

הוראות עיצוב לאזורים היסטוריים ביפו

תוכן עניינים

17	5. חיפוי מעטפת הבניין	2	רקע
17	כללי	3	תחולת המסמך ומעמדו
17	חומרי גמר	4	פרק תכנון ועיצוב הבניין
17	צבע	4	1. קווי בניין, תחום מותר לבניה
18	6. מעלית חיצונית	5	2. תנאים לבחינת בקשה להיתר
18	7. גגות	5	3. תכנון
18	סוג הגג ומאפייניו	5	מפלס הכניסה הקובעת
19	מתקנים ומערכות על הגג	5	מרחבים מוגנים
20	בריכה על הגג	6	בנייה בקיר משותף
20	חומרי גמר גגות	7	4. עיצוב המעטפת
21	8. שיפוץ	7	עקרונות כלליים
		8	דירוג הבנייה
24	פיתוח המגרש	8	חיזוק מבנים
24	9. גדרות ושערים	9	חלונות ופתחים בבנין מגורים
24	גדרות	10	מסתורים
25	שערים ומחסומים	11	מרפסות וגזוזטרות
25	10. פיתוח שטח	15	מצללה (פרגולה) במרפסת
25	11. מתקנים ופרטי עזר	16	סוכך מתקפל (מרקיזה)
26	מידע נוסף לעורך הבקשה*	16	מתקנים על החזית
		16	אלמנטים דקורטיביים

אושר בוועדה מקומית : 5.4.17 ; 6.12.17.

* [עדכון יוני 2018]

רקע

מאז שנות ה-90 אושרה סדרה של תכניות במרחב יפו שהכירו במרחב יפו כבעל ערך עירוני ואדריכלי מיוחד. התכניות קובעות כי במרחב זה ישמרו המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים (רחובות, כיכרות, גנים וכו') ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשמירת הקיים ומתן תמריץ לשיפוץ והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרופורציות של החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים.

כל זכויות הבניה המוקנות מתוקף תכניות אלו מותנות בהתאמה להוראות השימור המפורטות בתכניות ובנספחיהן, וכפי שיקבע על ידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לעניין זה. על רקע זה קבע מהנדס העיר הנחיות עיצוב כלליות, והציג אותן במדיניות סדורה שפורסמה לציבור בשנת 2012. המדיניות מתייחסת בעיקר לנושאים עיצוביים, שלא פורטו בתכניות המאושרות, ומייצגת את התפיסה התכנונית של מהנדס העיר בעבר ובהווה.

מטרות

להציג מדיניות עיצוב מהנדס העיר לשמירה על הערכים העירוניים והאדריכליים של אזורים היסטוריים ביפו, כנדרש בתכניות מאושרת ובהתאם להוראות סעיף 145ד' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. מדיניות העיצוב תאפשר ודאות תכנונית מפורטות ורחבה יותר, והיא תשמש הן את ציבור עורכי הבקשות לקבלת היתרי בנייה ובעלי העניין והן את גורמי התכנון בעיריית תל-אביב-יפו.

יחס למסמכים אחרים

1. הוראות העיצוב שלהלן משלימות את דיני התכנון והבניה, תכניות סטטוטוריות ותקנים.
2. ההוראות חלות גם על עבודות פטורות מהיתר.
3. הוראות העיצוב הינן בנוסף להנחיות המרחביות הכלל עירוניות ומחליפות אותן רק בנוגע למפורט בהן. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות הנחיות אזוריות אלו.
4. בכל מקרה של אי-התאמה בין הוראות אלה לבין ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות גוברות ההנחיות אלו.

תחולת המסמך ומעמדו

1. המסמך חל כמדיניות עיצוב מה"ע מתוקף תכנית על מגרשים הכלולים בתחום "בניה היסטורית" ו/או "אזור לשיקום ושימור" ו/או "תחום הוראות שימור" ו/או "אזור בעל ערכים אורבניים ואדריכליים" ו/או "אזור מיוחד לנושא שימור" (להלן: "תחום מרקם היסטורי") כמוגדר במסמכי התכניות המפורטות בטבלה, ובשאר האזורים יחול כהנחיות מרחביות אזוריות.

מעמד ההוראות	שם התכנית	תכנית
"תחום מרקם היסטורי" מדיניות עיצוב מה"ע מתוקף תכנית	המושבה האמריקאית	תא/ 2498
	השכונה המארונית	תא/ 2509
	מתחם יהודה מרגוזה	תא/ 2530
	עגימי	תא/ 2660
	מתחם למרטיין-צ'רנר	תא/ 2728
	מדרון יפו	תא/ 2236
	הנחיות מרחביות אזוריות	המשולש המארוני
צהלון		תא/ 2563
דנטה		תא/ 2570
מתחם ככר השעון יפו		תא/ 2572
מתחם נוגה - שדרות ירושלים		תא/ 2606
נמל יפו		תא/ 2378

2. המסמך **לא חל** על:

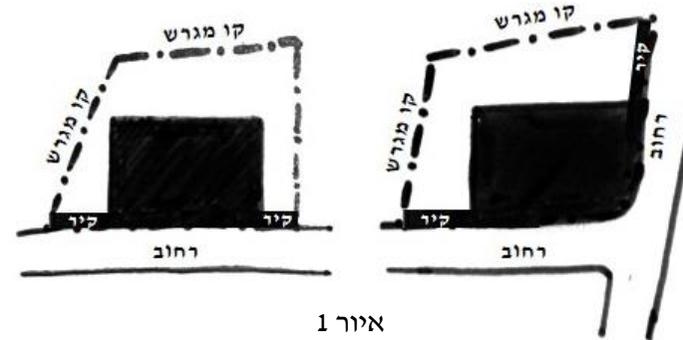
- א. מגרשים בהם מבנים לשימור.
- ב. מגרשים שלגביהם נקבעו או עתידות להיקבע הנחיות עיצוב מכוח תכנית.
- ג. מגרשים בהם בנייני שיכון¹.

¹ במסמך זה בנייני שיכון הכוונה למקבץ בניינים טוריים זהים שתוכננו במסגרת בנייה ציבורית או סמי-ציבורית.

פרק תכנון ועיצוב הבניין

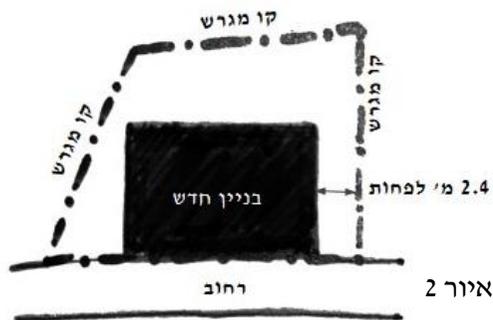
1. קווי בניין, תחום מותר לבניה

- 1.01 באזור בו תכנית מאפשרת בניה בקו בנין אפס כלפי הרחוב, יש לבנות בקו אפס על מנת לייצר דופן בנויה רציפה בשתי הקומות הראשונות של המבנה. בנייה שלא בקו אפס (מלאה או חלקית) תתאפשר אם תוכח התאמה לבינוי קיים ברחוב.
- 1.02 במגרש בו תכנית מאפשרת לבנות בקו בנין אפס, והבניין אינו במלוא רוחב המגרש הפונה לרחוב, ייבנה בחלק שאינו בנוי קיר בגבול המגרש, כהמשך אינטגרלי של חזית המבנה הפונה לרחוב, ובהתאמה לעיצוב המבנה (איור 1).



איור 1

- 1.03 בנייה שלא בקו צדדי אפס (מלאה או חלקית) תתרחק 2.4 מ' לפחות מגבול המגרש הצדדי (איור 2).



איור 2

2. תנאים לבחינת בקשה להיתר

- 2.01 בתכניות המאפשרות קבלת זכויות בניה נוספות במגרש מבונה, כתמריץ למאמץ הנדרש לשיקום ושיפוץ מבנה קיים, היקף התוספת יקבע על ידי מחלקת הרישוי לעת בדיקת הבקשה להיתר, בהתייחס לתנאים המפורטים להלן:
- א. החזית לרחוב של המבנה הקיים נושאת ערכים אדריכליים.
- ב. שמירה על חלקי הבניין הנושאים ערכים אדריכליים כגון: קמרונות, פתחים, מרפסות, עבודות אבן, פרטי בניין, חומרי בניה, וכד'.
- ג. שמירה על מרבית (כ-75%) המבנה הקיים לרבות קירות חיצוניים, רצפות ותקרות.
- 2.02 בקשה לתוספת זכויות בניה תחויב בשיפוץ מלא כמפורט בסעיף "שיפוץ" שלהלן.
- 2.03 בקשה לניצול חלקי של זכויות בניה במגרש תבחן בתנאים הבאים:
- א. יוכח שהבניה החלקית המבוקשת לא תפגע במימוש מלא של זכויות הבניה במגרש.
- ב. התכנון יציג ניצול עתידי של מלוא זכויות הבניה במגרש בכל מרכיבי הבקשה להיתר.

3. תכנון

מפלס הכניסה הקובעת

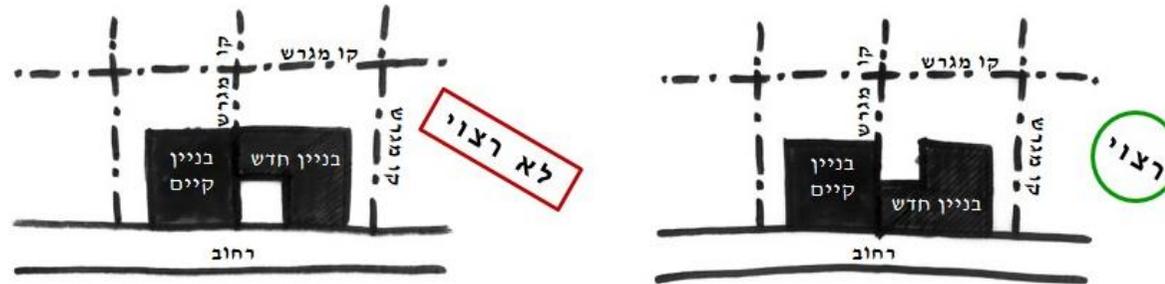
- 3.01 מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם להוראות תכנית. אולם ברחוב עם חזית מסחרית מפלס הכניסה לשטחי המסחר יהיה, ככל הניתן, בהמשך רציף עם מפלס הרחוב, ללא מדרגות בתחום הרחוב.

מרחבים מוגנים

- 3.02 **בבניין חדש** לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט מגרש פינתי שבו תותר הפניית ממ"ד לרחוב המשני. חלונות המרחב המוגן יופנו לחזית הצדדית.
- 3.03 **בבניין קיים**:
- א. לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב אלא אם מתקיימים כל התנאים הבאים: המרחב המוגן יהיה בתוך קווי הבניין, הפתחים משתלבים בעיצוב האדריכלי של הבניין.
- ב. מרחב מוגן לא יחרוג מקו בניין צדדי של 2.4 מ' ואחורי של 3 מ'.
- 3.04 חלון מרחב מוגן יתוכנן בגודל ובפרופורציה בהתאמה לפתחים קיימים בבניין או לבנייה בסביבה, ויינתן פתרון עיצובי לפתח.
- 3.05 בכל מקרה חלון ההדף יהיה בכנף נגררת אל כיס בקיר.

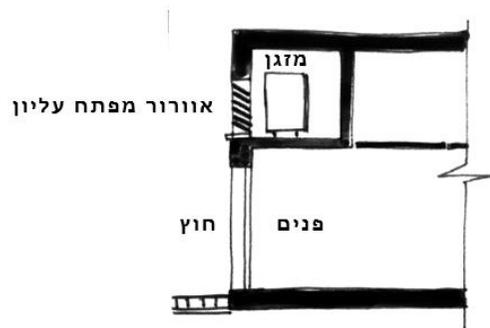
בנייה בקיר משותף

- 3.06 במקרה והתכנית מאפשרת בניה עד בניין צדדי אפס יש לבנות בקו אפס על מנת לייצר דופן בנויה רציפה כלפי הרחוב (ראה איור).
 3.07 יש להציג בבקשה להיתר בנייה בקיר משותף תכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן לצד חזית הבניין המוצע.



חזית מסחרית

הוראות סעיף זה חלות על אזורים מסחריים ו/או מגרשים בעלי חזית מסחרית, כמסומן בתכנית.



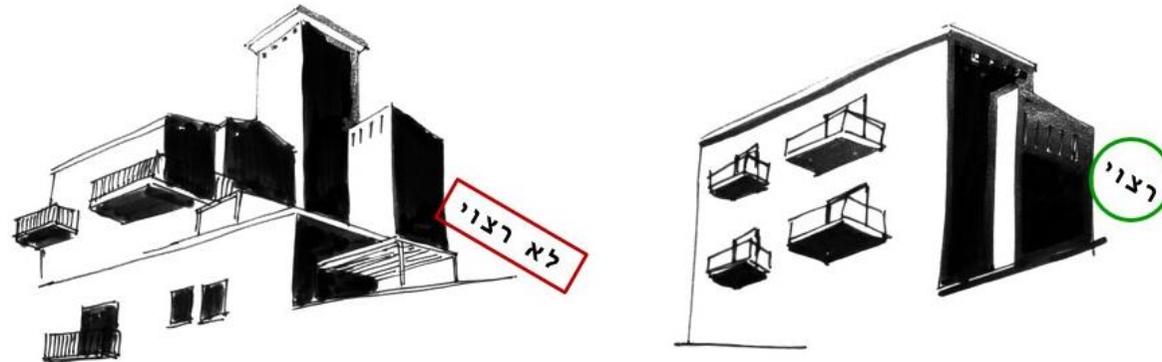
מיקום מנוע מזגן בעסק בקומת הקרקע

- 3.08 במגרשים בעלי חזית מסחרית קומת הקרקע תשמש ברובה למסחר. שטחי המסחר ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. בעורף ניתן למקם שימושים נוספים המותרים על פי בתכנית התקפה.
 3.09 קומת הקרקע תעוצב בכל מקרה כ'ויטרינה' מסחרית בהתאם לאופי הבניה באזור.
 3.10 מסגרות הפתחים יהיו מעץ מלא, או ברזל או אלומיניום דמוי בלגי. יותר להתקין סורג נגלל ופתרונות הצללה נאספים.
 3.11 מנוע מזגן של עסק בקומת הקרקע יותקן בתוך העסק, מבודד כלפי פנים והאורור מהפתח העליון (ראה איור).
 3.12 אורור שטחי מסחר (ארוכות) – כמפורט בהנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.
 3.13 סוכך מתקפל (מרקיזה) בחזית מסחרית או בתחום זיקת הנאה לציבור – כמפורט בהנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.

4. עיצוב המעטפת

עקרונות כלליים

- 4.01 המבנים יהיו במורפולוגיה פשוטה ככל האפשר, על בסיס תיבה גיאומטרית מלאה או מספר תיבות מלאות היוצרות את המבנה השלם, כולל בניה חלקית על הגג (ראה איור).
- 4.02 רוב קירות המבנה יגיעו לקרקע ופינות המבנה מבונות.
- 4.03 בליטות ממישור החזית תעשינה בעיקר על ידי מרפסות, ארקרים, קרניזים, ארקדות, הבלטת מסגרות/ עמודים סביב פתחים וכד'.
לא תתאפשר קומת קרקע מפולשת או חלקית, למעט במקומות בהם תכנית מאפשרת זאת.
- 4.05 בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו.
- 4.06 בתוספת קומות על בניין קיים, תידרש התאמת החדש והישן בכל הנוגע להמשכיות המסה הבנויה, מרפסות, פתחים, פרופורציות בין התוספת המוצעת לבין הבניין הקיים



דירוג הבנייה

4.07 חזיתות המבנה תהיינה פשוטות בעיצובן וחד משוריות ככל הניתן, ללא נסיגות בין הקומות וללא הבלטת קומות עליונות ביחס לתחתונות.

חיזוק מבנים

הגדרות

קיר נושא - קיר בעל תפקיד קונסטרוקטיבי המשתתף בהעברת העומס בבניין.

מבנה אבן - מבנה הבנוי מקירות נושאים מאבן ללא שלד מפלדה או מבטון מזוין.

יסוד עובר - יסוד רציף הנמשך לאורכו של קיר נושא.

4.08 לעניין חיזוק מבנים בעלי שלד בטון יחולו ההנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.

4.09 הנחיות לשיקום ולחיזוק מבני אבן יהיו כמפורט להלן:

4.10 הנחיות לשיקום וייצוב מבנה אבן

- א. השיקום יתבצע בפתרונות הנדסיים, בטכנולוגיה ובחומרים התואמים לאלו של המבנה ההיסטורי.
- ב. יעשה שימוש בחומרי מליטה על בסיס סיד בלבד, למעט במבנים בהם יוכח כי נעשה במקור שימוש בחומרים מבוססי צמנט.
- ג. ייצוב ושיקום רכיבי מבנה מאבן (כדוגמת עמודים קירות, תקרות מקומרות, כיפות וכד') יכלול בהתאם לצורך:
 - 1) השלמת אבנים חסרות והחלפת אבנים פגומות באבן מאותו סוג.
 - 2) מילוי משקים בין האבנים.
 - 3) מילוי ליבת הקיר באמצעות הזרקת חומר מליטה על בסיס סיד.
 - 4) ייצוב ו/ או השלמת משקופים, ספים, קשתות או אדנים בפתחים.
 - 5) שיקום תקרות עץ או פלדה יכלול החלפת צלעות העץ או קורות פלדה פגועות.
 - 6) ייצוב יסודות באמצעות הרחבת היסוד, השלמת קטעי יסוד חסרים או פגועים והזרקת חומר מליטה.

4.11 הנחיות לתוספת בנייה חדשה על מבנה אבן

- 1) העבודות יתוכננו באופן שתמנע פגיעה או הריסה של חלקי המבנה מאבן.
- 2) יציקות בטון (עמודים, קירות או תקרות) יהיו מנותקות מכנית ופיסית מרכיבי מבנה מאבן. לא תאושר יציקת בטון כנגד קיר אבן.
- 3) המרווחים בין אלמנטי חיזוק מפלדה לבין רכיבי אבן ימולאו בטיט על בסיס סיד.
- 4) הביסוס של אלמנט קונסטרוקטיבי חדש יהיה עצמאי, ולא ישען על יסודות קיימים.
- 5) בבקשה להיתר המתייחסת לבניין שלם מרכיבי ההקשחה והחיזוק יהיו בחלק הפנימי של הבניין, ללא חריצה אנכית בקירות האבן.
- 6) בבקשה להיתר המתייחסת לחלק מבניין תותר חריצה אנכית בקירות אבן עבור מרכיבי ההקשחה והחיזוק בתנאים הבאים:
 - א. יוכח שלא ניתן לבצע את העבודות בדרך אחרת
 - ב. יוצג פרט לחיפוי חיצוני של מרכיבי ההקשחה והחיזוק בהתאמה לגמר ההיסטורי של הבניין

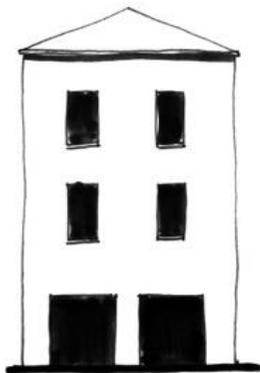
4.12 הנחיות לשיפור עמידות מבנה אבן בפני רעידות אדמה

- א. שיפור עמידות מבנה אבן בפני רעידות אדמה תכלול פעולות כמפורט להלן:
 - 1) שיקום וייצוב המבנה כמפורט בסעיפים 4.10 לעיל.
 - 2) תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים כדוגמת מערכות מתיחה הכוללות מוטות מתיחה ועוגנים.
 - 3) חיזוק מפגשי החיבור בין קורות התקרה לבין קירות קיימים, ללא שימוש ביציקות בטון.
- ב. הפתרונות המוצעים לשיפור עמידות הבניין יוצגו בהדמיה סכמתית.

חלונות ופתחים בבניין מגורים

4.13 עיצוב

- א. בבניין חדש הפתחים בחזיתות המבנה יהיו, ככל הניתן, בגדלים ובפרופורציות התואמות את אופי הבנייה בסביבה הקרובה.
- ב. בחזית הפונה לרחוב היחס בין הקיר הבנוי לבין הפתחים לא יפחת מכ-2/3 קיר בנוי ו-1/3 פתחים (איור 1).
- ג. ככלל, היחס בין גובה הפתח לרוחב הפתח יהיה בשיעור של 2:1. בתוספות לבניין קיים יעוצבו הפתחים בהתאמה לפתחים הקיימים בבניין (איור 2).
- ד. המרחק בין פתחים סמוכים באותה חזית לא יקטן מ-25 ס"מ.
- ה. רוחב חלון חדר מגורים לא יעלה על 3 מ'.



איור 1

- ו. הפתח יורחק מפינת הבניין ב-40 ס"מ לכל הפחות. לא ניתן למקם פתח פינתי.
- ז. החלונות בחזית אחת יהיו, ככל הניתן, בגדלים זהים וחופפים.
- ח. המרחק בין פתחים בין בניינים המצויים באותו מגרש לא יפחת מ-3 מ', או על פי הקיים.
- ט. חלונות ותריסים יעוצבו בהתאמה לסביבה.
- י. בכל הפתחים (למעט חדרי השירות) בהם יידרש פתרון הצללה, יהיה זה כחלק מהעישוב האדריכלי של החזיתות. הפתרון יהיה אחיד בכל חזית, צמוד ומקביל לפתח. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.

4.14 חומרי גמר

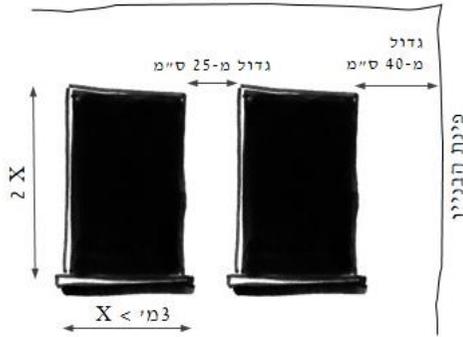
- א. פרופיל הפתחים יהיו מעץ מלא, ברזל או אלומיניום דמוי בלגי.
- ב. תריסים יהיו עשויים מברזל או מעץ בפתיחת כנפיים, למעט בקומת גג חלקית בה יותרו תריסי גלילה.
- ג. חלונות ותריסים יהיו בגוונים התואמים את הסביבה הקרובה. לא יותר אלומיניום דמוי עץ.
- ד. סורגים יהיו מברזל, ויותקנו במישור הקיר ללא כיפופים הבולטים ממנו.

גגון, כרכוב

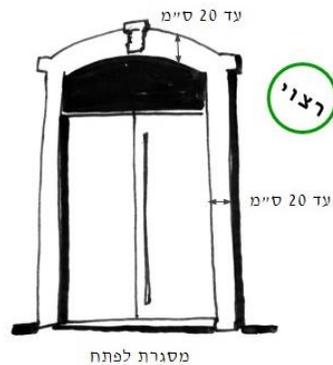
- 4.15 גגון מעל דלת - כמפורט בהנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.
- 4.16 כרכוב (קרניז) או מסגרת לפתח יהיו מעץ, אבן, בטון, GRC. רוחב/גובה הפרט לא יעלה על 20 ס"מ (ראה איור).

מסתורים

- 4.17 בכל בקשה לקבלת היתר בנייה יתוכנן מסתור לכביסה ולמערכות דירתיות כדוגמת מעבים, דוד מים, למעט בבניין קיים הבנוי מעבר ליתחום מתור לבניה' כהגדרתו בתכנית.
- 4.18 בבניין חדש ובתוספת חדשה לבניין קיים המסתורים לא יבלטו ממישור קיר החזית ויעוצבו בהתאמה לאופי הבניה ולחומרי הגמר המקומיים כדוגמת עץ, ברזל, GRC.
- 4.19 לא ימוקמו מתקנים טכניים גלויים ולא תותר הצבת מסתורים בחזית הפונה לרחוב.
- 4.20 מתקנים טכניים ירוכזו, ככל הניתן, בתוך המבנה. מתקנים גדולים כגון ציילרים, מנועים וכד' ימוקמו במרתפים, או בתוך המבנה.
- 4.21 יש לתכנן את המרווח בין רפפות המסתור באופן שישתיר את המתקנים.



איור 2 לסעיפים ג-ו



מסגרת לפתח

מרפסות וגזוזטרות

הגדרות

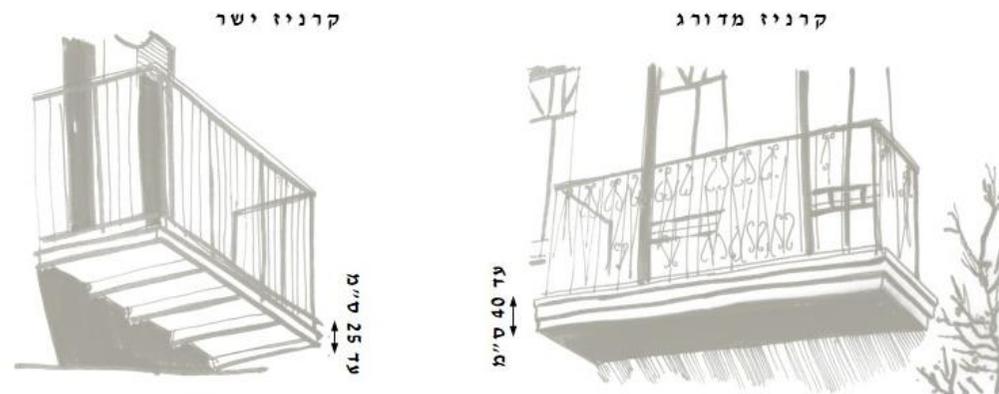
גזוזטרה – מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.²

ארקר (גבלית) - חלק מבניין הבולט מקירו החיצוני של הבניין.²

מרפסת גג - חלק ממישור הגג שאינו חורג מקונטור הבניין, וכהגדרתו בתקנות.³

4.22 כללי

- ההנחיות שלהלן יחולו היכן שלא נקבע אחרת בתכנית.
- קיר מפריד בין גזוזטרה/ מרפסת, לא יעלה על גובה המעקה ויהיה מנותק מהמעקה.
- לא יתאפשר ניקוז גזוזטרה/ מרפסת באמצעות זרבובית לתחום הרחוב.
- גובה קרניז (תחתון / עליון) של גזוזטרה או ארקר: עד 25 ס"מ בחתך ישר, עד 40 ס"מ בחתך מדורג.



- בבקשה לקבלת היתר הכוללת תכנון גזוזטרות/ מרפסות מסוגים שונים, יש לציין את חזית הבניין ואת שני המבנים השכנים לכל כיוון, כולל פירוט חומרים ופרטי המרפסות במבנים השכנים.
- במעקה גזוזטרה/ מרפסת בבניין חדש לא יאושרו אדניות בנויות.

² כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).

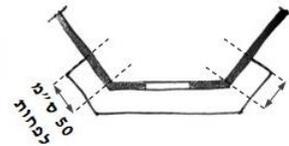
³ כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

4.23 הנחיות לתכנון גזוזטרה

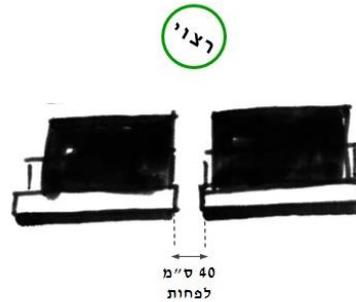
- א. ברחובות שרוחבם קטן מ-8 מ' לא תתאפשר בניית גזוזטרות הבולטות מגבול המגרש אל תחום הדרך, למעט בבניין קיים בו קיימות גזוזטרות כאמור.
- ב. ככלל, גזוזטרות יתוכננו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה. לא יותרו מרפסות מדלגות, קופצות או הממוקמות לסירוגין (ראה איור).
- ג. אורך מרפסות בקומה לא יעלה על 50% מאורך החזית, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.
- ד. אורך מרפסת בודדת לא יפחת מ-1.2 מ', ולא יעלה על 4.0 מ' (איור 1).
- ה. המרחק בין מרפסות שאינן צמודות לא יפחת מ-40 ס"מ (איור 2).
- ו. ככלל, גזוזטרה תורחק מפינת הבניין לפחות ב-50 ס"מ (איור 3).



איור 3



איור 2

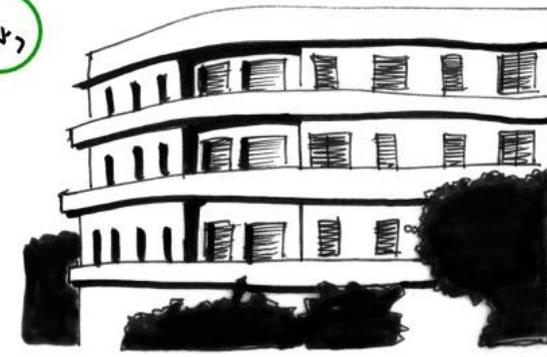


איור 1

- ז. בבניין חדש לא יותרו גזוזטרות עגולות, משולשות וכד', למעט בבניין פינתי כאמור להלן.
- ח. בבניין פינתי ניתן לתכנן גזוזטרה פינתית בתנאים הבאים (ראה איור):
- 1) הבניין מעוגל או בעל פינה קטומה בקרן הרחובות.
 - 2) הגזוזטרה תמשך או תיסוג מהפינה ב-50 ס"מ לפחות.
- ט. בתוספת לבניין קיים גזוזטרות חדשות יהיו מחומרי גמר המותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים.



גזוזטרות פינתיות
במבנה קטום



גזוזטרות פינתיות
במבנה מעוגל

4.24 הנחיות לתכנון ארקר

- א. ממדי הארקר יתאמו לאופי הבניה בסביבה הקרובה.
- ב. הארקר יהיה מחומרים קלים בלבד (ברזל/ עץ) בשילוב זיגוג. לא יאושר ארקר בבניה קשיחה (בטון, בלוקים וכד').
- ג. קירוי הארקר יהיה מברזל, עץ, רעפים בלבד.

4.25 הנחיות לתכנון מרפסת גג

- א. לא תובלט מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג (ללא בליטות).
מעקה הגג התחתון יהיה המשך למישור קיר החזית (איור).
- ב. ניתן לתחום מרפסות גג בעמודים וקורות, בתנאי שהעמודים לא יצרו מסה בנויה שתיראה כקומה נוספת (איור).
- ג. גובה מרבי למעקה מרפסת גג יהיה 1.30 מ' ממפלס רצפת המרפסת.

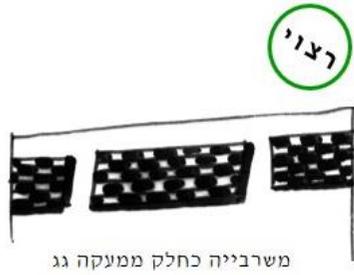


4.26 מעקות מרפסות

- א. בכל אזור בו חלות הנחיות אלו לא יותרו מעקות מזכוכית, מעץ, מאלומיניום או מפח מלא.
- ב. מעקה גזוזטרה או מרפסת לא יבלוט מקונטור הגזוזטרה או המרפסת.
- ג. בגזוזטרה ניתן לבנות מעקה מהחומרים הבאים: מעקה בנוי, משרביה, מעקה קל מברזל.
- ד. במרפסת גג ניתן לבנות מעקה בנוי, מעקה משולב (חלקו התחתון בנוי וחלקו העליון מברזל) או משרביה (ראה איור). לא יותר מעקה קל בלבד (שאינו חלק ממעקה משולב).

ה. הנחיות לעיצוב מעקה משולב במרפסת גג :

- לא יותר מעקה משולב הבנוי בקטעים (ראה איור).
- חתך המעקה המשולב : גובה החלק התחתון בנוי לא יקטן מ-2/3 מהגובה הכללי של המעקה (ראה איור).



מצללה (פרגולה) במרפסת

4.27 מיקום ובליטות - כמפורט בהנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.

4.28 עיצוב

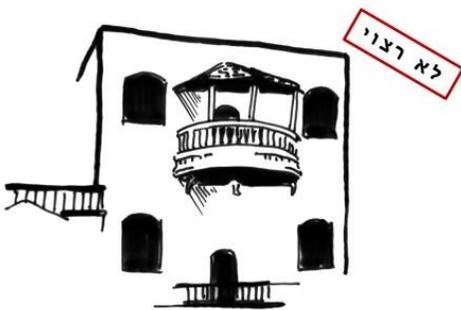
א. פרגולה מעל גזוזטרה תאושר רק בגזוזטרה העליונה או בגזוזטרה בודדת.

ב. במרפסת גג ישמר מרווח של 1.0 מ' בין מעקה הגג לבין המצללה.

4.29 חומרי גמר (איור)

א. הפרגולה תהיה מברזל או מעץ מלא. לא תותר פרגולה מבטון.

ב. לא יותר קירוי ברעפים, בחומרים פלסטיים, פח או אלומיניום.



מצללה מעל גזוזטרה

סוכך מתקפל (מרקיזה)

כמפורט בהנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.

מתקנים על החזית

4.30 מרזבים ומזחלות יהיו עשויים מפח (אבץ, מגלוון וכד'), צבוע או בגוון טבעי.

4.31 **פרטי עזר:**

הגדרה: פרטי עזר הם מצלמות, צופר אזעקה, וכל רכיב עזר אחר מעין אלה שהוא שימוש נלווה לבניין ומעוגן בו.

- א. לא תאושר התקנת פרטי עזר על גבי החזית הפונה לרחוב, אלא אם הותרה מפורשות בתכנית עיצוב ופיתוח שחלה על המקום.
- ב. במקומות שבהם מותרת התקנת פרטי עזר, לא יותקנו פרטי עזר באופן המסתיר או הפוגע ברכיבים ואלמנטים אדריכליים (פתחי מבנה, עיטורים וכיוצא בזה).

אלמנטים דקורטיביים

- 4.32 בבניה חדשה ובתוספות לבניין קיים ניתן לשלב אלמנטים דקורטיביים מסורתיים כגון: משרביות מלבנים, קרניזים מעל פתחים, מסגרות בנויות סביב לפתחים, כרכובים לחלוקה בין קומות וכד'. האלמנטים יעוצבו בהתאמה לבנייה היסטורית בסביבה הקרובה.
- 4.33 בליטות של אלמנטים דקורטיביים לא יחרגו מגבול המגרש.
- 4.34 ניתן לעצב שקעים (פתחי דמי) ומשרביות בחזיתות השונות, במישור הקיר ובהתאם לאופי הבניה. גובה השקע לא יעלה על גובה קומה אחת.
- 4.35 משרביות מלבנים, שאינן חלק ממעקה הגג, יתוכננו כחלק מקיר בנוי ולא כקירות שלמים העומדים בפני עצמם. הלבנים יהיו במישור הקיר ומסודרות במקבצים.

5. חיפוי מעטפת הבניין

כללי

- 5.01 חומרי הגמר יתאימו לאופי הבנייה ולחומרי הגמר המקומיים, ויהיו: טיח על בסיס סיד, אבן כורכר או אבן מקומית.
- 5.02 לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים הבאים: אבן שאינה כורכר או אבן מקומית, קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה, עץ קומרו.
- 5.03 יותר שילוב של חיפוי דקורטיבי המיועד לחוץ לשם הדגשות עיצוביות.
- 5.04 הזיגוג יהיה בעל גוון ניטרלי (על בסיס אפור) וברפלקטיביות (Rf) של עד 17%. מעבר אור (NT) לא יפחת מ-50%.

חומרי גמר

- 5.05 **בניין קיים מאבן כורכר**
- א. גמר קירות המעטפת יהיה על פי המקור - אחד משני אלו או שילוב שלהם:
- 1) קיר האבן המקורי חשוף (ללא ציפוי).
 - 2) טיח וצבע על בסיס סיד.
- ב. בקומות קיימות יעשה מאמץ לשמור על הגמר המקורי.
- ג. לא יותר חיפוי אבן על גבי חזיתות הבנויות אבן.
- ד. לא יותר שימוש בחומרים על בסיס צמנט (מלט).
- 5.06 **בניין קיים בגמר טיח**
- א. טיח על בסיס סיד בכל חלקי המבנה (לרבות בחלקי התוספת), לקבלת מראה אחיד.
- ב. במקרה בו יתוכנן פרט הפרדה דקורטיבי ורציף בין קומות קיימות לחדשות יותר שימוש בטיח על בסיס צמנט בקומות החדשות בלבד.
- 5.07 **בניין חדש**
- א. טיח. ניתן להשתמש בטיח על בסיס צמנט וציפוי גמיש.
- ב. ניתן לשלב לשם הדגשות נקודתיות עיצוביות אלמנטים מעץ, ברזל וחיפויים התואמים לחומרי הגמר המקומיים.

צבע

- 5.08 החלק העיקרי של חזיתות הבניין ייצבע בגוון בו כמות הפיגמנט לא תעלה על 0.35% מהמוצר הכולל (בהכללה מדובר בגוונים מהשורה השנייה והשלישית בדפי המניפות של חברות הצבע השונות). יותר שילוב גוונים להדגשת מרכיבים אדריכליים.

6. מעלית חיצונית

כמפורט בהנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.

7. גגות

סוג הגג ומאפייניו

7.01 גג שטוח

- א. כל חלקי הבנייה על הגג יוצמדו זה לזה, ויתוכננו ככל הניתן במורפולוגיה של תיבה גיאומטרית פשוטה.
- ב. חדר מדרגות או מעלית לא יבלטו מעבר לגובה מעקה הגג העליון.
- ג. הגג העליון יתוכנן ככל הניתן במפלס אחד.
- ד. לא תאושר בקשה לבריכת שחיה בגג העליון.

7.02 גג משופע

- א. ככלל, הגגות יתוכננו ללא גמלוניס ויהיו בעלי ארבעה שיפועים.
- ב. גמלוניס יותרו רק באזור בו קיימת בניה היסטורית בגמלוניס, או במידה ונצמדים לגמלון קיים.
- ג. גגות משופעים ישענו על קירותיו ההיקפים של המבנה.
- ד. לא יותרו גגות רעפים מעל בנייה חלקית על הגג.
- ה. הבליטה המרבית המותרת של ארגזי רוח ממישור חזית הבניין היא 40 ס"מ.
- ו. גובה קרניז גג - עד 25 ס"מ בחתך ישר, עד 40 ס"מ בחתך מדורג.

7.03 גג משולב

ניתן לתכנן שילוב של גג שטוח וגג משופע באותו מבנה בתנאי שימוקמו באגפים נפרדים של המבנה (ראה איור).

מתקנים ומערכות על הגג



מתקנים גלויים על גבי חזיתות או גגות

7.04 מתקנים טכניים ומערכות לתפקוד הבניין יותקנו על גגות הבניין. יש לסמן את

המתקנים בתכנית הבקשה להיתר ולשלם מבחינה אדריכלית במראה הגג.

7.05 יש לתכנן את המתקנים בפריסת מצמצמת שתבטיח שטחים פנויים לטובת

שטחי גג משותפים או גגות מגוננים.

7.06 יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה למערכות ולמתקנים המוצבים על הגג, ותנאים

בטיחותיים לתחזוקתם.

7.07 בגג הראשי יש לייעד שטח ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לאורך חדר המדרגות

הראשי לצורך הסדר עלייה לגג העליון.

7.08 גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה על גובה המעקה, למעט מתקני תקשורת.

7.09 לא תאושר התקנת צנרת וכבלים של מתקנים ומערכות על הגג על פני המעטפת החיצונית של המבנה.

7.10 מערכות סולריות (קולטי שמש ודודי אגירה) בגג שטוח:

א. המתקנים על הגג יוצנעו, ככל הניתן, מאחורי מעקה בנוי בגובה תקני, וימוקמו בנסיגה מרבית מהמעקה.

ב. אין למקם את דודי האגירה של המערכת הסולרית על הגג בבנייה חדשה או בתוספת קומות.

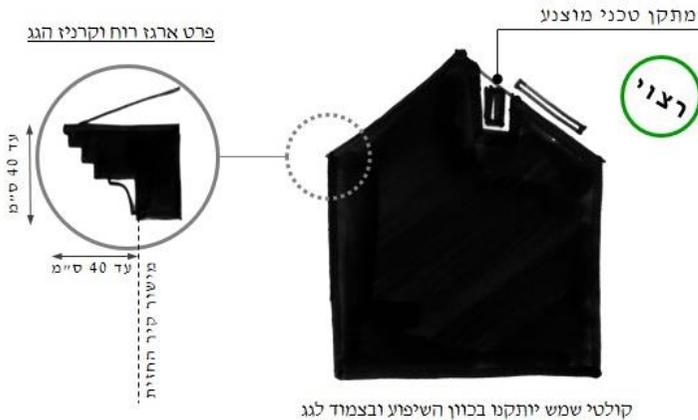
ג. יש לציין בתכנית הבקשה להיתר את מיקום המערכות הסולריות והחיבורים הדרושים להן וגובה חלקי שלהם.

ד. בבניינים שבהם לא מתוכננות מערכות סולאריות, יש לציין מיקום עתידי להתקנת מערכות אלה ככל שיוחלט להקימן בעתיד, ולבצע הכנות לחיבורים עתידיים.

7.11 מערכות סולריות (קולטי שמש ודודי אגירה) בגג משופע (ראה איור):

א. קולטי השמש ישולבו בשיפוע הגג, יותקנו בכוון השיפוע ובצמוד לגג.

ב. לא ימוקמו כל מתקנים טכניים החורגים ממישור הגג המשופע, כולל ארובות, אנטנות, מנועים וכד'.





- ג. ניתן לתכנן פתחים בגג רעפים, לצורך מרפסת גג או להצבת מתקנים טכניים, בתנאים הבאים:
- 1) יותר פתח בחזית אחת בלבד שגודלו לא יעלה על שליש משטח מישור פאת הגג בו הוא ממוקם.
 - 2) הפתח יורחק ב-1 מ' לפחות ממישור חזית הבניין. ארגז הרוח והקרניז יהיו המשכיים.
 - 3) לא יחול שינוי בשיפוע הגג.
 - 4) לא יובלטו מתקנים ממישור הגג.

7.12 מתקני תקשורת - כמפורט בהנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.

בריכה על הגג

- 7.13 בריכת שחיה תותר במרפסת גג שטוח בלבד, ולא על גג עליון (שישמר למערכות טכניות).
- 7.14 בריכת שחיה תבחן בתנאי נסיגה של 2.5 מ' כלפי החזית לרחוב.
- 7.15 הבריכה ומתקניה יהיו נסתרים מהרחוב.

חומרי גמר גגות

7.16 גג שטוח

- א. לא יאושר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד.
- ב. לא יאושר שימוש ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות.
- ג. חומרי הגמר של גגות ומשטחים אופקיים יהיו בעלי מקדם בליעה של קרינה עד 0.35.

7.17 גג משופע

- א. כיסוי הגג יהיה מרעפי חרס, אבץ או נחושת, בהתאם לאופי הסביבה הקרובה.
- ב. רעפי חרס יהיו כדוגמת "רעף מרסיי".

8. שיפוץ

בקשה להיתר במגרש מבונה הכוללת תוספת אחוזי בניה, כתמריץ למאמץ הנדרש לשיקום ולשיפוץ המבנה הקיים, תחויב בשיפוץ מלא - כמפורט ברשימת העבודות שלהלן:

8.01 פיתוח המגרש

- א. גדרות, שערים, מחסומים - תיקון, השלמה, צביעה.
- ב. פיתוח שטח - פיתוח רצועת גינון קדמית.
- ג. דרכי גישה - תיקון והשלמת שבילים, מדרגות ומשטחים.
- ד. מתקני תשתית ומתקנים טכניים
 - 1) הסדרת מסתור לאשפה.
 - 2) הסרת מתקנים וגדרות מאולתרים בחצר.

8.02 מעטפת המבנה

א. טיפול בקירות אבן

- 1) מילוי חללים בהזרקה.
- 2) השלמת אבנים חסרות או פסולות באבן כדוגמת המקורית בשיטת התר ותפור.
- 3) בנית חלקי קירות חסרים באבן כדוגמת המקורית.
- 4) החלפת כל אבן שלישית בתוואי סדקים חוצים בשיטת התר ותפור.
- 5) מילוי מישקים בחומר על בסיס סיד.
- 6) מניעת מגע בין אבן לבטון.
- 7) בצוע חיזוקים במוטות ועוגנים מנירוסטה.
- 8) טיפול בתושבות של קורות ברזל (רלסים) ע"ג הקיר.
- 9) המתה של מיקרוביולוגיה.

א.1. בקירות בעלי פני אבן גלויים

בנוסף לאמור בסעיף 8.02 א' לעיל, ידרשו:

- 1) ניקוי פני אבן באמצעים בלתי הורסים.
- 2) כיחול בחומר על בסיס סיד.

- 3) השלמת אבנים חסרות או פסולות באבן כדוגמת המקורית מחומר פרוקים בשיטת התר ותפור בגודל במרקם כדוגמת הקיים.
- 4) חיפוי ו/או בנייה באבן במקומות שיאושר יבוצע באבן כורכר במרקם ובמידות שיאושרו
- 5) הגנה על שטחי האבן בשכבת הגנה שקופה (סילר) מתאים.

א.2. בקירות אבן מטויחים

בנוסף לאמור בסעיף 9.02 א' לעיל, ידרשו:

- 1) טיח על בסיס סיד אווירי.
- 2) שיקום, השלמה ושחזור של משטחים מטויחים לרבות עיטורים, כרכובים וכד'.
- 3) צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקון.

ב. טיפול מבנים בעלי שלד מבטון מזויין

- 1) תיקון חלקים מסוכנים בהנחיית מהנדס רישוי מטעם המבקש.
- 2) שיקום חלקי בטון במעטפת הבניין.
- 3) השלמת "קליפת" המעטפת לקבלת קיר מלא במקרים שבהם קיימים עמודים או קירות הקשחה חלקיים על גבי מעטפת הבניין.
- 4) חידוש קירות חוץ לקבלת מראה אחיד.
- 5) פירוק קירות מגן, ככל שקיימים.

ג. מרפסות וגזוזטרות

- 1) פתיחת מרפסות או סגירה אחידה שלהן.
- 2) איטום, טיפול באמצעי ניקוז, ריצוף מחדש.
- 3) מעקות - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.

ד. פתחים ואלמנטים דקורטיביים

- 1) שחזור פתחים למצבם המקורי (גודל וצורה).
- 2) דלתות, חלונות, תריסים - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- 3) דלתות, חלונות ותריסים מעץ יהיו מעץ קליר אדום כדוגמת המקוריים, ובהעדר פרט מקורי לפי טיפוס יפואי כפי שיאושר.
- 4) אלמנטים דקורטיביים (משרביות, אלמנטים טרומיים (פריקסטים), כרכובים וכד') – שיקום, תיקון, והשלמה לקבלת אחידות.
- 5) סורגים - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- 6) ביצוע ספי חלונות אחידים.

