

מתחם א6 / תמל 1108 - תדריך הנחיות בינוי ופיתוח

הנחיות מרחביות עבור בנייה למגורים מתחם א6, תמל/1108	
עירייה	באר יעקב
אושר בישיבת ועדת מליאה	ישיבה מס' 2024010 מתאריך 12.11.2024
עדכון הנחיות	גירסה מס' 1
מועד פרסום	13/12/2024
מועד כניסה לתוקף	13/01/2025

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 /א6
והן חלות בתחום תמ"ל/ 1108 בלבד**

תוכן עניינים

4-6	פרק א' - הנחיות בינוי לבנייני מגורים
	1. כללי
	2. מפלס הכניסה הקובעת
	3. גובה קומות המגורים בבניין
	4. קומת קרקע
	5. מועדון דיירים
	6. מחסנים דירתיים
	7. חדרי עגלות
	8. מרחב מוגן
	9. טיפול במי נגר
	10. חזית חמישית
	11. שילוט
7-8	פרק ב' – כניסות, חניות ומרתפים
	1. כניסות למגרשים
	2. חניית אופנועים
	3. חניית אופניים
	4. אוורור מרתפים
	5. שילוט- מכסי תאי בקרה
9-10	פרק ג' – הנחיות למגרשים עם חזית מסחרית
	1. כניסות ומפלסים
	2. קולונדה וחזית מסחרית
	3. שילוט קולונדה
	4. סגירה עונתית
11	פרק ד' – הנחיות למגרשי מגורים ותעסוקה
	1. כללי
	2. הנחיות בינוי ופיתוח למבני תעסוקה
	3. הנחיות נוספות
12-14	פרק ה' - עיצוב מעטפת המבנה
	1. מעטפת ודירוג המבנה
	2. חלונות ופתחים בבנייני מגורים
	3. מרפסות וגזוזטראות
	4. מעקות
	5. מסתורי כביסה
	6. מצללה (פרגולה)
	7. הסתרת מתקנים טכניים
	8. מערכות סולריות (קולטי שמש, דודי אגירה ומערכות מיזוג אוויר)
	9. חומרי גמר
	10. שילוט
15-18	פרק ו' – פיתוח
	1. חצר משותפת
	2. מעקות בטיחות
	3. רחבת/ חצר שירות מסחר

- .4 רחבת כיבוי אש
- .5 תשתיות ומתקנים
- .6 חדר טרפו
- .7 גינון ונטיעות
- .8 ריצוף
- .9 הנחיות פיתוח נוף
- .10 פיתוח בגבולות המגרשים

פרק ז' – אשפה, מחזור וגזם 19

- .1 הנחיות כלליות

פרק א' - הנחיות בינוי לבנייני מגורים

1. כללי -

עקרונות הבינוי הינם –

- 1.1. הבינוי יהיה בהתאם לעקרונות תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1
- 1.2. בבניינים עד 7 קומות תתוכנן נסיגה בקומה האחרונה של לפחות 2.5 מ'.
- 1.3. בבניינים מעל 7 קומות קירות המבנה של שתי הקומות העליונות יהיו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי למבנה מרקמי (במגדל).
- קירות המבנה של המגדלים יהיו רציפים לכל גובהם (למעט 2 הקומות העליונות כאמור לעיל)
- 1.4. תכנון מרפסת לכל יחיד 15 מ"ר.
- 1.5. מרחק בין בניינים לא יפחת מ-8 מ'.
- 1.6. במגדל יותרו עד 4 דירות בקומה טיפוסית ככול שבמבנה לא מתוכננות דירות קטנות מאוד (עד 55 מ"ר)
- 1.7. שטח דירה קטנה מאוד לא יפחת מ-45 מ"ר
- 1.8. היתר הבניה לבניין יוגש באופן שבו יוצג מלוא זכויות הבניה לתא שטח לרבות פיתוח/ נוף של כל המגרש, על מנת ליישם את עקרונות הבינוי על פי התכנית.

2. מפלס הכניסה הקובעת –

- 2.1. גובה הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם למסומן בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1. תתאפשר גמישות של עד 0.5- מ' מעל גובה 0.00 המצויין בתכנית זו.
- 2.2. במגרשים 44, 105, 116 תאושר סטיה ממפלס 0.00 מסומן בהתאם לסעיף 2.1 רק כלפי מעלה. לא תאושר ירידה ממפלס 0.00 מסומן למניעת הצפות במקרי מזג-אוויר קיצוני.
- 2.3. נגישות- יש לשאוף לתכנון מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לגובה המדרכה בחזית ובאופן שלא יצריך מדרגות ו/או רמפות. במידה ואין ברירה והפרשי הגבהים מחייבים זאת, פתרון הנגישות יהיה בסמוך למפלס הכניסה הקובעת. רמפה, באם נדרשת, תלווה את מהלך המדרגות ככל הניתן ותתחיל מקו המגרש.
- 2.4. מרחב פיתוח קדמי, הוא המחבר בין התחום הפרטי לציבורי. מרחב זה יהיה מגונן וייתן רציפות תפקודית, עיצובית, וגנטית למרחב הציבורי. ניתן לשלב מתקני ישיבה, ספסלים, הפונים למדרכה. המתקנים יהיו בגובה תקני ומחומרים עמידים.

3. גובה קומות המגורים בבניין-

- 3.1. גובה קומה טיפוסית יהיה לא פחות מ- 3.1 מ' (ברוטו- ריצפה/ריצפה).
- 3.2. גובה לובי כניסת קומת קרקע יהיה לפחות 4-4.5 מ' (ברוטו- ריצפה/ריצפה) ועד מקס' 7 מטר ברוטו.
- 3.3. גובה קומה עליונה (פנטהאוז) יהיה עד 5 מ' (ברוטו- ריצפה/תקרה).

4. קומת קרקע-

- 4.1. השטחים הבנויים בקומת הקרקע הפונים לחזית הרחוב יתוכננו כשטחים לרווחת דיירי הבניין.
- 4.2. השטחים הבנויים המשותפים בקומת הקרקע יכללו: לובי כניסה, מחסנים משותפים לרבות מעליות ובסמוך אליהן חדרי אופניים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מדרגות, חדרי אשפה, חדרי תשתיות וכד'.

