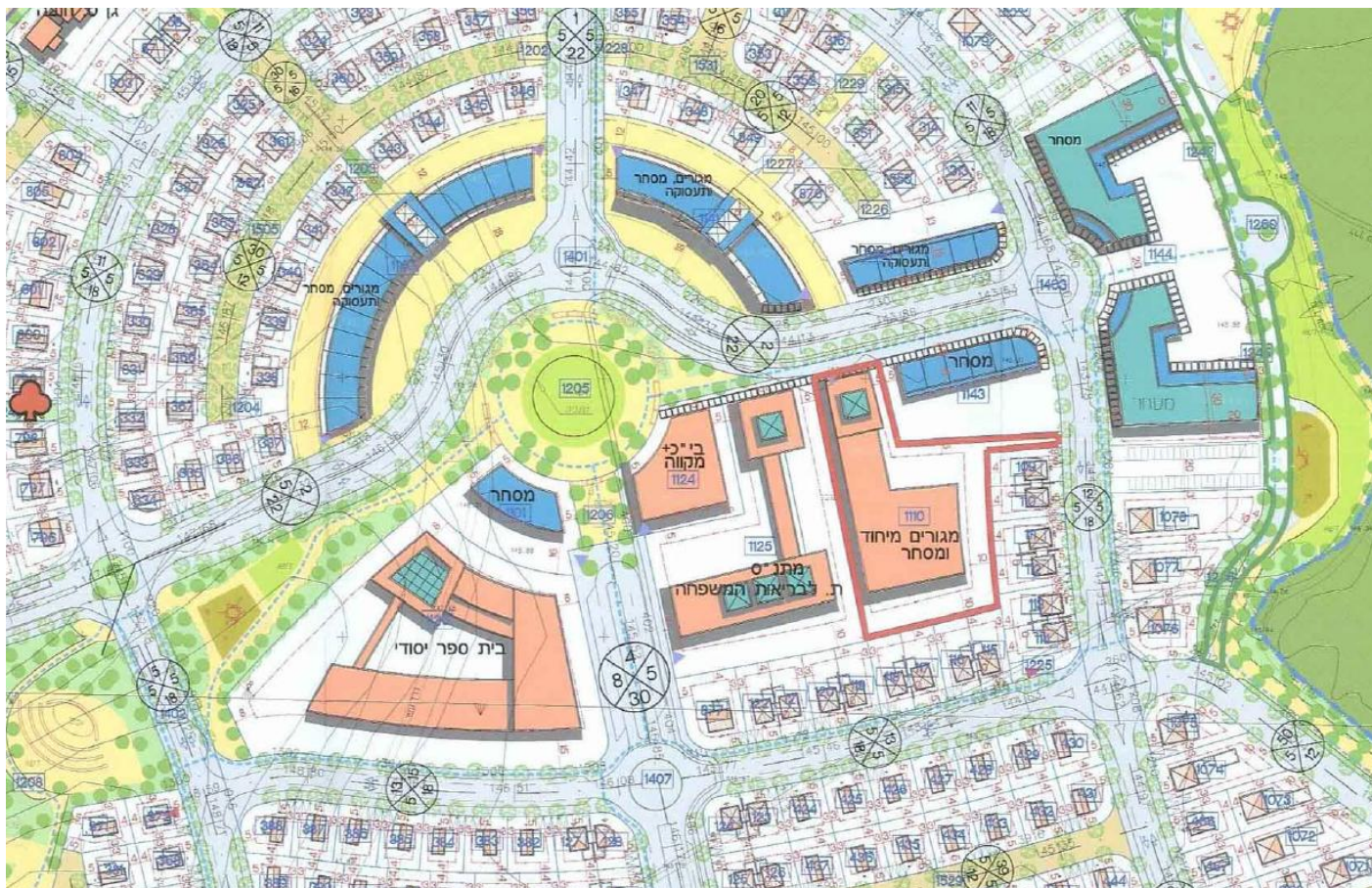


## מגורים, מסחר ותעסוקה

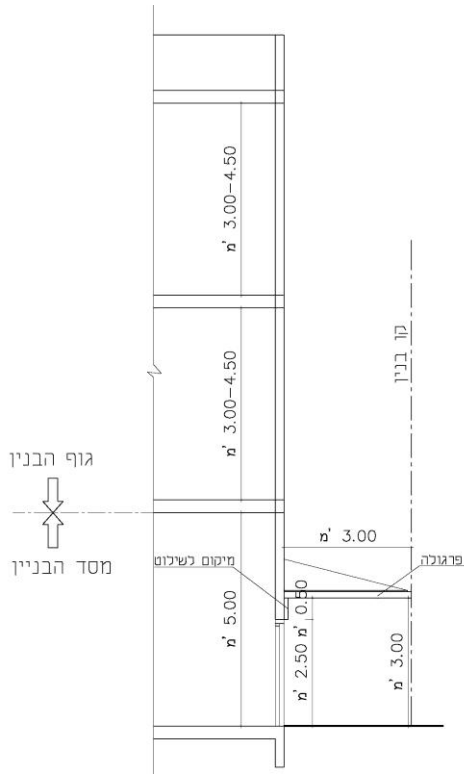
תאי שטח מס' 1140-1144

הגדרה:

מסחר קמעונאי, שירותים ועסקים לשימוש דיירי השכונה, הסעדה ובילוי ולתעסוקה מוסדית ועסקית כמו: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שירותים פיננסיים, משרדים של חברות עתירות ידע וכד' בשלב עם מגורים, בבניינים בני 3 קומות.



נושא	הנחיות
גוף הבניין	<p><b>א. כללי:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בשטחים למסחר ותעסוקה יהיו שימושים שאין בהם כדי לגרום למטרדים מכל סוג לדירות המגורים ויהיו טעונים אישור הועדה המקומית.</li> <li>המגורים יהיו בקומה נפרדת מהשימושים האחרים. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין המגורים לשימושים האחרים בכל האספקטים התפעוליים, לרבות כניסות לרגל ולרכב, אשפה, חניה, מערכת טכנית וכדו'.</li> <li>גוף הבניין יהיה רציף והמשיכי לחזית המסחר (מסד הבניין). חזית המסחר תהווה חלק בלתי נפרד מחזותו ועיצובו השלם של הבניין. ניתן יהיה .... בתא שטח מס' 1144 ייבנו 2 קומות נוספות מעבר ל-3 קומות הבניין בשני קצות הבניין הפונים לוואדי. במקרה הזה ניתן לחלק גוף הבניין למספר נפחים. יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (בחומר ו/או בגוון).</li> <li>גובה קומה טיפוסית מעל קומת הקרקע/קומת המסחר (נמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ-3.0 מטר ולא יעלה על 4.5 מטר.