

בית שאן
שכונה דרום מזרחית

הנחיות ופרטים מחייבים לפיתוח נופי למגרשים פרטיים ויזמים



תאריך: 08.12.2021



א.ס. די. א.ס. עיצוב פיתוח ונוף
סילבן שטרית - אדריכלים



בית שאן

שכונה דרום מזרחית

הנחיות מחייבות לפיתוח נופי

1. עקרונות תכנון

- א. מטרת המסמך הינה לרכז את עקרונות התכנון להנחיות הפיתוח הנופי על מנת להבטיח רצף ארכיטקטוני אחיד עם מתן דגש על פרטים, חומרי גמר ונטיעות לאורך הרחובות. בהנחיות אלו נקבעו קירות תומכים, גדרות ומעקות, ריצוף, גיבון, עיצוב ומיקום מתקני תשתיות, ארונות סעף מתקני אשפה וכד'.
- ב. יצירת שכונה "ירוקה" - עשירה בצמחיה מגוונת ועצים רבים להצללה.
- ג. השכונה מתוכננת באופן המאפשר נגישות לכלל השירותים והפעילויות הציבוריות.
- ד. בתכנית הבינוי והפרטים המחייבים מודגש עיצוב חזית הרחוב העירוני, כניסות למגרשים ומיקום החניות.

2. הוראות לתכנון מפורט

- א. להנחיות התכנון מצורפת חוברת פרטים וחומרים מחייבת לכל השכונה.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח הנופי של כל יזם שתוגש לאישור תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תהיה בקנ"מ 1:250 כולל פריסות היקפיות בקנ"מ 1:100 וסט פרטים התואם את פרטי השכונה המחייבים על מנת לקבל אישור פיתוח ראשוני לפני הגשת תכניות להיתר.
- ג. מיקום הכניסה למבנה ומיקום הכניסה למגרשי החנייה יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי והפיתוח המותאמת לתכנון היועצים השונים של השכונה.
- ד. גובהי רצפת המבנים ± 0.00 המצוינים בתוכנית הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטייה של עד ± 0.50 מ' מהמצוין בתכנית זו, בכפוף לכך שגובה ± 0.00 לא יעלה מעבר ל-1.20 מ' ממפלס הרחוב בכניסה למבנה.
- ה. בתכנית הפיתוח המחייבת של השכונה מסומנים מקומות שבהם חלה חובה לתכנון ערוגה מגוננת נמוכה לאורך המדרכה בתחום המגרש בהתאם לפרט B43.



- ו. גובה קירות הפיתוח יהיה לפחות 0.60 מ' ולא יעלה על 1.5 מ' לכיוון חזית הרחוב. במקרים בהם יידרשו קירות מעל 1.5 מ', יש לדרג את הקירות וליצור ערוגות מגוננות ברוחב מינימלי של 1 מ' לכיוון חזית הרחוב.
- ז. חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בכל מגרש, (לפחות 5 עצים). סוגי העצים יהיו בהתאם לעצים המומלצים בחוברת הפרטים ויחייבו בקבלת היתר הבניה.
- ח. לכל מגרשי החנייה יש למקם עץ להצללה כל 4 חניות.
- ט. השטח הירוק המגונן יהיה לפחות 30% משטח המגרש.
- י. בכל המגרשים יש לקחת בחשבון לפחות 15% מגודל המגרש כשטח לחלחול.
- יא. במגרשים בהם תתוכנן חניה תת קרקעית, יש להרחיקה מגבול הקידמי של המגרש בכ- 1.5 מ', זאת על מנת לאפשר שתילה של עצים ושיחים.
- יב. מפלסי הפיתוח יתוכננו כך שהנגר העילי יופנה לכיוון אזורי החלחול.
- יג. מיקום רחבות לכיבוי אש ופינוי אשפה יתוכננו ע"י יועצי הבטיחות והתנועה בתיאום ובאישור עם העירייה.
- יד. פתרונות האשפה, איסוף הגיזום והמתקנים למחזור יהיו בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה.



רשימת פרטים מחייבים

פרט טיפוסי למשטחי גזם ומרכזי מחזור במגרשי חניה



ריצוף שבילים ממרצפות במידות 30/30, 15/30 דוגמת הנחה לאורך



גומחות לארונות ופילרים



קיר פיתוח עם חיפוי אבן דגם "אופק" קופינג בטון אדריכלי



קיר מסתור לחצרות מאלמנט "משרביה" במידות 30/30/13 ס"מ



חתך טיפוסי לגבול חצר בצמוד למדרכה עירונית



חזית טיפוסית למגרשים "בנה בתך"



דוגמת ריצוף למדרכה ולחזית מסחרית



פרט חבק מתועש מבטון במידות משתנות



מדרגה נגישה (עם שקע) מאבן אקרסטון

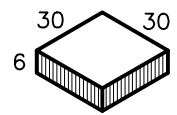
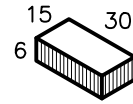


מעקה בטיחות דגם "כנרת/מנרב"

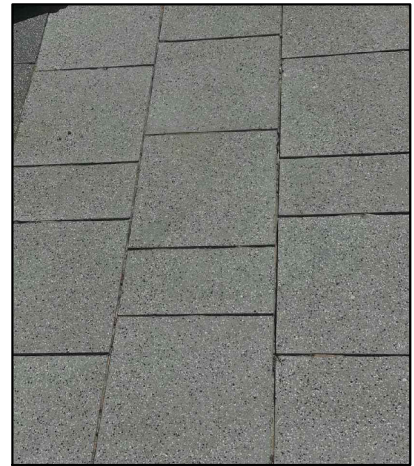


מאחז יד נירוסטה $\phi 1.5$

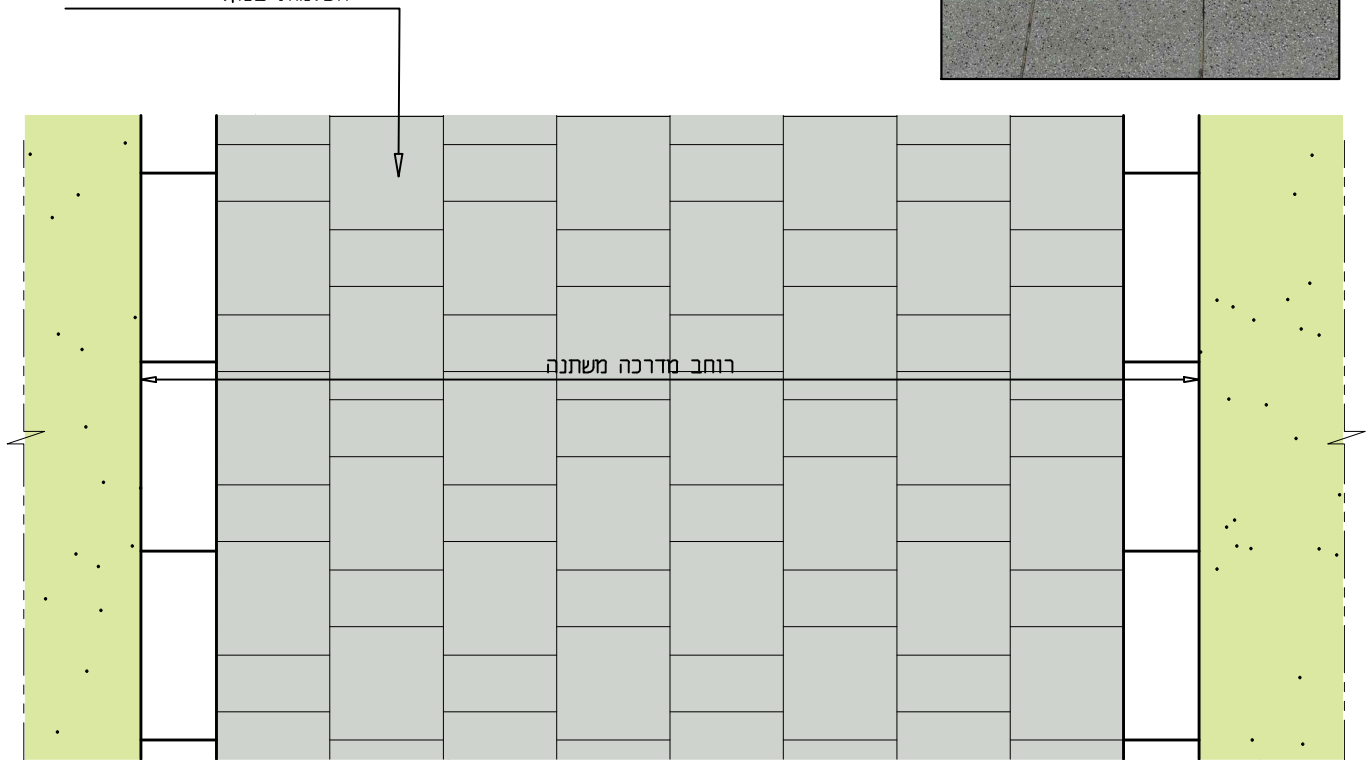




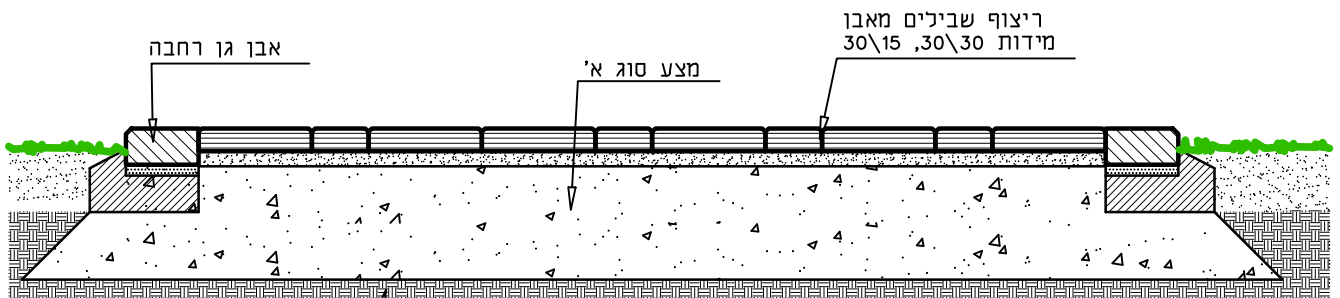
ללא פאזה
גימור מלוטש
גוון גרניט אפור בהיר



אין לנסר ולהשתמש בחלקי
מרצפה שגודלן קטן מ-50% גודל
מרצפה שלמה ואין לבצע
השלמות בטון.