- 4.3 יש לייצר פתחים בקירות כלל החללים הפונים לרחוב, למעט חלונות מחסנים ו/או חדרי אשפה או מתקנים טכניים, ליצירת תחושת פעילות ואינטרקציה.
- 4.4 כניסת המבנה תהיה מקורה. הגגון יוצמד למבנה, יבנה ללא עמודים ויכלול שוליים מעובדים המסתירים את שולי החיפוי והקונסטרוקציה. חומרי הבנייה המותרים - מתכת/בטון/עץ/זכוכית בלבד.
- 4.5 חדרי האשפה ומתקנים שונים ישולבו באופן מוסתר מהכניסה. אין לתכנן כניסה או פתחי חלונות לשטחים אלו מהחזית.
- 4.6 תכנית הפיתוח תציג את קומת הקרקע כך שהשטח המשותף המוצע לשימוש דיירי הבניין יכלול פינות מוצלות (הצללה טבעית ומלאכותית), שבילים וספסלים, אזורי פעילות/ מפגש, אזורי גינון ונטיעות. במגדלים בשטח של 50% לפחות משטח המגרש שאינו בנוי ככל הניתן.
- 4.7 הכניסות ללובי המגורים יהיו מפינות הרחוב במגרשים פינתיים

5. מועדון דיירים -

- 5.1 מועדון דיירים יתוכנן בכל בניין - במגדלים יש לתכנן מועדון דיירים בשטח מינימלי של 75 מ"ר. בבניה מרקמית יש לתכנן מועדון דיירים מינימלי של 45 מ"ר. מועדון הדיירים יהיה נגיש ויתוכנן עם מטבחון ושרותי נכים.
- 5.2 מועדון דיירים יתוכנן בקומת קרקע בלבד וכיחידה אחת. מבנה מרקמי עד ק+7 עם גרעין המשרת עד 2 יח"ד בקומה לא יחויב במועדון דיירי ורק במידה שמתוכנן מועדון דיירים במגרש.
- 5.3 יש לתכנן חיבור ישיר בין מועדון הדיירים אל החצר הפנימית של המגרש והשימושים המשותפים שבה, ככל הניתן

6. מחסנים דירתיים -

- 6.1 תכנון המחסנים הדירתיים יהיה ככל הניתן בקומות המרתף ו/או בקומת הכניסה.

7. חדרי עגלות -

- 7.1 מקומות לאחסון עגלות ילדים יתוכננו בקומת קרקע ככל הניתן. במגדל בשטח מינימלי של 12 מ"ר, בבניה מרקמית בשטח מינימלי של 9 מ"ר.

8. מרחב מוגן -

- 8.1 חלון ההדף יתוכנן בכנף נגררת אל כיס בקיר (חלון נגרר בלבד). חזותו תדמה לחלונות רגילים אחרים בבניין.

9. טיפול במי נגר -

- 9.1 יש לעמוד בהנחיות תמ"א 1
- 9.2 התכנון יהיה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר להגדלת שטח החלחול וההשהיה בתחום המגרש.
- 9.3 בכל מגרש יוקצה שטח לחלחול והשהיה בהתאם להוראות התכנית ונספח הניקוז או שיוצגו חישובים ע"פ תמ"א 1 בעת הגשת נספח הניקוז שיוכן למגרש.
- 9.4 בשום מקרה לא יתאפשר ניקוז מהמרפסת ומהמגרש אל מגרשים פרטיים סמוכים.

- 9.5 האמצעים להפניית עודפי הנגר לשטחים הציבוריים, יתוכננו באופן שלא יפריע לתנועת הולכי הרגל ובטיחותם במרחב.
- 9.6 על נספח הניקוז שיוכן למגרש, לכלול תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר בתחום המגרש שכולל מתקני איגום, ויסות, השהייה וחלחול בעלי נפח מתאים.
- 9.7 נספח הניקוז שיוגש יוכיח שלא קיימת סכנת הצפה לחניון התת קרקעי במגרש.
- 9.8 במגרשים בהם יבנו מרתפים על רוב שטח המגרש, יאותרו רצועות שטח ברוחב מיני 3 מ', ככל הניתן, בהתאם להוראות התכנית, אשר יהיו ללא מרתף וישמשו עבור חלחול מי נגר. עודפי המים שלא יקלטו בשטח החלחול הנ"ל יופנו אל שטחי הגינון הציבורי ו/או הכבישים הסמוכים. תינתן עדיפות למיקום רצועות החלחול לאורך דפנות המגרשים בחלק הנמוך שלהם.
- 9.9 צמ"גים, ניקוז גגות, מרפסות ומי מזגנים יאספו ויופנו לשטחי גינון וחילחול במגרש ובו בלבד.
- 9.10 תכנון המרתף ופיתוח המגרש יהיה בהתאם להצגת פתרון ניהול הנגר במגרש ובכפוף לנספח הניקוז מתוך נספחי התב"ע.
- 9.11 אחוזי החלחול של כל מגרש יותאמו לפי בסעיף 6.2 בפרשה הטכנית של נספח הניקוז בתב"ע.

10. חזית חמישית-

- 10.1 קו רכס המבנה הפונה לרחוב יהיה אחיד לכל אורכו, ככל הניתן.
- 10.2 גרעין המבנה הינו חלק אינטגרלי מעיצוב כלל המבנה והחזיתות. נפח הגרעין וחדרים טכניים שעל הגג, יוסתרו מחזית הרחוב במעקה בנוי או בדרך אחרת.
- במידה ונפח הגרעין אינו במישור אחיד של החזית הפונה לרחוב (כולל חזית בנסיגות), גובה הגרעין לא יבלוט יותר מ-1.3 מ' מקו רכס החזית ככל הניתן ככל הניתן.
- 10.3 כותרת המבנים הכוללת את הקומה העליונה, חדרים טכניים והגרעין יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים כמו מסגרות (חלק מהמסגרות ניתנות למילוי בחומרים אחרים דוגמת רפפות אלומיניום, עץ וכד') (

