

מס' החלטה	התוכן
06/12/2017	תא/מק/9087 - הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור
5 - 17-0025	ההכרזה ברוצעים 5, 6 דיון באישור מדיניות

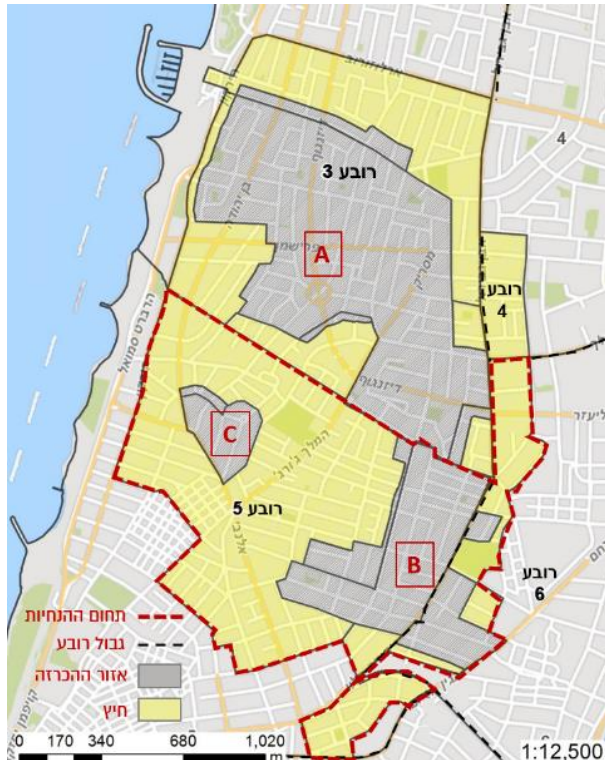
רקע

"העיר הלבנה - התנועה המודרנית" של תל-אביב נרשמה בשנת 2003 ברשימת מורשת עולמית של ארגון אונסקו. עיריית תל-אביב-יפו התחייבה להגן בכלים תכנוניים סטטוטוריים על הערך האוניברסלי היוצא מהכלל של אזור ההכרזה, ובכלל זה על התפיסה ההומוגנית של המרקם הבנוי באזור ההכרזה ועל שלמות האתר בהיבטים של קנה מידה, שפה אדריכלית, אופי הרחובות, השטחים הפתוחים וגיוון הכיס, המאפיינים האורבניים וכד'.

לעת הכנת תוכניות לרובעים 3 ו-4 (תא/ 3616א ותא/3729א) התקיימו דיונים עם נציגי אונסקו בישראל ונציגי המועצה לשימור אתרי מורשת, בהם הוסכם כי היתרי בנייה באזור ההכרזה יינתנו לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ומחלקת השימור שהבינו המוצע אינו מהווה פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים הקיימים והמרקם הקיים. ההמלצות אומצו על ידי מוסדות התכנון המחוזי והארצי, וקיבלו ביטוי בהוראות התוכניות. על רקע זה החליט מהנדס העיר לקבוע הנחיות אחידות ושקופות שעל פיהן ייבחנו בקשות להיתרי בנייה באזור ההכרזה, ולהציגן במסמך סדור לצד ניתוח הערכים ועקרונות העיצוב של המרקם הבנוי ושל מרכיבי הנוף העירוניים המקנים לאזור ההכרזה את אופיו הייחודי.

קובץ הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה לרובעים 3 + 4 אושרו בוועדת שימור (28.11.2016); (11.6.2017) ובוועדה מקומית (21.12.2016). ההנחיות מתבססות על עבודת מחקר שבחנה את מאפייני המרקם הבנוי והשפה האדריכלית באזורים אלו, המתאפיינים בהומוגניות הן מבחינת טיפולוגיות הבנייה והן מבחינת הסגנון האדריכלי שכן מרביתו נבנה בשנות ה-30 וה-40. על בסיס העבודה נוסחו הנחיות עיצוב ייעודיות לשמירה על המרכיבים התכנוניים האופייניים לאזורים אלו.

רובעים 5+6

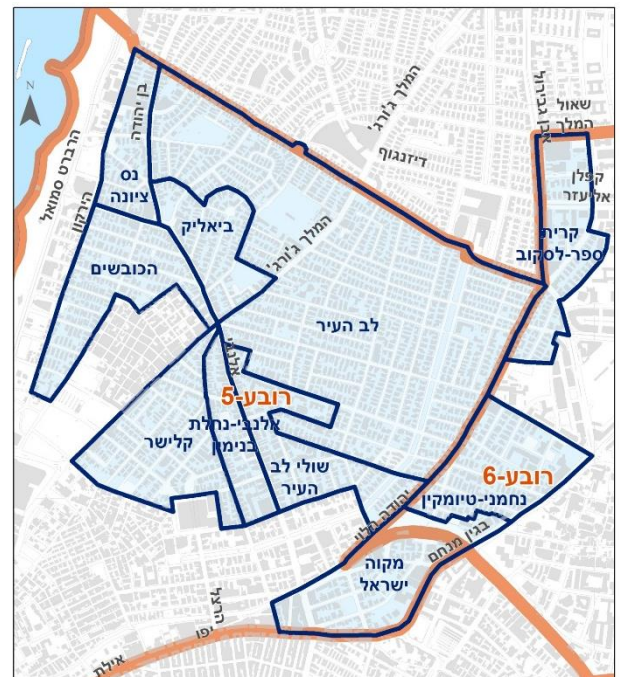


מפת אזור ההכרזה של אונסקו ברובעים 5+6

ברובע 5 אותרו 7 אזורים שונים מבחינת המאפיינים התכנוניים הפיזיים והסגנוניים שלהם: [1] לב העיר; [2] שולי לב העיר; [3] ביאליק; [4] הכובשים; [5] נס ציונה; [6] אלנבי נחלת בנימין; [7] קלישר.

ברובע 6 אותרו 3 אזורים נוספים: [1] מקוה ישראל; [2] קרית ספר-לסקוב; [3] נחמני טיומקין.

על כן לא ניתן לאמץ כלשונן את "הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה" לרובעים 3 + 4, ולהחיל אותם על רובעים 5+6.



מדיניות עיצוב ראשונית לרובעים 5+6

צוות התכנון החל לבצע עבודה שתגדיר את המאפיינים התכנוניים והעיצוביים לאזורים השונים ברובעים 5+6, אשר על בסיסה ניתן יהיה לנסח הנחיות עיצוב ייעודיות לשמירה על המרכיבים התכנוניים האופייניים להם.

עד להשלמת עבודה זו, מוצע לקבוע הנחיות עיצוב ראשוניות כתנאי למתן היתר בניה לפי ס' 78 לחוק התו"ב על מנת לספק הגנה מיידית לאיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המרקם והמבנים ברובעים 5+6. ההנחיות שלהלן המתאימות לכל האזורים בתחומי התכנית.

א. הנחיות לעיצוב בניין חדש:

- (1) החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסה.
- (2) החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ-1/3 (שליש) מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.
- (3) הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.
- (4) מעקות הגג ייבנה בהמשך למישור קיר החזית (ראו איור). גובה המעקה יהיה המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה.
- (5) הפתחים יהיו אורתוגונאליים. יותר שילוב פתחים עגולים (מעגל) להדגשה עיצובית.
- (6) המרפסות בחזית הפונה לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. לא יותרו מעקות זכוכית. גמר תחתית המרפסות יהיה טיח.
- (7) בבניין שאינו פינתי, המרפסות יהיו בגיאומטריה אורתוגונאלית. בבניין פינתי יותרו מרפסות מעוגלות.
- (8) לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו **בגמר טיח**

ב. הנחיות לעיצוב תוספת לבניין קיים:

- (1) לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב כולל פיר מעלית.
- (2) חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.
- (3) שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.
- (4) בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. קומה מלאה חדשה שאינה הקומה המלאה העליונה תעוצב כדוגמת הקומות הטיפוסיות בבניין הקיים. בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות.
- (5) לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.

- (6) יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת.
- (7) מרפסות בקומת החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. הנחייה זו חלה גם בבניינים בהם האורך המצטבר של המרפסות גדול מ-2/3 אורך החזית.
- (8) הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.
- (9) מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה.
- (10) חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.
- (11) תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות הוא קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין וחיידוש כולל של חזית הבניין לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. לא תותר סגירת מרפסות, או תידרש פתיחתן, במקרים הבאים: מרפסות מעוגלת או מצולעות; מרפסות זיז פינתיות.
- (12) בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות.
- (13) סגירת המרפסות תהיה אינטגרלית ואחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין.
- (14) מרפסות חצי שקועות- סגירת המרפסות תעשה במידור הבניין באופן אחיד.

ג. הנחיות לבנייה בקיר משותף או מגרש מאוחד:

- (1) במגרשים שבהם האורך המצטבר של שני מגרשים בדופן הפונה לרחוב גדול מ-20 מ', תידרש חלוקה נפחית כלהלן (ראו איור):
- א. במגרשים ששטחם המשותף קטן מ-700 מ"ר - רוחב המגרעת יהיה כרוחב מרווחי הצד שבוטלו (X), ועומקה לא יפחת מרוחבה (X).
- ב. במגרשים ששטחם המשותף גדול מ-700 מ"ר - רוחב המגרעת יהיה כרוחב מרווחי הצד שבוטלו (X), ועומקה לא יפחת מכפל רוחבה (2X).
- (2) המרווח בין הנפחים הבנויים ימוקם במרכז מרווחי הצד שבוטלו. המגרעת תהיה ביחס למישור המסה העיקרית של הבניין (לא כולל בליטות) בחזית הפונה לרחוב.
- (3) ככלל, המרווח בין הנפחים הבנויים ישמש לגינון ולנטיעות. חנייה או מתקני חניה יתוכננו במרווחי המגרש הצדדיים שאינם נבנים בקיר משותף. במקרים שבהם יוכח שלא ניתן לתכנן חנייה כאמור, תותר התקנת מעלית רכב במרווח בין הנפחים ללא גגון או מבנה קליטה. השטח הנותר יהיה מגונן.

- (4) בחזית הפונה לרחוב ישולבו פתחים.
- (5) ניתן לשלב גזוזטרות במרווח בין הנפחים בתנאים הבאים:
- א. הבליטה לא תעלה על 1.20 מ'.
- ב. האורך המצטבר של המרפסות לא יעלה על מחצית מאורך החזית.
- ג. קיר הפרדה בין מרפסות צמודות לא יעלה על גובה המעקה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות תכנון מרכז וצוות שימור)

מומלץ להטמיע את ההנחיות העיצוביות כמפורט מעלה.

