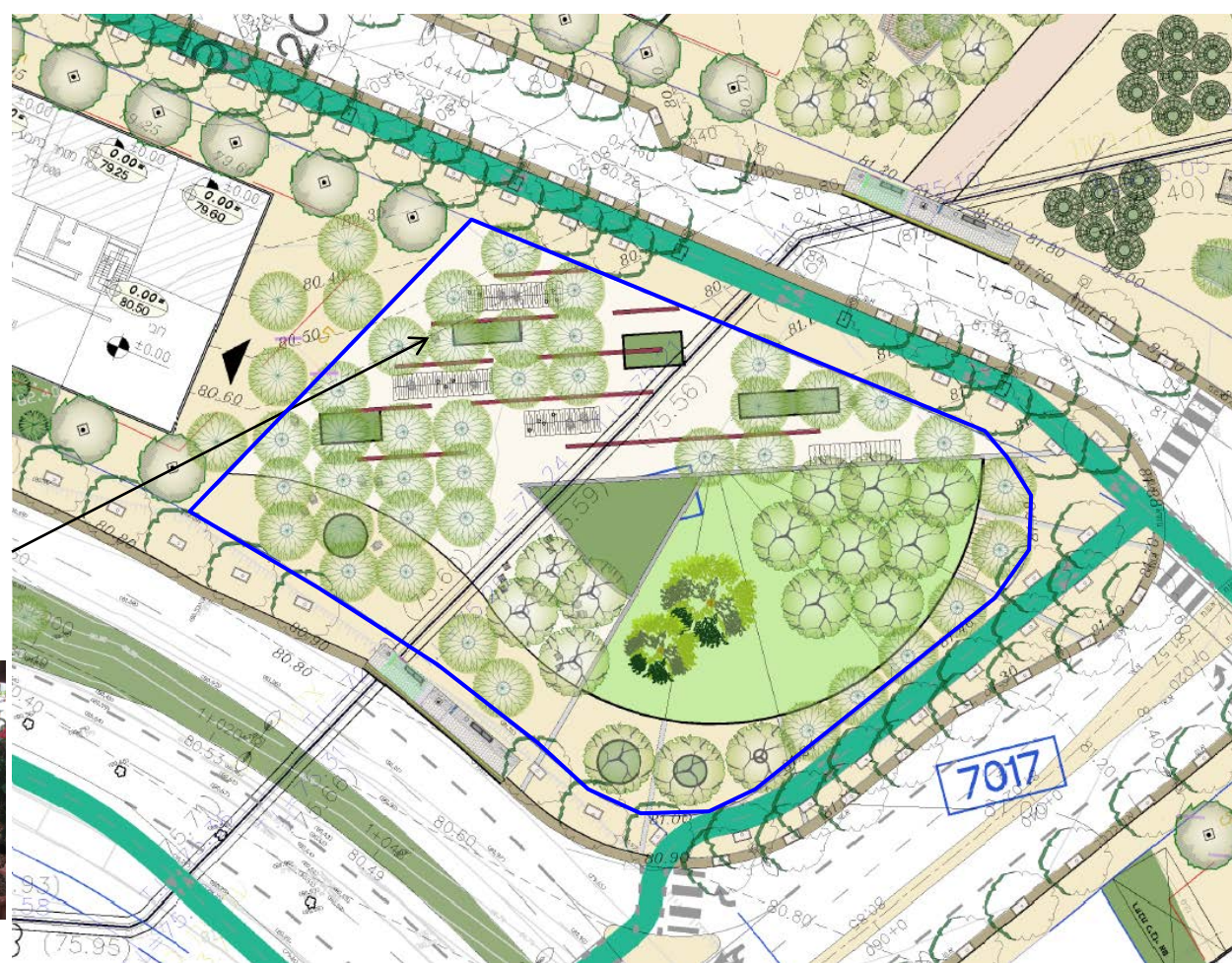


לכיוון כביש 40

## 16. הגדלות - רחבה עירונית מעל קו מקורות



קירות ישיבה, עם פרגולות היוצרים יחדיו גריד  
אזור אשר יאפשר פתיחת דוכנים שונים בימי אירועים  
ועם זאת יאפשר פעילות יום יומית ולא יראה כמשטח  
ריק. יש לתכנן הכנות חשמל לדוכנים.



