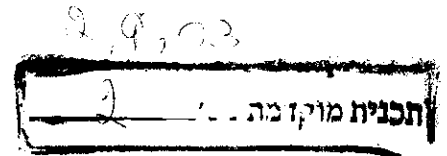


מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית מספר 3397 - "סמילנסקי 21"

שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית 1698
שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית 398
שינוי מספר 2 לשנת 2002 של תכנית 50
שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית 679
שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית 749



תכנית בסמכות הועדה המקומית

1. **שם התכנית:**
תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מספר 3397, "סמילנסקי 21", תוכנית בסמכות ועדה מקומית, שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תוכנית מספר 1698, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מספר 398, שינוי מס' 2 לשנת 2002 של תכנית מספר 50, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מספר 679, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מספר 749, על שינוייהן (להלן: "התכניות הראשיות").
2. **מסמכי התכנית:**
התוכנית כוללת:
 - 2.1 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - 2.2 תשריט צבוע בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט")כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית:**
תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט התוכנית, והכולל את גוש מס' 6213 חלקה מס' 1090, ותחום בגבולות הבאים:
מצפון - חלקה מס' 1091 בגוש 6213
ממזרח - חלקה מס' 1108 בגוש 6213
מדרום - רח' סמילנסקי
ממערב - חלקה מס' 1089 בגוש 6213
4. **שטח התכנית:** 0.31 דונם.
5. **יזום התכנית:** להבי עווד.
6. **בעל הקרקע:** פרטיים.
7. **עורך התכנית:** ישראל אביוב אדר', רח' רומנו 21, תל אביב.
8. **מטרת התכנית:**
לאפשר תכנון מפורט המותאם לתנאי המגרש על מנת לשפר את רווחת המגורים, כל זאת על ידי שינוי התכנית הראשית כדלקמן:
 - 8.1 תוספת שטחי בניה בהיקף כולל של 8.5% משטח המגרש (6% כללי + 2.5% עבור תוספת קומה), על פי סעיף 62 א"ס"ק (א) 9 לחוק, לכל עניין שניתן לבקשו כהקלה, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151, לחוק התכנון והבניה.
 - 8.2 שינוי בקווי בנין, על-פי סעיף 62 א"ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.

- 8.3 תוספת קומה שלישית, בהתאם לחתך הבניינים הסמוכים, על פי סעיף 62א ס"ק (א) 9 לחוק, לכל עניין שניתן לבקשו כהקלה, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151, לחוק התכנון והבניה.
- 8.4 שינוי עיצוב אדריכלי של קירווי החניה בג בטון במקום קירווי קל כמאשר בתכנית מספר 54 / 154 א', על פי סעיף 62 ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.
- 8.5 שינוי לגובה המרתף, על פי סעיף 62א ס"ק (א) 9 לחוק, לכל עניין שניתן לבקשו כהקלה, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151, לחוק התכנון והבניה.
- 8.6 מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בועדה המקומית בתאריך 6.12.95, בהחלטה מס' 156ב-5, במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכנית והיתרים) התשנ"ב, 1992, סעיף 151 ועל-פי סעיף 62 ס"ק א.9 לחוק. (לשימושים כגון: גגון כניסה, ממ"ד, בליטות וכד').

שינוי בהתאם לכך של תכנית מספר 1698, אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 2348 מיום 21.7.77, שינוי לתכנית מספר 398 אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 543 מיום 20.6.57, שינוי לתכנית מספר 50 אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 1064 מיום 19.12.40, שינוי לתכנית מספר 679 אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 1018 מיום 27.6.63, שינוי לתכנית מספר 749 אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 961 מיום 20.9.62 (על שינויהן, יוגדרו להלן "התוכניות הראשיות").

9. הוראות התכנית:

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות, בתכניות מתאר ותכניות נוספות, יחולו ההוראות הבאות:

9.1 זכויות בניה:

סה"כ השטח העיקרי לא יעלה על 58.5% משטח המגרש כולל 8.5% שניתן לבקשם כהקלה (6% כללי ו-2.5% לקומה נוספת).
יותר שטחי שירות על קרקעיים כפי שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר על תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, החלטת ועדה המקומית מספר 156ב-5 מיום 6/12/95 - תוספת לתכנית 50 - אדמות מזרח תל אביב.

9.2 גובה הבניה:

מתחת לפני הקרקע, תותר קומת מרתף בגובה של 2.75 מ' ברוטו ובגובה 2.40 מ' נטו (מרצפת המרתף ועד פני תקרה אקוסטית).
מעל קומת המרתף תותר בניית בנין שגובהו לא יעלה על שלוש קומות.
גובה המבנה לא יעלה על 10 מ' ממפלס קומת הכניסה, עד 32.7 מ' מעל פני הים.

9.3 קווי בנין:

קו בניין לחזית הרחוב: יהיה 4 מטר או עפ"י קו הבניין הקיים בחזית הרחוב, הקטן מביניהם.
קווי בניין לצדדים: יהיו 3.5 מטר.
קו הבנין האחורי: 3.5 מטר.
קווי הבניין למרתף יהיו בקונטור קומות הקרקע.
בקו הבניין הצדדי תותר חניה מקורה עפ"י תכנית 54 / 154 א'.
בקו הבניין האחורי תותר חריגה של 1.15 מ' למדרגות חיצוניות, על מנת לאפשר כניסה נוספת למרתף.
בקו הבניין צדדי (מזרחי), תותר חריגה של 1.5 מ', לצורך הסדרת חצר אנגלית, שתותר במפלס רצפת המרתף.
חריגות אלה לא תבלוטנה מעל פני הקרקע למעט לצורך התקנת אמצעי בטיחות.

9.4 הוראות עיצוב אדריכלי:

יותר קירוי חניה בגג בטון במקום קירוי קל.
על גג הבניין ניתן יהיה למקם דוד מים ומערכת קולטים וכן מנועי מזגנים, ובתנאי שלא יראו ממפלס הרחוב.

9.5 כל שאר הוראות התכנית הראשית יישארו בעינן.

10. חניה:

תוסדר חניה בגבולות המגרש, עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

11. עתיקות:

- המגרש שבנדון נכלל בתחום השטרעות שרידים קדומים המשוייכים לאתר "פנקס דרום (פינלס)" שהינו אתר עתיקות המוכרז כחוק (י.פ. 4713 מיום 17.12.98 עמ' 1353)
- 11.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 והתקנות לפיו.
- 11.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 11.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

12. תנאי להיתר בניה:

ביצוע התאומים מול רשות העתיקות כמפורט בסעיף 11 לעיל.

13. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תוכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן (כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו). במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות התכניות הראשיות, תחולנה הוראות תוכנית זו.

הוראות תכנית מתאר "ע – מרתפים" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו, למעט מה ששונה בתכנית זו.

הוראות תכנית מתאר ג' – גגות לא יחולו בתחום המגרש זה.

15. זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים, מיום מתן תוקף לתוכנית זו, לא הוצא היתר בניה, יפקעו במגרש זה זכויות הבנייה והוראות אחרות מכוח תוכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

16. אישורים:

219201
רשיון מס' 34303
מועצה להיוצר 2-5552189-0

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע: 3318

חתימת הועדה:

| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו | | |
|---|------------|---------------------------------|
| שם התכנית: | | תכנית מס' 3397 "סמילנסקי 21" |
| אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): | | |
| תאריך | 18.06.2003 | פרוטוקול 2003-9 ב' החלטה 2 |
| מנהל האגף | מהנדס תע"ר | נוצר ועדת המשנה |
| | | תאריך: 25.8.03 |

10.6