</li> <li>לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב. אין להפנות חלונות ממ"ד כלפי החזית הקדמית.</li> </ul> <p><b>ב. מרפסות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לא תותר סגירת מרפסות.</li> <li>המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו. יותר מרפסות "מדלגות", כך שהדילוג יוסתר על ידי קורות המשכיות המייצרות רצף וויזואלי.</li> <li>המרפסות ימוקמו בזווית ישרה לבניין.</li> <li>המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. חיפוי המעקה יהיה יחיד. חומרי המעקה:</li> <li>מסגרות (בקווים אנכיים). בגוון תואם לחזות הבניין.</li> <li>מעקה בנוי ומחופה בהתאמה לגמר החזית.</li> <li>או שילוב בין מעקה בנוי ומסגרות.</li> <li>ניקוז מרפסות יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת ניקוז העירונית.</li> <li>לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.</li> </ul> <p><b>ג. גוונים וסוככים:</b></p> <p><b>מגורים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לא יותר גגון או סוכך במרפסת. יותר סוכך מתקפל במרפסת ובלבד שתשמר אחידות בעיצוב, מראה וגוון.</li> <li>לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג שהו.</li> <li>סוכך מתקפל יהיה מחומרים קלים בלבד (כגון: בד, רשת, PVC, וכדומה) ובגוון תואם לחזית הבניין.</li> <li>לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.</li> </ul>



חתך עקרוני

נושא	הנחיות
	<p><b>ד. מצללות:</b> <b>מגורים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג ויאושר פרט אחיד לפרגולות למרפסות השונות.</li> <li>• מצללות תהיינה אופקיות. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח למעט כיסוי צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש). המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.</li> <li>• גובה המצללה לא יעלה מעל גובה הקומה בה מבוקשת המצללה.</li> <li>• המצללה תהיה ללא קירות ועשויה מחומרים כגון: עץ, אלומיניום.</li> <li>• המצללה תתוכנן באופן שהשתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.</li> <li>• לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.</li> </ul> <p><b>ה. תאורה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יש לתכנן תאורה לחזיתות המבנה, התאורה תהיה עדינה, ותכוון לחזית בלבד כך שלא תהיה הפרעה לשכנים ולדירות המגורים.</li> <li>• סביב המבנה תתוכנן מערכת תאורה עם דגש על מבואות המבנים, תאורת גנים, שבילים ללא סינוור דירות המגורים.</li> </ul>
<p>מסד הבניין</p>	<p><b>א. מרחב החזית הפתוח:</b></p> <p><b>מעבר רגלי בתחום זיקת הנאה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בתשריט מצב מוצע של התכנית המפורטת בתוקף, בשטח המסומן לאורך חזיתות המבנה לרחוב כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תיבנה מצללה (פרגולה) בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה. בתחום המצללה (הפרגולה) יתוכנן מעבר מוצל ומרוצף משולב עם גינון. השטח המסומן עם זיקת הנאה למעבר רגלי במרכז המגרש בתאי השטח מס' 1140-1141 יפותח כמעבר להולכי רגל במפלס הרחוב וככניסה מודגשת לציר המקשר את מרכז השכונה עם אזור המגורים המתוכנן בהיקפו. בתאי שטח מס' 1140-1142 רצוי לתכנן פרגולות ברוחב יותר מ-3 מ', כוון שפונות לצד דרום. המצללה תהיה ללא קירות ועשויה מאלומיניום או פלדה מגולוונת וצבועה בתנור.</li> <li>• המצללה תהיינה אופקית וללא קירות ועשויה מחומרים אלומיניום, פלדה ובגוון לבן, קרם או אפור בהיר והשתלב בעיצוב הבניין והסביבתו.</li> <li>• לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.</li> <li>• יש להציג פרט אחיד לכל האורך החזית המבנה אשר יבטיח הגנה להולכי הרגל מבלי לפגוע בחשיפת החנויות לרחוב.</li> <li>• אלמנט הצללה לא יסתיר את רכיבי הבניין השונים, כגון: פתחים עמודים, שילוט וכיו"ב.</li> <li>• לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.</li> <li>• תא שטח מס' 1144 (מרכז המגרש):</li> <li>• המעבר מיועד לחבר באופן רציף ונגיש את הציר הראשי של השכונה עם הכניסה הראשית לטיילת הוואדי.</li> </ul>

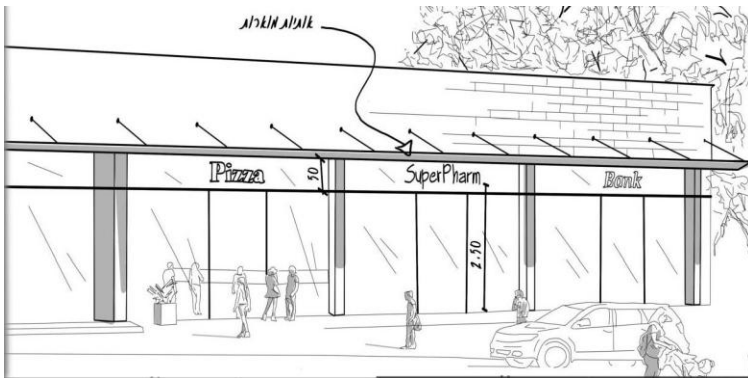


דוגמה למצללה

נושא	הנחיות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגבהים, הפרטים, חומרי הגמר הגוונים הריהוט והנטיעות יותאמו לאלה בשמדרכה הציבורית וברחבת הכניסה לפארק .</li> <li>• הכניסות למבנה יהיו במפלס המעבר הרגלי.</li> <li>• לאורך המעבר תתוכנן שדרת עצי צל משני צדיו.</li> <li>• המעבר יכלול שביל אופניים דו סטרי כהמשך לשביל האופניים המתוכנן במדרכה.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>תאי שטח 1140-1143 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• השטח בחזית הקדמית המסחרית של המבנה עד גבול המגרש עם המדרכה הציבורית כולל השטח המסומן כבעל זיקת הנאה למעבר רגלי, ישולב באופן רציף אחיד ונגיש לכל אורכו, בתכנון המדרכה הציבורית תוך התייחסות לגבהים, לפרטים, לחומרי הגמר לגוונים ולנטיעות וככל הניתן ללא כל הפרדה פיזית .</li> <li>• הפתחים למבנה יהיו במפלס המעבר הרגלי הצמוד למבנה.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>תא שטח מס' 1144 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• החזיתות המסחריות הפעילות יפנו לכביש "טבעתי" מס' 12. השטח בחזית הקדמית המסחרית של המבנה עד גבול המגרש עם המדרכה הציבורית כולל השטח המסומן כבעל זיקת הנאה למעבר רגלי, ישולב באופן רציף אחיד ונגיש לכל אורכו, בתכנון המדרכה הציבורית תוך התייחסות לגבהים, לפרטים, לחומרי הגמר לגוונים ולנטיעות וככל הניתן ללא כל הפרדה פיזית .</li> <li>• מעבר מרכזי החוצב את תא השטח ולשצ"פ בתא שטח מס' 1218 המלווה את שמורת הטבע לאורך הנחל.</li> <li>• המעבר המרכזי, המסומן כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, יפותח כמעבר מרוצף משולב עם גינון. השטח יכלול נטיעות של 8 עצים לפחות.</li> <li>• הפתחים למבנה יהיו במפלס המעבר הרגלי הצמוד למבנה.</li> <li>• כניסה לקומת המשרדים תהיה נפרדת ומודגשת.</li> <li>• הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב ובשלמות. לא תותר חלוקה עיצובית של החזית למקטעים לצורך יחוד בתי העסק.</li> <li>• לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.</li> <li>• יש להקפיד על שקיפות ו/או פתיחות מכסימלית בקומת הכניסה הפונה למדרכות ו/או למעבר להולכי רגל. הקירות יהיו מזכוכית שקופה (לא רפלקטיבית).</li> <li>• צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה ולא תותר צנרת גלוייה.</li> <li>• פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או אחורית וישולשו בעבודות הפיתוח.</li> <li>• חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מדרכות ו/או למעבר להולכי רגל.</li> <li>• מיקום מתקני עזר, כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד', יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדית או אחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.</li> </ul>
	 <p style="text-align: center;"><b>דוגמה לשילוב המדרכה הציבורית וחזית קדמית</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>דוגמה למעבר רגלי במרכז המגרש</b></p>

