

13.9.05  
2  
הקדמת מס'

מרחב תכנון מקומי תל - אביב יפו

תכנית מפורטת מס' 3578

" שינוי קווי בניין בתחום תכנית בנין עיר 2230 "  
" שימוש למגורים במגרשים בעלי חזית מסחרית בתחום תב"ע 312 ו- 503 "  
תכנית הכוללת הוראות תכנית מפורטת

שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 312  
שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 503  
שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מס' 2230

**1. שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3578 למרחב תכנון מקומי תל- אביב יפו. "תכנית לשינוי קווי בניין בתחום תכנית 2230 ומתן אפשרות לשימושי מגורים במגרשים בעלי חזית מסחרית בתחום תב"ע 312 ו- 503." תכנית בסמכות הועדה המקומית. שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מס' 312 אשר פרסום מתן תוקף ניתן לה בילקוט הפירסומים מס' 719 מיום 26.11.59. שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מס' 503 אשר פרסום מתן תוקף ניתן לה בילקוט הפירסומים מס' 801 מיום 17.11.60. שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מס' 2230 אשר פרסום מתן תוקף ניתן לה בילקוט הפירסומים מס' 3858 מיום 21.3.91. (תכניות אלה יוגדרו להלן ה"תכנית הראשית") התכנית-כוללת הוראות תכנית מפורטת.

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

**3. תחולת התכנית:** 1. הוראות התכנית בדבר קווי הבניין יחולו בתחום השטח המותחם בקו כחול בתכנית 2230.  
2. הוראות התכנית בדבר שימוש למגורים בחזיתות מסחריות יחולו בתחום השטח המותחם בקו כחול בתכניות 312 ו- 503.

**4. יוזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל- אביב יפו.

**5. עורך התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל- אביב יפו.

**6. מטרת התכנית:** התכנית הראשית תשונה כדלקמן:

1. שינוי קווי בניין בתחום תכנית בנין עיר 2230 : לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר תוספות בניה בזכויות המוקנות עפ"י תב"ע 2230 בכל המגרשים הנמצאים בתחום התכנית ולא ניתן לממש בהם הזכויות המוקנות עפ"י הוראות התכנית הראשית בנוגע לקווי הבנין.

2. מתן אפשרות לשימוש למגורים בחזיתות מסחריות בתחום

תכניות בנין עיר 312 ו-503:

לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר שימושי מגורים בנוסף לשימושי המסחר המותרים בכל אותם מקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתחום תכניות 312 ו-503 התקפות, בכדי לאפשר פיתוח ובניה במגרשים אלה בהתאם לצרכים המשתנים במקום.  
3. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית.

7. הוראות התכנית: תכנית זאת כוללת הוראות של תכנית מפורטת:

א. הוראות התכנית הראשית ישונו כדלקמן:

שינוי קווי בניין בתחום תכנית בנין עיר 2230:

בכל אותם מגרשים בתחום תכנית 2230 בהם לא ניתן לממש את תוספות הבניה עפ"י הזכויות המוקנות בתכנית הראשית, כתוצאה ממרווחים בין קווי המגרש לקווי הבניין שאינם מאפשרים תוספות הבניה בהתאם להוראות התכנית הראשית בנוגע לקווי הבניין, מס' הקומות וכיו"ב, ניתן יהיה לממש תוספות בניה בהתאם לזכויות המוקנות בתכנית 2230 בקווי בנייה כמפורט לעיל:

**בקומת הקרקע:** ניתן יהיה לבנות בקו בנין של 3 מטר מגבול המגרש.

**בקומה הראשונה:** ניתן יהיה לבנות בקו בנין אחורי של 4.55 מטר (עפ"י המותר בתכנית 2230). במידה ולא ניתן יהיה למצות הזכויות המוקנות בקומה זאת, ניתן יהיה להשלים יתרת הזכויות המוקנות בקומת הגג. יתרת הזכויות המוקנות יצטרפו לשטח המותר עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג". הבניה בקומת הגג תהיה בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית "ג".  
באישור מה"ע או מי מטעמו ניתן יהיה לבנות בקו בנין אחורי של 3 מטר.

מתן אפשרות לשימוש למגורים בחזיתות מסחריות בתחום תכניות בנין עיר 312 ו-503:

בכל אותם מגרשים בתחום התכנית הראשית בהם מסומנת חזית מסחרית תוכל הקומה התחתונה לשמש למגורים או לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

שימושי המגורים יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית לגבי אותו ייעוד בו ממוקמת החזית המסחרית.

במגרשים המסומנים כחזית מסחרית בהם יהיו מגורים בקומת הקרקע במקום שימושי החזית המסחרית, ההוראות בנוגע לשימושים המותרים, אחוזי הבנייה המותרים, גובה הבנייה, הצפיפות וכל הוראה אחרת יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית.  
הוראות בנוגע לקווי הבנייה במגרשים אלה יהיו בהתאם להוראות תכנית 2230 ו/או ההוראות המפורטות לעיל.

ב. כל שאר הוראות התכנית הראשית יישארו בעינם.

8. תנאים להיתר:

שינוי קווי בניין:

א. אישור מהי"ע לקו בניין אחורי של 3 מטר בקומה הראשונה כמפורט בסעיף 7א' לעיל.

9. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת והוראות התכנית הראשית תחולנה הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע: מייד

16. אישורים:

