

55 (55) 7874 שש

**מאוסרת**

### נאוה רגב

אדריכלות ועיצוב סביבתי  
רח' הראל 8 תל-אביב 69276 טל: 03 - 5757379 פקס: 03 - 5756942  
e-mail: regevdes@netvision

תוכנית מס' ח/370 / 4

שם תוכנית:

## "קרית רבין מתחם מזרחי"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: חולון

סוג תוכנית: מפורטת

הנחיות פיתוח

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' ח/370 / 4  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17.8.11 לאשר את התכנית  
גילה אורון  
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך עדכון: 1.11.11

נאוה רגב  
אדריכלות ועיצוב סביבתי  
מסי רשיון 32692  
טל: 054-4372506 פקס: 03-5757379  
727

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.  
שם התכנית ח - 4 / 370  
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)  
תאריך 31.5.11 ישיבה מס' 7/2011 המלצה לאשר  
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
תאריך 17.8.11 ישיבה מס' 1089  
מזכיר הועדה  
יו"ר הועדה  
תאריך: 14.3.12

## נאוה רגב

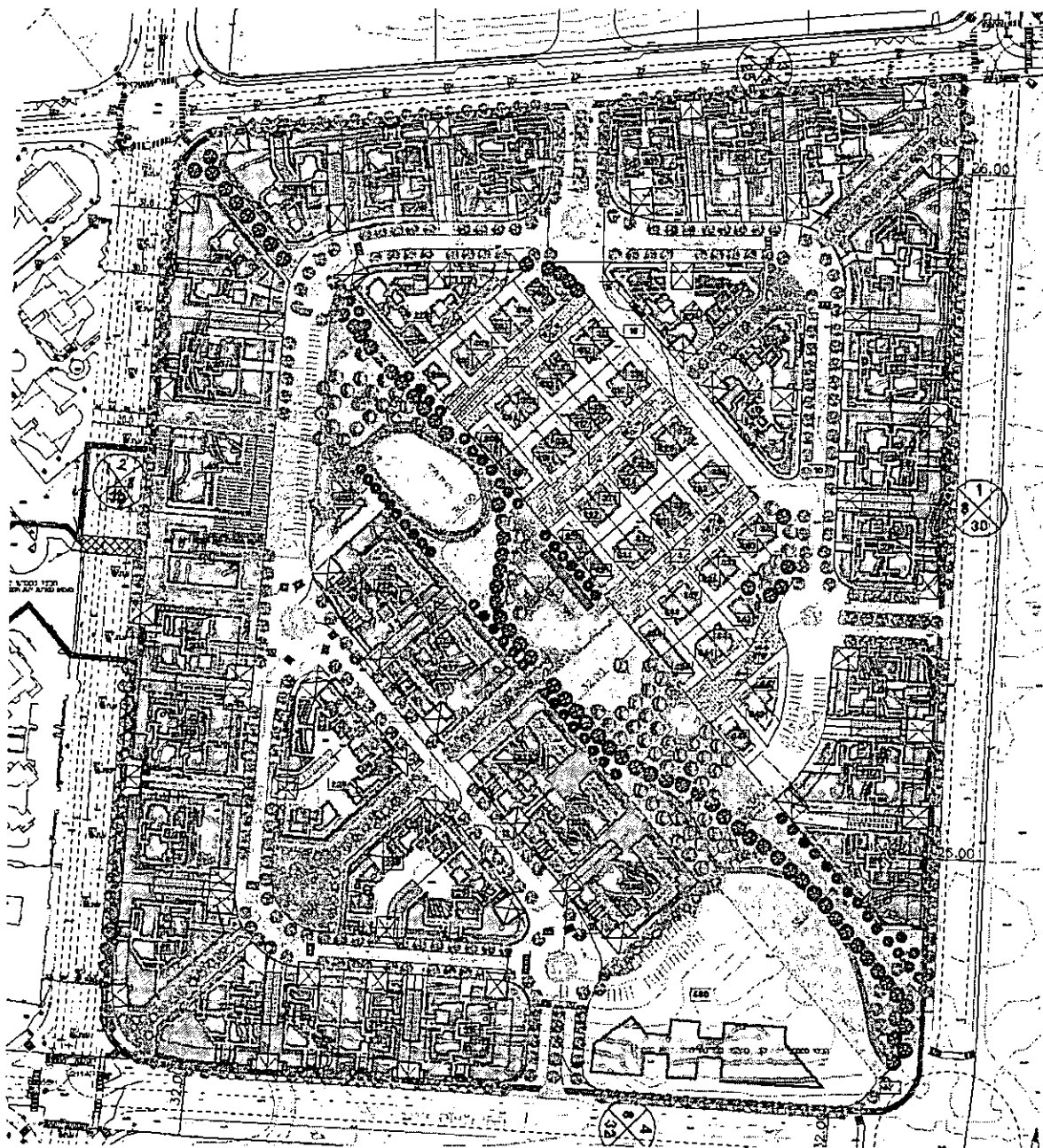
אדריכלות ועיצוב סביבתי

רח' הראל 8 תל-אביב 69276 טל: 03 - 5757379 פקס: 03 - 5756942

e-mail: regevdes@netvision

### התוכן:

1. פיתוח מתחמי מגורים בבניה רוויה.
2. פיתוח לבתים צמודי קרקע.
3. פיתוח למבנים בעלי יעוד של מסחר.
4. פיתוח נופי לבית הספר גני ילדים ומבני ציבור.
5. פיתוח נופי לשצפ"ים.
6. פיתוח נופי לדרכים.
7. ריהוט רחוב.
8. דרישות לקבלת היתרים.



תכנית פיתוח ח/4/370

# 1. בתים בבנייה רוויה

## 1.1 כללי

1. יש להקפיד על אחידות עיצובית ותכנונית בכל שטח התכנית המוגשת להיתר. האחידות תתבטא בחומרים, בגוני החומרים ובעיצוב פרטי הפיתוח. כל זאת, לצורך קבלת זהות משותפת לכל שטח המגרש ו/או המתחם המוגש להיתר.

## 1.2 מפלס הבניין

מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה כמצוין בתכנית הבינוי ובנספח הפיתוח. תותר סטייה של עד 0.50 מ' מהמצוין בתכנית זאת, ללא צורך באישור מיוחד של מהנדס העיר.

## 1.3 ניקוז

1. מי הנגר יטופלו בהתאם לתמ"א 34 בתחומי המגרשים ובאמצעים טכנולוגיים והנדסיים, המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר, כגון: חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטומים. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר, יותר לנקז חלק ממי הנגר אל הדרך הציבורית הסמוכה למגרש או לשצ"פ. ניקוז מים אל מחוץ למגרש יחייב הצגתו, כולל הסבר לגבי נחיצותו בשלבי ההיתר.

2. מכסת שטחים מחלחלי מים במגרש לא תפחת מ- 15% משטחו.

3. שיפועי הניקוז המומלצים בשטחים מרוצפים יהיו 1.5% לפחות. שיפועי ניקוז מומלצים בשטחי גינון יהיו 2% לפחות.

4. בורות חלחול בתחום המגרשים יוגשו כפרט ויתוכננו עם ייעוץ קרקע.

5. פתרונות הניקוז לצמ"גים יופיעו בתכניות הפיתוח. בהגשה להיתר.

## 1.4 קירות פיתוח

1. כל השפכים הנוצרים מעבודות עפר ושינויי מפלסים יטופלו בתוך גבולות המגרש. לא יותר שימוש במסלעות לייצוב הקרקע. כל תמיכה תעשה בתוך גבולות המגרש.

2. בגבולות המגרש, ייבנו קירות תמך ו/או קירות גדר. הקירות יהיו בחיפוי כורכרית נסורה. בגבולות בין מגרשים, יהיה מסד כורכרית כנ"ל בשילוב טיח, או מסד + גדר פרופילים. ראה סעיף 1.5. חובת מבקש ההיתר לתכנן ולבנות את הקירות במגרש, כולל קטעי קירות הגובלים במגרש השכן בו לא מבוצעות עדיין עבודות בנייה. תכנון הקיר בגבול מגרש לא מתוכנן יתבסס על נתוני המפלס הנדרש לבניין השכן, כפי שהם מצוינים בתכנית הבינוי. במקרים אלו תבוצע בניית הקיר לכל גובהו, כולל תמיכת הפרשי הגובה עם המגרש השכן, וכולל השלמת גמר הקיר וביצוע ראש הקיר.

