

# אלעד - מרכז העיר

הסבר לתוכנית בינוי ופיתוח



# אלעד – מרכז העיר

הסבר לתוכנית בינוי ופיתוח

3-9  
10-20  
24-21  
25-31  
32

ניתוח אתר  
חזון למרכז העיר  
מרפסות סוכה  
עיצוב עירוני  
הערות והקלות  
ניספחים  
תוכנית בינוי ופיתוח 1:500

An aerial photograph of a residential development. The central part of the image shows a dense cluster of buildings and roads, with a blue outline highlighting a specific plot of land. The surrounding area is a mix of open land, some trees, and infrastructure like a highway on the left. The overall scene is a mix of urban and natural elements.

ניתוח אתר

אלעד - מיקום

# ניתוח אתר



400 מ'

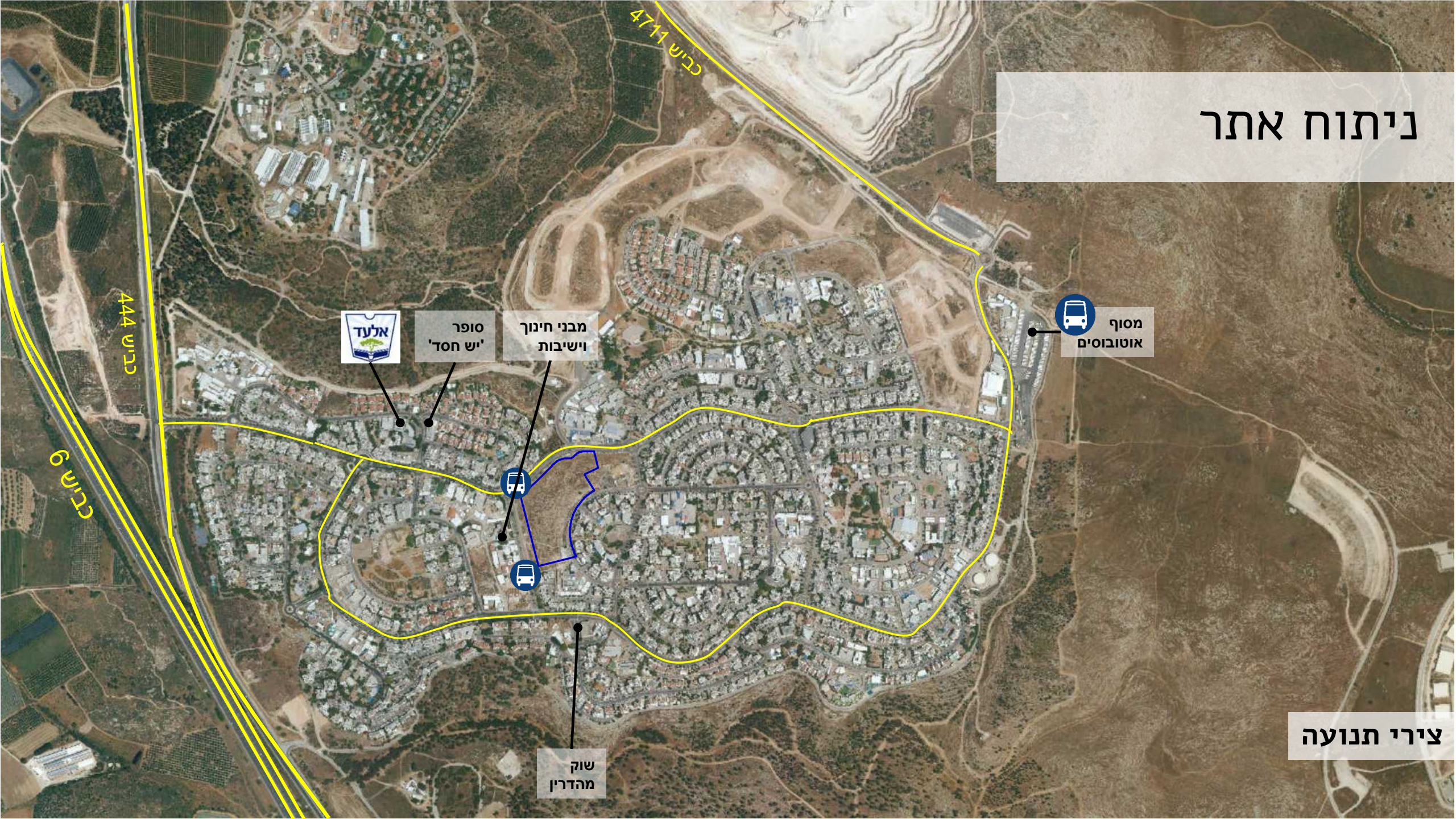
המרכז הגיאוגרפי של העיר

An aerial photograph of a residential area, likely a town or city, with a yellow semi-transparent overlay covering most of the built-up area. A specific section within the town is outlined in blue. The surrounding landscape is a mix of brownish terrain, some greenery, and a road network. In the top right corner, there is a white rectangular box containing the text 'ניתוח אתר'. In the bottom right corner, there is another white rectangular box containing the text 'אזורי פיתוח עתידי'.

ניתוח אתר

אזורי פיתוח עתידי

# ניתוח אתר



סופר  
'יש חסד'

מבני חינוך  
וישיבות



מסוף  
אוטובוסים



שוק  
מהדרין

צירי תנועה

# ניתוח אתר



עיריית אלעד

רחוב רבי יהודה הנשיא

רחוב רבי יהודה הנשיא



רחוב לשיי

רחוב רבי עקיבא



צירי תנועה

# ניתוח אתר

מגרש 540  
37180 מ"ר תעסוקה/מסחר

מגרש 49  
304 יח"ד  
13440 מ"ר מסחר

מגרש 50  
156 יח"ד  
1500 מ"ר מסחר

גודל מגרש	סה"כ	540	50	49
36.586 מ"ר		5.066	7.086	24.434

אזור תכנון

# ניתוח אתר



טופוגרפיה

# חזון למרכז העיר

יצירת מרכז עיר, יחודי, משמעותי, נגיש  
בו המאפיינים והצרכים של האוכלוסייה  
הדתית/חרדית לגווניה מקבלים ביטוי  
מודל שמציעה החברה לעירוניות.



# חזון למרכז העיר ביטול היוממות

יוממות היא תופעה חברתית המתקיימת כאשר אנשים המתגוררים ביישוב מסוים נוסעים מדי יום אל מקום עבודתם הנמצא ביישוב אחר, בדרך כלל בעיר הגדולה בהשוואה למקום מגוריהם.

בערים מרכזיות בישראל, כגון תל אביב, מרבית העובדים הם יוממים המגיעים לעבודה בעיר מערים אחרות במטרופולין תל אביב. מצב הפוך מתקיים בערים שבהן מקורות תעסוקה מעטים, שם מתגוררים בדרך כלל יוממים רבים. ערים כאלו מכונות לעיתים "ערי שינה".

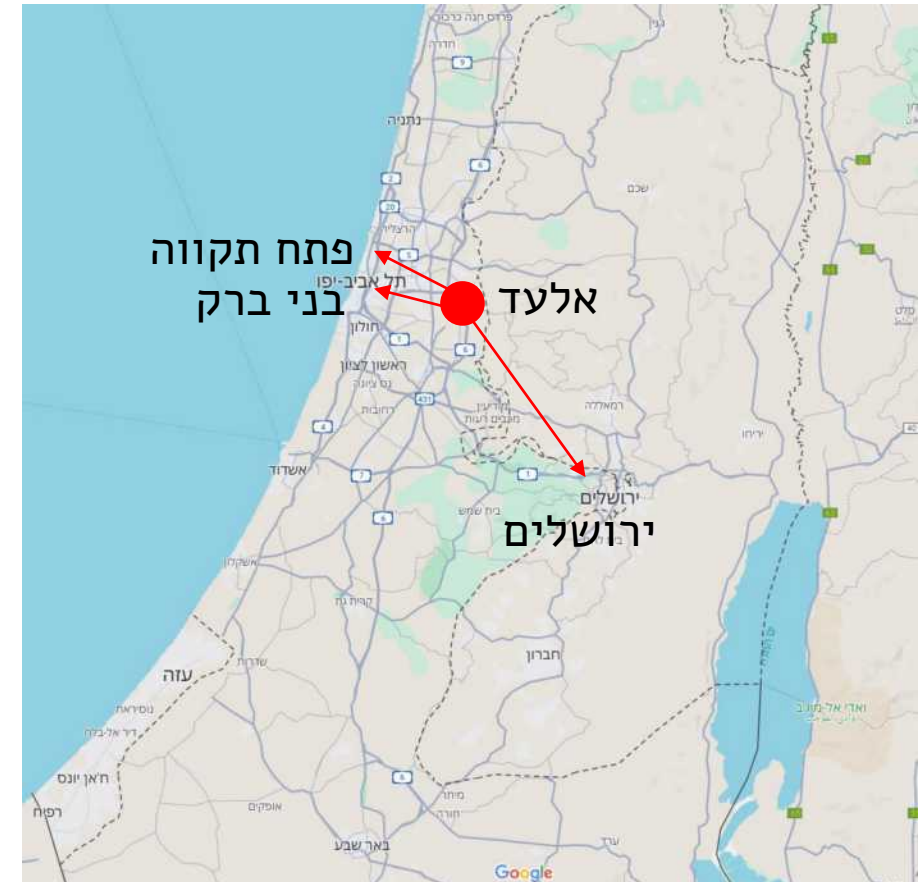
מקובלת הטענה לפיה זמן יוממות קצר יותר שקול לחיסכון רב יותר בהוצאות על אנרגיה כלכלית וסביבתית. (מתוך ויקיפדיה)



# חזון למרכז העיר יוממות באלעד

באלעד מיעוט מרכזי תעסוקה ומסחר. בעתיד הקרוב המצב ישתנה. כיום תושבי העיר נוסעים רבות לערים הגדולות, שאינן קרובות במיוחד.

