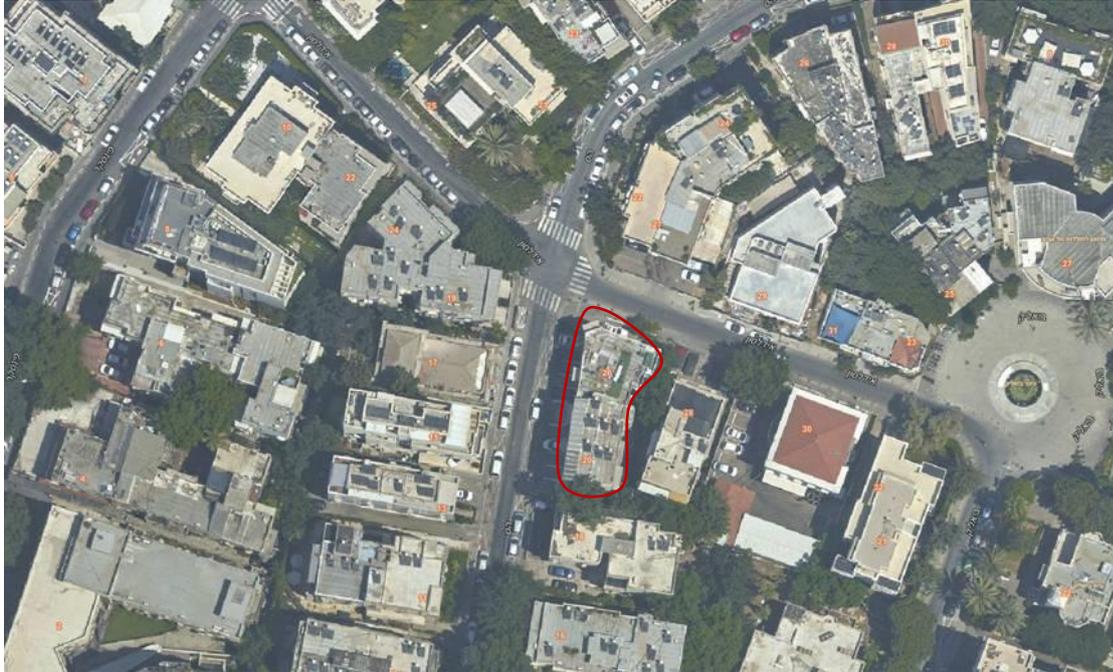


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: הס 20 פינת אידלסון 26.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913			18	

שטח התכנית: 601 מ"ר

מתכנן: ניצה סמוק אדריכלים

יזם: עו"ד מומי דהן

בעלות: מומי וגלית דהן, רועי דהן, קרן דהן, מיקה דהן, אליהו ואיזבל ברוך.

מצב השטח בפועל: במגרש בנין מגורים בן שלוש קומות, קומת מרתף חלקית בהיתר וקומת גג חלקית בהיתר.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהתאם לתכנית השימור 2650 ב'.

מצב תכנוני מאושר:

הבניין מוגדר ביעוד קרקע מגורים ב' I בתב"ע 44 וכמבנה לשימור מכח תכנית 2650 ב'.

תכניות תקפות: 2650 ב', "44" על שינויה, תכנית 74, תכנית "מ", "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים. יעוד קיים: מגורים ב'.

מס' החלטה	התוכן
01/06/2022	תא/4940 - הס 20
18 - - '22-0017	דיון בהפקדה (2)

שטח התכנון : 601 מ"ר

צפיפות : מקדם צפיפות 50 מ"ר קרקע ליחידה = 12 יח"ד.

