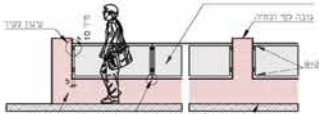
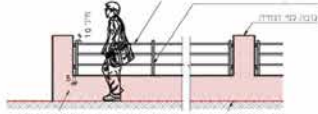




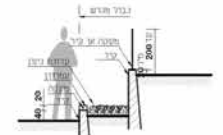
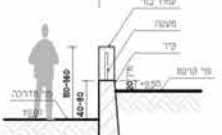


# הנחיות מרחביות ו"שפת רחוב", כלי לתכנון היבטים נופיים

ד"ר גיל הר-גיל, גרינשטיין הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי

 <p>קיר נמוך בשילוב עמודונים וגדר מתכת</p>	 <p>קיר נמוך בשילוב עמודונים וגדר אופקית</p>	<p>קיר גדר עם עמודים</p>	<p>צורת הקיר * גובה הקיר ודרישות הביצוע - ראה פרט</p>
 <p>אבן טרומית</p>	 <p>טיח כורכרי</p>	<p>סוגי גמר אפשריים: • טיח כורכרי • אבן טרומית • משרביה</p>	<p>גמר * ראה פרט</p>
 <p>קיר נמוך בשילוב עמודונים וגדר אופקית, חיפה</p>	 <p>קיר נמוך בשילוב עמודונים וגדר מתכת, חיפה</p>	<p>סוגי גדרות אפשריים: • רשת • צינורות אופקיים • שלבים ניצבים ממתכת • משרביה, 40% אוורירי</p>	<p>גדר * ראה פרט</p>
 <p>עם דירוג</p>	 <p>ללא דירוג</p>	<p>2 מ'</p>	<p>רוחב רצועת גינון בגב הקיר</p>
<p>אין הכרח לשלב תאורה</p>			<p>תאורה משולבת בקיר/ ערוגת גינון</p>

דוגמא להנחיות מרחביות לדופן שצ"פ ומעבר הולכי רגל בשכונה בנתניה

במסמך ההנחיות המרחביות ניתן להתייחס לכל שטח הוועדה לתכנון ובנייה או הרשות המקומית. ניתן גם להתייחס לשטח של אזורים או שכונות מסוימות, כמו בדוגמאות שנביא בכתבה זו. ההנחיות המרחביות, המתייחסות להיבטים הנופיים, שלהן אנחנו אחראים, גובשו במטרה לקבוע כללים לתכנון המפגשים בין



שכונת הדר עליון, חיפה - גם בשכונות ותיקות שעוברות חידוש יש צורך בגיבוש "שפת רחוב" - סט פרטים שכונתי המתייחס לסוגיות במפגשי הציבורי עם הפרטי, ריצופים וחומרי גמר, גדרות ומעקות, מסתורי אשפה, פילרים, אלמנטי תשתית ועוד.

**הנחיות מרחביות הן הנחיות עירוניות הקובעות הוראות לנושאי פיתוח ועיצוב ברחבי העיר, או הרשות המקומית. הן יכולות להתעדכן, במסלול מהיר ובקלות יחסית, כך שניתן להתאים את החזון העיצובי לרוח התקופה ולצרכים המשתנים. "שפת רחוב" היא כלי תכנוני נוסף, שנועד לגבש כללים עיצוביים מפורטים ליצירת שפה עירונית מאוחדת במרחב הציבורי**

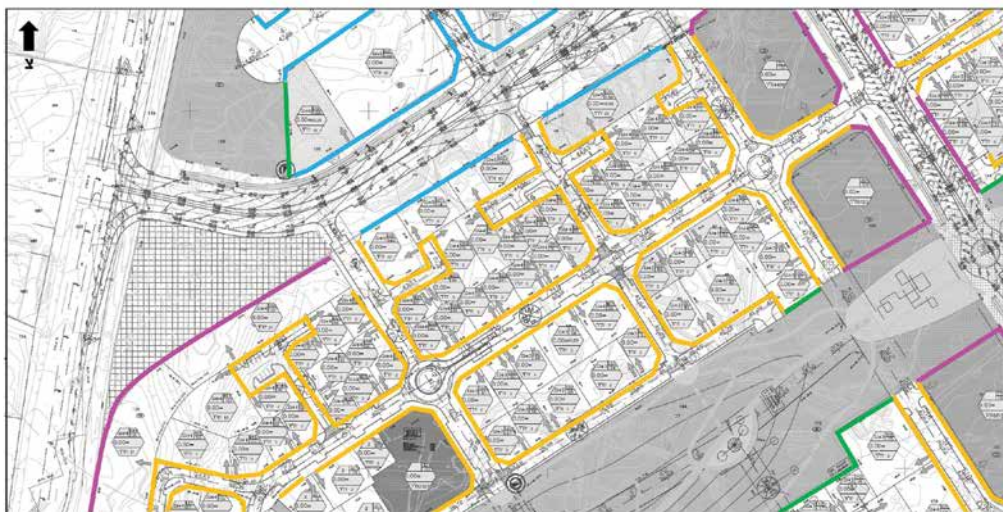
הנחיות מרחביות הן הנחיות עירוניות הקובעות הוראות לנושאי פיתוח ועיצוב ברחבי העיר, או הרשות המקומית. הנחיות מרחביות יכולות להיות תקפות לשטח של כל היישוב, באופן גורף, או להתייחס באופן ייחודי לשכונה, או לאזור ביישוב. הנחיות מרחביות הן הנחיות מחייבות לעת מתן היתר. מינהל התכנון יזם והוביל מהלך שטומן בחובו הזדמנות לייצר ייחודיות וזהות לכל מרחב תכנוני על פי חזון אנשי הרשות המקומית והוועדה המקומית. הנחיות מרחביות (בשונה מסעיפים המתייחסים לנושאים דומים, בתכנית מפורטת) יכולות להתעדכן, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, במסלול מהיר ובקלות יחסית. כך, ניתן להתאים את החזון העיצובי לרוח התקופה ולצרכים המשתנים.

סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה (תיקון 101), מאפשר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בנושאים הקשורים לחזות הבניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות בסביבה ועוד. הנחיות מרחביות הן רובד נוסף, חדש יחסית, במערכת התכנון, בעניינים שבעבר נקודתית נקבעו על ידי מהנדס הוועדה.

\* תכניות, חתכים ודוגמאות מצולמות: תכנון - גרינשטיין הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי

בשכונת "מורשת" במודיעין ובשכונות נת/556 ונת/542 בנתניה, גובשו ונוסחו על ידינו הנחיות מרחביות שתפקידן להגדיר ולייצר דפוס עיצובי הרמוני לשכונות הגדולות והחדשות הנמצאות בשלבים שונים של קידום (חלקן נמצאות בביצוע וחלקן עדיין באישורים). בין הנושאים המהותיים שאליהם התייחסנו במסמכי ההנחיות המרחביות היו קירות בגבולות המגרש, קירות בחזית המגרשים לכיוון הרחובות, השצ"פים והמעברים להולכי רגל, למעקות וגדרות בחזית המגרש לרחוב. לאופי ולעיצוב של הקירות והמעקות משמעות רבה בקביעת אופיו של הרחוב, הם מהווים למעשה את ה"דופן" המגדירה את חלל הרחוב.

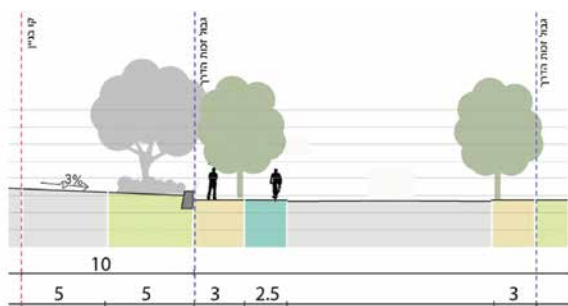
לדוגמה, בנתניה ההנחיות מחייבות כי גובה הקיר בחזית לרחוב לא יעלה על 1.2 מ', וכי המעקות והגדרות, במידה שיידרשו ויוצבו מעל הקיר, יהיו ממתכת, אווריריים (לא אטומים למבט).



א. תכנית חלוקה לסוגי רחובות, מקטע לדוגמא

תיאור כללי	מפגש בין מגרש ל:
קיר נמוך ("ישיבה")	דופן רחוב ראשי + שצ"פ (רחבה מרכזית)
קיר גדר עם עמודים, עם ערוגת גיטון בגב הקיר	דופן רחוב משני + שצ"פ + מעבר הולכי רגל
קיר גדר עם עמודים, ללא ערוגת גיטון בגב הקיר	דופן שצ"פ
ערוגת גיטון (שני שליש מהחזית יהיה פנוי למעבר)	דופן עם חזית מסחרית
ללא קיר/ ערוגת גיטון, גגון ללא עמודים	דופן עם חזית מסחרית בקו בנין 0

## דוגמה למפת מפתח לסיווג רחובות להנחיות מרחביות בשכונה בנתניה



קיר בגובה 50 ס"מ

### הנחיות מרחביות - חתך טיפוסי עקרוני למפגש בין מגרש ורחוב

במסמכי ההנחיות המרחביות ניתנה תשומת לב מיוחדת לנושא עצים בחזית המגרש לבנייה, בגבול עם הרחוב. בכל מגרש חוייבו בעלי המגרש לטעת, בתחום המגרש, בחזית, לכיוון רחוב ולכיוון שצ"פ, עצים בוגרים בהנחה כי אלה יעצימו את "התחושה הירוקה" ויוסיפו לנוף הירוק והאינטימי שיעניקו העצים לרחוב.

נושא חשוב נוסף שהוגדר במסמך ההנחיות המרחביות הוא סוגיית השטח המיועד לגיטון, בחצרות המגרשים. בהנחיות הוגדר כי שטח הגיטון יהיה בשיעור של לפחות 30% משטח המגרש. זאת ועוד, לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגיטון מעל קרקע טבעית (לא מעל חניה תת-קרקעית ולא מעל מרתפים ואלמנטים בנויים תת-קרקעיים אחרים). כמו כן, ניתנו

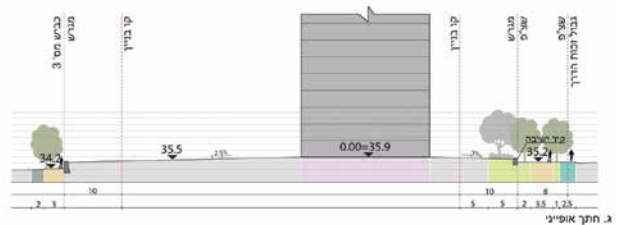
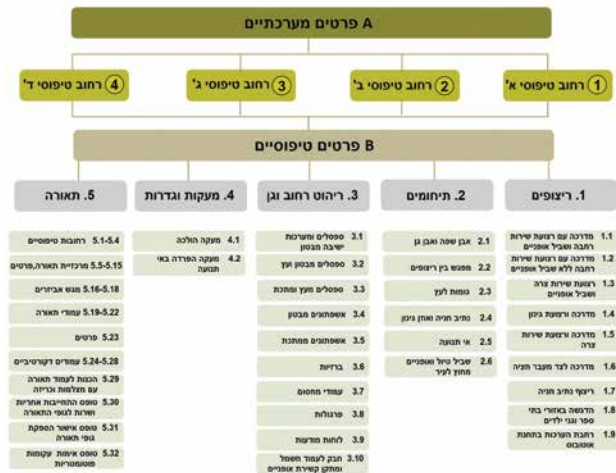
הצבורי לפרטי וגם לתוך המגרשים לבנייה עצמם. השפה העיצובית והתכנונית, המבוססת בהנחיות המרחביות האלה, גובשה בכונה ליצור מרקם אורבני מאוחד ונעים. ההנחיות כוללות הוראות כתובות ופרטים עקרוניים, מחייבים.

הביטוי התכנוני, של ההנחיות המרחביות, יופיע בבקשה להיתר בנייה. כחלק אינטגרלי מכל בקשה להיתר בנייה, תוגש תכנית נוף ופיתוח, המבטאת גם את הטמעת ההנחיות המרחביות. הביטוי המעשי של ההנחיות המרחביות יופיע בעת הביצוע - חובת היזמים ובעלי המגרשים תהיה לבצע את עבודות הנוף והפיתוח במגרש או במתחם, גם לאור ההנחיות המרחביות. יישומן של הנחיות אלה יהיה גם בבחינת תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), עם סיום כל עבודות הנוף והפיתוח במגרש, לפי תכנית הבינוי הנוף והפיתוח, כולל ביצוע מלא של כל ההוראות שבמסמך ההנחיות המרחביות.



שכונת דר מזרח, חיפה - במקרה של גיבוש "שפת רחוב" בשכונות ותיקות התגבש סט פרטים מפורט ומורחב שיצור מצד אחד אחידות והרמוניה ומצד שני, ייקח בחשבון את חומרי הגמר והפרטים הקיימים היום במבנים הוותיקים





## מבנה העבודה - "שפת רחוב" בחדרה

אחרים, ללא מעורבותם. בכל המקרים, העבודה נעשתה בתיאום הדוק עם נציגי הרשות המקומית ונציגי הוועדות לתכנון ובנויה, זאת כדי לקלוע לחזונו ולשמש כלי עזר נוח לתכנון היבטים הנופיים של המרחב הפתוח העירוני.

## שפת רחוב

נוסף להנחיות המרחביות, ערים רבות (בכללן חדרה, הרצליה, נתניה ועוד) מגבשות סט פרטים עירוני למרחב הציבורי בדגש על הרחוב, "שפת רחוב". כלי זה נועד לאפשר לעירייה לתת בידי המתכננים השונים במרחב העירוני סט פרטים עירוניים מאוחדים שעברו בקרה של הדיסציפלינות השונות בעירייה, והם פרטים מוסכמים מהבחינה העיצובית-אדריכלית, מבחינת נגישות, בטיחות, שפ"ע, תחזוקה ועוד. כל עיר על פי צרכיה וחזונה העיצובי. משרדנו הכין את מדריך "שפת הרחוב" של העיר חדרה. בכלל הנושאים שהתייחסו אליהם - חתכי רחוב רצויים, תיאום מערכות עקרוני, ריצופים, תיחומים, ריהוט רחוב, תאורה (בשילוב עם ספיר הנדסת תאורה) ועוד. הצורך בכלי כזה (יחד עם הנחיות מרחביות שגובשו לאחרונה בעיריית חדרה) בעיר כמו חדרה, שעתידיה לגדול בצורה משמעותית בעתיד הקרוב (במסגרת תב"עות שמקודמות עכשיו בכל רחבי העיר) תיצור, כך מאמינים פרנסי העיר, מרחב ציבורי עירוני מאוחד, הרמוני ונעים. ■

הנחיות מקצועיות לגבי גיוון על גג חניונים ומרתפים (לגבי חומרי המצע ולגבי נפח בית הגידול לעצים ולשיחים). בהתייחסות למפלט קומת הכניסה של מבנים נקבעו, בתיאום עם האדריכלים, הנחיות בדבר גבהי ה-0.00+ (גובה פני הריצוף של קומת הכניסה) של המבנים. זאת, כדי לייצר מפלט המשכי, נגיש ורציף בין השטח הציבורי (הרחוב) לשטח הפרטי וכדי לייצר תחושה אורבנית מוצלחת ברחובות. נושאים נוספים שטופלו במסגרת ההנחיות המרחביות נוגעים לגבול בין מגרשים, לכניסת הולכי רגל למגרשים, לכניסת רכב למגרשים, לנטיעת עצים ועוד. התרומה העיקרית של מסמך ההנחיות המרחביות היא ביכולתו לשדרג תכניות מתאר מפורטות ולהתאימן ל"רוח הזמן". לעתים חולף זמן רב ולפעמים אפילו זמן רב מאוד, בין התכנון והאישור של תכנית מתאר מפורטת (ת.ב.ע) לבין הבנייה לאורה. בפרק זמן זה משתנים גורמים רבים. לעתים משתנות תקנות הבנייה וכללי תכנון, לעתים משתנות מקובלות התכנון. בעבר, במידה שהיה רצון לשנות תכנית מתאר מפורטת שאושרה, התהליך היה ארוך ומסורבל. מסמכי ההנחיות המרחביות מאפשרים פתרון "זריז" ומהיר לרצונות אלה. הכנת מסמכי ההנחיות המרחביות, שבהם היינו אחראים על היבטים הנופיים, נעשתה בחלק מן המקרים בתיאום הדוק עם האדריכלים עורכי תכניות המתאר המפורטות ועם מהנדסי הכבישים. במקרים

## עבור לקוחותיי דרושים נכסים מניבים



משרד רוני עוזרי "יועץ נדל"ן" בכיר העוסק מזה כ-30 שנה במקצוע, מתמחה באיתור קרקעות ונכסים מניבים ברחבי הארץ בתחום התעשייה, המסחר ומכירתם מול לקוחותיו אשר מעוניינים ברכישת הנכס כנכס מניב. החברה המוכרת נשארת כדיירת בשכירות לטווח ארוך והרוכש מקבל תשואה לכסף שהשקיע.

אם יש לכם עניין, אשמח אם תיצרו קשר לתאום פגישה בנושא.

סודיות מובטחת

רוני עוזרי 050-5202269 ronnyozery@gmail.com