הפרוייקט ינסה למעט את היוממות באלעד ולשאיר את התושבים בעיר בעזרת רחובות עירוניים תוססים והיצע תעסוקתי מגוון. מכיוון שהפרוייקט ממוקם במרכז הגיאוגרפי של העיר ובנוסף מכיל כמות משמעותי של דירות, אנו מאמינים שכמות היוממות תקטן באופן משמעותי. בנוסף, אלעד תשאף למשוך קהילות מחוץ לעיר לעשות קניות בתחומה.



# חזון למרכז העיר

תעסוקה



FASHION

newstyle

SEASIDE COFFEE

Indigo Lighting

newstyle

SEASIDE COFFEE

עו"ד

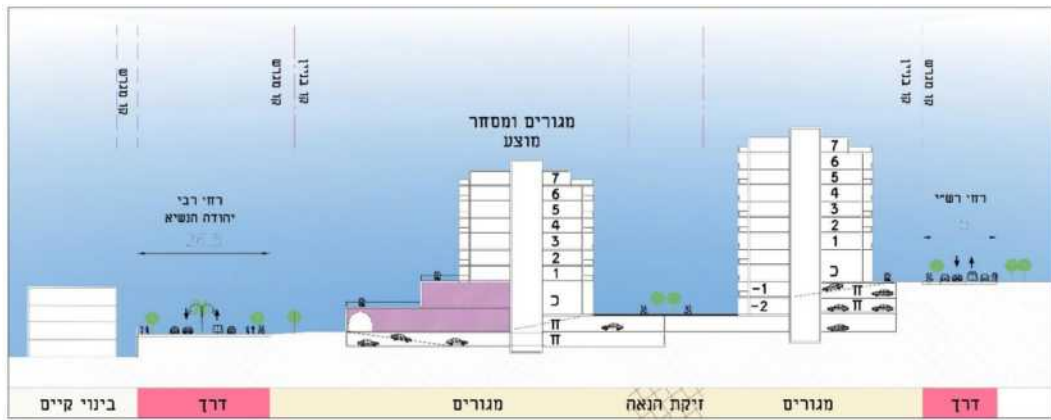


חזון למרכז העיר  
רחובות ומדרחובים מסחריים



# חזון למרכז העיר ביטול הקניון

החל משנות ה-90 החלה בישראל תקופה ארוכה של שגשוג הקניונים ודעיכת הרחובות המסחריים במרכזי הערים. בשנים האחרונות התופעה פחתה והמסחר ברחובות גדל בהתמדה ומצד שני ירד קרנו של הקניון. לקניונים השפעה שלילית על העיר ועלויות התחזוקה שלו גבוהות. באופן טבעי האוכלוסייה החרדית איננה מחוברת לטיפולוגיה זאת וזהו שינוי שאנו מעוניינים לעשות בתמ"ל.



## תמ"ל / 1081

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית מ"ל (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
2	7	304	18240	11400	32192	24435	49	מגורים ד'
	2			3360	10080		49	מסחר
2	7	156	9360	5850	16488	7086	50	מגורים ד'
				375	1125		50	מסחר
	13		12144	7920	26400	5066	540	תעסוקה
				660	2200		540	מסחר

במסגרת תוכניות הבינוי של התמ"ל, המסחר התרכז במבנה סגור כקניון, כפי שמופיע מימין בדף זה. התוכנית פיתוח מציעה ליצור רחובות מסחריים שיותר מתאים לאופי האוכלוסיה



# חזון למרכז העיר

רחובות ומדרחובים מסחריים



# חזון למרכז העיר

רחובות ומדרחובים מסחריים



# חזון למרכז העיר מסחר רחוב



הציבור החרדי נהג ונוהג גם כיום לעשות את רוב הקניות שלו ברחובות מסחריים כפי שניתן לראות בירושלים ובני ברק. החזון של הפרוייקט יהיה ליצור סביבה למסחר רחוב ואפשרות לכל המשפחה להנות ממרכז העיר באופן פשוט ובטוח כהולכי רגל.

# חזון למרכז העיר

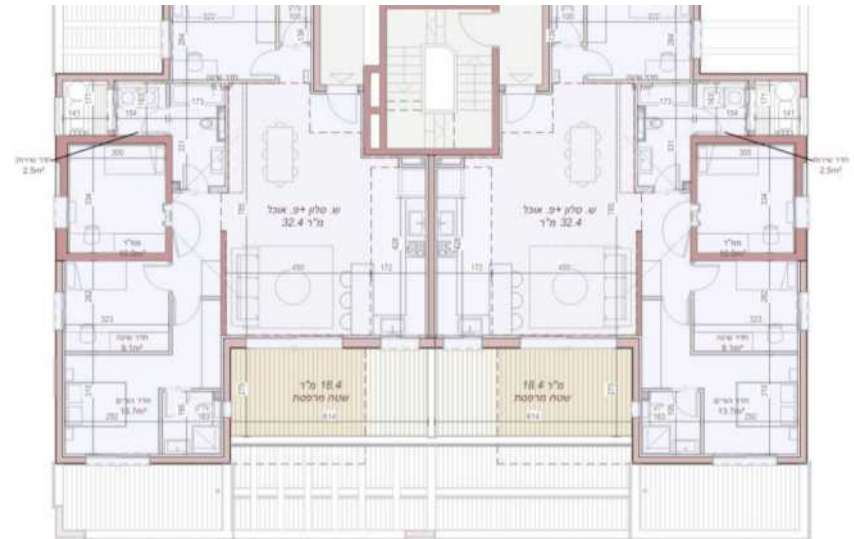
רחובות ומדרחובים מסחריים





# מרפסת סוכה

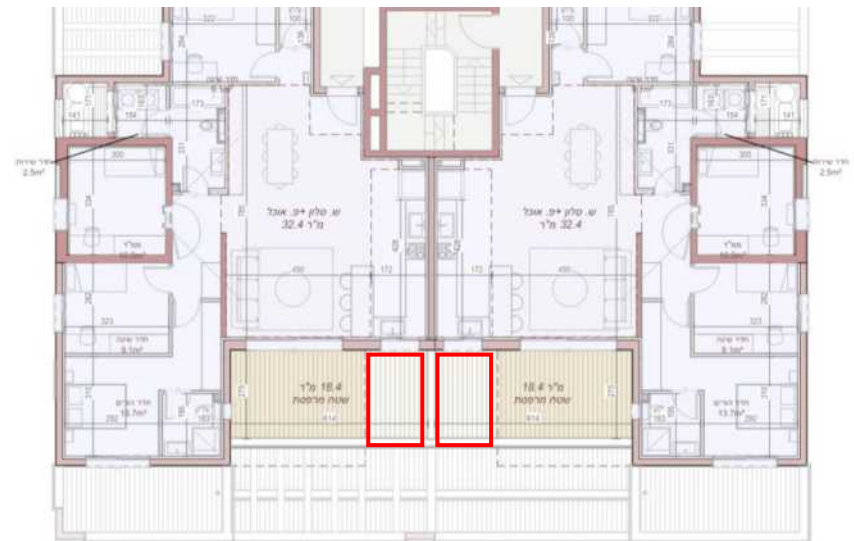
מצוות הסוכה חביבה ויקרה לציבור, וחשובה לו גישה נוחה ומהירה אליה. בבניינים גבוהים ובמרקם צפוף הדבר נחוץ במיוחד. הפרויקט יצמיד מרפסת סוכה של 6 מ"ר לפחות לכל דירה. רובן יוצמדו לחלל הציבורי הדירתי. מאפיין זה הנו אחד מעקרונות התכנון המרכזיים בעיצוב המבנים ותכנונו היה בליבת העשייה האדריכלית.





# מרפסת סוכה

מצוות הסוכה חביבה ויקרה לציבור, וחשובה לו גישה נוחה ומהירה אליה. בבניינים גבוהים ובמרקם צפוף הדבר נחוץ במיוחד. הפרויקט יצמיד מרפסת סוכה של 6 מ"ר לפחות לכל דירה. רובן יוצמדו לחלל הציבורי הדירתי. מאפיין זה הנו אחד מעקרונות התכנון המרכזיים בעיצוב המבנים ותכנונו היה בליבת העשייה האדריכלית.