זכויות בניה מתוקף תכנית מ' כתוספת על מבנה קיים ו-2650 ב' :

811.35 מ"ר	* שטח עיקרי מתוקף תכנית מ' :
+	(135 x 601 מ"ר = 811.35 מ"ר)
171 מ"ר	* תמריץ ק.גג מתכנית 2650 ב' :
	(נסיגה של 2.5 מ' משתי חזיתות ראשיות)
982.35 מ"ר	סה"כ זכויות בניה על-קרקעיות :
+	
270 מ"ר	שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה :
	למבנה בהתאם לתכנית 2650 ב'
1252.35 מ"ר	סה"כ זכויות :

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנית

עידוד השימור ושיפוץ המבנה לשימור בינלאומי בכתובת הס 20 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת בנייה על הקיים, בחתך כולל של ארבע קומות וקומת גג חלקית בנסיגה ובתוספת הרחבת מרתף קיים והקמת מפלסים בתת הקרקע, כל זאת באמצעות שינוי הוראות בינוי בתכנית מ' בדבר חובת הקמת קומת עמודים מפולשת וניוד שטח עיקרי מתכנית 2650 מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב הס 20 בהתאם לתכנית השימור 2650 ב' ולהנחיות מחלקת השימור.
2. זכויות בניה :
 - 2.1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' לביטול קומת עמודים מפולשת על מנת שניתן יהיה לממש בניה בהיקף של עד 180%.
 - 2.2. קביעת זכויות עבור שטח על קרקעי עיקרי בהיקף של 1363 מ"ר כולל ניוד 110 מ"ר עיקריים מתת הקרקע אל מעל לקרקע.
 - 2.3. הרחבת הקומות הקיימות בצד מזרח ע"פ המפורט בנספח הבינוי בהתאם למגבלת קווי הבניין שבתוקף.
 - 2.4. שינוי הוראות בינוי להשלמת הבנייה הקיימת על הגג לקומה רביעית טיפוסית ומעליה קומת גג חלקית
 - 2.5. תוספת זכויות עבור שטח על קרקעי מכח הקלה של 6% .
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה, ולתוספת הבניה :
 - 3.1. הרחבת הקומות הקיימות בצד מזרח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבניין שבתוקף.

- 3.2. השלמת קומה שלישית בקונטור המבנה הקיים ותוספת של מרפסת זיזית אורכית לא מקורה לאורך החזיתות הראשיות בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.3. הרחבת הבניה המותרת על הגג מכוח תכנית 2650 עד לנסיגה של 1.50 מ' מהחזיתות הראשיות, בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף קירוי מרפסת הגג בגגון מלא עד לקונטור המבנה בחזיתות הראשיות.
4. קביעת קווי בנין על קרקעיים בהתאם לנספח הבינוי.
5. הריסת 5 מ"ר בקומת קרקע בצד מזרח לשם התרת כניסה למעלית רכב במרווח צד מזרחי עבור חניה רובוטית ובתוספת אלמנטי חיזוק התומכים את הקומות העליונות של הבנין ומגיעים עד לקו בנין 0 בצד מזרח. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובאישור מחלקת השימור.
6. שינוי הוראות תכנית 'מ' בדבר חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה וביטולה.
7. קביעת הוראות בינוי למרתפים – כולל קומות, תכסית עד גבול מגרש, היקף שטחים ושימושים.
8. קביעת צפיפות עד 12 יח"ד בהתאם לתכניות התקפות.
9. תוספת ג'קוזי הנמוך ממעקה הגג במפלס הגג העליון.
10. חצר מונמכת בגבולות המגרש בצד מזרח ודרום.
11. חלחול –15% משטח המגרש.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
227%	163%	אחוזים	על-קרקעי עיקרי
1082 מ"ר תכנית מ' 180% משטח המגרש וביטול חובת קומת עמודים + 171 מ"ר תמריצי תכנית 2650 ב' לבנייה על הגג + 110 מ"ר מנוידיים מתת קרקע	811.35 מ"ר 135% תכניות +44 + 171 מ"ר תמריצי תכנית 2650 ב' לבנייה על הגג	מ"ר	
1363 מ"ר	982.35 מ"ר		סה"כ על-קרקעי
56 מ"ר + 4 מ"ר מוצע = 60 מ"ר להרחבת דירה קיימת - תמריץ תכנית 2650 ב' לבנייה מתחת למפלס הכניסה + 100 מ"ר יתרת תמריץ לא מנוצל לבנייה מתחת למפלס המרתף לאחר ניווד (מתכנית 2650 ב')	270 מ"ר כולל 56 מ"ר דירה קיימת בהיתר תמריץ תכנית 2650 ב' לבנייה מתחת למפלס הכניסה		תת-קרקע עיקרי
1554	1253		סה"כ זכויות עיקרי על- ותת-קרקעי

