

מחזרתיות למגוון

חלק ב': המלצות לתכנון מרחבי מגורים עירוניים

יוני 2021

- טיוטא להערות והתייחסות -



סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים

עורכות: מיכל יוקלה | אמתי הר-טוב | מאיה באריל | חן ריבק | ספיר בנטל | ליאור דגני | נעמה פובזנר | סיוון כץ

תוכן עניינים

3	תכנון מרחבי מגורים אפשר גם אחרת
5	על המחקר
7	המלצות לתכנון מגורים:
7	1. קונטקסט עירוני
7	1.1 גריד עירוני, קישוריות, ותחבורה
7	1.2 חיזוק והעשרת המרחב
8	1.3 יחס לקונטקסט מקומי
10	2. סביבת המבנה
10	2.1 מרחב הולכי הרגל ברחוב
11	2.2 בין הבניין לרחוב
11	2.3 חניות וחניונים
13	3. טיפולוגיות הבינוי
13	3.1 גדלי מגרשים
13	3.2 מגוון טיפולוגי
14	3.3 טיפולוגיות מורכבות
16	4. בסיס המבנה והמפגש עם הקרקע
16	4.1 בינוי דופן הרחוב
16	4.2 מאפייני קומת הקרקע
17	4.3 קומות המסד
19	5. גוף הבניין
19	5.1 נפח הבינוי
19	5.2 מרכיבי המסה
20	5.3 עיצוב החזית
22	6. מרכיבי הבניין
22	6.1 עירוב שימושים
22	6.2 תמהיל הדיור
23	6.3 מרכיבי יחידת המגורים



תכנון מרחבי מגורים | אפשר גם אחרת

מרחבי מגורים רבים בארץ מאפיינים בהומוגניות, הבאה לידי ביטוי במרחב הבנוי, הפתוח והאנושי-חברתי. שכונות המגורים שלנו מתוכננות ונבנות בהתבסס על הנחות תכנון וטיפולוגיות דומות ואף זהות. מרבית מרחבי המגורים הנבנים בשנים האחרונות בכל רחבי הארץ דומים אלו לאלו, והם חסרים מאפיינים מקומיים או ייחודיות. שכונת מגורים בחיפה יכולה להיות דומה לשכונה בבאר שבע, בירושלים ובחריש, למרות ההבדלים האקלימיים, הטופוגרפיים וה-DNA של כל אחד מהמקומות. ההומוגניות נוכחת בכמה קני מידה: השכונה, הרחוב, הבניין ואף יחידת הדיור. **החזרתיות, השכפול וההומוגניות עומדים בניגוד מוחלט לערך המגוון העירוני** ופוגמים באיכויות העירוניות, באיכויות החיים ובחוסן החברתי שלנו.

סביבות המגורים והחיים שלנו מורכבות ממבני מגורים בודדים. הם אבן הבסיס לערים שלנו ויוצרים את הרחובות שלנו, השכונות והערים. המאפיינים של בניין המגורים הבסיסי, ההקשר העירוני שלו, סביבתו, הטיפולוגיה שלו, האופן בו הוא פוגש את הקרקע והרחוב וכן מרכיבי הבניין – כל אלו מגדירים את ההזדמנויות העירוניות והאנושיות הגלומות בו. החזרתיות והשכפול של מבני מגורים פשוטים, על אף שאין בהם פסול לכשעצמם, פוגעים באיכויות והמגוון של המרחב העירוני שלנו כשהם מופיעים באופן בלעדי במרחב. מן הצד השני - מגוון של מבני וצורות מגורים מאפשרים יצירת מרחבים עירוניים בריאים ומגוונים.

סביבות המגורים בישראל מבוססות על טיפולוגית בינוי גנרית המכונה "מבני H", אשר הפכה עם השנים לטיפולוגית המגורים הנפוצה ביותר בישראל. לטיפולוגיה זו יתרונות רבים – כיווני אוויר מרובים לכל דירה, חזרתיות בבניה, עלויות נמוכות, קלות הקמה וקלות בשיווק ומכירה. אין בעבודה זו לפסול טיפולוגיה זו, אלא להזכיר כי קיימות אפשרויות רבות יותר לתכנון מגורים, כאלו היוצרות מגוון פיזי וחברתי.

החזרתיות של טיפולוגיית ה-H ומיקומה היחסי במגרש באה לידי ביטוי גם באחידות הרחובות - כל בניין דומה לשכנו והבניינים חסרי זהות או ייחוד. המרווחים בין המבנים המאפיינים טיפולוגיה זו פוגעים ברציפות הבינוי ובדפנות הרחוב, ומקשים על יצירת חלל ציבורי איכותי של הרחוב. לכך מתלוות לעיתים קרובות דפנות רחוב מגודרות ללא פעילות, וכך מרחב הרחוב הופך לסביבה הנעדרת חיוניות ואיכויות עירוניות שאינה מזמינה תנועה של הולכי רגל ברחוב. החזרתיות הטיפולוגית באה לידי ביטוי גם במרכיבי עיצוב גנריים, פתחים ומאפייני מעטפת דומים וחזרתיים, ובניינים סימטריים לכל כיוון אפשרי ללא התייחסות לתנאי האקלים המשתנים בכל חזית. גם בתוך הבניין, חדרי המדרגות, המרחבים המשותפים ומערכות התנועה משוכפלים וחזרתיים. יחידות הדיור עצמן דומות אלו לאלו מבחינת הגדלים של הדירות, סוגי החדרים, היחסים בין החדרים ועוד.



- טיוטא -

אחת הסיבות לדמיון זה הינה שכל הבנייה למגורים מבוססת על השוק הפרטי, ובבנית על ידי היזמים לקהל יעד של משפחה הנתפשת כ'גנרית' ושכיחה בקהל רוכשי הדירות. בשל הדמיון בגדלי ומאפייני הדירות - משקי הבית המתגוררים בשכונות אלו דומים אלו לאלו ברמה הכלכלית, במאפייני משק הבית ובגודלם. סביבות מגורים רבות אינן מאפשרות לאוכלוסיות שידן אינה משגת, או שהמאפיינים החברתיים שלהן שונים (משקי בית קטנים או גדולים מאוד, משפחות מורכבות, ממעמד כלכלי נמוך יותר וכד') להתגורר בשכונות אלה. כך נוצרות סביבות הומוגניות לא רק פיזית, אלא אף חברתית. משקי בית של יחידים, זוגות, וקשישים, ומשקי בית המעוניינים וזכאים להתגורר בדירור ציבורי, דירור בר השגה או דירור בשכירות ממוסדת – כל אלו מודרים ממרחבי המגורים החדשים. סביבות מגורים אלו הן גם בעלות חוסן חברתי נמוך. מרחבי מגורים בהם גרים משקי בית מגוונים, בהרכבים שונים, גדלים שונים, גילאים שונים, רקעים ומוצאים שונים ומעמד כלכלי שונה הינם מרחבי מגורים מגוונים ובריאים יותר.

אנו סבורים כי על המתכננים לחזור ולחפש אחר פתרונות חדשים בתכנון מגורים, תוך הסתכלות על כמה היבטים של מבנה המגורים. החל בקונטקסט העירוני, דרך סביבת המבנה, טיפולוגיית המגורים, האופן בו הבניין פוגש את הרחוב, ועד לעיצוב גוף הבניין, מרכיביו ויחידת הדירור. מסמך זה מציג ומציע אפשרויות ליצירת מרחבי מגורים מגוונים יותר, מקנה המידה העירוני דרך הבנייני ועד לזה של מרכיבי יחידת המגורים. אנו תקווה שעבודה זאת תתרום לרוחות השינוי, ותתמוך בשיפור התכנון של מרחבי המגורים החדשים ברחבי הארץ.

אנו מזמינים אתכם, מתכננים ואדריכלים, מקבלי החלטות, יזמים וציבור רחב, לעיין בחוברת ולחשוב מחדש על מרחבי המגורים שלנו, וליצור מרחבים מגוונים, מעניינים ובעלי איכויות עירוניות, פיזיות וחברתיות.

על המחקר

מסמך המלצות זה מהווה את החלק השני במחקר היישומי "מחזרתיות למגוון" השם לו למטרה לשפר ולהרחיב את המגוון במרחבי המגורים בארץ. חלקו הראשון של המחקר, חוברת התקדימים, עוסק בניתוח צורות מגורים בארץ ובעולם וכן פורש את ההנחיות הקיימות כיום בכל היבט ונושא במחקר. חלק זה של המחקר כולל המלצות לתכנון מרחבי מגורים, לשימוש מתכננים, אדריכלים ומקבלי החלטות במוסדות התכנון השונים. שני חלקי המחקר יוצרים תמונה שלמה ועשירה המציגה מגוון של אפשרויות לתכנון סביבות מגורים עירוניות בארץ. מסמך המלצות זה מרכז את מסקנותינו מלימוד וניתוח התקדימים בארץ ובעולם בחלקו הראשון של המחקר, וכולל המלצות קונקרטיות ושימויות לתכנון.

