

עיקרי תמריצי תכנית השימור 2650ב

מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות

יהודה הלוי 10



נערך ע"י שולי דידי –
מנהלת יחידת מידע תכנוני

יניב פרדו אדריכלים

תכנית השימור - כללי

תכנית השימור אינה מבטלת בתחומה את התכניות התקפות שקדמו לה.

מימוש זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות עומדות בעין וניתן לממשן.

בנוסף, תכנית השימור מעודדת את ביצוע השימור ע"י מתן תמריצים.

(תמריצים - סל זכויות בניה ושימושים הבאים להוסיף על התכניות התקפות).

תמריצים אלה מפורטים בנספח ד' בתכנית השימור ובנוסף בגוף הוראות התכנית ולהלן הפירוט.

עיקרי תמריצי תכנית השימור

המפורטים בנספח ד' ובתקנון תכנית 2650ב'

- **בניה על הגג – דירות גג ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' מהחזית לרחוב**
- **בניה מתחת מפלס הכניסה – דירות מגורים עצמאיות, מסחר, משרדים ומקומות חניה**
- **שטחי עזר - המרה לשטחים עיקריים – חדרי כביסה, מחסנים, חדרי הסקה וכדו'**
- **דירות גן – יצירת דירות גן עם הצמדת חצרות**
- **תכסית – הגדלת התכסית ל- 60%-70%**
- **מס' מבנים במגרש – הוספת מבנה חדש לצד המבנה הקיים**
- **תוספת יח"ד במבנים – תוספת יח"ד**
- **מרפסות – הוספת מרפסות בתוך קווי בנין אחורי וצדדי**
- **הרחבת השימושים המותרים במבנה – מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות**
- **קווי בנין – קווי בנין עפ"י הקיים וצמצום קו אחורי ל- 3 מ'**
- **חניה – פטור מהתקנת חניה ופטור מהשתתפות בתשלום קרן חניה**
- **מבנה לשימור בתחום דרך – ביטול הסימון להפקעה והחזרת ייעוד הקרקע לייעוד המקורי וחישוב זכויות הבניה מהשטח המקורי**

11. הוראות אחרות

11.1 מבנה לשימור בתחום דרך

על מבנים המצויים בתחום דרך ואשר הוכרזו בתכנית זו כמבנים לשימור יחולו ההוראות הבאות:

א. שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו, ויחזרו ליעודם הקודם. הוראות דבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.

ב. גבולותיו הסופיים של המגרש אשר בוטלה בו הפקעה כאמור, יקבעו במגמה להגן על ערכי השימור של המבנה ע"פ הנוחיות מהנדס העיר לרבות קביעתם בקו חזית המבנה ובאופן המאפשר לשמר ולשחזר חלקי מבנה מקוריים

ג. קווי המגרש החדשים יקבעו במפה לצורכי רישום באישור הועדה המקומית. זכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש כפי שיקבע בהליך זה.

ד. במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות אשר חל עליהם סעיף א כאמור לעיל, היה ושוכנעה הועדה המקומית שמימוש זכויות הבניה הנוספות עלול לפגוע בשימור המבנה, הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שהזכויות החדשות כפי שיקבעו בהליך האמור, יעברו מהמבנה לשימור אל מגרש מקבל כמפורט בסעיף 10.7 לעיל. במקרים אלו לא יחולו סעיפים 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 ו-2.5 (תמריצים) כנספח ה'.

11.2 חניה במבנה לשימור

על המגרשים שבהם קיימים מבנים לשימור יחולו הוראות מיוחדות לעניין התקנת מקומות חניה כמפורט להלן:

11.2.1 מטור מהתקנת מקומות חניה

א. הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.

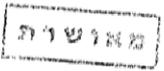
11.2.2 התקנת מקומות חניה במגרש

א. תותר התקנת מקומות חניה בצידו המבנה ומאחור ובלבד שלא תהיה פגיעה בשימור המבנה לרבות החצר אם קיימים בה ערכים הראויים לשימור.

ב. במקרים מתאימים, ובהם בלבד, רשאית הועדה המקומית, בהמלצת יחידת השימור, לאשר חניה בחזית הקנימית של המבנה, בתנאי שאין בכך סתירה למדיניות החניה התקפה, בתנאי שלא נגרמת פגיעה בשימור המבנה ובתנאי שאין באישור החניה כדי לייצר מקומות חניה חדשים שלא היו קיימים במקום קודם לכן, וזאת לאחר ששקלה ובדקה את הנסיבות המצדיקות את התקנת החניה, ובכלל זה את הנושאים הבאים:

- 1) צרכי החניה במקום מצדיקים חניה בחזית הקדמית.
- 2) לא ניתן לאשר הקמת מרתפי חניה או חניה בהתחפרות חלקית ולא ניתן לחנות בצד המבנה.
- 3) אין אפשרות לחנות במגרשים סמוכים או במקום חלופי אחר, ואין בקרבת מקום תחבורה ציבורית ראויה.
- 4) אין באישור החניה כדי להפריע להולכי רגל.

ג. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה במרתף או בקומת מסד במגרש, הכל כמפורט בהוראות תכנית זו ובנספח ד' לעניין מרתפים במבנה לשימור.



11.2.3 התקנת מקומות חניה במגרש סמוך

א. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מרתפי חניה עבור מבנה לשימור במגרש סמוך לו שאינו מבנה לשימור.

ב. החניה הנוספת שתותר במגרש הסמוך תהיה בהיקף של קומת מרתף אחת ותהיה בנוסף לזכויות על פי התכנית התקפה החלה במגרש וכן בהתאם להוראות הבניה בה.

ג. התקנת מרתף כאמור תעשה בהסכמת הבעלים של שני המגרשים ובכפוף לפרסום הודעת ושמיעת התנגדויות ע"פ סעיף 149 לחוק.

ד. שטחים אלו יאושרו אך ורק אם שוכנעה הועדה המקומית שישמשו לצורך החניה התקנית של המבנה לשימור.

11.3 איחוד חלקות

לשם הימנעות ממגיעה במבנה לשימור, ולשם שמירה על מאפייני המרקם, לא יותר איחוד חלקות שבהן מצוי מבנה לשימור אלא במסגרת תכנית מפורטת או אם קיימת תכנית מאושרת המאפשרת זאת.

12 יחס לתכניות תקפות

- א. תכנית זו אינה מבטלת תכניות תקפות שקדמו לה.
- ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.
- ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יגברו הוראות תכנית זו על הוראות התכניות כמפורט להלן:
 - 1) **תכנית 1680 (תכנית מתאר מקומית "צ")** – לא יחולו הוראות סעיפים 10(ב) ("עליות גני") ו-10(ג) ("פרגולות") באותה תכנית.
 - 2) **תכנית "ע"** – לא יחולו הוראות סעיפים 6 ("גובה בקומת מרתף וקומת תחתונה") ו-7 ("קיוויו בנין בקומת מרתף").
 - 3) **תכנית 2710 (מעליות)** – לא יחול סעיף 9 ב(2) סעיף קטן ב' באותה תכנית ("הנוחיות בניה בקו בנין קדמי").
 - 4) **תכנית "מ"** – לא יחול סעיף 22 ביחס למרפסות הקדמיות.
- ד. **תכנית 280, 281** – הוראות תכנית אלה יחולו על תכנית זו ובתנאי שהזכויות מתוקף תכנית אלה יועברו ליעוד מלונאות בלבד.
- ה. **תכנית מתאר ארצית תמ"א 23** - הוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 23א, על תיקוניה, גוברות על הוראות תכנית זו. במבנים לשימור בתחום התמ"א הוצאת היתר על פי הוראות תכנית זו, תיעשה בכפוף לתנאים המפורטים בתמ"א.

נספח ד - תמריצים לשיקום מבנים לשימור

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
1. קווי בנין	כדי לאפשר את ניצול זכויות הבניה התקפות תותר בניה ע"פ קווי הבניה כלהלן: א. לחזית הרחוב - ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור. ב. לחזית הצד - ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור. במקרים בהם לא נוצל המרווח עד לקוי הבניין הצדיים שנקבעו בתכניות התקפות, הועדה המקומית תהיה רשאית בהמלצת יחידת השימור להחיר צמצום קוי הבנין עד למותר בתכניות התקפות בתנאי ששוכנעה שאין פגיעה בשימור המבנה. ג. לאחור - ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור או עד 3 מ' מקו המגרש האחורי (הקטן שבהם) בכל הקומות. ד. למטרות סעיף זה, בחלקות בהן שתי חזיתות לרחוב, יחידת השימור תהיה רשאית לקבוע אחד מקוי הבנין הצדיים כקו בנין אחורי.	א. צמצום קו הבנין מעבר לקו הבנין שנקבע בתכניות התקפות, יעשה באמצעות פרסום ומשלוח הודעות בהתאם לסעיף 149 לחוק.
2. תכנית	תותר הגדלת תכנית המבנה עד 60% משטח המגרש ובמגרשים פינתיים עד 70% משטח המגרש.	הגדלת התכנית ע"פ סעיף זה אינה מגדילה את חוקי הבניה כמפורט בתכניות התקפות.
3. מספר מבנים במגרש	תותר הקמת מבנה נוסף במגרש בנוסף למבנה לשימור, במגבלות זכויות הבניה המתירות במגרש.	הקמת המבנה הנוסף תהיה בכפוף להוראות התכנית התקפות ולכל הוראות תכנית זו. המרחק בין המבנה הקיים למבנה החדש ייקבע ע"י יחידת השימור.
4. שטחי עזר	יותר חישובים של חלקי מבנה שהותרו בחיתר המקורי כ"חדרי כביסה", ערויים, חדרי הסקה ומחסנים והמצויים בתוך מעטפת המבנה, כשטח עוקרי - בנוסף לשטחים העיקריים המותרים במגרש.	א. שינוי השימוש בשטחים כאמור יותנה בהכחשה שלא יפגע תפקוד המבנה. ב. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.
5. מרפסות	מרפסות בקומות עליונות. א. תותר בניית מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתאום עם יחידת השימור. ב. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות, יותר	א. המרפסות החדשות יותאמו למתכונת המרפסות הקיימות במבנה. ב. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות בהם מותרת תוספת בניה לפי הוראות תכנית זו.

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
	בנוסף לשטחי הבניה המותרים (כשטח למרפסות בלבד).	
	מרפסות בקומת קרקע. ג. במקומות שבהן בוטלה הפקעה לדרך ע"פ הוראות תכנית זו, יותר המשך קיומן או שחזורן של המרפסות בקומת הקרקע והתקנת מדרגות, רמפות וכו' במתכונת המקורית וכן אמצעי גישה למבנה (כולל במבנה עם חזית מסחרית)	א. שחזור מרפסות או התקנת מדרגות, רמפות וכו' בתוך שטח בו קיים מעבר לציבור, יותנה בהבטחת מעבר ראוי ברחוב כפי שיקבע מהנדס העיר. הפעולות שלעיל תעשה בהתאם לחוק תיעוד ועל פי הנחיות יחידת השימור. ב. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.
6. בניה על הגג.	חדרים על הגג א. יותרו חדרי גיאה לגג מדירות בקומה העליונה (בהגדרתם בתכנית מתאר מקומית נ"ע) עד לשטח של 40 מי"ר ליחידה ועד לתכסית של 50% משטח הגג (הקטן שבהם). ב. תותר הצמדת הבניה לחזיתות אחוריות וצדיות בלבד, בכפוף להגבלות המפורטות להלן.	א. מיקום הבניה על הגג ייקבע באישור יחידת השימור. ב. בניה על הגג מותרת בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. ג. במבנה ייחודי ובעל מבנה גיאומטרי מורכב, ובמבנה שעל גבו אלמנטים בעלי ערך אדריכלי, הועדה המקומית רשאית לדרוש הגדלת הנסיגה ו/או נסיגות בחזיתות נוספות ו/או נסיגה נוספת מהאלמנטים בעלי ערך אדריכלי כפי שידרש. ד. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. ה. חדרים המונים לחזית הקדמית ייבנו בו זמנית. ו. לא יותרו חדרים על הגג מעל דירות גג.
	עליות גג א. מבנים לשימור, שנבנו ע"פ ההיתר המקורי עם גג משופע, יותר שימוש בעליות גג, ובלבד שהכניסה לעליות הגג תהיה מהדירה או הדירות או החלל שמתחת. ב. השטחים שיתווספו בעליות הגג יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ע"פ התכניות התקפות. ג. יותרו חלונות שטוחים במישור המשופע של גג הרעפים בתיאום עם יחידת השימור.	א. השימוש וביצוע העבודות בעליות הגג יותנו בכך שאין פגיעה במבנה ובתפקודו. ב. לא תותר הבלטת חלונות אכזיים חדשים ממישור גג הרעפים. ג. לא יחולו הוראות סעיף 10 בתכנית מתאר מקומית ג' ('עליות גג בגגות משופעים') ד. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.
	דירות גג א. תותר המרת הבניה המותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטח הבניה,	א. בניה על הגג מותרת בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. תותר

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
	בכפוף לשימור נסיגה כמפורט להלן ושאר הגבלות נספח זה ויתר הוראות התכנית.	הצמדת הבניה לחזיתות אחוריות וצדדיות באותם חלקים בחזיתות הצדדיות שאינם בתחום הנסיגה האמורה.
	ב. במבנה אשר היו זכאים לזכויות בניה על הגג מכח התכנית תקפות לולא הוכרוו כמבנים לשימור, וזכויות אלה לא ניתנות למימוש סביר בנין מגבלות תכנית זו, רשאי מהנדס העיר להמליץ לוועדה המקומית לחרוג באופן חלקי או מלא מהוראות הנסיגה בחזיתות הקדמיות.	ג. במבנה ייחודי ובעל מבנה גאומטרי מורכב, ובמבנה שעל גוו אלמנטים בעלי ערך אדריכלי, הועדה המקומית רשאית לדרוש הגדלת הנסיגה ו/או נסיגות בחזיתות נוספות ו/או נסיגה נוספת מהאלמנטים בעלי ערך אדריכלי כפי שידרש.
	ג. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה אלא אם שוכנעה הועדה המקומית שבניה הגבוהה מחאמור לעיל אינה מוגעת במטרות השימור.	בכל מקרה, גובה הבניה לא יעלה על גובה קומה טיפוסית במבנה.
	ד. יחידת השימור רשאית להתנות תנאים בעניין שלבי הבניה על הגג, כגון: תנאי כי הבניה על הגג הפונה לחזית הקדמית תבנה בו זמנית.	ד. יחידת השימור רשאית להתנות תנאים בעניין שלבי הבניה על הגג, כגון: תנאי כי הבניה על הגג הפונה לחזית הקדמית תבנה בו זמנית.
	ה. התקנת דירות הגג מוגבלת למפלס הגג בלבד.	ה. התקנת דירות הגג מוגבלת למפלס הגג בלבד.
	ו. לא תותר בניה על גג אחד של חדרים על הגג ודירות גג אלא אם החדרים והדירות מופנות לחזיתות שונות, ואין פגיעה בערכי השימור של המבנה.	ו. לא תותר בניה על גג אחד של חדרים על הגג ודירות גג אלא אם החדרים והדירות מופנות לחזיתות שונות, ואין פגיעה בערכי השימור של המבנה.
	ז. תוספת יחידות דיור על הגג תהיה ע"פ הוראות סעיף 11 בטבלה זו.	ז. תוספת יחידות דיור על הגג תהיה ע"פ הוראות סעיף 11 בטבלה זו.
	שימושים בבניה על הגג (לדירות גג, חדרים על הגג ועליות גג כאמור לעיל)	תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות בהם מותרת תוספת בניה על הגג לפי הוראות תכנית זו.
	א. השימוש בשטח הבנוי על הגג יהיה ע"פ השימוש הקיים במבנה.	
	ב. למרות האמור לעיל, יותר בכל מבנה שימוש למגורים בשטח זה.	
מרכיבים דקורטיביים (פרגולות, קורות עקורטיביות, גגונים וכו')	א. תותר התקנת מרכיבים דקורטיביים במתכונת הקיימת במבנה לשימור, כגון: פרגולות בנויות, גגונים, מצחיות, קורות דקורטיביות וכיוב'. ב. שטחי המרכיבים הדקורטיביים יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים לפי תכנית תקפות. ג. מאפייני המרכיבים הנייל יהיו בהתאם לקובץ הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו.	א. ממדי ומאפייני המרכיבים הדקורטיביים יהיו במתכונת הקיימת במבנה לשימור, ע"פ המקור וע"פ סגנון הבניה שלו, וינתנו בשיקול דעת יחידת השימור. ב. לא יחולו הוראות סי' 10 בתכנית מתאר מקומית ג' ("פרגולות"). ג. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.
	א. ויתרו דירות גג בקומת הקרקע של המבנה, בחלקים הפונים לחזיתות אחוריות, לרבות חזיתות הצד האחוריות.	א. לא יותרו שינויים בחזיתות למעט הגדלת הלון קיים לדלת לחצרות בחזית האחורית ובחזיתות הצד האחוריות בלבד. ב. הקמת גדרות הפרדה בין חצרות דירות הגג ינתנו

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
	ב. תותר הצמדה של החצר האחורית לדירות הגג.	באישור היחידה לשימור על מנת להבטיח התאמה לערכי השימור של המבנה.
	ג. תוספת דירות גג תהיה ע"פ הוראות סעיף 11 בטבלה זו.	ג. תוספת דירות גג תהיה ע"פ הוראות סעיף 11 בטבלה זו.
	ד. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות	ד. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות
9. בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה	א. תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במטרת תכנית המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית התקפות. ב. השימוש בשטחים אלה יהיה ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה – יותר השימוש למשרדים. ג. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן. ד. תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי תאורה ואיור לחללים שמתחת למפלס הכניסה, בחצר האחורית של המבנה מעבר לקונטור המבנה בהתאם להנחיית יחידת השימור. ה. בנוסף לאמור לעיל, תותר בניית מרתפי חניה עד 3 קומות בכפוף לאישור יחידת השימור ובהתאם להוראות הסעיפים 9 (ג) ו(ד) בתכנית ע"ג' (לעניין גובה קומות המרתף וקווי בניין קומות המרתף). במקרה של סתירה בין סעיפים אלו לאמור בתכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו. ו. במבנים הנוגעים על קומת מסד (במה) בגובה שמעל 1.70 מ' תותר הקמת מרתף חניה בשטח המגרש.	א. בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהכחשה שלא ייפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו. ב. לא תותר הריסת התקרות וחדרים המדרגות הקיימים במבנה, למעט תקרת קומת המרתף. ג. לא יותרו שינויים בחזיתות הקדמיות של המבנה ובחלקים קדמיים של חזיתות הצד. בחזיתות האחורות, פתחים חדשים ימוקמו מתחת לפתחים קיימים. ד. השימוש בשטחים כאמור יותנה באי פגיעה במבנה ובתפקודו. ה. במקרה של התקנת מרתף חניה, יהיה מפלס גג המרתף שמחוץ למעטפת המבנה מתחת למפלס החצר המקורית. ו. במקרה של קומת מסד קיימת מוגבהת מעל לרחוב (במה), יובטח שימור הבמה. ז. לאחר ביצוע המרתף, החצר תשוחזר למתכונתה המקורית, למעט שינויים מינימאליים הנדרשים לתפקוד המרתף. ח. תוספת יחידות דיור מתחת למפלס הכניסה למבנה תהיה על פי הוראות סעיף 11 בטבלה זו. ט. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.
10. הרחבת השימושים המותרים במבנה	הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור. ב. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. ג. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.	א. השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור. ב. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. ג. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.

מאז שרת

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
11. תוספת יחידות דיוור במבנים לשימור	במבנים לשימור אשר בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים ע"פ הוראות נספח זה, יותרו יחידות דיוור נוספות.	א. שטח דירות חדשות לא יפחת מהשטח הממוצע לדירה כפי שהותר בתכנית התקפות. ב. תוספת יחידות דיוור מעבר לאמור בסעיף א' לעיל תותנה באישור היחידה לשימור, בתנאי שתימנע מגיעה בערכי המבנה ובלבד ששטח דירה חדשה לא יפחת מ- 75% מהשטח המותר בסעיף א. ג. במבנים לשימור באזורים שאינם מיועדים למגורים, גודל דירה חדשה יהיה על פי סעיף 5 בנספח ג' לתכנית זו. ד. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.

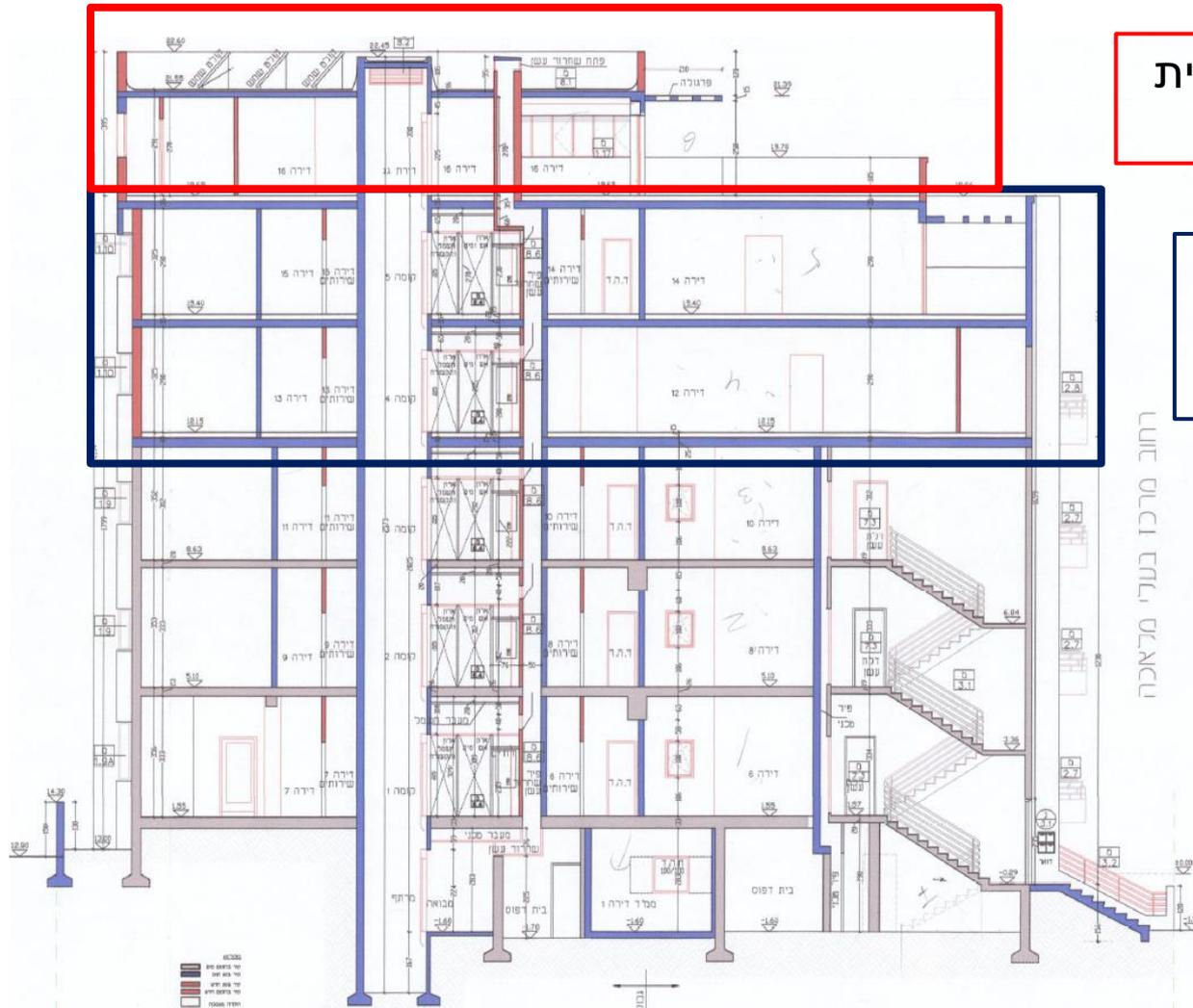
המחיר הממוצע למ"ר תשכ"ח - 1965
החוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 2650/ב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.7.04
20.7.04
18.7.04
23.7.06
לאשר את התכנית.
29.7.06
גישל אורון
7.4.08
יו"ר הוועדה המחוזית
27.7.08

8.7.08
אילנה אייזנצ'ן

מיצוי זכויות בניה + תמריצים מרכז בעלי מלאכה 14

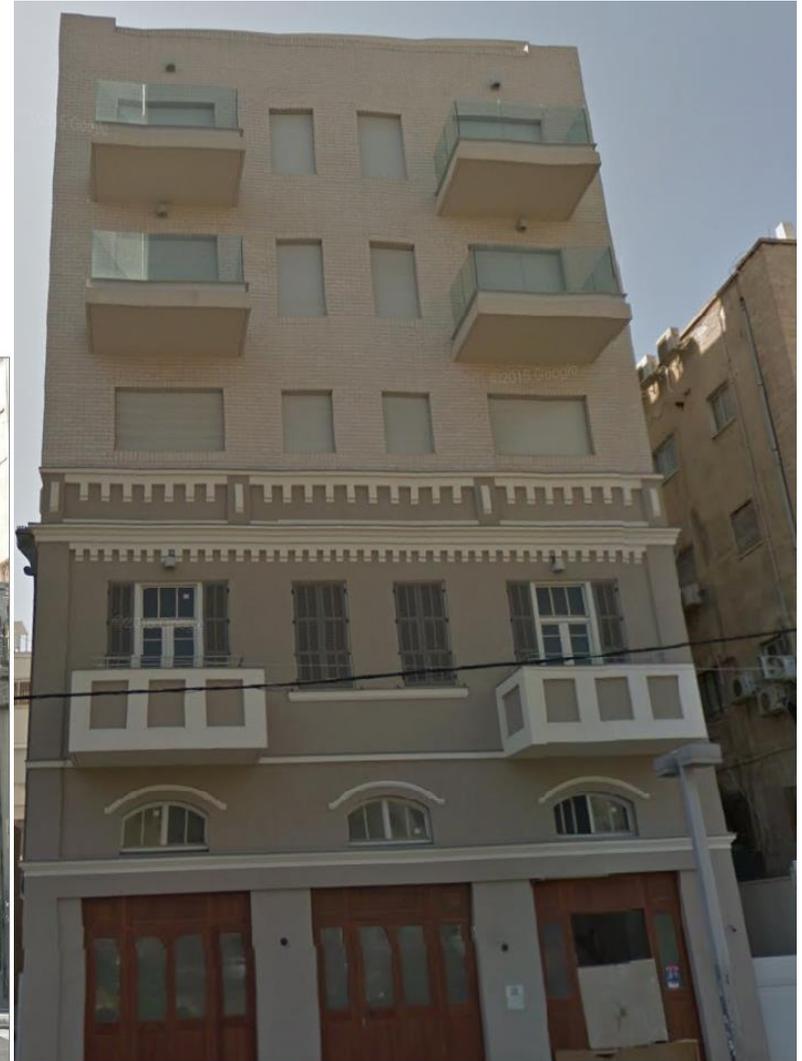
תמריץ תכנית
השימור

מיצוי זכויות בניה
עפ"י תכניות
תקפות



לפני ואחרי ביצוע השימור

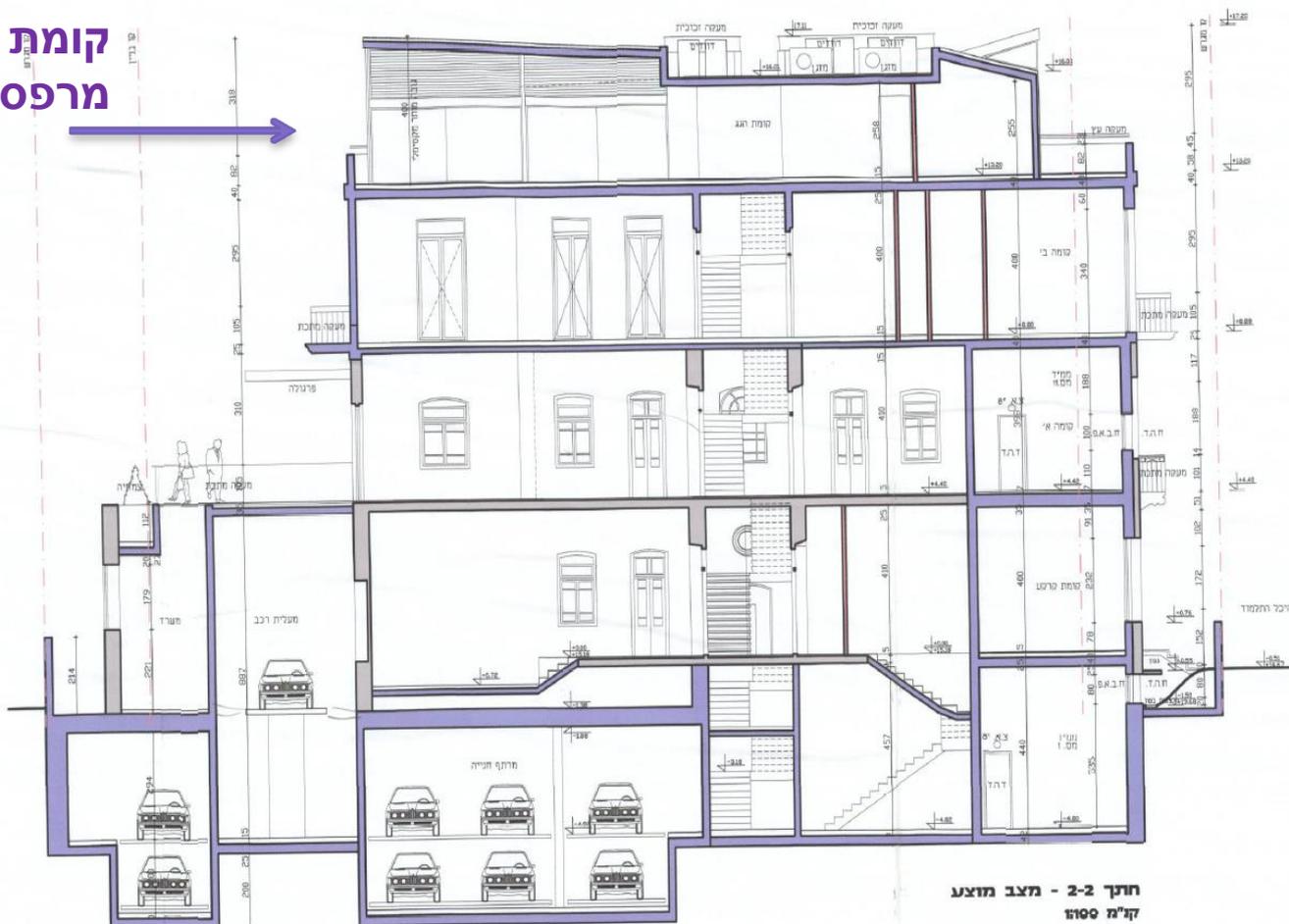
אלנבי 36



תמריץ בניה על הגג

התכנית מאפשרת בניית קומת גג ללא הגבלת שטח, בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' מהחזית לרחוב -לילינבלום 14-

קומת דירות הגג+ מרפסות גג

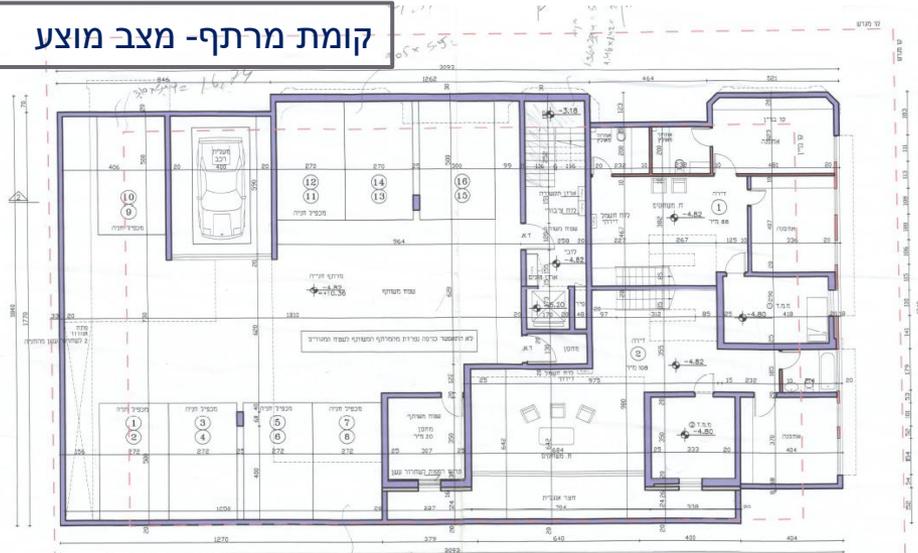


קומת מרתף: שטחים עיקריים למגורים + מקומות חניה

חוק 2-2 - מצב מוצע קו"מ 1000

תמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה לילינבלום 14

קומת מרתף- מצב מוצע



קומת מרתף- מצב קיים

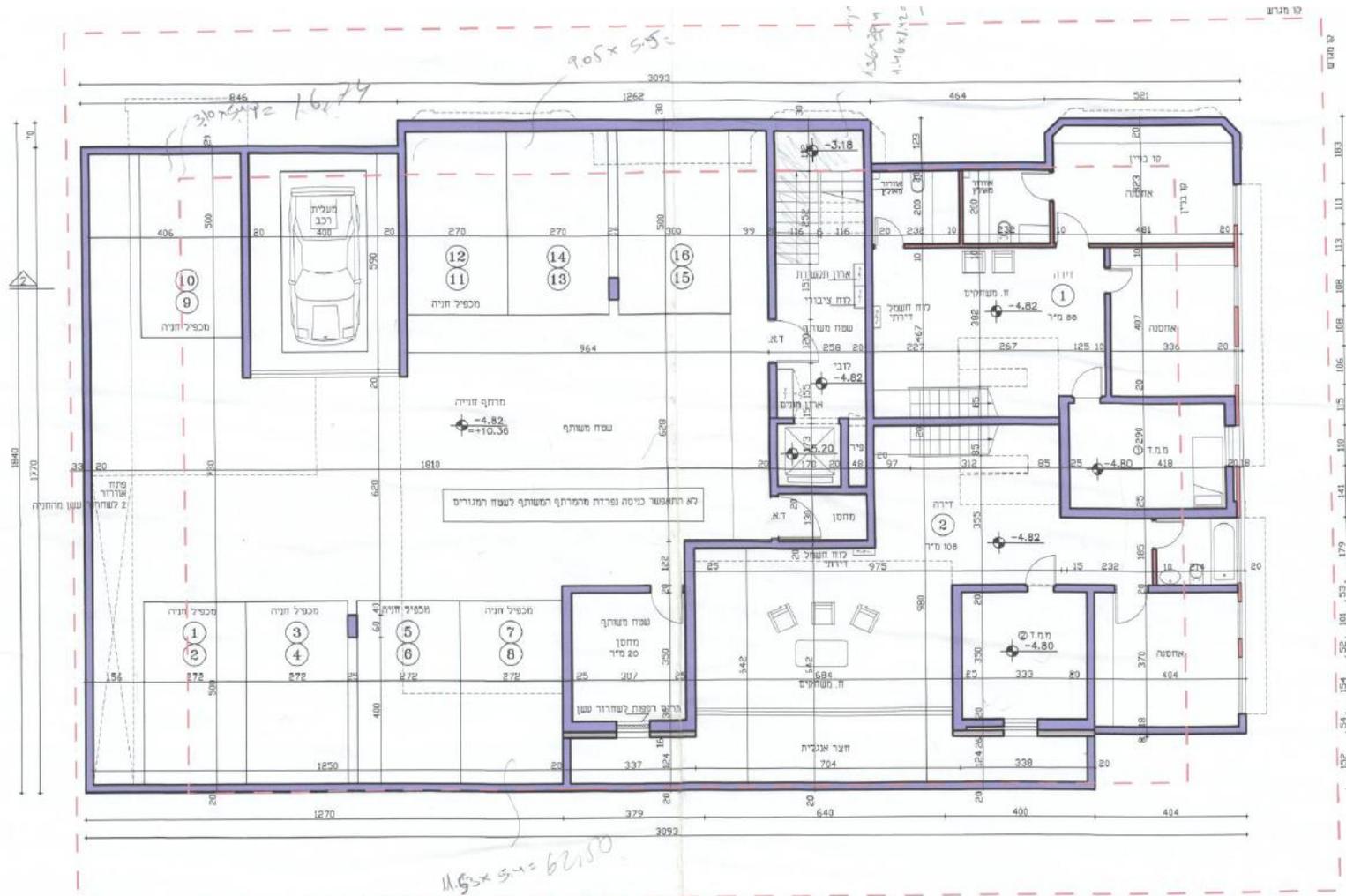


(א) נשפטי השימוש הניקריים			הקומה/המפלס בבניין
מותר	בנייה חדשה מוצעת	קיים ללא היתר ומבוקש לאישור בדיעבד	קיים בהיתר
	176.96		מרתף 1
	38.87	331.23	קומת קרקע
	-36.92	333.73	ראשונה
	318.90		שניה
	210.49		שלישית

מתוך היתר מס' 13-0382:

בניית מרתף עד גבולות מגרש
המכיל: 16 מקומות חניה, מחסנים,
שטחי מגורים מוצמדים לשתי הדירות
שבקומת הקרקע כולל ממ"ד לכ"א

קומת מרתף – לילינבלום 14



תכנית קומת מרתף - מצב מוצע
קני"מ 100



לילינבלום 14



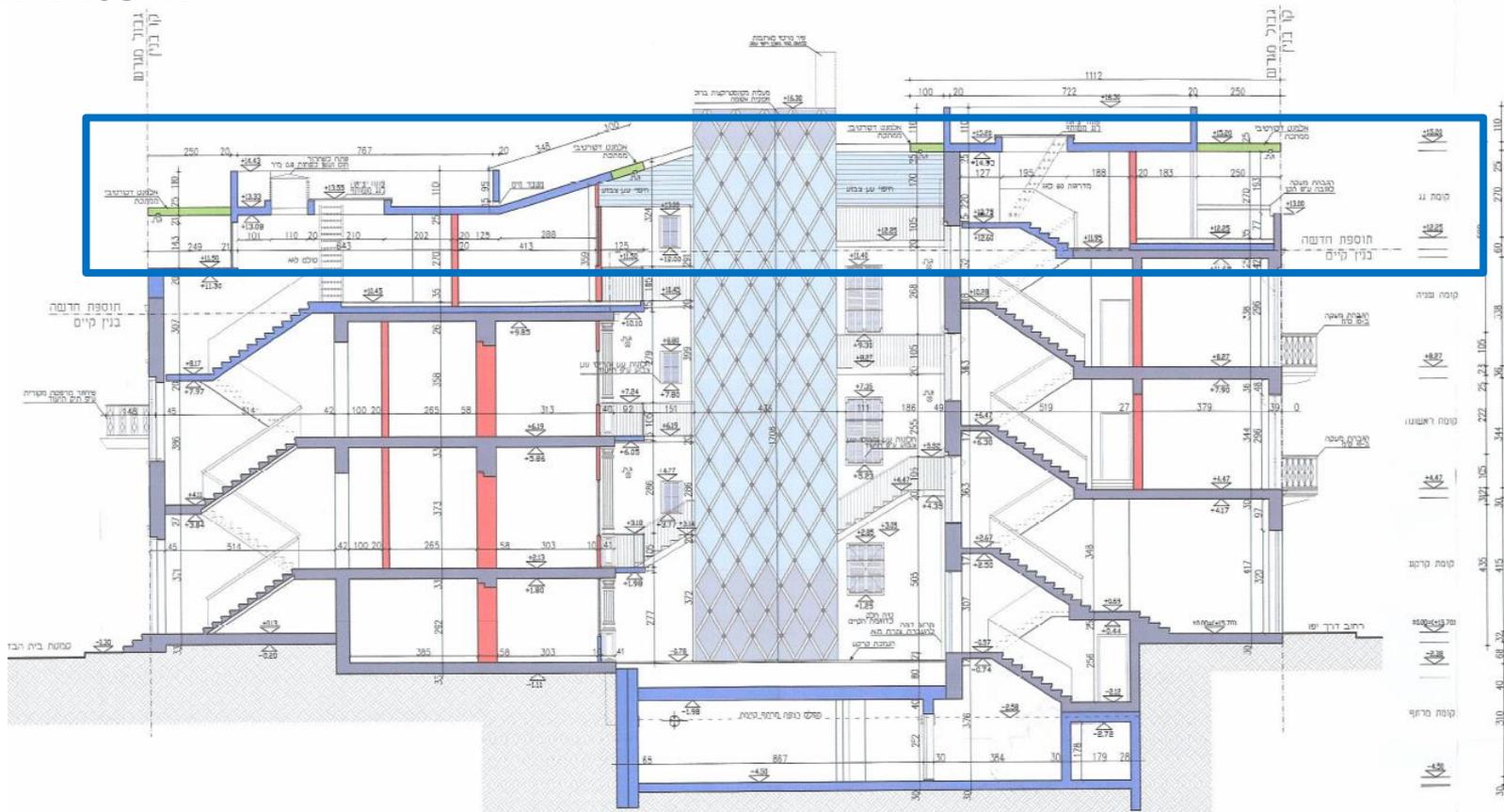
יניב פרדו אדריכלים

הדמיה - המבנה נמצא בשיפוץ

תמריץ בניה על הגג

דרך יפו 13

קומת דירות הגג
+ מרפסות גג



מתוך היתר בניה מס' 12-0862

דרך יפו 13



גל פלג אדריכלים

תמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה אלנבי 32

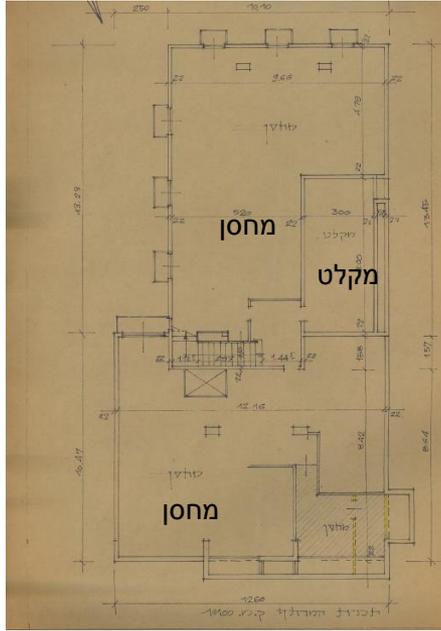


**הקמת 2 יח"ד
בקומת המרתף**

מתוך היתר בניה מס' 10-1119

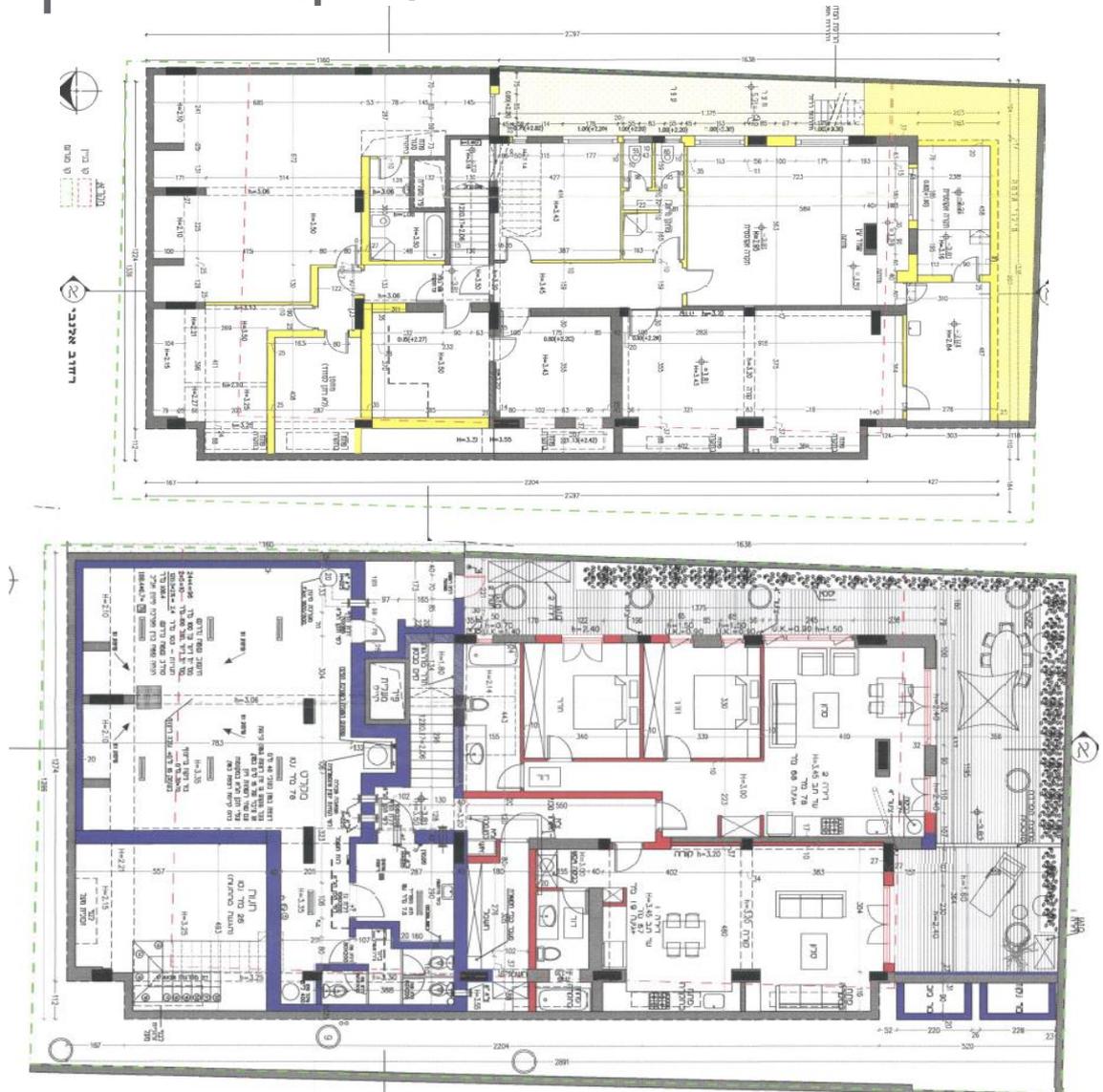
תמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה

אלנבי 32- קומת מרתף



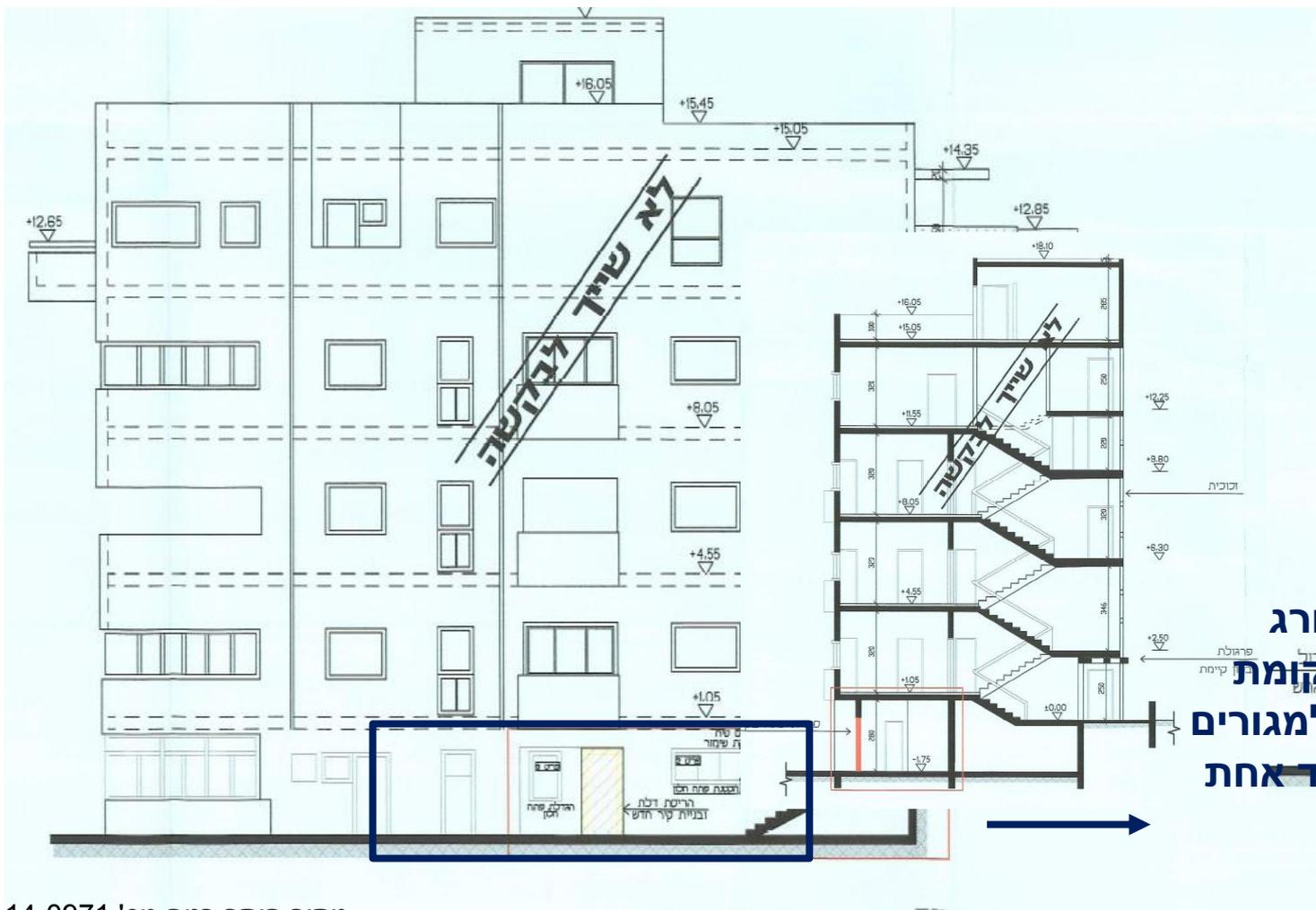
היתר מתיק תיעוד

הקמת 2 יחידות דיור
בקומת המרתף



מתוך היתר בניה מס' 10-1119

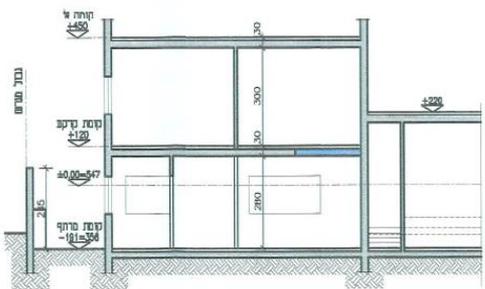
תמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה ישראלים 17



**שימוש חורג
מאולם בקומת
המרתף למגורים
עבור יח"ד אחת
לצמיתות**

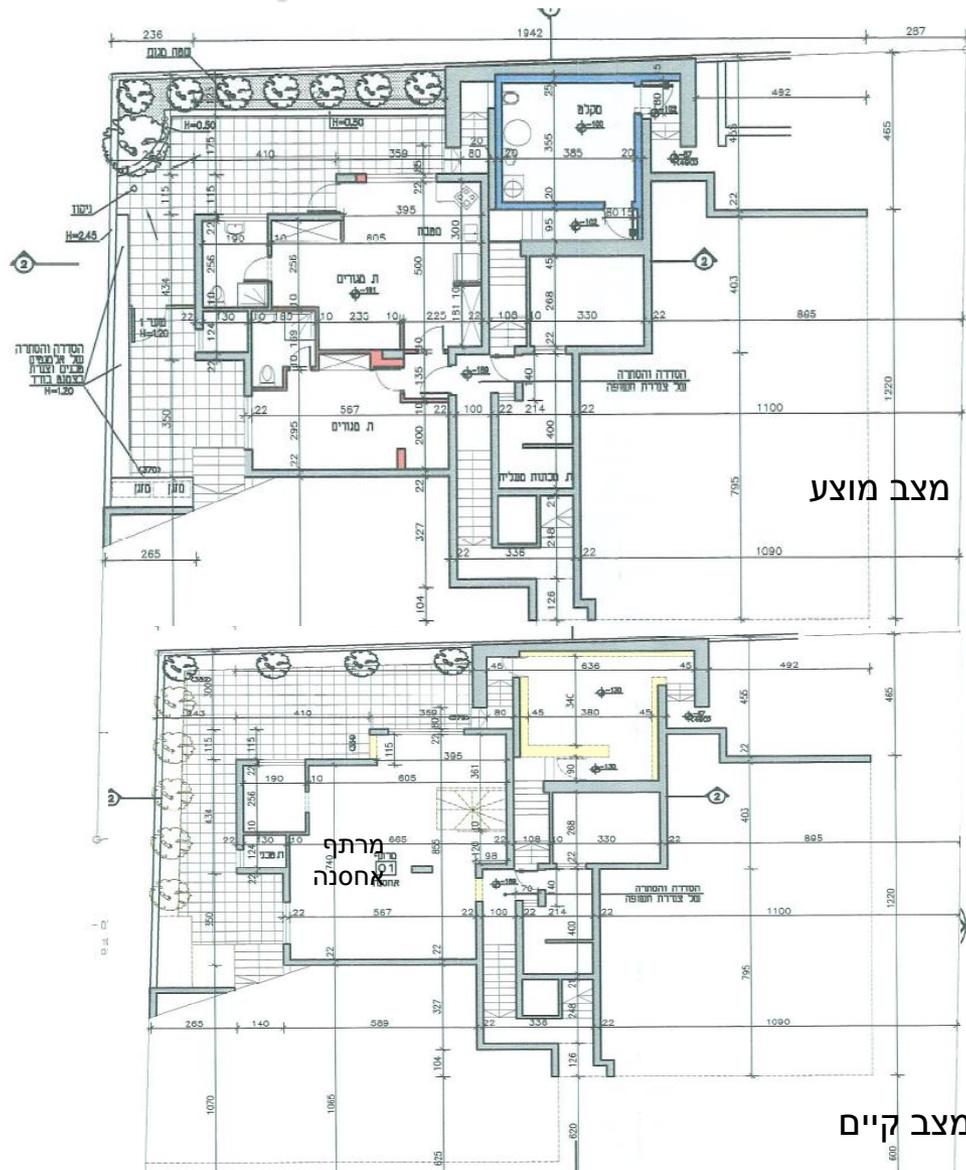
תמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה בן יהודה 17

שימוש חורג ממחסן
לדירת מגורים אחת במרתף
לצמיתות



חתך 2-2 ק.מ. 1:100
מוצע

נו-טמ"ח ונוסמ"מ אדריכלים ב"מ -
ד"ר י. יעקובי - אדריכל
אדריכלים-הנדסאים והמהנדסים
אד"ר נעמי קצ'מן

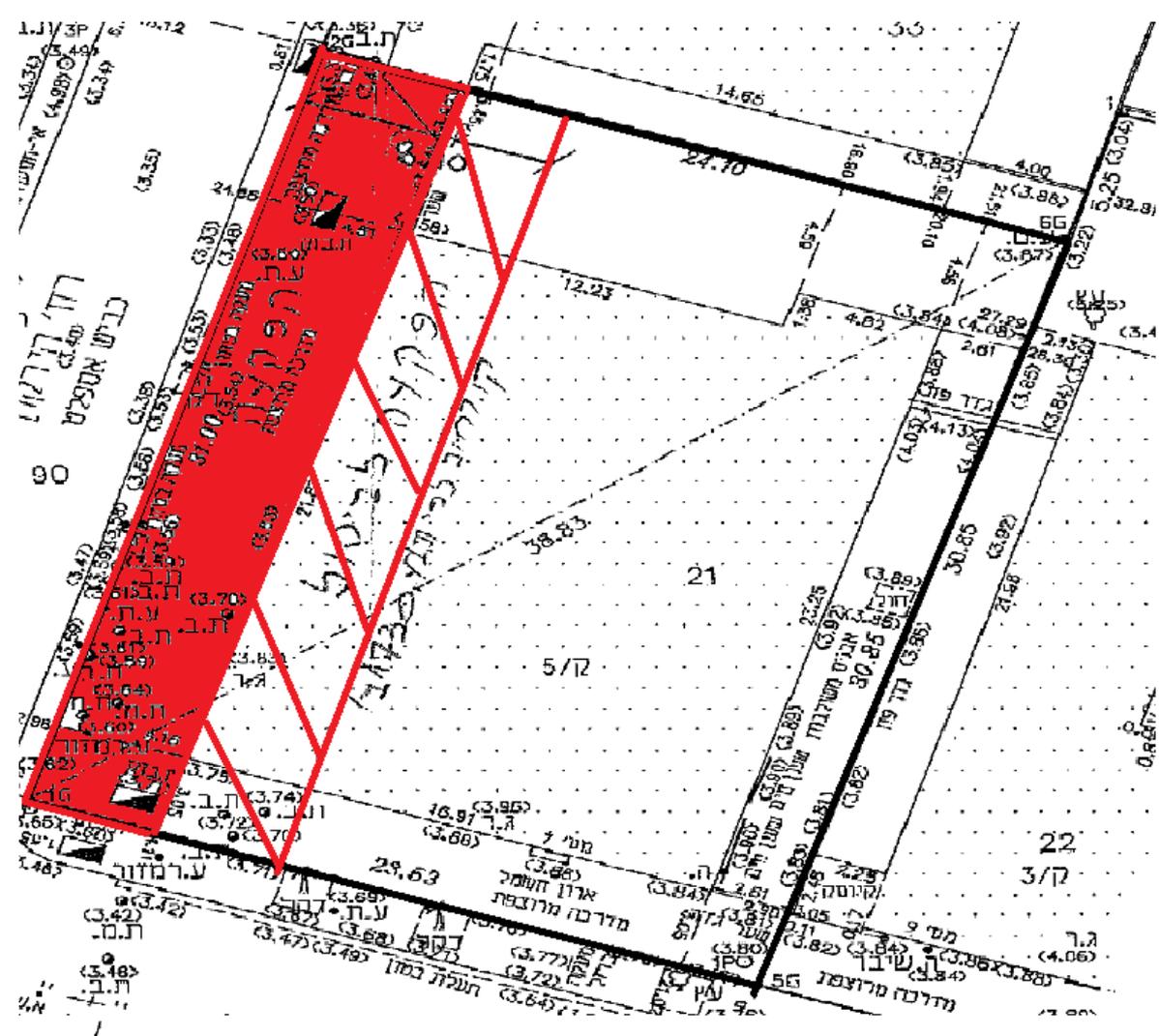


מצב מוצע

מרתף
אחסנה

מצב קיים

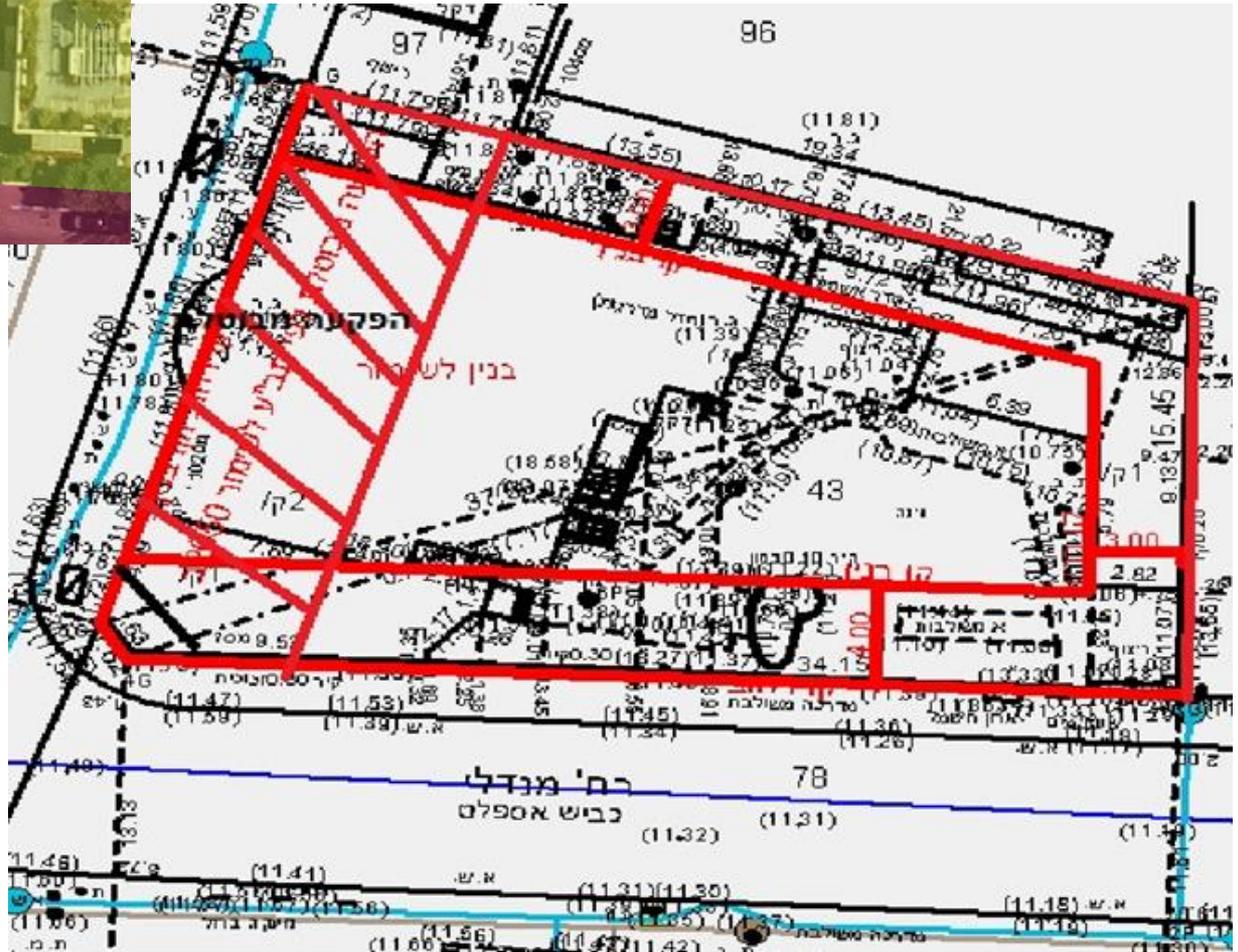
מבנה בתחום דרך הירקון 52/אלנבי 7



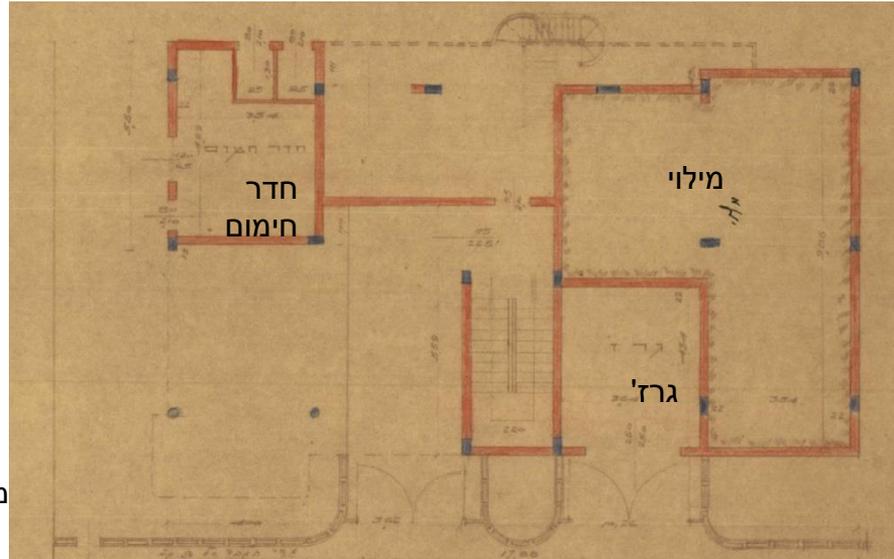
שטח ההפקעה-
135 מ"ר
שטח ההפקעה לביטול:
116 מ"ר

מבנה בתחום דרך הירקון 102

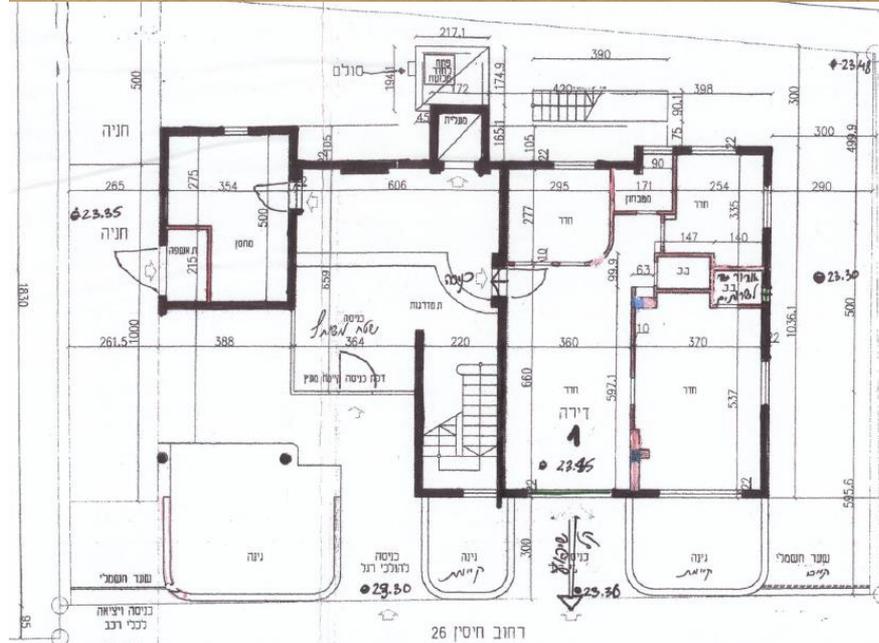
ביטול מלא של ההפקעה -
158 מ"ר



המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים חיסין 26



מתוך היתר מס' 176 מיום 8.2.1937



מתוך היתר מס' 10-0570

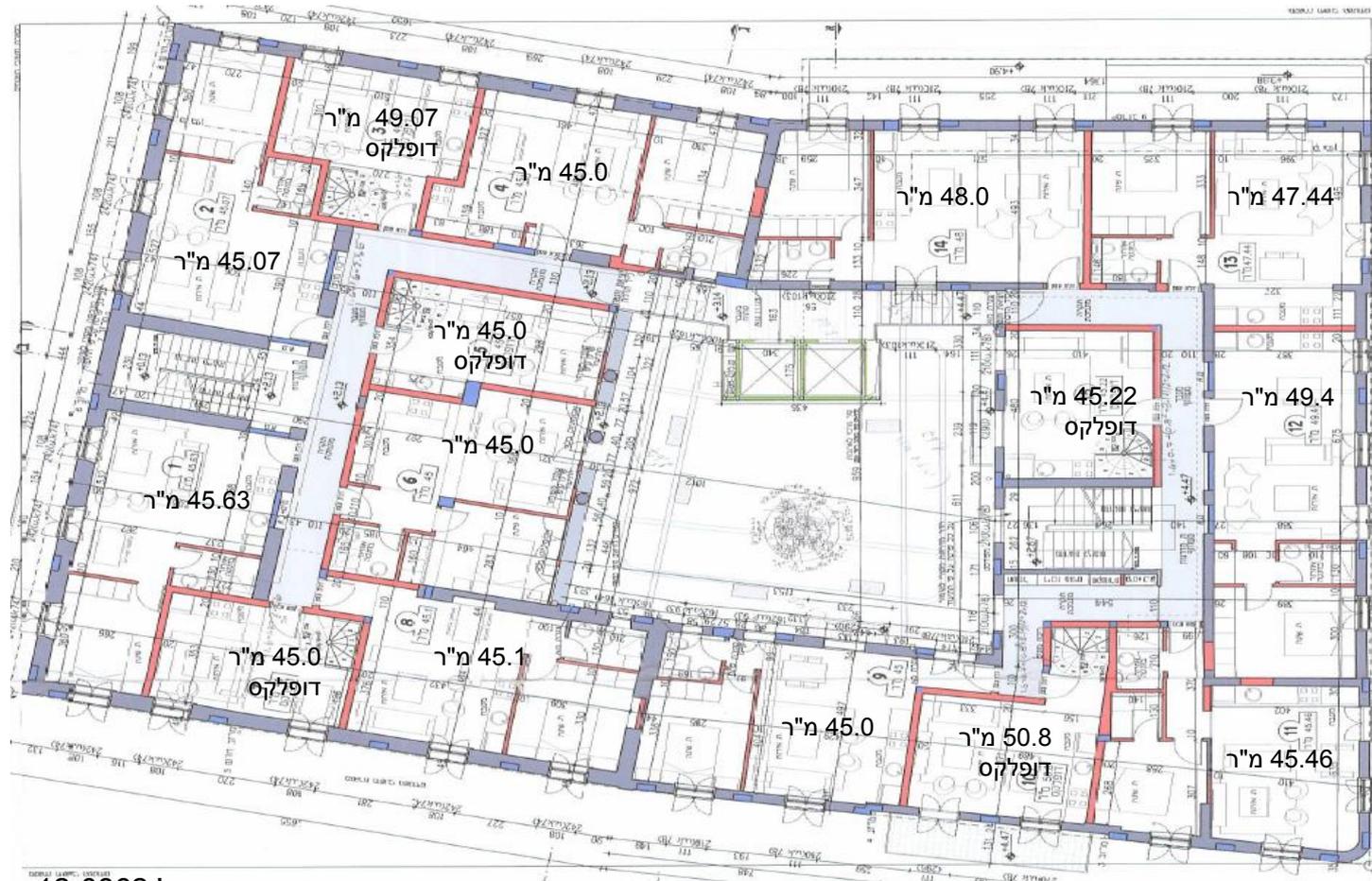
**תוספת יחידת דיור
בקומת הקרקע ע"י
ביטול 2 מקומות
חניה והפיכת
הגר' לדירה**

תוספת יח"ד / צפיפות באיזורים מסחריים

דרך יפו 13

קומה א'

15 יח"ד בנות 2 חדרים וחדרי
שירות, מתוכם 5 דירות דופלקס



מתוך היתר מס' 12-0862

דיזנגוף 94



החשמל 15

לפני ואחרי ביצוע השימור



אדריכל הבניין והשימור - יואב מסר

לפני ואחרי ביצוע השימור

הירקון 134



שימור, תוספת בנייה ועיצוב מחודש לחללי הפנים: 2013, טל איל
אדריכלות

אנגל 7

לפני ואחרי ביצוע השימור



קרדיט צילום: עמית גירון
שימור: בר אוריין אדריכלים