

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

המ/באר יעקב / 4 / 1 - הנחיות מרחביות עבור בנייה למגורים מתחם 1, תמל/ 1018 א	
מועצה מקומית	באר יעקב
שינוי ל הנחיות המ/ באר יעקב/ 4	מפורסמות מתאריך 24.10.18
דיון ועדה בעדכון הנחיות לתמ"ל / 1018	25.12.19 (פרסום לא הושלם)
דיון חוזר בוועדה בעדכון הנחיות לתכנית תמ"ל/ 1018 א	17.3.21
מועד פרסום	22.04.2021
מועד כניסה לתוקף	22.05.2021

הנחיות מרחביות אלו נועדו לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות ובתקנים. בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות ועדות תכנון, תגברנה האחרונות.

## הנחיות אילו מחליפות את המ/ באר יעקב / 3 והן חלות בתחום תמ"ל/ 1018 א בלבד

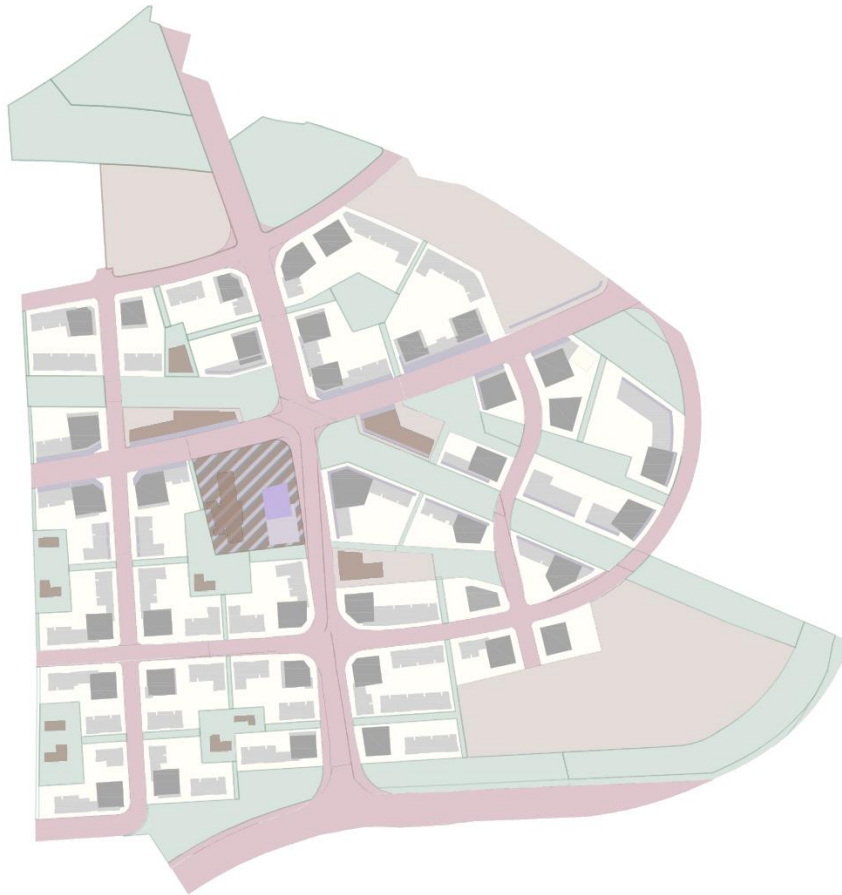
### עקרונות התכנון:

מתחם 1 הינו חלק מרצף שכונות מגורים שיוקם עם פינוי מחנה צריפין.


1. השכונה מתוכננת כרשת "בלוקים" עירוניים הנגזרים משלד דרכים שמחבר את מרחב השכונות הצפוניות החדשות בבאר יעקב.
2. רשת ירוקה משלימה, מקשרת בין המתחמים / מבנים ומבני הציבור בתחביר שדרות, גנים ושבילים. רשת זו נפרדת ומשתלבת ברשת הדרכים לכלי רכב.
3. מבני ציבור קטנים מסוג גנים, מעונות, מועדונים וכיו"ב משולבים במרכז "בלוק" המגורים.
4. שדרה ירוקה - כביש מחנה קיים, כולל שוליו הירוקים הוסב ל"דיאגונל" הרובעי ומחבר בין המתחמים אל הפארק והמעטפת הירוקה.
5. ככר מרכזית - במפגש השדרות (דרך 8, השדרה הירוקה, ה"דיאגונל" ודרך 3).
6. טיפולוגיה - בינוי לגובה עד ק+21 בסמוך למפגשי רחובות, משולב עם בניה מרקמית, עד ק+7 המלווה את דופן הרחוב.
7. נדרש בינוי רציף, ככל הניתן, לאורך הרחובות הראשיים והמשניים כמוגדר בתמ"ל 1018 א.
8. שימוש מעורב הכולל חזית מסחרית, לאורך דרך 8 ולאורך חלקו הדרומי של הדיאגונל כמסומן בתשריט התב"ע.