3. ייצוב הקרקע יעשה ע"י קירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות לייצוב הקרקע.

4. תנאי לקבלת היתר - הגשת פריסות של כל הקירות בתחום המגרש בק.מ. 1:100. הפריסות יציגו גם את מפגשי הקירות עם קירות במגרשים השכנים. קו הקרקע האחורי יוצג בקו מקווקו.

5. קירות:

א. גובה קירות של גינות משותפות בחזית מגרשים הפונים לשטח ציבורי, (דרך, שצ"פ, שב"צ - שטח בינוי ציבורי) לא יפחת מ- 90 ס"מ ולא יעלה על 150 ס"מ. לא תותר הגבהת גדרות בגבול המגרשים עם שטח ציבורי, רחוב, שביל הולכי רגל או שצ"פ.

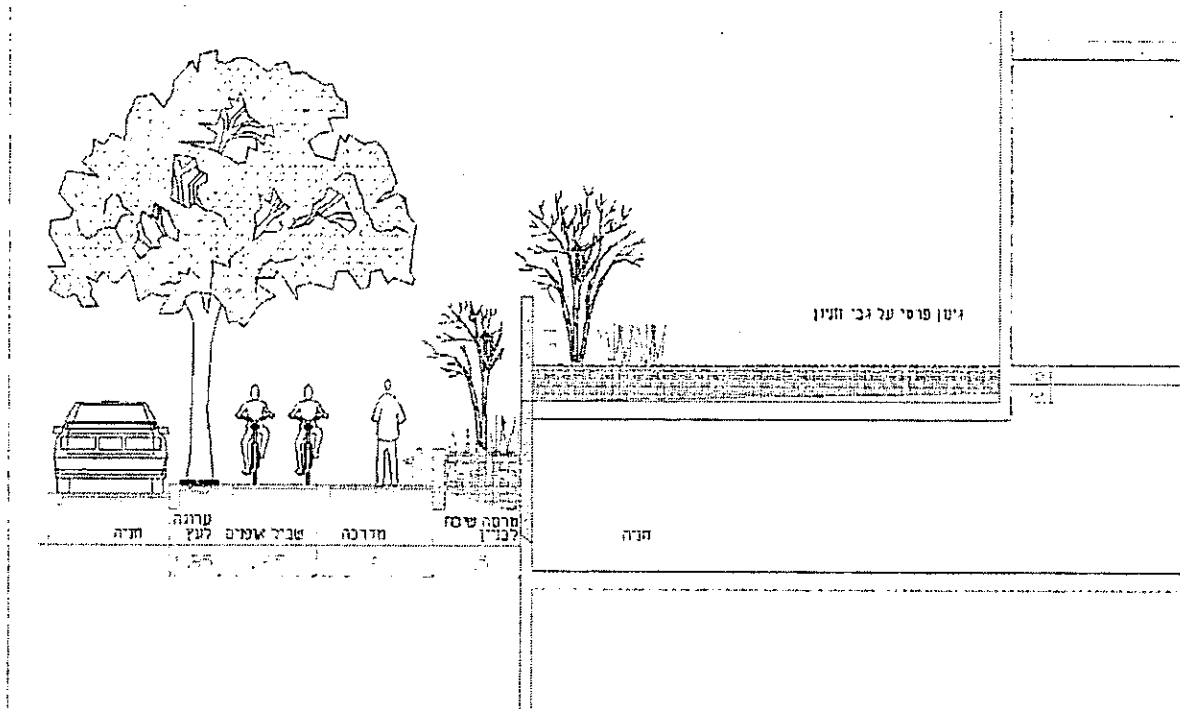
ב. גובה קירות של גינות פרטיות בחזית מגרשים הפונים לשטח ציבורי, (דרך, שצ"פ, שב"צ - שטח בינוי ציבורי) יהיה 150 ס"מ. לא תותר הגבהת גדרות בגבול המגרשים עם שטח ציבורי, רחוב, שביל הולכי רגל או שצ"פ.

ג. הגבהת גדרות של חצרות פרטיות בבניה הרוויה, לגובה של 180 ס"מ, מותרת בתנאי של נסיגה של 130 ס"מ מגבול מגרש. ניתן להתקין שבכות מתכת בדוגמאות מאושרות. החומרים המותרים ליצירת הגדר הם: קיר בנוי, גדרות עץ ושבכות מתכת בדוגמאות מאושרות. לא יותר שימוש בריעות מסוג כלשהו. נטיעות בין גבול מגרש לגדר מוגבהת יוגנו ויושקו על ידי הדיירים בקומות הקרקע.

ד. בגבול בין חצר פרטית לחצר משותפת תותר גדר בגובה 180 ס"מ.

ה. בגבול בין חצר פרטית לחצר פרטית, תותר גדר בגובה 180 ס"מ.

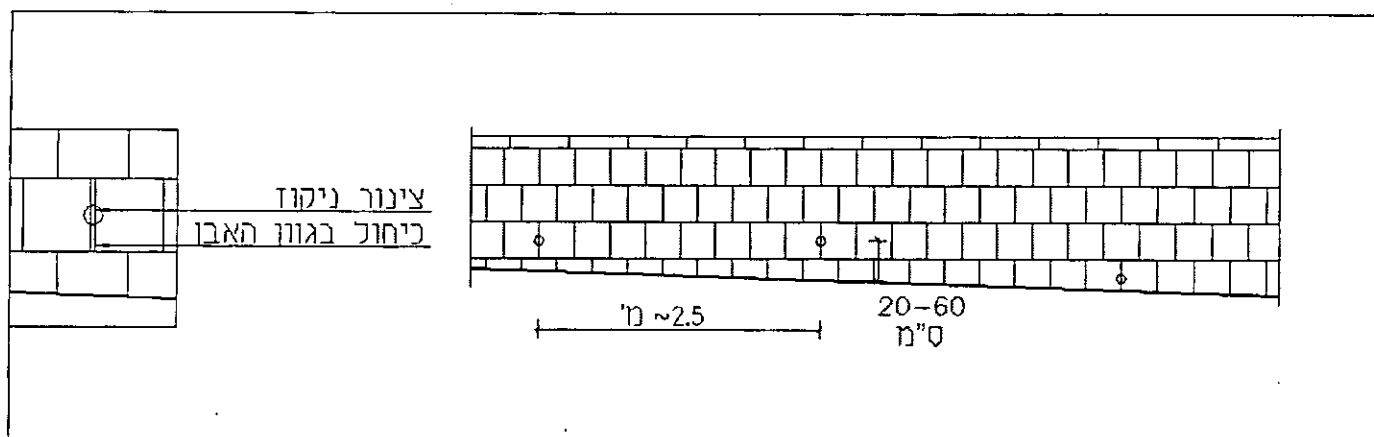
6. בחזיתות הפונות לרחובות: ברקת משה דיין פינחס איילון ושדרות מנחם בגין, יהיה דירוג בקירות. תהיה נסיגה של קיר מרתף החניה מקו המגרש ותהיה ערוגה מגוננת ברחוב 150 ס"מ כולל קיר הערוגה כלפי הרחוב ובגובה 60 ס"מ ממישור המדרכה.



