



אלעד - משולש התעסוקה

תדריך בינוי ופיתוח

בהתאם לתכנית תמ"ל 1081

הנחיות מילוליות

ינואר 2023

גירסא מס' 5



תוכן עניינים

1. מבוא

2. הנחיות בינוי כלליות

- 2.1 קווי הבניין
- 2.2 תכנון עיצוב המבנים
- 2.3 גגות וחזית חמישית
- 2.4 מרתפים
- 2.5 גובה כניסות
- 2.6 כיכר עירונית
- 2.7 בנייה בשלבים
- 2.8 מבואות כניסה
- 2.9 קומת קרקע מסחרית
- 2.10 אזורי שירות, אשפה, טעינה ופריקה
- 2.11 חומרי גמר
- 2.12 חזיתות מיוחדות
- 2.13 קולונדה לאורך חזית מסחרית
- 2.14 קולונדה לאורך חזית שאינה מסחרית
- 2.15 מעברים מוצעים
- 2.16 גידור
- 2.17 שילוט
- 2.18 תאורה
- 2.19 סגירות חורף
- 2.20 חנייה ותנועה
- 2.21 אזורים מיוחדים

3. הנחיות לפיתוח נופי

- 3.1 כללי
- 3.2 תחזוקה
- 3.3 אלמנטים נופיים לפי מתחמים

4. מים וביו

4.1 מים

4.2 ביו

5. חשמל

5.1 הזנת חשמל למגרשים

5.2 הזנת תקשורת למגרשים

5.3 תאורה היקפית בסביבת המבנה

פרק 1 - מבוא

כללי

מסמך זה וההוראות המשויות אליו הן חלק מ"תכנית בינוי ופיתוח" בהתאם לתכנית תמ"ל 1081 (להלן תכנית בינוי).

מסמכי תכנית העיצוב האדריכלי יהוו הנחיות לבינוי ולפיתוח במתחם התעסוקה משולש אלעד. נושאים שלא פורטו בהנחיות אלה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות הכלל עירוניות.

במסגרת אישור היתר הבניה רשאית הועדה מקומית לשנות ולעדכן הנחיות אלו על בסיס המלצה של מהנדס/ת העיר או יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה (מכאן ואילך 'יו"ר הועדה').

תכנית בינוי ופיתוח זו כוללת את המסמכים הבאים:

- א. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי)
- ב. תכנית בינוי ופיתוח (תשריט בקנ"מ 1:500)
- ג. חתכי בינוי ופיתוח
- ד. תכנית פרטי קולונדה
- ה. חוברת פרטי פיתוח

מטרות

מטרת התכנית לאזור משולש התעסוקה באלעד היא יצירת אזור תעסוקה ואחסנה מתקדם, מודרני ושוקק חיים. אזור התעסוקה יכלול רחובות פעילים, מוצלים, נוחים ונעימים להליכה שיזינו את המסחר המתוכנן לאורך הרחוב. הבינוי המתוכנן ייצור דפנות רחוב ברורות ומוגדרות לאורך הרחוב הראשי של משולש התעסוקה, ויצור נוכחות עיצובית מרשימה של המבנים הפונים לכיוון הדרכים הארציות – כבישים 6 ו-444. עיצוב המבנים יעשה באופן שיבטיח חזות חדשנית ומודרנית תוך שמירה על מאפיינים עיצוביים משותפים למתחם.

תכנית בניין העיר החלה על המתחם:

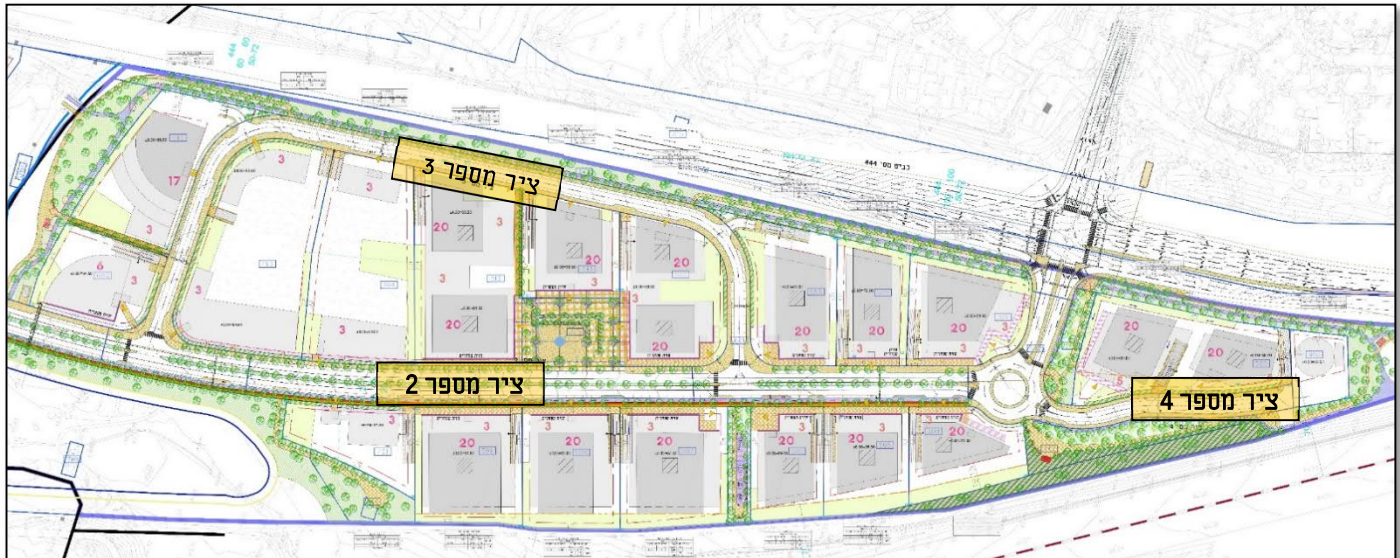
- תמ"ל 1081

תשריט ייעודי קרקע מתוך תמ"ל 1081



פרק 2 - הנחיות בינוי כלליות

תכנית בינוי ופיתוח



2.1 קווי הבניין

- 2.1.1 קווי בניין - המטרה בקווי הבניין המוגדרים בתכנית הבינוי היא ליצור דופן מבונה ורציפה בקומת המסד המסחרית לאורך הרחוב הראשי (ציר מס' 2).
- 2.1.2 במגרשים ביעוד תעסוקה, מגדירה תכנית הבינוי והפיתוח הבחנה בין קומות מסד ובין המגדלים שמעליהם.
- 2.1.3 במגרשים ביעוד תעסוקה הפונים למספר רחובות, קו הבניין הקדמי יהיה קו הבניין של החזית המסחרית המסומנת בתשריט, הפונה לציר מס' 2.
- 2.1.4 קומות המסחר וקומות המסד של מגרשי התעסוקה ומבני הציבור יוצמדו לקו הבניין הקדמי לפי סעיף 4.3 ב בתקנון.
- 2.1.5 מספר הקומות המינימאלי הנדרש לפי סעיף 2.1.4 לאורך קו הבניין הקדמי הינו 3 קומות (קרקע, א' וב') ובכל מקרה בהתאם למצוין בתכנית הבינוי.
- 2.1.6 ברחובות בהם אין חזית מסחרית, הבינוי יכול לסגת מקו הבניין הקדמי ב-10 מ' לכל היותר.
- 2.1.7 המגדלים יבנו בנסיגה של 5 מ' לפחות ביחס לקומות המסד בקו הבניין הקדמי.
- 2.1.8 המגדלים יבנו בנסיגה של 3 מ' לפחות ביחס לקומות המסד בקו הבניין הצדדי.
- 2.1.9 הנסיגה ממישור קו הבניין בקומות שמעל קומות המסד תהיה אחידה בכל המבנים בין צומת לצומת. המגדל הראשון שייבנה במקטע הרלוונטי, יקבע את מידת הנסיגה למגרשים השכנים הבאים אחריו. הנחיה זו מתייחסת לכל המגרשים למעט מגרש 504.
- 2.1.10 במגרשים ביעוד תעסוקה, תידרש, בקו הבניין האחורי הבלטה של המגדל מעל לתחום קומת המסד בשיעור של 2 מ' לכל הפחות.

2.1.11 המרחק בין שני מגדלים סמוכים יהיה 15 מטרים לכל הפחות.

2.2 תכנון ועיצוב המבנים

- 2.2.1 גובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה לגובה המוגדרות בתמ"א 2/4 או כל תכנית שתעדכן אותה. יש לקבל את אישור רשות התעופה האזרחית לכל המבנים ביעוד תעסוקה.
- 2.2.2 גובה קומה ממוצע במגרשי התעסוקה יהיה 5 מ' במדידה מרצפה לרצפה.
- 2.2.3 גובה קומת מסחר יהיה לפי סעיף 6.3 ס"ק 8 ה בתקנון.
- 2.2.4 גובה מקסימלי למבנה במגרש ביעוד אחסנה יהיה 25 מ' מהכניסה הקובעת.
- 2.2.5 גוף הבניין יתוכנן ללא גריעות או בליטות, לשם יצירת מסה אחידה לכל גובהו. במסגרת הנחיה זו, לא יותרו קומות הבולטות מעבר לתחום הקומה שמתחתן. גריעות ובליטות במסת המבנה תתאפשרנה רק באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הועדה.
- 2.2.6 מרפסות יבוצעו כחלק ממסת הבניין ולא כמרפסות קונזוליות.
- 2.2.7 רשת עמודים וקורות תאושר כחלק ממסת הבניין.
- 2.2.8 חזיתות קומות המסד של המבנים יעוצבו כך, שתהיינה אטומות יותר מגוף המגדל המתנשא מעליהן.
- 2.2.9 חלונות המרחבים המוגנים לא ימוקמו בחזיתות ראשיות. חזיתות הכוללות חלונות מרחבים מוגנים לכיוון הרחוב יעוצבו באופן בו החלונות יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב החזית הכללית, על מנת לא לקבל קיר שטוח עם "חורים" מרובעים.
- 2.2.10 בכל מרפסת/מרפסת גג יש לתכנן ולבצע נק' מים ונק' חשמל כדי לאפשר גינון בר קיימא.
- 2.2.11 על מנת לעודד שימוש באופניים, יש לתכנן במבנים מלתחות הכוללות תאי רחצה עבור כל המשתמשים.

2.3 גגות וחזית חמישית

- 2.3.1 גגות קומות המסד במגרשים ביעוד תעסוקה יתוכננו כשטח משותף לכלל המשתמשים בבניין. לשם כך תתאפשר לגגות אלו גישה נגישה באמצעות גרמי מדרגות ומעליות.
- 2.3.2 הגגות המיועדים לשטח משותף יתוכננו כגינה עליונה כולל הצללות.
- 2.3.3 לא ימוקמו מתקנים טכניים על גגות קומות המסד ועל גג הקולונדה.
- 2.3.4 מתקנים טכניים ימוקמו על הגג העליון בלבד או בקומה מפולשת. גובהם הסופי של המתקנים לא יחרוג מגובה הבניין המוגדר בתקנון ובתשריט. המתקנים יוסתרו באופן מלא באמצעות מעקה הגג. שטח, גובה ושאר ממדי המתקנים הטכניים המבוקשים יופיעו בהיתר בנייה. אישור יועץ אקוסטי לכלל המערכות בבניין יוגש למהנדס/ת העיר או יו"ר הועדה במסגרת הבקשה להיתר.
- 2.3.5 חדרים טכניים על הגג יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין בכל החזיתות כולל הגג (החזית החמישית).

- 2.3.6 בסמכות מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה לאשר שימוש בשטח גג מסד, בחזית צדדית בלבד, בשיעור של 20% לכל היותר, לטובת מערכות טכניות.
- 2.3.7 יתוכנן מעקה בנוי היקפי בגובה 150 ס"מ לפחות מעל פני הגג הסופיים של המגדלים. המעקה יספק הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על הגג.
- 2.3.8 מרפסות גג ירוצפו בחומרים בהירים להקטנת עומס חום.

2.4 מרתפים

- 2.4.1 תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש בכדי לאפשר חלחול מי נגר במגרשים בהתאם לסעיף 6.11 ס"ק 2 בתקנון.
- 2.4.2 ניתן להצמיד מרתפים לגבולות המגרש כל עוד נשמרת התכנית הכוללת כמוגדר בסעיף 2.4.1.
- 2.4.3 ניתן לחבר בין מרתפים במגרשים צמודים, תוך שמירה על שטחי החלחול הנדרשים
- 2.4.4 פתרונות ניקוז ואוורור בקומות המרתף יופנו לחזית הציידית או האחורית.
- 2.4.5 פתרונות אוורור המרתף ישולבו באלמנטי הפיתוח.

2.5 גובה כניסות

- 2.5.1 גובה הכניסה הקובעת למבנה (מפלס 0.00) יהיה בהתאם לתכנית הבינוי (המסמך הגרפי).
- 2.5.2 תותר סטיה של עד 50 ס"מ בגובה הכניסה הקובעת לבניין ועד 20 ס"מ בגבהים המופיעים בפיתוח באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה. בכל מקרה שהוגשה בקשה להיתר במגרש סמוך, תידרש התאמה לגבהים המופיעים בה, כך שתיווצר רציפות מעבר בין המגרשים ללא מדרגות וקירות תמך.
- 2.5.3 במגרש הגובל ברחוב או דרך ביותר מצלע אחת, יש לבצע שני מפלסי כניסה שונים לכל מגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח (המסמך הגרפי).
- 2.5.4 הכניסה הקובעת לצרכי גובה מבנה, מספר הקומות והגדרתן, תהיה הכניסה שמפלסה הוא הנמוך יותר.
- 2.5.5 במגרשים להם הוגדרו שני מפלסי כניסה ניתן יהיה להבליט מעל מפלס הכניסה הקובעת את קומת המרתף העליונה של המבנה בעל הכניסה הגבוהה מבין השתיים.
- 2.5.6 במגרשים שנקבעו עבורם שני מפלסי כניסה, לא יותר שינוי והפחתה למפלס כניסה אחד, אלא באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.
- 2.5.7 חתכים מאפיינים דרך המגרש יוגשו למהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה במסגרת הבקשה להיתר הבניה, ויצונו גם את הגבהים ברחוב/ השצ"פ הצמוד למגרש.

2.6 כיכר עירונית

- 2.6.1 הכניסות של הבניינים הפינתיים הגובלים בכיכרות ימוקמו בתחום הכיכר המסומן בתכנית.

2.6.2 החזיתות של קומות המסד הפונות אל הכיכר יהיו מזוגגות בשיעור של 70% משטחן לפחות.

2.7 בניה בשלבים

- 2.7.1 במידה ולא ממומשות כלל זכויות הבניה הקיימות במגרש בהיתר הבניה הראשון, יש לבצע את הבנייה בקו הרחוב תחילה, לשם יצירת חזית רחוב רציפה ואחידה. מיצוי שארית זכויות הבנייה יהיה בחלקו האחורי של המגרש, שאינו פונה אל הרחוב. במגרש הפונה אל יותר מרחוב אחד יש לבצע את הבנייה לכיוון החזית המסחרית תחילה.
- 2.7.2 במגרשים בהם מתוכננת בניית מגדלים מעל קומות מסד, בהם ההיתר הראשון לא ימצא את כלל זכויות הבנייה המותרת, הבנייה המאושרת בהיתר הראשון תכלול את השלמת כלל קומות המסד המתוכננות, לפני בניית המגדל או חלק ממנו.
- 2.7.3 את הבנייה בחזית הקדמית (חזית הרחוב) יש לבצע באופן שכל אורך חזית הרחוב המתוכנן בשלב הסופי יבוצע בשלב הבנייה הראשון.

2.8 מבואות כניסה

- 2.8.1 כניסות הולכי רגל למבנים יהיו לפי המסומן בתכנית הבינוי (הנספח הגרפי). יש לבצע את הכניסה בטווח של 10 מטר מהסימון.
- 2.8.2 שינוי במיקום הכניסה למבנה באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.
- 2.8.3 במבנה המכיל מספר שימושים יבוצעו כניסות נפרדות לכל שימוש.
- 2.8.4 מבואות הכניסה תהיינה שקופות ולא אטומות לרחוב. שטח המבואה הפונה לחזית יהיה עשוי מזכוכית שקופה בשטח שלא יקטן מ- 70% משטח חזית המבואה.
- 2.8.5 מבואת הכניסה תהיה מוצלת באמצעות הקולונדה או באמצעות גגון תלוי התואם לפרט בפרק הצללות.
- 2.8.6 מבואת הכניסה תהיה מוארת מבפנים ומבחוץ.

2.9 קומת קרקע מסחרית

- 2.9.1 מפלס הכניסה לחנויות לאורך החזיתות המסחריות יהיה תואם ככל הניתן למפלס המדרכה המלווה את החנויות. יותר הפרש מפלסים מירבי בגובה 30 ס"מ בין מפלס המדרכה למפלס הכניסה לחנות. פתרון להפרשי מפלסים גדולים יותר אך ורק בתוך תחומי הבניין. חריגה מסעיף זה באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה בלבד בלבד.
- 2.9.2 חזית שטחי המסחר הפונה אל הרחוב תהיה מזוגגת בזכוכית שקופה ב-80% משטח החזית לפחות ולא פחות מגובה של 3.5 מטר.

- 2.9.3 במבנים עם חזית מסחרית אין להפנות פתחי שירות, פתחי אוורור, פליטת מנדפים, אוורור מרתפים וכו' לכיוון החזית המסחרית. יותר שחרור עשן מעל הקולונדה בהתאם לפרט המחייב.
- 2.9.4 תיאסר התקנת ציוד מיזוג אוויר, ציוד אוורור וכל ציוד טכני אחר על חזית המסחר הפונה אל הרחוב ואל הקולונדה ו/או על גג הקולונדה.
- 2.9.5 חובה על כל בקשה להיתר לבניין לכלול פיר אוורור מעל קומה מסחרית עבור מטבחי מסעדות ומנדפים שייתכן ויבנו בקומה המסחרית, גם אם בשלב הבקשה להיתר לא מתוכננת כל מסעדה או מטבח מסחרי.
- 2.9.6 פירי האוורור של קומת הקרקע יעלו עד לגג העליון של המבנה
- 2.10 **אזורי שירות, אשפה, פריקה וטעינה**
- 2.10.1 אזורי השירות של הבניינים, כולל חצרות פריקה וטעינה, אזורי החניה, אזור הטיפול באשפה, מתקנים טכניים בקומות הקרקע לא יופנו לכיוון הרחוב, לכיוון שצ"פ או לכיוון כיכר או רחבה עירונית.
- 2.10.2 במצב בו לא ניתן להפנות את אזורי השירות לכיוון חזית צדדית או אחורית, ובכפוף לאישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה, יבוצע קיר הסתרה. קיר ההסתרה יבוצע **בתחום קווי הבניין**. גובה קיר ההסתרה לא יפחת מ' 1.8 מ'. גובה הקיר יאפשר הסתר של המתקן הטכני למלוא גובהו. הקיר יבוצע בגמר זהה לגמר המבנה.
- 2.10.3 ניתן למקם אזורי שירות בקומות מרתף.
- 2.10.4 ניתן למקם אזורי שירות בחצרות פנימיות, מקורות או פתוחות בקומת הקרקע.
- 2.10.5 תכנון מגרשי התעסוקה יציג פתרונות פריקה וטעינה בתחום המגרש.
- 2.10.6 תכנון מערכת האשפה במגרש תעשה בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית אלעד.
- 2.11 **חומרי גמר**
- 2.11.1 חומרי הגימור יהיו חומרים קשיחים ועמידים, בעלי קיים ארוך טווח. יבחרו חומרים בהירים ולא רפלקטיביים לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני.
- חומרי גמר לחיפוי מעטפת הבניין יהיו לפי החלופות הבאות:
- זכוכית או קיר מסך מזכוכית שקופה או זכוכית מגוונת שאינה רפלקטיבית. זכוכית מגוונת תהיה בגוון אפור או לבן. הגוון יאושר ע"י מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.
 - פלטות בטון אדריכלי.
 - אלומיניום - לוחות, פנלים או רשתות.
 - טיח על בסיס קוורץ או גרנוליט, אשר יותר לביצוע בשטח כולל שאינו עולה על 10% ממעטפת הבניין, בחזיות הצידיות בלבד ובאזורים נסתרים. בכל מקרה לא יותר שימוש בטיח בחזית המסחרית.

- לוחות עץ טבעי מעובד ומותאם לתנאי חוץ וקורוזיה ימית ולוחות HPL או פייבר-צמנט בגוון דמוי עץ, אשר יותר ולביצוע בשטח כולל שאינו עולה על 15% ממעטפת הבניין.
- לוחות HPL או פייבר-צמנט בגוון צבע אחיד. כל דוגמא אחרת באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.
- אבן טבעית או מתועשת בסיתות חלק (כדוגמת מלוטש, מסמסס או מוטבה).
- חומר אחר לצורכי הדגשה של אלמנטים אדריכליים באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.
- חומרים גמר אחרים באישור מהנדס/ת העיר ו/או יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

2.11.2 לא יותרו חומרי הגמר הבאים:

- אריחי גרניט פורצלן.
 - אריחי קרמיקה.
 - אבן פסיפס שיש או קרמיקה.
 - פלדה צבועה או מגולוונת (מלבד בקולונדה, בפרגולות וכיו"ב).
 - אבן טבעית או מתועשת בסיתות בולט (כדומת חאמי, טובזה, תלטיש, אבן פראית וכיו"ב).
 - עצים שמקורם ביערות גשם כגון עץ איפאה, עץ קומרו וכיו"ב.
- 2.11.3 על כל חומרי הגמר להיות מתאימים לבניה בת קיימא בהתאם לת"י 5281 בגרסתו המעודכנת ביותר או כל תקן שיחליף אותו.
- 2.11.4 לא יאושר להשתמש ביותר משלושה חומרי גמר שונים באותו בניין.
- 2.11.5 לא יותר לעשות שימוש ביותר מארבעה גוונים שונים של חומרי גמר שונים באותו בניין.
- 2.11.6 חומרי הגמר המשמשים את שטחי הפיתוח במגרשים (ריצוף חוץ, אבני שפה, אדניות וכל אלמנט נופי קשיח אחר) יהיו תואמים לחומרי הגמר המשמשים ברחובות. חריגה מהנחיה זו באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.

2.12 חזיתות מיוחדות

2.12.1 החזיתות המיוחדות יסומנו בתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי (הנספח הגרפי).

2.12.2 חזית כביש 6

2.12.2.1 ההנחיות בסעיפים 2.12.2.2 ו-2.12.2.3 מתייחסות לחזיתות המבנים הנצפים מדרך 6,

קרי החזית המערבית של המבנים שממערב לכביש פנימי מספר 2.

2.12.2.2 במבנים לאורך חזית זו המגדלים יבלטו למעל לקומת המסד.

2.12.2.2.1 הבניינים הפונים לכביש 6 יתוכננו כך שתהיה שפה עיצובית אחידה

לחזיתות המערביות, לכדי יצירת חזית בנויה רציפה ובעלת מאפיינים

משותפים.

2.12.2.3 יותר ביצוע גינון אנכי בחזית המבנה.

- 2.12.2.4 הפרשי גובה של מרתפי המגרשים לכיוון כביש 6 יטופלו באמצעים נופיים. קירות המרתף לא יעברו את קו המרתף המוגדר בתכנית הבינוי, כאשר קירות מרתף גלויים לכיוון כביש 6 יעוצבו ויחופו בהתאם לחיפוי בקומות המסד.
- 2.12.2.5 במגרשים הגובלים בכביש 6 תבוצע רצועות החילחול ברוחב המסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. הרצועה תהיה רציפה ויבוצע בה גינן צפוף הכולל עצים.

2.12.3 חזית כביש 444

- 2.12.3.1 2.12.3.2 ההנחיות בסעיפים עד 2.12.3.5 מתייחסות לחזיתות המבנים הנצפים מכיוון כביש 444, קרי החזיתות המזרחיות של המבנים הגובלים בכביש 444.
- 2.12.3.2 החזיתות הפונות לכביש 444 יתוכננו כך שתהיה שפה עיצובית אחידה, לכדי יצירת חזית רציפה בעלת מאפיינים משותפים.
- 2.12.3.3 החזיתות יתאפיינו בהדגשת אלמנטים אופקיים רציפים לאורך החזית. הדגשה זו תאפיין 70% משטח החזית הפונה לכביש 444.
- 2.12.3.4 הגוון המאפיין את החזיתות של כלל המבנים בחזיתות אלה יהיה גוון לבן כולל גווני אבן גיר בהירה. אלמנטים בצבע וגוון שאינם לבנים יותרו בשטח של עד 15% מחזית המבנה.

2.13 קולונדה לאורך חזית מסחרית

- 2.13.1 עיצוב וחזות הקולונדות תהיינה אחידות לכל אורך החזיתות המסחריות.
- 2.13.2 הקולונדה תיבנה מעבר לקו הבניין הקדמי ובצמוד לבניין. בכל מקרה לא תותר הרחבת הקולונדה מעבר לגבול המגרש.
- 2.13.3 פרטי הקולונדה המחייבים מופיעים בגיליון פרטי קולונדה.
- 2.13.4 רוחב הקולונדה בחזיתות המסחריות יהיה 4 מטר. שינוי ברוחב הקולונדה בסמכות מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה. בכל מקרה הרוחב יהיה אחיד לכל אורך החזיתות המסחריות שבין צומת לצומת.
- 2.13.5 מערכות טכניות וצנרת יותרו אך ורק בחלל התקרה המונמכת, או בתוך התקרה היצוקה.
- 2.13.6 לא תתאפשר תליית אלמנטים טכניים, מתחת לתקרה המונמכת.
- 2.13.7 תאורה – חלל הקולונדה יואר לכל אורכו בתאורה שקועה בתקרה המונמכת. התאורה תזון מחיבור חשמל המבנה הצמוד ותפעל לכל הפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת לילה ברחוב.
- 2.13.8 חזית שטחי המסחר הפונים לקולונדה תהיה מזווגת במלואה עד לתחתית התקרה המונמכת ולא פחות מגובה 3.5 מ'.
- 2.13.9 אין להפנות פתחי שירות, פתחי אוורור למטבחים, פליטת מנדפים, אוורור מרתפים וכדומה לכיוון החזית המסחרית ו/או לחלל הקולונדה.

2.13.10 במידה ורשות מוסמכת תחייב פתרון שחרור עשן לכיוון חזית הקולונדה, יבוצעו פתחי שחרור העשן לתוך הפלנום של התקרה הכפול בקולונדה לפי המסומן בפרטי הקולונדה.

2.14 קולונדות לאורך חזיתות שאינן מסחריות

2.14.1 קולונדות לאורך חזיתות שאינן מסחריות יבנו לפי המסומן בתכנית הבינוי והפיתוח (הנספח הגרפי).

2.14.2 הקולונדה תיבנה בתחום שבין קו הבניין הקדמי לגבול המגרש.

2.14.3 קולונדות לאורך חזיתות שאינן מסחריות יהיו לפי הפרטים בגיליון פרטי קולונדה.

2.14.4 רוחב הקולונדה לאורך חזית שאינה מסחרית יהיה 2.5 מטר לכל הפחות.

2.15 מעברים בתחום מגרשי התעסוקה, האחסנה והמגרשים הציבוריים

2.15.1 בכל מגרש הנמצא בין שני רחובות, או בין רחוב לשצ"פ, או בין כיכר עירונית לרחוב, יתאפשר ביניהם מעבר חופשי, נגיש ופנוי ממכשולים בתחום המגרש.

2.15.2 בתחום המעברים המוצעים המסומנים בתכנית הבינוי יתאפשר מעבר חופשי ופנוי ממכשולים.

2.15.3 רוחב המעבר המינימלי בהתאם למסומן בתכנית הבינוי והפיתוח.

2.15.4 המעבר המוצע יהיה מרוצף ותבוצע לאורכו תאורת רחוב.

2.16 גידור

2.16.1 לא יותר ביצוע גדרות בין מגרשים שיעודם תעסוקה ו/או ציבורי.

2.16.2 סימון גבול בין המגרשים ביעוד תעסוקה וציבורי יבוצע באמצעות מסמרות מתכת בריצוף או בסימון אחר שיהיה בגובה הריצוף באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.

2.16.3 מגרשי האחסנה יגודרו בגדר המאפשרת מבט. לא תותר גדר אטומה.

2.16.4 גובה גדר מקסימלי למגרשי התעסוקה יהיה 1.5 מטר.

2.16.5 הגידור של כל מגרשי האחסנה יעשה לפי פרט אחיד. פרט הגידור יוצג במסגרת היתר הבנייה.

2.16.6 במידה ותידרש גדר בעלת מאפיינים שונים, היא תבוצע מאחורי רצועת הגינון והפיתוח הקדמית ובאישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.

2.17 שילוט

2.17.1 כל בקשה להיתר תכלול את פתרון השילוט לאורך כל החזית. יש להציג פרט תכנוני.

2.17.2 השילוט ישולב בקולונדה לפי המשורטט בפרטי הקולונדה.

- 2.17.3 יתוכננו פרטי שילוט אחידים לאורך החזית המסחרית. גובה השילוט יהיה 80 ס"מ, שלט זה יתוכנן כאותיות נפרדות ושלבי ההצללה ישמשו כרקע, על מנת לשמור על אסתטיות הבניין והחזית. השילוט יהיה מואר בלילה.
- 2.17.4 השילוט יוצב באופן שלא יחרוג ממישור החזית.
- 2.17.5 שילוט עסקים יותר על גבי גוף הבניין בלבד בתחום החזית המסחרית. שילוט ופרסום קבע יהיה באישור ועדת פרסום.
- 2.17.6 קביעת שילוט דיגיטלי ותוכנו יהיה אך ורק באישור ועדת פרסום.
- 2.17.7 בכל הבניינים יאסר כיתוב על כותרות הבניינים ועל גוף המבנה, למעט שם המבנה, במתווה שיאושר מראש על ידי מחלקה הנדסה בעיריית אלעד.
- 2.17.8 הצבת שם יזם, ו/או שם חברה קבלנית וכו' יותר אך ורק בקומת הקרקע בסמוך למבואת הכניסה בשילוט לפי הפורמט המופיע בגיליון פרטי קולונדה.
- 2.17.9 מיקום השילוט יצוין בהיתר הבניה.

2.18 תאורה

- 2.18.1 תכנון התאורה בכל מגרש יעשה בהתאם להנחיות אגף ההנדסה בעיריית אלעד.
- 2.18.2 בנייני תעסוקה ניתן להאיר לכל גובהם.
- 2.18.3 תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד. תאורה זו תהיה על גבי המבנים ולא ע"י הארה מעמודים ותתוכנן כחלק מהתפיסה האדריכלית/ עיצובית הכוללת של הבניין.
- 2.18.4 תאורת המבנה תתוכנן תוך הקפדה על מניעת זיהום אור. לא יותר סינוור ישיר או עקיף.
- 2.18.5 החזית המסחרית בקומת קרקע תחתונה ובקומה ראשונה תואר בשעות הלילה.
- 2.18.6 תאורת כותרת המבנה תותר עבור המגדלים בלבד. תאורת כותרת המבנה תיכלל בהיתר הבניה כולל ציון גווני התאורה.
- 2.18.7 תאורת כותרת המבנה תהיה בשני צבעים לכל היותר, בגווני כחול ובתאורה לבנה.

2.19 סגירת חורף

- 2.19.1 יותרו סגירות חורף בתחום המגרשים במבנים עם חזית מסחרית בלבד, בעסקים המיועדים להסעדה.
- 2.19.2 סגירת החורף בחזית המסחרית לא תחרוג מתחום הקולונדה. סגירת החורף תותיר רוחב נקי של 1.5 מטר לפחות למעבר בקולונדה.
- 2.19.3 ככלל, תישמר אחידות גובה הסגירות ובחומרי הבניה שלהן.
- 2.19.4 סגירת החורף תעשה מחומרים קלים עמידים בעלי שקיפות מרבית כגון זכוכית, כאשר לפחות 90% משטח החזית והדפנות יהיה שקוף.
- 2.19.5 הגגון המשלים את הסגירה יורכב מחומרים זהים לדפנות ולעמודונים בחזיתות.
- 2.19.6 הגגון לא יבלוט מעבר לדפנות הסגירה.

2.20 חניה ותנועה

- 2.20.1 מיקומי הכניסות לחניונים מוצגים בנספחי התנועה והבינוי. תזוזות במיקום כניסות החניה יתואמו מול אגף התנועה ואגף תכנון ובאישור הועדה המקומית אלעד בבואה לאשר את התכנית הפרטנית למגרש. שינויים בתשתיות עירוניות ובפיתוח מחוץ למגרש שיידרש עקב שינוי מיקום הכניסה יהיו אך ורק לפני ביצוע המדרכות בפועל, ועל חשבון מבקש ההיתר.
- 2.20.2 בחזית הכניסות לחניונים תוצב אבן עלייה לרכב ולא אבן שפה מונמכת.
- 2.20.3 כניסות רכב לתחום המגרש יבוצעו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי והפיתוח (המסמך הגרפי).
- 2.20.4 רמפות הירידה לחניון יתוכננו בנסיגה מקו המגרש. הנסיגה תהיה בעומק המאפשר סימון רחבת כיבוי אש תקנית בניצב לרחוב על תחום המגרש הפרטי. בכל מקרה רמפת הירידה לא תתחיל לפני קו המבנה בפועל והשיפוע באזור הנסיגה לא יעלה על 5%.
- 2.20.5 יש לקטום את פינות המבנה הצמוד לרמפה בכדי לספק שדה ראייה לנהג הרכב ולהולכי הרגל. במידה ושדה הראייה איננו מספק יש להציב מראה פנורמית בתחומי המגרש. נושא זה יוצג ויאושר במסגרת תכנית התנועה.
- 2.20.6 חניות אופניים ואופנועים:
- 2.20.6.1 חניות אופניים ואופנועים יינתנו בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר ולפי תקן בנייה ירוקה.
- 2.20.6.2 חניות האופניים והאופנועים יתוכננו בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-.
- 2.20.6.3 חניות נוספות לאופניים, אופנועים, ורכבים דו גלגליים אחרים לאורחים יוקצו בתחום המגרש, בנגישות מקסימלית לכניסה הראשית במקום בטוח, מוצל המאפשר קשירה ואבטחה של כלי הרכב. מספר החניות יתואם ויאושר מול אגף התנועה.
- 2.20.6.4 חניות אופניים למסחר יסופקו בשטח המגרש, בקומת הקרקע וכחלק מהפיתוח.
- 2.20.6.5 לא יותרו חניות לאופנועים ואופניים בתחום הקולונדה.
- 2.20.7 רחבות כיבוי אש:
- 2.20.7.1 יתוכננו בתחום המגרש, לא יותרו רחבות כיבוי בתחום החזית המסחרית.
- 2.20.7.2 לשם צמצום הפגיעה ברצף המדרכה, יש לשלב את הכניסה לרחבות כיבוי האש עם הכניסה לחניות למבנה ובמרווח הצידי.
- 2.20.7.3 במקרה בהם הרוחב לצד המבנה לא מאפשר הצבת רחבת כיבוי, יש לבצע גריעה במבנה שתאפשר לבצע רחבת כיבוי תקנית.
- 2.20.7.4 מומלץ ככל שניתן לאחד את רחבות הכיבוי של שני מגרשים סמוכים.
- 2.20.7.5 מידות רחבות הכיבוי יהיו בהתאם להנחיות הרשות הארצית לכיבוי והצלה.
- 2.20.7.6 רחבות הכיבוי יסומנו באמצעות ריצוף מיוחד שיגדיר אותן, ולא בצבע.

2.20.8 חניה מתחת לכיכר מרכזית :

- 2.20.8.1 במידה והשטח מתחת לכיכר העירונית (מגרש 780) ינוצל לטובת חנייה תת-קרקעית, הכניסה לחניה תהיה דרך הרמפה של אחד החניונים הגובלים. לא תיבנה רמפה נפרדת לחנייה מתחת לכיכר.
- 2.20.8.2 במגרש הגובל ממנו מתבצעת הגישה אל החנייה תוגדר זיקת הנאה שתאפשר כניסת רכב והולכי רגל לחניה שמתחת לכיכר העירונית בכל שעה.
- 2.20.8.3 יש לשמור על מעברי כלל התשתיות בתחום הכיכר העירונית. מעבר התשתיות יוצג בבקשה להיתר.
- 2.20.8.4 עומק הקרקע המינימלי מעל תקרת החניון לצרכי שתילות ונטיעות מעל תקרת החניון לא יפחת מ-1 מ' נטו בהתאם לסעיף 4.1 ס"ק 7 בתקנון.

