

פרק תשיעי:

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

מרחב הרחוב וחזית הכניסה למגרשים



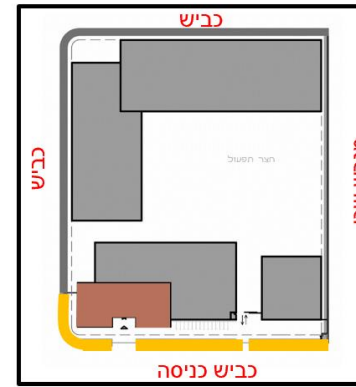
- יושם דגש מיוחד על המרחב הציבורי שלמרגלות הבניין לטובת באי המבנה ועובדיו.
- רחבת הכניסה למגרש מהמרחב הציבורי, תהיה זמינה ונגישה. מפלס הרחבה יהיה המשכי למפלס המדרכה.
- ריצוף המרחב הפתוח בתחום המגרש ישתלב עם הריצוף של המרחב הציבורי הגובל ע"פ אותה חומריות וגוון.
- תאסר הצבת גדרות סבכה לעבר חזית הכניסה של המגרש.
- יש לכלול ברחבת הכניסה עצי מדרכה, ספסלים, פיסול והצללות.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בכמות התואמת להנחיות של עיריית אשדוד.
- פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל חזית הכניסה.
- מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' - יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצדדית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבניין.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן.

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גדרות - הגדרות

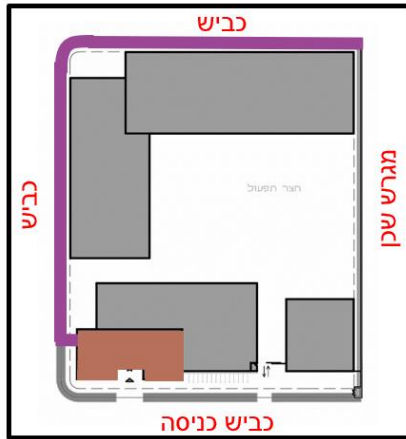
גדר בחזית הכניסה למגרש

- מסד בנוי בגובה 50 ס"מ מחופה באבן מתועשת בעיבוד מחוספס בגוון כורכרי עם קופינג ישיבה תואם, ללא גדר סבכה.



גדר פונה לכביש או שצ"פ ללא כניסות למגרש

- גדר בנויה בגובה עד 1.2 מ' מחופה באבן מתועשת בעיבוד מחוספס בגוון אפור.
- מעל הגדר הבנויה תותר גדר סבכה ממתכת בגובה עד 2 מ'.



גדר בין מגרשים צמודים

- גדר בנויה בגובה עד 1.5 מ' מהמפלס הגבוה בין שני המגרשים ועליה גדר סבכה ממתכת בגובה עד 2 מ'.



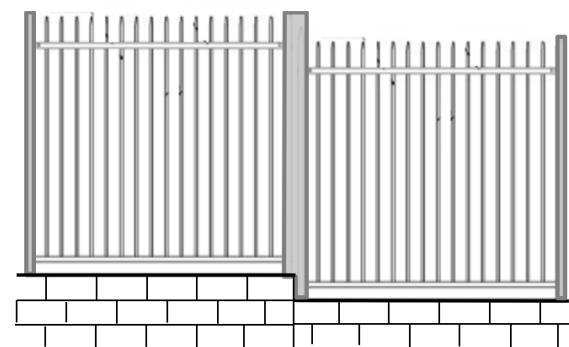
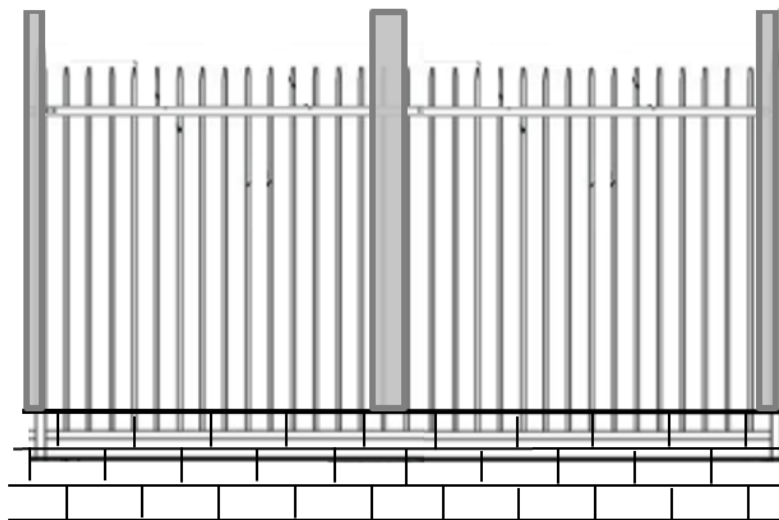
גדרות - חומרי גמר

- כל המסדים הבנויים יהיו מחופים באבן מתועשת בעיבוד מחוספס בגוון כורכרי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- כל האלמנטים ממתכת יהיו בגוון אפור בהיר ועמידים לסביבה ימית.