נושא	הנחיות
	<p><b>ב. פנים מבואת הכניסה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מבואת הכניסה תהיה שקופה לרחוב ובעלת דלתות כניסה גדולות.</li> <li>• גובה לובי כניסה וחזית מסחרית לא יפחת מ-5 מטר.</li> <li>• פנים מבואת הכניסה יהיה מחופה אבן ורצפתו אבן או חומרים עמידים אחרים שווי ערך. יש לפרט התכנית הראשית אח חומרי החיפוי והריצוף במבואה מבחינת גודל אריחים וסוגים.</li> <li>• ממבואות הבניין תהיה יציאה נפרדת החוצה לעבר חדרי האשפה, החניה וכד'.</li> <li>• חדרי האחסון או חללים טכניים ימקמו בחלקו האחורי של הבניין בצורה סמויה מהרחוב.</li> <li>• יש למקם תיבות דואר בלובי של הבניין.</li> </ul>
חומרי גמר	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מעטפת הבנין תהיה מחיפוי קשיח, כגון : אבן נסורה או טבעית בעיבוד עדין, זכוכית (לא תותר זכוכית רפלקטיבית. מקדם הבליעה יהיה 0.35-0.5), בטון אדריכלי בלבד, אלומיניום, לוחות עץ/ דמוי עץ, לבנים/לבני סיליקט. אבן ולבנים יהיו בגוון לבן, קרם או אפור בהיר. חיפוי אבן יכלול חיפוי אלמנטים שלמים ולא קישוט חלקי.</li> <li>• סך שטחי המעטפת הבנין, אשר אינם מחופים מחיפוי קשיח, כגון : טיח אקרילי או דומה, לא יעלו על 10%.</li> <li>• יותר שילוב של עד 3 חומרי גמר, סוגי עיבוד או גוונים. החומר, העיבוד או הגוון הראשי לא יפחתו מ-70%.</li> <li>• במגרש הפינתי יש לשים דגש על עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות ראשיות. יש להעניק לפינה התייחסות שונה, אם באמצעות מסה, אלמנט אדריכלי עיצובי, חומרי גמר, נסיגות וכדו'.</li> <li>• לא יותרו חומרי הגמר הבאים : גרניט פורצלן, פסיפס, שיש, קרמיקה.</li> <li>• לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.</li> </ul> <p><b>חלון ראווה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חזית חלון הראווה כולה תהיה בגמר זכוכית שקופה. לא יותר שימוש בזכוכית אטומה/זכוכית מראה. הזכוכית תעמוד בדרישות ל"י 1099 – זכוכית מחוסמת או בטיחותית.</li> <li>• חלון הראווה לא יחרוג מחזית המבנה.</li> <li>• עיצוב חלון הראווה, רכיביו ופתחיו יתוכננו באופן שימנע פגיעה בנגישות הולכי הרגל בשטח הציבורי.</li> <li>• ארגז תצוגה יותקן רק מאחורי חלון הראווה.</li> <li>• חלוקת הפרופילים בחלונות הראווה תהיה מינימאלית ככל הניתן.</li> <li>• לא יותרו סגירות פח הרמטיות של החזית.</li> <li>• תריס גלילה/סורג יותקנו מצידו הפנימי של חלון הראווה. בתוך חלל החנות וללא גישה חופשית.</li> <li>• ארגז התריס של סורג הגלילה, יותקן בתוך החנות בצורה נסתרת.</li> <li>• חלון הראווה יוארו באמצעות תאורה נסתרת וחסכונית בשעות הלילה. יש לתכנן את התאורה הלילית באופן שאינו פוגע באיכות החיים של התושבים ואשר לא תגרום לזיהום אור.</li> </ul>

