

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**

**תכנית מתאר מספר 3366**

**"שינוי בקווי בניין ביד אליהו" - תכנית בסמכות הוועדה המקומית**

שינוי מספר 2 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' תא/2323  
שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' תא/2324  
שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' תא/2325  
שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית מתאר מס' תא/מק/2691  
ביטול תכנית מפורטת מס' תא/מק/3194

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 3366 "שינוי בקווי בניין ביד אליהו", תכנית בסמכות הוועדה המקומית.  
שינוי לתכניות 2323, 2324, 2325, 2691 (להלן: "התכניות הראשיות") וביטול תכנית תא/מק/3194 (כמפורט בסעיף 13).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול בגוש 7098 בחלקי גושים 6130, 6133, 6134, 6150, 6978, 7068, 7090, 7096, 7097 בגבולות תכניות מפורטות 2323, 2324, 2325.
4. **גבולות התכנית:** בצפון: יצחק שדה  
בדרום: דרך ההגנה  
במזרח: משה דיין  
במערב: נתיבי איילון
5. **שטח התכנית:** כ-1085 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:** לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות דיור בשכונת תד אליהו ע"י:
  1. שינוי בקווי בנין לרחוב, לצדדים ולאחור ע"פ סעיף 62א. ס"ק 4.א. לחוק.
  2. תוספת שטחים עיקריים בסך 6% משטח המגרש בבתים צמודי קרקע מטיפוס א/51, א/72 ו-א/73-72 ע"פ סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151 וסעיף 62א. ס"ק 9.א. לחוק.
  3. שינוי בהתאם לכך של התכנית הראשית לרבות ביטול תכנית תא/מק/3194.

תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

10. שינוי הוראות התכניות הראשיות:

10.1. בבתים משותפים שאינם צמודי קרקע:

- 10.1.1. 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 ומגרשהן" 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.
- 10.1.2. 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, בניה מעבר לתחום המקסימלי להרחבה תינתן כרשות ולשיקול דעת הועדה ולא כזכות מוקנית של המבקש. כל זאת כפוף לתנאים הבאים:
- א. לפני הוצאת היתר בניה ראשון בבניין ע"פ תכנית זו יש להגיש תכנית לאישור הועדה המקומית, שתכלול את ההרחבות במלואן לבנין בשלמותו, ולנקוט בהליך של פרסום במתכונת סעיף 149 לחוק. הליך זה יידרש לפני הוצאת היתר בניה נוסף באותו בנין שלא יתאם לתכנית ההרחבות במלואן כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית כמפורט לעיל.
  - ב. יוגשו תכניות להרחבת בית שלם בצרוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים, המראים חזיתות ומקום ההרחבה.
  - ג. בתכניות שיוגשו להיתרי בניה יסומנו ההרחבות לביצוע מייד, ההרחבות הקיימות (במידה ויש) וההרחבות בעתיד, לרבות שינויים למערכת סניטרית, אספקת חשמל ופיתוח החצר.
  - ד. יושם דגש על שילוב והתאמת ההרחבה המבוקשת להרחבות קיימות בטור הדירות בו היא מבוקשת ועל הצגת אפשרות להרחבות עתידיות לדירות בהן לא בוצעה ההרחבה.
  - ה. התכניות שיוגשו להיתרי בניה יכללו פרטי עיצוב וחומרי גמר לבנין כולו לשם שיפוצו ושמירת החזית של הבניינים ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- 10.2. בבתים צמודי קרקע מטיפוס א/51, א/72 ו-א/72-73 (מסומנים בתשריט במסגרת ירוקה מקווקוות):
- שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בתכניות הראשיות בתוספת שטחים עיקריים בסך 6% משטח המגרש. תותר עליית גג בהתאם להוראות תכנית "ג".
- קו הבניין להרחבה בקומת הקרקע: 5 מ' לחזית הקדמית ולחזית האחורית.

קווי הבניין להרחבה בקומה א': 5 מ' לחזית אחת - קדמית או אחורית, ו-12 מ' לחזית האחרת. במידה וקווי הבניין על פי התכניות הראשיות קטנים מהמוצע בתכנית זו, תגברנה התכניות הראשיות, כלומר קו הבניין המזערי יהיה לפי הקטן מבין השניים.  
במבנים קיימים טרם אישור התב"ע, ניתן למסד בנייה קיימת מחוץ לקווי הבניין בשטח של עד 12 מ"ר. במידה ושטחים אלו הנם במבנה נפרד, יותר המיסוד רק עבור מבנה עזר. שטחים אלו יכללו בחישוב השטחים המותרים לבניה ע"פ התכניות הראשיות וע"פ תכנית זו.  
הבקשה לבניה מחוץ לקווי הבניין כמפורט לעיל תפורסם במתכונת של הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

10.3. יותרו שטחי שרות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, החלטת הועדה המקומית מס' 1 פרוט' 121ב' מיום 26.6.94 והחלטת הועדה המקומית מס. 3, פרוט' 279ב' 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 בנוסף לאמור בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרוטוקול 121ב' 1 מיום 26.6.94:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו:

מרתפים עפ"י תכנית "ע"י 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 השרות לתוכנית מתאר K כפי שאושרה בהחלטת הועדה הנ"ל יחולו גם בתחום תכנית מפורטת 253.  
בנוסף לכך יותרו:

1. בתכניות 2323, 2324 - בבתים מטיפוס א/51 - מאחר ונקבע בתכניות ששטח דירה כולל מבני עזר לא יעלה על 97, 96 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, א/72-73 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 יחיד - 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.  
בנוסף יותר מרחב מוגן בשטח המינימאלי הנדרש ובליטות כפי שהוגדרו בתקנות.

ניתן יהיה למקם את המחסן בנפרד מהדירה. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו לתקרה שטוחה ועל 2.60 מ' ברוטו לגג משופע. 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.

**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. תכנית זו הנה שינוי מס' 2 לשנת 2002 של תכנית מס' 2323 אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' 2324 אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' 2325 אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 3523 מיום 28.1.88, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' 2691 אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 4490 מיום 11.2.97, ביטול תכנית מס' תא/מק/3194 אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 5041 מיום 24.12.2001.
2. 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 בה אחרת.
3. יותרו מרתפים ע"פ הוראות תכנית מתאר "ע-1 - מרתפים" על שינוייה כמצוין בהוראות התכנית; שטחים ומתקנים על הגג כמוגדר בתכנית "ג" על שינוייה.
4. 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. בבתים צמודי קרקע מטיפוס א/51, א/72 ו-א/72-73 לא ניתן יהיה לבקש בהקלה תוספת שטחים עיקריים מעבר למאושר בתכנית זו.

**14. זמן ביצוע: זמן ביצוע משוער כ-20 שנה.**

תכנית מתאר מס' 3366  
"שינוי בקווי בניין ביד אליהו"  
דף 5 מתוך 5 דפים

15. אישורים:

חתימת המתכנן:

עיריית תל-אביב - יפו  
מחלקת תכנון  
התאגיד העירוני ובנין ערים  
שד' בן מרדכי 68, ת"א  
מיקוד 64514

חתימת בעל הקרקע:

~~אלי לוי~~  
מנהל אגף מבסי העירייה



23.7.03

חתימת הועדה:

ועדה מקומית תל-אביב-יפו  
אישור תכנית מס' 3866  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבתה מס' 9223 מיום 13.6.03 החלטה 11  
מנהל  
מהנדס העיר

!