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גדרות - הנחיות

- הגידור בחזית הכניסה יהיה מינימלי. פרט הגדר יהיה מסד בגובה 50 ס"מ מחופה באבן מתועשת בגווי אפור בעיבוד מחוספס עם קופינג תואם אשר ישמש לשיבת עוברי אורח.
- בחזיתות צדדיות ואחוריות יתאפשר מסד בנוי עד גובה 1 מ' ומעליו גדר סבכה ממתכת בגובה עד 2 מ' בגווי אפור בהיר.
- המסד יהיה מדורג בהתאם לשיפוע הרחוב בקפיצות של כ 20 ס"מ.
- גובה הגדרות ברוטו כולל המסד לא יעלה על 3 מ' מגובה פני השטח הסמוך.
- במקרים מיוחדים ומסיבות הנדסיות ניתן לבחון חלופה עיצובית אחרת מול אדריכל העיר. בכל מקרה לא יותר שימוש בצוקיות, איסכורית, בלוקים, או יציקות חשופות ללא גמר מעוצב.
- פרט החיבור בין סוגי הגדרות השונים יאושר מול אדריכל העיר.
- הקמת קיר תמך בין מגרשים תהיה באחריות המגרש הגבוה ביותר.
- לא תורשה הגבהת גדרות ע"י חוטי תיל, כמו כן לא יותר שימוש בגדר רשת מכל סוג, לרבות תלתליות ותיל.
- כניסת רכבים למגרש תוגדר במחסום זרוע חשמלית או שער נגרר, במיקום עפ"י סכמת גדרות.
- שערים יפתחו בתחום המגרש בלבד.
- תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר, גוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- בבקשות להיתרים עבור תוספות ושינויים של מבנים קיימים יש להציג פרט גדר עדכני.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

פיתוח שטח



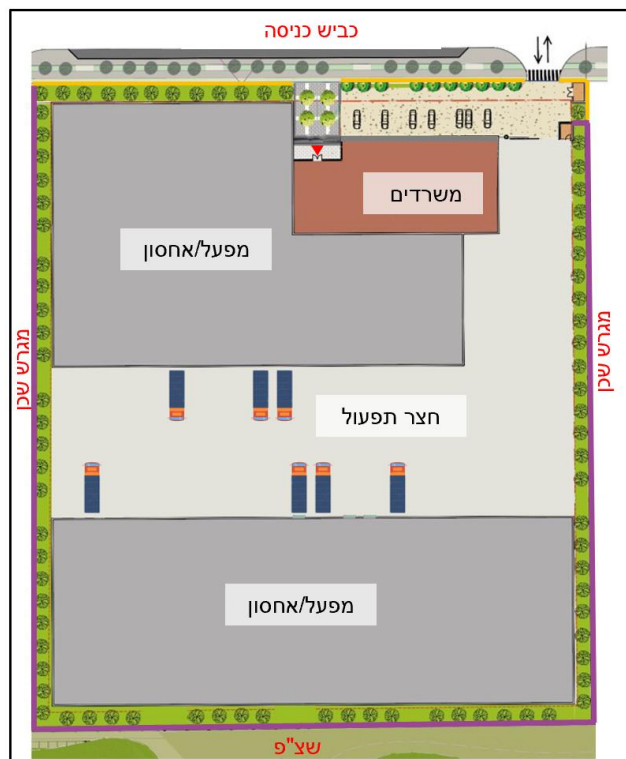
- כניסת הולכי הרגל וחניית המבקרים יהיו פתוחות למרחב הציבורי.
- מפלס הכניסה למגרש יהיה המשכי למפלס הרחוב ונגיש.
- ריצוף המרחב הפתוח בתחום המגרש ישתלב עם סוג הריצוף של המרחב הציבורי הגובל.
- לאורך הגדר הגובלת עם המרחב הציבורי תהיה רצועת גינון ברוחב של 1.5 מ' לפחות. הרצועה תכלול שדרת עצים ותשמש לטיפול בנגר המגרש.
- אין להעביר מי נגר ו/או עודפים למגרש שכן, אלא לחזית המגרש ולכביש בלבד, על פי תכנית ניקוז.
- החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן מחלחלת ופרט ריצוף מנקז תואם.
- יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.
- לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור הפיתוח המתוכנן.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

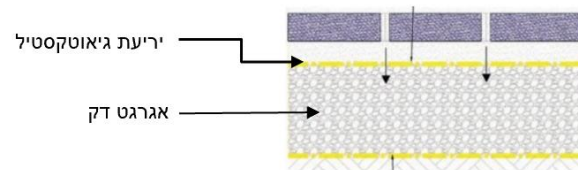
עקרונות פיתוח | פיתוח נופי

- במגרשים המיועדים לתעשייה יגוננו לפחות 10% משטח המגרש . 10% נוספים יהיו שטחי חלחול.
- במקרים מיוחדים ניתן לאשר חלופה שונה מול אדריכל העיר.
- על פי מדיניות הוועדה ובהתאם לתמ"א 4/ב/34 ובמקרים בהם הוכחה הצדקה תכנונית, הוועדה תשקול הקלה בשטח המגוון.



