

Jean Paul Viguer et Associ'ees  
Architecture et Urbanisme Paris, France

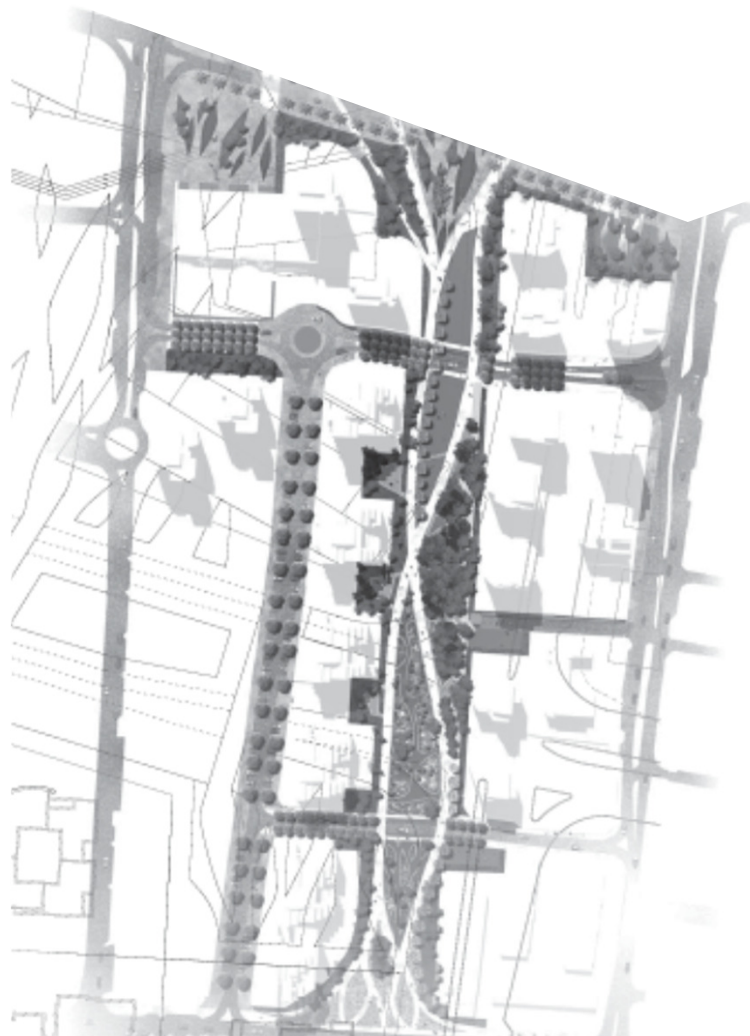


החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ  
רח' ארלוזורוב 51, חולון, 58325  
טלפון: 5018574/5/6 פקס: 5038486  
[calcalit@calcalit-holon.co.il](mailto:calcalit@calcalit-holon.co.il)



עיריית חולון  
מינהל ההנדסה

ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב  
תכנון הסביבה ותכנון אורבני  
פתח תקווה 9214510-3-972



## מגדלים בשדרה ח/501, חולון

## הנחיות פיתוח ונוף למגרשי מגורים

## תוכן העניינים

**א. מבוא** - שימוש בחוברת במסגרת תב"ע  
ח-501 "מגדלים בשדרה"

### **א. תכנית חלוקה לאזורי הנחיות עיצוב**

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| <b>1.1</b> | <b>אזור 1</b>             |
| 1.1.1      | הקיר התומך                |
| 1.1.2      | כניסה                     |
| 1.1.3      | קיר כתובת "טוטם"          |
| 1.1.4      | תכנית גיבון וראש קיר תומך |
| 1.1.5      | מעקות אחיזה               |
| 1.1.6      | מדרגות                    |
| 1.1.7      | חומרים                    |
| 1.1.8      | פרטי כניסה ראשית          |
| 1.1.9      | צמחית חוץ                 |
| <b>1.2</b> | <b>אזור 2</b>             |
| 1.2.1      | קיר תומך                  |
| 1.2.2      | כניסה                     |
| 1.2.3      | קיר כתובת "טוטם"          |
| 1.2.4      | תכנית גיבון וראש קיר תומך |
| 1.2.5      | מעקות אחיזה               |
| 1.2.6      | מדרגות                    |
| 1.2.7      | חומרים                    |
| 1.2.8      | צמחית חוץ                 |
| <b>1.3</b> | <b>אזור 3</b>             |
| 1.3.1      | קיר תומך                  |
| 1.3.2      | כניסה                     |
| 1.3.4      | צמחית חוץ                 |
| <b>1.4</b> | <b>אזור 4</b>             |
| 1.4.1      | גבולות                    |

### **א. פרטי אדריכלות וטיפול בפני השטח**

|     |                |
|-----|----------------|
| 2.1 | אזור הולכי רגל |
| 2.2 | חניית רכב      |
| 2.3 | ניקוז          |
| 2.4 | גבולות         |
| 2.5 | פרט דגם רצוף   |
| 2.6 | פרט משטח חניה  |
| 2.7 | פרט פתחי חוץ   |
| 2.8 | צמחית חוץ      |

### **א. פרטים טכניים**

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 3.1 | פתחי אוורור         |
| 3.2 | יציאות מהחניה       |
| 3.3 | פילרי שרות          |
| 3.4 | פתחי אוורור         |
| 3.5 | דלתות שרות חיצוניות |

### **א. ריהוט חוץ**

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 4.1 | גדרות ומעקות בטיחות |
| 4.2 | גדר סבכת עץ         |
| 4.3 | שערים               |
| 4.4 | מעקות אחיזה         |
| 4.5 | מעקה הגנה לצמחיה    |
| 4.6 | ספסל                |
| 4.7 | פרגולה              |
| 4.8 | כללי                |

### **א. תאורת חוץ**

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 5.1 | הערות לגבי נגישות |
|-----|-------------------|

### **א. הערות לגבי נגישות**



## א – מבוא

מטרת התכנון המוצע היא להגדיר את הנחיות העיצוב האורבני והנופי של מגרשי המגורים במגדלים בשדרה ליצירת מתחם חדש וייחודי בחולון שישתלב בעיצובו עם השדרה המרכזית. בתכנון המתחם האורבני הזה עלינו לוודא:

- שמירה על הקשר בין העיר בצפון לבין הפארק החדש, חיבור אינטגרלי עם המרקם האורבני הקיים ייעשה ע"י מתן הנחיות תכנון שיהיו בתוקף גם לגבי הרחובות הסמוכים.
- המפרטים לשטחים הפרטיים מיועדים להציג מאפיינים דומיננטיים בלי להגביל את מתכנן הנוף.
- יצירת שפה לאזורי המגורים שמטרתה הדגשת האופי הייחודי של המתחם.

המתחם מחולק לאזורים. שיפורטו בהמשך.

חוברת זו מתארת את העקרונות של חומרי גמר ואופני בניה. יישום עקרונות אלה דורש אישור מוקדם של אדריכל הפרויקט של מגדלים בשדרה. אין להתחיל בביצוע עבודות פיתוח בשטח טרם קבלת אישור סופי של תכנית ופרטים בהתאם להנחיות.

## הסבר לגבי הנחיות פיתוח ונוף למגרשי מגורים.

במסגרת הוראות תכנית ח – 501 יש להודיע לעירייה על כל סתירה בין הנחיות העיצוב ובין תקנון ותשריט התב"ע. מסמך זה מתווסף לתקנון ולתשריט. מצ"ב מספר סעיפים מהתב"ע שיש לשים לב אליהם בהגשת תכניות הפיתוח:

### 10.3 תכנית קרקע:

10.3.6 תכנית קרקע מירבית : לקומת הקרקע עד 65% משטח המגרש המותר לבניה (לא כולל השפ"פ). לקומות מעל – עד 35% משטח המגרש (לא כולל השפ"פ).

## **10.4 האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם בירוק כהה שהוא "שטח פרטי פתוח" וחלות עליו ההוראות הבאות :**

- 10.4.1 שטח זה, המהווה חלק ממגרשי המגורים והמשרדים, ישמש במפלס הקרקע לגינון, מתקני צל, פינות ישיבה ומשחק וכו' בלבד. לא תותר כל בניה במפלס הקרקע מעבר לנ"ל.  
תותר הקמת מרתפי חניה לדיירים מתחת לשטח זה בתנאי שישמר מעליו בית גידול בעומק של 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים מעל.
- 10.4.2 בתחום שטח זה תותר זיקת הנאה למעבר לציבור כמסומן בתשריט.
- 10.4.3 שטח זה יגונן כחלק אינטגרלי של השטח הציבורי הגובל, ובתחום זה לא יוקמו כל גדרות בין השטחים הפרטיים לבין השטחים הציבוריים או הדרכים הגובלות. שטח זה יתוחזק ע"י עיריית חולון כחלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים הגובלים.

### **הפרק הבא מתייחס לדרך גישה וזיקת הנאה בין מגרשים להולכי רגל ולכלי רכב :**

- 10.9 האזור המסומן בתשריט במשבצות אלכסוניות באדום הוא :**  
"זיקת הנאה" וחלות עליו ההוראות הבאות: ראה סעיפים 10.9.1 עד 10.9.6

### **דרישות לגבי תכנית פיתוח ונוף :**

פרק 19 של תקנון התב"ע מפרט את דרישות ההגשה לתכנית הפיתוח לכל מגרש. בנוסף להנחיות הנ"ל על המתכנן להגיש פרטי מפגש בין חומרים ובין סוגי קיר וגידור שונים כחלק מהפריסות המוגשות.

### **19 תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב ארכיטקטוני :**

תוגש "תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב ארכיטקטוני" לכל מתחם שיאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים ותכלול את הדרכים והשטחים הציבוריים הגובלים. התכנית תהיה בקנ"מ 1:500 לפחות, ע"פ פרטים בקנ"מ מתאים, ותקבע את :

- 19.2 אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש – לפי מידות, צורה ומרווחים, בהתאם לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1).
- 19.3 מפלס הכניסה הקובעת לבנין וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
- 19.4 חתכים וחזיתות של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אויר, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.
- 19.5 פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, פרטי הפתחים, חומרי ציפוי גמר וגוונים.
- 19.6 עיצוב חזית המשרדים/המסחר, של מגרשים 110 ; 111 הפונה לכיכר, כולל : חתכי העמודים, המרווח ביניהם, חומרי הגמר, השילוט, תאורה כו'.
- 19.7 פיתוח הגינות, המיסעות, הגדרות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונים.
- 19.8 עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזיתות המבנים, גובה החניון מחוץ לקו הבנין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בנין, מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אורור וחלוקת דואר.
- 19.9 פתרונות ניקוז עילי ואישורם ע"י רשות הניקוז או המוסמך לכך בעיריית חולון.

### **הערה:**

במסגרת קידום הגשות להיתר, העיריה קידמה מספר מגרשים במתחם כולל אישורים לתכנית פיתוח נוף, מותנה בהשלמת תכנית הגשה לאחר הפצת הנחיות עיצוב אדריכלות נוף ופיתוח. עם הפצת חוברת עיצוב זו, כל מתכנן / יזם מתבקש לעדכן ולהשלים תכניות פיתוח, נוף ופרטים בהתאם להנחיות. אין להתחיל בביצוע עבודות פיתוח בשטח טרם קבלת אישור סופי של תכנית ופרטים בהתאם להנחיות.



## א. תכנית חלוקה לאזורי הנחיות עיצוב



ZONE 1

ZONE 2

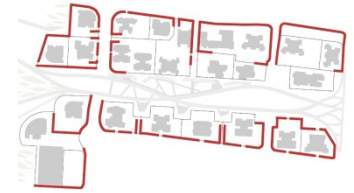
ZONE 3

ZONE 4



## 1.1 אזור 1

כל מפלסי קומות הקרקע יעוצבו באופן אחיד כך שתיווצר חזית עם מאפיינים זהים לכל המגרשים הפרטיים.



ZONE 1

### 1.1.1 קירות תמך

גידור המגרש באמצעות קיר תומך יהיה לפי תרשים A. גובה הקיר יהיה אחיד ולא יעלה על 1.5 מ'. במקרים חריגים ניתן לבנות טרסות כפי שמופיע בתרשים B. יש להוסיף גדרות בטיחות תקניות ע"פ תקן ע"פ פרט המופיע בסעיף 4.1. הקיר יהיה מבטון חשוף אדריכלי או בגמר קורדרוי עדין וגובהו יותאם לפני הקרקע במגרש. גמר נדבכי הראש יהיה עשוי מאבן גרניט אפורה בגמר להבה "flame" כדוגמת המדרגות כדי ליצור המשכיות של החומר. כל הפרטים יאושרו ע"י אדריכל הפרויקט. על נדבכי הראש של הקיר התומך להתלכד בגובה עם רום המדרגה העליונה. גובה הקיר יותאם לגובה המדרגות.

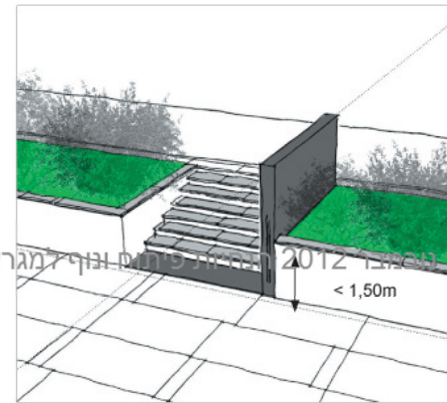
### 1.1.2 כניסה למגרש

המעבר בין שטחים פרטיים לשטחים ציבוריים יודגש ע"י שינוי חומרי הריצוף בפס שלא יפחת מ-60 ס"מ וימוקם מתחת למדרגה התחתונה או בתחתית הרמפה. ציון הכניסה הראשית יעשה ע"י בניית קיר בולט בגובה בימין המדרגות מכיוון העליה (קיר"טוטם"). על הקיר תצוין כתובת הבנין בתוספת פס תאורה שקוע לכל רוחב הקיר על החלק הצר של הקיר הפונה למדרגה. גמר הקיר יהיה מבטון חשוף בתבניות לבידים, ולאחר אשפורה הקיר יסותת בגמר מוטבה או טלטיש עדין.

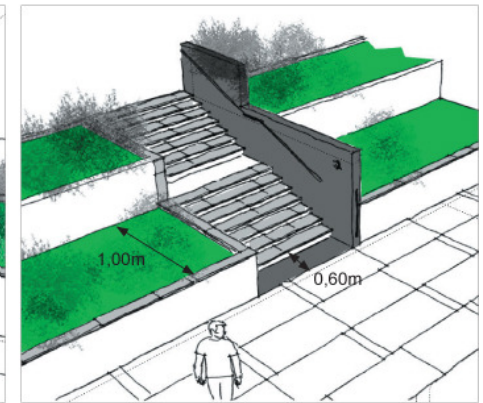
במקרים שקיר הטוטם נמצא בסמוך לרמפת נכים, פני הבטון יהיו בגמר מוטבה עדין, בתוספת מעקה אחיזה לנכים.

. כתובת הבנין תהיה עשויה מאותיות פלדה בחיתוך לייזר גמר צבע אפוקסי בתנור בגוון טבעי לפי פרט בעמוד 12. האותיות תחוברנה לבטון בצורה נקיה ללא קידוחים גלויים לעין.

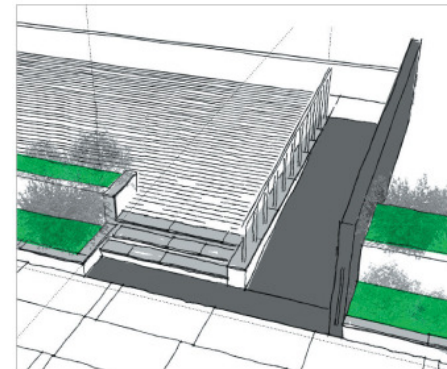
קיר הטוטם וקירות התמך יצבעו בצבע סילר נגד גרפיטי עמיד בפני U.V.



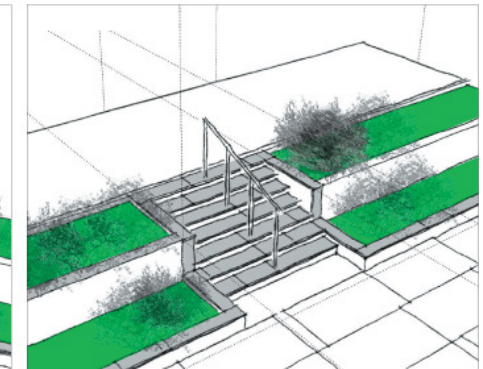
A



B



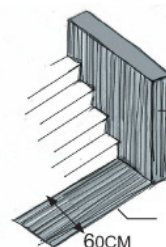
C



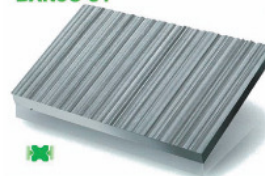
D

### 1.1.3 גמר קיר טוטם

יש להקפיד על דיוק בהכנת התבניות ותערובת הבטון. לבטון יוספו פיגמנטים אפורים כהים. יציקת הבטון, מפגשי פינות, קוים ומישורים אנכים ומישוריים יבוצעו בהקפדה. עבודת הסיתות לגמר טלטיש עדין או מוטבה תבצע בכל פני הקיר ללא זמלה. גמר עליון של הקירות יבוצע ע"י החלקת מדה תוך שמירה מירבית על קו אופקי.



BANJO 31



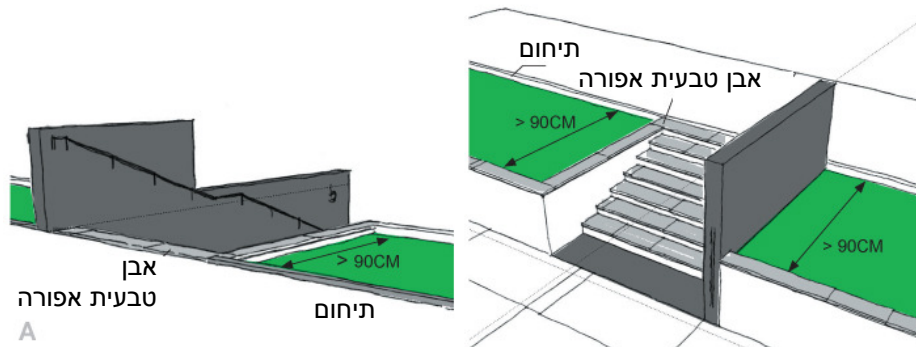
בטון חשוף גמר טלטיש עדין או מוטבה.

### 1.1.4 ערוגות גיבון

מאחורי הקיר התומך תבוצע ערוגת גיבון בעומק 90 ס"מ לפחות. הערוגה תתוחם באבן גן מאבן טבעית מפולשת עם פני הריצוף. מפלס האדמה בערוגת הגיבון יהיה נמוך ב-5 - 10 ס"מ מפני הריצוף.

### 1.1.5 מעקה אחיזה

מעקות אחיזה יותקנו במדרגות וברמפות להולכי רגל ע"פ החוק. המעקות יבוצעו מברזל שטוח מגולוון בגמר צבע אפוקסי בתנור. בצבע 7016 RAL אפור פחם. ראה פרק 4 ריהוט חוץ.

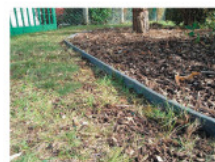


אבן טבעית אפורה

תיחום

A

חלק עליון קיר תמך עם רצועת גיבון



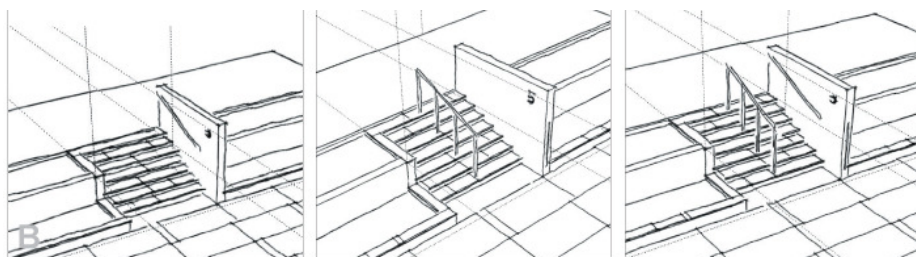
תיחום עץ או אבן



תיחום אבן אפורה



לא להשתמש באבני גן רגילות



מעקה אחיזה מחובר לצד הקיר

מעקה אחיזה במרכז המדרגות

מעקה אחיזה במרכז ובצד הקיר

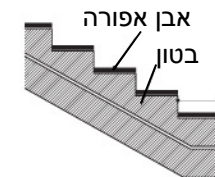


### 1.1.6 מדרגות כניסה

מדרגות הכניסה יחופו באבן גרניט אפורה בגמר צריבה flame כדוגמת נדבכי הראש בקירות התמך. המדרגות בשטחים הפרטיים יהיו מחופות באבן גרניט או מבטון דמוי גרניט. יש להקפיד על משטחי אזהרה לפני ואחרי המדרגות, ופס נגיש בקצה כל שלח מדרגה לפי חוק הנגישות. המדרגות יבוצעו ע"פ תקני הנגישות.



מדרגות בחיפוי אבן  
אפורה לכניסה



מדרגות כניסה בטון  
מחובה אבן

### 1.1.7 חומרים

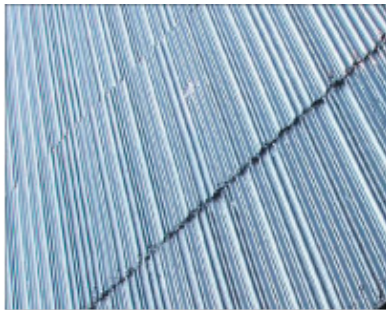
דוגמת גמר בטון  
דוגמת חיפוי נדבך ראש קיר.  
טקסטורה בגמר צריבה flame

דוגמת נדבך ראש אבן  
טבעית אפורה עובי 4  
ס"מ ורוחב 40 ס"מ

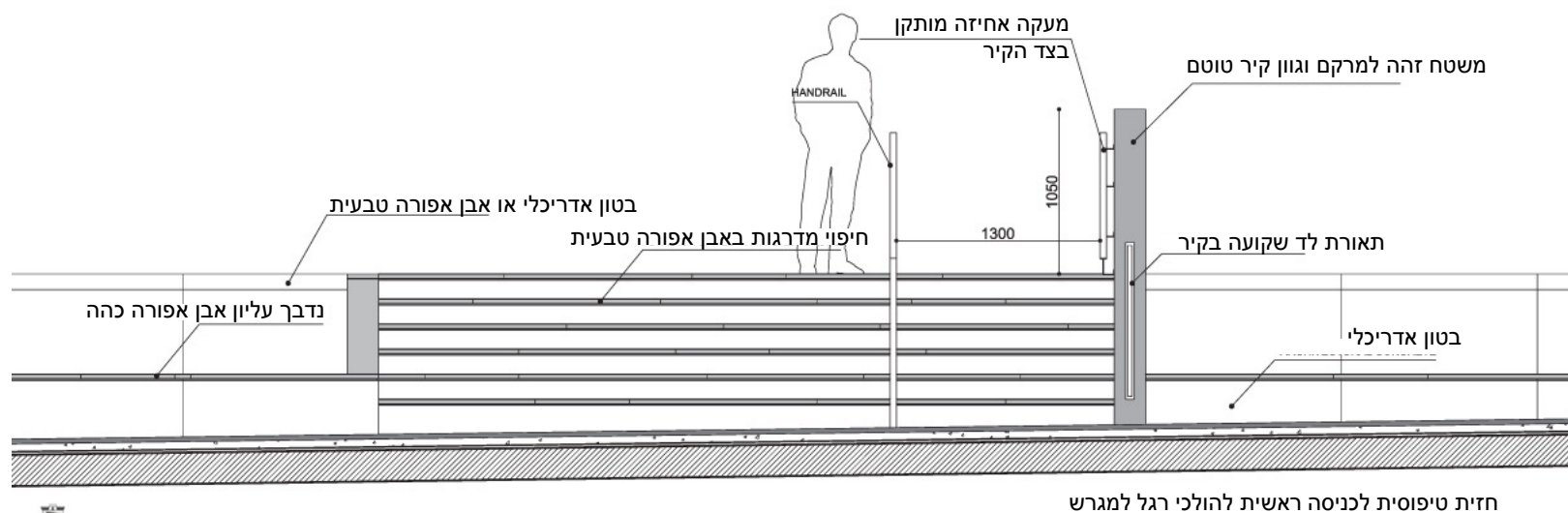
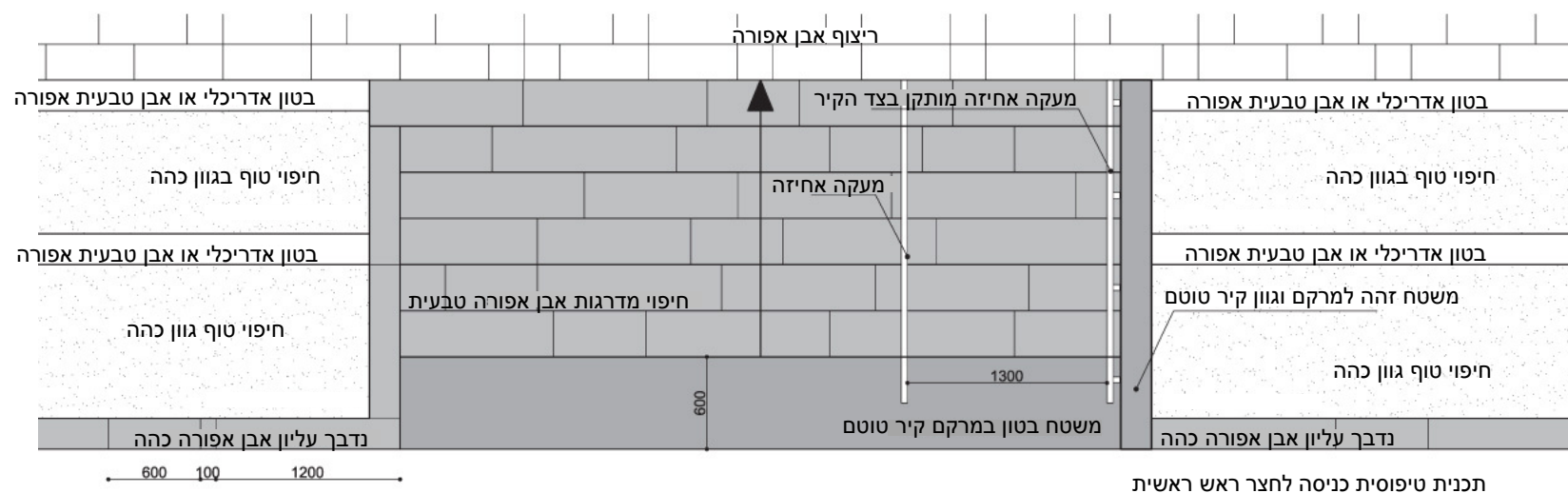
טקסטורת אבן חיפוי

דוגמת גמר בטון  
קורדרוי עדין

דוגמת בטון אדריכלי



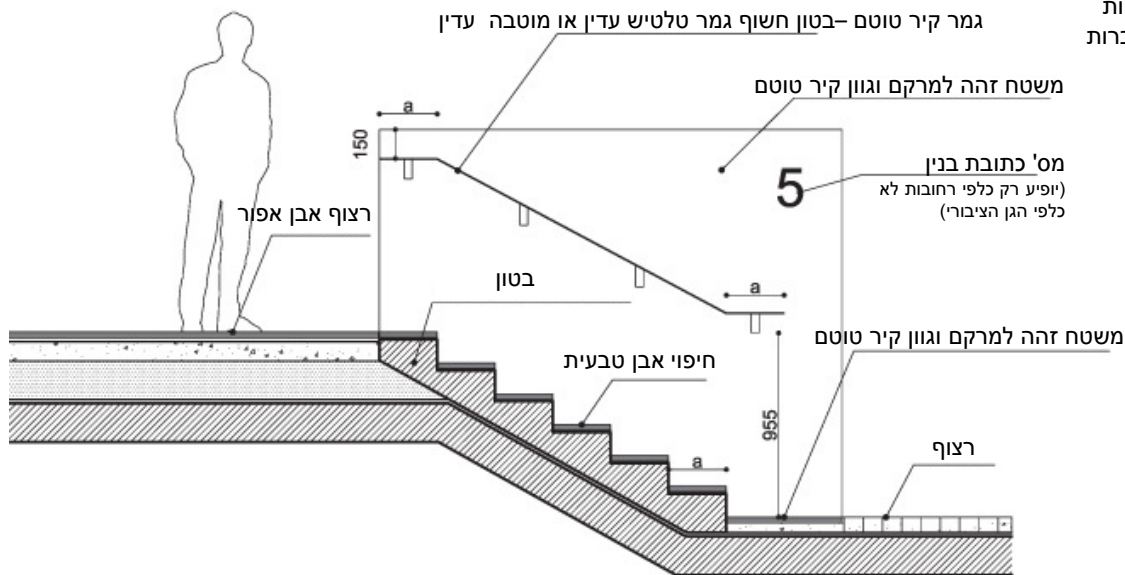
## 1.1.8 פרטי כניסה ראשית



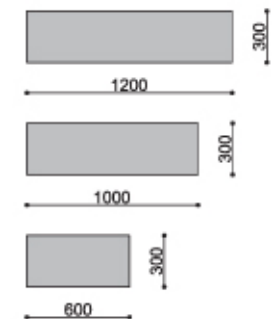
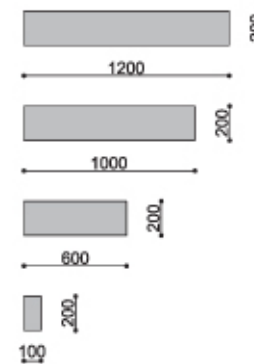
## 1.1.08 פרטי כניסה ראשית



מידע – כתובת בנין – בכניסות בנין מול רחוב פיכמן, גולדה ודגניה,  
יש לציין כתובת בעברית באותיות פונט Tahoma לפי הגודל המצוין למעלה, אותיות  
עשויות מפלב"ם בעובי 10 מ"מ בגוון טבעי בגמר מט משי מוברש. האותיות מחוברות  
לקיר ע"י פין המרחיק את האותיות 10 מ"מ מפני הקיר בחיבור נסתר !



STONE AND VIEW OF TOTEM ELEMENT



### STONE WALL AND STAIR COVERING

**1.1.9 צמחיית חוץ - אופי הצמחייה באזור I :** בעל אופי קישוטי- עצים ושיחים עם עלווה מגוונת ומעט פריחה. רוב הצמחים מגיעים לממדים קטנים עד בינוניים. 60% מתכסית הגינון בשטחים פרטיים יבחרו מהרשימה המצורפת ; יתר הצמחים לפי בחירת אדריכל הנוף.

| עצים                 | שיחים                  | אקסמפלרים           | צמחי כיסוי        |
|----------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| כרבל לביד            | רוסליה שבטבטית         | ציקס מופשל          | חבלבל מאוריטני    |
| ברכיטון דו גוני      | פיטוספורום ייפני ננסי  | דרצנה דרקו (קנרי)   | לנטנה לילכית      |
| ליגוסטרום יפני       | חבללוב קוצני תאילנדי   | פילודנדרון דו-נוצחי | רוזמרין בלו לגון  |
| כסיה נאה             | דורנטה מצויה           | דיאנלה              | סקבולה שופעת      |
| זית ארופאי "זן ברנע" | לויקופילום שיחני       | שפלרה שיחנית מגוונת | אוזן הדוב         |
| לגרסטרמיה הודית      | דיאטס דו-גוני          |                     | מיופורום קטן עלים |
| יתרופה תמימה         | מורן קרח               |                     |                   |
|                      | הדס מצוי               |                     |                   |
|                      | היבסקוס סיני "זן צהוב" |                     |                   |
|                      |                        |                     |                   |





## 1.2 אזור 2

בין הפארק למגרשים הפרטיים באזור 2 תהיה רצועת גינון ברוחב 2 מטר עם צמחייה עשבונית מיוחדת.

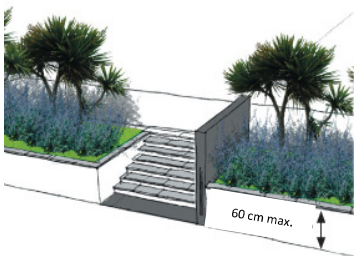


### 1.2.1 קיר תומך

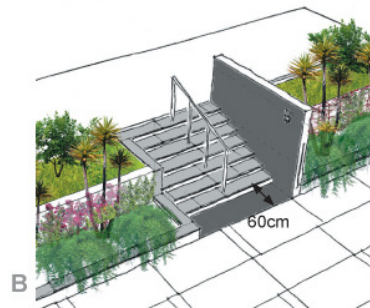
הפרשי הגובה בין הפארק ובין בניני המגורים יוסדרו באמצעות קיר תומך. גובה הקיר התומך יהיה עד 60 ס"מ. (תרשים A). הקיר יבוצע מבטון חשוף אדריכלי או בגמר קורדרוי עדין וגובהו יותאם לפני הקרקע במגרש. גמר נדבכי הראש יהיה מאבן גרניט אפורה בגמר צריבה "flame" כדוגמת המדרגות. במבנים שהפרשי הגובה מחייבים קיר גבוה יותר, יש לבנות ערוגות גינון בטרסות בקפיצות של 1 מטר. מומלץ שהשתילה בערוגות תבוצע עם מטפסים וצמחייה זוחלת.

### 1.2.2 כניסות

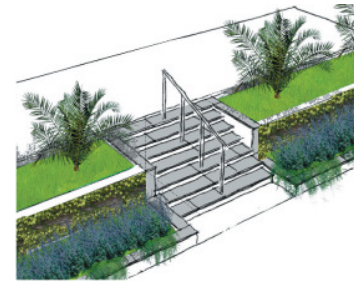
תכנון הכניסות יהיו כמו באזור 1. הכניסות למגרשים תהיינה על גבי "גשרונים" מפלדה ועץ העוברים דרך רצועת הצמחייה העשבונית. המעבר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים יודגש ע"י שינוי חומרי הריצוף בפס שלא יפחת מ-60 ס"מ מתחת למדרגה התחתונה או בתחתית הרמפה. כדי לציין את הכניסה הראשית יבנה קיר בולט בגובה בימין המדרגות. "קיר טוטם". גמר הקיר בטון חשוף בתבניות לבידים, ולאחר אשפרה הקיר יסותם בגמר מוטבה או טלטיש עדין. במקרים שקיר הטוטם נמצא בסמוך לרמפת נכים, גמר הבטון יהיה בטון בגמר מוטבה עדין, בתוספת מעקה אחיזה לנכים. (ראה סעיף 1.2.3)



A



B



C



D

### 1.2.3 טקסטורת גמר קיר טוטם

נדרשת עבודה קפדנית בתבניות ובהכנת תערובת הבטון. יש להוסיף לבטון פיגמנטים אפורים כהים. יציקת הבטון, מפגשי פינות, קוים ומישורים אנכים ומישוריים יבוצעו בהקפדה. עבודת הסיתות לגמר טלטיש עדין או מוטבה אינם מיועדים להסתיר או לטשטש טעויות ביצוע. גמר עליון של הקירות יהיה ע"י החלקת מדה תוך שמירה מירבית על קו אופקי.

### 1.2.4 תכסית גיבון וראש קיר תומך

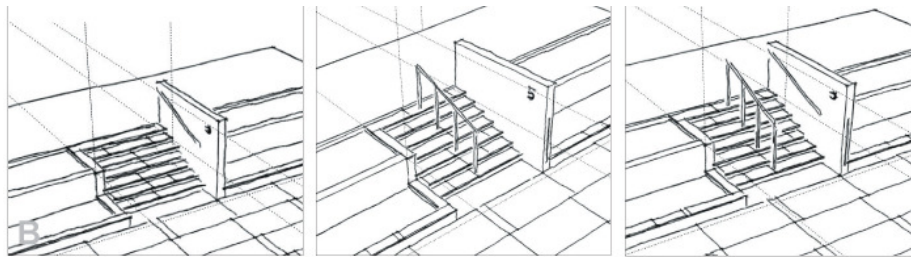
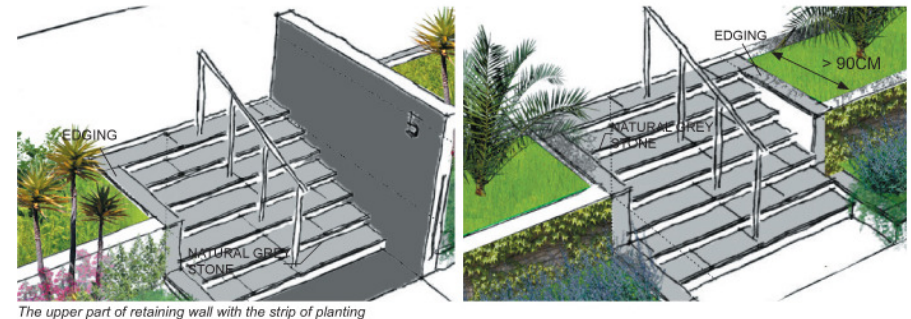
מאחורי הקיר התומך תוקם ערוגת גיבון בעומק 90 ס"מ לפחות. יש לתחום את הערוגה באבן גן מאבן טבעית מפולשת עם פני הריצוף. האדמה בערוגת הגיבון תהיה נמוכה ב-5 עד 10 ס"מ מפני הריצוף.



בטון חשוף גמר טלטיש עדין או מוטבה.

### 1.2.5 מעקה אחיזה

בהתאם לחוק הנגישות יותקנו מעקות אחיזה על כל המדרגות והרמפות להולכי רגל. המעקות יהיו עשויים מברזל שטוח מגולוון בגמר צבע אפוקסי בתנור 7016 RAL אפור פחם. ראה פרק 4 ריהוט חוץ. התרשימים המצורפים מראים פתרונות למעקה אחיזה במקרים שונים. סוג המעקה והרכבתו מתוארים בפרק IV ריהוט ואביזרים.



מעקה אחיזה מחובר לצד הקיר

מעקה אחיזה במרכז

מעקה אחיזה במרכז ובצד הקיר



תיחום עץ או אבן



תיחום אבן אפורה



לא להשתמש באבני גן רגילות

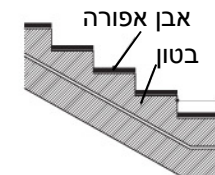


### 1.2.6 מדרגות כניסה

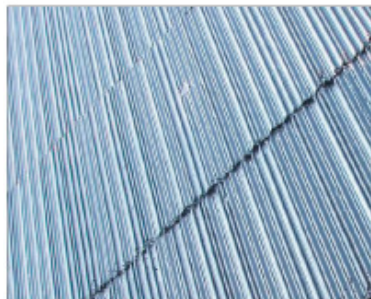
כל מדרגות הכניסה יחופו באבן גרניט אפורה בגמר צריבה flame כדוגמת נדבכי הראש בקירות התמך. המדרגות בתוך השטחים הפרטיים יהיו מחופים באבן גרניט או מבטון דמוי גרניט. בשני המקרים יש להקפיד על משטחי אזהרה לפני ואחרי המדרגות, ופס נגיש בקצה כל שלח מדרגה לפי חוק הנגישות.



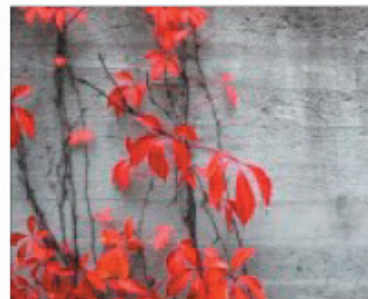
מדרגות מחיפוי אבן  
אפורה לכניסה



מדרגות כניסה



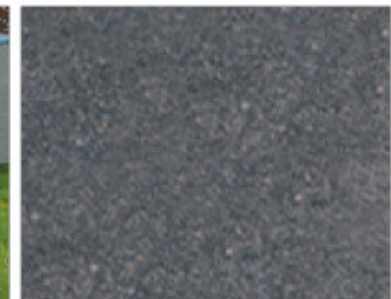
Exemple of the concrete matrix



Exemple of architectural concrete



Exemple of grey stone covering



Texture of grey stone covering

קופינג אבן עומק 4  
ס"מ ורוחב 40 ס"מ

**1.2.7 צמחיית חוץ - אופי הצמחייה באזור 2 :** אזור זה פונה לכיוון מזרח. בעל אופי צמחיית צל וחצי צל. עצים ושיחים עם עלווה מגוונת ומעט פריחה. רוב הצמחים מגיעים לממדים קטנים עד בינוניים. 60% מתכסית הגיטון בשטחים פרטיים יבחרו מהרשימה המצורפת ; יתר הצמחים לפי בחירת אדריכל הנוף של חברת הבניה.

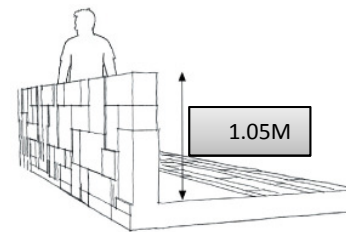
| עצים                 | שיחים                     | אקסמפלרים           | צמחי כיסוי           |
|----------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|
| ברזילי הדורא         | פיטוספורום יפי מגוון עלים | ציקס מופשל          | חבלבל מאוריטני       |
| ברכיכיסטון דו גוני   | פיטוספורום ייפני ננסי     | פורמיום חסון        | פלקרנטוס שפתני       |
| ליוסטון יפני         | חבללוב קוצני תאילנדי      | פילודנדרון דו-נוצחי | רוזמרין בלו לגון     |
| דק פרי זקוף          | דורנטה מצויה              | נולינה מופשלת       | פלרגון תריסני (זוחל) |
| זית ארופאי "זן ברנע" | לויקופילום שיחני          | שפלרה שיחנית מגוונת | אוזן הדוב            |
| לגרסטרמיה הודית      | דיאטס דו-גוני             |                     |                      |
| יתרופה תמימה         | מורן קרח                  |                     |                      |
|                      | הדס מצוי                  |                     |                      |
|                      | היבסקוס סיני "זן צהוב"    |                     |                      |
|                      |                           |                     |                      |



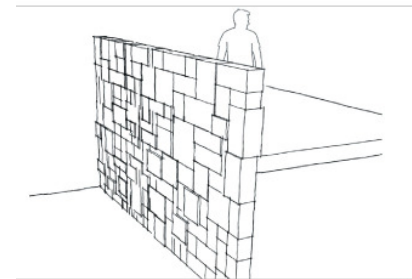
### 1.3 אזור 3

#### 1.3.1 קיר תומך

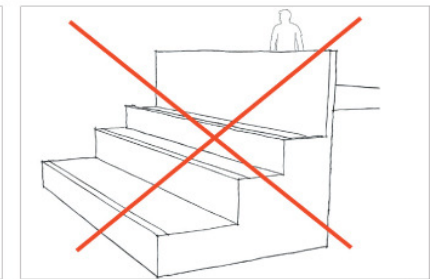
גבול המגרש יתוחם ע"י קיר מבלוקים גדולים מאבן מבוקעת מסוג גרניט בצבע אפור או בזלת במראה טבעי גס. לפחות 25% מידות פנים של הבלוקים יהיו בין 25X25 ס"מ ל 60X60 ס"מ בבניה רומית. גובה הקיר מינימום 1.05 מטר (תרשים A) מפני הרצפה בצד המגרש הפרטי. על הקיר להיות ישר וללא מדרגות, אף על פי שבצד הציבורי יכול להיות הפרש גובה גדול יותר. (תרשים B, C). אין להוסיף גידור נוסף ע"ג הקירות הבנויים. קירות אלו יהוו מעקה ע"פ חוק.



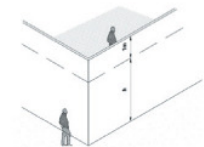
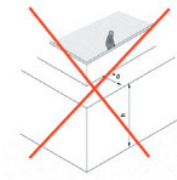
A



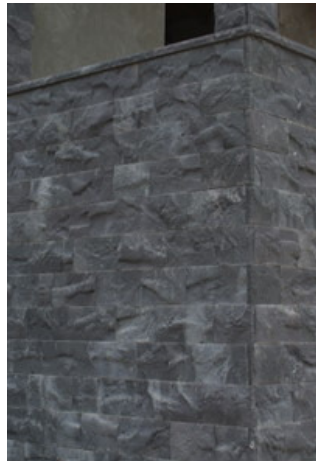
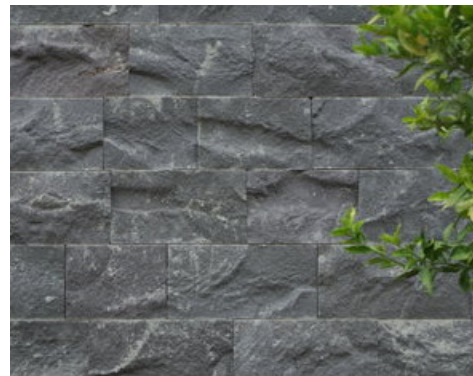
B



C

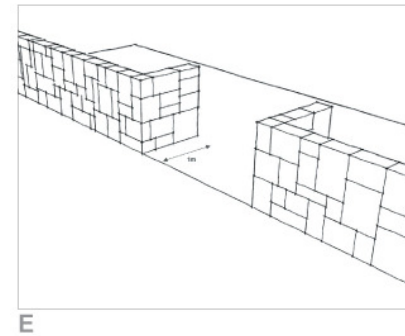


D



### 1.3.2 כניסות

הכניסות יודגשו באמצעות החדרת הקיר פנימה באורך שלא יפחת מ- 1 מטר (תרשים E). גובה הקיר יהיה בהתאם לגובה השטחים הציבוריים הסמוכים. הקיר יבוצע מבלוקי אבן מבוקעת מסוג גרניט בעלי מראה טבעי גס בצבע אפור או בזלת. מידות פנים של הבלוקים בין 25X25 ס"מ ל- 60X60 ס"מ בבניה רומית. לפחות 25% משטחי הקיר יהיה מאבן מבוקעת. בין השטחים הציבוריים למדרגות יהיה מעקה ברוחב 30-23 ס"מ מחופה אבן גרניט שחורה או בזלת מבוקעת (ראה תרשים F) גמר המדרגות יהיה מאבן אפורה לפי סעיף 1.1.6.

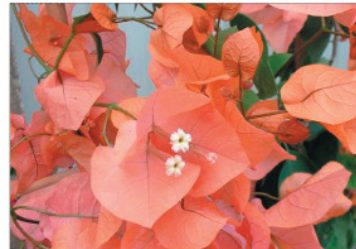


מבטים המראים עיקרון עיצוב אחיד בין קירות ומדרגות



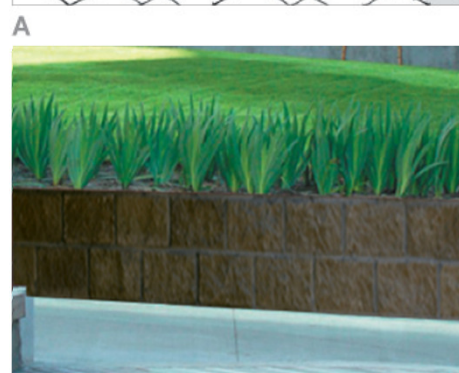
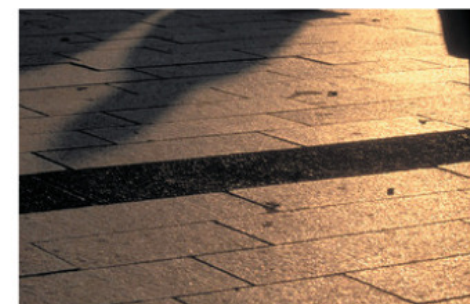
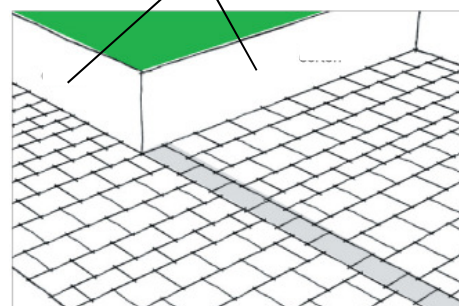
**1.3.3 צמחיית חוץ - אופי הצמחייה באזור 3 :** אזור זה פונה לכיוון מערב. בעל אופי צמחיית שמש וחצי צל. עצים ושיחים עם עלווה מגוונת ומעט פריחה. רוב הצמחים מגיעים לממדים קטנים עד בינוניים. יש שימוש בדקלים קטנים ליצירת אווירה סמי-טרופי. 60% מתכסית הגינון בשטחים פרטיים יבחרו מהרשימה המצורפת ; יתר הצמחים לפי בחירת אדריכל הנוף של חברת הבניה.

| עצים                  | שיחים                  | אקסמפלרים           | צמחי כיסוי                     |
|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| באוהיית קרון          | פיקוס גריין איילנד     | דקל רוביליני        | לוונדולה צרפתי (אזוביון משונן) |
| ברכיטון הסלעים        | פיטוספורום יפני ננסי   | יוקה פילית מגוון    | ודליה                          |
| קליסטימון הנצרים      | בן עוזרר הודי          | דקל משולש נאודיפסיס | רוזמרין בלו לגון               |
| דק פרי זקוף           | דורנטה מצויה           | נולינה מופשלת       | גאלרדייה ממולענת               |
| ברוש מצוי סנטה קטרינה | לויקופילום שיחני       | שפלרה שיחנית מגוונת | גזניה מכסיפה                   |
| לגרטרמיה הודית        | דיאטס דו-גוני          |                     |                                |
| פלומריה ריחנית        | עופרית הכף             |                     |                                |
|                       | הדס מצוי               |                     |                                |
|                       | היבסקוס סיני "זן צהוב" |                     |                                |
|                       |                        |                     |                                |





חיפוי אבן ציפחה  
או לוחות בזלת  
נסורה



סוגי פסי אבן ברצוף, מסוג ציפחה ולוחות בזלת נסורה

#### 1.4 אזור 4

בשל מיקומו של אזור 4 ביחס לשטחים הציבוריים, אזור זה יטופל כמו השטחים הציבוריים. ההתייחסות אליו תהיה בפרק שטחים ציבוריים.

##### 1.4.1 גבולות

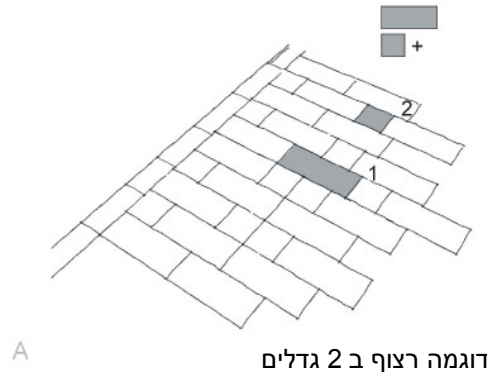
הגבול יסומן ע"י סימון פשוט בקרקע. לא יותר שימוש בשום קיר. גבול המגרש הפרטי יסומן ע"י פס ריצוף מפולש מאבן ציפחה או לוחות בזלת נסורה, זהה לזה של השטחים הפרטיים הפתוחים (שפפ"ים). בתוך המגרשים הפרטיים אבני הריצוף יהיו כמו בשטחים הפרטיים המשותפים, הן בסוג האבן והן בגודל האבנים. (ראה סעיף 2.1 ו-2.2). ערוגות הצמחייה יחופו באבן ציפחה או אבן אפורה דומה לאבן משטחי הריצוף. גובה הערוגות עד גובה של 40 ס"מ. כל ריהוט החוץ באזור זה יהיו זהים לריהוט החוץ בשטחים הציבוריים. ראה פרק "שטחים ציבוריים".

## II. פרטי אדריכלות וטיפול בפני השטח

### 2.1

אזור הולכי רגל

שבילי הליכה בתחום המגרש הפרטי ירוצפו באבן ביר זית אפורה או אבן גרניט אפורה. או אבן בזלת, או מרצפי בטון במרקם אבן גרניט בצבע אפור. דוגמת הנחת הריצוף תהייה רנדומלית בשימוש במידות שונות של אבן. ראה תרשים C + B. מידות אבני ריצוף לפי פרט ריצוף סעיף 2.5



דוגמה רצוף ב 2 גדלים

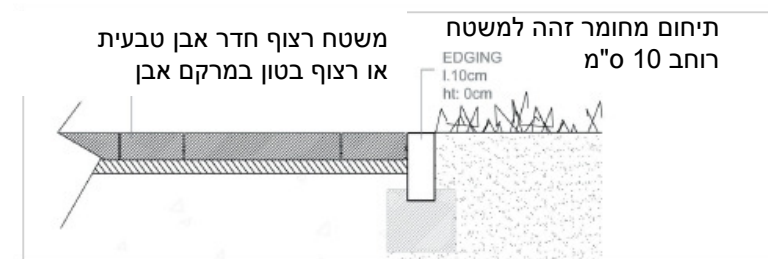
תיחום הריצוף – תרשים C. תיחום הרצוף יהיה מאותו חומר שנקבע לריצוף בגווני אפור. באם נדרש תבנה תעלת איסוף מי גשם עשויה מאותו חומר, במקביל לקו התיחום. על מנת לשמור על אחידות השטחים המיועדים להולכי רגל. פס התיחום יהיה ברוחב 10 ס"מ ובמפלס פני הריצוף.



דוגמת משטח רצוף בניה רומית תרשים B



דוגמת משטח רצוף חצר פרטית



תרשים C

## 2.2 חניית רכב

אזורים המיועדים לגישה וחניית כלי רכב בתוך המגרשים הפרטיים ירוצפו במשטחי גרנוליט בגוון אפור כהה עם אגרגט של אבן בזלת עדין. במגמה ליצור קונטרסט בין השטחים המיועדים לרכב והמשטחים המיועדים הולכי רגל.

רשתות ניקוז לאיסוף מי גשם ישולבו בריצוף כחלק ממרקם הריצוף במתחם, ללא הפרש גבהים ופאזות. פסי הפרדה בין החניות יסומנו ע"י הדבקת רצועת אבן בצבע אפור בהיר ברוחב 10 ס"מ ע"ג יסוד הבטון בין משטחי הגרנוליט. לא תותר צביעה.

גם שבילים להולכי רגל באזור חניית רכב ירוצפו בהתאם לסעיף 2.1. תיחום חניות יבוצע מאבן שפה מבטון טרום למניעת כניסת רכב לאזורי גינון אשר תבלוט 15 ס"מ מעל פני הריצוף ע"פ המפורט בתרשים.



תיחום קצה חניית רכב

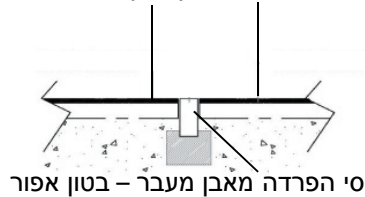


משטח חניה מבטון גרנוליט בזלת מרקם עדין

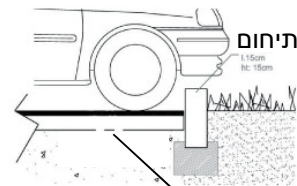


אזור הולכי רגל אבן אפורה -בניה רומית

משטח חניה מבטון יצוק גרנוליט בזלת



פסי הפרדה מאבן מעבר - בטון אפור



משטח חניה בטון יצוק גמר גרנוליט בזלת



משטח חניה גרנוליט בזלת



אין תיחום על יד הקיר



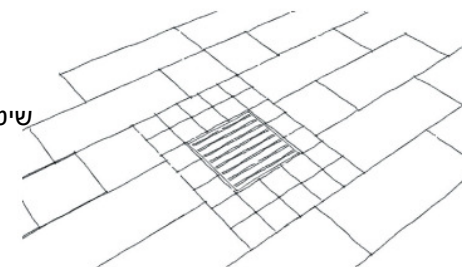
## 2.3 ניקוז

תעלת ניקוז (תרשים A) למי גשם תבוצע מבטון או בתעלת slot drain. יש לבצע פתחים לצורך תחזוקת התעלה. הפתחים יהיו זהים לחומר התעלה. רצוי שתעלת הניקוז תשמש כסימון בין החומרים והאזורים השונים, ובהתאם לתוכנית הניקוז.

מכסה הניקוז יהיה עשוי מברזל יצוק. מכסה ניקוז הממוקם בריצוף יוקף במרצפות קטנות מאותו חומר כמו הריצוף הכללי, ראה תרשים .



שיטת ניקוז חריץ "SLOT DRAIN"



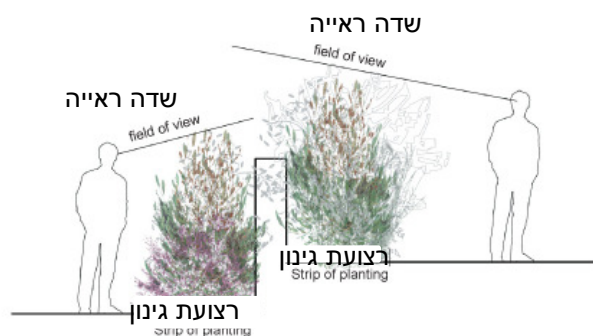
EXAMPLE OF INSERTION OF THE DRAIN IN THE PAVEMENT

מכסה תא קליטה פלדה ביציקה

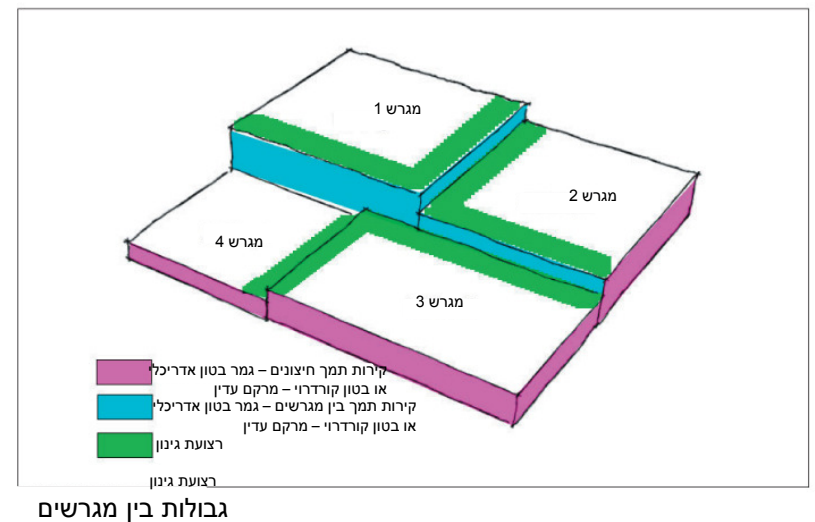
תיחום תא קליטה על ידי פספרטו אבנים קטנות

## 2.4 גבולות

גבולות המגרשים יתוחמו ע"י רצועות גינון ככל הניתן. מומלץ לבצע רצועת גינון ברוחב מינימאלי של 1 מטר מכל צד כדי לשמור על פרטיות הדיירים. קירות תמך יגשרו על הבדלי גובה בין המגרשים. הקירות יבוצעו מבטון חשוף בהתאם להנחיות אזור 1 – 2. הקיר יבוצע מבטון חשוף אדריכלי או בגמר קורדרוי עדין וגובהו יותאם לפני הקרקע במגרש. נדבכי הראש יהיו עשויים מאבן גרניט אפורה בגמר צריבה "flame" כדוגמת המדרגות לפי אישור האדריכל.



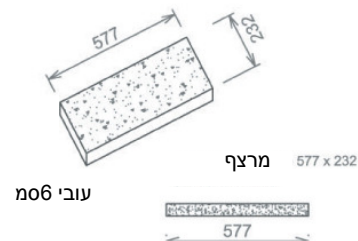
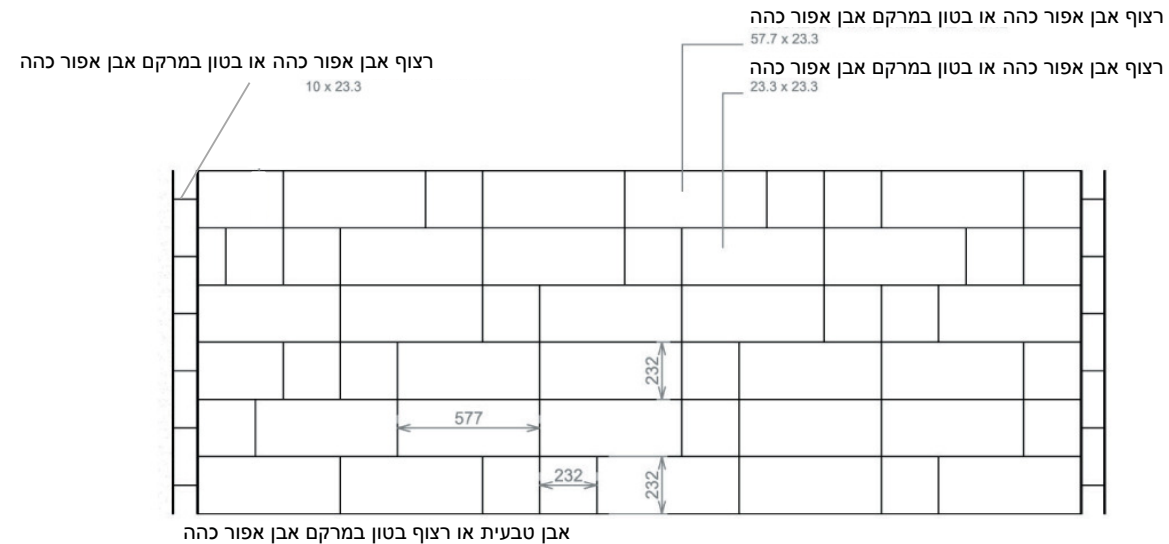
קיר המשמש גם כמעקה בטיחות יהיה בגובה הנדרש בתקן. השימוש בגדרות מתכת אינו רצוי. מומלץ להשתמש בקירות מעקה ככל האפשר.



גבולות בין מגרשים

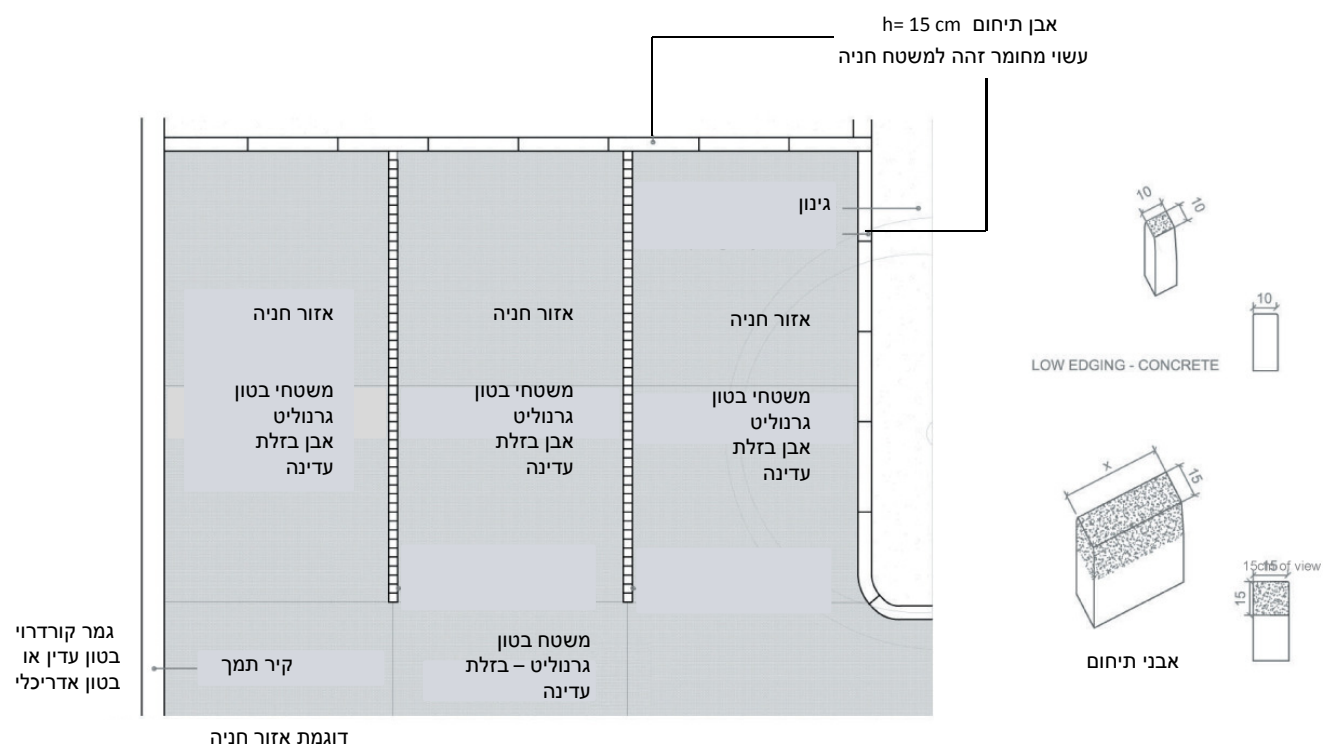
## פרט דגם ריצוף עם 2 גדלים של מרצפות

רצוף בנדבכים (פסים) בגודל  $23 \times 23$  ו  $56 \times 23$  מ"מ - עובי 6 ס"מ  
 רצוף בבניה רומית במידות  $23 \times 35$  \  $23 \times 23$  \  $23 \times 11$  \  $17 \times 11$  ס"מ  
 עובי 6 ס"מ  
 \* ניתן שלנות גדלים + - 20%



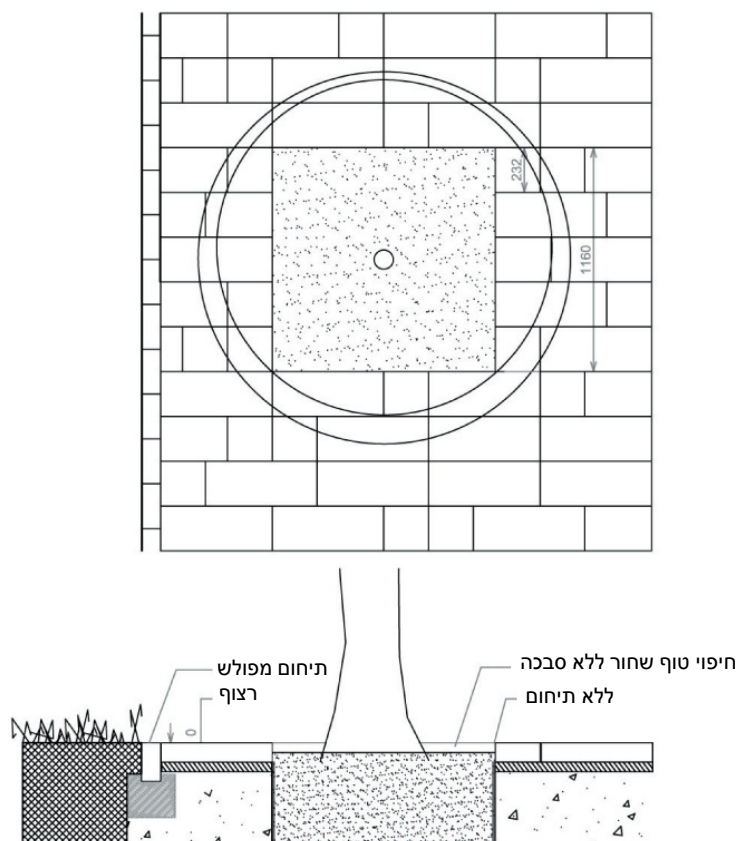
## 2.6

### פרט אזור חניה





## פרט פתח לעץ בתוך משטח ריצוף



## 2.8

### ערוגות צמחיה ברחבות שטח פרטי משותף

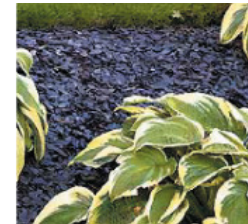
בערוגות הגינן ישתלו עצים שיחים בעלי אופי עמיד המבטיח כיסוי מלא לכל אונות השנה.  
חומרי גמר של ערוגות צמחיה בשטחי הפיתוח יהיו זהים לקירות התמך של אותו אזור פיתוח או לחומרי ריצוף באותו השטח.



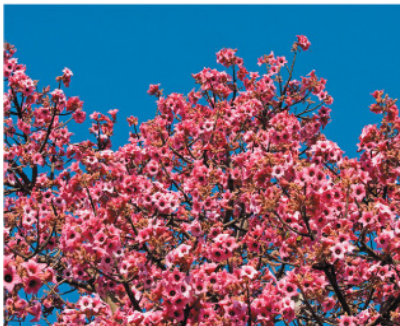
נטיעות עצים בתוך משטח ריצוף



ערוגות צמחיה – גמר בטון + נדבך ראש אבן אפורה



חיפוי טוף אפור

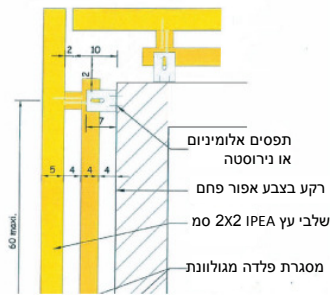


## ||| חיפוי מתקנים טכניים

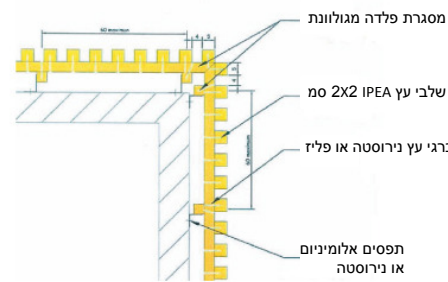
נדרש סגנון אדריכלי אחיד עבור פתחי אוורור וארונות טכניים הממוקמים בשטחי הפיתוח

### 3.1 פתחי אוורור (תרשים A)

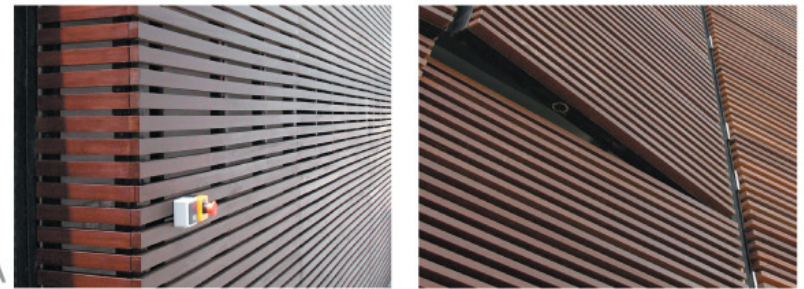
פתחי אוורור ייחופו בשלבי עץ אופקיים מסוג עץ IPEA כהה. הבטון יצבע בגוון אפור כהה צבע 7016 RAL.



חתך אופקי



חתך אנכי



תרשים A דוגמת גמר שלבי עץ אופקיים

זה לא!

זה כן!



B

SERVICES BOXES



### 3.2 קירוי סככות חניה (תרשים A)

קירוי סככות החניה יבוצע ע"י שלבי עץ אופקיים בגוון עץ IPEA כהה.

### 3.3 ארונות ציוד ופילרים לתשתיות

הארונות ייבנו בתוך נישות בקירות עם סגירה ע"י לדלתות מפח מנוקב. לדלתות הפח יחוברו שלבי עץ אופקיים כדוגמת יציאות האוורור. כל חלקי המסגרות יצבעו בצבע 7016RAL. פני השלבים יהיו מפולשים עם פני הקיר הסמוך.





דוגמת פתחי אוורור

### 3.4 פתחי אוורור

רפפות האוורור יטופלו בהתאם לנדרש בסעיף 3.3.

### 3.5 דלתות שירות חיצוניות

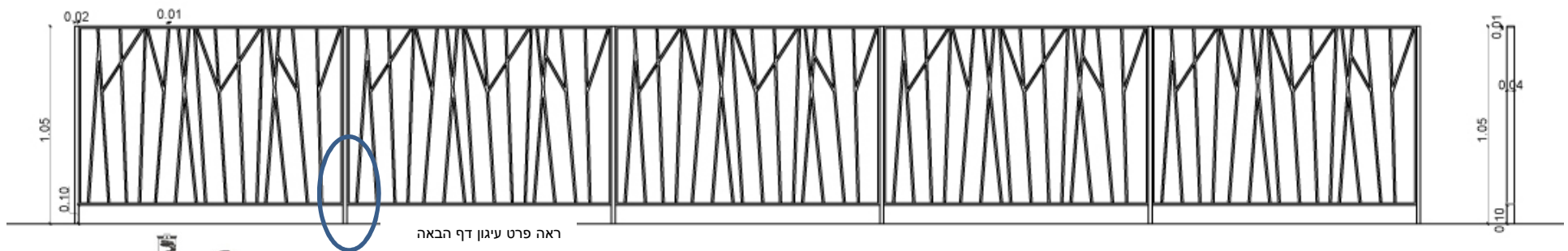
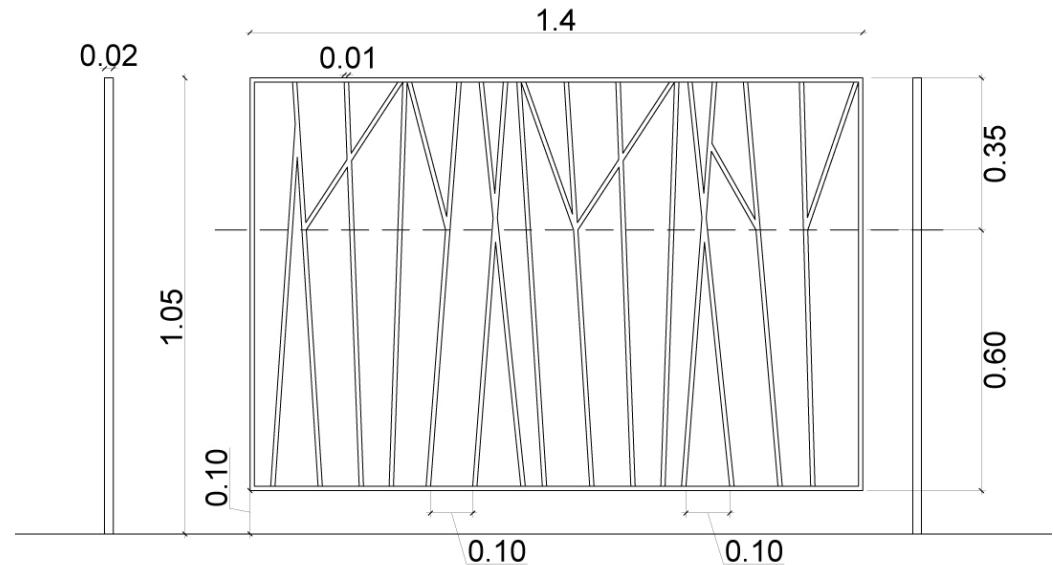
כל הדלתות שירות החיצוניות באזורי כניסה לחניה ובמפלס 0.00 יבוצעו מפלדה או מאלומיניום בצבע אפור כהה RAL 9006 כדוגמת מסגרות המבנים.



## IV. גדרות ומעקות

### 4.1 גדרות ומעקות בטיחות

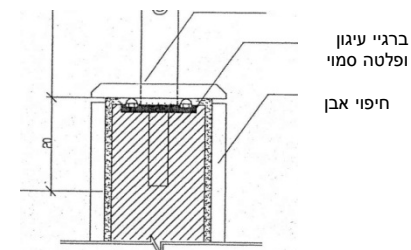
גדרות ומעקות בטיחות יעמדו בדרישות התקן.  
 דוגמת הגדר תהיה לפי התרשים המצ"ב.  
 המרחק בין העמודים לא יעלה על 1.40 מטר.  
 הגדר תבוצע ממסגרת ובתוכה שלבים עשויים מפלח שטוח  
 בחתך 40X10 מ"מ. העמודים יבוצעו מפלח שטוח  
 בחתך 40X20 מעוגנים לפרופיל RHS מעוגן  
 לתוך הקיר. גוון המעקה/ והגדר יהיה אפור פחם RAL  
 7016 צבוע בצבע אפקוסי בתנור על גבי פלדה מגלוונת.



ראה פרט עיגון דף הבאה

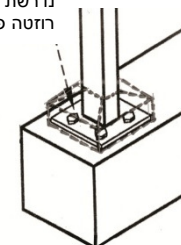
## פרט עיגון סמוי

עמוד גדר בתפר בין אבני קופינג



## פרט עיגון גלוי עם רוזטה

ברגיי עיגון ופלטת חיצונית נדרשת מכסה רוזטה פח מגולוון וצבועה



רקע בצבע RAL 7016



חתך חיבור בין גדר עץ ובין קיר בטון



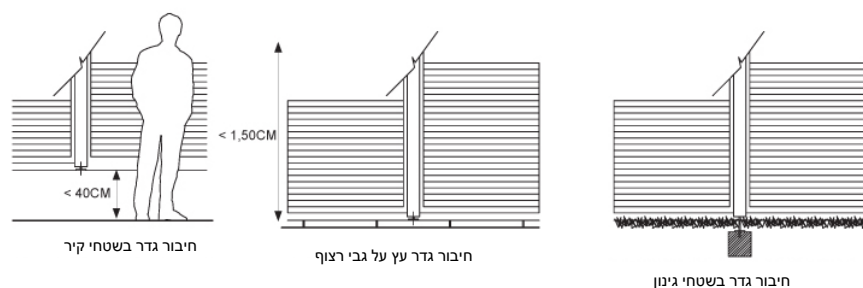
מבט טיפוס גדר - מסתור שלבי עץ



פילרי תשתית קיר בטון שער דוגמת שילוב של סבכות עץ

## 4.2 גדר סבכת עץ

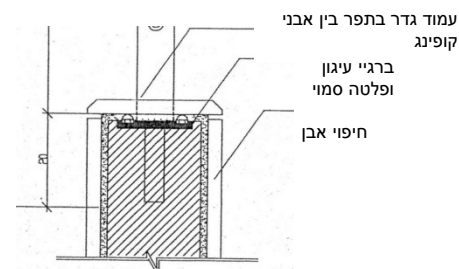
בדירות הגן יותקנו גדרות סבכה מעץ. סבכת העץ תהיה עשויה משלבים אופקיים עם מרווחים של 2 ס"מ בין השלבים. חתך שלבי העץ יהיה 20x20 מ"מ גמר מעץ IPEA בגוון טבעי כהה. המרחק בין עמודי הגדר לא יעלה על 2.50 מ' וגובה הגדר המינימאלי יהיה בהתאם לתקן. העמודים יהיו מפרופיל פלדה מגולוונת בגוון אפור פחם 7016 RAL. ניתן להתקין את הגדר בתוך אדמת הגן או ע"ג משטחי הריצוף או על גבי קיר שגובהו המקסימלי 40 ס"מ. עמודי הפלדה יוצבו כלפי פנים המגרש הפרטי. גובה הגדר לא יעלה על 1.50 מ'



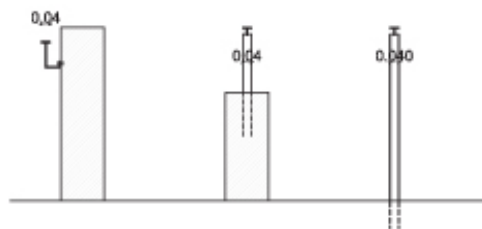
## 4.3 שערים לחצרות וגינות צמודות

שערים בגבול המגרש מלבד השער הראשי לשפ"פ, יהיו עשויים מעץ IPEA בשלבים אופקיים עם רווח של 2 ס"מ בין השלבים, כמפורט למעלה. במקרה ששלבי העץ נמצאים מעל קיר תמך, יש לוודא שפני השלבים של השער יתלכדו עם פני שלבי העץ של הגדר. ניתן להפריד בין חומרים שונים ע"י יצירת שקע צל (אנכי או אופקי).

## פרט עיגון סמוי



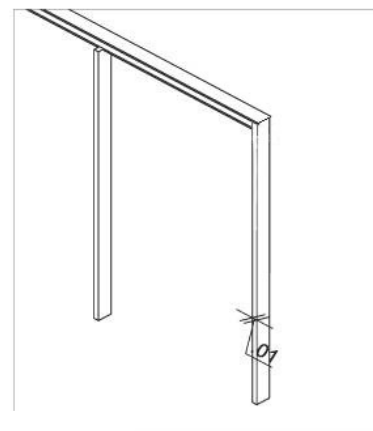
פרט המעקה יהיה לפי התרשים המצורף. גובה המעקה ומיקומו ביחס למדרגות ו/או הרמפות, יהיה לפי ת"י וחוק הנגישות. המעקה יהיה עשוי ממסגרות פלדה מגולוונות מפלח 5x40 מ"מ ועמודים של 40x10 מ"מ. גוון המעקה אפור פחם RAL 7016 צבוע בצבע אפוקסי בתנור. ברגי עיגון ויסודות בטון יוסתרו מתחת לריצוף.



### מעקה אחיזה

4.4

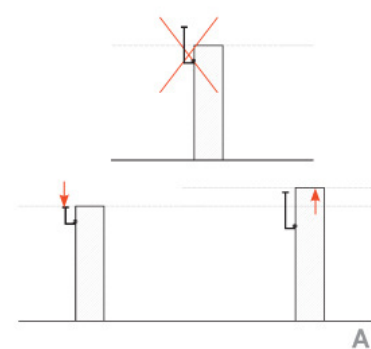
מעקה אחיזה יחובר לקיר באחת מהדרכים הבאות:  
חיבור לצד הקיר  
חיבור מעל הקיר  
עומד חופשי על גבי עמוד פלדה  
כמובן פרט המאחז יעמוד בתקן נגישות העדכני שבתוקף.  
גוון המעקה יהיה אפור פחם RAL 7016 צבוע אפוקסי בתנור.



חתך - מבט מעקה אחיזה



זו לא!

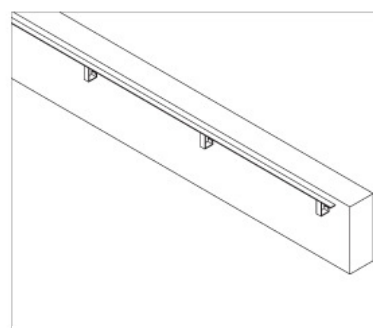


חתך - מבט מעקה אחיזה בצד הקיר

### מעקה הגנה לצמחיה

4.5

מעקה הגנה לצמחיה יהיה בגובה הנדרש על פי תקן נגישות, אך לא יותר גבוה מקיר התמך הסמוך.  
פרט המעקה יהיה דומה לפרט מעקה אחיזה עומד חופשי.  
המעקה יהיה עשוי מסגרות פלדה מגולוונות מפלח 5\*40 מ"מ ועמודים של 40\*10 מ"מ. גוון המעקה יהיה אפור פחם RAL 7016 צבוע אפוקסי בתנור.



חתך - מבט מעקה אחיזה בצד הקיר

#### 4.6 כללי

תיאור ריהוט הרחוב קובע את עקרונות העיצוב, וניתן להציע אלמנטים אחרים שווי ערך, כל עוד הם נותנים מענה אסתטי ופונקציונלי. ריהוט הרחוב יהיה באיכות גבוהה עשוי מפלדה בציפוי צבע אפוקסי בתנור בגוון RAL 7016 על מנת לשמור על שפת עיצוב אחידה לכל המתחם. בחירת ריהוט חוץ במגרשים הפרטיים חייב באישור אדריכל הנוף של המתחם.

#### 4.7 ספסל

ספסלים יהיו בהתאם לתרשים A עשוי מפלדה ולוחות עץ טיק או IPEA. דגם Deauville של היצרן Area צרפת [www.area.fr](http://www.area.fr) או שווה ערך. גוון בסיס הספסל RAL 7016. מושב הספסל יהיה מעץ טיק בעובי 10 ס"מ או באבן טבעית בגוון אפור בעובי 10 ס"מ. ניתן להרכיב את המושב ישר על גבי קיר בטון עד גובה 40 ס"מ. העמדת הספסלים יהיה לפי תקן נגישות.

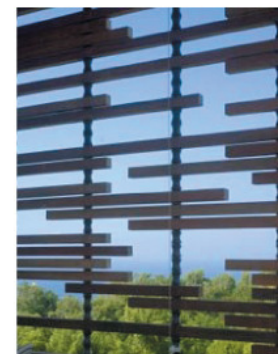


A

B

#### 4.8 פרגולה

פרגולות יהיו במסגרות פלדה מגולוונת בגמר צבע אפוקסי RAL 7016 עם שלבי הצללה מעץ IPEA בהתאם לתרשימים למטה.



C

D

E

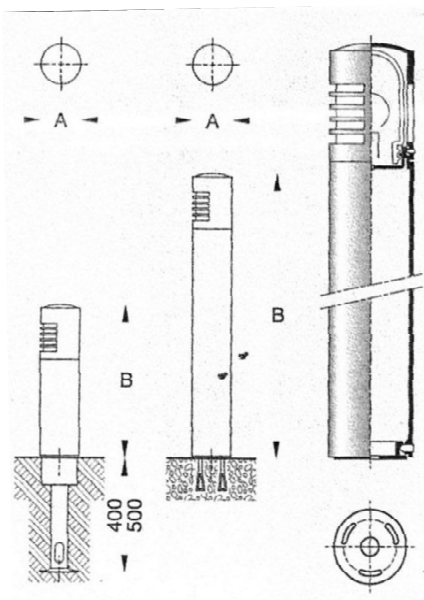
BANC DEAUVILLE דגם  
AREA L-UNION FRANCE  
WWW.AREA.FR

דוגמאות פרגולות עץ IPEA עם  
מסגרות פלדה גוון RAL 7016



## 7. תאורת גן

5.1 עיקרון התאורה במגרשים הפרטים הוא יצירת שפה משותפת של אלמנטים תאורת חוץ מופשטים בצורתם כדי לתת תאורה נמוכה ובלתי ישירה במטרה ליצור אווירה של עיצוב עדין ורגוע.



עיצוב סמוי

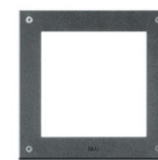
תאורה שטח



תאורה נמוך



תאורה שקועת קיר



תאורת קיר שקועה  
טיפוס Bega 2120 צבע גרפיט או ש"ע

תאורת עמודונים נמוכה  
טיפוס Bollards Marokko  
מק"ט DB 703LE בגוון  
7016RAL תוצרת Hess  
או ש"ע

תאורת שטח  
טיפוס 8983 תוצרת  
Bega בגוון גרפיט או ש"ע

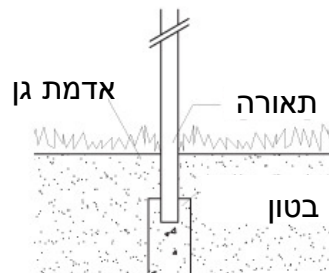
יש להסתיר  
ברגיי עיגון



יש להסתיר חיבורי תאורה מתחת לפי הרצוף



תאורה ברצוף



תאורה בקרקע

תאורה קיר



תאורה שטיפת קיר  
טיפוס Block w out תוצרת  
DAB בגוון 7016 RAL  
או צבע גרפיט 3595  
BEGA או ש"ע



תאורה שקועה ליניארית  
בריצוף שאינו מיועד למעבר רכב  
תהייה מטיפוס Cielo תוצרת  
Ares או ש"ע בגוון 7016 RAL



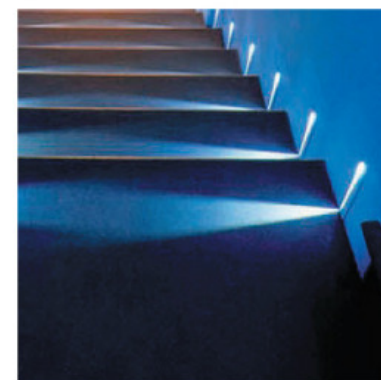
תאורה שקועה מרובעת בריצוף שאינו מיועד  
למעבר רכב יהיה מטיפוס Leds Screen grout  
תוצרת Dab או מטיפוס 8600 תוצרת  
Bega או ש"ע בגוון 7016 RAL



## תאורת כניסה

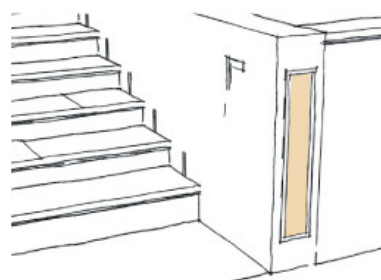


תאורת כניסה למגרש בקצה קיר טוטם.  
מטיפוס 3283 תוצרת Bega תאורת לד LED  
שקועה בדופן הקדמי הצר של קיר טוטם או  
ש"ע.

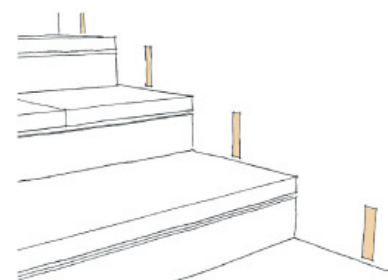


תאורה שקועה במדרגות  
תהייה מטיפוס Step תוצרת Simes  
או ש"ע. יש להתקין גוף  
אחד לכל מדרגה.

The wall lamp will be built into the wall of  
the main entrance of each building.



The wall lamp will be built into each step  
of the stair.



כללי: כל התאורה במפלס הקרקע מותנה באישור האדריכל.

## .VI

הערה כללית : כל התוכניות והפרטים יותאמו לתיקון מס' 2 משנת 2005 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח – 1998 מחייב הסדרי נגישות כדי שאנשים עם מוגבלות יקבלו תנאים ויחס זהה לכל הציבור כולל כל העדכונים שיהיו בתוקף בזמן הוצאת ההיתר.

המתכנן יתייחס לתקן 1918 חלק 1 ותקן 1918 חלק 2 (שהרוויזיה שלו אושרה במכון התקנים ותכנס לתוקף בזמן הקרוב). בימים אלה נכתבות תקנות סביבת הרחוב. יתכן ויהיו תוספות או שינויים לכתוב בהנחיות אלה בהתאם לאמור בתקנות סביבת רחוב לאחר אישורם. לכל תכנית בנין תוגש תכנית נגישות לממונה על הנגישות בעיריית חולון לצורך קבלת אישור נגישות.