מסמך ההמלצות מחולק לשישה פרקים. הפרק הראשון, **קונטקסט עירוני**, עוסק בהקשר ובמרחב שבו מתמקם מבנה מהגורים, בקישוריות אליו ודרכו, בגריד הרחובות, בהעשרת המרחב על ידי הפרויקט וביחס לקונטקסט ול-DNA המקומיים. פרק זה מפנה למסמכים רבים שכבר נעשו בנושאים אלו, בעיקר בכל הקשור לגריד הרחובות. הפרק השני, **סביבת המבנה**, עוסק בסביבה המיידית הסמוכה למבנה המגורים – במדרכה, בפיתוח מפלס הקרקע, ובמרחב שבין הבניין לרחוב. הפרק השלישי, **טיפולוגיית הבינוי**, עוסק בצורת המבנה הכללית, ובסוג המבנים אותם ברצוננו לעודן במרחב העירוני, ובשאיפה ליצירה של סביבות עירוניות מורכבות ומגוונות. הפרק הרביעי, **בסיס המבנה והמפגש עם הקרקע**, עוסק בקומותיו התחתונות והמרקמיות של מבנה המגורים, בקומת הקרקע, בקומות המסד וביחס שלהן לרחוב. הפרק החמישי, **גוף הבניין**, עוסק בחלקו המגדלי יותר של המבנה המתרום מעל למפלס הקרקע ולקומות המסד, לאיפיון ועיצוב המבנה והחזיתות. הפרק השישי והאחרון, **מרכיבי הבניין**, עוסק בתוכן הבניין, בשימושים המרכיבים אותו, תמהיל הדיור וביחידות הדיור עצמן. יחד, כל הפרקים באים לתת תפיסה הוליסטית ומורכבת של מבנה המגורים, לא כאלמנט בודד המונחת בתוך מגרש, אלא כמרחב מגורים המשפיע ומושפע מסביבתו.

המחקר פונה לארבעה קהלי יעד ובעלי עניין, שבידי כל אחד מהם – לבד וביחד – היכולת לתרום ולקדם שינוי בסביבות המגורים המתוכננות ונבנות בארץ.

קהל היעד הראשון – אדריכלים ומתכננים. המחקר מזכיר לנו, בעלי המקצוע בתחום האדריכלות והתכנון בישראל, כי קיים מנעד של אפשרויות בתכנון מגורים עירוניים, מגוונים ואיכותיים וכי יש יותר מפתרון אחד לתכנון מגורים. בנוסף, המחקר ישמש גוף ידע לאדריכלים ומתכננים ומקור לדוגמאות ותקדימים לסביבות מגורים עירוניות, מגוונות, מורכבות ומוצלחות.

קהל היעד השני - מקבלי החלטות ברשויות המקומיות, בוועדות המחוזיות, ובגופים ממשלתיים כמו משהב"ש ורמ"י. המחקר מהווה גוף ידע שיתמוך בעבודת הבדיקה וההכוונה של תוכניות המגיעות לאישור במוסדות התכנון. המחקר ישמש גם לעדכון הנחיות בתחום התכנון והבנייה, כך שמצד אחד יאפשר גמישות ויצירתיות ומהצד השני יתמוך בשיפור ושדרוג התוצר התכנוני.



קהל היעד השלישי – יזמים וקבלנים. מרחבי המגורים שלנו נבנים בעיקר על ידי השוק הפרטי שיוצר מציאות חזרתית. החוברת מציגה דפוסי מגורים מגוונים ומזכירה כי גם בישראל קיימים קהלי רוכשים ושוכרים מגוונים, אשר ישמחו לקיומן של אפשרויות מגורים מגוונות. אנו יכולים לתכנן ולהקים לא רק את המוכר (known) והמוכר (sellable). אנו רוצים לעודד יזמים וקבלנים להיות אמיצים ופורצי דרך, ומאמינים שבהחלט ניתן להרוויח כסף תוך עשיית טוב ויצירת סביבות מגורים איכותיות ומגוונות. יצירתיות וחדשנות תכנונית יכולה גם להגדיל את פוטנציאל הרוכשים, ובכך אף להגדיל את ההכנסות.

קהל היעד הרביעי – הציבור הרחב. הציבור בישראל, ובו ציבור השוכרים והרוכשים, מכיר כמעט רק סוג אחד של מוצר דיור. פיתוח השיח הציבורי ויצירת מוצרי דיור נוספים ומגוונים יוכלו לאפשר לציבור להתגורר לא רק בדירות חזרתיות וגנריות, אלא כאלו המתאימות לצרכים המשתנים של כל משק בית. כאשר הדיירים יבקשו מוצרי דיור מגוונים ונוספים, גם השוק ומקבלי ההחלטות ייצרו אותם.

אין לנו ספק כי שיתוף פעולה בין כל קהלי היעד, מודעים, פעילים, ומחויבים - יכול וצריך לעשות הבדל משמעותי ומהיר במרחבי המגורים שלנו.

ובנימה אישית – כמעט שני עשורים מעסיקים אותי מרחבי המגורים הגנריים שאנו מתכננים בישראל ואני פועלת בפרקטיקה, באקדמיה ובמחקר למצוא את הדרך לעשות בהם שינוי. אני רוצה להודות למנהל התכנון ובמיוחד לאדר' ארז בן אליעזר שאפשרו לי את המרחב וההזדמנות למחקר יישומי זה, שאני מקווה שיתרום לשינוי מציאות מרחבי המגורים בישראל, וכן לצוות האדריכליות בסטודיו מיא, ובראשן לאדר' אמתי הר-טוב.

אדר' מיכל יוקלה
סטודיו מיא- מיכל יוקלה אדריכלים

המלצות לתכנון מגורים:

1. קונטקסט עירוני

1.1. גריד עירוני, קישוריות, ותחבורה

סביבות מגורים עירוניות איכותיות נשענות על גריד רחובות עירוני רציף, צפוף, ומקושר היטב המהווה את הבסיס לתנועת הולכי רגל בסביבת מגורים אטרקטיבית, פעילה ומעורבת שימושים. גם מבנה מגורים יחיד, וודאי שמתחם מגורים גדול, מורכב ומעורב שימושים חייב להיבחן ביחס לתפקידו ותרומתו למרחב העירוני סביבם. מסמכי מדיניות רבים נכתבו בשנים האחרונות במטרה לשנות את היררכיית התנועה במרחב, ולתת להולכי הרגל את הקדימות על פני הרכבים הפרטיים, תוך יצירת ערים בריאות, מעניינות, וברות קיימא. לשם כך, מסמך זה נשען על מסמכים קודמים שנכתבו ופורסמו, ביניהם: [תוכנית אסטרטגית לאומית לתנועה מקיימת במרחב העירוני](#), [עקרונות יסוד לתכנון מוטה תחבורה](#) [ציבורית ותנועה בת קיימא - 12 תבחינים להגשת תכניות למוסדות תכנון, שכונה 360°, מדריך מנהל התכנון לבחינה וקידום של תכניות להתחדשות עירונית](#), ועוד.

בכל התערבות ויצירה של מרחב מגורים, יש לתת את הדעת על התחברות לרשת הרחובות סביב המבנה, השלמתה וחיזוקה. גריד עירוני טוב, כמפורט במסמכים שהוזכרו לעיל, בא לידי ביטוי בריבוי וקרבה בין צמתים, רחובות ממותני תנועה, המעודדים הליכה, תשתית טובה לתחבורה ציבורית ולרוכבי אופניים, וכמובן מרחב איכותי ומעודד הליכתיות עבור הולכי הרגל. בנוסף, יש ליצור גדלי מגרשים ובלוקים בגדלים ומאפיינים פיזיים מגוונים המושפעים מגודל הגריד ומתייחס אליו, והמאפשרים טיפולוגיות מגוונות במרחב הבנוי. כל אלו יכולים לבוא לידי ביטוי הן בתכניות גדולות, והן ב(מובנים מסויימים) בתוכניות נקודתיות הצריכות להיבחן בין השאר בתרומתן למרחב העירוני שסביבן. כך למשל, מיתון תנועה בסביבת הבניין המיידית, חיבור לרשת שבילי האופניים, השלמת מעברים ופריצת רחובות חדשים יכולים לתרום כולם ליצירת עירונית טובה ולעידוד תנועה מקיימת והליכתיות, ולמרחב עירוני הליך, פעיל ומגוון.

1.2. חיזוק והעשרת המרחב

כל אחד ממרכיבי השכונה הבנויים והפנויים – בין אם מבנה בודד ובין אם רחוב או כיכר פתוחה – ממלא תפקיד במגוון המרחבי וביצירה של שכונה מגוונת, מעניינת ואיכותית. על כל אחד מהמרכיבים – בנוסף לתפקודו העצמאי – לתרום למארג הכולל של המרחב והשכונה. יש לעודד כל מבנה ותכנית לתמוך ולתרום לסביבתם מרחב ציבורי מזמין ואיכותי, קישור הליכתי חדש, חיבור איכותי עם הרחוב וכדומה. יחד עם הרצון לגבש שפה או אופי מקומי יש לעודד **מגוון פיזי בין הבניינים השכנים**, כך שלא ייצרו חזרתיות נוקשה בעיצוב הנפח, חומרי הגמר, גדלי הפתחים, עיצוב ותכנון המרפסות וכו'. יש לאפשר גמישות וחופש תכנוני ליצירת מגוון בהנחיות עיצוב ותכניות עיצוב (במקום הנחיות עיצוב נוקשות ותכניות עיצוב אחידות וחזרתיות). מומלץ לחלק אזורי בינוי גדולים למקטעים עיצוביים נבדלים אלו מאלו ולעודד ייחודיות עיצובית ומגוון בין הבניינים והשטחים הפתוחים.

