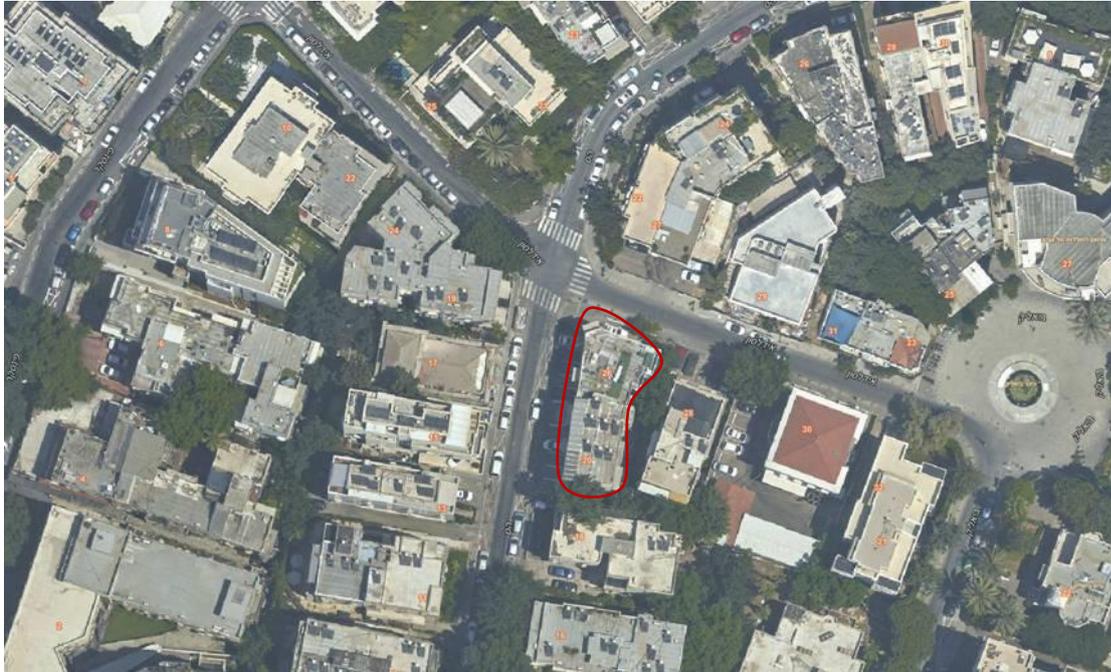


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

**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'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4940 - הס 20	18/05/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0016

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' :
982.35 מ"ר	(נסיגה של 2.5 מ' משתי חזיתות ראשיות)
+	<b>סה"כ זכויות בניה על-קרקעיות :</b>
270 מ"ר	<b>שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה :</b>
1252.35 מ"ר	<b>למבנה בהתאם לתכנית 2650 ב'</b>
<b>1252.35 מ"ר</b>	<b>סה"כ זכויות :</b>

### 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 :

ממצב 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 מנויידים 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
			סה"כ זכויות עיקרי

1554	1253		על- ותת-קרקעי
50 מ"ר + 550 מ"ר		מ"ר	זכויות בניה (שירות) על-קרקעי  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 הוועדה 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.

התוכן	מס' החלטה 18/05/2022
20 הס - תא/4940 -	11 - 0016-222
דיון בהפקדה	

**חו"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.
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 0016-222' 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 ומה"ע ביקש לעשות שינוי ולכן הוא צריך להיות נוכח.

**בישיבתה מספר 0016-222' 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