



הנחיות מרחביות תכנון ועיצוב הבניין

תב"ע 130/8 צמודי קרקע ומסחר

1. מבוא

(המבוא אינו במעמד של הנחיה מרחבית)

1. מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים באריאל בתכנית מפורטת 130/8 - אריאל דרום מזרח 2 כפי שנקבעו בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות של ועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות ובעדכוניהם מעת לעת.
2. במקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות של ועדות תכנון, יגברו האחרונות.
3. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת. על המשתמש במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי את תקפותן ואת מידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות שלהן כפוף מסמך הנחיות זה.
4. יש לתכנן את הבניין על פי ההנחיות המפורטות בפרק זה. בקשה לחריגה מהנחיות אלו תיבחן ואם יימצא שהחריגה מצדיקה קביעת הנחיות פרטניות, יועבר הנושא לאישור מהנדס העיר.
5. הנחיות אלו לא חלות על:
 - א. מבני ציבור.
 - ב. מגרשים שלגביהם נקבעו או ייקבעו הנחיות פרטניות.

מעקב מהדורות:
מהדורה 1 -



2. תכנון

מפלס הכניסה הקובעת

2.1 הנחיות מרחביות

- 2.1.1 מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס ה-0.00 שנקבע בנספח הבינוי המאושר. "ניתן לשנות מפלס זה ב-0.5 מ' כלפי מעלה בלבד".
- 2.1.2 במקרים חריגים בהם לא ניתן לעמוד בהוראות לעיל, גובה הכניסה יתואם ע"י הנחיה פרטנית, בתנאים הבאים:
 - א. יצורף הסבר בכתב לצורך ההחלטה.
 - ב. פתרונות ההנגשה למפלס הכניסה הקובעת יהיו בתוך גבולות המגרש.
- 2.1.3 במקרים בהם ישנה יותר מכניסה אחת למבנה מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ע"פ מפלס המדרכה בצורה התאפשר נגישות לכל הכניסות.

בניה בקיר משותף

2.2 הנחיות מרחביות

- 2.2.1 בבנייה בקיר משותף יש להקפיד על רצף עיצובי ועל חזית בניין בקו אחיד.
- 2.2.2 קו בניית החזית הפונה לרחוב תהא במסגרת קו הבניין המותר גם במחיר של אי רציפות עם הבניין הסמוך – לא ברור.
- 2.2.3 בהגשת בקשה להיתר בנייה בקיר משותף יוצגו תכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן לצד המצב המוצע של הבניין המבוקש.
- 2.2.4 במקרה של בקשה לתוספת בנייה למבנה קיים, תידרש התאמה עיצובית עם המבנה השכן, רצף חזיתות וכן התאמה למפלסים.
- 2.2.5 אין להגיש בקשה להיתר בנייה חדשה על חלק מדו משפחתי, יש להחתים את הבעלים במגרש על ההגשה וכן לתאם את החזית לרחוב כך שתהייה מוסכמת על כל הצדדים הנוגעים לעניין.

מרחבים מוגנים

- 2.3 בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית.

חזית מסחרית

- 2.4 בשטחי מסחר תינתן עדיפות לתכנון של חזיתות מסחר רציפות בחזית הבניין הפונה לרחוב.
- 2.5 חדרי אשפה, חדרים טכניים וכו' לא יפנו לחזית הרחוב וישולבו בחזיתות עם מינימום הפרעה לעיצוב החזית ולתפקוד היומיומי של המסחר.
- 2.6 חניה בשטחי המסחר תהא מוסוות ככל האפשר ולא תפנה לחזית הרחוב.



עיריית אריאל

אגף הנדסה

- 2.7 יש לתכנן פיר מנדוף פנימי אשר יאפשר התקנת ארובה בתוכו. בגג הבניין הפיר יהיה, ככל הניתן, בצמוד לחלקים הבנויים על הגג. גובה הפיר לא יעלה על גובה המעקה העליון.
- 2.8 סוכך מתקפל בבתי עסק הפונים לרחוב :
- 2.8.1 רוחב הסוכך לא יעלה על רוחב החזית המסחרית אליה הוא מחובר.
- 2.8.2 במידה והחזית בעלת כמה עסקים יש לדאוג ליצירת ושמירת רצף עם הסוככים הסמוכים.
- 2.8.3 הסוכך במצבו הסגור לא יהווה מטרד או יפגע בחזות הכללית של המבנה.
- 2.8.4 גובה הסוכך לא יגרום להפרעה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב מנועי.
- 2.8.5 גובה תחתית הסוכך לא יהיה נמוך מ-2.2 מ' וגובה הווילון התחתון לא יעלה על 30 ס"מ.
- 2.8.6 שילוט וכיתוב על הסוכך יותר רק על גבי השול/ווילון בקצה הסוכך באישור אגף ההנדסה.
- 2.9 יש לבנות את מסגרת הסוכך מחומרים עמידים ובלתי דליקים העומדים בתקן, ויש להתקינו בבטיחות על הקיר.
- 2.10 הסוכך לא יבלוט יותר מ-2 מ' מעבר לקו החזית ויהיה קטן משליש רוחב המדרכה- הקטן מבניהם .
- 2.11 הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים, שלטים, תאורה, מספרי בתים וכדומה).

שימושים בחלק מיחידה המגורים

- 2.12 השימושים בחלק מיחידת המגורים יהיו על פי תב"ע 130/8.
- 2.13 לא תותר בניית יחידת מגורים נוספת.
- 2.14 יש להראות קשר פנימי בין יחידת המגורים הראשית לבין החלל המוסב לשימושים.



3. עיצוב המעטפת

חלונות ופתחים בבניין מגורים

- 3.1 בחזית הבניין הפונה לרחוב שטח כל הפתחים בחזית יהיה בין 1/4 ל-3/4 מכלל שטח החזית. הוראה זו לא חלה על בניינים שאורך החזית שלהם פונה לרחוב קטן מ-10 מ'.
 - 3.2 לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב.
 - 3.3 יציאת חירום ממקלט במבני המסחר לא תופנה לחזית הפונה לרחוב.
 - 3.4 ארגזי תריסים לא יובלטו מעבר למישור החזית.
 - 3.5 לא יופנו צינורות אוויר לחזית הפונה לרחוב.
 - 3.6 יידרש פתרון הצללה אחיד לכל פתחי הבניין לטובת אחידות בחזיתות.
 - 3.7 לא תותר הפניית דלתות של חדרי שירות ו/או טכניים בקומת הקרקע אל חזית הבניין הפונה אל הרחוב.

מרפסות וגזוזטרות

- 3.8 ניקוז המרפסות וגגות המבנה יהיו במערכת משולבת ונסתרת שתופיע בנספח הסניטרי. לא תותר הפניית נגר עילי לשטחים ציבוריים. החדרת הנגר תיעשה בתחום המגרש.
 - 3.9 חומרי גמר של הגזוזטרות שנוספו בבניינים קיימים יהיו תואמים בחומרי הגמר לבניין הקיים.
 - 3.10 מעקה מרפסת או גזוזטרה לא יבלוט מעבר לקונטור המרפסת או הגזוזטרה.
 - 3.11 לא יאושר שימוש במעקה מרפסת או גזוזטרה מעץ.

מתקנים על החזית

- 3.12 לא יותקן מרזב גלוי על חזית הפונה לרחוב.
- 3.13 יש להקפיד כי התקנת פרטי עזר כגון: מצלמות, צופר אזעקה וכל רכיב עזר אחר, ללא יהוו הפרעה לאלמנטים אדריכליים בחזיתות.



4. חיפוי מעטפת הבניין

כללי

4.1 חומרי הגמר בתוספת לבניינים קיימים יהיו תואמים את חומרי הגמר הקיימים במבנה.

חומרי גמר

- 4.2 שילוב חומרי גמר בחזיתות יצוינו בהגשה כולל צירוף תמונה ויזואלית של החומרים.
- 4.3 בבקשה להיתר תצורף הדמיה של המבנה לשם הבנת שילוב החומרים.
- 4.4 יש לצרף פרט בקנ"מ 1:10 של שיטת יישום החיפוי החיצוני.
- 4.5 הטיפול בכל החזיתות יהיה דומה לטיפול בחזית הקדמית.
- 4.6 חומרי החיפוי יחפו את כל המעטפת החיצונית לרבות בניה בקומה מפולשת, עמודים, בניה על הגג וכיו"ב.
- 4.7 חומרי החיפוי יהיו בהתאם למפורט בתב"ע – אבן טבעית מסותתת.
- 4.8 גווני האבן יהיו כדוגמת אבן "שיוך".



5. גגות

5.1 מתקנים טכניים והנדסיים על הגג

- 5.1.1 ייעוד הגג יהיה למערכות טכניות ומילוט. במידה ושטח הגג אינו מספיק לכל המערכות, ישולבו המערכות בבניין במינימום הפרעה לעיצוב ולתפקוד היומיומי.
- 5.1.2 מערכות טכניות שיותקנו בגג יסומנו בבקשה להיתר ושולבו בגג מבחינה אדריכלית.
- 5.1.3 גובה המתקנים לא יעלה על גובה מעקה הגג.
- 5.1.4 יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה לתחזוקת המערכות.
- 5.1.5 יש לתכנן את המתקנים בצמצום ככל האפשר על מנת לפנות שטחים לגגות מגוננים.
- 5.1.6 לא תאושר התקנת צנרת וכבלים של המערכות על המעטפת החיצונית של הבניין.

5.2 מערכות סולריות לחימום מים

- 5.2.1 מערכות סולריות לחימום מים יצוינו בבקשה להיתר כולל מיקומן וגובהן. הצבתן בפועל תהייה אך ורק במקום בו אושרה.
- 5.2.2 גובה הקולטים ודודי השמש לא יעלה על 2 מ'.
- 5.2.3 בגג שטוח – בהיקף הגג עליו מוצבת המערכת הסולארית ייבנה מעקה להסתרתה וכן לצורך בטיחות.
- 5.2.4 בגג משופע – הקולטים ישולבו בשיפוע הגג.
- 5.2.5 יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה לתחזוקת המערכות.
- 5.2.6 לא תאושר התקנת צנרת וכבלים של המערכות על המעטפת החיצונית של הבניין.

5.3 מתקני תקשורת

- 5.3.1 מתקני תקשורת יותקנו במרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין ובמבנה קיים בלבד.
- 5.3.2 אנטנות מכל סוג הצמודות למעטפת הבניין יהיו ממוקמות באופן סימטרי ומוסתרות.
- 5.3.3 לא תאושר הקמת אנטנות סולריות על גג המבנים.

חומרי גמר גגות

גג שטוח

- 5.4 כללי: גינון הגג יוצר שכבת הגנה מצוינת לאיטום, יוצר שכבת בידוד תרמי ואקוסטי, תורם להורדת אי החום העירוני וכן מוסיף צמחיה לסביבה.
- 5.5 בבניינים מסחריים הנמוכים מסביבתם תהא חובה לשילוב גינון בגג המבנה ובמעקה הגג.
- 5.6 לא יאושר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.
- 5.7 חומרי הגמר של הגג ושל משטחים אופקיים יהיו בעל מקדם בליעת קרינה של עד 0.35.



עיריית אריאל

אגף הנדסה

5.8 גמר כל הגגות השטוחים מכל הסוגים (ראשיים, משניים, חדרי מכונות, עם יציאה ישירה ובלוי) יהיה על פי אחת החלופות הבאות:

- גינון.
- ריצוף בגוון בהיר.
- חצץ לבן.

גג משופע

5.9 רעפי חרס יהיו בגוון אדמה.