המלצות:

- 1.2.1. תרומה למרחב:** יש לעודד תכניות נקודתיות לתרום למרחב סביבן, וזאת ב:רחבה ציבורית, שביל מקשר להולכי רגל, שטחים ציבורים מבונים המזינים את סביבתם וכו'.
- 1.2.2. מגוון עיצובי והימנעות מחזרתיות:** יש להימנע מהנחיות עיצוב נוקשות מדי, ומתוכניות עיצוב אדריכליות אחידות על קטעי בינוי נרחבים היוצרים אחידות וחזרתיות במרחב הבנוי. יש לבחון דרכים לחלוקת אזורי בינוי גדולים למקטעים עיצוביים נבדלים אלו מאלו ולעודד ייחודיות עיצובית ומגוון בין כל הבניינים.
- 1.2.3. עידוד מגוון ועושר פיזי בין הבניינים ברחוב:** עידוד מגוון בין המבנים ברחוב ובשכונה, בנפחים, בגדלי הפתחים לחזית הרחוב, בעיצוב המרפסות, בצבעוניות וחומרי הגמר – כל אלו ייצרו מגוון. במקביל- חשוב לשמור על שלמות עיצובית ולהימנע מכאוס חזותי.

1.3. יחס לקונטקסט מקומי

כל מקום וכל אתר נבדלים זה מזה. השכפול התכנוני והמרחבי הוא אחד האתגרים הגדולים של מרחבי המגורים כיום. לכל עיר ולכל שכונה מאפיינים מקומיים – פיזיים וערכיים. על מנת לצמצם השכפול והחזרתיות – יש להתייחס בכובד ראש למקום ולמאפייניו, ולשאוב מהם את הייחוד לתכנון המרחב.

המלצות:

- 1.3.1. לימוד אתר:** יש ללמוד באופן מעמיק את ההיסטוריה, ההקשר, השלד העירוני והקונטקסט התרבותי של המקום. כפי שאין שני אנשים זהים, אין גם שני מקומות זהים, ולכן הפתרונות התכנוניים בכל מקום ומקום יכולים וצריכים להיות מותאמים לאתר ולסביבתו.
- 1.3.2. DNA מקומי:** יש לעודד ולתמרץ תכנון ועיצוב מותאמים לערכים ולמאפיינים הייחודיים למקום. יש לנסות ולזהות את ה DNA המקומי ולהגיב אליו בתכנון. מאפיינים אלה יכולים להיות פיזיים, אך גם של דימוי ואתוס מקומי. מרכיב משמעותי ב-DNA המקומי הוא גם האוכלוסיה הקיימת והעתידיה, צרכיה, מאפייניה והרגליה.
- 1.3.3. אקלים וטופוגרפיה:** אחד המאפיינים המשמעותיים של מבני ה'H' הוא האופן שבו הם זהים וסימטריים לכל הכיוונים. מוצע להתייחס בתכנון המבנים להעמדת המבנה ביחס לטופוגרפיה ולכיווני השמש ולתכנן כל אחת מהחזיתות שלו באופן המותאם לרוחות השמיים. בנוסף ליתרון האקלימי והאנרגטי, היבט זה יכול להעשיר המגוון הפיזי ולייצר מבנים שההפניות שלהם, הפתחים שלהם, המרפסות שלהם – אינם זהים לכל הכיוונים.

- טיוטא -

1. קונטקסט עירוני – המלצות למימוש					
שלב תכנון	מסמכי מדיניות	תכניות מפורטות	הנחיות מרחביות	מסמכי עיצוב אדריכלי	בקשות להיתר
שכונה 360° - סעיפים 16-21					
1.1 גריד עירוני, קישוריות, ותחבורה	12 תבחינים להגשת תכניות למוסדות תכנון		הנחיות מפורטות למיקום הבינוי ביחס לרשת הרחובות	פיתוח רחובות בהתאם למדיניות עדכנית	
	תכנית אסטרטגית לתנועה מקיימת במרחב	מדריך מנהל התכנון לתכניות להתחדשות עירונית			
	גדלי מגרשים המאפשרים גמישות בבינוי וטיפולוגיות מורכבות.		יצירת תשתיות משלימות לרכיבה על אופניים		
1.2 חיזוק והעשרת המרחב	זיהוי פוטנציאלים לתרומה עירוני של מתחמים נקודתיים, והנחיות למימושם בתוכניות מפורטות.	העדפה של בחינה איכותית של המרחב הציבורי המוצע, על פני בחינה כמותית.	הנחיות לפיתוח מבני ציבור ושטחי ציבור מבונים התומכים במרחב סביבם.	חלוקת תוכניות גדולות למספר מתחמי מימוש קטנים יותר, בתכנון ועיצוב נבדלים זה מזה.	
	יצירת מערכת תמריצים לעידוד תוכניות התרומות למרחב העירוני סביבן.	התייחסות לתרומה למרחב הציבורי סביב התכנית קקריטריון מוביל בבחינת תוכניות.	יצירת הנחיות לפיתוח מרחבים ציבוריים וסמי ציבוריים.	דרישה לפירוט הפיתוח והעיצוב של המרחבים הציבוריים.	
	יצירת רצפים פוטנציאלים של מרחבים ציבוריים		הנחיות עיצוב גמישות המאפשרות מגוון ועניין לאורך הרחוב. עידוד מגוון עיצובי בין מבנים סמוכים.		
	לימוד אתר וסביבתו, בדגש על מאפייניו המקומיים כשלב מקדים לתכנון.	זיהוי טיפולוגיות בינוי קיימות, תוך ניסיון לפרשנות מחודשת או השתלבות בטיפולוגיות אלו.	החיות עיצוב גמישות ומותאמות מקום	זיהוי מאפיינים מקומיים ומתן פרשנות עיצוביים עבורם	התייחסות לכיווני השמיים, אקלים וטיפולוגיה בהעמדת המבנה ופתחיו
1.3 יחס לקונטקסט מקומי					

2. סביבת המבנה

2.1.2.1.1 מרחב הולכי הרגל ברחוב

איכותו של רחוב עירוני, במיוחד באזורי מגורים ובאזורים מעורבי שימושים, נמדדת באיכות מרחב הולכי הרגל שיכול וצריך להיות בטוח, נעים, מגוון ומקושר. מומלץ להתייחס להולך הרגל כאל הגורם הראשון בחשיבות בתכנון הרחוב, ולתכנן את הרחובות כך שמרחב התנועה יהיה פנוי ונטול הפרעות (עמודים, חניות), שמרחב התנועה יהיה רחב דיו ורציף, שהרחוב יהיה מוצל לאורכו, מלווה בספסלים ואזורים לישיבה ולמפגש ושחציות הרכב (לכניסה לחניונים תת קרקעיים) תהיינה מינימליות (מומלץ לייצר כניסות משותפות לכמה בניינים וחניונים).

המלצות:

2.1.1.1.2 קדימות להולכי הרגל בסביבת המדרכה: יש להקפיד על מתן הקדימות להולכי הרגל במדרכה ובסביבתה, ולמנוע הפרעות לתנועת הולכי הרגל כגון תשתיות, עמודים, ותנועה או חנייה של כלי רכב הפוגעים ברציפות ואיכות המדרכה. על רצועת ההליכה להיות רציפה ופנויה ברחוב של לפחות מטר וחצי לכל אורך המדרכה. כמו כן יש להקפיד על רציפות גובה המדרכה ומניעה של ירידות ושיפולים למיניהם הנובעים לרוב כתוצאה מכניסות כלי רכב.

2.1.1.2.2 היררכיית רחובות ורציפות התנועה: יש לדאוג למגוון בסוגי הרחובות בסביבת המגורים, ולפיתוח סביבת המדרכה וחתכי הרחוב בהתאם לאופי הרחוב ומיקומו בהיררכיה השכונתית – החל מרחובות מסחריים הדורשים מדרכות רחבות ומרחבי פעילות לבתי העסק, ועד לרחובות שכונתיים ממותני תנועה ואינטימיים יותר. יש לדאוג לרציפות תנועת הולכי הרגל ברחבי השכונה ולטיפול בצמתים ובנקודות תורפה דוגמת מפגש עם כבישים ראשיים.

2.1.1.3.2 כניסות הולכי רגל: יש למקם את הכניסה לבתי העסק והמגורים מחזית הרחוב (ולא בצידי המבנה) על מנת לעודד תנועה של הולכי רגל ברחוב לאורך דופן רחוב פעילה. במידת האפשר יש לאפשר כניסות למבנה מכמה כיוונים – מכיוון הרחוב, מכיוון שבילים להולכי רגל העוברים בסמוך למגרש ומחצר משותפת או מרחבים פתוחים אחרים.

2.1.1.4.2 צל ועצים: סביבה הליכתית נעימה דורשת צל, בעיקר באקלים הישראלי. יש לדאוג לרציפות הצל לאורך תוואי ההליכה על ידי שימור העצים הקיימים ושתילה איכותית של עצים המתחשבת בכיווני השמש ובאופן שגשוגם והצללתם של העצים. בנוסף, בינוי רציף וצמוד דופן למדרכה, בעיקר בכיוון דרום, מייצר גם הוא צל במרחב. יש להקפיד על רציפות הצל לאורך תוואי ההליכה, ועל טיפול בנקודות תורפה רוויות שמש כגון צירים ראשיים וצמתים. יש לתכנן לעצים בתי גידול מספקים כדי שיוכלו לגדול באופן מיטבי.

2.2. בין הבניין לרחוב

המרחב שבין הבינוי לבין המדרכה הוא חלק משמעותי בחווית ובאיכות הרחוב. קווי בניין המרחיקים את הבינוי מהרחוב גורמים, במקרים רבים, לרחוב להפוך למרחב שומם במקום לתת הרגשה נעימה להולכי הרגל. יש להתייחס למרחב שבין המדרכה לבינוי כחלק ממרחב הרחוב. יש לבחון יצירה של : תכנון בינוי בקו בניין קדמי אפס, קולונדה מלוות רחוב או זיקת הנאה להולכי רגל. ניתן וכדאי לתכנן מרחב מגונן ונטול גדרות (או גדרות מבונות עד גובה 70 ס"מ בלבד), תוך יצירת מקומות ישיבה ושהייה לאורך גבול המגרש. יש להימנע באופן גורף מגינות פרטיות הפונות לרחוב.

המלצות:

2.2.1. קווי בניין קדמיים: צמצום קווי הבניין הקדמיים של הקומות התחתונות, שמירה על אחידות של קווי הבינוי לאורך הרחוב, ובחינת אפשרות של בינוי בקו אפס יתרמו לאיכות המרחב הציבורי הפתוח. במקרים המתאימים לכך, ובייחוד במקרים של חזית פעילה (חזית מסחרית או שימושים פעילים אחרים), מוצע להגדיר בינוי בקו בניין אפס, קולונדה מלוות רחוב, או זיקת הנאה המשלימה את המדרכה באופן רציף אל הבניין. במקרים בהם בינוי בקו אפס אינו מתאים לאופי הבינוי או הרחוב, יש להקפיד על טיפול במרווח שבין הבניין לרחוב כחלק מסביבת המדרכה באופן התומך בדופן הרחוב על ידי צמחייה, עצים, פיתוח נוף וכדו'.

2.2.2. מניעת גידור והפרדה: יש להגביל את גובה הגדרות שבין חצרות הבניין ובשטח הפרטי לבין השטח הציבורי והרחוב לגובה מקסימלי של 70 ס"מ או פחות מכך, תוך יצירת מקומות שהייה וישיבה נעימים להולכי הרגל ברחוב. בסביבות מגורים טופוגרפיות יש למצוא פתרונות לשיפועים המוכלים בתוך הבינוי ופיתוח הקרקע על מנת למנוע קירות תמך אטומים וגבוהים היוצרים דופן רחוב נוקשה ואטומה.

2.2.3. חצרות פרטיות: יש להימנע באופן גורף מגינות פרטיות הפונות לרחוב, הבאות לידי ביטוי לעיתים קרובות מאוד בגידור של הגינות מפני הרחוב. ככל שיש גינות פרטיות הפונות לצידי המבנה יש לתכנן בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו הבניין הקדמי.

2.3. חניות וחניונים

חניות על קרקעיות, בייחוד בסביבה עירונית בצפיפות גבוהה פוגעות באופן משמעותי במרחב הפתוח ובחיוויית הולכי הרגל ברחוב. בשל כך, יש לצמצם ככל הניתן את מספר מקומות החנייה במגרש (על ידי תקן חנייה מופחת), לשאוף שכל החניות או לפחות מרביתן יהיו בתת הקרקע, ובמקרים שבהם נדרשת בכל זאת חנייה על קרקעית, להצניע אותה בעורף המבנה, ולתכנן את פיתוח המגרש כך שהחנייה תהיה מוסתרת ותפגע כמה שפחות ברחוב ובמרחב הפתוח שבמגרש.

המלצות:

2.3.1. צמצום חניות על קרקעיות: יש לצמצם ככל הניתן חניות על קרקעיות בתוך תחומי המגרש על ידי חניונים תת קרקעיים וצמצום תקן חנייה, זאת על מנת לאפשר שימוש איכותי בשטחים הפתוחים שבסביבת המבנה.

2.3.2. איסור חנייה הפונה לרחוב: יש להימנע לחלוטין מחנייה על קרקעית בקדמת המגרש לכיוון הרחוב. במקרה ובו נדרשת חנייה על קרקעית בתוך תחומי המגרש יש למקמה בעורף המגרש, ולמקמה כך שלא תפגע בסביבה הפתוחה שסביב המבנה ובפרט במרחב שבין המבנה לרחוב. יש לשאוף שהחניה והרכבים לא יהיו נצפים מהרחוב.

2.3.3. איחוד כניסות ממונעות למגרשים: כניסות לכלי רכב החוצות את המדרכה פוגעות באיכות הבליכה ברחוב ובבטיחות תנועת הולכי הרגל ברחוב. הדבר נכון במיוחד ביחס לכניסות תת קרקעיות לחניונים. יש לנסות ולאחד כניסות של מגרשים שכנים ולצמצם את מספר וגודל הכניסות לחניונים התת קרקעיים.

2. סביבת המבנה					
שלב תכנון / סוגיות תכנוניות	מסמכי מדיניות	תכניות מפורטות	הנחיות מרחביות	מסמכי עיצוב אדריכלי	בקשות להיתר
2.1 מרחב הולכי הרגל ברחוב	תכנון ונטיעת עצים בהתאם למדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי של מנהל התכנון שכונה 360° - סעיף 17 (רחובות המעודדים הליכה)				
	יצירת מגוון רחובות המותאמים לסוגים שונים של הליכה ותנועה מתונה	פירוט חתכי הרחוב בתכנית בדגש על צמצום מיסעות ומתן עדיפות לסביבת המדרכה	הנחיות לפיתוח סביבת המדרכה תוך מניעת מטרדים להולכי הרגל	הצגת ובחינת התכנון מנקודת המבט של הולך הרגל, בדגש על חזיתות והדמיות "בגובה העיניים"	הקפדה על רציפות המדרכה ומניעת חסימות ומטרדים להולכי הרגל
2.2 בין הבניין לרחוב	הנחיות לפיתוח דופן הרחובות השונים (חזית מסחרית / קולונדה / גיבון ונטיעות)	צמצום קווי בניין קידמיים	איסור על דירות גן הפונות לרחוב		
	גיבון ופיתוח המרחב שבין הבניין לרחוב כחלק מסביבת הרחוב				
2.3 חניות וחניונים	צמצום תקן חנייה				
	דרישה לחנייה תת קרקעית	איסור על חנייה הפונה לדופן החרוב, ודרישה להצניע את החנייה על ידי הבינוי והפיתוח			
איחוד וצמצום כניסות כלי רכב למגרשים ולחניונים תת קרקעיים					

3. טיפולוגיות הבינוי

3.1. גדלי מגרשים

גדלי מגרשים ובלוקים מגוונים מאפשרים ומעודדים מגוון טיפולוגי. באזורים בהם גדלי המגרשים דומים – המבנים דומים בגדליהם ובטיפולוגיות שלהם. יש לתכנן **גדלי מגרשים ובלוקים בגדלים ומאפיינים פיזיים מגוונים** (הן גדלים והן צורות מגרשים) על מנת לאפשר ולעודד יצירת בינוי וטיפולוגיות מגוונים במרחב הבנוי. מוצע לתכנן גם גדלי מגרשים היכולים להכיל כמה מבני מגורים ובכך לאפשר חופש תכנוני שייצור מבנים בטיפולוגיות, גדלים ומאפיינים מגוונים.

המלצות:

3.1.1. גדלי מגרשים מגוונים: יש לתכנן גדלי מגרשים מגוונים ובפרופורציות שונות, המאפשרים מגוון טיפולוגי בנייני, ובהם מגרשים בגדלים הכוללים כמה מבני מגורים או טיפולוגיות מורכבות.

3.1.2. שימוש בקו בניין צידי אפס: בניה צמודת דופן צידי מאפשרת איחוד של מספר מגרשים ומבנים שונים למבנן מורכב. מוצע לאפשר שימוש בקו בניין צידי אפס המאפשר יצירת רצף בינוי בין כמה מבנים ומגרשים צמודים, תוך מתן הנחיות עיצוביות לכלל הבלוק המאפשרות פיתוח הבלוק כמבנן מורכב ממספר מבנים שונים. ניתן לאפשר גם לכלל או לפחות לחלק מהמבנים בבלוק שימוש בחניון תת קרקעי אחד לשם צמצום מספר הכניסות של כלי רכב למרשים.

3.1.3. מספר מבנים על מגרש: יש לתכנן אפשרות להקמת מספר מבנים שונים או מבנים מורכבים על מגרש אחד לשם יצירת אפשרויות בינוי מגוונות המורכבות מנפחים בעלי מאפיינים ופרופורציות שונות. הגדרת קו בניין מירבי וגדול ללא הגדרות מחייבות של קווי בניין המחייבים נפחים מוגבלים - יכולה לאפשר חופש תכנוני של הבינוי.

3.1.4. התייחסות למיקום ומאפייני המגרש: יש לתכנן מגרשי המגורים תוך התייחסות לבלוק העירוני ולמיקום ביחס למרחב הפתוח, לסביבה ולשלד המקומי. מוצע לתכנן מגוון מצבים בתגובה לסיטואציות עירוניות משתנות דוגמת פינת רחוב, מפגש עם גינה ציבורית וכד'.

3.2. מגוון טיפולוגי

רחובות חזרתים יוצרים סביבה הומוגנית, חסרת זהות או ייחוד וללא יכולת התמצאות. יש ליצור בינוי מגוון לאורך הרחוב – ברוב המבנים, בגבהם ועיצובם, כך שהרחובות לא יורכבו ממבנים משוכפלים זהים. יש לעודד ולתמרץ מגוון עיצובי הכולל בינוי בטיפולוגיות, גדלים, ועיצובים מגוונים (רחוב, גובה, טיפולוגיה)

המלצות:

3.2.1. עיצוב וטיפולוגיה משתנים לאורך הרחוב וברחבי השכונה: יש להימנע מרחובות בהם הבניינים משוכפלים. לשם כך, מומלץ לחלק פרויקטים גדולים למקטעים קטנים יותר, המאפשרים לכל מקטע לייצר ייחודיות עיצובית משלו. בתכנון בינוני וגדולות יש לדרוש שילוב של מספר טיפולוגיות בינוי שונות ומגוונות.

3.2.2. גבהים מגוונים: הנחיות הבינוי לגובה מהוות לרוב רכיב מרכזי בהגבלות בתוכניות המפורטות, ויוצרות לעיתים שורות של מבנים עם קו מתאר חזרתי ואחיד, שנדמה כאילו סכין חתכה אותם ויצרה גובה אחיד וחזרתי. מוצע לאפשר גמישות בתוך הנחיות אלו המאפשרים לנייד היקפי בניה בין מבנים כדי לייצר עניין וגיוון בגובה הבינוי.

3.2.3. אורך החזית: יש להימנע מאורכי חזית אחידים וחזרתיים לאורך הרחוב. במקרה של מספר מבנים סמוכים דומים, יש לדרוש הבדל של לפחות 25% באורך החזית של כל בניין רביעי.

3.2.4. חזיתות מגוונות: עיצוב החזית, הפתחים, חומרי הגמר ושאר האלמנטים העיצוביים של הבניין, מאפשרים ליצור את זהות המבנה, ולבדל בין מבנים שונים גם אם הם דומים אלו לאלו מבחינת ההנחיות הנפחיות. מוצע לעודד מגוון והבדלים באלמנטי עיצוב החזית בין מבנים שכנים, כך שיווצר מגוון אך עדיין יהיה חוט מקשר בין עיצוב ומראה המבנים ברחוב.

3.3. טיפולוגיות מורכבות

טיפולוגיות מורכבות נוצרות מחיבור בין רכיבי מבנה שונים, המשולבים יחד למבנה או מבנן אחד. בשונה מטיפולוגיות פשוטות הנוצרות על ידי אקסטרזיה של קומת הקרקע, טיפולוגיות מורכבות יכולות לתת מענה שונה לחלקי הבניין השונים – למפגש עם הקרקע, לחלקי המבנה המגדליים, לחלקים הפונים לרחוב ולאלו הפונים לעורף המבנה. טיפולוגיות מורכבות נותנות מענה לעירוב שימושים, לסיטואציות עירוניות שונות, לצפיפויות גבוהות הנדרשות היום בתכנון התחדשות עירונית, וכן מונעות חזרתיות במרחב הבנוי ומציעות עושר בנוי עירוני ומגוון רב יותר.

המלצות:

3.3.1. מרקמי, מגדלי ומה שביניהם: הטיפולוגיה המורכבת השכיחה ביותר הינה הטיפולוגיה ההיברידית בין בינוי מרקמי ובין מגדל מגורים. קומות המבנה התחתונות (לרוב בין 3 ל-6 קומות) מאופיינות כקומות מסד בתכנית גבוהה ויוצרות דופן רחוב מבונה ורציפה. מעל קומות המסד משולבים מבני ומגדלי מגורים העולים לגובה רב, לעיתים בנסיגה קלה מקו הבניין. המגוון הטיפולוגי מאפשר גם את קיומו של תמהיל דיור מגוון ודירות בגדלים שונים למגוון אוכלוסיות ומשקי בית. מומלץ ליצור טיפולוגיה עישרה במורכבת מכמה נפחי בינוי בעלי מאפיינים פיזיים ותפקודיים שונים.

3.3.2. מגוון עיצובי וטיפולוגי: יש לאפשר ולעודד הנחיות בינוי שונות בין קומות הקרקע והמסד המגדירות את דופן הרחוב, לבין אלו של הבינוי שמעל (תכסיות, קווי בניין, גובה קומה וכדו'). ולעודד פיתוח עיצובי נבדל לחלקי המבנה השונים

3.3.3. עירוב שימושים ותמהילי דיור: קומות המסד, בשל התכסית הגבוהה שלהן מתאפיינות במיעוט כיווני אוויר, המתאימים לשילוב של מסחר, תעסוקה, ודירות קטנות בתוך . קומות המגדל מאפשרות בינוי דומה ובו 4-7 יח"ד בקומה, המתאים לשילוב דירות גדולות בעלות שני כיווני אוויר. השילוב בין הדברים יוצר מרחב עירוני עשיר, מגוון ופעיל.

3.3.4. מגוון מערכי תנועה: טיפולוגיות מורכבות מתאפיינות בכמה חלקי בניין שונים, ויכולות לתת מענה לעירוב שימושים, לכניסות שונות ולמערכי תנועה שונים אלו מאלו. מערכי התנועה השונים מאופיינים גם בגדלים ומערכות שונים וכך משפיעים על מנעד בעלויות אחזקה.

3.3.5. צפיפויות גבוהות: טיפולוגיות היברידיות מאפשרות צפיפויות גבוהות (כמו אלו שנדרשות כיום במרבית תכניות ההתחדשות העירונית בישראל) מבלי לפגוע ברקמה העירונית שסביבם. קומות המסד נותנות מענה לצפיפות הנדרשת על ידי בינוי בתכסיות גבוהות, ואילו הבנייה המגדלית נותנת מענה לנפחי בניה גבוהים באמצעות עלייה לגובה. יחד מתקבלת טיפולוגיה צפופה יותר מכל אחת מהטיפולוגיות בנפרד, המתאימה לסביבה עירונית אינטנסיבית ומתחדשת. בכל תכנית בה מוצעת בניה גבוהה, יש לבחון מתן מענה על ידי טיפולוגיות משולבות, המאפשרות שילוב בין בינוי מרקמי לאורך הרחוב בשילוב עצימויות בינוי הגבוהות של מגדלים.

3. טיפולוגיות הבינוי					
שלב תכנון / סוגיות תכנוניות	מסמכי מדיניות	תכניות מפורטות	הנחיות מרחביות	מסמכי עיצוב אדריכלי	בקשות להיתר
3.1 גדלי מגרשים		יצירת מגוון גדלי מגרשים ואפשרות לפיתוח של טיפולוגיות מורכבות על מגרשים גדולים	התייחסות למיקום המגרש ברשת העירונית ולמיקום ועיצוב המבנה ביחס לכך		
		שימוש בקו בניין צידי אפס ליצירת בלוקים רציפים			
3.2 מגוון טיפולוגי		מתן גמישות בגבהי המבנה, והימנעות מהנחיות בתכניות היוצרות גובה אחיד לאורך קטעי רחוב ארוכים	חלוקת תוכניות גדולות למספר מתחמי מימוש קטנים יותר, בתכנון ועיצוב נבדלים זה מזה.		
		הנחיות עיצוב גמישות המאפשרות מגוון ועניין לאורך הרחוב. עידוד מגוון עיצובי בין מבנים סמוכים.	פיתוח חזיתות שונות לבניינים שונים		
3.3 טיפולוגיות מורכבות		עידוד שימוש בטיפולוגיות מורכבות, ובפרט בטיפולוגיה ההיברידי הנ"ל על מנת ליצור דופן בינוי מרקמית	התייחסות למערכי התנועה השונים לפי הטיפולוגיות והשימושים הבנויים.		
		דרישה לבחינה של טיפולוגיה מורכבת בכל תוכנית בצפיפות מעל 30 יח"ד \ דונם			
		יצירת התאמה בין הטיפולוגיה המוצעת לתמהיל הדיור			

4. בסיס המבנה והמפגש עם הקרקע

4.1. בינוי דופן הרחוב

הבינוי משני צידי הרחוב מגדיר את הרחוב, ומשפיע על התחושה בו, אופיו, הגדרתו והפעילות האנושית שמתרחשת בו. ניתוח המרקמים שערכנו מלמד על חשיבות יצירת דופן רחוב המשכית ופעילה, הן לטובת חווית התנועה ברחוב והן לטובת יצירת מרחב ציבורי מוגדר ואיכותי. יש לייצר דופן רחוב רציפה והמשכית, בין אם לכל גובה המבנה או רק בקומת הקרקע וקומות מסד. יש לצמצם את המרווחים שבין הבניינים ולצמצם קיטועים והפסקות בדופן הבנויה. הדבר נכון במיוחד במקרים של מבנים גבוהים, בהם המרחקים בין הבניינים גדולים, והמסות הבנויות משאירות מרחב ציבורי שאינו מוגדר ופרוץ.

המלצות:

4.1.1. הפניית הבינוי לרחוב: מומלץ שחזית הבניין תפנה לרחוב תהיה מקבילה לכרחוב (לפחות בשתי הקומות התחתונות), כך שהבינוי ישמש כדופן רחוב. יש לצמצם קווי בניין קידמיים, ובכל מקרה להימנע מקווי בניין קידמיים הגדולים מ-5 מטר מקו המגרש הקדמי. במיקומים נקודתיים בהם ההתרחבות יוצרת מרחב ציבורי איכותי ניתן לחרוג מהנחיה זו.

4.1.2. רציפות הבינוי: יש לשאוף שלפחות 60% מדופן המגרש הפונה לרחוב תהיה מבונה כלפי הרחוב בקווי בניין שלא יעלו על 5 מטר.

4.1.3. מניעת קיטועים של הבינוי: יש להימנע מקטעים לא מוגדרים ולא מטופלים לאורך הרחוב דוגמת שטחי חנייה, שטחים מוגדרים או מבני תשתית, או שטחי "שארית" לא מוגדרים. המרחב בין המבנים אינו "שארית" אלא פוטנציאל למרחב ציבורי איכותי ושמיש.

4.2. מאפייני קומת הקרקע

על קומת הקרקע להיות מתוכננת בבינוי מלווה רחוב, מרובה פתחים, פעיל, ומעוצב היטב. קומת הקרקע של הבניין הינה גם המקום המתאים ביותר לשילובם של שימושים נוספים ומגוונים במבנה המגורים, המעודדים פעילות ותנועת הולכי רגל ברחוב. מוצע לעודד שילוב שימושים פעילים ומגוונים בקומת הקרקע כגון מסחר, שימושים לצרכי ציבור (הקצאות מבונות), משרדים, שימושים לנותני שירות (קופת חולים) ועוד. על קומת הקרקע להיות מעוצבת כך שתייצר דופן נעימה, מזמינה ומגוונת להליכה ברחוב.

המלצות:

4.2.1. דופן רחוב פעילה: יש לשאוף שהשימושים של קומת הקרקע יהיו שימושים "מלווי רחוב", כאלו המתקיימת בהם פעילות הרלוונטית להולכי הרגל, והמעודדים תנועה רבה של הולכי רגל בקרבבתם.

4.2.2. עירוב שימושים: מוצע לעודד שילוב של שימושים פעילים ומגוונים בקומת הקרקע כגון חזית מסחרית, שימושים לצרכי ציבור (הקצאות מבונות), משרדים, משרדים, שימושים לנותני שירות ועוד.

4.2.3. חזית פעילה: יש לדאוג לפתחים רבים (חלונות ודלתות) בקומת הקרקע, גם במקרים שלא משולבים בהם שימושים נוספים. יש להימנע לחלוטין מדופן רחוב אטומה, ללא פתחים בקומת הקרקע, באורך של יותר מ-20 מטר.

4.2.4. שקיפות: לפחות 25% מדופן קומת הקרקע לכיוון הרחוב תהיה שקופה.

4.2.5. עיצוב: יש לדאוג לעיצוב מוקפד של קומת הקרקע, המציע להולכי הרגל עניין בחזית הפונה לרחוב. יש להימנע ככל האפשר מהפניית מערכות וחדרי שירות לחזית המבנה. על קומת הקרקע להיות בגובה רב יותר מהקומות האופייניות ובעיצוב שונה משאר הבניין.

4.3. קומות המסד

קומות המסד הינן קומות המבנה הראשונות מעל קומת הקרקע, ויש להן תפקיד חשוב בחתך הרחוב וביצירת דופן הבינוי. קומות מסד טובות תורמות לתחושת החיות והביטחון ברחוב, ומוסיפות, כמאמרה של ג'יין ג'ייקובס, עיניים למרחב הציבורי. מסיבות אלו חשוב במיוחד שקומות המסד יפנו אל הרחוב ויפתחו אליו.

המלצות:

4.3.1. גובה קומות המסד: מספר קומות המסד המתאים לכל רחוב משתנה בהתאם למיקום הרחוב, לשימושים האופייניים לו, ולחתך ורוחב הדרך. מספר קומות המסד האופייני נע בין קומה-שתיים מעל קומת הקרקע ברחובות צרים ומקומיים ועד לארבע-חמש קומות מעל קומת הקרקע בצירים עירוניים ראשיים. יש לבחון את גובה קומות המסד בחתך הרחוב ולבדל ביניהן לבין הבינוי המגדלי בהשפעה שלהם על החתך.

4.3.2. בינוי מלווה רחוב: הנחיות הפניית הבינוי לרחוב נכונות גם לקומות המסד, ויש לפעול לכך שקומות המסד יצמדו לקו הבניין הקידמי ויפנו אליו את חזית ראשית מבונה.

4.3.3. ריבוי פתחים: יש להרבות בפתחי חלונות בקומות הסד הפונים אל עבר המרחב וצופים עליו ולהימנע ככל הניתן מקומות טכניות אטומות בדופן קומות המסד הפונות לרחוב.

4.3.4. מרפסות: מרפסות פתוחות בדופן קומות המסד תורמות גם הן לתחושת החיות ברחוב ולפתיחות של דופן הבינוי. בנוסף, גג קומות המסד יכול לשמש גם הוא כמרפסת לקומות הנמוכות יותר, ובכך לתרום אף יותר לפעילות בדופן הרחוב, וכן לשילוב של גיבון וצמחייה בחזית הבינוי. יש לעודד שילוב מרפסות וגגות פעילים בדופן קומות המסד הפונות לרחוב.

4.3.5. עירוב שימושים ותמהילי דיור: קומות המסד, בשל התכסית הגבוהה שלהן מתאפיינות במיעוט כיווני אוויר, המתאימים לשילוב של מסחר, תעסוקה, ודירות קטנות בתוך מבנה המגורים. קומות מסד משולבות עם בינוי מגדלי וטיפולוגיות מורכבות מאפשרות תמהיל מגורים מגוון ועירוב שימושים עירוני.

4. בסיס המבנה והמפגש עם הקרקע

שלב תכנון	מסמכי מדיניות	תכניות מפורטות	הנחיות מרחביות	מסמכי עיצוב אדריכלי	בקשות להיתר
4.1 בינוי דופן הרחוב	שכונה 360° - סעיף 14 (בינוי מלווה רחוב)				
	הפניית הבינוי לרחוב, צמצום קווי בניין, ודרישה לקו בניין קידמי מקסימלי		מניעת קיטועים של הבינוי, והימנעות מאזורים ריקים / לא מוגדרים בדופן הרחוב		
4.2 מאפייני קומת הקרקע	שימושים פעילים ומגוונים בקומת הקרקע		רציפות הבינוי – לפחות 60% מדופן המגרש הפונה לרחוב תהיה מבונה		
	הגדרת קומות קרקע אופייניות לרחובות שונים (קולונדה, חזית מסחרית, אזורי פעילות, זיקות הנאה וכו')		הנחיות לשימושים מלווי רחוב – גודל חניות, ריבוי כניסות מהרחוב		
	הימנעות מהפניית מערכות וחדרי שירות לחזית המבנה		שקיפות של לפחות 25% מקומת הקרקע		
4.3 קומות המסד	ריבוי פתחים לרחוב והימנעות מדופן אטומה של יותר מ-20 מטר		התייחסות לקומות המסד בשימושים ובתמהיל הבינוי המוצע.		
	הצגת תכנית קומה אופיינית לקומות המסד.		ריבוי חלונות בדופן קומות המסד הפונות לרחוב והימנעות מקומות טכניות אטומות		
	הגדרת גבהי קומות המסד בהתאם לרחובות אליהם הם פונים		הגדרות לבינוי מלווה רחוב רלוונטיות לקומות המסד.		
		מתן הנחיות ודרישות למרפסות הפונות לדופן הרחוב.			

5. גוף הבניין

5.1. נפח הבינוי

עושר ומגוון טיפולוגי יוצרים הן מגוון פיזי במרחב (חזיתות המבנה, צורות הבינוי, אורך הדפנות, כמות הפתחים) והן עושר ומגוון בגדלי הדירות ומרכיבי יחידת הדיור (מספר כיווני אוויר בדירה, גדלי דירות המתאימים למשקי בית של יחידים, זוגות והרכבים משפחתיים מגוונים). המגוון הטיפולוגי והפיזי שזור בזה החברתי בתוך בניין, בתוך שכונה ובין שכונות ואזורים. המגוון וההטרוגניות הם היוצרים איכויות עירוניות וגם חוסן חברתי והזדמנויות למוביליות חברתית. המגוון והעושר הפיזי נוצרים על ידי צמצום החזרתיות הוורטיקלית (הזהות בין קומות הבניין) על ידי תכנון נפחים שאינם רק תיבות פשוטות, על ידי מבנים המתייחסים לסביבתם, למפגש עם הקרקע ועם השמיים, ועוד.

המלצות:

- 5.1.1. **אובייקט מורכב נפחית:** יש לאפשר מבנים המורכבים מכמה אלמנטים אדריכליים שונים, ולעודד הבדלים בין חלקי הבניין השונים, בין החזיתות השונות, ובין הקומות השונות. מוצע להימנע מתכנון המתבסס רק על תיבות מלבניות העולות לגובה בלבד ולשאוף לחזיתות רב מימדיות. בנוסף, שילוב של מספר טיפולוגיות בינוי באותו מגרש או מתחם מאפשרות מגוון סוגי דיור ועירוב שימושים.
- 5.1.2. **אלמנטים מגבילים:** אלמנטים וורטיקליים מגבילים וכולאים את החופש העיצובי והתכנוני של הנפחים והחזיתות. בארץ, ההמשכיות הוורטיקלית הנדרשת בממ"דים מגבילה הן את אפשרויות עיצוב המבנים והן את יצירת תמהיל הדיור. יש לעודד ולתמך יישום ממ"קים במקום ממ"דים, באזורים בהם הדבר מתאפשר בטחונות.
- 5.1.3. **קו המתאר של הבניין:** נסיגות, גריעות במבנה, ומורכבות נפחית יוצרות למפנה קו רקיע מורכב התורם לסילואט העירוני ולעניין במבנה. בתוך כך, יש לשמור על קו מתאר אסטטי ומובן של המבנה, ולהימנע מהבלטה של חלקי המבנה העליונים מחוץ לקונטור המבנה היוצרים מעין צורת פטרייה לבניין.