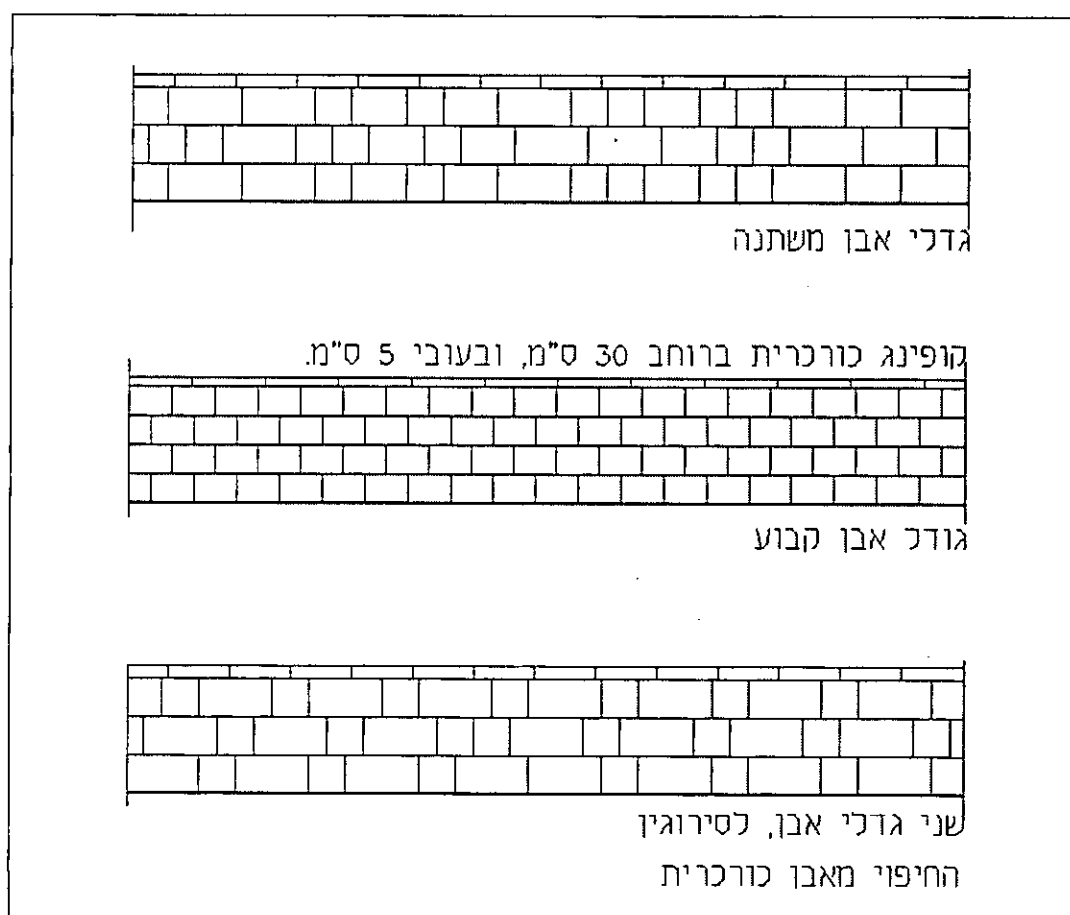
חתך מקומי במפגש בין בניין טיפוסי לכביש היקפי.

## 1.5 פרטי קירות פיתוח וחומרי גמר

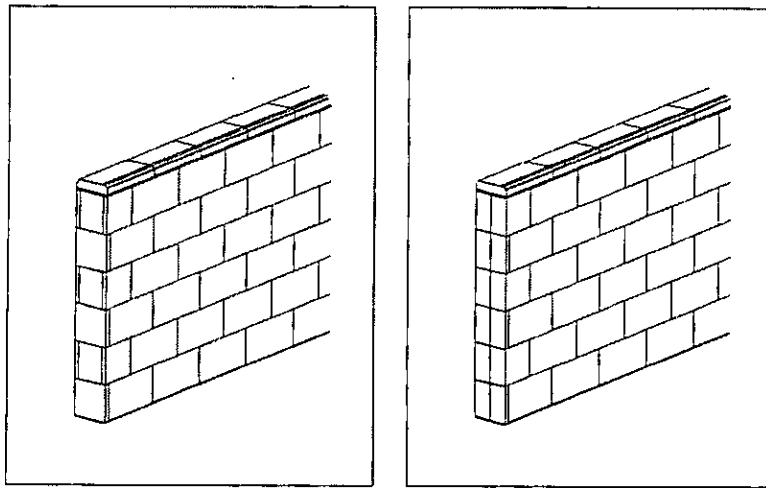
1. ראש הקיר יהיה בקו אופקי. בקטעים בהם נדרש שינוי בגובה הקיר, תהיה ה"קפיצה" בממדים של כפולות רוחב האבן המשמשת לחיפוי. תפרי התפשטות בקירות יהיו במרווחים קצובים כל 8.0 מ' לפחות. אם ישנן קפיצות בגובה הקיר יהיו התפרים בקווים אלה.
2. בקירות תומכים ישולבו פתחי ניקוז כל כ- 2.5 מ'. פתחי ניקוז בקירות תומכים יהיו בקווים אופקיים. פתחי הניקוז ישולבו בבניית האבן בחזית הקיר באופן שלא יראה צינור ניקוז חשוף. פתחי הניקוז יהיו בחלקו התחתון של הקיר, בגובה בין 20 ס"מ ל- 60 ס"מ מעל פני הקרקע.



### פרט צינור ניקוז ימוקס על הפוגה



### דוגמאות לחיפויי אבן



פרט דונמא לקצה קיר

5. חיפוי האבן בקצה הקיר יקבל טיפול מיוחד ע"י שימוש באבן פינה, או בהנחת אבן "לסירוגין".

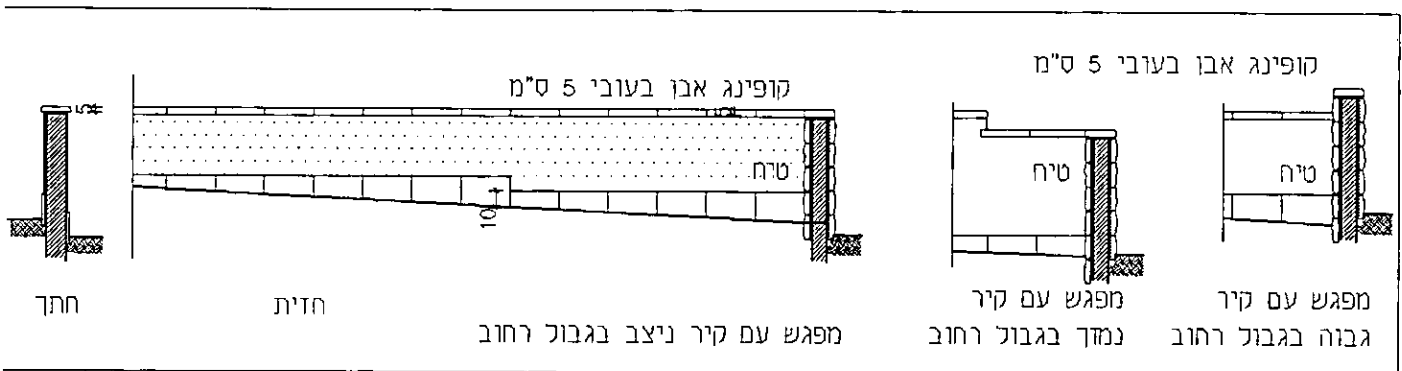
6. בתכנון קירות הגדר תהיה הדגשה מיוחדת לכניסות הולכי הרגל והרכב למגרש.

7. פרטי קירות בין מגרשים שכנים:

קירות הפיתוח בין מגרשים יהיו:

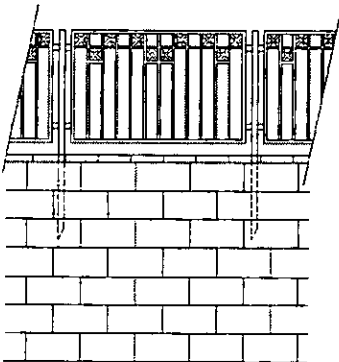
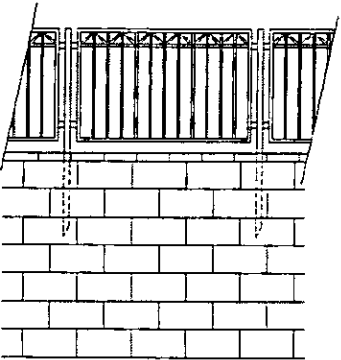
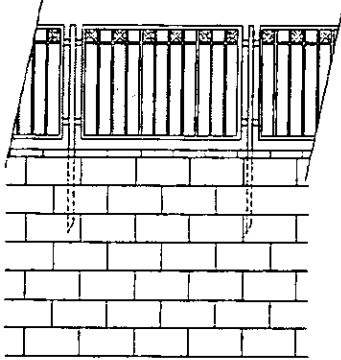
א. בחיפוי כורכרית כדוגמת הקירות בחזית, או שיצופו בטיח חוץ צבעוני, בגוון המשמש לחזית הבניין. קירות בגמר טיח, יהיו עם סינור כורכרית כנ"ל, מפולס בתחתית הקיר בגובה של 30 ס"מ למניעה של התפוררות הטיח. בראש הקיר יהיה קופינג מכורכרית כדוגמת הקופינג המלווה את הקירות בחזית.

ב. גדר פרופילים.



קיר פיתוח בנוי בין מגרשים שכנים ובמפגש עם קיר ניצב הפונה לרחוב.

מעקה מפרופילים, חלקו עכיון ממודולים  
רבועים עם אלכסונים בכל דוגמא שהיא



## 1.6 גדרות מתכת, מעקות ושערים

1. גדרות המתכת, מעקות ושערים, יהיו אחידים בדגם ובגוון לכל המגרש, ו/או המתחם המוגש להיתר.

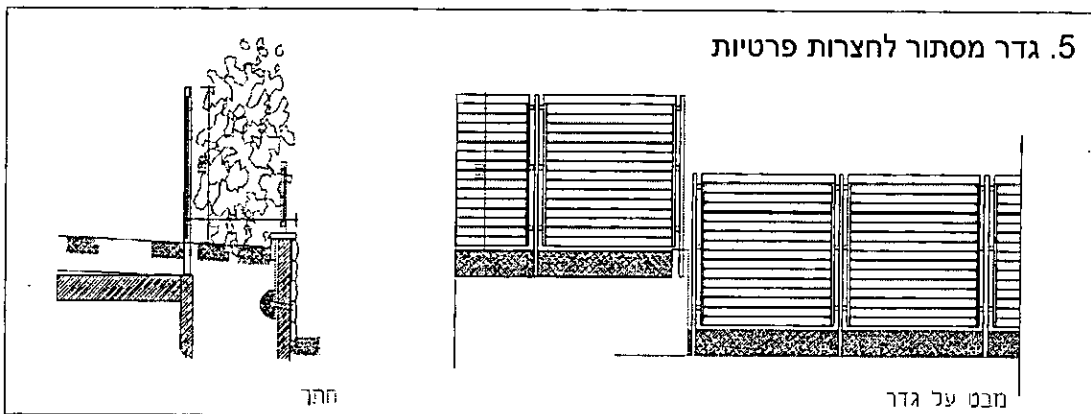
2. כל האלמנטים ממתכת יעברו גלון בטבילה באבץ חם וצביעה בקלייה בתנור. גוון הצביעה: בז' RAL 1001. האלמנטים יורכבו באתר ללא ריתוכים.

3. גובה גדרות ומעקות מתכת במגרשים המיועדים למגורים: כנדרש בחוק התכנון והבנייה.

4. בגבול שטח ציבורי, מעקות/גדרות יהיו בדגם "מוטות אנכיים". לפי תכנון האדריכל, ובלבד שיישמרו העקרונות הבאים:

דגם "מוטות אנכיים" - העשויים פרופילים רבועים או פלחים בעובי מינימאלי של 6 מ"מ. עמודי המעקה יהיו עשויים מפרופילים ריבועיים או מלבניים, כל 1.8-1.5 מ'. מסגרות הגדר יחוברו לעמודים נושאים באמצעות מחברים או ברגים. הגדר תגיע מגולוונת וצבועה בתנור בגוון בז' RAL 1001.

## 5. גדר מסתור לחצרות פרטיות





## 1.7 מתקני אשפה

2. כמות וסוג המתקנים לפינוי האשפה יהיו לפי דרישות העירייה המעודכנות למועד הגשת התכנית.
- תכנית הפיתוח המוגשת לוועדה תכלול את פתרון פינוי האשפה התואם את הדרישות כנ"ל.

## 1.8 מתקני תשתית

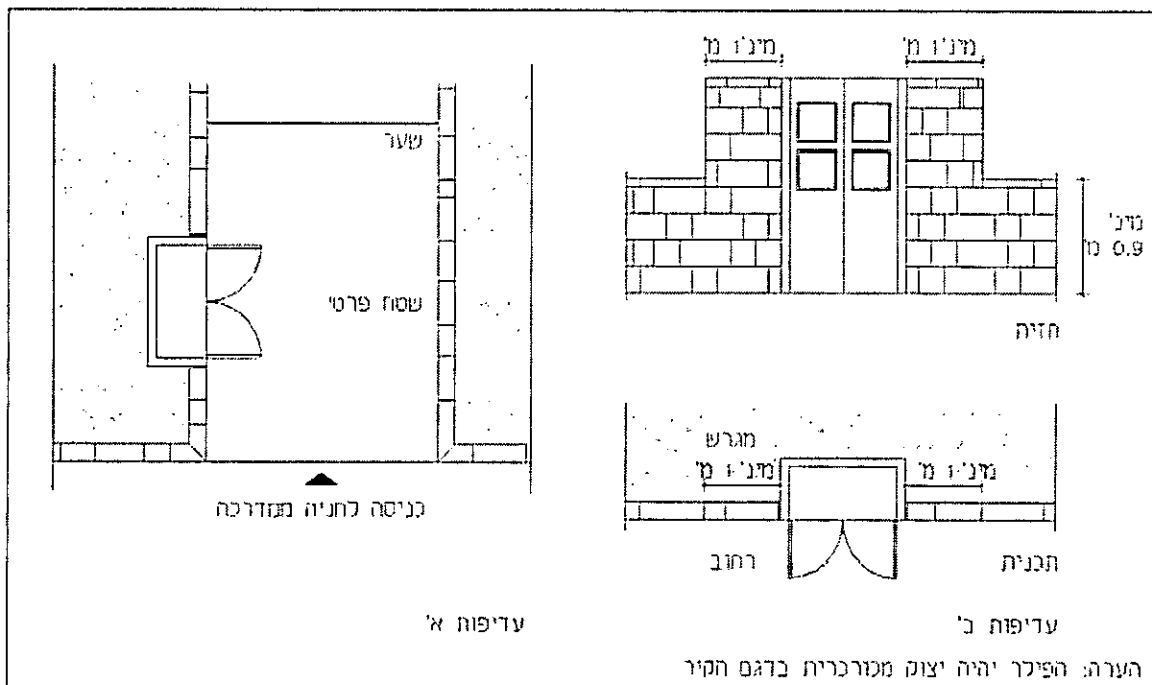
1. ארונות למתקני תשתית מכל הסוגים, ימוקמו על קו גבול המגרש בתוך גומחות השקועות בקיר הגדר, ולא יבלטו כלפי חזית הרחוב. מיקום הארונות יהיה בסמוך לכניסת הרכב לחניה. עדיפות תינתן למיקום על קיר שאינו פונה לכביש ראשי. יש להימנע מקרבה בין הפילרים לכניסה הראשית לבנין.

קירות הפיתוח בשני צידי הפילר יהיו בגובה הפילר או גבוהים כאשר הקיר ממשיך מעל הפילר. אם הפילר גבוה מהקירות, ימשיך גובה הקיר כגובה הפילר, לאורך 1' לפחות משני צידי הפילר.

לגומחות הארונות הפונים כלפי חזית המגרש והמיועדים למערכות תשתית כלליות, (חשמל, בזק, טל"כ) יותקנו דלתות מתכת. גוון הדלתות יהיה: בד' RAL 1001.

## 1.9 צוברי גז

מיקום הצוברים ביחס למבנה, לגבול המגרש ולכביש ייקבעו ע"פ החוק והתקן וכפוף לאישור חברת הגז המספקת. יש לנצל שטחים מתים במגרש למיקום צוברי הגז. סביב פתח הצוברים יישתלו צמחי כיסוי ותוקם גדר כנדרש.



