



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון
אגף אדריכלות ותכנון עיר | מחלקת עיצוב עירוני

הנחיות מרחביות לתוכנית ח/619

"תכנית כוללת להתחדשות עירונית
וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה"

**מרקם לשימור (אגרובנק)
מסלול הריסה ובנייה מחדש**

הקדמה

בשנים האחרונות חלו במטרופולין גוש דן, ובעיר חולון בפרט, תמורות רבות אשר הובילו לצורך בעדכון וקידום תוכנית מתאר פורצת דרך לעיר-ח/2040, וכן הכנה של תוכנית כוללת להתחדשות עירונית ח/619. שתי התוכניות מהוות את המסגרת התכנונית לצמיחתה ולהתפתחותה של העיר ולביסוס מעמדה במטרופולין. התוכנית הכוללת להתחדשות עירונית, ח/619, מעודדת התחדשות מבוקרת של המרקם הוותיק בעיר באמצעות שני נתיבים עיקריים: "התחדשות מתחמית" באמצעות תוכנית מפורטת; ו"התחדשות מגרשית" בדרך של היתר בנייה, אם על ידי הריסה ובנייה מחדש או על ידי חיזוק ותוספות.

הנתיב של "התחדשות מגרשית" מותאם למאפיינים הייחודיים של שש קטגוריות בינוי (רחוב ראשי עם חזית פעילה; רחבי העיר A, B, C ו-D; מרקם לשימור - שכונת אגרובנק), והתאים מסגרת תכנונית למידותיו של כל אחד מהם. בדרך זו יושג איזון עדין בין צרכי ההתחדשות והפיתוח לבין שמירה על איכות חיים גבוהה, פיתוח המרחב הציבורי, ופיתוח התשתיות העירוניות במטרה להמשיך לספק שירותים איכותיים לכלל תושבי העיר.



שכונת אגרובנק היא השכונה השלישית מבין שכונותיה הראשונות של העיר חולון. אגרובנק תוכננה על ידי אדריכל יוסף רינגס כשכונה מודרנית עם שלד עירוני טיפוסי של "עיר גנים" - גריד אורתוגונלי, מערכת היררכית של חתכי רחובות, שדרות עצים ברחובות הראשיים, שטחים פתוחים ושימושי קרקע המגדירים "בלוק עירוני" כיחידת תכנון בסיסית (איור). יוצא דופן לגריד האורתוגונלי הוא המתווה המעוגל של כיכר השבעה ורחוב ההגנה. הבנייה המרקמית מתאפיינת במקצב אחיד של מרווחים בין הבניינים על בסיס הפרצלציה ההיסטורית, בדופן בנויה רציפה ומקבילה לרחוב ובקומת קרקע מפולשת עם מרווח קדמי מגוון בחזית הפונה לרחוב.

השכונה נושאת ערכי מורשת אורבניים-נופיים ועל כן נקבעה כמרקם לשימור. השפה האדריכלית של הבנייה ההיסטורית מתאפיינת בפרטי בניין, חומרי בנייה וחומרי גמר טיפוסיים לתקופת הקמתם, ביניהם: הדגשות אופקיות של השלד והחלקים הבנויים; קומות טיפוסיות; מרפסות מוכלות בנפח בפרופורציה אופקית; טיח בהיר במגוון טקסטורות; קירות "מחוררים" בחזיתות ("קירות תַּחְרָה"); מעקות מרפסות מפרופילי מתכת אנכיים; מעקה גג בנוי בקונטור הקומות הטיפוסיות; גדרות נמוכות מלוות גדר חיה.

ההנחיות המרחביות שלהלן, בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, עוסקות במופע החיצוני של הבניין, בהשתלבותו בסביבה ובממשק שלו עם המרחב הציבורי. הן משלימות את מטרותיה ועקרונותיה של תוכנית ח/619 בכל הנוגע לאיכות התכנון, לקיימות ולחוסן הסביבה העירונית. ההנחיות תורמות לייעול ההליך התכנוני בכך שהן מספקות וודאות ושקיפות בכל הקשור לעיצוב חזות הבניין והמגרש במסלול של הריסה ובנייה מחדש בקטגוריית מרקם לשימור (אגרובנק).

למסמך זה שני פרקים - פרק תכנון ועיצוב הבניין ופרק תכנון ופיתוח המגרש, ושני נספחים.

מבוא

1. ההקדמה, המבוא ודברי ההסבר בגוף ההנחיות נועדו להציג את התפיסה התכנונית שעל בסיסה גובשו ההנחיות. אין להם מעמד של הנחיה מרחבית.
2. תחולה:
 - א. הנחיות אלו חלות על בקשות להיתר בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש, לבנייני מגורים **בייעוד "מרקם לשימור (אגרובנק)" בתוכנית ח/619** "תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה" ובכפוף להוראותיה, למעט: מגרש בו נדרשת תכנית עיצוב מתוקף ח/619, ומגרש בו קיים בניין לשימור.
 - ב. ביחס לבקשות אלו, הנחיות מרחביות קודמות בטלות.
3. יחס בין מסמכים:
 - א. במקרה של אי-התאמה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכניות מאושרות, בתקנות, ובתקנים - יגברו האחרונים.
 - ב. במקרה של אי-התאמה בין ההנחיות המרחביות לבין מסמכי מדיניות של יחידות העירייה השונות, כגון: מדיניות אגף שפ"ע לתברואה; מדיניות ועדת שילוט; מדיניות המחלקה לאיכות הסביבה וכד' - יגברו ההנחיות המרחביות.
4. בקשה לחריגה מהנחיות מרחביות אלו תוגש בתיק המידע ויצורפו לה מסמכים המנמקים את הבקשה. אם יימצא שהבקשה לחריגה מצדיקה קביעת הנחיות מרחביות פרטניות, יועבר הנושא לאישור הוועדה.
5. יודגש כי ח/619 בייעוד "מרקם לשימור (אגרובנק)" לא מאפשרת בנייה בקיר משותף במסלול הריסה ובנייה מחדש, גם במקרים בהם המבנה הקיים נבנה בקיר משותף. תשריט איחוד מגרשים יתאפשר רק לשם תכנון מרתף חניה משותף.

מהדורה 1 - אושרה בוועדה מקומית, 3.9.2024.

תוכן עניינים

פרק תכנון ועיצוב הבניין

5.....	הגדרות.....
6.....	1. עיצוב המעטפת.....
6.....	1.1 עיצוב מישור הבסיס - קומת קרקע.....
7.....	1.2 עיצוב מישור הגוף המרכזי – חזית הקומות הטיפוסיות.....
11.....	1.3 עיצוב מישור הגג (חזית הקומה וות החלקיות).....
11.....	1.4 עיצוב החזית החמישית (גגות).....
12.....	1.5 חומרי גמר.....
14.....	2. מתקנים על החזית.....
14.....	2.1 מסתור לכביסה ולמערכות.....
14.....	2.2 פרטי עזר.....
15.....	3. מצללה, סוכך מתקפל, גגון.....
15.....	3.1 מצללה (פרגולה).....
15.....	3.2 סוכך מתקפל (מרקיזה).....
16.....	3.3 גגון.....

פרק תכנון ועיצוב המגרש

18.....	1. פיתוח שטח.....
18.....	1.1 מרווח קדמי.....
20.....	1.2 גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי.....
21.....	1.3 שבילים.....
21.....	1.4 ניהול מי נגר.....
21.....	1.5 מתקני תשתית עיליים.....
22.....	2. חניון רכב.....
22.....	2.1 רמפת ירידה לחניון.....
22.....	2.2 מתקן חניה מכני.....
22.....	3. חניה לרכב דו גלגלי.....
22.....	3.1 חניה לאופנועים.....
22.....	3.2 חניה לאופניים.....
23.....	4. רחבת כיבוי אש.....
23.....	5. מצללה, סככת צל.....
23.....	5.1 מצללה (פרגולה).....
23.....	5.2 סככת צל.....

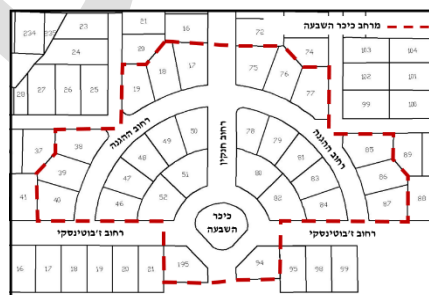
נספחים

24.....	נספח 1 - מוצגים לבקשה להיתר.....
25.....	נספח 2 - רשימת נטיעות מומלצת.....
25.....	2.1 עצים.....
25.....	2.2 שיחים ירוקי-עד בעלי עלווה צפופה.....

פרק תכנון ועיצוב הבניין

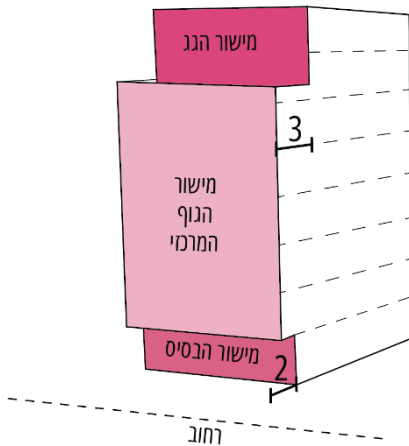
הגדרות

<p>אגף</p> <p>חלק מבניין אשר מישור החזית שלו, בכל הקומות הטיפוסיות, בולט או נסוג ביחס למישור אחר.</p>	<p>מרפסת גג</p> <p>תקרת הקומה הטיפוסית העליונה בבניין.</p>
<p>גג הבניין</p> <p>תקרת קומת הגג החלקית העליונה.</p>	<p>גג עליון</p> <p>צירוף שטחי הגג של מגדלי המדרגות וחדרים למתקנים הנדסיים.</p>
<p>החזית הפונה לרחוב</p> <p>כל מישורי החזית הראשית לרבות 3 מ' מחזיתות הצד הסמוכות אליה או טור החלונות הראשון בחזית הצד, הגדול מביניהן.</p>	<p>התאמה</p> <p>יחס של סימטריה או של הרמוניה; מצב שבו פרטים מתאימים זה לזה ואינם בהכרח זהים זה לזה.</p>
<p>ויטרינה</p> <p>חזית יחידת מסחר לרבות חלון ראויה ודלת כניסה לחנות.</p>	<p>מרחב כיכר השבעה</p> <p>החלקות הגובלות בכיכר השבעה וברחוב ההגנה (איור).</p>



<p>נפח הבנייה המירבי</p> <p>"מעטפת" כהגדרתה בתוכנית ח/619.</p>	<p>נפח לגריעה</p> <p>ההפרש בין נפח הבנייה המירבי לבין שטח הבנייה המירבי (בתרגומו לנפח).</p>
<p>שטח הבנייה המירבי</p> <p>"אחוזי בניה כוללים" כהגדרתם בתוכנית ח/619.</p>	<p>קומה טיפוסית</p> <p>כל אחת מקומות הבניין מעל הקרקע, שאינה קומת קרקע ו/ או קומות הגג.</p>
<p>קיר מחורר (תַּחְרָה)</p> <p>חלק מחזית הבניין הבנוי מלבנים או מלוח מחורר, בו היחס בין החלקים הפתוחים לחלקים האטומים הוא 1:1 בקירוב.</p>	

1. עיצוב המעטפת



דברי הסבר: לבניין מגורים טיפוסי שלושה חלקים עיקריים מעל פני הקרקע: הבסיס - קומת קרקע; הגוף המרכזי - 5 קומות טיפוסיות; הסיימת - 2 קומות גג. קומת המתאר (הקונטור) המירבי של מעטפת הבניין, מוגדר בתוכנית באמצעות שלושה קווי בניין קדמיים היוצרים שלושה מישורים "סטטוטוריים": (1) מישור הקומות הטיפוסיות, נסוג מקו המגרש ב-3 מ'; מישור קומת קרקע, נסוג ב-2 מ' ממישור הקומות הטיפוסיות; (3) מישור קומות הגג, הנסוג ב-3 מ' ממישור הקומות הטיפוסיות.

ההנחיות שלהלן לא מאפשרות מישורים משניים בקומות הטיפוסיות בחזית הפונה לרחוב, אשר אינם תואמים לשפה האדריכלית של הבנייה בשכונת אגרובנק.

1.1 עיצוב מישור הבסיס - קומת קרקע

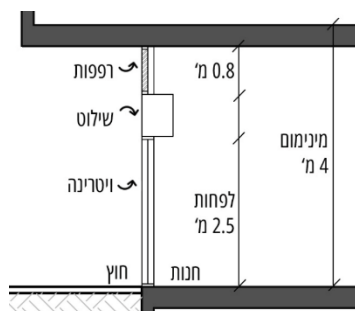
1.1.1 עיצוב החזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח

1. מגרש ללא חזית פעילה/מסחר:

- לא תותר בנייה של קירות ו/או עמודים ו/או קורות בתחום הרצועה המפולשת. תקרת הרצועה המפולשת תהיה שטוחה.
- החזית של חללים פתוחים משותפים הפונים לרחוב תהיה שקופה. הזיגוג יהיה בגוון ניטרלי (על בסיס אפור או ללא פיגמנט) וללא רפלקטיביות.
- לא תאושר הפניה של דלת שירות ו/או רפפות אל החזית הפונה לרחוב, למעט דלת כניסה ראשית לבניין המשותף. בבניין פינתי תתאפשר דלת שירות ו/או רפפות בחזית הרחוב המשני, אם יוכח שלא ניתן אחרת.
- בחלקי החזית שאינם מזוגגים ניתן לתכנן חלונות ופתחים מעל גובה 1.80 מ'.
- חומר גמר לחיפוי מעטפת הבניין בקומת הקרקע – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

2. מגרש עם חזית פעילה/מסחר על פי תכנית תקפה:

- לא תותר בנייה של קירות ו/או עמודים ו/או קורות בתחום הרצועה המפולשת. תקרת הרצועה המפולשת תהיה שטוחה.
- דלת הכניסה ליחידות המסחר תהיה בחזית הפונה לרחוב. דלת הכניסה לבניין תתוכנן ככל הניתן בחזיתות הצד לטובת רציפות שטחי המסחר. לא תאושר הפניית דלתות שירות אל החזית לרחוב.
- בבניין הכולל שטחי מסחר יתוכנן פיר אנכי אחד מקומת הקרקע ועד לגג העליון, לטובת ארובות מנדוף עבור כל יחידות המסחר.
- פתח חדר אצירת אשפה של יחידות המסחר לא יופנה לחזית הפונה לרחוב.
- רוחב חזית יחידת המסחר לא יקטן מ-3.5 מ'.
- החזיתות בכל יחידות המסחר יעוצבו באופן אחיד כדלקמן (איור):



(1) עיצוב הוויטרינה

- הוויטרינה תהיה מזוגגת. הזכוכית תהיה שקופה (ללא פיגמנט) וללא ציפוי רפלקטיבי.
- גובה הוויטרינה לא יקטן מ-2.5 מ'.

- ג. יחידות מיזוג אויר ומערכות טכניות יוצנעו בתוך יחידת המסחר. רפפות אוורור יתוכננו בחלק העליון של החזית המסחרית, מעל הוויטרינה.

2) סורג

- א. סורג יותקן בחלק הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה.
 ב. ארגז הגלילה של הסורג יותקן בתוך חלל בית העסק.
 ג. במצב סגור הסורג יאפשר נראות אל פנים בית העסק. לא יותר סורג אטום.

3) שילוט

- א. שילוט יחידות המסחר ימוקם בחזית של יחידות המסחר, מעל הוויטרינות.
 ב. השילוט יתוכנן באופן אחיד כחלק אינטגרלי מתכנון הוויטרינה. יבוצעו הכנות נסתרות לשלט מואר.

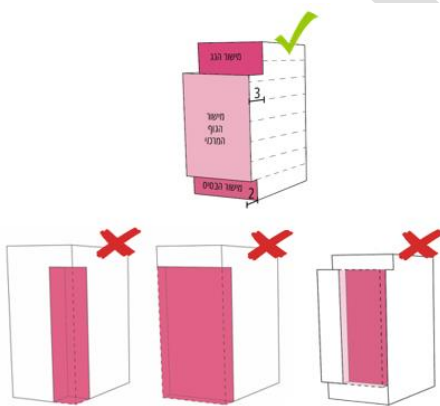
- ז. חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומת הקרקע – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".
 ח. סוכך מתקפל (מרקיזה) – ראו סעיף 3.

1.1.2 עיצוב חזית קומת קרקע הפונה למרווח צד או אחורי

- א. לא תותר הבלטת קומת הקרקע מעבר לקונטור הקומות מעליה.
 ב. פתחים בחזית יתוכננו בהתאם להוראות הקומות הטיפוסיות.
 ג. ניתן לתכנן פתח עם רפפות מחומר עמיד ובלתי מחליד, בגיאומטריה אורתוגונלית בלבד. גוון הרפפות יהיה בהיר או בגוון חומר הגמר העיקרי של החזית. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC.
 ד. חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומת הקרקע – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

1.2 עיצוב הגוף המרכזי – הקומות הטיפוסיות

1.2.1 עיצוב המסה בחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח

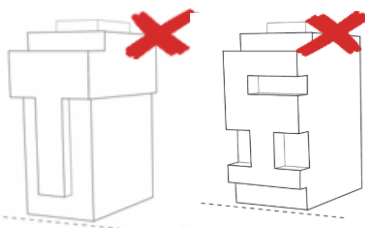


- א. מישור חזית הבניין הפונה לרחוב ימוקם בקו בניין קדמי עלילי הקבוע בתוכנית (איור). תותר נסיגה של עד 30 ס"מ. בחזית זו לא יאושר נפח לגריעה, כהגדרתו לעיל, למעט במגרש פינתי.

- ב. במגרש פינתי ניתן לתכנן נפח לגריעה בחזית הפונה לרחוב המשני. נפח לגריעה יתוכנן כך שהגריעה בכל הקומות הטיפוסיות תהיה אחידה בגודל וחופפת מבחינת מיקום. הנפחים/שנגרעים יכולים ליצור אגף ביחס למישור

הקומות הטיפוסיות המוגדר בתוכנית. בכל מקרה תישמר נסיגה יחסית בין מישור קומת הקרקע למישור הקומות הטיפוסיות. (איור)

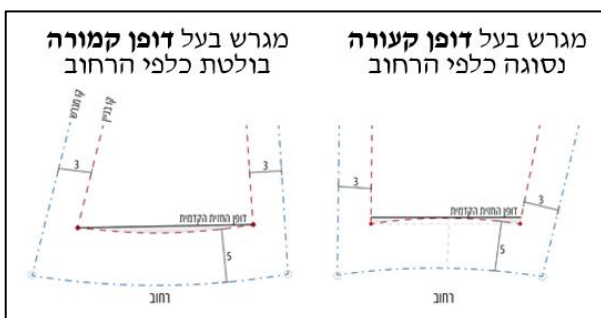
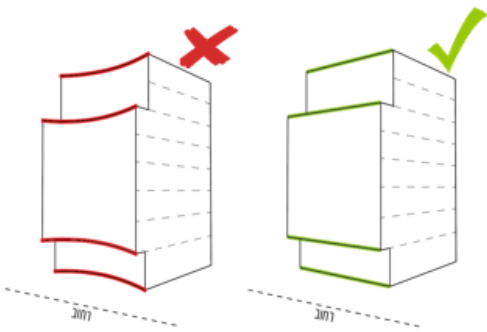
- ג. הקומות הטיפוסיות יהיו אחידות בכל מאפייניהן (כולל גובה הקומות), למעט במיקום פתחי חלון ובמיקום מחיצת הפרדה בין מרפסות צמודות.



