

יולי 2014

עיריית תל-אביב-יפו, מינהל הנדסה, אדריכל העיר

רמת אביב הירוקה

מסמך הנחיות לעיצוב מבני מגורים שגובהם עד שתי קומות ועליית גג



כללי

רמת אביב הירוקה (רמת אביב א') היא שכונה תל אביבית יחודית, בעלת אופי שליו, חזות ירוקה שופעת וחיי קהילה פעילים וערניים. השכונה עתירה בשטחים פתוחים איכותיים, מבני ציבור רוב ומגוון של טיפוסים דיור שנבנו במקורם כבתי שיכון ציבורי.

בתי השכונה וחצרותיהם, שהוקמו החל בשנות ה-60, התאפיינו בראשיתם בפשטות, אחידות וצניעות. עם חלוף השנים וכניסתן של רוחות חדשות, השתנה בהדרגה אופייה המקורי של השכונה והוא הולך ומיטשטש.

רמת אביב הירוקה תמשיך להתחדש ולהיבנות מחדש גם בשנים הבאות. לנוכח המגמות הקיימות חשוב לקבוע קווים מנחים להתחדשותה, לשמירת אופייה ואיכויותיה הרבות - לשם כך גובשו ההנחיות שלפניכם.

מטרת ההנחיות היא לתת בידי הציבור ובידי הרשויות מסמך מפורט, ברור וכוללני שיקבע וינחה לגבי העיצוב האדריכלי והנופי של כל בנייה חדשה ומתחדשת למגורים, שגובהה עד שתי קומות ועליית גג, ברמת אביב הירוקה, מתוך תפיסה מגובשת לגבי אופייה של השכונה ועתידה, היינו - שמירה על מהותה ואיכויותיה של השכונה לצד אפשרות למגוון ולפרטיות בסביבה ירוקה ומתחדשת.

ההנחיות ניתנו מתוך הבנה שלדמותם של מבני המגורים והחצרות הפרטיות ברמת אביב הירוקה יש תפקיד מרכזי בקביעת אופייה של השכונה, דימויה ותיפקודה. ההנחיות הוגדרו על רקע ראייה כוללת באשר להתפתחותה של השכונה בהווה ולטווח הארוך.

תחולת ההנחיות

ההנחיות חלות על השטח התחום בין רחוב ברזיל מצפון, רחוב חיים לבנון ממזרח ומדרום ודרך נמיר ממערב.

יחס לתכניות, החלטות והנחיות אחרות

המסמך מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים לעיצוב האדריכלי והנופי ברמת אביב, כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות ועדת תכנון, ובמסמכי הנחיות ומדיניות.

בכל מקרה של אי-התאמה, יגברו התקנות, התקנים, התכניות, ההנחיות והחלטות ועדת התכנון על מסמך זה.

צוות התכנון וההיגוי

אדרי' יואב דוד, אדריכל העיר, ראש צוות התכנון
אדרי' אוריאל בבצייק, מרכז קיימות ובנייה ירוקה
אדרי' גיליה ברגר קוליץ, מנהלת פרויקטים בכירה
אדרי' אלעד דמשק, מנהל פרויקטים בכיר
אינג' מרגריטה גלזמן, מנהלת רישוי - אזור צפון
אדרי' ערן וקסלר, מתכנן בכיר, צוות תכנון צפון
אדרי' הדס נבו גולדברשט, רכזת שימור בכירה, מחלקת שימור
אדרי' חמוטל גורביץ', אלונים גורביץ' אדריכלים
אדרי' עדו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים
אדרי' גיני רייצין, אלונים גורביץ' אדריכלים
אדרי' ענת צ'רבינסקי, מתכנתת

במהלך עריכת המסמך התקיימו פגישות והתייעצויות עם מתכננים ותושבים ברמת אביב הירוקה.