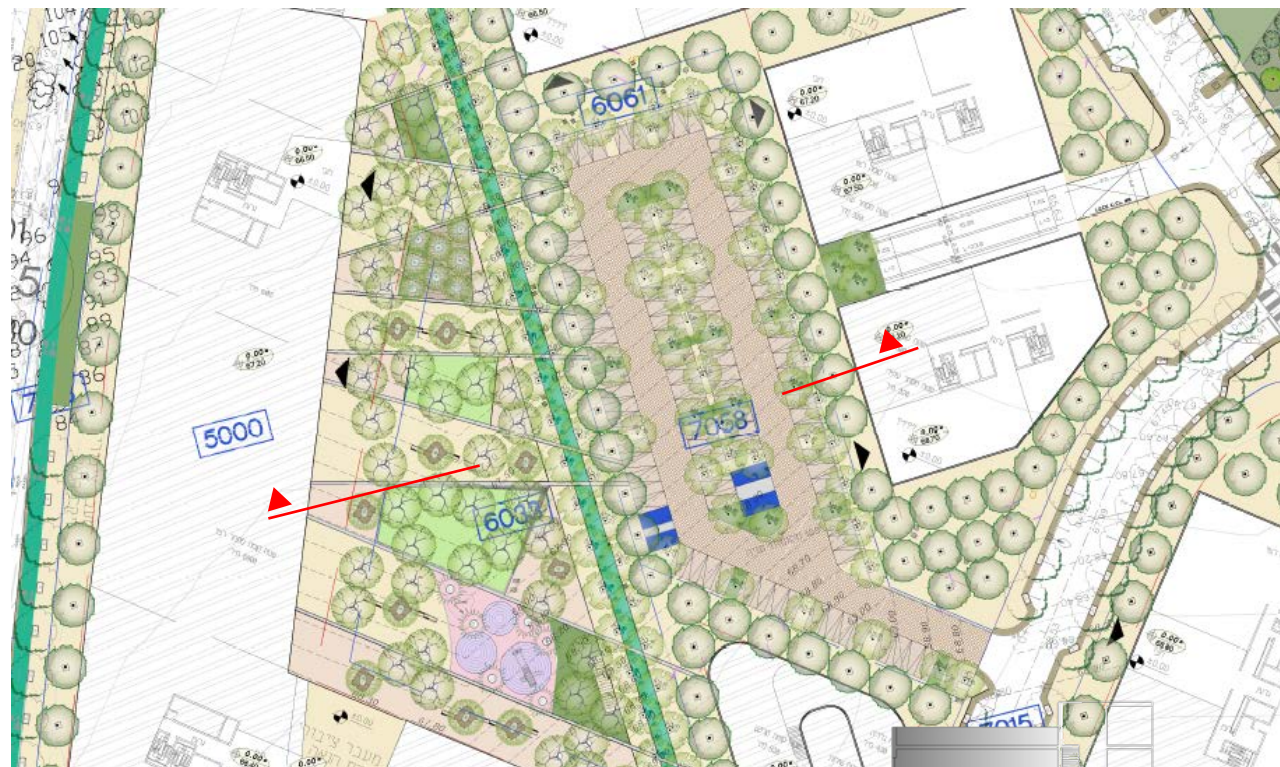
שצפ מפולס בכניסה המזרחית לאזור התעסוקה  
מקום שיכול לשמש גם לירידים כדוגמת שוק איכרים, שבוע  
ספר וכו'. אזור דשא משופע עליו ניתן יהיה למקם שילוט כניסה  
במידת הצורך. ממשק נוח ונגיש אל המבנים והרחובות  
הסמוכים





- שצפ לאורך מבנים מסחריים
- מגרש 5000 מיועד לסופרמרקט.
- חניה ציבורית פתוחה
- שימוש במוטיב התצורות החקלאיות
- ריבוי נטיעות צל, שילוב אזורי ישיבה מיוחדים

גישה ישירה מהרחוב במפלס זהה



## 19. הגדלות - שצפ וחניה ציבורית באזור המסחרי - חתך רוחב



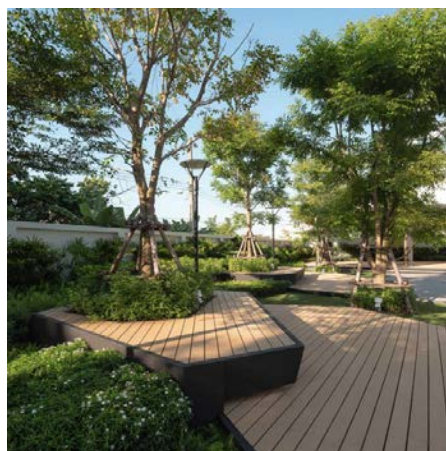
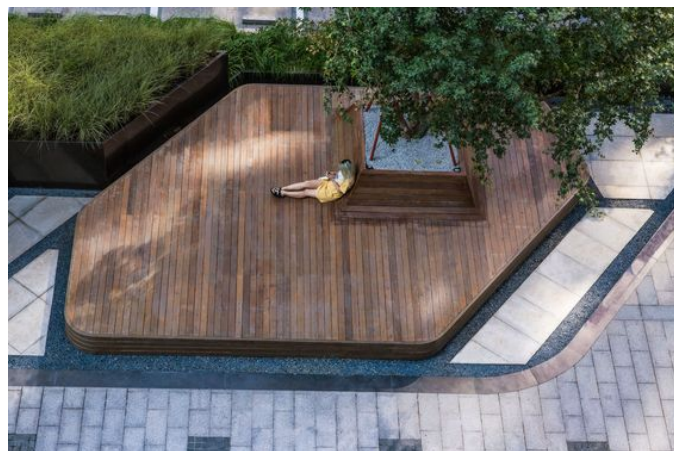
- כל 4 חניות, אופן לעץ
- חניה ומסעה מרוצפים
- אבני שפה רק מצפון וממזרח לצורך מניעת נגר לכיוון חנויות
- משטח רציף ללא אבני שפה לכיוון השצפ והמבנים ממערב
- בין חניות ניצבות רצועה לעצים
- חלק מהאזניים יגוננו לצורך שבירת הרצף הוויזואלי של אזור החניה

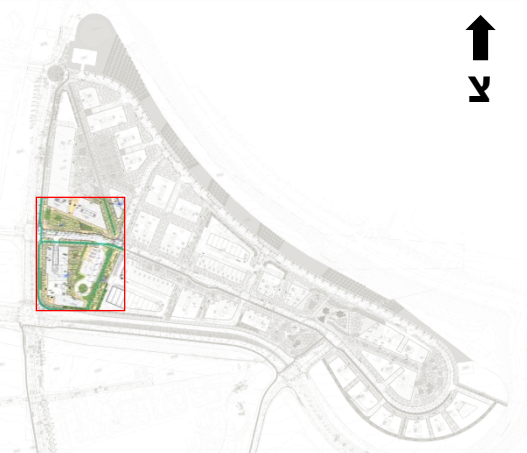


## 20. הגדלות – חניה ציבורית באזור המסחרי – חנית מטע



- שצפ המשרת אזור מסחרי
- אזורי ישיבה מעוצבים
  - אפשרות למתחם משחקים מפוסל קטן עבור הורים הבאים עם הילדים לסופרמרקט
  - אזכור לחלקות חקלאיות באופן חלוקת הגיבון והריצוף
  - שביל אופניים מקשר בלב התעסוקה (ראה מפת קישוריות רוכבי אופניים)
  - עצים רבים לקבלת אזורי מוצלים ונעימים

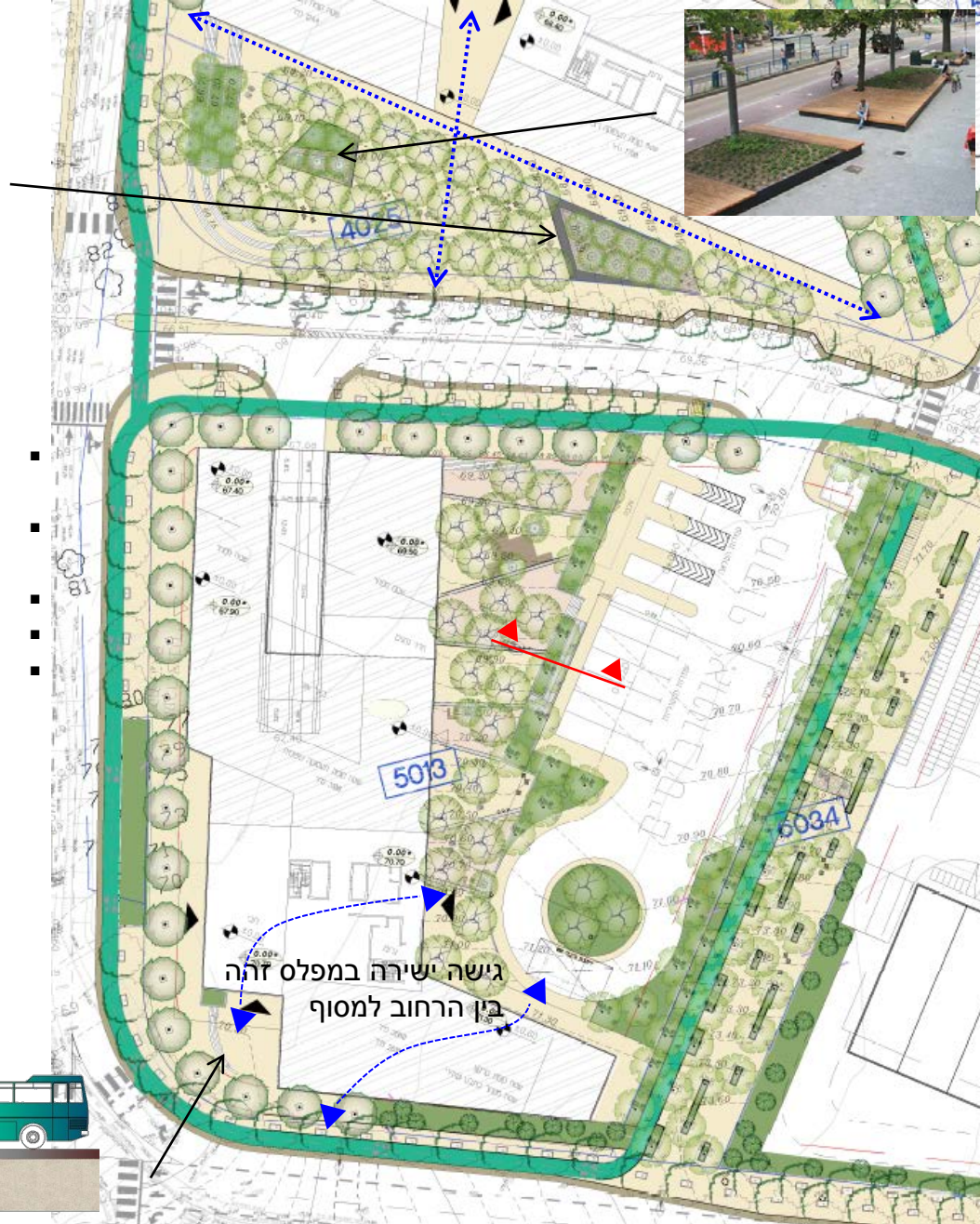
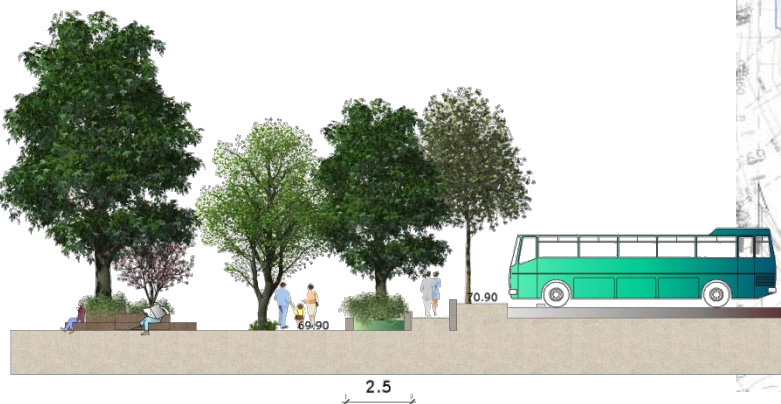
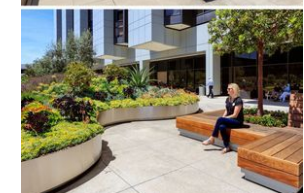
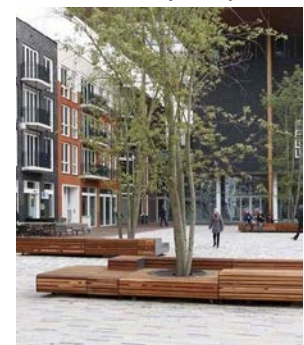




ניצול השיפוע לאזורי ישיבה מדק  
במפלסים  
נטיעות רבות בגריד מטע לצל מירבי

ניצול הפרשי הגבהים ליצירת חייץ ירוק בין האוטובוסים לאזורים המרוצפים  
הסמוכים למבנה המסחרי  
אזורי ישיבה שיאפשרו המתנה נעימה ולא צמודה לאוטובוסים (בנוסף לרציפים  
והישיבה שם)

אזכור לחלקות חקלאיות באופן חלוקת הגיטון והריצוף  
עצים רבים לקבלת אזורי מוצלים ונעימים  
אזורי ההמתנה בסמוך לרציפים יוצלו באמצעות פרגולות  
בהתאם לפרט המופיע בחוברת הפיתוח הנופי



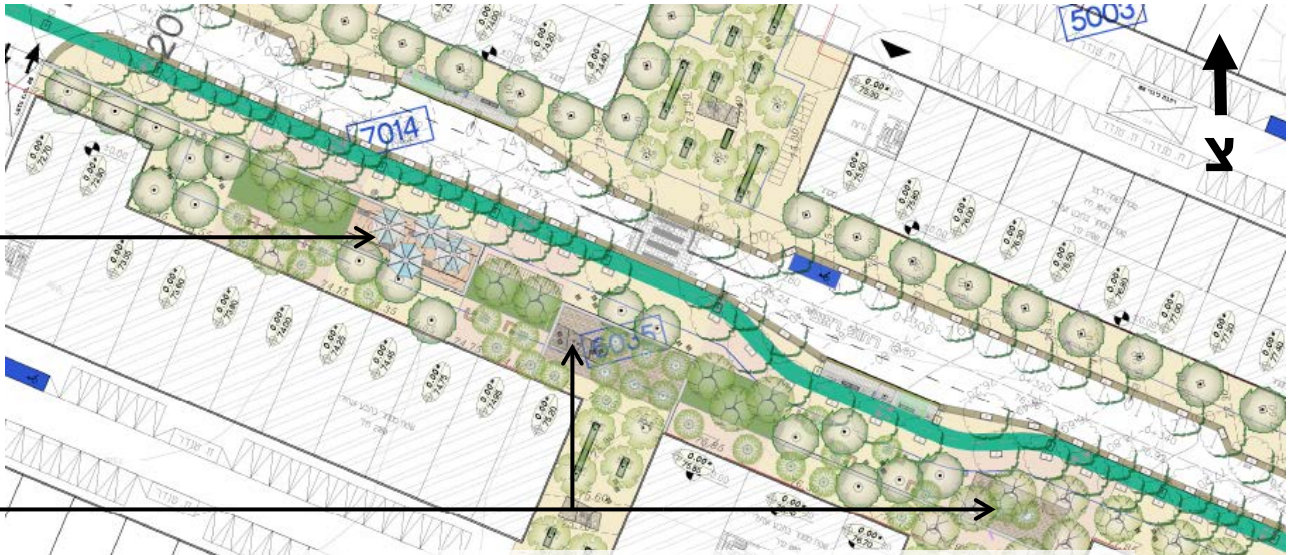
22. הגדלות - מסוף תחבורה (מגרש פרטי) ורחבה עירונית מצפון לו



יתווספו עצים לאזורי הרביצה



אזורי ישיבה מעוצבים, משולבים בעצים  
צמחייה ואלמנטי קירוי



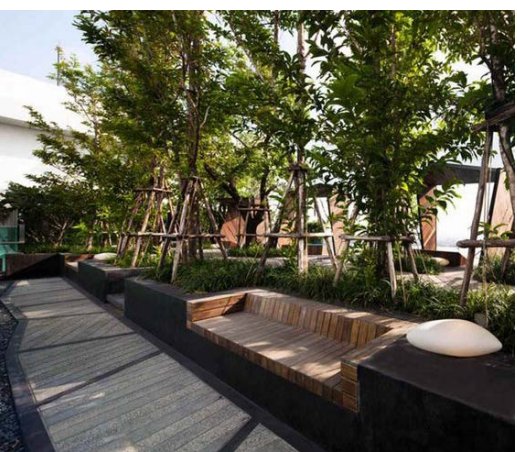
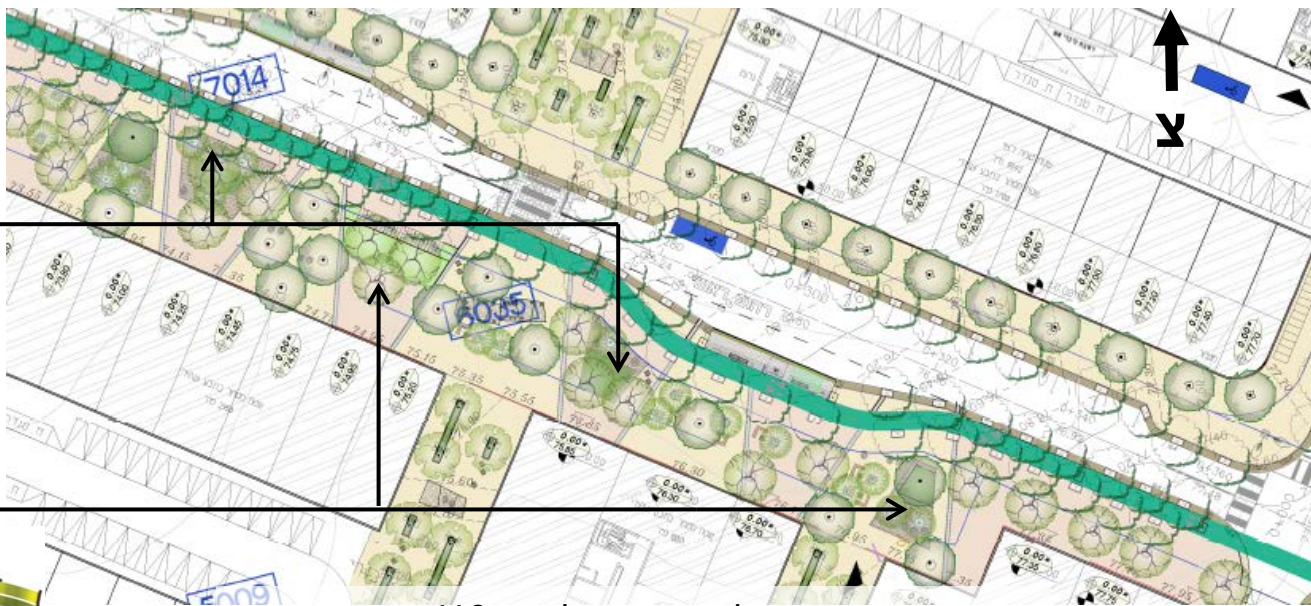
רחבה עירונית , ליניארית, מקבילה לרחוב 110.  
רצועת פעילות/הליכה רחבה כולל המדרכה – אזורי ישיבה  
מיוחדים שיאפשרו ישיבה של מסעדות ובתי קפה, ישיבה של  
עובדים שיורדים לאכול את ארוחת הצהריים, אזורי התכנסות  
מוצלים. שימוש בחלוקה למעין חלקות שונות בגוון, תצורה,  
צמחייה



23. הגדלות - רחבה עירונית לאורך רחוב 110 באזור מסחרי – חלופה א

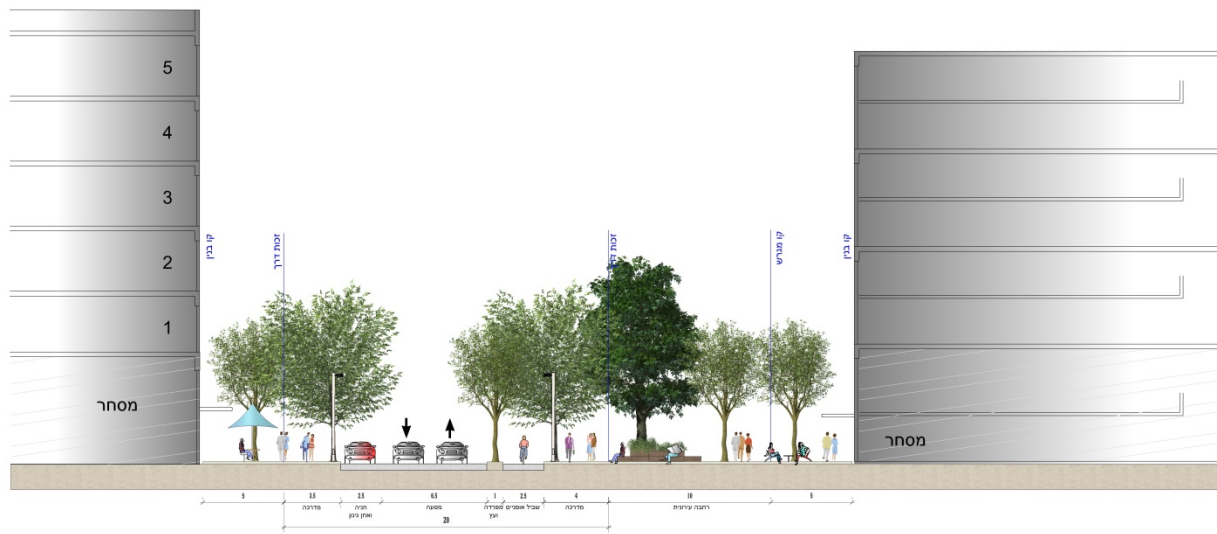


יתווספו עצים לאזורי הרביצה

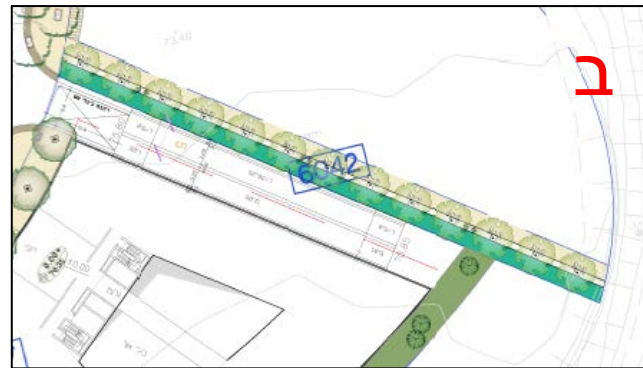
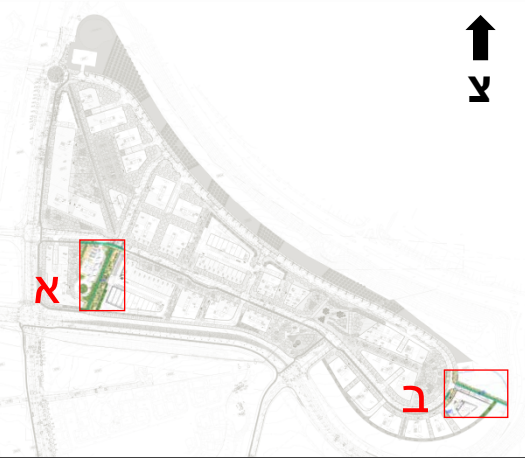


אזורי ישיבה מעוצבים, משולבים בעצים  
צמחייה ואלמנטי קירוי

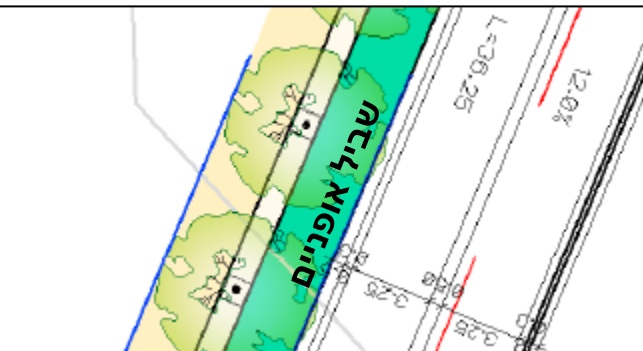
רחבה עירונית דמוי חלקות ניצבות לרחוב 110.  
רצועת פעילות/הליכה רחבה כולל המדרכה- אזורי ישיבה  
מיוחדים שיאפשרו ישיבה של מסעדות ובתי קפה, ישיבה של  
עובדים שיוזרים לאכול את ארוחת הצהריים, אזורי התכנסות



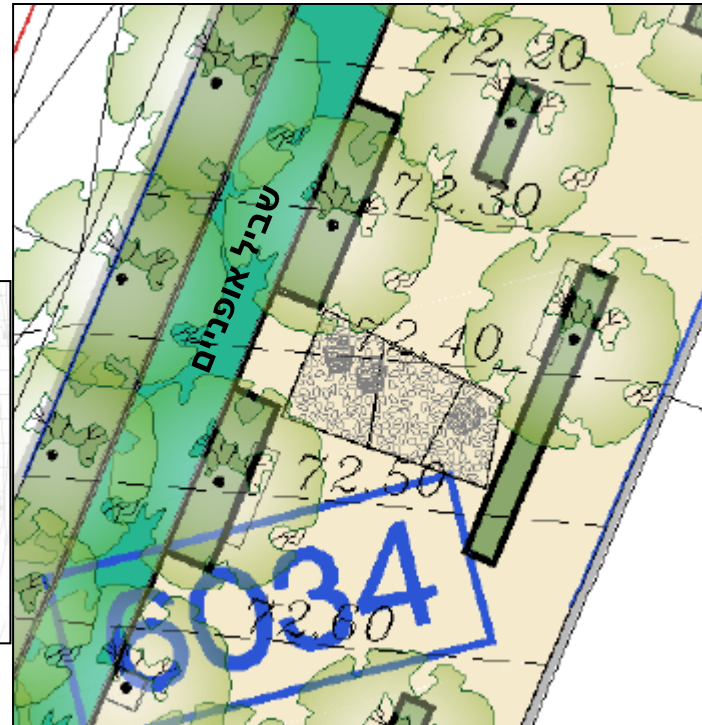
- מעברים ציבוריים המאפשרים גישת הולכי רגל, וחלקם רוכבי אופניים אל אזורים שונים באזור התעסוקה
- עצים רבים לאורך המעברים לקבלת צל מיטבי
- ספסלים בין העצים, או אזורי ישיבה עם פרגולות
- המעברים מונגשים כולם . למעט אחד מתון ללא מדרגות ורמפות