דוגמת ריצוף טיפוסית

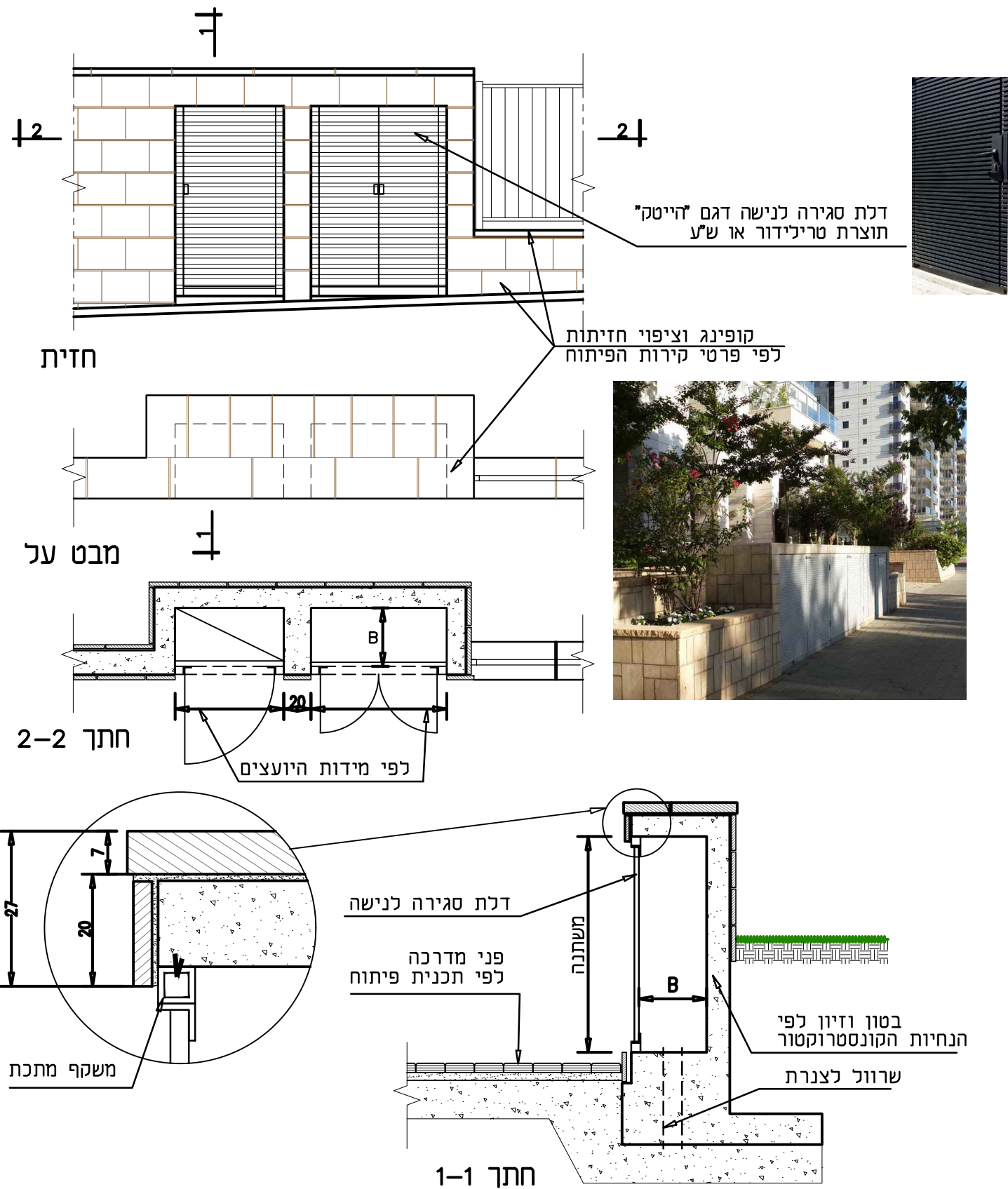


חתך טיפוסי

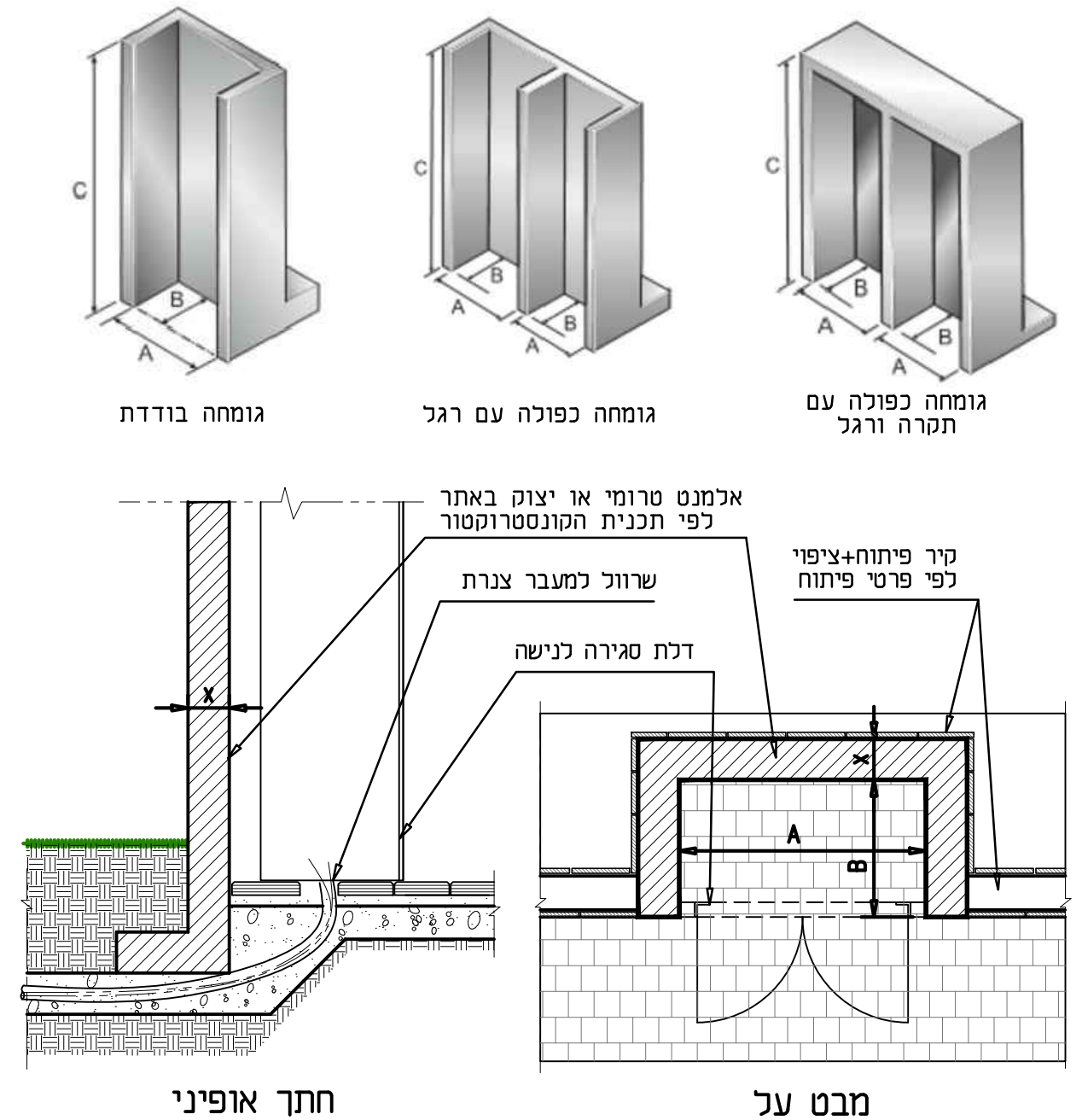
הערות

1. סוג המרצפות, דוגמת הריצוף, הגוונים והגימור בהתאם לנדרש בכתב הכמויות ופרט A13 בגליון הפרטים.
2. פרט זה הינו כללי ומנחה בלבד. פירוט נוסף בגיליון ריצוף ושלד וסימון לביצוע.
3. ביצוע פרט זה כפוף למפרט הכללי לבניין ופיתוח (האוגדן הכחול) ולמפרט המיוחד.

משולבים בקיר פיתוח



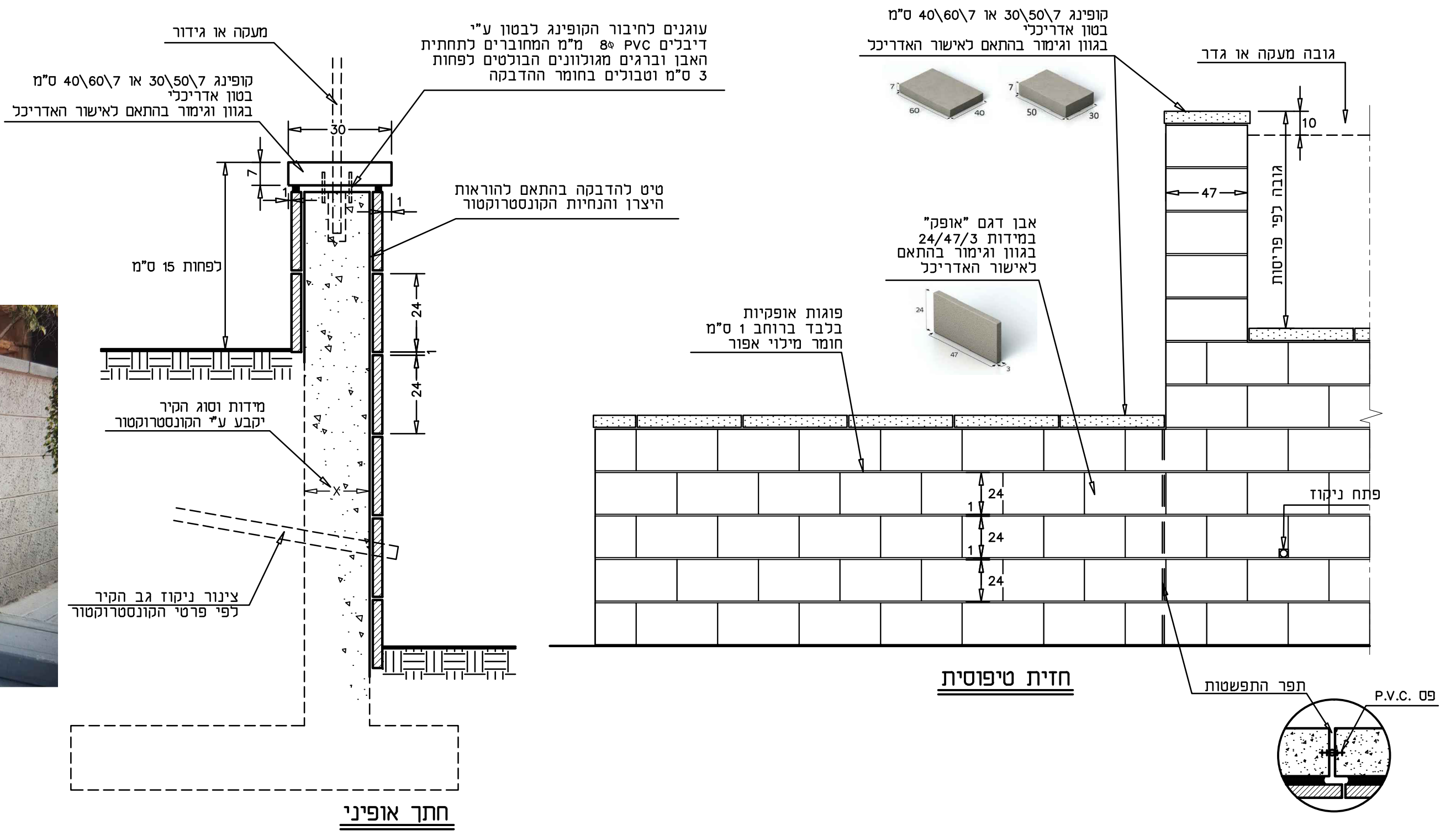
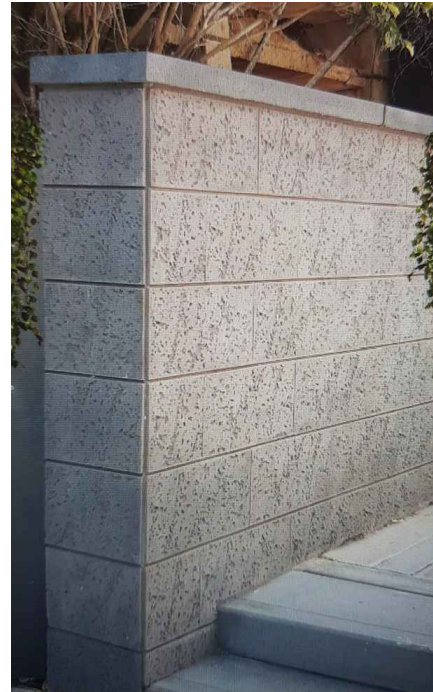
מאלמנט טרומי



הערות

1. הגוונים והגימור בהתאם לנדרש בכתב הכמויות ופרט A13 בגליון הפרטים.
2. פרט זה הינו כללי ומנחה בלבד.
3. ביצוע פרט זה כפוף למפרט הכללי לבניין ופיתוח (האוגדן הכחול) ולמפרט המיוחד.
4. נושאים הקשורים לסוג הבטון, ברזל, מידות הקיר והיסוד, פתחי ניקוז, מצעים, מילוי, תפרי התפשטות וכדומה - יבוצעו בהתאם לתכנית והנחיות הקונסטרוקטור.
5. כל פילר יבוצע בהתאם למידות הפנים הדרושות עפ"י היועצים השונים: חשמל, תקשורת, אינסטלציה וכדו'.
6. כל החלקים ממחכת יהיו צבועים בתנור. גוון הדלת יש לקבל את אישור האדריכל כולל עמידות בסביבה ימית.

קיר פיתוח עם חיפוי אבן דגם "אופק" קופינג בטון אדריכלי



הערה:

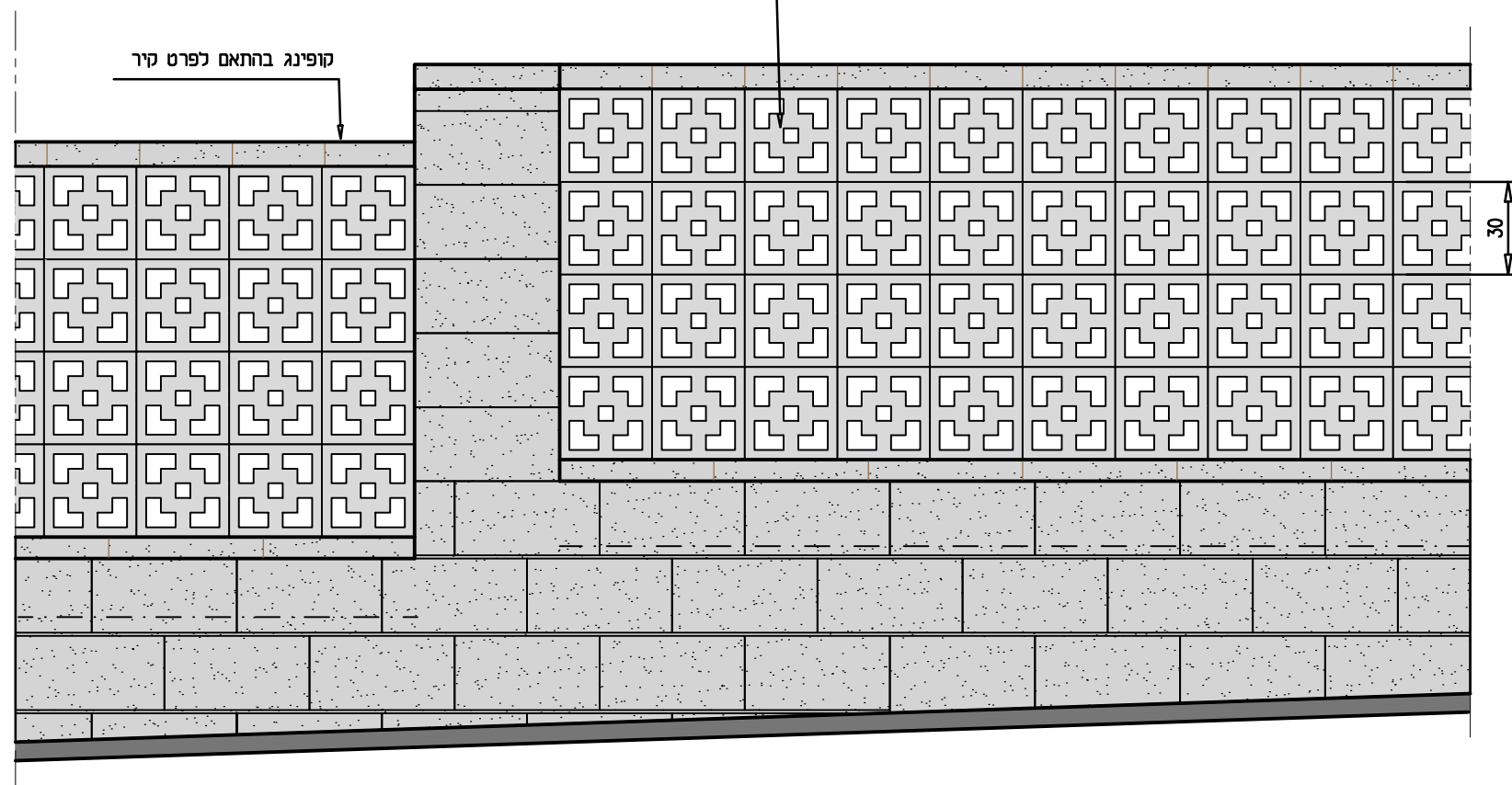
1. סוג החיפוי יקבע בכתב הכמויות של הפרוייקט
2. נושאים הקשורים לסוג הבטון, ברזל, מידות הקיר והיסוד, פיתחי ניקוז, מצעים, מילוי, תפרי התפשטות וכו' יבוצעו בהתאם לתכנית ולהנחיות הקונסטרוקטור.