הנחיות לעיצוב מבני מגורים שגובהם עד שתי קומות ועליית גג

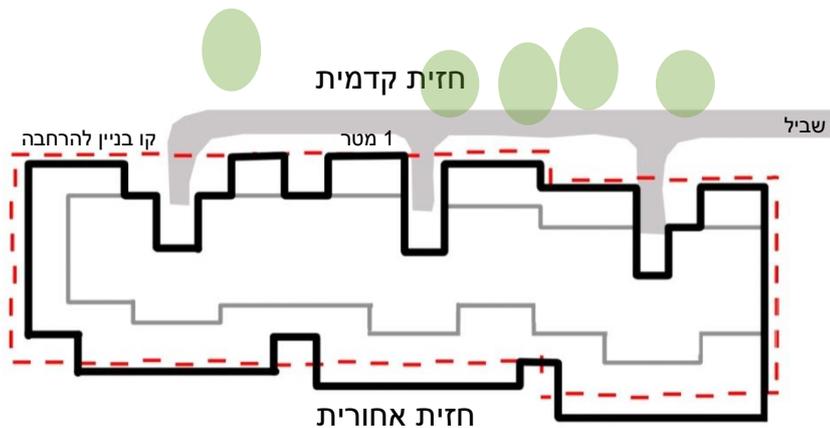
1. עיצוב אדריכלי
2. קווי בנין
3. שלביות ומיקום הרחבות בניה
4. גגות
5. מרפסות ומעקות
6. מרתפים
7. בליטות ודרוגים
8. שקעים וגריעות
9. מפלסי קומות
10. פתחי בניה וחלונות
11. ממ"ד בקומת הקרקע
12. חומרי גמר
13. מערכות
14. חצרות אנגליות, חצרות מונמכות
15. גדרות
16. שיפוץ מבנה
17. הגשת תכנית עתידית המתארת הרחבה של מבנה מגורים שלם או חלק ממנו.
18. חישוב שטחי מדרגות בקומה עליונה
19. חניה

1. עיצוב אדריכלי

- 1.1 העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה אורטוגונלי, בעל זוויות ישרות וקווי מתאר רציפים.
- 1.2 היטל המבנים יהיה מלבני ככל הניתן בהתאם לקוי ההעמדה המצויינים בתכנית ההרחבה שחלה במקום.

2. קווי בנין

- 2.1 ככלל, קווי הבניין יהיו לפי "קווי הבניין להרחבה" כפי שנקבעו בתכנית ההרחבה שחלה במקום.
- 2.2 אם יוכח ש-"קווי הבניין להרחבה" לא מאפשרים לממש את זכויות הבנייה במגרש, יהיו קווי הבניין של הבנייה החדשה כקווי הבניין של ההרחבות הקיימות והמאושרות במבנה הקיים ובלבד שבחזית הקדמית יישמר מרווח של 1 מ' לפחות בין שבילי הגישה המשותפים הקיימים לבין הבניין. **לעניין הנחיות אלה, "חזית קדמית" היא חזית המבנה שממנה הכניסות למבנה.**
- 2.3 אם יוכח שקווי הבניין כאמור בסעיף הנ"ל אינם מאפשרים לממש את זכויות הבנייה במגרש, ניתן יהיה לחרוג, במסגרת הקלה לשיקול דעת הוועדה המקומית, מקווי הבניין אלה אך ורק כלפי החזיתות האחוריות והצידיים של הבניין. חריגה זו תהיה במידה המזערית הנדרשת למימוש זכויות הבנייה במגרש ובכל מקרה, המרחק בין מבנים לא יפחת מ-90% מהמרחק שנקבע בתכנית ההרחבות.



3. שלביות ומיקום הרחבות הבנייה

- 3.1 ככלל, קיימת העדפה לבנייה בו - זמנית של הרחבות מגורים לגובהו של אגף מגורים מלא, מקומת הקרקע עד הגג.
- 3.2 במידה והבנייה אינה בו - זמנית, הבנייה תהיה מקומת הקרקע כלפי מעלה.
- 3.3 עם זאת, אם תוגש בקשה לבנייה מלמעלה כלפי מטה, תכלול בקשה זו "בנייה ברצף" בקומות שמתחת לקומת ההרחבה. משמעות "בנייה ברצף" לעניין זה - בניית מעטפת הבניין ברמת גמר חיפוי סופי ופתחי בנייה "ריקים".
- 3.4 במקרים חריגים, תותר, במסגרת הקלה לשיקול דעת הוועדה המקומית, בניית עמודים וקורות במקום "בנייה ברצף" ובלבד שרוחב העמודים וגובה הקיר הבנוי בקומת הקרקע לא יפחת מ-60 ס"מ. מעל תוספות בנייה יבנה מעקה בנוי תקני שגובהו יימדד ביחס למפלס הריצוף בקומה זו.