מעבר ברוחב 6 מטר מקשר אל תחנת ההסעה  
שעל כביש 40  
מעבר מתון ללא מדרגות



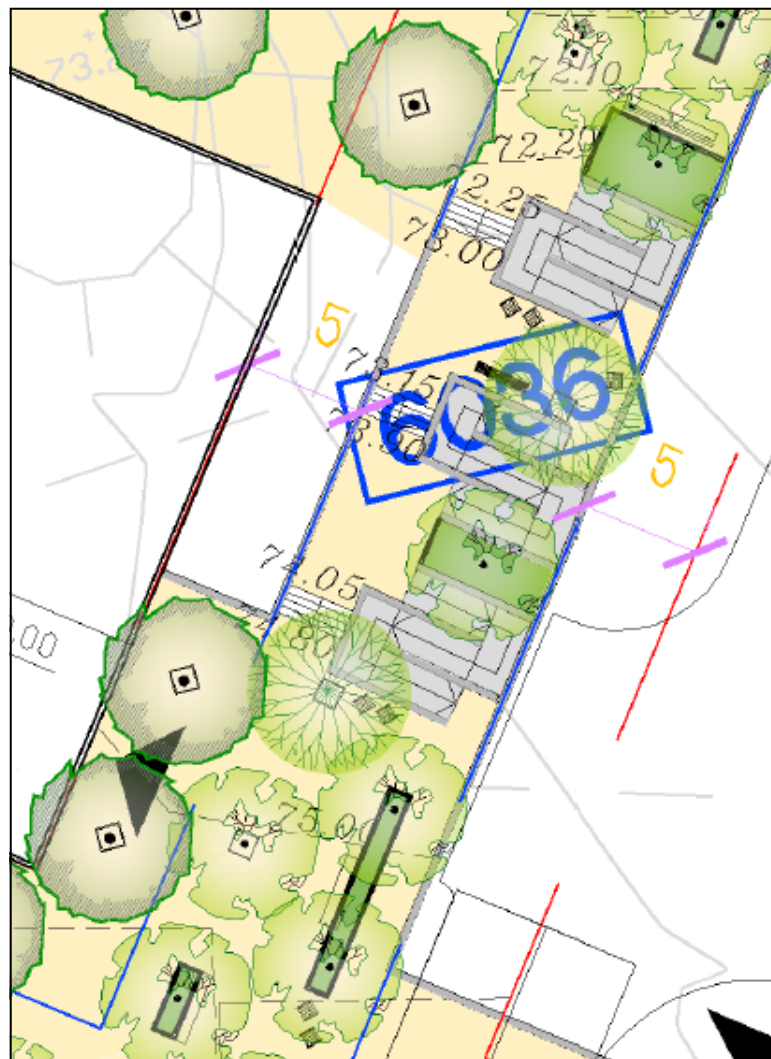
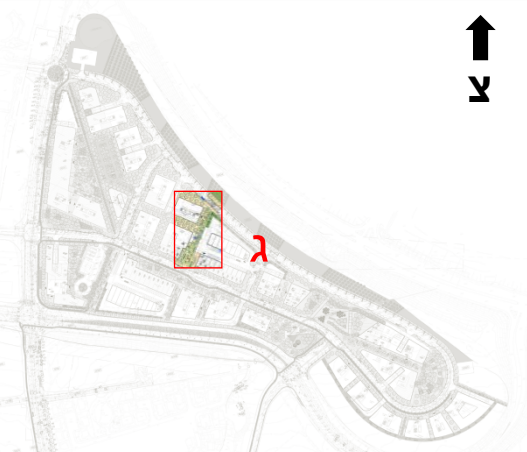
הגדלה



הגדלה



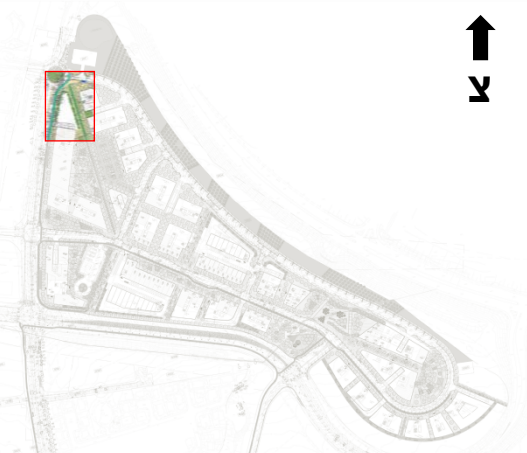
מעבר ברוחב 16 מטר כולל שביל אופניים  
עצים רבים, מקטעי גיבון ואזורי ישיבה



הגדלה באזור המדרגות והרמפות



מעבר ברוחב משתנה חלקו הצפוני מתון ומאפשר גישה למגרש ממערב לו בהמשך מדרגות ורמפות נגישות ובצפון אזור בשיפוע מתון בכניסה למבנים עצים רבים, מקטעי גיבון ואזורי ישיבה



חצר פריקה וטעינה

שער כניסה לרכב פריקה



חצר הפריקה והטעינה של הסופרמרקט תוקף ברצועת גינון ברוחב 2.5 מטר. רצועת הגינון תהיה במפלס הרחוב/השצפ כך שהולך הרגל יחוזה אזור מגוון בערוגה יינטעו עצים בוגרים גודל 9 במרחק של 6-7 מטר בין עץ לעץ. ברצועה יינטעו שיחים כך שיתקבל כיסוי מלא. סוג הצמחייה יהיה כזה שיאפשר מיסוך