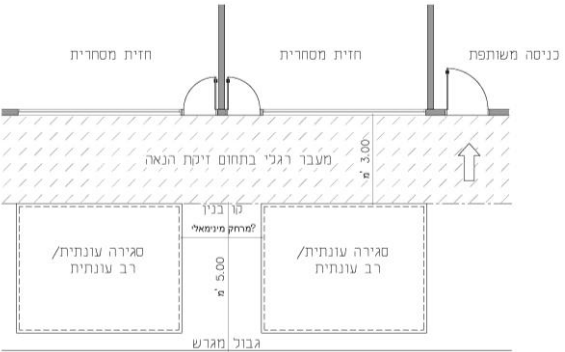
נושא	הנחיות
מסתור כביסה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למסתור כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבניין.</li> <li>• מסתור הכביסה לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני של חזיתות הבניין.</li> <li>• חומרי הגמר של מסתור הכביסה יהיו על פי אחת מהחלופות שלהלן ובתנאי שחומר הגמר המוצע משתלב בעיצוב החזיתות הבניין:</li> <li>• פלטות מתועשות או בטון אדריכלי,</li> <li>• לוחות עץ או דמוי עץ,</li> <li>• אלומיניום.</li> <li>• ניקוז רצפת מסתור הכביסה יחובר למערכת הניקוז של הבניין.</li> <li>• דודי מים ימוקמו במסתור כביסה.</li> </ul>
מערכות טכניות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חדרים טכניים וחדרי מכונות ימוקמו במפלס הגג, או במפלס הקרקע או בתת קרקע.</li> <li>• המתקנים ומערכות יוסתרו במסתור יעודי (הכולל פתרון אקוסטי למערכות מרעישות) המשתלב בעיצובו ובמראהו הכללי של הבניין.</li> <li>• לא תתאפשר התקנת מעבים בחזית המבנה. מתקני מ"א בקומת מגורים יוסתרו במסתור כביסה.</li> <li>• יש לדאוג לניקוז מי מזגנים למערכות המבנה.</li> <li>• צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניין.</li> <li>• תובטח גישה בטוחה, נוחה וישירה אל מתקנים הטכניים, חדרי מכונות ומערכות.</li> <li>• גובה מתקנים הטכניים ומערכות במפלס הגג לא יעלה על גובה מעטפת הבניין.</li> <li>• יותקן פיר אוורור וארובות מנדפים לבתי אוכל. גודל פיר האוורור יתוכנן כדי לתת מענה לכל יחידות המסחר ובהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.</li> <li>• פיר אוורור וארובות מנדפים יעלו על גג עליון. במידה וחזית הגג הינה בעלת נצפות גבוהה, יש לתכנן אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים במשתלב בעיצוב חזית הרר אשר מטרתו להסתיר את המתקנים הטכניים.</li> <li>• הארובה הבנויה תמוקם במקום עם נצפות הנמוכה ביותר מהרחוב המסחרי, רחוק ככל הניתן מהבניינים הסובבים ומרוחק ממעקות הגג ההיקפיים.</li> <li>• תכנית גגות תכלול פתרון של ניקוז מי גשם במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר נזילה של מים באופן חופשי. הצינור מי גשם יופנה באופן נסתר ישירות לאזור גינון או לבורות החדרה.</li> <li>• אין להפנות צינורות מי גשם לשביל הליכה או מדרכות ציבוריות.</li> </ul>
שילוט	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא תותר הצבת שם יזם או חברה קבלנית על גג הבניין או מעטפת הבניין העליונה.</li> <li>• יותר אזכור שם יזם או שם הקבלן או כל שם אחר במפלס קומת הקרקע על גבי חזית הבניין ובגודל שלא יעלה על גודל נייר A3 ובתאום עם מהנדסת הוועדה המקומית. חובה להראותו בבקשה להיתר בניה.</li> <li>• תותר הצבת שלט אחד בלבד לכל בניין.</li> <li>• שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, לפי פרט אחיד, בפנינת החזית הפונה לרחוב ובגובה של 3 מ' ממפלס הכניסה.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>חזית מסחרית</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פרט השילוט יהיה קבוע ואחיד לכל העסקים ויהווה חלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.</li> <li>• גובה סף תחתון לשילוט לא יפחת מ-2.50 מטר.</li> <li>• מבנה השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור למבנה.</li> <li>• השילוט יהיה מעל הוויטרינה ו/או מעל הפרגולה.</li> <li>• השילוט יהיה מואר (מקור התאורה מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני).</li> <li>• תאורת השלט לא תהווה מטרד לציבור. לא תותר תאורה מהבהבת.</li> </ul>



נושא	הנחיות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/תלויים ממישור חזית בית העסק.</li> <li>• לא יוצב שילוט המהווה מפגע בטיחותי.</li> <li>• שלטים יותקנו מחומרים עמידים לפגעי זמן ומזג אוויר, כגון: רכבים ממתכת יהיו מגולוונים או מוגנים מקורוזיה, שילוט עם רקע מתקלף וכדו'.</li> <li>• הצבת השלט לא תפריע למשתמשים בדרך או לעסקים שכנים.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><u>משרדים/תעסוקה</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• השילוט יתוכנן בלובי (קומת כניסה) במיקום אחיד עבור כלל בתי העסק.</li> </ul>
הנחיות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לכל תא שטח תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח תהווה חלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.</li> </ul> <p><u>א. פיתוח:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גבול המגרש המפנה לחזית מסחרית יהווה המשך למדרכה, על הרחבה הזו יחולו הוראות הבאות:</li> </ul> <p style="text-align: right;"><u>כללי:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מפלס הכניסה למבנה יהיה מפלס הכניסה הקובעת ויהיו בגובה פני הרחוב. פני הרחוב לעניין זה ימדדו מהמרחק הקצר ביותר ללובי הכניסה.</li> <li>• תכנון הכניסה יהיה ללא הפרש גובה בכלל ממפלס הרחוב, ככל הניתן, למעט לצרכי ניקוז נגר עילי. במקרים בהם לא מתאפשרת השמירה על מפלס הרחוב, יהיה ניתן להגביה את מפלס הכניסה עד מקסימום 50 ס"מ מעל מפלס המדרכה ולתכנן כבש משופע בשיפוע עד 5%, קצר ככל הניתן.</li> <li>• חומר הגמר אשר יבחר לרחבה, יהיה אחיד, יקיף את כל המבנה ויהיה המשכי גם לתחום המדרכה עד לאבן השפה של הכביש. חומר הגמר שיבחר לרחבה, יהיה שונה ונבדל מריצוף המדרכות הסמוכות למגרש. חומר הגמר יאושר ע"י מהנדסת העיר.</li> <li>• רחבת המגרש שבהמשך רציף למדרכה הציבורית תהיה בשיפוע רציף של כ-2% עד לאבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה ייקבע בהתאם.</li> <li>• בתחום הרחבה ישתלו מקבצי עצי סוג אחד, נותני צל ובעלי פריחה מובחנת.</li> <li>• רהוט הרחוב אשר יבחר, ימוקם ככל הניתן תחת העצים, באופן אשר לא יהווה מכשול להולכי הרגל. רהוט הרחוב יאושר ע"י מהנדסת העיר.</li> </ul> <p><u>ב. מעבר רגלי בתחום זיקת הנאה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המצללה תהינה אופקית וללא קירות ועשויה מחומרים אלומיניום, פלדה ובגוון לבן, קרם או אפור בהיר והשתלב בעיצוב הבניין והסביבתו.</li> <li>• לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.</li> <li>• יש להציג פרט אחיד לכל האורך החזית המבנה אשר יבטיח הגנה להולכי הרגל מבלי לפגוע בחשיפת החנויות לרחוב.</li> <li>• אלמנט הצללה לא יסתיר את רכיבי הבניין השונים, כגון: פתחים עמודים, שילוט וכיו"ב.</li> <li>• לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><u>תא שטח מס' 1144 (מרכז המגרש):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המעבר מיועד לחבר באופן רציף ונגיש את הציר הראשי של השכונה עם הכניסה הראשית לטיילת הוואדי.</li> <li>• הגבהים, הפרטים, חומרי הגמר הגוונים הריהוט והנטיעות יותאמו לאלה בשמדרכה הציבורית וברחבת הכניסה לפארק.</li> <li>• הכניסות למבנה יהיו במפלס המעבר הרגלי.</li> <li>• לאורך המעבר תתוכנן שדרת עצי צל משני צדיו.</li> <li>• המעבר יכלול שביל אופניים דו סטרי כהמשך לשביל האופניים המתוכנן במדרכה.</li> </ul> <p><u>ג. קירות גדרות בגבול המגרש:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יותר גידור השטח רק בגבול עם המגרשים הפרטיים, שטח ציבורי פתוח ופארק הטיילת על פי פרט "קיר חזית" ביעוד קרקע מגורים א' ומגורים ב' (בתים צמודי קרקע).</li> </ul>

נושא	הנחיות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא תותר בניית מסלעות.</li> </ul> <p><b>ד. אשפה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פתרונות וסוגי האשפה יהיו בהתאם להנחיות האגף התברואה של עיריית אופקים.</li> <li>• תהיה הפרדה מוחלטת בין חדרי אשפה למגורים לחדרי אשפה למסחר ותעסוקה.</li> <li>• חדרי האשפה יתוכננו וימוקמו בחזית האחורית והצדדית ובאופן שלא יגרום למטרד ריח וללא נראות מהרחוב המסחרי.</li> </ul> <p><b>ה. תאורה:</b></p> <p>עמודי תאורה ישולבו במשטחים המגוננים בכל מגרש, ככל שזה מתאפשר, ויהיו זהים לגופי התאורה בשטחים הציבוריים גם בדגם וגם בגוון.</p> <p><b>ו. כניסת כלי רכב:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לכל מגרש תתוכנן כניסת כלי רכב, בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית כניסת כלי רכב פרטיים לחניונים, תשמש גם עבור כניסת רכב חירום ורכב תפעולי לפינוי אשפה, גזם וגרוטאות. דרך הגישה תכלול גם אפשרות תמרון ויציאה של כלי רכב אלו.</li> <li>• סגירת החניה תותר רק בתאום ובאישור העירייה. מיקום המחסום יהיה במרחק מינימאלי של 5 מ' מקו הרחוב.</li> </ul> <p><b>ז. חניה ושטח תפעולי:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• החניה תהיה מופרדת: לחוד למסחר ותעסוקה ולחוד למגורים.</li> <li>• מקומות החניה יוקצו בתחום תא השטח, על פי תקן החניה הארצי התקף בעת למתן היתר בניה לשימושים השונים, כולל חניה תפעולית וחניית אוטובוסים כנדרש על פי התקן.</li> <li>• בחזית האחורית (המוסתרית מהכבישים) יתוכננו מגרשי חניה ודרכי גישה לטעינה ופריקה לפינוי האשפה ולרכב הצלה.</li> <li>• במגרש מס' 1144 תוגש תכנית בינוי ובה תינתן פתרון ומענה אסטי למקומות החניה.</li> <li>• בשטח החניה יינטעו עצי צל במרחק 7.5 מ'.</li> <li>• במגרשים 1140 1141 יתוכנן מעבר להולכי רגל רציף ונגיש בין המעברים הציבוריים והכניסות האחוריות למבנים.</li> <li>• בשולי השטח בגבול עם המגרשים הפרטיים ופארק הטיילת תתוכנן רצועת גינון ברוחב 1.2 מ' לפחות.</li> <li>• פריקה וטעינה תהיה נפרדת מהחניונים למסחר ולמגורים (ונינתן לשילוב עם חניה לתעסוקה), אשר תפנה לחזית אחורית או צדדית.</li> <li>• מתקנים הנדסיים ותברואתיים יותקנו בשטח החניה ודרכי הגישה לרכב ויוצנעו / יוסתרו באופן שישתלב בפיתוח השטח.</li> </ul>



נושא	הנחיות
<p>סגירה פרגודים (עונתי או רב עונתי)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>● סגירת פרגוד תותר רק לבעלי עסקים בשימושי מסחר מסוג בתי אוכל, בתי קפה או מזנונים.</li> <li>● לא יותר בשטח זה הצבת עגלות ממכר או מקררים השייכים לבית העסק.</li> <li>● לצורך הקמת סגירת פרגודים, תוגש בקשה להיתר בניה. יותר הקמה במסגרת שטחי הבניה המותרים לשימוש מסחרי. בבקשה להיתר בניה יש לפרט מידות המבנה ופרטי הקמתו.</li> <li>● יותר הקמת הפרגוד בתוך קווי הבניין.</li> <li>● תקופת הסגירה תהיה בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים וחוק התכנון והבניה.</li> <li>● הצבת פרגוד לא תמנע מעבר חופשי לשטחים בשימוש הציבורי, כגון: כניסה לבניין וכד'.</li> <li>● רוחב המקסימאלי של הסגירה יהיה לא יותר מרוחב החנות.</li> <li>● גובה הפרגוד (רכס הגג) לא יעלה על גובה קומת הקרקע (או 3 מ'?) או הקומה המסחרית הסמוכה לפרגוד.</li> <li>● הפרגוד יבנה מחומרים עמידים, כגון: פרופילי ברזל או אלומיניום והמילואה תהיה מזכוכית. רק בבסיס הפרגוד ובגג תתאפשר מילואה מחומר קשיח ואטום, כל שאר הפרגוד יהיה שקוף.</li> <li>● הפרגוד ינוקז בתחום המגרש ובכל מקרה לא תאושר שפיכת מי גשם חופשית לכיוון המרחב הציבורי או פרטי.</li> <li>● המרזבים ומזחלות יהיו מוצנעים ולא יבלטו לעבר הרחוב.</li> <li>● לא תותר העברת תשתית גלויה לרבות חשמל, גז ומים מהמבנה הראשי לעבר הפרגוד.</li> <li>● יש לשמר התאמה חזותית ועיצובית לרבות גוון וחומר בין שני פרגודים סמוכים ובין מבנה העיקרי.</li> </ul>