מקרא:

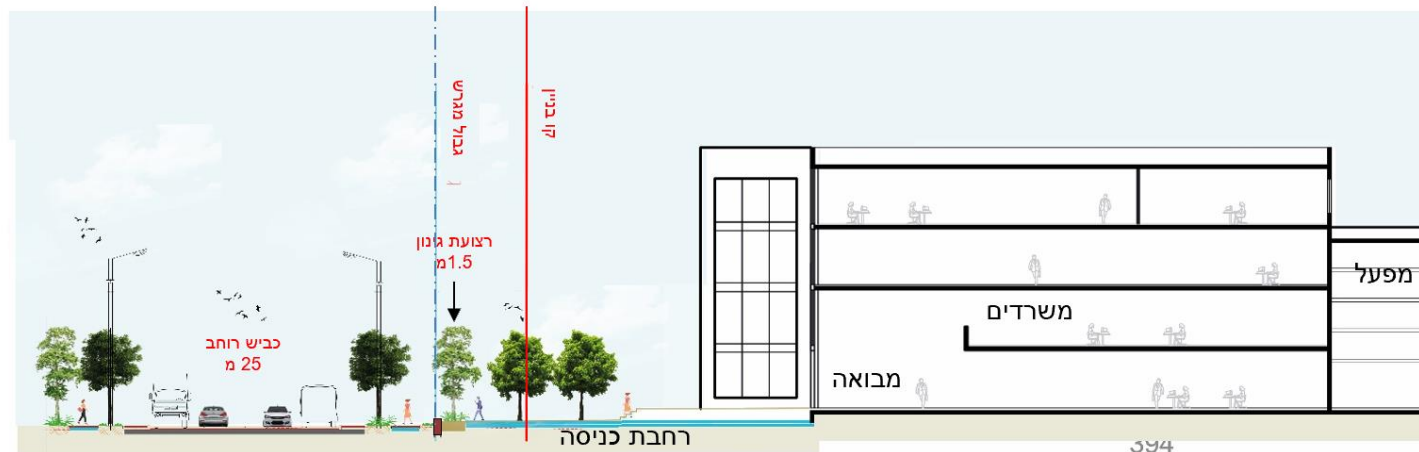
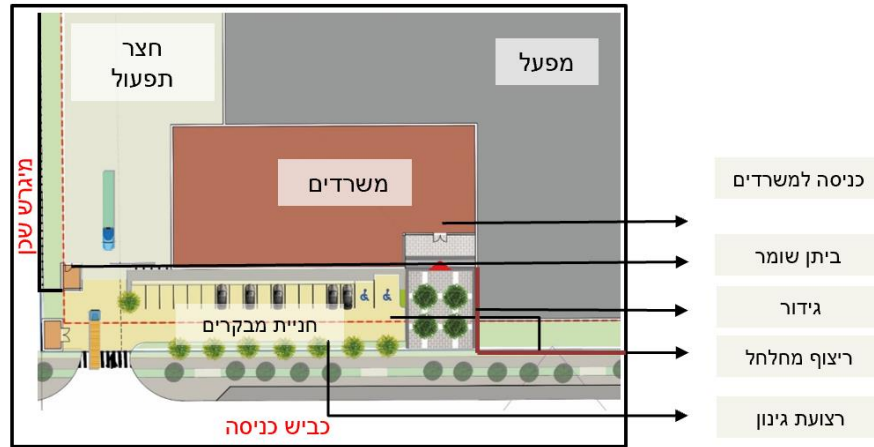
- רצועת גינון היקפי בתוך המגרש
- רצועה ירוקה בכניסה למגרש
- ריצוף מחלחל
- אספלט
- גדר מסד בחזית הכניסה למגרש
- גדר פונה לכביש או שצ"פ ללא כניסות למגרש



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גיבון והשקיה בתחום המגרש

- תכנית גיבון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- יש לפתח רצועת גיבון לאורך החזית הגובלת עם כביש הכניסה. ברצועות הגיבון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ראש הבניין

- יש להקפיד על שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ- 50% מקירות המעטפת.
- מעקות הגג יהיו מחומרי הגמר של החזית ויסתירו את המתקנים והציוד הטכני, ובכל מקרה לא יבלטו מעל לגובה המסתור.
- גמר הגגות יהיה בגוון בהיר.
- במידה וישנם גגות משופעים, קצות הגמלונים ייסגרו ע"י פרופילים מחומרי הגמר של החזית.
- חזית חמישית: מומלץ על שילוב גינן בגגות הבניין ויצירת חזית חמישית ירוקה. במקרים בהם לא ניתן מסיבות טכניות לבצע גינן, יש להציג פיתוח ו/או ריצוף מעוצב.



מתקנים פוטו-וולטאים

- מתקנים פוטו-וולטאים ישולבו במבנה במקביל לשיפוע הגג ככל האפשר, ובכל מקרה יוסתרו באופן שלא יאפשר נראות מהמרחב הציבורי.



גגונים

- יותרו גגונים מחומרי הגמר של המבנה בחזית מסחרית פעילה וכקרוי הכניסה למבנה. הגגונים יהיו מחומרים קלים, קשיחים ועמידים כגון: ברזל, פח גל, אלומיניום או זכוכית.
- לא יותר שימוש באיסכורית כחומר בניה בשום מקרה.
- גוון הגגון יהיה לפי גוון המבנה.
- הגגון יכיל פתרון ניקוז מתועל.