(ראה תרשים 1)

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק



מקרא:

	מגדל סמוך למפגשי רחובות עד ק+21
	בניה מרקמית מלווה את דופן הרחוב עד ק+7
	מבנה ציבור
	מגרש למבני ציבור
	מגרש מעורב תעסוקה מסחר מבני ציבור
	מגרשי המגורים
	מערכת הכבישים
	מערכת שבילי רגל ושצ"פים
	חזית מסחרית

תרשים 1 – עקרונות התכנון

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

## תוכן עניינים

### הגדרות - כמצוין בתכנית תמ"ל 1018 א/

#### פרק א' - הנחיות בינוי לבנייני מגורים

1. הוראות כלליות ..... 4
2. בינוי ועיצוב מעטפת הבניין ..... 5
3. חיפוי מעטפת הבניין ..... 7
4. חניה ומרתפים ..... 7

#### פרק ב' - הנחיות למגרשים מעורבים (מגורים ומסחר)

1. הוראות כלליות ..... 9
2. חנייה ומרתפים ..... 11

#### פרק ג' - הוראות לפיתוח מגרשים

1. כניסות למגרש רחבת כניסה ומבואת הבניין ..... 12
2. קירות וגדרות ..... 12
3. מעקות בטיחות ..... 13
4. חצר משותפת ..... 13
5. רחבת/חצר שירות מסחר ..... 13
6. רחבת כיבוי אש ..... 13
7. תשתיות ומתקנים ..... 13
8. צובר גז ..... 13
9. חדר טרפו ..... 13
10. אשפה ומחזור ..... 14
11. ניקוז - הנחיות כלליות ..... 14
12. גינון ונטיעות ..... 14
13. בניינים עם חזית מסחרית ..... 14

#### פרק ד' - אשפה

1. הוראות כלליות ..... 14

#### נספח א' - מפרט עיצוב מערכת שילוט עירונית

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

## פרק א' - הנחיות בינוי לבנייני מגורים

### 1. הוראות כלליות

#### 1.1.1. בינוי

- 1.1.1.1. עקרונות הבינוי הינם של תכנון בלוק עירוני הכולל בניה מרקמית ובניה גבוהה בצמידות דופן לחזית קדמית וצדית בהתאם להוראות התכנית.
- 1.1.1.2. בניה מרקמית כהגדרתה בהוראות התכנית, תהיה עד ק+7. בבנייה מרקמית / טורית הצלע הארוכה של הבניין תהיה מקבילה ותיצור את דופן הרחוב.
- 1.1.1.3. ניתן להגיע לקו בניין אפס בין בנייני הבניה המרקמית. במידה ויוצע ריחוק בין המבנים הוא לא יקטן מ 8 מ'. מרחק בין מגדל למבנה אחר לא יקטן מ 12 מ'.

#### 1.2. מפלס הכניסה הקובעת

- 1.2.1. גובה הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם למסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. במידה ויבוקש גובה כניסה אחר, הוא לא יהיה גבוה מ 1 מ' ממפלס הרחוב או נמוך מ 0.6 מ' ממפלס הרחוב. לענין המפלס 0.6 מ' יהיה ניתן לשנות מאילוצי תכנון כגון ניקוז ובהתאמה למערכת התשתיות ושמירה על ניקוז נגר עילי.
- 1.2.2. במגרשים הפונים לרחוב בהם הפרש הגובה בין שתי פינות המגרש עולה על 1 מ', ניתן לתכנן את מפלס הכניסה הקובעת עד 0.3 מ' מעל מפלס הפינה הגבוהה.
- 1.2.3. בכל מקרה יהיו פתרונות הנגישות באמצעות רמפה/מדרגות אל מפלס הכניסה הקובעת בתחום המגרש במרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש.

#### 1.3. דירת מגורים

- 1.3.1. גודל דירה לא יקטן משטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- 1.3.2. אוורור הדירה יאפשר שני כיווני אויר לפחות.

#### 1.4. מרחב מוגן

- 1.4.1. מרחבים מוגנים לא יופנו לחזית הפונה לרחוב, ככל הניתן. למעט במגרש פינתי בו ניתן להפנות חלונות המרחב המוגן לרחוב המשני.
- 1.4.2. חלון ההדף יתוכנן ככנף נגררת אל כיס בקיר. חזותו תדמה לחלונות רגילים אחרים בבניין.

#### 1.5. גובה קומות הבניין

- 1.5.1. גובה קומת קרקע במגדל ובבניה מרקמית יהיה לפחות 4.5 (ברוטו – ריצפה/ריצפה) ועד מקסי 6 מ'.
- 1.5.2. גובה קומות עליונות (פנטהאוז) יהיה עד 5 מ' (ברוטו – ריצפה /ריצפה).

#### 1.6. קומת קרקע

- 1.6.1. במגדל או בבנייה מרקמית, במגרשים בהם המבנים אינם בקשר ישיר עם הרחוב או שביל ציבורי, הכניסה להולכי רגל והחזית הקדמית/ראשית של המבנה יתוכננו לכיוון הרחוב או השביל ציבורי.
- 1.6.2. ככל שהדבר לא ניתן, תתאפשר כניסה להולכי רגל למבנה עורפי מתחום מגרש המגורים.
- 1.6.2. דירות גן  
בבניה מרקמית – דירות גן יתוכננו ככל הניתן בעורף המבנה. תכנון דירות גן בחזית יתאפשר במידה ויוצג תכנון של רחבת כניסה לכל מהלך מדרגות בשטח שלא יפחת מ 35 מ"ר. ללא כניסה מהחזית.  
מפלס הגינה יהיה בגובה מפלס 0.00 של המבנה, יש להבטיח חזית לרחוב בתכנון מיטבי.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

1.6.3. שטחים ציבוריים לשימוש דיירי הבניין  
במגדל - יהוו לפחות 50% משטח קומת הקרקע כשטחים ציבוריים לשימוש דיירי הבניין ויכללו מבואת כניסה, חדר עגלות, מועדון דיירים, מעליות, מדרגות, ח.אשפה, וככל הניתן מחסנים משותפים וחדר אופניים וכל שטח נדרש אחר לטובת דיירי הבניין.

