

בני עי"ש | הנחיות מרחביות



אפריל 2025 | מהדורה 06



פרופ' אדר' אירית צרף
אדריכלות ובינוי ערים



המועצה המקומית בני עי"ש עוברת תנופת בנייה ופיתוח משמעותי בשנים האחרונות אשר צפויים לשנות את אופיו הפיזי של הישוב בין אם בהתחדשות במרכז הישוב ובשכונות הוותיקות ובין אם בהקמת שכונות חדשות בהרחבה.

במסגרת זו נדרשות הנחיות מרחביות על מנת לקבוע מסגרת אחידה לכלל הפיתוח ולהבטיח את העיצוב ואת האיכות האדריכלית והתכנונית ביישוב. מרבית ההנחיות מתייחסות לשלב התכנון והבנייה וחלקן מתייחסות גם לתקופה שלאחר האכלוס בו דיירים מבקשים להתקין אלמנטים שונים במבנה או בשטחי המגרש.

חוברת ההנחיות שלפניכם מרכזת הנחיות הנוגעות הן לתכנון המבנים, לעיצובם, לפיתוח המגרש וכן למערכות טכניות ולא למנטים נוספים בבניין (פרגולות, מעקות, גדרות וכו'). החוברת כוללת גם הנחיות עבור חזיתות מסחריות. ההנחיות משלימות את חוברת "תמ"ל 1079 בני עי"ש - הרחבת הישוב | הנחיות בינוי 1:500" שמהווה נספח לתכנית המפורטת של תמ"ל 1079.

העקרונות שמלווים את ההנחיות הם גיוון אדריכלי, בנייה איכותית, שמירה על אופי וקו עיצובי מודרני, נקי, מאופק ועם זאת מוקפד, המשכיות רצף של חומרים וטקסטורות והקפדה על פרטים וחומרים.

הערות:

- הנחיות מרחביות לאזור התעסוקה מובאות בחוברת נפרדת.
- הנחיות מרחביות לאורך הרחובות ובמרחבים הציבוריים כפופות להנחיות בחוברת פרטי פיתוח (נערכה ע"י משרד מילר-בלום תכנון סביבתי).

עורכי המסמך:

פרופ' אדר' אירית צרף-הראל
אדר' מירל סמעאן
אדר' עומרי זילכה

שותפים לגיבוש ההנחיות:

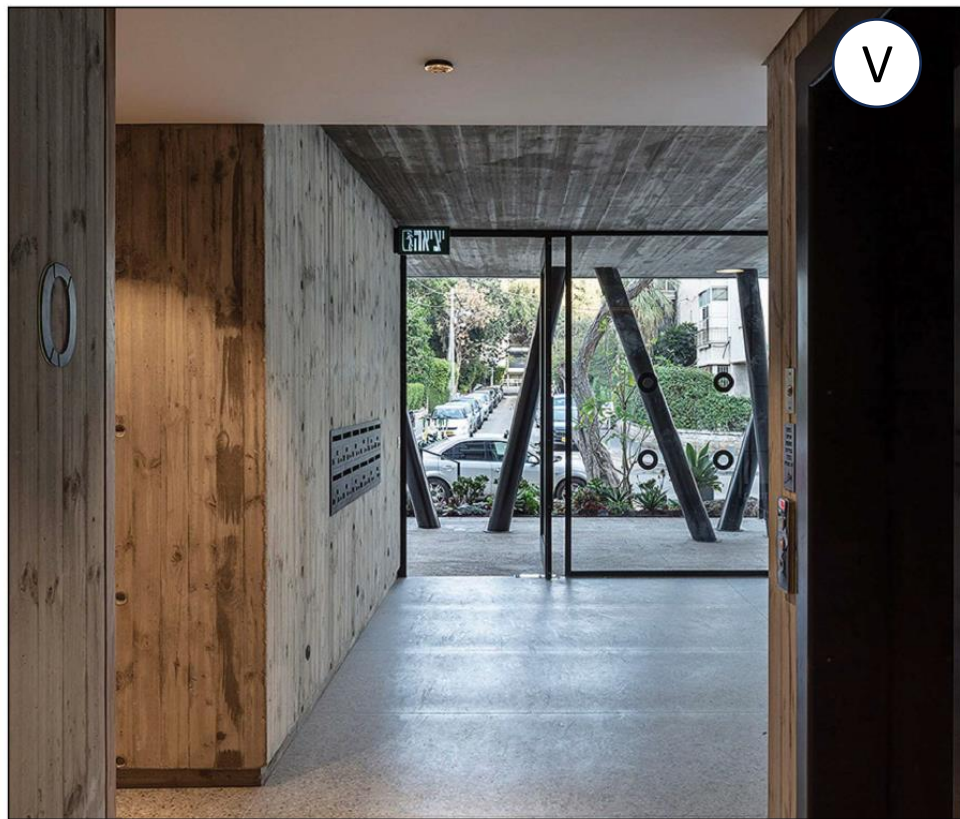
אדר' טימור מגרלי
אדר' מיקי קפון
ליאור מדהלה
אדר' ניר כהן
אדר' נאוה סימון
אדר' נוף אילן עקריש
עבדאללה חוואש

מתכנן מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון
מהנדס הועדה המרחבית זמורה
מנכ"ל מועצת בני עי"ש
מהנדס מועצת בני עי"ש
אדריכלית מועצת בני עי"ש
יועץ נוף
יועץ תנועה, אמאב תנועה ותחבורה בע"מ

01. הנחיות לפי מרכיבי בניין.....עמ' 3
02. הנחיות עיצוב כלליות.....עמ' 7
03. הנחיות לחזית מסחרית.....עמ' 13
04. הנחיות לתשתיות ולמערכות.....עמ' 14
05. הנחיות ותנאים לפיתוח ולתכנון המגרש.....עמ' 15

1.1 מבואת המבנים (לובי):

1. בכל המבנים תתוכנן מבואה בקומת הכניסה הפונה ישירות לרחוב או לחצר הפנימית של המתחם.
2. שטח המבואה יאפשר שימוש בתור חלל כניסה מרווח ומואר, מעבר ושהות לרווחת הדיירים והמבקרים.
3. המבואה תהיה שקופה לכוון הרחוב או המרחב הציבורי, שטח החלונות לא יפחת מ 70% משטח חזית המבואה. ניתן לשלב זכוכית חלבית ו/או זכוכית שקופה מגובה רצפה.
4. מומלץ שגובה קומת המבואה יהיה לפחות 4 מ', תלוי במגבלת הגובה הסופית של המבנה.
5. תיבות הדואר ימוקמו במבואה ויילקחו בחשבון בעיצוב החלל, כחלק מאזור חצי פנימי (מוקף 3 קירות אך לא חסום למעבר חופשי) או כאלמנט נפרד מעוצב.
6. ניתן לשלב שילוט המציג את פרטי האדריכל ו/או הקבלן ושנת הבניה. גודלו של השלט לא יעלה על 50*50 ס"מ או 60*40 ס"מ והוא ימוקם על גבי חזית פנימית של לובי המבנה או על גבי קיר פנימי בקומת הקרקע.



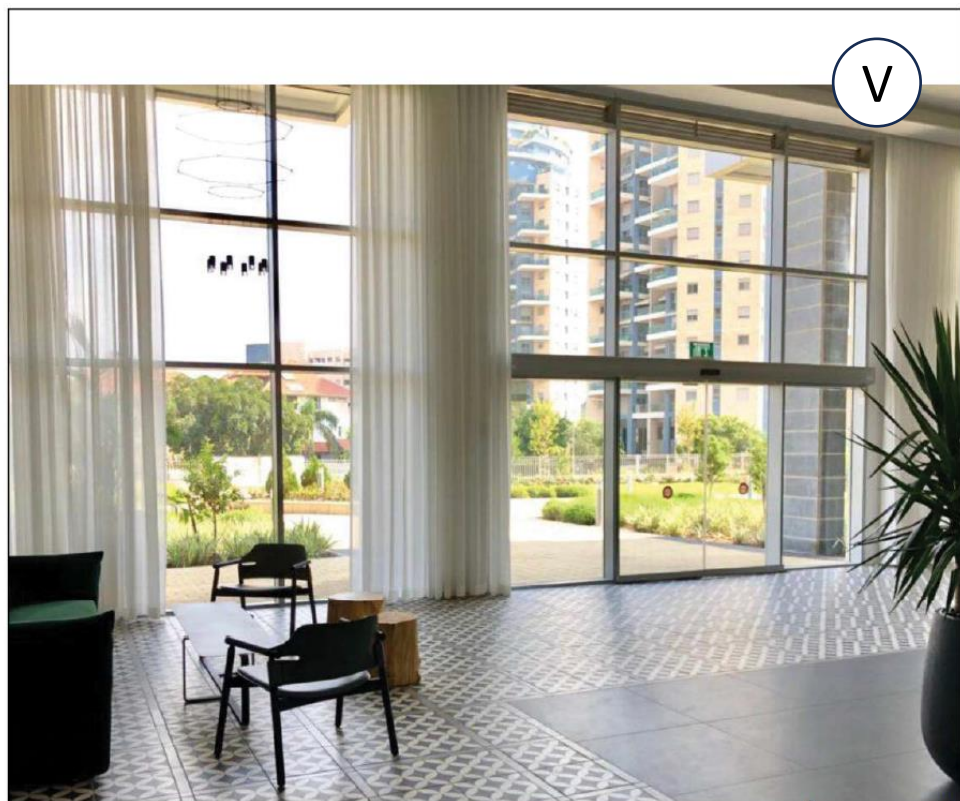
לובי שקוף לרחוב. רחוב יהושע בן נון, תל אביב. יניב פרדו אדריכלים.



לובי שקוף לרחוב. רחוב רודנסקי, תל אביב.

1.2 מועדוני דיירים:

1. במידה ויוקמו מועדוני דיירים כחלק ממבנה מגורים הם ישולבו בקומת הקרקע. חזית המועדונים תהייה שקופה לפחות ב 50% משטח המעטפת ותפנה לחצר המשותפת או לרחוב.
2. במידה ויוקמו מועדוני דיירים שאינם חלק ממבנה המגורים (למשל בשטח הפתוח המשותף) ניתן לעצבם בעצוב ייחודי, שונה מזה של מבנה המגורים, כחלק מהשטח הפתוח.
3. לא יותר כל גידור סביב המועדונים והשטחים הסובבים אלא אם נדרשת הפרדה בין שטחים ציבוריים לשפ"פים לשמירה על פרטיות דיירי המתחם. במקרה של הקמת גדר יש לתכננה כמפורט בסעיף 5.1.3.



לובי שקוף לחוץ.



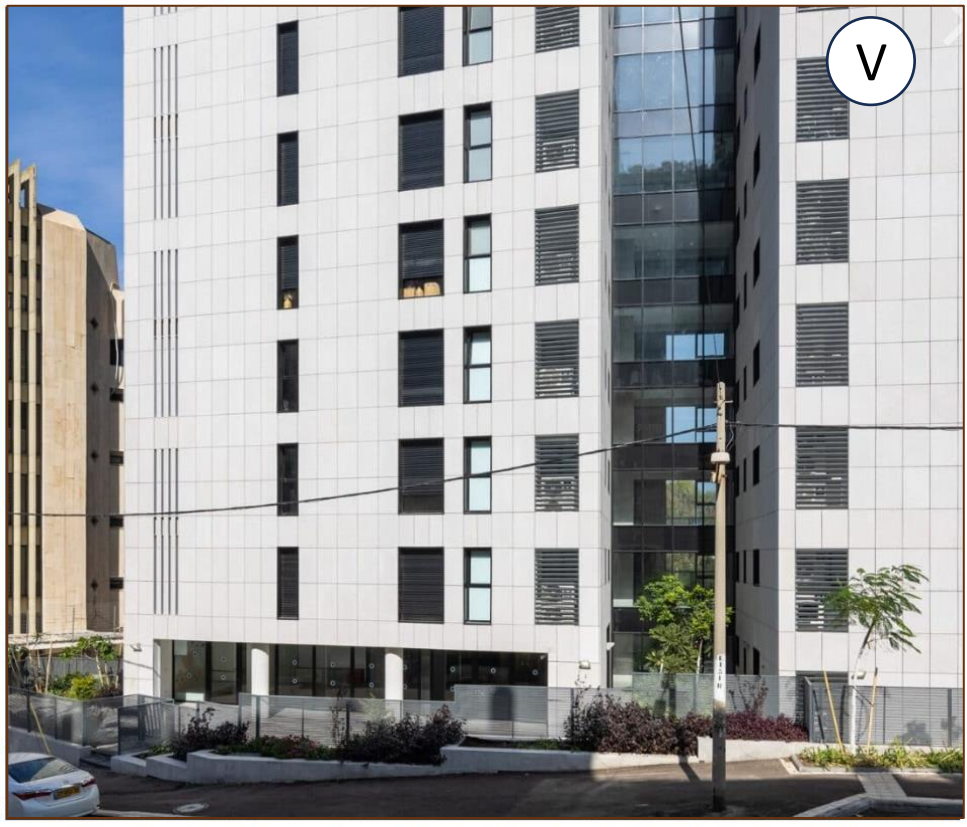
לובי שקוף הפונה לרחוב. רחוב האשל, רמת גן. מילבאואר אדריכלים.

1.3 גינות פרטיות:

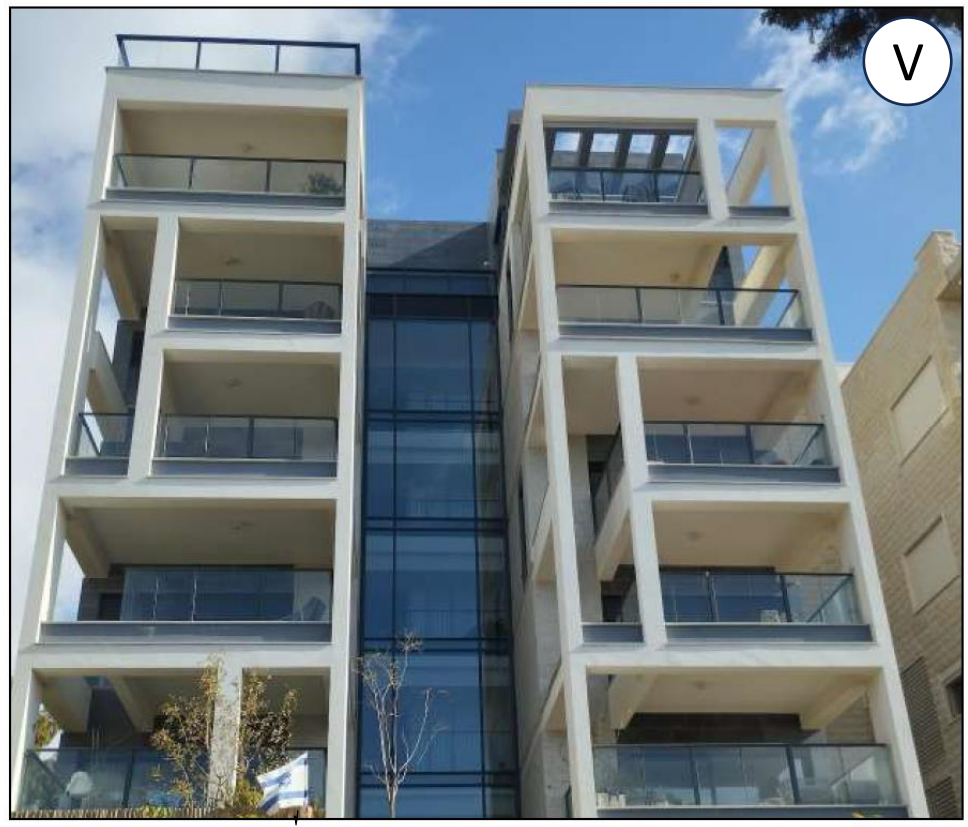
לא יותרו כלל מחסנים /מבנים פריקים/ניידים בחצרות הבתים או בשטחי הגינות הפרטיות.

1.4 פתחים וחלונות:

1. כל החלונות/פתחים במבנה יהיו תואמים זה לזה בסוג ובגוון הגמר של האלומיניום.
2. לכל הפתחים יינתן פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, גלילה) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית ולא יהיו גלויים.
3. בגרמי המדרגות שלהם קיר חיצוני, במידה והתקנים מאפשרים, יש לתכנן פתח אנכי לכל גבה הגרם או פרט עיצובי אחר שמדגיש את חדר המדרגות.
4. בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למרתפי החנייה.



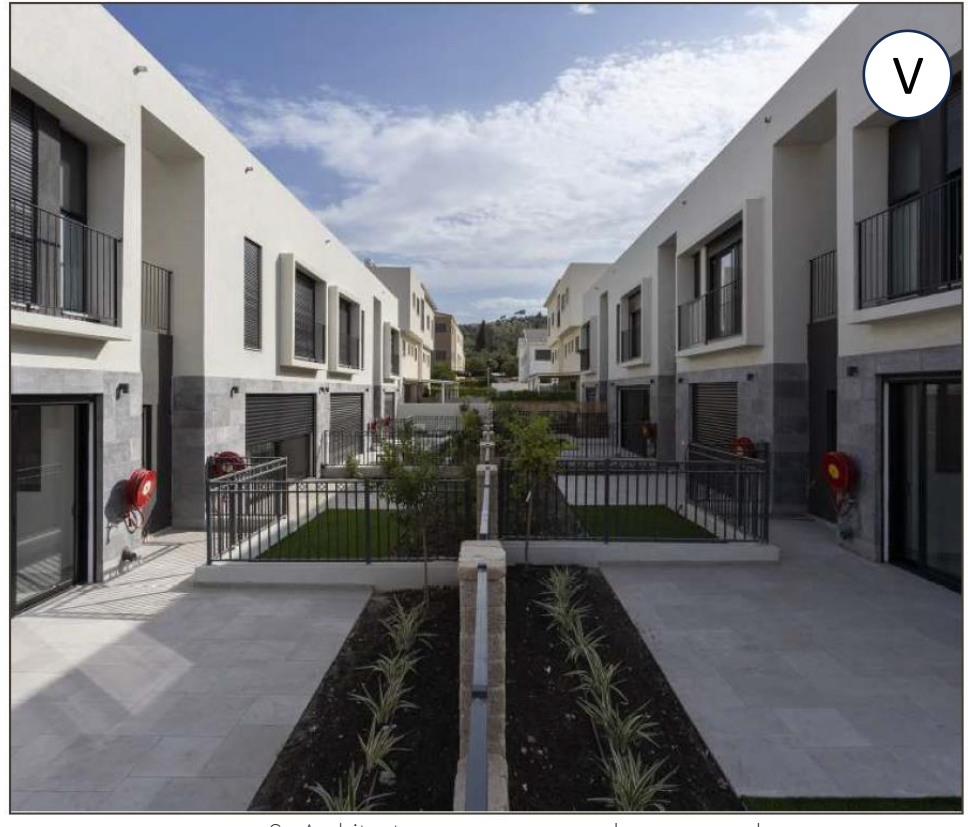
אחידות בסוג וגוון כלל האלומיניום במבנה. רחוב אלנבי, חיפה. So Architects.



חלון מלווה מסדרון קומתי. רחוב מרגלית, חיפה. שורץ-בסנוסף אדריכלים.



אחידות ברפפת ההצללה. רחוב מצדה, תל אביב. מילבאואר אדריכלים.



אחידות בסוג וגוון החלונות. שכונת צל אורנים, קרית טבעון. So Architects.



ארגז תריס בולט ממישור החזית.

01. הנחיות לפי מרכיבי הבניין

1.5 מרפסות וגזזטראות:

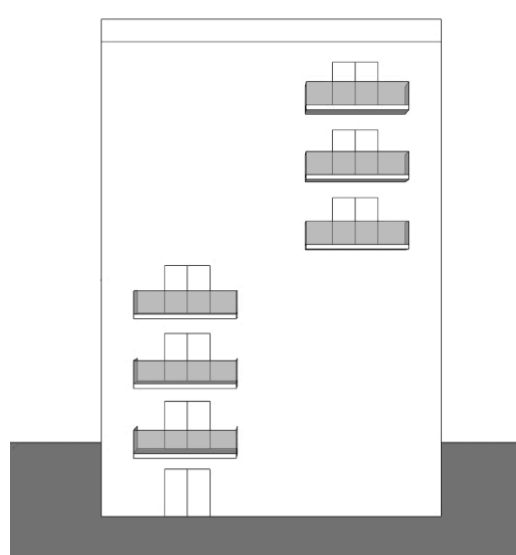
1. עדיפות תינתן למרפסות שקועות בחזית הבניין.

2. ברחוב הניצחון יותרו מרפסות שקועות בלבד.

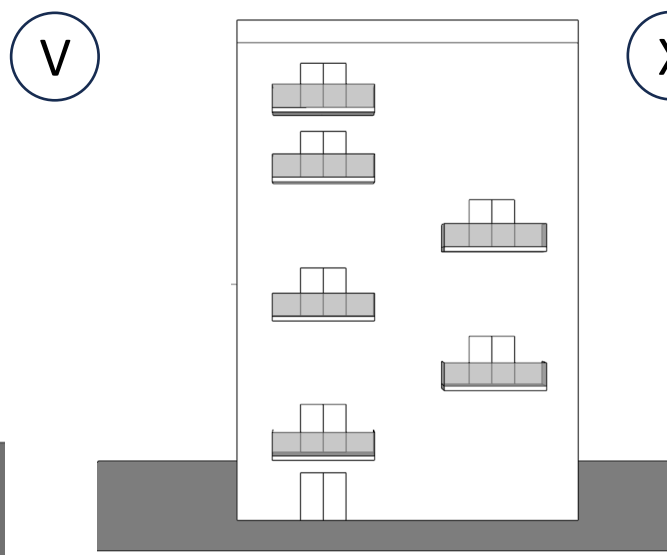
3. במידה ויתוכננו גזזטרות הבולטות מקו הבניין, אורכן לא יעלה על כ- 2/3 מאורך החזית כולה. כמו כן הגזזטרות יהיו מרוכזות במקבץ אחד ולא יותרו גזזטרות "מדלגות".

4. במרפסות שקועות יותר מעקה קל בלבד ממתכת או זכוכית ללא חלוקה אנכית (ראו הנחיות מפורטות לעניין המעקות בסעיף 2.6.3 ס"ק ג').

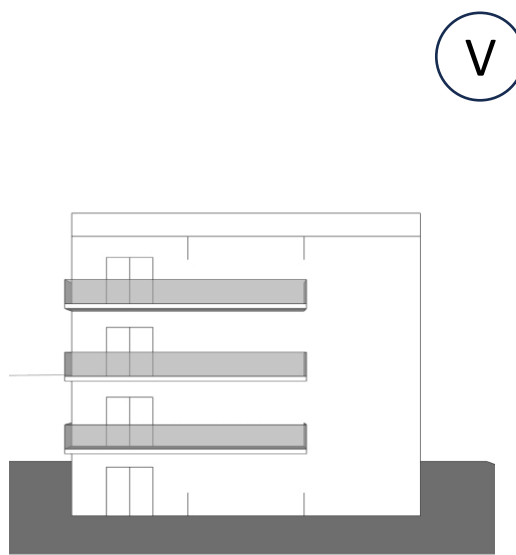
5. לא יאושרו אדניות בנויות במעקה המרפסת והגזזטרה.



יותרו גזזטראות המרוכזות במקבצים



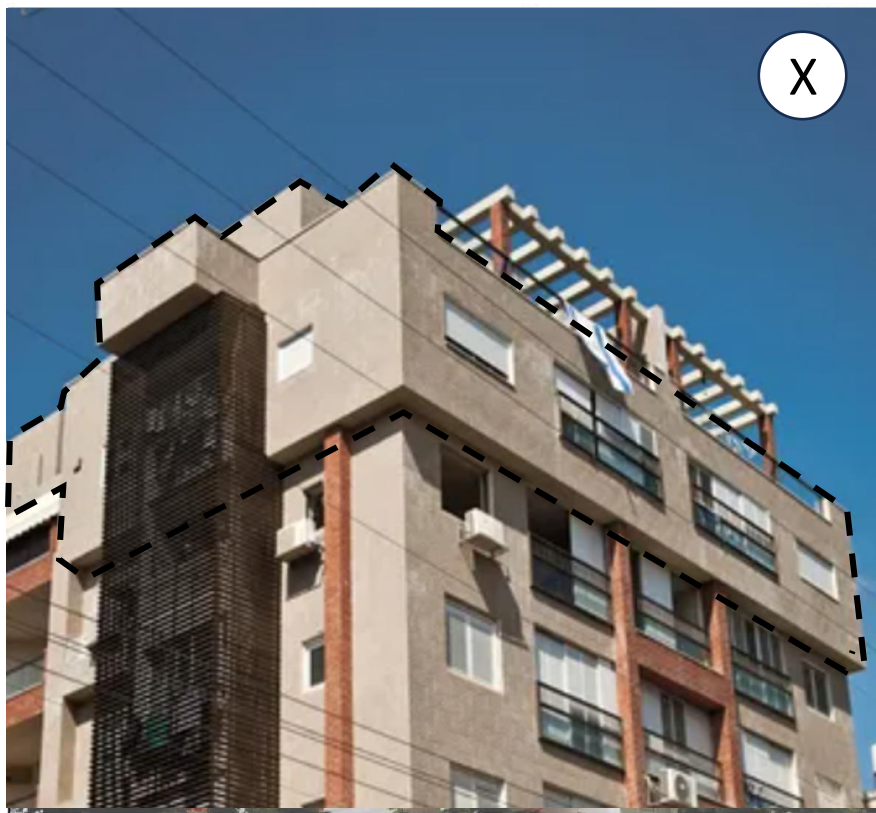
לא יותרו גזזטראות שאינן מרוכזות במקבצים



אורך הגזזטראות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית



מרפסות שקועות בחזית המבנה. רחוב כצנלסון, גבעתיים.



לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הבניין.

1.6 גגות:

1. לא תותר הבלטת הקומה העליונה או מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית, ולא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות שמתחת לקומת הגג.

2. "כותרת" המבנה תהיה המשכית למבנה או בנסיגה מקונטור הקומות הטיפוסיות של המבנה.

3. מעקה הגג יהיה בנוי ללא תוספת מעקה קל, בגובה 1.10-1.50 מ', כהמשך ישיר של קירות המבנה.

4. מעקה הגג יהיה באותו הגמר כמו יתר המבנה ולא יבלוט מקונטור המבנה בקומות שמתחתיו.

5. לא יותרו גגות או חלקי גגות משופעים.

6. הגג יעוצב כחזית חמישית ויכלול אלמנטים אשר יסתירו את המערכות השונות.

7. חומרי הגמר של כל חלק שבגג הבבניין יהיו מתוך הפירוט המצורף:
א. ריצוף בגוון בהיר.
ב. חצץ בהיר.
ג. חלוקי נחל.
ד. יריעות איטום בהירות.
ה. גיבון.
ו. גימור אחר עמיד, בעל גוון בהיר.

8. יעשה שימוש בחומרי גמר בעלי מקדם בליעה קטן, או שווה ל- 0.35 (גוון בוהק – אלבדו גבוה).

9. לא תותר הצבת שלט עם שם היזם, או הבניין, או חברה קבלנית או בעלים וכדו' על ראש גג הבניין, גוף הבניין ו/או הירידה לחניון.



חצץ בהיר



סיווד גג



גיבון באדניות על גבי יריעות איטום בהירות



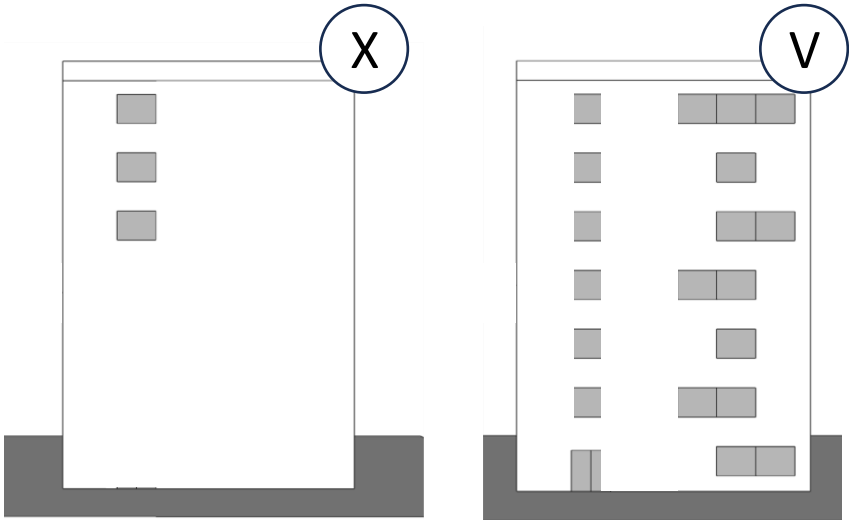
ריצוף הגג בגוון בהיר

2.1 עיצוב אדריכלי:

1. גוף הבניין יתוכנן כנפח אחד או יורכב ממספר נפחים משמעותיים. יתאפשר עיצוב שונה בגוון ו/או בחומר לכל אחד מהנפחים.
2. חזיתות המבנים ובדגש על החזיתות הפונות אל הרחובות ואל שצ"פים תתוכננה באופן שידגיש את המגוון האדריכלי וזאת על ידי אמצעים כגון: הדגשת מבואת הכניסה הראשית, תכנון פתחים וחלונות במקצבים שונים בחזית, שילוב חומרי גמר משניים בחומרי הגמר הראשיים (ניתן לשלב עד 2 חומרים משניים), חיפויים בגובה שורות משתנה ובגדלים שונים ועוד. בכל מקרה מרפסות זיזיות תשולבנה בחזיתות הפונות אל הרחובות.
3. החזית תשמור על שלמות אדריכלית. ניתן יהיה לשלב בליטות, אומנות, דבוקות וכדומה מטעמים של עיצוב אדריכלי. לא תותר הבלטה של אלמנטים טכניים כגון מסתורי מערכות הנדסיות מטעמים הנדסיים בלבד, אלא רק כחלק מתפיסת העיצוב הכוללת.
4. במגרשים מיוחדים כגון מגרשים פינתיים, יהיה עיצוב ייחודי התואם לסיטואציה האורבנית.
5. במידה ונדרשים אלמנטים אדריכליים שונים לצורך שיפור האקלים הם יהיו חלק מגוף הבניין ומחומרים הזהים לאלה המתוכננים בו.
6. בחזיתות הפונות אל הרחובות שטח כל הפתחים בחזית (חלונות, קיר מסך וכד') יהיה לפחות רבע ($\frac{1}{4}$) מכל שטח החזית.
7. לא תותר הפניית חזית קומת חניונים לרחובות / מרחבים ציבוריים.
8. המרפסות יעוצבו כאלמנט אדריכלי מובחן. ניתן להשתמש ב"קנט" בטון או פרופיל מתכת בגובה של עד 30 ס"מ.



התייחסות לפינה, מרפסות שקועות ושילוב של שני חומרים. רחוב גדעון, רמת השרון. יניב פרדו אדריכלים.

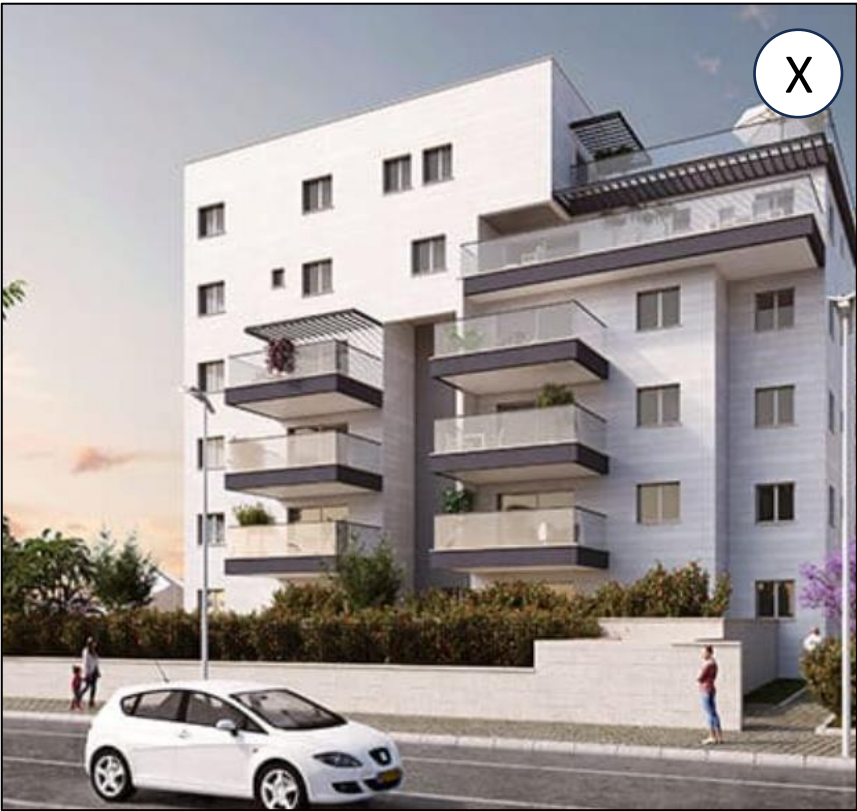


חזית ובה פחות מרבע משטח החזית הינה פתחים.

חזית ובה יותר מרבע משטח החזית הינה פתחים.



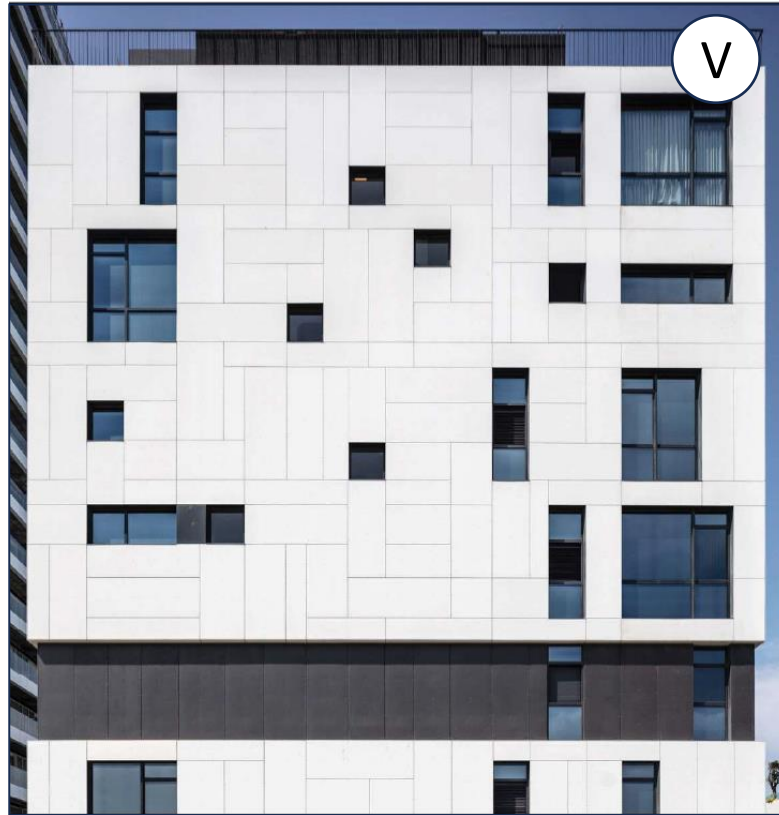
נפח אחד עם קומת קרקע שקועה, מרפסות שקועות וגגון עליון. טורי הזהב/מודינה, תל אביב. מילבאואר אדריכלים.



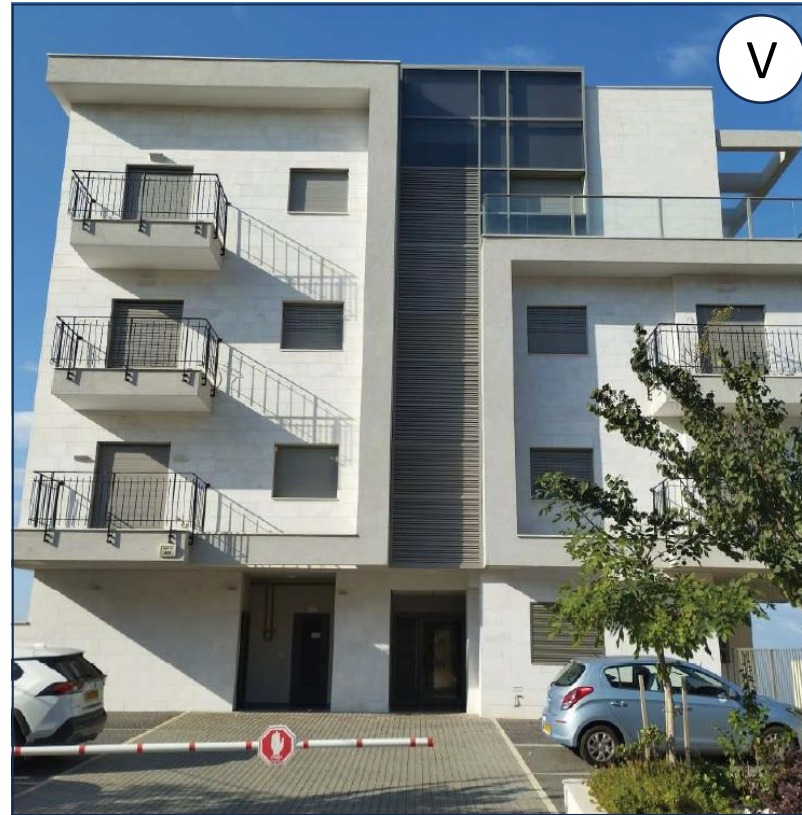
בניין עם חזיתות "שבורה" בהן ניכר כי החזית היא בעיקר שיקוף של התכנון הפנימי.

