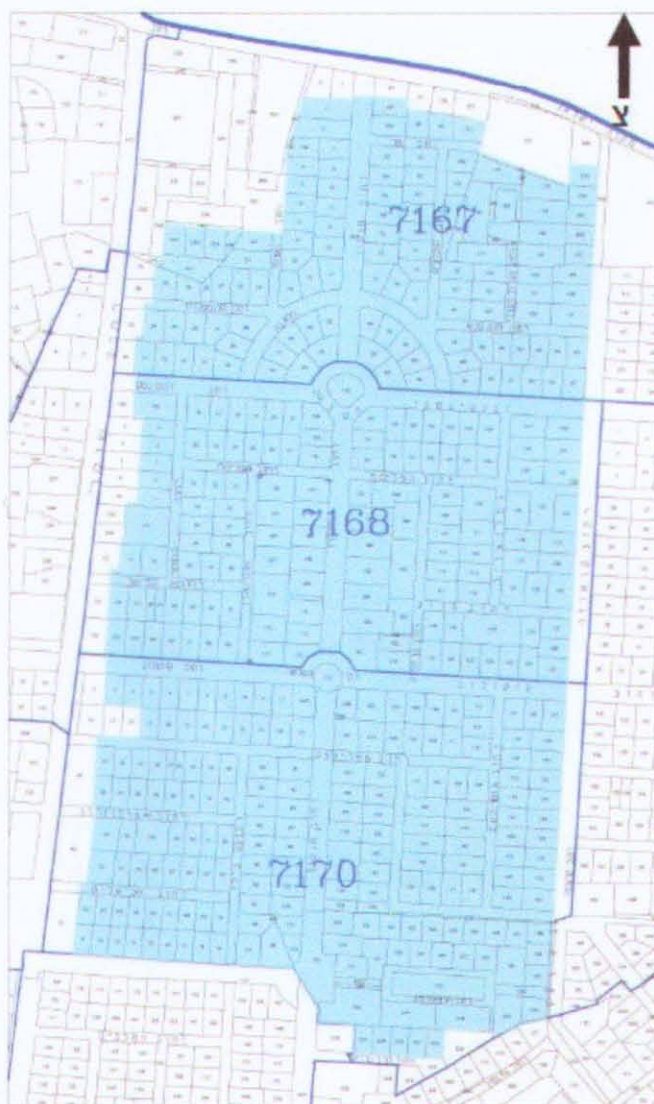


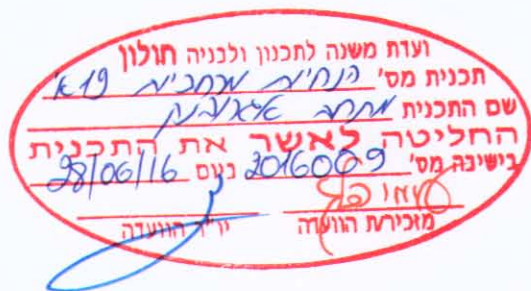
הנחיות מרחביות מס' 19א' - אגרובנק, שימור המרקם הבנוי

מרקם לשימור לפי תוכנית ח/ 528/1:

ההנחיות המרחביות לשכונת אגרובנק משלימות את תוכנית השימור ח/528/1. ההנחיות מתייחסות לבינוי ולפיתוח במטרה לשמור על פיתוח השכונה כמרקם לשימור.



תחום וגבולות רקמת אגרובנק על בסיס פוטוגרמטריה 2007
 גבול השכונה - —
 גושים - —
 מספר - מספר גוש



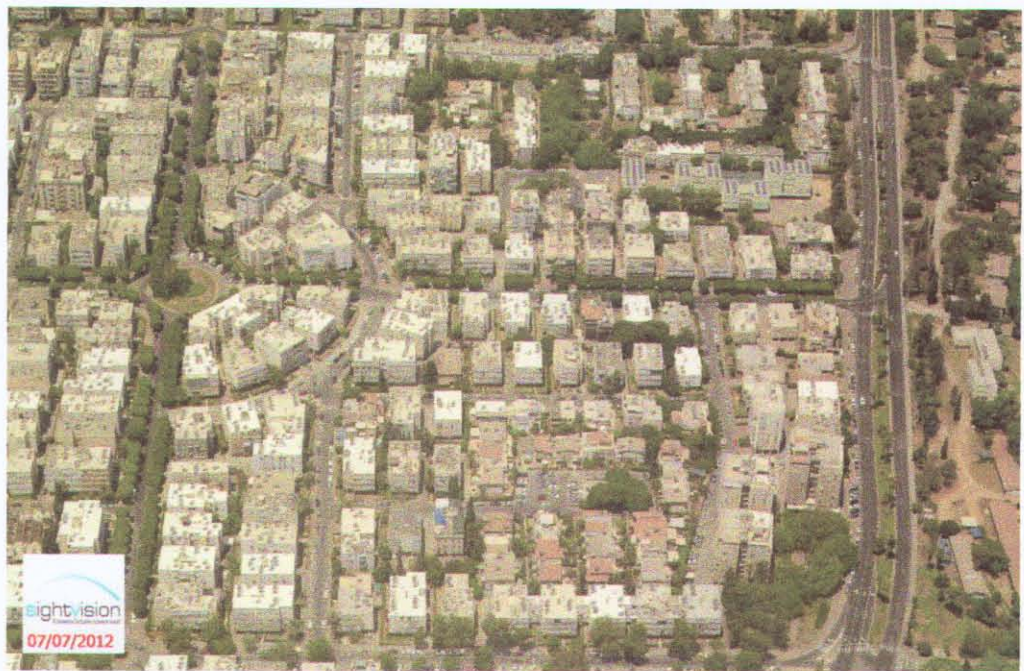
תמונה מס' 1 - מיפוי מתחם אגרובנק

רקע:

שכונת אגרובנק הינה אבן דרך מרכזית בהיסטוריה המקומית ובגיבוש זהותה של העיר חולון. הקמת השכונה היתה שלב ראשון בחזון יזמיה לקידום עיר מבוססת תעשייה בחולות הדרום. השכונה הוקמה כשכונה מודרנית על בסיס מערך עירוני של "שכונת גנים" המשלב שדרות מרכזיות, ככרות מרכזיות, מגרשים לצרכי ציבור, מגרשים לצרכי תעשייה ומלאכה ומגרשי מגורים. השכונה היא שכונת מגורים איכותית ושקטה המאופיינת בגינון מוקפד ברמה הציבורית והפרטית.

הנחיות עיצוב פרטניות - מרקם לשימור:

1. על אתרים לשימור הכלולים במתחם לשימור יחולו ההוראות לשימור אתרים כפי שהן מפורטות בתוכנית ח/528/1.
2. יש לבצע תיאום מקדים עם אגף אדריכלות כחלק מתהליך הבקשה להיתר הכולל את המבנה, את סביבתו, את קומת הקרקע ואת פרטי החיבור עם המרחב הציבורי. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר על התאמת הבניין לאופי המתחם.
3. בסמכות מהנדס העיר להתנות כל בקשה לתוספות בינוי או לשינויים במבנה קיים בכך שהמבנה והשטח הפתוח ישופצו בהתאם לאופי המתחם, השפה האדריכלית והצמחייה המקומית.
4. תוספות בניה לחזיתות הראשיות (למעט מרפסות) תותרנה באישור מיוחד של מהנדס העיר ו/או ועדת השימור.



תמונה מס' 2 – צילום אוויר של שכונת אגרובנק. ניתן לראות את מקצב השכונה

הנחיות הבינוי למבנים המגדירים את המרקם ושאינם הוגדרו לשימור בדרגה א:

1. המבנה והאלמנטים המגדירים אותו יהיו בעלי מופע גיאומטרי אורתוגונלי ובגמרים בגוון בהיר, בהתאם לאופי המבנים הקיימים במרקם לשימור "אגרובנק". ראה דוגמא (תמונות 3+4)
 2. חזיתות המבנה יוגדרו באמצעות גיאומטריה מלבנית מובהקת ראה דוגמא (תמונות 3+4)
 3. חומרי גמר לחיפוי קירות המבנים יהיו על פי אחת החלופות המפורטות להלן או שילוב ביניהן:
 4. עדיפות לטיח בסוגי גמר שונים, לרבות בשיטות יישום הסטוריות, או בגמר שכבת שליכט.
 5. לבני סיליקט בגוון בהיר.
 6. אבן נסורה טבעית ושיש גרניט בגוונים בהירים.
 7. ניתן לשלב מגרעות בתוך חזית ממוסגרת או כאלמנט תכנוני באמצעות חומרי בניין נוספים כגון עץ או אלומיניום.
- ראה דוגמא (תמונה 5)



תמונות מס' 3+4 – מבנים באגרובנק בעלי מופע גיאומטרי אורתוגונלי בגמר בהיר.



תמונה מס' 5 – דוגמא של שמירה על המקצב הקיים באמצעות תכנון חלוקה של החזית ע"י נסיגה וחומריות.

עיריית חולון

מינהל ההנדסה- אגף אדריכלות ותכנון עיר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

קובץ הנחיות כלליות לתכנון ולעיצוב מבנים בחולון

8. קומת הגג תתוכנן בנסיגה מינימלית של לפחות 3 מ' מקו בניין קדמי וללא נסיגה בקו בניין צידי ואחורי.
9. לשם שמירה על המקצב של המרקם, קווי הבניין הצדדיים לא יפחתו מ- 2.70 מ' לאחר הקלה.
10. במתחם לשימור תותר בנייה של עד 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג.
11. לא יעלה גובה המבנה על 27 מטר מדוד ממפלס ה-0.00 ועד רום הגג למעט מבנה דפוס אומנות (המשקם) ורחוב סוקולוב.
12. בכל מקרה של ביצוע בניה מכוח תמ"א/38, בין בדרך של עיבוי בניה ובין בדרך של בניה והריסה מחדש, סטיה ממספר הקומות והגובה הקבוע דלעיל תהיה בכפוף לאישור ועדת השימור ומהנדס העיר.
13. הכניסות החדשות לחניונים תת קרקעיים, יהיו משותפות לכל שני מגרשים ותבוצענה בתיאום עם אגף התנועה בעירייה. שינוי בהוראה זו יהיה באישור מהנדס העיר.
14. במתחם לשימור רשאית הועדה המקומית להתיר איחוד וחלוקה לשם הקמת חניון תת קרקעי בלבד, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, כי האיחוד והחלוקה אינם פוגעים בצורה ובקצב החלקות האופייניים למתחם.
15. תותר הקמת מתקנים טכניים על גג הבניין בהתאם לח1/ תיקון 23 ובתנאי שימורו ערכי השימור וינתן מענה לחזית חמישית.
16. מרפסות המבנה יתוכננו בשפה אחידה ומותאמת למרקם אגרובנק. לא יאושר שילוב מרפסות פתוחות ומרפסות סגורות באותה החזית.
17. הוספת מרפסות למבנים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות יתוכננו לכל הדירות במבנה. יובטח כי בניית המרפסות תתבצע לפחות באגף אחד בעת ובעונה אחת.
18. ניקוז המרפסות יהיה במערכת משולבת ונסתרת (לא תותר שפיכה חופשית) אשר תופיע בנספח הסניטרי.
19. מעקה המרפסות יהיה מעקה מתכת תיקני המאופיין בפסי מתכת אנכיים כאופייני לבנייה הקיימת בשכונה.



תמונות מס' 9-6 - דוגמא למעקה המרפסות בשכונת אגרובנק

עיריית חולון

מינהל ההנדסה- אגף אדריכלות ותכנון עיר

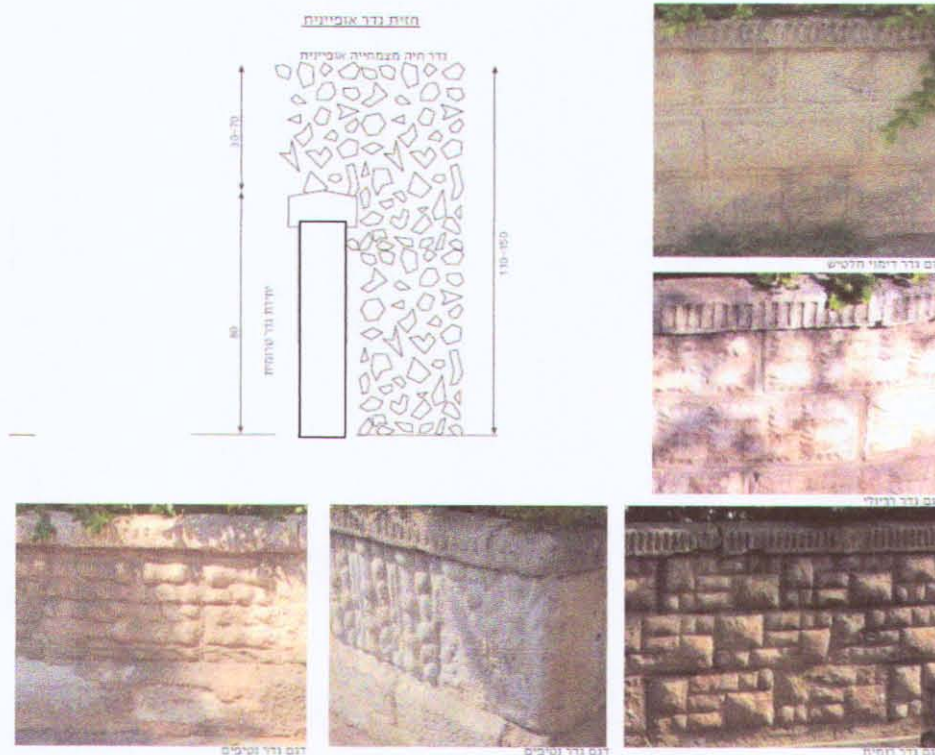
הוועדה המקומית לתכנון ובניה

קובץ הנחיות כלליות לתכנון ולעיצוב מבנים בחולון

20. ממ"דים יתוכננו בחזיתות שאינן פונות לרחוב, ופתחיהם יתוכננו בטור אנכי במיקום זהה בכל מפלס.
21. תליית אלמנטים כמסתורי כביסה, מעבי מיזוג אוויר אנטנות וכיוצ"ב ימוקמו במישור החזית, בחזיתות שאינן פונות ישירות לחזית הרחוב. ביחידות הדיור הפונות לחזית קדמית בלבד יידרש פתרון במסגרת המרפסת באישור מהנדס העיר.
22. צנרת חיצונית גלויה תמוקם בחזיתות שאינן ראשיות ותאושרנה רק במקרה של שיפוץ או איבוי מבנה קיים.
23. בהריסה ובניה מחדש לא תאושר צנרת חיצונית.
24. המבנים הממוקמים לאורך רחוב סוקולוב, יידרשו לעמוד גם בהנחיות מרחביות לרחוב סוקולוב ולבצע תיאום מול אגף תנועה בנושא הכניסות לחניונים.
25. גוש 7168 חלקה 76, רח' חנקין פינת רח' סוקולוב - השטח להשלמה לחלקה זו שנקבעה בתב"ע ח/100 (גוש 7170 חלק מחלקה 248) יוגדר כזיקת הנאה לציבור. הבנייה בחלקה 76 (על ותת קרקעית) תהיה תוך שמירה על העצים הקיימים ומרחב פתוח סביבם. תנאי בהיתר הבנייה יהיה רישום זיקת הנאה.
26. הבקשה להיתר בשכונת אגרובנק תכלול את חזית הבנין כשהיא משולבת ברחוב וכוללת שני מבנים שכנים לכל כיוון, כולל פירוט חומרי הגמר במבנים השכנים.
26. כל בקשה להיתר תכלול הדמיה תלת מימדית של המבנה הכוללת את המבנים הצמודים בכל אחת מהחזיתות כבלוק נפחי.

הנחיות פיתוח ונוף :

1. שטח החצר הקדמית במגרשי המגורים יהיה שטח משותף לרווחת כלל הדיירים ולא יסופח לדירות גן פרטיות.
 2. הגדרות לחזיתות הראשיות של המבנה היו בנויות עד גובה 70-80 ס"מ ותוספת של 30-70 ס"מ נוספים של גדר חיה בהתאם להנחיות אגף אדריכלות.
 3. הגדרות הבנויות יכללו, חיפוי ויחידות קופינג בהתאם למפורט מטה בתומה מס 10 :
- הגדרות יחופו באלמנטים טרומיים בגוון אפור בהיר (כדוגמת דגם 'שרונה' של חברת 'אקרשטיין' או ש"ע



תמונה מס' 10 – דוגמאות לגדרות באגרובנק

עיריית חולון

מינהל ההנדסה- אגף אדריכלות ותכנון עיר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

קובץ הנחיות כלליות לתכנון ולעיצוב מבנים בחולון

4. הצמחייה המשולבת בגדר המוצעת ייבחרו על בסיס הרשימה המצורפת שהוגדרה על ידי אגף גנים ונוף למתחם לשימור:

- בן עוזרר הודי
- ברנייה לבנה
- המליה מבודרת
- מורן החורש
- אבליה גדולת פרח

5. מבנים בעלי חשיבות היסטורית ישולטו ע"פ הנחיות העירייה גם במידה והבניין ייהרס ויבנה מחדש.
6. בעת פיתוח המרחב הציבורי ישמרו הנחיות שפת הרחוב לשכונה ובכלל זה ריצוף מדרכות לרבות צורת הנחה, אבני השפה ההיסטוריות, פרטי מכסה התשתיות וכיוצ"ב וזאת בהתאם לחוברת הפרטים המאושרת 'שפת רחוב אגרובנק'.
7. עצים קיימים בתחום המגרש ימופו ויטופלו ע"פ החוק ובכפוף לאישור פקיד היערות ולתכנית השימור.
8. שדרות העצים האופייניות לשכונה הינן ערך מוגן. בכל עבודות פיתוח ותשתית יהיה מעורב אגרונום החל משלב התכנון ועד לשלב הפיקוח העליון על הביצוע. יש להימנע ככל הניתן מפגיעה בנוף העץ וכן מחיתוך שורשיו.
9. בזמן העבודות יידרש הקבלן להשתמש באמצעים להגנה על העצים.

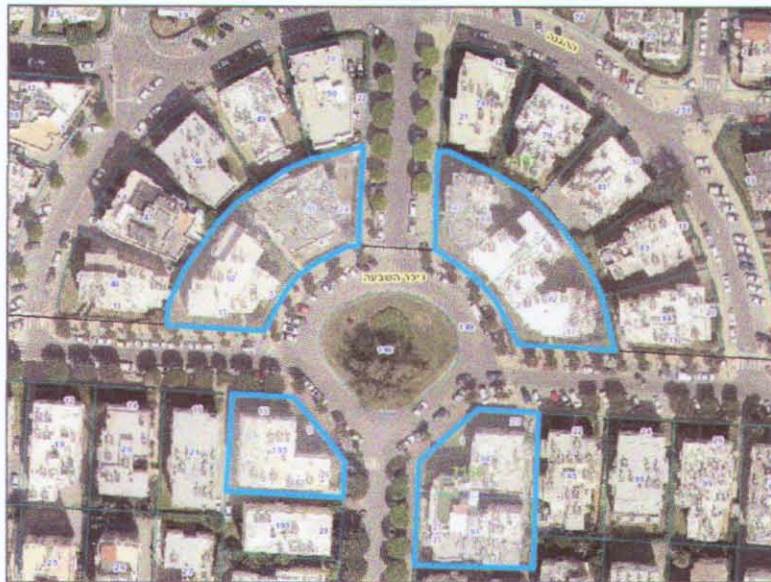


תמונה מס' 11 – דוגמא של אבני שפה מקוריות עם הטבעת "אגרובנק"



תמונה מס' 12 – עצים ברח' חנקין

הנחיות כיכר השבעה:



גוש 7167 חלקות 51,52,80,82

גוש 7168 חלקות 195,93,94

חשיבותה של כיכר השבעה הינה היותה חלק מהציר הירוק המרכזי בשכונה, ובפרטי שפת הרחוב הייחודיים לה, המספרים את סיפור השכונה המודרנית הראשונה בחולון.

הנחיות לבינוי המרחב סביב כיכר השבעה

1. יש לשמור על אופי הגדרות הקיים המשלב גדרות בנויות וגדר חיה - בהתאם להנחיות המרחביות סעיף 2 בהנחיות פיתוח ונוף.
2. יש לתכנן מרפסות פתוחות לכיוון הכיכר.
3. כיכר השבעה מוגדרת באמצעות הבינוי הסובב אותה, כאשר שני המגרשים הממוקמים דרומית לכיכר מתאפיינים בגיאומטריה בצורת "ר" לכיוון הכיכר המגדיר מרחב משותף בצורת משולש ושני מגרשים צפונית לכיכר מתאפיינים בבנייתם בצורת חצי קשת. יש לשמור על מאפיינים אלה בהתחדשות בתחום הכיכר, תוך שמירה על פיתוח המרחב הפרטי המשותף והציבורי המגדירים את הכיכר.
4. יש להבטיח קו בניין קידמי לכיכר מחייב שלא יפחת מ-3 מטר, על מנת להבטיח שמירה על רצועת גינון רציפה ומשותפת לדיירי הבניין בדופן הקידמית.
5. על מנת להבטיח את האופי הירוק של השכונה, יש להבטיח שמירה של עצים בוגרים קיימים לכיוון חזיתות הרחוב וכן לשתול חדשים. יש לוודא כי יתוכנן עומק מצע גידול מספק לשתילת עצים - לפחות 120 ס"מ, והתכנון יותאם לתכנית ח-1 תיקון 15.



עיריית חולון

מינהל ההנדסה- אגף אדריכלות ותכנון עיר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

קובץ הנחיות כלליות לתכנון ולעיצוב מבנים בחולון

6. השטחים המשותפים יהוו לפחות 40% משטח הקומה ויכללו שימושים כמבואה משותפת, ח. אופנים ועגלות,

מועדון דיירים ועוד.

7. קומת הקרקע תהיה בנסיגה, בפתוחות ובשקיפות ככל שניתן כלפי הרחוב.