התוכן	מס' החלטה 01/06/2022
תא/4940 - הס 20	18 - - '22-0017
דיון בהפקדה (2)	

50 מ"ר +		מ"ר	זכויות בניה (שירות) על-קרקעי
550 מ"ר			תת-קרקעי
600 מ"ר			סה"כ שטחי שירות על-ותת-קרקעי
קונטור המבנה הקיים קו בניין צידי מזרחי – תוספת מעלית והשלמת מגרעות כמפורט בנספח הבינוי	ע"פ תכנית 44 קדמי – 4 מ', צדי – 3 מ'	מ'	קווי בנייה
מרתף + 4 קומות + ק.גג בנסיגה	מרתף + 3 קומות + ק.גג בנסיגה	קומות	גובה
276	261		תכנית
12 יח"ד	צפיפות מחושבת לפי 9 יח"ד ל- 500. כולל קומת מרתף וקומת גג 12 יח"ד		צפיפות
12	13 בהיתר		מקומות חניה

ועדת שימור:

התכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 8.9.19 ובתאריך 23.12.19 ובהן הוחלט לקדם את התכנית לאישור הועדה המקומית (כפי שהוצגה בחלופה 3 המציגה בקומת התפר בין המבנה הקיים למוצע מרפסת היקפית עם מעקה מפורזל ובקומת הגג מעקה מבונה), בתנאים הבאים:

- תנאי להפקדה בפועל של התכנית הוא התחייבות להסרת התביעה.

- תנאי למתן תוקף לתב"ע הוא הסרה בפועל של התביעה.

חוו"ד תנועה:

מתאריך 20.2.22 – בהתאם למדיניות החניה העירונית שאושרה בוועדה המקומית ביולי 2020 כל תקן מוצע מעל 1:0.5 לא מאושר.

יש לתקן את נספח התנועה בהתאם לתקן המבוקש. כמו כן, יש להציג חתכים, פתרון כיבוי אש ופינוי אשפה.

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

תנאים להפקדת התכנית:

1. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב שיפוי בגין התוכנית.
2. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
3. הגשת התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
4. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור.
5. הקטנת מספר מקומות החניה המוצעות בהתאם לתקן והצגת פתרון כיבוי אש ופינוי אשפה וקבלת אישור מחלקת התנועה לשינויים.

התוכן	מס' החלטה
תא/4940 - הס 20	01/06/2022
דיון בהפקדה (2)	18 - 0017-22

6. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.
7. אישור היקף הזכויות במצב מאושר (נכנס) ומצב מוצע לאור שינוי הוראות בינוי וחובת הריסה לפי תכנית "מ", עם מחלקת השבחה והרישוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון :

מה"ע מבקש לעשות את החלופות ניצה סמוק : היזם מתנגד לשינוי של המרפסות יש סוגיות אחת המרפסת והחניה מציגה את התוכנית ואת 3 החלופות דורון ספיר : נדחה את הדיון לנוכחות מה"ע היות ומנה"ע ביקש לעשות שינוי הוא צריך להיות נוכח

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בוועדה הבאה משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : מבנה לשימור שמוסיפים לו קומה מניוד מתת הקרקע. קיימות 2 סוגיות שבגללן הוחלט לשוב ולדון, שהן המרפסת ההיקפית בקומת התוספת ומקומות החנייה . מציגה את החלופות של המרפסות והחניה.

ניצה סמוק : מסבירה את החלופות למרפסות יש מרפסות אורכיות. אודי כרמלי : יש לנו פניות לבניה חדשה למרפסות אורכיות זו לא שפת ת"א היא מרקמית. בניי מרקם מה ששלט בהם זה המסה הת"א חלק מהמאפיין גם המודרניסטי וכל מבנים עירוניים שיש מסה והתוספות שיש מעליה. גם לאור התהליך התכנוני ולאור החלטת ועדת שימור וההחלטות של הועדה ויש פתרון שנתפר נקודתי למבנה הזה אין לי מניעה לקבל את החלופה הזו. חשוב שיהיה כתוב שזה לא תקדים ולא כלי תכנוני גנרי אלא רק במקרה מאוד מיוחד וזה לא גורף.

אורלי : לעניין החניה - בהתאם להחלטה של הועדה המקומית אושרה מדיניות לנושא תקן חניה לתוכניות חדשות. אם היו מוציאים היתר בניה הוציאו אבל ברגע שעושים תבע אנחנו כפופים להחלטה שלכם. ע"פ ההחלטה של מדיניות החניה וכל התוכניות מקודמות בהתאם להחלטה שלכם ללא יוצא מן הכלל. אם הבניין אתם מאפשרים את ההקלה הזו בעוד שבועיים בוועדה המקומית שיגיעו עוד שבועיים במסגרת פורום מה"ע אמרנו לא כי זו המדיניות של הועדה המקומית. אני חושבת שהועדה צריכה להיות עקבית אחרי ההחלטות שלה. כי לא אדע להסביר למה בתוכנית אחת תקן חנה 1 ל 0.5 או 1 ל 0.8 ותוכנית אחרת לא.

אסף הראל : פה יש במצב הנתון X חניות שהעירייה נתנה ואישרה . אורלי אראל : נתנה למשרדים ולא למגורים כי רצו לעודד משרדים זה לא ניתן למגורים אלא משרדים. מיטל להבי : מדובר בבניין לשימור ואנחנו נוטים להיות גמישים גם ביחס לשימושים וחזיתות וחניה ולמסחר וחלק מהגמישות זה חלק מסעיף 197 ותביעות הפיצויים. יש פה בנין שאנחנו תולים באוויר בשביל לחפור מתחתיו זו הוצאה ענקית משקיעים המון כסף. לעירייה יש חניון שמשרת את כל אגף הפקוח. יש אזורי מחסור מובהק אני מציעה להחריג כי זה בנין לשימור בגלל ההשקעה בתליית הבניין באוויר. זו לא כמות היסטורית ואפשר לכתוב שבעתיד שנמציא רחפנים נמיר את זה.

אסף : אין שום סיבה לתלות אותו באוויר למה הם חפרים בשביל חניה. את אומרת אני מאשרת עוד חניה כי החפירה לא תשתלם לכם. לא כלכלי שלא יחפרו אבל את לא יכולה להצדיק עוד חניה מיטל להבי : כל בנין שעושה ע1 לא תולים אותו באוויר

ניצה סמוק : הצמצום של החניה זהו פגיעה בתוכנית השימור כי היא איפשרה את התקן חניה במגרש. אתה מצמצם את החניה

אלון סיגלר : האישור שעליו מסתמכים הוא של אישור של אגף התנועה ואני רוצה להוסיף כי אגף התנועה הוא לא אגף רישוי. פנו לאגף התנועה לשאול להנמיך מדרכה עבור חניות עבור מי שעשה חניה בשנות ה-70 שפעם אף אחד לא בדק את זה. אבל להגיד שאגף התנועה נתן אישור ל12 מקומות חניה אין מספר לא הוזכר מספר והאגף אישר רק הנמכת מדרכה על חניות שמישהו כבר שם אותם ולא היה רשום מס' חניות.

התוכן	מס' החלטה
תא/4940 - הס 20	01/06/2022
דיון בהפקדה (2)	18 - - '22-0017

אספ הראל: בעבר אישרו להם ועל בסיס זה להגיד שאישור להם חניות כאשר הלכו לקראתם בזמן שעמדו על מדרכות זו לא סיבה לשנות את מדיניות הועדה כלפי החניה. יש תקן והם קרובים לרקל ולאנבי ויש קו אדום והיום מאפשרים בהתאם לתקן הם הסתמכות אחורה על עוול שנעשה, למה שהיה בעבר להחלטתם ירצו יחפרו לא כלכלי גם זה בסדר.

דורון ספיר: מקבלים את נושא המרפסות פה אחד זה מקרה ייחודי ולא יהיה תקדים למשהו אחר. לגבי החניות אני מציע שיקבלו תקן 0.5 בהתאם למדיניות המאושרת 122 מקומות החניה לפי התקן. יש 12 מקומות חצי 6 מקומות חניה

מומי דהן-בעלים: היום יש 13 ואפילו 14 חניות שחונים על המדרכה פנימה ונשאר 1.20 למדרכה זה המצב היום. בנוסף אם היינו מבקשים בקשה להיתר היינו מקבלים 12 חניה בנוסף יש תביעה 197 שאנחנו מוותרים עליה

אורלי אראל: היתר הבניה הוא לפי התקן התקף המדיניות שלכם לא חלה על ההיתרים רק על תוכניות חדשות.

מומי דהן: בגלל הנסיבות יש תביעה קיימת שאנחנו מוותרים עליה כדי לעשות את הפרויקט. מדובר למעלה של 20 מיליון ש"ה להשקיע בפרויקט כדי לעשות בנין עם נוכחות במרכז מתחם העיר הלבנה כיכר ביאליק ועוד מקומות חשובים שיש מסביב. להגיד לנו במקום 13 או 14 חניות שיש לכם תקבלו 5 או 6 חניות אין התכנות לפרויקט כזה אנחנו בתהליך 4 שנים ואישרו לנו 10 חניות ואמרו שבועדה תנסו להעביר 12 חניות ועכשיו באים לפה ומשנים 6. עברנו בפורום ועוד פורומים העיכוב נבע מדרישה שהיינו יכולים להיות אחרי הועדה.

אספ הראל: שאישרנו את המדיניות החרגתם שהיא לא תחול על תוכניות שעברו פורום אורלי אראל: ההחלטות הפורום תקפות לשנה שאם יש שינויים ופורום הוא לא סטוטורי ואם יש שינויים. במסגרת 4 שנים הללו מדיניות הועדה השתנתה יכולנו להגיד שנתזרז לפרורם מכיון שהחלטות בפורומים תקפות לשנה אבל התחשבנו. חוץ מתקן החניה כל ההחלטות של הפורום אין טעם לחזור על הבירוקרטיה אלא לומר שהמדיניות של הועדה השתנתה לגבי התקן חניה אתם רוצים לשנות את ההחלטה בתיק הזה נמקו למה.

אספ הראל: כמה תוכניות יש? הטיעון שזה עבר פורום זהו טיעון שאנחנו כן מקפידים אם הייתה שם הבטחה. כמה עוד תוכניות שעברו פורום עם מדיניות חניה אחת שזה לא רלוונטי שנצטרך לאשר להם.

90% מהתוכניות מקודמות מפורום לועדה מסדר גודל שנע בין חצי שנה לשנה וחצי אספ הראל: אם הובטח להם הבטחה שילטונית אם הובטחו להם 10 מקומות לא הייתי ממשיך לתקן לפי מדיניות החניה המאושרת וראוי לקבל את התיקון

ניצה סמוק: מסמכי מדיניות לשימור מחריגים את הבניינים לשימור קיבלתי את מה שאספ אומר. אתם עושים מסמכי מדיניות תחריגו את המבנים לשימור הם סופגים כל כך הרבה וזה תירוץ טוב להבא. הצבעה:

דורון ספיר: תקן החניה – 10 חניות
בעד: אספ הראל, מיטל להבי, וחרן אריאלי
נגד: דורון ספיר

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב שיפוי בגין התוכנית.
2. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
3. הגשת התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
4. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור.
5. מספר מקומות החניה עד 10 מקומות חניה יש להציג פתרון כיבוי אש ופינוי אשפה וקבלת אישור מחלקת התנועה לשינויים.
6. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.
7. אישור היקף הזכויות במצב מאושר (נכנס) ומצב מוצע לאור שינוי הוראות בינוי וחובת הריסה לפי תכנית "מ", עם מחלקת השבחה והרישוי.

משתתפים: דורון ספיר, אספ הראל, מיטל להבי, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
תא/4940 - הס 20	01/06/2022
דיון בהפקדה (2)	18 - - '22-0017