2.2 חומרי גמר:

1. חומרי הבנייה יהיו מחומרים עמידים ובגוונים בהירים.
2. חומרי הגמר יהיו בהתאם להוראות התכנית וניתן יהיה לשלב בהם את החומרים הבאים (עד שלושה חומרים בכל מבנה):
 - א. אבן נסורה טבעית או מלאכותית בעיבוד עדין (מסמס).
 - ב. זכוכית או קיר מסך (לא תותר זכוכית רפלקטיבית).
 - ג. פלטות מתועשות לרבות בטון אדריכלי.
 - ד. פנלים מתועשים קשיחים כמו לוחות HPL, אלוקובונד, פייברצמנט.
 - ה. אלומיניום (כדוגמת אלוקובונד או ש"ע).
 - ו. לבנים / לבני סיליקט.
 - ז. טיח אקרילי בחספוס עדין יותר במבנים עד גובה ארבע קומות. במבנים הגבוהים מארבע קומות יותר שימוש בטיח עד לכ-30% משטח המעטפת ובעיקר להדגשת אלמנטים עיצוביים כגון בליטות/גריעות/קורות וכו'.
3. יותר שימוש בלוחות דמויי עץ עמידים בשמש כאחד מחומרי הגמר המשניים.
4. לא יותר חיפוי קירות בניין בחומרים הבאים: שיש, קרמיקה, פסיפס, גרניט פורצלן.
5. חומרי הגמר של קירות המבנה יהיו בעלי מקדם בליעה שבין 0.35 ל 0.5 (למניעת בוהק). שימוש בחומר אחר שווה באיכותו, שאינו מופיע בסעיף זה, יותר בכפוף לאישור מהנדס הועדה.



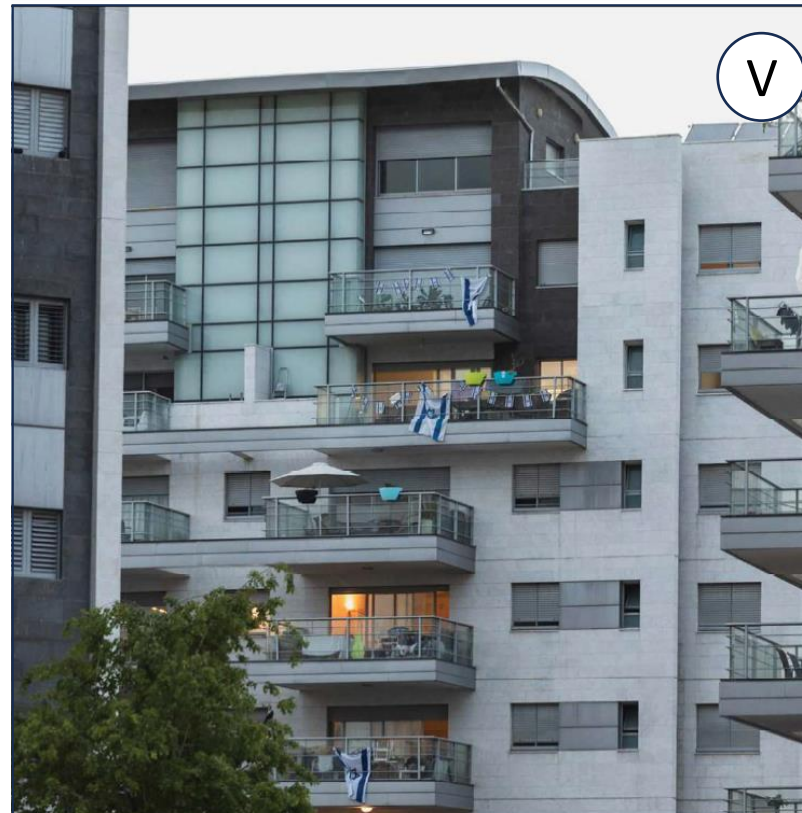
חיפוי בלוחות אלומיניום. רחוב טרומפלדור, תל אביב. בר אוריין אדריכלים.



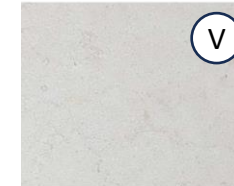
חיפוי אבן בשילוב טיח. רחוב הירקון, חיפה.



טיח בשילוב חיפוי דמוי עץ. רחוב יותם, חיפה. פלוק אדריכלים.



חיפוי באבן נסורה בהירה. פרויקט "הפרדס", פתח תקוה. קיקה בראז אדריכלים.



התזת חול



דשא



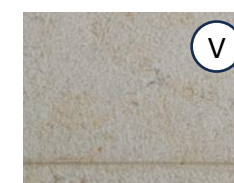
Bushammered



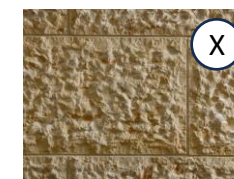
חלק



מסמס



מטבה



תלטיש



טובזה

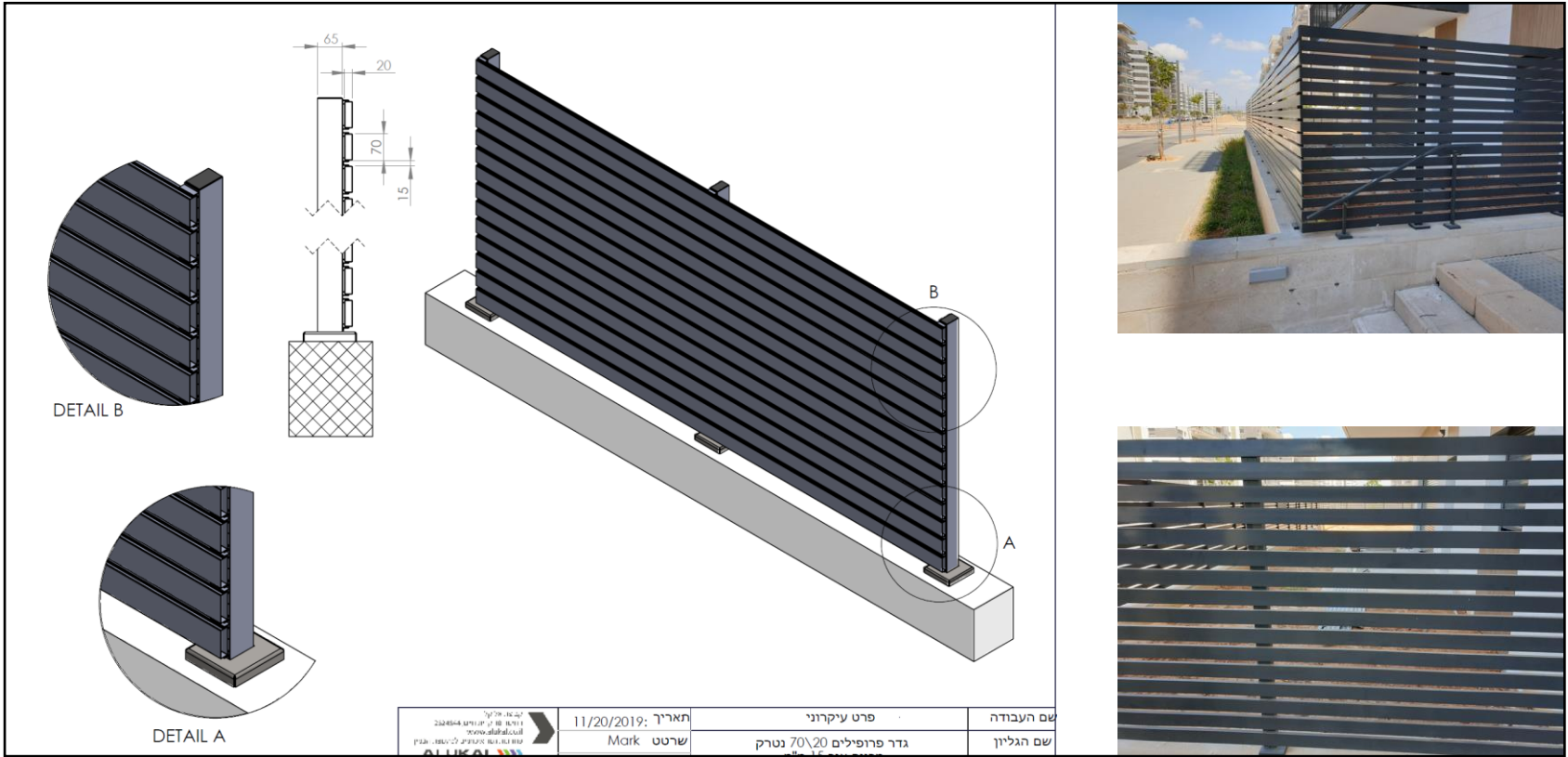
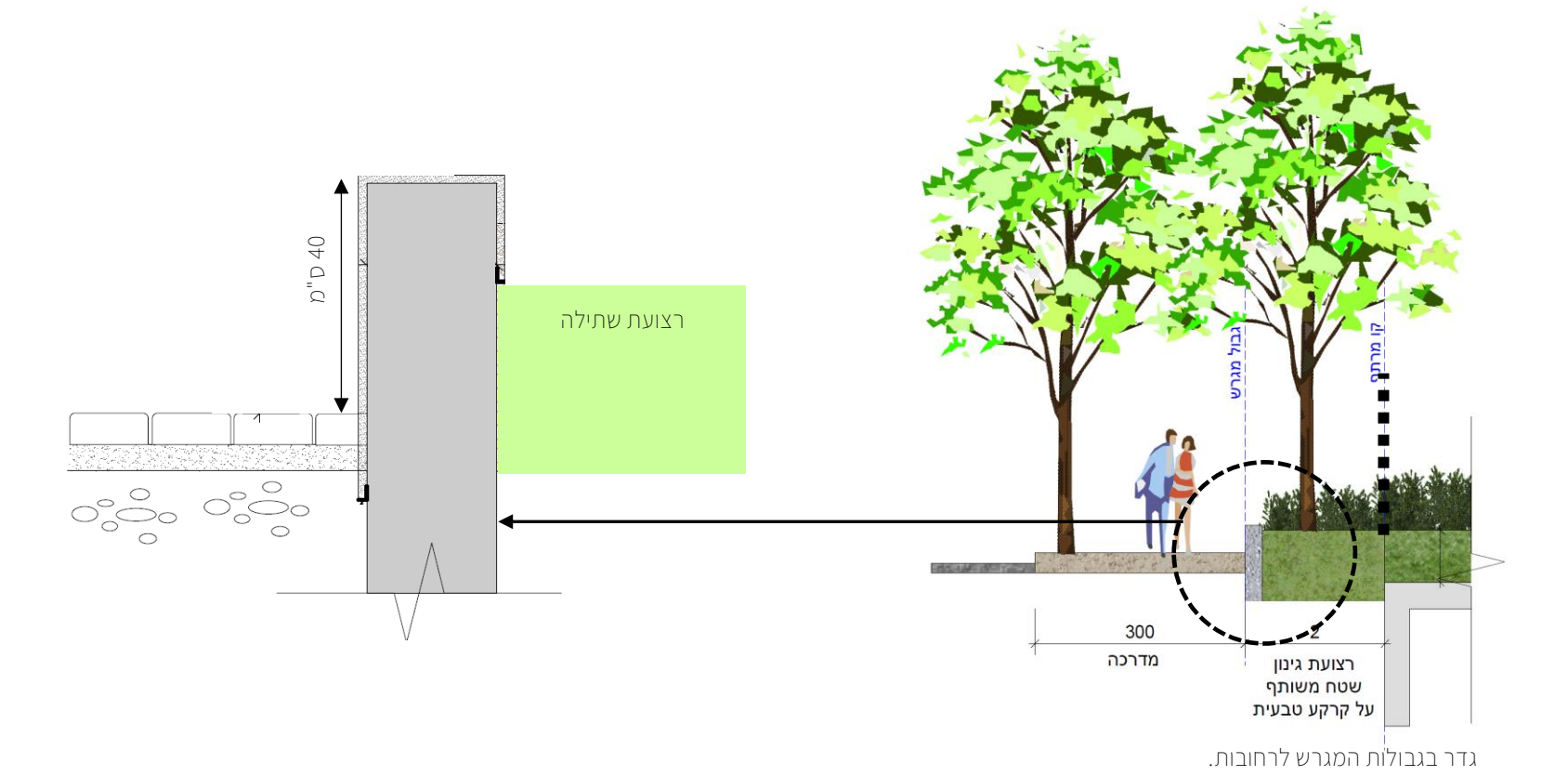
2.3 גדרות:

1. גדר בגבולות המגרש לרחובות (בגובה 40 ס"מ) (מקס') התוחמת את רצועת העצים ברוחב של 2 מ, תחופה בהתאם לסוג האבן המופיע בחוברת פרטי הפיתוח (אבן חיפוי מתועשת "אופק" בגוון המצוק הכורכרי של חברת אקרשטיין או שו"ע).