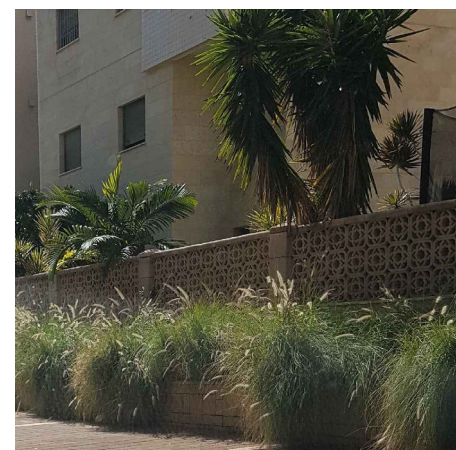
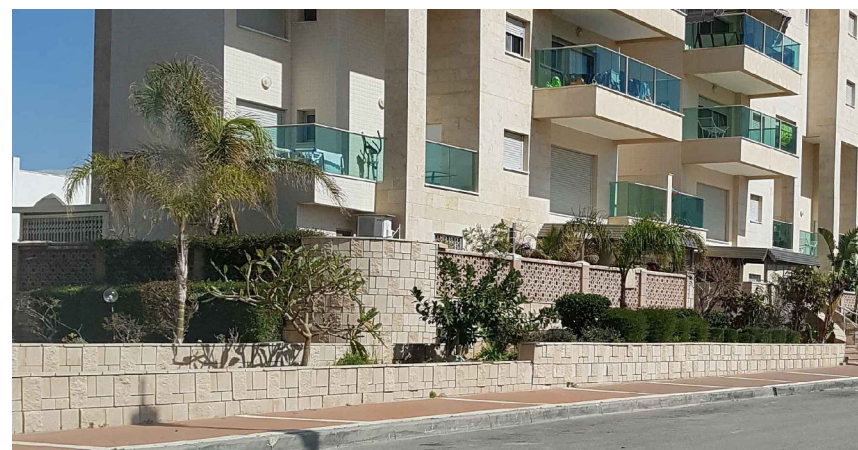
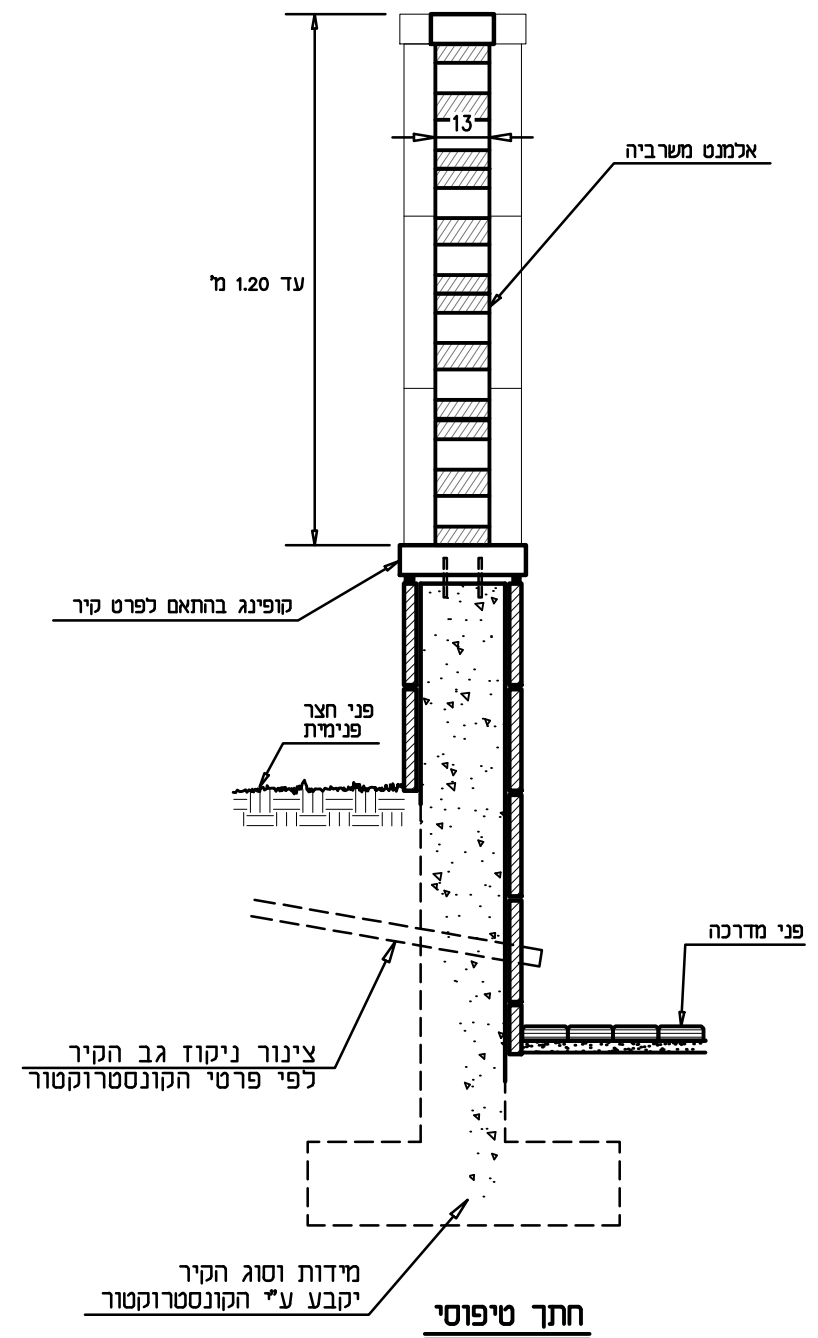
דוגמאות לאלמנט

