

מחוז תל אביבמרחב תכנון מקומי תל אביב - יפותכנית מתאר מספר 3329מתחם גבעולים-תמוזתכנית בסמכות הוועדה המקומיתשינוי מס' 2 / לשנת 2001 לתכנית מתאר מס' 2215 ג' / במ 2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 3329 שכונת עזרא, תכנית בסמכות הוועדה המקומית, שינוי מס' 2 לשנת 2001 לתכנית מתאר 2215 ג' במ 2 אשר קבלה תוקף בילקוט פרסומים מס' 3844 ביום 14.2.1991 (להלן: התכנית הראשית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט).
 - ג. נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאות, לוחות איזון ועקרונות שומא (להלן נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בילתי נפרד מהתכנית.
3. תחולת התכנית:
 - א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית.
 - ב. תחום התכנית כולל: גוש 6136 חלקה: 24 וחלקי חלקות, 23,25.
4. גבולות התכנית: בצפון: רחוב גבעולים.
בדרום: רחוב תמוז.
במזרח: רחוב שתולים.
במערב: גן השוטר.
5. שטח התכנית: כ- 22 דונם
6. בעלי קרקע: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית ת"א-יפו ובעלים פרטיים.
7. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.
8. עורך התכנית: רונאל אדריכלים
9. מטרות התכנית: התכנית הראשית תכנית מס' 2215 ג' תשונה כדלקמן:
 - א. איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים של חלקה 24 וחלקי חלקה 23 בגוש 6136 עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עפ"י סעיף 62 א' ס"ק א. 1 לחוק.
 - ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ביעוד למגורים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א' ס"ק א. 6 לחוק.

- ג. תוספת שתי קומות, תוספת קומה מפולשת באזור מגורים ב' מיוחד, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151, ועפ"י סעיף 62 א' ס"ק א.9 לחוק.
- ד. הגדלת הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, מוסדות הציבור והתשתיות הכלולים בתכנית נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יח"ד, עפ"י סעיף 62 א' ס"ק א.8 לחוק.
- ה. שינוי בקווי בניין ביעוד למגורים ב' עפ"י סעיף 62 א' ס"ק א.4 לחוק.
- ו. שינוי בהוראות שטח מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א' ס"ק א.7 לחוק.
- ז. הגדלת סה"כ השטח לדרכים עפ"י סעיף 62 א' ס"ק א.3 לחוק.
- ח. מיסוד של שטחי שרות שהחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 16.6.04 במסגרת הוראות מעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים והיתרים) התשנ"ב (1992), לפי סעיף 151 ועפ"י סעיף 62 א' ס"ק א.9 לחוק.
- ט. קביעת מיבנים להריסה.
- י. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית.

10. הוראות התכנית:

- תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- א. חלקה 24 וחלקי חלקה 23 בגוש 6136 יאוחדו ויחולקו שלא בהסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לתשריט וללוח ההקצאות המהווים חלק ממסמכי תכנית זו, למגרשים ביעוד למגורים ולדרך.
- ב. הוראות התכנית הראשית המתייחסות למגרשים ביעוד לאזור מגורים ב' ישונו כדלקמן:
1. שטחי המגרשים ושטחי הבניה העקריים המרביים יהיו כמצוין בטבלת שטחי הבניה שלהלן או במקרה של אישור בניה קימת עפ"י המצב שהיה בפועל – ב 13.8.87 – עפ"י נספח מצב קיים של תכנית 2215 ג' עפ"י הגבוה מביניהם. בכל מקרה סה"כ השטח המותר לבניה לרבות שטחי שרות שהוספו לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים לא יגדל בתכנית זו.

אזור מגורים ב' – טבלת שטחי בניה עקריים.

