

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

תכנית מתאר מקומית - תא\ 3365

תנאים להקמת והצבת "ביתני שמירה ואבטחה"

תכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית "3365" למרחב תכנון מקומי ת"א יפו- "תנאים להקמת ביתני שמירה ואבטחה לסוגיהם"- תשס"ב 2002.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת – 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
3. **תחולת התכנית:** התכנית תחול בשטח תחום העיר תל-אביב יפו.
4. **גבולות התכנית:** תכנית זו תחול על שטח מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו.
5. **יוזם התכנית:** הועדה המקומית תל-אביב יפו.
6. **מטרת התכנית:** לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת ביתני שמירה ואבטחה בתחום המגרש.
7. **הגדרות:** "ביתני שמירה ואבטחה": - מתקן או שטח בנוי המשמש לצרכי אבטחה וביקורת ובנוסף, לעיתים, משמש לגביית דמי כניסה.
8. **ביתני שמירה ואבטחה:**
 - 8.1 הועדה רשאית להתיר הקמת או הצבת ביתני שמירה ואבטחה בכל תחום מגרש, בכל מקום בו הותרו מוסדות ציבור, מוסדות בעלי אופי ציבורי, חניונים, שגרירויות, קונסוליות, נציגויות דיפלומטיות אחרות ובמגרשים אחרים בהם קיים צורך ביטחוני, בהתאם לדרישת רשויות הביטחון, לבצוע ביקורת, להצבת אבטחה וכד'.
 - 8.2 הצבה או הקמה של ביתני שמירה ואבטחה בודדים בתחום אתר או מגרש תתאפשר, אך ורק במידה ולא ניתן לשלב את שימושי האבטחה והביקורת המבוקשים באופן אחר בנשוא הבקשה.

תכנית מספר 3365
מתקני שמירה ואבטחה
עמוד 1 מתוך 5

הנחיות כלליות:

9. יעודים ושימושים:

- 9.1 ביתן השמירה ישמש לצורכי ביקורת, שמירה ואבטחה.
- 9.2 בכניסות לחניונים ולמגרשים ציבוריים יוכל הביתן לשמש גם לצורך ביקורת וגביית דמי כניסה.
- 9.3 האזור הסמוך לביתן השמירה ומשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב ומיועד לצורך הביקורת יוכל להיות מקורה, כמפורט בסעיף 10.4.
- 9.4 במבנים חדשים יועדף שילוב עמדת הביקורת האבטחה והגבייה במבנה החדש כחלק בלתי נפרד ממנו ומעיצובו, הכל עפ"י דרישת מה"ע. לעניין שטחם של ביתני השמירה במבנים חדשים יחולו ההוראות המפורטות בסעיפים 10.1, 10.3, 10.4.
- 9.5 תנאי להצבת ביתני השמירה והאבטחה תהיה מסירת התחייבות להסרתם עם תום השימוש בביתנים, כמפורט בסעיף 18.3.2. במקרים בהם קיים צורך בביתני שמירה ואבטחה זמניים לתקופה מוגבלת, הצבת והסרת הביתנים תהיה בכפוף למפורט בסעיף 18.3.2.

10. שטח ביתן השמירה וגובהו:

- 10.1 שטח ביתן השמירה לא יעלה על 3 מ"ר.
- 10.2 במבנים קיימים ובמגרשים בהם אין יתרת שטחי שירות בלתי מנוצלת, ביתני השמירה והאבטחה יהיו מתקנים ששטחם יחושב בנוסף לשטחי השירות המותרים.
- 10.3 במבנים חדשים ו/ או במגרשים בהם קיימת יתרת שטחי שירות בלתי מנוצלת, יחושב שטח ביתני השמירה ואבטחה במסגרת שטחי השירות המותרים.
- 10.4 ניתן יהיה לקרות שטח בצמוד לביתן השמירה, שימש לצרכי ביקורת ומעבר, ובלבד ששטח זה יהיה פתוח לפחות בשלוש מצידיו. השטח המקורה, האמור לעיל, הצמוד לביתן השמירה והאבטחה, ישמש לצרכי ביקורת, מעבר הולכי רגל וכלי רכב. השטח המקורה המשמש לבקרת הולכי רגל לא יעלה על 6 מ"ר. השטח המקורה המשמש לבקרת כלי רכב לא יעלה על 10 מ"ר. קירוי שטח בצמוד לביתן השמירה יהיה טעון בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 16.3, 16.4.
- תותר הקמתם של גדר ו/ או מחסום באזור המקורה, הסמוך לביתן השמירה, לסיוע בתיחום אזור הביקורת, זאת בתנאי שגובה הגדר ו/ או המחסום באזור המקורה לא יעלו על 1.40 מ' ממפלס הקרקע במקום, או בהתאם לדרישת רשויות הביטחון (לגובה הגדר באזור המקורה).
- 10.5 גובה חללו הפנימי של ביתן השמירה לא יעלה על 2.40 מטר נטו. גובה פני מעקה גג הביתן לא יעלה על 3.20 מטר מפני רצפתו. גובהם החיצוני של ביתני שמירה המשולבים במבנים קיימים יובאו לאישור מה"ע. גובה ביתני השמירה במבנים לשימור יובא לתיאום צוות השימור בעיריית תל אביב כמפורט בסעיף 17 ו- 18.

11. מיקום:

- 11.1 ביתני השמירה ימוקמו בצמוד לכניסה למבנה, או בצמידות לקו המגרש או הגדר בכניסה למגרשים ו/או לאתרים, או בהתאם לדרישות רשויות הביטחון.
- 11.2 במבנים הממוקמים על קו המגרש (קו "0") ישולב ביתן השמירה כחלק מהמבנה ובתחום המגרש- בסמוך לתוואי דרך, הרחבת דרך או שטח ציבורי.

תכנית מספר 3365
מתקני שמירה ואבטחה
 דף 2 מתוך 5

- 11.3 לא תותר הצבה ו/או הקמת ביתני שמירה על גבול המגרש, והקמה או הצבת ביתן שמירה בחזית מבנה הנמצא בקו המגרש, במקום בו רוחב המדרכה ו/או השטח הציבורי הפנוי הנותר בסמוך לביתן השמירה יהיה קטן מ- 2 מטר בין אבן השפה לחזית המגרש או המבנה בו משולב ביתן השמירה.
- 11.4 במקרים יוצאי דופן, באישור הועדה המחוזית, ניתן יהיה להציב ביתני שמירה ואבטחה בתחום שטח ציבורי (דרך, הרחבת דרך, מגרש חניה, שצ"פ ודומיהם) מחוץ לגבולות המגרש. זאת במקומות בהם עפ"י דרישות גורמי התנועה ורשויות הביטחון לא ניתן למקם הביתן בכל מקום אחר, ובכפוף לתנאים להיתר כמפורט בסעיף 18.3 ו- 18.6.
- 11.5 בכניסה למגרשי חניה מוגנים ולחניונים ציבוריים במבנים ימוקמו ביתני השמירה בהתאם לדרישות רשויות הביטחון תוך תכנון, תיאום ואישור מיקומם עם גורמי התנועה.
- 11.6 בחניונים קיימים הנמצאים מתחת למפלס הרחוב, שבהם כניסת כלי הרכב לחניון נעשית מתוואי הדרך, ישולב ביתן החניה במפלס מתחת לפני הרחוב בתחום החניה, או כחלק מהמבנה העיקרי עצמו בקומת הקרקע.
- 11.7 הצבת ביתני השמירה והאבטחה, כמפורט לעיל, טעונה עמידה בתנאים המתוארים לעיל ובתנאים להיתר כמפורט בסעיף 18.3 ו- 18.6.

12. מספר ביתני השמירה:

מספר ביתני השמירה והאבטחה הנדרשים ומיקומם יקבע בהתאם למספר הכניסות להולכי רגל ו/או כלי רכב הפעילות במבנה ו/או במגרש בהתאם לדרישות רשויות הביטחון והתנועה במקום ולנדרש בחוק התכנון והבניה.

13. מתקנים בתחום הביתן:

- 13.1 לא יוקם ולא יותקן על קירות ביתן השמירה או בחללו כל מתקן או מכשיר, למעט תאורה פנימית, מתקני בטיחות ומתקני חימום או קירור ניידים.
- 13.2 ניתן יהיה לשלב מזגני אויר על גג ביתן השמירה במידה ויוסותרו וישולבו בעיצוב הביתן, לא יגרמו מטרד לסביבתם ויובאו לאישור מה"ע או מי מטעמו כמפורט בסעיף 16.4.
- 13.3 שילוט, ותאורה לסוגיה ישולבו בעיצוב הביתן ו/או הגדר הסמוכה, ו/או קיר המבנה הסמוך, בסמוך לאזור הביקורת, בהתאם לדרישות הביטחון, ויובאו לאישור מה"ע.

14. מבנה ביתן השמירה וצורתו:

- 14.1 ביתן השמירה והאבטחה ישולב במערך התכנון הכולל של המבנה ו/או במגרש וגבולותיו, תוך מתן מענה ליציבות לצורה לחומר ולעיצוב. ביתן השמירה יוכל להבנות בבניה קשה ו/או בניה קלה. ניתן יהיה להציב ביתני שמירה מתועשים בכפוף בעמידה בתקנים ובהוראות התכנית.
- 14.2 מראה ביתן השמירה, צורתו ופרטי העיצוב והגמר יהיו טעונים אישור מה"ע ויכללו בהיתר הבניה.
- 14.3 בסמכות מה"ע לפרט הנחיות והוראות נוספות לצורך הגדרת הביתן.

15. חומרים:

- 15.1 ביתני שמירה העשויים בבניה קשה יחופו ו/או יטויחו בהתאם להוראות ולתקנות החלות במקום בו ימוקמו, ובהתאמה עם חומרי הגמר של המבנים הסמוכים הקיימים או החדשים.

תכנית מספר 3365
מתקני שמירה ואבטחה
 דף 3 מתוך 5

- 15.2 ביתני שמירה העשויים בבניה קלה, יבוצעו מחומרים קלים ועמידים במסגרות של פרופילי מתכת מגולוונת וצבועה, או במסגרת אלומיניום.
 גגון ביתני שמירה קלים יהיה מחומרים זהים לאלה מהם בוצעו דפנות הביתן.
 15.3 טיפוסי ביתנים מוכנים יובאו לאישור מה"ע.
 15.4 החומרים ממנו ביתן השמירה עשוי ויציבותו יהיו בכפוף להוראות התקנים והחוקים המחייבים.

16. הנחיות עיצוביות:

- 16.1 פתרון הניקוז יהיה מוצנע במסגרת הגגון למעט אפשרות למרזבים אנכיים, שיותאמו לפרטי החזית.
 מערכות מזינות כחשמל, תקשורת וכיו"ב, לשימוש הביתן, ישולבו בביתן ובסביבתו כך שלא יהוו מפגע ומטרד תפקודי ועיצובי.
 16.2 לפחות 50% משטח חזיתות הביתן בחלקו העליון תהינה שקופות.
 ביתני שמירה במבנים חדשים הכוללים בניה קשה לפחות 50% משטח החזית בחלקה העליון יהיה מחומרים קלים ו/או שקופים.
 16.3 גגון ביתן השמירה לא יבלוט מעבר ל 60 ס"מ מעבר לחזיתותיו, למעט מקומות בהם גגון הביתן משמש לקירוי אזור ביקורת ומעבר לכלי רכב ו/או הולכי רגל.
 הגגון המשמש לקירוי אזור הביקורת והמעבר ישתלב עם ביתן השמירה ויהיה כפוף להוראות המפורטות בסעיף 16.4.
 16.4 חזיתות הביתן, פרטי הביתן, הגגון והאזור המקורה המשמש לביקורת, השתלבותם בסביבה, החיבורים החומרים והגוונים, וכן פתרון איסוף מי הגשם וניקוזם מגג הביתן וסביבתו והאזור המקורה המשמש לביקורת יכללו בהיתר הבניה.

17. יחס למבנים לשימור:

- בבניינים לשימור העמדת ביתן שמירה צורתו ועיצובו יעשו בתיאום ובאישור צוות השימור בעירייה.

18. הגשת תכניות לקבלת היתר:

בקשה להצבה/ תוספת או שילוב ביתני שמירה ואבטחה נפרדים בבניה קיימת:

- 18.1 בקשות להצבה של ביתני שמירה נפרדים או שילובם במבנים קיימים יוגשו בצירוף צילומים ותכנית מפורטת של ביתן השמירה, תוך המחשת שילובו בתחום המגרש, המבנה ובסביבתו הקרובה.
 18.2 בקשות לתוספת ביתני שמירה אבטחה "מתועשים" יוגשו בצירוף תצלומים של האזור בו ימוקם ביתן השמירה ו/או חזית המבנה שבסמוך לו יוצב הביתן או שילוב בו ובהתאם למפורט בסעיף 17.1 שלעיל ובצירוף תכניות וצילומים של הביתן ה"מתועש".

18.3 תנאים להיתר:

- 18.3.1 - אישור גורמי התנועה להצבת ושילוב ביתן השמירה בסביבתו, במקומות בהם יוצב הביתן בכניסה לחניות, חניונים, ובמקומות בהם מיקום הביתן עלול לגרום לשינויים בתנועה.
 - אישור צוות השימור להצבת ביתן שמירה ואבטחה בבניינים לשימור.
 - אישור אגף נכסים להצבה או תוספת ביתן שמירה ואבטחה בקרקע בבעלות העירייה.
 18.3.2 - בקשות לתוספת ביתני שמירה ואבטחה נפרדים יוגשו בצירוף התחייבות להסרתם עם סיום השימוש בהם במקום. מסירת ההתחייבות תהיה חלק מתנאי ההיתר.

תכנית מספר 3365
מתקני שמירה ואבטחה
 דף 4 מתוך 5

- בקשה לביתן שמירה ואבטחה בבניה חדשה:
 18.4 בקשות היתר לביתני שמירה ואבטחה בבניה חדשה יוגשו תוך שילובם בבניה החדשה בתחום המגרש וסביבתו הקרובה.
 18.5 בקשות לביתני שמירה ואבטחה "מתועשים" בבניה חדשה יוגשו תוך שילובם בתחום המגרש וואו המבנה נשוא הבקשה להיתר, ובהתאם לדרישות ולהנחיות כמפורט בסעיף 18.2.
 17.6 כמפורט בסעיף 18.3.

19. זמן ביצוע: מייד.

20. אישורים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית 3365/א		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום 30.03.03		
מנהל העיר	מנהל תכנון / יו"ר ועדת המעגל	מנהל האגף
.....

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3365/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.6.03 לאשר את התכנית. שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מספר 3365
 מתקני שמירה ואבטחה
 דף 5 מתוך 5

23.03.03