11. שילוט-

- 11.1 לשלט שני סוגים: שני פנלים- שם רחוב+ מספר בית- 95 על 29 ס"מ ופנל אחד- מספר בית בלבד
- 11.2 השלט יהיה מלוח אלומיניום/ פח מגולוון בעובי 2 עד 3 ס"מ.
- 11.3 בחזית השלט יודבק ויניל מחזיר אור תחבורתי עליו מודפסת ישירות הגרפיקה בדפוס דיגיטלי, או מודפסת ע"ג ויניל שקוף המודבק ע"ג הויניל מחזיר האור.
- 11.4 התקנת השלט תהיה בחזית הבניין הפונה לרחוב. צד ההתקנה בהתאם לפינת הרחוב. יש לשמור על מרחק סביר מדופן הבניין. גובה ההתקנה יהיה מעל לקומת הקרקע. מיקום מדויק בהתאם להנחיית אדריכל הבניין.

פרק ב' – כניסות, חניות ומרתפים

1. כניסות למגרשים -

- 1.1 רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תחל 2 מ' לפחות מקו מגרש ככל הניתן, אך לא בעומק שיקטע את רציפות השטח המשותף במגרש, כך שיוותרו לפחות 5 מ' בין קצה פתח הרמפה לגבול המגרש שמעבר.
- 1.2 בחזית הרחוב יש לאפשר כניסה אחת למגרש לצורך מעבר רכב, במקרים מיוחדים שבהם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד ניתן לאשר שתי כניסות במגרש, ורצוי משתי דפנות שונות במגרש.
- 1.3 הכניסה לחניונים תהיה מרחובות משניים ככל הניתן, ובכל מקרה לא מרחוב מס' 1.
- 1.4 יותרו כניסות משניות לשטח המגרש עבור הולכי רגל מכיוון שצ"פ/ שביל. מומלץ לבצע חיבור רגלי בין מגרשים פרטיים לשטחים ציבוריים, ובין המגרשים הפרטיים עצמם.
- 1.5 רחבת כניסה למבנה מרקמי תהיה בשטח של לפחות 35 מ"ר, למעט בחזיתות מסחריות. רחבת הכניסה תהיה רציפה מגבול המגרש ועד לכניסה למבנה.
- 1.6 בחזית המגרש שמול המבואה לא תותר התקנת כל מתקן שיהווה מכשול/מחסום לתנועה חופשית של הולכי רגל.
- 1.7 ביסוס קירות בגבול מגרש יהיה בתחום המגרש ולא יבלוט לשטח הציבורי (רגל היסוד תתוכנן כלפי פנים המגרש).
- 1.8 אין לחסום כניסות לשבילי גישה לתוך מגרש מחזית הרחובות. מכיוון שצ"פ / שביל ניתן לאפשר גישה למגרש, אין לחסום כניסות משצ"פ / שביל ע"י שערים או כל חסימה קשיחה אחרת.
- ניתן, ואף רצוי לתחום את גבולות המגרש בגבול שצ"פ / שביל בצמחיה ועצים ולא ע"י קיר בנוי, בהתאם לדרישות בטיחות.
- 1.9 מדרגות כניסה, רמפות וקירות תמך לכיוון שצ"פ / שביל שכן יתוכננו בתחומי המגרש במידה ונדרשים.

2. חניית אופנועים -

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

3. חניית אופניים -

- 3.1 מקומות החנייה לאופניים יהיו בקומת הכניסה- במקום מוגן, ככל הניתן, וכמו כן בקומת המרתף העליונה או בקומת גלריה.

4. אוורור מרתפים -

- 4.1 פירי אוורור ימוקמו בגבולות המגרש, שאינם פונים לרחוב/ שצ"פ יתוכננו אופקיים במפלס רציף עם הפיתוח באופן שלא יהווה כמכשול, לא בולטים מהקרקע.
- 4.2 לא יתוכננו צינורות פליטה מהמרתף.
- 4.3 במידה ויוצעו פתרונות אוורור מרתפים בגבול המגרשים הם יהיו ללא פגיעה במגרש השכן.
- 4.4 יאושרו חצרות אנגליות הפונות לכיוון הרמפה או למקרה הצורך אלא אם יוכח אחרת ימוקמו בנפח המבנה ולא לאורך חזית המגרש.

- 4.5 פתחי אוורור למרתפי החניה ו/ או חדרי חשמל לא יופנו למדרכות רחוב, מעברי הולכי רגל ושצ"פים. תינתן עדיפות לפתחי אוורור בגג.
- 4.6 ארובות אוורור- צינור פליטה של גנרטור ימוקם בשטחי הפיתוח הרחק מהמבנה הראשי ובסיומו יותקן רכיב שיפנה את הפליטה כלפי מטה.
- 4.7 צינורות פליטה לגנרטור בלבד מהקומות התת קרקעיות ייצאו בגובה מעל 3 מטר במרחבים בהם שוהים בני אדם.

5. שילוט- מכסי תאי בקרה -

- 5.1 הקו החיצוני של מכסה תאי הבקרה יהיה בקוטר 52 ס"מ
- 5.2 מכסה תאי הבקרה יהיה במפלס 0
- 5.3 הטקסט על מכסי תאי הבקרה יהיה בגופן סקורפיון שמן FB Scorpion Bold

