

מדיניות עיצוב הועדה המקומי להוצאת היתרי בניה ברמת אביב א' (הירוקה)

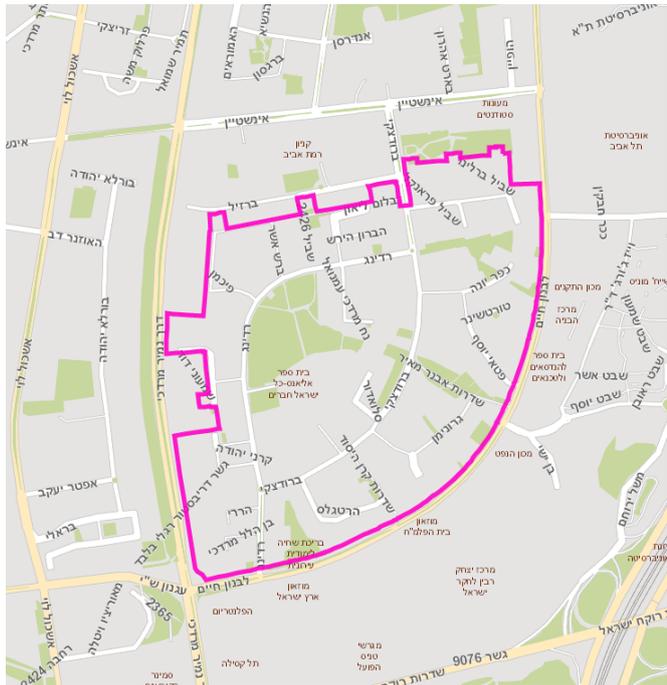
מוסד התכנון המאשר: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: רמת אביב - שכונת רמת אביב א

גבולות תחום החלת ההנחיות:

שטח תכנית 2310 :

צפון – רחוב ברזיל ופראנקל
מזרח ודרום – רחוב חיים לבנון
מערב – דרך נמיר



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש
6649	חלק
6768	כל הגוש
6769	כל הגוש
6770	כל הגוש
6771	חלק
6772	חלק

שטח התכנית: כ- 600 דונם

מתכנן: מנהל ההנדסה, משרד אדריכל העיר, אגף תכנון העיר, אגף רישוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים ועירייה

רקע לדיון:

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. 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".

בשנות ה-80 אושרה תוכנית 2310 ותוכניות עירוניות נושאיות כגון ע' ו-ג' ותוספת ממ"ד 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.

מצב תכנוני קיים:

התכניות החלות על השכונה מאפשרות הרחבת הבניה תוך מתן שיקול דעת רחב לוועדה המקומית בנוגע להיבטי תכנון. בתכנית המתאר תא/5000 סומנה רמת אביב א' כ"מרקם בנוי לשימור" לאור ערכיה התכנוניים וההיסטוריים.

מדיניות קיימת:

- בשנת 2014 אושרה מדיניות להתחדשות רמת אביב הוותיקה תא/מק/9006 במטרה לאפשר התחדשות תוך חיזוק המאפיין הירוק והקהילתי – המשותף של השכונה. המדיניות אינה מאפשרת סיפוח שטחים משותפים לשימוש ייחודי (דירות גן בבניין משותף). המדיניות אינה כוללת הנחיות עיצוב.
- בשנת 2014 אושרה מדיניות גדרות רמת אביב הוותיקה תא/מק/9003 שנועדה לעודד הקמת גדרות חיות ולהגביל הקמת גדרות בנויות בשכונה. המדיניות חלה גם על עבודות פטורות מהיתר כהגדרתן בתקנות.
- בשנת 2015 אישר מהנדס העיר מסמך "הנחיות לעיצוב מבני מגורים שגובהם עד שתי קומות ועליות גג" כנספח לתא/מק/9006.

מצב תכנוני מוצע:

לאור תיקון 101 לחוק התכנון והבניה הועדה המקומית אישרה הנחיות כלל עירוניות. כנגד הנחיות אלו הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית אשר קבעה כי היבטים תכנוניים מצויים בשיקול דעתה של הועדה המקומית על פי תכנית סטטוטורית או על פי תקנות אין מקומו בהנחיות מרחביות על פי סעיף 145 ד'. מדיניות העיצוב לרמת אביב נותנת מענה להחלטת ועדת הערר תוך התחשבות במאפיינים הייחודיים של השכונה. **המדיניות מרכזת נושאי רישוי בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת לכדי מדיניות עיצוב אחידה ומספקת הנחיות תכנון על מנת להגביר את ודאות התכנונית.** היא 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 תוך שמירה על צביונה הייחודי התכנוני והנופי, מבלי לפגוע בזכויות מוקנות.

המדיניות נערכה על ידי צוותי התכנון והרישוי במינהל ההנדסה בהובלת אדריכל העיר, בהתייחס לאופי הבינוי ולשאלת הגבולות בין המרחב הפרטי לציבורי בשכונה. במסגרת הכנתו קיימו חברי וועדה מספר סיורים בשכונה בהשתתפות נציגי מינהל הנדסה ונציגי התושבים, ואדריכל העיר קיים שתי התייעצויות עם נציגי ועד השכונה וחלק מהעוררים.

מבנה המדיניות:

למסמך ארבעה פרקים. ההוראות מבחינות בין ארבעה טיפוסים בניינים המאפיינים את השכונה, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 2310:

- 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.

פרק "עיצוב ותכנון הבניין": חל רק על בניינים **מטיפוס א'** ו**מטיפוס ב'**.

התפיסה התכנונית היא שהבניין הטורי, על כניסותיו ואגפיו, מהווה יחידה אדריכלית אחת. ההנחיות מתוות מסגרת שתבטיח אחידות אדריכלית ברמת הבניין מבחינת נפחית (אחידות במישורים), פרטים אדריכליים (מעקות מרפסות, מסתורים), חומרי גמר (סוג טיח), גוונים (מעטפת, פרטים אדריכליים) וכד'. הן מחייבות כל בקשה להיתר, בין שהיא מתייחסת לבניין בשלמותו או ליחידות/דיוור בודדות בבניין. ההנחיות מתייחסות להבטחת שיפוץ המבנה והשטחים המשותפים באופן הדרגתי. ההוראות המרכזיות הן:

- **מפלס הכניסה הקובעת:** לא יאושר שינוי במפלס הכניסה הקובעת של יחידת הדיוור.
- **מרחבים מוגנים:** המרחבים המוגנים בבניין יתוכננו באותה החזית, שאיננה חזית הגמלון, וישתלבו באופן אינטגרלי בנפח הבניין.
- **הרחבות דיוור / בנייה בקיר משותף:**
 - קונטור הבניין לאחר ההרחבות יהיה ככל הניתן מלבני ובעל דופן רציפה בהתאם לקווי ההרחבה המותרים.
 - 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.
- **חלונות ופתחים:**
 - יתאפשר פתח יציאה מסלון הדירה בחזית אחורית.
 - תותר ויטרינה לכל מפתח החזית.
 - **מסתורים:** לא יותרו מסתורים על גבי חזיתות הבניין.
 - **מרפסות וגזוזטרות:**

- גזוזטרות יובלטו לאותה החזית, ויהיו אחידות בכל מאפייניהן.
- לא יאושרו בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרפסת הגג.
- **מצללה (פרגולה) במרפסת גג וסוככים מתקפלים:** מצללות וסוככים מתקפלים בבניין יהיו אחידים בעיצובם.
- **חיפוי מעטפת הבניין:** חומר הגמר לחיפוי מעטפת הבניין יהיה טיח בגוון אחיד ובהיר.
- **גגות:**
- הגובה הסופי של רכס הגג של בניין בשלמותו, לאחר מיצוי זכויות הבניה, יהיה אחיד והמשכי.
- לא ימוקמו מתקנים טכניים החורגים ממישור הגג המשופע.

פרק "פיתוח המגרש: חל על כל סוגי הבניינים.

ההנחיות מדגישות 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. הנחיות בעניין גדרות מעודדות הקמת גדרות חיות וצמצום המופע של גדרות בנויות למעט במצבים מוגדרים, שבהם ניתן לאפשר גדרות ושבהם יינתנו באופן אחיד. כמו כן מוסדרת הקמת גדר בגבולות המגרש שתהווה חציצה ברורה בין השטח הציבורי – לפרטי, למניעת פלישה לשטחים ציבוריים. הנחיות ביחס לבניה במרווחים, לרבות ביחס לחצר אנגלית, נועדו להבטיח שמירה על שטח פתוח נטוע ומגוון בין החזית הראשית לבין גבול המגרש ומשני צדדיו של שביל הגישה, ושמירה על הטופוגרפיה הטבעית וחלחול מי נגר. הנחיות בעניין חצר אנגלית מבטיחות אספקת אור ואוורור למרתף ושימוש מיטבי במרתף, לפי התכניות התקפות.

ההוראות המרכזיות הן:

- **גדרות ושערים:** בהתאם למדיניות תא/מק/9003 שאושרה בשנת 2014.
- **פיתוח שטח במרווחים:**
- בחזית הפונה לרחוב תשמר רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-3 מ', ובכל חזית קדמית אחרת רוחב רצועת הגינון לא יפחת מ-1 מ'.
- השטח הפתוח שבין החזית הראשית לבין גבול המגרש ומשני צדדיו של שביל הגישה, יהיה נטוע ומגוון.
- לא תותר הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרווחים.
- **ניהול מי נגר:**
- לפחות 20% משטח המגרש הגובל ביחידת הדיור יהיו פנויים עבור חלחול וגינון.
- תכסית המרתף לא תחרוג מעבר לתכסית קומת הקרקע של הדירה המורחבת.
- **חפירה ומילוי קרקע:** לא תאושר הנמכה או הגבהה של מפלסי החצר.
- **מתקני תשתיות:**
- גומחה למתקן תשתית תהיה בנויה בגודל מינימלי, בגמר טיח או בטון כורכרי בגוון תואם לבניין, לגדר או לסביבה.
- כל מתקן שהתקנתו אינה נדרשת על פי תקן בשטחים הפתוחים במגרש, ימוקם בתחום קווי הבניין.

- יחידות מיזוג אוויר חיצוניות יוצנעו בחצר חיצונית, חצר אנגלית או בחלל הגג. לא תותר התקנתן בשטח המרווחים.
- **פרטי עזר – מצללות:** המצללה תהיה צמודה לדופן הבניין ובחפיפה למשטח מרוצף, שטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.
- **חצר אנגלית:**
 - 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.
 - לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי ליחידות דיור הקיצוניות בבניין.
- פרק "הסדר חניה"** חל על בניינים **מטיפוס א' ומטיפוס ב'**, ובו נקבע בהתאם למדיניות קיימת כי לא תותר חניה בתחום המגרש. החניה תהיה בהתאם להסדרים הקיימים כיום.
- פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים"** חל על כל סוגי הבניינים.
- ההנחיות נקבעו בדגש על מזעור הפגיעה במכלול הקיים, שיקום נזקים שהנגרמים במסגרת עבודות ההרחבה והפיתוח של יחידות הדיור, ויצירת תרומה נופית מתמשכת לשכונה בשטחים הפתוחים שבין הבניינים.
- ההוראות המרכזיות הן:
- **שיקום נופי:** יבוצע שיקום נופי 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 שצורפה למסמך.
 - ד. שתילת מיני בר מקומיים בשטחים הפתוחים.

זמן ביצוע: שוטף

ח'ד"ד (ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי):

לאשר את המדיניות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0006 - מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: מדובר בהצרכה טכנית הכנו הנחיות מרחביות אזוריות ובסוף ועדת הערר הגבילה את רמת הפירוט של הנחיות מרחביות ובקשה שנעביר לכלי של מדיניות וזו המדיניות שתועבר למבקשי בקשות להיתרים.

דורון ספיר: מדובר במסגרת אדריכלית בתים חומרי גמר גוונים וכד'.

יואב דוד: מציג את ההנחיות

ראובן לדיאנסקי: עבודה חשובה, אמור להיות מסמך שיש גם בצפון בדרום וגם בדרום מזרח. השקף דיבר על חובות בתחום שימור והעתקות של אותם מבקשי היתר מה החובות שלנו כעירייה?

אני רוצה את החובות שחלות על מבקשי ההיתרים יחולו על העיריה ועל כל מהלך שאנחנו עושים במרחב הציבורי. לדוגמא ריצוף בשכונה שיהיה בעל אופי מסוים או כריתת עצים במרחב הציבורי אז מכילים עלינו את אותם הדברים. במבנים של 2 קומות טורים, ידוע שבאזורים כאלה "מחלקים את השלל": מי

שגר בתחתונה לוקח את החזקה על החצר והעליונה לוקח את הגג. מה קורה לגבי העניין הזה מי שעושה ג'קוזי בקומת קרקע ובריכה בגג לדוגמא? נושא האחידות של פרגולה וטיח וכן הלאה, איך אפשר לבקש את האחידות הזו לגבי מתקנים כאלה ואחרים? אם מסתכלים על השכונה כשכונה ירוקה אנחנו צריכים את כל ההנחיות הללו להכיל על עצמנו.

מיטל להבי: האם היום לא חונים בחצרות הפרטיות?
ליאור: ההבהרה שמסמך המדיניות מאגד את כל מה שקורה בפועל כלומר לא עושים שינויים דרמטיים. אני מכיר בנינים ברמת אביב שיש להם על הגג ג'קוזי וכאן רואים שינוי של המדיניות שאתם לא מאפשרים. האם בכל זאת יש דברים שחורגים מהנורמה הזו?
ניר מסורי: לגבי הקונטור האחד של הבניינים, מה יהיה בתוספות בנינו בנישות שנוצרו וגבי פרק של שמירה ונוף אני חושב שצריך להוסיף הגבלות לריסוס ומה לגבי בריכות שחיה זמניות?
יואב דוד: אני אענה על השאלות. ההנחיות נועדו להוות סיוע בנושאים שקשורים להיתר הבניה. בנושא של הבריכות – אכן נוצרות נישות, שקעים, בדופן של החזית לאחר ההרחבות, אבל הם לא הופכים לשטח מוזנח כי הם קרובים לדירה.

בבניינים משותפים בהם הקרקע משותפת חשוב לקבוע שלא יהיה חיוץ בין יחידות הדיור ולא יהיו בריכות פרטיות שפוגעות בערכים של השכונה. על כל בקשה לבריכה מגיעות גם בקשות להצללה ולגדרות כדי לשמור על הפרטיות. הבריכות מצמצמות גם את שטחי החלחול, הנטיעות והגינות במקום שטחים פתוחים ומגוננים, אנחנו נקבל "פצעים" של כל מיני ריצופים ומתקנים.
לנושא הטיח, האחידות תתקבל בהתאם להוראות שיפוץ הדרגתיות, שמבטיחות טיח אחיד בטקסטורה ובגוון.

לגבי איך מכילים את ההנחיות על שטחים חומים, אני לא יודע כיוון שההנחיות חלות רק על מגרשים למגורים.

ראובן לדיאנסקי: לא דיברתי רק על מבני ציבור אמרתי אם אנחנו רוצים לשמר את השכונה כשכונה ירוקה ולתת לה אפיונים מקיימים אנחנו צריכים גם אם אנחנו נסלול כביש או שהולכים לרצף מדרכה או להקים עמודי תאורה אנחנו צריכים להכיל עקרונות מקיימים גם על עצמנו.
יואב דוד: בכל עבודה עירונית אנחנו מנסים להכניס את החשיבה הזו. בהחלט.
ראובן לדיאנסקי: אני חושב שצריך לרשום זאת כהנחיה.

ליאור שפירא: אם משאירים משהו לשיקול דעת הועדה וכותבים בהנחיות שלא מאשרים ג'קוזי או בריכות אז זה נוצר חוסר ודאות, לא ראיתי שכתוב שלא מאשרים בריכות שחיה בקומת הקרקע.
יואב דוד: כתוב בפרק פיתוח המגרש בסעיף של פיתוח השטח במרווחים.

הלל הלמן: כתוב בדראפט

מיטל להבי: המצאות חניה או הימצאת חניה בשטחים הפרטים

קרן מטרני: אין חניות במגרשים משותפים.

מיטל להבי: קיבוע מצב קיים שלא כמו בענין של ג'קוזי כלומר אין חניה באזור בשטחים פרטים
קרן מטרני: אין חניות.

אלנה: אני רוצה להגיב על העניין של בריכות השחיה, כן, מבקשים בריכת שחיה בבנין טורי ואם אני מאשרת ליחידת דיור אני צריכה לאשר לכולם. ואז נקבל 4 או 5 בריכות שחיה במגרש אחד. זה לא הגיוני.
ליאור: אמרנו שאם יש דירה למעלה ולמטה והחצר המשותפת היא לדירות הבניינים אנחנו לא מאפשרים אבל אם יש בנין שמתחלקים אז לאפשר לגינה שתהיה גינה פרטית לרבות גדרות.
אלנה: אנחנו לא רוצים לחלק חצר משותפת ולא מסכימים לאשר בריכות שחיה, מבחינה תכנונית זה לא נכון.

יואב דוד: אני מבקש לאמץ את ההנחיות ולא לאשר בשטחי הקרקע בריכות שחיות בוא ננסה לתת את הודאות שלא יהיו בריכות שחיה. הערך שלו הוא השטף הנופי שלא ישמר אם ניתן בריכות.
ליאור שפירא: אני מתנגד לזה. אמרתם שאין שינוי במדיניות שיש לאפשר בריכות שחיה.

ערן וקסלר: אתה מתכוון לחד קומתיים או לדו קומתיים?

ליאור שפירא: חד קומתיים

יואב דוד: מקומות שיש קוטג'ים ויש חלוקת קרקע ולא מדובר על רצף הנופי אפשר לתת להם בריכות שחיה אבל במקומות שהבלוק עומד על קרקע משותפת על זה בכיה לדורות. כמו שאמרתי, אין כזה דבר בריכה בלי גדר ומיד מגיעים יועצי בטיחות ויש בעיה של רעש ובעיה של פרטיות. איפה שעושים בריכה נגמר הנושא ..

דורון ספיר: נפעל לפי המדיניות המאושרת. במגרשים שגרים בקומה אחת ומשפחה אחת או שיש עד 2 קומות ומשפחה אחת נאפשר, במגרשים מעבר לזה לא נאפשר. זה מה שהוחלט בעבר.

ליאור שפירא: מסכים.

אסף הראל: הממ"דים - אמרתם שזה לא משנה לכם אם זה יהיה מקדימה או מאחורה רק שזה יהיה אחיד

ערן וקסלר: בחזית האחורית.

יואב דוד: זה כתוב בצורה ברורה.

קרו מטרני: המדיניות לא מחייבת כיוון. הרעיון שהממ"ד יהיו בצד שאינו בצד של הסלון אין הנחיה לגבי איזה דופן.

הצבעה: אישור את המדיניות

דורון ספיר, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא. פה אחד

בישיבתה מספר 20-0006 מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מברכת על המדיניות המוצעת. הועדה ממליצה לחייב את הגורמים העירוניים לפעול בתחום התכנית, בהתאם לאמור במדיניות בכל הנוגע לפיתוח המרחב הציבורי והפרטי.

לאשר את המדיניות בכפוף לתיקונים הבאים:

1. המדיניות תכלול דרישות שיפוץ שיבטיחו שיפוץ אגפי של הבניין והשלמתו ברמת הבניין הטורי.
2. בפרק פיתוח המגרש, לעניין בריכות שחיה במרווחים יובהר כי איסור הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרווחים יחול על בתים משותפים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, ציפי ברנד זבולון אלחנן.