- ד. לא יאושר תכנון הכולל הבלטה או נסיגה של חלק מהקומות הטיפוסיות. (איור)
 ה. לא יאושר תכנון הכולל קומות חלקיות או מראה של "חורים" במסת הבניין. (איור)

ו. **במגרש בעל פאה מעוגלת במרחב כיכר השבעה :**

- 1) החזית הפונה לרחוב תהיה בעלת מישור אנכי - לא מעוגל - (איור).



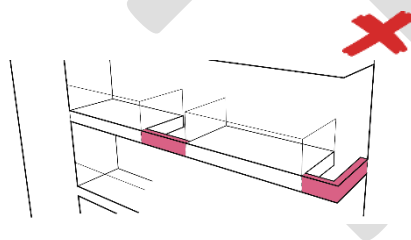
- 2) במגרש בעל **דופן קמורה** (בולטת כלפי הרחוב) - דופן הבניין תיבנה בקו ישר שיימתח בין שתי פינות המגרש (איור).
- 3) במגרש בעל **דופן קעורה** (נסוגה ביחס לרחוב) - דופן הבניין תיבנה בתוך שטח המגרש, בנקודת הממשק הפנימית של הקשת (איור).

- 4) במגרש פינתי, מפגש החזיתות הפונות לרחוב יהיה מעוגל, בהתאם לגיאומטריה של החלקה. לא תותר פינה נסוגה.

1.2.2 עיצוב המסה בחזית בכל החזיתות (לרבות בחזית הפונה לרחוב)



- א. לא תותר הבלטת קומה שלמה מעל ביחס לקונטור הקומות מעליה או מתחתיה. (איור)
- ב. נפח לגריעה יתוכנן כך שהגריעה בכל הקומות הטיפוסיות תהיה אחידה בגודל וחופפת מבחינת מיקום. (איור)



- ג. מומלץ להבליט או לשקע בצורה סמלית את שלד הבניין ו/או משטח בין פתחים במטרה לחזק את מימד ההדגשות האופקיות של החזית. לא יאושרו קורות מרחפות. (איור)
- ד. ניתן לתכנן מצחיית הצללה אופקית מעל פתח (כרכוב/קרניז).
- ה. נסיגה בין שני מישורי חזית צמודים תהיה 50 ס"מ לכל הפחות.
- ו. חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומות הטיפוסיות – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

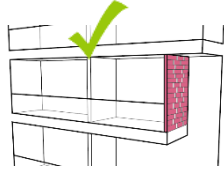
1.2.3 מרפסות בקומות טיפוסיות

דברי הסבר: המרפסת היא חלל ייחודי פתוח למחצה המגשר בין פנים יחידת הדיור לבין החוץ, בין הפרטי לציבורי. מרפסות הן מאפיין אדריכלי בולט של הבנייה בישראל ובעל משקל מרכזי בעיצוב חזיתות הבניינים והנוף העירוני. למרפסת תרומה תפקודית ואקלימית ליחידת הדיור, במיוחד באקלים הישראלי. **מרפסת לכל יחידת דיור** היא נורמה תכנונית שהוועדה המקומית מבקשת לעודד, לשיפור איכות הדיור בעיר.

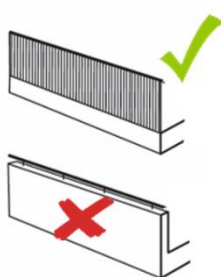
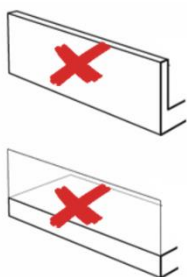
בשכונת אגרובנק, למרפסות הבניינים ארבעה מאפייני עיצוב בולטים: (1) מרפסות צמודות המשתרעות מדופן לדופן, לכל אורך החזית הפונה לרחוב; (2) דפנות צד בנויות בקומות הטיפוסיות המשלימות מראה של מסגרת סגורה; (3) שימוש נרחב בקירות מחוררים (תַּחְרָה) מאלמנטים טרומיים מבטון לצורך הצללה; (4) מעקה מרפסת קל מפרופילי מתכת אנכיים.

א. מרפסות בחזית הפונה לרחוב:

- (1) יהיו שקועות ביחס לקו בניין קדמי עילי.
 - (2) ימוקמו אחת מעל השנייה ויהיו חופפות ומקורות. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "קופצות").
- ב. המרפסות יהיו אחידות וזהות בכל מאפייני העיצוב שלהן (שלד, מעקה, חומר גמר וכד'). יתאפשר שינוי קל בעומק המרפסת, אך לא בבליטה, וכן שינוי במיקום מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות.
- ג. מרפסות מעוגלות יותר רק בבניין פינתי, בפניה הפונה לרחוב.
- ד. דופן צד של מרפסת תתוכנן כקיר מחורר ("תַּחְרָה") בגיאומטריה אורתוגונלית. (איור)
- ה. בתחום מרפסת לא יתוכננו עמודים, קורות דקורטיביות או קורות מרחפות.
- ו. לא יאושרו מצללות במרפסות הקומות הטיפוסיות, למעט בקומה הטיפוסית האחרונה. ניתן לתכנן כרכוב הצללה אופקי או אנכי.
- ז. חזית רצפת המרפסת (עובי רצפת הבטון ועובי קורת הסף החיצונית) כלפי חוץ תהיה בעובי מינימלי ואחיד, בשקלול השיפועים הנדרשים לצורך ניקוז. המישור התחתון של רצפת המרפסת יהיה חלק, ללא בליטות.
- ח. עובי מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בבניין לא יעלה על 14 ס"מ. גובה מחיצות ההפרדה לא יפחת מהקו העליון של פתח היציאה למרפסת. המחיצה תבנה בנסיגה קלה כדי לאפשר רציפות של המעקה.
- ט. הרוחב המצטבר של הפתחים (דלת ו/או חלון) הפונים לשטח מרפסת יהיה זהה וחופף בקומות השונות.
- י. לא יותרו סגירה או קירוי של פאות המרפסת, למעט דופן צד כאמור לעיל, גם במקרה בו שטח המרפסת הוא על חשבון שטח עיקרי. הוראה זו תרשם כתנאי בהיתר הבנייה. (איור)



א. מעקה מרפסת:



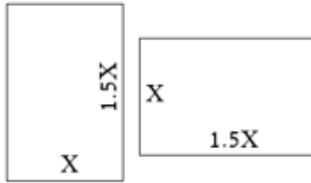
- (1) יהיה מעקה קל (כהגדרתו בת"י 1142) מפרופילי מתכת אנכיים בלבד או רשת, ויחובר אל ראש הסף של רצפת המרפסת (איור). לא יאושר מעקה בנוי ו/או מזכוכית ו/או מאלומיניום ו/או מלוחות מתכת מלאים או מחוררים.
- (2) מעקות כל המרפסות יהיו זהים ואחידים בעיצובם.
- (3) מעקה מרפסת לא יבלוט מעבר למישור חזית הבניין.
- (4) במרפסות צמודות המעקה יהיה רציף, ללא הפסקה במחיצת ההפרדה.
- (5) לא יאושרו אדניות בנויות במעקה המרפסת.

1.2.4 פתחים בחזית

א. הפתחים יהיו אורתוגונליים. יותר שילוב פתחים עגולים (מעגל) להדגשה עיצובית.

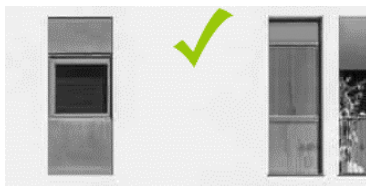
ב. תותר חזית קומה טיפוסית הכוללת 100% פתחים בחזית.

ג. חלון בחזית הפונה לרחוב:



1) היחס בין גובה הפתח לרוחב הפתח יהיה בשיעור שלא יקטן מ-1.5:1. (איור)

2) שטח החלון לא יפחת מ-1.5 מ"ר.



3) מישור הקיר מעל הפתח ומתחתיו יעוצב באמצעות שקע או הדגשה עיצובית אחרת (כמפורט בסעיף חומרי גמר) לקבלת מראה של פתח רצפה-תקרה. (איור)

לחילופין, ניתן לתכנן שקע או הדגשה עיצובית אחרת בין פתחים סמוכים, לקבלת מראה 'סרט' אופקי.



ד. בדירה ללא מרפסת בחזית הפונה לרחוב, יתוכנן בחלל המרכזי (הסלון) פתח מלבני שגובהו לא יפחת מ-2.20 מ'. הפרופיל יתוכנן כך שתתאפשר פתיחה לכל גובהו (ללא חלקים קבועים). מעקה קל יותרן בצדו הפנימי של מישור הקיר (ללא בליטה ממישור הקיר). המעקה יתוכנן בהתאם להנחיות לעיל. (איור)

ה. בכל פתחי יחידות הדיור בבניין, למעט בחדרי השירות, יתוכנן פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, צלון) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.

ו. הגובה המקסימלי של פתח יהיה כ-30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה, כך שתתאפשר הצנעה של אמצעי הצללה (תריס/רפפה וכד').

ז. הזיגוג בכל פתחי יחידות הדיור בבניין, למעט בחדרי השירות, יהיה שקוף (גוון ניטרלי על בסיס אפור) וללא רפלקטיביות.

ח. ניתן לתכנן כרכוב הצללה בנוי בבליטה של עד 40 ס"מ ממישור החזית בצמוד לסף העליון של פתחים.
 ט. פתח של מרחב מוגן:

1) יהיה במידות המקסימליות המותרות בתקנות פקע"ר.

2) חלון ההדף יכלול תריס הצללה. כנף הפלדה תיגרר אל כיס בקיר.

3) יעוצב באופן אינטגרלי עם פתחים אחרים באותה החזית באמצעות שקע או הדגשה עיצובית אחרת כמפורט בסעיף חומרי גמר.

4) לא יופנה פתח צינור אויר של מרחב מוגן או צינור אוורור אל מישורי החזית הפונים לרחוב. במקרים חריגים בהם לא ניתן לתכנן אחרת, פתח הצינור יהיה בגוון החזית.

י. סורגים יהיו אחידים בעיצובם מבחינת צורה, הבליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. הסורג יותקן מצידו הפנימי של מישור הקיר ולא יבלוט ממנו.

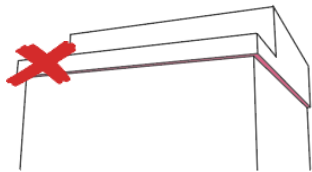
1.3 עיצוב חזית הקומות החלקיות

1.3.1 כללי

- הפתחים בחזיתות הצד ובחזית האחורית של קומת הגג יתוכננו בהתאמה לפתחים בקומות הטיפוסיות. לא תידרש חפיפה מלאה.
- המסתורים בחזיתות הצד ובחזית האחורית של קומת הגג יתוכננו בחפיפה לאלו בקומות הטיפוסיות.
- חומר גמר עיקרי לחיפוי מעטפת הבניין בקומות הגג – כמפורט בסעיף "חומרי גמר".

1.3.2 מרפסת גג

- מרפסת הגג ומעקה הגג יהיו בקונטור הקומות הטיפוסיות. לעניין זה - קונטור הקומה הטיפוסית כולל את המגרעות של מרפסות שקועות בנפח הבניין, ככל שקיימות. (איור)
- לא תאושר הבלטת מעקה של מרפסת גג מעבר למישורי הקומה הטיפוסית האחרונה. המעקה יהיה בהמשך של מישור קיר החזית.



- מעקה מרפסת הגג יהיה מעקה בנוי מלא או מעקה בנוי חלקי (משולב), כמפורט להלן:
 - מעקה בנוי מלא – הגובה של החלק הבנוי יהיה כנדרש על פי כל דין.
 - מעקה בנוי חלקי (משולב) - הגובה של החלק הבנוי יהיה 90 ס"מ לפחות ממפלס הרצפה. מעל החלק הבנוי יותקן מעקה קל עד לגובה הנדרש על פי כל דין.
 - בשני המקרים גמר הדופן החיצונית של החלק הבנוי יהיה תואם לחומר הגמר העיקרי של מישור החזית הצמודה למעקה. ראש קיר המעקה (קופינג) יהיה נסתר ולא יבלוט ממישור החזית.
- חיפוי מרפסת הגג יהיה בהיר.
- ניתן לתכנן מצללה, גגון או סוכך מתקפל במרפסת הגג. לא יתאפשר שילוב של מצללה ושל גגון ו/או סוכך מתקפל מעל אותו הפתח. ראו הנחיות מפורטות בסעיף "מצללה, סוכך מתקפל, גגון".

1.4 עיצוב החזית החמישית (גגות)

1.4.1 גג הבניין

- גג הבניין, על כל חלקיו ובכל מפלסיו, יהיה שטוח. לא יאושר גג משופע.
- קירות מגדל המדרגות וחדרים למתקנים הנדסיים על הגג יהיו בגמר טיח בהיר.
- מעקה גג הבניין יהיה בנוי וגובהו לא יעלה על 1.30 מ'.
- חומרי הגמר של המשטחים האופקיים יהיו חצץ, ריצוף או גינון. לא יאושר גימור ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות או בזיפות צבוע בלבד.
- המתקנים והמערכות יתוכננו בפריסה מצומצמת כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית חמישית, כמפורט להלן:

1 מערכות שמש לחימום מים ו/או מיתקן פוטו-וולטאי לייצור חשמל

- דודי האגירה של מערכת סולרית לחימום מים ימוקמו בתוך שטח הבניין. ניתן למקם את הדודים על הגג בשכיבה בלבד מתחת ללוחות קולטי השמש.
- כבילת המערכות תהיה נסתרת.

2) מערכות מיזוג אויר ומנועי מזגנים מפוצלים

- א. יתוכננו בסמוך למבנים בגג הבניין ו/או במרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.
- ב. ינוקזו באופן מוצנע אל קולטנים.

3) מתקני תקשורת

- א. מתקני תקשורת, למעט אנטנות משתפלות, יותקנו במרחק של 2 מ' לפחות ממעקה הבניין.
- ב. אנטנות משתפלות (אנטנות צמודות לקיר החיצוני של הבניין) ימוקמו באופן סימטרי לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ג. יש למקם מתקנים נלווים למתקני התקשורת בתוך המבנה בלבד.
- ד. יש למקם אנטנות על תורן במרכז הגג העליון, בקו אחד הניצב לחזית הבניין הפונה לרחוב.
- ה. יש למקם אנטנות עוקץ (אנטנות בגובה עד 3.5 מ' הצמודות למעקה הגג) באופן סימטרי לחזית הבניין לרחוב.
- ו. יש להסתיר את האנטנות והכבלים בתוך חיפוי מחורר לכל הגובה, בצבע לבן או אפור בהיר. קוטר החיפוי יהיה מינימלי.
- ז. תוספת אנטנות סלולריות על גבי תרנים קיימים בהיתר תהיה רק תחת החיפוי שאושר בהיתר וללא חריגה מהכיסוי הדקורטיבי שאושר.

1.4.2 גג עליון

- א. הגג העליון, על כל חלקיו ובכל מפלסיו, יהיה שטוח. לא יאושר גג משופע.
- ב. לא תותר התקנת מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות בגג העליון.
- ג. חומרי הגמר של המשטחים האופקיים יהיו חצץ או ריצוף בהיר. לא יאושר גימור ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות או בזיפות צבוע בלבד.

1.5 חומרי גמר

דברי הסבר: חומר הגמר העיקרי יהיה חומר הגמר שיישם על חלק הארי של כל אחת מחזיתות הבניין. ניתן לתכנן הדגשה עיצובית של מישורי בניין או חלקי בניין מסוימים, כמפורט בסעיף זה. בשכונת אגרובנק, נשעה שימוש נרחב בטיח בגוון בהיר ובשיטות יישום שיצרו טקסטורות מגוונות: טיח רחוף (וואשפוף); טיח מגורד (קראצפוף); טיח התזה (שפריץ) מוחלק חלקית; טיח בעיבוד מיוחד (זרדים/פרחים) וכד'.

1.5.1 חומר גמר עיקרי

- א. חומר הגמר העיקרי לחיפוי חלק הארי של מעטפת הבניין יהיה **טיח איכותי בגוון אחיד ובהיר (לבן, בז', חול וכד')**, בשיטת יישום שתיצור **טקסטורה מעודנת**. יש לתכנן חירוף אופקי עדין במישורי טיח המשתרעים לכל גובה הבניין, ללא שימוש בפרופיל גלוי לעין. חומר גמר אחר, השווה באיכותו ואינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה להיתר וההחלטה לגביו תהיה בסמכות אדריכל העיר.
- ב. לא יאושר חיפוי מעטפת הבניין בחומרים אלו: אבן, קרמיקה, PVC, פסיפס, פורצלן, עץ, חיפוי דמוי עץ או אבן.

1.5.2 הדגשות עיצוביות

- א. הדגשה עיצובית משמעה שינוי בגוון חומר הגמר העיקרי ו/או שינוי בטקסטורה של חומר הגמר העיקרי ו/או שילוב קיר מחורר (תַּחְרָה) ו/או שימוש בחיפוי דקורטיבי.
- ב. ניתן לשלב עד שתי הדגשות עיצוביות בבניין. במניין זה לא נכללים:

- 1) קיר מחורר (תַּחְרָה) ובלבד שהוא בגוון או בחומר הגמר העיקרי של מעטפת הבניין.
 - 2) שינוי חומר הגמר העיקרי ללא שינוי בגוון, במעטפת קומות גג חלקיות.
- ג. לא תותר הדגשה עיצובית במקרים הבאים:
- 1) לרוחבה של קומה אחת או חלק מהקומות הטיפוסיות.
 - 2) בחזית רצפת המרפסת ו/או בתקרת מרפסת.
 - 3) בתקרת הרצועה המפולשת.
- ד. הדגשה עיצובית של מישורי חזית בין פתחים או של חלקי שלד תהיה במישור שונה ביחס לחומר הגמר העיקרי.
- ה. קיר מחורר (תַּחְרָה), כהגדרתו במסמך זה, אשר ישולב בחזיתות הבניין, יתוכנן באופן הבא:
- 1) הדגם שנוצר בין החלקים הפתוחים לחלקים האטומים יהיה בגיאומטריה אורתוגונלית בלבד.
 - 2) יעשה שימוש בדגם אחיד בכל חזיתות הבניין.
 - 3) מישור הקיר המחורר יהיה בנסיגה קלה ביחס למישור הקיר החיצוני.
 - 4) לוחות יותקנו בקיבוע סמוי.
- ו. חומר הגמר של דופן מגשרת בין שני מישורים/אגפים בעלי חומר גמר שונה יהיה זהה לחומר הגמר העיקרי.