פרק ג' – הנחיות למגרשים עם חזית מסחרית

1. כניסות ומפלסים -

- 1.1 מפלס הכניסות לכלל השימושים יהיו נגישים ובגובה מפלס הרחוב ככל הניתן.
- 1.2 הכניסות למסחר יהיו מחזית הרחוב/ שצ"פ/ שביל.
- 1.3 במקטע בו מסתיימת קולונדה יש להמשיך את רצף המדרכה עד לגבול המגרש, או עד למקטע הקולונדה הבא בהתאם לפרט בנספח הבינוי.
- 1.4 הכניסות למגורים יהיו נפרדות מהמסחר ומחזית הרחוב. ניתן על פי הצורך לתכנן כניסה מחזית צידית של הבניין. יש לתכנן כניסות למבנים גם מהחצר המשותפת במגרש.
- 1.5 במגרשים פינתיים יתוכננו כניסות לבניינים מקרן הרחוב.
- 1.6 רצועת המגרש הצמודה למדרכה הציבורית, תהיה בשיפוע מתון ורציף לכיוון המיסעה עד לאבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה ייקבע בהתאם.
- 1.7 יש לשמור על מעבר ציבורי רציף לאורך החזית המסחרית לכל אורכה וכהמשך למגרשים שכנים, ובין החזית למדרכה. (לא תותר הצבת שערים או מחסומי כניסה לחניון).
- 1.8 תתאפשר הקמת אזורי ישיבה עבור המסחר לאורך הרחוב ובדופן השצ"פ.
- 1.9 חנויות הגדולות מ-80 מ"ר פתרון הפריקה והטעינה יינתן בתחום המגרש, תינתן עדיפות לפתרון בתת הקרקע או בקומה מקורה ובאופן שלא יהווה מטריד לשימוש במגורים במגרש.
- 1.10 חנויות הקטנות מ-80 מ"ר לא יחויבו בביצוע פריקה וטעינה בתחום המגרש.

2. קולונדה וחזית מסחרית -

- 2.1 לאורך החזית המסחרית תיבנה קולונדה בעומק של 4 מ' (ברוטו)
- 2.2 גובה קומה מסחרית והקולונדה לא יפחת מ- 4.5 מ'
- 2.3 תותר הקמת קולונדה בקו בניין 0 (לפי תמל/1108 סעיף 6.2.7-א') שטח הקולונדה לא יכלל במנין השטח הבנוי כל עוד גובה הקירוי הוא 2 קומות או יותר. (על פי תקנות חוק התכנון והבניה 1970 (בקשה להיתר תנאיו ואגרות : סעיף 2.03-א'-3) ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה 1992 (חישוב שטחים : סעיף 4-ט').
- 2.4 שטח רצפת הקולונדה יפותח כהמשך ישיר ורציף למדרכה ללא הפרש מפלס. לפחות 3.5 מ' רוחב יישמר מעבר חופשי בין העמודים.
- 2.5 חומרי הריצוף בתחום הקולונדה יהיו בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף ויקבעו בעת אישור המקטע הראשון לכל הרחוב המסחרי.
- 2.6 עיצוב הקולונדה יהיה בהתאם לפרט קולונדה עקרוני כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח .
- 2.7 כל בקשה להיתר תכלול את פתרון השילוט לאורך כל הקולונדה על פי פרט שיצורף להיתר הבניה ובהתאם לחוברת פרטים .
- 2.8 חומרי הגמר לחזית המסחרית והקולונדה יהיו לפי חומרי החיפוי המופיעים למגורים.
- 2.9 חלל הקולונדה יתוכנן באופן שמערכות כגון תאורה ולמערכות טכניות, מיזוג אוויר ותשתיות יוסתרו
- 2.10 לא תתאפשר תליית אלמנטים טכניים מלבד תאורה ו/או שילוט הנחיה.
- 2.11 לא יותרו חלונות דירות מגורים לחלל הקולונדה.
- 2.12 תאורה – חלל הקולונדה יואר לכל אורכו. התאורה תוזן מחיבור חשמל עצמאי ותפעל לכל הפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת לילה ברחוב.

2.13 חובה על כל בקשה להיתר למגדל (גם אם בשלב הבקשה להיתר לא מתוכננת כל מסעדה או מטבח מסחרי) לכלול מעל קומה מסחרית פיר אוורור בחתך מתאים וברצף עד הגג העליון, עבור מטבחי מסעדות, מנדפים שייתכן ויופעלו בעתיד בקומה המסחרית ומפרידי שומן. לא יהיה ניתן לתכנן מנדף למסעדה בגג הבניה המרקמית.

3. שילוט הקולונדה -

- 3.1 יותקן משטח רקע לשלט לכל רוחב המפתח בין עמודי הקולונדה. הוא יותקן שקוע מעט במישור חזית העמודים, ויהיה צמוד לקורה העליונה. הוא אינו יכול לכסות את עמודי הקולונדה.
- 3.2 משטח הרקע יכול להיות חלק אינטגרלי מהשלט או כמשטח רקע בלבד.
- 3.3 משטח רקע המיוצר ממתכת יהיה צבוע.
- 3.4 גובה משטח הרקע המקסימלי יהיה 70 ס"מ.
- 3.5 גובה משטחי הרקע יהיו אחידים.
- 3.6 אין להתקין שלטים על גבי אזור קיר שמעל העמודים.
- 3.7 משטח הרקע יהיה מיוצר כך שיהיה מסוגל לתמוך בכל עומסי השלט. הוא יעוגן אל המבנה בגב המשטח, או בחלקו הפנימי. קונסטרוקציה תומכת למשטח תהיה נסתרת - כלומר, תכוסה גם בצידה האחורי הפונה אל בית העסק, באותו החומר שבחזית לרחוב.
- 3.8 הגובה המזערי מפני המדרכה לתחתית השלט יהיה 3.5 מטר.
- 3.9 השלט יכול לכלול משטח רקע, אם הוא חלק אינטגרלי מלוגו בית העסק, או בעל צורה גיאומטרית מובהקת. יש להעדיף שימוש במשטח רקע על פני שימוש במסילות נשיאה לשלט.