2. חומרי הגמר של הגדרות הפנימיות יהיו זהים בכל המבנים באותו מתחם ויהיו מפרזול ברזל או טיח עם קופינג שיש בהיר. מעקות אלומיניום בהתאם לפרט מצורף בלבד.

3. בגדר בין גינה פרטית לבין שטח משותף פנימי ניתן לאפשר גדר עד 1.50 מ':
א. גדר בנויה עד לגובה 40 ס"מ ממפלס הגינה הפרטית ומעליה גדר קלה עד לגובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'
ב. גדר קלה לכל הגובה.
ג. גדר חיה.

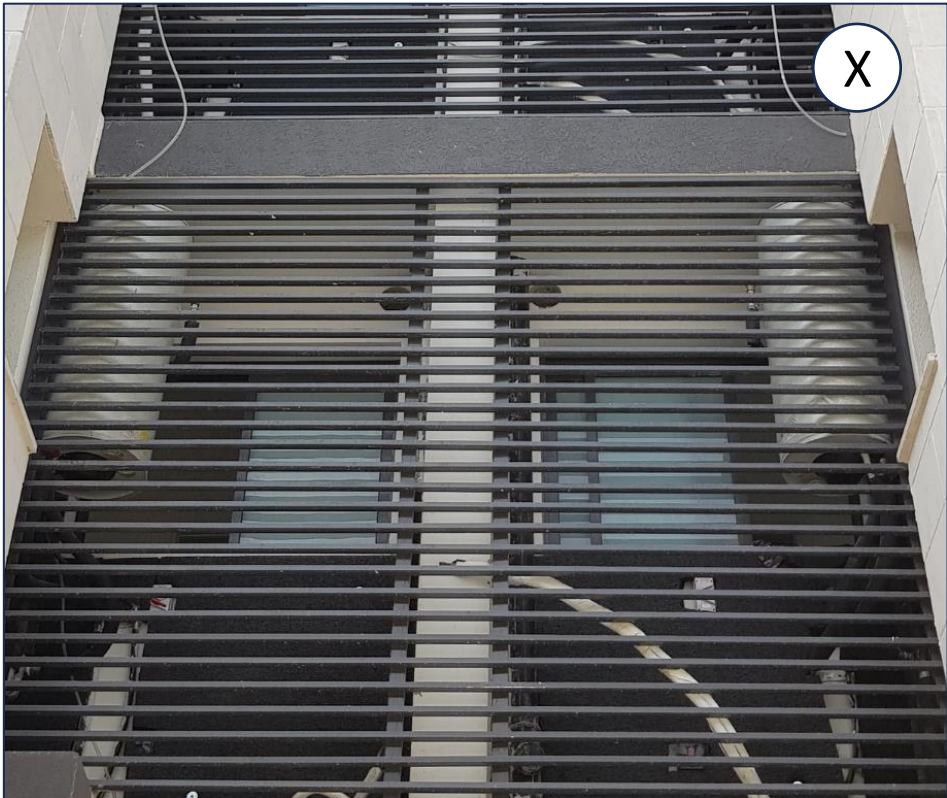
4. בגדר בין גינה פרטית לבין שטח ציבורי ניתן לאפשר גדר עד 1.20 מ' ממפלס הגינה הפרטית:
א. גדר בנויה עד לגובה 40 ס"מ ממפלס הגינה הפרטית ומעליה גדר קלה עד לגובה מקסימלי כולל של 1.20 מ'
ב. גדר קלה לכל הגובה.
ג. גדר חיה.



פרט אלומיניום מאושר לשימוש לתיחום גינות פרטיות

2.4 רפפות ומסתורי כביסה / מזגנים:

1. לא יאושרו מסתורי כביסה בחזית הפונה לרחוב.
2. ביתר החזיתות מסתורי כביסה יתוכננו כך שיהיו חלק מעיצוב החזית.
3. חומרי הגמר של מסתורי כביסה יהיו ע"פ אחת מהחלופות הבאות ובתנאי שחומר הגמר המוצע משתלב בעיצוב חזיתות הבניין:
 - א. חומר הגמר הראשי של חזיתות הבניין.
 - ב. פלטות מתועשות או בטון אדריכלי.
 - ג. לוחות עץ / דמוי עץ.
 - ד. אלומיניום.
4. בכל המבנים באותו מתחם יותר סוג אחד בלבד של רפפות / מסתורים לכלל החזיתות.
5. המרווח בין אלמנטי הרפפות יהיה כזה אשר יספק הסתרה למתקנים/גגונים וכיוצ"ב.
6. יותר שימוש ברפפות מתכת למטרת יישור מישור חזית הבניינים ובתנאי שהרפפות יהיו בגוון משקופי האלומיניום של החלונות והתריסים. אלמנט הרפפה יבוצע באופן רציף לכל גובה החזית. המרווחים בין רפפות לא יקטנו ממרווח אופקי של 3 ס"מ להבטחת הסתרה נאותה של מתקנים.
7. בתחתית כל מסתור יותקן גגון משלים מחומרים עמידים כנ"ל. יש לנקז משטח זה בצורה מתוכננת כחלק ממערכת איסוף מי הגשם של הבניין.



רפפת אלומיניום עם רווח גדול 3 ס"מ בין השלבים.



מסתורי כביסה המופנים לחזית הרחוב.



רפפת אלמנטים דמויי עץ (עמידות לתחזוקה).



רפפת אלומיניום אחידה לכל המבנה.

2.5 מצללות/פרגולות:

1. חומרי הגמר לפרגולות יהיו אחידים לכל הבניין. יש לדאוג שגוון האלומיניום יתאם לזה המופיע בבניין ובמקרה של הקמת מסגרת היקפית בנויה עבור הפרגולה היא תהיה בגוון הטיח של כל הבניין.
2. יותרו פרגולות ביציאה לחצרות בקומות הקרקע, בשטחים המשותפים ובמרפסות הקונזוליות.
3. במרפסות הגג, פרגולות/מצללות לא יגיעו עד לקונטור מרפסת הגג אלא יתרחקו ממנה לפחות 1.2 מ'.
4. הפרגולות יהיו שטוחות כחלק אינטגרלי מהמבנה ובעצוב תואם למבנה.
5. פרגולות הצמודות לקיר המבנה תהיינה זיזיות (קונזוליות) ללא עמודים.
6. לא יותרו פרגולות מחומרים שהמראה שלהם יוצר כובד מסתי: עץ, בטון (מלבד מסגרת היקפית) וכו'.



פרגולות זיזיות.



פרגולה עם עמודים.



פרגולה בגוון בו משתמשים ברכיבים אחרים במבנה ובצורה של המרפסת. הפרגולה נתפסת כחלק מעיצוב המבנה ולא כתוספת זרה.



פרגולה בקומות העליונות כחלק מתכנון המבנה. רחוב פנקס, תל אביב. גל מרום אדריכלים.

2.6 סורגים, מעקות, פרזול, שערים וחלונות:
 • סורגים בחלונות ובפתחים כמו גם פרטי פרזול אחרים יותרו ע"פ פרט מנחה בכל בקשה להיתר.

1. כללי:

א. הפרזול יהיה זהה בכל המבנים במגרש ובכל קומות הבניין בעצוב ובגוון.
 ב. מעקות, סורגים ושערים יהיו ממתכת, ניתן לשלב רשת. לא יותרו אלמנטים מאלומיניום.

2. כניסות לחצרות ולחניות:

א. שערי חצרות וכניסות לחנייה יהיו מסורג מתכת בגובה מקסימלי של 1.5 מ'.
 ב. בשל גובהם ואופיים המאסיבי של שערי הכניסה לרמפות ולחניונים התת קרקעיים הם ימוקמו בנסיגה מינימלית של 1 מ' מקו הבניין הקדמי לרחוב.
 ג. הכניסות לחניונים תהיינה בסגירת תריס גלילה באופן המאפשר לסגור הרמטית את החניונים. גוון התריס יהיה זהה לכוון הפרזול ביתר הבניין.

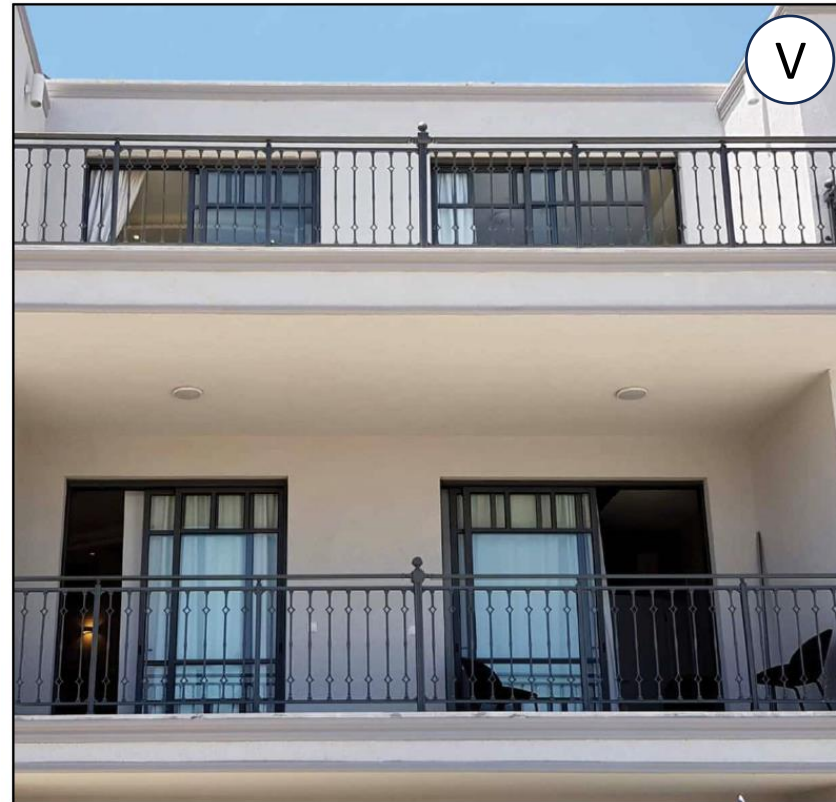
3. מעקות:

א. מעקה המרפסת או הגזוזטרה לא יבלטו מעבר לקונטור המרפסת והחיבורים לא יהיו חיצוניים אלא על אדן היקפית בנויה או בחלקו הפנימי של המעקה.
 ב. ניתן לאפשר מעקה מרפסת בנוי (למעט במרפסות שקועות). במקרה זה גמר המעקה כלפי חוץ יהיה זהה לגמר המבנה כולו.
 ג. ניתן לאפשר מעקה מרפסת מזכוכית. מעקות מרפסת מזכוכית יהיו ללא חלוקות פרופילים ניצבים לקבלת מראה נקי.

