

שם: מדיניות לשינוי קווי בניין בתכנית

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

עיקרי התכנית:

מסמך מדיניות זה בא להנחות את הצוות התכנוני וחברי ועדת המשנה, בטיפול בבקשות לשינוי קווי בניין עבור בנייה עיקרית לבתי מגורים בתכניות מפורטות.

מטרת המדיניות:

הבטחת איכות חיים למגורים בהיבטים של: רעש, מבטים, פרטיות, שמירה על מרווח מחייה פתוח שנקבע בתכנית תקפה ומאפיין את הרקמה העירונית המתוכננת.

רקע כללי:

1. **התייחסות המשנה לנושא** - הלכות אחדות קובעות שיש להרחיק בנייני מגורים זה מזה ולשמור על צנעת הפרט כך, למשל, כך אמרו במשנה: "לא יפתח אדם לחצר השותפין פתח כנגד פתח וחלון כנגד חלון; היה קטן, לא יעשנו גדול. אחד, לא יעשנו שנים. אבל פותח הוא לרשות הרבים, ³⁴" משום שאין בה חשש לפגיעה בצנעת הפרט. (משנה בבא בתרא א, א). פירושו: "ומכל מקום, אם נהגו שלא להקפיד כלל על היזק ראייה שעל הבתים וחצרות [הפוגע בפרטיות השכן], מנהג בטעות הוא, ואינו מנהג, שאין מחולה ההקפדה [כלומר, אין אדם יכול למחול ולוותר על זכויותיו], אלא בממונות, שאדם רשאי י את שלו, או ליזוק בנכסיו. אבל אינו רשאי לפרוק גדרן של ישראל ושלא לנהוג בצניעות."

2. **בתכנית מס' 155/102/02/5** - מצאה הוועדה טעם להבטיח מרווח מינימאלי בין בתים באותו המגרש כך שלא יפחת מ-5.4 מטר כמפורט בסעיף 8 "הוראות למרווחים מזעריים בין המבנים".

3. תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, קובעות:

לעניין סעיף 151 לחוק:

(6) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי המגרש, למעט אחת מאלה:

(א) בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש;

(ב) בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש;

(7) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש, למעט אחת מאלה:

(א) בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב-10%, או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש;

(ב) בניית גזוזטרה בגובה של 2.50 מטרים לפחות, מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, והחורגת ב-2 מטרים או 40%, לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצדו האחורי של המגרש;

(ג) בניית קיר, שאין בו פתחים, החורגת ב-30% או פחות מהקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה

בצדו האחורי של המגרש;

לאור האמור לעיל, להלן המלצת צוות התכנון למדיניות מוצעת:

עיקרי המדיניות:

קווי בניין צדיים:

1. יותר שינוי בקו בניין צדדי עבור בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גוזזתרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש;

2. קו בניין אחורי: יותר שינוי בקו בניין אחורי עבור בניית קיר, עם פתחים, לרבות גוזזתרה המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול האחורי של המגרש;

3. קו בניין קדמי: יותר קו בניין קדמי ע"פ תכנית תקפה בלבד.

המדיניות המוצעת אינה חלה על:

1. מגרשים המיועדים למבנים העולים על 7 קומות.
2. מבנים בעיר העתיקה ומבני שימור ברחבי העיר (יעוגן במסמכי התכנית שנמצאת בהכנה).
3. תכניות שכונתיות חדשות

*מקרים חריגים יבחנו לגופם

המלצת צוות התכנון :
לאשר את המדיניות.

מהלך דיון:

מנהלת מח' תכנון מרב מורד מציגה את התכנית.

הבקשה אושרה פה אחד ע"י חברי הוועדה: מר טל אל על, עו"ד שירלי נגר כהן, מר משה ינאי, מר אברהם וינברגר, מר שמעון בוקר ומר ויאצ'סלב רוזנברג.

החלטות:

המדיניות אושרה.