

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
תכנית מתאר מקומית מספר תא/ 3440
הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מקומית מס' תא/ 3440 – הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל-אביב – יפו
4. יזום התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו
5. בעל הקרקע: שונים
6. עורך התכנית: אגף ת.ב.ע. ואגף רו"פ של עיריית ת"א-יפו
7. מטרת התכנית:
 - 7.1 לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.
 - 7.2 לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.
- תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה. תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.
8. הגדרות: מגורים, ושימושים נלווים למגורים.
 - א. בנין מגורים – בנין שהשימוש בו נועד למגורים, ובמקרה של שימוש בבנין מגורים ושימוש אחר כלשהו, אותו החלק המשמש למגורים.
 - ב. דירת מקור – יחידת דיור שהוגדרה בהיתר בניה תקף ונבנתה בפועל על פיו.
 - ג. דירה מאוחדת – דירה שנוצרה כתוצאה מאיחוד מספר דירות מקור.
 - ד. בניין קיים – בניין שנבנה בפועל על פי היתר בניה תקף שניתן לפני הפקדת תכנית זו.
 - ה. "שטחים שלא נלקחו בחשבון" – שטחים שלא חושבו במסגרת השטחים העיקריים ושטחי השירות כהגדרתם בתקנות ושטחים שלא נכללו בשטחי הבניה המותרים לפני כניסת תקנות חישוב שטחים לתוקף.
 - ו. "מחסן דירת" – מחסן הרשום בלשכת רישום המקרקעין כצמוד לאחת מיחידות הדיור המאושרת בהיתר.
 - ז. "חדר יציאה לגג" – שטח שניבנה בהיתר כתוספת לדירה קיימת בקומה העליונה, ומחובר אליה באמצעות מדרגות פנימיות, הכל בהתאם להוראות תכנית מתאר ג' – בניה על גגות.
 - ח. שטח חניה – שטח המיועד לחניית כלי רכב המוצמד ליחידת מגורים.

9. הוראות התכנית :

9.1. הוראות ביחס לשטחי שירות :

מקום בו מתבצעת בניה בפועל על פי היתר בניה תקף ו/או הושלמה בנייתן של דירות הכוללות בכל אחת מהן שטחי שירות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה (שטחים שלא ניתן לבטלם בהיותם בנויים בפועל) ומבקשים לאחד שתי דירות או יותר לדירת מגורים אחת, יחשבו שטחים נוספים אלה המהווים חלק מכל אחת מדירות המקור כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת.

9.2. תוספת השטחים העיקריים (כאמור לעיל) תהיה, במידת הצורך, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים על פי התכניות התקפות החלות על הדירה המאוחדת.

9.3. הוראות ביחס לשטחים הנובעים מתכניות ג' – גגות ותכנית ע'1 – מרתפים :

א. במקרה של איחוד דירות בקומה העליונה מעליהן קיימים חדרי יציאה לגג ו/או זכויות לניצול חדרי יציאה לגג, ניתן יהיה לאחד את השטחים המותרים על פי תכנית ג' על שינוייה, בהתאם למספר יחידות הדיור המקוריות (על פי היתר), ולהצמידם כשטח עיקרי נוסף ליחידת הדיור המאוחדת. הבינוי והנסיגות יהיו בהתאם להוראות תכנית ג' על שינוייה.

ב. במקרה של איחוד דירות, ניתן יהיה להצמיד את שטח המחסנים הדירתיים הנובעים מתכנית המוצמדים לדירות המקור, לדירה המאוחדת.

9.4. במקרה של איחוד דירות, ניתן יהיה להצמיד את שטח החניה המוצמדת לדירות המקור לדירה המאוחדת.

10. הוראות נוספות :

10.1. במקום בו חלה תכנית הקובעת הוראות בדבר גודל יחידות דיור, יותר איחוד דירות בתנאי שאין בו כדי להשפיע מהותית על כלל המשתמע מהוראות התכנית ומטרותיה לעניין גודל כלל יחידות הדיור.

10.2. שטחן של דירות שאוחדו יכול לעלות על גודל השטח שנקבע בתכנית לדירה. הדבר יהיה אפשרי בכפוף לאישור מהנדס העיר לאחר ששקל את מידת ההשפעה של שטח הדירה המאוחדת על אופי הבינוי בהיבט של שטחי הדירות, כפי שנקבעו בתכנית לבנין מסויים או לאזור בו נמצא הבניין נשוא הבקשה לאיחוד הדירות.

10.3. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו מועד.

11. הוצאות תכנון ופיתוח :

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

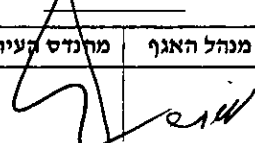
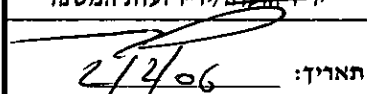
12. יחס התכנית לתכניות תקפות :

12.1. על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

13. אין בתכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתכניות ארציות או לאפשר סטייה מקווי הבניין כפי שנקבעו בהן

14. זמן ביצוע : מידי

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס' תא/ 3440 "הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות"		
הרמלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	28.9.2005	פרוטוקול 2005-23 החלטה 4
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	7.11.2005	ישיבה מס' 891
מנהל האגף	מחנכים העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		
		תאריך: 2/4/06

10/10

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	
אישור תכנית מס' תא/ 3440	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	7.11.05
החלטת	הועדה המחוזית
תאריך הועדה המחוזית	5.4.2006

2.2