4. סגירה עונתית-

- 4.1 יותרו סגירות עונתיות של בתי אוכל (מפני הקור ומפני החום) בתחום במגרש עם חזית מסחרית בלבד.
 - 4.2 סגירה עונתית תותר במבנה קל עשוי ממתכת קלה ובעל פרופיל עדין. הקירות יהיו עשויים מזכוכית או פיברגלס שקופים לחלוטין לכל אורכם ולא ייעשה כל שימוש בחומר אטום.
 - 4.3 גג סגירה עונתית יותקן מחומרים קלים.
 - 4.4 פרטי עיצוב מפורטים של כל דגם סגירה עונתית יתוכננו באופן שיבטיח השתלבות בחזית הבניין והעסקים שבסביבתו לרבות התאמת גובהו בהתאמה לחזית המבנה.
 - 4.5 שמירה על מעבר רציף של 2.2 מ' מינימום בתחום הקולונדה.
- *ראה חוברת פרטים

פרק ד' - הנחיות למגרשי מגורים ותעסוקה

1. כללי -

עקרונות הבינוי והפיתוח הינם –

- 1.1 הבינוי יהיה בהתאם לעקרונות תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1
- 1.2 הוראות פרק זה יחולו על מבני התעסוקה כפי שמסומן בתכנית הבינוי והפיתוח

2. הנחיות בינוי ופיתוח למבני תעסוקה

- 2.1 בנייני התעסוקה יתוכננו בצמוד לקו הבניין הפונה ל3413 כחזית של מבני תעסוקה ומסחר לדרך 4313 ולטיילת העוברת מצפון למגרשים אלו בשצ"פים 209,210,211.
- 2.2 השטחים הבנויים בקומת הקרקע הפונים לחזית הטיילת יתוכננו כשטחי מסחר ולובי עם כניסות מהטיילת.
- 2.3 יש להפריד בין כניסות לתעסוקה לכניסות למגורים.
- 2.4 גובה קומות בבנייני תעסוקה –
 - 2.4.1 גובה קומה טיפוסית יהיה לא פחות מ- 4 מ' (ברוטו- ריצפה/ריצפה).
 - 2.4.2 גובה לובי הכניסה יהיה לפחות 5 מ' (ברוטו- ריצפה/ריצפה) ועד מקס' 7 מטר ברוטו.
- 2.5 עיצוב חזיתות בנייני התעסוקה הפונות צפונה לטיילת בתאי שטח 209,210,211 ולדרך 4313 תעוצב כ"חזית העיר" כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח.
 - 2.5.1 חומרי החיפוי יהיו: קיר מסך (בעדיפות ראשונה) או בטון אדריכלי בפאנלים גדולים, או טרספה, לוחות HPL בגובה קומה.
 - 2.5.2 קומת הקרקע המסחרית תעוצב בהתאם לחזיתות מסחריות עם קולונדה בעומק 4 מ' לפי פרק ג' סעיף 1, 2, כולל שילוט וכד', לפי הנחיות שפת רחוב ושפת שילוט של מדיניות באר יעקב.

3. הנחיות נוספות

- 3.1 הנחיות חניה, מרתפים, טיפול במי נגר ותשתיות יהיו לפי הנחיות פרק ב' מגורים

פרק ה' - עיצוב מעטפת המבנה למבני מגורים

1. מעטפת ודרוג המבנה -

- 1.1 קומה טיפוסית תתוכנן כיחידה אחת רגולרית וללא חללים חיצוניים או פנימיים ככל הניתן.
- 1.2 לא תותר הבלטת חלקי בנין מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית (פטריה). קונטור הקומות הטיפוסיות אינו כולל את מרפסות הגזוזטרה.
- 1.3 לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג יהיה בהמשך למישור קיר החזית, ככל הניתן.
- 1.4 יש לתכנן דירוג של שתי קומות עליונות. הדרוג יתוכנן לכיוון הרחוב.
- 1.5 השטח הבנוי בכל אחת משתי הקומות הדירוג יהיה בשטח מקסימאלי של 75% משטח תכסית הקומה הטיפוסית.
- 1.6 דירוג הקומות ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית קדמית תמירה, סגנון בינוי רציף לגובה הקומות.
- 1.7 לא תותר צנרת גלויה או מערכות תלויות בחזיתות הבניין.
- 1.8 קו רכס המגדל יהיה אחיד ככל הניתן. מתקנים טכניים וגרעין יוסתרו ולא יבלטו מעל 1.3 מ' מקו החזית. חומרי הגמר יהיו תואמים למבנה.

2. חלונות ופתחים בבנייני מגורים-

- 2.1 חדרי שרות או חדרי טכניים לא יפנו לחזית הרחוב אלא אם כן, יעוצבו כמו יתר החלונות בחזית.
- 2.2 פתחי הבניין יידרש פתרון אחיד של הצללה (תריס, רפפות, גלילה). ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.
- 2.3 אורור הדירה יאפשר שני כיווני אוויר, ככל הניתן.
- 2.4 חלונות בחזית המבנה יסודרו בקו ישר וחזרתי ככל הניתן.

3. מרפסות וגזוזטראות-

- 3.1 המרפסות יתוכננו באגף או ברצף לגובה הבניין ככול הניתן. הרחבת מרפסת כשטח לא מקורה אפשרית לצורכי תכנון מיטבי של החזית.
- 3.2 לא יתאפשרו מרפסות לא מקורות בתכנון של מרפסות קופצות.
- 3.3 לא תותר הקמת מרפסת גינה (אדנית)
- 3.4 במגרשים פינתיים יתוכננו מרפסות בפינת הבניין הפונה לצומת. לא יותרו מרפסות עגולות.
- 3.5 מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות יתוכננו בעובי שלא פחות מ- 10 ס"מ בעיצוב אחיד וניתן שיגיעו עד התקרה.
- 3.6 לא תותר סגירת מרפסות בחלונות זכוכית או בכל פתרון אחר שאינו בהיתר בניה.

4. מעקות -

- 4.1 יותרו מעקות בנויים למרפסות שקועות כחלק מעיצוב החזית.
- 4.2 למרפסות גזוזטרה יותר מעקה מחומר קל כגון: זכוכית שקופה/ חלבית ומעליה מאחז יד אלומיניום או מעקה ממסגרות פלדה מוטות אנכיים ומאחז יד. הכל על פי התקן.