# מרפסת סוכה



# מרפסת סוכה



# עיצוב עירוני

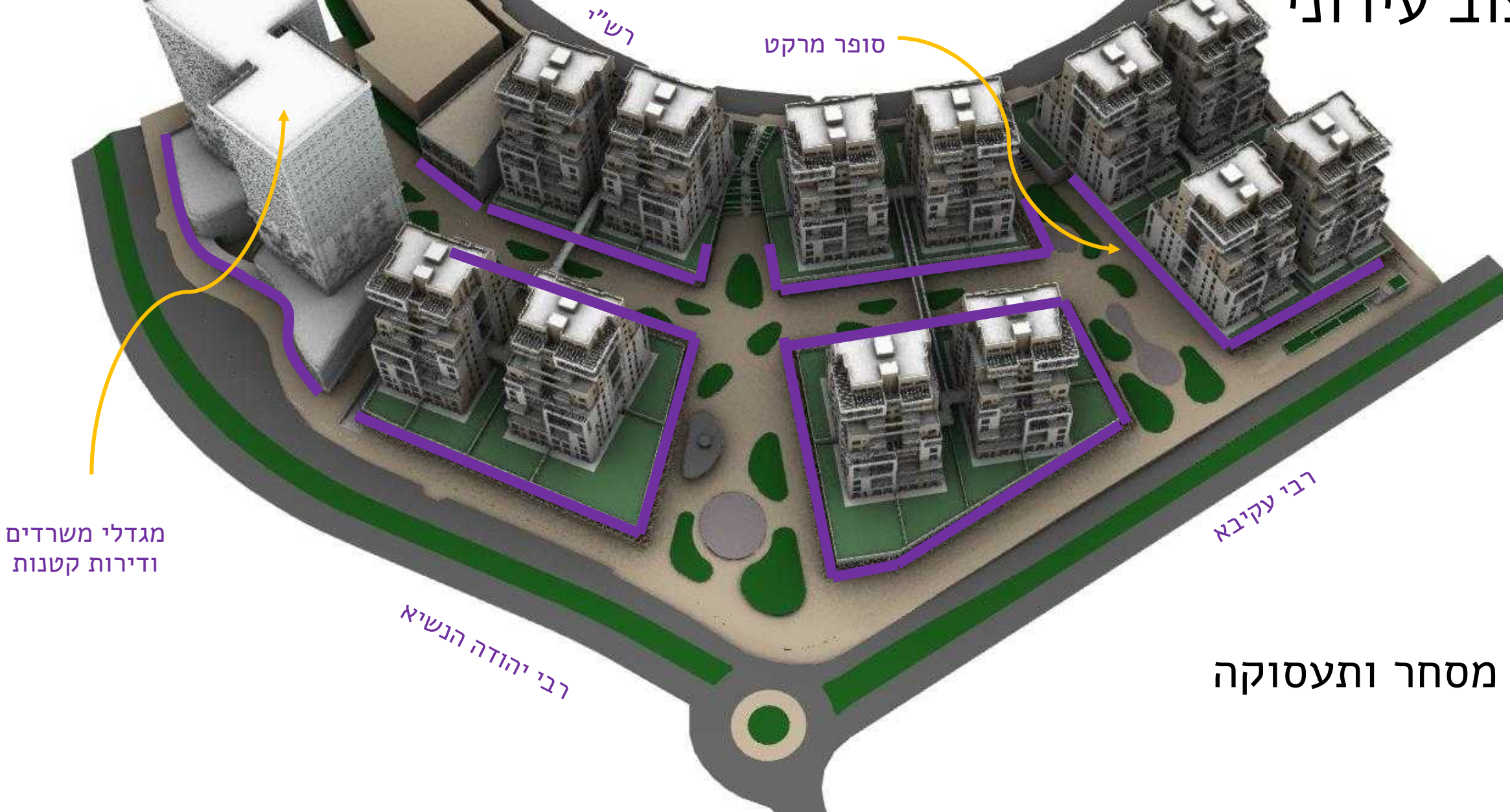


רש"י

רבי יהודה הנשיא

רבי עקיבא

# עיצוב עירוני



רש"י

סופר מרקט

מגדלי משרדים  
ודירות קטנות

רבי יהודה הנשיא

רבי עקיבא

מסחר ותעסוקה

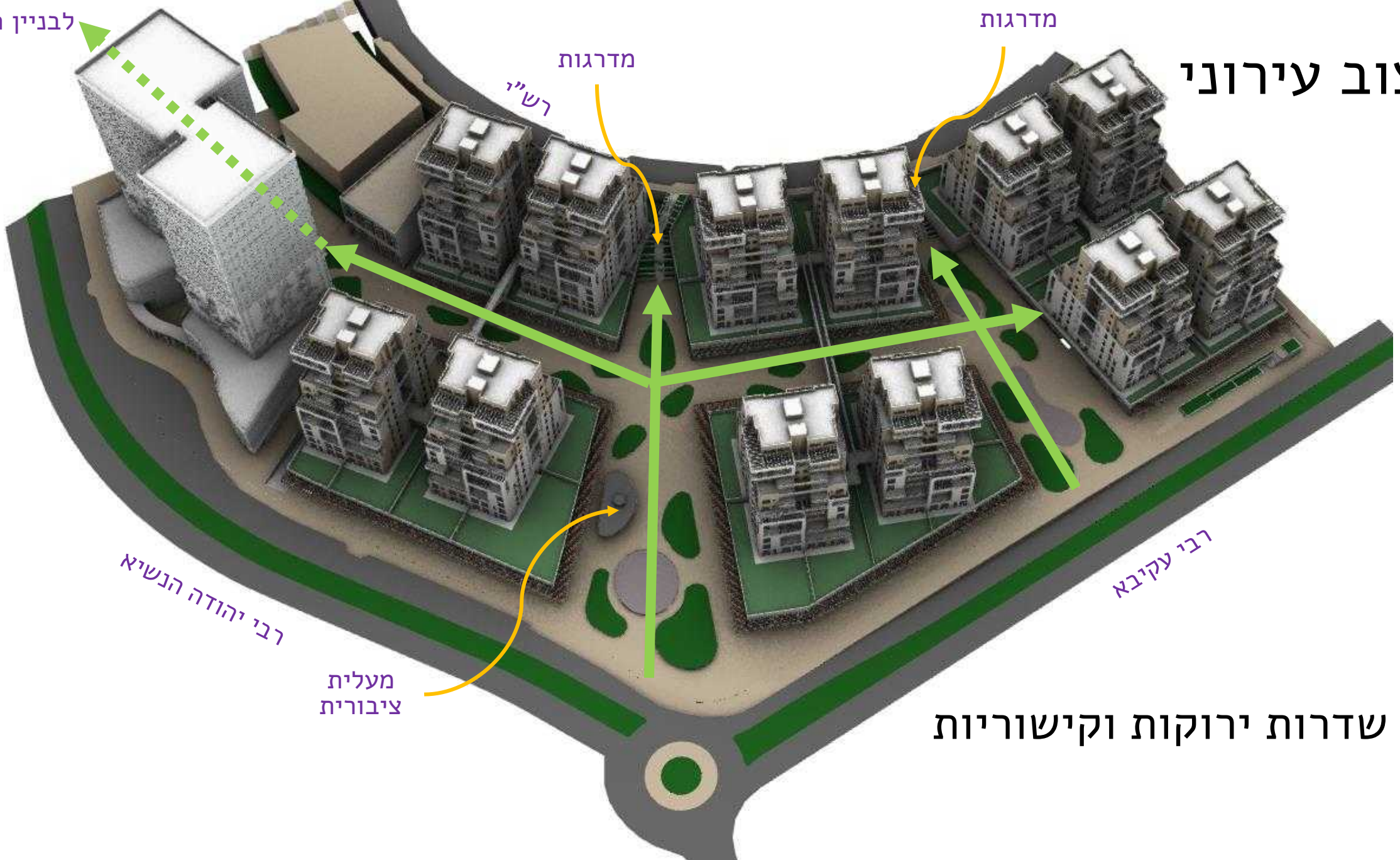
# עיצוב עירוני

לבניין העירייה

מדרגות

מדרגות

רש"י



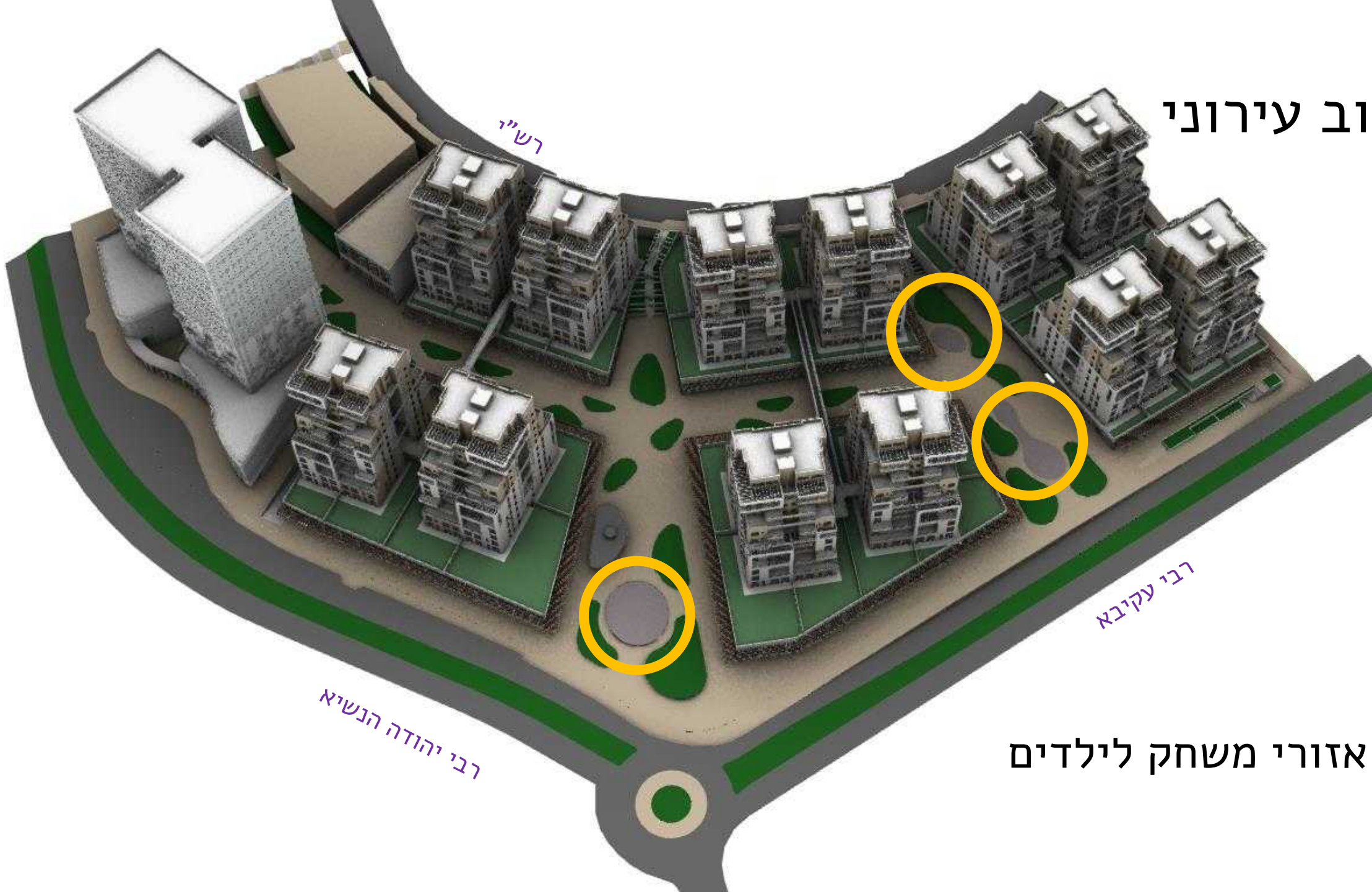
רבי יהודה הנשיא

רבי עקיבא

מעלית ציבורית

שדרות ירוקות וקישוריות

# עיצוב עירוני



רש"י

רבי עקיבא

רבי יהודה הנשיא

אזורי משחק לילדים

עיצוב עירוני



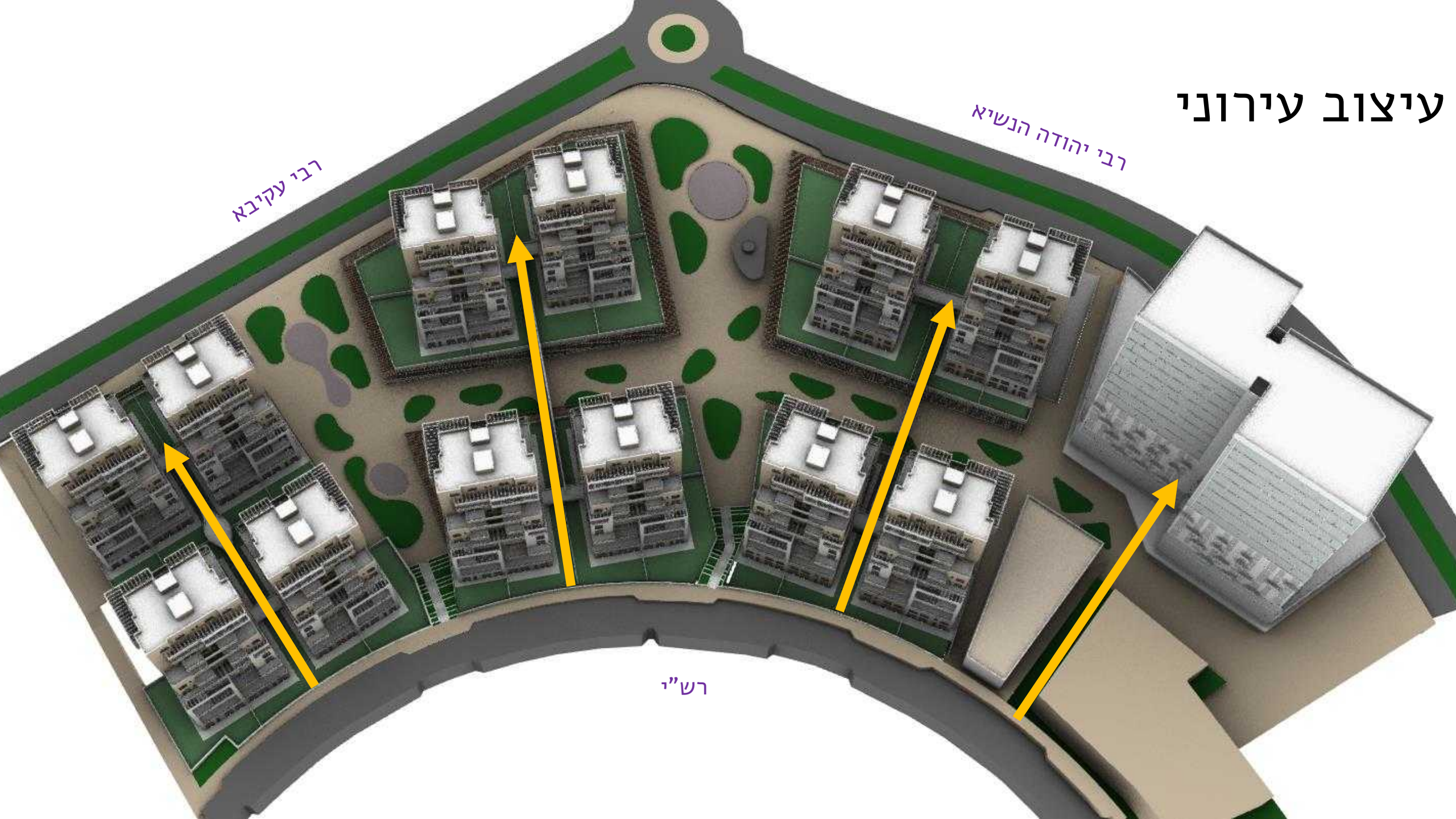
רש"י

רבי עקיבא

רבי יהודה הנשיא

חיבור המבנים לרחוב רש"י

# עיצוב עירוני



רבי עקיבא

רבי יהודה הנשיא

רש"י

# עיצוב עירוני



## הערות:

- עודפי עפר יטופלו במסגרת התוכנית ויועברו במידת הצורך לאתר מורשה או למגרשים אחרים בתיאום עם הרשות (סעיף 6.1 10)
