



# הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה

תא/9077 | רובעים 3-4, תל-אביב-יפו

## צוות היגוי

עודד גבולי, מהנדס העיר  
אורלי אראל, סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר  
יואב דוד, אדריכל העיר  
לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז  
ירמי הופמן, מנהל מחלקת שימור  
מרגריטה גלזמן, מנהלת רישוי בנייה אזורי  
גילה גינסברג, מתכננת עיר בכירה  
הדס נבו-גולדברשט, רכזת שימור בכירה  
גיליה ברגר קוליץ, יחידת אדריכל העיר  
יוגב יצהרי, בוחן רישוי בכיר קונסטרוקציה  
גיא קב ונקי, הוועדה הישראלית למורשת עולמית  
קרן מטרני, יועצת

## אישורים והחלטות

ועדת שימור עירונית, 28.11.2016, 11.6.2017  
ועדה מקומית, 21.12.2016

מחקר ועריכה: אדר' ד"ר קרן מטרני  
איורים: אדר' רן ברעם  
עריכת לשון: צביה רדיאנו  
עיצוב: סטודיו Touch

נובמבר 2018

## תוכן העניינים

|    |                                                         |
|----|---------------------------------------------------------|
| 4  | הקדמה                                                   |
| 5  | א   רקע                                                 |
| 9  | ב   מאפייני המרקם הבנוי<br>והשפה האדריכלית באזור ההכרזה |
| 18 | ג   הנחיות לעיצוב בניין חדש                             |
| 25 | ד   הנחיות לעיצוב תוספת לבניין קיים                     |
| 30 | ה   הנחיות לעיצוב בנייה בקיר משותף או במגרש מאוחד       |
| 34 | נספח   מוצגים נלווים במפרט הבקשה להיתר                  |

## הקדמה

"העיר הלבנה - התנועה המודרנית" של תל-אביב הוכרזה בשנת 2003 כעיר מורשת תרבות עולמית על פי "האמנה להגנה על מורשת עולמית" של ארגון אונסקו.<sup>1</sup> תל-אביב הצטרפה ל-56 ערי מורשת תרבות בעולם שהוכרו כבעלות ערך אוניברסלי וייחודי. הנימוקים להכרזה זו הם:

"העיר הלבנה של תל-אביב היא סינתזה בעלת חשיבות יוצאת מהכלל של המגמות השונות של התנועה המודרנית באדריכלות ובתכנון ערים בראשיתה של המאה ה-20. השפעות אלה הותאמו לתנאי התרבות והאקלים של המקום והשתלבו עם מסורות מקומיות."

"העיר הלבנה של תל-אביב היא דוגמה יוצאת מהכלל לתכנון ערים חדש ולאדריכלות בראשית המאה ה-20 שהותאמו לדרישותיו של הקשר התרבותי והגיאוגרפי המיוחד."

בהכרזה נקבע כי העיר הלבנה מציגה באופן יוצא מהכלל את יישום המגמות היצירתיות של המודרניזם באדריכלות בראשית המאה ה-20, בשילוב עם התנאים האקלימיים הספציפיים של האתר והמסורות המקומיות. שילוב זה מעניק למרקם הבנוי של העיר אופי מיוחד בקנה מידה עולמי. באזור ההכרזה נשמר צביונו הייחודי של המרקם והוא בעל ערך אוניברסלי.

עיריית תל-אביב-יפו רואה בהכרזה זו הכרה חשובה וחיונית לעיר, ועל כן התחייבה בפני אונסקו להמשיך ולשמור על הערך האוניברסלי עבור הדורות הבאים. ההתחייבות בפני אונסקו כוללת צעדים תכנוניים ברורים שנרשמו כתנאי במסמכי ההכרזה. אחד מצעדים אלו הוא מסגרת סטטוטורית שתבטיח הגנה על התפיסה ההומוגנית של המרקם הבנוי באזור ההכרזה ושמירה על שלמות האתר בהיבטים של קנה מידה, שפה אדריכלית, אופי הרחובות, השטחים הפתוחים וגיוון הכיס, המאפיינים האורבניים וכד'. המסגרת הסטטוטורית מקבלת ביטוי בתוכניות הרובעים המאושרות: תא/ 3616 - רובע 3 ותא/ 3729 - רובע 4.

## מטרות המסמך

1. לקדם מודעות לערך האוניברסלי ולצביון הייחודי של אזור ההכרזה באמצעות הצגת מאפייני המרקם הבנוי, השפה האדריכלית והערכים של אזור ההכרזה.
2. לקבוע הנחיות עיצוב מחייבות לשמירה על השלמות הסגנונית של אזור ההכרזה בבקשות להיתר לבנייה חדשה ולתוספות בנייה.
3. ליצור שקיפות וודאות בכל הנוגע להוצאת היתרי בנייה באזור ההכרזה.

ההנחיות הן מסמך נלווה ומשלים לתוכניות הרובעים, והן יעודכנו מעת לעת על פי הצורך.

---

1 במסמך זה כתיב השם אונסקו הוא ללא גרשיים, בהתאם לנוהג הוועד הישראלי לאונסקו.



# ה

דקל

## העיר הלבנה של תל-אביב - אזור ההכרזה

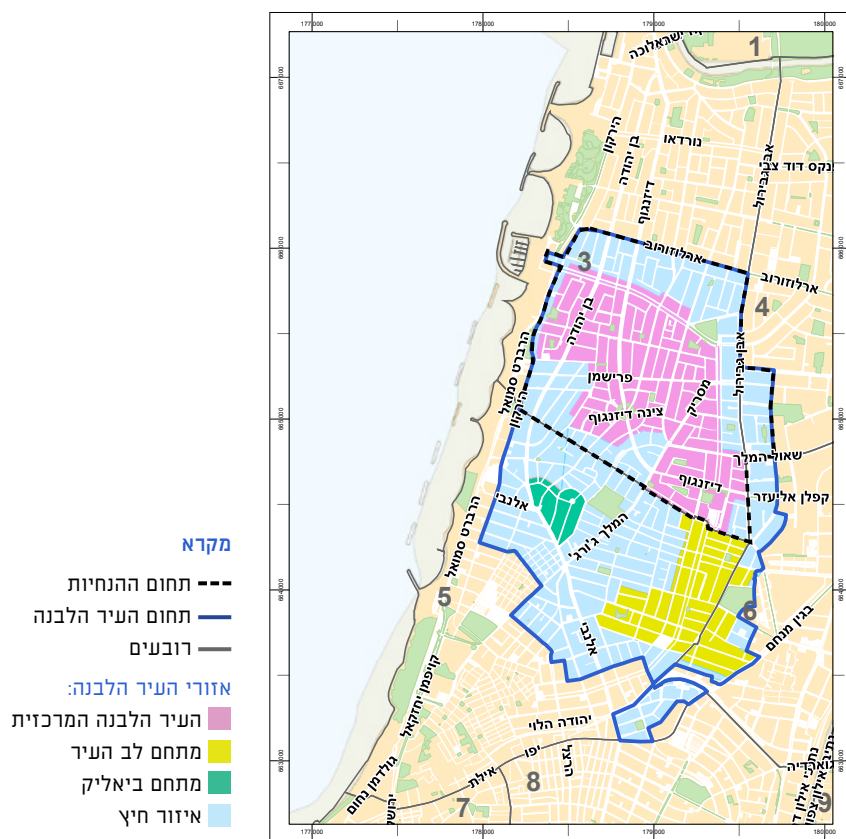
האזור המוכרז כאתר מורשת עולמי (להלן: אזור ההכרזה) כולל שלושה מתחמים וחיץ המקיף אותם (איור 1):

- מתחם העיר הלבנה המרכזית
- מתחם לב העיר
- מתחם ביאליק

אזור ההכרזה של העיר הלבנה ממוקם ברובו בתחום רובע 3 ורובע 5, ובחלקו הקטן בתחום רובע 4 ו-6.

מסמך זה עוסק באזור העיר הלבנה בתחום הרובעים 3 ו-4, המסומן במפה בקו שחור מרוסק. אזור זה כולל את מתחם העיר הלבנה המרכזית ואת אזורי החיץ. גבולותיו: רחוב ארלוזורוב מצפון, אבן גבירול ממזרח, מרמורק, שדרות בן ציון ובוגרשוב מדרום, רחוב הירקון ממערב.

בכל אזור ההכרזה חלה מדיניות תכנונית אחידה. הוראות התוכניות והנחיות העיצוב שלהן מתייחסות לאזורי ההכרזה והחיץ כמקשה אחת.



איור 1 | העיר הלבנה של תל אביב - אזור ההכרזה

## המסגרת הסטטוטורית

**"תוכניות הרובעים"** היא שם כולל שניתן לסדרת תוכניות מתאר מקומיות נפרדות שהוועדה המקומית תל-אביב-יפו מקדמת עבור ארבעת הרובעים של מרכז העיר (רובעים 3-6)<sup>2</sup>. התוכניות נועדו לחזק את מערך המגורים באמצעות התחדשות בנייני מגורים במרכז העיר ולהגדיר מסגרת בנייה מחייבת, תוך שמירה על המאפיינים האורבניים והאדריכליים של המרקם הקיים. התוכניות כוללות סל זכויות בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול של תוספת בנייה על בניין קיים. לתוכניות אלו השפעה נרחבת על עיצוב פני מרכז העיר ההיסטורי, ועל כן הוראותיהן כוללות מאפיינים תכנוניים ואדריכליים ברוח התוכניות ההיסטוריות, אשר מכוחן נבנו מרבית הבניינים.

על מנת להתאים את הוראות התוכנית לרוח ההכרזה, התקיימו דיוני "שולחן עגול" שבהם השתתפו צוותי התכנון העירוניים, נציגי אונסקו בישראל ונציגי המועצה לשימור אתרי מורשת. במסגרת זו הוסכם כי היתרי בנייה באזור ההכרזה יינתנו לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ומחלקת השימור שהבינו המוצע אינו פוגם באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים. המלצות השולחן העגול מתייחסות להיבטים כגון גובה הבנייה, חלוקה למגרשים, מרווח קדמי, גינון וחניה, רכיבי השפה האדריכלית, חזות המבנים ותחזוקה. הן אומצו על ידי מוסדות התכנון המחוזי והארצי, וקיבלו ביטוי בהוראות התוכניות לרובע 3 ולרובע 4 (סעיף 6.3).

על רקע מכלול היבטים אלו החליט מהנדס העיר לקבוע הנחיות אחידות ושקופות, שעל פיהן ייבחנו בקשות להיתרי בנייה באזור ההכרזה, ולהציגן במסמך סדור לצד ניתוח הערכים ועקרונות העיצוב של המרקם הבנוי ושל מרכיבי הנוף העירוניים, המקנים לאזור ההכרזה את אופיו הייחודי. מסמך ההנחיות נועד להסביר ולפרט את הוראות התוכנית בנושאי העיצוב, ולשמש הן את ציבור בעלי העניין והן את עורכי הבקשות לקבלת היתרי בנייה והן את גורמי הרישוי בעיריית תל-אביב-יפו. את המסמך גיבש צוות שמירה מהנדס העיר אשר כלל, בין היתר, נציגים ממחלקות תכנון מרכז, שימור מבנים ואדריכל העיר.

## תחולת ההנחיות

- ההנחיות חלות על בקשות להיתר במגרשים באזור ההכרזה בתוכניות רובעים 3 ו-4 לבניין מגורים או לבניין מגורים מעל מסחר באזורי מגורים ומסחר לפי התוכניות הראשיות.
- ההנחיות חלות על חזיתות הבניין הפונות לרחוב<sup>3</sup>.
- ההנחיות, כמו תוכניות הרובעים, **אינן חלות** על מגרשים שבהם קיימים מבנים לשימור.

## יחס בין מסמכים

מסמך זה הוא בנוסף להנחיות המרחביות המאושרות. במקרה של סתירה, יגברו הנחיות אלו. התכנון יהיה בהתאמה לתקנות ולתקנים ועל פי כל דין.

2 תוכניות רובע - 3 תא/3616, ורובע 4 - תא/3729 אושרו. תוכניות רובעים 5 ו-6 נמצאות בהכנה.  
3 לרבות 3 מ' מחזיתות הצד הסמוכות אליהן או טור החלונות הראשון בחזית הצד- הגדול מביניהן.

## הגדרות מונחים במסמך

### מרפסת זיזית

'גזוזטרה' כהגדרתה בתקנות: מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.

### רצועה מפולשת

נסיגה בקומת הקרקע לכיוון חזית הבניין הפונה לרחוב.

### חזית הבניין הפונה לרחוב

לרבות 3 מ' מחזיתות הצד הסמוכות אליהן או טור החלונות הראשון בחזית הצד - הגדול מביניהן.

### התאמה

יחס של סימטריה או של הרמוניה; מצב שבו פרטים מתאימים זה לזה ואינם בהכרח זהים זה לזה.

### כרכוב

מצחייה, קרניז, מסגרת בולטת ממבנה, המשמשת להצללה.

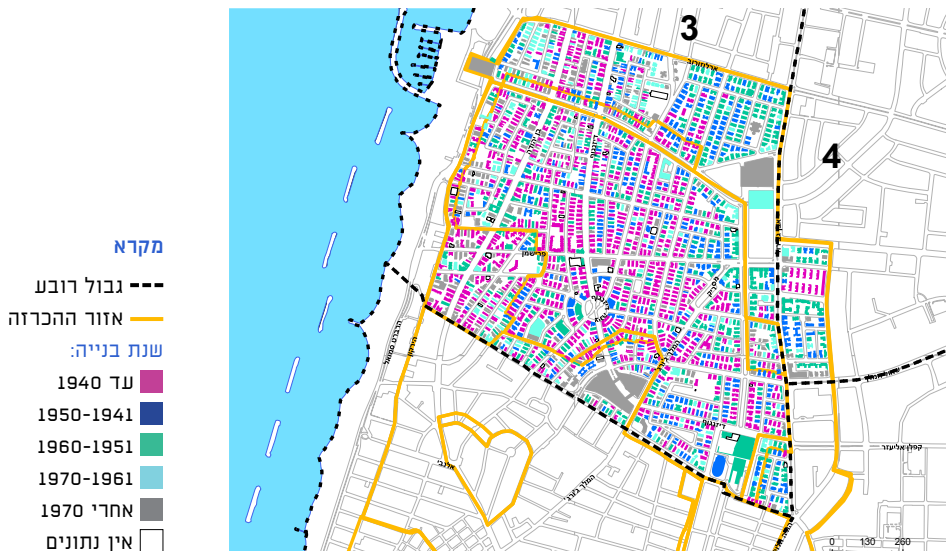


המרקם הבנוי והשפה  
האדריכלית באזור ההכרזה

## התפתחות המרקם הבנוי

הבנייה באזור ההכרזה בתחום רובעים 3 ו-4 התרחשה באופן הדרגתי במשך שלושה עשורים, כשהיא נשענת על אוסף סדור של רעיונות תכנוניים פרי עבודתו של מתכנן הערים הסקוטי פטריק ג'ס. רעיונות אלו הוטמעו בתוכנית תא/58 הידועה כ"תוכנית ג'ס", ששימשה בסיס לצמיחת המרקם הבנוי כבר מראשית שנות ה-30<sup>1</sup>. תוכנית ג'ס כללה המלצות סביבתיות ואקלימיות, אך לא כללה הנחיות לשפה אדריכלית<sup>2</sup>. רוב הבניינים בעיר הלבנה תוכנן ונבנה ביוזמה פרטית בתקופה קצרה יחסית. הבניינים עוצבו על ידי אדריכלים מקומיים אשר הושפעו מהזרמים המגוונים של המודרניזם באדריכלות. עבודתם התאפיינה בחיפוש מתמיד אחר פתרונות עיצוביים חדשים להתאמות הנדרשות לאקלים המקומי. בתקופה זו הייתה העיר תל-אביב מעין מעבדה ליישום עקרונות האדריכלות המודרנית, אשר הבולטים בהם הם: אדריכלות רציונלית ובעלת ממדים הומניים; תכנון פונקציונלי הנשען על הרמוניה גיאומטרית ופרופורציות מתמטיות; גישה אסתטית טהרנית השואפת להפשיט את הבניין מאלמנטים מיותרים; קשרים ויזואליים של פנים הבניין עם החוץ, ושל הבניין עם האקלים המקומי.

הבניין האינטנסיבי בתחום העיר הלבנה המרכזית, שבו מצויים כ-2,700 מגרשים, התפתח בהדרגה מדרום לצפון (איור 2). בשנים שלפני קום המדינה נבנו בתי דירות בכמחצית מהמגרשים (כ-1500), וכ-400 מהם הוכרוזו כמבנים לשימור. בעשור הראשון למדינה הושלמה בנייתם של בתי דירות בכרבע מהמגרשים הנותרים (כ-600).



איור 2 | העיר הלבנה המרכזית: בניינים לפי שנות הקמה. מקור: GIS עת"א

1 על אף שקיבלה תוקף רק בשנת 1940.  
2 ג'ס המליץ על בנייה תואמת לאקלים המקומי המתאפיין בחום ובקרינה חזקים, באמצעות הקטנת שטח הפתחים בחזיתות ובניית גגות שטוחים.

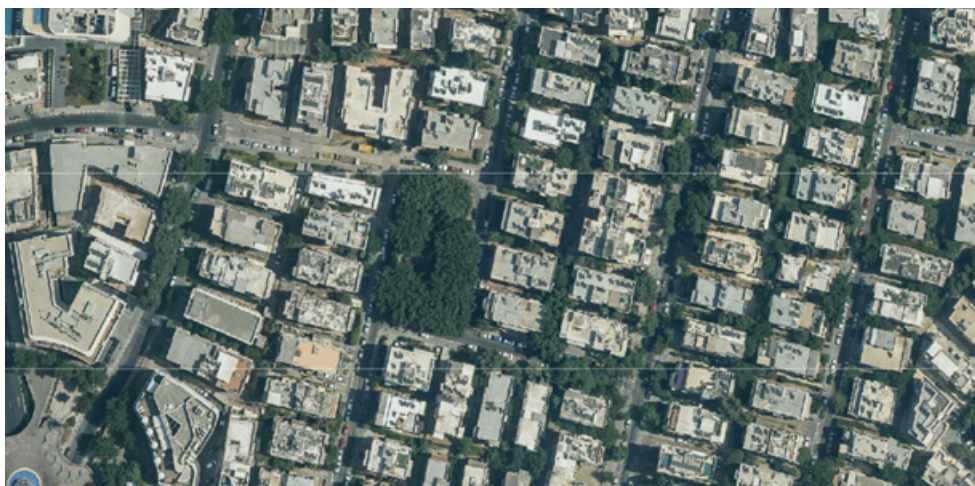
באזור ההכרזה איכות הבנייה והיקפי הבנייה הנרחבים יצרו מצאי בנוי חסר תקדים של אדריכלות מודרנית מקומית שאין לו מקבילה בעולם. הכללים שטבע גדס, בצירוף המגמות הסגנוניות שאפיינו את עשורים אלו הגדירו יחדיו את ה"קוד הגנטי" של המרקם הבנוי באזור ההכרזה. מיפוי מרכיבי ה"קוד גנטי" הוא תנאי הכרחי לתרגום המערכת, להגדרת המאפיינים המייחדים אותה ולניסוח עקרונות לשמירתה.

## מאפייני המרקם, ערכיו והתמורות שחלו בו

העיר הלבנה שהגה גדס היא טיפוס מיוחד של "עיר גנים" - מרקם בנוי של בתי קובייה בודדים בקנה מידה אנושי המוקפים גינות ירק. ההומוגניות של המרקם יוצרת דימוי של "פסיפס קוביות" (איור 3). עקרונות התכנון שקבע גדס לחלקות המיועדות לבנייה נועדו להבטיח ערכים של רווחת דוור, קשר בלתי אמצעי עם הסביבה הטבעית והתאמה לתנאי האקלים המקומי.

חמשת עקרונות הבינוי המרכזיים האחראים על דימוי "פסיפס הקוביות" הם:

1. מגרש שגודלו הממוצע נע בין 350-450 מ"ר
2. חזית ראשית שאורכה הממוצע נע בין 12-16 מ'
3. בניין בודד בכל מגרש
4. הבניין נסוג מגבולות המגרש ומותיר שטח נרחב סביב הבניין לגינון, לנטיעות ולאווור טבעי של הדירות<sup>3</sup>
5. תכסית בנויה בשיעור שנע בין 40%-50% משטח המגרש.



איור 3 | העיר הלבנה בתצלום אויר: "פסיפס קוביות"

---

3 הנסיגות במקור היו 4 מ' בחזית לרחוב, 5 מ' לחזית אחורית, 3 מ' מגבולות הצד.

עקרונות אלו והערכים הנלווים אליהם עומדים במבחן הזמן. המרקם הבנוי באזור ההכרזה נשמר במצב של שלמות יחסית (Integrity) על אף שחלקים גדולים ממנו מוזנחים. לאורך השנים חלו שינויים מבוקרים שנועדו לתת מענה לצורך בציפוף ולעלייה באינטנסיביות של הבנייה, ולהתאמת הבינוי לתקנים עדכניים. בתוך כך הוגדלה התכסית הבנויה וחל צמצום קל במרווחים בין המגרשים. נוסף על כך חל שינוי במספר הקומות המותר לבנייה: במקור הוא היה שלוש עד ארבע קומות, וכיום במקרים מסוימים יכול להגיע לשבע קומות. במשך השנים, הן בעקבות תכנון נקודתי והן בעקבות ביקושי שוק ייחודיים, נוצרה אקראיות מסוימת של מבנים חריגים שאינה מייצגת את החלק הארי והמכריע של המרקם הבנוי. מכלול שינויים אלו אינו מחולל שינוי מהותי בתפיסת המרקם ההומוגנית.

## השפה האדריכלית: הסגנון הבינלאומי

הבנייה האינטנסיבית שהתרחשה במרכז תל-אביב בראשית המאה ה-20 מזוהה באופן מובהק עם הסגנון הבינלאומי באדריכלות. למאפיינים הבינלאומיים של סגנון זה נוצקו מאפיינים מקומיים שגובשו יחדיו למערכת אדריכלית הנושאת שפה מקומית ייחודית. אחד האתגרים שעמדו בפני עורכי מסמך זה הוא מיפוי וזיהוי המאפיינים העיצוביים והסגנוניים הייחודיים לעיר הלבנה המרכזית ובחינת התמורות שחלו בהם לאורך השנים. לשם כך נאסף ונחקר מידע מספרות מקצועית, מסוירים בשטח ומהניסיון המצטבר של אגף התכנון העירוני.

המסקנות שעלו, ואשר יוצגו בפרק זה, מתייחסות לשני מאפיינים התפתחותיים של הסגנון הבינלאומי המקומי:

- **מאפיינים קבועים** שבהם כמעט לא חלו שינויים במהלך התקופה הנבחת.
- **מאפיינים משתנים** שבהם חלו שינויים כתוצאה מתמורות תכנוניות, פוליטיות או כלכליות. מאפיינים אלו משקפים את האבולוציה של השפה האדריכלית לאורך השנים, ובאמצעותם ניתן לשייך כל בניין לתקופה שבה הוא נבנה.

## המאפיינים הקבועים של הסגנון הבינלאומי המקומי

חלק מהמאפיינים של הסגנון הבינלאומי המקומי שמרו על אחידות במחצית הראשונה של המאה ה-20, ולא הושפעו משינויים תכנוניים, כלכליים או פוליטיים. מאפיינים אלו שזורים כחוט השני במרבית הבניינים שנבנו בתקופה זו, ועל כן אנו מכנים אותם **המאפיינים הקבועים** של הסגנון הבינלאומי המקומי (איור 4):

1. נפח הבניין כקופסה בעלת דפנות מבונות.
2. בליטות וגרעיות משטח הפנים של קירות החזית: הבלטת מרפסות, הבלטת מישורים ומצחיות (כרכובים), מרפסות שקועות ומקורות.
3. הדגשות אופקיות על ידי שכפול של הקומה הטיפוסית, גובה קומות זהה, פרופורציות אופקיות של הפתחים, המרפסות והמצחיות.

4. גג שטוח ומעקה גג בנוי.
5. מעטפת חיצונית מחופה טיח.
6. מערכת גוונים מונוכרומטית ובהירה, הנעה בין חול ללבן צח.
7. פתחים אורתוגונאליים.
8. חצרות מגוננות בהיקף המגרש, וגדר נמוכה ורציפה המלווה בצמחייה כלפי הרחוב.



איור 4 | בניינים מתקופות שונות המדגימים את המאפיינים הקבועים של הסגנון הבינלאומי

## המאפיינים המשתנים של הסגנון הבינלאומי המקומי

הסגנון הבינלאומי הוביל את החשיבה התכנונית והעשייה האדריכלית בתל אביב לאורך שני עשורים. בשלהי שנות ה-30, כמענה לתמורות פוליטיות, תכנוניות וכלכליות, התרחשו שינויים עיצוביים משמעותיים שהובילו להבחנה סגנונית מובהקת. המאפיינים שבהם חל שינוי (להלן - המאפיינים המשתנים) הם אלו המשקפים את הייחוד של כל תקופה בשנות הבנייה האמורות, ועל כן הם בעלי תפקיד מפתח במיפוי הרבגוניות האדריכלית של המרקם הבנוי הקיים. על בסיס המאפיינים המשתנים ניתן לסווג את הסגנון הבינלאומי המקומי לשתי קטגוריות עיקריות:

- **הסגנון הבינלאומי המוקדם** - מראשית שנות ה-30 ועד 1938: הבניינים מתקופה זו מדגימים באופן מובהק את המגמות השונות של התנועה המודרנית באדריכלות ואת התאמתן לאקלים, לתרבות ולמסורות המקומיות. המסה הבנויה בעלת מראה דינמי, וקומת הקרקע מלאה.
  - **הסגנון הבינלאומי המאוחר** - משנת 1939 ועד שלהי שנות ה-40: הבניינים מתקופה זו מדגימים התאמות למצב סטטוטורי חדש שנוצר בשנת 1938 עם אישורה של תוכנית תא/ 58. אחד הביטויים המובהקים של התאמות אלו הוא קומת קרקע חלקית על עמודים הפונה לרחוב, ומעבר מדורג מהמרחב הציבורי לפרטי.
- המרכיבים עיקריים של המאפיינים המשתנים הם: מפגש הבניין עם הקרקע; עיצוב המסה הבנויה וחומרי גמר; תצורת המרפסות והמעקות (איור 6,5).



איור 5 | המאפיינים המשתנים של הסגנון המקומי

הטבלה שלהלן מרכזת מידע על התצורה הנפוצה של מרכיבים אלו והפרטים האדריכליים האופייניים לסגנון ולתקופה<sup>4</sup>.

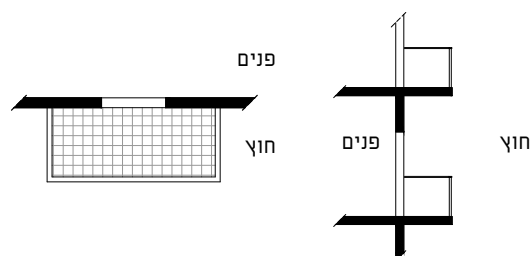
**מאפיינים משתנים של הסגנון הבינלאומי ופרטים אדריכליים אופייניים**

| סגנון                | בינלאומי מוקדם                                                                     | בינלאומי מאוחר                                                     |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| תקופה                | שנות ה-30                                                                          | שנות ה-40                                                          |
| מפגש<br>בניין-קרקע   | קומת קרקע מלאה                                                                     | קומת קרקע חלקית, רצועת עמודים, מבואת כניסה מקורה מעוצבת            |
|                      | מסה במראה דינמי                                                                    | מסה במראה סטטי                                                     |
|                      | מסה בנויה מרכזית או מסה "מפוסלת" בגושים מובחנים                                    | מסה בנויה מרכזית, ללא חלוקה לגושים                                 |
| עיצוב<br>המסה הבנויה | הדגשות אופקיות בעיצוב החזית                                                        | החזית מעוצבת כתצריף של רצועות אנכיות (איור 7)                      |
|                      | שילוב של עקומות אקספרסיביות בפנינת הבניין, מרפסות מעוגלות או עוקבות אחר עקומת המסה | שילוב של עקומות אורתוגונליות, מרפסות אורתוגונליות                  |
|                      | תנועה, פתחים ומרפסות פינתיים הפורצים את גבולות המסה הבנויה                         | הפתחים והמרפסות אינם חורגים מגבולות המסה הבנויה                    |
| מרפסות<br>(איור 6)   | מרפסת זיז או מרפסת שקועה                                                           | מרפסת שקועה חלקית (איור 8). מפתח המרפסת גדל                        |
|                      | אורך מצטבר של מרפסות בחזית הפונה לרחוב: עד 2/3 מאורך החזית                         | אורך מצטבר של מרפסות בחזית הפונה לרחוב: עד 2/3 מאורך החזית         |
|                      | מעקה מרפסות: בנוי; קל מברזל; משולב - חלק תחתון בנוי ומעל מעקה קל מברזל             | מעקה מרפסות: בעיקר מעקה משולב                                      |
| חומרי גמר            | למעלה מ-50% טיח בגוון בהיר                                                         | כ-50% טיח בגוון בהיר מקובץ ברצועות אנכיות                          |
|                      | אריחי קרמיקה ולבני זכוכית בהיקף מצומצם                                             | סבכות ואלמנטים טרומיים מבטון בהיקף נרחב                            |
|                      | משטחי טיח במגוון עשיר של סוגים ועיבודים                                            | עיבודי טיח באזור רצועת העמודים, סביב פתחים ובליטות ובמישור המרפסות |

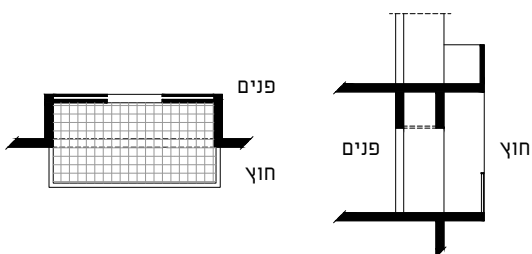
4 המעבר בין הסגנונות התרחש בהדרגה, ועל כן קיימים מבנים החורגים מההגדרות המוצגות באיור ובטבלה.

## מרפסות

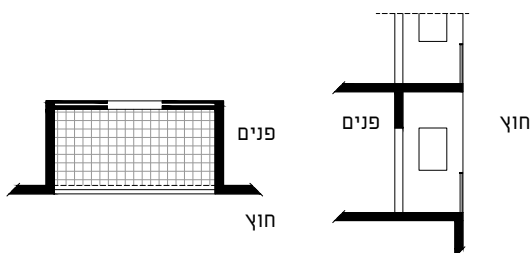
המרפסות הן מאפיין אדריכלי בולט של אזור ההכרזה והן בעלות חשיבות חברתית, פונקציונלית ואקלימית, כמו גם משקל מרכזי בעיצוב חזיתות הבניינים והנוף העירוני. למרפסות אלו שלוש טיפולוגיות עיקריות, המשקפות את התמורות שחלו לאורך השנים. עומק המרפסת משתנה לפי תקופת הבנייה, ורוחבה בהתאם לרוחב המגרש ולמספר הדירות.



**מרפסת זיזית**  
בולטת ממשור קיר המבנה ועל פי רב נמצאת מעבר לקווי הבניין המותרים.



**מרפסת שקועה חלקית**  
בחלקה בולטת ממשור קיר המבנה ובחלקה שקועה בנפח המבנה.



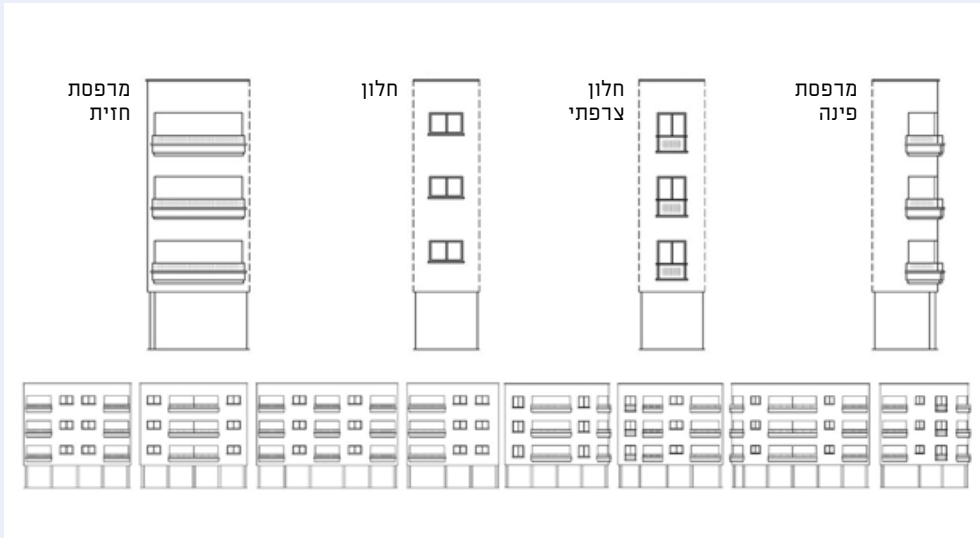
**מרפסת שקועה**  
שקועה בנפח המבנה בתוך קווי הבניין ועל פי רוב בעלת סינר עליון להצללה.

איור 6 | טיפולוגיות עיקריות של מרפסות באזור ההכרזה

## הסגנון הבינלאומי המאוחר

אחד המאפיינים הבולטים של הסגנון הבינלאומי המאוחר הוא שחזית הבניין הפונה לרחוב מעוצבת כתצריף של רצועות אנכיות טיפוסיות. בכל בניין משתנה סדר הופעת הרצועות ורוחבן בהתאם לרוחב המגרש, לתכנון יחידות הדיור ולמספר הדירות הפונות לחזית.

הרצועות הטיפוסיות ביותר הן (איור 7): מרפסת חזיתית, פתחי חלון, פתחי חלון מאורך "צרפתי", ומרפסת פינה. רצועת העמודים בקומת הקרקע המפולשת מבטאת את מקצב הרצועות.



איור 7 | רצועות טיפוסיות לסגנון הבינלאומי המאוחר

מאפיין נוסף של הסגנון הבינלאומי המאוחר הוא שימוש נפוץ במרפסות "שקועות חלקיות". לרוב, למרפסות אלו מעקה משולב: החלק התחתון בנוי ומעליו מעקה קל מברזל.



איור 8 | דוגמאות לבניינים בסגנון הבינלאומי המאוחר



הנחיות לעיצוב  
בניין חדש

## בנייה חדשה באזור ההכרזה

אחת המטרות המרכזיות של התוכניות לרובעים 3 ו-4 היא עידוד התחדשות עירונית **תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים**. מטרה זו נוגעת לכל המגרשים בשטח התוכנית, גם אלו שאינם בתחום הכרזת אונסקו. הטבלה שלהלן מציגה את המאפיינים העיקריים של המרקם ואת האמצעים להגנה עליהם בתוכניות.

### בנייה חדשה - עקרונות תכנוניים להגנה על המרקם הבנוי בתוכנית תא/3616א

| מאפייני המרקם לשמירה       | האמצעים                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "עיר גנים" - מרחב ציבורי   | רצועה מפולשת בחזית הפונה לרחוב, שמירה על מרווחים בין הבניינים, גינון ונטיעות במרווח בין הבניינים, גדרות נוי רציפות לאורך הרחובות |
| דופן רחוב אחידה            | קו בניין קדמי אחיד, קביעת גובה בנייה מירבי בהתאם למאפייני הרחוב ולגודל המגרש, קומת גג חלקית בנסיגה                               |
| פרופורציות הבנייה במרקם    | זכויות בנייה נפחיות (נפח נתון בקווי בניין), הגבלת התכסית הבנויה, קביעת הוראות "סטייה ניכרת", הגדרת גובה מקסימלי לקומה            |
| מסה בנויה אחת מרכזית במגרש | הגדרת הבנייה המותרת באופן נפחי ואפשרות להבלטה ולנסיגה של בנייה מעבר לקו בניין קדמי                                               |

לבניינים חדשים שייבנו במגרשים הנמצאים באזור ההכרזה התכנית קובעת הנחיות עיצוביות (סעיף 6.3 להוראות התוכנית). העיקרון המוביל של הנחיות אלו הוא ש"עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים [...] על פי הנחיות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה".

## עקרונות מנחים

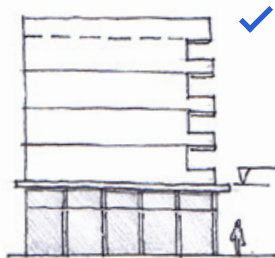
- התאמה לעקרונות העיצוב המאפיינים את המרקם הבנוי באזור ההכרזה כפי שהוצגו לעיל. עקרונות העיצוב יחולו על חזיתות הבניין הפונות לרחוב, כהגדרתן במסמך זה.
- טיח בהיר הוא חומר הגמר העיקרי המאפיין את האזור, ומקנה לו אחדות ויזואלית ועיצובית.
- גינון ונטיעות במרווח הקדמי ובמרווחי הצד לשמירה על הנוף העירוני ועל חלל הרחוב. פיתוח המגרש יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות פרק 'פיתוח המגרש' שאושרו על ידי הוועדה המקומית.

## הנחיות לעיצוב בניין חדש

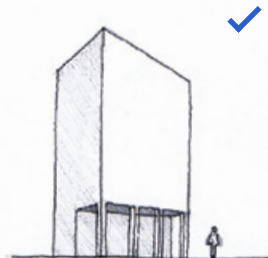
ההנחיות המפורטות להלן משתייכות לשתי קטגוריות: הנחיות חובה, והנחיות רשות שהן המלצה תכנונית. הן עוסקות במרכיבים הבאים: קומת הקרקע, גוף הבניין, קומת גג, פתחים, מרפסות, מעקה מרפסות, כרכובים, מצללות, טיח, חומרי גמר וגוונים.

### 1. קומת קרקע

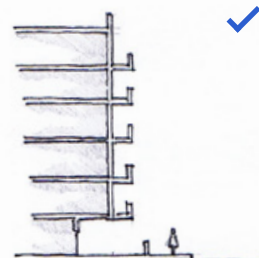
- |                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| בחזית הבניין הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת (איור 18).                                               | 1.1 חובה* |
| הרצועה המפולשת בקומת הקרקע תכלול עמודים. עמודים אלו, יהיו אנכיים ובעלי חתך אחיד לכל אורכם (איור 18). | 1.2 רשות  |
| קומת המסחר בבניין עם חזית מסחרית תופרד מקומות המגורים באמצעות אלמנט אופקי רציף (איור 18).            | 1.3 חובה  |



איור 18



איור 18



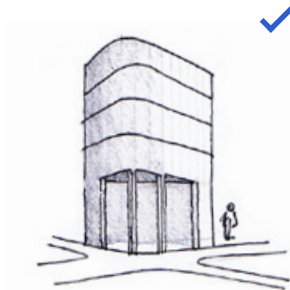
איור 18

\* בהתאם להוראות התוכנית

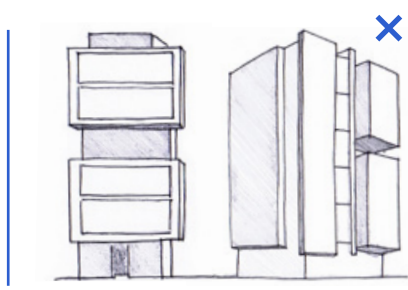
## 2. גוף הבניין

- 2.1 **חובה** החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסות (איור 9א).
- 2.2 **רשות** בבניין פינתי ניתן לשלב פינות מעוגלות (איור 9ב).
- 2.3 **חובה** החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ-1/3 (שליש) מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית (איור 9ג).
- 2.4 **חובה** גובה הקומות יהיה זהה (איור 9ד).
- 2.5 **חובה** הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות (איור 9ה).

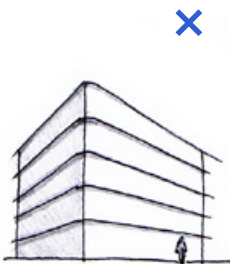
המישור החיצוני של הבניין יכלול מרפסות, פתחים וכרכובים, בהתאם לעקרונות המפורטים בהמשך מסמך זה.



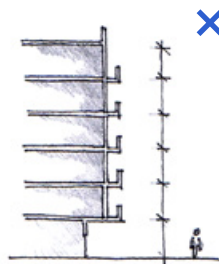
איור 9ב



איור 9א



איור 9ה



איור 9ד

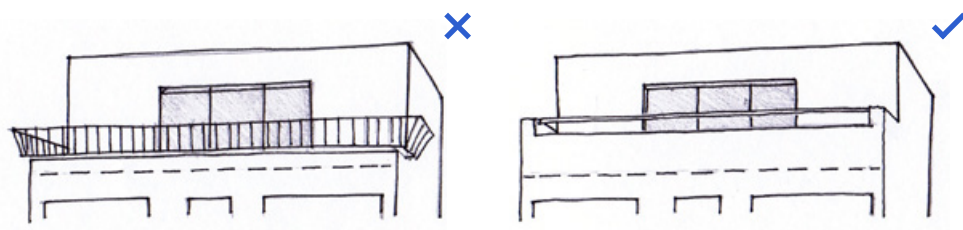


איור 9ג

\* בהתאם להוראות התוכנית

### 3. קומת גג

- 3.1 **חובה\*** הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.
- 3.2 **חובה** מעקה הגג ייבנה בהמשך למישור קיר החזית. גובה המעקה יהיה המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה (איור 10).



איור 10

### 4. פתחים

- 4.1 **חובה** הפתחים יהיו אורתוגונאליים.
- יותר שילוב של פתחים עגולים (מעגל) להדגשה עיצובית (איור 11א).
- 4.2 **רשות** הפתחים יהיו חופפים האחד מעל לשני (איור 11ב).
- 4.3 **רשות** גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.
- 4.4 **רשות** מעקות המרפסות בקומות החדשות יהיו תואמות למעקות המרפסות בקומות הקיימות.



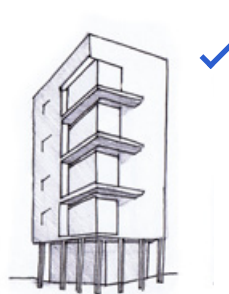
איור 11ב

איור 11א

\*בהתאם להוראות התוכנית

## 5. מרפסות

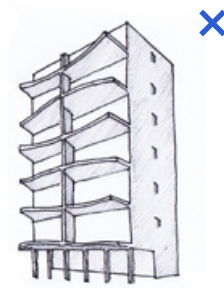
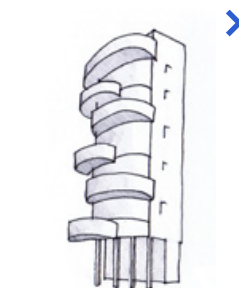
- 5.1 חובה\* המרפסות בחזית הפונה לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית (איור 12א).
- 5.2 חובה\* המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה.  
לא יותרו מרפסות בנויות לסידוגין (מרפסות "קופצות") (איור 12ב).
- 5.3 חובה המרפסות בכל הקומות יהיו חופפות וזהות בכל מאפייניהן.
- 5.4 חובה בבניין שאינו פינתי, המרפסות יהיו בגיאומטריה אורתוגונאלית (איור 12ג).
- 5.5 רשות בבניין פינתי יותרו מרפסות מעוגלות.



איור 12א



איור 12ב



איור 12ג

\*בהתאם להוראות התוכנית

## 6. מעקה מרפסות<sup>1</sup>

- |     |      |                                                         |
|-----|------|---------------------------------------------------------|
| 6.1 | חובה | לא יותרו מעקות זכוכית.                                  |
| 6.2 | רשות | במרפסות צמודות יהיה המעקה רציף (ללא הפסקה בקיר ההפרדה). |
| 6.3 | רשות | קיר הפרדה יהיה עד גובה המעקה ומחומרים קלים.             |

<sup>1</sup> למעט מעקה מרפסת גג, עליו חלות הוראות סעיף 3.2 לעיל

## 7. כרכובים<sup>2</sup>

- |     |      |                                                |
|-----|------|------------------------------------------------|
| 7.1 | חובה | כרכוב מעל מרפסת יובלט עד מחצית בליטת המרפסת.   |
| 7.2 | חובה | כרכוב ימוקם לכל הפחות 30 ס"מ מתחת למפלס התקרה. |
| 7.3 | חובה | עובי הכרכוב יהיה מינימלי.                      |

<sup>2</sup> הוראות סעיף זה לא חלות על קומת גג חלקית

## 8. חומרי גמר וגוונים

- |     |       |                                                                                                                                                                 |
|-----|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 | חובה  | המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד מממשפחת off whites בקטלוג הגוונים של החברות השונות.                                                |
| 8.2 | חובה  | <b>גמר חלקי בניין:</b> עמודים בתחום הרצועה המפולשת - טיח, בטון חשוף, פלדה צבועה.<br><b>תחתית מרפסות:</b> טיח.<br><b>כרכובים:</b> טיח. יותר חיפוי עליון מפח אבץ. |
| 8.3 | חובה* | חומרי גמר נוספים המותרים במעטפת מבנה: לבני סליקט.                                                                                                               |
| 8.4 | חובה  | פרטי בניין מאותו סוג יהיו בגוון אחיד (מסגרות פתחים, מעקות, תריסים וכד').                                                                                        |
| 8.5 | רשות  | ניתן לשלב גוונים רוויים, חיפויים, סבכות ואלמנטים טרומיים לשם הדגשות עיצוביות.                                                                                   |

\* בהתאם להוראות התוכנית



הנחיות לעיצוב  
תוספת לבניין קיים

## תוספת לבניין קיים

תוכניות הרובעים מאפשרות חידוש בניינים קיימים במסלול של תוספת על בניינים קיימים. מסלול זה מציב שני אתגרים עיצוביים: **הראשון** מתייחס לעיצוב המסה החדשה המתווספת לבניין וליחס שבין הבניין הקיים לקומות החדשות המתווספות לו; **השני** מתייחס לעיצוב מרכיבי החיזוק של הבניין, שנועדו להתאים אותו לדרישות התקן לעמידות מבנים ברעידת אדמה (ת"י 413) וכן לתקנות ותקנים נוספים.

על מגרשים הממוקמים באזור הכרזת אונסקו חלות הוראות שנועדו להגן על מאפייני המרקם הבנוי, ואשר הוגדרו בעבודה זו כ"מאפיינים הקבועים של הסגנון הבינלאומי".

## עקרונות מנחים

- א. התכנון יתייחס למאפייניו האדריכליים של הבניין הקיים, כולל פרטים אדריכליים וחומרים. עיצוב תוספת הבנייה תהיה בהתאמה למאפיינים אלה.
  - ב. שמירה על אופייה האדריכלי של חזית הבניין הפונה לרחוב - בקומות הקיימות יישמרו אלמנטים אדריכליים. לא תותר הבלטת אלמנטים חדשים על גבי חזית זו (כגון: מרפסות, מעלית, מסתורים ותוספת בנייה).
  - ג. שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית של הבניין, ככל שקיימת.
  - ד. שילוב מרכיבי חיזוק בהתאמה לפרטים האדריכליים ולחומרים המקוריים של הבניין.
  - ה. קביעת עקרונות למניעת פגיעה בערך האדריכלי והפונקציונלי של מרפסות פתוחות.
- פיתוח המגרש יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות פרק 'פיתוח המגרש' שאישרה הוועדה המקומית.

## הנחיות להגשת בקשה להיתר לתוספת על בניין קיים

מפרט הבקשה להיתר יכלול את המרכיבים הבאים:

- א. תוכניות כל הקומות, כולל חזיתות וחתכים של המצב הקיים ושל המצב המוצע.
- ב. פירוט פרטים אדריכליים אופייניים שזוהו, וכן חומרי גמר.
- ג. ציון גובה הגדרות הקיימות והחומרים מהם עשויות בתוכנית הפיתוח.
- ד. תצלומים כלליים של הבניין ושל פרטים אדריכליים (ראו נספח).

# הנחיות לעיצוב תוספת לבניין קיים

ההנחיות המפורטות מטה משתייכות לשתי קטגוריות: הנחיות חובה, והנחיות רשות שהן המלצה תכנונית. הן עוסקות במרכיבים הבאים: קומת הקרקע, גוף הבניין - קומות קיימות, גוף הבניין - קומות חדשות, מרפסות, קומת גג חלקית, מצללות, חומרי גמר וסגירת מרפסות.

## 1. קומת קרקע

- |                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי עמודים לצורך חיזוק יהיה מינימלי לשם עמידה בתקן תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה המקורית של העמוד. גמר עמודים שחוזקו יהיה כדוגמת המקור. עמוד חדש או מחוזק לא יבלוט מקונטור קו הקומה שמעל. | 1.1 חובה |
| סגירה חלקית בתחום רצועת עמודים מפולשת תתוכנן בהתאמה למקצב העמודים הקיים, ותאושר בחלקה הצידי של החזית בלבד.                                                                                                                                                  | 1.2 חובה |
| הפתחים בקומת הקרקע יהיו בהתאמה לפתחים טיפוסיים בקומות שמעל.                                                                                                                                                                                                 | 1.3 רשות |
| ניתן לשלב סבכות או אלמנטים טרומיים.                                                                                                                                                                                                                         | 1.4 רשות |

## 2. גוף הבניין - קומות קיימות

- |                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב, כולל פיר מעלית.                                                               | 2.1 חובה* |
| חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד. לא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.                                        | 2.2 חובה* |
| שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'. | 2.3 חובה  |
| לא תותר הצבת מזגנים ומתקני תשתית אחרים על גבי החזית הפונה לרחוב, למעט בתחום מרפסת בעלת מעקה בנוי מלא בלבד.           | 2.4 חובה  |
| שמירה ושיקום פרטים אדריכליים אופייניים.                                                                              | 2.5 חובה  |

## 3. גוף הבניין - קומות חדשות

- |                                                                                                                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. קומה מלאה חדשה שאינה הקומה המלאה העליונה תעוצב כדוגמת הקומות הטיפוסיות בבניין הקיים. בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות. | 3.1 חובה* |
| גובה הקומות החדשות יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין הקיים.                                                                                                                                                  | 3.2 חובה* |
| מערכות ומסתורים לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.                                                                                                                                                              | 3.3 חובה  |
| כרכובים חדשים יעוצבו בהתאמה לקיים.                                                                                                                                                                        | 3.4 חובה  |

\*בהתאם להוראות התוכנית

## 4. מרפסות<sup>1</sup>

- |     |       |                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | חובה* | לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.                                                                                                                                                  |
| 4.2 | חובה* | מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. הנחייה זו חלה גם בבניינים בהם האורך המצטבר של המרפסות גדול מ-2/3 אורך החזית.                                                 |
| 4.3 | חובה  | בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד', למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת. |
| 4.4 | חובה  | מעקות המרפסת בקומות הקיימות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.                                                                                                                  |
| 4.5 | רשות  | במרפסות חדשות בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות.                                                                                                                                         |

<sup>1</sup> למעט מעקה מרפסת גג, עליו חלות הוראות סעיף 5.3 להלן

## 5. קומת גג חלקית

- |     |       |                                                                                                                 |
|-----|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 | חובה* | הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.                                                                             |
| 5.2 | חובה  | מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית.                                                                        |
| 5.3 | חובה  | גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה. |

## 6. חומרי גמר

- |     |      |                                                                                  |
|-----|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | חובה | חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.   |
| 6.2 | רשות | בקומה המלאה האחרונה ניתן לשלב חיפויים בהיקף מצומצם.                              |
| 6.3 | חובה | הזכוכית תהיה ללא רפלקטיביות וללא גוון ותהיה נתונה בפרופיל אלומיניום, ברזל או עץ. |

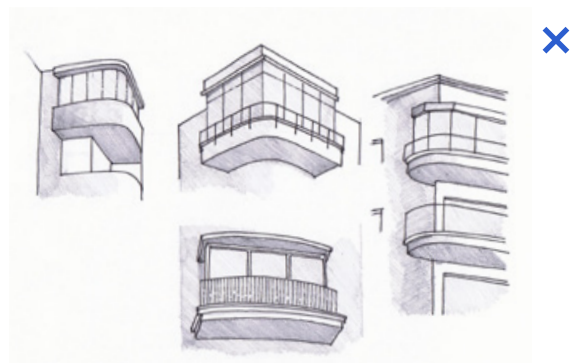
\* בהתאם להוראות התוכנית

## 7. סגירת מרפסות

- 7.1 חובה\*** תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות הוא קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין, וחידוש כולל של חזית הבניין לרבות המרפסות הסגורות הקיימות.
- 7.2 חובה\*** בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות אלא על פי חוות דעת מחלקת השימור.
- 7.3 חובה\*** סגירת מרפסת תהיה מזכוכית בלבד ומחומרים עמידים לחלודה ולהשפעות מזג אוויר.
- 7.4 חובה** בקומות הקיימות לא תותר סגירת מרפסות, או שתידרש פתיחתן המלאה במקרים הבאים: מרפסות מעוגלת או מצולעות, מרפסות זיז פניתיות (איור 13).
- 7.5 חובה** סגירת המרפסות תהיה אחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין.
- 7.6 חובה** סגירת מרפסת תיעשה באופן אחיד בכל פאות המרפסת. מספר החלוקות הפנימיות יהיה מינימלי.
- 7.7 חובה** סגירת מרפסת זיז או מרפסת שקועה תבוצע בקו המעקה ותמוקם בצידו הפנימי של המעקה, למעט במקרה של מעקה בנוי שבו תמוקם במרכז קיר המעקה.
- סגירת מרפסת שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר פתוח (איור 13).
- סגירת מרפסת שבה משולבת סבכה שתוגדר כפרט אדריכלי אופייני, תבוצע בצד הפנימי של מישור הסבכה.
- 7.8 חובה** סגירה חלקית של מרפסת תיעשה כך ששטח המרפסת הפתוחה יהיה שווה לשטח המרפסת הסגורה, וההפרדה בין החלקים תהיה שקופה ובניצב למעקה.



איור 13



איור 13א

\*בהתאם להוראות התוכנית



הנחיות לבנייה בקיר  
משותף או במגרש מאוחד

## הנחיות לאיחוד חלקות ולבניה בקיר משותף

אחד המאפיינים המובהקים של אזור ההכרזה הוא מרקם בנוי הומוגני של בניינים המוקפים גינות ירק היוצרים יחדיו מראה של "פסיפס קוביות".

בפעולה של איחוד חלקות ובנייה בקיר משותף בהסכמה (לבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בניינים בקיר משותף) מתאחדות המסות המובחנות של שני בניינים לבניין אחד ומתבטלים מרווחי הצד בגבול המגרש המשותף. עקב כך משתנים קצב ואופי הנפחים הבנויים ברחוב, וכן היחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.

תוכניות הרובעים קבעו תנאים לאיחוד חלקות שנועדו להגן על מאפייני המרקם הקיים. לתנאים אלו היבטים כמותיים (גודל מגרש, זכויות בנייה, קווי בניין) והיבטים עיצוביים. בהיבט העיצובי נקבע כי באזור ההכרזה "בבנייה חדשה במגרשים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה, תידרש חלוקה נפחית של החזית הקדמית, לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבנויות ברחוב" (סעיף 6.3 ב.4.ב). כמו כן, ביחס לאיחוד חלקות באזור ההכרזה, נקבע: "תידרש חלוקה נפחית בחזית הקדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים לאורך החזיתות בחלקות טרם איחודן" (סעיף 6.4 ד.2).

ההנחיות שלהלן מתייחסות לשלושה מצבים. האחד, בנייה חדשה על מגרש מאוחד. השני, בנייה חדשה בקיר משותף של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בניינים בקיר משותף. והשלישי, בנייה במרווחי הצד בין שני בניינים קיימים שאינם בניינים בקיר משותף.

### עקרונות מנחים

- א. מרווחי הצד בין בניינים הם מאפיין מובהק של אזור ההכרזה, המגדירים את קצב הבינוי של הרחוב ואת היחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים הבנויים בחזית הפונה לרחוב.
- ב. באזור ההכרזה רחובות בעלי מקצבי בינוי שונים הנובעים מהפרצלציה המקורית של המגרשים. קיימת חשיבות לשמירה על מגוון זה.
- ג. למרווחי הצד בין בניינים תפקיד מרכזי בבקרה אקלימית של המרחב הציבורי.

## 1. חלוקה נפחית

- חלוקה נפחית משמעה שקע בין שני בניינים הנבנים בקיר משותף או בין אגפיו של בניין במגרש מאוחד, היוצרת מרווח אנכי (אורתוגונאלי) לכל הגובה.
- א. בכל מקום שבו נדרשת על פי התוכנית "חלוקה נפחית" בחזית קדמית, המשמעות היא יצירת שני נפחים נפרדים בחלקו הקדמי של הבניין וחיבורם בחלקו האחורי של המגרש.
- ב. לא תידרש חלוקה נפחית במקרים הבאים:
1. האורך המצטבר של **שני מגרשים**, בדופן הפונה לרחוב, קטן מ-20 מ'.
  2. שני בניינים הבנויים בהיתר בקיר משותף.

### 1.1 חובה

במגרשים בהם האורך המצטבר של שני מגרשים בדופן הפונה לרחוב גדול מ-20 מ', תידרש חלוקה נפחית כלהלן (איור 14):

במגרשים ששטחם המשותף קטן מ-700 מ"ר - רוחב המגרעת יהיה כרוחב שני מרווחי הצד שבוטלו (X), ועומקה לא יפחת מרוחבה (X).

במגרשים ששטחם המשותף גדול מ-700 מ"ר - רוחב המגרעת יהיה כרוחב שני מרווחי הצד שבוטלו (X), ועומקה לא יפחת מכפל רוחבה (2X).

### 1.2 חובה

המרווח בין הנפחים הבנויים ימוקם על קו הגבול בין שני המגרשים. המגרעת תהיה ביחס למישור המסה העיקרית של הבניין (לא כולל בליטות) בחזית הפונה לרחוב.



איור 14

## 2. עיצוב ופיתוח שטח

### 2.1 חובה

ככלל, המרווח בין הנפחים הבנויים ישמש לגינון ולנטיעות. חניה או מתקני חניה יתוכננו במרווחי המגרש הצדדיים שאינם נבנים בקיר משותף. במקרים שבהם יוכח שלא ניתן לתכנן חנייה כאמור, תותר התקנת מעלית רכב ללא גגון או מבנה קליטה במרווח בין הנפחים. השטח הנותר יהיה מגונן.

### 2.2 חובה

בחזית הפונה לרחוב ישולבו פתחים. התפר בין המבנים יהיה נסתר.

### 2.3 רשות

**ניתן לשלב גזוזטרות במרווח בין הנפחים בתנאים הבאים:**

- הבליטה לא תעלה על 1.20 מ'.
- האורך המצטבר של המרפסות לא יעלה על מחצית מאורך החזית.
- קיר הפרדה בין מרפסות צמודות לא יעלה על גובה המעקה.
- המעקה יהיה קל.



## נספח - מוצגים נלווים במפרט הבקשה להיתר

במפרט הבקשה להיתר לתוספת בנייה על בניין קיים ישולבו תצלומים שיתייחסו לחזית הבניין הפונה לרחוב ולפרטים אדריכליים אופייניים, ככל שקיימים.

### להלן רשימה מנחה:

1. קומת עמודים
  - א. חתך עמודים (עגול, מלבני, אחר)
  - ב. גמר עמודים (טיח חלק, טיח מעובד, אבן, אחר)
2. מרפסות
  - א. סוג (זיז, חצי שקועות, שקועות)
  - ב. גיאומטריה (מלבנית, מעוגלת, מצולעת, אחר)
  - ג. סוג מעקה ופרטי חיבור
  - ד. סבכות (משרביות)
3. גגונים, כרכובים, בליטות
4. פרטי גמר בחזית הראשית (עיבודי טיח, חיפויים, אחר)
5. גרם מדרגות (פתחים, פרטים מיוחדים, אחר)



מנהל הנדסה  
אגף תכנון העיר