5. מסתורי כביסה-

- 5.1 לא יופנו לחזיתות הראשיות ולא יבלטו מקו החזיתות של הבניין ובתנאי שיוצג פתרון אדריכלי לשילובם בחזית.
- 5.2 מסתור הכביסה יהיה המשכי לכל גובה הבניין ככול הניתן.
- 5.3 מסתור הכביסה יתוכנן כך שישתיר את המתקנים שמאחוריו (מרווח נטו בין הפסים לא יעלה על 5 ס"מ) מסתורי הכביסה יכולים לשמש גם להסתרת בלוני גז ומזגנים (לפי סעיף 7- פרק ה').
- 5.4 יותרו עד 2 פאות מחומר קל (רפפות) במסתור כביסה

6. מצללה (פרגולה) -

- 6.1 . מצללות יותרו :
 - 6.1.1 במרפסות דירות הגג העליונות
 - 6.1.2 בשטח מרפסת שאינה מקורה בלבד
 - 6.1.3 בדירות גןיש לבצע הכנה מבונה למצללות הנ"ל.
- 6.2 המצללה תוצמד לקירות המבנה.
- 6.3 המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס רצפת הקומה מעל.
- 6.4 פרט המצללה יקבע בהיתר הבנייה ויהיה מחייב.
- 6.5 גוון המצללה יהיה אחיד בהתאמה לגוון העיקרי של חיפוי המבנה ובהתאם לפרט שיקבע בהיתר הבניה.
- 6.6 פרגולות בתחום קורות הבטון - נתן להתקין מצללות בין הקורות

7. הסתרת מתקנים טכניים -

- 7.1 לא תותר התקנת כל צנרת או תשתית גלויה בבניין. צנרת ניקוז, מים, ביוב, מוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת וצנרת מיזוג אוויר תשולב בתוך הקירות או במסתור מעוצב אחר.
- 7.2 המדחסים יותקנו במסתורים המיועדים לכך או במסתורי הכביסה או על גבי הגגות ויוסתרו על ידי קירות או מסתור דקורטיבי.
- 7.3 ככלל, לא יותרו מתקנים טכניים ויחידות מיזוג אוויר בחזית המבנה. במקרים בהם לדירה יש חזיתות לרחוב בלבד, יותקנו המדחסים בגומחה (נישה) ולהם יותקנו מסתורים שלא יבלטו ממישור הקיר לחזית.
- 7.4 בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש באופן שיוצנע מכיוון הרחוב.
- 7.5 לא ימוקם צובר גז בחזית הקדמית. אלא אם יוכח כי לא ניתן למקם אחרת. כמו כן אין לתכנן צובר גז בשטח המיועד למעבר הציבור או בשטח הנמצא בתחום זיקות הנאה.
- 7.6 צובר גז יתוכנן מתחת למפלס הפיתוח ולא יבלוט מעבר לנדרש. שטח הצובר יגונן ולא יתוחם בגדרות או קירות.
- 7.7 בלוני גז יורכבו בנישות שאינן פונות לשטחים ציבוריים ותינתן אליהם גישה מתוך המגרש בלבד, או בחדרים לבלוני גז המצוידים על פי התקן.

8. מערכות סולריות (קולטי שמש ודודי אגירה) -

- 8.1 ככלל יוסתרו על ידי קירות או מסתור דקורטיבי.
- 8.2 בבניה חדשה- יש לציין מיקום מזגן ומערכות מיזוג וטיהור בבקשה להיתר. לא תותר התקנת מדחסים בחזיתות הפונות אל הרחוב. המדחסים יותקנו במסתורים המיועדים לכך או במסתורי הכביסה או על גבי הגגות בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית.
- 8.2 במקרים בהם לדירה יש חזיתות לרחוב בלבד, יותקנו המדחסים בגומחה (נישה) ולהם יותקנו מסתורים שלא יבלטו ממישור הקיר לחזית

9. חומרי גמר -

- 9.1 חומרי גמר לחיפוי מעטפת הבניין יותרו כמפורט להלן או שילוב של שניים מהם:
 - 9.1.1 בטון חשוף מוחלק.
 - 9.1.2 לבני סיליקט.
 - 9.1.3 טיח שליכט בגוון בהיר בסוגי גימור שונים.
 - 9.1.4 בטון אדריכלי בגוון בהיר.
 - 9.1.5 אבן מלאכותית בגוון בהיר ובסיתות דק (טלטיש עדין/ משמשם/ מוטאבה)
 - 9.1.6 אבן טבעית בגוון בהיר ובסיתות דק (טלטיש עדין/ משמשם/ מוטאבה)
 - 9.1.7 צמנטבורד ואלוקובונד/
- 9.2 לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים אלו: קרמיקה, פסיפס, פורצלן ועץ
- 9.3 חיפוי של אלמנטים עיצוביים כגון: קיר חדר מדרגות, מסתורי כביסה, שקעים בחזית (כגון מרפסות שקועות) וכדומה.
- יותר חיפוי שונה מהחיפוי העיקרי של החזית. חומר החיפוי השונה יכול להיות מהחומרים שלעיל (9.1.1 - 9.1.7) וכן קיר מסך, רפפות בטון או אלומיניום וכדומה באישור אדריכל העיר.
- 9.4 חומרי גמר לחזית חמישית לא יותרו חיפויי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהו.
- 9.5 תותר תלייה יבשה כך שעיגון האבן יהיה בצורה נסתרת או בהיקף האבן ולא במרכזה.

10. שילוט ותיבות דואר -

- 10.1 בחזית המבנה ישולב שלט מואר אחיד הכולל את כתובת המבנה, לפי הנחיות של חוברת שפת השילוט העירוני של באר יעקב.
- 10.2 לא תותר התקנת שלטים אחרים על גבי הבניין לרבות בקומת הקרקע.
- 10.3 יש להציג מיקום נגיש לתיבות הדואר

