

ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 16-0013
י"ז אייר תשע"ו 25/05/2016 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ריטה דלל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד אירית סייג, אדר' אלה דוידוף רות אריאל	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע עוזר מ"מ ראש העירייה מ. מח' תכנון יפו והדרום מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו ע. בכירה למרכזת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מיטל להבי ארנון גלעדי אסף זמיר איתי פנקס ארד שלמה מסלאוי	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 16-0013
י"ז אייר תשע"ו 25/05/2016 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 16-0012 ב מיום 18/05/2016
1.	1	שכונת שפירא צפון - חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה דיון נוסף

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

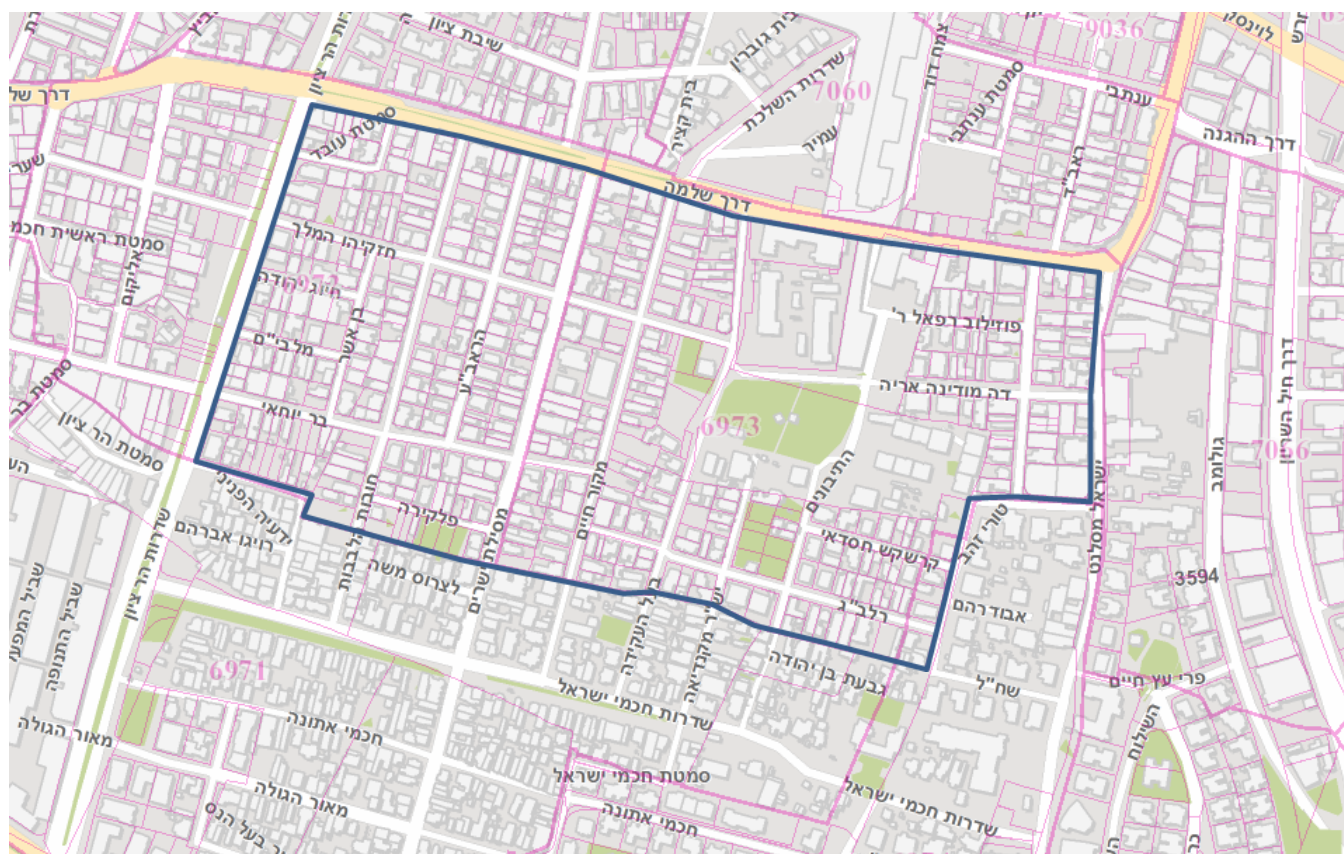


מס' החלטה	התוכן
25/05/2016	תא/4597 - שכונת שפירא צפון - חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה
10013-16' - 1	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

הודעה בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיף 77 + 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

מיקום: צפון שכונת שפירא



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

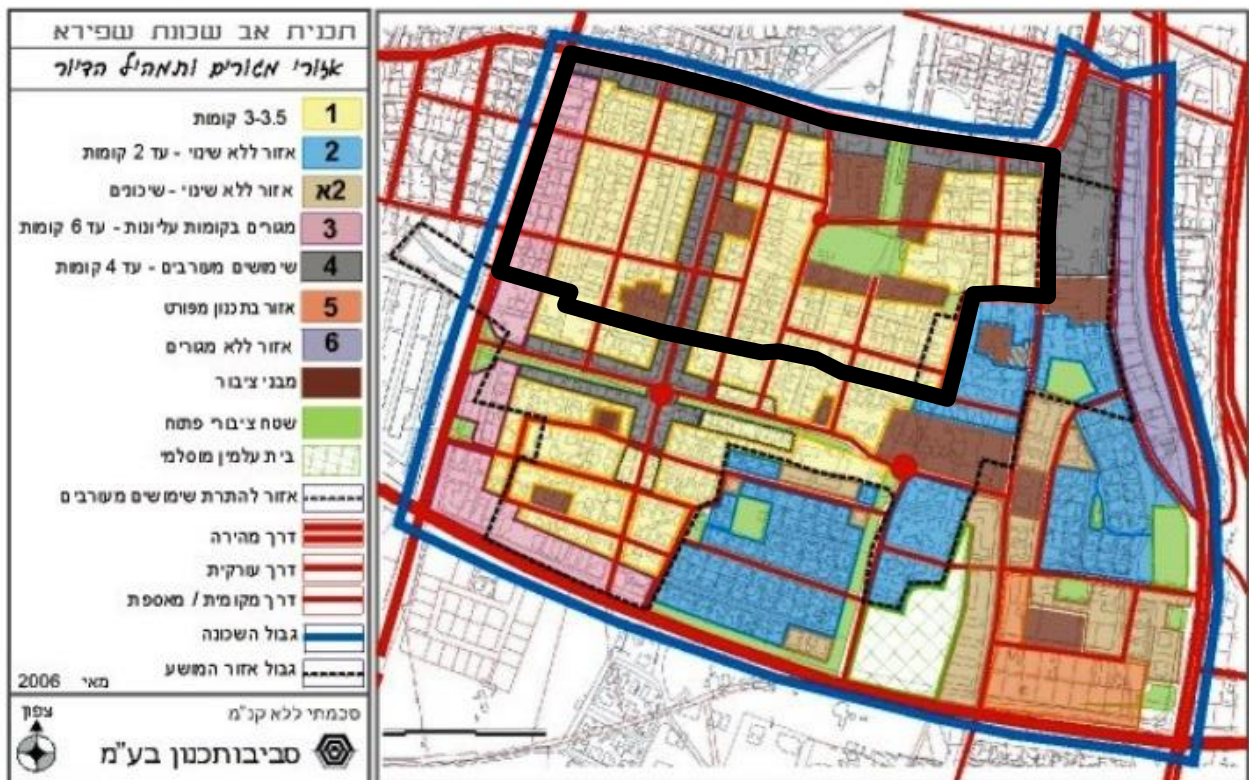
שטח התכנית: כ 184 דונם

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו
יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו
בעלות: שונים

מצב השטח בפועל: השטח בנוי ברובו ומאופיין בבניה ותיקה משנות ה-30-50 למגורים. גובה המבנים משתנה, ונע בין 1 ל 4 קומות סה"כ. הפרצלציה בשכונה מגוונת, גדלי המגרשים מגוונים, רובם בשטח שבין 150-500 מ"ר. גודל יחיד ממוצע בשכונת שפירא 58.5 מ"ר, כאשר כ-20% מהדירות הם עד 35 מ"ר (מקור רבעים ושכונות בת"א 2011).

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר תא 5000 – אושרה למתן תוקף – נספח העיצוב העירוני קובע עד 4 קומות בתוך השכונה ועד 8 קומות בהיקפה, תשריט איזורי היעוד קובע איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה בפנים השכונה ואיזור מגורים בבניה עירונית בהיקפה. רח"ק בסיסי בבניה עירונית נמוכה – 1 רח"ק מירבי 3. רח"ק מירבי בבניה עירונית 4. פרק 5 קובע תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים הבאים: שימושי קרקע; גובה; תנועה וחניה; מלאי שטחי הציבור; עיצוב אדריכלי, תמהיל גודלי הדירות הקיימות.
- תכנית אב שפירא - אושרה ע"י הועדה המקומית 2006
https://gisn.tel-aviv.gov.il/taaba_raster/9026_1.pdf
- מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 מה 28/4/11 - יותרו כל תוספות הבניה ובתנאי שלא תהיה חריגה מהנחיות הבינוי שגובשו בתכנית האב לשכונה שאושרה בוועדה המקומית.



מצב תכנוני קיים:

- תב"ע 2472
- ביעוד מגורים ב מיוחד אחוזי הבניה למגורים משתנים בהתאם לגודל המגרש:
- במגרשים שגודלם עד 200 מ"ר - 90% בניה. ב 2 קומות
- במגרשים הגדולים מ 200 וקטנים מ 500 מ"ר - 110% הבניה, 3 קומות
- במגרשים הגדולים מ 500 מ"ר - 130% בניה, 3 קומות בסה"כ.
- ביעוד מגורים ב'מיוחד עם חזית מסחרית 150% בניה 4 קומות +1ג+1ע
- ביעוד איזור מסחרי: 180%, 5 קומות +1ג+1ע
- בנוסף אושר פרוטוקול שטחי שירות
- תב"ע 590
- איזור מגורים ב1 – מס' קומות ואחוזי בניה משתנים בהתאם לגודל המגרש בין 20-33% לקומה 2-3
- קומות +1ג+1ע
- בנוסף אושר פרוטוקול שטחי שירות

בישיבתה מספר 16-0010 מיום 13/04/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זונשטיין: שינוי המדיניות מובא לדיון בועדה בהמשך לסיכום הפגישה שנערכה אצל יו"ר הועדה המקומית. מציגה את שינוי המדיניות של התמ"א ע"פ מצגת. התיקון המוצע הוא תוספת קומה בתמא 38 להריסה ובניה מחדש באזורים שכלולים בתב"ע 2472 ומוגדרים בתוכנית אב שפירא עד 3.5 קומות. שינוי המדיניות אינו מוצע באזורים אחרים בתחום התוכנית 2472 והשכונה ואינו מוצע ברחובות ההיקפיים כגון שלמה

כרמלה עוזרי: מדובר על תוספת קומה רביעית + גג בהריסה ובניה מחדש. הגיע הזמן בשכונת שפירא שלא תהיה בעיה שום בעיה לתת זאת. התוכנית התקפה 2472 נותנת 3 קומות מצד אחד אתם נותנים קומה רביעית ומצד שני אתם נותנים 2.70 כך שאין סיכוי שהם יוכלו לבנות קומה רביעית אז מדוע הצבת התנאי של 2 מ'.

נתן אלנתן: גבולות המדיניות של צפון שפירא – לא כולל את רח' שלמה (תיקון טכני). קווי הבנין – בכל הבקשות בשפירא קבלו קו בנין 2 מ' זו לא הקלה. תב"ע 2707 קבעה שקו הבנין יהיה 2 מ' אלא אם כן יש חניה בחלק האחורי במגרש אז ישארו 3 מ'. מכיוון שלא נותנים חניה בחלק האחורי אין סיבה לדרוש 3 מ'. הבעיה בצמצום מ' 3 מ' 2 מורידים את רוב הזכויות התקפות. הצעתי שקו בנין צידי יהיה 2 מ', מאחר והמטרה היתה להביא את שכ' שפירא למצב של בניה חדשה. לתת את הזכות הזו לשם עידוד בניה חדשה. ראובן לדיאנסקי: מצטרף לדבריו של נתן. יחד עם זאת שאלתי היא מדוע שעל כל שני בתים לא יהיה קיר משותף בקו בנין אפס.

נתן אלנתן: אפשר קו בנין אפס אם יש לשכן המצורף קו בנין אפס. נקודה נוספת המגרשים הקטנים אין בהם תמ"א אבל אפשר ליצור מוטיבציה לאחד מגרשים קטנים למגרשים גדולים. דורון ספיר: אם מפרסמים 77-78 ומגביל לבניה בקו בנין אפס האם הדבר אפשרי? נתן אלנתן: אפשרי אבל השכונה תתקע.

מיטל להבי: מצטרפת לדברים שנאמרו על קווי הבנין. אולם למעשה מדוע צריך את מסמך המדיניות? בכמה מגרשים מדובר? האם תכנית המתאר 5000 לא דנה במגרשים אלו? אפרת טולקובסקי: צריך לעודד התחדשות עירונית באזורים הללו. אולם אי אפשר לשנות מסמכי מדיניות כל הזמן.

ארנון גלעדי: כל הזמן מפרסמים ומתקנים מסמכי מדיניות והדבר מבלבל את הציבור צריך ליצור וודאות בציבור.

דורון ספיר: מדובר רק בשינוי למסמך מדיניות תמ"א 38, המדיניות כבר קיימת. מיטל להבי: מדוע החרגנו את שאר השכונה, ומדוע עוסקים במדיניות על קטעים קטנים ולא על כל השכונה שוב ושוב.

אפרת טולקובסקי: המדיניות לא ברורה ומדוע היא לא על כל השכונה? ארנון גלעדי: בנוגע לקווי בנין ידועה דעתי, ואמרת עוד בזמנו שיש צורך בהגדלת זכויות הבניה בשפירא. אולם כל הזמן אנחנו מפרסמים מסמכי מדיניות והדבר לא נכון צריכים ליצור ודאות בציבור. כי מי שקנה נכס על סמך המדיניות הנוכחית אחרי התיקון הוא יפגע לכן יש לפרסם 77-78. צריכים לבדוק באיזה מגרשים מדובר ומה הנפחים. למעשה כל ההתנהלות הזו מזיקה ולא ברורה. יש כבר מסמך מדיניות בשפירא, ביד אליהו. אני מציע להוריד מסדר היום וללכת לתוכנית יותר מעמיקה עם זכויות בניה יותר גדולות כדי לגרום להתחדשות יותר גדולה.

כרמלה עוזרי: המגרשים שמצוינים כאן שמעל 200 מ' כן יקבלו. יש מגרשי מגוונים ולכן אי אפשר שבכל השכונה תהיה מדיניות אחידה יש מגרשים שיש להם צרכים אחרים. אם מדובר בהריסה ובניה אנחנו כן צריכים לעודד זאת.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: הצעתי לפרסם 77-78 על כל השכונה. כאשר במתחם הצפוני נאפשר את התיקון של המדיניות של תוספת קומה אחת.

מיטל להבי: האם תיקון המדיניות נעשה עם שיתוף ציבור?

ראובן לדיאנסקי: מדוע יש צורך במסמך מדיניות כאשר יש תוכנית מתאר? דבר נוסף אם ניתן 3 מ' קווי בנין צידי אולי זה ייתן מוטיבציה לקיר משותף ואולי באמת כדאי ללכת על המסלול הזה.

נתן אלנתן: ברגע שיוצרים כזו מדיניות שמגרש מעל 200 מ' מקבל עוד קומה, כלומר מגרשים שהם פחות מ-200 מ' הם 2 קומות ומגרשים מעל 200 מ' הם 4 קומות תהיה להם מוטיבציה לאחד חלקות בין המגרשים הקטנים.

דורון ספיר: יש מסמך לתמ"א 38 שאישרה הועדה ואשר נותן לדרום העיר כמעט לכל המקומות 2.5 קומות פרט לשפירא וקרית שלום ובעצם שוללות מהם את הזכויות של התמ"א. התיקון למסמך הנוכחי הוא לשם עידוד הבניה, הכותרת היא כי אנחנו מסירים חלק מההגבלות למסמך המדיניות שאושר. הוצאנו חלק מהמגרשים מסיבה מסוימת.

שלומית זונשטיין: מציגה מפה שהינה ניתוח של החלק הצפוני בשכונה למגרשים שאינם מקבלים זכויות מתמ"א 38: קטנים מ-200 מ' ומגרשים ריקים. לגבי קווי הבנין אנחנו ממליצים בכל בקשה להיתר לבחון את הבקשה לגופו של ענין. ע"פ התב"עות של שפירא ניתן לבנות בקו בנין אפס אם הבנין בנוי בקו אפס ויש בניהם הסכמה. בתבע מוגדר קו בנין צידי 3 מ' כאשר נתנה אפשרות לצמצום קווי הבנין עד 2 מ' לשיקול הועדה. לדעתנו כאשר במגרש שניתן להגיע עד 2.5 קומות והשכן מבקש 4.5 קומות מומלץ לא לצמצם את קווי הבנין 2 מ' ולהשאיר את קווי הבנין 3 מ', כל זאת לשיקול הועדה.

ישנן 2 בקשות שנידונות בועדת ערר ואין החלטה במודינה 5 ובעל עקדה 35. בועדת ערר מבקשים תוספת קומה מתוקף התמ"א והועדה המקומית סירבה בשל מסמך המדיניות.

לא נעשה שיתוף ציבור.

עודד גבולי: הצעתי היא שנחזור לשולחן הדיונים נבדוק את כל נושא 77-78 ושאר הנושאים שהועלו כאן ונחזור לכאן עם תשובות.

נתן אלנתן: אני מציע שאת אזור צפון השכונה נאשר ושאר השכונה נחזור לדיון חוזר.

דורון ספיר: מהנדס העיר מבקש לחזור עם תשובות נוספות על כל הבקשה. אני מציע לאשר את בקשתו של מהנדס העיר, כרגע נשארים במדיניות הקודמת.

ראובן לדיאנסקי: האם במסגרת החשיבה המחודשת יהיה שינוי משמעותי או יהיו במסגרת החזרה התיקון יהיה אותו תיקון. אפשר לאשר רק את צפון השכונה ושאר השכונה בדיון נוסף.

נתן אלנתן: גם אני הייתי בדעה שצריך לעשות על כל השכונה, אבל אי אפשר לעשות זאת כי בדרום השכונה המצב שונה מצפון השכונה. ועדת הערר מדברת על צפון השכונה, והבדיקה כאן לא תתן תשובות אחרות.

דורון ספיר: יש לבדוק את נושא קווי בנין אפס, פרסום 77-78 ובישיבה הבאה הדברים יהיו עם תשובות יותר ברורות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון.
מינהל ההנדסה יבדוק את הסטאטוס התכנוני של שכונת שפירא בכללותה ויתן המלצות בהתאם לנושאים שעלו בדיון.

משתתפים: דורון ספיר, אלנתן נתן, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אלון סולר, אסף זמיר, אפרת מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאוי, אהרון מדואל

דיון בבקשה לפרסום סעיף 77 + 78.2016.18.5

מצב תכנוני מוצע: הודעה בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיף 77 + 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. לחלק הצפוני של שכונת שפירא בהתאם לתא 5000. ושינוי מדיניות לבחינת היתרים מכח תמ"א 38.

בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 בשל התנאים הייחודיים של מרחב זה, המאופיין במגוון של מבנים ומגרשים, והצורך להתאים את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים הנ"ל, מוצע קידום תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ומתן תמרוץ להתחדשות השכונה תוך שמירה על אופיה בהתאם לעקרונות תא 5000.

בתכנית מפורטת יקבע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א, בשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

התוכנית החדשה תתמרץ את התחדשות המבנים, שאינם עומדים בתנאי הסף של התמ"א, על מנת לאפשר בינוי אחיד.

התכנית תקבע זכויות בניה, שימושים ציבוריים, בינוי, ותעשה תוך שיתוף הציבור כמקובל.

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3 שעיקרה:

1. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של שכונת שפירא בתל אביב, על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
2. הגדרת מתחמים בשכונת שפירא בהם תתאפשר מיצוי זכויות חלקי מתוקף תמ"א/38.
3. בחינת תוספת זכויות ותמרוץ לאיחוד מגרשים.
4. בחינת תוספת שימושים ויעודים ציבוריים בקומת הקרקע.

קביעת תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, לתקופה של 3 שנים או עד הפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם, כפי שמפורט להלן:

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה על פי תכנית בניין עיר תקפה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתרי בניה מתוקף תכנית תמ"א 38 בתחום המפורט לעיל במידה והבקשה תואמת את מדיניות הועדה המקומית שאושרה על ידה על שינוייה.

מוצע שינוי למדיניות מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 מה 28/4/11 -

יותר כל תוספות הבניה מכח התמ"א ובתנאי שלא תהיה חריגה מהנחיות הבינוי שגובשו בתכנית האב לשכונה שאושרה בוועדה המקומית או מהתב"עות התקפות, הגבוה מבניהן.
בבקשות להיתר עפ"י תמ"א 38, הכוללות הריסה ובניה מחדש, תותר תוספת קומה עפ"י הפירוט הבא:

ביעוד אזור מגורים ב' מיוחד, בהם תכנית האב מגבילה את מס' הקומות לשלוש קומות + קומה חלקית: תשונה המדיניות ותותר תוספת של קומה אחת מעל לגובה המוגדר בתכנית אב שפירא, עד 4 קומות וקומה נוספת חלקית. במקרים אלו תתאפשר בקשת הקלה עד 10% בקוי בניין צדדיים. לא מומלץ לאשר קוי בניין צדדיים של 2 מ', במידה ומבוקש צמצום קוי הבניין הצדדיים עד ל-2 מ' עפ"י תב"ע 2707 הנושא יבחן תכנונית ולגופו של עניין.

ביעוד מסחרי, לאורך רח' שלמה, בהם התב"עות התקפות מאפשרות חמש קומות + 1ג, תשונה המדיניות ותותר תוספת של קומה אחת מעל למס' הקומות בתב"ע, עד שש קומות וקומה נוספת חלקית. במקרים אלו תתאפשר בקשת הקלה עד 10% מקוי בניין צדדיים ואחוריים שנקבעו בתב"ע ולא מעבר לכך.

בחלקה הדרומי של השכונה, מחוץ לקו הכחול, לא יהיה שינוי במדיניות היות ומדובר בחלקות מושע לרפרצלציה והתחדשות עירונית.

זמן ביצוע:

מיידי

חוו"ד מה"ע

לאשר את השינוי המוצע בתחום הקו הכחול ובתנאים שהוצעו. ולהמליץ לוועדה המחוזית לפרסם 77,78

בישיבתה מספר 0012-16ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום, הנושא יעלה כנושא ראשון בסדר היום של ועדת רישוי בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן

בישיבתה מספר 10013-16ב' מיום 25/05/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן: נתן אלנתן משתתף במדיניות הכללית על שכונת שפירא, אולם משנגיע לדיון ברח' סלמה נתן אלנתן יצא מהדיון.

נתן אלנתן: בהמלצה ישנה קביעה שקווי הבנין יתנו 10% בקו בנין ולא 2 מ' כפי שהתב"ע 2707 קבעה. נאמר לי שיש ליועצת המשפטית חו"ד בנושא הזה.

הראלה אברהם אוזן: בחלק משכונת שפירא יש הוראה בתב"ע בחלק מהבנין שמאפשרת קו בנין של 2 מ'. אורית בן אסא: ההוראה לקווי בנין התייחסה לבניינים בגובה של 3 קומות במגרשים קטנים. ברגע שמוספים בניה מכח תמ"א 38 יש מקום לקבוע קווי בנין יותר גדולים..

נתן אלנתן: התב"ע קבעה שקו בנין יהיה 2 מ' רק אם צריכים את המעבר לצורך החניה מאחורה. אירית אסייג אוריון: יש כאן שיקול דעת לגבי כל היתר וההמלצה שלנו היתה להשאיר קווי בנין כמה שיותר גדולים אבל הדבר ישקל לגופו של ענין בכל פעם שיוצאו היתר בניה.

שלומית זונשטיין: קו הבנין הצידי של 2 מ' הוא באזור מגורים ב' מיוחד ויש שיקול דעת של הועדה. הראלה אברהם אוזן: מדובר על תוכנית מפורטת 2707 אני מצטטת את הסעיף של קווי הבנין מתוך התב"ע - שיקול הדעת קשור לחניה האם לא לתת 2 מ' והאם קו בנין גדול בשביל לאפשר חניה בחלק האחורי.

נתן אלנתן: כיוון שאנחנו לא עושים חניה אחורית וכל הבנינים בשכונה הזו קבלו קו בנין 2 מ' ולא 3 מ'. אירית אסייג אוריון: יש כאן 2 המלצות האחת: לאשר את המדיניות והשניה לקדם פרסום 77-78 ששם אפשר להחליט לגבי קווי בנין ולא להיות גבוליים לגבי החניה מהצד.

נתן אלנתן: לגופו של ענין המשמעות היא למעשה עד היום נתנו קו בנין 2 מ' אם נבדוק כל דבר לגופו אם מגדלים את קווי הבנין ודורש במקום 2 ' 3 מ' אין משמעות לתוספת לקומה הנוספת. אין שום ציפור באיבוד קומה.

ראובן לדיאנסקי: עם 3 קומות כמה דירות אפשר לבנות ואיפה יחנו הדיירים

נתן אלנתן: המשמעות מדובר בתוספת דירה אחת. ראובן לדיאנסקי: אם מתייתר הצורך ב3 מ' קו צידי בסופו של דבר איפה יחנו.

נתן אלנתן: איפה יחנו כל אלה שעושים תמ"א 38 הכל לפי הכללים הרגילים. שמואל גפן: שיתנו כופר חניה.

שלומית זונשטיין: הקישור לנושא קו הבנין נעשה בשביל ענין החניה. אבל היה מדובר בשני בנינים שהם שכנים שהם בני 3.5 קומות ברגע שמוספים קומה כל נושא של 77-78 הוא מאחר והמגרשים הם קטנים ולא עומדים בתנאי הסף לתמ"א. לכן המלצנו לקדם ראייה כוללת ולאפשר למגרשים הללו התחדשות. זה לא ענין של החניה.

כרמלה עוזרי: אבל איפה התמריץ שלנו?

ראובן לדיאנסקי: גם מבחינה תכנונית 2 מ' מכל כיוון 4בסה"כ 2 מ' ולא 2 מ'. אתה מקבל מרווח.

נתן אלנתן: חלק מהמטרה לעודד את המגרשים הקטנים להתאחד. אם קובע את קו הבנין 3 מ' לא תהיה שום משמעות לתמריץ.

דורון ספיר: אני מציע בהמשך להמלצת מהנדס העיר, הנושא יישאר כפי שהיה עד היום בשיקול דעת הועדה ולא נקבע 3 מטר ב77-78 בפרסום.

נתן אלנתן: אבל נתנו לכולם.

עודד גבולי: מפנה שאלה לשולי דידי: מה כתוב היום בתיקי המיידע?

שולי דידי: תוכנית התקפה 2472 קבעה קווי בנין 3 מ' לצדדים מתחת לסעיף הזה מצוין שע"פ תוכנית 2707 הועדה רשאית להתיר קו בנין ל- 2 מטר.

דורון ספיר: אז כך ימשיכו לכתוב.

אירית אסייג: כרגע אנחנו מאשרים תנאים 77-78. סעיף 78 צריך להתייחס למצב החדש לא למצב שהיה קיים עד היום. המצב החדש מדבר על קומה נוספת. אנחנו כן חושבים שצריך לשקול את הגדלת קווי הבנין.

דורון ספיר: את זאת תשקלו במסגרת הכנת התב"ע זו מטרת הסעיף.

אהרון מדואל: מבוקש להכניס תנאי להחלטה. כיוון שהתוכנית הזו משנה את עצמה באופן מהותי יש כאן חובה לעשות שיתוף ציבור לגבי הכנת התוכנית.

נתן אלנתן: בהכנת התכנית יהיה שיתוף הציבור.

דורון ספיר: זו עמדת מהנדס העיר.

ההחלטה פה אחד כי במדיניות המידע לגבי קווי הבנין יכתב כפי שהיה בתיקי המידע ובנוסף יהיה שיתוף ציבור בזמן הכנת התב"ע 77-78 שמחליטים עליה היום.

דיון על סלמה:

נתן אלנתן יוצא מהדיון
דורון ספיר: נא לרשום כי בחלק של סלמה הרב אל נתן לא השתתף. מה המלצת הצוות לגבי סלמה
אירית סייג אוריון: תוספת עד 6.5 קומות.

דורון ספיר: מה ההמלצה של מהנדס העיר
אירית סייג אוריון: זו ההמלצה.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית לפרסום סעיפים 77-78 כמפורט מטה:
הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3 שעיקריה:

1. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של שכונת שפירא בתל אביב, על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
2. הגדרת מתחמים בשכונת שפירא בהם תתאפשר מיצוי זכויות חלקי מתוקף תמ"א 38.
3. בחינת תוספת זכויות ותמרוץ לאיחוד מגרשים.
4. בחינת תוספת שימושים ויעודים ציבוריים בקומת הקרקע.

קביעת תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, לתקופה של 3 שנים או עד הפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם, כפי שמפורט להלן:

ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה על פי תכנית בניין עיר תקפה.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתרי בנייה מתוקף תכנית תמ"א 38 בתחום המפורט לעיל במידה והבקשה תואמת את מדיניות הועדה המקומית שאושרה על ידה על שינוייה.

מוצע שינוי למדיניות מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכח תמ"א 38 מה 28/4/11 -

יותרו כל תוספות הבניה מכח התמ"א ובתנאי שלא תהיה חריגה מהנחיות הבינוי שגובשו בתכנית האב לשכונה שאושרה בוועדה המקומית או מהתב"עות התקפות, הגבוה מבניהן.
בבקשות להיתר עפ"י תמ"א 38, הכוללות הריסה ובניה מחדש, תותר תוספת קומה עפ"י הפירוט הבא:

ביעוד אזור מגורים ב' מיוחד, בהם תכנית האב מגבילה את מס' הקומות לשלוש קומות + קומה חלקית: תשונה המדיניות ותותר תוספת של קומה אחת מעל לגובה המוגדר בתכנית אב שפירא, עד 4 קומות וקומה נוספת חלקית. במקרים אלו תתאפשר בקשת הקלה עד 10% בקוי בניין צדדיים.

ביעוד מסחרי, לאורך רח' שלמה, בהם התב"עות התקפות מאפשרות חמש קומות + 1, תשונה המדיניות ותותר תוספת של קומה אחת מעל למס' הקומות בתב"ע, עד שש קומות וקומה נוספת חלקית. במקרים אלו תתאפשר בקשת הקלה עד 10% מקוי בניין צדדיים ואחוריים שנקבעו בתב"ע ולא מעבר לכך.

בחלקה הדרומי של השכונה, מחוץ לקו הכחול, לא יהיה שינוי במדיניות היות ומדובר בחלקות מושע לפרצלציה והתחדשות עירונית.

לקבל את המלצת מהנדס העיר ובענין קווי הבניין ייכתב בתיקי המידע כפי שנכתב עד עכשיו " תוכנית התקפה 2472 קבעה קווי בנין 3 מ' לצדדים מתחת לסעיף הזה מצוין שע"פ תוכנית 2707 הועדה רשאית להתיר קו בנין 2 מטר".

בנוסף במסגרת הכנת התב"ע יהיה שיתוף ציבור.

הרב נתן אלנתן לא השתתף בדיון על רח' סלמה.

משתתפים: נתן אלנתן, דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.