הדגם הסופי של האלמנט, הגימור והגוון יהיה אחיד ויאושר ע"י אדריכל הנוף של השכונה

אלמנט משרביה במידות 30.30.13 ס"מ בהתאם לדוגמא שתאושר ע"י האדריכל

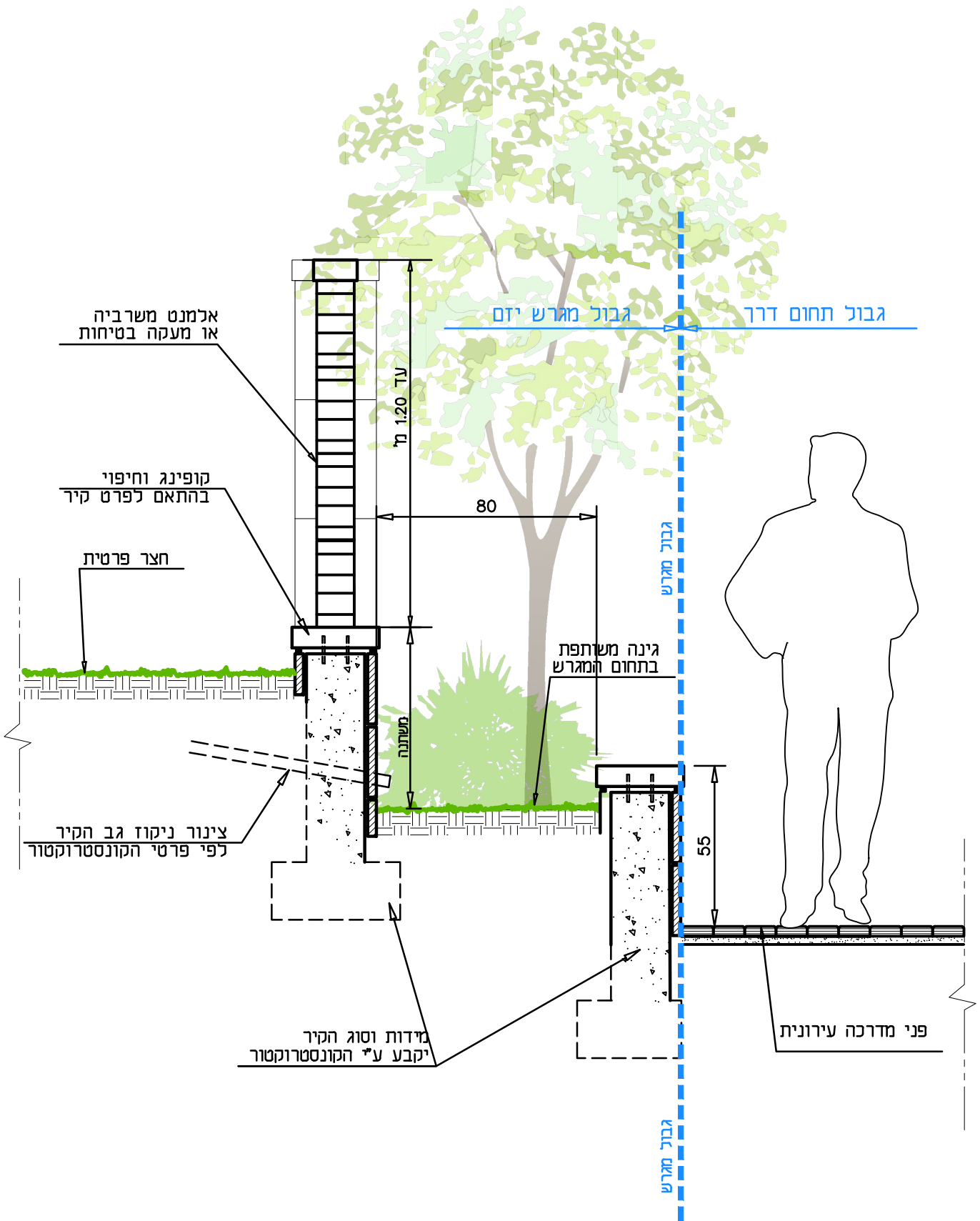


דוגמת הנחה טיפוסית

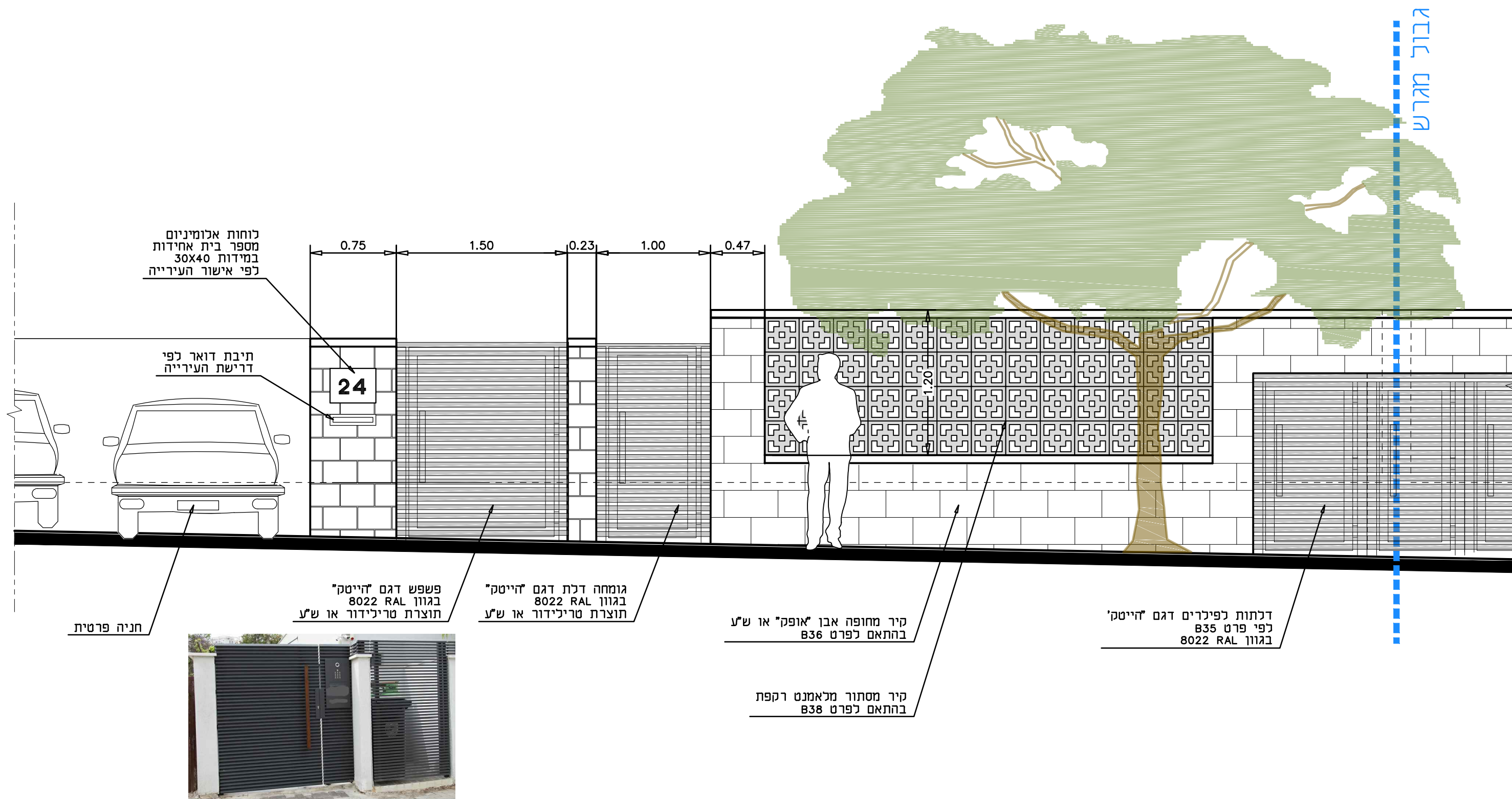


- הערות**
1. הגוונים והצורה של אלמנט המשרביה יקבעו ע"י אדריכל הפיתוח הכללי של תכנית הבינוי לקבלת אחידות בחזות המתחמים השונים.
 2. פרט זה הינו כללי ומנחה בלבד.
 3. ביצוע פרט זה כפוף למפרט הכללי לבניין ופיתוח (האוגדו הכחול) ולמפרט המיוחד.
 4. נושאים הקשורים לסוג הבטון, ברזל, מידות הקיר והיסוד, פתחי ניקוז, מצעים, מילוי, תפרי התפשטות וכדומה - יבוצעו בהתאם לתכניות ולהנחיות הקונסטרוקטור.

חתך טיפוסי לגבול חצר בצמוד למדרכה עירונית



חזית טיפוסית למגרשים "בנה בתך"



E

דוגמאת ריצוף למדרכה ולחזית מסחרית

סוג הריצוף בקולונדה של השטח המסחרי
יהיה אחיד לפי פרט שאושר למדרכות
עירוניות

קולונדה וחזית מסחרית
בהתאם לפרטי האדריכל

מבנו מסחר משולב עם מגורים
בהתאם לפרטי האדריכל

גבול מגרש

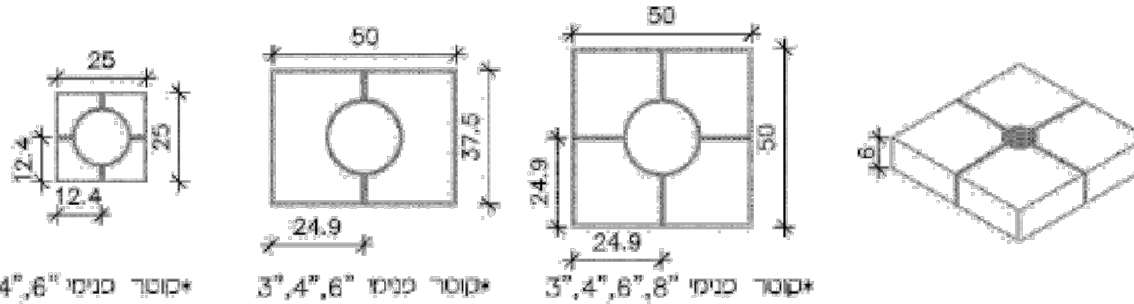
גבול מגרש

גבול בין מגרש ומתחום דרך

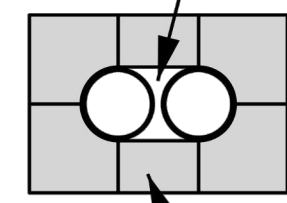
מדרכה עירונית

שדרה מרכזית

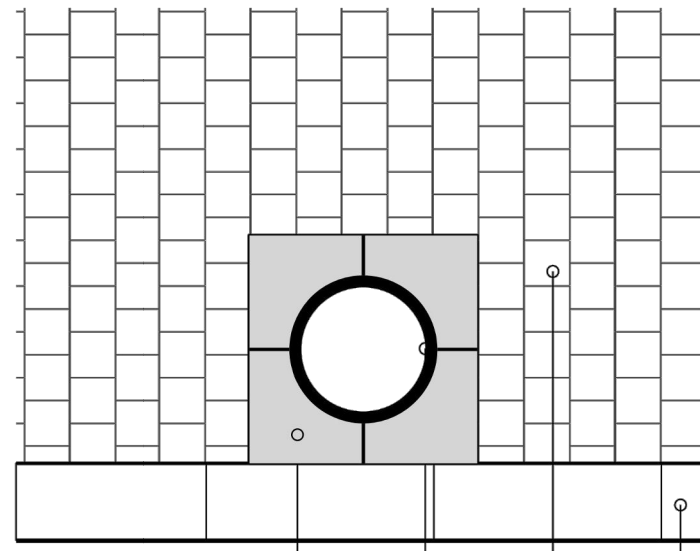
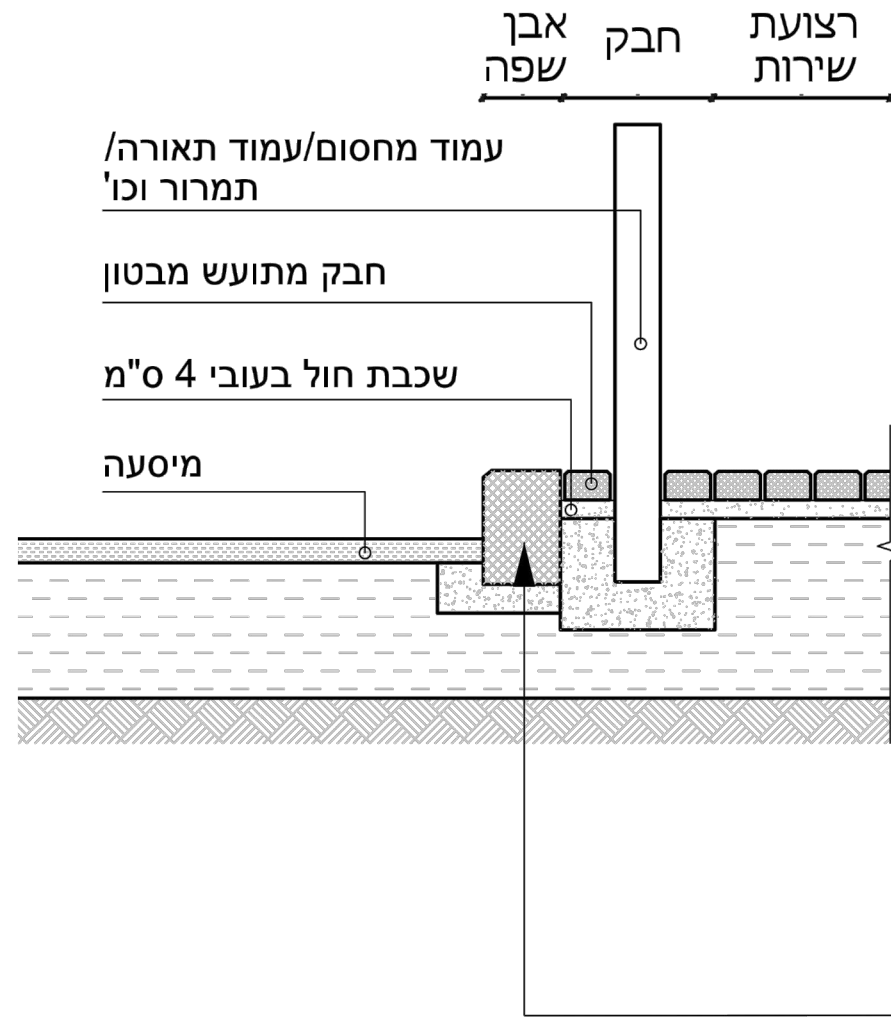
פרט חבק מתועש מבטון
במידות משתנות



חבק סביב שני עמודים צמודים
מילוי בטיט שקוע מתחת לפני הריצוף
בגוון עפ"י הנחיית האדריכל



השלמה באבן משתלבת בגוון זהה לחבק,
מנוסרת למידה הנדרשת



חבק מתועש מבטון
בגמר עליון אקרסטון
מסותת בגוון זהה
לאבן הריצוף
קוטר משתנה
בהתאם לאלמנט הנדרש
רצועת שירות
אבן שפה

הערות:
כל האלמנטים מבטון יהיו בעלי תו תקן ישראלי*
החבק מתאים לעמודים בגודל משתנה*
גודל החבק וקוטר הפתח הפנימי יותאמו לקוטר האלמנט הנדרש*
מיקום החבקים יהיה ברצועת הדופן או ברצועת השירות בלבד*
ולא בתחום רצועת ההליכה

הקבלן אחראי לבדיקת המידות.
על כל אי התאמה יש לדווח למתכנן.
המידות המחייבות הן המידות המצויינות
בשרטוט. אין להפיק מידות מהדפס
התכנית על ידי מדידה ידנית.

הערות

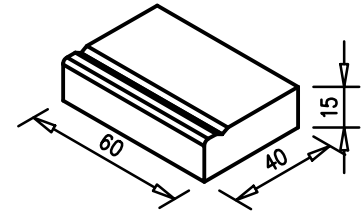
1. סוג המרצפות, דוגמת הריצוף, הגוונים והגימור בהתאם לנדרש בכתב הכמויות ופרט A13 בגליון הפרטים.
2. פרט זה הינו כללי ומנחה בלבד. רוחב החניה, מידות אבני השפה ותאי החניה יקבעו לפי יועץ הכבישים.
3. ביצוע פרט זה כפוף למפרט הכללי לבניין ופיתוח (האוגדן הכחול) ולמפרט המיוחד.
4. גמר ליד אבן שפה מקסימום 2 ס"מ.

F
2

מדרגה נגישה (עם שקע) מאבן אקרסטון תוצרת אקרשטיין או ש"ע



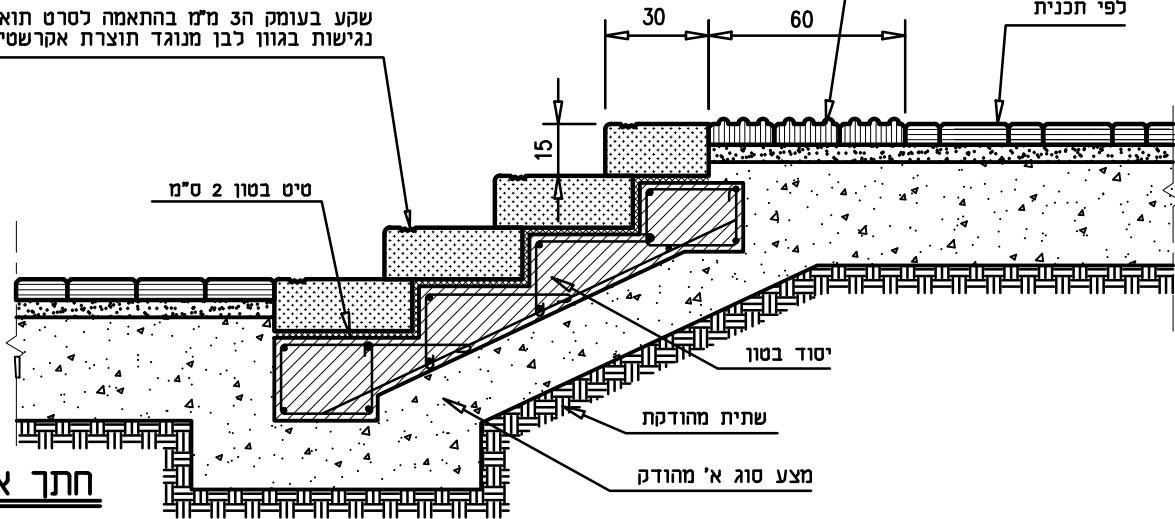
גוון מדרגה - אפור
גוון סרט סימון למדרגה - לבן
גוון אבו סימון עם בליטות - אקרסטון מסותת גרניט לבנה



ריצוף מאבן
סימון לעיוורים
עם בליטות

ריצוף
לפי תכנית

שקע בעומק 30 מ"מ בהתאמה לסרט תואם לתקן נגישות בגוון לבן מנוגד תוצרת אקרשטיין או ש"ע