פרק ו' – הנחיות לפיתוח מגרשים - אדריכלות נוף

1. חצר משותפת-

- 1.1 במגרש מעורב (מסחר ומגורים), לפחות 20% משטח המגרש יהווה שטח פרטי – משותף פתוח מגונן לרווחת כלל דיירי המגרש, בעורף הבניינים.
- 1.2 פיתוח השטח הציבורי יכלול פינות מוצלות, שבילים, ספסלים, פינות פעילות/ מפגש וכן גינון ונטיעת עצים, בדגש על עצי צל וצמחים מניבים.
- 1.3 יש לאפשר יציאה מלובי הבניין לשטח המגונן המשותף ככל הניתן.
- 1.4 במידה וקיים שצ"פ בצמוד למגרש, ניתן לאפשר נגישות מהמגרש הפרטי אליו. כל פתרונות הגישור על הפרשי הגובה, ככל שיהיו כאלה, בין המגרש לבין השצ"פ שידרשו על מנת לחבר את מפלסי חצר המגרש למפלס המתוכנן של השצ"פ, יפתרו בשטח המגרש הפרטי.
- 1.5 תהיה כניסה לחצר המשותפת מכל הרחובות הגובלים במגרש, וכפי הניתן משצ"פ/ שביל גובל.
- 1.6 אין לחסום כניסות לשבילי גישה לתוך מגרש מחזית הרחובות. מכיוון שצ"פ/ שביל ניתן להתקין שער פשפש ממתכת אוורירית (לא אטומה) של עד 1 מ' גובה, ולא מעבר לגובה הגדר שמצדדיו (אם קיימת). פתיחת השערים תהיה רק לתוך המגרש. השערים יעוצבו בעיצוב כדוגמת הגדר או המעקה הסמוכים. מומלץ להשתמש בצמחיה ועצים לסימון דפנות המגורים בגבול שצ"פ/ שביל, ולא בקיר בנוי, כל עוד אין דרישה בטיחותית לחציצה קשיחה.
- 1.7 עמודי התאורה שבתחום המגרש יהיו זהים בגוון ה-RAL שלהם לזה שברחובות ובמרחב הציבורי. נכון לעת כתיבת הנחיות אלו, גוון ה-RAL הקובע הוא 7043.

2. מעקות בטיחות-

- 2.1 פיתוח השטח יהיה ללא גדרות ומעקות והם ימוקמו אך ורק במקומות בהם הדבר נדרש בהתאם לתקן הבטיחות התקף.
- 2.2 מעקה בטיחות יהיה ממתכת, לפי פרט מצורף, ויוצב על גבי קיר (אין להציב מעקה ישירות על הקרקע).
*ראה חוברת פרטים

3. רחבת/חצר שירות מסחר-

- 3.1 תותר הקמת רחבת/חצר שרות לכיוון רחוב משני / שביל / שצ"פ / עורף מבנה, במרחק של מעל 2 מ' מגבול המגרש.
- 3.2 רחבת פריקה וטעינה למסחר תמוקם בחפיפה לרחבת כיבוי אש ככל הניתן. לא תתאפשר פריקה וטעינה לצד שביל אופניים.. תינתן עדיפות לפתרון בתת הקרקע או בקומה מקורה.

4. רחבת כיבוי אש -

- 4.1 רחבות כיבוי אש יתוכננו בשטח המגרש הפרטי במלואן.
- 4.2 ברחבות כיבוי האש ברזי הסניקה יוצנעו ומיקומם ועיצובם יפורטו בהיתר הבניה, בצמוד לקיר הבניין.

5. תשתיות ומתקנים -

- 5.1 מיקום חיבור התשתיות למגרש למים, ביוב, תקשורת יהיה על פי הנחיות פרטניות בתכנית בינוי.
- 5.2 מתקני התשתיות (דוגמת גמל מים, חשמל וכדו"י) יותקנו בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים:
- 5.3 יש לתכנן את הגומחה בניצב לרחוב. לא תותר הקמת נישה לתשתיות בחזית לרחוב והנישה לא תהיה גלויה.
- 5.4 חומרי גמר יהיו זהים לגמר החלקים הבנויים של גדרות המגרש.
- 5.5 דלתות המתקנים לא יפתחו אל תחום המרחב הציבורי, ויהיו ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור. חובה לתכנן דלתות לכל הפילרים, לרבות למתקן אשפה. *ראה חוברת פרטים
- 5.6 יציאות חרום ממרתפי חניה יתוכננו בצמוד לקירות המבנה ו/או בצמוד לקירות פיתוח מתוכננים בתחום המגרש ו/או בצמוד לקירות תיחום המגרש, אך לא בצמוד לקירות תיחום המגרש הפונים לחזית המגרש לרחוב. במידה והיציאה מוצמדת לקיר פיתוח ו/או לקיר תיחום החצר יהיה גובה הקיר מותאם לגובה תקרת יציאת החרום.
- 5.7 פתח יציאת החרום יפנה תמיד לשטח המגרש ולא לרחוב ו/או לשצ"פ ו/או למגרש שכן.
- 5.8 גמר יציאת החרום יהיה זה לקיר לידו תמוקם היציאה וחזית היציאה תהיה סגורה בדלת מתכת ו/או דלת מאושרת אחרת.
- 5.9 גוון הדלת בהתאם להנחיות גווני המתכת בפיתוח ו/או בהתאם להנחיות גווני חומרי גמר אחרים על פי הנחיות הרשות.
- 5.10 בחזית יציאת החרום ישמר אזור פתוח, ללא מכשולים, בהתאם להנחיות יועצי הבטיחות בפרויקט.

6. חדר טרפו-

- 6.1 חדר טרפו ימוקם כחלק מהבניין ובמפלס תת קרקעי בלבד. כל הבלטה, אוורור או יציאה לא תבלוט ממעטפת המבנה ככול הניתן. אוורור חדר הטרפו בהתאם למגבלות סעיף 'אוורור תת-הקרקע'.
- 6.2 ככל שחדר הטרפו מתוכנן שלא כחלק מהבניין יהיה תת קרקעי ומוצנע (גובה מקסימלי 1.3 מ').
- 6.3 תכנון חדר הטרפו לא יהיה בחזית המבנה, ככל הניתן.