בישיבתה מספר 17-0025 מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

קרב מיטריני: מציגה ע"פ מצגת את ההנחיות העיצוב לרובע 5 ו-6 נתן אלנתן: עיקרון הרובעים 5 ו-6 הוא כמו רובעים 3 ו-4 ואם הוא לא מוכן אז איך אתם דורשים 77-78? לריסה קופמן: התכנון מוכן של רובע 5,6 אבל יש פער בין מה שמוכן לתוכנית. נתן אלנתן: אני ממליץ להפוך את התוכנית לתוכנית מחוזית. קרב מיטריני: ממשיכה בהצגת ההנחיות. נתן אלנתן: בנושא איחוד בקיר משותף. האמירה, הדרישה שלכם לעשות מגרעות גדולות של 10 ו-12 מ' עומק במגרש, הופך את הדרישה בלתי ישימה. בבנין גדול שיש 4 יחידות מתכננים את חדר המדרגות באמצע הבנין. כאשר לוקחים מגרש מעל 700 מ' ודורשים מגרעת עמוקה מה שמשאיר חיבור של 4-5 מ' כמקום לחדר מדרגות ואז ששמים את חדר המדרגות בסוף הבנין ולא באמצע דבר שיוצר פרוזדורים עמוקים. בנוסף אם איחדנו מגרשים ששטחם קטן מ-700 מ' אומרים שהמגרעת תהיה כרוחב מה שבוטל וחצי ממנו ושהמגרעת תהיה 10 או 12 מ' תלוי בקו הבנין. ההנחיה טובה למגרשים גדולים לא במגרשים קטנים של עד 750 מ'. הצעתי היא כיוון שיש שונות ברגולריות של המגרשים יהיה נכון להגיד שהמגרעת תהיה אפשרות בעומק/אורך הבנין. לאפשר לתת מגרעת של במגרשים עד 750 מ' ניתן לדרוש מגרעת עד רבע מאורך הבנין ואם מעל 700 מ' המגרעת תהיה מחצית מאורך הבנין. מיטל להבי: מה התחום של לב העיר של ההנחיות? אדי אביטן: מציג במצגת את גבולות התחומים. לריסה קופמן: מוצגים כאן יעודי קרקע שהיו לפני 1200. תכנית הרובעים שתתן את יעודי הקרקע. מיטל להבי: צריכה להיות מפה שמחריגה את כרם התימנים שהיא מחוץ לקו הכחול. בעצם מקנים זכויות גם באזור של 1200 ולמעשה מיישרים את הגובה 6.5 בניה חדשה ו-5.50 בניה ישנה ואין החרגות ולכל אזור יש הנחיות אחרות. אדי אביטן: הקו הכחול חל על רובע 5,6 הוא מכיל את כל האזורים, החרגנו באופן סימלי את לב העיר. כל שאר האזורים כולל 1200 נמצא את המנגנון של יעודי הקרקע שהיו קודם. מיטל להבי: אני מצטרפת לנושא המגרעת שמדובר רק על חזיתות של 20 מ'. אני רוצה הבהרה לגבי הסגירה האחידה. אלי יהל: סעיפים 4,6 בעמ' 15 כתוב שהמעקה יבנה בגובה 90 סמ ואחכ מעקות זכוכית לא יותרו. עברנו את זה ברובעים 3,4 והסיכום היה שיהיה מותר בקומת הגג לעשות מעקה זכוכית. אביגדור פרויד: קבלתם את היתרון אלי יהל: עמ' 15 כתוב בסעיף 4 שהמעקה יבנה בגובה של 90 ס"מ ואח"כ בסעיף 6 כתוב, לא יותרו מעקות זכוכית". עברנו אותו דבר ברובעים 3,4 בהנחיות המרחביות ובעקבות זאת היה דיון של הקבלנים ואדריכלים עם מה"ע והסיכום היה שבקומת הגג מותר יהיה לעשות מעקות זכוכית. יש לנו מסמך כתוב ובחתימה שלמה"ע. אביגדור פרויד: זה מבטל את היתרון בקומת הגג אם אין מעקה מזכוכית. אלי יהל: בחלק מהשטח של רובעים 5,6 חלה תוכנית מ'. בהתאם לה מותר לסגור את כל המרפסות בסגירה אחידה בבנין קיים. ברגע שאומרים "מרפסות חצי שקועות, סגירת מרפסות תעשה במישור הבנין

באופן אחיד" זה אומר שחלק המרפסות יהיה פתוח. זו פגיעה חמורה בבעלי הבתים שהולכים לעשות תמ"א 38/1 ויהיו פה תביעות 197.

אורלי אראל: היתה ועדת שימור ההנחיות תאומות של 3,4 ול5, והעמדה המקצועית שלנו לא לקבל את ההצעה שלך לגבי המגרעת.