5.2. מרכיבי המסה

מבנה מוצלח מתייחס לכלל ההיבטים והאלמנטים המרכיבים את המבנה, ונותן לכל אחד מהם יחס ועיצוב התורמים למובנות ולאסתטיקה של כלל הבניין. יש לשים לב להתייחס באופן מלא לכל אחד ממרכיבי המסה ולהקדיש לכל אחד מהם את תשומת הלב הראויה ואת השפה המאפיינת אותו.

המלצות:

- 5.2.1. **מרפסות:** מרפסות המבנה יוצרות הזדמנות לריכוך הנפח, למשחק עיצובי, משחקי אור וצל ולמרחבי צפיה ומפגש. מרפסות המבנה יכולות וצריכות להיות בגדלים שונים, עיצובים שונים ומיקומים שונים כך שייצרו עושר עיצובי. יש להימנע ממרפסות בגדלים חזרתיים ובמיקום חזרתי אנכי היוצרות שעמום ואחידות ויזואלית.
- 5.2.2. **חלקו העליון של המבנה:** הקומות העליונות של המבנה יוצרות את החיבור אל השמיים ומגדירות את קו המתאר של המבנה הנצפה מרחוק. יש לתכנן הקומות העליונות

בתשומת לב מיוחדת להיררכית סוף הנפח, הדרגתיות ופירוק המסה, ופתיחות. יש להימנע מקומות טכניות עליונות אשר ניצפות ודומיננטיות במפגש של המבנה עם קו הרקיע.

5.3. עיצוב החזית

עיצוב הבניין ומרכיבי החזית הם היוצרים את הדפנות העירוניות ברחוב. יש להתייחס להיבט העיצובי כהיבט מוביל בתכנון המבנה, וככזה להימנע מחזרתיות וורטיקלית עיצוב חזיתות מגוון שכולל מספר גדלי פתחים, חומרים, טיפוסים מרפסות יתרום למגוון הפיזי. יש להתאים התכנון לערכים ולמאפיינים מקומיים, ולהתאים העיצוב לכיווני הפניית המבנה – בין אם האקלימיים או בסביבה הקרובה. יש לתמרץ הקמת ממ"קים כך שהממ"דים לא יהוו אלמנט וורטיקלי מגביל ומוגבל.

המלצות:

- 5.3.1. חשיבות ההיבט העיצובי והאסטטי:** יש להחזיר למערכת השיקולים התכנונית יצירת מרחב פיזי אסטטי, שלם, ואיכותי מבחינה עיצובית וויזואלית. עיצוב אינו מילה גסה!
- 5.3.2. עיצוב עשיר ומגוון:** יצירת שפה אדריכלית עשירה, משתנה, מגוונת, המתבטאת במגוון בחומרים, פתחים, נפחים ושוני בין הקומות. פרופורציות, קומפוזיציה ושלמות נפחית ועיצובית צריכים להוביל את התכנון.
- 5.3.3. חומרים ופרופורציות:** מגוון תכנוני בא לידי ביטוי גם בחומריות ובפרופורציות נפח המגורים. מגוון וריבוי חומרי, צבעוני, טקסטורלי והיחסים בין המרכיבים השונים של הבניין – תורמים ליצירת מבנה מגורים מעניין, עשיר ושלם. מוצע להשתמש במגוון חומרי גמר וחיפוי, כמו גם גוונים, שיתרמו לעושר הצורני של המבנה.
- 5.3.4. פתחים ושקיפיות:** מבנה המגורים, בשונה משימושים אחרים, מאופיין בנוכחות גבוהה של פתחים, חלונות, וויטרינות המכניסים אור ואוויר לחללי הדירה השונים. לכל אחד ממרכיבי הדירה צרכים פונקציונליים אחרים ושונים. מוצע ומומלץ לתכנן פתחים בעלי פרופורציות וגדלים שונים, וכן למקם אותם על חזיתות המבנה כך שייצרו קומפוזיציה שלמה (ולא חזרתית) בה היחס בין חלקי הבניין השקופים לאטומים תורמים לשלמותו העיצובית והנפחית.

5. גוף הבניין

שלב תכנון	סוגיות תכנוניות	מסמכי מדיניות	תכניות מפורטות	הנחיות מרחביות	מסמכי עיצוב אדריכלי	בקשות להיתר		
5.1 נפח הבינוי			עידוד ממ"קים במקום ממ"דים ומתן אפשרות לניוד שטחי שירות לשטחי מגורים עיקריים בהתאם	מתן הנחיות שונות לחלקי הבניין השונים, ועידוד השוני ביניהם	שימוש בחומרים ומאפיינים אדריכליים שונים לחלקי המבנה השונים			
							עידוד אובייקטים מורכבים נפחית על פני שכפול של קומה טיפוסית	
							התייחסות לקו המתאר של הבניין, והימנעות מחריגת הקומות העליונות מקונטור הבניין	
5.2 מרכיבי המסה			יצירת גדלי מרפסות דיפרנציאליים בהתאם לתמהיל הדיור	התייחסות ועיצובית לכלל מרכיבי הבניין	יצירת מגוון גדלים וסוגים של מרפסות המלוות את מסת ועיצוב המבנה.			
							התייחסות ועיצובית לחלקו העליון של המבנה, והימנעות מאלמנטים טכניים הבולטים מחלקו העליון של הבניין	
5.3 עיצוב החזית				התייחסות להיבטים עיצוביים השיקולים התכנוני	התייחסות ועיצובית לכלל חלקי המבנה לטובת יצירת שפה עיצובית עשירה			
							עידוד שימוש במגוון אלמנטים וחומרים עיצוביים	

6. מרכיבי הבניין

6.1. עירוב שימושים

מרחבים עירוניים בריאים ומגוונים מאופיינים במגוון שימושים ולא באיזור (zoning). מומלץ להימנע מאזורים גדולים בהם יש מגורים בלבד, ולתכנן מרחבי מגורים מעורבי שימושים. הימצאות של שימושים שאינם מגורים, בשכונת המגורים, מחיים את המרחב ויוצרים תנועה, עניין ומגוון. כאשר פעילויות שונות (מגורים, מסחר, תעסוקה, שירותים ציבוריים כגון חינוך, פנאי ורווחה) מתקיימות זו לצד זו וזו מעל זו – איכות החיים עולה, הפעילות מתקיימת לאורך שעות רבות יותר ביום ותורמת לצמצום היוממות בין אזורי המגורים למרחבים מובהקים של תעסוקה ושירותים. בנוסף לשימושים עירוניים מובהקים (מסחר, תעסוקה, פנאי) ניתן לשלב בתוך מבני המגורים שימושים לרווחת תושבי הבניין בהם פונקציות משותפות, משרדים, חללים משותפים ועוד.

המלצות:

- 6.1.1. **עידוד שימושים מגוונים בתוך המרחב הבנוי:** יש להימנע מאזורים גדולים המיועדים למגורים בלבד, ולעודד פעילויות מגוונות בתוך סביבת המגורים, הן על ידי מבנים המיועדים לשימושי תעסוקה ומסחר, הן על ידי חזית רחוב פעילה (ראו סעיף 4.2), והן על ידי עירוב שימושים ורטיקלי.
- 6.1.2. **פונקציות ציבוריות:** מומלץ לשלב פונקציות ציבוריות בקומות התחתונות של מבני המגורים. שילוב זה מוסיף עושר למבנה ולסביבת המגורים, על ידי יצירת שירותים ושימושים יום יומיים נגישים במרחק הליכה.
- 6.1.3. **שימושים פרטיים-ציבוריים:** שימושים משותפים בתוך סביבת המגורים יוצרים הזדמנויות לשימושים הנעים על הטווח שבין ציבוריות לפרטיות ומאפשר פונקציות משותפות לדיירי הבניין, סביבות עבודה מהבית, ועוד, תוך שמירה על גמישות שימוש עתידית.

6.2. תמהיל הדיור

תמהיל דיור הוא המייצר מגוון בגדלי דירות, במרכיבי יחידות הדיור ובעקבות זאת במשקי הבית. תמהיל הדיור מאפשר למגוון משקי בית, בגדלים ומאפיינים חברתיים-כלכליים מגוונים, להתגורר באותו בניין ואיזור. מגוון אנושי חברתי זה מחזק את החוסן החברתי וכן יוצר הזדמנויות למוביליות חברתית למשקי בית ממעמד חברתי כלכלי נמוך יותר. תמהיל הדיור יוצר גם עושר פיזי בזכות מגוון טיפוס יחידות הדיור המצמצם את האחידות והחזרתיות במבנה. מומלץ ליצור תמהיל דיור הכולל דירות במגוון גדלים ובו גם דירות קטנות למשקי בית של יחידים וזוגות. מומלץ לא להגדיר בתוכניות מפורטות שטח דירה ממוצע אלא היקף מינימלי של דירות קטנות, בינוניות וגדולות. מומלץ לתמרץ וליצור מנגנונים כלכליים וסטטוטוריים ליצירת דיור ציבורי, בר השגה, בבעלות משותפת ולהשכרה ממוסדת.

המלצות:

- 6.2.1. גודל הדירות:** יצירת תמהיל דיור מגוון הכולל דירות בגדלים שונים, בדגש על שילובן של דירות קטנות וזעירות בתמהיל המגורים, המתאימים למשקי בית בעלי מאפיינים שונים.
- 6.2.2. צורות חזקה ובעלות:** יצירת צורות מגורים שונות ביניהן דיור בר השגה, דיור ציבורי, השכרה ממוסדת לטווח ארוך ודיור בשוק החופשי.
- 6.2.3. מאפייני יחידת המגורים:** יצירת מגוון סוגי דירות בעלות מאפיינים פיזיים שונים, חדרים בגדלים מגוונים ויחסים שונים בין מרכיבי יחידת הדיור.
- 6.2.4. שיתופיות:** מתן אפשרות ועידוד חללים שיתופיים בסביבת המגורים, ובהם חללי עבודה ופעילות משותפים, המאפשרים בין השאר הקטנה של יחידות המגורים הפרטיות.
- 6.2.5. דיוריות:** מוצע לאפשר פיצול עתידי של דירות גדולות ליחידה ראשית ויחידה משנית באמצעות מנגנון הדיוריות. דיוריות הינה חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, היכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שהדיוריות תתבסס על תשתיות יחידת הדיור הקיימת בהיבט: חניה, מיגון, חיבור למים, ביוב וחשמל. הדיוריות תירשם כחלק מיחידת הדיור הראשית. מוצע להגביל את גודל הדיוריות (למשל בין 25 ל-50 מ"ר) את גודל יחידות אותן ניתן לפצל (למשל, דירות מעל 80 מ"ר), ואת אחוז הדירות אותן לפצל כך (למשל, עד 20% מיחידות הדיור בבניין).

6.3. מרכיבי יחידת המגורים

יחידת המגורים מאכלסת מגוון משקי בית ולהם גדלים, מאפיינים וצרכים שונים. החללים השונים בתוך הדירה משמשים את בני הבית לצרכים מגוונים ובעצמויות שימוש שונות ומגוונות. יש ליצור מגוון דירות שלהן חדרים וחללים מגוונים, הן במרכיביהם, הן בהיקפם והן בגדליהם. לדוגמא – לא כל יחידת דיור צריכה מאסטר עם מקלחת צמודה, יש דירות שצריכות מטבח גדול מה'סטנדרט' או קטן ממנו, יש משפחות שמעדיפות עירוב בין הפרטי לציבורי, יש משקי בית שמעדיפים שטח אירוח מינימלי וחדרי שינה גדולים ועוד. יש לייצר מגוון במרכיבי יחידת המגורים – מספר החדרים, סוג החדרים, גודל החדרים והקשר בין החדרים. אל מול עיניהם של מתכננים, יזמים, ומקבלי החלטות עומד לעיתים קרובות מודל משפחתי נורמטיבי, עבורו מתוכננות כמעט כל יחידות המגורים החדשות בארץ. החברה הישראלית מורכבת ממגוון גדול ועשיר של משקי בית ומערכות יחסים בתוך יחידת הדיור. יש לעודד יחידות דיור המתאימות למגוון רחב של משקי בית ומשפחות – יחידים, זוגות, משפחות, משקי בית רב דוריים, משפחות חדשות, ומשקי בית לא משפחתיים. מומלץ לאפשר גמישות עתידית ביחידות הדיור, בין אם שניוניים פנימיים והסבת חללים (לדוגמא לחדר עבודה) או באפשרות להוספת שטח עתידית.

המלצות:

- 6.3.1. כיווני אוויר:** מומלץ לתכנן מגוון יחידות דיור המאופיינות במספר שונה של כיווני אוויר (1-3). בדירות גדולות יש לשאוף למתן שניים עד שלושה כיווני אוויר, ואילו בדירות קטנות ניתן להסתפק גם בכיוון אוויר אחד היוצר מגוון אפשרויות טיפולוגיות ועירוניות.
- 6.3.2. גמישות יחידות הדיור:** יצירת אפשרות של גמישות עתידית בגודל וחלוקת המגורים, על ידי פיצול או איחוד דירות, הוספת דיוריות ועוד. וכן של שילוב של עבודה בבית או ביחידה נלווית. מיקום מתאים של חדרי הממ"ד, או שימוש במרחבים מוגנים קומתיים מאפשר גמישות גבוהה יותר של יחידת הדיור בעתיד. כמו כן מוצע להתייחס לאפשרות של שינויי שימושים בדירה, כולל של חללים רטובים וצנרות, וכן אפשרויות לאיחוד או פיצול של יח"ד.
- 6.3.3. מרפסות:** מוצע לאפשר ולעודד דיפרנציאליות בין שטחי המרפסות במבנה המגורים, כך שיתאפשרו מרפסות שונות ליחידות מגורים שונות, הן בגדלים, והן במאפיינים האדריכליים. כמו כן, מוצע לעודד שימוש בשטחי מרפסות, ובפרט בגגות של חלקי המבנה הנמוכים יותר כשטחים שיתופיים לכלל דיירי הבניין או המתחם.
- 6.3.4. גדלי חדרים מגוונים:** המגוון עליו דובר לעיל בתמהיל הדיור ובגדלי יחידות הדיור, רלוונטי גם לחלקי הדירה השונים. מוצע ליצור מסגרת תכנונית המאפשרת דירות מגוונות השונות אלו מאלו. גדלי חדרים מגוונים בתוך הדירה או בין דירות שונות בבניין מאפשרים התאמה למגוון שימושים, צרכים, ומשקי בית בעלי גדלים ומאפיינים שונים.
- 6.3.5. יחסים בין מרכיבי יחידת המגורים:** דפוס המגורים המקובל מורכב משני חלקים דיכוטומיים של יחידת המגורים – מרחב יום ציבורי ומרחב לילה פרטי. מוצע לאתגר תפיסה זו, ולעודד יחידות מגורים מורכבות יותר המכילות עושר של מערכות יחסים פנימיים בתוך הדירה.
- 6.3.6. מרחבים מוגנים קומתיים:** לחדרי ממ"ד יש השפעה רבה על יחידות הדיור ועל הבניין, הם מגבילים ומקשים על עיצוב הבניין, הם מגבילות את הגמישות העתידית של הדירה, והם מקשים על שילוב של דירות קטנות בבניין. בשל כך מוצע להעדיף או לפחות לאפשר חדרים מוגנים קומתיים. לשם כך מוצע לאפשר להמיר את שטחי הממ"ד שבוטלו לשטחים עיקריים ביח"ד בבניין.

- טיוטא -

6. מרכיבי הבניין					
שלב תכנון / סוגיות תכנוניות	מסמכי עיצוב אדריכלי	הנחיות מרחביות	תכניות מפורטות	מסמכי מדיניות	בקשות להיתר
6.1 עירוב שימושים	שכונה 360° - סעיפים 11 ו-12 (עירוב שימושי קרקע ומבני ציבור)				
	תכנון מבני ציבור כחללים רב שימושיים וגמישים		להשלים?	הגדרת מגוון שימושי קרקע ושימושים בנויים בסביבת המגורים, יצירת גמישות בין השימושים הבנויים השונים	שילוב פונקציות ציבוריות מבנות בקומות המבנה התחתונות
6.2 תמהיל הדירור	שכונה 360° - סעיפים 8 ו-9 (תמהיל דירור ודירור בר השגה)				
	יצירת מגוון דירות בעלי מאפיינים פיזיים שונים	דרישה להתייחסות לנושא תמהיל הדירור, כניסות, ומספר דירות בקומה בשלב העיצוב האדריכלי	קביעת שטח דירה ממוצע קטן מ-100 מ"ר		
	הקלה על שינויים בדירות קיימות - פיצול וחלוקה מחדש של יחידות דירור		קביעת תמהיל דירור מגוון הבנוי מטווחים או קטגוריות שונות, יחד עם אפשרות לגמישות בשלב מסמכי העיצוב, הוצאת ההיתר או בעתיד.		
עידוד ניצול שטחי שירות לטובת שטחים איכותיים לטובת הדיירים בבניין		מתן אפשרות לפיצול עתידי של דירות גדולות לדירה + דירורית	עידוד מגוון צורות חזקה ובעלות	מתן אפשרות ליצירה של שטחים משותפים במלאי הזכויות בתכנית	
6.3 מרכיבי יחידת המגורים	עידוד תכנון ממ"קים במקום ממ"דים		עידוד מרחבים מוגנים קומתיים על ידי אפשרות ניווד זכויות לשטחים עיקריים		
	מיקום ממ"דים וגרענים כך שיאפשרו גמישות עתידית				
	תכנון יחידות דירור עם מגוון כיווני אוויר				
	יצירת דיפרנציאליות בין שטחי המרפסות, שימוש בגגות חלקי המבנה הנמוכים כשטחים פתוחים משותפים				
	עידוד גדלי חדרים מגוונים, וחללי מגורים ייחודיים ומגוונים				