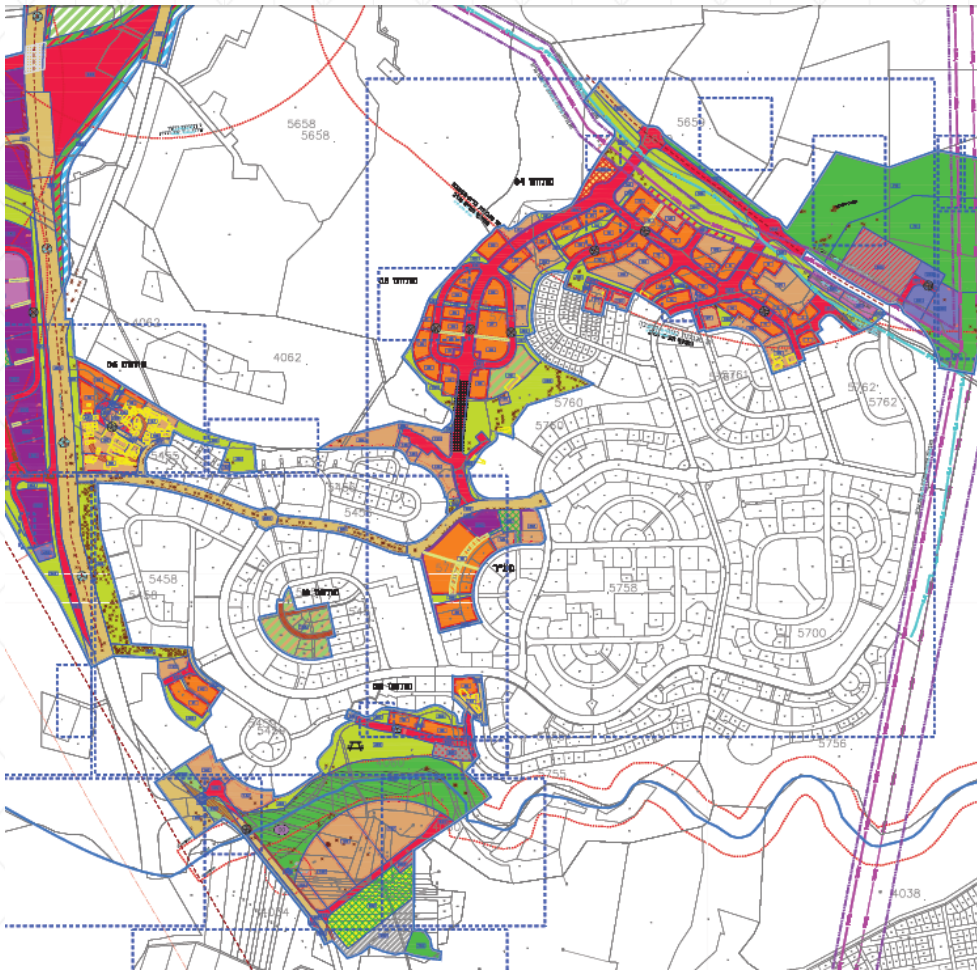




הנחיות ליזמים/קבלנים מתחמים | A1 | אלעד - הוראות בינוי



נובמבר 2024

תוכן עניינים

3	פרק 1 – הקדמה.....
3	כללי.....
5	בקשה להיתר.....
6	פרק 2 – מגרשי מגורים.....
7	כללי וקביעת 0.00.....
7	העמדת מבנים ומבואת מבנים.....
8	חזיתות מבנים.....
9	חדרי אשפה ומחזור.....
9	מבני עזר תשתיות ותאורה.....
9	חניונים ואזורי פריקה וטעינה.....
10	קירות תמך, גדרות ושטחי וחלחול.....
11	גינון.....
12	עירוב שימושים וחזית מסחרית.....
12	שינויים ושלביות.....
13	הנחיות לשבת והלכה.....

הקדמה

חשיבות איכות החיים בערי המדינה הולכת וגוברת, הכלים ליצירת עירוניות טובה היא באמצעות תכנון ועיצוב ברור של המרחב הציבורי המדגיש את הצביון המקומי ומשמר את אופיו. ההנחיות ליזמים/קבלנים מייצרות וודאות ושקיפות בדרישות בין הוועדה, לתושבים והמתכננים.

פיתוח ועיצוב מגרש והמרחב הציבורי סביבו יחד עם עיצוב אדריכלי של הבניין משפיעים רבות על חווית האדם בשכונתו.

בפיתוח מגרש נקבע איך מבנים, תנועה, חניה, גינון ממוקמים ויחד יוצרים סביבה עירונית המעודדת הליכה ברגל, מפגש ושהייה של התושבים במרחב. גם לעיצוב הבניין תפקיד חשוב ביצירת עירוניות-המסה הבנויה, חזית המבנה לרחוב, הפתחים, הכניסה לבניין והתאמה לאוכלוסיה המקומית כגון מרפסות סוכה, גשרים על מנת ליצור נגישות לציבור מהרחוב העליון, מסחר פתוח לרחוב, תוכנית המעודדת שימוש במרחב הציבורי ועוד.

כללי

המתחמים הנ"ל הינם חלק מתמ"ל 1081.

תכנית מפורטת אשר באה לתת מענה לתוספת מגורים הנדרשת לעיר וכן לשטחי ציבור נדרשים.

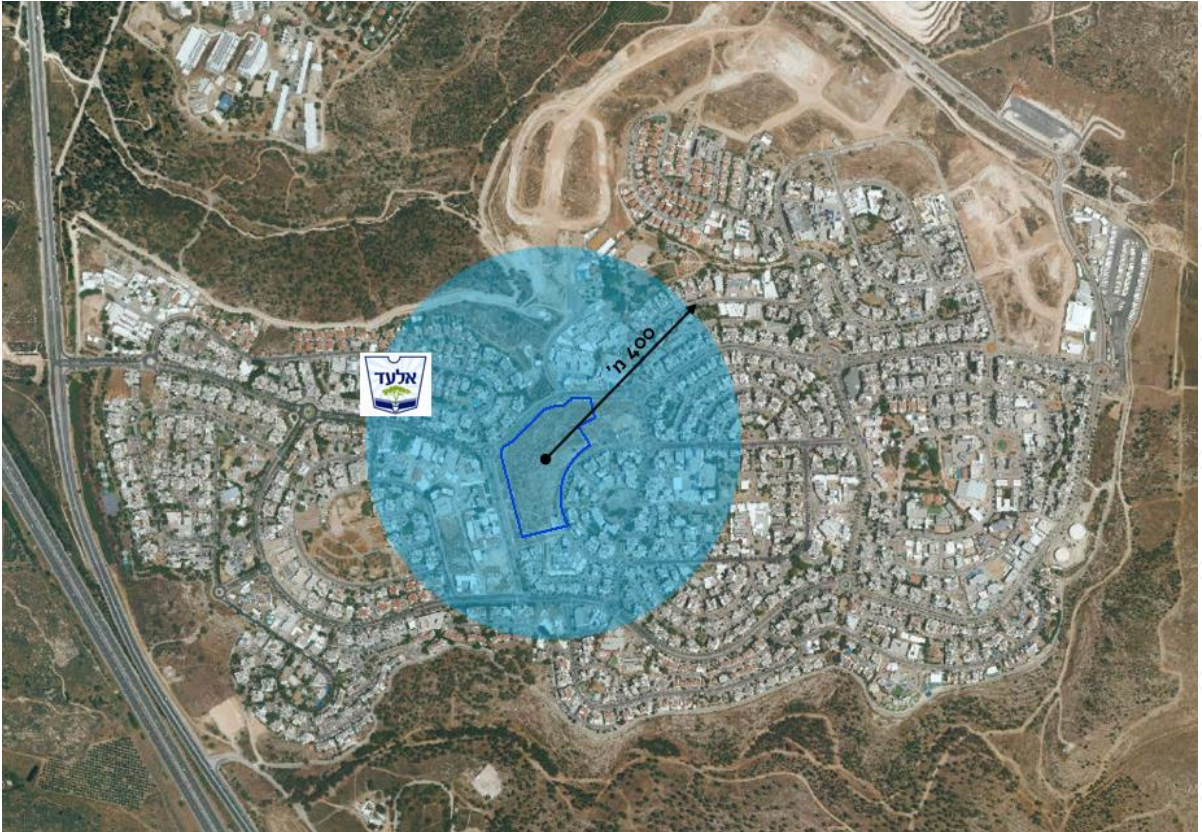
התכנית כוללת 4200 יח"ד.

תכנית זו מחולקת ל-7 מתחמים. מסמך זה מתייחס למתחם A1

למרות שהוראות הבינוי מחייבות, לוועדה המקומית, משיקולים שירשמו, סמכות לשנותם ואולם כל שינוי שלו השפעה על המרחב הציבורי יחול על כל המתחם/רחוב.

מתחם A1

- מתחם תכנון זה עתיד להיות מרכז העסקים הראשי של העיר אלעד ומתוכנן כעוגן עירוני אינטנסיבי. ממוקם על רחוב ר' יהודה הנשיא אשר מהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר בציר מזרח-מערב. מיקומו במרכז העיר משתלב במרקם עירוני קיים ומתבסס ברובו על תשתיות קיימות.
- המע"ר מתוכנן כמתחם משולב, אשר כולל 460 יח"ד, בשני מגרשים, מבנה תעסוקה ומסחר משולב יחידות דיור קטנות במגרש 540, מבני ציבור ברמה עירונית ושצ"פ וכל שימוש נוסף המעודד את מרכזיות המתחם.



בקשה להיתר

- 1. בקשה להיתר - כל בקשה להיתר תוגש על בסיס הוראות תכנית תמ"ל/1081, הנחיות אילו ותוכנית הבינוי המאושרת בועדה המקומית. ההגשה תכלול תוכנית פתוח אשר תציג את כל הקיים והמתוכנן עד למרכז זכות הדרך ועד ל-5 מטרים בכל דופן אחרת בגבולות המגרש.**
- 2. הבקשה להיתר תכלול את כל התנוחות, חתכים, חזיתות ופרטי החומרים וכן את כל הנידרש על-פי תקנות רישוי הבניה 2016 כולל גובה 0.00 .**
- 3. א. על הבקשה להיתר להציג תמהיל דירות בהתאם לנדרש במגרש.
ב. מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה.
ג. עם הבקשה להיתר תוגש הדמיה לאישור מהנדס העיר כתנאי לקבלת היתר.**
- 4. על מנת ליצור רצף עירונית ואדריכלי של מרכז העיר, יש לראות את המגרשים במתחם זה כמקשה אחת מאוחדת, וכיחידה תיכנונית אחת, ללא הפרדות פיזיות בין המגרשים, ככל שהן לא נידרשות. גם כאשר תנתן האפשרות להגיש כל היתר לכל אחד מהמגרשים בניפרד ללא תוכנית איחוד, יראו כל המגרשים כמאוחדים תיכנונית לסעיף 5 הערה ט בהוראות התוכנית.**
- 5. הועדה יכולה לאפשר שימושים נוספים במתחם, כך שיתרמו ליצרית פרוגרמה עשירה ומגוונת למרכז העיר.**

תנאים לטופס ואכלוס

- 1. סיום ביצוע עבודות הנוף והפיתוח במגרש, כולל ביצוע ריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת ועודפי בניה, שתילה, נטיעה והשקיה, לפני אכלוס המבנים. ניתן לפצל טופס 4 בתוך המגרשים ובכל תחום התוכנית בהסכמת מהנדס העיר.**