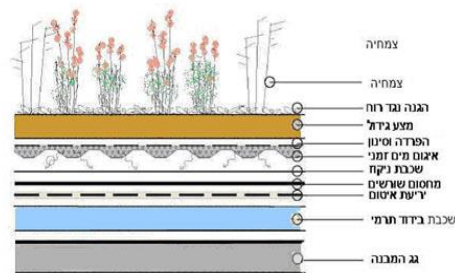
הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גגות ירוקים

מטרת הגגות הירוקים:

- שיפור איכות האוויר בסביבה העירונית.
- שיפור תנאי הנוחות האקלימית בתוך המבנה.
- הגדלת יכולת הבליעה ובידוד הרעש.
- הקטנת צריכת האנרגיה.
- הגנה על מערכת איטום הגג.
- הקטנת אפקט "איי חום" העירוניים.
- ניצול מי הגשם להשקיה, מיתון זרימה ומניעת הצפות.
- סינון מי הגשם המגיעים למערכת הניקוז העירונית.
- יצירת "חזית חמישית" לשיפור מראה הגגות.
- יצירת גינות לשימוש דיירי המבנה.

- יש להציג פיתוח גגות מגוננים בשטחים הנצפים או הנגישים לדיירי המבנה.
- במקרים בהם לא ניתן לממש שטחי פיתוח אפקטיביים - ירוקים, ניתן להמיר עד 5% מהשטח המפותח בקומת הקרקע לשטחים אפקטיביים ע"ג גגות המבנים.
- יש לדאוג כי גגות אלו יהיו נגישים לשימוש הדיירים.
- מנגנון ההמרה של כל 1 מ"ר שטח ירוק בקומת הקרקע לא יפחת מ 3 מ"ר תכסית גג ירוק (ולא פחות מ 15% תכסית נותרת במגרש בכפוף להצגת פתרונות החדרה לנגר בתחום המגרש)



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

גוף הבניין



- יש ליצור הבדלה עיצובית במסת המבנה בין אגף המשרדים לבין אגף המפעל/אחסון, בנפח ובחומרי הגמר. יחד עם זאת יש לשמור על זיקה עיצובית בין החלקים השונים באותו מגרש
- אגף המשרדים יופנה לחזית הרחוב ואילו אגף המפעל/אחסון וחצר התפעול יופנו לחזית האחורית.
- לא תותר העמדת מכולות בחזית שפונה לכיוון המרחב הציבורי.
- באגף המשרדים בחזית הפונה למרחב הציבורי תהיה שקיפות בחומרי הגמר של לפחות 50%.
- מעליות חיצוניות תהיינה שקופות או מעוצבות מחומר שונה מגמר הבניין. יש למקם אותן קרוב ככל הניתן למבואת הכניסה או לאזור החניה.
- במגרשים עם חזית מסחרית (מסחר נלווה), החזית המסחרית תשתלב כחלק אינטגרלי ממבנה המשרדים ותפנה לרחבת הכניסה של המבנה. תתאפשר כניסה נפרדת. כמו כן תותר נוכחות עיצובית נבדלת תוך שמירה על זיקה עיצובית עם מבנה המשרדים.
- העיצוב של כל הבינוי במגרש יהיה מאופק ומינימליסטי, יש להימנע ממחוות אדריכליות שאין להן הצדקה תכנונית.
- יש להימנע מגריד חשוף של עמודים וקורות.
- גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ 3.5 מ'.
- גובה אגף המנהלה הפונה לרחוב ישאף למירב המותר עפ"י התב"ע, כדי ליצור דופן לרחוב ויבלוט עיצובית ממבנה האחסנה והתפעול.
- חלונות מרחב מוגן וחדרי שירותים יש להפנות לחזית צדדית או אחורית, כך שיהיו נסתרים מהמרחב הציבורי.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

מזגנים

- מעבי מזגנים ימוקמו על גג המבנה / על הקרקע במקום מוצנע / במקום ייעודי הכולל מסתור. בכל מקרה הם לא יהיו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות למרחב הציבורי.
- לא תתאפשר התקנת מנוע מזגן בחזית המבנה.
- לא יותר ניקוז מי מזגנים לתחום השטח הציבורי. יש לדאוג לפתרון המנוקז למערכות המבנה.



מיקום מתקני עזר - ברזי אש, בלוני גז ו"גמלי" מים

- המתקנים לא ימוקמו באופן חזיתי אל המרחב הציבורי, ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנויה ויינעלו בדלתות אשר ישתלבו בגדר הפיתוח



פתחי אוורור ועשן

- אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב.
- ארובה ופיר מנדף ימוקמו בגרעין הבניין. פתח פיר המנדף יהיה בגג הטכני.
- לא יותר מעבר של סניטציה רצפתית מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, פירי שירות ואזורים המשמשים לחדרי שירותים.
- צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה ולא תותר צנרת גלויה.
- פתחי אוורור מהמרתפים, מחדרים טכניים או מהמחסנים יופנו לחזית צדדית או אחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
- במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ ויעוצבו כחלק מפיתוח המגרש.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

חדרי טרנספורמציה

- חדרי הטרנספורמציה ישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה, מחומרי הגמר של המבנה ובתאום עם חברת החשמל.
- חזית החדר לא תופנה אל המרחב הציבורי.
- מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- כל חיבורי החשמל יהיו תת קרקעיים.
- חדר החשמל יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