7. גינון ונטיעות-

- 7.1 עומק מינימלי בשטחים מגוננים בלבד מעל גג מרתף - 150 ס"מ נטו לעצים (מתחת למפלס פיתוח הקרקע ולא כערובה מוגבהת) ו-40 ס"מ נטו לשיחים. שטחי גינון על גגות המרתפים יהיו מצע גינון מנותק קל, שיתוכנן גם כשטח השהיה. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. (ראה חוברת פרטים)
- 7.2 גודל העצים המינימלי יהיה עץ בכיר מעוצב, גזע בקוטר 3" לפחות, גודל 9 בגוש בהתאם לסטנדרטים לשיתילי גננות ונוי של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 7.3 יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 75 מ"ר מהשטח הפתוח לשמים של המגרש. יש להציג חישוב בתוכנית הפיתוח לעת היתר הבניה.
- 7.4 יש לדאוג שלפחות מחצית מהעצים יהיו רחבי נוף ובעלי עלווה צפופה.
- 7.5 נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ.
- 7.6 עצים בתחום המגרש לאורך דפנות הרחוב יהיו עצי צל משמעותיים שיתרמו למרחב הציבורי והולכי הרגל.
- 7.7 אין לשתול עצים או שיחים שנחשבים פולשניים בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

7.8 רשימת עצים מומלצים לנטיעה :

7.8.1	צאלון נאה
7.8.2	ז'קרנדה חדת עלים- סיגלון עלי מימוסה
7.8.3	תות לבן- דולבני (מעוצב מטריה)
7.8.4	לגרסרמיה הודית- בכמה צבעים
7.8.5	בוהיניה מגוונת- מורכבת "פנינה"
7.8.6	בולוסנתוס נאה
7.8.7	זית אירופי
7.8.8	היביסקוס חליף- (שיח על גזע)
7.8.9	רימון מצוי
7.8.10	פלומריה ריחנית (פיטנה)
7.8.11	ברכיכטון אדרי (אדום)
7.8.12	אגס קלרי
7.8.13	טבבויה איפה
7.8.14	מתחילית פעמונית
7.8.15	קינמון קמפורי
7.8.16	שקד מצוי/ איילון (בודדים)
7.8.17	מילה ירוקת עד "מאיה" + "אובליסק"
7.8.18	אלה ארץ ישראלית/ (זכר)
7.8.19	דולב מקסיקני
7.8.20	אלון ארוך עוקצים
7.8.21	עצי פרי הדר

8. ריצוף-

- 8.1 ריצוף רחבת שירות/רחבת כיבוי אש/גישה לחניון/ חזית תשתיות ומתקנים יבוצעו בריצוף המשכי לריצוף המדרכה הציבורית בגוון האבן ובעיצובה. ניתן לשנות את גודל האבנים.
- 8.2 ריצוף חזית מסחרית בתחום המגרש הפונה לכיוון שצ"פ יודגש באמצעות ריצוף מיוחד.
- 8.3 עבור אזורי חלחול לא יאושר פתרון של אבני דשא או אספלט.

9. הנחיות פיתוח נוף-

- 9.1 בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע, ללא גדרות/קירות פיתוח, ככל הניתן. כיוון ניקוז מי נגר עילי יהיה לפי המסומן בתכנית הבינוי והפיתוח.
- 9.2 יש לבחון אפשרות למעבר הציבור בין רחובות דרך ממשק גבולות המגרשים 103+115, 105+116, 106+114. יש לבחון אפשרות ליצירת מעבר לפנים השטח הפתוח במגרשים 101 ו-102 דרך הדופן המסחרית הפונה לרחוב.
- 9.3 את גבולות מגרשי המגורים הפונים לכיוון שצ"פ יש לתכנן כך שלא תהיה חציצה בין שניהם במצב של הפרש גבהים של עד 50 ס"מ ביניהם, ולאפשר מעבר בין השצ"פ לתחום המגרש.

- 9.4 אין לבנות קירות פיתוח בחזית לרחוב בגובה שיצריך שימוש במעקה בטיחות.
- 9.5 במקרה הצורך, קיר הגדר יהיה מדורג בהתאם לשיפוע הרחוב בקפיצות שוות של 28-35 ס"מ לפחות.
- 9.6 קירות הפיתוח בגבולות המגרש:
- שתי שורות צמודות של בלוק ארכיטקטוני במידות 11X50 ס"מ בגוון אפור, גמר מנוסר חלק, תוצ' בלוק אמריקה או שו"ע. אבן הקופינג בעובי 7 ס"מ כעובי הקיר ולא בולט ממישור הקיר. רדיוס בקיר יבוצע באמצעות שימוש בבלוקים חצויים לחצי.
- * ראה חוברת פרטים
- 9.7 קיר בהיקף חצר גזם יהיה בחיפוי זהה לקירות בגבול מגרש

10. פיתוח בגבולות המגרשים -

- 10.1 בגבול מגרש עם חזית מסחרית הפונה לרחוב/שצ"פ לא ימוקם מכשול כלשהו והרחוב/שצ"פ יהיה המשכי ושמיש לכל אורך ועומק החזית המסחרית.
- 10.2 גבול מגרש למגורים ללא חזית מסחרית הפונה לשצ"פ או גבול בין מגרשים צמודים יסומן ע"י גדר המותקנת על גבי קיר מסד מינימלי של 20-50 ס"מ ביחס למפלס הפיתוח במגרש הגבוה מאחד מעברי גבול המגרש.
- 10.3 במידה והמגרש השכן הינו שצ"פ, לאורך הגדר בתחומי המגרש הפרטי תבוצע רצועת גינון ברוחב ככל הניתן עד 3 מ' עם נטיעות עצים שיהוו המשך פיזי וחזותי לשצ"פ הגובל.
- 10.4 במקרה הצורך, קיר הגדר יהיה מדורג בהתאם לשיפוע הרחוב בקפיצות שוות של 30-35 ס"מ לפחות.
- 10.5 קירות הפיתוח הגובלים ברחובות ובשטחים ציבוריים למיניהם יהיו מחופים באבן מלאכותית או טבעית, נסורה מלבנית ובשורות אופקיות. אבן הקופינג בעובי 7 ס"מ כעובי הקיר ולא בולט מעבר לצדדיו.
- 10.6 חיפוי קירות הפיתוח כלפי החזיתות השונות לשטחים ציבוריים (רחובות, שצ"פים, מעברי הולכי רגל וכו') יהיו עד גובה 20-40 ס"מ מנמוך ממפלס הפיתוח החיצוני וזאת על מנת שהבטון שלא יהיה גלוי אלא עם חיפוי לפי חוברת הפרטים.

פרק ז' – אשפה, מיחזור וגזם-

הנחיות כלליות- על פי "הנחיות תכנון בנושא פסולת- באר יעקב"