

הנחיות מרחביות אזור מסחר בפארק התעשייה בני יהודה

הנחיות מרחביות אלה נכתבו על סמך תכנית
219-0975524 וחלות על ייעוד "מסחר" בלבד

אזור מסחר ייחודי זה מתוכנן בהשראת הנוף הגולני
וכך גם המבנים שיקומו בתחום המגרשים

ההנחיות יתייחסו למרכיבים החזותיים בתכנון מבנים
ושילובם בשפה האדריכלית של אזור המסחר כולו

המתחם המיועד להולכי רגל, החניה תהיה במספר מגרשי
חניה שיופרדו מאזור ההליכה



פ י ת ו ח :

כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח והעמדה הממצא את כל הזכויות במגרש לאישור מהנדס הועדה לתכנון גולן

1. כללי

- א. פיתוח בתחום המעבר לציבור יהיה המשכי למדרכה הגובלת בבחינת חומרי גמר ומפלסים.
- ב. 0.00 שנקבע בתכנית הפיתוח מחייב, יחד עם זאת תותר סטיה של עד 50 ס"מ אך ורק לצורך חיבור אחיד והמשכי עם הרחוב.
- ג. לא תהיה חציצה בין חזית מסחרית לגבול הקדמי של המגרש.

2. חצר תפעולית

- א. יש להגדיר חזית אחת בלבד לתפעול המבנה ולהקים גדר ע"מ להסתיר את החצר התפעולית. בכל מקרה לא בחזית הכניסה ולא לכיוון השטחים הציבוריים
- ב. יש לגדר את החצר התפעולית בגדר אטומה בחומרי הגמר של המבנה או בגדר מתכת מעוצבת ואטומה בגוון כהה.
- ג. גובה הגדר יהיה 2 מ'
- ד. הגידור לא יוקם כלפי שטח מעבר הציבור

3. חדר אשפה ומתקני חצר

- א. אשפה בתחום המגרש תרוכז בחדר אשפה, חדר האשפה יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה הראשי עם דלת יציאה החוצה.
- ב. חדר האשפה ימוקם בחזית החצר התפעולית וככל הניתן בצמוד לחצר התפעולית
- ג. מיכלי האשפה המומלצים בגודל של 360 מ"ק אותם יהיה ניתן לרוקן עצמאית בסוף כל יום למרכזי האשפה האזוריים שיפוננו ע"י מנהלת האתר.
- ד. צוברי גז ימוקם בחזית האחורית, עפ"י תקן.

4. גידור המגרש

- א. לא יותר גידור המגרש בחזית הקדמית.
- ב. גדרות יהיו מקיר אבן מקומית בזלת עד גובה של 2 מ' בלבד

5. צמחיה

- א. יש לתכנן שטחים חדירי מים וצמחיה בתכנית פיתוח המגרש שלא יפחתו מ-20% מגודל המגרש.
- ב. יש לשתול עצי צל במרחבים המסחריים הפתוחים למטרות הצללת ושיפור הנוחות התרמית. העצים ישתלו ביחס של עץ אחד עבור 30 מ"ר שטח פתוח. העצים שיישתלו /יינטעו יהיו במידה 9 לפחות (קוטר העץ)
- ג. לא תתאפשר שתילה של עצים הידועים כגורמים לאלרגיה לפי רשימת צמחים אלרגניים של קק"ל המתעדכנת מעת לעת.
<https://www.wildflowers.co.il/hebrew/allergyIndex.asp>
- ד. יש לעשות שימוש בעצים מקומיים ובצמחיה מותאמת סביבה ככל הניתן.

6. חניות / הסדרי תנועה

- א. חניות ציבוריות יהיו מחוץ למגרשים במתחמי החניות המופיעים בתכנית הפיתוח.
- ב. לא יהיו חניות בתחום המגרשים.
- ג. יש להציג הסדר תנועה המאפשר גישה לתפעול הפרויקט- פריקה והעמסה של ציוד.

עיצוב אדריכלי:

7. חומרי גמר:



- א. חומרי הגמר יהיו קשיחים- אבן בזלת, אלומיניום, ברזל, עץ.
- ב. בכל המבנים יהיה שילוב של אבן בזלת. לא יותרו אריחים קרמיקה/ גרניט פורצלן/ מרצפות כחיפוי גמר על הקירות החיצוניים.
- ג. אלומיניום או שילוב מתכת מכל סוג יהיה בצבע שחור מט.
- ד. **בגון RAL 9005 מט** או שווה ערך ובכל מקרה לא בצבעים אקריליים או מבריקים.
- ה. טיח יהיה **בגון ice café ow508p** של טמבור או שווה ערך מחברה אחרת.
- ו. לא יותר להשאיר קירות לא מטופלים אדריכלית. (לא ניתן יהיה להשאיר קירות ללא חומרי גמר/חיפוי)

8. חזיתות:

- א. חזית מסחרית- תהיה מחומרים שקופים במינימום של 80% מתכסית החזית, לא תותר הפניית קירות אטומים אל שטחים ציבוריים.
- ב. ייעשה שימוש בזכוכית בגון ניטרלי ללא רפלקטיביות.
- ג. לא תותר התקנה של צנרת גלויה, כבלים ומתקנים (מזגנים, מעבה, אנטנות וכו..) למעט מרזבים בחזיתות.
- ד. מרזבים וכן אלמנטים אחרים חשופים יהיו בצבע שחור מט לפי סעיף 7ג.
- ה. ניקוז מי גשם לא יופנה לחזית הקדמית.
- ו. יש להפנות פתחים של חדרים טכניים כלפי חזיתות צדדיות או אחוריות ולהצניע אותם ככל האפשר.

9. גג - חזית חמישית:

- א. יש לתכנן את הגג כגג רעפים משופע. לא יותרו גגות שטוחים.
- ב. צבע הרעף יהיה **בגון בורדו 880 של אקרשטיין** או שווה ערך, שימוש בחומרים קשיחים ואטומים.
- ג. מערכות טכניות, אנטנות צלחות לוי, קולטים, דודי שמש, מרזבים, מזגנים, מערכות סולריות - יש להעדיף למקם את המתקנים בעומק הגג באופן שלא יראה מהשטחים הציבוריים וככל הניתן מהמגרשים השכנים.
- ד. בתכנית הבקשה להיתר יש להציג מיקום מפורט של מערכות הטכניות.
- ה. פוטו וולטאי- יוצמדו לשיפוע הגג בהתאם לשיפוע.

10. תאורה :

א. בחללים הציבוריים הפנימיים ועל קירות המבנה החיצוניים יותרו התקנת תאורה בטווחים של KW 3500-4500

11. מחסנים :

ימוקמו בחזית התפעולית בלבד ויהיו מחומרי הגמר של המבנה המרכזי.

12. שילוט :

- א. יש להציג את השילוט, מיקומו וגודלו בבקשה להיתר.
- ב. השילוט יהיה מעל ויטרינה/ פרגולה/ סוכך ויוצמד לקיר המבנה.
- ג. יותר שילוט באותיות בודדות על שלט בגובה 100 ס"מ. צבע האותיות עפ"י קביעת בית העסק, ניתן להאיר את האותיות בתאורה צמודת קיר בגוונים צהובים בלבד.
- ד. גובה סף התחתון של השלט 2.5 מ'
- ה. שילוט דגלון צד- ניתן להציב בנוסף לשילוט על הוויטרינה, שלט מתכת ניצב למבנה בגודל של 45*45 ס"מ. הצבתו תהיה מקיר הבניין. גובה התחתון של השלט 2.20 מ'
- ו. צבע השלטים ומחבריו- שחור מט כצבע הנקבע בסעיף 7ג.
- ז. לא יותרו שלטים מלבד המפורט לעיל.
- ח. לא יותר שילוט ע"ג סוכך, אלא מעליו. במידה ומתוכנן סוכך, השלט (לפי סעיף 12ג) יותקן 30 ס"מ מעל הסוכך.
- ט. מדבקות לתקופת סיילים (מבצעים) יהיו זמניות בלבד. לא תותר הדבקת מדבקות קבועות על הוויטרינות.

13. פרגולות :

- א. הקמת מצללה או פרגולה תבוצע מחומרים כגון: מתכת קלה, פלדה, אלומיניום.
- ב. גוון הקונסטרוקציה יהיה שחור מט לפי סעיף 7ג
- ג. קירוי הסוכך יהיה במישור אחד, ניקוז יהיה באמצעות מרזב לא יותר ניקוז גג חופשי



14. סוככים :

- א. יותרו סוככים לאורך החזית כולה.
- ב. הסוכך יהיה קבוע, לא גלילה, ללא כיתוב או סמל.
- ג. חתך הסוכך יהיה משולש ולא מעוגל.
- ד. הקונסטרוקציה תהיה ממתכת מכל סוג לפי בחירת היזם, הגוון יהיה שחור מט בהתאם לסעיף 7ג
- ה. הקירוי יהיה כדוגמת גג המבנה.

15. סגירה עונתית :

- א. הסגירה העונתית תבוצע מחומרים כגון: מתכת קלה, פלדה, אלומיניום או מתכת אחרת
- ב. גוון הקונסטרוקציה יהיה שחור מט לפי סעיף 7ג
- ג. הקונסטרוקציה תיסגר בזכוכית שקופה חלקה.
- ד. קירוי הסוכך יהיה במישור אחד.
- ה. דלת הכניסה לסגירה העונתית תתוכנן כך שלא תגרום הפרעה להולכי רגל.
- ו. לא תותר התקנת מתקנים, מכשירים (כגון מזגנים) על קירות הסגירה העונתית החיצוניים (הפונים כלפי חוץ) למעט תאורה.
- ז. גגון הסוכך לא יבלוט מעבר לדפנות ההיקפיות למעט כרכוב.

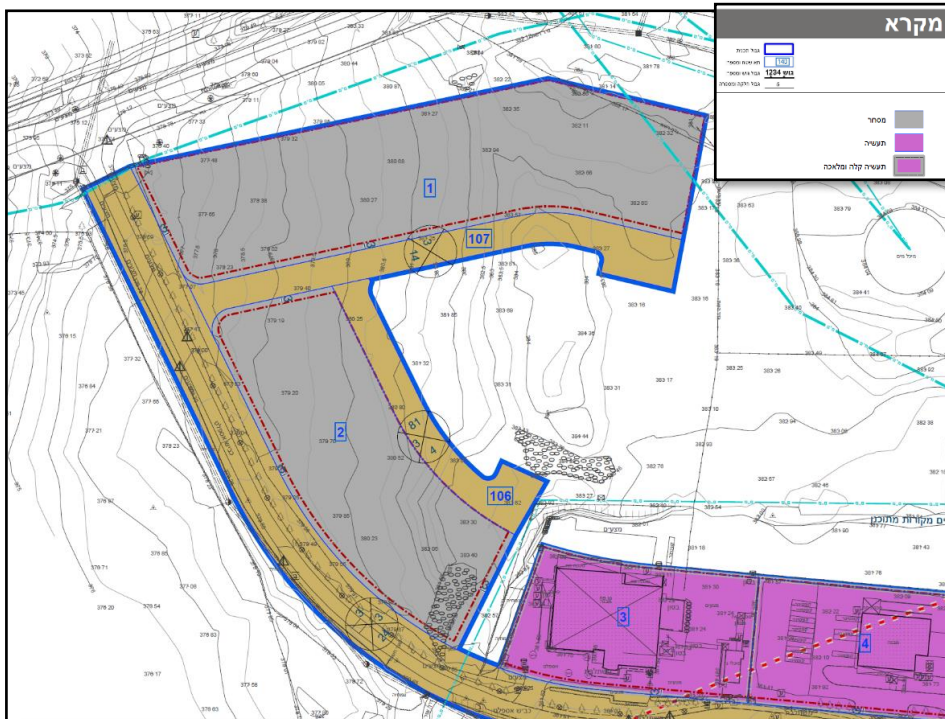


ח. שמשיות המוצבות במרחב יהיו בגוון אחד ואחיד לבחירת היזם.

16. הוראות כלליות:

- א. לא יותר שימוש בקמין עצים מכל סוג.
- ב. תשתיות חשמל יהיו תת קרקעיות.

תכנית 219-0975524



תכנית מס': 219-0975524 - שם התכנית: בני יהודה אזור תעשייה-שינוי הוראות בניה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	יעוד זה הינו אזור שרתים מתכנית ג/5829 ויותר בו: תחנות תדלוק, מסעדות, בתי אוכל וחנויות לצידוד לתיירות, כניסות ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי אופי הבניה באזור זה אינו מוגבל ויוכתב ע"י טכנולוגיות בניה מקובלות, להוציא חובת גידור כמפורט בסעיף 6.2. לא יותר שימוש בחומרים ארעיים לבניה. ניתן יהיה לבנות יותר ממבנה אחד על מגרש-אולם למטרת מפעל אחד. במקרה והבניה נועדה להיעשות בשלבים, תהיה הוועדה רשאית לדרוש הגשת תכנית בנינוי כוללת למפעל כולו לפני מתן היתר בניה לשלב הראשון.
ב	תנאי להקמה הקמת תחנות תדלוק בשטח זה תותר בתנאי שתוגש בתכנית בנין עיר מפורטת נפרדת.

יעוד	שימוש	תאי שטח (מ"ר)	נודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מותא שטח)		מפל הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				עיקרי	שרות		עיקרי	שרות				צידוי-ימני	צידוי-שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101	500	10	50	13.5	60	60	60	5	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מסחר	מסחר	2,1	1700	120	120	8	60	120	120	2	2	(2)	(2)	(2)	(2)

תכנית בינוי



תכנית פיתוח

