



כ"ז חשון תשס"ב
13 נובמבר 2001

21.11.01 - 7 (7) (7)

מר שמואל לסקר
אחד העם 9
תל אביב - יפו, 65251

הנדון: שינוי בקווי בנין למיצוי זכויות בניה ביד אליהו (הת) 3194

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב - יפו דנה בתכנית בישיבתה מיום 31/10/2001 פרוטוקול 26-2001 ב' החלטה מספר 8.

הועדה החליטה לתת תוקף לתכנית.

אלה דוידוף
מזכירת ועדת תכנון ובנין ערים

רצ"ב
(תקנון)

Temp

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 3194

"שינוי בהוראות בינוי למיצוי זכויות בניה ביד אליהו" - תכנית בסמכות הוועדה המקומית

שינוי מספר 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 2323

שינוי מספר 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 2324

שינוי מספר 1 לשנת 2000 של תכנית מתאר מקומית מס' 2691

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3194 "שינוי בהוראות בינוי למיצוי זכויות בניה ביד אליהו", תכנית בסמכות הוועדה המקומית. שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מס' 2323 אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מס' 2324 אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מס' 2691 אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 4490 מיום 11.2.97 (יוגדרו להלן: "התכניות הראשיות").
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול בגוש 7097 בחלקי גושים 6130, 6150, 6133, 6134, 6978, 7098 בגבולות תכנית מפורטת 2323 ותכנית מפורטת 2324
4. **גבולות התכנית:** בצפון: יצחק שדה
בדרום: דרך ההגנה
במזרח: משה דיין
במערב: יגאל אלון
5. **שטח התכנית:** כ-880 דונם.
6. **יוזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו.
7. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב - יפו ואחרים.
8. **עורך התכנית:** צוות תכנון מזרח, המחלקה לתכנון שוטף, אגף תב"ע, מינהל ההנדסה.
9. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי בקווי בנין לרחוב, לצדדים ולאחור ע"פ סעיף 62א. ס"ק 4.א. לחוק.
 2. מיסוד שטחי שרות שהוחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 14.03.2001 במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, לפי סעיף 151 וע"פ סעיף 62א. ס"ק 9.א. לחוק.
 3. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית.

10. שינוי הוראות התכנית הראשיות:

הוראות התכנית הראשית ישונו כדלקמן:

1. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ ל"תחום המקסימלי להרחבה" המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום, ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שבהוראות התכניות הראשיות. כל זאת במידה והבניה המבוקשת עומדת בתנאים הבאים:

א. מרחק מקו מגרש - הבניה בחזית התוספת תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא לפחות 5 מ' מקו המגרש.

ב. מרחק מה"תחום המקסימלי להרחבה" - הבניה תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא 10 מ' לפחות מה"תחום המקסימלי להרחבה" של הבניין במגרש הסמוך לחזית התוספת המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום.

2. לא תותר בניה מעבר לתחום המקסימלי להרחבה אלא אם קוימו שני התנאים גם יחד. במידה והקווים האדומים התוחמים את תחום ההרחבה על פי תשריטי התכניות הראשיות קטנים מהמוצע בתכנית זו, תגברנה התכניות הראשיות. למען הסר ספק, שינוי בקווי הבניין יינתן כרשות ולשיקול דעת הועדה ולא כזכות מוקנית של המבקש. כל זאת כפוף לתנאים הבאים:

א. הכנת תכנית בינוי לבניין שלם, כולל שילוב ההרחבות הקיימות אם ישנן, לאישור הועדה המקומית.

ב. הסכמת בעלי הקרקע והחוכרים השינוי המבוקש בקווי הבניין ו/או צורת הבינוי כפי שהוצגו ברמה עקרונית ע"פ סעיף א' יהיו מחייבים.

ג. הבדיקה להרחבות הדיור תתבצע על מפת מדידה מעודכנת.

ד. הוראות תכנית זו לא יחולו על מבנים צמודי קרקע מטיפוס א/51, א/72-73.

3. יותרו שטחי שרות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, החלטת הועדה המקומית מס. 3, פרוטי 279 ב' מיום 14.03.2001 כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 253, 2323, 2324 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן וזאת בהמשך לאמור בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה פרוטוקול 121 ב' 1 מיום 26.6.94:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו:

מרתפים עפ"י תכנית "ע" על תיקוניה, כולל הרחבה לצרכי חניה כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית במקרה של מרתף לבניה משותפת.

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו:

תוספת שטחי שרות לתוכנית מתאר K כפי שאושרה בהחלטת הועדה הנ"ל יחולו גם בתחום תכנית מפורטת 253.

1. בתכנית 2323, 2324 - בבתים מטיפוס א/51 - מאחר ונקבע בתכנית ששטח דירה כולל מבני עזר לא יעלה על 96, 97 מ"ר, מחסן בתוך הדירה או מבנה עזר בחצר אשר מיקומו יהיה

להנחת דעת מה"ע יהיה כלול בשטח זה ושטחו עצמו לא יעלה על 6 מ"ר.

בנוסף יותר מרחב מוגן בשטח המינימאלי הנדרש ובליטות כפי שהוגדרו בתקנות.

2. בתכנית 2324 בבתים מטיפוס א/72 ו-ב/64 יותר מחסן בתוך

הדירה או מבנה עזר בחצר אשר מיקומו יהיה להנחת דעת מה"ע בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר וזאת בנוסף לשטח הדירה המקסימלי. למגרש עם שתי יח"ד - יותרו שני מחסנים בשטח של 6 מ"ר כל אחד. בנוסף, נדרשת הסכמת כל הבעלים במגרש משותף. הועדה תהא רשאית לאשר את שני המחסנים צמודים זה לזה. לא יותקנו במחסן פתחים אל מול מגרשים סמוכים. באם יבנה גג משופע צידו הנמוך של הגג יפנה אל תוך שטח המגרש בו מבוקש ההיתר. חומרי הבניה (תותר גם בניה קלה) ואופי הבניה - כולל צורת הגג יהיו בתאום אדריכלי להנחת דעתו של מהנדס העיר.

בנוסף יותר מרחב מוגן בשטח המינימאלי הנדרש ובליטות כפי שהוגדרו בתקנות.

11. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. תאום הבניה המבוקשת בנוגע לתשתיות ציבוריות קיימות במגרש

וטיפול בכל מערכות התשתית העשויות להיפגע עקב תוספת הבניה.

2. חתימת בעלי הקרקע על הבקשה להיתר הבניה.

3. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את מתן ההיתר בהריסת

בניה ללא היתר במגרש.

12. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

1. על שטח תכנית זו יחולו הוראות התכניות הראשיות. במקרה של

סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה

הוראות תכנית זו אלא אם מצוין אחרת.

2. יותרו מרתפים ע"פ הוראות תכנית מתאר "ע - מרתפים" על שינוייה

כמצוין בתקנון התכנית; שטחים ומתקנים על הגג כמוגדר בתכנית

"ג" על שינוייה; מרחבים מוגנים, מבנים ומתקנים אחרים לבטחון

ובטיחות עפ"י חוק ההתגוננות האזרחית וכמוגדר בתקנות;

גזוזטראות לא מקורות בליטות, שטחים אחרים המותרים ע"פ חוק

התכנון והבניה.

3. אין בתכנית זו כדי לשנות זכות בעלים לפנות בכל עניין שניתן לבקשו

כהקלה ע"פ התכנית הראשית, לרבות תוספת שטחים עיקריים לפי

סעיף 147 לחוק, ערב אישור תכנית זו.

זמן ביצוע משוער כ-20 שנה.

14. זמן ביצוע:

תכנית מפורטת מסי 3194
"שינוי בהוראות בינוי
למיצוי זכויות בניה ביד אליהו"
דף 4 מתוך 4 דפים

15. אישורים:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה:

הועדה הנכבדת לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: 13:41... (אזור גן הירוק) (אזור גן הירוק) (אזור גן הירוק)		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך: 31.10.01 פרוטוקול 26:2001 החלטה 5		
" " "		
" " "		
" " "		
מחלקה	מהנדס תעיד	יו"ר הועדה
014		תאריך: 31/10/2001