## 1.10 כניסות לבניינים

אחת הכניסות לבניין חייבת לאפשר כניסת נכה, ללא מדרגות, ע"פ חוק התכנון והבנייה. בבניינים הסמוכים לשצ"פים, מותרת יציאה נוספת מהבניין או החצר ישירות לשצ"פ.

תכנון הכניסות יתייחס לקנה המידה של הבניין. יש לשאוף לגודל מכסימלי של רחבה בצמוד ללובי.

הכניסה הראשית לבניין תודגש ע"י תאורה וגינון.

חומרי הריצוף ברחבות הכניסה, יהיו מאבן מסותתת, או מריצוף משתלב מסוג טבעון טיבולי או ש"ע מסותתים. לא יותר שימוש בקרמיקה בשטחי ריצוף. גבול ריצוף יבוצע באמצעות אבני שפה לא תותר חגורה נסתרת.

לא יותר שימוש באספלט בתחום המגרשים הפרטיים, המסחריים ובתחום המגרשים של מבני הציבור.

כניסה לשטח המבנים דרך השצ"פ תתאפשר להולכי רגל בלבד ורחובה לא יעלה על 1.5 מ'. כניסות לשצ"פ תתאפשרנה רק בבניה הרוויה.

## 1.11 חניה / חניה תת קרקעית / רחבות כיבוי אש

מיקום הכניסות לחנייה/ חנייה תת קרקעית יהיו בהתאם לתכנית הבינוי. כל שינוי מתכנית זו, יחייב אישור אדריכל העיר ותאום עם תכניות התשתית והפיתוח.

כניסה לחנייה תת קרקעית - קירות הפיתוח משני צידי רמפת הכניסה לחניון יהיו מחופים באבן כדוגמת הקירות בגבול המגרשים. החיפוי באבן ימשיך לפחות עד 1.0 מ' מעבר לקו הקירוי של החניון. ריצוף הכבש המשופע (רמפה) בכניסה לחניון תת- קרקעי יהיה באבנים משתלבות, וימשיך לפחות עד 1.0 מ' מעבר לקו הקירוי של החניון ו/או עד תעלת הניקוז בתחתית הכבש המשופע. פרט ביסוס האבנים המשתלבות ברמפה לפי הנחיות מהנדס. במקומות בהם נדרש מעקה בטיחות יבנה קיר גדר בנוי או מעקה מתכת, כדוגמת פרטי הפיתוח של המגרש.

חנייה תת קרקעית: קיר מרתף החניה, המשיק לחזית המגרש לרחבות, יהיה במרחק של 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש. הרצועה בין גבול המגרש לבין מבנה החניון תיועד לגינון, כולל נטיעת עצים גדולים.

אזור החניה: אזור החניונים הוא חלק מהחזית של המגרשים כלפי הרחוב. יש לטפל באזור החניונים בתוך פריסת הקירות.  
ניתן ליצר אזור למרתפים באמצעות ספסלי אזור. הספסלים יהיו מחופים כדוגמת הבניין. פרט, חתך ופריסה של הספסלים, יהיו חלק מתכנית הפיתוח. כל הרפפות הפונות אל הרחוב בקירות פיתוח יהיו צבועות בז' RAL 1001.

במקרה של חניות עליות במגרש, ריצוף החניות יבוצע עי אבן משתלבת וסימונם יהיה באמצעות אבן בגוון שונה. לא יותר סימון באמצעות צביעה על גבי הריצוף. פרט הריצוף יופיע בתכנית הפיתוח.

קירוי החניות במגרשים, ייעשה לפי הוראות נספח עיצוב אדריכלי.

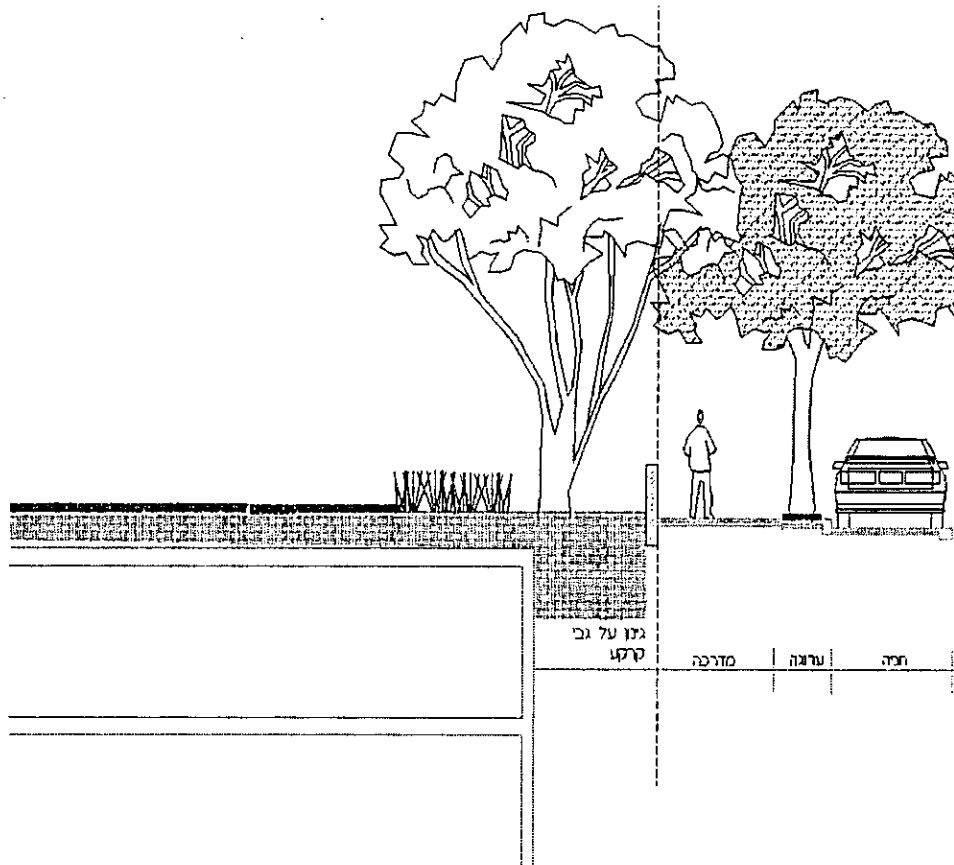
יש לשאוף לפתרון כל החניות בתוך חניונים תת קרקעיים. במקרה ונעשה שימוש בחניות עיליות, תוגש תכנית החניות כחלק מתכנית מפלס קומת הקרקע. חניות עיליות ירוצפו בריצוף אבן משתלבת. סימון החניות לא יעשה בצבע על גבי הריצוף אלא בגון אבן שונה בלבד.

רחבות כיבוי אש: יש לתכנן את רחבות כיבוי האש עד כמה שניתן בתחום המגרשים עצמם ללא חריגה לתוך השטח הציבורי. מספר וגודל הרחבות, לפי דרישות מכבי אש לזמן הוצאת ההיתר. ריצוף הרחבות אם הוא מעל קרקע ולא מעל חניה ובתנאי שהוא בתוך גבול המגרש, יעשה באמצעות ריצוף מחלחל מסוג אקוסטון של אקרשטיין או ש"ע. פרט ריצוף וסימון רחבת כיבוי אש יופיע בתכנית הפיתוח. במקרה של דרישה לרחבה יחידה, לא יהיו כניסות לרחבות מהכבישים: ברקת, משה דיין, פנחס איילון ושדרות מנחם בגין.

### 1.12 תאורה

התאורה בשטח המגרש: בכניסה לבנין, במיסעות ובחניות תהיה לפי התקנים הנדרשים ולפי הנחיות מח' מאור בעירייה. העמודים וגופי התאורה יהיו אחידים בעיצובם ובגוניהם לכל שטח מתחם הבנייה המוגש להיתר.

גופי התאורה יהיו מסוג אשר מונע פיזור האור כלפי מעלה, למניעת סינוור בפתחי הדירות.



חתך טיפוסי במפגש בין בניין לכביש פנימי.

### 1.13 גיבון על גגות חניונים

בין ה - 0.00 של הבניין לבין גג החניון יישמר הפרש גובה שיאפשר את ניקוז החניון ויאפשר מילוי מצעים לצורך נטיעות.

שילוב נטיעות ושטחי גיבון על גגות חניונים מחייבת הקפדה יתרה על הכנת גג המותאם מבחינת כושר הנשיאה, לעומסים הצפויים של שטחי הגיבון והנטיעות. פרטי הבידוד והאיטום לשטחי הגיבון יתוכננו ע"י מהנדס איטום. כמו כן, יש להקפיד על בחירת סוג צמחייה המותאם לגידול במיכלים.

חובה לדאוג לניקוז הערוגות למערכת התיעול. שטחי גיבון גדולים ורצופים יש לנקז באמצעות צינור שרשורי מחורר המתחבר למערכת התיעול.

עומק שכבת המצע - בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן. לעצים - 0.80 מ' לפחות, למדשאות, לשיחים ולצמחי כיסוי - 0.40 מ' לפחות.

ההשקיה תעשה בצנרת טפטוף קבועה. המערכת תופעל אוטומטית באמצעות ראש בקרה השולט על כמויות המים, הלחצים ומועדי הפעלה. במערכת ההשקיה תשולב מערכת דישון ואל חוזר.

### 1.14 צמחיה והשקיה

על מגיש הבקשה לסמן בתוכנית המדידה את כל העצים הקיימים במגרש ולציין במיוחד אם יש עצים מוגנים. בתוכנית הפיתוח על מתכנן הפיתוח, לציין את דרכי הפעולה שינקוט לגבי העצים המסומנים במגרש ואת התכנון המוצע לגבי העצים המוגנים במידה ויש כאלה.

תכנון הצמחייה בשטחי המגרשים יעשה תוך דגש על אחזקה יעילה וחסכונית, ותוך העדפה של צמחיה חסכונית במים.

בגבולות מגרשים עם מדרכות/רחובות/שצ"פ תהיה רצועת גיבון ובה ינטעו עצים משולבים עם צמחייה נמוכה. רוחב ה"טרסה" 1.30 מ' נטו מינימום.

בכל מגרש תהיה חובה של נטיעת עצים בוגרים, בגודל 9 ממיכל 100 ליטר (עובי גזע מינימלי של 3" ותחילת נוף מגובה 2 מ' לפחות). השטחים הפתוחים ינוצלו לנטיעות בצפיפות של עץ לכל 60 מ"ר לפחות. ברצועת הגיבון ינטעו עצים משולבים עם צמחיה נמוכה.

כל הנטיעות העצים בסמוך לריצופים יעשו עם מגביל שורשים.

בחזיתות הפונות לרחובות: ברקת משה דיין פינחס איילון ושדרות מנחם בגין, בערוגה המגוננת ברוחב 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 0.6 מ' ממישור המדרכה. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית בהשקיה. פירוט הצמחייה יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

בתכנית הפיתוח יציין המתכנן את מספר העצים כפי שנדרש לעשות על פי הנחיות העירייה.

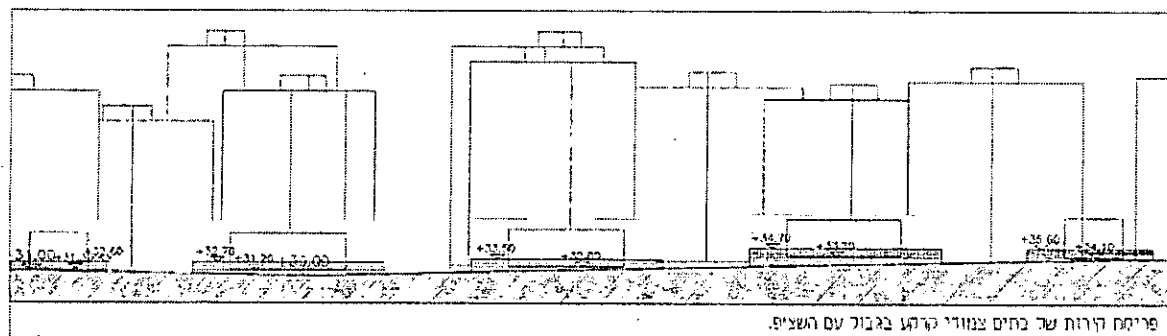
מערכת השקיה עם ראש מערכת אוטומטי הם חובה לכל בנין לשטח הציבורי וכן בכל חצר פרטית. בתכנית הפיתוח, יצוין מיקום ראש המערכת להשקיה.

## 2. בתים צמודי קרקע

2.1 כללי:

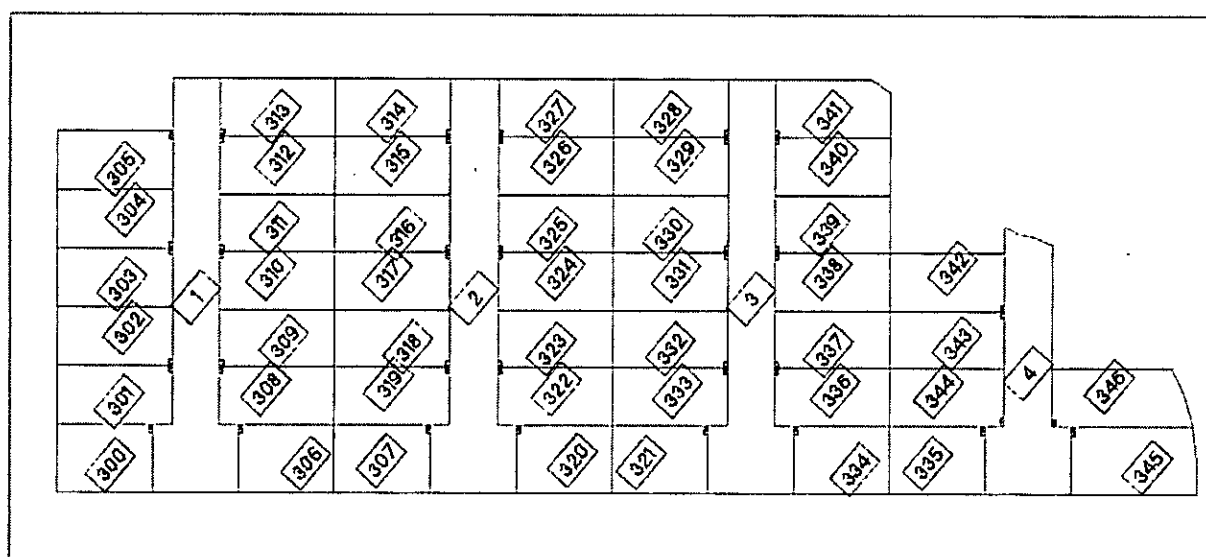
קירות הפיתוח, בגבול שצ"פ יהיו רציפים. לא יהיו כל תשתיות פילרים או גומחות בגבול עם השצ"פ. סעיפים 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, כמו בבניה רוויה. גובה קירות מותר בגבול עם שטח ציבורי או רחוב משולב או בגבול עם המגרשים בבנייה רוויה הוא 170 ס"מ, לכל מגרש יוגדר גובה אחיד בגבול השצ"פ. כלפי השצ"פים, גובה קיר יהיה בגובה של 150 ס"מ מגובה ה 0.00 של צמוד הקרקע לו הוגשה הבקשה. כל זוג מגרשים המתפקדים כ"דו משפחתיים", יגישו את פריסת הקירות כלפי השצ"פ ביחד. אם שלבי הבניה יהיו שונים, הבונה המאוחר מבין שני דו משפחתי, יתאים את גובה הגדר ע"פ שכנו.

אסורה הגבהת הגדר באמצעות גדרות קלות. לא תותר יציאה לשצ"פ מצמודי הקרקע. פרטי גמר לגדרות: כורכרית נסורה, כמפורט בסעיפים 1.5 סעיפים 1 ו- 2.



## 2.2 מתקני אשפה ותשתיות

בכל יחידת דיור יש לרכז את גומחת האשפה ואת גומחת החשמל בקטע אחד של קיר הפיתוח. הפרט הנדרש יהיה על פי הפרט העירוני שיהיה בעת הגשת הבקשה.



מיקום פילרים כמצוין בתכנית זו:

מגרש 305 בצד הגובל במגרש 109.  
מגרשים 303, 304 בגבול ביניהם.  
מגרשים 301, 302 בגבול ביניהם.  
מגרש 300, בגבול עם 301.  
מגרש 306, בגבול עם 308.  
מגרשים 308, 309 בגבול ביניהם.  
מגרשים 310, 311 בגבול ביניהם.  
מגרשים 312, 313 בגבול ביניהם.  
מגרשים 314, 315 בגבול ביניהם.  
מגרשים 316, 317 בגבול ביניהם.  
מגרשים 318, 319 בגבול ביניהם.  
מגרש 307, בגבול עם 319.  
מגרש 320, בגבול עם 322.  
מגרש 321 בגבול עם 333.  
מגרשים 322, 323 בגבול ביניהם.  
מגרשים 324, 325 בגבול ביניהם.  
מגרשים 326, 327 בגבול ביניהם.  
מגרשים 328, 329 בגבול ביניהם.  
מגרשים 330, 331 בגבול ביניהם.  
מגרשים 332, 333 בגבול ביניהם.  
מגרש 334, בגבול עם 336.  
מגרשים 336, 337 בגבול ביניהם.  
מגרשים 338, 339 בגבול ביניהם.  
מגרשים 340, 341 בגבול ביניהם.  
מגרשים 342, 343 בגבול ביניהם.  
מגרש 344, בהמשך הגבול עם 335  
מגרש 335, בגבול עם 344  
מגרש 345, בגבול עם 346  
מגרש 346, בהמשך הגבול עם 345

### 2.3 שערות.

כחלק מתכנית הפיתוח תוגש פריסה של החזיתות, הכוללת פרטים של השערות לרכב ולהולכי רגל.

### 2.4 בלוני גז או צוברי גז

פתרון לאספקת גז ולמיקום הבלונים והסתרתם יופיע בתכנית הפיתוח.

### 2.5 צמחיה והשקיה

תכנון הצמחיה בשטחי המגרשים ייעשה תוך דגש על אחזקה יעילה וחסכונית, ותוך העדפה של צמחיה חסכונית במים.

כל מגרש פרטי מחויב לנטיעת 3 עצים לפחות. בתכנית הפיתוח יציין המתכנן את מיקום העצים. קוטר העצים לפחות 3". מערכת השקיה עם ראש מערכת אוטומטי הם חובה לכל בנין לשטח הציבורי וכן בכל חצר פרטית. בתכנית הפיתוח, יצוין מיקום ראש המערכת להשקיה.

### **3. פיתוח למבנים בעלי יעוד של מסחר.**

#### 3.1 כללי

כל הדרישות החלות על בנינים בבניה רוויה, כולל כל הדרישות לגבי הגשת תכניות הפיתוח, חלים על מבני המסחר. זאת ועוד:

שטחים תפעוליים במבנים המשמשים למסחר יהיו בתוך מתחם מוגדר הבנוי בין קירות פיתוח שגובהם יהיה עד 3 מ'.

מזגנים וקומפרסורים לקירור, יורחקו ממבני המגורים. מיקומם יצוין על גבי תכניות הבניין, ויתוכנן סביבם קיר אקוסטי.

מבנים הגובלים בשצ"פים, יפנו כלפי השצ"פ חזית שקופה ופעילה.

לא חובה לבנות קיר בגבול השצ"פ, אך חובה לבצע הפרדה ברורה כלפי השצ"פ, בתיאום עם מהנדס העיר, כך שיהיה ברור מהו גבול המגרש.

כניסה לשטח המבנים דרך השצ"פ תתאפשר להולכי רגל בלבד.

תכנון הפיתוח יאפשר כניסה ללא מדרגות לכל אחת מהפונקציות המסחריות.

#### 3.2 מתקני אשפה ותשתית

כמות וסוג המתקנים לפינוי האשפה יהיו לפי דרישות העירייה המעודכנות למועד הגשת התכנית, וזאת בהתייחס לתפקודים המסחריים של הבניין. תכנית הפיתוח המוגשת לוועדה, תכלול את פתרון פינוי האשפה. פתרון לצוברי גז יהיה לפי סעיף 1.11.

### **4. פיתוח נופי לבית הספר גני ילדים ומבני ציבור.**

תכנון בית הספר ייתן מענה לדרישות הפרוגרמה של משרד החינוך מבחינת השטחים הפתוחים (מגרש ספורט, ומתקני ספורט, כתות חוץ הצללות וכד')

מומלץ כי המתקנים יהיו סמוכים לשצ"פ כך שהקהילה תוכל להשתמש בשעות בהם ביה"ס לא פעיל.

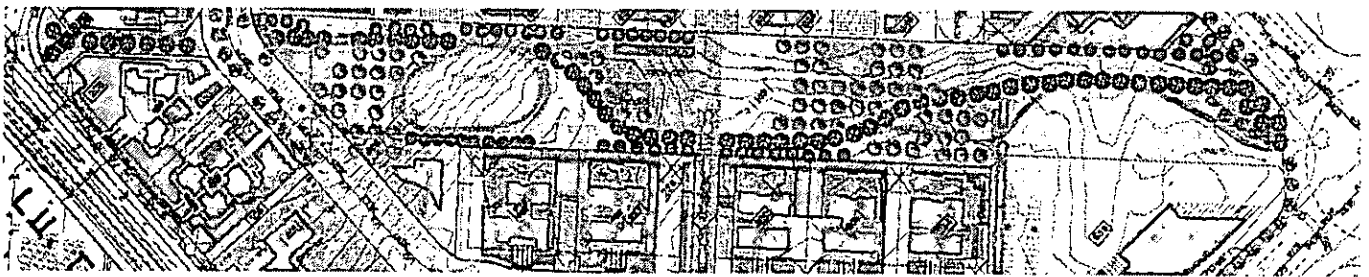
מומלץ להתקין שערים לכוון השדרה כך שניתן יהיה באופן בטוח, לאפשר לילדים לצאת לפעילות בשצ"פ כחלק משעות הלימודים. וכן ניתן יהיה להיכנס מהשדרה לשטחים מוגבלים בביה"ס בשעות שאין לומדים בהם.

כל עבודות הפיתוח בחצרות בתי הספר ובגבולותיהם יהיו ע"פ תקני בטיחות נדרשים ובהתאמה לדרישות חוזר מנכ"ל משרד החינוך.

תכנון הפיתוח לגני ילדים יהיה לפי פרוגרמה עדכנית של משרד החינוך לתכנון גני ילדים ויעמדו בכל דרישות הבטיחות הנדרשות.

על כל מבנה ציבור שייבנה חלות כל הדרישות שחלות על הבניה הרויה.

## 5. הנחיות פיתוח נופי למגרשים ציבוריים:



### 5.1 כללי

מערך השטחים הפתוחים בשכונה מיועד בראש ובראשונה לתושביה, אך הסמיכות לפארק החולות תהפוך את הגן המרכזי, לציר הולכי רגל, ורוכבי אופניים. השצ"פ שסמוך לבית הספר וגן הילדים יאפשר לילדים לנוע בשכונה בבטחה. מערך השצפ"ים בשכונה כולל את: הגן המרכזי מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים הכוללים רחבות במפגש עם הכבישים.

### 5.2 הנחיות כלליות:

1. במקומות בהם המעבר להולכי הרגל צר יחסית, יש לדאוג למינימום הפרעות ברצף התנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים.
2. צירי הולכי רגל בשכונה, יסומנו ע"י עץ מוביל שיינטע במרחקים שיאפשרו לקבל רצף של צל. אלא אם השביל צר ואינו מאפשר ובאישור העירייה.
3. יש להקפיד על תאורת לילה של כל הגנים והמעברים הציבוריים בשכונה.
4. במקומות בהם ציר הולכי הרגל מגיע לכביש, יש לדאוג לאפשרות חצייה בטוחה ומוארת של הכביש.
5. יש לחזק את הקשר התפקודי בין השצ"פים לבין מבני הציבור הסמוכים להם.

### 5.3 גן מרכזי

השצ"פ החוצה את השכונה מקצה לקצה, צמוד למגרשי מגורים מסוגים שונים וכן לבתי ספר ומבנה מסחר. בקצהו הדרום מזרחי מוביל השצ"פ לפארק החולות. על כן הוא גם משמש כמעבר לתושבי השכונות הסמוכות.



בפיתוח הגן יש להתייחס לצרכים השונים שהגן אמור לתת להם מענה. לצד תפקודו של הגן כציר תנועה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולמחליקי גלגליות, נותן הגן מענה לצורכי התושבים הגרים בסמיכות לה. לפיכך, יש לכלול בגן מתקני משחק לגילאים שונים, מקומות ישיבה, מקומות התכנסות מדשאות וכיו"ב.

בית הספר הסמוך לשצ"פ יוכל להשתמש במתקני ספורט הסמוכים אליו ולחליפין הקהילה תוכל ליהנות ממתקני ספורט של בית הספר הסמוך לשדרה.

המבנה הטופוגרפי של השכונה, מאפשר, לנקז חלק של הנגר העילי בשכונה אל השצ"פ. נקודה נמוכה בשצ"פ מגדירה את מרכזה של שלולית חורף שתפתח בימים של גשם מאד אינטנסיבי. תכנון שלולית החורף הספיקה והחזות בשאר חדשי השנה, ימצאו מענה בשלב התכנון המפורט.

בתכנון הגן, ניתן לאפשר נגישות מהבניינים הסמוכים אליה ישירות אל השדרה.

## 6. פתוח נופי לאורך רחובות וחניות

### 6.1 פתוח נופי לאורך הרחובות ההיקפיים

בחזיתות הפונות לרחובות: ברקת משה דיין פנחס איילון ושדרות מנחם בגין, יהיה דירוג בקירות. תהיה נסיגה של קיר מרתף החניה מקו המגרש ותהיה ערוגה מגוננת ברוחב 1.5 מ' ובגובה 60 ס"מ ממישור המדרכה.

ריצוף רחובות ראשיים והיקפיים, וכן עקרונות הפיתוח יהיו תואמים את חוברת הנחיות "שפת רחוב" עירונית.

לאורך המדרכות יינטעו עצים מעוצבי גזע בקצב קבוע ככל שניתן. עצים שיינטעו יהיו בגודל 9, בעובי מינימאלי של 3" ובגובה נוף של 2 מ'.

בכל אחד מצירי הולכי הרגל האלכסוניים יינטעו עצים שיבטיחו אפשרות הליכה בצל. התכנון חוצה את הצירים באמצעות הנטיעות, הכוונה היא לאפשר שני סוגי תנועה בצירים האלכסוניים אופניים והולכי רגל.

### 6.2 רחובות משולבים וחניות

בין הבתים צמודי הקרקע מתוכננים רחובות משולבים.

רחובות משולבים: הרחובות והחניות ירוצפו מקו מגרש עד קו מגרש באבן משתלבת בתיאום עם שפת הרחוב העירונית. המיסעות והחניות יסומנו באמצעות אבני ריצוף משתלבות בלבן. לא יותרו סימוני צבע ע"ג הריצוף. סוג אבן הריצוף וקשת הצבעים תהיה אחידה לכל השכונה, דגם וצורת הנחה יפורטו בתכניות לביצוע ויאושרו ע"י העירייה.

לאורך הרחובות והחניות יינטעו עצים בכמות המרבית הניתנת.

ריהוט הרחוב ועמודי התאורה יהיו אחידים בכל הרחובות המשולבים והחניות.

## 7. ריהוט רחוב

רהוט רחוב- ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, פרגולות, מתקני מים וכד', יבוצעו בדגם אחיד בכל רחבי השכונה. הדגמים השונים יונחו כמכלול ע"י העירייה.  
תאורה- יבחרו סוגים ודגמים לכל עמודי וגופי התאורה בשכונה, לאורך מדרכות, בגנים הציבוריים ובמבני הציבור. הדגמים יאושרו ע"י הרשות המקומית ומהנדס הועדה.  
שילוט- יקבע עיצוב אחיד לכל אלמנטי השילוט וההכוונה בשכונה, בהנחיית הרשות המקומית ובאשור מהנדס הועדה.  
ריצופים: כל הרחובות המשולבים, החניות, המדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילים מרוצפים בשכונה יהיו מרוצפים על פי פרט עירוני.

## 8. דרישות לקבלת היתרים

מסמכים ואישורים:

8.1 (מפת המדידה מעודכנת לחצי השנה האחרונה לתאריך ההגשה).  
חתימה ואישור של תכנית הפיתוח ע"י מינהל ההנדסה או מי מטעמו.

8.2 התכניות הנדרשות לקבלת היתר לכל בניין ותכנית פיתוח:  
תכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית מאושרת ע"י מודד העירייה. התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר.  
בתכנית יסומנו פרטי קומות הקרקע של המבנים המתוכננים, כולל כל הכניסות היציאות, חדרי האשפה. המחסנים אם יש כאלה. במבנים שלהם כניסות במפלסים שונים, תוגש תכנית פיתוח נפרדת, לכל אחד מהמפלסים.  
בתכנית, יסומנו עם מקרא: שטחי חנייה, שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים, תאורה ואלמנטים נוספים בפיתוח, כולל הגדרה וזיהוי של חומרי הפיתוח.  
פרוט מערכת הגבהים המתוכננת במגרש באמצעות קווי גובה כל 25 ס"מ, נקודות גובה במקומות של חוסר רציפות טופוגרפית, ומפלסי המגרשים השכנים והדרכים בגבול המגרש.  
יהיה בתכנית גם פתרון לניקוז המגרש תוך הדגשת שטחי חלחול ופרטי הניקוז במגרש.  
בתכנית יהיה סימון קירות, כולל גובה הקירות.  
סימון כבישים ומדרכות, קיימים ומתוכננים, בחזיתות המגרש. כולל: גבהים, מידות, חומרים, וסימון האלמנטים הקיימים והמתוכננים בתחום המדרכות (עצים, עמודי תאורה וכיו"ב).  
תכנית פיתוח המדרכה בחזית/ות המגרש, כולל פרטי ריצוף או גינון בהסתמך על תכנית הבינוי הנספחת לתב"ע. מדרכות בחזיתות המגרשים יפורטו ויהיו מתואמים עם "שפת הרחוב" לפי הנחיות מחלקת הנדסה בעירייה.  
מיקום מערכות התשתית, הגישה והחיבורים אליהם.  
פרטי בורות חלחול, פרטי גדרות, פרטי ריצוף, פרטי קירוי והצללה.  
פרישת כל קירות הפיתוח, כולל מיקום ארונות וגומחות של מערכות תשתית. קנ"מ: 1:100  
פרטים בקנה מידה מתאים, כולל: חזיתות וחתכי קירות הפיתוח, פרטי מעקות, גדרות ושערים, פרטי ארונות וגומחות לתשתיות, כולל פירוט האופן בו הם משתלבים בקירות הפיתוח, מיקום ופתרון לאיסוף האשפה, פרטי תאורה וכל פרט אחר הנדרש להבנת התכנית.  
תכנית צמחיה: על מגיש הבקשה לסמן בתוכנית המדידה את כל העצים הקיימים במגרש ולציין במיוחד אם יש עצים מוגנים. בתוכנית הפיתוח על מתכנן הפיתוח, לציין את דרכי הפעולה שינקוט לגבי העצים המסומנים במגרש ואת התכנון המוצע לגבי העצים המוגנים במידה ויש כאלה.  
על תכנית הנטיעות תוצג רשימת עצים ושיחים. התכנית בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר.  
תכנית השקיה, כולל ראש מערכת סכמאטי ומקרא הצנרת, בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר.