

תא/מק/9116

מדיניות עיצוב - רמת אביב א

תוכן עניינים

1.....	רקע
2.....	תחולת המסמך ומעמדו
3.....	פרק תכנון ועיצוב הבניין
3.....	1. תכנון
3.....	מפלס הכניסה הקובעת
3.....	מרחבים מוגנים
3.....	הרחבות דיור / בנייה בקיר משותף
4.....	2. עיצוב המעטפת
4.....	חלונות ופתחים
4.....	מסתורים
5.....	מרפסות וגזוזטרות
5.....	מצללה (פרגולה) במרפסת גג
5.....	סוכך מתקפל (מרקיזה)
6.....	3. חיפוי מעטפת הבניין
6.....	כללי
6.....	חומרי גמר
6.....	צבע
6.....	4. מעלית חיצונית
6.....	5. גגות
6.....	סוג הגג ומאפייניו
6.....	מתקנים ומערכות על הגג
7.....	חומרי גמר גגות
7.....	6. שיפוץ
8.....	פרק פיתוח המגרש
8.....	7. גדרות ושערים
9.....	8. פיתוח שטח
9.....	מרווחים
9.....	ניהול מי נגר
9.....	חפירה ומילוי קרקע
10.....	9. דרכי גישה ונגישות
10.....	10. מתקנים ופרטי עזר
10.....	מתקני תשתיות
10.....	מתקנים טכניים
11.....	פרטי עזר
11.....	11. חצר אנגלית
12.....	פרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים
12.....	12. שיקום נופי
14.....	פרק הסדר חניה
15.....	מידע נוסף לעורך הבקשה

רקע

רמת אביב א' נבנתה בהינף אחד בין השנים 1955-1959 כחלק מהפרויקט הלאומי לשיכון ציבורי בישראל. השכונה מתאפיינת בצפיפות דיור נמוכה יחסית, במגוון טיפוסי בנייה, בחזות ירוקה שופעת ובחיי קהילה פעילים, והיא עתירה בשטחים פתוחים ומבני ציבור. היא תוכננה, הן ברמה הסטטוטורית והן ברמת התכנון המפורט של בניני מגורים, של מוסדות הציבור ושל השטחים הפתוחים, על-ידי האדריכלים יצחק פרלשטיין ורוברט בנט – תכנון שזיכה אותם בפרס רוקח בשנת 1958. תכנון השכונה הושפע רבות מהמודרניזם הפונקציונלי ואסתטיקה אדריכלית של צניעות ושוויון. מאפיין מרכזי בתכנון המקורי היה **עקרון נחלת הכלל** – שבא לידי ביטוי ברצף של שטחים פתוחים לרווחת הציבור - ציבוריים ופרטיים – שהושג באמצעות טופוגרפיה המשכית והעדר גדרות, צמחייה שופעת, שבילים ומשעולים. מסיבה זו השכונה זכתה לשם "רמת אביב הירוקה".

עד לשנות ה-80 לא חל שינוי בבינוי ובשימוש של השטחים הפרטיים המשותפים שהיו למרחב רציף ופתוח בעל צמחייה עשירה. בשנות ה-80 אושרה תוכנית 2310 ותוכניות עירוניות נושאיות כגון ע' ו-ג' שאפשרו הרחבה משמעותית של הבינוי ללא תוספת יחידות דיור. התכניות הכפילו ואף שילשו את גודל יחידות הדיור, והתירו מימוש הדרגתי של ההרחבות בבניין. הרחבות הדיור, שבוצעו באופן חלקי רק בחלק מהדירות בבניין, יצרו שינויים משמעותיים בבינוי. כתוצאה מכך נפגמה החזות אדריכלית האחידה של הבניינים והחלה מגמה של סיפוח שטחים משותפים על ידי דירות הקרקע וגידור המהווים שינוי משמעותי באיכויותיה התכנוניות והנופיות.

מדיניות העיצוב לרמת אביב א' נוסחה מתוך הבנה שלדמותם של בנייני המגורים, של השטחים המשותפים ושל המערך הנופי הכולל תפקיד מרכזי בהגדרת אופייה של השכונה, דימויה ותפקודה. היא נועדה לאפשר את המשך פיתוח השכונה, שסומנה כ"מרקם בנוי לשימור" בתכנית המתאר תא/5000, תוך שמירה על צביונה הייחודי התכנוני והנופי, מבלי לפגוע בזכויות מוקנות. המדיניות תשמש את הציבור ואת הרשויות ויאפשרו שקיפות וודאות תכנונית ביחס לעיצוב האדריכלי והנופי של השכונה.



תחולת המסמך ומעמדו

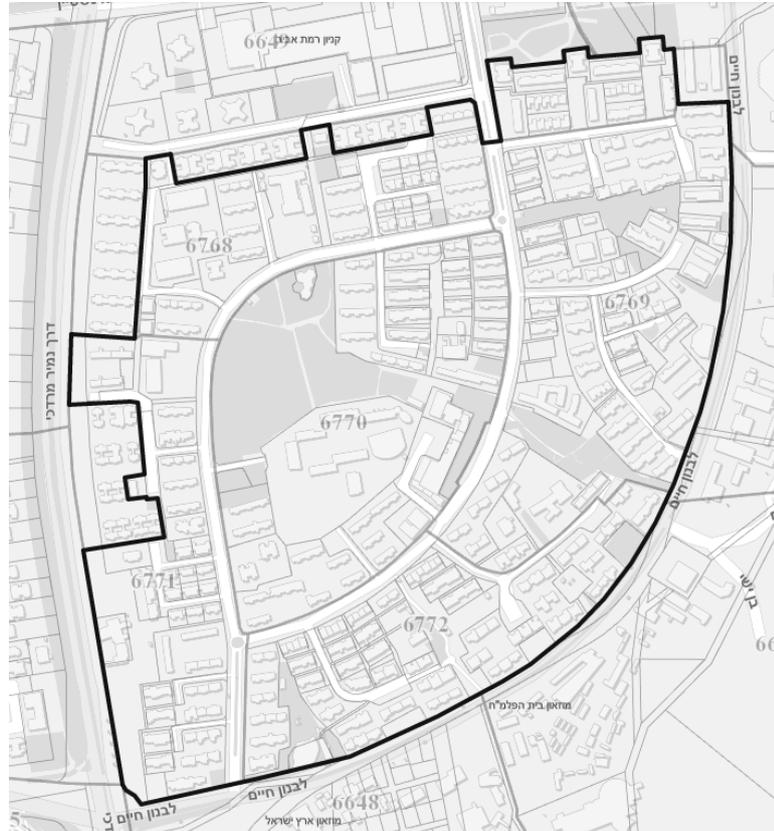
המדיניות חלה על מגרשים למגורים בתחום תכנית מפורטת "2310 – רמת אביב א" (ראו איור), בהתאמה לטיפוסי הבניינים המשותפים המפורטים בנספח הבינוי של התכנית:

- בניין מטיפוס א' - בניין טורי ללא חדר מדרגות משותף – במקור בן קומה אחת.
- בניין מטיפוס ב' - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן שתי קומות.
- בניין מטיפוס ג' - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן שלוש קומות.
- בניין מטיפוס ד' - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן ארבע קומות.

הפרקים "עיצוב ותכנון הבניין" ו"הסדר חניה" חלים רק על בניינים מטיפוס א' ומטיפוס ב'. ההוראות מתייחסות לשני טיפוסי הבניינים, למעט אם צוין אחרת. **הפרקים "פיתוח המגרש" ו"שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים" חלים על כל טיפוסי הבניינים.**

יחס למסמכים אחרים

1. המדיניות שלהלן משלימה את דיני התכנון והבניה ומפרטת את שיקול הדעת המסור לוועדה המקומית מכוח תכניות סטטוטוריות.
2. המדיניות חלה גם על עבודות פטורות מהיתר והיתרי שיפוץ מכוח חוק עזר עירוני.
3. המדיניות היא בנוסף להנחיות המרחביות הכלל עירוניות ומחליפה אותן רק בנוגע למפורט בה. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות מדיניות העיצוב.
4. המדיניות לא תחול במגרשים שלגביהם נקבעו או עתידות להיקבע הנחיות עיצוב מכוח תכנית.



איור 1 - תחום תכנית 2310

פרק תכנון ועיצוב הבניין

פרק זה חל על בניינים מטיפוס א' ומטיפוס ב' בלבד.

תפיסה תכנונית

המדיניות שלהלן מתייחסות לבניין הטורי, על כניסותיו ואגפיו, כחידה אדריכלית אחת. היא מתווה מסגרת שתבטיח אחידות אדריכלית ברמת הבניין מבחינת נפחית (אחידות במישורים), פרטים אדריכליים (מעקות מרפסות, מסתורים), חומרי גמר (סוג טיח), גוונים (מעטפת, פרטים אדריכליים) וכד'. המדיניות מחייבת כל בקשה להיתר, בין שהיא מתייחסת לבניין בשלמותו או ליחידות דיור בודדות בבניין.

הוראות פרק זה חלות רק על בניינים מטיפוס א' ומטיפוס ב'.

הגדרות

- "אגף" - טור אנכי של דירות או חלק מהן, הפונה לאותה דופן של בניין וכולל חלק זה לכל גובהו¹.
- "חזית ראשית" - החזית בה ממוקמת הכניסה המשותפת לבניין או הכניסה ליחידת הדיור.
- "חזית לרחוב / חזית קדמית" - חזית הבניין הפונה לדרך או לשביל הולכי רגל.
- "חזית הגמלון" - החזית הצרה בבניין טורי.
- "חזית אחורית" - חזית שאינה חזית ראשית, חזית לרחוב או חזית הגמלון.
- "כניסה לבניין" - חלק מבניין טורי הכולל שני אגפים הקשורים זה לזה בחדר מדרגות משותף.

1. תכנון

מפלס הכניסה הקובעת

- 1.1 לא יאושר שינוי במפלס הכניסה הקובעת של יחידת הדיור.

מרחבים מוגנים

- 1.2 המרחבים המוגנים בבניין יתוכננו באותה החזית, שאיננה חזית הגמלון, וישתלבו באופן אינטגרלי בנפח הבניין. המרחבים המוגנים יבנו באותה בליטה, צורה ומראה. המרחב המוגן הראשון שייבנה יחייב את השאר. במקרה של הרחבה ראשונה בבניין, ישנה עדיפות למקם את המרחב המוגן בחזית אחורית, למעט אם חדרי המגורים הראשיים (סלון) מופנים לחזית זו.
- 1.3 חלון ההדף יהיה בכנף הנגררת אל כיס בקיר.
- 1.4 בבניין מטיפוס ב' המרחבים המוגנים יבנו ברצף. לא יאושר מרחב מוגן בקומת מרתף או בקומת הגג.

הרחבות דיור / בנייה בקיר משותף

- 1.5 תוספת בנייה ביחידת דיור בבניין לא תמנע מיחידות דיור אחרות בבניין לממש את זכויותיהם. ככלל, קונטור הבניין לאחר ההרחבות יהיה ככל הניתן מלבני ובעל דופן רציפה בהתאם לקווי ההרחבה המותרים. בבניינים בעלי תכנית מדורגת (כמופיע בנספח לתכנית 2310) לא תידרש שמירה על הדירוג, ותותר השלמת קונטור ההרחבה בהתאם ליחיד גובלות שהורחבו.

¹ כהגדרתה בתכנית 2188 א - הרחבות מעוז אביב ב.

בנוסף, בבניין מטיפוס ב

- 1.6 קונטור קומת הקרקע והקומה העליונה יהיו זהים. העיצוב האדריכלי של תוספות הבניה יהיה אורתוגונלי, בעל זוויות ישרות וקווי מתאר רציפים. כל ההרחבות כלפי חזית מסוימת תהיינה באותו מישור באופן שתתקבל דופן חזית המשכית. הפתרון האדריכלי להרחבה המבוקשת בהיתר יתייחס להרחבות שאושרו בעבר. בבקשה להיתר ליח"ד בבניין שבו בוצעו הרחבות שאינן מאפשרות קונטור בניין מלבני בעל דופן רציפה, ההרחבה תתוכנן בהתאם להרחבה שבוצעה באותה ה"כניסה לבניין" ובאותה הקומה.
- 1.7 לא יאושרו חלקי בנייה מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת. כמו כן לא יותרו עמודים וקורות על גבי חזית הבניין, או עמודים מחוץ לקונטור הבניין לצורך חיזוק ו/או הגדלת השטח המבוקש לניצול זכויות בקומה עליונה.
- 1.8 בקשה להרחבת דירה בקומה עליונה ללא קומה תחתונה תחויב בביצוע מעטפת חלקית לקומה התחתונה. לעניין זה מעטפת חלקית משמעה: עמודים וקירות בגמר זהה לקומה העליונה; רוחב העמודים וגובה הקירות בקומת הקרקע לא יפחת מ-60 ס"מ.

2. עיצוב המעטפת

חלונות ופתחים

- 2.1 יתאפשר פתח יציאה מסלון הדירה בחזית אחורית. תותר ויטרינה לכל מפתח החזית. הערה: יובהר, כי פתח "ויטרינה" עלול לפגום בתחושת פרטיות, אולם פגיעה זו לא תהווה עילה לבקשה לגידור החצר או להקלות באופי הגידור כמפורט בהנחיות אלו.
- 2.2 פתחי הבנייה בכל החזיתות יהיו אורתוגונליים בלבד, ובעלי אוריינטציה אופקית.
- 2.3 הפתחים לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני של הבניין.
- 2.4 הפתחים יתוכננו בהתאמה לחזיתות יחידות דיור סמוכות שהורחבו ומיצו את זכויות הבניה הן בהיבט של גובה הפתחים באותה הקומה והן בהיבט של התיישרות אנכית.
- 2.5 ארגז של אמצעי הצללה (שאינו מרקיזה) יוצנע בעובי הקיר ולא יהיו חשוף או בולט כלפי הרחוב.

בנוסף, בבניין מטיפוס ב

- 2.6 ככלל, דלת הכניסה לדירה תהיה דרך חדר המדרגות המשותף. בדירות קיצוניות בקומת הקרקע תותר דלת משנית מחזית הגמלון. אין באישור דלת משנית כדי להוות עילה לגידור חלק מהחצר המשותפת.
- 2.7 בקומות העליונות הקו התחתון (U.K) של הפתחים יהיה אחד מאלו:
 - א. 1.05 מ' ממפלס הרצפה.
 - ב. 0.2 מ' ממפלס הרצפה, עם מעקה קל קבוע במרכז הגליף.
- 2.8 החלוקה הפנימית של הפתח תהיה מינימלית.
- 2.9 מסגרות הפתחים יהיו מאלומיניום בגוון לבן או אפור בהיר. בבקשה להרחבה שניה באותו אגף ניתן להשתמש בגוון הקיים בדירה שהורחבה.

מסתורים

- 2.10 לא יותרו מסתורים על גבי חזיתות הבניין.
- 2.11 לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר חיצוניות והסדרים לייבוש טבעי של כביסה על גבי חזיתות הבניין.

מרפסות וגזוזטרות

גזוזטרה

- 2.12 תותר תוספת גזוזטרות בבניינים מטיפוס ב' בלבד.
- 2.13 הבקשה לתוספת גזוזטרות תכלול את כל יחידות הדיור באותה החזית ותותנה בהקמתן בזמנית.
- 2.14 גזוזטרות יובלטו לאותה החזית, ויהיו אחידות בכל מאפייניהן. בליטת הגזוזטרה לא תעלה על 1.20 מ'. ישמר מרחק מינימלי של 1.5 מ' בין גזוזטרות סמוכות.
- 2.15 מעקה גזוזטרה לא יבלוט מעבר לקונטור המרפסת. המעקה יהיה קל בעיצוב אורתוגונלי. לא יותר מעקה זכוכית או עץ, למעט מאחז יד.

מרפסת גג

- 2.16 מרפסות גג יהיו לא מקורות.
- 2.17 מעקה מרפסת גג יהיה בנוי בגמר טיח.
- 2.18 לא יאושרו בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרפסת הגג.

מצללה (פרגולה) במרפסת גג

2.19 מיקום ובליטות

- א. המצללה תהיה אופקית צמודה לדופן הבנייה על הגג
- ב. יישמר מרווח שלא יקטן מ-1.2 מ' בין מעקה הגג לבין המצללה.

2.20 עיצוב

- ג. כל המצללות בבניין יהיו אופקיות ואחידות בעיצובן: צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. בקשה לתוספת מצללה בבניין שבו קיימות מצללות תתוכן בהתאם למצללות הקיימות בבניין.
- ד. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
- ה. המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס התקרה של הבניה על הגג.

2.21 חומרי גמר

- א. המצללה תהיה מעץ או מתכת בלבד. חלקי מצללה ממתכת יהיו צבועים בגוון חיפוי המבנה או בגוון לבן. חלקי עץ יותרו בגוון טבעי.

סוכך מתקפל (מרקיזה)

- 2.22 כל הסוככים המתקפלים בבניין יהיו אחידים בעיצובם: צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- 2.23 סוכך מתקפל על הגג יהיה לפחות במרחק של 1.2 מ' ממעקה הגג.
- 2.24 הסוכך המתקפל לא יסתיר אלמנטים ורכיבי בניין אדריכליים.
- 2.25 לא יאושרו סוככים מתקפלים מעוגלים או קמורים.
- 2.26 מסגרת הסוכך המתקפל תהיה עשויה מחומרים תקינים, עמידים ובלתי דליקים, ותותקן בקיר באופן בטיחותי.
- 2.27 הסוכך המתקפל יהיה בגווני לבן בלבד.

3. חיפוי מעטפת הבניין

כללי

- 3.1. חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויותקנו בהתאם לתקנים מאושרים.
- 3.2. הוראות בעניין חומרי גמר שנקבעו בתכנית מפורטת, בתכנית עיצוב או בהנחיות עיצוב מיוחדות לאזור מסוים יגברו על הוראות הנחיות מרחביות אלה.

חומרי גמר

- 3.3. חומר הגמר לחיפוי מעטפת הבניין יהיה טיח עמיד ורחיץ באיכות מעולה.
- 3.4. לא יותרו אלמנטים טרומיים, לבנים, חיפוי אבן או גרניט לרבות עיטורים.
- 3.5. הזיגוג יהיה בעל גוון ניטרלי (על בסיס אפור) וברפלקטיביות (Rf) של עד 17%. מעבר אור (NT) לא יפחת מ-50%.

צבע

- 3.6. גוון הטיח בבניין יהיה אחיד ובהיר, ממבחר הגוונים במניפת ה-off whites של חברות הצבע השונות.

4. מעלית חיצונית

כמפורט בהנחיות המרחביות הכלל-עירוניות.

5. גגות

סוג הגג ומאפייניו

- 5.1. הגג יהיה דו שיפועי, בהתאמה למקור.
- 5.2. פתחים בגג יהיה בהמשך למישור הגג, ללא בליטות. לא יאושר חלון קוקייה וכד'.
- 5.3. ככלל, כל מרפסות הגג בבניין יופנו לאותה החזית.
- 5.4. הגובה הסופי של רכס הגג של בניין בשלמותו, לאחר מיצוי זכויות הבניה, יהיה אחיד והמשכי. לא יותרו גמלונים הבולטים מעל מישורי גגות הרעפים הגובלים בו. במפרט הבקשה יוצג פרט גג מחייב, כולל התחברות להרחבה שכנה קיימת ועתידית.
- 5.5. למרות האמור לעיל, בבניין בו אושרה בעבר הרחבה לפי תכנית ג בגובה רכס גג של 6 מ', יותר רכס הגג בגובה 7 מ' לפי תכנית ג1. לבקשה להיתר יצורף פרט גג מחייב המציג פתרון התחברות לגגות הסמוכים. במקרים בהם קיים בהיתר רכס גבוה מ-7 מ' יש לפנות לקבלת הנחיות פרטניות.
- 5.6. הניקוז יהיה באמצעות מזחלות ומרזבים גלויים אחידים והמשכיים לאורך הבניין בשלמותו. לא יותרו "ארגזי רוח".
- 5.7. השטח מעל חדר המדרגות המשותף במפלס קומת הגג יישאר ציבורי וישמש לצרכים הטכניים המשותפים של הבניין. תובטח גישה חופשית ונגישה לשטח זה.

מתקנים ומערכות על הגג

- 5.8. לא ימוקמו מתקנים טכניים החורגים ממישור הגג המשופע, כולל ארובות, אנטנות, מנועים וכד'.
- 5.9. דודי אגירה של מערכות סולריות יותקנו בחלל הגג.
- 5.9. קולטי השמש ישולבו בשיפוע הגג, יותקנו בכוון שיפוע הגג ובצמוד לו.
- 5.10. תובטח גישה ישירה ובטוחה למערכות ולמתקנים המוצבים על הגג, ותנאים לתחזוקתם.
- 5.11. לא תאושר התקנת צנרת וכבלים של מתקנים ומערכות על הגג על המעטפת החיצונית של המבנה.

5.12. לא יוצבו מתקני תקשורת הבולטים ממישור הגג.

חומרי גמר גגות

5.13. הגג יהיה מחופה אריחי חרס בגוון טרה-קוטה. לא יותרו אריחי בטון.

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

6. שיפוע

6.1. הגדרות - רשימת עבודות שיפוע לפי נושאים:

א. חזיתות

- 1) תיקון חלקים מסוכנים בהנחיית מהנדס רשוי מטעם המבקש.
- 2) שיקום חלקי בטון במעטפת הבניין.
- 3) חידוש טיח קירות חוץ לקבלת מראה אחיד.
- 4) תיקון נזקים שיגרמו עקב ביצוע ההרחבה.
- 5) הסרת כל החוטים והצינורות הקיימים על גבי קירות החוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין.

ב. מתקנים על החזית

- 1) הסדרת מזגנים וצנרת במקום נסתר.
- 2) הסרת אביזרים, פרטי עזר, גגונים, סוככים וחלקים מאולתרים.

ג. גג

- 1) חידוש ושיקום פני הגג.
- 2) מרזבים ומזחלות - תיקון, השלמה, צביעה בתוואי שיאושר.

ד. פיתוח שטח

- 1) תיקון נזקים שיגרמו לשטחים המשותפים עקב ביצוע ההרחבה, בהתאם להוראות פרק "פיתוח המגרש" שלהלן.
- 2) הסדרת גדרות ושערים בהתאם להנחיות פרק "פיתוח שטח" שלהלן.

בבניין מטיפוס א ו-ב

6.2. בקשה להיתר בניה להרחבת יחידת דיור תחויב בעבודות שיפוע יחידת הדיור כמפורט להלן:

- א. שיפוע מעטפת יחידת הדיור שבגינה מבוקש ההיתר כמפורט בסעיפים 6.1 (א) ו-(ב) לעיל.
- ב. שיפוע הגג לפי סעיף 6.1 (ג) לעיל יחול על יחידת הדיור מטיפוס ב הגובלת בגג.
- ג. עבודות פיתוח שטח כמפורט בסעיף 6.1 (ד) לעיל.

6.3. ההיתר יותנה בקבלת התחייבות להשתתפות עתידית בשיפוע האגף והכניסה לבניין.

בבניין מטיפוס ב

6.4. בקשה להיתר בניה להרחבת יחידת דיור שניה (ואחרונה) באגף תחויב בנוסף גם בשיפוע מעטפת האגף כמפורט בסעיפים 6.1 (א) ו-(ב) לעיל. טיח קירות החוץ של מעטפת האגף יהיה בגמר אחיד מבחינת טקסטורה וגוון.

6.5. בקשה להיתר להרחבת יחידת הדיור האחרונה באותה "כניסה לבניין" (לאחר שהורחבו בהיתר 3 יחידות דיור מתוך 4 קיימות) תחויב, בנוסף לאמור לעיל, גם בשיפוע מעטפת ה"כניסה לבניין" כמפורט בסעיפים 6.1 (א) ו-(ב) לעיל, לרבות:

- א. טיח קירות החוץ של מעטפת "הכניסה לבניין" יהיה בגמר אחיד מבחינת טקסטורה וגוון.
- ב. שיפוע חדר המדרגות לרבות שיקום המדרגות, טיח, הסדרת ארונות מונים, תאורה וכד'.
- ג. התקנה סמויה של גוף תאורה תקני לעיריית תל-אביב-יפו הכולל את שם הרחוב ומספר הבית.

פרק פיתוח המגרש

תפיסה תכנונית

שלד השכונה המקורי והמרחב הציבורי מתבססים על רצף שטחים פתוחים ומערך נופי עשיר ומגוון הכולל עצים וותיקים לצד שיחים שהתפתחו לגדרות ירוקות וצמחיה נמוכה. שבילי הגישה המובילים אל כניסות הבניין הם אחד הסממנים הבולטים של השכונה ובעלי תרומה גבוהה ליצירת מרחב ציבורי איכותי.

המדיניות מדגישה את הצורך בפיתוח נופי אחיד, רציף ואיכותי של השטחים המשותפים ולאורך השבילים, ובשמירה על אופי ורצף השטחים הפתוחים - המשותפים והציבוריים. השטח בין הבניינים בכל היקפם יהיה מגוון בצמחיה טיפוסית לשכונה, תוך עידוד גדרות חיות וצמצום המופע של גדרות בנויות. הוראות פרק זה חלות על בניינים מכל סוגי הטיפוסים.

7. גדרות ושערים

הגדרה: גדר קלה - גדר סורג ממתכת (ללא לוחות פח), מסד בנוי עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.

כללי

- 7.1 בבקשה להרחבת יחידת דיור תידרש התאמת הגדרות להוראות ההנחיות המרחביות אלו בגבול המגרש בשטח המגרש הסמוך ליחידת הדיור בין אם הגדר הקיימת נבנתה בהיתר או לא.
- 7.2 בקשה הכוללת הקמת גדרות בגבולות המגרש תציג תכנית גדרות לאורך כל המגרש.
- 7.3 כאשר מפלס המגרש שונה ממפלס המדרכה, ויוכח שהנמכתו תגרום להפרשי מפלסים משמעותיים ביחס למגרשים גובלים, יותר פתרון של קיר תמך. מעל קיר התמך תוקם גדר קלה בגובה המינימלי הנדרש על פי הדין. לא יותרו מסלעות.
- 7.4 גובה המסד הבנוי של גדר קלה לא יעלה על 20 ס"מ ממפלס המדרכה.
- 7.5 גמר מסד או גדר בנויה יהיה טיח או בטון כורכרי בגוון תואם לבניין או לסביבה. ברחובות או בקטעים מהם אשר בהם נפוצה גדר מחומר ומצורה מסוימת, תתוכן הגדר בהתאמה לסוג הנפוץ.
- 7.6 לא יאושר שימוש במחצלות קנים, אריגי בד, יריעות פלסטיק, ברזנט וכו'.
- 7.7 בכל מקרה, במסד גדר או בקיר תמך יבוצעו פתחים אופקיים מצד-לצד כמעבר אקולוגי של בעל חיים וזוחלים.
- 7.8 גדר בין מגרש למגורים לבין שצ"פ, שפ"פ או שביל בשטח בבעלות ציבורית תהיה גדר קלה בגובה 70 ס"מ – עמודי תמיכה בלבד מעוגנים לקרקע, או גדר חיה בגובה 1.05 מ'.

בניין מטיפוס א

- 7.9 גדר בגבול מגרש לאורך מדרכה ברחוב תהיה גדר חיה מצמחיה (עם או בלי מסד בנוי) בגובה עד 70 ס"מ ביחס למפלס המדרכה.
- 7.10 גדר לאורך גבול מגרש צדדי או אחורי תהיה גדר חיה על בסיס גדר קלה. גובה הגדר יהיה לפי הגובה המותר בגבול המגרש לאורך מדרכה.

7.11 גדר קלה בתחום חצר משותפת (גדר פנימית) לא תעלה על 1.05 מ'. במגרשים משופעים הגדר תהיה מדורגת.

7.12 שערים יהיו ממתכת בגוון אחיד ויעוצב כחלק אינטגרלי מהגדר. ניתן לשלב עץ.

בבניין מטיפוס ב, ג, ד

7.13 גדר בגבול מגרש לאורך מדרכה ברחוב תהיה גדר חיה מצמחיה, עם או בלי מסד בנוי בגובה עד 15 ס"מ ביחס למפלס המדרכה.

7.14 לאורך רח' חיים לבנון תותר גדר בנויה עד גובה 1.05 מ' ממפלס החצר.

7.15 גדר לאורך גבול מגרש צד או אחורי תהיה גדר חיה מצמחיה בלבד.

7.16 לא יאושרו גדרות שאינן בגבולות המגרש

8. פיתוח שטח

מרווחים

8.1 לא תותר הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי בבתים משותפים.

בבניין מטיפוס א, ג, ד

8.2 בחזית הפונה לרחוב תשמר רצועת גינות שרוחבה לא יפחת מ-3 מ', ובכל חזית קדמית אחרת רוחב רצועת הגינות לא יפחת מ-1 מ'.

8.3 ישמר עומק לבית גידול עבור עצים, כמפורט בהנחיות מרחביות כלל-עירוניות בפרק 'עצים - הנחיות לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה'.

בבניין מטיפוס ב

8.4 ישמר מרווח לא מבונה מעל ומתחת לקרקע של לפחות 1 מ' לאורך שביל הגישה לבניין עבור מערכות תשתית משותפות. השטח הפתוח שבין החזית הראשית לבין גבול המגרש ומשני צדדיו של שביל הגישה, יהיה נטוע ומגונן, ויוצג במפרט הבקשה בתוכנית ובחזיתות.

8.5 משטח מרוצף בחצר יהיה במרווח צד או אחורי בלבד במפלס החצר הקיימת וללא ממעקה, ולא יעלה על 12 מ"ר ליחיד ברוטו.

8.6 במקרה של הפרשי גובה בין מפלס המשטח המרוצף ובין מפלס החצר לא יותר מילוי שטח החצר לגובה מפלס המרפסת. יש לתכנן מדרגות ירידה לחצר.

ניהול מי נגר

בבניין מטיפוס א וטיפוס ב

8.7 ישמרו הטופוגרפיה הטבעית והניקוז הטבעי בתחום המגרש.

8.8 לפחות 20% משטח המגרש הגובל ביחידת הדיור יהיו פנויים עבור חלחול וגינות.

חפירה ומילוי קרקע

8.9 ככלל, תכסית המרתף לא תחרוג מעבר לתכסית קומת הקרקע של הדירה המורחבת.

8.10 עבודות חפירה ומילוי יאושרו בתנאי שמירה על פני הקרקע הטבעית בתחום המגרש. גובה מילוי קרקע לאחר חפירת מרתף יהיה גובה החצר לפני החפירה. לא תאושר הנמכה או הגבהה של מפלסי החצר.

8.11 במקרה של הפרש גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס פני הקרקע בחצר, גובה מילוי אדמה יהיה כגובה מפלס החצר.

9. דרכי גישה ונגישות

בבניין מטיפוס ב

- 9.1 שביל הגישה יהיה רציף ומקביל לבניין.
- 9.2 חומר הגמר של שביל יהיה אחיד לכל אורכו. יותר שימוש באבנים משתלבות בגוון אחיד, בטון כורכרי או מסורק. במקרה של בקשה להסטת תוואי שביל גישה קיים, תוצג במפרט הבקשה תכנית השביל הקיים ותכנית השביל המוצע לאורך כל המגרש. מבקש ההיתר יבצע את הסטת השביל לאורך יחידת הדיור שלו, ומחצית מאורך יחידות הדיור הסמוכות.

10. מתקנים ופרטי עזר

מתקני תשתיות

- 10.1 גומחה למתקן תשתית תהיה בנויה בגודל מינימלי, בגמר טיח או בטון כורכרי בגוון תואם לבניין, לגדר או לסביבה.
- 10.2 מתקנים של חברת חשמל:
- א. בבניין מטיפוס א' - יותקנו בגומחה בנויה שתשולב בגדר.
- ב. בבניין מטיפוס א' - לא יאושר ארון מונים בתחום המגרש. מוני חשמל יותקנו בתחום חדר מדרגות (במיקום של המונה הקיים).
- 10.3 חיבור קו מים עירוני יוצנע בגומחה בחצר. בבקשה להיתר בניה אשר במסגרתה מבוקש שינוי מיקום חיבור קו המים העירוני ביחס לנקודת חיבור קיימת (כפי שיסומן במפת המדידה בתיק המידע), יקבע החיבור החדש, בתיאום עם תאגיד המים העירוני, בהתאם לעקרונות הבאים:
- א. יהיה בתחום השטח הפתוח בסמוך לגבול המגרש הקדמי.
- ב. המיקום יבטיח נצפות מינימלית מהשטח הציבורי ושילוב אדריכלי אופטימאלי.
- 10.4 מכלי גז יותקנו בתחום המגרש שאינו במרווח החזית הראשית, ולא יהיו נצפים כלפי חזית הרחוב או שביל הגישה.

מתקנים טכניים

- 10.5 כל מתקן שהתקנתו אינה נדרשת על פי תקן בשטחים הפתוחים במגרש, ימוקם בתחום קווי הבניין.
- 10.6 מתקנים שהתקנתם מחויבת בתחום השטח הפתוח של המגרש יהיו בגודל מינימלי, ויתוכננו באופן המותיר שטח לגינון נטול מפגעים בטיחותיים.
- 10.7 גומחות לאשפה יתוכננו בנסיגה מגבול המגרש במרחק של 60 ס"מ לפחות.

10.8 יחידות מיזוג אויר חיצוניות יוצנעו בחצר חיצונית, חצר אנגלית או בחלל הגג. לא תותר התקנתן בשטח המרווחים. מיקומן יוצג במפרט הבקשה.

פרטי עזר

מצללה

10.9 מיקום ובליטות

- א. המצללה תהיה צמודה לדופן הבניין ובחפיפה למשטח מרוצף.
- ב. שטח המצללה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.
- ג. בליטה מרבית למצללה היא עד 40% מקו הבניין להרחבה (כמסומן בתשריט תכנית 2310).

10.10 עיצוב

- א. בקשה לתוספת מצללה בבניין שבו קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.
- ב. המצללות תשתלבנה בבניין בהיבט העיצובי.
- ג. משטח המצללה יהיה אופקי.
- ד. המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס התקרה.

10.11 חומרי גמר

מצללות תהינה מעץ או מתכת בלבד. חלקי מצללה ממתכת יהיו צבועים בגוון חיפוי המבנה או בגוון לבן. חלקי עץ יותרו בגוון טבעי.

11. חצר אנגלית

- 11.1 שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר נטו לכל חזית דירה בה מותרת הקמת חצר אנגלית, כולל שטח למדרגות ירידה למרתף מהחצר המשותפת, ככל שיאושרו.
- 11.2 לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי ליחידות דיור הקיצוניות בבניין.
- 11.3 חצר אנגלית במרווח קדמי תאושר בתנאים הבאים:
 - א. השטח העיקרי של החצר האנגלית יהיה במקביל לחזית הבניין.
 - ב. החצר תהיה מקורה במלואה בסבכה, ללא מעקה. הסבכה תהיה בגובה פני הקרקע / שביל הגישה לבניין.
 - ג. יותר שטח פנוי למתקני תשתית משותפים, ותישמר רצועת גינון ברוחב מינימלי של 1 מ' בין החצר האנגלית לבין שביל הגישה לבניין.
- 11.4 לא יוקמו בהיקף של חצר אנגלית גדרות או מעקות למעט אלו הנדרשים עבור מדרגות כניסה, ככל שיאושרו. גדרות ומעקות יהיו עשויים ממתכת בלבד.

פרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים

תפיסה תכנונית

שכונת רמת אביב א', המכונה גם רמת אביב הירוקה, מאופיינת בחזות ירוקה שופעת שהייתה חלק בלתי נפרד מתפיסת התכנון שלה. כ-65% משטח השכונה הינם שטחים פתוחים נטועים ומגוננים, אשר יצרו עם השנים מערך נופי עשיר ומגוון הכולל עצים וותיקים לצד מרבצי שיחים וצמחיה נמוכה הן בחצרות הבניינים והן בשטחים הציבוריים. מערך זה מקיים בתוכו טבע עירוני ענף הכולל אוכלוסיות ומינים ייחודיים של בעלי חיים וצומח.

יושם דגש על מזעור הפגיעה במכלול הקיים, שיקום נזקים שהנגרמים במסגרת עבודות ההרחבה והפיתוח של יחידות הדיר, ויצירת תרומה נופית מתמשכת לשכונה בשטחים הפתוחים שבין הבניינים.

המדיניות מתווספת לפרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים" הכלל-עירונית, והיא חלה על בניינים מכל הטיפוסים.

12. שיקום נופי

12.1 במקרה בו קיים בתחום השטח המיועד להרחבה עץ בוגר שסומן לשימור בנספח הבקשה, יש לפנות לקבלת הנחיות פרטניות.

12.2 שיקום נופי יבוצע בשטח הפתוח שבין החזית הראשית ועד לגבול המגרש, משני צדדיו של שביל הגישה, על פי העקרונות הבאים:

א. החזרת הצומח הטבעי המקומי.

ב. שיקום בנק הזרעים בקרקע.

ג. שתילת שיחים רב שנתיים בהיקף המגרשים בהתאם לרשימה בטבלה שלהלן.

ד. שתילת מיני בר מקומיים בשטחים הפתוחים.

12.3 השיקום הנופי יחול על השטח שלרוחב יחידת הדיר שבגינה מבוקש ההיתר, ומחצית מרוחב יחידות הדיר השכנות.

12.4 השיקום הנופי יוצג במפרט הבקשה להיתר, וירשם כתנאי בהיתר למתן תעודת אכלוס שייבדק על ידי מחלקת גנים ונוף/ אגרונום עירוני.

רשימת שיחים רב שנתיים		
<p>הדס מצוי</p> 	<p>לנטנה צהובה</p> 	<p>פיטוספורום יפני</p> 
<p>קריסה גדולת פרי</p> 	<p>קלרונדרון חלק</p> 	<p>תקומית הכף</p> 
<p>בוגונביליאה</p> 	<p>פילפלוך</p> 	<p>פיקוס בנימינה</p> 
<p>דורנטה מצויה</p> 	<p>היביסקוס סיני</p> 	<p>עופרית הכף</p> 
		<p>הרדוף הנחלים</p> 

פרק הסדר חניה

פרק זה חל על בניינים מטיפוס א' ומטיפוס ב' בלבד.
13.1 לא תותר חניה בתחום המגרש.

מידע נוסף לעורך הבקשה

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

- בקשה להקלה להגדלת שטח (6%) תומלץ אם הבנייה תבוצע בו-זמנית באגף שלם או ברצף מלמטה כלפי מעלה.
- בקשה להקלה למדרגות ירידה למרתף שלא לשימושים של מקצוע חופשי לפי ע'1 תומלץ בתנאי שהמדרגות יסודרו במסגרת שטחי חצר אנגלית צדדית או אחורית.
- הבהרות ביחס לחישוב שטחים ביחידות דיור דו-מפלסיות בבניין מטיפוס ב':
 - א. שטח מדרגות פנימיות בין קומה עליונה וקומת הגג יחושב כשטח של הקומה העליונה ולא של קומת הגג.
 - ב. שטח המדרגות הפנימיות בין קומת מרתף מוצמד לדירה לבין קומת הקרקע, יחושב כשטח של קומת הקרקע.
- בקשה לחריגה מ"קו הבניין להרחבה" (כמסומן בתכנית 2310) תישקל אם יוכח כי לא ניתן לממש את הבנייה בתחום המותר להרחבה, ובתנאי שהבנייה המבוקשת תתיישר עם הרחבות בנייה מאושרות באותו בניין, כאמור בתכנית 2691.
- בקשה לשימוש בקניין משותף הנמצא מחוץ לקווי ההרחבה המותרים בתכנית, תותנה בקבלת הסכמות.
- בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור תציג את תכנית הבניין בשלמותו במצב הקיים, לרבות הרחבות קודמות שאושרו בהיתר ותכנית עתידית להרחבת דירות שטרם הורחבו. התכנית תוצג במפרט הבקשה להיתר ותכלול חזיתות, גגות, ופיתוח המגרש בשלמותו.
- ככלל, לא תומלץ בקשה להקלה למרפסת גג לפי תכנית ג'1 בחזית ראשית.
- יובהר, כי האיסור על הקמת בריכות במרווחים חל על מגרשים תכנוניים שנועדו להקמת בניינים משותפים, כפי שנקבעו בתכניות החלות, וימשיך לחול אף אם נערכו במגרשים שינויים קניינים באשר הם.