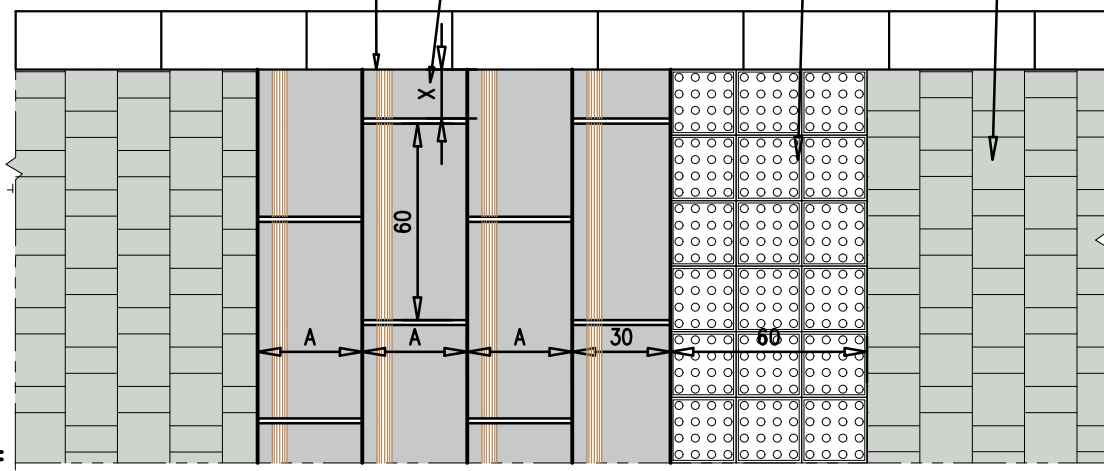
חתך אופיני

המרווח במפגש עם קיר המלווה את המדרגות לא יהיה גדול מ-2 ס"מ

אין לנסר אלמנט למידה קטנה מ-15 ס"מ

ריצוף מאבן
סימון לעיוורים
עם בליטות

ריצוף לפי
תכנית ריצוף



מבט על

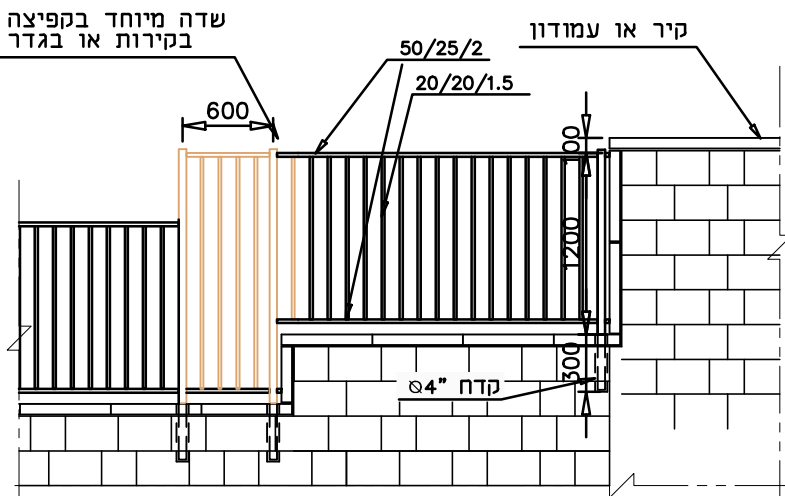
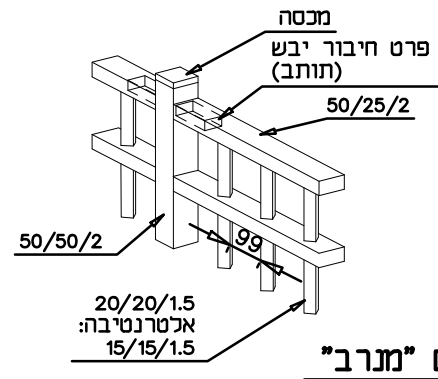
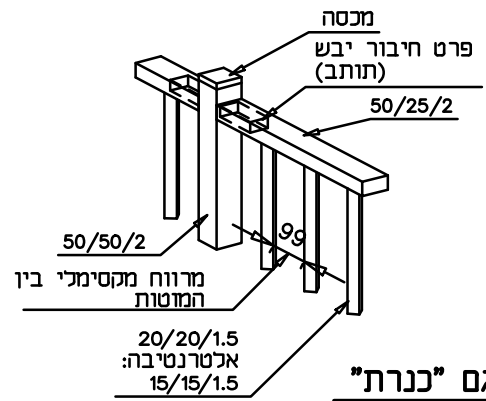
הערות

1. סוג המדרגה, הגוונים והגימור בהתאם לנדרש בכתב הכמויות ופרט A13 בגליון הפרטים.
2. פרט זה הינו כללי ומנחה בלבד. הנושאים הקשורים לסוג הבטון, הזיון וכדומה יש לבצע לפי פרטי הקונסטרוקטור.
3. ביצוע פרט זה כפוף למפרט הכללי לבניין ופיתוח (האוגדן הכחול) ולמפרט המיוחד ולתקנים.
4. מידת שלח המדרגה (A) תיקבע לפי תכנית שלד וסימון בין 31-33 ס"מ. מידת הרום המומלצת היא 15 ס"מ. במידה ונדרש ניתן להנמיך/להגביה באישור יועץ הנגישות בלבד.

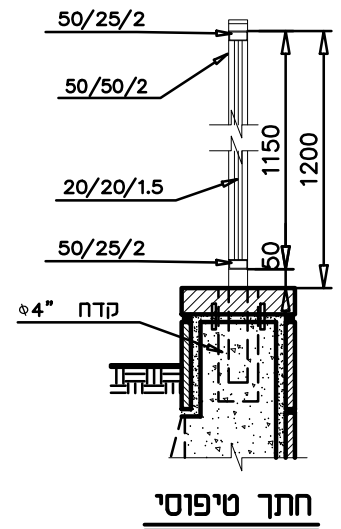
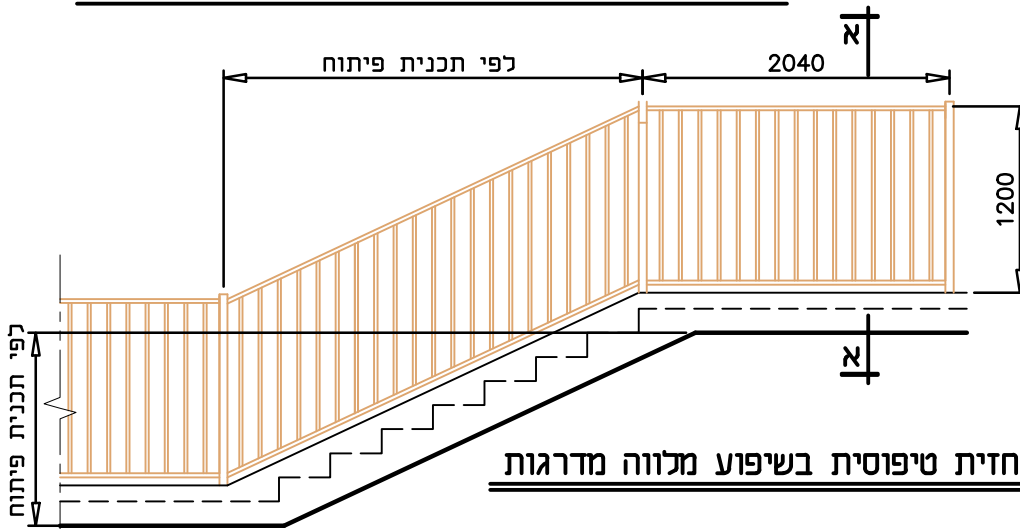
מעקה בטיחות דגם "כנרת/מנרב" תוצרת אורלי או ש"ע (מתאים לתקן 4273 ולתקנים (2142,1142) גובה המעקה 120 ס"מ



RAL 7040 גוון



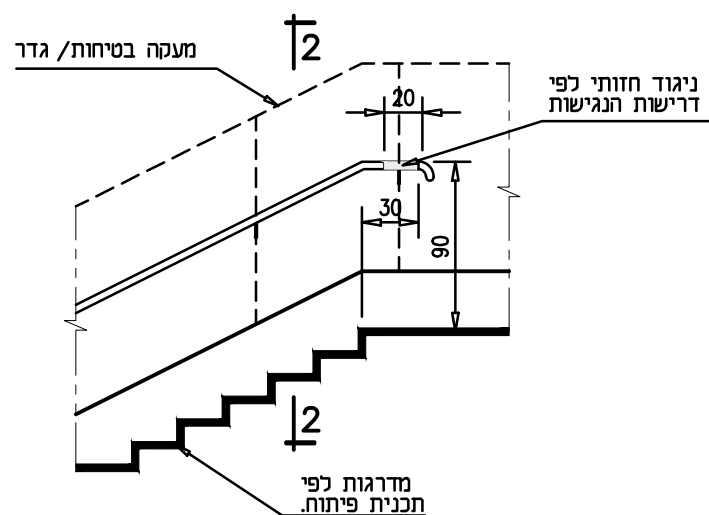
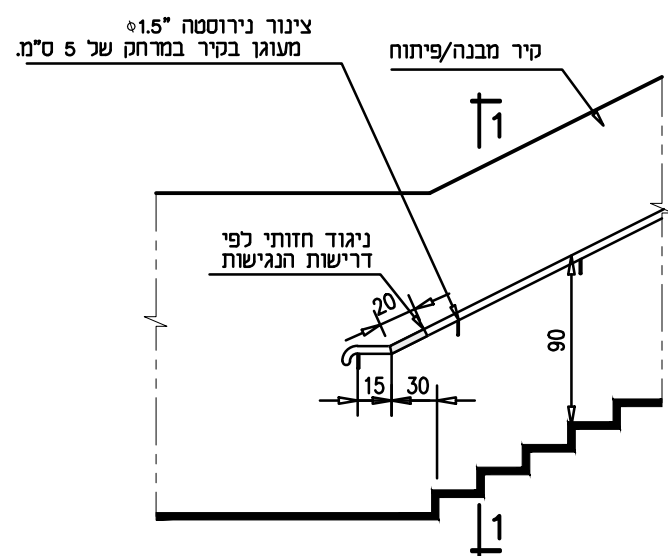
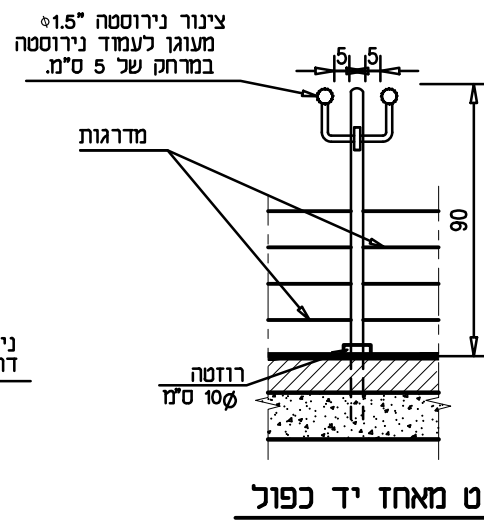
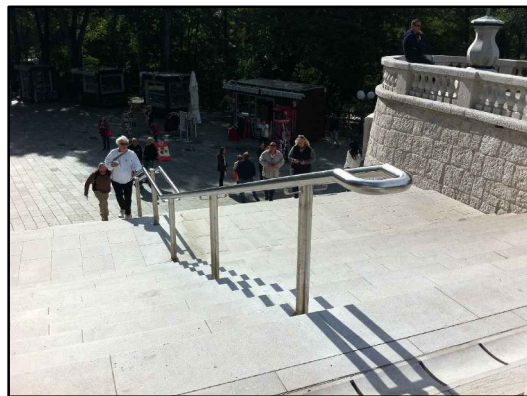
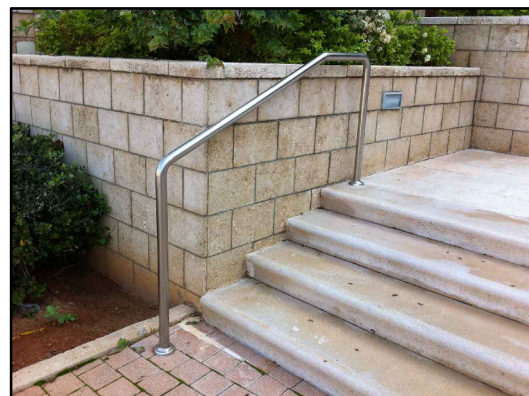
חזית טיפוסית כולל שדה מיוחד בקפיצות בקירות



