



מסלנט 20

ערר למליאת הועדה
המקומית לתכנון ובנייה
בנושא:

**אישור תוכנית בניה
נקודתית הסותרת
תוכנית אב מאושרת**

25 פברואר 2009

תכנית האב לשכונת שפירא

ערך מסלנט 20 – מיטל להבי – 25.2.09

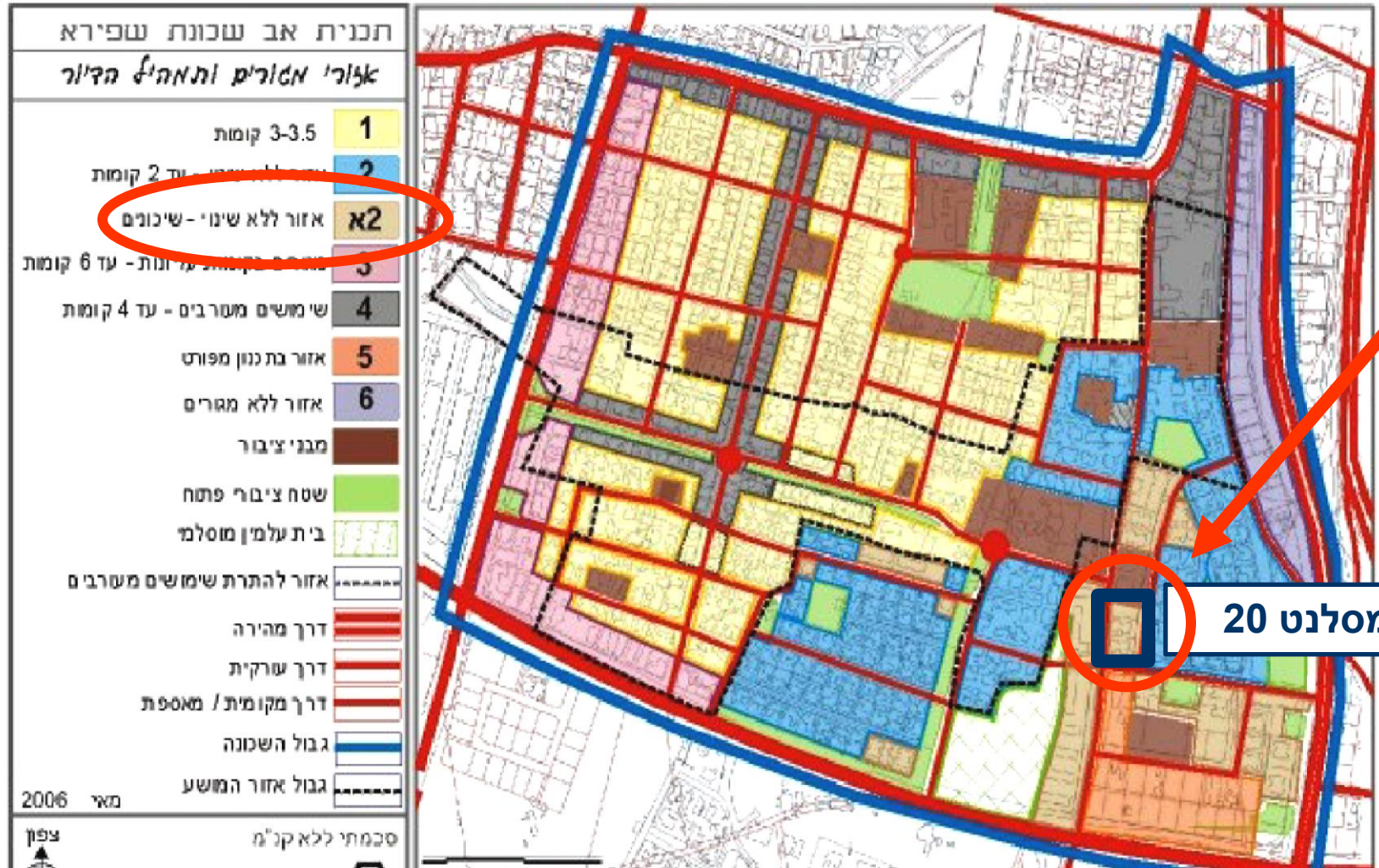
- תוכנית שנעשתה בשיתוף הציבור
- בין מטרות התוכנית: שמירת אופי הבינוי הקיים כיום, פיתוח שכונת מגורים רב גילית מגוונת, שיפור איכות החיים בשכונה ואיכות הסביבה
- הגבלת גובה הבניה הוגדר כאחד ממרכיבי המדיניות החשובים ביותר לתושבים וככלי לשמירה על אופי וייחוד השכונה
- איסור גורף למתן הקלות גובה למעט קטעים נבחרים בהם יותרו 6 קומות ואימוץ תקנה זו כסעיף בתקנון שהפרתו מהווה סטיה ניכרת

• הנחיית המדיניות הבולטת בשכונת שפירא קשורה בהגבלת הבנייה לגובה לכדי אזורים מוגדרים בשכונה. מרבית הבתים בשכונה יבנו בגובה של 3 עד 3.5 קומות. כאמור, פרט לאזורים בהם תותר בנייה מעבר ל- 3.5 קומות, כולל תכנית "ג" המתייחסת ליציאה מהגג.

תכנית האב לשכונת שפירא

תשריט תכנית האב שכונת שפירא

ערר מסלנט 20 – מיטל להבי – 25.2.09



המלצת התוכנית במתחם א2: 4 קומות בממוצע כולל יציאה לגג (תוכנית ג')

הזכויות הקיימות (מתוך הדראפט)

- תכנית מס' 590 (בתוקף 1968): 50% עיקריים בשתי קומות. במגרש של 750 מ"ר ויותר: 3 קומות
- מספר יחידות הדיור המותר: 6
- על המגרש חלה תכנית ג.1.

השוואת זכויות (מתוך הדראפט)

ערר מסלנט 20 – מיטל להבי – 25.2.09

נתונים	מצב קיים דראפט	מצב מוצע דראפט	בניה בהתאם לתוכנית אב
סה"כ זכויות	50%	264%	126%
יח'	6	22	9
סה"כ זכויות בניה שטח עיקרי	מ"ר 375 (ללא ג1) תוספת ג'1 = 120 מ"ר סה"כ = 495 מ"ר	1980 מ"ר (כולל ג1)	950 כולל 50 מ"ר חדרי יציאה לגג
זכויות בניה לקומה גובה	25%	33%	40%
מ"ר	187.5 מ"ר	247.5 מ"ר.	300 + 50 גג חלקי
קומות	2	עד 6-8 בהתאם למפורט	3+ חדרי יציאה לגג
מטר		20-26 מ'	
תכסית	25%	60%	40% + 20% שירות
מקומות חניה	על פי התקן היתר בניה.	על פי התקן היתר בניה, במרתפי חניה.	
הגדלת האחוזים		כ- פי 4.0	כ- פי 2.5

איך הגענו לזה?

הצדקה מס' 1: תכנית "הרחבות דיור-שפירא 1"

- חלה על המגרשים הסמוכים (אינה חלה על המגרש הנדון)
 - מטרתה לשפר את תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בנייה ושיפוץ בתים.
 - התכנית קובעת תנאים להרחבות דיור על פי אבי טיפוס המוגדרים בתכנית.
- (מתוך הדראפט)

**תקדים מסוכן מס' 1: "שמירת זכויות"
לבנין למרות שאינן מגיעות לו
תקדים מסוכן מס' 2: הענקת זכויות
הרחבת דיור לבנין חדש עם דירות
גדולות**

הצדקה מס' 2: תמ"א 38

1. מיועד ל**מבנים ישנים** הדורשים חיזוק
2. חלה רק על בניינים שקיבלו היתר לפני 1980
3. תוספת זכויות ככלי למימון עבודת החיזוק היקרה
4. לועדה שיקול דעת וזכות לסרב לתת היתר
(מתוך הדראפט)

**תקדים מסוכן מס' 3: הענקת זכויות
למטרת חיזוק לבנין חדש העומד בכל
התקנים!**

1. לאפשר זכויות הבנייה הנגזרות ממדיניות תוכנית האב עד 3.5 קומות בהתאם לתכנית האב ולבנייה הקיימת במקום.
2. בכל מקרה, לא לאשר בנייה בגובה 8 קומות הפוגעת פגיעה משמעותית במרקם ואופי השכונה.