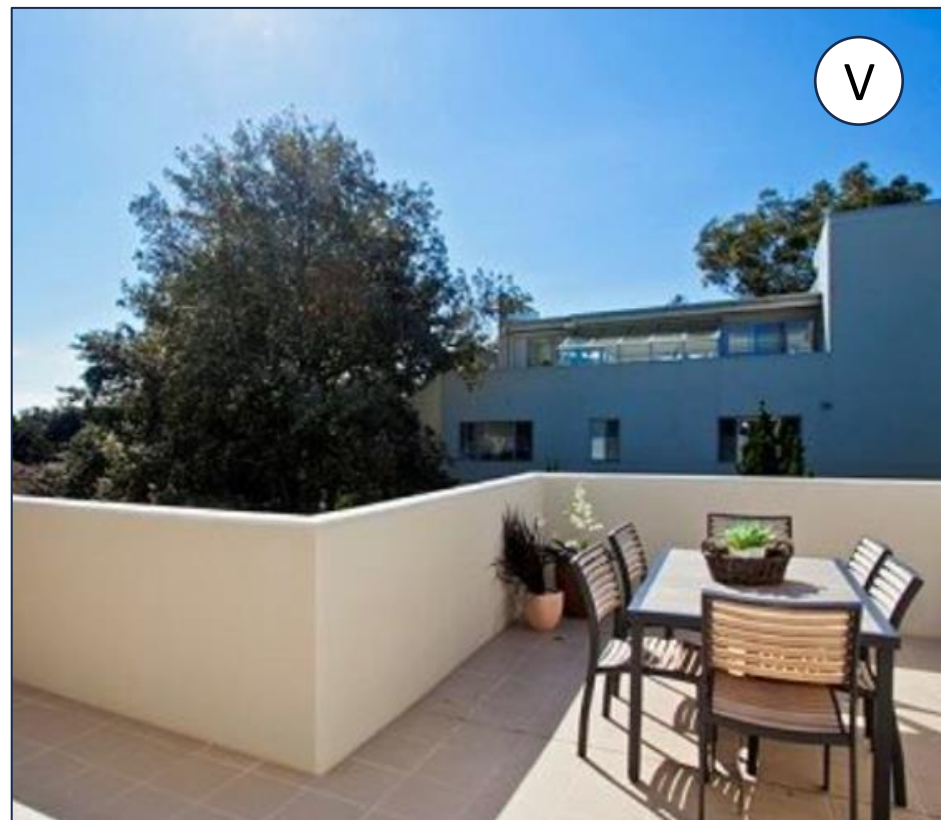
4. הסורגים יותקנו פנימה בגליף או במישור הקיר ולא יבלטו ממנו ויהיו בגוון האלומיניום של המבנה.



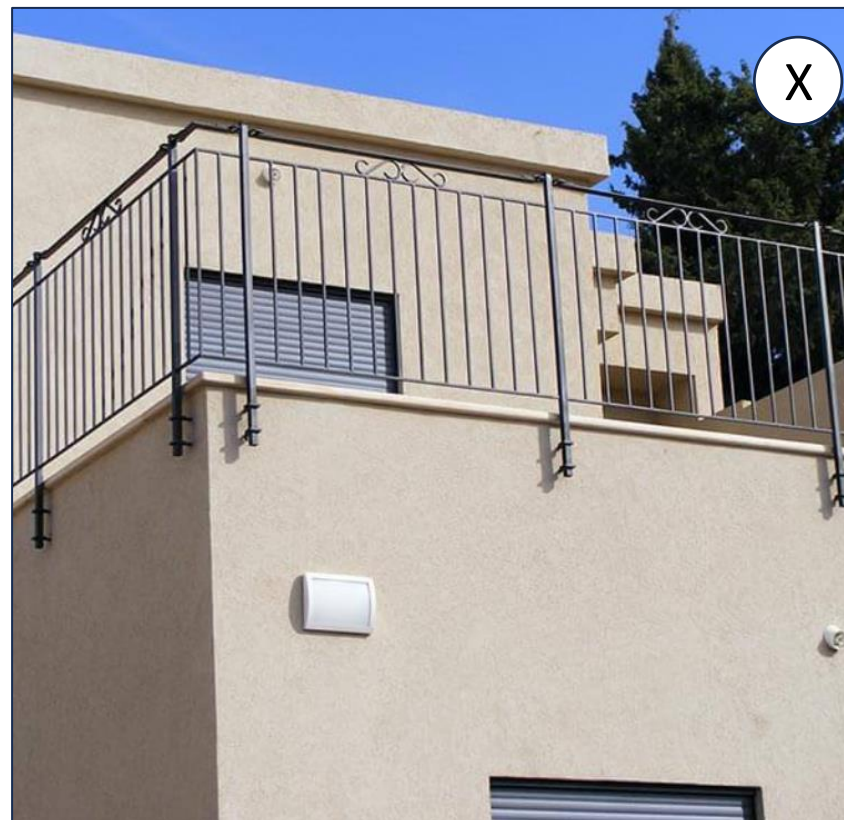
מעקה מרפסת מזכוכית ללא חלורות פרופילים אופקיים.



מעקה מרפסת מברזל.



מעקה בנוי.



מעקה מרפסת עם התקנה חיצונית.

3.1 הנחיות לחזית ולסטיו:

* כלל פרטי החזית המסחרית יכללו במסמכי ההיתר ובתכנית הבינוי המפורטת ויפורטו בקנ"מ 1:20 וכן בהדמיות.

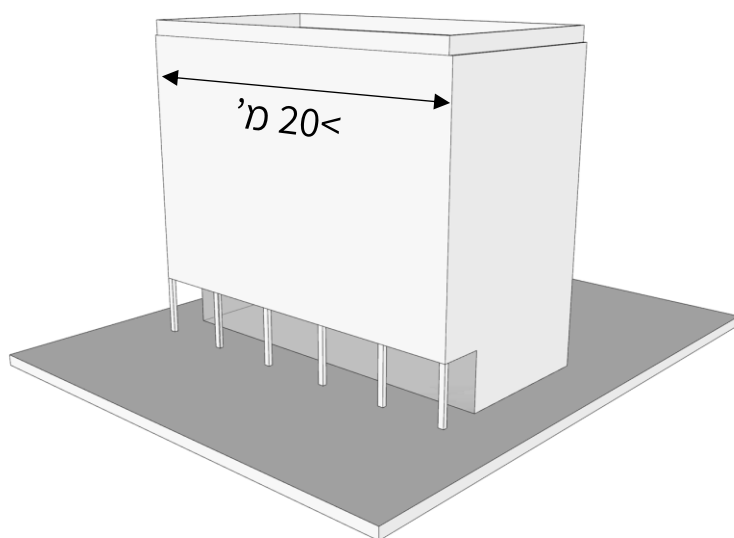
- בניינים אשר אורך החזית שלהם לרחוב הינה עד 20 מ' יתוכננו עם גגונים לעבר הרחוב.
- בניינים עם אורך חזית גדול יותר מ 20 מ' יתוכננו עם סטיו כל עוד נשמר רוחב מינימום של שלושה מטר בתוך הסטיו.
- על מנת לייצר חזית פעילה ככל הניתן כלפי דופן הרחוב החזיתות המסחריות יהיו עם חזית מזוגגת ושקופה. פרטי הזכוכית והזיגוג יהיו עם פרופילים נסתרים, ללא חלוקות אלומיניום. לפחות 70% תהיה מזכוכית שקופה, מגובה רצפה עד גובה מינימלי של 250 ס"מ.
- על מנת לשמור על רציפות במרחב הציבורי בין המדרכה לבין החזית המסחרית יש לדאוג כי מפלס המסחר יהיה בהתאמה וריצוף הסטיו יתוכנן כהמשך לריצוף המרחב הציבורי הצמוד לפי פרט הריצוף המופיע בחוברת פרטי פיתוח. הרצוף ימשיך עד לדלת הכניסה לבית העסק גם אם הינה שקועה מקו החזית. שטחי שירות לאזורי המסחר לא ימוקמו באופן גלוי בחזיתות הרחובות.
- החזית המסחרית תכלול שילוט אחיד מחייב בעיצוב שינתן על ידי המועצה המקומית / הועדה המרחבית.
- תאורת החזית המסחרית תכלול גופי תאורה מחייבים שינתנו על ידי המועצה המקומית / הועדה המרחבית.
- על מנת לשמור על אחידות עיצובית של הרחוב המסחרי, לא יותרו סוככים, מרקזות, סגירות חורף או אלמנטים אחרים שאינם חלק מהגגון והעצוב של כל המבנה. הכנות למרקזות וסוככים יתוכננו כחלק מהסטיו ומעיצוב הבניין ויופיעו בהיתר הבניה.

3.2 הצבת ריהוט רחוב במרווח הקדמי ברחוב עם חזית מסחרית או בכיכר עירונית:

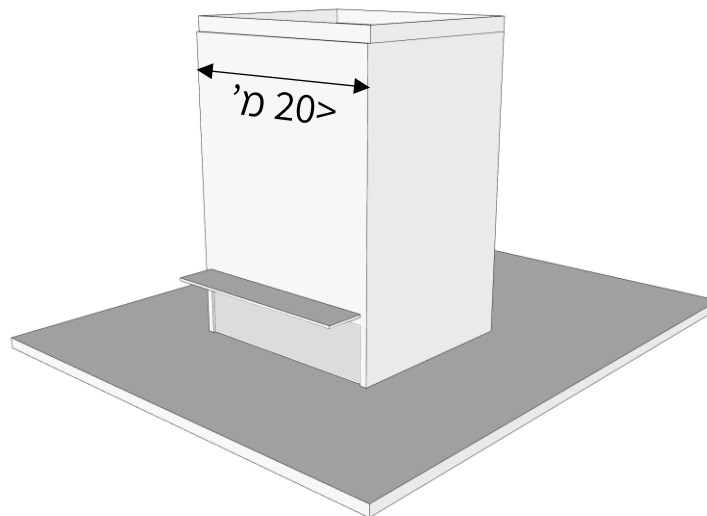
- ריהוט הרחוב יהיה עשוי מתכת או עץ בלבד.
- חל איסור על קיבוע כל אלמנט ריהוט של העסק במרחב הציבורי.

3.3 תאורה:

- תאורת החזית המסחרית תהא אחידה ותמוקם על חזית המבנה, בגבה שיאפשר תאורה שוטפת מטה/מעלה שאינה מסנוורת.
- תאורת שילוט תהא אחידה, בהתאם להנחיות המועצה / הועדה המרחבית. לא יותרו שלטי ניאון בוהקים.
- תאורת השטחים הפתוחים הפרטיים תהיה מחייבת, תהווה חלק מהפירוט אשר יופיע בתכנית הבינוי ותאושר על ידי יועץ החשמל של הפרויקט.



חזית מבנה מעל 20 מ' אורך - סטיו



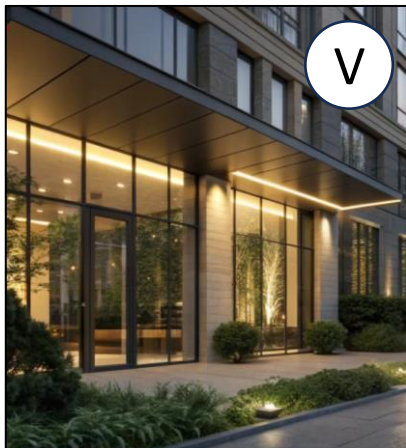
חזית מבנה מתחת 20 מ' אורך - גגון



חזית מסחרית שקופה למרחב ציבורי וקירוי עליון. מתחם הבלוק, באר שבע. קיקה בראז אדריכלים. צילום: עמית גירון.



גגון לעבר הרחוב.



תאורת חזית מסחרית

4.1 מערכות תשתית:

- 1. מערכות התשתית גז, ביוג, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע בהתאם לנספח הנופי ולהנחיות מח' הנוף והפיתוח ברשות.
- 2. קולטי השמש יוסתרו משלושה צדדים במסתר שישולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או בחלל הגג.
- 3. כל צנרת הבניין תהיה פנימית בלבד ותיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים למעט מרזבים אשר יותר כי יהיו חיצוניים.

4.2 מערכות טכניות:

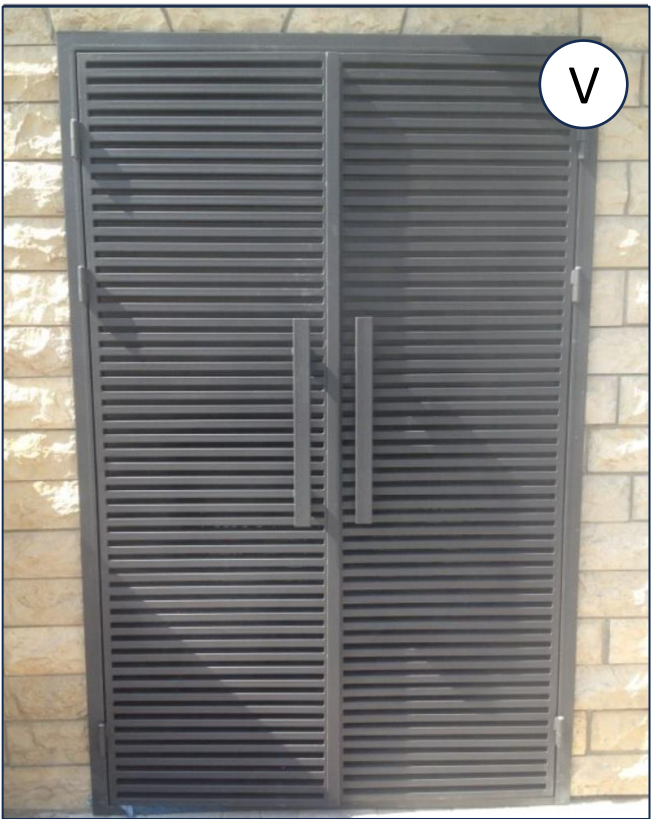
- 1. מערכות טכניות יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים ולא יהיו בחזית הקדמית וזאת בגוון התואם ליתר המבנה. כל בקשה לקבלת היתר בנייה מחייבת פתרונות להסתרת המערכות והמתקנים הטכניים.
- 2. יש להפנות את מוצא האוויר של מתקני אוורור ושחרור עשן לגבולות המגרש - צדדי או אחורי בלבד, לפי הנחיות הגנת הסביבה. פתחי מוצאי האוויר לא יתוכננו כגוף נפרד אלא יהיו מוסתרים כחלק מנפח הבניין או יתוכננו כאלמנט פיתוח נסתר כחלק מעיצוב השטחים הפתוחים המשותפים בתוך המתחם.
- 3. לא יותקנו מערכות טכניות, או טיהור אוויר על החזית הפונה לרחוב או בחלק הקדמי של חזית הצד הצמודה אליה, אלא אם במקרים מיוחדים שבהם יוכח שהנחיה זו אינה אפשרית.