הערות

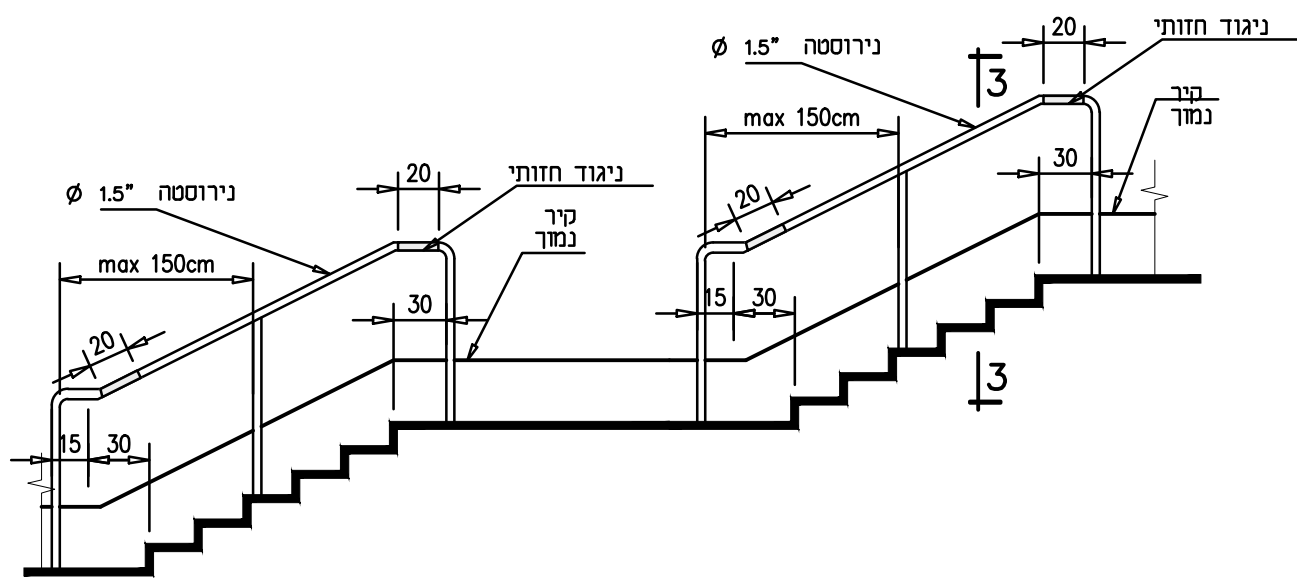
1. הדגם, הגוון והגימור בהתאם לנדרש בכתב הכמויות ופרט A13 בגליון הפרטים.
2. פרט זה הינו כללי ומנחה בלבד. פירוט נוסף בגליון פריסות, חזיתות וחתיכים לביצוע.
3. ביצוע פרט זה כפוף למפרט הכללי לבניין ופיתוח (האוגדן הכחול) ולמפרט המיוחד.
4. צביעה בשיטה אלקטרוסטטית ואבקה. כל החלקים טבולים באבץ חם לאחר הייצור, לפי תקן 918.
5. נושאים הקשורים לגודל היסוד בקרקע, עיגון לקיר וכדומה יש לבצע בהתאם לפרטי הקונסטרוקטור.

מאחז יד נירוסטה $\phi 1.5''$

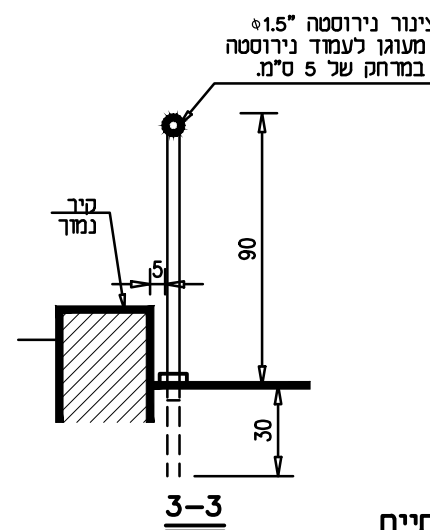


התקנה על מעקה הבטיחות

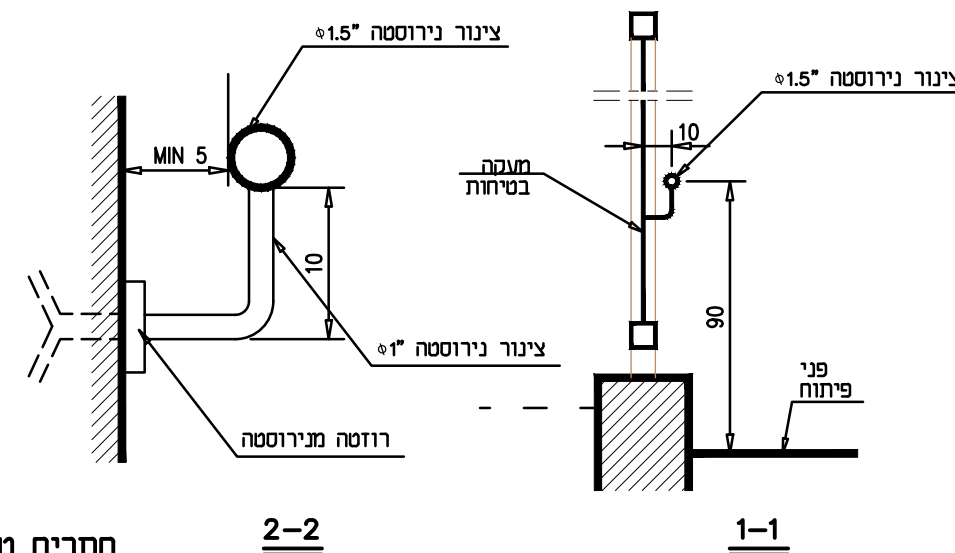
התקנה על קיר גבוה



חתך טיפוסי של מאחז יד המותקן במהלכי מדרגות/פני קרקע



חתכים טיפוסיים



הערות

1. פרט זה הינו עיצובי, כללי ומנחה בלבד.
2. ביצוע פרט זה כפוף למפרט הכללי לבניין ופיתוח (האוגדן הכחול) ולמפרט המיוחד.
3. נושאים הקשורים לסוג הבטון, גודל היסוד, ברזל וכדומה - יבוצעו בהתאם לתכנית והנחיות הקונסטרוקטור.
4. יש להתאים את מאחז היד לתקנים המחייבים במידה וחל בהם שינוי לפני ביצוע.
5. הפן הפנימי של בית האחיזה לא יחרוג יותר מ-5 ס"מ מחוץ למהלך המדרגות או למשטח הביניים.
6. כל החלקים ממתכת יהיו מעובדים, מלוטשים, מגולוונים וצבועים בתנור.

עצים מומלצים לגינה בית משותף



מגלון אפריקני



כסיית האבוב



טבבויה איפה



פונגמיה מנוצה



בולוסנטוס נאה



ברכיטון אדרי



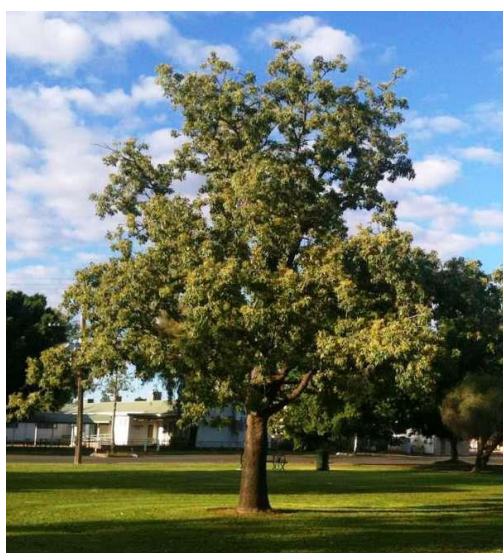
עצים מומלצים לחניות



קופניון אנקרדי



מיש בונגה



ברכיטון צפצפתי



בוקיזה טקנת עלים 'רשפים'



פנסית דו נוצתית

