הנחיות מרחביות קמפוס התעסוקה אילנות

עקרונות המסמך

1 מטרת ההנחיות המרחביות הינה ליצור מסגרת עיצובית מרחבית המתאימה למתחם מתקדם בעל שפה עיצובית ברורה ועכשווית וזאת בכדי לממש את מלוא הפוטנציאל של המתחם, ובכדי להעצים את האטרקטיביות שלו.

ההנחיות מבקשות לייצר מסגרת עיצובית כאמור אשר תתמוך ביצירת רובע עירוני ייחודי המזמין מגוון משתמשים ולאורך שעות רבות משעות היממה, המייצר מרחב עירוני איכותי, מוצל, תוך ניצול ההזדמנות הגלומה בקרבה למערכת התחבורה הציבורית ההמונית (רכבת).

2 מבנה המסמך:

מסמך ההנחיות מורכב משני פרקים ראשיים, פרק א' מתייחס לסיטואציות אורבניות עקרוניות, פרק ב' מתייחס להנחיות עיצוב כלליות.

הסיטואציות האורבניות נחלקות למקרים הבאים:

1. חזית המתחם הנצפית מכיוון מזרח ודרום- "מעטפת שער המתחם"(הציר האדום)
2. חזית המתחם הפונה לציר הרכבת- "המעטפת המערבית ".(הציר הכחול)
3. הרחוב הראשי - "לב המתחם".(הציר הירוק)



3

תחומי ההתייחסות בהנחיות הפרטניות:

- עיצוב נפחי הבינוי.
- היחס אל המרחב הציבורי.
- עקרונות פיתוח נופי, כניסות רגליות, כניסות מוטוריות.
- עקרונות לתיחום המגרש (עם הרחוב ועם מגרשים צמודים

תחומי ההתייחסות בהנחיות הכלליות:

- הנחיות לעיצוב חזית מסחרית.
- הנחיות לעיצוב מר "לוג
- הנחיות לחומרי גמר, לרבות רכיבי הצללה.
- חזית חמישית.
- הנחיות לעניין מערכות טכניות, תשתיות, ושילוב מערכות פוטוולטאיות
- פרטי גידור

תנאים להגשות בקשת להיתר ותכניות לחלוקת משנה:

- כל בקשה להיתר תתייחס למגרש רשום כמפורט במסמכי התב"ע, ללא קשר למספר בעלי הזכויות בנכס.
- תותר הגשת תכניות חלוקה למגרשי משנה בתנאים הבאים:
  א. החלוקה תהיה בדרך של הסכם שיתוף.
  ב. מרווחי הבניה במגרשי המשנה אלו, יהיו אפס (0).
  ג. למרות חלוקה למשנה, הבניה בבין מגרשי מבנה תהיה בקירות משותפים צידיים, במטרה לקבלת רצף תכנון אדריכלי לאור כל חזית המגרש הרשום בתב"ע.
  ד. כל בקשה להיתר תוגש כמקשה אחת חרף החלוקה למגרשי משנה.
- בקשות להיתר ילוו בהדמיות ממוחשבות תלת-ממדיות המפרטות באופן מלא את חומרי הגמר מופעם והגוונים המיועדים. ההדמיה תיבחן ותאושר ע"י וועדת שיפוט בניהול מהנדס המועצה.

4 | <u>מעטפת שער המתחם- הציר האדום</u>

שער המתחם מוגדר על ידי המגרשים הנמצאים בגבול המזרחי של הקמפוס,

המתחם הנ"ל הינו מתחם אשר יחווה בעיקר על ידי הבאים בתנועה מוטורית וכציר התנועה הראשי לכיוון תחנת הרכבת, ומהווה את שער הכניסה אל המתחם מכיוון מזרח.

הנחיות עיצוב נפחיות

1. הבינוי ילווה ויקביל לרחוב מספר 1, באופן שלפחות 70% מקו החזית יהיה מבונה.

2. ניתן לחלק את נפח הבינוי למספר נפחים נפרדים, כפוף לשמירה על העקרונות הבאים:

3. רוב החזית תישאר מבונה, באופן שהרוחב המקסימאלי של השטח הפנוי שבין המבנים לא יעלה 15% מאורך החזית הכוללת.



4. ייבנה אלמנט מקשר/ רציף בין כלל המבנים לאורך המגרש כגון חזית מסחרית מקשרת, קולונדה או אלמנט שער בנוי בחזית המרווח, המחובר למבנים.

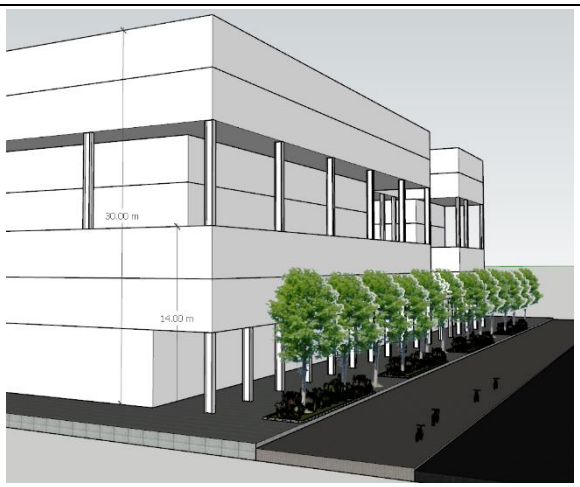
5. אלמנט השער יהיה רכיב בעל נפח בנוי, פרופורציונאלי לחזית , וימוקם בנסיגה פנימה אל תוך המרווח.

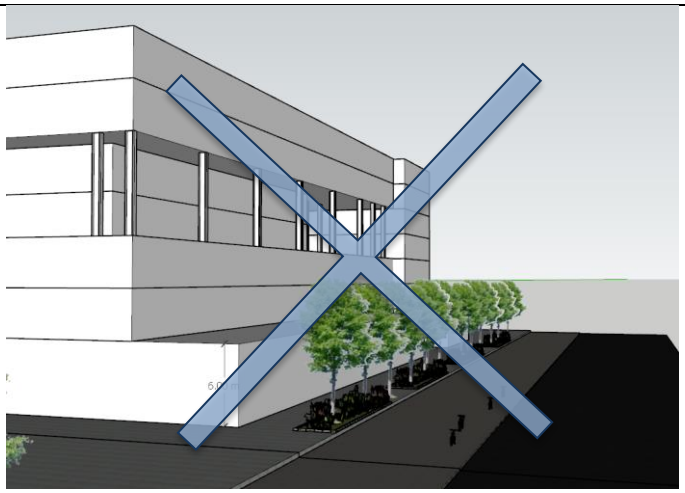
אלמנט הקולונדה המחבר הפונה לכיוון כביש 1 יהיה אחיד בכל המבנים במגרש, הן לעניין חומרי הגמר, צורת העמודים, והגובה, להלן הנחיות לתכנון ולעיצוב קולונדה

בכל מקום בו מבוקש לתכנן קולנדה כחלל מתווך בין הבניין לבין מרחב הרחוב, הקולונדה תתוכנן בהתאם להנחיות הבאות:

- לא יותר אלמנט שער הבולט מעבר לקו המבנה לכיוון רחוב 1.
- תקרת האלמנט המקשר לרבות הקולונדה , או אלמנט השער ישמשו כמרפסת שהייה לטובת הקומות שמעל, גגונים יתוכננו כגג ירוק.