ביתן שומר

- ביתן השומר יהיה משולב במבנה או בגדר הפנימית הפונה לאזור התפעול, ויהיה מחומרי הגמר של המבנה.
- לחלופין יכול להיות מתועש מחומרים עמידים כדוגמת נירוסטה או אלומיניום.
- יחידת מיזוג האוויר תוסתר באלמנט מעוצב ולא תראה מהרחוב.
- ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

תוספות ושינויים

- בכל מקרה לא תאושר סגירה קלה מסוג פאנל מבודד/ פלסטיק/ אסכורית.
- תאושר סגירה בגמר פח גל 8 או אלומיניום בגוון תואם לפרופיל האלומיניום של החלונות והכולל מערכת ניקוז. בכל מקרה לא תאושר בליטת הסגירה מעבר לקו החלונות ללא פרופיל תואם.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

מצללות עבור מסחר נלווה

- המצללה תתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבניין ובסביבתו.
- המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטחה.
- משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.

סוככים (מרקיזות) עבור מסחר נלווה

- יותרו סוככים מתקפלים בלבד , מבד או יריעה .
- לא יותרו סוככים מפלסטיק.
- לא תותר סגירת הסוכך בדפנות מכל סוג.
- לא תותר הצבת תאורה או מערכות כלשהן ע"ג או בתוך הסוכך.
- גוון הסוכך יהיה בהיר. ניתן להוסיף את גווני לוגו בית העסק בלבד.

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

חומרי גמר

- מעטפת הבניין כולה, כולל הגגות, תהיה מחומרים קשיחים איכותיים ועמידים בתנאים אגרסיביים, ובעלי תקן ישראלי.
- חומרים מותרים: אבן נסורה בהירה בעיבוד מחוספס, קיר מסך, לבני סיליקט, אלומיניום, ברזל, זכוכית, בטון חשוף אדריכלי, פח גל 8.
- במידה ויעשה שימוש באבן - היא תהיה נסורה בעיבוד מחוספס בגוון לבן, קרם, או אפור בהיר. כל גוון אחר יאושר פרטנית מול אדריכל העיר.
- ניתן להשתמש בפלטות מתועשות או בטון אדריכלי, אלומיניום כדוגמת אלוקובונד או ש"ע, או לוחות טרספה צבעוניים.
- לא יותרו: פסיפס, עץ, רעפים.
- לא יותר שימוש בחומר שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי.
- התקנת האבן תעשה בהתאם לתקן ישראלי מס' 2378 על כל חלקיו.
- מומלץ ליישם אסטרטגיות תכנוניות לשימוש נכון בחומרי גמר בדגש על ראייה אקלימית ובניה ירוקה.
- לא יותרו קירות מסך בהפניה דרומית או מערבית ללא פתרונות הצללה מתאימים.
- הזכוכית תהיה שקופה (supernatural) או בגווי לבן, חלבי, אפור.
- הזכוכית תהיה זכוכית אקלימית, מודפסת, או מותזת, בעלת מקדם בליעה שלא יפחת מ-0.5. לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.



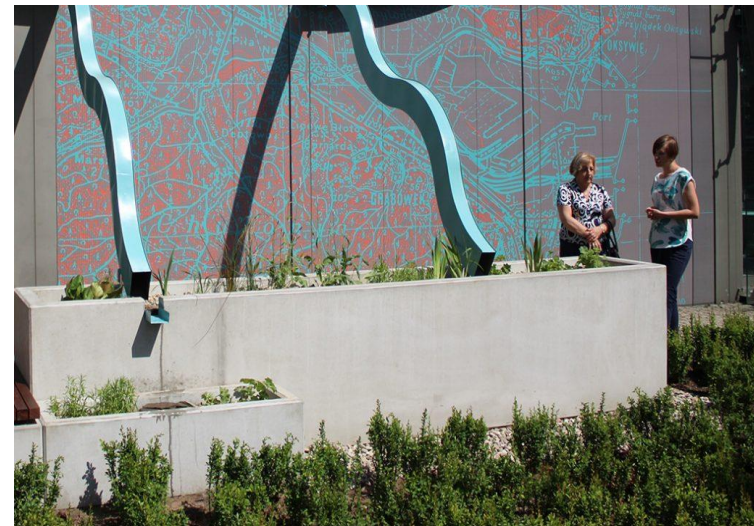
הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ניקוז ונגר עילי



- כל מגרש באזור תעשייה ינהל את נגר הגגות והשטחים הפתוחים בו כך שמהמגרש לא יפונה נגר אל מערכת הניקוז העירונית אלא יחלחל או יוחדר אל הקרקע.
- הפניית נגר מגגות המגרשים אל פתרונות חלחול/החדרה בתחום המגרש לא תעשה בזרימה על גבי פני השטח אלא בזרימה בצינורות סגורים.

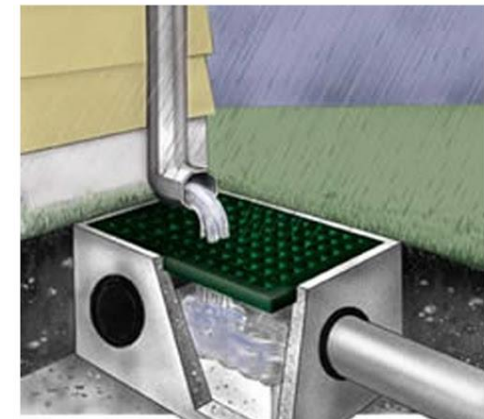
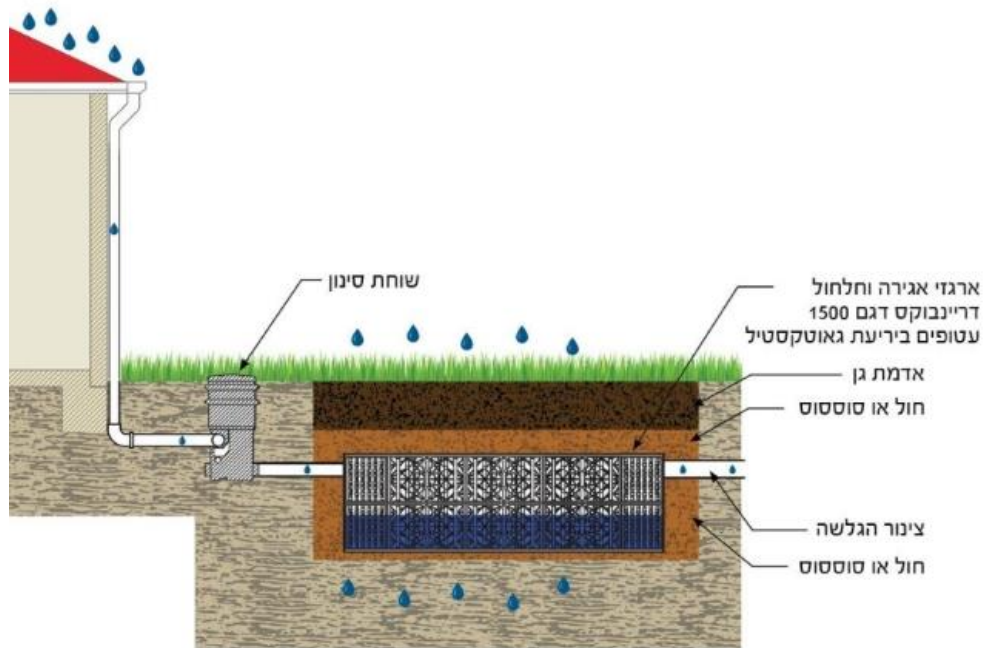
- בכל מגרש יושאר שטח מינימלי של 20% משטח המגרש כקרקע פנויה לטובת גינון וחלחול, אליו יופנה נגר הגגות במערכת צמ"ג. השטח הפתוח יהיה נמוך עד כ 50 ס"מ מהשטחים התפעוליים של המפעל ומופרד פיזית באופן מלא.
- בכל מגרש יתאפשר איגום של נגר הגגות לטובת חלחול איטי, רצוי בשטח פתוח. יש לראות בשטח הפתוח כשטח לגינון ונוי. במקרים בהם לא ניתן לממש רצועת גינון בתחום המגרש, ישולבו פתרון חלחול תת קרקעי (DRAIN BOX) או באר החדרה.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ניקוז ונגר עילי

- תותר גלישה משטחים פתוחים רק בסופות שעוצמות הגשם בהן יעלו על 1 ל 50 שנה.
- מי גלישה מאיגום המתוכנן משטחים פתוחים ינוקזו גרביטציונית אל עבר השטחים התפעוליים או אל מיסעת דרך הגישה אל המגרש.
- במגרשים הנמצאים מעל קרקע שאינה מאפשרת חלחול, תשולב באזור שטחי הגיבון באר החדרה שתתוכנן ותאושר על ידי הידרולוג. אפשרות נוספת היא השהיית הנגר במתקנים תת קרקעיים וחלחול איטי.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ניקוז ונגר עילי



- בכל מגרש יוקצה שטח לחנייה מנהלית וחניית אורחים אשר ירוצף באבן מחלחלת.
- בקצה החזית הפונה אל הכניסה, תוקצה תעלת שתילה ברוחב של 150 ס"מ מינימום אליה יופנה הנגר מכיוון החניה המנהלית.

- בשטחים התפעוליים ישולבו קולטנים ומפרידי שמנים ודלקים שיעבירו את הנגר העילי אל מערכת הניקוז העירונית. על מפרידי השמנים והדלקים להיות בהתאם להנחיות לתפעול ותחזוקה של מפרידי שמנים ודלקים, של המשרד להגנת הסביבה.



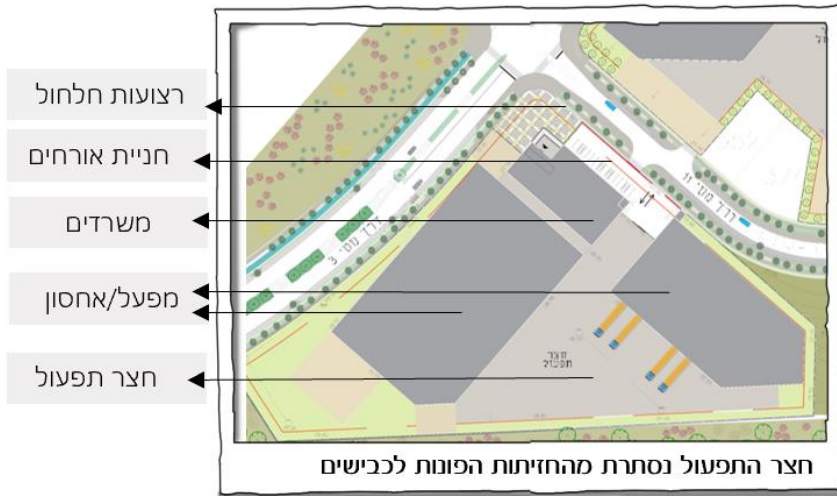
הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

ניקוז ונגר עילי



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

שטחי תפעול וחניה



- כניסות רכב והולכי רגל תהינה נפרדות.
- תהיה כניסה אחת בלבד לרכבים.
- החניה תהיה במגרש לפי תקן חניה ארצי.
- הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולכי הרגל.
- חנית אורחים תהיה בחזית הקדמית בתוך תחום המגרש, בצד שקרוב למבנה.
- מדרכה ברוחב 1.5 מ' תפריד בין קצה החניה לקיר המבנה.
- גדר בנויה בגובה של 50 ס"מ בתוך תחום המגרש תפריד בין המדרכה לבין המגרש ועליה קופינג לשיבה.
- יש לתכנן רצועת חלחול מגוננת ברוחב מינימלי של 150 ס"מ בצמוד לקיר הפרדה שבין המגרש למדרכה, ולשלב נטיעות עצים ברצועה פתוחה.
- אזור החניה בחזית הקדמית יחופה בריצוף מחלחל.
- חצר התפעול תהיה נסתר מהחזיתות הפונות לכבישים.
- יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בדופן צדדית במגרש באזור מוצל ומקורה.
- שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- לא יתאפשר פתרון במכפילי חניה.
- יש להקפיד כי אזור ייעודי לפריקה וחניה תפעולית כולל מוקד פינוי אשפה ימצא בעורף המבנה.
- תחויב נטיעת עצים באזורי החניה ביחס של 1 עץ לכל 3 חניות.

הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

שילוט מבני תעשייה



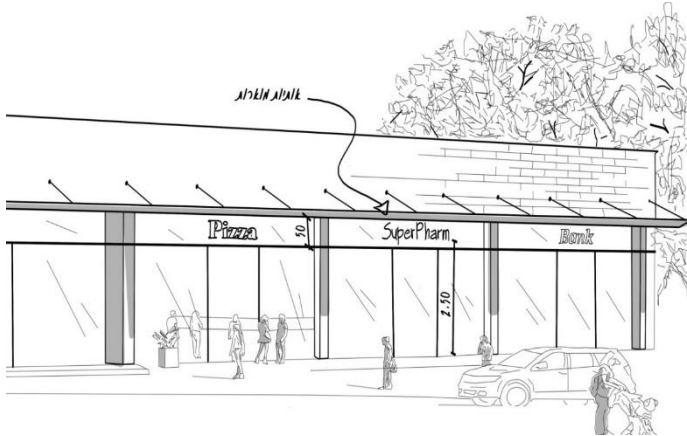
- יותר שילוט חוץ על גבי המבנה כולל שילוט מואר.
- השילוט ימוקם במקום מרוכז אחד בחזית המבנה.
- השילוט ישולב במבנה מבחינה אדריכלית.
- מיקום השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- השילוט יהיה מאותיות בודדות הבולטות מחוץ למישור המבנה, עם חיבורי נירוסטה.
- השילוט יכיל את לוגו ושם החברה בלבד.
- השלטים יעוצבו ברמה מקצועית.
- השלטים יותקנו מחומרים עמידים לפגעי זמן ומזג אוויר. רכיבים ממתכת יהיו מגולוונים או מוגנים מקורוזיה.
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים/תלויים ממישור חזית בית העסק.
- עמוד שילוט אחיד יוצב בכניסה לכל מגרש ועליו שם הרחוב ופרטי המפעל.
- שטחי השילוט לא יעלו על 20% משטח החזית.
- השילוט לא יסתיר חלונות ו/או פתחי אוורור של המבנה.
- לא יוצב שילוט המהווה מפגע בטיחותי.
- תאורת השלט לא תהווה מטרד לציבור.
- לא תותר תאורה מהבהבת.
- לא תותר תאורה צבעונית בגוונים קרים (כחול / ירוק) אלא אם הגוונים מופיעים בלוגו בית העסק.
- לא תותר התקנת שלטים מסוג "קופסאות פלורסנט".
- לא תותר הצבת שלטי דגל מכל סוג.
- לא יותר שילוט מחוץ למעטפת המבנה לרבות שילוט ניצב ובולט על גג המבנה.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

