

בני בנימין – הנדיב | הרצליה

מדיניות והנחיות עיצוביות

קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

כל בקשה להיתר בניה מחויבת בהליך תאום פרטני

מול מחלקת תכנון עיר ומחלקת רישוי.

לפני תחילת תכנון התוספות המוצעות לבניין הקיים / או בנייה חדשה, יש לבחון את המרקם סביבו יחד וגם את ההתחדשות החלה בו, כגון: בניינים בהם התבקשו/ אושרו/ נבנו תוספות לבניינים/ בניינים חדשים מוצעים ו/או תכניות מקודמות.

* הנחיות לגבי נושאים שאינם מופיעים בקובץ הנחיות זה יהיו לפי 'הנחיות לעיבוי בנייני מגורים בבקשות להיתר מכוח תמ"א 38.



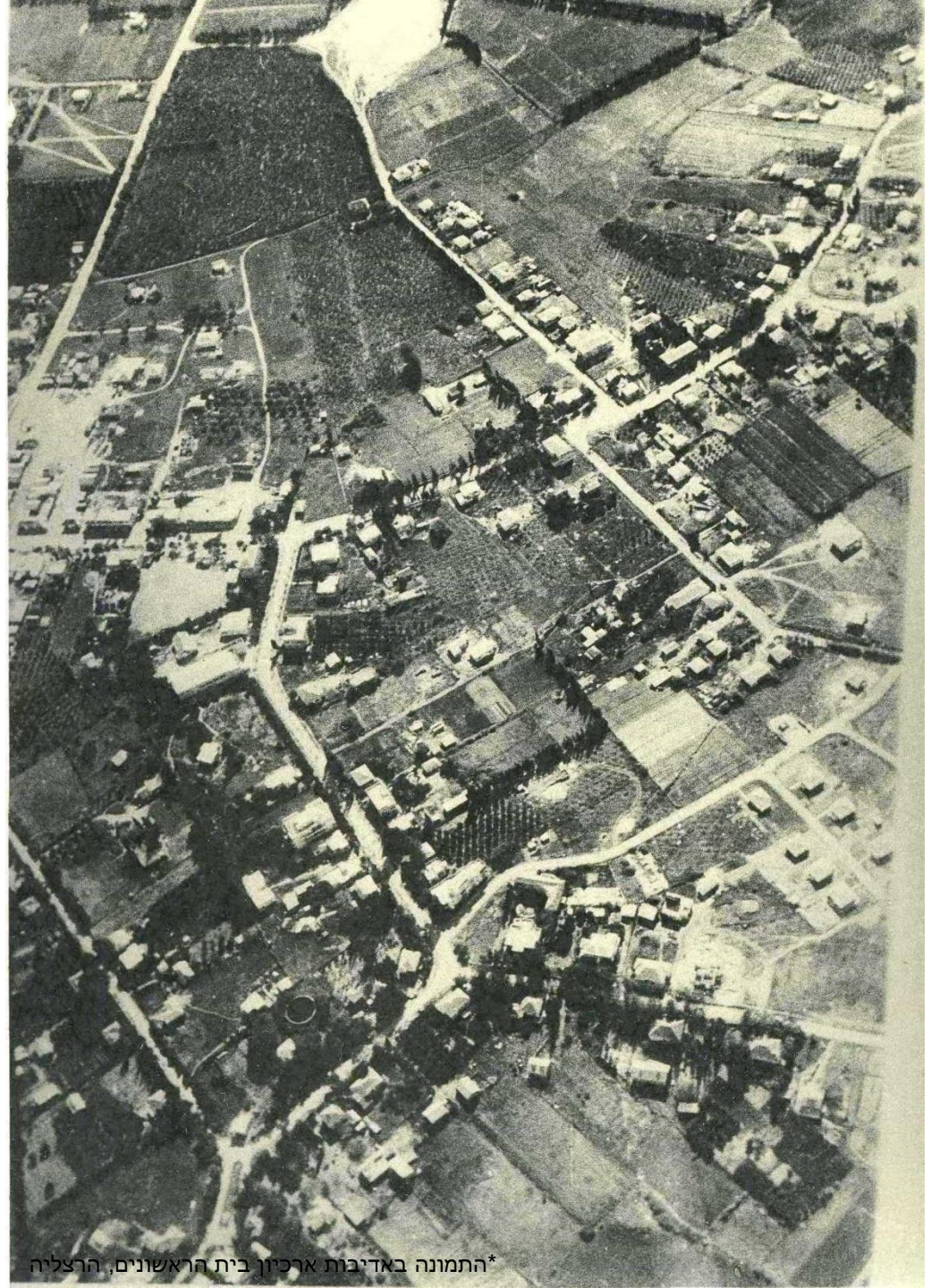
המחלקה לתכנון עיר

אורית מילבואר-אייל | אדריכלות בע"מ

office@ome.co.il | www.ome.co.il

שוקן 27 קומה 9, תל אביב

טל: 03-5444446 | פקס: 03-5444451



*התמונה באדיבות ארכיון בית הראשונים, הרצליה

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p style="text-align: center;">4</p> <p>4.1 תכנון השטח הציבורי</p> <p>4.2 עצים</p> <p>4.3 גינון וריצוף</p> <p>4.4 גדרות וקירות תומכים</p> <p>4.5 שער כניסת רכב</p> <p>4.6 תשתיות ומערכות טכניות</p> <p style="text-align: right;">31 עמ' הנחיות פיתוח</p> | <p style="text-align: center;">3</p> <p>3.1 בניית ממ"דים</p> <p>3.2 הוספת מרפסות</p> <p>3.3 תכנון קומת גג</p> <p>3.4 עיצוב מעטפת ותגמירים</p> <p>3.5 תכנון קומת קרקע</p> <p>3.6 קומת מרתף וחניה</p> <p>3.7 שטחי שירות משותפים</p> <p style="text-align: right;">23 עמ' בנייה חדשה</p> | <p style="text-align: center;">2</p> <p>2.1 תוספת קומות</p> <p>2.2 הוספת שטח/ ממ"דים/ מעלית</p> <p>2.3 הוספת מרפסות</p> <p>2.4 עיצוב מעטפת ותגמירים</p> <p>2.5 תכנון קומת קרקע</p> <p>2.6 שטחי שירות משותפים</p> <p>2.7 קומת מרתף וחניה</p> <p style="text-align: right;">13 עמ' עיבוי בינוי</p> | <p style="text-align: center;">1</p> <p>1.1 גבולות, גושים וחלקות</p> <p>1.2 רקע</p> <p>1.3 עקרונות תכנוניים</p> <p>1.4 תכניות חלות</p> <p>1.5 פוטנציאל</p> <p>התחדשות מנחה</p> <p>1.6 מבנים לשימור</p> <p style="text-align: right;">02 עמ' הקדמה</p> |
|--|--|---|--|

1.1 גבולות, גושים וחלקות

שטח התכנית – 56 דונם

גוש 6528

חלקות : 125 ,62

גוש 6529

חלקות : 76 ,56 ,55 ,42 ,38 ,23

,130 ,114 ,113 ,112 ,99 ,78

,173 ,170 ,166 ,156 ,150 ,131

,205 ,204 ,196 ,193 ,184 ,180

239 ,234 ,233 ,227 ,226

גוש 6530

חלקות : 53 ,52 ,21 ,48 ,34 ,6

,126 ,124 ,122 ,76 ,75 ,74 ,73

,263 ,255 ,254 ,253 ,250 ,209

265 ,264

גוש 6533

חלקות : 34 ,12 ,11



אזור בני בנימין והנדיב נמצא בלב ההיסטורי של התפתחות העיר הרצליה.

הקו הכחול לאזור נקבע במסגרת תכנית השימור של הרצליה הר/2000/שמ.

תכנית השימור של הרצליה קובעת כי "המטרה הינה ליצור אזור עירוני אשר יעצים את צביונו ההיסטורי... מתחם לשימור מובדל משאר הפיתוח העירוני ע"י פיתוח מיוחד הכולל הגבלות לבניה חריגה, שימושים חריגים והשקעות בגינון, ריהוט רחוב, וכד'.

שימור מתחם – מתן אפשרות לפיתוח עירוני מבוקר ולא להקפאת בניה".

מטרת תכנית זו היא להשתלב בהנחיות המרחביות העירוניות באופן פרטני כך שתתווה רוח ייחודית לאזור. היתרים המקודמים בתחום הקו הכחול יהיו כפופים לתכנית העיצוב והפיתוח להלן.



*התמונה באדיבות ארכיון בית הראשונים, הרצליה

1.3 עקרונות תכנוניים

מסמך מדיניות זה תכליתו יצירת אופי אחיד ו'תחושת מקום' באזור לשימור ברחובות בני בנימין והנדיב.

לשם השגת תכלית זו נקבעו עקרונות מנחים. עקרונות אלו מהווים את המהות התכנונית, ועל בסיסם נוסחו הוראות הבינוי והעיצוב. שמירה על העקרונות הינה הכרחית לתחושה ולתפישת האזור כבעל אפיון ייחודי ואחיד.

להלן העקרונות המנחים:

1. שימור הפרצלציה והתכסית המקורית
2. פיתוח מראה אחיד של הקיים והחדש ויצירת אבחנה ביניהם
3. שמירה על עצים וצמחייה באזור והתייחסות אליהם בתכנון החלקות והרחובות
4. פיתוח ועיצוב נופי המתייחס להיסטוריה ולקיים באזור



1. שימור הפרצלציה והתכסית המקורית

שמירת תחום וגדלי החלקות המקוריים הינה בעלת חשיבות עליונה.

אלו מהווים זיכרון לתכנון ההיסטורי של האזור. כמו כן, מכתיבים את תכסית הבינוי, משפיעים על נפחי הבנייה ובכך על חתך הרחוב.

- איחוד חלקות לא יאושר.

- תכסית המבנים הקיימים תישמר במידת האפשר.

- שימור הפרצלציה יהפוך אלמנט שימורי שיקבל ביטוי פיזי, למשל בעזרת גדרות אבן אחידות בגובהן.

- גדרות האבן יוכלו לשמש כריהוט רחוב מגוון כמפורט בהמשך.



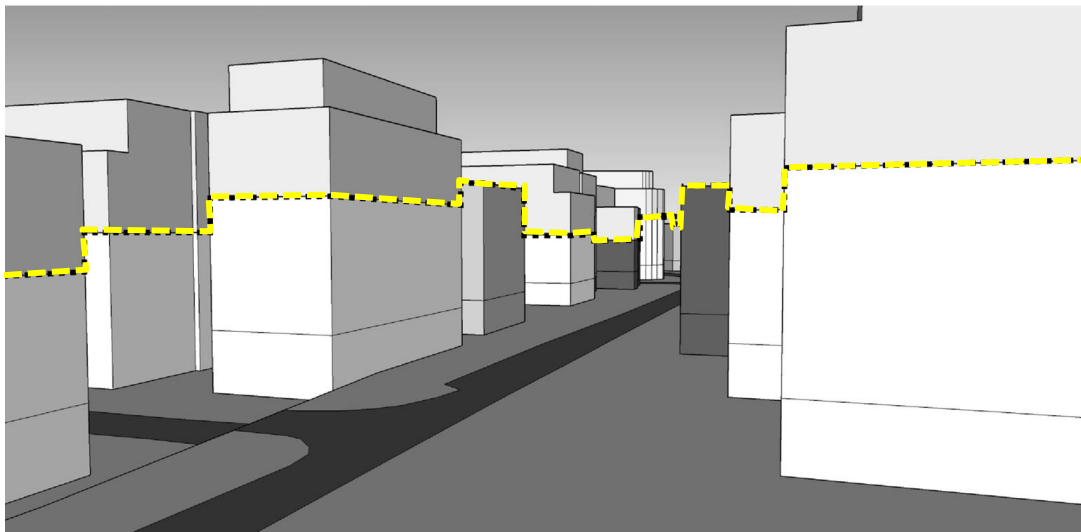
2. פיתוח מראה אחיד של הקיים והחדש ויצירת אבחנה ביניהם

יש לחזק את האבחנה בין הבנייה ההיסטורית לבנייה החדשה. הבינוי במרחב צריך להיתפש בעיני המתבונן כמעין שתי שכבות, כאשר כל שכבה מהווה עדות לתקופה בה נבנתה. אבחנה זו תעשה על ידי אחדות בפרטים, בתגמירים ובגוונים, הן בבנייה החדשה והן בפרויקטים של עיבוי בינוי.

- שמירה על אחדות בפרטים*, בתגמרים ובגוונים בבנייה חדשה ובעיבוי בינוי.

- שמירה והדגשת פרטים*, תגמרים וגוונים של המבנים ההיסטוריים.

*דוגמאות לפרטים – פרטי חלונות, מעקות, מרפסות, פרגולות, גמרים וכו'.



3. שימור עצים וצמחייה והתייחסות אליהם

ברחובות בני בנימין והנדיב עצים בוגרים וצמחייה עשירה, המהווים חלק חשוב באופי המיוחד של האזור. חתך הרחוב ברחובות אלו מושפע מהם הן ברמה הפרקטית של הצללה, והן מבחינה חזותית-עיצובית. יש לשמור על נכסים אלו, ולהתייחס אליהם בתכנון בתחום החלקות ובעיצוב הרחוב (הנוכחי/העתיד).

- שמירה על עצים קיימים.

- שמירה על צמחייה קיימת.

- שתילת צמחייה ותחזוקת גינון בתחום החלקות באזורים הפונים לרחוב.

- תכנון אזורי שהייה בסמוך לעצים וצמחייה.



4. פיתוח ועיצוב נופי

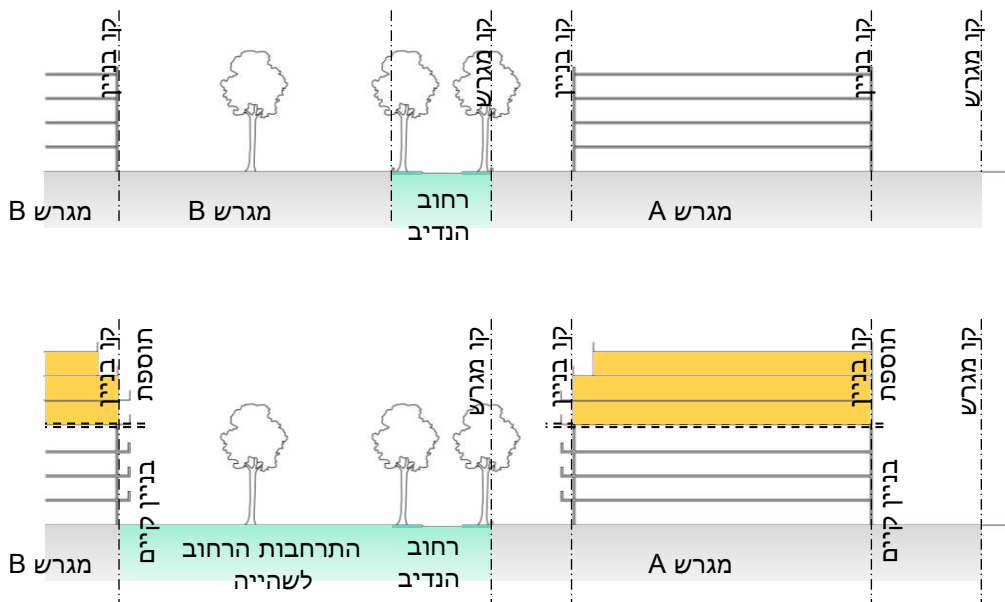
במטרה לחזק את חווית השוטטות בתחום הרחובות בני בנימין והנדיב, ועל מנת שייתפש כאזור אחד מקושר, חשובה השקעה בפיתוח המרחב הציבורי והחלקות הפרטיות כאחד. השפה העיצובית של הפיתוח תכלול חומרים וריהוט רחוב אחידים ומתאימים לרוח התקופה. הפיתוח יתייחס להיסטוריה ולעצים הוותיקים של המקום וישאב השראה מפרטי הפיתוח המקוריים.

- פיתוח ועיצוב הרחובות והמרחב הציבורי.

- פיתוח נופי של החלקות הפרטיות, בייחוד בתחום הפונה לרחובות ולשטח ציבורי.

- תגמרים אחידים ומתאימים לרוח התקופה, כדוגמת ריצופים, גינון וכד' (הן בפיתוח השטח הציבורי והן בפיתוח החלקות הפרטיות).

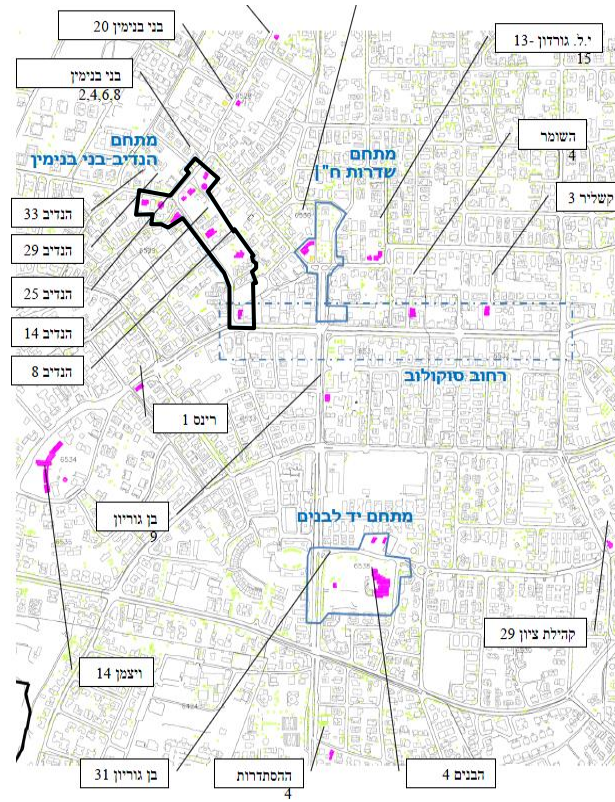
- ריהוט רחוב אחיד ומתאים לרוח התקופה. יכול לבוא לידי ביטוי החל בתאורת רחוב ובשילוט וכלה בספסלי ישיבה, פחים וכד'.



דוגמאות לחתכי רחוב משתנים באזור

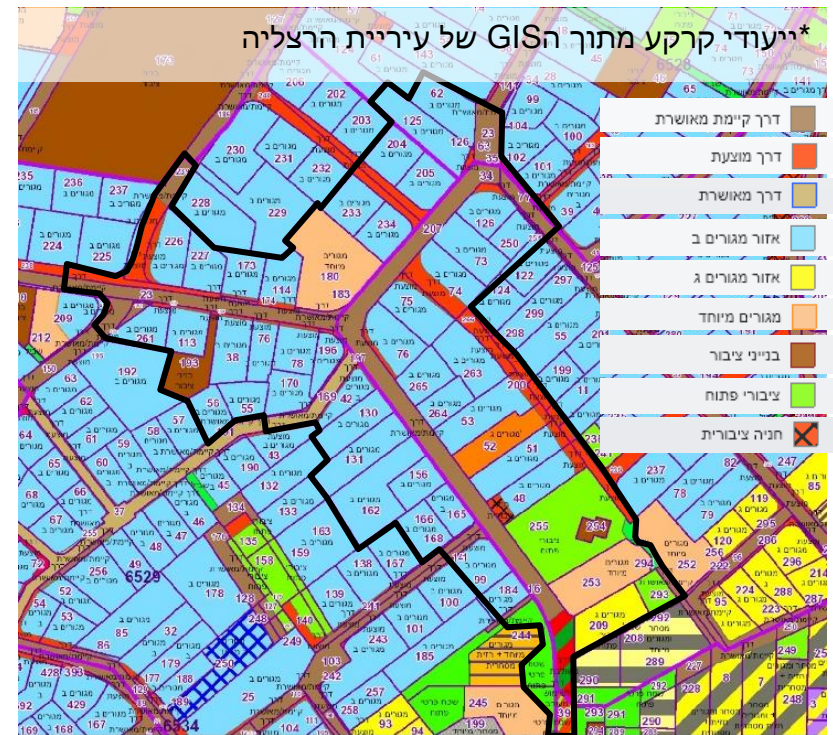


דוגמאות לפיתוח מראה הרחוב



תכנית השימור בהכנה

הר/2000/שמ/77/א – 18.01.2017



תכניות חלות

30.06.1975 – א/1108

04.12.1980 – א/1225

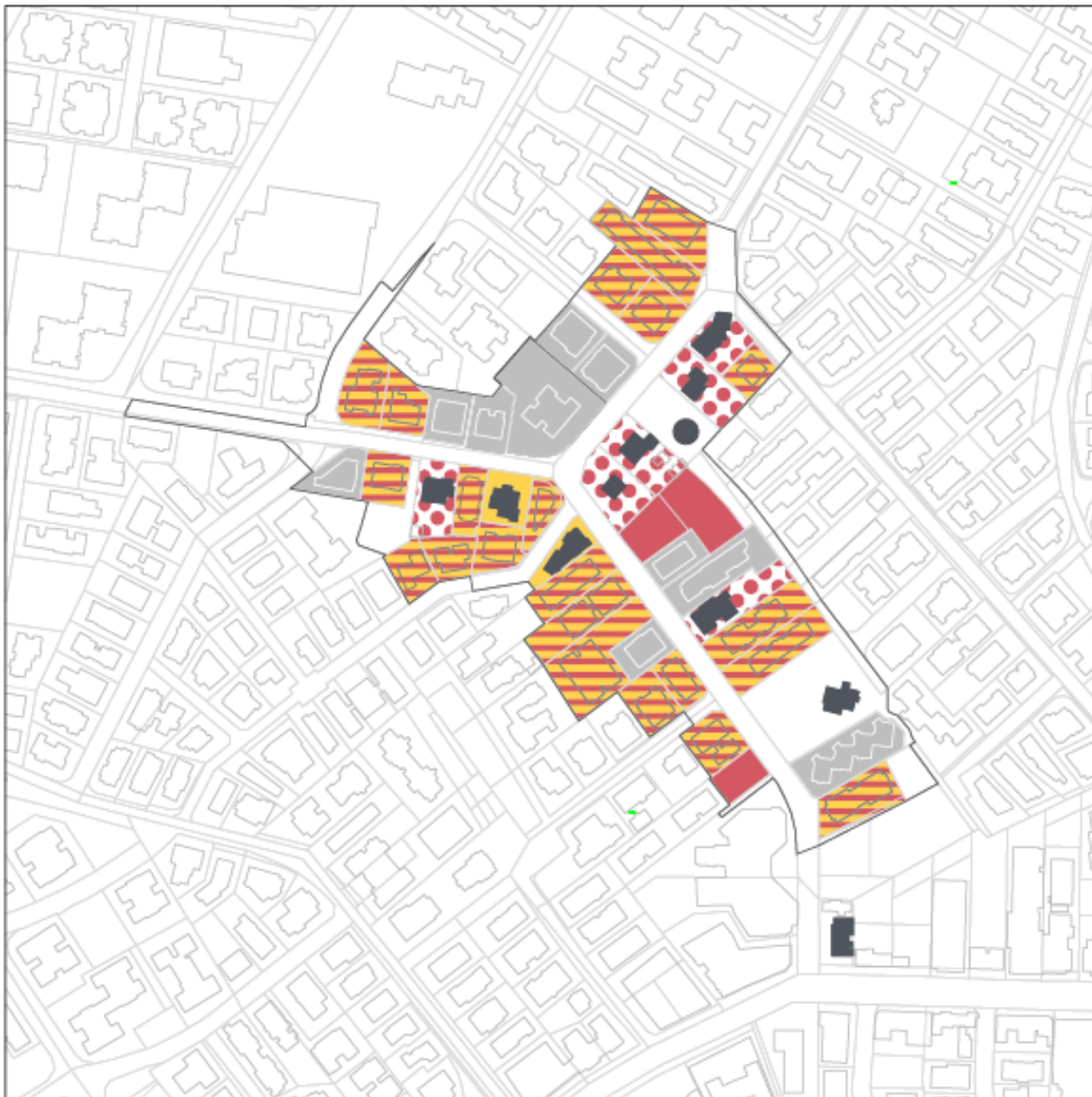
08.06.1961 – א/253

24.07.1975 – 1259

1.5 פוטנציאל התחדשות מנחה

מיפוי פוטנציאל ע"פ חלקות, שנת הוצאת היתר ובהתבסס על תכניות תמ"א 38 ותכנית השימור.

אין לראות במיפוי זה כמצב מתוכנן/מוצע, ולא ניתן לגזור מתוכו זכויות ו/או היתרים.



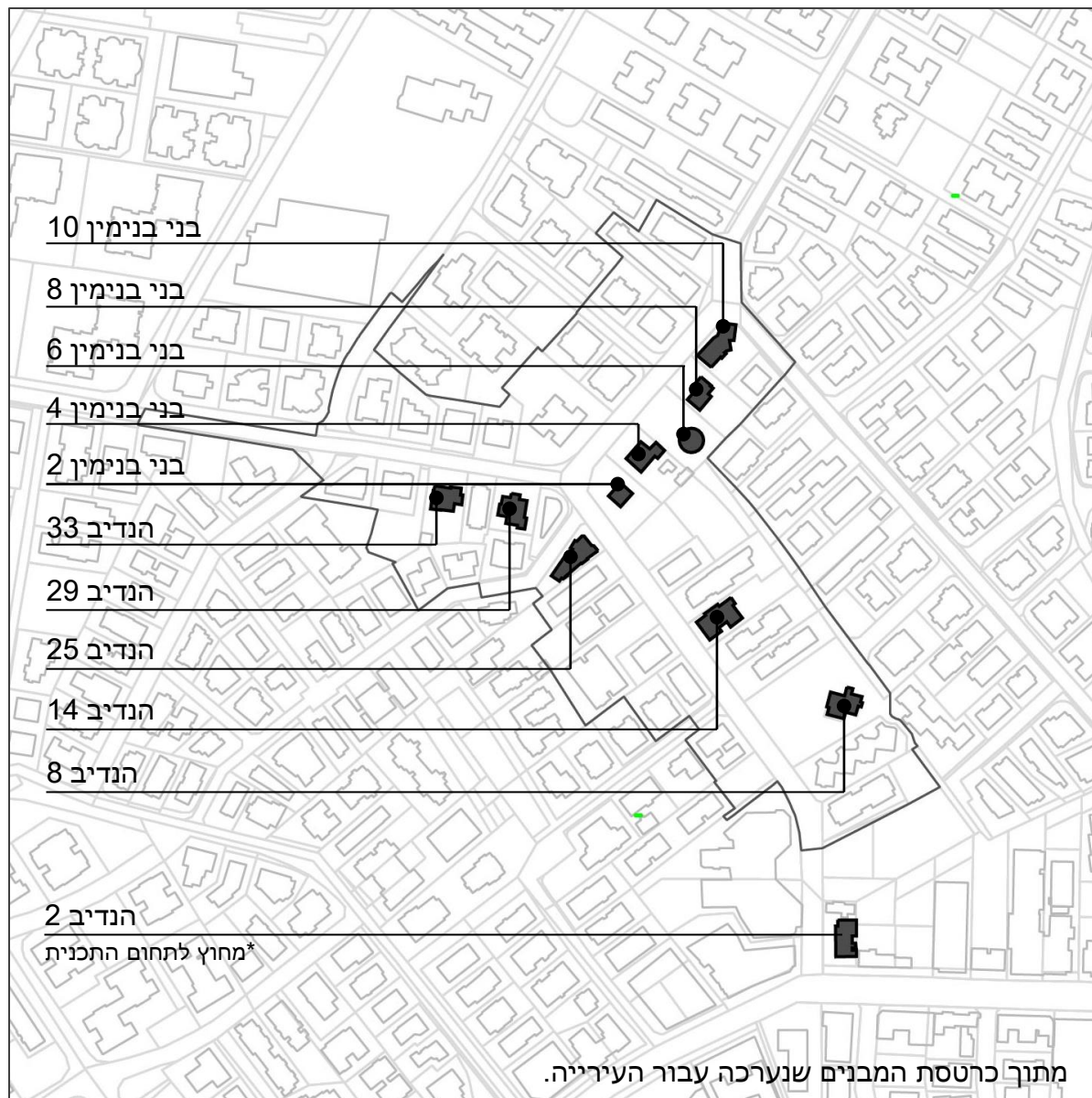
מקרא

- מבנה לשימור*
- בינוי קיים / חדש גבוה
- בנייה חדשה
- עיבוי בינוי
- בנייה חדשה + מבנה לשימור
- עיבוי בינוי או בנייה חדשה
- *לפי תכנית השימור

1.6 מבנים לשימור

הנחיות במסגרת תכנית השימור הרצליה
הר/2000/ש.מ.

"... האזור מהווה את הגרעין ההיסטורי
השני של המושבה. לאורך הרחובות
מבנים מתקופות שונות, בעלי חשיבות
היסטורית ותרבותית בהתפתחותה של
המושבה והפיכתה לעיר. במתחם קיימים
מבני ראשונים במושבה, מבנים בסגנון
אקלקטי... ומודרני..." (מתוך תקנון
תכנית השימור).





רחוב הנדיב 33
גוש 6529, חלקה 38
בית משפחת פרלין
בשנת 1937 נבנתה הקומה
השנייה המתכנן: אינג'. משה
גינזבורג

רחוב הנדיב 29
גוש 6529, חלקה 78
בית פרידמן
בשנת 1929

רחוב הנדיב 25
גוש 6529 חלקה
42

רחוב הנדיב 14
גוש 6530, חלקה
52
נבנה ב- 1930
בית רוזנפלד- בית
הרופאים

רחוב הנדיב 8
גוש 6530, חלקה 254, 255
בית ראשונים – בית צ'זיק
נבנה ב- 1924
היחידה הראשונה תוכננה ע"י
ריכארד קאופמן



רחוב בני בנימין 10
לא מופיע בכרטסת המבנים
שנערכה עבור העירייה,
מופיע ברשימת המבנים
לשימור מתוך תכנית
השימור. צולם ע"י
מילבאואר אדריכלים.

רחוב בני בנימין 8
גוש 6530, חלקה 73
בית משפחת רדושיצקי
נבנה בשנת 1945
אדריכל ג. פרקש

רחוב בני בנימין 6
גוש 6530, חלקה 74
ברכת המים

רחוב בני בנימין 4
גוש 6530, חלקה 75
בית חיים טובים
מתכנן: אינג'ינר יוסף אושר מרעננה
שנת רישיון הבניה: 1947

רחוב בני בנימין 2
גוש 6530, חלקה 76
בית ד"ר נטר

*התמונות (מלבד בני בנימין 10) לקוחות מתוך כרטסת מבנים לשימור של עיריית הרצליה

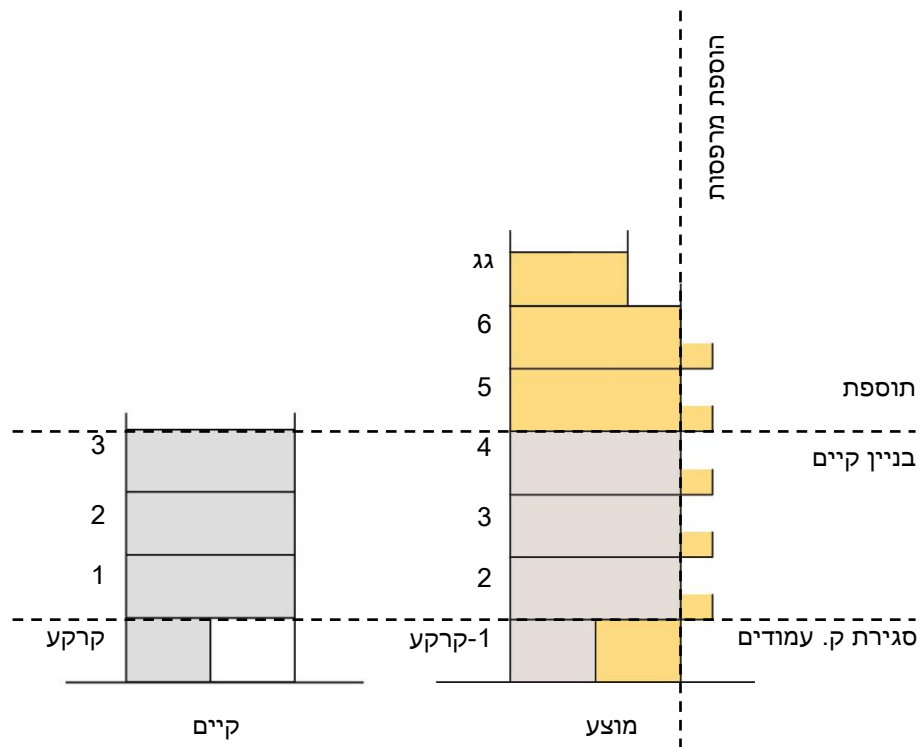
2. עיבוי בינוי

עיבוי בינוי מכח תמ"א 38
או מכח תב"עות חלות אחרות

- יותר התוספות הבאות במסגרת תמ"א 38
- תוספת 2.5 קומות, במסגרת 6.5
 - הקומות המותרות סה"כ
 - סגירת קומת עמודים
 - תוספת מרפסות

הערה חשובה:

לכל מבנה קיים יש להגיש תעודת זהות לעירייה לפי הנוסח המקובל כמו כן יש לצרף מדידת עצים וחז"ד אגרונום.



דוגמא להוספה מכח תמ"א 38

2.1 תוספת קומות

2.1.1 הוראות בינוי:

א. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו הבניין (ראה דוג' 2).

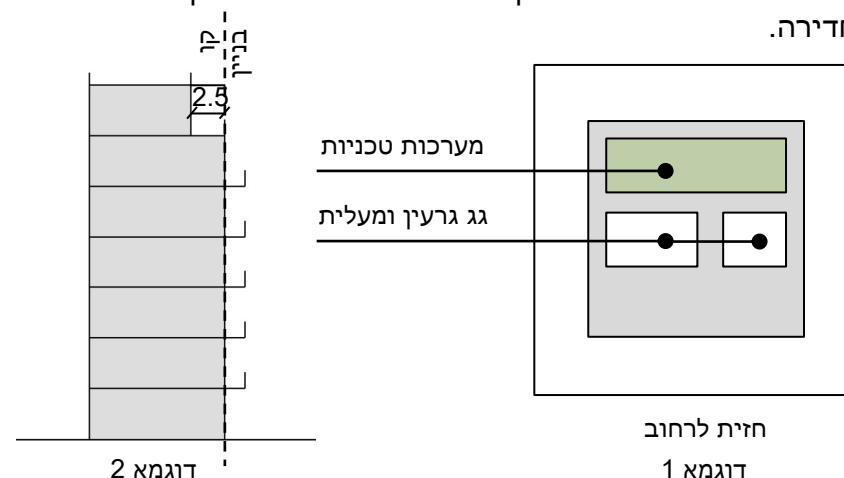
ב. מרפסת הגג תיבנה עד קונטור הבניין.

2.1.2 תשתיות:

א. המערכות הטכניות ימוקמו על גג הבניין במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהחזית לרחוב. דוודים ומעבים יוסתרו ע"י אלמנט בנוי/קל המשתלב בעיצוב חזית הבניין (ראה דוג' 1).

ב. תותר הקמת פרגולה עד קונטור מרפסת הגג בלבד. ראה הנחיות עיצוב בסעיף 2.4.4.

ג. אין להפנות צינורות מי גשם לשבילי הליכה או מדרכות ציבוריות. צינור מי הגשם יופנה באופן נסתר ישירות לאזורי גינון או לבורות חדירה.



2.2 הוספת ממ"דים/מעליות או תוספת שטח לדירות

2.2.1 הנחיות בינוי:

א. לא יאושרו תוספות בחזית קדמית.

ב. ניתן להוסיף מעלית/שיפור מיגון לצד גרעין קיים (ראה דוג' 3).

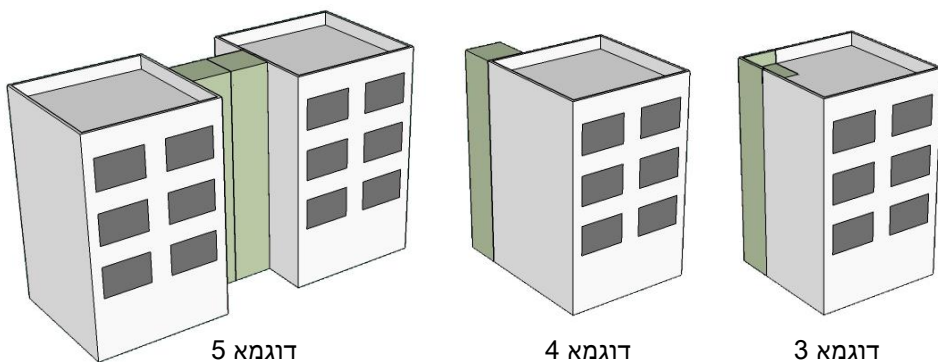
ג. ניתן להוסיף מעלית/ממ"דים/תוספת שטח בחזית אחורית, בתנאי שהתוספת אינה חורגת מעבר ל-3 מ' מקו בניין אחורי (ראה דוג' 4, לא חל על מבנים פינתיים).

ד. ניתן להוסיף מעלית/ממ"דים/תוספת שטח לחזית הצדית במידה ותבנה בקו 0 ובנסיגה של לפחות 2 מ' מחזית המבנה הקדמית והאחורית, בתיאום ובהסכמה של שני מבנים סמוכים (ראה דוג' 5).

ה. באין הסכמה של שני הצדדים, תאושר בנייה עד 2 מ' מקו בניין צידי.

ו. תוספת השטחים תמיד תהיה אחידה בנפח ובנראות לכל גובה המבנה.

ז. במקרה של חריגה מקווי בניין, לא יופנו פתחים בתוספת, לחזיתות מבנים שכנים.



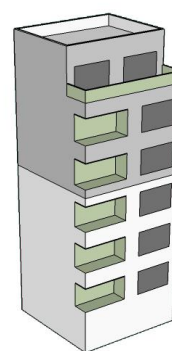
2.3 הוספת מרפסות

2.3.1 הוראות בינוי:

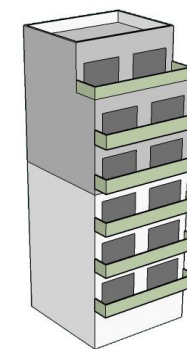
א. הוספת מרפסות וגזוזטראות למבנים קיימים תותר בתנאי שהן יבנו בהינף אחד לכל הדירות באותו אגף / חזית של הבניין, או לחלופין תבנה תשתית קונסטרוקטיבית המאפשרת הוספת מרפסות עתידית, ובתנאי שהתשתית הקונסטרוקטיבית לא תפגע בחזית האחידה של הבניין.

2.3.2 הנחיות עיצוב:

- א. תותר מרפסת מקבילה לבניין, מתאימה לגריד הבניין ולאופיו (ראה דוג' 1).
- ב. תותר מרפסת פינתית תחומה ע"י שני קירות (ראה דוג' 2).



דוגמא 2



דוגמא 1

מרפסות מאושרות

ג. לא תותרנה מרפסות כדלקמן: מרפסת בין 3 קירות, מרפסות קטומות, חיזוקים ע"י עמודים שאינם צמודים לבניין, הקמת גגון בקומה העליונה אשר בולט מקונטור המרפסת שמתחתיו (ראה דוג' 3-6 בהתאמה).

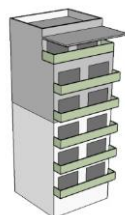
ד. מעקות - לא תותר סגירת מעקה מרפסת ע"י חומרים קלים כגון קש, ברזנט, תריסים וכד'. להנחיות מפורטות ראה סעיף 2.4.3.

ה. מחיצות בין מרפסות -

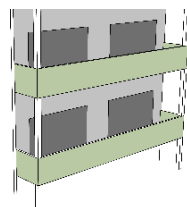
קומות קיימות - המחיצות יבנו מחומרים המשתלבים בחזית המוצעת. ניתן לבנות קיר בנוי עד גובה 180 ס"מ.

קומות חדשות - המחיצות יבנו מחומרים קלים בלבד, כגון: לוחות HPL, אלומיניום, זכוכית וכד' תוך השתלבות בחזית המוצעת, ועם המעקות. ראה הרחבה על הנחיות עיצוביות בסעיף 2.4.

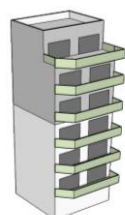
ו. ניקוז המרפסות וגזוזטראות יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי מקומות עליונות של המבנה.



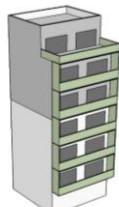
דוגמא 6



דוגמא 5



דוגמא 4



דוגמא 3

מרפסות לא מאושרות

2.4 עיצוב מעטפת הבניין ותגמירים

2.4.1 הנחיות כלליות:

- א. עיצוב ושיפוץ החזיתות יחול הן על הבניין הקיים והן על תוספות הקומות החדשות.
- ב. גימור החזיתות יעוצב במטרה להפריד בין המבנים הקיימים ובין תוספת הקומות החדשות (ראה הדמיה בדוג' 1).
 - שוני בעיצוב וחומריות הפתחים, המרפסות, המעקות והפרגולות במבנה הקיים ובתוספת הקומות.
 - בין הקיים לחדש יתוכנן פרט ניתוק (ראה דוג' 2).
 - בחזיתות המבנים הקיימים: טיח חוץ עם פיגמנט בגווני לבן וחול בקומות התחתונות.
 - בחזיתות הקומות החדשות: חיפוי קשיח בגווני אפור כגון: לוחות HPL, לוחות אלומיניום, קירות מסך מזכוכית וכד'.
- ג. תוספת עמודים וקירות קונסטרוקטיביים תתוכנן בגיאומטריה אחידה ורציפה לרוחב ולגובה המבנה, במתווה הקונסטרוקציה הקיימת.



דוגמא 1

ד. יש להחליף את כל האלמנטים בחזיתות הדירות הקיימות: חלונות, תריסים, ויטרינות וכד'. גמר הפרופילים החדשים יהיה אלומיניום, ברזל או עץ, בהתאם לעיצובו של המבנה כולו.

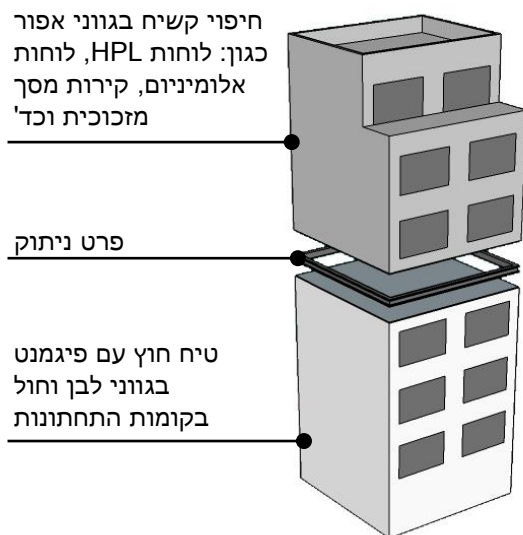
ה. שימור פרטים ייחודיים לתקופה במבנים קיימים שאינם לשימור (ראה סעיף 2.4.5).

ו. מסתורי כביסה ומסתורים עבור מערכות טכניות יתוכננו באופן רציף ויופנו לחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד (ראה הנחיות למבנה פינתי בסעיף 2.4.7).

ז. לא תותר התקנת תשתיות, צנרת ומתקנים אחרים, באופן גלוי על החזיתות או בכל מקום אחר בבניין.

ח. הבקשה להיתר תכלול את חזית הבניין כשהיא משולבת בחזית הרחוב. כלומר מבנה אחד שכן לכל כיוון (יש להציג את הבניינים עם תוספות מאושרות במידה וקיימות).

ט. יש להציג את שיטת החיפוי, עמידה בתקנים לחומרי חוץ ותקני בניה ירוקה.



דוגמא 2

2.4 עיצוב מעטפת הבניין ותגמרים

2.4.2 פתחים:

א. הפתחים במבנה הקיים יצרו פרופורציה אופקית בחזית (ראה דוג' 1).

ב. הפתחים בתוספת הקומות החדשות יהיו חופשיים בעיצובם ובפרופורציה שהם יוצרים. יש לשאוף למקסימום פתחי רצפה-תקרה בחזית הקדמית (ראה דוג' 2).

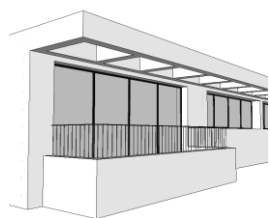
2.4.3 מרפסות:

א. במבנה קיים המרפסת תהיה בגמר זהה למבנה כולו. המעקה יהיה בנוי ועליו תוספת מעקה קל ממתכת. הפרופורציות בין המעקה הבנוי והקל יהיו לשיקול המתכנן (ראה דוג' 3א', 3ב').

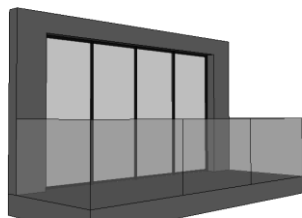
ב. בתוספת קומות המרפסת תהיה בגמר חפוי קשיח או מחומרים קלים, בהתאם לעיצוב הקומה. המעקה יהיה קל עשוי מתכת או זכוכית (ראה דוג' 4א', 4ב').

2.4.4 פרגולות:

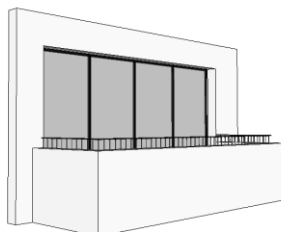
- במבנה קיים הפרגולה תהיה בנויה בעלת פתחים חזרתיים (ראה דוג' 5).
- בתוספת הקומות הפרגולה תהיה קלה מפלדה או אלומיניום, בעלת מילואות פלדה, אלומיניום או עץ (ראה דוג' 6).
- לא תותר התקנת אלמנטים בודדים של הצללה בחזיתות פונות לרחובות.
- לא תאושר תוספת מאוחרת של אלמנט הצללה שאינה תואמת פרט אחד שאושר בהיתר בניה.



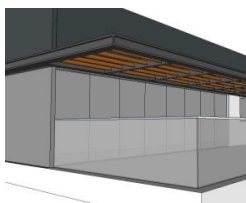
דוגמא 5



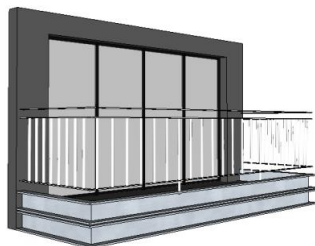
דוגמא 4א'



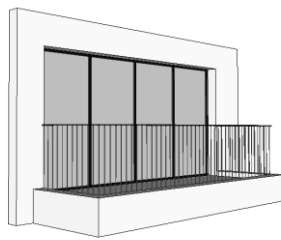
דוגמא 3א'



דוגמא 6



דוגמא 4ב'



דוגמא 3ב'



דוגמא 2



דוגמא 1

2.4.5 שימור ושחזור פרטים קיימים:

בחלק מהמבנים הקיימים שאינם לשימור, קיימים פרטים ייחודיים לתקופה שמומלץ לשמר וניתן אף לשכפל (ראה דוג' 1). על פרטים אלו להופיע בתעודת הזהות של המבנה (כנדרש בעמ' 13).

2.4.6 גובה קומות:

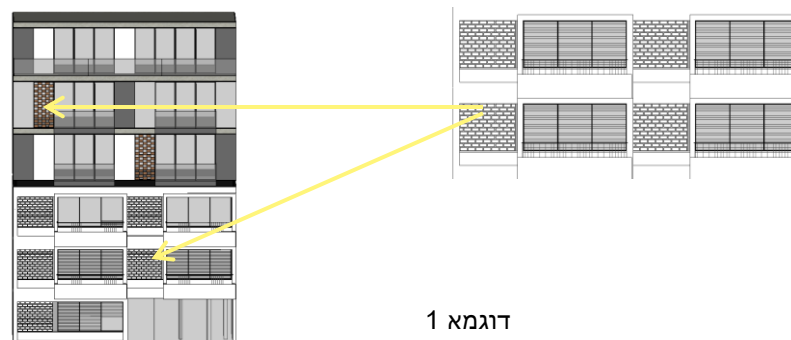
א. גובה קומה טיפוסית – 270-300 ס"מ נטו.

ב. גובה קומת הגג- 270-300 ס"מ נטו.

2.4.7 מגרשים בעלי יותר מחזית קדמית אחת:

א. בתכנון המבנה במגרש פינתי/מגרש הגובל בשני רחובות/מגרש הגובל בשטחים ציבוריים: יש לשים דגש על עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות ראשיות, תוך התייחסות לכל המבנים, כולל מבנים לשימור, המרכיבים את הצומת. בנוסף, יש להעניק לפינה התייחסות שונה, באמצעות מסה, אלמנט אדריכלי עיצובי, נסיגה, וכד'.

ב. לא יופנו מסתורי כביסה לחזיתות קדמיות. במקרה של דירה פינתית, יופנו המסתורים לחזית משנית, או שיינתן פטור ממסתור.



דוגמא 1

2.5 תכנון קומת הקרקע-

2.5.1 שימושים:

תותר הכנסת שימושים ציבוריים מסוימים, כדוגמת מסחר, בתי קפה, ומשרדים, במוקדים ספציפיים (ראה דוג' 2). לצורך הכנסת שימושים מסחריים יש לקדם תב"ע נקודתית.

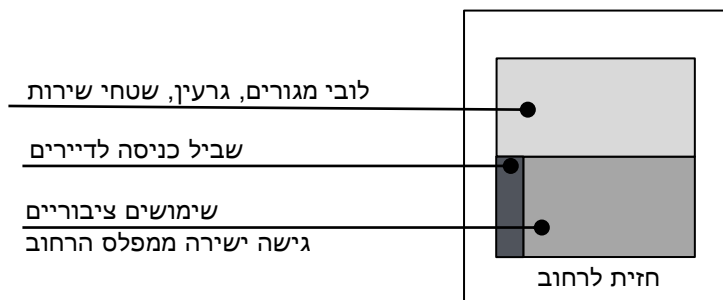
2.5.2 לובי:

א. שטח לובי הכניסה בקומת הקרקע (כולל שטח המדרגות והמעלית, אך ללא מתקנים טכניים לרבות: חדר אשפה, חדר עגלות, אופניים ומחסנים) לא יפחת מ 50 מ"ר נטו, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי אין אפשרות תכנונית להקצות את מלוא השטח ללובי, תוך מתן פתרונות מלאים לחניות ולמתקנים הטכניים בקומת הקרקע.

ב. במידה ומספר יח"ד הקיימות והמוצעות עולה על 30 יח"ד סה"כ, שטח הלובי לא יפחת מ 70 מ"ר נטו.

ג. יש לתכנן את חלל הלובי בגאומטריה נקייה ככל הניתן.

ד. לפחות שליש מחזית מבואת הכניסה הפונה לרחוב תהיה בגמר מזוגג.



דוגמא 2

2.5.3 פיתוח:

ראה פרק 4 בעמ' 26.

2.5.4 הנחיות עיצוביות:

א. שטחי השירות יוצנעו מהרחוב. אין למקם שטחי שירות, לרבות חדרי גז, אשפה, מחסנים וחדרי אופניים, מחוץ לתכנית המבנה או באופן הבולט מהמבנה (ראה הרחבה בסעיף 4.5.5).

ב. דלתות שטחי שירות ופירי ש.ע. לא יפנו לחזית לרחוב.

ג. נישות שירות ופילרים ימוקמו בניצב לרחוב ולא ע"ג החזית, בתוך נישות מינימליות עם דלתות. הגישה אליהן תהיה נוחה ופתוחה (ראה הרחבה בסעיף 4.6).

ד. לא תותר הפניית חצרות אנגליות לעבר החזית הפונה לרחוב.

2.5.5 דירות בקומת הקרקע:

א. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.

ב. שטח הדירה (עיקרי+שירות) בקומת הקרקע לא יפחת מ-50 מ"ר.

ג. לא יוצמד שטח מגוון משותף לדירות בקומת הקרקע.

ד. לא תתאפשר יציאה ישירה מדירות הגן לשטח מגוון משותף.

ה. הכניסה לדירות הקרקע תהיה מחדר מדרגות משותף.

ו. כניסה לחצר פרטית של דירות אלו תהיה מתוך הדירה בלבד.

ז. לא יותרו דירות גן הפונות לרחוב.

2.6 שטחי שירות משותפים-

2.6.1 פירים ו/או חללים כלואים :

א. במקרה של תכנון חללים כלואים לרבות פירים, בין מקורים או בין שאינם מקורים, יש להציג אפשרות לניצול הפוטנציאלי העתידי של אותו החלל, כך שסה"כ השטחים הקיימים והפוטנציאליים לא יעלה על השטח המרבי המותר לבניה, לרבות ההקלות. זאת למעט תכנון פירים המשכיים לאורך כל גובה הבניין המשרתים מערכות טכניות ו/או נחוצים לתפעולו ותפקודו.

2.6.2 מחסנים:

א. מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות. לא תותר הקמת מחסן דירתי או חדר שירות בקומות המגורים.

ב. לא יותרו דלתות מחסנים או פתחי שחרור עשן מן המחסנים, אל עבר חזיתות ראשיות.

ג. לא יותרו מחסנים החורגים מתכנית הבניין.

ד. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.

2.6.3 מדרגות:

א. בקומות הקיימות- רוחב מדרגות בקומות קיימות לא יקטן מ-90 ס"מ.

ב. רוחב מסדרון מול מעלית ורוחב משטח אופקי בחדר המדרגות בקומות הקיימות לא יקטן מ-90 ס"מ, אלא באישור מיוחד של מהנדס העיר וזאת בכפוף להצגת אישור יועץ בטיחות בדבר התקנת סידורי בטיחות משלימים מיוחדים.

ג. בקומות החדשות- גובה רום ושלח המדרגות, רוחב המדרגות, ורוחב המסדרון והמשטח האופקי בהתאם לתקנות.

2.7 קומת מרתף וחניה-

2.7.1 הנחיות כלליות:

א. מטרת הנחיות אלו לאזן בין דרישות המבקש לנושאי חניה לרבות אישור כניסה לרכב והסדרת חנייה במגרש הפרטי לבין האינטרס העירוני בשמירת על מקומות חנייה ציבוריים ופיתוח המרחב העירוני, התווית עקרונות להבטחת איכויות עיצוביות וחזותיות של רחובות העיר, והתווית עקרונות תכנון להבטחת בטיחות של משתמשי הדרך.

ב. תכנון מקומות חניה נגישים לבעלי מוגבלויות ייעשה על-פי הנחיות משרד התחבורה ועל-פי הנחיות ת"י 1918.

ג. ניתן לאשר מקומות חנייה למגורים כחניות כעוקבות, רק כאשר כל יחידת דיור מקבלת חניה עצמאית אחת לפחות.

ד. שער כניסה וגדרות – ראה הנחיות פיתוח בפרק 4.

2.7.2 חניה:

א. תמוקם בקומת המרתף (בעדיפות) או בחזית האחורית בקומת הקרקע באישור הוועדה המקומית באם השתכנעה שאין אפשרות לחפירת חניון תת קרקעי. אין למקם חניות בחזית הקדמית או בחזיתות צדיות.

ב. מספר מקומות החניה הנדרש יהיה עפ"י התקן בתב"ע החלה.

2.7.3 כניסת רכב:

א. לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד לכלי רכב (ראה דוג' 1).

ב. במקרה של מגרש פינתי תותר כניסת רכב אחת (ראה דוג' 2).

ג. במקרה של 2 מגרשים בעלי תכנית בינוי משותפת, יותרו 2 כניסות לכלי רכב, וזאת בתנאי שכל כניסה פונה לרחוב אחר (ראה דוג' 3).

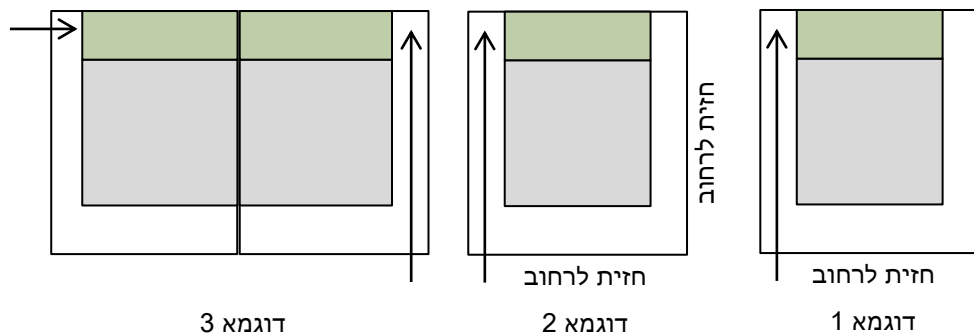
ד. החנייה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים אלא באישור פקיד יערות של קק"ל. במידה ואושרה כניסה לרכב ו/או הולכי רגל שמיקומה פוגע בעץ קיים במרחב הציבורי, על בעל ההיתר להעתיק את העץ בתיאום מראש ועל פי הנחיות מחלקת גנים ונוף בעירייה ובלוויי אישור קק"ל.

ה. כניסות לחנייה מוצעות יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך. בכל מקרה, לא יאושרו כניסות לחנייה דרך מעברי חצייה ומתקני תעבורה.

ו. לא תותר יציאה מחנייה אל מרחב הרחוב בנסיעה בהילוך אחורי (רוורס).

ז. כל בקשה להיתר בנייה תבטיח נגישות נאותה למגרש ולכל יחידות הדיור.

ח. למרות האמור בסעיפים דלעיל, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות העיר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון אורבאני וסביבתי.



דוגמא 3

דוגמא 2

דוגמא 1

2.7 קומת מרתף וחניה-

2.7.4 מכפילי חנייה:

- א. מכפילי חנייה/מתקני חנייה אוטומטיים יתוכננו ברוחב מינימאלי של 3 מ' ובהתאם לרמת שירות 1 ועל-פי הנחיות לתכנון חנייה, פרק ה': הנחיות לתכנון חנייה, מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים. חריגה ממידה של 3 מ' תהיה כפופה לאישור העירייה עבור פתרון שיוצג בנספח התנועה להיתר ויכלול את פרט המתקן עצמו.
- ב. כמות החניות שישומו באמצעות מכפילי חנייה/מתקני חנייה אוטומטיים תהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- ג. לא יותרו מתקני חנייה המתרוממים לגובה בחזית הבניין הפונה לרחוב, יש לתכננם את מיקומם האחורי של המגרש.
- ד. מתקני חנייה אוטומטיים יתוכננו כך שבמצב הקבוע, כאשר אינם פעילים, יהיו מוסתרים לגמרי מתחת לפני הקרקע.
- ה. חדרי מכונות ומתקנים נלווים שהם חלק ממערכת החנייה המכאנית/אוטומטית ימוקמו כך שפתחיהם יופנו לחזית אחורית או חזית צד.
- ו. במתקן חניה מכני/אוטומטי תת קרקעי, אשר דורש הקמת חדר מדרגות נילוה, אין למקם את הכניסה אל חדר המדרגות בתווך שבין רצועת הרחוב לבין הבינוי המוצע. הכניסה לחדר המדרגות תמוקם ללא ניצפות לרחוב ותהייה תת קרקעית בלבד אלא עם היא משולבת בתכסית המבנה הראשי.

ז. לכל בקשה להיתר ו/או נספח התנועה הכולל פתרון חנייה באמצעות מתקן חנייה מכאני/אוטומטי, יש לצרף מפרט טכני של המתקן הכולל את שם היצרן והסבר מפורט של סוג המתקן ואופן פעולתו. בנוסף, על מגיש הבקשה להציג מכתב אישור של ספק המתקנים המאשר את היתכנות ההתקנה (מידות וכיו"ב).

ח. על מגיש הבקשה להיתר להציג אישור של מהנדס קונסטרוקציות לישימות ההנדסית של פתרון מתקני החנייה במגרש.

ט. יש להציג בבקשה את פרטי התכנון בהתאם לדרישות מהנדס בטיחות ומהנדס חשמל להבטחת תקינותם. שימוש במתקני חניה יותנה באישורם של מהנדס הבטיחות והחשמל.

י. תכנון מכפילי חניה ילווה בדו"ח יועץ בטיחות מטעם החברה המבצעת המפרט את כל האלמנטים הדרושים לבטיחות המתקן והשוהים סביבו לרבות, גדרות, מעקות וכיו"ב. התכנון לנספח זה ילווה בפרטי הביצוע, חומרי הגמר, גובה וגוונים.

יב. יש להציג פתרון ניקוז למתקן החניה הכולל בורות חלחול, משאבה וכיו"ב. לפתרון בורות החלחול יצורף דו"ח של יועץ קרקע ומהנדס השלד של המבנה.

יג. תכנית הפיתוח של האתר תכלול את הפתרונות המפורטים לעיל.

2. עיבוי בינוי

2.7 קומת מרתף וחניה-

2.7.5 חניית אופניים:

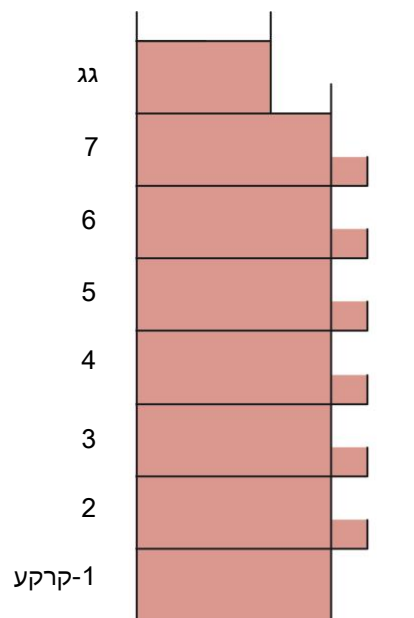
- א. כל בניין משותף מחויב לספק מתקני אופניים .
- ב. כמות מתקני האופניים הנדרשים תקבע בהתאם לתקנות.
- ג. נספח התנועה והחניות המוגש בפתיחת בקשה להיתר יכלול בין היתר את הצגת מתקני אופניים לרבות מיקומם וגודלם. יש להוסיף למאזן החניה את כמות חניות האופניים.
- ד. ניתן למקם את מתקני האופניים באחת או יותר מהחלופות הבאות:
 - חדר אופניים הממוקם בקומת הקרקע.
 - חדר אופניים הממוקם במרתפי חניה.
 - מתקן אופניים בשטחים הפתוחים משותפים לא יחסום מעבר הולכי רגל. פרט חניה לאופניים בתוך תחום המגרש הפרטי אשר נצפה מהרחוב יתואם ויאושר מול מחלקת פיתוח סביבתי (ראה דוג' 1).



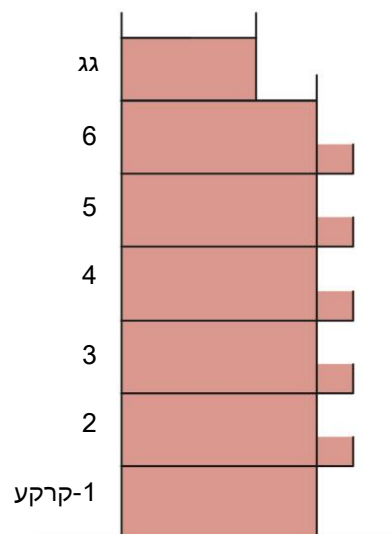
דוגמא 1

3. בנייה חדשה

- בבנייה חדשה יותרו עד 6.5 קומות
- בנייה חדשה מכוח תמ"א 38/2 תהא 6.5 קומות כולל קרקע. תוספת קומה שביעית הנה לשיקול דעת הוועדה המקומית ולאחר ששוכנע מנהל הנדסה כי אינו פוגע באזור לשימור.



בנייה חדשה מכוח תמ"א 38/2
*רק באישור מיוחד של הוועדה
המקומית



בנייה חדשה

3. בנייה חדשה

3.1 בניית ממ"דים-

3.1.1 הנחיות עיצוביות:

א. הממ"דים יהיו בתוך קווי הבניין ויפנו לחזית אחורית או צדית.

3.2 מרפסות -

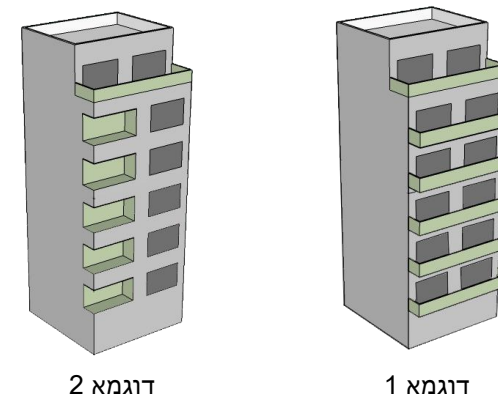
3.2.1 הנחיות עיצוב:

א. תותר מרפסת מקבילה לבניין, מתאימה לגריד הבניין ולאופיו (ראה דוג' 1).

ב. תותר מרפסת פינתית תחומה ע"י שני קירות (ראה דוג' 2).

ג. לא תותרנה מרפסות כדלקמן: מרפסת בין 3 קירות, מרפסת קטומות, חיזוקים ע"י עמודים שאינם צמודים לבניין, הקמת גגון בקומה העליונה אשר בולט מקונטור המרפסת שמתחתיו (ראה דוג' 3-6).

ד. מעקות - לא תותר סגירת מעקה מרפסת ע"י חומרים קלים כגון קש, ברזנט, תריסים וכד'. ראה הנחיות מפורטות בסעיף 3.4.3.



מרפסות מאושרות



מרפסות לא מאושרות

ה. מחיצות בין מרפסות - המחיצות יבנו מחומרים קלים בלבד, כגון: לוחות HPL, אלומיניום, זכוכית וכד' תוך השתלבות בחזית המוצעת, ועם המעקות. לא תותרנה מחיצות בנויות (קירות בלוקים או בטון) בין מרפסות. ראה הרחבה על הנחיות עיצוביות בסעיף 3.4.

ו. ניקוז המרפסות וגזוזטרה יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי מקומות עליונות של המבנה.

3.3 תכנון קומת הגג-

3.3.1 הוראות בינוי:

א. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו הבניין (ראה דוג' 1).

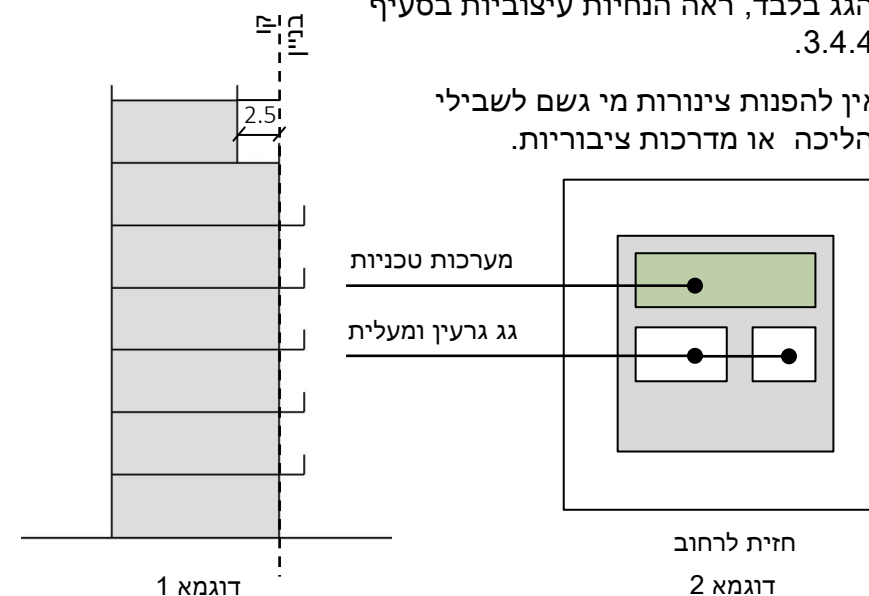
ב. מרפסת הגג תיבנה עד קונטור הבניין.

3.3.2 תשתיות:

א. המערכות הטכניות ימוקמו על גג הבניין במקום עם הנצפות הנמוכה ביותר מהחזית לרחוב. דוודים ומעבים יוסתרו ע"י אלמנט בנוי/קל המשתלב בעיצוב חזית הבניין (ראה דוג' 2).

ב. תותר הקמת פרגולה עד קונטור מרפסת הגג בלבד, ראה הנחיות עיצוביות בסעיף 3.4.4.

ג. אין להפנות צינורות מי גשם לשבילי הליכה או מדרכות ציבוריות.



3.4 מעטפת הבניין ותגמירים-

3.4.1 הנחיות כלליות:

א. גימור החזיתות יעוצב במטרה להפריד בין המבנים הקיימים ובין הבנייה החדשה:

- חיפויים: חיפוי קשיח בגווני אפור, שחור, לבן ועץ כגון לוחות HPL, לוחות אלומיניום, קירות מסך מזכוכית וכד' (לא יאושרו חיפויי אבן, זכוכית בגמר מראה, פסיפס קרמי וכד').

- חזית ראשית: ריבוי פתחים, עדיפות לחלונות ריצפה תקרה וויטרינות, בעיקר בחזית הפונה לרחוב (ראה דוג' 3).

ב. מסתורי כביסה ומסתורים עבור מערכות טכניות יתוכננו באופן רציף ויופנו לחזיתות צדיות ואחוריות בלבד (ראה הנחיות למבנה פינתי בסעיף 3.4.6).

ג. לא תותר התקנת תשתיות, צנרת ומתקנים אחרים, באופן גלוי על החזיתות או בכל מקום אחר בבניין.

ד. הבקשה להיתר תכלול את חזית הבניין כשהיא משולבת בחזית הרחוב. כלומר מבנה אחד שכן לכל כיוון (יש להציג את הבניינים עם תוספות מאושרות במידה וקיימות).

ה. יש להציג את שיטת החיפוי, עמידה בתקנים לחומרי חוץ ותקני בניה ירוקה.



דוגמא 3

3.4 מעטפת הבניין ותגמירים-

3.4.2 פתחים:

- א. הפתחים יהיו חופשיים בעיצובם ובפרופורציה שהם יוצרים.
- ב. יש לשאוף למקסימום פתחי רצפה-תקרה (ראה דוג' 1).

3.4.3 מרפסות:

- א. מרפסת בנויה בגמר חיפוי קשיח או מחומרים קלים, בהתאם לעיצוב הקומה. מעקה קל עשוי מתכת או זכוכית (ראה דוג' 2א', 2ב').

3.4.4 פרגולות:

- א. פרגולה קלה מפלדה או אלומיניום, מילואות פלדה, אלומיניום או עץ (ראה דוג' 3).
- ב. לא תותר התקנת אלמנטים בודדים של הצללה בחזיתות פונות לרחובות.

- ג. לא תאושר תוספת מאוחרת של אלמנט הצללה שאינה תואמת פרט אחיד שאושר בהיתר בניה.



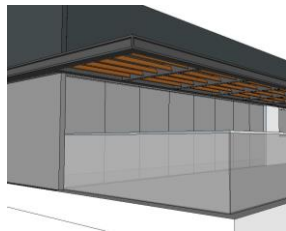
דוגמא 1

3.4.5 גובה קומות:

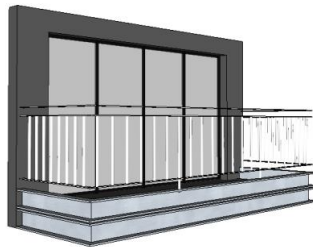
- א. גובה קומה טיפוסית - 270 ס"מ נטו לפחות ועד 300 ס"מ נטו.
- ב. גובה קומת הגג - 270 ס"מ נטו לפחות, עד 300 ס"מ נטו.

3.4.6 מגרשים בעלי יותר מחזית קדמית אחת:

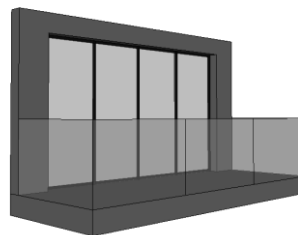
- א. בתכנון המבנה במגרש פינתי/מגרש הגובל בשני רחובות/מגרש הגובל בשטחים ציבוריים: יש לשים דגש על עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות ראשיות, תוך התייחסות לכל המבנים, כולל מבנים לשימור, המרכיבים את הצומת. בנוסף, יש להעניק לפינה התייחסות שונה, למשל באמצעות מסה, אלמנט אדריכלי עיצובי, נסיגה, וכד'.
- ב. לא יופנו מסתורי כביסה לחזיתות קדמיות. במקרה של דירה פינתית, יופנו המסתורים לחזית משנית, או שיינתן פטור ממסתור.



דוגמא 3



דוגמא 2ב'



דוגמא 2א'

3.5 תכנון קומת הקרקע-

3.5.1 שימושים:

תותר הכנסת שימושים ציבוריים מסוימים (כדוג' מסחר, בתי קפה, משרדים, שירותים) במוקדים ספציפיים (ראה דוג' 1). לצורך הכנסת שימושים מסחריים יש לקדם תב"ע נקודתית.

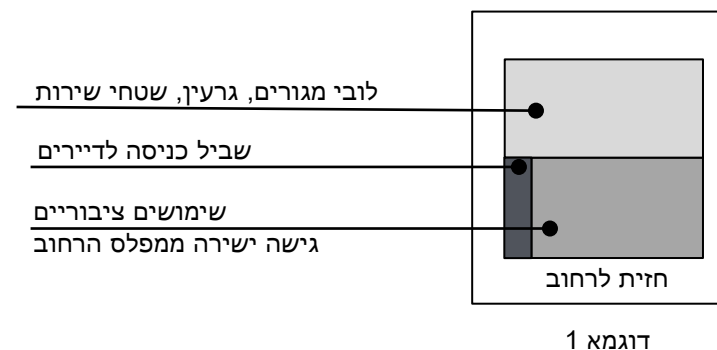
3.5.2 לובי:

א. שטח לובי הכניסה בקומת הקרקע (כולל שטח המדרגות והמעלית, אך ללא מתקנים טכניים לרבות: חדר אשפה, חדר עגלות, אופניים ומחסנים) לא יפחת מ 50 מ"ר נטו, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי אין אפשרות תכנונית להקצות את מלוא השטח ללובי, תוך מתן פתרונות מלאים לחניות ולמתקנים הטכניים בקומת הקרקע.

ב. במידה ומספר יח"ד הקיימות והמוצעות עולה על 30 יח"ד סה"כ, שטח הלובי לא יפחת מ 70 מ"ר נטו.

ג. יש לתכנן את חלל הלובי בגאומטריה נקייה ככל הניתן.

ד. לפחות שליש מחזית מבואת הכניסה הפונה לרחוב תהיה בגמר מזוגג.



3.5.3 פיתוח:

ראה פרק 4 בעמ' 26.

3.5.4 דירות בקומת קרקע:

א. לא יוצמד שטח מגוון משותף לדירות בקומת הקרקע. הכניסה אליהן תהיה מחדר מדרגות משותף. כניסה לחצר פרטית של דירות אלו תהיה מתוך הדירה בלבד.

ב. לא יותרו דירות גן הפונות לרחוב.

3.5.5 הנחיות עיצוביות:

א. שטחי השירות יוצנעו מהרחוב. אין למקם שטחי שירות, לרבות חדרי גז, מחסנים וחדרי אופניים, מחוץ לתכסית המבנה או באופן הבולט מהמבנה (ראה הרחבה בסעיף 4.5.5).

ב. דלתות שטחי שירות ופירי ש.ע. לא יפנו לחזית לרחוב.

ג. נישות שירות ופילרים ימוקמו בניצב לרחוב ולא ע"ג החזית, בתוך נישות מינימליות עם דלתות. הגישה אליהן תהיה נוחה ופתוחה (ראה הרחבה בסעיף 4.6).

ד. לא תותר הפניית חצרות אנגליות לעבר החזית הפונה לרחוב.

3.6 קומת מרתף וחניה-

3.6.1 הנחיות כלליות:

א. מטרת הנחיות אלו לאזן בין דרישות המבקש לנושאי חניה לרבות אישור כניסה לרכב והסדרת חנייה במגרש הפרטי לבין האינטרס העירוני בשמירת על מקומות חנייה ציבוריים ופיתוח המרחב העירוני, התווית עקרונות להבטחת איכויות עיצוביות וחזותיות של רחובות העיר, והתווית עקרונות תכנון להבטחת בטיחות של משתמשי הדרך.

ב. תכנון מקומות חניה נגישים לבעלי מוגבלויות ייעשה על-פי הנחיות משרד התחבורה ועל-פי הנחיות ת"י 1918.

ג. ניתן לאשר מקומות חנייה למגורים כחניות כעוקבות, רק כאשר כל יחידת דיור מקבלת חניה עצמאית אחת לפחות.

ד. שער כניסה וגדרות – ראה הנחיות פיתוח בפרק 4.

3.6.2 חניה:

א. תמוקם בקומת המרתף (בעדיפות) או בחזית האחורית בקומת הקרקע באישור הוועדה המקומית באם השתכנעה שאין אפשרות לחפירת חניון תת קרקעי. אין למקם חניות בחזית הקדמית או בחזיתות צדיות.

ב. מספר מקומות החניה הנדרש יהיה עפ"י התקן בתב"ע החלה.

3.6.3 כניסת רכב:

א. לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד לכלי רכב (ראה דוג' 1).

ב. במקרה של מגרש פינתי תותר חניה בחזית צדית אחת בלבד (ראה דוג' 2).

ג. במקרה של 2 מגרשים בעלי תכנית בינוי משותפת, יותרו 2 כניסות לכלי רכב, וזאת בתנאי שכל כניסה פונה לרחוב אחר (ראה דוג' 3).

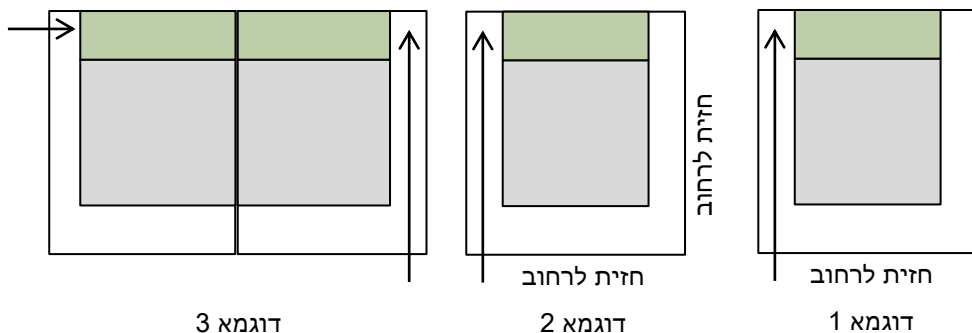
ד. החנייה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים אלא באישור פקיד יערות של קק"ל. במידה ואושרה כניסה לרכב ו/או הולכי רגל שמיקומה פוגע בעץ קיים במרחב הציבורי, על בעל ההיתר להעתיק את העץ בתיאום מראש ועל פי הנחיות מחלקת גנים ונוף בעירייה ובלוויי אישור קק"ל.

ה. כניסות לחנייה מוצעות יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך. בכל מקרה, לא יאושרו כניסות לחנייה דרך מעברי חצייה ומתקני תעבורה.

ו. לא תותר יציאה מחנייה אל מרחב הרחוב בנסיעה בהילוך אחורי (רוורס).

ז. כל בקשה להיתר בנייה תבטיח נגישות נאותה למגרש ולכל יחידות הדיור.

ח. למרות האמור בסעיפים דלעיל, לא יאושרו כניסות לחנייה שיפגעו בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחובות העיר ו/או לא יעמדו בקריטריונים נאותים של תכנון אורבאני וסביבתי.



3.6.4 מכפילי חנייה:

- א. מכפילי חנייה/מתקני חנייה אוטומטיים יתוכננו ברוחב מינימאלי של 3 מ' ובהתאם לרמת שירות 1 ועל-פי הנחיות לתכנון חנייה, פרק ה': הנחיות לתכנון חנייה, מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים. חריגה ממידה של 3 מ' תהיה כפופה לאישור העירייה עבור פתרון שיוצג בנספח התנועה להיתר ויכלול את פרט המתקן עצמו.
- ב. כמות החניות שישומו באמצעות מכפילי חנייה/מתקני חנייה אוטומטיים תהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- ג. לא יותרו מתקני חנייה המתרוממים לגובה בחזית הבניין הפונה לרחוב, יש לתכננם את מיקומם האחורי של המגרש.
- ד. מתקני חנייה אוטומטיים יתוכננו כך שבמצב הקבוע, כאשר אינם פעילים, יהיו מוסתרים לגמרי מתחת לפני הקרקע.
- ה. חדרי מכונות ומתקנים נלווים שהם חלק ממערכת החנייה המכאנית/אוטומטית ימוקמו כך שפתחיהם יופנו לחזית אחורית או חזית צד.
- ו. במתקן חניה מכני/אוטומטי תת קרקעי, אשר דורש הקמת חדר מדרגות נילוה, אין למקם את הכניסה אל חדר המדרגות בתווך שבין רצועת הרחוב לבין הבינוי המוצע. הכניסה לחדר המדרגות תמוקם ללא ניצפות לרחוב ותהייה תת קרקעית בלבד אלא עם היא משולבת בתכנית המבנה הראשי.

- ז. לכל בקשה להיתר ו/או נספח התנועה הכולל פתרון חנייה באמצעות מתקן חנייה מכאני/אוטומטי, יש לצרף מפרט טכני של המתקן הכולל את שם היצרן והסבר מפורט של סוג המתקן ואופן פעולתו. בנוסף, על מגיש הבקשה להציג מכתב אישור של ספק המתקנים המאשר את היתכנות ההתקנה (מידות וכיו"ב).
- ח. על מגיש הבקשה להיתר להציג אישור של מהנדס קונסטרוקציות לישימות ההנדסית של פתרון מתקני החנייה במגרש.
- ט. יש להציג בבקשה את פרטי התכנון בהתאם לדרישות מהנדס בטיחות ומהנדס חשמל להבטחת תקינותם. שימוש במתקני חניה יותנה באישורם של מהנדס הבטיחות והחשמל.
- י. תכנון מכפילי חניה ילווה בדו"ח יועץ בטיחות מטעם החברה המבצעת המפרט את כל האלמנטים הדרושים לבטיחות המתקן והשוהים סביבו לרבות, גדרות, מעקות וכיו"ב. התכנון לנספח זה ילווה בפרטי הביצוע, חומרי הגמר, גובה וגוונים.
- יב. יש להציג פתרון ניקוז למתקן החניה הכולל בורות חלחול, משאבה וכיו"ב. לפתרון בורות החלחול יצורף דו"ח של יועץ קרקע ומהנדס השלד של המבנה.
- יג. תכנית הפיתוח של האתר תכלול את הפתרונות המפורטים לעיל.

3.6 קומת מרתף וחניה-

3.6.5 חניית אופניים:

- א. כל בניין משותף מחויב לספק מתקני אופניים .
- ב. כמות מתקני האופניים הנדרשים תקבע בהתאם לתקנות.
- ג. נספח התנועה והחניות המוגש בפתחת בקשה להיתר יכלול בין היתר את הצגת מתקני אופניים לרבות מיקומם וגודלם. יש להוסיף למאזן החניה את כמות חניות האופניים.
- ד. ניתן למקם את מתקני האופניים באחת או יותר מהחלופות הבאות:
 - חדר אופניים הממוקם בקומת הקרקע.
 - חדר אופניים הממוקם במרתפי חניה.
 - מתקן אופניים בשטחים הפתוחים המשותפים יותקן בחזית צדית או עורפית. יאושר מתקן אופניים בחזית הקדמית אם ישולב בגדר הבניין (ראה דוג' 1).



דוגמא 1

3.7 שטחי שירות משותפים-

3.7.1 פירים ו/או חללים כלואים :

א. במקרה של תכנון חללים כלואים לרבות פירים, בין מקורים או בין שאינם מקורים, יש להציג אפשרות לניצול הפוטנציאלי העתידי של אותו החלל, כך שסה"כ השטחים הקיימים והפוטנציאלים לא יעלה על השטח המרבי המותר לבניה, לרבות ההקלות.

ב. זאת למעט תכנון פירים המשכיים לאורך כל גובה הבניין המשרתים מערכות טכניות ו/או נחוצים לתפעולו ותפקודו.

3.7.2 מחסנים:

א. מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות. לא תותר הקמת מחסן דירתי או חדר שירות בקומות המגורים.

ב. לא יותרו דלתות מחסנים או פתחי שחרור עשן מן המחסנים, אל עבר חזיתות ראשיות.

ג. לא יותרו מחסנים החורגים מתכסית הבניין.

ד. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.

4. הנחיות פיתוח



- הנחיות הנוגעות לשטחי קומת הקרקע במגרשים, לצמחייה, לגינון ולנראות הכוללת של המתחם.
- הנחיות אלו נוגעות הן למגרשים בהם מתוכנן עיבוי בינוי, והן למגרשים בהם מתוכננת בנייה חדשה.
- פרטי פיתוח מפורטים יצורפו בהמשך. עד לפרסום פרטי הפיתוח הנדרשים ובכל מקרה יש לתאם במגרש בשלב התכנון המוקדם מול מחלקת פיתוח סביבתי.



4. הנחיות פיתוח

4.1 תכנון השטח הציבורי-

4.1.1 הנחיות כלליות:

- א. יש לתכנן את קומת הקרקע תוך דגש על מעברים נגישים.
- ב. לא תותר הפניית חצרות אנגליות לעבר חזיתות הפונות לרחוב.
- ג. פרטי פיתוח הפונים לחזית קדמית יאושרו עם מחלקת תכנון עיר.

4.2 עצים -

4.2.1 עצים:

- א. יש לשמר את העצים הבוגרים באזור, עפ"י מדיניות הועדה המקומית.
- ב. עצים באזור לשימור הנם באישור ובתיאום מול מחלקת פיתוח סביבתי הן במגרשים הפרטיים והן בשטח הציבורי.
- ג. יש לצרף רשימת העצים כחלק מהיתר הבניה.
- ד. במקרה של בקשה לעקירה/ כריתה/ העתקה/שימור של עץ בוגר והתייחסות לעצים הקיימים בחלקות הגובלות, על המתכנן להוכיח נחיצות הפעולה תוך קבלת דוח אגרונום המכיל הנחיות ברורות וליווי האגרונום במהלך הביצוע.

- ה. הבקשה להיתר כריתה או העתקה תוגש לנציג מחלקת גנים ונוף של העירייה שיעביר את המלצתו לפקיד היערות של קק"ל. אישור קק"ל מהווה תנאי לאישור נספח פיתוח. כריתה או העתקה של עצים קיימים תבוצע על ידי היזם ועל חשבונם.

ו. במידה ואושרה כניסה לרכב ו/או הולכי רגל שמיקומה פוגע בעץ קיים במרחב הציבורי, על בעל ההיתר להעתיק את העץ בתיאום מראש ועל פי הנחיות מחלקת גנים ונוף בעירייה ובלוויי אישור קק"ל.

ז. במידה ולא התקיימו תנאי ההיתר בגין שימור עצים במגרש, ניתן יהיה לנקוט הליך משפטי בגין פגיעה והשחתת העצים. כמו כן, לא יינתן אישור אכלוס למבנה.

ח. בחלקות בהן אין עצים קיימים או שהעצים הקיימים מיועדים לכריתה ו/או להעתקה אל מעבר לגבול החלקה, יינטעו עצים בעלי קוטר גזע מינימאלי של 3", ופיצול ענפים בגובה של 2 מ'.

ט. לא תותר שתילת עצים בעלי מערכת שורשים תוקפנית כגון פיקוס וכיוצ"ב.

י. במבנים קיימים (שימור/עיבוי בינוי) יש להגיש מדידת עצים וחוות דעת אגרונום ביחד עם תעודת הזהות למבנה (כנדרש בעמ' 13).

4.2.2 רשימת עצים מומלצת:

פלומריה ריחנית, לגסטרמיה הודית, פנסית דו נוצתית (קלורוטריה), צאלון נאה, סיסם הודי, טבבויה, כרבל לביד, סיגלון חד עלים.



צאלון נאה



פנסית דו נוצתית



לגסטרמיה הודית



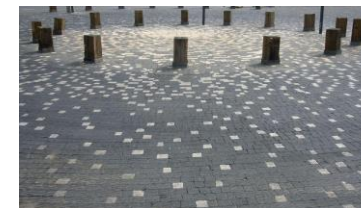
סגלון חד עלים

*התמונות לקוחות מאתר ויקימדיה

4.3 גינון וריצוף

4.3.1 גינון:

- א. יש למקסם את שטחי הגינון תוך שילוב עצים במטרה להבטיח את שמירת אופיים הייחודי של הרחובות באזור.
- ב. הוועדה המקומית רשאית להגדיר את רצועת הגינון הקדמית כזיקת הנאה (או הפקעה במידת הצורך) לטובת הוספת אזורי שהייה. במקרים אלו הגדר הקדמית תהיה בקו הפרצלציה המקורית.
- ג. תתוכנן רצועת גינון קדמית לאישור המחלקה לתכנון עיר (מומלץ ברובח של כ-1 מ' לרחוב). במקרה של בניין פינתי, יש לשמר את פינת החלקה הפונה למפגש הרחובות כפינה מגוננת. יש לתכנן את הפיתוח יחד עם שביל הכניסה לבניין כאלמנט המשכי ורציף מהרחוב עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. במקרה של שימוש מסחרי בקומת הקרקע יתואם הפיתוח ע"פ הנחיות המחלקה לתכנון עיר.
- ד. שטחי הגינון בחזיתות הבניין הפונות לרחוב לא יוצמדו לדירות ויוותרו כשטח מגונן משותף השייך לכלל דיירי הבניין. לא תתאפשר יציאה ישירה מדירות הגן לחצר משותפת.



דוגמא 2- ריצוף אבן יפו*
התמונה לקוחה מאתר אקרשטיין



דוגמא 1- פיתוח ליניארי

4.3.2 ריצוף:

- א. הריצוף בשטח החלקה לא יהווה יותר מ-50% מסך השטח הפתוח. שאר השטח יהיה מגונן, ו/או נטוע עצים.
- ב. תכנון הפיתוח, הן בחלקות הפרטיות והן בשטחים הציבוריים, יהיה בשפה גאומטרית נקייה ולינארית, התואמת את רוח המקום ואת החלקות הסמוכות (ראה דוג' 1).
- ג. סוג הריצוף יתאים לרוח המקום ויהיה בתיאום מול מחלקת תכנון ומחלקת פיתוח סביבתי, על מנת ליצור הרגשה אחידה באזור (ראה דוג' 2).

4.4 גדרות וקירות תומכים-

4.4.1 גובה הגדר:

- לגדר האבן יהיו שני גבהים אפשריים:
- א. גדר בגובה 40 ס"מ. בגדר זו ניתן לשלב ספסלי רחוב, גדר חיה ו/או מתקני אופניים (ראה דוג' 3-4).
 - ב. גדר בגובה 100 ס"מ. מעל גדר זו לא ניתן לשתול גדר חיה.



דוגמא 4-
גדר משולבת
מתקן אופניים



דוגמא 3-
גדר משולבת
ספסל

4.4.2 עיצוב הגדר:

א. חומריות- שימוש באבני לקט בגדלים שונים, בצבעים שונים ובצורות שונות תוך שימוש בנקודות השקה משופעות ועקומות (ראה דוג' 1 ו-2). סוג האבן יאושר מול המחלקה לפיתוח סביבתי ויירשם בהיתר בניה.

ב. במקרה של דירת גן הפונה לכיוון שטח ציבורי פתוח ולא לכיוון חזית הרחוב, יש למקם גדר בנויה בגובה 0.4 מ', או בגובה 1 מ' ממפלס השטח הציבורי הפתוח. בשני הגבהים המותרים של הגדר הבנויה ניתן לשתול גדר חיה בנוסף.

ג. לא יותרו הגבהה או חיפוי הגדרות על ידי תוספת חומרים קלים, כגון: יוטה, ברזנט, שמשונית, במבוק וכיוצא בזה (ראה דוג' 3).

4.5 שער כניסת לרכב-

4.5.1 הנחיות כלליות:

א. הנחיות לכניסת רכב ראה סעיפים 2.7.3, 3.6.3.

ב. במידה ובכניסה למגרש יוקם שער/מחסום למעבר כלי רכב, יש להציבו כך שמיקומו וכיוון פתיחתו לא יגלשו אל תחום המרחב הציבורי.



דוגמא 3 – לא יאושר



דוגמא 2 – לא יאושר



דוגמא 1- יאושר

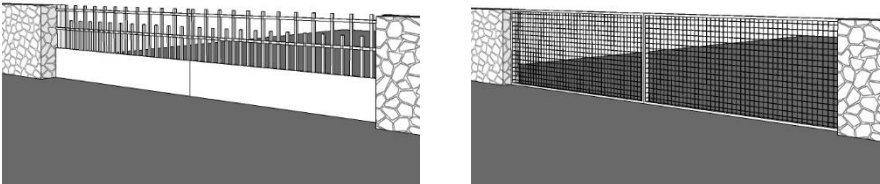
ג. לא תותר הקמת סככות קלות לצורכי חניה.

4.5.2 הנחיות עיצוביות:

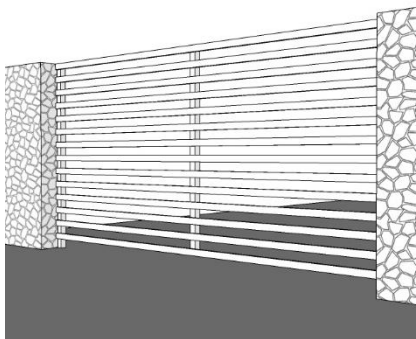
א. שער החניה יעוצב כחלק אינטגרלי מהגדר הפונה לרחוב, וגובה השער לא יעלה על גובה הגדר (כולל גדר חיה במידה וקיימת).

ב. חומריות – השער יהיה מאלומיניום, ברזל או עץ.

ג. מומלץ להתקין שערים שאינם אטומים, קרי גדר או רשת (ראה דוג' 4-6).



דוגמאות 4-5- שערים לצד גדר בגובה 40 ס"מ



דוגמא 6 – שער לצד גדר בגובה 100 ס"מ

4.6 תשתיות ומערכות טכניות-

4.6.1 מיקום מערכות טכניות :

- יש לתכנן את המערכות הטכניות באופן מרוכז, מומלץ להסתמך על שבילי גישה משותפים לטיפול ואחזקה עבור הגורמים המתפעלים מערכות אלו (ראה דוג' 1).
- יש לשאוף לתכנן את כל התשתיות בתחום תכנית הבניין.
- בהינתן שהדבר אינו מתאפשר יש לתכנן פרט אדריכלי ברוח המקום המצניע את התשתיות מהרחוב.

4.6.2 צוברי גז:

- מיקום צובר הגז יסומן בבקשה להיתר של כל הבניין ובנספח לפיתוח בליווי האישורים הנדרשים.
- לא יותר למקם צוברי גז בקרבת גני ילדים, בתי ספר וכד'.

4.6.3 מד מים:

- מד המים ימוקם בניצב לרחוב באחת מדפנות המגרש או בצמוד לשביל הכניסה, בתוך נישה מינימלית עם דלתות דקורטיביות ובעל גישה נוחה מן הרחוב ובכל מקרה לא יפנה לחזית הרחוב.
- מול מד המים תישמר גישה חופשית ופתוחה לטיפול ואחזקה.

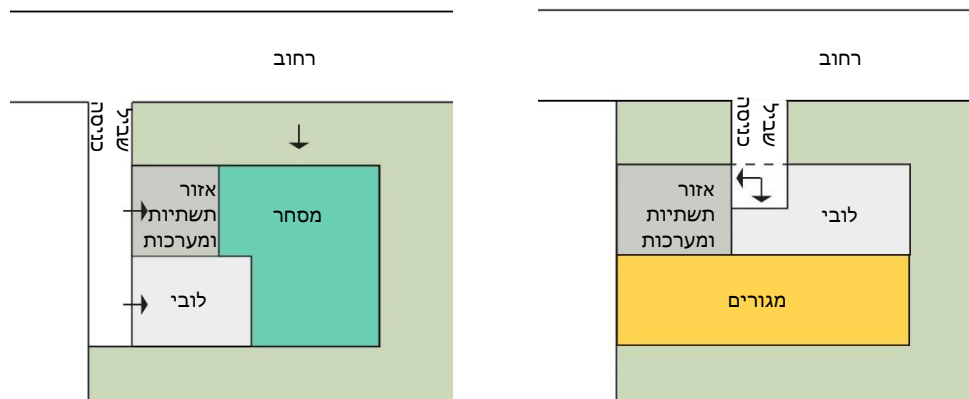
4.6.4 פילרים :

- הפילרים השונים ימוקמו בניצב לרחוב באחת מדפנות המגרש או בצמוד לשביל הכניסה, בתוך נישה מינימלית עם דלתות דקורטיביות ובעל גישה נוחה מן הרחוב ובכל מקרה לא יפנו לחזית הרחוב.

- מול הפילרים השונים תישמר גישה חופשית ופתוחה מהרחוב לטיפול ואחזקה.

4.6.5 אשפה :

- פחי האשפה יהיו מוטמנים.
- במקרים בהם הגינון המוצע לחזית הרחוב קטן משליש רוחב המגרש, פתרון האשפה יהיה באמצעות חדר אשפה.
- אם מתוכננים פחי אשפה מוטמנים בהתאם למידע הנמסר בתיק המידע, יש למקמם במרחק של מטר אחד מהרחוב לפני המגרש. במרחב זה יש להוסיף חיץ גנני לחזית הרחוב.
- יש לתכנן את הגישה לפחים מוטמנים ולחדר אשפה ע"י שביל גישה מתוך הבניין, אשר בתחום החלקה.



דוגמא 1 – שילוב תשתיות בחלקה