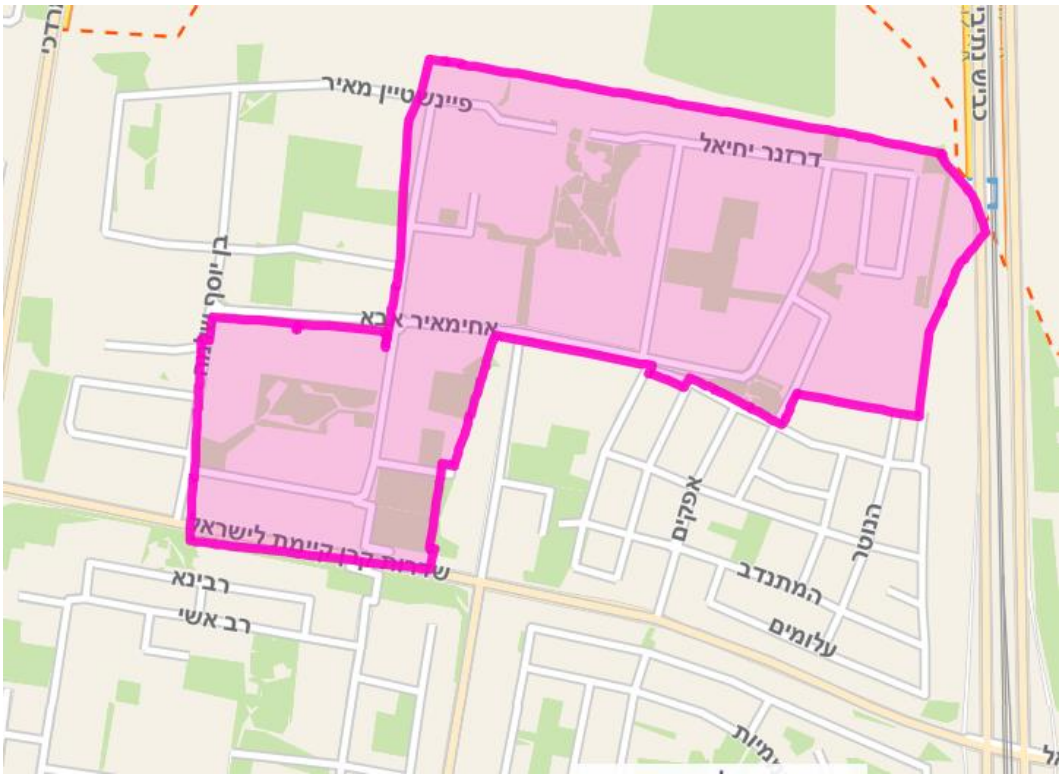
מיקום:
רובע 1, שכונת רמת אביב ג'



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

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית תא/1722 (להלן: "התכנית הראשית").

פרטים: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות בבנייני מגורים בלבד, עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות הסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".
השטחים המפורטים בתכנית תא/1722 הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות על קרקעיים עבור השימושים הבאים:
במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

א. עבור מבואות וחדרי מדרגות: 60 מ"ר לקומה, כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכד'). 5 יח"ד ומעלה בקומה- תינתן תוספת של 4 מ"ר לצורך מבואות, על כל יח"ד נוספת.

ב. בקומת הקרקע בלבד: עד 35% מתכסית קומה א' לצורך קומת עמודים מפולשת המשמשת כשטח משותף, ועבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות.
ג. בבניינים רבי קומות[1] – תותר תוספת של 30 מ"ר עבור חדר מדרגות נוסף ומבואה נוספת בלבד.
ד. שטח עבור בליטות, כהגדרתן בתקנות.

[1] "בניין רב–קומות" לפי חוק התכנון והבניה: בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.

יובהר כי לא יותרו שטחי שירות מכוח פרוטוקול זה, במקום בו הותרו שטחי שירות לכלל השימושים המשותפים הנדרשים עבור תפקוד הבניין, בכל תכנית אחרת –על תיקוניה.

חוו"ד צוות+ רישוי

לאשר את תוספת שטחי השרות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0012ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

הילה ירושלמי : מוצגת בקשה לתוספת שטחי שירות מציגה במצגת את השטחים.
הפרוטוקול מיועד למבנה מגורים בלבד, למקרים של הריסה ובניה בלבד ואם תהיה בקשה אחרת שיש לה כפל, לא יהיה כפל זכויות בגין שטחי השירות בגין הפרוטוקול הזה.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 23-0012ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוספת שטחי השירות כמפורט להלן :
תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות בבנייני מגורים בלבד, עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש.

השטחים המפורטים בתכנית תא/1722 הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות על קרקעיים עבור השימושים הבאים :

<u>במפלס הכניסה הקובעת ומעליו</u> :

<u>א. עבור מבואות וחדרי מדרגות</u> : 60 מ"ר לקומה, כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכד'). 5 יח"ד ומעלה בקומה- תינתן תוספת של 4 מ"ר לצורך מבואות, על כל יח"ד נוספת.

<u>ב. בקומת הקרקע בלבד</u> : עד 35% מתכסית קומה א' לצורך קומת עמודים מפולשת המשמשת כשטח משותף, ועבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות.

<u>ג. בבניינים רבי קומות</u>[2] – תותר תוספת של 30 מ"ר עבור חדר מדרגות נוסף ומבואה נוספת בלבד.

<u>ד. שטח עבור בליטות</u>, כהגדרתן בתקנות.

יובהר כי לא יותרו שטחי שירות מכוח פרוטוקול זה, במקום בו הותרו שטחי שירות לכלל השימושים המשותפים הנדרשים עבור תפקוד הבניין, בכל תכנית אחרת –על תיקוניה.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

[2] "בניין רב–קומות" לפי חוק התכנון והבניה : בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.