2. מתקנים על החזית

2.1 מסתור לכביסה ולמערכות

2.1.1 הנחיות כלליות

- א. לכל יחידת דיור בבניין יהיה מסתור שישמש עבור מתקן תלייה לייבוש כביסה ומערכות דירתיות כגון: מעבי מזגנים, דודי מים, מערכות טיהור, מתקני תקשורת וכד'. לא תתאפשר התקנת מתקנים ומערכות אלו על חזית הבניין.
- ב. **במגרש שאינו פינתי** ובו אורך חזית הבניין הפונה לרחוב קטן מ-30 מ':
 - 1) יתוכנן מסתור בחזית צד או אחורית, ויורחק לכל הפחות 3 מ' מהחזית הפונה לרחוב.
 - 2) לא יופנו מסתורים או מתקנים עבור כביסה או מערכות דירתיות לחזית הפונה לרחוב.
- ג. **במגרש שאינו פינתי** בו אורך חזית הבניין הפונה לרחוב גדול מ-30 מ' ניתן לתכנן מסתור בחזית הפונה לרחוב בנסיגה של 3.5 מ' ממישור החזית העיקרי.
- ד. **במגרש פינתי** ניתן לתכנן מסתור בחזית הפונה לרחוב המשני.
- ה. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד, יתוכנן קיר מחורר (תַּחְרָה) במישור החזית העיקרי, שיסתיר את יחידות מיזוג האוויר ואת המתקן לתליית כביסה.
- ו. מסתורים בקומות הטיפוסיות ימוקמו בחפיפה אחד מעל השני, ולא יבלטו מעבר לקו בניין עילי הקבוע בתוכנית.
- ז. מימדים מינימליים של מסתור דירתי:
 - 1) רוחב המסתור יהיה 0.6 מ' לכל הפחות.
 - 2) בדירות ששטחן קטן מ-75 מ"ר אורך המסתור יהיה 1.60 מ' לפחות.
 - 3) בדירות ששטחן גדול מ-75 מ"ר אורך המסתור יהיה 2.0 מ' לפחות.
- ח. חזית המסתור לא תבלוט מהמישור העיקרי של המעטפת. (איור)



2.1.2 עיצוב המסתור

- א. חזית המסתור תהיה קיר מחורר (תַּחְרָה) בדגם אחיד בכל הקומות הטיפוסיות, אשר יסתיר את כל המתקנים והמערכות המותקנים מאחוריה לכל גובהם.
- ב. הגוון של קיר מחורר בחזית מסתור יהיה בטון טבעי או בגוון חומר הגמר העיקרי.
- ג. בתחתית כל מסתור יש להתקין משטח אופקי מחומרים עמידים. המשטח ינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. לא יותר פתרון ניקוז באמצעות פישר.

2.2 פרטי עזר

- א. לא תאושר התקנת צנרת, כבלים, מתקנים או מערכות על פני חזיתות הבניין.
- ב. לא תאושר התקנת קולטן מי גשם גלוי על החזית.
- ג. פרטי עזר יותקנו באופן שאינו מסתיר או פוגע ברכיבים ובאלמנטים אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים וכיוצא בזה).

3. מצללה, סוכך מתקפל, גגון

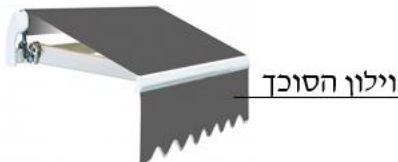
דברי הסבר: הנחיות אלו חלות גם על עבודות הפטורות מהיתר בניה (פטור מהיתר קבע), בהתאם לתנאים הקבועים בס' 145 לחוק התכנון והבניה.

3.1 מצללה (פרגולה)

- א. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- ב. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
- ג. מסגרת המצללה והמשטח יהיה אופקיים בלבד (שיפוע מינימלי לניקוז). לא תותר מצללה משופעת או מעוגלת.
- ד. המפלס העליון של המצללות בבניין יהיה אחיד.
- ה. המסגרת של מצללה המבוקשת במסגרת היתר בניה תבנה מבטון ותהיה בגוון של חומר הגמר העיקרי.
 - ו. מצללה בקומת קרקע מעל שטחי חצר:
 - 1) תמוקם במרווח האחורי בלבד, בצמוד לבניין.
 - 2) ישמר מרווח של 2 מ' לפחות בין המצללה לבין גבול המגרש.
 - ז. מצללה במרפסת גג:
 - 1) תמוקם בצמוד לחדר יציאה לגג, בצמוד לדירות על הגג או בצמוד למבנה מדרגות ופירי מעלית.
 - 2) ישמר מרווח של 1.2 מ' לפחות בין המצללה לבין מעקה הגג.
 - 3) בקומה העליונה ניתן לתכנן מצללה עד למישור החזית של הקומה שמתחתיה.
 - ח. מצללה בפטור מהיתר תבנה ממתכת בלבד, ותיצבע בגוון בהיר.

3.2 סוכך מתקפל (מרקיזה)

- א. ניתן לתכנן סוכך מתקפל על חזית הבניין בקומת קרקע מעל שטחי חצר ובמרפסת הגג. לא תותר התקנת סוכך מתקפל בקומות הטיפוסיות.
- ב. כל הסוככים המתקפלים של יחידות הדיור בבניין יהיו אחידים בעיצובם מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- ג. סוכך מתקפל של יחידות דיור יהיה בגוון בהיר אחד בלבד. לא יותר כיתוב על הסוכך.
- ד. לא יאושר סוכך מתקפל מעוגל או קמור.
- ה. מסגרת הסוכך תהיה עשויה מחומרים תקינים, עמידים ובלתי דליקים, ותותקן בבטיחות על הקיר.
 - ו. במצב סגור הסוכך לא יבלוט יותר מ-50 ס"מ ממישור הקיר.
 - ז. במצב פתוח גובה תחתית וילון הסוכך יהיה 2.20 מ' לפחות מפני מפלס הפיתוח. גובה וילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ.
 - ח. במצב פתוח יש לשמור על מרווחים כמפורט להלן:
 - 1) מעל שטח חצר – יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין קצה הסוכך לבין גבול המגרש.
 - 2) במרפסת הגג – יש לשמור מרווח של 1.2 מ' לפחות בין קצה הסוכך לבין מעקה הגג.
 - ט. בנוסף לאמור לעיל, על סוכך מתקפל לאורך חזית מסחרית יחולו גם ההנחיות הבאות:
 - 1) הסוככים המתקפלים לאורך חזית מסחרית או פעילה באותו הבניין יהיו אחידים, אך יכולים להיות שונים מאלו של יחידות הדיור.
 - 2) יותר כיתוב בשטח הווילון הפונה לחזית, ולא בחלקו העליון של הסוכך.



- 3) אם קיים כרכוב בנוי לאורך החזית המסחרית, הסוכך יותקן מתחת לכרכוב.
- 4) הסוכך לא יבלוט יותר מ-2 מ' מעבר לקו החזית ויהיה קטן משליש רוחב המדרכה - הקטן שבהם.
- 5) הסוכך לא יגרום הפרעה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב מנועי. יש לשמור על מרחק של 20 ס"מ לפחות בין קצה הסוכך לתחום שביל האופניים.

3.3 גגון

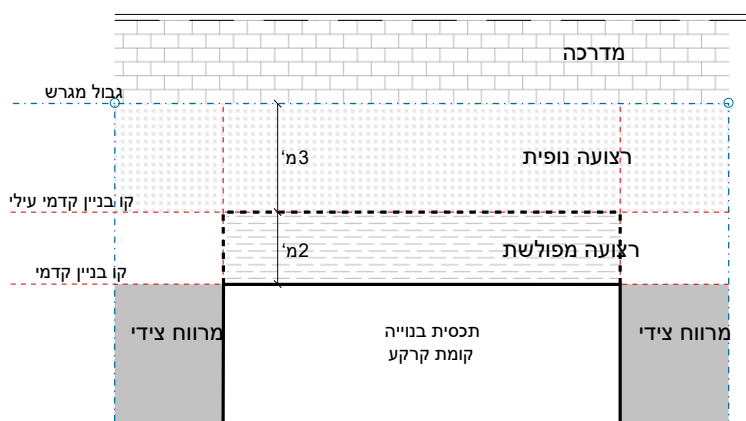
- א. ניתן להקים גגון רק מעל דלת כניסה לבניין ו/או דלת יציאה לחצר מוצמדת ו/או דלת יציאה אל הגג.
- ב. הגגון יבנה מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין הקיים והכוללים פתרונות ניקוז ואיטום.
- ג. מרכז הגגון יהיה מעל מרכז פתח הדלת.
- ד. כל חלקי הגגון (מסגרת ומשטח) יהיה אופקיים בלבד, למעט שיפוע מינימלי הנדרש לצורך ניקוז. לא יותר גגון משופע או מעוגל.
- ה. רוחבו של גגון לא יעלה על כפליים מרוחב פתח הדלת שמתחתיו.
- ו. גגון יבלוט עד 1 מ' מקיר המבנה. גגון המבוקש במסגרת היתר בנייה יהיה זיזי, ללא עמודים או קורות תמיכה. גגון בפטור מהיתר יתלה באמצעות עוגני תמיכה (לא ישען על עמודים).
- ז. המפלס העליון של הגגון לא יעלה על 0.5 מ' מהסף העליון של הדלת.
- ח. יש לשמור על מרווחים כמפורט להלן:
 - 1) גגון בקומת קרקע מעל שטחי חצר – יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין הגגון לבין גבול המגרש.
 - 2) במרפסת הגג – יש לשמור מרווח של 1.2 מ' לפחות בין הגגון לבין מעקה הגג.
- ט. הגגון ינוקז באמצעות צנרת ניקוז מוצנעת. לא יותר פתרון ניקוז באמצעות פישר.
- י. גגון המבוקש במסגרת היתר בנייה יהיה מבטון או ממתכת. גגון בפטור מהיתר ייבנה מזכוכית או ממסגרת מתכת ומילואה מזכוכית. לא תותר מילואה מפח או מחומרים פלסטיים. לא יותר חיפוי ברעפים.
- יא. מסגרת גגון ממתכת תהיה בגוון של חומר הגמר של החזית אליה היא צמודה, או בגוון פרופיל הפתחים. המסגרת תהיה בעובי של כ-10 ס"מ ותכלול שוליים מעובדים להסתרת המפגש עם המילואה.

- סוף הפרק -

פרק תכנון ופיתוח המגרש

הגדרות (ראו איור)

מתקן מכני המשנע אנכית כלי רכב.	מעלית רכב
מקום חניה המסתייע בתמיכה מכנית, חלקית או מלאה, כמפורט בהוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.	מקום חניה באמצעות מתקן מכני
השטח בין קו הבניין הצידי לקו המגרש הצידי, ושאינו בתחום המרווח הקדמי.	מרווח צידי
מתקן המעוגן לרצפה או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או בתלייה ונעילתם במנעול. היטל הקרקע של מתקן חניה ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.	מתקן חניה לאופניים
מתקנים של חברת החשמל, תאגיד המים, מכלי גז, מתקני תקשורת וכד'. מתקן מכני המאפשר חניה של כמה כלי רכב בשטח של תא חניה אחד.	מתקני תשתית מכפיל חניה
קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר.	סככת צל
עץ שקוטר הגזע שלו, שיימדד בגובה 1.3 מ', גדול מ-20 ס"מ.	עץ בוגר
שטח שרוחבו 3 מ', בין גבול מגרש קדמי לקו בנין קדמי עילי.	רצועה נופית
שטח מקורה שרוחבו 2 מ', בין קו בנין קדמי לקו בנין קדמי עילי, בו מילוי קרקע בעל כושר ספיגה בעומק של 0.5 מ' לפחות.	רצועה מפולשת
שטח פנוי מבנייה תת-קרקעית המאפשר חלחול ישיר של נגר עילי בקרקע.	תכסית פנויה לחדירת מים



1. פיתוח שטח

דברי הסבר: המרווח הקדמי הוא חלק מחלל הרחוב והוא בעל תרומה עצומה לאיכות החיים, לעיצוב הרחוב, לתחושת הביטחון המאפיינת את רחובות העיר ואת שכונותיה. למופע של קומת הקרקע ושל המרווח הקדמי חשיבות גבוהה בקביעת פני העיר על נראות חזיתות הבניינים ותצורת הרחובות בעיר, לרבות חוויית הולכי הרגל. ההנחיות נועדו להבטיח תכנון מאוזן של המרווח הקדמי לצד שמירה על סדר, על אסתטיקה ועל המאפיינים העיצוביים והנופיים של הרחוב.

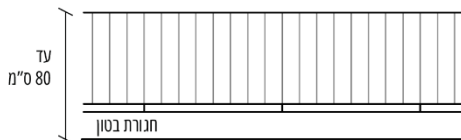
1.1 מרווח קדמי

1.1.1 מפלס פיתוח

- מפלס פיתוח הקרקע של הרצועה הנופית יהיה רציף והמשכי עם מפלס המדרכה הציבורית הסמוכה.
- מפלס פיתוח הקרקע של הרצועה המפולשת יהיה ככל האפשר במפלס המדרכה, ובכל מקרה לא יהיה גבוה ממנו ביותר מ'40 ס"מ. מדרגות ו/או רמפה הנדרשים לגישור הפרש המפלסים לא יהיו בתחום הרצועה הנופית. לא תאושר הצבת מעלון מכני.

1.1.2 גדר בגבול מגרש קדמי

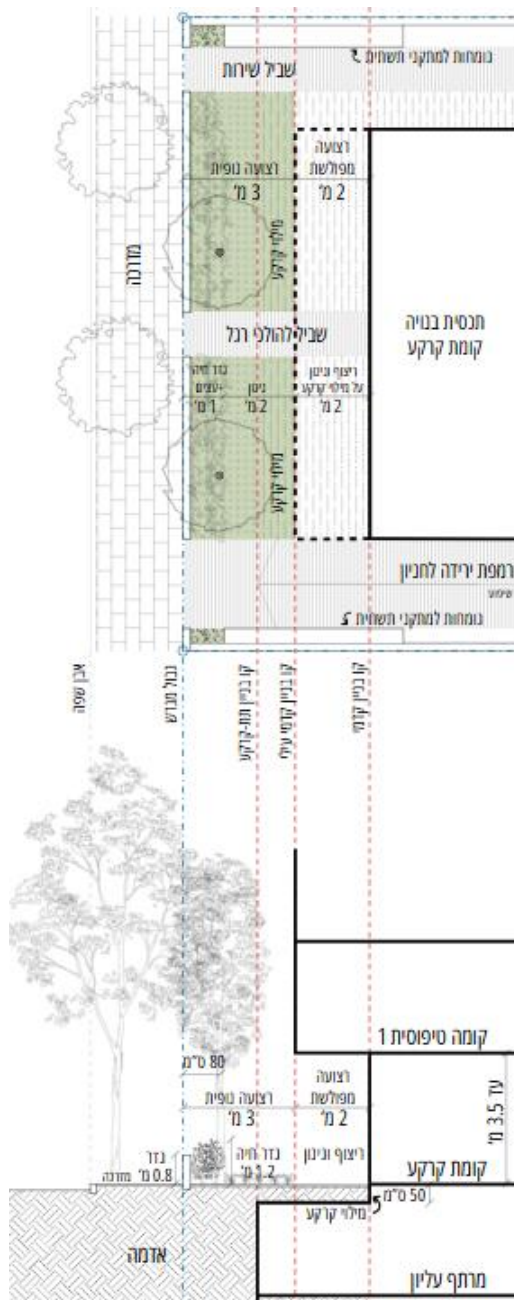
- לאורך גבול המגרש הקדמי תוקם גדר בהתאם להוראות שלהלן:
 - הגדר תוקם בקו מגרש קדמי/ קו זיקת הנאה.
 - במגרש פינתי, תוואי הגדר בקרן הרחובות יהיה מעוגל ברדיוס של 2.5 מ'. בשטח המגרש שנותר מחוץ לגדר תיקבע זיקת הנאה לציבור, שתירשם כתנאי לתעודת גמר. הנחייה זו תחול על מגרש פינתי בעל ארבע צלעות בלבד (לא תידרש במגרשים בעלי חמש צלעות).
 - גדר מול חזית מסחרית/פעילה מאושרת הפונה לרחוב – ראו בהמשך.
- גובה הגדר יהיה בין 0.6 מ' ל-0.8 מ' מפני הקרקע הנמוכה.
- הגדר תהיה גדר קלה מפרופילי מתכת אנכיים המעוגנת אל חגורת בטון. גובה חגורת הבטון לא יעלה על 25 ס"מ מעל פני המדרכה. ביסוס הגדר יהיה רדוד ככל האפשר, עם מחיצה תת קרקעית מינימלית, כדי לאפשר לשורשי עצים להתפתח מעבר לקו המגרש. (איור)



1.1.3 רצועה נופית - פיתוח ונטיעות

- הרצועה הנופית תהיה פנויה מתשתיות עליות, בינוי על-קרקעי ובינוי תת-קרקעי, למעט גומחות בגבול מגרש צדדי. שטח זה יתוכנן כחלק ממערך ניהול מי הנגר במגרש.
- לא ימוקמו מעלית רכב או מכפילי חניה או עמדת המתנה לרכב.
- כל שטח הרצועה הנופית ישמש לנטיעות עצים, שיחים וגינות, כמפורט להלן: (איור בעמוד הבא)

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון
אגף אדריכלות ותכנון עיר | מחלקת עיצוב עירוני
הנחיות מרחביות – תכנית ח/619
מרקם לשימור (אגרובנק) - מסלול הריסה ובנייה מחדש
פרק תכנון ופיתוח המגרש



1) **עצים בוגרים** - יינטעו עצים בתחום הרצועה הנופית, במרחק של 80 ס"מ מגבול המגרש הקדמי. אחד מהם יינטע בפינת המגרש הפונה לשביל השירות. העצים ימוקמו בהסטה (זיג-זג) ביחס לעצים קיימים או מתוכננים בתחום המדרכה. ראו רשימת מינים בנספח.

2) **גדר חיה** - שיחים ירוקי-עד בעלי עלווה צפופה ישתלו כגדר חיה לאורך הגדר הפונה למדרכה. ראו רשימת מינים בנספח.

3) **גינון** - שאר שטח הרצועה הנופית ישמש לגינון. לא יותר לרצף או לחפות שטח זה, לרבות בחומרים כגון טוף, חצץ, חלוקי נחל, בזלת גרוסה וכד', למעט שבילים כמפורט בהמשך.

ד. בשטח הרצועה הנופית מעל בינוי תת-קרקעי יהיה מילוי קרקע בעל כושר ספיגה כדוגמת פרלייט, טוף, אדמה גננית או שוייע בעומק של 0.5 מ' לפחות מעל תקרת המרתף.

ה. הגנה על עצים בוגרים :

1) עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה יסומן לשימור וישולב בתכנון החדש. ינקטו כל הצעדים הדרושים להגן על העץ בזמן העבודות.

2) בקשה לכריתה או להעתקה של עץ בוגר תישקל במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה ללא פעולה זו.

1.1.4 רצועה מפולשת – פיתוח וגינון (איור)

א. ברצועה המפולשת יהיה מילוי קרקע בעל כושר ספיגה כדוגמת פרלייט, טוף, אדמה גננית או שוייע בעומק של 0.5 מ' לפחות מעל תקרת המרתף.

ב. חלק משטח הרצועה המפולשת ישמש לגינון לרווחת דיירי הבניין. יש לתכנן צמחייה מתאימה לשטח מקורה.

ג. ניתן לחפות או לרצף חלק מהשטח. הריצוף יהיה מחלחל ביישום מיטבי לפי מפרט היצרן.

ד. ניתן להציב ריהוט גן לשימוש כלל דיירי הבניין, בהתאם להנחיות השונות בפרק זה.

ה. ניתן לתכנן מדרגות ו/או רמפה לגישור הפרשי גובה ברצועה המפולשת. לא תאושר הצבת מעלון מכני.

ו. לא ימוקמו מעלית רכב או מכפילי חניה או עמדת המתנה לרכב.

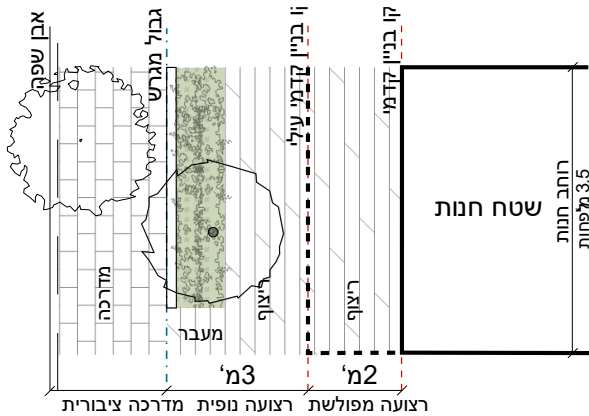
1.1.5 במגרש עם חזית מסחרית/פעילה מאושרת

א. מפלס הפיתוח של המרווח הקדמי יהיה רציף והמשכי עם מפלס המדרכה הציבורית הסמוכה. לא תותר כל בנייה בשטח, לרבות מדרגות ו/או רמפה.

ב. במגרש לא פינתי עם יחידת מסחר אחת :

1) במרווח הקדמי מול החזית המסחרית תפותח רצועה נופית כדלקמן : (איור)

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון
אגף אדריכלות ותכנון עיר | מחלקת עיצוב עירוני
הנחיות מרחביות – תכנית ח/619
מרקם לשימור (אגרובנק) - מסלול הריסה ובנייה מחדש
פרק תכנון ופיתוח המגרש

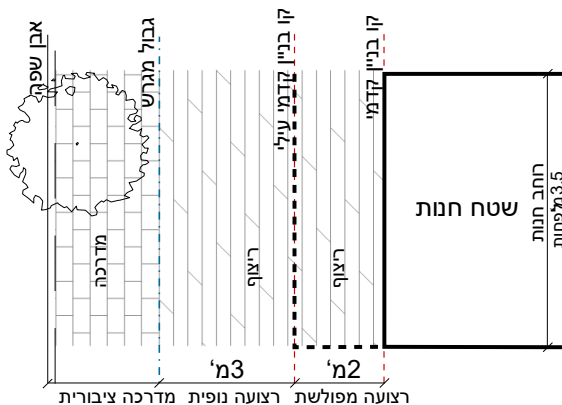


איור : רצועה נופית מול חזית עם יחידה מסחרית אחת

- א. בגבול המגרש תוקם גדר, בהתאם להנחיות שלעיל. ניתן, אם נדרש, לקצר את הגדר ב-1 מ' בצד אחד לטובת מעבר הציבור אל החנות.
- ב. תפוחת רצועה נופית ברוחב 1 מ' שתכלול עצי צל בוגרים וגדר חיה, בהתאם להנחיות שלעיל.
- ג. שאר השטח ירוצף באריחי בטון, גרנוליט או בטון בגמר המיועד לחוץ.

2) המרווח הקדמי שאינו מול החזית המסחרית יפותח בהתאם להוראות "מגרש רגיל" כאמור לעיל.

ג. במגרש פינתי ו/או עם יותר מיחידת מסחר אחת, המרווח הקדמי ירוצף ויפותח כדלקמן: (איור)



איור : רצועה נופית מול חזית עם יותר מיחידה מסחרית אחת

- 1) לא תוקם גדר ולא תפוחת רצועה נופית.
- 2) השטח כולו ירוצף באריחי בטון, גרנוליט או בטון בגמר המיועד לחוץ.
- 3) בשטח הרצועה הנופית מעל בניו תת-קרקעי לא יידרש מילוי קרקע בעל כושר ספיגה.

1.2 גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי

- א. לאורך גבול המגרש הצדדי וגבול המגרש האחורי יוקמו גדרות.
- ב. גדר בין מגרשים גובלים:
 - 1) תהיה גדר בנויה בגמר טיח בהיר משני צדדיה או בטון חשוף ביציקה מוקפדת.
 - 2) גובה הגדר יהיה 1.8 מ' לכל היותר מפני הקרקע הנמוכה. גובה הגדר בתחום הרצועה הנופית הסמוכה לרמפת הרכב לא יעלה על 0.9 מ'.
 - 3) אם קיימים הפרשי קרקע בין המגרשים המחייבים תכנון של קיר תומך, יש לתכנן את הגדר כך שכלפי הקרקע הגבוהה, הגדר הבנויה לא תהיה גבוהה מ-35 ס"מ, ומעליה תותקן גדר קלה ממתכת ליצירת מעקה תקני.
- ג. לאורך כל הגדרות (במקומות בהם אין גומחות) יינטעו שיחים ליצירת גדר חיה סמיכה.
- ד. גדר לאורך שב"צ, שצ"פ, שביל או זיקת הנאה וכן גדר בתוך שטח המגרש:
 - 1) גובה הגדר יהיה 1.8 מ' לכל היותר מפני הקרקע הנמוכה.
 - 2) ניתן לתכנן את גדר ההפרדה באחת משתי החלופות:
 - א. גדר מפרופילי מתכת או רשתות בגיאומטריה אורתוגונלית בלבד. לא יאושרו גדרות המשלבות לחות מתכת (מלאים או מחוררים).
 - ב. גדר בנויה בגמר טיח עד גובה 90 ס"מ, ומעליה גדר מתכת כאמור לעיל.
 - 3) לאורך הגדר יינטעו עצי צל.

1.3 שבילים

- א. שביל הכניסה להולכי רגל ושביל שירות (לטובת גישה למתקני תשתית: חשמל, מים, אשפה, גז) יתחילו בקצה "שטח למדרכה".
- ב. מפלס השבילים יהיה במפלס המדרכה הגובלת בשיפוע מינימלי הנדרש לניקוז.
- ג. השבילים יהיו בגודל המינימלי הדרוש על פי כל דין.
- ד. השבילים במגרש יהיו בעלי עיצוב אחיד מאריחים או בטון בגמר המיועד לחוף. לא יותרו שבילי אספלט.
- ה. במגרש בו אורך החזית הפונה לרחוב קטן מ-15 מ', שביל השירות יאוחד עם שביל הולכי הרגל בתחום הרצועה המפולשת.

1.4 ניהול מי נגר

- דברי הסבר: התוכנית מחייבת שמירה על תכסית פנויה לחדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש (ס' 6.8). לא יאושרו אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע כחלופה לכך.
- א. התכנון יצמצם שימוש במשטחים שאינם מחלחלים.
 - ב. שטח מרוצף, למעט שבילים, יהיה מחופה בריצוף בהיר ומחלחל ביישום מיטבי לפי מפרט היצרן. לא יותר חיפוי באספלט. השיפועים יבטיחו זרימה מיטבית של הנגר לעבר התכסית הפנויה לחדירת מים או למתקנים ייעודיים לטיפול בנגר עילי, ככל שידרשו.
 - ג. בשטח מעל בניין תתקרקעי המיועד לגינון יהיה מילוי קרקע בעל כושר ספיגה כדוגמת פרלייט, טוף, אדמה גננית או שווה ערך בעומק של 0.5 מ' לפחות.
 - ד. בית גידול לעץ מעל מרתף:
 - 1) ממדים מזעריים: נפח של 8 מ"ק, עומק של 1.5 מ', פתח נטיעה בשטח של 2 מ"ר.
 - 2) יהיה במפלס פיתוח השטח. לא תותר הבלטת חלקים בנויים.
 - 3) ינוקז ככל הניתן לעבר התכסית הפנויה לחדירת מים.

1.5 מתקני תשתית עיליים

- א. מתקני תשתית עיליים המחויבים להיות בשטחי חוף יוצבו לאורך גבול המגרש הצדדי. כל שאר המתקנים יתוכננו בתחום השטח הבנוי במגרש. חדר שנאים שתדרוש חברת החשמל יהיה תתקרקעי.
- ב. מתקני תשתית עיליים לאורך גבול המגרש הצדדי יותקנו בתוך גומחה, בניצב למדרכה, כאמור להלן:
 - 1) הגומחה תמוקם בנסיגה של 1 מ' מהגדר הפונה לרחוב. אם נסיגה זו לא תקבל את אישור הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה לקרב את הגומחה אל הגדר הפונה לרחוב ולמקם אותה במרחק של 0.5 מ' לפחות מגדר זו.
 - 2) הגומחות ירוכזו זו לצד זו בהתאם לתקנים המחייבים של הרשויות הרלוונטיות.
 - 3) כל גומחה תבנה בגובה ובגודל המינימלי הדרוש לה. גובה הגומחה הסמוכה למדרכה, בצד הרמפה, לא יעלה על 90 ס"מ.
 - 4) הגומחה תהיה בנויה ותכלול תקרה. חומר הגמר של פאות הגומחה יהיה בגמר זהה לגדר ההיקפית במגרש. בחזית הגומחה תותקן דלתית מתכת צבועה, בגוון בהיר התואם לגוון הגדר הסמוכה. לא תתוכנן גומחה בגבול עם שטח ציבורי.
- ג. **מתקנים לאורור ולשחרור עשן:**
 - 1) יתוכננו באופן שימזער את השפעתם על ניצול יעיל של השטח.
 - 2) יוצמדו לקו מגרש צידי או אחורי בלבד. פתחי האורור יופנו כלפי פנים המגרש.
 - 3) תריסי האורור יהיו עשויים מתכת מגולוונת וצבועה בתנור בגוון בהיר.
- ד. **ברזי כיבוי אש (הידרנטים):** ברזי כיבוי האש ימוקמו במרווח הצד. במקרה בו לא קיימת אפשרות אחרת ניתן למקם בדופן קיר ניצב לרחוב בתוך קווי הבניין.

- ה. **יחידות מיזוג אוויר:** יוצנעו במסתורים או בגג עליון. לא יותקנו יחידות מיזוג אוויר על גבי החזיתות. לא יותקנו יחידות בחצר משותפת.
- ו. **צובר גז:** יוטמע בשטח הגינון ולא יבלוט מעל לפני הפיתוח. הצובר לא יהווה גורם מגביל במעברים ובשימושי השטח הפתוח במגרש.
- ז. **מתקנים מכניים לחניה ומתקני חניה לאופניים:** ראו בהמשך.

2. חניון רכב

2.1 רמפת ירידה לחניון

- א. הרמפה תתוכנן ברוחב המינימלי הנדרש.
- ב. רמפת הירידה לחניון תתחיל לכל הפחות מקו 2 מ' מגבול המגרש (קו בניין תת-קרקעי).
- ג. אם לא ניתן בתיק המידע הנחיות פרטניות למיקום הרמפה, יש לתכנן אותה בצמוד לרמפה קיימת בהיתר במגרש הגובל. במגרש הפונה **לכיוון השבעה**, הכניסה למרתף החניה תהיה מהרחוב המשני, ולא מדופן המגרש שפונה לכיוון.
- ד. הרמפה תהיה מבטון בגמר המיועד לחוף. לא תותר רמפה מאספלט.
- ה. שער/ מחסום לרכב:
- 1) ימוקם בגבול המגרש הקדמי. שער/ מחסום לא ייפתח לעבר הרצועה הנופית.
- 2) שער/ מחסום נגלל כלפי מעלה ימוקם מתחת לשטח מקורה.
- ו. פרטי עזר נדרשים לצורכי בטיחות (רמזורים, מראות פנורמיות וכד') ישולבו באופן אינטגרלי בגדר, בגומחה או בחזית הצד של הבניין, מעבר לתחום הרצועה הנופית.

2.2 מתקן חניה מכני

- א. חדר המכונות והמתקנים הנלווים למתקן חניה מכני, למעט מעלית רכב, ימוקמו בקומת המרתף או בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין, ופתיחהם יופנו ככל האפשר לחזית האחורית או הצידית.
- ב. מעלית רכב במפלס הקרקע תתוכנן כדלקמן:
- 1) משטח הקליטה (מתקן ללא קירות) או תא המעלית (מתקן מגודר או מוקף קירות) ימוקמו בתחום קווי הבניין או בתחום המרווח הצידי מעבר למרווח הקדמי.
- 2) ההתקנה תיעשה בניצב למדרכה, כלומר הדופן הקצרה של המשטח או התא תהיה מקבילה לקו המגרש הקדמי.

3. חניה לרכב דו גלגלי

3.1 חניה לאופנועים

- א. ככלל, כל מקומות החניה הדרושים לאופנועים יתוכננו בחניון תת קרקעי.
- ב. ניתן למקם עד 3 מקומות חניה לאופנועים במרווח הצד אם יוכח שהחניה נסתרת מהרחוב.

3.2 חניה לאופניים

- א. יש לתכנן מקומות חניה לאופניים כדלקמן:
- 1) לפחות שליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא בשטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.
- 2) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה.
- 3) ניתן לתכנן מקום למתקן חניה לאופניים במרווח הצד מחוץ לתחום הרצועה הנופית.
- ב. בכל מקרה לא תותר תלייה של מתקן חניה לאופניים על חזיתות הבניין הפונות לרחוב.

4. רחבת כיבוי אש

- א. רחבת כיבוי אש תתוכנן על פי סדר העדיפות שלהלן:
- בתחום זכות הדרך
 - בשטח המגרש הפרטי, בחפיפה לשביל כניסת רכב
 - רחבת כיבוי שאושרה בהיתר לא תסומן על המדרכה.

5. מצללה, סככת צל

דברי הסבר: הנחיות אלו חלות גם על עבודות הפטורות מהיתר בניה (פטור מהיתר קבע), בהתאם לתנאים הקבועים בס' 145 לחוק התכנון והבניה.

5.1 מצללה (פרגולה)

- א. תותר הקמת מצללה בשטחי חצר במרווח האחורי בלבד, בצמוד לבניין.
- ב. יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין המצללה לבין גבול המגרש.
- ג. כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. תוספת של מצללה המבוקשת בבניין שבו כבר קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.
- ד. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
- ה. מסגרת המצללה והמשטח יהיה אופקיים בלבד (שיפוע מינימלי לניקוז). לא תותר מצללה משופעת או מעוגלת.
- ו. המפלס העליון של המצללות בבניין יהיה אחיד.
- ז. מצללה המבוקשת במסגרת היתר בנייה תבנה מבטון או ממתכת. מצללה בפטור מהיתר תבנה ממתכת ומעץ בלבד.
- ח. מסגרת מצללה ממתכת תהיה בגוון חומר הגמר של החזית אליה היא צמודה, או בגוון פרופיל הפתחים. חלקי המצללה העשויים עץ יהיו בגוון טבעי.

5.2 סככת צל

- א. תותר הקמת סככת צל בשטחי חצר במרווח האחורי בלבד, בצמוד לבניין.
- ב. יש לשמור על מרווח של 2 מ' לפחות בין סככת הצל לבין גבול המגרש.
- ג. המפלס העליון של סככת הצל לא יעלה על 2.50 מ' ממפלס הפיתוח.
- ד. הגוון של האריג יהיה בהיר בהתאמה לגוון הבניין.

נספחים

נספח 1 - מוצגים לבקשה להיתר

- א. המבנה המבוקש יוצג על רקע פרישת הרחוב והמבנים הקיימים מכל צד של המבנה המוצע כולל ציון הגבהים הרלוונטיים, כחלק מתוכנית ההגשה.
- ב. יש לצרף הדמיות של הבניין המוצע.
- ג. לצד החזיתות, יש להוסיף מקרא לחומרי הגמר והגוונים המוצעים ולציין בהתאמה ע"ג החזיתות. המקרא יתייחס לנושאים הבאים: חומרי הגמר והגוונים לחיפוי הקירות, העמודים, גוון המסגרות, גוון האלומיניום, גוון הזכוכית וחומר הגמר בחזית החמישית.
- ד. יש להציג את פירי הארובות ליחידות מסחר.
- ה. יש להציג את מיקום המערכות הסולריות לחימום מים או להפקת חשמל, את החיבורים הדרושים להן ואת גובה החלקים שלהן.
- ו. יש להציג פרט קיר מחורר (תחרה) בתוכנית הבקשה להיתר.
- ז. יצוין פתרון תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- ח. יש להציג את מיקום מדחסי מיזוג האוויר ואת פתרון הסרתם.
- ט. יש להציג פרטים לכל האלמנטים המיוחדים בבניין, כגון מפגשים בין חומרים, עיבויים סביב פתחים, פרט מסתור כביסה, מקום המעבה של יחידת מיזוג האוויר, פרט מצללה וכיו"ב.
- י. בבקשה להיתר בניה יש לצרף את חזית הבניין כשהיא משולבת בחזית הרחוב.
- יא. יש לסמן מתקנים טכניים ומערכות בגג העליון בתוכנית הבקשה להיתר.
- יב. תכנית פיתוח תכלול גדרות, אזורים מרוצפים, שבילים, גינות ונטיעות.

נספח 2 - רשימת נטיעות מומלצת

2.1 עצים

עצים מסוג זה ישתלו בתחום הרצועה הנופית, בהתאם להוראות בפרק פיתוח המגרש.



טבבויה איפה 'סנטה ברברה'
Tabebuia Impetiginosa



צאלון נאה
Delonix regia



פנסית דו נוצתית
Koelreuteria Bipinnata



מילה ירוקת עד 'פול מון'
Fraxinus Uhdei 'Full Moon'



מייש בונגה
Celtis bungeana



מגלון אפריקאי
Harpephyllum caffrum

2.2 שיחים ירוקי-עד בעלי עלווה צפופה

שיחים לגדר חיה בתחום הרצועה הנופית, בהתאם להוראות בפרק פיתוח המגרש.



מורן החורש
Viburnum tinus



המליה מבודרת
Hamelia patens



ברנייה לבנה
Breynia nivosa



בן עוזרר הודי
Rhapsiopsis indica



דורנטה לבנה
Duranta erecta alba



דורנטה מצויה
Duranta erecta



קלרודנדרון חלק
Clerodendrum inerme



אבליה גדולת פרחים
Abelia grandiflora