4.3 מערכות מיזוג אוויר:

- 1. מסתורים מתאימים למדחסים - ניתן לשלבם בין מסתורי הכביסה ובתנאי שלא תהיה פגיעה במישור וברציפות מסתור הכביסה. יש להציג פרט הסתרה בבקשה להיתר.
- 2. חל איסור על התקנת מזגנים וצנרת נלווית על כל חזית גלויה של הבניין.
- 3. בקומת הקרקע ישולבו יחידות מיזוג אוויר מוסתרות כחלק מהבינוי.



לא יותרו פילרים בחזית המבנה.



הצנעת מערכות.



לא יותרו קולטי ודודי שמש חשופים.



הצנעת מערכות בכניסה לחניון. הרצליה הילס, קיקה בראז אדריכלים.

05. הנחיות ותנאים לפיתוח ולתכנון המגרש

5.1 ממשק גבול מגרש עם רחוב:

1. תתוכנן רצועה מגוונת ברוחב 2 מ' מקו המגרש אל חלקו הפנימי. רצועה זו תפגוש את הקרקע הטבעית ולא תמוקם מעל חניה תת קרקעית. ברצועה זו יינטעו עצים בוגרים מהקרקע, גודל 9 לפחות עם מרווח של 6-7 מ' בין העצים. העצים ינטעו בסגול אל מול העצים המתוכננים במדרכות כך שעצי הרצועה יהיו בין עצי המדרכה ולהפך. כמו כן, יינטעו שיחים חסכני מים עם דרישות תחזוקה נמוכות. סוג הנטיעות יתואמו מול הרשות (ראו רשימה בסוף המסמך).

2. בגבול המגרש יוקם קיר נמוך בגובה 40 ס"מ אשר ילווה את הרחוב וחלקו העליון יקביל לפני המדרכה, ראה פרט A. במידה ויש הפרש מפלסים בין הרחוב לפתוח, יש לדרג את הפרשי הגבה בקיר פתוח מעבר למרווח 2 מ'. ראו פרט B. הקיר יחופה בהתאם לסוג האבן המופיע בחוברת פרטי הפיתוח (אבן חיפוי מתועשת "אופק" בגוון המצוק הכורכרי של חברת אקרשטיין או שו"ע).

3. לאורך הרחובות ורצועת השתילה תתאפשר גדר קלה מפרזול לאחר רצועת השתילה בעומק המגרש 2 מ' מגבול (מגרש), שקופה לפחות ב 50% משטחה. גבה המקסימלי 1.20 מ' ממפלס רצועת השתילה. גדר זו תכיל שער במפגש עם שביל הכניסה למבנה. שער זה יהיה באותו הגובה (1.2 מ') ובאותו החומר והגוון של הגדר.

4. מסד הבניין יגשר על פערי הגבהים בין המדרכה והפיתוח ל 00 של המבנה. מקומות בהם יש פער גדול בין 00 המבנה לרחוב, ומיקום ואופי הבינוי מאפשר זאת בקרנות רחוב, או באזורים מיוחדים להדגשה/כניסות - ניתן להשתמש בטרסה לדרוג או מדרון מגוון משופע. בכל מקרה הטרסה תתוכנן ככזו שלא תדרוש מעקה בטיחות. הפתרון יעשה בתאום מול הרשות ובמקרים מיוחדים בלבד. ראו את שני המקרים משמאל.

5. רחבות מרוצפות שמהוות מבואת כניסה למגרשים תהיינה בתחילת שבילי הכניסה למגרש מהרחוב, בשטח שיאפשר פינות ישיבה מוצלות ללא הפרעה לתנועת הולכי רגל. בין ריצוף המדרכה הציבורית לריצוף שביל הגישה במגרש הפרטי תבוצע אבן מעבר ללא פאזה. שביל הכניסה למתחם המגורים יהיה תחום בגינון משותף ברוב מ' מינימאלי של 1.2 מ'. השביל יהיה מואר לפחות בצד אחד באמצעות תאורת לד שקועה בקיר. במקרים מיוחדים, באישור המועצה תאושר רחבת כיבוי בכניסה להולכי הרגל. במקרה כזה הרחבה תהיה משותפת ללא צורך ברחבות נפרדות.

6. רחבות שהייה ושבילי כניסה ירוצפו באופן זהה או תואם לרצוף המרחב הציבורי הגובל (מדרכה, ככר וכו') ובהתאם לסוג האבן המופיע בחוברת פרטי הפיתוח (אבן לינארית ללא פאזה בגודל 16^*16 או 24^*16 קוקטייל אפורים משולב 10% שחור, תוצרת אקרשטיין או שו"ע). יותר שימוש באותו חומר בגוון שונה.

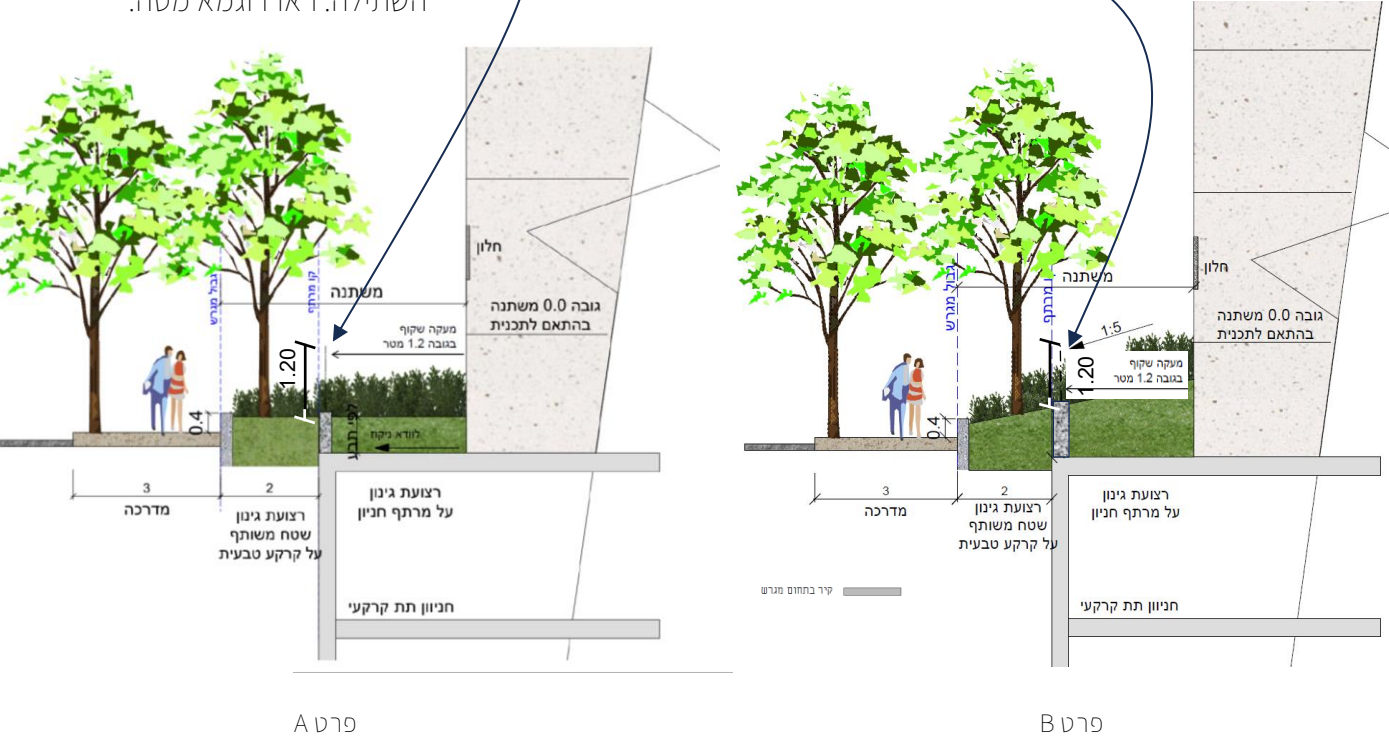
- 7.** חניות עיליות ירוצפו בהתאם לסוג האבן המופיעה בחוברת פרטי הפיתוח (אבן משתלבת בגוון אפור בגודל 10/20/6, תוצרת חברת אקרשטיין או שו"ע). לצורך סימון מקומות החניה או מיספורם יותר גוון שחור או לבן.

9. כלל המעברים והשפ"פים יהיו מוארים בכל שעות החשכה. בחירת גופי התאורה תעשה ע"י אדריכל הפרויקט.

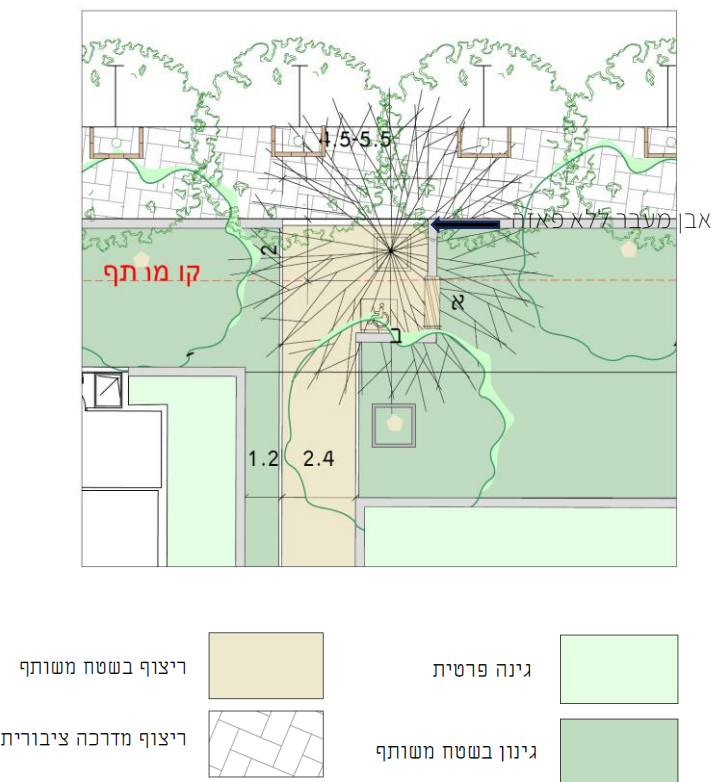
10. יש להציב שילוט מואר ובו פירוט שם הרחוב ומספר הבניין על חזית הבניין.

11. חל איסור על הפניית תאורה לכיוון המרחב הציבורי.

לאורך הרחובות ורצועת השתילה
תתאפשר גדר קלה מפרזול, שקופה
לפחות ב 50% משטחה. גבה
המקסימלי 1.20 מ' ממפלס רצועת
השתילה. ראו דוגמא מטה.



רצועת הגינון ביו קו המגרש לבין הבניין ואפשרויות ההתגברות על הטופוגרפיה



חלופה ליצירת רחבת כניסה למבנה

05. הנחיות ותנאים לפיתוח ולתכנון המגרש

5.2 מיקום אלמנטי תשתיות במגרש:

1. פחי אשפה:

- האשפה תהיה טמונה. גודל, מיקום וסוג הפחים יהיה בהתאם למסמך המדיניות של המועצה בנושא.
- הפחים ימוקמו בעדיפות ראשונה בצידי הכניסה לחניון התת קרקעי (ראו חלופה א' משמאל).
- בהיעדר מיקום בסמוך לרמפת הכניסה לחניון, תמוקם האשפה באזור בו הפגיעה בעצי הרחוב תהיה מינימאלית (ראו חלופה ב' משמאל). החלופות ייבחנו ע"י מהנדס המועצה. מיקום האשפה בכל החלופות יתייחס גם למשולשי הראות ביציאה מהחניונים וגם לרדיוסי הסיבוב של הכבאית. תנתן עדיפות לפיתרון שבו
- פתחי הפח יופנו לתוך המגרש והגישה תהיה מתוך המגרש, ככל והדבר מתאפשר.
- הפחים צריכים להיות נסתרים מהרחוב באמצעות קיר כמתואר בשתי החלופות משמאל.
- אלמנט האשפה הגלוי יהיה מנירוסטה/מתכת מגולוונת, אלמנט צר ככל הניתן.

2. תשתיות נוספות:

- מוני חשמל וקופסאות תקשורת יהיו אך ורק בתוך המבנים. לא יאושרו פילרים בגבול מגרש או לכיוון הרחוב.
- ארון התשתית יהיה בתוך נישא בנויה. הנישה לא תוצמד לרחבת הכניסה. המיקום יהיה כזה שיאפשר רצועת גיבון של 4 מטר לפחות משביל או רחבה.
- קיר הנישה יחופה בהתאם לפרט הקיר בחוברת פרטי הפיתוח, לקבלת אחידות לאורך הרחוב ושפה משותפת עם קירות הפתוח (אבן חיפוי מתועשת "אופק" בגוון המצוק הכורכרי של חברת אקרשטיין או שו"ע).
- הנישות יהיו עם דלת פח מחורר של שגב תעשיות או שו"ע, לפי פרט מצורף.
- פני קצה הנישה הבנויה יהיו בקו אחד עם גב הקיר אשר מלווה את גבול המגרש.
- נישה לגמל מים תמוקם בקצה המגרש בניצב לרחוב. יש לייצר ערוגה בסמוך לרחוב לשתילת שיח גבוה להסתרת הנישה.

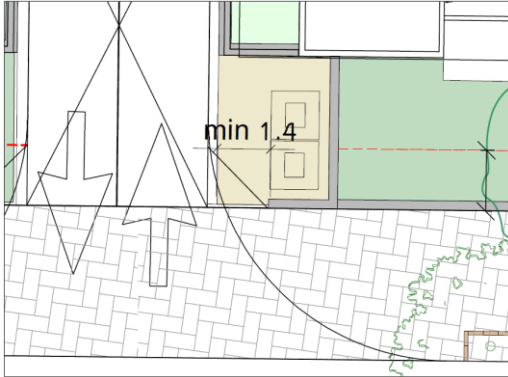
5.3 חצר פנימית:

- תכנון הרחבה יעשה כך שתתאפשר גישה נוחה אל המגורים תוך השארת שטח נוח לישיבה/פעילות והתכנסות.
- יש לשלב עצים רבים ככל הניתן, כך שלפחות 60 אחוז משטח הרחבה יהיה מוצל (באמצעות עצים או פרגולות). העצים יהיו עצים בוגרים, מספר 8.5 לפחות, מסוגים שונים אשר יתואמו מול הרשות (ראו רשימה מצורפת בסוף המסמך). עומק בית גידול מינימלי כמפורט בסעיף 5.7.1 ס"ק ד'.
- ככל ויוצב ריהוט חוץ בשטחים המשותפים הוא יהיה מחומרים עמידים.
- תיחום הגינות הפרטיות יעשה בצורה כזו שיווצר מרווח פרטיות בין השטח המשותף לחלונות הדירה באמצעות ערוגות מגוננות.
- השטחים הפרטיים הפתוחים יופרדו משטחים הציבוריים הפתוחים באמצעות גידור עד לגובה של 1.2 מ'.

5.4 חצר עבור מועדון הדיירים:

- במבנים בהם קיים מועדון דיירים תתוכנן חצר נגישה לדיירים בסמוך למועדון. במגרשים בהם המועדון הינו
- חיצוני הוא יתוכנן עם אזור ישיבה ושטחי גיבון סביבו ויהיה נגיש לכל המתחם.
- גודל השטח המרוצף יאפשר פעילות והתכנסות דיירים.
- בחצר תתוכנן פרגולה (בהתאם להנחיות במסמך זה), במידה ולא קיים קירוי מהבניין עצמו.

בני עי"שרחבתו ישמלכדייתו תאפחיל 2025 גולומה ענוך 06

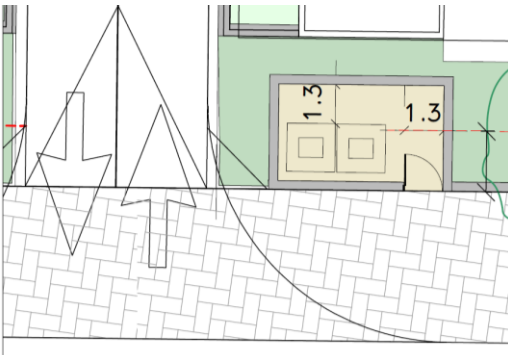


חלופה א
נישת אשפה טמונה פונה אל הכניסה לחניה/רחבת הכיבוי. קיר בגובה 1.2 מטר (או קיר בגובה 40 ס"מ בתוספת מעקה אטום לפי פרט) לכיוון השטח המגונן המשותף עם גישה לאשפה מהצד



חזית מהרחוב

כניסה לחניון תת קרקעי



חלופה ב
נישת אשפה טמונה פונה אל השטח המשותף. קיר בגובה 1.2 מטר (או קיר בגובה 40 ס"מ בתוספת מעקה אטום לפי פרט) לכיוון הרחוב עם כניסה בשער לצד הנישה



חזית מהרחוב

כניסה לחניון תת קרקעי



דוגמאות לפחי אשפה טמונים

04. הנחיות ותנאים לפיתוח ולתכנון המגרש

5.5 גישה מהמגרש הפרטי לשטח ציבורי פתוח/מעבר ציבורי:

1. תתאפשר גישה מהמגרש הפרטי אל השטחים הציבוריים
2. השטח המיועד לגישה, כולל תכנון מדרגות/רמפות/קירות וכדומה יהיה בשטח המגרש עצמו ולא יפלוש בשום אופן לשטח הציבורי.
3. במידה ויחליט מתכנן המגרש הפרטי לאפשר גישה אל השטח הציבורי, חובה על הפתרון התכנוני להתאים את עצמו לגבהי השצ"פ ולא להיפך.

5.6 צמחיה מומלצת:

1. משטחי דשא יתוכננו באופן רציף כך שיתקבל מופע נופי ירוק משמעותי, המאפשר גם שהיה ופעילות של אנשים.
2. השיחים וצמחי הכיסוי יהיו צמחים חסכוניים במים.
3. רשימת עצים מומלצת לנטיעה (ניתן להציע מינים אחרים כפוף לאישור הנחיה מרחבית פרטנית למתחם):

עצים לרחבת הכניסה למגרשי המגורים:

- פונגמיה מנוצה, מורכב
- מילה סורית ענבל, מורכב
- בוהיניה אדומה פנינה, מורכב
- ספיון השעווה "אילן לזהב", מורכב
- אלון וירגיניאני, מורכב

עצים ברצועת הגינון לאורך הרחוב בשטח המגרש:

- שזיף דובדבני שחור
- כסיית האבוב
- סיסם הודי כיפתי, מורכב
- אלה סינית
- אגס קלרי אריסטוקרט, מורכב
- ליגוסטרום יפני



סיסם הודי כיפתי - מורכב



כסיית האבוב



שזיף דובדבני שחור



ליגוסטרום יפני



אגס קלרי אריסטוקרט - מורכב



אלה סינית



מילה סורית ענבל - מורכב



פונגמיה מנוצה - מורכב



אלון וירגיניאני - מורכב



בוהיניה אדומה פנינה - מורכב

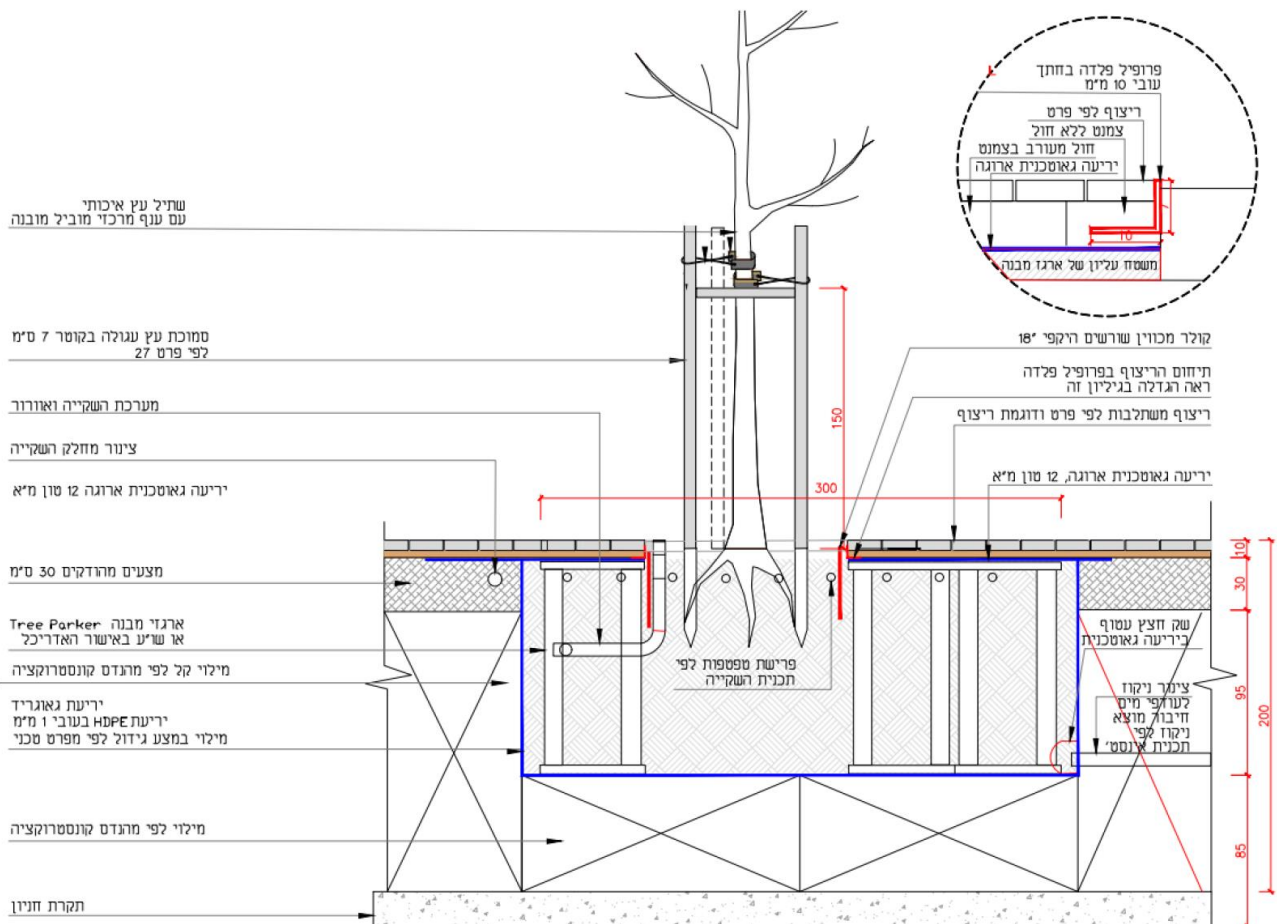


ספיון השעווה "אילן לזהב" - מורכב

5.7 נטיעות עצים

1. על גבי תקרת מרתף מתחת לשטחים מרוצפים:
- א. יש לבחון נטיעה תחת משטח מרוצף באמצעות ארגזי מבנה דוגמת Tree Tracker או ש"ע במידות 3/3/1.2 מטר.
- ב. בית הגידול יכלול מערכת השקיה ומערכת אוורור לעצים כולל ניקוז.
- ג. יש להבטיח 10.8 מ"ק לפחות לכל עץ.
- ד. במידה ויחולט על שימוש בארגז לעץ ממניעים עיצוביים יישמר 1.2 מטר מילוי.
- ה. הארגזים הנ"ל יהיו בנויים או טרומי ממפעל, ממתכת או מבטון בגמרים שונים בהתאם לאופי הפיתוח במתחם.
- ו. קיימת אפשרות לשילוב ארגז לעץ עם ספסלים טרומים כיחידה אחת.
- ז. במידה והארגז הינו טרומי, יש לוודא מול היצרן כי יש אפשרות להעברת צנרת השקיה פנימית וכן תחתית פתוחה/חללים למעבר שורשים.

2. פרט לעץ בריצוף ברחבת הכניסה: העץ ינטע ברצועת ה 2 מטר לאורך הרחובות, בה אין מרתף, על גבי קרקע טבעית.



מקור: חוברת פרטים סטנדרטיים, קרית אונו.

