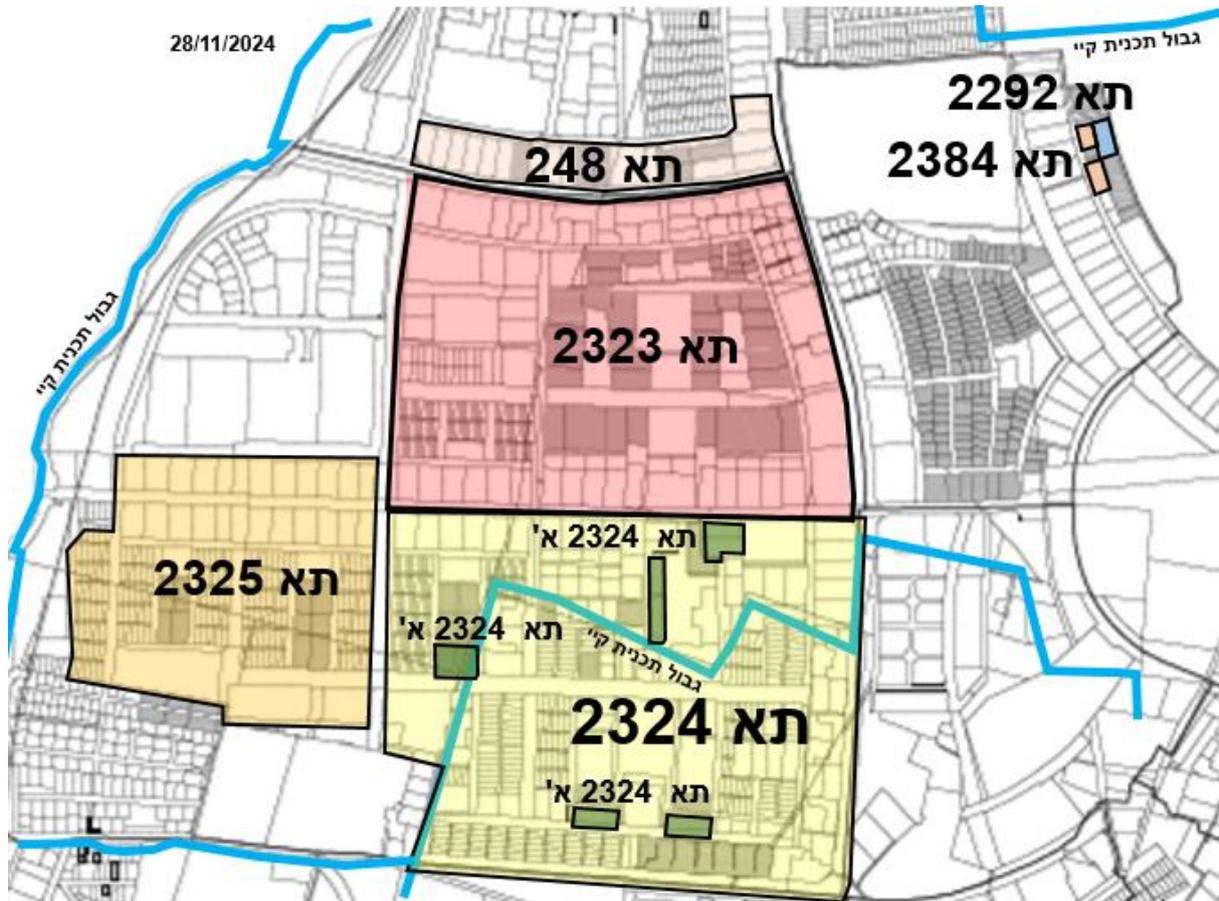


התוכן	מס' החלטה
עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי - דיון בעדכון החלטת ועדה	19/03/2025
	14 - - 2006-25ב'

מיקום: בתחום שטחי התכניות המפורטת המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325 ותא 2384.



כתובת: בתחום שטחי התכניות המפורטת המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325 ותא 2384.

מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה ואגף תכנון ובניין עיר.

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית קיי "K" (להלן: "התכנית הראשית"), בתחום התכניות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393 בטיפוסי הבניה המפורטים בהמשך מטה.

פרטים: מטרת הדיון הינה אישור תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות והסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".

תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי "K" ובתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות ולגבי טיפוסי הבניינים המפורטים בסוגריים לאחריו: תא 248 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2292 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2323 (לגבי טיפוס ג' 64/ג', טיפוס ג' 69/ג'), תא 2324 (לגבי טיפוס ד' 85), תא 2324 א' (לגבי טיפוסים ג' 89-92), תא 2325 (לגבי טיפוס ג' 75/ג'), תא 2384 (לגבי טיפוס ג' 70/ג') ותא 2393 (לגבי טיפוס ד' 67/ג') בלבד.

התוכן	מס' החלטה
- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי	19/03/2025
דיון בעדכון החלטת ועדה	14 - - 0006-25

השטחים המפורטים בתכנית קיי "K" הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה ואינם כוללים שטחי שירות. במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 נוספו לתכנית שטחי שירות כמפורט בטבלה מטה, בעמודה הימנית.

יצוין כי הועדה אישרה בנוסף תוספת שטחי שירות לתוספת מחסן בתוך הדירה או מבנה עזר בחצר, בתחום תא/2323 ובתחום תא 2,324, 779 ב' – 3, מיום 14/03/2001.

על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש כעת לעדכן ולהוסיף לשטחי השירות כפי שנוספו במסגרת החלטת הועדה משנת 1994, שטחי שירות נוספים כמפורט בעמודה השמאלית בטבלה מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.

כעולה מטבלת שטחי הבניה של תכנית קיי "K", טבלה התכנית התירה הקמה של קומת עמודים ולא חייבה את הקמת קומת העמודים. לכן, מאחר והבניינים החדשים המוקמים היום לא כוללים קומת עמודים, נדרש לקבוע שטחי שירות גם עבור קומת הכניסה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
ללא שינוי.

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

שינוי מוצע			במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994																											
עד 45% משטח הקומה			עד 35% משטח הקומה			בקומת קרקע שהיא במופע של קומת עמודים מפולשת :																								
עד 45% משטח הקומה			אין התייחסות			בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) :																								
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">סוג הבניין</td> <td style="text-align: center;">עד שלוש דירות בקומה טיפוסית</td> <td style="text-align: center;">ארבע דירות בקומה טיפוסית</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית</td> <td style="text-align: center;">עד 60 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">עד 20 מ"ר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">בניינים שאינם גבוהים עם מעלית</td> <td style="text-align: center;">עד 60 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">עד 27 מ"ר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">בניינים גבוהים עם מעלית</td> <td style="text-align: center;">עד 90 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">עד 50 מ"ר</td> </tr> </table>			סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 60 מ"ר	עד 20 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 60 מ"ר	עד 27 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	עד 90 מ"ר	עד 50 מ"ר	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">סוג הבניין</td> <td style="text-align: center;">עד שלוש דירות בקומה טיפוסית</td> <td style="text-align: center;">ארבע דירות בקומה טיפוסית</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית</td> <td style="text-align: center;">עד 15 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">עד 20 מ"ר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">בניינים שאינם גבוהים עם מעלית</td> <td style="text-align: center;">עד 20 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">עד 27 מ"ר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">בניינים גבוהים עם מעלית</td> <td style="text-align: center;">עד 45 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">עד 50 מ"ר</td> </tr> </table>			סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 15 מ"ר	עד 20 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 20 מ"ר	עד 27 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	עד 45 מ"ר	עד 50 מ"ר	שטח גרעין ומבואות (שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)
סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית																												
בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 60 מ"ר	עד 20 מ"ר																												
בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 60 מ"ר	עד 27 מ"ר																												
בניינים גבוהים עם מעלית	עד 90 מ"ר	עד 50 מ"ר																												
סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית																												
בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 15 מ"ר	עד 20 מ"ר																												
בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 20 מ"ר	עד 27 מ"ר																												
בניינים גבוהים עם מעלית	עד 45 מ"ר	עד 50 מ"ר																												
ללא שינוי			לפי הדרוש			מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות																								
כמוגדר בתקנות			כמוגדר בתקנות			בליטות																								
ללא שינוי			לפי תא 1680 על תיקוניה			מתקנים על הגג																								
בהתאם לתקנות			בהתאם לתקנות			גזוזטראות לא מקורות																								

בהתאם לתקנות אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

חוו"ד מחלקת התכנון :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" כמפורט בטבלה לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-24 ב' מיום 11/12/2024 תיאור הדיון :

ניר כהן : מציג את תוכנית K במזרח מרכז רובע 9. העדכון חל רק בשטחים בקווקו (מציג במצגת).

מיטל להבי : התחום הוא של תוכנית

90 מ' זה כולל מדרגות ולובי

ניר כהן : כן זה השטח עד לפתח הדירה בקול קומה.

אלחנן זבולון : לאשר את תיקון השטחים.

התוכן	מס' החלטה
- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בעדכון החלטת ועדה	19/03/2025 14 - - '25-0006

בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" שאושר ביום 26.6.1994 בהתאם לשינויים המוצעים המפורטים בטבלה .

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

שינוי מוצע		במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994			
עד 45% משטח הקומה		עד 35% משטח הקומה			בקומת קרקע שהיא במופע של קומת עמודים מפולשת :
עד 45% משטח הקומה		אין התייחסות			בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) :
סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	סוג הבניין	שטח גרעין ומבואות (שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)
בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 60 מ"ר	עד 20 מ"ר	עד 15 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	
בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 60 מ"ר	עד 27 מ"ר	עד 20 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	
בניינים גבוהים עם מעלית	עד 90 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 45 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	
כאשר יש 5 יח"ד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יח"ד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת.					
ללא שינוי		לפי הדרוש			מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות בליטות
כמוגדר בתקנות		כמוגדר בתקנות			מתקנים על הגג
ללא שינוי		לפי תא 1680 על תיקוניה			גוזזטאות לא מקורות
בהתאם לתקנות		בהתאם לתקנות			

בהתאם לתקנות אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי חיים גורן

עדכון החלטת הועדה המקומית מיום 11.12.2024 :

מבוקש לעדכן את החלטת הועדה הקודמת בנושא אשר התקבלה בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) ולהוסיף 2 תוכניות שלא נכללו בהחלטה הקודמת לתוספת שטחי שירות לתכנית K וכן לדייק את תחולת פרוטוקול שטחי השירות לתכנית K בתחום תכנית 248, באופן הבא : החלטת החלטת הועדה אשר התקבלה בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) על טיפוס הבנייה בתחום התכנית שלהלן :

• תא 2323 :

- הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'.
- הוספת טיפוס ד' 1/74, באזור מגורים ג'.

• תא 367 :

הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שהחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67ד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בעדכון החלטת ועדה	19/03/2025 0006-25' - 14

ניר כהן : מובאת הצעה לתיקון החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות לתוכנית K. (מציג במצגת) עכשיו אנחנו מבקשים להוסיף תוכניות נוספות שבהם יתווספו שטחי שירות. אנחנו מבקשים להרחיב את ההחלטה הקודמת לגבי תוכניות נוספות. מציג את השינוי במצגת. ליאור שפירא : למה הכוונה עוד שטחי שירות?

הראלה אברהם אוזן : לפני מס' חודשים הבאנו לוועדה עדכון של שטחי השירות של תוכנית K כתוצאה מהעובדה שפרוטוקול שטחי שירות לא היה עדכני. עשינו זאת בשל בקשות להיתרי בניה בגין הריסה ובניה תמא 38 שהיו בהם שטחי שירות נוספים. כל הבקשות שהוגשו עד דצמבר 2024 נפגוש אותם בשנתיים הקרובות. חשבנו שהצלחנו לכסות את כל טיפוסי הבניה בתוכניות והסתבר שיש עוד טיפוסי בניה שלא נכללו בהחלטה הקודמת והבקשה הנוכחית היא לעדכן את טיפוסי הבניה שיש בגינם בקשות תלויות ועומדות. המשמעות של מתן שטחי שירות וזה אומר שאתה מוסיף עוד שטחי בניה לשירות, זה בסמכות הועדה המקומית מ1992 במסגרת תקנות חישוב שטחים. לאורך השנים הוצאנו היתר בניה עם תוספת שטחי שירות. הועדה אישרה עדכון שטחי שירות לטיפוסי בניה מסוימים כי היא הבינה ששטחי השירות הם ארכאיים ולא מספיקים. מבוקש לעדכן את ההחלטה. ליאור שפירא : סברנו שתמ"א 38 לא מתאימה לעיר ת"א יפו. היום מבקשים לגדיל את הזכויות שלא מופיעות בתיקי המיידע? הראלה אברהם אוזן : לא מדויק כי תיקי המיידע הפנו לפרוטוקול שטחי שירות הקודם. אני מציעה להתכנס לדיון פנימי ללא הקלטה. **ההקלטה מופסקת לצורך מתן הסבר משפטי בעניין** ניר כהן : מציג במצגת את מה שמוצע לתקן . ליאור שפירא : לאחר הדיון מאשרים את התיקון.

בישיבתה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לעדכן את החלטת הועדה מיום 11/12/2024 ולהוסיף 2 תכניות שלא נכללו בהחלטה וכן לדייק את תחולת הפרוטוקול בתחום תכנית 248, באופן הבא :

1. החלטת החלטת הועדה על טיפוסי הבניה בתחום התכניות שלהלן :
 - **תא 2323 :**
הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'4.
הוספת טיפוס ד'1/74, באזור מגורים ג'.
 - **תא 367**
2. הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שהחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67ד').

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו, מאיה נורי