

קריטריונים לבחינת בקשות לאיחוד חלקות או לבניה בקיר משותף

רובעים 3, 4

רקע

מרווחי הצד הם מאפיין מובהק של הבניה במרכז העיר ובעל ערך תכנוני גבוהה. בתכניות הרובעים (תא/3616; תא/3729) נקבע כי פעולות של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף, בהן המסות של שני בניינים מתאחדות ומרווחי הצד מתבטלים, יאושרו "בכפוף להתאמה למרקם הקיים"¹.

תפיסה תכנונית

פעולות של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף יומלצו רק במקרים בהם לא יחול שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים ברחוב, וביחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים. במקרים בהם תינתן המלצה תכנונית חיובית תידרש התאמת התכנון להנחיות עיצוב בהתאם למיקום החלקה (בתחום אזור ההכרזה² או מחוץ לאזור ההכרזה).

תחולה

- בקשות להיתר לבנייה בקיר משותף לבניינים משותפים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף.
- בקשה לאיחוד חלקות עבור בניה חדשה.

המלצה תכנונית חיובית

תינתן במקרים הבאים:

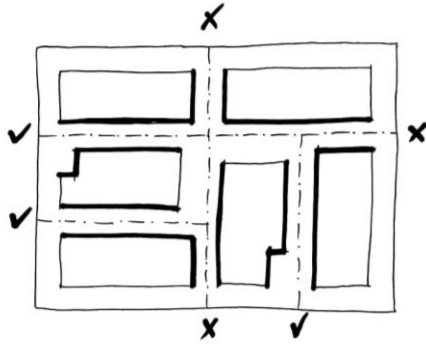
1. בקשה לאיחוד חלקות לבניינים משותפים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף.
2. בקשה לאיחוד חלקות או לבניה בקיר משותף במקרה בו רוחב שתי חלקות בצד הפונה לרחוב קטן מ-26 מ', והבניה בקיר משותף היא בדופן הארוכה של שתי החלקות (איור א).
3. מעל 50% מהחלקות, בצד הרחוב נשוא הבקשה, בנויות בקיר משותף או שקיימים בהם בניינים עם שתי כניסות או יותר, ובכפוף לכך שרוחב המצטבר של שתי החלקות בצד הפונה לרחוב קטן מ-32 מ'. הבדיקה תתבצע בין שני צמתים סמוכים שבניהם נמצאות החלקות.

המלצה תכנונית שלילית

תינתן במקרים הבאים:

1. הבקשה הכוללת חלקה ברחוב ראשי/מסחרי וחלקה ברחוב בו זכות הדרך קטנה מ-10 מ'.
2. בקשה לבניה בקיר משותף על ידי צירוף בניין נוסף לבניינים הבנויים בקיר משותף.
3. הבניה המבוקשת בקיר משותף היא בדופן הצרה של אחת החלקות (איור א).

¹ סעיף 4.1.2 (ט) בניה בקיר משותף; סעיף 6.4 איחוד חלקות
² מדיניות מה"ע תא/9077.



איור א

- ✓ הדופן הארוכה של שתי החלקות
- x הדופן הקצרה של אחת החלקות

הנחיות עיצוב לאיחוד חלקות או לבניה בקיר משותף ברובעים 3, 4 - מחוץ לאזור ההכרזה

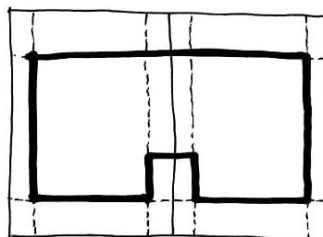
ההנחיות שלהלן יחולו על מגרשים בהם תומלץ פעולה של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף.

1) חלוקה נפחית – הגדרה ומידות

- 1.1. "חלוקה נפחית" היא שקע אנכי בחזית הפונה לרחוב בין שני בניינים הנבנים בקיר משותף או בין אגפיו של בניין במגרש מאוחד שממדיו הם:
- **רוחב** – סכום מרווחי הצד שבוטלו ולא פחות מ-5 מ'.
 - **עומק** – זהה לרוחב. יימדד מקו הבניין הקדמי (לא כולל בליטות).
 - **גובה** – כל גובה הבניין ללא קירוי.

1.2. השקע ימוקם במרכז מרווחי הצד שבוטלו

(איור).



2) מקרים בהם לא נדרשת חלוקה נפחית

לא תידרש חלוקה נפחית במקרים הבאים:

- א. הרוחב המצטבר של שתי החלקות בדופן הפונה לרחוב קטן מ-26 מ'.
- ב. בניינים הבנויים בקיר משותף ללא שקע כלפי הרחוב ומבקשים לאחד חלקות.

3) מקרים בהם נדרשת חלוקה נפחית

- א. הרוחב המצטבר של שתי החלקות בדופן הפונה לרחוב גדול מ-26 מ'.
- ב. בניינים שערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף עם שקע כלפי הרחוב. החלוקה הנפחית תהיה במידות כמפורט במסמך זה.

4 הנחיות עיצוב

- 4.1 הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת מבחינת חומרי הגמר ופרטי הבניין.
- 4.2 דופן הבניין הפונה לרחוב תהיה מקבילה לגבול המגרש.
- 4.3 בבנייה בקיר משותף יתוכנן קיר פיסי מעל הקרקע המפריד בין שני הבניינים. שטחי הבניה יחושבו ביחס לכל חלקה בנפרד, ותשמר העצמאות התפקודית של כל בניין. עם זאת, תותר מבואת כניסה משותפת בקומת הקרקע, ללא חלוקה פיסית (טבלה).
- 4.4 מערכות תשתיות שהתקנתן נדרשת במרווחים הלא מבוניים של המגרשים יאוחדו ככל הניתן (מתקני חשמל, מים וכיבוי אש).
- 4.5 בבניינים בהם תידרש חלוקה נפחית:
 - א. בחזית השקע הפונה לרחוב ישולבו פתחים.
 - ב. לא יותרו גזוזטראות בתחום השקע.
 - ג. שטח השקע במפלס הקרקע ישמש לגינון ולנטיעות.
 - ד. בתחום השקע לא תידרש רצועה מפולשת.
 - ה. בקומות גג חלקיות לא תידרש נסיגה נוספת מהשקע.
- 4.6 הוראות סעיף 4.1.2 (ח) (2) בתכניות הרובעים לעניין סגירה חלקית של הרצועה המפולשת לא יחולו במקרים בהם אורך החזית הקדמית עולה על 30 מ' כתוצאה מבניה בקיר משותף או איחוד חלקות.
- 4.7 תשמר תכסית מינימלית של 85% לחלחול מי נגר משטח החלקות, בהתאם להנחיות המרחביות.

5 חניה

- 5.1 פתרון החניה יהיה תת קרקעי ומשותף (טבלה).
- 5.2 הגישה לחניה או למתקני חניה תתוכנן באחד ממרווחי המגרש הצדדיים (לא בתחום השקע).
- 5.3 במקרים שבהם יוכח שלא ניתן לתכנן חנייה כאמור בסעיף 5.2 לעיל, תותר התקנת תא קליטה פתוח של מתקן אוטומטי (ללא גגון או קירות) בשקע בין שני הבניינים. השטח הנותן יהיה מגונן.

טבלה - חלקי בניין		
בניה בקיר משותף	איחוד חלקות	
2	1	גרם מדרגות
1	1	מבואת כניסה
1	1	רמפה חניה