

הנחיות מרחביות מספר 20 - רחוב סוקולוב ושדרות דב הוז

- בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך זה לתקנות ותכניות בנין עיר, תגברנה התקנות ותוכניות בנין העיר. בהיעדר הנחיה מתקנות או מתכנית בנין עיר יחולו הוראות מסמך זה.
- מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת. יודגש כי על המשתמשים במסמך לבחון באופן עצמאי ולוודא כי הינו פועל בהתאם לקובץ הנחיות המרחביות המעודכן.
- הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור – התשע"ד 2014.

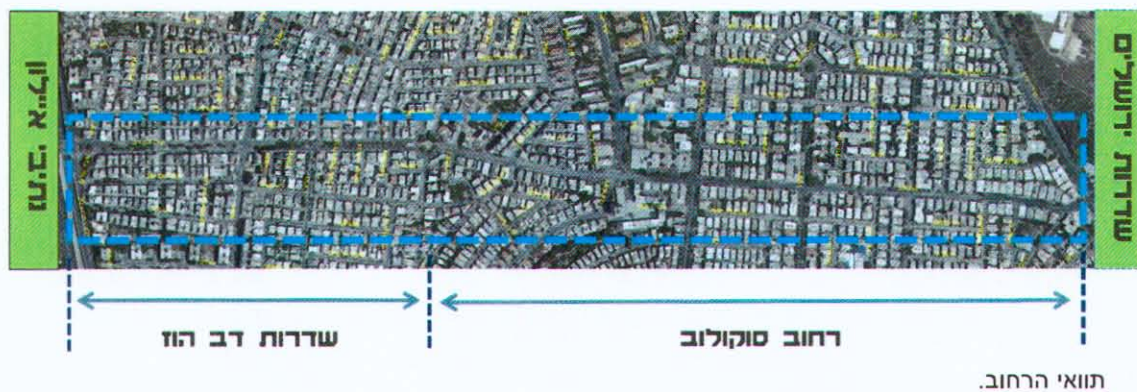
1. רקע

1.1. מבוא

ציר סוקולוב - דב הוז הינו רחוב מסחרי ותיק הממוקם בחלקה הצפוני של העיר ומשתרע משדרות ירושלים במזרח ועד לנתיבי איילון במערב. הרחוב מאופיין במבני מגורים בני שלוש קומות מעל לקומת מסחר מקומי בקומת הקרקע.

במסגרת תכנית המתאר 2030 הוגדר ציר זה כמרכז עירוני של הרובע הוותיק. לאורך הרחוב ובסביבתו מוקדים עירוניים משמעותיים - כדוגמת כיכר ויצמן, כיכר סטרומה, צומת סבוי, ספריית בן יהודה ומרכז הצעירים ובנוסף חלק משמעותי מרחוב סוקולוב נמצא במרקם לשימור "אגרובנק" שהוגדר בתכנית השימור 1/528/ח.

כחלק מתכנון מערכת להסעת המונים בגוש דן, זרוע של הקו הירוק מתוכננת לעב. לאור ההזדמנויות הרבות הטמונות ברחוב זה ובסביבתו, עיריית חולון מקדמת תהליכי ההתחדשות העירונית ברחוב זה.



הרחוב מאופיין במבני מגורים בני שלוש קומות מעל לקומת מסחר מקומי.



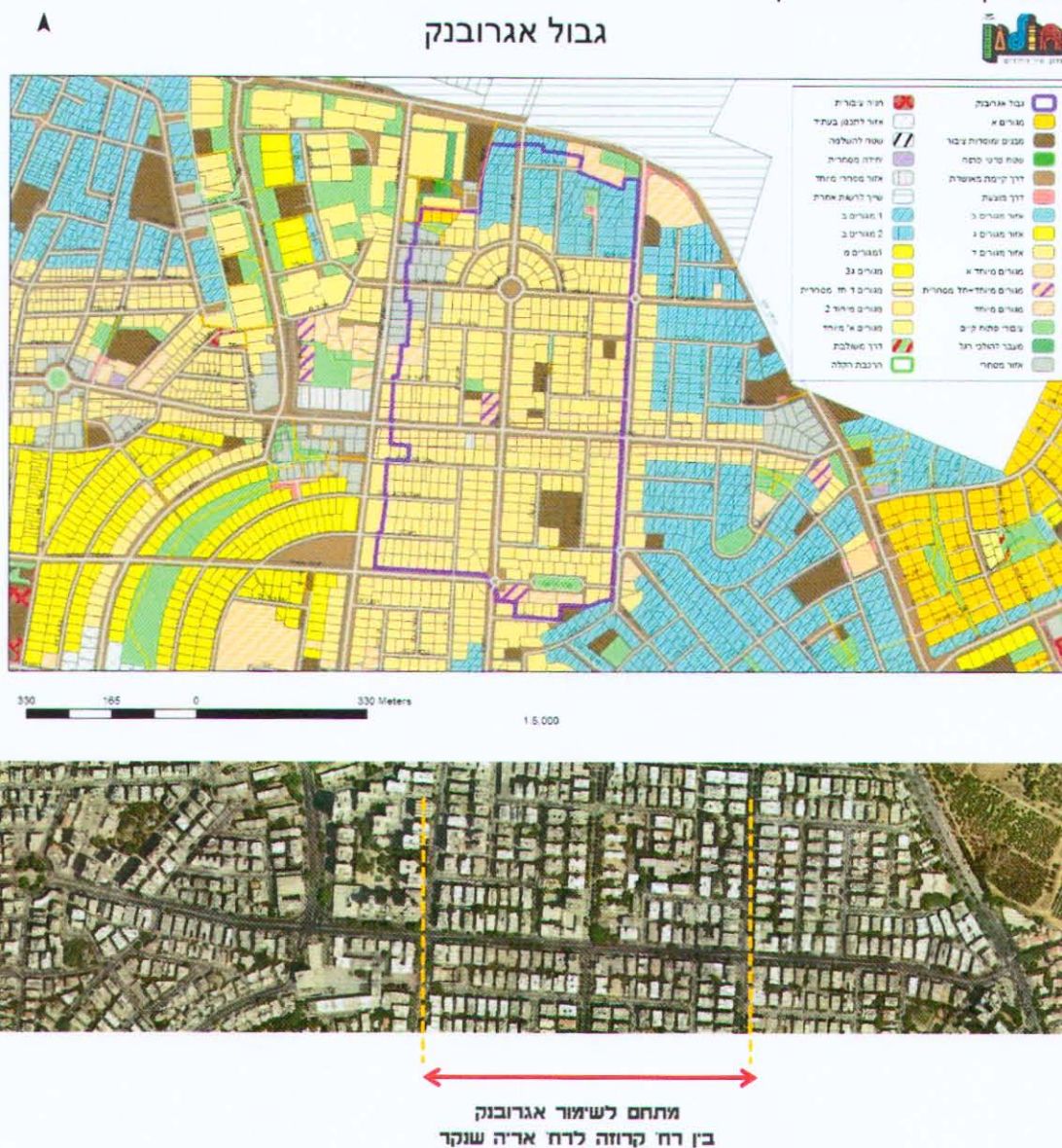


תבנית הבניה המוצעת טרם עברה את אישור הועדה המחוזית, אי לכך יובהר כי כל התקדמות בהתאם למתאר הינה באחריות עורך התכנית ודורשת קידום תב"ע נקודתית בהתאם. הצוות המקצועי ימליץ לקדמה במידה ותעמוד בתבנית הבניה.

קטע מתוך "נספח מס' 1 - תבנית הבניה בעיר" לפי תוכנית מתאר 2030

1.3. תוכנית השימור

חלק נכבד מתוואי הרחוב כלול במרקם לשימור "אגרובנק" שהוגדר בתכנית השימור ח/528/1 ותחום בקו סגול במפה שלהלן.

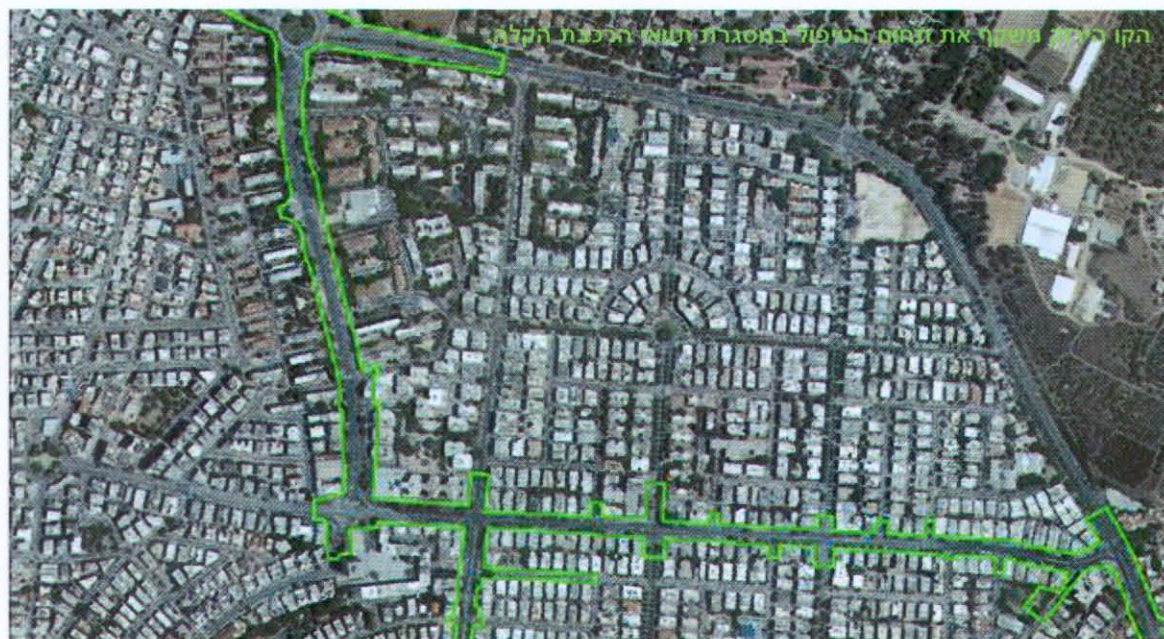


הנחיות למבנים הנמצאים במרקם לשימור לפי תוכנית ח/528/1:

1. על אתרים לשימור הכלולים במתחם לשימור, יחולו ההוראות לשימור אתרים כפי שהן מפורטות בתוכנית ח/528/1.
2. במידה שהמבנה ממוקם במתחם "אגרובנק" יש להטמיע את הוראות מרחביות מספר 19 בנוסף להוראות מרחביות לרחוב סוקולוב.

1.4. הרכבת הקלה

מבחינה תנועתית, מתוכנן לעבור בתוואי הרחוב הקו הירוק של הרכבת הקלה ובמסגרת התכנון המתארי ישולב מדרחוב בחלק ממרחב הפרויקט. מכאן שחתך הרחוב ישתנה ויתוכנן למתן עדיפות לתחבורה ציבורית בלבד.



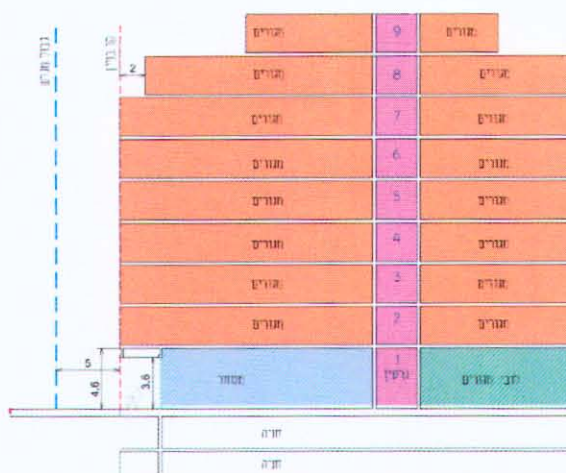
חלוקה לקטעי רחוב לפי שימוש תחבורה ורק"ל:



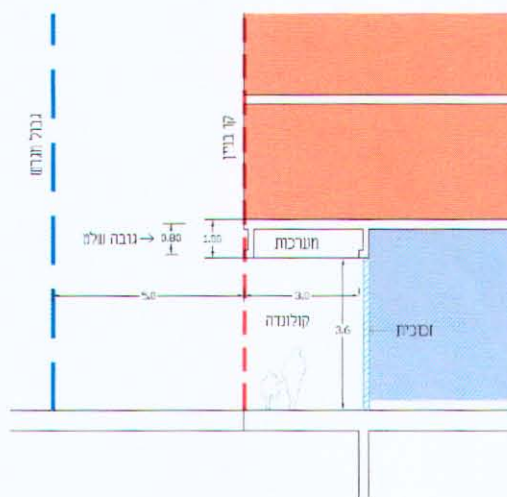
2. הנחיות מרחביות

2.1. בינוי

1. קומות 2-7 יהיו בקו הקולנדה (קו בניין) בהתאם לחתך הסכמטי המצורף (שרטוט מס' 1).
2. קומה 8 תהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' מחזית רח' סוקולוב.
3. קומה 9 - קומת הגג: תהיה מחצית מהקומה הטיפוסית ותתוכנן בנסיגה מקסימלית מהחזית.
4. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר במפלס אחד ותתאפיין בקולנדה לכיוון רחוב סוקולוב. עומק הקולנדה יהיה 3 מטר (שרטוט מס' 2).
5. קומת הקרקע תהיה בגובה של 3.60 מטר ממפלס 0.00 עד תחתית תקרה מונמכת למערכות.
6. קומות 1-7 יבנו בקו הבניין הקדמי בשיעור של לפחות 80% מאורך החזית.
7. קומת הקרקע תהיה פתוחה לכל הגובה.
8. ההגשה תכלול ותתייחס למבנים הסמוכים משני צידי הבניין נשוא הבקשה.
9. המבנה ומרכיביו היו בעלי מופע גיאומטרי אורתוגונלי.



שרטוט מס' 1 – חתך לדוגמא



שרטוט מס' 2 – חתך קומת קרקע/ קולנדה



עיריית חולון מינהל ההנדסה- אגף אדריכלות ותכנון עיר הוועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

10. קומת הקרקע תכלול את המרכיבים הבאים: מסחר, לובי, חדר אשפה מועדון דירים, מחסן אופנים, מתקנים טכנים
 11. המרפסות לחזית חייבות להיות בתוך קווי הבניין (דוגמת תמונות מס' 1-2).
 12. הכניסה לחניות תהיה מהרחובות הצדדים ככל שניתן לאור תוואי הרכבת הקלה ובתיאום עם אגף אדריכלות ואגף תנועה.
 13. כניסת הדירים לבנין המגורים תהיה מהחזיתות הצדדיות ובנפרד מהמסחר.
 14. ממ"דים יתוכננו בחזיתות שאינן פונות לרחוב סוקולוב, ופתחיהם יתוכננו בטור אנכי במיקום זהה בכל מפלס.
 15. שילוט המבנה ימוקם בחזית המבנה בין עמודי הקולונדה. גובה השילוט יהיה מקסימום 80 ס"מ. השלט יהיה אינטגרלי בתכנון חזית המבנה.
 16. תאורה ומערכות יוסתרו מאחורי השלט ע"י תקרה מונמכת. גובה נטו של הקולונדה יהיה 4 מטר ועוד מטר אחד עבור מערכות.
 17. תליית אלמנטים כמסתורי כביסה, מעבי מיזוג אויר אנטנות וכיוצ"ב ימוקמו בחללים מוסתרים בחזיתות צד ואחור.
- תמונה מס' 1 (להמחשה בלבד) – דוגמא של שמירה על המקצב הקיים באמצעות תכנון חלוקה של החזית. כמו כן, הוספת קומת מסחר, מרפסות במישור החזית וקומות עליונות בנסיגה.



תמונה מס' 2 (להמחשה בלבד) – דוגמא של שמירה על גיאומטריה אורתוגונלית בשתי חזיתות במקביל תוך התייחסות אדריכלית לפינות המבנה



עיריית חולון

מינהל ההנדסה- אגף אדריכלות ותכנון עיר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

2.2 חומרי גמר

מבנה:

חומר: חיפוי אבן ניסורה טבעית או בטון אדריכלי בהיקף של 50% לפחות. ניתן לשלב טיח עמיד לפגעי מזג האוויר, עץ או אריחי אלומיניום.
צבע: גוונים בהירים, ובכל מקרה יותר גוון אחד לכל מישור

מרפסות:

חומר: מעקה מתכת תקני המאופיין בפסי מתכת אנכיים או מעקה זכוכית שקופה ללא גוון.

מסתורי כביסה:

חומר: פסי אלומיניום אופקיים
צבע: בהתאם לגוון המבנה

2.3 קומת המסחר

1. החזית המסחרית תעוצב באופן נקי וברור שיאפשר לעוברים ולשבים להבחין בתכולת החנות.
2. החזית המסחרית תעוצב באופן שיאפשר עמידותה ותחזוקתה לאורך זמן.
3. החזית המסחרית תאפשר נראות גבוהה לפנים קומת המסחר.
4. תכולת החזית המסחרית תואר בשעות הערב והלילה בתאורה נסתרת.
5. החזית המסחרית תהיה רציפה ככול שניתן.

חלונות ראווה ודלתות כניסה:

בחזית המסחרית יהיו חלונות ראווה ודלתות כניסה בלבד ויתווספו להם רכיבים קונסטרוקטיביים, שילוט ורכיבים טכניים לפי המפורט להלן:

1. הזכוכית השקופה תאפשר נראות מיטבית אל פנים בית העסק ולא תהיה רפלקטיבית, צבועה או אטומה.
2. הפרופילים יהיו דקים ויתכננו בחלוקה אנכית בלבד, במרווחים של 120 ס"מ לפחות בין פרופילים וכן חלוקה אופקית מעל משקוף דלת הכניסה.
3. הזכוכית תעמוד בדרישות ת"י 1099 – זכוכית מחוסמת או ביטחונית.
4. תותר תליית מודעות רק במישור הפנימי של חלונות הראווה.
5. רוחב פתח דלת הכניסה לבית העסק יהיה 90 ס"מ לפחות ועל פי החוק.

סורגים ותרסים:

1. סורגי בית העסק יותקנו בחלק הפנימי של בית העסק, בחלקו הפנימי של חלון הראווה.
2. הסורגים יהיו מוסתרים בחלל בית העסק במהלך שעות פעילותו.
3. הסורגים יאפשרו נראות של 80% לפחות.

שלטים:



1. השלטים לאורך החזית יהיו בשורה רציפה ובגודל אחיד.
2. גובה השלט יהיה 80 ס"מ

תמונה מס' 3 (להמחשה בלבד) – דוגמה לשילוט בין העמודים בגובה אחיד ובמישור החזית.

סוככים:

1. הסוכך יהיה קל ומתקפל בלבד
2. פריסת הסוכך תותר בהמשך לחזית המסחרית בלבד, ורוחבו יהיה כרוחב החזית המסחרית.
3. גובה תחתית הסוכך (הכוונה לתחתית הווילון) יהיה 2.20 מטרים מפני המדרכה לפחות.
4. החלק העליון של הסוכך יתחיל ישירות מתחת לשילוט.
5. גובה וילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ. הכיתוב יהיה בשטח הפונה לחזית ולא בחלקו העליון של הסוכך
6. תותר הבלטת הסוכך בשיעור של 2 מטרים מעבר לקו החזית או שליש מרוחב המדרכה, הקטן מבניהם.
7. הסוכך ישתלב בתכנון חזית המבנה.
8. הסוכך יהיה בגוון בהיר ממשפחת האפורים או החומים.

2.4 פיתוח

1. שטח החצר הקדמית במגרשי המגורים (בחלק הקרוב לשדרות ירושלים) יהיה שטח משותף לרווחת כלל הדיירים ולא יסופח לדירות גן פרטיות.
2. תתוכנן רצועה של 3 מ' רציפה המהווה לפחות 65% מאורך החזית לסוקולוב.
3. הגדרות במגרש יהיו בנויות עד גובה 70 ס"מ, ניתן להוסיף גדר חיה כך שהגובה הכללי לא יעלה על 130 ס"מ



עיריית חולון

מינהל ההנדסה- אגף אדריכלות ותכנון עיר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

קובץ הנחיות מרחביות לתכנון ולעיצוב בחולון

2.5 מרחב הציבורי

אזורים להצבת שולחנות:

בהתאם לחוק העזר לחולון למניעת מפגעים, שמירת הסדר והנקיון התשנ"ב 1982. סעיף 64.
נוהל הצבת שולחנות, כסאות ושמשיות בבתי אוכל.

סוככים עונתיים (סגירת חורף):

הסוככים יהיו לפי תוכנית ח-מק/ תיקון 21 תוכנית מתאר ח-1.

שמירה על עצים בוגרים הנמצאים ברחוב:

1. הבניה ברחוב תהיה תוך שימור העצים הקיימים והמרחב הפתוח סביבם.
2. 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. בזמן העבודות יידרש הקבלן להשתמש באמצעים להגנה על העצים.



תמונה מס' 4 (להמחשה בלבד) – דוגמה
של מבנה חדש עם חזית מסחרית ותוספת 3 קומות.
תכנון : UR-Platform