נתן אלנתן: אמרתי שטעיתי בוועדת השימור לרובעים 3,4.

הדס גולדברשט: הערך המירקמי של אזור ההכרזה גבוה. ההסתכלות לצמצום המגרעת לטובת הדירות היא ראייה מהצד של בעלי המגרשים המתכננים את הבניה החדשה. הראיה שלנו היא מתוך דאגה לאיכות העיר. כהולך הרגל המרווחים והנפחים נותנים את המקצב ברחובות, הצמחיה הנמצאת בין מרווחי הצד, מאד חשובה. זו תוכנית גדס, אלו האיכויות של רחובות העיר, על זה אנחנו מנסים לשמור. הבניה בקיר משותף פוגעת באיכויות הללו עבור מי שמסתובב ברחובות. אנחנו מדברים על מגרש בודד, אפשר לבנות מבנים ללא קיר משותף, האפשרות קיימת. בהתאם להצעה של נתן אלנתן -בניה בקיר משותף ברגע שהיא בניה מלאה או ברגע שהמרווח הזה מרקד והוא תוצר של עומק כל מגרש- המגרעת המזגגת פוגעת באיכות האורבנית של הרחובות, הולך הרגל לא יודע מה עומקו של המגרש

נתן: הראיה של המגרעת נתתי סיבה אחרת. עד היום זו היתה אופציה של היזם זה לא משהו שהצוות אישר או לא. היום אתם יכולים למנוע את הזכות הזו בחלק מהמקרים.

קרן מיטרני: עשינו את הבדיקות ביחס לאורך ברגע שהמגרעת היא פונקציה של העומק המגרעת שלה משתנה ממגרש למגרש. אז אפשר לקבל דופן רחוב מאוד מזוגגת שהיא בעייתי מבחינת עיצוב אורבני. זו הסיבה שלא נבחרה שיטה שקובעת את עומק המגרעת ביחס לעומק המגרש. כן נבחרה שיטה שאומרת יחס שווה ברחוב המגרעת במגרשים. יש מדרג במגרשים קיימת בניה בקיר משותף מגרשים נכון ליום הבקשה. מגרשים שתוכננו לבניה בקיר משותף לא תידרש מגרעת. שני מגרשים שהצירוף של השטח שלהם קטן 700 מ' תדרש מגרעת הוא X על X. מגרשים שגודלם גדול מ-700 מ' המגרעת שנדרשת X על X2 נתן אלנתן: 12 מ' זה המון.

ראובן לדיאנסקי: איך בטענה של השטחים הירוקים? ההצעה של נתן אלנתן פוגעת הלכה למעשה באפשרות שהגינה תהיה ירוקה.

הדס גולדברשט: ברגע שהנסיגה היא תוצר של עומק מגרש זה הופך להיות משהו מאוד אקראי.

נתן אלנתן: מה שאתם מציעים זה הרבה יותר מדלג. מגרש של 700 זה החיבור יש מגרשים של 300 ועוד 350 וכד' אחד עבר את ה700 והשני יהיה פחות מ700 אלו הדילוגים.

הדס גולדברשט: נושא של גודל מגרש של 700 מ' מסתמך על שטח מגרשים לאיחוד באזור ההכרזה: "לא ניתן לאחד מגרשים שגודלם המשותף הוא מעל 700 מ'".

נתן אלנתן: רק באזור של ההכרזה?

הדס גולדברשט: כן. ברגע שחזית הנפח החדש תואמת למקצב החזיתות במרקם אין צורך לבצע את החלוקה. אבל יתכן מגרש בו החזית כלפי הרחוב ארוכה מאוד, ועומק המגרש מצומצם. אז מידת הנסיגה תהיה מצומצמת בעוד שהחזית כלפי הרחוב תהיה מאוד הארוכה- ומזה אנחנו מנסים להימנע.

לריסה קאופמן: היכולת היא שכל שני בנינים יתקרב.

עודד גבולי: אנחנו לא נוותר על מגרעת של X / X. המגרעת הזו חשובה. לגבי המגרעת השניה שהיא יותר עמוקה ממליץ שתשאר כי זה מה שוועדת השימור בחנה וצריך לקבל אותה.

מיטל להבי: בסה"כ מדובר בפרויקטים קטנים אלו לא יזמים אלא בעלי בתים אלו לא מגרשים גדולים. בתבור נתנו לאחד חזיתות.

עודד גבולי: הראלה ואני קבענו שאפשר לעשות את השטחים הללו משותף על קו בנין אפס באותו היתר. מיטל להבי: חזית של 20 מ' זה לא נורא והמטרה היא לא רק חזית הרחוב. בהינתן המגרעת לא פותרת את מסדרונות האויר היא פותרת את חזית הרחוב. אבל אם אני יכולה לקבל ערכים נוספים במקום כניסה אחת לחניה אלא 2 כתוצאה מחיבור של 2 בנינים. הורדת יוקר המחיה כתוצאה מרק מעלית אחת. יותר ממה שחשובה המגרעת חשובות מה המגרעות נותנות

נתן אלנתן: מה קורה שבו מגרש יושב על שני רחובות. מה תעשו עם מגרש שיש לו 2 חזיתות?

לריסה: למי הוא מתחבר? אין בנינים כאלו, תהיה רק מגרעת אחת.

נתן: אני חוזר לנושא הסמכות לאיזה סמכות התוכנית תהיה אתם צריכים לתת החלטה כרגע.

הראלה אברהם אוזן: בשלב הזה התוכנית מקודמת במחוזית. כרגע זה לא ברור, יש כאן עבודה ולא נגיע למסקנות עכשיו.

מלי פולישוק: אם מישהו רוצה לבנות הוא יכול לבנות? לפי מה הוא יכול לבנות?

אדי אביטן: יש מגבלות אבל אין הגבלה להיתר בניה. הגבלנו גובה אבל אפשר לבנות.

אורלי אראל: אנחנו תקפים לנושא עומק המגרעת.

לריסה קאופמן: בדרך כלל מי שבונה בקיר משותף אחד בונה עם כניסה אחת, אם אתם רוצים אפשר לחייב את זה, אין לנו התנגדות.

נתן אלנתן: אני מציע שלא משנה אם מדובר במגרש מעל או פחות 700 המגרעת תהיה 1X ברבוע.

לפי הרחוב גם העומק.

ראובן לדיאנסקי: אתה מנסה לקחת 12 מ' למצב בין 5 מ' ל 6 מ' בעוד שכרגע אין לי כלום של היום. לפי הצעתך הצטמצמו השטחים הירוקים.
 נתן אלנתן: המשמעות שלא יהיה איחוד במגרשים של 700 מ'. אם לא מאחדים יהיו 2 בנינים נפרדים שתי כניסות נפרדות לחניה ומאבד את השטח ירוק שתוצה להשתמש בו.
 ראובן לדיאנסקי: החניה תהיה עילית או תחתית
 הדס גולדברשט: אין קשר בין הבניה בקיר משותף לבין האפשרות ליצירת כניסה משותפת לחניה. עדין אפשר שיכנסו בכניסה משותפת.
 אורלי אראל: הם מרוויחים מקומות חניה.
 נתן אלנתן: הצעתי המגרעת תהיה X ברבוע למגרש מעל 700 ומתחת ל700.

בעד ההצעה של הצוות לגבי המגרעת:

בעד: דורון ספיר, אהרון מדואל, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי.

בעד ההצעה של אלנתן לגבי המגרעת: נתן אלנתן שמואל גפן.

נמנע: מיטל להבי.

בעד אישור כל מדיניות ההנחיות העיצוביות באזור ההכרזה 5-6: פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי