

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9003 - מדיניות גדרות רמת אביב הוותיקה דיון באישור מדיניות	17/09/2014 2 - 0022-14ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב הוותיקה - שכונות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'.

גבולות:
צפון – רחוב אנדרסן וחורשת טאגור
מזרח ודרום – רחוב לבנון
מערב – דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630,6649,6768,6769,6770,6771,6772				

שטח התכנית: כ- 950 דונם

מתכנן: מנהל ההנדסה, משרד אדריכל העיר ואגף תכנון העיר, בתאום עם אגף הנכסים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים ועירייה

רקע:

בהמשך לגיבוש מדיניות תכנונית כללית לרמת אביב הוותיקה, קיים צורך להסדיר את נושא הגידור. המדיניות להתחדשות רמת אביב הוותיקה, שאושרה ע"י הועדה השנה, אינה מאפשרת סיפוח שטחים משותפים לשימוש ייחודי (דירות גן בבניין משותף).

בהתאם להחלטת הועדה המקומית 1-2007-23ב' 6 מיום 19-9-2007 אושרה למשך שנה מדיניות אשר הגדירה את חתך הגדרות.

בשנים האחרונות ניכרת מגמה גוברת של גידור בשכונה, אשר מאפשרת למעשה להסב את דירות הקרקע לדירות גן.

בפועל היום בניית הגדרות מתבצעת ע"פ תקנות החוק וע"פ בקשת הבונה. בהעדר מדיניות לגידור בשכונה, אין באפשרות אגף הרישוי לאסור או להגביל הקמת גדרות ומאפשרות בקשות לגדרות בגבהים, מסוגים ומחומרים שונים.

מצב השטח בפועל:

בניית שכונת רמת אביב א' (הירוקה) ודרום רמת אביב ב' (שיכון לדוגמה) החלה בשנות ה 50 במסגרת פרויקט ה"שיכון הציבורי" והושלמה ברובה עד שנת 1962. שכונות אלו הינן שכונות מגורים מובהקות עם שטחים פתוחים נרחבים וצפיפות דיור נמוכה בהשוואה לשכונות העיר האחרות.

מאפיין מרכזי בתכנון המקורי היה **עקרון נחלת הכלל** – רצף בלתי מופרע בין השטחים הציבוריים והחצרות הפרטיות המשותפות שבשכונה. רצף אשר הושג באמצעות העדר גדרות וטופוגרפיה המשכית

כמעט ללא קירות תמך. במהלך עשרות שנים, לא בוצעה חציצה בין השטחים הציבוריים והשטחים המשותפים, אלא באמצעות צמחיה. כך שהשטחים נתפסו כמרחב פתוח אחד לרווחת הציבור, כלל התושבים ואף בעלי חיים קטנים.

במהלך העשור האחרון, החלו תושבים, בחלקים מסויימים בשכונה, לפלוש לשטחים ציבוריים, בין אם באמצעות הקמת גדרות ו/או באמצעות צמחיה. במסגרת הליכים משפטיים שננקטו על ידי העירייה כנגד אותם תושבים, דרשה העירייה לקבוע בגבול המגרש הציבורי גדר, שתהווה חציצה ברורה בין השטח הציבורי – לפרטי, ובכך להחזיר את השטחים הציבוריים לידי הציבור. מסמך מדיניות זה, נועד בין היתר, לדאוג להסדרת סוגיה זו.

מצב תכנוני קיים :

בכדי ליצור המשכיות של השטחים הפתוחים התבססו מתכנני השכונה על הוראות תכנית ל', שהקנתה לוועדה המקומית זכות לתת היתרי בניה לקירות או גדרות הגובלים ברחובות בלבד. תב"ע מס' 406 ברמת אביב א' אינה מקנה לבעלי המגרשים את הזכות להקים גדרות בין מגרשים. יחד עם זאת, חלק ה' בתכנית ל' מקנה לוועדה המקומית את הזכות להרשות או לדרוש נטיעות בכל מקום בשכונה, בשטחים משותפים וציבוריים.

תכנית ל' תקפה בכל שטח רמת אביב מסמיכה את הוועדה המקומית לקבוע תנאים להקמת גדרות, ו/או לדרוש הקמת גדרות ו/או לאסור על הקמתן :

9. גדרות, משוכות עצים -

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים, ולקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, את נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על סלוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת מבט, ולצוות על הקמת גדרות ושערים לאורך קו הבנין בחזית שבה מותרות חנויות. השטח שבין קו הבנין וקו הדרך צריך להיות פנוי מכל מבנה, מרוצף במפלס המדרכה או מתוכן חלקית בשטח נטיעות כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית.

57. הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בדבר תיאום תכנית של בנין לרבות הנספחים, הקירות, הגדרות והחמרים בהם ישתמשו, פילוסו ונטיעתו של המרחב סביב הבנין, וכן בדבר גודל גדרות חיים, עצים ושיחים בין קו הבניה לקו הדרך לתכנית עיצוב אדריכלי שתקבע ולא ייחשב הבנין כגמור, אלא אם כן ועד אשר יתוכנן, יסולם ויינטע המרחב אשר סביבו כפי שנקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע :

עידוד הקמת גדרות חיות והגבלה לגבי הקמת גדרות בנויות בשכונה, למעט במצבים מוגדרים, שבהם ניתן לאפשר גדרות ושבהם יינתנו הנחיות להסדרת הגדרות באופן אחיד.

מטרה :

פיתוח השכונה תוך שמירה על צביונה הייחודי "הירוק".

הניסוח של מדיניות הגדרות לווה בפגישות עבודה עם נציגים מהשכונה. נערכו פגישות עם תושבי השכונה ונציגיהם לשם הבנת רצונם ולשם דיון בפתרונות המוצעים. מדיניות הגדרות משתלבת במסמכי ההנחיות התכנוניות לרמת אביב הוותיקה שנועדו לתת מענה מקיף לתחומים השונים שעל הפרק.

עיקרי ההנחיות :

(1) גדר בגבול מגרש של בניין מגורים משותף לאורך רחוב גדר חיה מצמחיה.

- עם או בלי מסד בנוי בגובה עד 15 ס"מ ביחס למפלס המדרכה.
- (2) גדר בגבול חצר של בית צמוד-קרקע לאורך רחוב
גדר חיה מצמחיה.
- עם או בלי מסד בנוי בגובה עד 70 ס"מ ביחס למפלס המדרכה.
- (3) גדר בגבול מגרש של בניין מגורים ו/או בית צמוד קרקע לאורך שביל מעבר לציבור בין בניינים
בתיים, ושהיננו בבעלות פרטית -
גדר חיה מצמחיה בלבד.
- (4) גדר בין שטח פרטי לבין שצ"פ/שפ"פ/שביל ציבורי בבעלות העירייה-
גדר קלה בגובה 70 ס"מ – עמודי תמיכה בלבד מעוגנים לקרקע.
- (5) גדר צידית/אחורית בין שטחים פרטיים צמודי קרקע -
גדר חיה על בסיס גדר קלה עד גובה 1.05 ס"מ.
- (6) גידור מבני חינוך ו/או מוסדות ציבור יעשה לפי דרישות מנהל החינוך ותקנים תקפים ועל פי כל דין.
- (7) לא יותרו גדרות בנויות ביתר המצבים. ובתוך כך, לא תותר הקמת גדר בנויה לתיחום שבילי גישה ומעברים למבנים בתחום המגרש.
- (8) הנחיות אדריכל העיר יהיו לחומרי מסד, גדרות ושערים, סוגי צמחיה ומיקום תשתיות.

הערה: מדיניות רמת אביב מנחה על שימור הטופוגרפיה הטבעית והניקוז הטבעי במגרשים. במקרים של הפרשי מפלסים קיימים המצריכים פתרון של קיר תמך, מזידת רום הגדר תבוצע ביחס למפלס הגבוה.

זמן ביצוע:

מיידי

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ואגף תכנון העיר)

מומלץ לאשר

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק.

בישיבתה מספר 0022-14ב' מיום 17/09/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הדס גולדברשט: מציגה את מדיניות גדרות ברמת אביב ע"י מצגת.
שמואל גפן: מה קורה למי שיש כבר גדר?
הדס גולדברשט: מי שבנה גדר בהיתר, הגדר תישאר. במסגרת ניצול זכויות בעתיד יידרש לפעול לעניין הגדרות בהתאמה מלאה להנחיות המדיניות.
דורון ספיר: מה קורה אם משהו רוצה להוסיף חניה?
ערן וקסלר: נושא החניה מופיע במסגרת פרסום 77-78 שבוצע, בכפוף למדיניות ברמת אביב.
הראלה אברהם אוזן: נוכח תקנות הפטור מהצורך בהיתר עבור גדרות, אתם צריכים לקבל את ההחלטה שיהיו סייגים ותקנות בכדי שנוכל לפרסם באינטרנט והדבר יחייב את הדיירים שגרים שם.

החלטה:

לאשר את המדיניות כמפורט בדרפט לעיל, ולקבוע אותה כתנאים וסייגים בהתאם לתקנה 3 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשע"ד – 2014.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מסלואי שלמה, קרנית גולדווסר, מיטל להבי