שילוט מסחר נלווה

- השילוט יתוכנן במיקום אחיד עבור כלל בתי העסק הפונים לחזית הראשית של אותו הבניין.
- גובה סף תחתון לשילוט לא יפתח מ' 2.5
- השילוט יהיה מואר מתוך האות או ממקור תאורה חיצוני.
- תובטח תאורת השילוט למשך כל שעות היממה.
- תאורת השילוט תהיה במישור החזית. לא יותרו גופי תאורה בולטים או תלויים ממישור חזית בית העסק.
- גוון התאורה יהיה צהוב חם, או צבעוני חם ורק בהתאם לגווני הלוגו של בית העסק.
- השילוט יהיה באותיות בודדות.
- גובה אות לא יהיה יותר מ' 30 ס"מ.
- לוגו העסק יוכל לבלוט מעל גובה האותיות ב' - 10 ס"מ.
- השילוט יהיה בתוך הוויטרינה או מעל הוויטרינה אך בצמוד לה.
- רוחב לוח רקע השילוט לא יבלוט מגבולות הוויטרינה, וגובהו לא יעלה על 50 ס"מ.
- לא יאושרו מספרי טלפון.
- לא יותר פרסום חברות אחרות ע"ג השילוט.
- לא יותר פרסום שמות בעלי העסק ע"ג השלט.
- לא יותר שילוט מעבר לגובה הקומה המסחרית.
- השילוט יהיה אינפורמטיבי ולא יותר שילוב תמונות / צילומי דמויות ע"ג השילוט.
- שילוט ע"ג מרקוזות מתקפלות ימוקם בחזית המרקזה, יהיה מינימלי ויכיל את שם בית העסק והלוגו בלבד.
- לא יותר שילוט ע"ג יריעות.
- הצבת השלט לא תפריע למשתמשים בדרך או לעסקים שכנים.
- במתחמים מסחריים בהם קיים קו עיצובי לשילוט בתי העסק, המאושר ע"י אדריכל העיר, יש להתאים את סוג השילוט לסגנון העיצובי הקיים.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

תאורה

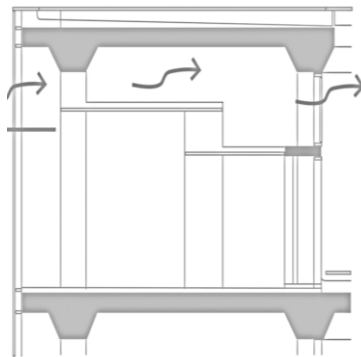
- יש לשלב את התאורה כחלק מהתפיסה האדריכלית / עיצובית הכוללת של הבניין.
- תכנון התאורה יוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- תאורת חוץ תשולב בכל חזיתות המבנה ובדגש על החזיתות האטומות.
- תכנון התאורה ידגיש אלמנטים אדריכליים מרכזיים בבניין.
- יש להציג פתרון ייחודי לחזית הראשית, לחלל הציבורי במרחב הפתוח ובכניסה הראשית. תאורת המבנה תעשה מתחומי המגרש בלבד.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

בניה ירוקה

- מומלץ לעשות שימוש בגיבון אנכי ע"מ לשפר את אקלום המבנה.
- יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום.
- יש להקפיד על שימוש באור טבעי.
- יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית.
- תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- יש להקפיד על בידוד המבנה מפני מפגעי רעש חיצוניים. יש לעשות שימוש בגופי תאורה חסכוניים כגון LED.
- כל בקשה תחויב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין. צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין מינימום שני כוכבים.



- מטרת הבניה הירוקה הינה להפחית את המשאבים של המבנה, לחסוך עלויות תפעול ותחזוקה ולהפוך את המבנה לבריא ונעים יותר.
- בניה ירוקה תורמת לצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים וכתוצאה מכך עלויות התפעול של המבנה פוחתות.
- יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טוב ויעיל בגג בקירות ובחלונות המבנה, יש להקפיד על שימוש מושכל בהעמדת המבנה לצורך ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר.
- העמדת המבנה כך שחזיתותיו הארוכות תפנינה לצפון ולדרום, מאפשרות ניצול פסיבי של אנרגיית השמש, להקטנת הצריכה של אנרגיה לחימום ולתאורה.
- יש לעשות שימוש בצמחיה מצלה.
- יש להקפיד על הצללות בנויות בצד דרום.
- המבנה יתוכנן באופן המעודד אוורור מפולש.



הנחיות מרחביות פרטניות לפארק עוגנים

תברואה

- כלי האצירה יוצבו בתחום חצר התפעול, מרוכזים במיקום אחד ונסתרים מהמרחב הציבורי. הם יהיו נגישים למשתמשים בנכס תוך מזעור מטרדים אפשריים כגון מטרדי ריח ורעש.
- יש לוודא אי המצאות תשתיות תת קרקעיות או עיליות במיקום המתוכנן להצבת כלי האצירה.
- מכליות אשפה ביתית יוצבו בתוך ביתן אשפה מקורה כך שתתאפשר גישה חיצונית לפינוי, אך לא תהיה הפניה חזיתית כלפי המרחב הציבורי.
- מיקום הביתן יתואם ויאושר מול אגף התברואה.
- ביתן האשפה יהיה מחומרי הגמר של המבנה ויוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- דחסנית אשפה וקרטונים או מכבש קרטונים ימוקמו בחדר ייעודי כחלק אינטגרלי מהמבנה בתאום ואישור אגף התברואה.
- יש לפנות בשלב התכנון ליצרן הדחסנים על מנת לקבל מפרט לחדר הייעודי ולבצע בהתאם להוראות ולתקן.
- בהתאם לגודל המגרש ולשימושים המתוכננים ובהנחיית אגף התברואה העירונית יתכן וידרשו כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון וכד'. יוקצה מקום למשטח בטון עבור גזם וגרוטאות.

