

10. 4. 88

מחברת: מרת מרים

מרכז המחקר והייעוץ למערכת המשפט

ט.מ.א.

תאריך: 17/4/88

למנהל המחקר  
במחלקת המחקר

מא/א/מ

מרחב תכנון מקומי תל-אביב / יפו

תכנית מתאר מקומית "ל - 1"

שינוי מס' 1 לשנת 1986 לתכנית מתאר "ל"

שטחים מעבר לירקון

מרחב תכנון מקומי תל-אביב/יפותכנית מתאר מקומית "ל-1"שינוי מס' 1 לשנת 1986 לתכנית מתאר "ל"שטחים מעבר לירקון

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר "ל-1" שינוי מס' 1 לשנת 1986 לתכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' פ/ד/1/86 המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכולל את הגושים: 6630, 6631, 6631-7221, 7223, 7225 וחלקי גושים: 6628, 6629, 6632, 6634, 6635, 6648, 6649, 6896.
3. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב/יפו.
4. בעלי הקרקע: שונים.
5. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר "ל" ולקבוע גודל יחידת דיור ממוצעת לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות ולשנות ע"י כך את התכנית הראשית: תכנית מתאר "ל" שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 278 מיום 19.2.53 (אין בתכנית זו כדי להוסיף יחידות דיור מעל למאושר עפ"י התכנית הראשית - על שינוייה).
6. שינוי התכנית הראשית:
  - א. התכנית הראשית תשונה ע"י קביעת גודל דירה בממוצע 110 מ"ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבנין. הערה: אין בתכנית זו כדי להוסיף יחידות דיור מעל למותר עפ"י התכנית הראשית על שינוייה.
  - ב. שטח הרצפות בבנין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את: - שטח גרעין הבנין, (כפי שמפורט בטבלה בסעיף ה'), מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.
  - ג. ניתן יהיה להתייחס למספר בנינים בעלי סמיכות פיסית כקבוצה לצורך חישוב שטחים ולחלק את שטחי הבניה המותרים ביניהם, בתנאי שסה"כ שטח הדירות בקבוצה לא יעלה על מכפלת מספר יח' הדיור המותרות ב- 110 מ"ר ובתנאי שקבוצת הבנינים תהיה בבעלות אחת. הערה: אין להעביר שטחי בניה ויח' דיור מקבוצת בנינים אחת לשניה. סמיכות פיסית של בנינים בקבוצה, לעניין תכנית זו, הכוונה לקבוצת בניני מגורים:

1) סביב חלל בנוי משותף (בקנה-מידה שכונתי).

2) דיירי הבניינים משתמשים במבנה ציבור משותף (כגון: גן ילדים).

3) המרחק בין המבנים הקיצוניים בקבוצה - עד 300 מטר (מרחק הליכה).

4) מספר יחידות דיור בקבוצה יהיה לכל היותר 400 יחידות דיור.

5) מספר בנייני מגורים אשר אותם קושרת (אחד או יותר): דרך פנימית, חניה, גישה לחניה, שביל, דרך להולכי רגל, מבנה ציבור קטן (כאמור בסעיף 2 לעיל), מבנה מסחרי קטן (קיוסק), שטח ציבורי פתוח תת-שכונתי, שטח פרטי פתוח.

6) קבוצת בנייני מגורים אשר אינה נחצית ע"י עורק תנועה שכונתי ראשי, פארק או שימושי קרקע על-שכונתיים.

מבין ששת הסעיפים הנ"ל, הסעיפים המחייבים הינם: 5, 6 ואחד מהסעיפים 3 או 4. חריגה לא מהותית מההגבלות הנ"ל הינה לשיקול דעת הועדה המקומית יחד עם מתכנן המחוז.

ד. לפני הוצאת היתר בניה לבנין בו סך כל שטח הרצפות עולה על מכפלת מס' יחידות הדיור ב- 110 מ"ר, יקבע באילו מגרשים/בניינים יוקטנו שטחי הבניה בהתאם והערה על-כך תרשם בספרי האחוזה בלשכת רישום המקרקעין. הבקשה להיתר הבניה תלווה בתשריט, שיגדיר את הבניינים הכלולים בקבוצה ויצורף לכל בקשה כתנאי להוצאת היתר. כמו כן ירשם בהיתר הבניה לבניינים הנוגעים חישוב השטח הכללי של יחידות הדיור בקבוצה שבתחום אותה תכנית.

ה. שטח ארעין הבנין, שאינו נכלל בחישוב שטחי הרצפות לא יעלה על הרשום בטבלה שלהלן:

הגדרות:

=====

בנין שאינו גבוה:

גובה רצפת הקומה העליונה עד 12 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

בנין גבוה:

גובה רצפת הקומה העליונה מעל 12 מ' ועד 27 מ', ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

בנין רב קומות:

גובה רצפת הקומה העליונה מעל 27 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

4 דירות בקומה סיפוסית	3 דירות בקומה סיפוסית	2 דירות בקומה סיפוסית	סוג הבנין
עד 20 מ"ר עד 27 מ"ר	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	בנינים שאינם גבוהים ללא מעלית עם מעלית
עד 40 מ"ר עד 45 מ"ר	עד 35 מ"ר עד 45 מ"ר	עד 35 מ"ר עד 45 מ"ר	בנינים גבוהים עם מעלית אחת עם שתי מעליות
עד 56 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	בנינים רבי קומות

הערות:

עבור כל דירה נוספת בקומה מעבר לרשום בטבלה יש להוסיף שטח של 4 מ"ר לגרעין.  
בבנין רב קומות, יש להוסיף 12 מ"ר לכל חדר מדרגות נוסף, שייבנה.  
לכל מעלית נוספת שתותקן מעבר לרשום בטבלה, יש להוסיף לשטח הגרעין 5 מ"ר.

7. מתקני עזר:  
יותר לבנות מתקני עזר לצרכי הבית בלבד, לרבות חדרי אשפה, אספקת גז מרכזית, חניות, בקומת העמודים של בניני המגורים.  
בנית מרתפים עפ"י תכנית מתאר "ע".

8. יחס התכנית לתכנית הראשית:  
על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית, במידה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.  
אין בתכנית זו כדי להוסיף יחידות דיור על המותר עפ"י התכנית הראשית על שינוייה.

9. יחס התכנית לתכנית מאושרות:  
אין בתכנית זו כדי לפגוע בהוראות שנקבעו בתכנית שקיבלו תוקף לפני מועד אישור תכנית זו ואשר קבעו גודל דירה העולה על האמור בתכנית זו.

מלאכה מסתובבת  
מלאכה מסתובבת

10. בנינים קיימים: בבנינים קיימים בשטח התכנית שבנייתם נסתיימה לפני אישור תכנית זו, לא תותרנה תוספות בניה מכח תכנית זו, לרבות בנינים שהוקמו במסגרת המפעל לזוגות צעירים.

משרד הפנים  
מחוז תל-אביב

מדינת ישראל / משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי ג.ה. 101-102

תוכנית מתאר/מפורטת מס' 1-5/16

הועדה המחוזית בישיבתה מס' 478

מיום 5/1/87 החליטה לתת תוקף לתכנית

14/12/87

14/12/87

מרדכי כהנא  
יושב ראש הועדה

זמל כללי לתכנון

תאריך 18/4/88

תתימות:

תקון: 10.2.86 , תקון: 3.4.86 , תקון: 20.3.88

17.4.88

תאריך:

הועדה הנקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו

שם התכנית: תכנית מתאר "ג-5"

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 9.8.87 פרוטוקול: 54.7. החלטה: 6

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 25.5.87 ישיבה מס' 478

מחלקה	מהנדס העיר	יו"ר הועדה

תאריך: 30.3.88

(תמל 1 תא 3)