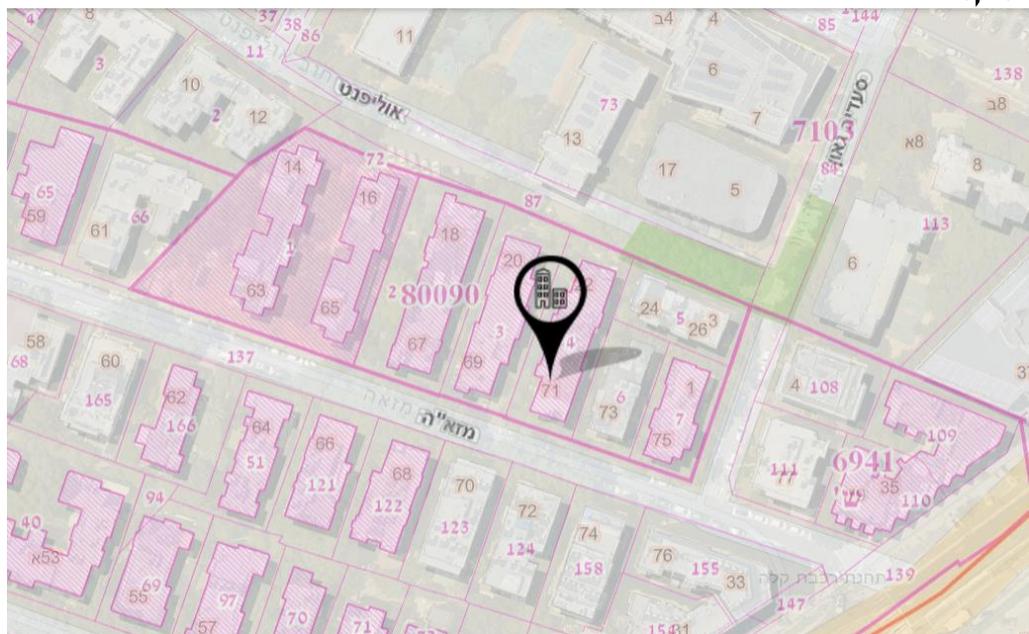


התוכן	מס' החלטה
71 מאזה 71 - תוספת קומות ותוספת דירות לבנין לשימור מאזה 71	31/01/2024
תל אביב	16 - - '24-0002
דיון בהפקדה	

רקע: תכנית זו הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תאום עם מה"ע ומחלקות התכנון. לכן מסמכי התכנית לא נבדקו, לא נערכה בדיקה פרוגרמטית לצרכי ציבור והתכנית מובאת לדיון לוועדה עם חו"ד שלילית. התכנית עוסקת במבנה לשימור בתכנית השימור 22650. הפרטים המובאים בדרישט בנוגע לתאור התכנוני מולאו על ידי אדריכל התוכנית ולא נבדקו על ידי הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת: מא"ה 71

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941			132	

שטח התכנית: 0.799

מתכנן: אדריכל ניר חרותי

יזם: מ.ו השקעות בע"מ

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: קיים בניין מגורים

התוכן	מס' החלטה
71 מאזה תל אביב דיון בהפקדה	31/01/2024 16 - - '24-0002
507-1193572 תא/מח/5231 - תוספת קומות ותוספת דירות לבנין לשימור מאזה 71	

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים: בניין מגורים הכולל קומת קרקע ומעליו שתי קומות מלאות ועוד קומת גג חלקית

מצב תכנוני מוצע: תוספת 2 קומות לכדי בניין הכולל קומת קרקע ומעליה ארבע קומות מלאות ועוד קומת גג חלקית

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
238	126	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1914 מ"ר כולל מרתף. לא כולל שטחי מרפסות	1015.56	מ"ר	
42	42	אחוזים	זכויות בניה לקומה
313 מ"ר לא כולל שטחי מרפסות	338.52	מ"ר	
קרקע+4+גג חלקי	קרקע+2+גג חלקי	קומות	גובה
20.98	15.75	מטר	
373 מ"ר	365 מ"ר		תכסית
0	0		מקומות חניה

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

התכנית המוצעת לא עברה וועדת שימור.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י שימור מבנים)

1. לא מומלץ לקדם את התוכנית המוצעת לשינוי הוראות הבינוי, תוספת זכויות והצפפה שנקבעו בתכנית השימור ביחס למבנה שהינו מבנה לשימור מתכנית השימור, מהטעמים הבאים:
 - א. המימוש המבוקש של תוספת 2 קומות חורג מהוראות תכנית השימור והמהווה סטייה נכרת.
 - ב. החתך המבוקש של 5 קומות וקומת גג חלקית אינו תואם את הבינוי וחתך רחוב מאז"ה בו מספר ניכר של מבנים לשימור ברמות שונות של שימור.
 - ג. תוספת של כ-900 מ"ר של זכויות הבניה במבנה לשימור ותוספת של 24 יח"ד באופן המבוקש פוגע בערכי המבנה לשימור, שכן התוספת המבוקשת כמעט מכפילה את שטח המבנה לשימור.
 - ד. התוכנית אינה כוללת בדיקה תכנונית לגבי יכולת הנשיאה של המגרש ביחס לכמות יח"ד המבוקשת מ-16 קיימות ל-40 יח"ד מבחינת תשתיות הנדרשות לקיום כמות יחידות הדיור עתידיות...
 - ה. קיימות סתירות בנספח הבינוי, התקנון והתשריט בין התוכניות, הטמעה של עצים לשימור וההגנה הנדרשת סביבם, החזיתות, המפלסים, סגירת נפחים, פתיחת פתחים חדשים, הריסת חלקי מבנה ושחזורם ומרפסות.
 - ו. מסמכי התוכנית אינם מאפשרים לבדוק את היקף השטחים והצפפה המבוקשים ביחס לבינוי המוצע.
 - ז. התוכנית אינה מציגה פתרונות מיגון ליחידות הדיור, בהתאמה לעיקרי הוראותיה.
 - ח. התכנית אינה מציעה שטחי ציבור שיתנו מענה לתוספת יח"ד.

התוכן	מס' החלטה
71 תוספת קומות ותוספת דירות לבנין לשימור מאזה	31/01/2024
507-1193572 תא/מח/5231 - תוספת קומות ותוספת דירות לבנין לשימור מאזה 71	16 - - '24-0002
תל אביב	
דיון בהפקדה	

2. למען הזהירות בלבד וככל שהועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית המוצעת בתיקונים הנדרשים, עמדת מה"ע הינה שיש לדרוש מהיזם כתב שיפוי בגין התכנית החדשה וכתב התחייבות להסרת תביעת 197 שהגיש בגין קביעת המבנה לשימור, כתנאי להפקדת התכנית בפועל. התכנית שהיזם מבקש לקדם משנה הוראות בתכנית השימור ומאפשרת תוספת זכויות בניה במבנה. עמדת מה"ע הינה שאין כל הצדקה תכנונית לקדם תכנית נקודתית אשר מטרתה הינה להסיר מגבלות שמקורן בתכנית השימור, בשעה שהיזם תובע לעצמו פיצויים בגין אותן מגבלות.
3. במידה והוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית יקבלו החלטה לקדם את התכנית יש להגיש לוועדה המקומית מסמכי תכנית לבדיקות טכניות, נתונים במצב הנכנס, מדידות וכד'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום
בישיבתה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בשל המלצת הועדה המחוזית לא לקדם את התכנית הנושא יורד מסדר היום של הועדה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן