

**סעיף: 1** | **דיון עקרוני: 006/2019**  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20195019 בתאריך: 13/11/2019

**שם:** מדיניות לניוד שטחים במגרשים צמודי קרקע "בנה ביתך"

**נושא:** דיון עקרוני

**סמכות:** ועדה מקומית

**נושא הדיון**

מדיניות לניוד שטחים במגרשים צמודי קרקע "בנה ביתך"

**עיקרי התכנית :**

**רקע:**

במרבית התכניות המפורטות זכויות הבניה נקבעות במדרג, נקבע אחוז בניה מרבי לבניה בקומה אחת ותוספת לבניה ב 2 קומות. נוהל שגור במחלקת רישוי ראה במימוש כל הזכויות בקומה אחת סטייה ניכרת שכן ביטול הקומה השפיע על נפח החזית על הרחוב ולכן הושארו מינימום 25 מ"ר למימוש בקומה השנייה (חדר שינה, שירותים וחדר מדרגות).

רחובות בשכונות בנה ביתך לרוב נבנות ע"פ פרוגרמת בעל הזכות בנכס, החזית המלווה את הרחוב העירוני מדורגת והצמחייה בחצר הקדמית לרוב מסתירה את המבנה כך שגובהו אינו מהווה מרכיב מהותי לחזית הרחוב.

לאור האמור, הבטחת הבניה בשתי קומות בשכונות אלו פחות מהותית, עם זאת ניצול הזכויות לתכנון מיטבי בקומה אחת חשוב.

**להלן התנאים בהם יתאפשר ניוד מלא של זכויות הבניה לקומת הקרקע בהקלה :**

ככלל על המבנה להיבנות בתחום קווי הבניין

1. יותר במגרשים אשר גודל המגרש המינימלי הינו 425 מ"ר
2. מרחב מוגן יאושר בתוך קווי הבניין
3. מחסן וחניה מקורה יבנו בהתאם לתכנית החלה במגרש לעניין קווי בנין.
4. תותר תכסית מקסימלית של 55%.
5. יבחנו בחיוב הקלות מעבר לקווי בנין עד 10% בלבד.

**\*מדיניות זו אינה חלה על העיר העתיקה**

**החלטות:**

לאשר מדיניות לניוד שטחים במגרשים צמודי קרקע "בנה ביתך"