2.21 מגרשים מיוחדים

- 2.21.1 מגרשי אחסנה לוגיסטית (401, 403, 404)
- 2.21.2 מבני אחסנה לוגיסטית שיבנו במגרשים ביעוד אחסנה ו/או תעסוקה יהיה בעלי חזית בגוון אחיד לכיוון הרחוב.
- 2.21.3 יותר גוון שונה בשיעור של 15% בלבד משטח החזית.
- 2.21.4 מגרש 500
- 2.21.5 במגרש 500 יותר לבצע קומת מסד בגובה 5 קומות (קרקע +4).
- 2.21.5.1 יש לאפשר מעבר מים לניקוז בנקודה הנמוכה במרכז המגרש. פתרון ניקוז חלופי יהיה באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.
- 2.21.6 מגרש 511
- 2.21.7 במגרש זה יותר לעשת שימוש בשטח הכיכר הציבורית (מגרש 780) לטובת מתן מענה לשטחי הניקוז הנדרשים.
- 2.21.8 מגרש 513
- 2.21.9 במגרש 513 תותר הקמת מרכז קונגרסים.
- 2.21.10 במגרש זה לא תחויב נסיגה של קומת המגדל ביחס לקומת המסד.
- 2.21.11 הבינוי במגרש זה יבטיח זיקה ומעבר בין שטחי הבניין לשצ"פ הסמוך.
- 2.21.12 מגרש 409

2.21.13 מגרש 409 מיועד לבריכת מים ומתקנים טכניים של תאגיד המים העירוני (מיתב).

2.21.14 הנחיות בינוי בסעיף 2.2 לא יחולו על מבנה זה.

2.21.15 מגרש 409 יוקף בגדר הסתרה אטומה בגובה שבין 1.8 מטר ועד 2.5 מטר. פרטי הגדר יאושרו על-ידי מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.

פרק 3 : הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 כללי

השטחים הפתוחים בתכנית ייצרו את רקמת החיבור בין המבנים ובהם יתקיימו החיים המשותפים הציבוריים של עובדי המבנים וגם של מבקרים ואורחים.

כל החומרים והמתקנים יהיו ברמת גימור גבוהה הן בשפ"פים, הן במרחב הפרטי בין הבניינים והן בשצ"פים והרחובות העירוניים.

חומרי הגמר המשמשים את שטחי הפיתוח במגרשים (ריצוף חוץ, אבני שפה, אדניות וכל אלמנט קשיח אחר) יהיו תואמים לחומרי גמר המשמשים ברחובות. חריגה מהנחיה זאת רק באישור מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.

בכל מגרש יש לאשר, כתנאי להיתר הבניה, תכנית פיתוח, הכוללת את כל המרכיבים וההנחיות המופיעים בתכנית זו, הן לבניין והן לגבהי הפיתוח בפינות המגרשים.

א. רצועת גיבון ברוחב 2.5 מ' לפחות תבוצע לאורך גבול המגרש בכל המקומות שאינם חזית מסחרית וקו בנין 0.

ב. 15% לפחות משטח הקרקע במגרש ישמש לחלחול מי נגר, לא יהיה חניון תת קרקעי מתחתיו.

ג. לא יותר גידור כלשהו בשטח המגרש אלא באישור מיוחד של מהנדס/ת העיר או יו"ר הוועדה.

ד. לא יותרו קירות הגבוהים מ 59 ס"מ בגבול המגרש עם חזית לרחוב.

ה. קירות הפיתוח בתוך המגרש יהיו בגובה מירבי של 1.5 מ'. מעל גובה זה הפיתוח ידורג

בקירות נוספים כאשר המרחק ביניהם יהיה 2 מ' לפחות. הקירות יחופו בלוחות אופק

של חברת אקרשטיין או ש"ע בגוון כורכרי.

- ו. כל מגרש יציג פתרון לחצר תפעולית על פני הקרקע או בתת הקרקע הנותנת מענה לחנויות במגרשים בעלי חזית מסחרית וכוללת גם פתרון אשפה ומיחזור בתוכה.
- חצר תפעולית תהיה מוסתרת מהחזית המסחרית והרחובות מסביב.
- ז. פרטי פיתוח שישמשו בפיתוח המגרשים הפרטיים מצורפים בחוברת פרטים.

3.2 אלמנטים הנדסיים

- א. נישות לחיבור מים ראשי ימוקמו בניצב לרחוב בצידי כניסת הרכב, צמוד לגבול מגרש. במגרשים עם חזית מסחרית ימוקמו הנישות בצמוד לבינוי פנימה מגבול המגרש. נישות לחיבורי חשמל, בזק וכבלים אם יהיו ימוקמו בצמוד לחיבור המים בקו המשכי. כל הנישות יהיו בנויות מקירות כדוגמת קירות הפיתוח במגרש וסגורות בדלתות מפח מנוקב.
- ב. מחסומים לחניוני רכב יהיו ממתכת בגווני אפור
- ג. רחבות כיבוי יסומנו בריצוף ושלט המורה על כך. לא יותר סימון הרחבות בצביעה.
- ד. מיקום נישות חיבורי המים יהיה טעון אישור תאגיד המים "מיתב".
- ה. לא יותרו שוחות ביקורת בתחומי זיקת ההנאה מלבד שוחת ביוב אחת ושוחת ניקוז אחת בקו ישר.
- ו. מכסי שוחות הביוב יהיו עם מסגרת מרובעת ממתכת.
- ז. לא יותרו בורות חלחול ומפרידי שומן בתחום זיקת ההנאה.

3.3 אלמנטים נופיים לפי מתחמים

- כל מתחם יצטרך כחלק מהיתר הבניה, לאשר בשטחים הפתוחים המתוכננים בו, מרכיב בעל אופי ציבורי עפ"י רשימת הבאה:

3.3.1.1 בריקה ביולוגית

- בריקת נוי עם צמחי מים השומרים על איזון אקולוגי ומצריכים אחזקה מועטה.

הבריכה תהיה בנויה מחומרים טבעיים המשתלבים עם חומרי הפיתוח מסביב, כולל ספסלי ישיבה ארוכים מעץ מוצללים על ידי פרגולות ועצים.

3.3.1.2 רחבה עירונית

רחבה להתכנסות של עד 100 איש בנויה ממספר מושבים מדורגים סביב במה או רחבה פתוחה. המושבים יהיו בנויים מחומרים כגון עץ, מתכת או בטון מחופה באבן כדוגמת הבניינים.

3.3.1.3 מדשאה פתוחה

מדשאה רחבה עם מספר עצי צל בתוספת ספסלי עץ ארוכים בצדדיה ופרגולות להצללה מעל הספסלים.

פרק 4 - מים וביו

מטרת פרק זה לאפיין את אופן חיבורי המגרשים למים וביו וכך את הנחת הקווים הראשיים של תשתיות המים והביו.

4.1 מים:

4.1.4 צנרת המים ואביזריה יהיו עם תווי תקן כנדרש, כולל ת"י 5452 (מוצרים הבאים במגע עם מי שתייה).

4.1.2 לכל מגרש יוקצה חיבור מים אחד:

4.1.3 קוטר חיבור מים למבנה ציבור, תעסוקה ומסחר יהיה "4".

4.1.4 לחץ המים שיסופק בכל חיבור צרכן יהיה עפ"י אמות המידה לשירות של תאגיד "מיתב" וימצא בתחום 2.5-5 אטמ' לחץ דינאמי בכל שעה משעות היום. לחץ זה יהיה מדוד בחיבור הצרכן בגובה הכניסה למבנה.

4.1.5 אספקת מים לצריכה וכיבוי אש בלחץ רשת המים תהיה עד קומה 4 של המבנה ולא מעבר לכך. אספקת מים מקומה 5 ומעלה תהיה באמצעות משאבת בוסטר היונקת את המים ממכל מים מרכזי של הבניין. פיצול אוגר המים הנדרש למיכל גג ומיכל מרתף באחריות היזם.

4.1.6 מערכות כיבוי אש בתחום המגרשים לא יחוברו ישירות לקווי המים הציבוריים. רק ברז כ"א בסמוך לכניסה (ברז כ"א על גמל מים ראשי, אחרי מונה ראשי) למבנה יוזן ישירות ממערכת המים הציבורית.

- 4.1.7 אספקת מים לכיבוי אש לקומות 5 ומעלה תהיה באמצעות קווי מים נפרדים, מופרדים מאלו של מי השתייה.
- 4.1.8 לכל המבנים מעל גובה 29 מטר, יתוכננו ויבוצעו מערכות כיבוי אש על פי התקנות המחייבות של רשות כיבוי אש ארצית (מיכל ומשאבות לכיבוי אש במערכת פנימית מבוססת איגום). מערכות כיבוי אש אוטומטיות יבוססו על אספקה ממכיל האגירה שיוקם בתחום המגרש בלבד.
- 4.1.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע חיבור רשת האספקה ומצב כיבוי אש, ואישור תאגיד מיתב בע"מ וכיבוי אש.
- 4.1.10 מערכת אספקת המים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד מיתב בע"מ.

4.2 ביוב:

- 4.2.1 לכל מגרש יתוכנן חיבור ביוב נפרד בקוטר 200 מ"מ.
- 4.2.2 שפכים שאינם סניטריים, יחויב המחזיק בנכס בבחינת איכות השפכים הצפויים מפעילותו ובטיפול קדם לשפכים, כך שיתאימו לתקנים וההנחיות בטרם יוזרמו השפכים למערכת איסוף השפכים הציבורית.
- 4.2.3 תנאי במתן היתר בניה יהיה ביצוע חישוב לכושר ההולכה של קווי הביוב במורד התכנית, כולל לקווים המאספים, ואישור תאגיד מיתב.
- 4.2.4 מערכת איסוף השפכים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות וההנחיות תאגיד מיתב בע"מ.

פרק 5 – חשמל

מטרת פרק זה לאפיין באופן כללי את אופן חיבורי המגרשים לתשתיות החשמל והתקשורת. וכן לקבוע אחידות בנוגע לתאורה היקפית בסביבת המבנים ובמעברי זיקות ההנאה בניהם.

5.1 הזנת חשמל למגרשים:

- 5.1.1 במתחם מתוכננים מבנים רבי קומות בעלי חניונים תת קרקעים , אזורי אחסנה וצפי לחיבורי חשמל גדולים.
- 5.1.2 בכל מתחם תותקן תחנת שנאים פנימית/חדר מיתוג חח"י פנימי במפלסי החניון. יש לשאוף להסתרת חדרי תשתיות חשמל ככל הניתן.
- 5.1.3 היזם יתאם בהתאם לדרישות חברת חשמל את חדרי השנאים/מיתוג במבנים בהתאם לדרישות חח"י וצורכי המבנה המתוכן.
- 5.1.4 תותקן תחנת שנאים אחת עילית לצורכי חיבורים "ציבוריים" כגון מרכזית תאורה או שימושים עירוניים. חיבור צרכנים נוספים לתחנה זו בהתאם לשיקולי חברת החשמל.

5.2 הזנת תקשורת למגרשים:

- 5.2.1 הזנת התקשורת למגרשים תבוצע בהתאם להנחיות בזק/הוט ובהתאם לנקודות ההתחברות שיתקבלו ממתכנני חברות התקשורת. כל החיבורים יהיו תת קרקעיים וללא ארונות הפונים לחזיתות המבנים/ לרחוב.

5.3 תאורה היקפית בסביבת המבנים:

- 5.3.1 תאורה היקפית ובקולונדות המבנים תתאים לדרישות תקן בניה ירוקה מבחינת גוון האור וזוויות אלומת גופי התאורה למניעת זיהום אורי. היזם יפעל בהתאם להנחיות יועץ הבניה הירוקה.
- 5.3.2 תאורה למעברי זיקת הנאה במגרשים הפרטיים תוזן מחיבור החשמל של המגרש הפרטי, במידה ויתוכננו עמודי תאורה, יש לשמור על שפת רחוב אחידה ככל הניתן כדוגמת עמודי התאורה בשצ"פים. היזם יעביר תכנון התאורה במעברי זיקת הנאה לאישור אדריכל הפרויקט, החברה המנהלת ויועץ החשמל.