1.6.4. מועדון דיירים  
במבנה של למעלה מ-30 יח"ד יתוכנן מועדון דיירים בשטח מינימלי של 75 מ"ר. מועדון הדיירים יתוכנן עם מטבחון ושירותי נכים. במבנה הכולל פחות מ-30 יח"ד יתוכנן חדר דיירים בשטח מינימלי של 25 מ"ר.  
מבנה מרקמי עד ק+7 עם גרעין המשרת עד 2 יח"ד בקומה, לא יחויב במועדון דיירים.

1.6.5. חדר עגלות ילדים  
מקומות לאחסון עגלות ילדים יתוכננו בקומת קרקע או בגלריה של הלובי בלבד. במגדל - בשטח מינימלי של 12 מ"ר, בבניה מרקמית בשטח מינימלי של 9 מ"ר.

1.6.6. בינוי קומת קרקע - לא תותר צנרת גלויה ע"ג עמודים, או קירות.

1.6.7. מבנה אשפה  
במגדל - חדרי אשפה ומתקנים שונים ונלוים ישולבו באופן מוצנע מהכניסה למבואת הבניין. אין לתכנן כניסה למתקנים אלו מהחזית הקידמית לרחוב או משביל ציבורי.  
בבניה מרקמית - חדרי אשפה ומתקנים שונים ונלוים ישולבו באופן מוצנע מהכניסה למבואת הבניין. לא נתן למקום בחזית המבנה.

## 2. בינוי ועיצוב מעטפת הבניין

### 2.1. הבלטת חלקי בניין

- 2.1.1. לא תותר הבלטת חלקי בניין מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית (פטריה). קונטור הקומות הטיפוסיות אינו כולל את מרפסות הגזוזטרה.
- 2.1.2. לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.
- 2.1.3. לא תותר הבלטת מרפסת גג או שטחי דירות מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג ככול הניתן. מעקה הגג יהיה בהמשך למישור קיר החזית.

### 2.2. דרוג הבניין

- 2.2.1. ניתן לתכנן דרוג של עד שתי קומות עליונות.
- 2.2.2. דירוג הקומות ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה, ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מרבי עד הקומה האחרונה ובפרט בחזיתות הקדמיות.
- 2.2.3. דרוג הקומות ככל שיהיה, יהיה לכיוון הרחוב בחזית הקדמית.

### 2.3. עמודים בחזית

- 2.3.1. קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.
- 2.3.2. יש להימנע מתכנון חזית עם עמודים גבוהים וארוכים התומכים הבלטות בקומות העליונות ואחרות.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

## 2.4. חלונות ופתחים

- 2.4.1. במגדל - בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שרות כגון מחסנים או חדרי טכניים אל החזית הפונה לרחוב למעט כניסה להולכי רגל לבניין או כניסה לחניה.
- בבנייה מרקמית – יש להימנע ככל הניתן מהפניית דלתות חדרי שרות כגון מחסנים או חדרי טכניים אל החזית הפונה לרחוב ואלא יאושרו רק אם יוכח כי קיימת מגבלה תכנונית ברורה וחד משמעית.
- 2.4.2. לכל פתחי הבניין יידרש פתרון אחיד של הצללה (תריס, רפפות, גלילה). ארגזי תריס לא יובלטו מעבר לפני חזית.

## 2.5. מחסנים דירתיים

- 2.5.1. יתוכנן מחסן דירתי עד לשטח של 6 מ"ר, במסגרת שטחי השרות המותרים.
- 2.5.2. תותר חריגה משטח המחסן בשל אילוצים תכנוניים כגון ניצול חלל "רגלי ממ"ד" ובלבד שהשטח המקסימלי לא יעלה על 8 מ"ר, וימצא במסגרת שטחי השרות המותרים.
- 2.5.3. מחסנים המשולבים בקומות מעל הקרקע.
- 2.5.3.1. חלונות המחסן, ככל שמבוקש, יתוכננו בגובה של 1.60 מ' מעל פני רצפת המחסן וככול הניתן כמקבץ אחד.
- 2.5.3.2. ככל שהמחסן מתוכנן בצמוד לדירה יהיה הקיר המפריד בין הדירה למחסן מבטון.
- 2.5.3.3. גובה המחסן 2.4 מ' בתקרה מונמכת בנויה מחומר קשיח (כדוגמת בטון).
- 2.5.4. תינתן עדיפות לתכנון המחסנים הדירתיים בקומות המרתף, הכניסה או הגלריה מעל קומת הכניסה.

## 2.6. מסתורי כניסה

- 2.6.1. המסתור לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני.
- 2.6.2. מסתור הכניסה יהיה המשכי לכל גובה הבניין, ככל הניתן, מעוצב בפרופילים אופקיים במרווח שיסתיר את שיבטיח הסתרה של המתקנים שמאחור (מרווח נטו של בין פרופיל לפרופיל לא יעלה על 5 ס"מ בתחום המתקנים). והכל בכפוף לתקן התקן.

## 2.7. מתקנים טכניים

- 2.7.1. ככלל יוסתרו על ידי קירות או מסתור מעוצב אחר.
- 2.7.2. יש לציין מיקום מזגן ומערכות מיזוג וטיהור בבקשה להיתר.
- 2.7.3. המדחסים יותקנו במסתורים המיועדים לכך או במסתורי הכניסה או על גבי הגגות בהסתרה.
- 2.7.4. במקרים בהם לדירה יש חזיתות לרחוב בלבד, יותקנו המדחסים בגומחה (נישה) ולהם יותקנו מסתורים שלא יבלטו ממישור הקיר לחזית.

## 2.8. בריכות שחיה

- 2.8.1. בקשות להיתר להקמת בריכות שחיה יתאפשרו בהליך בקשה להקלה בלבד.
- 2.8.2. בדירות גן לא תאושרנה בריכות שחיה.
- 2.8.3. היקף הבריכה ברוחב 1 מ' ירוצף בריצוף מונע החלקה בכפוף לתקן.
- 2.8.4. בקשה להיתר להתקנת בריכת שחיה תכלול התייחסות לסעיפים הבאים:
- 2.8.4.1. אישור קונסטרוקציה של מתכנן השלד.
- 2.8.4.2. הצגת מערכת לטיפול במי הבריכה על פי הנחיות משרד הבריאות.
- 2.8.4.3. הצגת מערכת ניקוז הבריכה בהזרמה מבוקרת על פי הנחיות המועצה והנחיות משרד הבריאות. יש להציג סבכות הגנה על פתחי הניקוז למניעת זיהום או פגיעה בשלב הריקון.
- 2.8.5. הנחיות לבריכת ג'קוזי זהות להנחיות שנקבעו לבריכות שחיה.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

## 2.9. דירות גן

- 2.9.1. גבול הגינה הפרטית לרחוב או לגינה המשותפת יוגדר בגדר בנויה בגובה של עד 1 מ' ומעליה מעקה קל עד לגובה מירבי של מעקה בטיחות תקני. גבול הגינה הפרטית לגינה פרטית שכנה יוגדר בגדר בנויה של 1.50-2.00 מ'.
- ככל שיתוכננו דירות גן, יש להציג בתכנית הפיתוח שטח פרטי פתוח מגוון ואיכותי שישמש לרווחת הדיירים ושלא יפחת מ- 20% משטח המגרש, כמוגדר בהוראות התכנית.

## 2.10. פרגולות (מצללה)

ראו בפרק הנחיות מרחביות לעבודות שאינן טעונות היתר.

## 2.11. מרפסות וגזוזטראות

- 2.11.1. מרפסת גזוזטרה הנה מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.
- 2.11.2. המרפסות יתוכננו באגף או ברצף לגובה הבניין ככול הניתן ובאופן שידגיש את תמירות המבנה.
- 2.11.3. במגדלים במגרשים פינתיים לאורך רחובות ראשיים, יתוכננו מרפסות בפינת המגדל הפונה לצומת.

## 2.12. עיצוב מעקות מרפסות

- יתוכנן מעקה מחומר שקוף בלבד כגון זכוכית שקופה ומעליה מאחז יד מאלומיניום או מעקה ממסגרות פלדה עם מוטות אנכיים ומאחז יד הכל על פי תקן.
- 2.12.1. בבקשה להיתר בניה יצורף פרט מעקה בקני"מ 1:20.

## 3. חיפוי מעטפת הבניין

### 3.1. חומרי גמר

- 3.1.1. יותר חיפוי בחומרים כדוגמת טיח עמיד, אבן טבעית עמידה ואיכותית, לוחות מחומרים מתועשים כדוגמת, HPL, מתכת, זכוכית ואחרים.
- 3.1.2. לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים הבאים: קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ. חומר גמר אחר שווה באיכותו, שאינו מופיע בסעיף זה, יצויין בבקשה לתיק המידע / היתר ויינתנו לגביו הנחיות פרטניות.

### 3.2. חומרי גמר גגות – חזית חמישית

- 3.2.1. לא יאושר גימור גג בזיפות צבוע בלבד ולא יאושר גימור גג ביריעות ביטומניות חשופות.
- 3.2.2. חומרי גמר לחזית חמישית כגון חצץ או ריצוף גג.

### 3.3. שילוט

- 3.3.1. בחזית המבנה ישולב שלט מואר אחיד הכולל כתובת המבנה.
- 3.3.2. לא תותר התקנת שלטים אחרים על הבניין לרבות בקומת גג.
- 3.3.3. יש להציב שלט יזם, אדריכל ושנת הקמה (ראה הנחיות מפורטות בנספח א).

## 4. חניות ומרתפים

### 4.1. כניסות למגרשים

- 4.1.1. רמפת הירידה לחנייה תת קרקעית תחל מקו המגרש או גבול זיקת ההנאה לציבור הולכי הרגל.
- 4.1.2. בחזית הרחוב יש להכשיר כניסה אחת למגרש לצורך מעבר רכב. במקרים מיוחדים שבהם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד ניתן לאשר שתי כניסות בגדר המגרש.

## הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

---

### 4.2. חניות רכב

- 4.2.1. ניתן לתכנן עד 25% חניות עוקבות במגרש.
- 4.2.2. לא יתאפשר כל שימוש במכפילי חניה מכאניים.

### 4.3. חניית אופנועים

- 4.3.1. מקומות החנייה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש וישולבו, ככל הניתן, בחנייה במפלסים התת קרקעיים.
- 4.3.2. בכל מקום חנייה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החנייה או לקיר, שמאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי המתקנים לא יהיו מכשול להולכי רגל או לאנשים עם מוגבלויות.

### 4.4. חניית אופניים

- 4.4.1. מקומות החנייה לאופניים יהיו בקומת הכניסה, במקום מוגן המהווה חלק אינטגרלי מאזור המבואה, בקומת המרתף העליונה או בקומת גלריה.

### 4.5. אוורור מרתפים

- 4.5.1. פירי אוורור ימוקמו בגבולות הצדדים של המגרש, יתוכננו אופקיים במפלס רציף עם הפיתוח, לא בולטים מהקרקע (כחצר אנגלית).
- 4.5.2. ניתן לתכנן פתחי אוורור מוסתרים כגון פתחים הפונים לרמפת הכניסה לחניון.
- 4.5.3. במידה ויוצעו פתרונות אוורור מרתפים בגבול המגרשים הם יהיו ללא פגיעה במגרש השכן.
- 4.5.4. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון מדרכה, שצ"פ וכל מעבר אחר להולכי רגל. לא תאושר חצר אנגלית בחזית מגרש הפונה לרחוב.
- 4.5.5. ארובות אוורור - צינור פליטה של גנרטור ימוקם בשטחי הפיתוח הרחק מהמבנה הראשי ובסיומו יותקן רכיב שיפנה את הפליטה כפי מטה.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

## פרק ב' – הנחיות למגרשים מעורבים מסחר ומגורים

ההנחיות המפורטות בפרק א' לעיל יחולו גם במגרשים מעורבים (מגורים ומסחר) ובנוסף יחולו ההנחיות המפורטות להלן:

### 1. הוראות כלליות

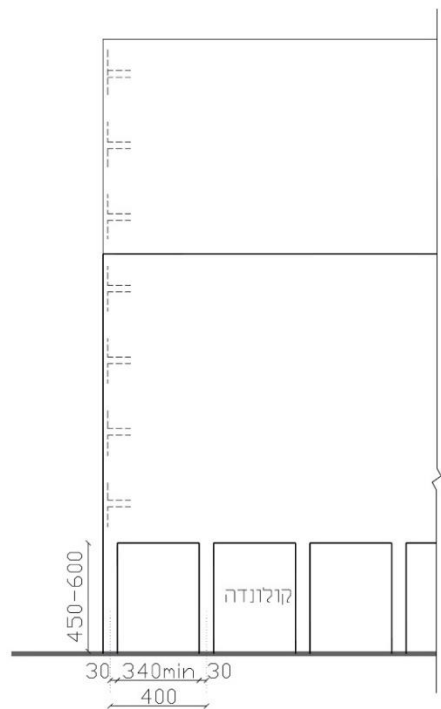
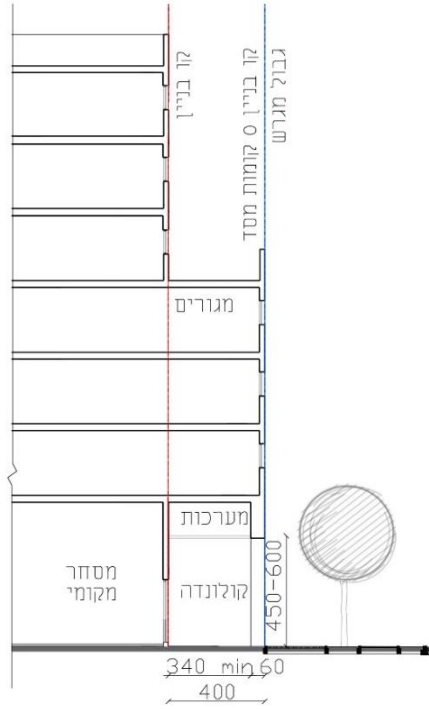
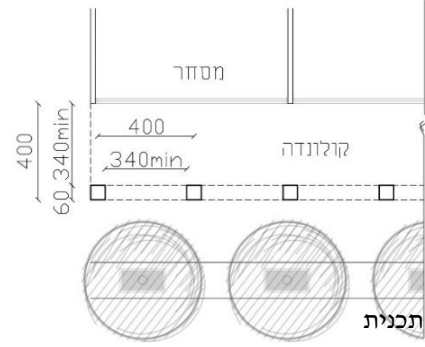
#### 1.1. קווי בניין

1.1.1. בחזית הבניין הפונה לדרך מספר 8, תבנה הקולונדה בקו בניין קומות המסד, לחזית הרחוב, וככל הניתן, לכל אורכה (כמפורט בתרשים 2).

#### 1.2. קולונדה (ראה תרשים 2)

- 1.2.1. עמודי הקולונדה יהיו במפתחים של לא פחות מ 4 מ'.
- 1.2.2. הקולונדה תהיה בעומק 4 מ' ובגובה מינימלי של 4.5 מ' עד לתחתית התקרה.
- 1.2.3. גובה הקולונדה יהיה אחיד בכל מתחם תכנון ויקבע עם אישור המקטע הראשון בפרויקט.
- 1.2.4. מערכות טכניות וצנרת יותרו אך ורק בחלל התקרה המונמכת, או בתוך התקרה היצוקה.
- 1.2.5. לא תתאפשר תליית אלמנטים טכניים מלבד תאורה ו/או שילוט הנחיה, מתחת לתקרה המונמכת.
- 1.2.6. לא יותרו חלונות דירות מגורים לחלל הקולונדה.
- 1.2.7. תאורה – חלל הקולונדה יואר לכל אורכו. התאורה תוזן מחיבור חשמל עצמאי ותפעל לכל הפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת לילה ברחוב.
- 1.2.8. חזית שטחי המסחר הפונים לקולונדה תהיה מזוגגת במלואה עד לתחתית התקרה המונמכת.
- 1.2.9. על החזית המסחרית להיות נגישה לרחוב.
- 1.2.10. אין להפנות פתחי שירות, פתחי אוורור למטבחים, פליטת מנדפים, אוורור מרתפים וכדומה לכיוון החזית המסחרית ו/או לחלל הקולונדה.
- 1.2.11. חובה על כל בקשה להיתר לבניין (גם אם בשלב הבקשה להיתר לא מתוכננת כל מסעדה או מטבח מסחרי) לכלול מעל קומה מסחרית פיר אוורור בחדר מתאים וברצף עד הגג העליון, עבור מטבחי מסעדות, מנדפים שייתכן ויופעלו בעתיד בקומה המסחרית ומפרידי שומן.
- 1.2.12. רחבות/חצרות השרות יוצנעו ויוסותרו מחלקי מגרש אחרים באמצעים המפורטים בהנחיות הפיתוח.
- 1.2.13. יש לתכנן את הכניסות למבואות המגורים מכיוון הקולונדה ככול הניתן.
- 1.2.14. לא תתאפשר בניית דירות גן בחזיתות המסחריות.
- 1.2.15. לא תתאפשר הפניית מרפסות שירות לחזית מסחרית. במבנים פינתיים יתאפשר לרחוב המשני בלבד ובאופן מוצנע.
- 1.2.16. שילוט בחזית מסחרית – כל בקשה להיתר תכלול את פתרון השילוט לאורך כל הקולונדה על פי המפורט בתרשים 3.
- 1.2.17. עיצוב הקולונדה ראו פרט קולונדה עקרוני כמפורט בתרשים 2.
- 1.2.18. סגירה עונתית - בהתאם להנחיות מרחביות לפטור מהיתר.
- 1.2.19. לא תתאפשר ירידת מי ניקוז ממרפסות למרחב הציבורי.

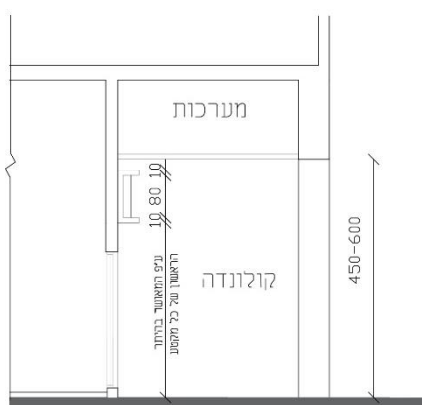
# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק



חיתך

חזית

תרשים 2 – פרט עיצוב קולונדה ושילוט



חיתך

חזית

תרשים 3 – פרט שילוט בקולונדה

## הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

---

1.2.20. שטח רצפת הקולונדה יפותח כהמשך ישיר ורציף למדרכה. חומרי הריצוף בתחום הקולונדה יהיו אחידים לכל אורכה ויקבעו בעת אישור המקטע הראשון לכל הרחוב המסחרי.

1.2.21. במקטע בו מסתיימת קולונדה יש להמשיך את רצף המדרכה עד לגבול המגרש, או עד למקטע הקולונדה הבא.

### 2. חניות ומרתפים

#### פריקה וטעינה

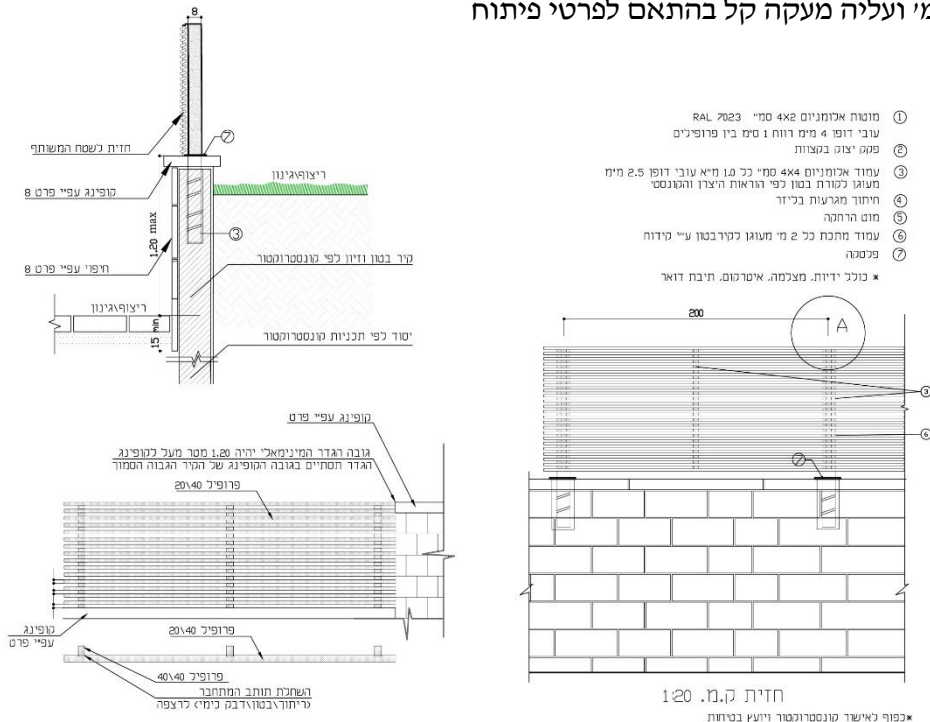
תתוכנן בתחומי המגרש בהתאם להוראות התכנית. ניתן למקם את החניה התפעולית באזור הירידה לחניון. החניה תהיה מקורה ותתוכנן באופן שלא תצור הפרעה לכניסתם ויציאתם של רכבים. יש להבטיח כי החניה התפעולית לא תצור פגיעה סביבתית לרבות רעש לדירות מגורים.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

## פרק ג' – הוראות לפיתוח מגרשים

### 1. כניסות למגרש רחבת כניסה ומבואות הבניין

- 1.1. במגדל - תשמר מול מבואות הבניין רחבת כניסה ברוחב שלא יפחת מ 7 מ'. הרחבה תהיה רציפה מגבול המגרש ועד לכניסה למבנה.
- 1.2. בבניה מרקמית רחבת הכניסה תתוכנן בשטח שלא יפחת מ 35 מ"ר ותהיה רציפה מגבול המגרש ועד לכניסה למבנה.
- 1.3. בחזית המגרש שמול המבואה לא תותר התקנת כל מתקן שיהווה מכשול/מחסום לתנועה חופשית של הולכי רגל. ישולבו ספסלי ישיבה ככל הניתן.
- 1.4. לא תותר בניית גדר בדופן המגרש הקדמית אל מול רחבת הכניסה לבניין.
- 1.5. כאשר גינה פרטית גובלת עם רחבת הכניסה לבניין ניתן לאשר גדר בנויה שלא תעלה על 1.2 מ' ועליה מעקה קל בהתאם לפרטי פיתוח



- 1.6. מחסום בכניסה לחנייה ושערי כניסה לחצר (שערי כנף או שערי הזזה) יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח ציבורי.
- 1.7. כניסה למבנה פינתי תתוכנן מפינת הרחוב אלא אם הוכח כי לא ניתן אחרת.

### 2. קירות וגדרות

- 2.1. החזית הקדמית של המגרש המובילה לכניסה הראשית של הבניין תתוכנן, ככל הניתן, במפלס הסביבה הגובלת. קירות תמך על גבול מגרש עד גובה 60 ס"מ.
- 2.2. בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע ללא גדרות/קירות פיתוח, ככל הניתן, ובעיקר לכיוון חזית המגרש הקדמית.
- 2.3. ככל שנדרש דרוג של קירות פיתוח בתוך המגרש הוא יתוכנן באופן שיאפשר גינון, נטיעות ושימוש בשטח המדורג כטרסה.
- 2.4. חומרי גמר- קירות הפיתוח הגובלים ברחובות ובשטחים ציבוריים למיניהם יהיו מחופים לדוגמא באבן טבעית בהירה ואבן קופינג לכל רוחב הקיר בעובי מינימלי של 7 ס"מ ללא אף מים, שיסתיים במישור החיפוי ובהתאם לפרטי הפיתוח בתכנית הבינוי. במבנים יהיה בעובי של 5 ס"מ.

## הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

### 3. מעקות בטיחות

פיתוח השטח יהיה ללא גדרות ומעקות והם ימוקמו אך ורק במקומות בהם הדבר נדרש בהתאם לתקן הבטיחות התקף.

### חצר משותפת

- 3.1. במגרש מעורב (מסחר ומגורים), לפחות 20% משטח המגרש יהווה שטח משותף מגוון לרווחת כלל דיירי המגרש, במקרים בהם הדבר לא ניתן, אפשר יהיה לפתח שטח מגוון קטן מזה ככל שיוצג אילוץ תכנוני ברור.
- 3.2. פיתוח השטח הציבורי יכלול פינות מוצלות, שבילים, ספסלים, ופינות משחק וכן גינון ונטיעת עצים, בעדיפות לעצים וצמחים מניבים.
- 3.3. יש לאפשר יציאה ממבואת הכניסה לבניין לשטח המגוון המשותף ככל הניתן.
- 3.4. במידה וקיים שצ"פ בצמוד למגרש, ניתן לאפשר נגישות מהמגרש הפרטי אליו בהתאמה למפלסי הפיתוח.

### 4. רחבת/חצר שירות מסחר

- 4.1. תותר הקמת רחבת/חצר שרות לכיוון רחוב משני / שביל / עורף מבנה. גבול החצר יוגדר בגדר בנויה בחיפוי בהתאם לתכנית הבינוי בגובה 1.2 מ' (ביחס לגובה המדרכה / קרקע / שביל).

### 5. רחבת כיבוי אש

- 6.1. ככלל רחבות כיבוי אש יתוכננו בשטח המגרש הפרטי במלואן.
- 6.2. במקרים חריגים ורק אם יוכח כי לא ניתן אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בנייה, קווי בנייה וכד', ניתן לתכנן רחבת כיבוי אש בשטח זכות הדרך ובתנאי שאינה מבטלת חניות ציבוריות.
- 6.3. ברחבות כיבוי האש ברזי הסניקה יוצנעו ומיקומם ועיצובם יפורטו בהיתר הבניה.

### 6. תשתיות ומתקנים

- 6.1. מיקום חיבור התשתיות למגרש, למים, ביוב, תקשורת יהיה על פי הנחיות פרטניות בתכנית בינוי.
- 6.2. מתקני התשתיות ככלל לא יופנו ישירות לרחוב ויותקנו בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים;
- 6.3. יש לתכנן את הגומחה בניצב לרחוב.
- 6.4. חומרי גמר: זהים לגמר החלקים הבנויים של גדרות המגרש.
- 6.5. דלתות המתקנים לא יפתחו אל תחום המרחב הציבורי, ויהיו ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור. חובה לתכנן דלתות לכל הפילרים לרבות למתקן אשפה.

### 7. צובר גז

- 7.1. בכל בקשה להיתר יוצג פתרון אצירת הגז.
- 7.2. לא ימוקם צובר גז בחזית הקדמית. כמו כן אין לתכנן צובר גז בשטח המיועד למעבר הציבור או בשטח הנמצא בתחום זיקות הנאה.
- 7.3. צובר גז יתוכנן מתחת למפלס הפיתוח ולא יבלוט מעבר לנדרש. שטח הצובר יגונן ולא יתוחם בגדרות או קירות.
- 7.4. בלוני גז יורכבו בנישות שאינן פונות לשטחים ציבוריים ותינתן אליהם גישה מתוך המגרש בלבד, או בחדרים לבלוני גז המצוידים על פי התקן.

### 8. חדר טרפו

- 8.1. חדר טרפו ימוקם כחלק מהבניין ובמפלס תת קרקעי בלבד. כל הבלטה, אוורור או יציאה לא תבלוט ממעטפת המבנה ככל הניתן.
- 8.2. ככל שחדר הטרפו מתוכנן שלא כחלק מהבניין יהיה תת קרקעי ומוצנע.
- 8.3. תכנון חדר הטרפו לא יהיה בחזית המבנה, ככל הניתן.

## הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

### 9. אשפה ומיחזור

- 9.1. חדרי אשפה יותקנו כחלק ממעטפת הבניין ללא בליטות מקונטור הקומה שמעליה ככל הניתן, הגישה אל פתח חדר האשפה מהחלק האחורי או הצדדי ולא בחזית המבנה.
- 9.2. רחבה לפינוי גזם תתוכנן בתחום המגרש באזור רחבת השרות במיקום שיסומן כרחבת גזם. ובהתאם להנחיות איסוף האשפה, כפי שיעודכנו ע"י הרשות.

### 10. ניקוז - הנחיות כלליות

- 10.1. התכנון יהיה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר להגדלת שטח החלחול והשהיה בתחום המגרש.
- 10.2. בכל מגרש יוקצה שטח לחלחול והשהיה, בהתאם להוראות התכנית.
- 10.3. בשום מקרה לא יהיה ניקוז המגרש אל מגרשים פרטיים סמוכים.
- 10.4. ניקוז מי הנגר וההשקיה מגינן גגות המרתף ינוקז אל שטחי החלחול בתחום המגרש.
- 10.5. במגרשים בהם יבנו מרתפים על רוב שטח המגרש, הניקוז יעשה בהתאם להוראות התכנית, לשטחים אשר יהיו ללא מרתף וישמשו עבור חלחול מי נגר. יש להציג את הזרמת עודפי המים שלא יקלטו בשטח החלחול הנ"ל ויפנו אל שטחי הגינן הציבורי ו/או הכבישים הסמוכים.
- 10.6. האמצעים להפניית עודפי הנגר לשטחים הציבוריים, יתוכננו באופן שלא יפריע לתנועת ובטיחות הולכי הרגל במרחב.
- 10.7. על נספח הניקוז שיוכן למגרש, לכלול תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר בתחום המגרש שכולל מתקני איגום, ויסות, השהיה וחלחול בעלי נפח מתאים.
- 10.8. נספח הניקוז שיוגש לאישור הרשות יוכיח שלא קיימת סכנת הצפה לחניון התת קרקעי במגרש.
- 10.9. עומק מינימלי לגינן מעל גג מרתף 50 ס"מ לשיחים. שטחי גינן על גגות המרתפים, יהיו מצע גינן מנותק קל, שיתוכנן גם כשטח השהיה.

### 11. גינן ונטיעות

- 11.1. גודל עצי הצל המינימלי יהיה עץ בוגר מעוצב, גזע בקוטר 3" לפחות, גודל 9 בגוש בהתאם לסטנדרטים לשתילי גננות ונוי של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, עצים אחרים כנ"ל לפחות בגודל 8.
- 11.2. יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 80 מ"ר מהשטח המגונן המשותף של המגרש.
- 11.3. יש להציג חישוב בתוכנית הפיתוח לעת היתר הבניה.
- 11.4. יש לדאוג שלפחות מחצית מהעצים יהיו עצי צל.
- 11.5. אין לשתול עצים או שיחים שנחשבים פולשניים בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

### 12. בניינים עם חזית מסחרית

- 12.1. רצועת המגרש הצמודה ברצף למדרכה הציבורית, תהיה בשיפוע רציף של 2% עד לאבן השפה של הכביש.
- 12.2. יש לשמור על רצף מעבר הציבור לאורך החזית המסחרית (לא תותר הצבת שערים או מחסומי כניסה לחניון או מדרגות ככל הניתן).

### פרק ד' – מתקני אשפה

פתרון אצירת ואיסוף האשפה יתוכנן בהתאם להנחיית הרשות המקומית.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

## נספח א – מפרט עיצוב מערכת שילוט עירונית

גודל: רוחב 70 ס"מ, גובה 40 ס"מ  
 מיקום השלט בסמוך לכניסה עפ"י שיקול האדריכל.  
 דוגמת השלט קיימת אצל אנף הנדסה, מועצת חריש.



חורים בזכוכית לחיבור לקיר באמצעות 4 ברגים. כיסוי הברגים, כובע עגול ראש שטוח. הברגים יקבעו ספציפית לכל שלט בהתאם למשקלו וסוג הקיר עליו הוא מותקן. קוטר החור בהתאם לבורג.



- הברגים ויתר אמצעי החיבור יקבעו לפי משקל השלט ואופי/חומר הקיר.
- מיקום השלט בסמוך לכניסת הבנין עפ"י שיקול דעתו של האדריכל.

- לוח זכוכית, גב בהתזנת חול, גוון ירקרק, עובי 10 מ"מ, הקצאת פינות 7 על 7 מ"מ מהפינה + הקצעת דפנות.
- חיתוך וכרסום הזכוכית במכונת CNC, כולל להב, המיועד לכרסום זכוכית.
- חיבור לקיר עם ברגים ודיבלים וספייסרים.
- מרכז הקידוח לחור בזכוכית, 4 על 4 ס"מ מהפינה.
- ספייסרים עומק 2 ס"מ להצפת השלט מהקיר.
- כיסוי הברגים עם כובע עגול ראש שטוח.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

לוגו היזם מיושר למרכז רוחב השלט



צבע הכיתוב ופטי ההפרדה

■ Pantone Warm Grey 5 / c35 m35 y35 k0

■ Pantone 3995 / c50 m50 y100 k45