ה. מתקנים על החזית

- (1) הסרת כל החוטים והצינורות הקיימים על גבי קירות החוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין.
- (2) ביצוע מסתורים אחידים.
- (3) הסדרת מזגנים וצנרת במקום נסתר.
- (4) התקנה סמויה של גוף תאורה תקני לעיריית תל-אביב-יפו הכולל את שם הרחוב ומספר הבית.
- (5) הסדרה אנכית של צנרת אינסטלציה חיצונית בתוואי שיאושר.
- (6) הסרת אביזרים, פרטי עזר, גגונים, סוככים וחלקים מאולתרים.

ו. גגות

- (1) חידוש ושיקום גג רעפים וארגזי רוח מעץ.
- (2) רעפי חרס יהיו כדוגמת "רעף מרסיי".
- (3) איטום הגג.
- (4) מעקות גג - תיקון, השלמה, צביעה.
- (5) מרזבים ומזחלות - תיקון, השלמה, צביעה בתוואי שיאושר.

ז. חזית מסחרית

- (1) ויטרינות - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- (2) שילוט וסוככים - הסדרה לקבלת אחידות.

פיתוח המגרש

9. גדרות ושערים

גדרות

גובה הגדר

- 9.01 ברחובות או בקטעים בהם נפוצה גדר בגובה מסוים, תתוכנן הגדר בהתאמה לגובה הנפוץ. בכל מקרה גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ'.
9.02 מדידת גובה הגדר תתבצע בפינת המגרש הנמוכה ביותר הגובלת עם הרחוב.

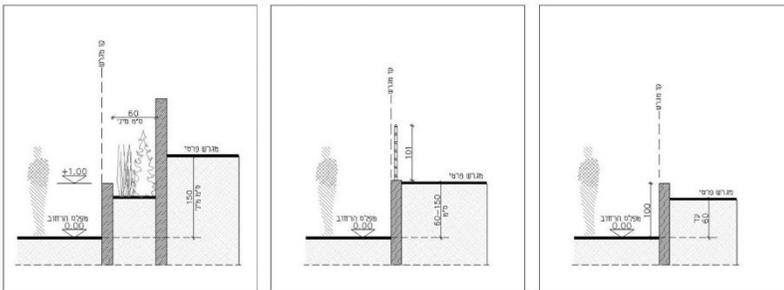
סוג הגדר וחומרי גמר

- 9.03 הגדר תהיה בנויה, קלה ממתכת, או משולבת (חלקה התחתון בנוי וחלקה העליון מברזל).
9.04 לא תאושר גדר מעץ, מאלומיניום, פלסטיק, אריגי בד, ברזנט, מחצלות קנים וכו'.

עיצוב

- 9.05 גדר הפונה לרחוב או למרחב ציבורי אחר תעוצב בהתאמה לגדרות סמוכות בכל הנוגע לגובה, פרטים אדריכליים חומרי גמר וגוון.
9.06 החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.
9.07 כאשר מפלס המגרש גבוה ממפלס הרחוב ויוכח שלא ניתן להימנע מהפרש מפלסים, יידרש פתרון של קיר תמך. במקרה זה מדידת הגדר תבוצע ביחס למפלס המגרש. עיצוב הגדר הקדמית יהיה כלהלן:

גדר לא מדורגת לפי סעיף 02.05 גדר מדורגת לפי סעיף 02.20 (א) גדר מדורגת לפי סעיף 02.20 (ב)



- א. כאשר הפרש המפלס גדול מ-0.6 מטרים וקטן מ-1.5 מטרים, הגדר תהיה קלה ובגובה 1.05 מטרים.
ב. כאשר הפרש המפלס גדול מ-1.5 מטרים, תהיה הגדר מדורגת אל פנים המגרש (ראה איור). גובה הגדר הצמודה למדרכה לא יעלה על 1.0 מטרים מעל מפלס הרחוב. מרווח הדירוג לא יפחת מ-0.6 מטרים נטו. שטח זה ישמש לגינון. הגדר המדורגת תשולב בהיבט העיצובי עם הגדרות הסמוכות לה, כפי שיוצג בבקשה להיתר.

שערים ומחסומים

- 9.08 מחסום בכניסה לחנייה מאושרת ושערי כניסה לחצר (שערי כנף או שערי הזזה) יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח ציבורי.
- 9.09 מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות.
- 9.10 פתח הכניסה לחניה בחצר יהיה סגור בשער.
- 9.11 השער יתאים באופיו לאופי הבנייה והמבנים הסמוכים.
- 9.12 לא יותרו שערים מאלומיניום.

10. פיתוח שטח

יחולו ההנחיות המרחביות הכלל-עירוניות, למעט ההנחיות ביחס לרצועת הגינן.

11. מתקנים ופרטי עזר

יחולו ההנחיות המרחביות הכלל-עירוניות, ובנוסף להם יחולו ההנחיות שלהלן:

- 11.01 במידה ולא ניתן למקם מתקני תשתית בתוך המבנה או בתוך גומחה במרווח הצדדי, ניתן להתקין בחזית הפונה לרחוב בתנאים הבאים:
- המתקן יוצנע בתוך גומחה במישור הקיר החיצוני, ויהיה וסגור בדלתית מתכת/ עץ, המותאמת לחזית המבנה.
 - גודל הגומחה יהיה קטן ככל הניתן ובהתאמה לגודל המתקן.

מידע נוסף לעורך הבקשה

המידע המפורט מטה אינו מהווה הנחיה מרחבית ו/או אזורית בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. [עדכון יוני 2018]

- א. בקשה להקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע תיבחן בהתאם לפתרון התכנוני ולאיכות השטחים הפתוחים, ובכל מקרה לא תעלה על 80%.
- ב. בקשה להקלה בגובה או במספר הקומות תבחן בהתאם להשתלבות הבניה המבוקשת עם המבנים הסמוכים הקיימים והעתידיים ותהיה מזערית ככל הניתן. יש להציג חזיתות, חתכים והדמיה של הבניה המבוקשת על רקע המבנים הסמוכים.
- ג. הקלה להגדלת תכסית קומת גג חלקית ואי שמירת נסיגות תבחן לאור הצדקה אדריכלית ובתנאי שהתכסית לא תעלה על 75% משטח הגג.
- ד. לא תומלץ הקלה בגובה בקומת גג חלקית למעט הקלה מקומית לצורך הבלטת מעלית בכפוף להצדקה אדריכלית ובהתאם להליך הקלה על פי סעיף 149 לחוק.
- ה. בקשה לבריכת שחיה על הגג תהיה בהליך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק. לא יומלצו הקלות בגובה הבניין לצורך בריכת שחיה.
- ו. ככלל, לא יומלץ לאשר הקלה מכוח תיקון לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו 2015 (כחלון). בתכנית מאושרת בהן נדרש נספח בינוי תבחן ההקלה במסגרת אישור הנספח בהתאם להוראות התכנית.