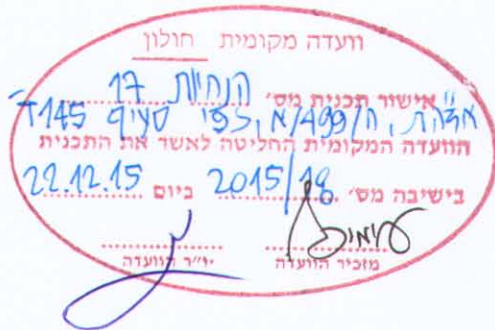




דצמבר 2015

הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח

תכנית ח/499 / א' אזור התעסוקה

1. כללי:

- 1.1 מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיצוב מבנים, כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים ובתכנית בניין העיר או בתכניות מפורטות הכלולות בתחום התכנית הראשית.
- 1.2 ההנחיות מתייחסות לחזיתות בכל מעטפת הבניין כולל הנחיות ביחס לחזית חמישית ולפיתוח המגרשים.
- 1.3 בסתירה בין הנחיות "בניה ירוקה" וההוראות המפורטות מטה, הנחיות או אוגדן "בניה ירוקה" גוברות.
- 1.4 מסמך הנחיות זה יעודכן בהתאם, מעת לעת.

2. תכולת הבקשה להיתר:

- 2.1 בכל בקשה להקמת מבנה 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 הסתרתם וכיו"ב.
- 2.7 תצורף תכנית פיתוח אשר תציג את הגדרות, האזורים המרוצפים, השבילים, הכניסות למגרש, הגיבון, הנטיעות ופרטים נוספים על פי הוראות התב"ע. יוצגו פריסות הגדרות כולל פריסת גדרות השכנים הצמודים וצילומים המציגים את גדרות השכנים, הפונות לרחוב.

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 נדרשת הצמדת הבניין לקו הבניין הקדמי בלפחות 70% מאורך החזית, בין קווי הבניין הצדדיים ובמקרה שעל פי תב"ע נדרשת הצמדה בקו בניין 0 למגרש שכן, ההצמדה תחושב מאזור התפר בין המבנים לכיוון קו הבניין הצדדי.
- 3.1.3 במגרשים בהם קיימות שתי חזיתות קדמיות או שלוש, ההצמדה כאמור בסעיף 3.1.2 תעשה לרחוב הראשי יותר מבין הרחובות הגובלים.
- 3.1.4 ברחובות המחויבים בחזית מסחרית:
- חזיתות קומת הקרקע תהיינה פעילות ותאפשרנה רצף אורבני בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי. (ללא גדרות בגבול מגרש)
- 3.1.5 ברחובות שאינם מחויבים בחזית מסחרית:
 באם חזיתות קומת הקרקע תהיינה פעילות (חזית מסחרית), יישמר רצף אורבני (אבני ריצוף / אלמנטיי פיתוח אחרים) בין המדרכה הציבורית ועד למישור חזית הבניין.

3.1.6 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.

3.1.7 הצבת המתקנים הטכניים בקומת הקרקע תתאפשר רק אם הוכח שלא ניתן להציבם בגג או/ובמרתף- הסתרתם תתוכנן ותבוצע בצורה נאותה.

3.1.8 כל הצנרת הדרושה לתפקודו של המבנה תתוקן אינטגרלית בעובי הקיר.

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

3.1.10 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 חדשים. כמו כן, יחודש הצבע או הטיח או חומר גמר אחר כמפורט בפרק 3.2, חומרי גמר. בבקשה להיתר יש לציין את כל החלקים שיוחלפו / ישופצו.

3.2 חומרי גמר:

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 בעיבוד עדין או מט, חיפוי בלוחות פח אלומיניום כדוגמת לוחות של חברת אלוקובונד או שווה ערך, קירות מסך זכוכית או אחד מהחומרים הנ"ל בשילוב טיח שליכט גמיש מגוון.
- (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.

3.3 גגות:

3.3.1 גג משופע או מעוגל:

- (1) יהיה עשוי מלוחות פח גלי מבודד.
- (2) כשהמבנה המוצע נצמד לגג משופע קיים - מפלס תחילת הגג והרכס יהיו זהים, במבנים הצמודים.
- (3) ניקוז הגג יהיה באמצעות תיעול המים לכיוון צמ"ג המוצמד לקיר הבניין עד מפלס הקרקע.

3.3.2 במצב בו המבנה המוצע נצמד לגג שטוח – גמר הגג יהיה חצץ, חלוקי נחל, גג מרוצף או מגוון (לא יאושרו יריעות ביטומניות גלויות כגמר החזית החמישית או גמר אספלט).

3.3.3 כשמוצע גג שטוח (והוא אינו מוצמד לגג קיים), הגג יתוכנן כחזית חמישית אסתטית (חזית הנצפית ממבנים שכנים), וחומרי הגמר יהיו כמצוין בסעיף 3.3.2 לעיל.

3.3.4 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.

3.3.5 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.

3.3.6 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.

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

3.3.8 גישה למערכת הסולארית בגג תתאפשר באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית צדדית או אחורית בלבד.

3.3.9 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 בחזית מסחרית, באזורים הלא מבונים הגובלים ברחוב, תתוכנן רצועת גיבוי לכל האורך.
- 4.2 בחזיתות שאינן מוגדרות כחזיתות מסחריות - חזית המגרש הפונה לרחוב, תהייה מגוננת לכל אורכה.
- 4.3 חניות – החניות התפעוליות יתוכננו בחזית אחורית בלבד או בתת קרקע.
- 4.4 גדרות בגבולות מגרש:
 - 4.4.1 בחזיתות שהוגדרו כחזיתות מסחריות -
 - 1) המרחב התחום בין קו הבניין ובין גבול המגרש, יהוו מרחב שוטטות נגיש לכלל הציבור.
 - 2) הגדר בגבול המגרש, באזורים שאינם מבונים, תיסוג ממישור הרחוב למישור הוויטרינות בקומת הקרקע – מישור הכניסה לחנויות.
 - 4.4.2 הגדר הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשצ"פ - ברחובות שאינם מחויבים בחזיתות מסחריות או בחזיתות מסחריות באזור החזית, שאינו מבונה - תחופה באבן טבעית בגוון בהיר או אפור (בעיבוד עדין או מט) / בטון אדריכלי. הנחת האבן תהייה אופקית.
 - 4.4.4 גובה הגדר הבנויה לא יפחת מ- 1.5 מ'. ניתן לשלב את הגדר הבנויה עם סורג דקורטיבי מחומר מתכתי מעל החלק הבנוי. גובה גדר מקסימאלי, הכולל את החלק הבנוי ואת הגדר הקלה, יהיה 2 מ' בסה"כ בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים.
 - 4.4.5 למרות האמור לעיל, במגרשים הכוללים אחסנה חיצונית, מתקנים טכניים או מפגע חזותי אחר, הגדרות יהיו בנויות לכל גובהן. (ולא ניתן יהיה לשלבם עם מעקה דקורטיבי). הגדרות ייחופו באבן טבעית בעיבוד עדין או מט / בבטון אדריכלי בגוון בהיר או אפור ובהנחה אופקית.
 - 4.4.6 סטייה מהגובה המוזכר מעלה תתאפשר רק במבנים שמסיבות בטיחותיות/ ביטחוניות קיימת דרישה מרשות מוסמכת לגדרות גבוהות יותר.
 - 4.4.7 גדר בגבול מגרש הפונה לצד ולאחור, תחופה בגמר אבן או בבטון אדריכלי או תטויח משני צדדיה כולל קופינג מעל. גובה הגדר יהיה זהה לגובה הגדר הפונה לרחוב.
 - 4.4.8 אם בשל הבדלים טופוגרפיים יש צורך בגדר הגבוהה מ- 2 מ', גובה הגדר ייקבע בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- 4.5 ריצוף המגרשים יהיה בדומה לריצוף המדרכות העירוניות, כפי שנקבע ב"שפת הרחוב" העירונית או שיצורף להגשה להיתר פרט תפר בין הריצוף המוצע בתחום המגרש לבין הריצוף ברחוב. באם מוצע ריצוף שאינו זהה לריצוף המדרכה הציבורית, הריצוף יהיה על פי תקן ישראל לריצוף חוץ ולמניעת החלקה ועל פי כללי הנגישות.