4. גגות

- 4.1 ככלל, יש להתאים את גובה הגג בבנייה החדשה לגובה הגגות בהרחבות קיימות. סוג הגג במבנים נשואי מסמך זה יהיו גגות רעפים בלבד.
- 4.2 יש ליצור מפגש "נקי" בין רום הגג המוצע ושיפועיו לרום ההרחבות השכנות, לייצר קו רכס המשכי ככל הניתן ולהתאים את גוון הרעפים לגוון הגגות השכנים.
- 4.3 יש לצרף להיתר פרט גג מחייב, כולל התחברות להרחבה שכנה קיימת ועתידית.
- 4.4 לא יותרו גמלוניים שבולטים מעל מישורי גגות הרעפים הגובלים בו.
- 4.5 יותרו גגות דו שיפועיים בלבד. אין להפנות שיפועי גגות לחזיתות צד.

5. מרפסות ומעקות

- 5.1 בקומת הגג תותרנה מרפסות גג לפי תכנית ג/1.
- 5.2 בקומות הבניין תותרנה מרפסות לפי "קובץ הנחיות לתכנון ועיצוב מעטפת המבנה – פרק 4", עיריית תל-אביב-יפו.
- 5.3 בחזיתות קדמית ואחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' בלבד מקו חזית הבניין. בגמלוניים לא תותר הבלטת מרפסות.
- 5.4 מעקות המרפסות יהיו בנויים כהמשך לקיר המבנה או מסגרות.

6. מרתפים

- 6.1 כניסה חיצונית למרתף מותרת רק למרתף שהוגדר בהיתר כמשרד ובמבנים צמודי קרקע כמוגדר בתכנית ע/1. כניסה חיצונית למרתפים בשימוש אחר תינתן כהקלה לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- 6.2 מדרגות לכניסה חיצונית למרתף תהינה בחזית אחורית או חזית צד בלבד.
- 6.3 חלקי תקרת המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליה יגוננו או יוכשרו לשמש כחצר ולא יבלטו מעל פני הקרקע.
- 6.4 כל המרתפים בכפוף לפתרונות למי נגר לפי הנחיות עת"א.

7. בליטות ודרוגים

- 7.1 ככלל, הרחבות בנייה חדשות תהינה בקו המשכי למישורי הקירות של הרחבות מאושרות שמתחתיהן או מעליהן.
- 7.2 ניתן לחרוג מקונטור ההרחבה המאושרת בתנאים הבאים –
 - א. יוכח שקונטור ההרחבה המאושרת אינו מאפשר מימוש זכויות הבנייה במגרש.
 - ב. החריגה מקונטור ההרחבה המאושרת תהיה בחזית האחורית.
 - ג. תתאפשר חריגה בחזית הקדמית ובחזית הצד רק אם החריגה המבוקשת תהיה במישור קיר קיים בקומה שמעל ההרחבה המבוקשת או מתחתיה ובלבד שהקיר הקיים נבנה בהיתר.

8. שקעים וגריעות במבנה

- 8.1 בחלק מטיפוסי המבנים ברמת אביב א' קיימים שקעים וגריעות:
 - א. בחזיתות הקדמיות קיימת גריעה לפני גרם המדרגות המשותף.
 - ב. בחזיתות האחוריות קיימת גריעה סמוך לקירות המשותפים בין הדירות, שתפקידה לאפשר אוורור לחדרים פנימיים.
- 8.2 לא יותרו הרחבות במקום השקעים והגריעות הנ"ל או מעליהן.

9. מפלסי קומות

- 9.1 מפלסי הקומות בהרחבות בנייה יהיו כפי שהיו לפני ההרחבה.
- 9.2 מפלס הכניסה הקובעת ומפלס החצרות של מבנים חדשים יהיה כפי המצב שקדם לבנייה החדשה וברצף לחצרות גובלות.
- 9.3 רום הגג יימדד ממפלס הקומה שמתחת לקומת הגג, בהתאם להוראות תכנית ג/1, כפי שמפלסה נקבע בהיתר שקדם להרחבה

10. פתחי בניה וחלונות

- 10.1 פתחי הבנייה והחלונות בחזיתות הקדמיות והאחוריות יהיו אורטוגונליים בלבד.
- 10.2 בחזיתות צד יותרו פתחים וחלונות שאינם אורטוגונליים באישור אדריכל הרישוי.
- 10.3 אחוז הפתחים והחלונות בחזית הקדמית יהיה 10% לפחות מתוך שטח המעטפת הקדמית הכלול בהיתר. אחוז הפתחים בחזיתות צד יהיה עד 20% לכל היותר.
- 10.4 בבנייה בשלבים יש להתאים את מיקום פתחי הבנייה, גודלם והחומר ממנו הם עשויים לבנייה קיימת, בעיקר במקרים של תוספת קומה מעל קומה.
- 10.5 פרופילי הפתחים והתריסים יהיו בגוון החומר הטבעי או בגוון בלתי רווי.

11. ממ"ד בקומת קרקע

- 11.1 ממ"ד יבנה בקומת הקרקע ולא ייבנה במרתף.
- 11.2 הממ"ד יעוצב כחלק אינטגרלי במבנה.

12. חומרי גמר

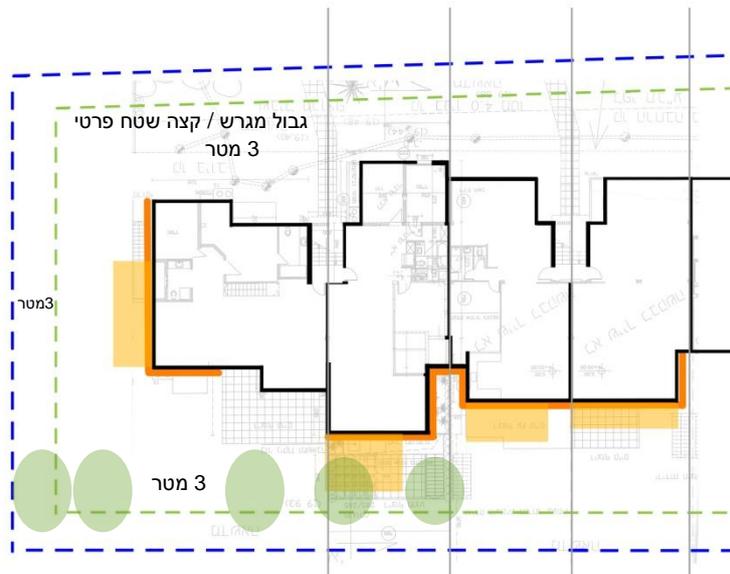
- 12.1 גמר המבנים
- א. מבנים שגובהם המירבי הוא 2 קומות ועליית גג יחופו בטיח עמיד ורחיץ באיכות מעולה. גוון הטיח יהיה בהיר ובלתי רווי. אם קיימות במבנה הרחבות דיור משמעותיות שגונן כהה, תהיה התאמה של גוון הטיח המוצע לגוון ההרחבות הדומיננטי במבנה.
- ב. יותר שילוב אלמנטים חשופים כגון בטון, פריקסט, לבנים.
- ג. במבנים בבנייה צמודת קרקע יותרו חומרי חיפוי נוספים באישור אדריכל מכון רישוי ובלבד שהשיעור היחסי של חיפוי הטיח יעמוד על 80% לפחות משטח המעטפת של המבנה.
- 12.2 זכוכית - לא יותר שימוש בזיגוג רפלקטיבי או כהה.
- 12.3 רפפות - יותר שימוש ברפפת אלומיניום בגוון משקופי האלומיניום, או בגוון הבית, או שימוש ברפפת/תריס עץ או דמוי עץ.
- 12.4 פרגולות וקירויים מקומיים יהיו מחומרים קלים בגוון משקופי האלומיניום או בגוון הבית או בגוון החומר הטבעי. החומר והגוון של הפרגולות והקירויים יהיו בהתאמה לפרגולות וקירויים הקיימים במבנה.
- 12.5 לא יותרו ארגזי תריס חשופים ובולטים כלפי הרחוב.

13. מערכות

- 13.1 מרזבים
- א. יופנו לשטחים פתוחים שיכללו רכיבים להשהיית והחדרת מי נגר.
- ב. תיאסר הפניית מרזבים לשטחים מרוצפים משותפים.
- 13.2 מערכות מיזוג אוויר ומסתורי כביסה - לפי "קובץ הנחיות לתכנון ועיצוב מעטפת המבנה – פרק 4", עיריית תל-אביב-יפו.
- 13.3 מתקני חשמל ותקשורת, פאנלים ולוחות – יוסתרו ככל הניתן. דוודים – בחלל הגג לפי תכנית ע/1.

14. חצרות אנגליות וחצרות מונמכות

- 14.1 חצרות אנגליות וחצרות מונמכות יותרו בחזית אחורית ובחזית צד בלבד.
- 14.2 אסורות חצרות אלה בכל מישור ממישורי החזית הקדמית.
- 14.3 שטח חצרות אלה לא יעלה יחדיו על 10 מ"ר לדירה, כולל שטח מדרגות לכניסה חיצונית נפרדת ככל שתאושר כזו, והן תהינה מקורות במלואן בשבכה ("גרילי").
- 14.4 אסורות חצרות אלה במרחק הקטן מ- 3 מ' משטח ציבורי.
- 14.5 סך כל אורך דופן חצרות אלה, שמשיקות עם קירות המבנה, לא יעלה על שליש מהאורך המצטבר של קירותיו החיצוניים.
- 14.6 חצרות מונמכות תינתנה במסגרת הקלה בלבד, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- 14.7 כניסה נפרדת לחצרות אנגליות ומונמכות, ככל שתאושר, תהיה מחזית אחורית או צדדית. שטח הכניסה ואורך דפנותיה יחשבו כחצר מונמכת ויחולו עליה כל הכללים המפורטים בסעיף זה.
- 14.8 עם הגשת היתר לכניסה נפרדת לחצרות אנגליות ומונמכות, יהיה על המגיש להציג תכנית הכוללת תכנון כל הירידות לחצרות האנגליות והמונמכות בבניין כולו.
- 14.9 אסורות גדרות ומעקות בהיקף החצרות למעט הגדרות והמעקות הדרושות לכניסה הנפרדת לחצר, ככל שתאושר. גדרות ומעקות אלה יהיו עשויות מסגרות קלה בלבד.



15. גדרות

- 15.1 לפי מסמך "הנחיות לגדרות ברמת אביב הירוקה" של מחלקת שימור מבנים, אגף תכנון ובניין ערים, עיריית תל-אביב-יפו.

16. שיפוץ המבנה

- 16.1 שיפוץ מבנה יהיה מבוסס על מדיניות הוועדה המקומית תל-אביב-יפו "הבטחת שיפוץ מידתי במסגרת הליך היתר בנייה" כאמור לעיל:
- 16.2 בבקשה להיתר בניה דרישת מינימום תהיה - שיפוץ בהיקף השווה לחלק היחסי בו הבעלים מחזיק בבניין, ובכל מקרה לפי המינימום הנדרש.
- 16.3 ניצול מלוא זכויות הבניה על הגג מחייב שיפוץ מלא של הבניין.
- 16.4 בהרחבת דיור בבנין שגובהו עד שתי קומות וגג יידרש שיפוץ של האגף בו מצויה דירת המבקש (לעניין מסמך הנחיות זה, "אגף" ייחשב מקבץ יחידות הדיור סביב גרם המדרגות הסמוך לדירת המבקש, לרבות חדר המדרגות עצמו).
- 16.5 בהרחבת דיור בבנין בן שלש קומות ויותר יידרש שיפוץ שיכלול: שחזור והבאה לאחידות בתחום דירת המבקש של החלונות, דלתות, תריסים, סורגים והסדרת הצנרת. בנוסף, מבקש ההיתר יעביר סכום כספי לקרן ייעודית לצרכי שיפוץ כולל של המבנה

17. הגשת תכנית עתידית המתארת הרחבה של מבנה מגורים שלם או חלק ממנו.

- 17.1 עם הגשת בקשה להיתר להרחבה שסך השטחים המבוקשים בה הם יותר מ-12 מ"ר לבנייה, יהיה על המגיש להציג תכנית הכוללת את הבניין במלואו כיום וכן כפי שעשוי להיות בעתיד, כשיכלול את כל הרחבות הדיור המותרות.
- 17.2 כאשר מוגשת בקשה להיתר להרחבה בקומת הקרקע בלבד ו/או במרתף, יוצג המבנה במצב עתידי עם הרחבות בכל דירות המבנה שבקומת הקרקע.
- 17.3 כאשר מוגשת בקשה להיתר להרחבה בקומת העליונה ובקומת הגג, יוצג המבנה במצב עתידי עם הרחבות בכל דירות המבנה, בכל קומותיו.
- 17.4 התכנית העתידית תהיה בקנ"מ 1:100 ותכלול –
- א. תכנית קומות שתציג בנייה קיימת, מעטפת קירות חיצוניים בהרחבות עתידיות, מרפסות עתידיות ומיקום ממ"דים עתידיים. בבקשה להיתר הכוללת ירידה חיצונית למרתף ו/או חצרות אנגליות וחצרות מונמכות יוצגו מדרגות חיצוניות וחצרות אלה לכל הדירות קומת הקרקע.
- ב. חזיתות שתכלולנה פתחי בנייה, גגות ומרפסות בתכנון העתידי, בקומות הנדרשות.
- 17.5 התכנית העתידית תשמש בידי הוועדה המקומית כלי לבחינת התאמת ההרחבה המבוקשת בהיתר למבנה הקיים ולמבנה העתידי ותשמש ככלי מכוון ומנחה להיתר בנייה שיבואו לאחר אישור ההיתר הנדון.
- 17.6 יובהר שאם קיימת למבנה תכנית עתידית רלוונטית להרחבה שעונה על הקריטריונים המפורטים הסעיף זה, הרי שאדריכל רשות הרישוי ראשי לפטור את המגיש מהכנת תכנית הרחבה עתידית חדשה.

18. חישוב שטחי מדרגות בקומה עליונה ובמרתף מוצמד לדירה

- 18.1 שטח המדרגות הפנימיות בין קומה עליונה וקומת הגג יחושב כשטח של הקומה העליונה ולא של קומת הגג.
הוראה זו באה למנוע מצב בו "תזכה" הקומה העליונה בשטח גדול יותר מהקומה שמתחתיה.
- 18.2 שטח המדרגות הפנימיות בין קומת מרתף מוצמד לדירה לבין קומת הקרקע, יחושב כשטח של קומת הקרקע.
הוראה זו באה למנוע מצב בו "תזכה" קומת הקרקע בשטח גדול יותר מהקומה שמעליה.

19. חניה

- במבנים שגובהם שתי קומות ועליית גג תותר חניה בתחום המגרש בכפוף לתכניות מאושרות, ל-"קובץ הנחיות ותנאים להסדר חניה - פרק 11, עת"א", ובתנאים הבאים:
- 19.1 החניה תהיה תת-קרקעית בלבד.
- 19.2 הגישה למרתף החניה תעשה באמצעות מעלית רכב בתחום קווי הבניין.
- 19.3 מעלית הרכב תשמש 4 יח"ד לכל הפחות.
- 19.4 גישת רכב אל מעלית הרכב תהיה ישירות מתוך דרך מאושרת ללא מעבר בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או מעבר בתחום או בקרבת שבילים קיימים במגרשי מגורים.