כללי

- הבקשה להיתר תהיה על פי הוראות התוכנית התקפה והתפלגות הדירות. (דירה קטנה = שטח כולל של 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד).
- הכניסות לשימושים השונים יהיו נפרדות. עיצוב הכניסות יהיה שונה ויתוכנן בהתאם לשימוש.
- כניסה לחזית המסחרית תהיה ישירות מהמדרכה, במקרים בהם ישנם אילוצים מבניים כתוצאה מהטופוגרפיה, יש לדאוג לנגישות המסחר במקביל לרחוב
- לפחות 70% מהחזית המסחרית תהיה שקופה בנוסף לדלת הכניסה למסחר.
- לא יותרו שלטים מכל סוג שהוא בגובה הנמוך מ-2.2 מ'.
- הכניסה המרכזית למסחר תהיה מופרדת מהכניסות לשימושים האחרים ומובחנת מהרחוב, יותרו כניסות משניות למגורים בלבד על מנת להנגיש את המפלסים השונים של המבנה לרחוב.
- הכניסה למבנה הציבור תופרד כך שהכניסה לא תאפשר מעבר אוכלוסייה בין השימושים.
- במגרשים פינתיים הכניסות למבנה הציבור יהיו בחזית שונה מזו של המגורים.
- פתרונות אשפה למגורים\מסחר\ציבורי – יהיו בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע.
- טעינה פריקה ורחבות כיבוי אש יהיו ממוקמים בתיאום עם הועדה המקומית.
- לכל יחידת דיור תתוכנן מרפסת סוכה ששטחה הפתוח לשמיים יהיה מינימום 6 מ"ר.
- לא יותרו חדרי כביסה וחלונות ממ"ד לחזית הרחוב לוועדה המקומית הסמכות לאפשר זאת בתאי שטח ללא חזית מסחרית ובמקרים מיוחדים שיירשמו ובתנאי של פתרון עיצובי ראוי.
- גובה הכניסה למבני צבור לא יפחת מ-30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית הכניסה, הכניסה לשימוש ציבורי תשולב במרחב הציבורי שבחזית.
- אם ידרשו גדרות לחזית הרחוב, הם ישתלב במרחב הציבורי.
- הכניסות הראשיות נגישות ומלוות ברמפה/שיפוע דרך ככל שיידרש.
- בעת תכנון המבנים יינתן דגש בקומות הקרקע על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל.
- ❖ הדגש יתבטא בצורה ו/או בחומר. התאמת התכנון למרחב הציבורי תאושר על ידי מהנדס העיר בתוכנית הבינוי.
- ❖ התאמת הבניין למרחב הציבורי תהיה בכל הפרמטרים ובתלת המימד תאושר על ידי מהנדס העיר בתוכנית הבינוי.
- ❖ עיצוב חזית מסחרית כולל הארקאדה תאושר על ידי מהנדס העיר בתוכנית הבינוי.

קביעת +0.00

גובה הכניסה הקובעת לבניין, +0.00 למגורים יהיה גובה מחייב וכפי שאושר בתכנית "בתוכנית הבינוי והפיתוח" במקרים מיוחדים ובתאום מראש עם מהנדס העיר ובאישור הוועדה, ניתן לשנות את גבהי ה-0.00+ של המבנים.

העמדת המבנים

1. יש לקבל את אישור מהנדס/ת העיר להעמדת המבנים ביחסים שבין המבנים בכל תא שטח, לטופוגרפיה ולמרחב הציבורי.
2. לא יותרו דירות גן הפונות לרחוב רבי עקיבא או רחוב יהודה הנשיא, במפלס הרחוב.
3. מרחק בין מבנים באותו מגרש ובין חלונות שבין דירות באותו בניין - לא יפחת מ 6 מ' המרחק יימדד מהמישור הבולט ביותר לרבות מרפסות ובליטות.

מבואת המבנים וקומת קרקע

1. הכניסה הראשית למגורים או למבני הציבור להולכי רגל תהיינה מהרחוב, לא מתוך החניון אלא מרח' רש"י.
2. הכניסה לבניינים תתוכנן כחלק מהמרחב הציבורי וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
3. גובה ברוטו של קומת קרקע יהיה בין 5.5-6.4 מ' לוועדה המקומית הסמכות לאשר גובה אחר על מנת להתאים את החזית לחלל הציבורי מסביבו.

חזיתות מבנים

1. **חומרי גמר** - באזורים מבונים יותאמו חומרי הגמר לבניינים הקיימים ברחוב, מכיוון שמדובר במרכז העיר, ניתן יהיה לשלב חומרים חדשים באישור מהנדס העיר. בכל בקשה להיתר בניה יוצגו חזיתות המבנה המוצע וצילומי המבנים הקיימים בחלקה הצמודה (במקרה וקיימים) מימין ומשמאל למבנה המוצע.
2. **עיצוב הבניין** ישלב בתוכו את המערכות הטכניות והתשתיות.
3. **צנרת** - לא תותר התקנת צנרת גלויה.
4. **חזית קדמית של מבנה המגורים** - לא תותר לרחוב-חזית אטומה.
5. **חזית לרחוב לשימושי מסחר** - לא יותרו שטחי פרסום מכל סוג שהוא עד לגובה 2.20 מ' או גובה אחר באישור מהנדס העיר.
6. **רפפות מילוט עשן ומסתורי כביסה** - הרפפות יהיו עשויות מפרופיל אלומיניום דוגמת "אלוקל" או ש"ע. המרווחים בין הרפפות יבטיחו הסתרה נאותה.
7. **מיזוג אויר** - חובה להציג פתרון להסתרת מתקני מיזוג אויר. פתרונות אלה יכללו צנרת סמויה של גז, חשמל וניקוז ומסתורים מתאימים למדחסים. חל איסור על התקנת מעבים וצנרת גלויה על חזית הבניין.

1. **מערכות טכניות** המתקנים הטכניים בקומת הגג ישולבו בתכנון האדריכלי של הגג תוך הסתרה מרבית ויוצגו כחלק מהיתר הבניה.
2. **ניקוז מי גשם** - יש לתכנן ניקוז גגות במובילים סגורים אשר יחוברו לרשת הניקוז העירונית בנוסף לפתרון חלחול (ראה סעיף 16 במסמך זה).

חדרי אשפה ומחזור

הנחיות תיכנון לחדרי האשפה והמיחזור ינתנו יאושרו ע"י מחלקת שפ"ע.

מבני עזר ותשתיות

פילרים ותשתיות – יש להציג פתרון אדריכלי לנראות של לגומחות ופילרים תקשורת וחשמל. צובר גז- יינתן דגש על שילוב והצנעת צובר הגז בפיתוח, כולל באמצעות הגינון. צובר הגז ימוקם בהתאם לתקנות ותהיה לו גישה מהרחוב.

תאורה

עיצוב התאורה משמעותי למרכז העיר, כך שיתווצר תחושת ביטחון ויצירתיות בחלל, התאורה תתוכנן כך שתתמוך בפרוגרמה, ותשתנה על פי הפונקציות השונות.

חניונים ואזורי פריקה וטעינה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקנות החניה ובהתאם לצרכי הפרוגרמה ובאישור מהנדסת העיר. המגרשים נדרשים להתייחסות באופן מתחמי ובמקרה של חניונים מחוברים ניתן לאזן את החניות בין המגרשים לתכנון מיטבי.
2. פתחי פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ישולבו בפיתוח.
3. יש לתכנן אזורי פריקה וטעינה בהתאם להנחיות התכנון (תקן חנייה) ולאשר את הפתרון בוועדה המקומית.
4. הקירות הגלויים בכניסות לחניונים מהווים המשך לחזית ויעוצבו בהתאם
5. יש לתכנן ולבצע תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל מקומות החנייה למגורים בבניין על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה)(תיקון), התשפ"ב-2022- ובהתאם להנחיות רשות החשמל להתקנת מערכת טעינה לרכב חשמלי. ביצוע הכנת תשתיות בחניות להטענת רכב חשמלי ושיוכם לבעלי הנכס במגרש.

1. חומרי גמר – יעשה שימוש באבן מלאכותית דוגמת בלוק דקוספליט "אבן אשקלונה" או ש"ע מאושר כולל קופינג 7 ס"מ בגוון חרסית אחיד. **גובה קירות -** גובה קירות בגבול המגרשים כלפי שטחים ציבוריים כגון: מדרכה, שצ"פ, שטחים פתוחים או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור מהנדס/ת העיר.

גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לפחות 1.5 מ' כך שיוותר פרטיות מכסימלית לדירות הגן למעט קירות תמך, פיתרון הגדר יאושר על ידי מהנדס העיר במקרים של הפרשי גובה מעל 3 מ', יותרו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 3 מ' (יותר בנוסף לגובה הנ"ל מעקה קל מעל הקיר התומך - גובה המעקה עפ"י תקן), בין קיר לקיר ייעשה דירוג בשילוב רצועה מגוננת ברוחב של 1 מ' לפחות. במקרה של קירות שאינם ניצפים מהרחוב ניתן לעשות קירות תמך גבוהים יותר ובאישור מהנדס העיר. **מסלעות -** חל איסור על שימוש במסלעות כאלמנט תומך בתחום התכנית. הקמת הגדר לא תיפגע בתשתיות תת קרקעיות או בניקוז.

תכסיות שטחי לחול והשהיית מים

1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בשטח המגרשים, ניתן לתת למגרשים פיתרון חילחול בראיית כוללת (כלומר, מכיוון של המגרשים סמוכים זה לזה, השטח המיועד לחילחול של מגרשים במתחם יהווה יחד 15% ולא דווקא כל מגרש ומגרש) המאפשרים קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולי עד לתשתית לא מהודקת או לחילופין במקרה של אדמת סלעית כבדה ניתן לקדוח בור ניקוז עד ל-1.0 מטר בשכבה חולית בכפוף לבדיקת קרקע. יתאפשרו גם פיתרונות נוספים באישור מהנדס העיר.

1. במגרשים בהם לא חלה עליהם חובת בינוי בקו 0 או חובת הקמה חזית מסחרית – הגיבון יאושר במסגרת אישור תוכנית הבינוי והפיתוח
2. כל שטחי הגיבון יושקו ע"י מערכת טפטוף לצמחים או המטרה לדשא.
3. תינתן עדיפות לצמחיה חסכונית במים ומותאמת לאזור.
4. תינתן עדיפות לרסק/גזם עץ כחיפוי טבעי לשטחים שאינם מגוננים או מגוננים עם עצים בלבד.
5. אדמת גיבון בעומק של 40 ס"מ תפוזר בכל השטחים המיועדים לגיבון. ולעצים בעומק 1.0 מטר וברדיוס של שלושה מטרים.
6. את העצים יש להרחיק ממבנים, מגדרות וממעברי צנרת פנימית וציבורית.
7. באזורים המגוננים מעל מרתפים וחניונים גובה מצע השתילה לגיבון ונטיעות (פרלייט, טוף עדין, או כל חומר אחר עם מאפיינים דומים) לא יפחת מ-1 מ' מפני גג קומת המרתף העליונה ובנפח של 8 מ"ק לפחות, ויובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגיבון ומערכת טפטוף ודישון. במקרים בהם יוצר קושי לבצע מצע מנותק בעובי (עומק) לפי ההנחיות שלעיל, יש להציג לוועדה המקומית פתרונות מקצועיים חלופיים ולקבל את אישורה.
8. יש לאפשר ככל הניתן בתי גידול משותפים עבור העצים גם בשטחים מרוצפים. כמו כן יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון (קשירה) מיוחדים לעצים שיינטעו במצע המנותק.

עירוב שימושים

1. במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים הבינוי יחייב הפרדה בין השימושים שיכלול :
כניסה נפרדת, פתרון אשפה ופתרון חניה. הכניסה תהיה תואמת את השימוש.
2. לא יותר מעבר של מטרדי רעש, ריחות ואדים בין השימושים ובהתאמה לשימוש המוצע ובכפוף להוראות התכנית.
3. לכל שימושי הקרקע תהיה כניסה רגלית ישירות מהמדרכה ולא מחניון או מתוך הבניין.

חזית מסחרית

1. קומת המסחר תוצג בניספח בינוי ופיתוח כך שיווצר רחוב עירוני פעיל.
2. קומת המסחר תתכונן כקומת מסד משותפת באופן רציף ואחיד ותאפשר תנועת הולכי רגל.
- כניסה לחזית המסחרית תהיה ישירות מהמדרכה, במקרים בהם ישנם אילוצים מבניים כתוצאה מהטופוגרפיה, יש לדאוג לנגישות המסחר במקביל לרחוב
1. חזית מסחרית הפונה לרחוב תהיה לפחות כ-70% שקופה עד גובה התקרה הראשונה לכל הפחות. לא יותרו שלטי פרסום עד לגובה של 2.20 מ'.
2. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט חלה חובת הקמת קולונדה, רוחב הקולונדה לא יפחת מ-3.5 מ' מקו בניין, ניתן שהקולונדה תגיע עד לקו בניין 0. גובה קולונדה לא יפחת מ-4.5 מ' נטו. מהנדסת העיר יכולה לאשר מיקום שונה לקולונדה כל עוד נשמר רצף עירוני.
3. הקמת קולונדה המשכית לקולונדה קיימת תהיה באותם חומרים, גובה, חומרים וגוונים זהה כאילו הקולונדה ניבנתה כיחידה אחת אלא אם אופי הבניין כולו מחייב שינוי באופי הקולונדה.
4. יותר שימוש בגלריות עד 50% משטח קומה מסחרית ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (יציע), שטחי הגלריה כלולים במניין הזכויות לתא השטח לפי טבלה 5.
5. גג קומת המסחר יטופל באופן אסתטי כחזית חמישית על ידי ריצוף/ גינון. יש לטפל ויזואלית במערכות על גג. ניתן למקם מרפסות לדירות על גבי גג המסחר.
6. מספר קומות- הועדה תוכל לאשר 7 קומות מעל קומת הלובי הכפול, וכן קומה 8 מעל הלובי הכפול במקרה של דירת דופלקס. בקומות בגובה כפול, הועדה תוכל לאשר קומות ביניים. וכן ניתן לאשר קומות מתחת לכניסה הקובעת.

שינויים ושלביות

1. ניתן לערוך שינוי בהוראות בינוי על ידי אישור תוכנית בינוי ופיתוח במסגרת ההיתר.
2. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.

הנחיות לשבת והלכה

יש להתייחס לאוכלוסיית היעד בישוב, שמורכבת ברובה מאוכלוסייה חרדית עם משפחות מרובות ילדים, ויש לתת מענה במסגרת הבנייה המוצעת לצרכים ייחודיים לאוכלוסייה זו.

תשתיות מותאמות לשבת

1. מערכות מים ומתקנים טכניים יהיו תחת כשרות מהודרת שמתאימה לצביון שלפיו שווקו המגרשים.
2. תאורת המרחבים הציבוריים, מעליות שבת, קודני כניסה למבנים וחדרי אשפה, שימוש במערכות המים בבניין ובסביבתו - משאבות מים, שעוני מים, מערכות סולאריות, יתוכננו ויבוצעו על ידי מערכות שאינן מגבילות שימוש בשבת על פי ההלכה.
3. יש לתאם תכנון וביצוע מערכות אלו במרחב המשותף והציבורי מול חברה המתמחה במתן פתרונות הלכתיים לסוגיית השבת תחת כשרות מהודרת ובהתאם לדרישות ההלכה.
4. יש לתכנן ולבצע בכל יח"ד ברז סגירה ראשי לקו המים החמים המתחבר למערכת המים הדירתית.
5. יש לתאם עם מחלקת הנדסה ומנהלת משבה"ש את מיקום שרוול היציאה מהמגרש עבור קווי הזנה לתשתיות חשמל שבת.
6. יש להשתמש במערכת ניהול עם גלאי תנועה, בקרה הפעלה ושעונים אסטרונומיים לצמצום שעות המאור ככל הניתן. שימוש במערכות אלו יבוצע על ידי מערכות שאינן מגבילות שימוש בשבת על פי ההלכה.

כללי

1. חובה לתאם טרם תחילת עבודות בדיקת המגרש לשלילת הימצאות קברים על ידי אתרא קדישא.