- גופי התאורה נבחרו כך שלא נוצר זיהום אור לפרויקטים שכנים (סעיף 6.1 12)
- תחנות ההשנאה הינם תת קרקעיות (סעיף 6.1 13)
- בפרטי הבניין ישולבו פרטים נגד קינון מינים פולשים (סעיף 6.1 14)
- במסגרת אישור תחילת העבודות יפורטו אמצעים למניעת אבק (סעיף 6.1 18)

## תדריך בינוי ופיתוח :

1. קירות תמך לא נצפים מכיוון הרחובות
2. חזית הרחוב, שערים וכניסות מפורטים בהדמיות המצורפת
3. החזית המסחרית משולבת בחזיתות המבנים ומאפיינה מוצגים בהדמיות
4. המבנים מדורגים, יחופו אבן וישולבו אלומניום עם החזיתות המסחריות ומוצגים בהדמיות המצורפות.
5. אבן, אלומניום וקירות מסך
6. כל חלוקת שטחי הקרקע מופיע בתוכנית הפיתוח
7. התיכונן מותאם באופן מלא לאוכלוסיה החרדית בדגש על מתן מענה איכותי למרפסות הסוכה.
8. גגות המבנים יוגנו, ירוצפו או במקרה של גגות עליונים ביותר בהם ישולב חצץ בגוון בהיר
9. הפרוייקט מציג הפרדת שימושים ברורה, כך שהכניסות למגורים הינם בכיוון רחוב רש"י והכניסות למסחר מרחוב רבי עקיבא, ורבי יהודה הנשיא

## הקלות :

### **מגרש 540**

- הקלה במספר הקומות המותר 17 קומות במקום 13 המותרות. סה"כ תוספת של 4 קומות.
- ניווד של 30% שטחי תעסוקה לשטחי מגורים על פי סעיף 147 א כך שיומרו כ- 10,296 מ"ר מתוך שטחי התעסוקה עבור מגורים.
- ניווד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, 49 ו-50 בהתאם לסעיף.
- הקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש
- הוראות בינוי והוראות פיתוח סעיפים 6.3 6.4 6.5 בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בתכנית זאת.

### **מגרש 49**

- תוספת קומה לדופלקס לבניין בן 7 קומות מעל קומת הכניסה.
- הקלה לתוספת קומה בקומת הגלריה של הלובי הכפול.
- ניווד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, 49 ו-50 בהתאם לסעיף.
- ניווד של 4 יח"ד בין מגרשים 49 ו-50 וכן ניווד של שטח הדירות.
- הסטת זיקת הנאה תוך שמירה על רוחב רצועת זיקת הנאה וההקשרים האורבניים
- הקלה בגובה קירות הפיתוח בהתאם לתכנית הבינוי המוצעת, הטופוגרפי והצורך ההנדסי והאדריכלי.
- הקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש
- הוראות בינוי והוראות פיתוח סעיפים 6.3 6.4 6.5 בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בתכנית זאת.

### **מגרש 50**

- תוספת קומה לדופלקס לבניין בן 7 קומות מעל קומת הכניסה.
- הקלה לתוספת קומה בקומת הגלריה של הלובי הכפול.
- ניווד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, 49 ו-50 בהתאם לסעיף.
- ניווד של 4 יח"ד בין מגרשים 49 ו-50 וכן ניווד של שטח הדירות.
- הקלה בגובה קירות הפיתוח בהתאם לתכנית הבינוי המוצעת, הטופוגרפי והצורך ההנדסי והאדריכלי.
- הקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש
- הוראות בינוי והוראות פיתוח סעיפים 6.3 6.4 6.5 בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בתכנית זאת.