6. ככל והבינוי יחולק למספר מסות, המרווח שבין הבניינים יתוכנן כרחבה ציבורית עד לעומק של 15 מ' פנימה לפחות מהחזית . בשטח זה ישולבו עצים בוגרים ירוקי עד במרחקים שלא יעלו על 4 מ' בין עץ לעץ.
7. כל אגף הפונה לרחוב מס' 1 יהיה בנוי מנפח מונוליטי בגובה מסחר + 2 קומות (לא פחות מ 12 מטר לפחות) לכיוון כביש מס' 1.

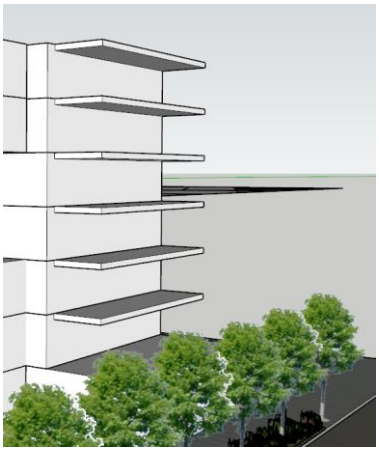




8. ניתן לעצב את חזית הנפח המונוליטי על ידי נפחי משנה, ובלבד שכל נפח משנה יהיה מחופה בחומר גמר יחיד(חלונות לא ייחשבו כחומר גמר לעניין זה) והכל לקבל עיצוב נקי, ובלבד שהקונטור של הנפח המונוליטי יהיה מובחן.

9. ככלל תועדף הקמת מרפסות לכיוון כביש 1 בגריעה מנפח הבינוי.
10. למרות האמור בסעיף הקודם ניתן יהיה להקים מרפסות זיזיות בתנאי שעיצובם יהיה בעל נפח משמעותי המשולב בחזית הכללית . דהיינו המרפסות יתוכננו מחומרים אחידים לעניין המעקות.

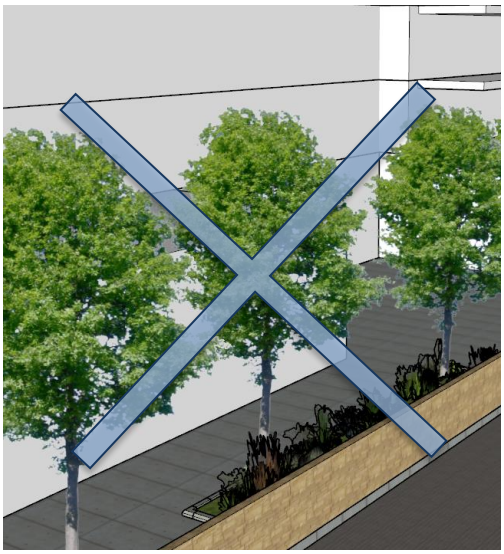






היחס אל המרחב הציבורי.

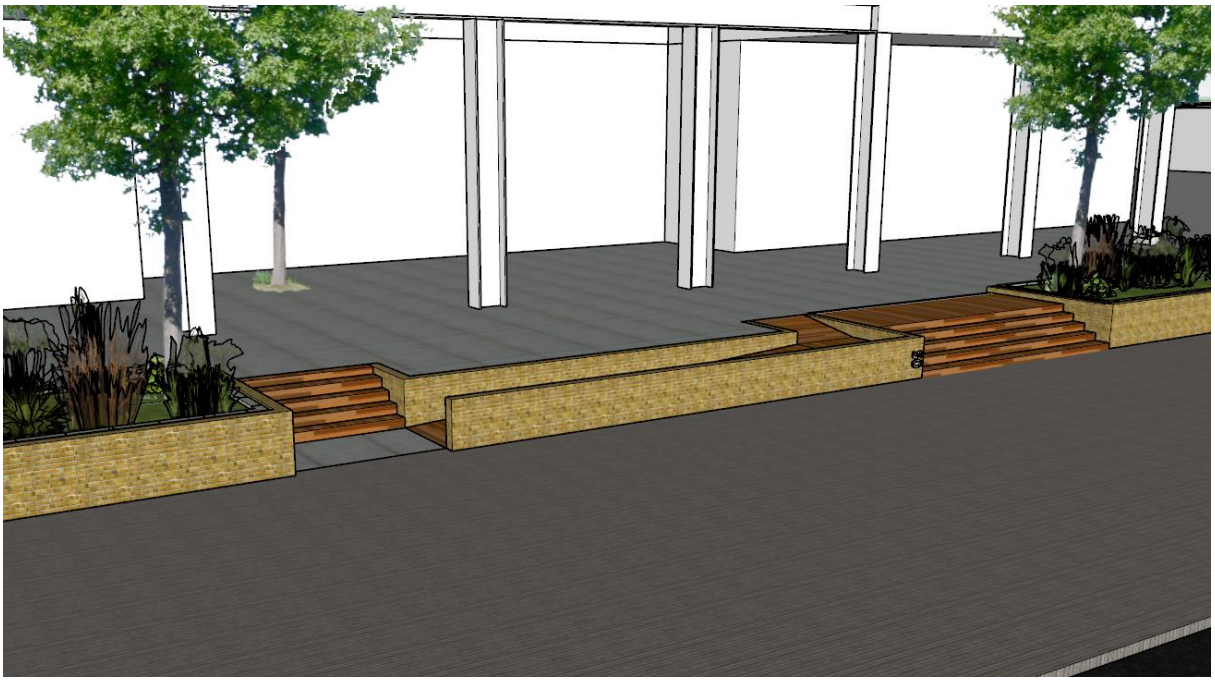
1. המרווח שבין המבנה לבין רחוב 1 יהיה בריצוף המשכי ככל הניתן למדרכה של כביש 1, וישולב בו פיתוח נופי אינטגרלי על מילוי אדמה מלא.
2. לא תותר הקמת גדר בגבול המגרש עם כביש מס'1.





3. ככל ויידרש גידור, קיר המבנה ייתן את המענה לדבר.

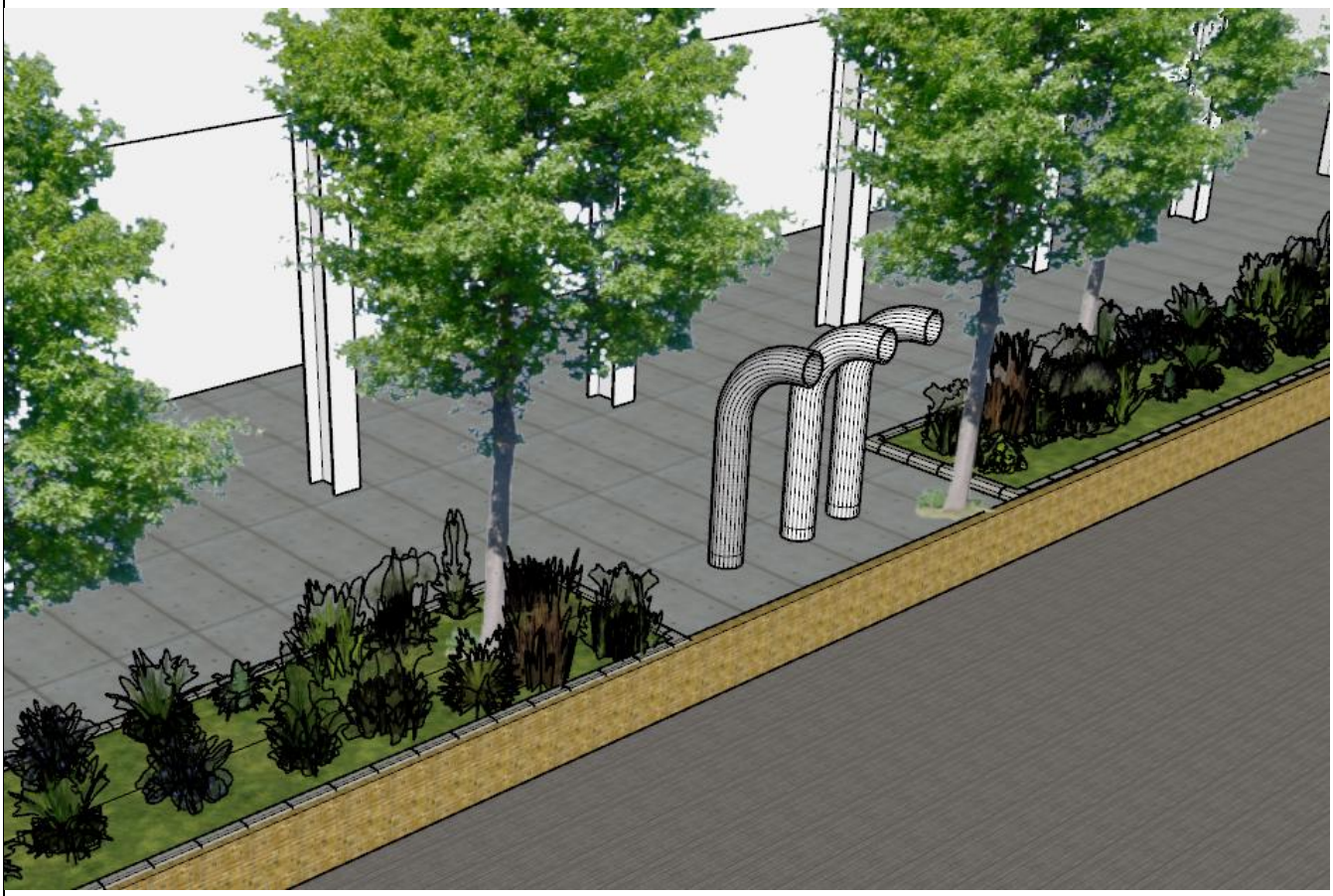
4. בתחום המרווח הקדמי תותר הקמת האלמנטים הבנויים הבאים : קירות ניקיון בגובה מקסימאלי של 50 ס"מ לטובת גישור בין מפלסי פיתוח, מהלכי מדרגות ,ורמפות הנדרשות לצרכי נגישות. ככל ויידרש גישור על הפרש מפלסים הגדול מ 40 ס"מ תתוכנן סדרה של משטחים אופקיים מגוננים ברוחב מינימאלי של 80 ס"מ נטו כולל מילוי אדמה המאפשר גינון. בסמכות מהנדס הוועדה לקבוע רוחב צר יותר, ובלבד שהרוחב הנקי לגינון לא יפחת מ 40 ס"מ.



5. בכל מקרה לא ייתאפשר גישור על מפלסים באמצעות קירות ו/או מעקות. ככל שיידרש מעקה, הוא ימוקם בצד הפנימי של תא הגינון ולא בחזיתו

6. חניות וחצרות תפעוליות לא תמוקמנה בתחום המרווח הקדמי.

7. ככל ויהיה צורך למקם אזורים טכניים ו/או חניות בחלק המגרש הסמוך לכביש מס' 1, אלמנטים אלו יוסתרו באופן מלא מכביש מס' 1 על ידי הנפחים הבנויים או על ידי קיר אטום עם גמר הזהה לחומרי הגמר של המבנה לכיוון כביש 1, ובגובה מינימאלי של 4 מ'.
8. ניתן יהיה למקם במרווח הקדמי אלמנטים הנדסיים הנדרשים לטובת אוורור החניונים התת קרקעיים, בהתאם לפרט אוורור מעוצב אשר יאושר על ידי מהנדס הוועדה.



9. ככל ומתוכנן אלמנט אוורור העשוי מחומרים כבדים, אלמנט זה יהיה מחופה בחומר גמר קשיח וחלק המשתלב עם עיצוב הבניין. לא יותר גמר בטון גלוי או גמר טיח לאלמנטים אלו.

א. <u>עקרונות פיתוח נופי, כניסות רגליות, כניסות מוטוריות.</u>

1. הפיתוח בתחום המרווח הקדמי יבוצע באופן שידגיש הגבול בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי על ידי הנחת שורת ריצוף בהתאם לפרט המחייב כמפורט בפרק ההנחיות הכלליות, ו/או יצירת ערוגת גינון המשכית, והכל לכל אורך גבול המגרש.

2. בגבול המגרש עם כביש 1 תינטע שדרת עצים בוגרים ירוקי עד, במרחק מקסימאלי של 8 מ' בין מרכזי העצים. (ראה תמונה בסעיף 5.10 לעיל).

3. לפחות 50% משטח המרווח הקדמי יהיה בפיתוח מגונן .

4. ניתן לבצע פיתוח מגונן בערוגות נפרדות ובלבד שגודל הערוגה יתמוך בגינון צפוף, וששטח כל ערוגה לא יפחת מ 2 מ"ר שטח גינון נטו.

5. מפלס קומת הקרקע בחלק המגרש הפונה לכביש מס' 1 יתוכנן באופן ששיפוע פני הפיתוח במרווח הקדמי יהיה מתון ולא יעלה 4% בכל שדה.

6. רוחב שביל כניסה רגלית דרך המרווח הקדמי יתאים לרוחבה של כניסה ראשית ולא משנית , ובכל מקרה לא יפחת מ- 2 מ'.

7. ככלל, הנגישות המוטורית למגרשים תהיה בהתאם לנספח התנועה של התוכנית ובכל מקרה הכניסה לא תפגע באופן רציפות ההליכה ברחוב .

ב. <u>עקרונות לתיחום המגרשים:</u>

1. לא יותר גידור המגרשים בגבול עם כביש מס' 1.

2. גדרות בגבול הצדדי שבין המגשים תתוכננה כך שישתלבו עם עיצוב הבניינים. גדרות סורג תתוכננה באופן שלא תהיינה נצפות מכביש מס'1 או במרחק של 5 מ' לפחות.

3. גדרות בגבול המגרש האחורי יכול ותהיינה מגדרות סורג.

4. גדרות בגבול המגרש הצדדי והאחורי יתוכננו כך שידגישו את גבולות המגרשים.

7

<u>חזית המתחם הפונה לציר הרכבת- "המעטפת המערבית".(הציר הכחול)</u>

לחזית הפונה לרכבת חשיבות גדולה בשני היבטים עיקריים- הראשון הנצפות של הבניינים לכמויות רבות של משתמשי הרכבת, והיותו ה "פנים של המתחם" בהיבט זה, והשני היותו אזור כניסה משמעותי אל המתחם מכיוון הרכבת ומכיוון מערב.

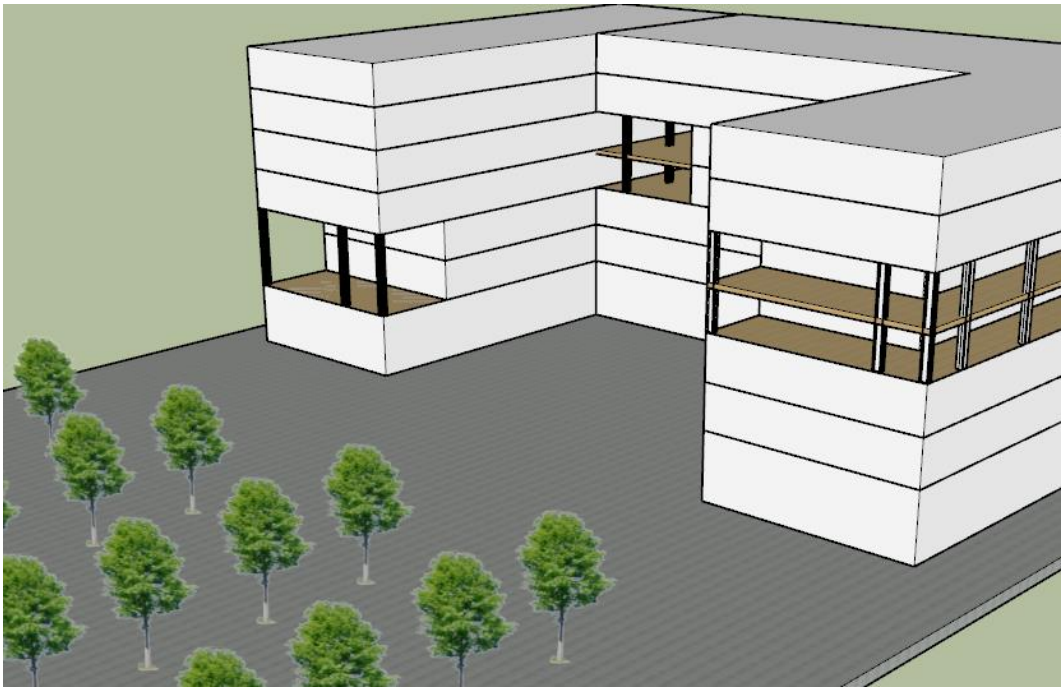
מטרת ההנחיות למתחם זה הינה קביעת כללי עיצוב למרחבים הפתוחים במגרשים הנצפים מהרכבת, וקביעת עקרונות אשר יתמכו בהדגשת צירי התנועה אל תוך המתחם מכיוון הרכבת.

המגרשים הנמצאים במתחם זה גובלים בצידם במזרחי עם מתחם הרחוב הפנימי, וחלות עליהם ההנחיות הרלוונטיות המפורטת בפרק "לב המתחם".

א. <u>הנחיות עיצוב נפחיות, ועיצוב חזיתות.</u>

1. הבינוי מכיוון מערב יציג נפח רציף והמשכי לכל אורך החזית המערבית של כל מגרש

2. למרות המפורט בהנחיה הקודמת, ניתן לחלק את הבינוי הנצפה ממערב למספר נפחים, ובלבד שהמרווחים בין הנפחים הנ"ל יושלמו על ידי אלמנטים בנויים ממפלס קומה +1 ועד לפחות 3 מ' מתחת לגובה מעקה הגג העליון, זאת לצורך שמירת מראה החזית ההמשכית.



3. בכל מקרה לא תתאפשר חשיפה של חצרות משק / חצרות פנימיות לכיוון מערב/ חזיתות תפעוליות.

4. ניתן לחלק את הנפחים הבנויים לנפחי משנה על ידי הבלטת קומות, יצירת נסיגות בקומות , הבלטת אלמנטים ממישור החזית, וכד', לצורך יצירת חזית דינמית המלווה את תנועת הרכבת.

5. החלוקה לנפחי משנה תתאפשר בתנאי שתשתלב ותדגיש את הנפח הרציף.

6. על פני החזיתות הפונות לכיוון הרכבת תותר הצבת שלטי מיתוג בלבד, באופן שישתלבו בעיצוב הבניין הכולל ובשליש העליון של החזית, מיקום אזור השילוט יוצג במסגרת הבקשה להיתר.

7. החזיתות תעוצבנה כך שייקראו באופן בהיר וברור כאלמנטים אדריכליים ממרחק, ומצופים הנמצאים בתנועה דינאמית וזאת על ידי שמירה על העקרונות הבאים:
   - החזיתות תורכבנה משדות חומרים גדולים והמשכיים, בעלי חומריות בולטת.

- גמר החזיתות יתבסס על מערכות חיפוי קלות כגון תבניות אלומיניום, פחים, חיפויים דמויי עץ, חפויים סינטטיים וכדומה, אלמנטים אלו יתוכננו בשדות גדולים והמשכיים, או על חיפויים קשיחים כגון קרמיקה, אבן מתועשת, אבן טבעית, וכדומה. עיצוב חומרי הגמר ידגיש את נפחי הבינוי.
- חלונות בחזיתות הנ"ל ישולבו בקירות מסך.
- למרות המפורט בהנחיה הקודמת , ניתן יהיה לבצע חלונות נפרדים בחזיתות הנ"ל ובלבד שגודל פתח החלון יהיה ביחס של 1 ל 3 ,במנח אופקי או במנח אנכי. מידת הפאה הארוכה של הפתח לא תקטן מ 2.1 מ'. בסמכות מהנדס הוועדה לאשר יחס אחר בין פאות החלון.
- בכל מקרה לא יתאפשר פתרון המתבסס על מסת חלונות בשטח נטו הקטן מ 2.5 מ"ר כ"א, והמתפרסים באופן אחיד ושווה על פני כל החזית .
- למרות האמור לעיל ניתן לשלב חלונות קטנים ב מידה מצומצמת ככל והדבר נדרש בשל היבטים טכניים או תפקודיים.
- השטח המצטבר של הפתחים הנ"ל יעמוד על 50% משטח החזית, שדה החלונות יתוכנן כאלמנט עיצובי אורגני עם כלל החזית.
- בחזית המערבית יקבע שטח מזוגג של עד 50% , וישולבו בו אלמנטי הצללה להפחתת עומס החום ו/או זכוכית low-e 50% החזרה.
- יש לשלב תאורת אוירה/הצפה על החזיתות הפונות לרכבת, על מנת לייצר ייחודיות אדריכלית לצופים ממערב("LANDMARK").

- ניתן לתכנן חזית המשלבת אלמנטים של הצללה או אלמנטים המשמשים לסינון אור כדוגמת משרבייה, ובתנאי שיתוכננו כאלמנט עיצובי אורגני, כחלק מהעיצוב הכולל של החזית.

8. מרפסות תתוכננה כאלמנט עיצוב אורגני של החזית.

ב. <u>היחס אל המרחב הציבורי.</u>

1. בגבול המערבי של המגרשים תתוכנן רצועה נופית ברוחב מינימאלי של 2 מ' נטו אשר תכלול נטיעת עצים בוגרים ירוקי עד, במרווח שלא יפחת מ 5 מ' בין מרכזי העצים.
2. החניה בחלק המגרש הפונה למערב תתוכנן כמכלול נופי שלם המשלב צמחיה ואלמנטים של ריהוט רחוב.

3. אזורים טכניים ותפעוליים ימוקמו באופן שלא ייווצר מפגע ויזואלי.

4. ניתן יהיה למקם במרווח הקדמי אלמנטים הנדסיים הנדרשים לטובת אוורור החניונים התת קרקעיים, בהתאם לפרט אוורור מעוצב אשר יאושר על ידי מהנדס הוועדה.

5. ככל ומתוכנן אלמנט אוורור העשוי מחומרים כבדים, אלמנט זה יהיה מחופה בחומר גמר קשיח וחלק המשתלב עם עיצוב הבניין. לא יותר גמר בטון גלוי או גמר טיח לאלמנטים אלו.

ג. <u>עקרונות פיתוח נופי, כניסות רגליות, כניסות מוטוריות.</u>

1. רצועת הנטיעות שבגבול המערבי של המתחם יתוכנן באופן רציף לאורך כל המגרשים.

2. פני השטח של רצועת הנטיעות ישמשו לגינון, ניתן לשלב משטחים מרוצפים ורחבות באזור זה.

3. מרחב החניה יחולק לארבע שדות משנה לפחות. ההפרדה בין השדות תבוצע על ידי רצועות מגוננות ברוחב של 4 מטרים לפחות, והכוללות נטיעות של לפחות שורת אחת של עצי הדר מגוונים או עצים ירוקי עד.פני רצועת ההפרדה תבוצע בצמחיה, או בריצוף.

4. ההפרדה בין שדות החניה תהיה רציפה לכל אורך המגרש, מרצועת השתילה, ועד הבניינים. ניתן לבצע קיטוע מקומי ברצועות אלו לטובת מעבר כלי רכב. תאי חניה יכולים לחפוף עד 0.5 מ' אל תוך רצועת ההפרדה.

5. יתאפשר שילוב של שבילי כניסה רגליים מכיוון מערב עד למבנים תוך עמידה בהנחיות הבאות:
   - רוחב השביל לא יפחת מ 3 מטרים.
   - הריצוף של מהלך שביל בכניסה יבוצע בחומר ניגודי לחומר הסלילה של החניה לכל אורכו, לרבות בתחום המיסעות.
   - השבילים יכולים להיות משולבים ברצועות ההפרדה שבין שדות החניה, ובתנאי שתישמר שתילת רצועת העצים.

6. כניסה מוטורית תתוכנן באופן שלא תהיה השתזרות תנועות של רכב כבד ותנועה רגלית.

ד. <u>עקרונות לתיחום המגרשים:</u>

1. ניתן לגדר את המגרשים לכל אורך הגבול המערבי, ולאורך הגבולות הצדדיים, ובתנאי שיישמר מופע נופי נאות.

2. גדר סורג תוסתר על ידי צמחיה לכל אורכה.



3. גדר תהיה בגובה 50 סמ"ר בטון יצוק עם גמר אבן מתועשת עם קופינג של 5 ס"מ. מעליו גדר מוסדית מגלוון בגוון טבעי.
4. גובה הכולל של מערכת הגידור יהיה עד 2.5 מ'.

5. ככל ותידרש הפרדה מפלסית בשלי הבדלי גובה פיתוח היא תבוצע על ידי רצועות הפרדה, או על ידי קירות ניקיון בגובה שלא ידרוש הוספת מעקה בטיחות.

8

הרחוב הראשי - "לב המתחם".(הציר הירוק)

לב המתחם הינו הרחוב הפנימי הראשי העובר כעמוד שידרה ממנו צומח מתחם הקמפוס. חוזקו של המתחם נובע מחלל הרחוב הנ"ל. למתחם זה חשיבות עליונה ביצירת לב אורבני תוסס אשר יזמין פעילות מגוונת לכל אורך שעות היממה, באופן אשר ימצה את ההזדמנויות של המקום, לרבות פיתוח רחוב מסחרי משני צידי הרחוב.

לאורך המתחם ממוקמות הכיכרות הראשיות אשר מייצרות הזדמנות ליצירת מפגשים ולהעצמת המרחב העירוני של קמפוס התעסוקה.

מטרת ההנחיות הינה לקבוע מסגרת עיצובית ליצירת רחוב עירוני תוסס המעודד הליכה, פעילות בחלל הציבורי, והדגשת הצמתים החשובים במקום.

א. <u>הנחיות עיצוב נפחיות, ועיצוב חזיתות.</u>

1. הבינוי לאורך הרחוב הפנימי יתוכנן באופן שתיווצר חזית תומכת פעילות רחוב על ידי הטמעת העקרונות הבאים:
   - הבניין יתוכנן באופן שידגיש את מרחב הרחוב, ובאופן שיקטין את נפח המבנה הנתפס ביחס להולך הרגל זאת באמצעות המפורט להלן:
   - מישור חזית הבניין ביחס לרחוב יתוכנן כך של תיראה חזית רציפה והמשכית במישור אחד לכל גובה הבניין, ממפלס הרחוב ועד לקצה הבניין.
   - הגובה המקסימאלי של חלק הבניין הצמוד למפלס הרחוב הנחווה על ידי הולך הרגל לא יעלה על 9 מ'.
   - ניתן לממש ההוראה הקודמת על ידי חלוקת החזית למספר נפחים, או על ידי קירוי קומת הקרקע באמצעות הקומות שמעל.
   - החזיתות לכיוון הרחוב תתכוננה כך ששטח חלקי החזית השקופים לא יפחת מ 60% משטח החזית הכולל, וזאת עד לגובה של 3 מ' מעל פני הרחוב.
   - לאורך כל החזית הסמוכה לרחוב הראשי יתוכנן חלל מתווך חצי ציבורי מוצלל על ידי שימוש באמצעים כגון קולונדה, הבלטת הקומות העליונות מעל קומת הקרקע, גגונים המשכיים ורציפים, או רכיבי של קירות הצללה המנותקים מהחזית. – המעבר המקורה הגם שהינו פרטי, יאפשר תנועת הולכי רגל רציפה לכל אורך המגרש ללא כל הפרעה.
   - רוחב החלל המתווך הנ"ל יתוכנן באופן שתתאפשר תנועת הולכי רגל נוחה, בצד הצבת שולחנות, כסאות וריהוט רחוב, ובכל מקרה לא יפחת מ 2.5 מ'.
   - בכל מגרש תתוכנן רחבה אחת לפחות לשהיית הציבור במידות מינימאליות של 15 על 15 מ'. ברחבה זו יינטעו עצים בוגרים, וישולב ריהוט גן כגון כסאות, שולחנות , ותאורת אווירה.
2. ניתן לחלק את נפח הבינוי למספר נפחים נפרדים, כפוף לשמירה על העקרונות הבאים:
   - שמירה על רציפות החזית העירונית- 70% לפחות מהחזית לרחוב תהיי מבונה על ידי בניינים.
   - במקרה של חלוקה לנפחים נפרדים לא תהיה הפרדה על ידי גידור במרווחים שבין הנפחים.
   - תקרת האלמנט המקשר לרבות הקולונדה , או אלמנט השער ישמשו כמרפסת שהייה לטובת הקומות שמעל.
   - מרווח בין בניינים הנמצא בחלק המגרש הסמוך לרחוב הראשי יתוכנן כרחבה ציבורית במפלס הרחוב עד לעומק של 15 מ' פנימה לפחות מהחזית . בשטח זה ישולבו עצים בוגרים ירוקי עד במרחקים שלא יעלו על 4 מ' זה מזה.

3. מרפסות זיזיות הפונות לרחוב הראשי תהיינה באורך מקסימאלי של 60% מאורך החזית.

4. שטחי מסחר ימוקמו ככל הניתן על הרחוב הראשי ויחולו עליהם ההנחיות לחזית מסחרית המפורטות בפרק ההנחיות הכלליות.

ב. <u>היחס אל המרחב הציבורי.</u>

1. המרווח שבין קיר המבנה לבין הרחוב הראשי יתוכנן באופן שהמרחב שבין קיר המבנים ועד לגבול המדרכה עם המיסעה ייתפס כחלל עירוני אחוד המאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל, זאת באמצעות ההנחיות הבאות:
   - כעדיפות ראשונה מפלס הפיתוח יהיה המשכי למפלסי מדרכת הרחוב .
   - באם יידרשו אלמנטים לטובת התאמת נגישות הם יתוכננו כחלק מהמבנה, ולא כחלק מהפיתוח החיצוני.
   - התאמה בין מפלסי הפיתוח לבין מפלסי 0.00 יבוצעו באמצעות החזית או באמצעות מפלסי משנה פנימיים במבנה, ולא באמצעות שינויים במפלסי הפיתוח.
   - בעדיפות שניה, ורק בשל אילוצים הנדסיים הנוגעים להפרשי פיתוח משמעותיים, ניתן לתכנן מפלס פיתוח שונה בתחום המרווח הפנימי אשר יקביל למדרכה. המפלס הנ"ל יהיה רציף ומקביל למדרכה לכל אורך חזית המגרש.
   - הגישור בין מפלס זה לבין מפלס המדרכה יהיה באמצעות מהלכי מדרגות ברוחב מינימאלי של 3 מ', ככל ויהיה צורך להתקין מעקות בתחום מהלך המדרגות, אלו יחוברו לערוגה מגוננת אשר תתוכנן לכל אורכו של המהלך .
   - ככל ויתעורר צורך בהקמת רמפות לטובת התאמות נגישות בין המפלסים הנ"ל, אלו תתוכננה במנח מקביל לרחוב.
   - בכל מקרה המרווח הקדמי יהיה פנוי ממעקי בטיחות .

2. לא תותר הקמת כל גידור בין המגרש לבין הרחוב הראשי, הפרדה בין התחום הפרטי לבין הרחוב תתבצע באמצעות המבנים בלבד.

3. חניות וחצרות תפעוליות לא תמוקמנה בחלק המבנה הגובל ברחוב הראשי, ולא בתחום המרווח הקדמי.

4. ככל ויהיה צורך למקם אזורים טכניים ו/או חניות בחלק המגרש הסמוך לרחוב הראשי, אלמנטים אלו יוסתרו באופן מלא מהרחוב על ידי הנפחים הבנויים או על ידי קיר אטום עם גמר הזהה לחומרי הגמר של המבנה לכיוון הרחוב, בגובה מינימאלי של 4 מ', ובכל מקרה לא ימוקמו בתחום המרווח הקדמי.

5. ניתן יהיה למקם במרווח הקדמי אלמנטים הנדסיים הנדרשים לטובת אוורור החניונים התת קרקעיים, בהתאם לפרט אוורור מעוצב אשר יאושר על ידי מהנדס הוועדה.

6. ככל ומתוכנן אלמנט אוורור העשוי מחומרים כבדים, אלמנט זה יהיה מחופה בחומר גמר קשיח וחלק המשתלב עם עיצוב הבניין. לא יותר גמר בטון גלוי או גמר טיח לאלמנטים אלו.

7. העמדת הבניינים הסובבים את הכיכרות תתוכנן באופן שיעצים וידגיש את החלל העירוני באזורים אלו, זאת באמצעות ההנחיות הבאות:
   - בכל מגרש הגובל בכיכר תתוכנן רחבה משמעותית. רחבה זו תמשיך את מרחב הכיכר באופן רציף. הרחבה תכלול נטיעת עצים, ריהוט גן, ואלמנטים של פיתוח נופי.
   - על הרחבה הנ"ל תחולנה כלל ההנחיות הנוגעות לפיתוח המרווח הקדמי.
   - חזית קומת הקרקע בחלקים הסמוכים לכיכר תכלול את הכניסות הראשיות לבניינים, ותכיל אלמנטים שקופים בשטח של לפחות 60% מהחזית.
   - נפחי הבינוי יתייחסו לגיאומטריה הרדיאלית של הכיכר באחד מהאופנים הבאים:
   - בינוי קעור - המרחב שבין חזית המבנה לגבול המגרש יצטרף אל מרחב הכיכר כנ"ל.
   - בינוי המופרד למספר מסות- חלוקת המסות הראשית תתוכנן באופן שתיווצר רחבה המצטרפת למרחב הכיכר.
   - בינוי קמור הנצמד לקו הבניין הפונה לכיכר - קומת הקרקע תיבנה בנסיגה של לפחות 5 מ' מקו הבניין כך שייווצר מרחב פתוח המצטרף למרווח הקדמי ולמרחב הכיכר, באופן שישמרו מבטים המשכיים בין הרחובות הניצבים ומרחב הכיכר ושתישמר רציפות המרחב העירוני, גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 6 מ'.
   - בינוי אורתוגונלי מונוליטי- מבנה כנ"ל לא יפנה את פינת מבנה אל הכיכר, אלא אם תבוצע נסיגה ביחס לכיכר ממפלס הקרקע ועד לגובה של 12 מ' לפחות, באופן שישמרו מבטים המשכיים בין הרחובות הניצבים ומרחב

- הכיכר ושתישמר רציפות המרחב העירוני. הנסיגה יכולה להיות קעורה, קמורה או אלכסונית. המרחק בין פינת המבנה למישור הנסוג לא יקטן מ 5 מ' באף נקודה.

ג. <u>עקרונות פיתוח נופי, כניסות רגליות, כניסות מוטוריות.</u>

1. הפיתוח בתחום המרווח הקדמי יבוצע באופן שידגיש הגבול בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי על ידי הנחת שורת ריצוף בהתאם לפרט המחייב כמפורט בפרק ההנחיות הכלליות, ו/או יצירת ערוגת גינון המשכית, והכל לכל אורך גבול המגרש.

1. בתחום המרווח הקדמי לכיוון הרחוב תשולב נטיעת עצים בוגרים ירוקי עד בצפיפות מינימאלית של עץ לכל 30 מ"ר.

2. מפלס קומת הקרקע בחלק המגרש הפונה לרחוב הפנימי יתוכנן באופן ששיפוע פני הפיתוח במרווח הקדמי יהיה מתון ולא יעלה 4% בכל שדה.

3. פתרון החניה יבוצע בעורף המגרש ולא במרחב הגובל עם הרחוב הראשי.

4. לכל מגרש תותר כניסה מוטורית אחת מהרחוב הראשי.

5. באם מתוכנן פתרון חניה משולב של חניון עילי וחניון תת קרקעי, רמפת הגישה לחניות תתוכנן בתוך מגרש החניה.

6. באם פתרון החניה מתבסס על חניון תת קרקעי בלבד, רמפת הכניסה תחליף את הגישה המוטורית למגרש, ולא תחרוג מקו הבניין הקדמי, ותהווה חלק מחזית הבניין.

7. בתחום המרווח הקדמי תותר תאורת אווירה כגון גופי תאורה שקועים בריצוף או תאורת בולרדים וכד', ובכל מקרה לא תותר תאורת הצפה ע"ג עמודי רחוב.

ד. <u>עקרונות לתיחום המגרשים:</u>

1. לא יותר כל גידור בגבול עם הרחוב הראשי.

2. גדרות בגבול הצדדי שבין החלקות יתחילו במרחק של 10 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי, ותתוכננה כך שישתלבו עם עיצוב הבניינים, גדרות סורג תתוכננה באופן שלא ייצפו מהרחוב הראשי.

פרק ב'
הנחיות מרחביות כלליות

<u>הנחיות לשטחי מסחר, ולחזית מסחרית</u>

התוכנית קובעת זכויות לטובת שימושים מסחריים. על פניו ניתן לממש את הזכויות הנ"ל הן באופן מקובץ, והן באופן מפוזר. מטרת ההנחיות להבטיח כי מימוש השטחים שנקבעו לטובת מסחר ישמור על איכויות עירוניות.

הנחיות לעניין חלוקת שטחי המסחר.

1. שטחי המסחר ימומשו באופן שישמור על השלמות הנפחית של כלל הבינוי במגרש. ככל ויבוקש למקם שטחים אלו בנפח נפרד, נפח זה יקושר אל יתר נפחי הבינוי בין אם באמצעות נפחים מבונים, מצללות, קולונדות , וכדומה, גובה האגף המסחרי יהיה בהתאם להנחיות לתת המתחם הרלוונטי(כחול, ירוק, אדום).

2. במקרה בו זכויות המסחר ירוכזו באגף נפרד כנ"ל, לפחות 80% משטח גגו של האגף הנ"ל ישמש כמרפסת פעילה ומגוננת לטובת יתר שימושי המבנה.

3. במקרה בו מבוקש להקים מרכול במגרש הגובל ברחוב הראשי- חלק המרכול הגובל ברחוב הנ"ל יתוכנן כחזית מסחרית פעילה, וכניסת הלקוחות הראשית תתוכנן ממגרש החניה שבעורף המגרש. בכל מקרה לא תותר הצבת מתקנים טכניים לרבות מתקני עגלות בחזית המגרש הפונה לרחוב.

4. עיצוב החזית המסחרית יתמוך ביצירת מרחב עירוני מזמין, וזאת על ידי ההנחיות הבאות:
   - החזית תתוכנן כחזית פעילה – לפחות 60% משטח החזית יבוצע באלמנטים שקופים.
   - חזית המבנה תעוצב באופן המאפשר מסחר פעיל ישירות מהרחוב, לרבות במקרים בהם מתוכנן מסחר הנשען על חלל פנימי.
   - חלל פנימי התומך במסחר יעוצב באפן אשר ישמור על חווית רחוב, ברוחב מינימאלי של 4 מ' , ישלב פיתוח נופי, וכן תאורה טבעית ככל הניתן.
   - החזית המסחרית תתוכנן כך שייווצר מרחב נאות ומוצל המאפשר הצבת שולחנות וכסאות, המזמין הליכה ושהייה.
   - חומר הגמר של החזית המסחרית יתוכנן בשונה מחומרי הגמר האחרים של המבנה באופן שידגיש את מתחם החזית המסחרית.

<u>הנחיות לעיצוב מר"לוג</u>

התוכנית קובעת זכויות לטובת לוגיסטיקה. באופן טבעי, טיפולוגיה של מר"לוג זרה לאיכויות עירוניות. מטרת ההנחיות להבטיח כי מימוש השטחים שנקבעו לטובת שימושים אלו ישמרו על איכויות עירוניות, בלא פגיעה במימוש שימושים אלו.

1. עיצוב המר"לוג ישמור על האיכויות העירונית באמצעות ההנחיות הבאות:

- עיצוב המר "לוג ישמור על חזית פעילה לכיוון הרחוב זאת על ידי מיקום משרדי המר"לוג בקומת הקרקע בצמוד לרחוב, תכנון כניסות רגליות לציבור הלקוחות ולסגל מכיוון הרחוב, או באמצעות חזית שקופה המאפשרת מבט אל תוך המר "לוג מהרחוב.
- בכל מקרה לא תתאפשר חזית אטומה כלפי הרחוב ממפלס הקרקע ועד גובה של 6 מ'.
- ההנחיות לתכנון המרווח הקדמי שפורטו בפרק הקודם יחולו על שימוש זה בכל מקום בקמפוס, לרבות האיסור על הקמת גדר בגבול המגרש הקדמי.
- מלבד בקומת הקרקע בה יש להקפיד על חזית פעילה, יתר הקומות יכולות להיות אטומות.
- חומרי הגמר של המבנה יבטאו מראה טכנולוגי עדכני. לא יותר גמר מעטפת בטיח מכל סוג, ו/או בחיפוי אבן מכל סוג.

2. הנחיות לעניין תנועה ותפעול:

- אזורי פריקת וטעינת משאיות יתוכננו באופן שלא יהיו נצפים מהחזית לרחוב, ובכל מקרה לא בחזית הפונה לרחוב.
- למרות האמור בסעיף הקודם, ניתן לשקול תפעול נקודתי בחזית הפונה לרחוב כל עוד איננו משרת משאיות כבדות, ובתנאי שחזית פתחי התפעול תעוצב כחלק בלתי נפרד מהחזית הראשית ולא תראה כחזית תפעולית, לא כחזית פעילה.

הנחיות לחומרי גמר, לרבות רכיבי הצללה.

מטרת ההנחיות לעניין חומרי הגמר הינה להבטיח עיצוב עדכני וטכנולוגי בראיה כוללת של קמפוס התעסוקה, ותוך התייחסות לקנה המידה האנושי במקרים המתאימים. ההנחיות נוגעות לחומרי גמר באופן כללי, תוך התמקדות במספר מקרים ספציפיים.

כללי:

1. ככלל חומרי הגמר יעובדו מחוץ לאתר, ויורכבו על המבנים. לא יותר גמר של חומרים רכים כגון טיח ו/או צבע המבוצעים באתר, למעט במקרים אשר יפורטו בהמשך.

2. חומרי הגמר יהיו אלמנטים מוכנים מראש המותקנים באתר בשיטות הרכבה יבשות, אם כאלו בעלי משקל מרחבי נמוך(אלומיניום, פחים, חיפויים סינטטיים, קירות מסך, קרומים מתועשים), ואם כאלו ובעלי משקל מרחבי גבוה(אבן, אבן מתועשת, קרומי בטון, חיפויים קרמיים וכד').

3. חיפויים כבדים יבוצעו בשיטות מתועשות, ובלא מילוי מישקים("כוחלה") באתר, למעט במקרים המפורטים בהמשך.

4. ככלל גמר חיפוי אבן טבעית יכול להיות מלוטש, חלק, התזת חול, או מוטבה, למעט במקרים המפורטים בהמשך. לא יותר שימוש בחומר זה בהיקף העולה על 10% מכלל מעטפת המבנה. גוון האבן יהיה צהבהב בלבד. ניתן היה להשתמש האבן סינטטית דמוי "כורכרית קיסריה" של אקרשטיין או שו"ע

5. ניתן לשלב חיפויים קלים וחיפויים כבדים באותה החזית, ובלבד שתהיה משמעות עיצובית או תפקודית לעניין(כגון מסגרת לנפח מחומר ממשפחת חומרים אחת, ומילואה של הנפח מחומר ממשפחת חומרים שניה).

6. ככלל עמודים יהיו מחופים בחומרי גמר כנ"ל. עם זאת ניתן לבצע עמודים בגמר בטון גלוי חלק או מבוקע, כמו כן ניתן לבצע גמר טיח מינרלי בגימור גס כגון גימור "קרצפוץ".

7. אלמנטים של הצללה יבוצעו בחומרים בעלי קיים גבוה ובעלי דימוי טכנולוגי כגון מתכת, עץ רב שכבתי, מערכות מרחביות מבדים משוריינים וכדומה. לא תותר הקמת אלמנטים של הצללה מעץ גושי , משלד עץ טבעי, או בסיכוך רעפים כבדים(חרס או בטון).

8. למרות האמור בסעיפים הקודמים ניתן להשתמש בגמר צבע או טיח המבוצעים באתר בכדי להדגיש אלמנטים אדריכליים כגון פתחים, קורות דקורטיביות, מרפסות וכדומה, והכל בתנאי שהחומרים יהיו בעלי קיים גבוה לאורך שנים, ולא יידרשו בתחזוקה.

חומרי גמר במקומות מפגש מידיים של הציבור הרחב עם המבנה

בצד התפיסה הכוללת של אזור התעסוקה, קיימים מקומות בהם מתקיים מפגש בקנה מידה מקומי בין הציבור לבין המבנים(מקומות בהם ניתן "לשים את היד על הקיר"), בעיקר באזורי רחבות הכניסה הפורמליות לבניינים, בתחום הרחוב הראשי והחזית המסחרית, ובמקומות בהם ציבור המשתמשים חווה בבניין את הבניין באופן בלתי אמצעי. ההנחיות המפורטות להלן מבקשות לאפשר יצירת סביבה אינטימית יותר המתאימה לסיטואציות הללו.

1. ככלל כל חומרי הגמר יהיו עם קיים גבוה ושאינו נדרש בתחזוקה שוטפת.
2. במקומות אלו ניתן להשתמש בנוסף לחומרי הגמר שפורטו קודם גם בטיח , צבע, המבוצעים באתר.
3. ניתן להשתמש בחיפויי אבן בכל עיבוד, לרבות מילוי משקים באתר.

הנחיות לעיצוב חזית חמישית

1. כל גג מבנה הנצפה מהסביבה, או מבניינים סמוכים, או מקומות גבוהות יותר בבניין יבוצעו בגמר כמפורט להלן. גגות כנ"ל לא יושארו עם גמר מערכת איטום גלויה מכל סוג לרבות כאלו עם אגרגט מוטבע.
2. גגות נצפים יבוצעו בגמר מרוצף, בגמר חצץ, או כגגות ירוקים, ובעדיפות לגגות ירוקים.
3. מערכות טכניות על הגג ימוקמו ככל הניתן באופן מרוכז בחצרות משק, ובעומק הגג באופן שלא ייצפה מהרחוב.
4. גגות המשמשים כשטחי חוץ פעילים של הקומות יכללו שטחים מגוננים ואלמנטים של הצללה.

הנחיות לעניין מערכות טכניות, תשתיות, ושילוב מערכות פוטוולטאיות

מערכות טכניות

חלק מהשימושים המותרים על פי התוכנית ייתכן וידרשו מערכות טכניות תומכות כגון מתקנים אלקטרו-מכניים, ארובות, מערכות צנרת וכדומה. מטרת ההנחיות המפורטות להלן הינה להבטיח שילוב נאות של מערכות אלו.

1. מערכות טכניות ימוקמו ככל הניתן בתוך פירים הנמצאים בתוך החלקים המבונים.

2. מתקנים הנדסיים לרבות מערכות אלקטרו מכניות, מינדפים וכד' ימוקמו על הגגות ככל הניתן במרחק מהחזיתות באופן שלא ייצפו מהרחוב, וככל הניתן יוצבו על גגות משנה פנימיים המנותקים מהגג הראשי, שטחי הגג הראשי סביב אזורים אלו יתוכננו לפי ההנחיות לעיצוב חזית חמישית.

3. ככל ויידרש להקים תשתיות טכניות על מעטפת הבניינים הן תוסתרנה על ידי מערכות קלות כגון מבני רפפה, מערכות חיפוי מחוררות, קירות מסך וכדומה. מעטפת זו תתוכנן כחלק בלתי נפרד מעיצוב הבניינים.

4. ככל שייווצר צורך במיקום מתקנים כנ"ל בסמוך לשולי הגגות הם יוסתרו על ידי מעקה הגג, או על ידי מערכות כדוגמת רפפות מתכת, פחים מחוררים , קירות מסך וכדומה, באופן שישתלב עם חזית הבניין.

5. חדרי שנאים יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, כחלק מנפח הבינוי הכללי, ולא כמבנים נפרדים ולא כנפחי בינוי נפרדים הצמודים לנפחי הבינוי הראשיים.

6. למרות המפורט בסעיף הקודם, ניתן יהיה למקם חדרי שנאים משותפים למספר מגרשים בתחום החלק האחורי של המגרש, ובתנאי שחומרי הגמר יתאימו למשפחת חומרי הגמר של המבנה הראשי.

7. חזיתות חדרי שנאים הצמודים למעטפת הבניין תתוכננה באופן זהה לחזיתות המבנה הכלליות, וככל הניתן לא כחלק מהחזיתות הפונות לרחובות הראשיים.

תשתיות נלוות

התוכנית מאפשרת מגוון שימושים, וכן מימושם בבניינים מורכבים. מטרת ההנחיות שלהלן להסדיר כללי עיצוב לתשתיות הנלוות הנדרשות לטובת השימושים.

1. אזורי פריקה וטעינה, וחדרי דחסניות אשפה/ חדרי אשפה לא יהיו גלויים למראה מחזיתות הבניין.

2. אזורים אלו יפתחו אל חצרות משק . חצרות המשק תהיינה מוקפות בקירות מחומרים קלים כגון רפפות מתכת, פחים מחוררים, וכדומה.

3. חצרות משק לא יתוכננו בחלקי המגרש הקדמיים.

<u>מערכות פוטוולטאיות ונקודות טעינה לרכבים חשמליים</u>

הפקת אנרגיה ממערכות פוטוולטאיות הינה טבעית לקמפוס התעסוקה. מטרת ההנחיות שלהלן להסדיר כללי עיצוב לתשתיות הנלוות הנדרשות לטובת מערכות אלו

1. מערכות פוטוולטאיות הממוקמות על הגגות תוצבנה בשדות מרוכזים ככל הניתן, הדופן של המערכות הנ"ל תוסתר מהרחוב בהתאם להנחיות שפורטו להסתרת מערכות טכניות.

2. מערכות אלו יכולות להיות משולבות בחזית הן בצמוד אל חזית המבנה . מערכות המוצמדות אל החזית תשולבנה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין אם במקטעים, או בדרך של שדות רציפים, כך שישתלבו עיצובית עם מערכות החלונות או עם שדות חומרי הגמר.

3. ניתן לקרות חניות במערכות כנ"ל על גבי שלד קונסטרוקטיבי. השלד הנ"ל יהיה עשוי ממערכת אגדים מרחביים ובגמר המשתלב עם שפת העיצוב של הבניינים. .שדות הקירוי יהיו שדות רצופים, ולא מפוזרים אקראית מעל קבוצות קטנות של תאי חניה.

4. בכל מגרש חניה פרטי, יוסדרו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף שלא יפחת מ-10% מסה"כ עמדות החניה.

<u>הנחיות לאוורור חניונים תת קרקעים.</u>

1. פתחי אוורור של חניונים תת קרקעיים ישולבו בחזית הבניינים בגובה של לפחות 6 מ' מעל מפלס הרחוב. חזית פתחי האוורור תהיה ברפפות מתכת באופן שישתלב עם חזית המבנה.

2. ניתן יהיה למקם בתחום המגרש אלמנטים הנדסיים הנדרשים לטובת אוורור החניונים התת קרקעיים, בהתאם לפרט אוורור מעוצב אשר יאושר על ידי מהנדס הוועדה.

3. ככל ומתוכנן אלמנט אוורור העשוי מחומרים כבדים, אלמנט זה יהיה מחופה בחומר גמר קשיח וחלק המשתלב עם עיצוב הבניין. לא יותר גמר בטון גלוי או גמר טיח לאלמנטים אלו.