



דצמבר 2015

הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח

תכנית ח/152/3, אזור תעסוקה מיוחד

1. כללי:

- 1.1 מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיצוב מבנים, כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתוכנית בניין עיר ובהנחיות הבינוי והפיתוח לתכנית.
- 1.2 ההנחיות מתייחסות לחזיתות בכל מעטפת הבניין כולל הנחיות ביחס לחזית חמישית ולפיתוח המגרשים.
- 1.3 במקרה של סתירה בין הנחיות אלה להנחיות הבינוי והפיתוח של ח/152/3, תגברנה הנחיות הבינוי והפיתוח של תכנית ח/152/3.
- 1.4 בסתירה בין הנחיות "בניה ירוקה" וההוראות המפורטות מטה, הנחיות או אוגדן "בניה ירוקה" גוברות.
- 1.5 מסמך הנחיות זה יעודכן בהתאם, מעת לעת.

2. תכולת הבקשה להיתר:

- 2.1 במבנה חדש, יוצג המבנה המבוקש על רקע פרישת הרחוב, כשמשני צדדיו יוצגו חזיתות המבנים הקיימים כולל ציון הגבהים הרלוונטיים (גובה 0.00 של המבנים השכנים, גובה מפלסי הקומות והגגות), כחלק מתכנית ההגשה.
- 2.2 בכל בקשה לתוספת בבניין קיים, תוצג התוספת על רקע חזיתות מלאות של הבניין, בכל צדדיו, כולל חזיתות המוסתרות חלקית כמו למשל חזיתות מוסתרות ע"י מעקה הגג (יש לצרף חתך-חזית).
- 2.3 בכל בקשה לבניה בקיר משותף עם בניין שכן, יש לצרף תכניות, חזיתות וחתך משותף לשני המבנים - הקיים והמוצע. יש לצרף צילומים, של כל חזיתות הבניין הקיים, במבטים רחבים עד כמה שניתן כולל גדרות קיימות בנוסף לאמור בסעיפים 2.1, 2.2, 2.3 ולפי העניין.
- 2.4 יצורף מקרא חומרי גמר וגוונים לקיים ולמוצע על גבי החזיתות (במקרים בהם מוצעת תוספת בניה לבניין או בבניין חדש המוצע בהצמדה לבניין קיים/ בקו בניין 0): חומרי הגמר והגוונים של הקירות, העמודים, סוג האבן, העיבוד וצורת ההנחה של האבן, מסגרות, אלומיניום, חומר הגמר בגג המבנה והגוון.

- 2.5 יצורפו הדמיות באם מוצע מבנה חדש או תוספת משמעותית לבניין קיים.
- 2.6 יצורפו פרטים לכל האלמנטים המיוחדים בבניין, כגון פרט מפגש בין חומרים, עיבויים סביב פתחים, מקום מעבי מיזוג האוויר ואופן הסרתם וכיו"ב.
- 2.7 תצורף תכנית פיתוח אשר תציג את הגדרות, האזורים המרוצפים, השבילים, הכניסות למגרש הגינון והנטיעות על פי הוראות והנחיות הבינוי והפיתוח המחייבים של התב"ע. יוצגו פריסות הגדרות כולל פריסת גדרות השכנים הצמודים וצילומים המציגים את גדרות השכנים.

3. הנחיות בינוי:

- 3.1 **חזיתות המבנה:**
- 3.1.1 בתוספות בניה או במבנים חדשים המוצעים בקו בניין "0" לבניין קיים, יש להתאים את התכנון לבניין הקיים או לבניין המוצע בקו בניין 0 (ההתאמה נדרשת ותלויה בהתייחס למצבו הפיזי של המבנה הקיים: בניין קיים וישן שמצבו רעוע אינו דורש התאמה). ההתאמה תעשה באמצעות מישורי קירות זהים בקיר משותף, גבהי מעקות זהים, סידור פתחי הבניין ושמירה על פרופורציות הפתחים, שמירה על פרטים מיוחדים הקיימים בבניין, חומרי גמר וגוונים. כל אלו בכדי לשמור על אופי הבניין הקיים.
- 3.1.2 ברחובות המחויבים בחזית מסחרית:
חזיתות קומת הקרקע תהיינה פעילות ותאפשרנה רצף אורבני בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי.
- 3.1.3 ברחובות שאינם מחויבים בחזית מסחרית:
- 3.1.3.1 נדרשת הצמדת הבניין לקו הבניין הקדמי בלפחות 60% מאורך החזית בין קווי הבניין הצדדיים ובמקרה שנדרשת הצמדה בקו בניין 0 למגרש שכן, יש לפעול על פי הנחיות הבינוי והפיתוח של התב"ע.
- 3.1.3.2 במגרשים בהם קיימות שתי חזיתות קדמיות או שלוש, הצמדה כאמור בסעיף 3.1.3.1 תעשה לרחוב הראשי יותר מבין הרחובות הגובלים.
- 3.1.3.3 באם חזיתות קומת הקרקע תהיינה פעילות (חזית מסחרית), יישמר רצף אורבני (אבני ריצוף / אלמנטיי פיתוח אחרים) בין המדרכה הציבורית ועד למישור חזית הבניין, על פי הנחיות הבינוי והפיתוח של התב"ע.
- 3.1.4 יש להעדיף הצבת מתקנים טכניים בגג המבנה, אשר יורחקו ככל הניתן

ממעקה הגג (לפחות על פי הוראות ח/1/23) או לחילופין יותקנו בקומת המרתף.

3.1.5 הצבתם בקומת הקרקע תתאפשר רק אם הוכח שלא ניתן להציבם בגג או/ובמרתף - הסתרתם תתוכנן ותבוצע בצורה נאותה.

3.1.6 כל הצגת הדרושה לתפקודו של המבנה, תתוקן באופן אינטגרלי בעובי הקיר.

3.1.7 במבנה קיים נדרש לעטוף צנרת גלויה, בתעלת פח מגולוונת וצבועה בתנור בגוון בהיר ותואם לגוון הקירות.

3.1.8 חלקי בניין אשר מצבם רעוע / פושה בהם חלודה/ שבורים, יוחלפו או ישופצו לפי העניין. לדוגמא חלקי מתכת חלודים, יוחלפו בחלקי מתכת חדשים, גגונים שבורים יוחלפו בחדשים, חלונות שבורים יוחלפו בחדשים. כמו כן, יחודש החיפוי או חומר גמר אחר כמפורט בפרק 3.2, "חומרי גמר". בבקשה להיתר יש לציין את כל החלקים שיוחלפו / ישופצו.

חומרי גמר:

3.2

3.2.1 חומרי הגמר יכסו את כל המעטפת החיצונית של הבניין לרבות תחתית תקרות חשופות לחוץ, עמודים וגגות. במידה והמבנה שיש להיצמד אליו בקיר משותף, טרם נבנה, יש לטייח ולצבוע גם את הקיר המשותף והגדרות הפונות כלפי השכן.

3.2.2 חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כ"הדבקה" בחזית בודדת.

3.2.3 מהנדס העיר רשאי לדרוש שיפוץ חזיתות שאינן שייכות למבקש, במצב שבו חזית שלמה בבניין, שייכת למספר בעלים.

3.2.4 חומרי גמר אפשריים:

(1) יאושרו חומרים באיכות מעולה ומחומרים טבעיים, כגון: חיפוי

באבן, חיפוי בלוחות פח אלומיניום כדוגמת לוחות של חברת אלוקובונד או שווה ערך וקירות מסך זכוכית.

(2) אלומיניום: האלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לתקן ישראל.

(3) זכוכית: תאושר רפלקטיביות מרבית של 14% בזיגוג.

3.2.5 מהנדס העיר רשאי לדרוש אישור חומרי הגמר לפני יישומם. במקרה זה על בעל ההיתר להביא לאישור מנהל ההנדסה, דוגמה של חומר הגמר המוצע.

גגות:

3.3

3.3.1 כשמוצע גג שטוח (והוא אינו מוצמד לגג קיים), הגג יתוכנן כחזית

חמישית אסתטית (חזית שנצפית ממבנים שכנים) וחומרי הגמר יהיו

חצץ, חלוקי נחל, גג מרוצף או מגונן ולא יאושרו יריעות ביטומוניות גלויות כגמר החזית החמישית או גמר אספלט.

3.3.2 מעקות במפלס הגג:

- 1) מעקות הגג יסתירו את המערכות הטכניות.
- 2) בגג בטון שאין אליו גישה באמצעות חדר מדרגות, גובה המעקה המינימאלי יהיה 35 ס"מ.

3.3.3 המתקנים הטכניים המתוכננים בגג ישתלבו באופן אינטגרלי בעיצוב הבניין. המתקנים יוצבו בגג בפריסה קומפקטית, בכדי להבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי גג משותפים ו/או גגות מגוננים.

3.3.4 בתכנית הגגות יצוין המיקום המתוכנן למערכות סולאריות לחימום מים ו/או להפקת חשמל. במבנים בהם לא מתוכננות מערכות סולאריות, יצוין בהם מיקום עתידי לאותן מערכות, ככל שיוחלט להקימן. קולטי שמש יתוכננו כשהם מונחים ע"ג הגג ועם שיפוע הגג (בגג משופע) או מוסתרים ע"י מעקה הגג בתחום גג מפולש. בגג משופע הדודים יותקנו בשכיבה.

3.3.5 כל הצנרת המהווה חלק מהמערכות הטכניות בגג תהייה פנימית ומוסתרת.

3.3.6 גישה למערכת הסולארית בגג תתאפשר באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית צדדית או אחורית, לא יתאפשר לתכנן ולהציב סולם בחזית ראשית.

3.3.7 מעבי מיזוג אויר:

- 1) צנרת הגז, החשמל והניקוז תתוכנן ותבוצע באופן סמוי.
- 2) התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.
- 3) מעבי מיזוג אויר. יתוכננו בחזיתות משניות/ אחוריות בלבד. במידה וקיימים מעבים בחזית הראשית, יש להעתיקם לחזית צדדית או אחורית ולהצניעם.

4. פיתוח המגרש:

- 4.1 הנחיות הפיתוח יהיו בהתאם להוראות התכנית ולחוברת הנחיות הבינוי והפיתוח המחייבות.
- 4.2 במגרשים גדולים בהם מימוש זכויות הבניה יבוצע בשלבים, יש לפעול על פי המפורט להלן בשלב הביניים:
 - 4.2.1 הגדר בגבול המגרש, באזורים שאינם מבונים, תיסוג ממישור הרחוב למישור הוויטרינות בקומת הקרקע, קרי, מישור הכניסה לחנויות.
 - 4.2.2 כל שטח המגרש מסביב למבנים המוצעים והקיימים יפותח ויכלול רצועות גינון, שבילים, רחבות ישיבה, עצים בוגרים וכיו"ב כמפורט בהנחיות הבינוי והפיתוח המחייבות.
 - 4.2.3 חזית המגרש לרחוב תהייה מגוננת לכל אורכה באזורים הלא מבונים.

- 4.2.4 גובה הגדר הבנויה לא יפחת מ-1.5 מ'. ניתן לשלב את הגדר הבנויה עם גדר קלה ולתכנן סורג דקורטיבי ממתכת מעל החלק הבנוי. גובה גדר מקסימאלי, הכולל את החלק הבנוי ואת הגדר הקלה, יהיה 2 מ' בסה"כ בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים.
- 4.3 בחזיתות שאינן מוגדרות כחזיתות מסחריות - חזית המגרש הפונה לרחוב, תהייה מגוננת לכל אורכה במידה ותתוכנן חזית מסחרית יש לפעול על פי סעיף 3.1.3.3.