מס' יח"ד מירבי	מס' קומות מירבי	שטח בניה עקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש חדש
		114	88	1
		160	201	2
		103	140	3
		99	162	4
		106	173	5
		112	145	6
		139	178	7
		135	198	8
		101	152	9
		87	112	10
		88	108	11
		133	210	12
		85	123	13
		102	148	14
		84	127	15
		106	126	16
		170	300	17
		73	118	18
		136	194	19
		96	177	20
		112	141	21
		115	129	22
		135	149	23
		103	141	24
		188	263	25
		101	152	26
		52	115	27
		136	193	28
		114	188	29
		141	171	30
		141	171	31

מס' יח"ד מירבי	מס' קומות מירבי	שטח בניה עקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש חדש
		135	198	32
		85	122	33
		84	125	34
		137	189	35
		102	147	36
		60	126	37
		84	125	38
		108	143	39
		84	129	40
		72	108	41
		85	122	42
		106	151	43
		139	181	44
		107	119	45
		185	226	46
		111	158	47
		90	154	48
		198	283	49
		125	178	50
		192	268	51
		143	159	53
		95	119	54
		117	135	55
2	3	124	156	56
2	3	210	131	57
10	4	807	655	58
6	4	825	559	59
6	4	570	684	'א 59
5	4	410	247	60
9	4	890	1017	'א 60
12	4	1335	837	61
4	4	510	528	'א 61

מס' מגרש חדש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה עקרי במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי
62	765	1310	4	16
62 א'	980	822	3	8
63	575	1470	5	15
64	383	940	5	10
64 א'	548	440	3	4
64 ב'	285	240	3	3

2. השטחים המפורטים בטבלה לעיל הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שרות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, החלטת הועדה המקומית מס' 10 פרוט' 16 – 2004 ב' מיום 16.6.2004 כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שרות יקבעו עפ"י הוראות תכנית מתאר "ע1" מרתפים כמצויין בתקנון התכנית על כול תיקוניה.

במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:

תותר תוספת שטחי שרות למטרה של מרחבים מוגנים לפי הוראות הג"א, לבליטות ולגגונים בהתאם לתקנות החוק.

בבנינים בני 3 קומות או יותר, ובתנאי שבכל בנין 3 יח"ד לפחות יותרו בנוסף לאמור לעיל שטחי שרות כדלקמן:

במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:

1. חניה בקומת עמודים בשטח של עד 60% משטח הקומה שמעליה.
2. בקומת הקרקע או בקומת העמודים יותרו שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל 25 מ"ר.
3. עד 20 מ"ר לקומה לחדרי מדרגות ומבואות.
4. מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין על הגג עפ"י הוראות תכנית מתאר "ג" בניה על גגות

בתים, על תיקוניה.

אין באמור כדי להוסף שטחי שרות למבנים שנבנו
לפני מרץ 1992.

3. מס' קומות מירבי ומס' יח"ד מירבי יהיו כמפורט בטבלת
שטחי הבניה לעיל. במגרשים מס' 1-55 מס' הקומות ומס'
יח"ד המירבי יהא עפ"י הוראות התכנית הראשית.
4. במגרשים בהם בניין בגובה 3 קומות או יותר בו 3 יח"ד
לפחות תותר הקמת קומת עמודים מפולשת נוספת עבור
חניה. הקומה תיבנה בעורף המגרש בשטח של עד 60%
משטח הקומה שמעליה.
5. במגרשים מס': 59א, 60א, 61א, 62א, 64א, 64ב
תותר תוספת בניה על המבנים הקיימים ובתנאי שתוספת
הבניה תהא במסגרת קווי הבנין ויתאמו את הוראות
הבינוי והפיתוח בתכנית זו. קו הבנין של קומת הקרקע
הקיימת יהא על פי קו היקף הבנין הקיים על פי תשריט
מצב קיים בתכנית זו.
6. קווי הבנין בתכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית למעט
במגרשים בהם מסומנים קווי הבנין בתשריט.
במגרשים אלו תותר חריגה מקו בנין צדדי לקו בנין 0
(בניה בקיר משותף) ובתנאי שתובא הסכמה של בעל
המגרש השכן.
7. במגרשים מס' 59א, 60א, 61א, 62א, 64א, 64ב, תותר
חלוקה של המגרשים ובתנאי שיוגש תשריט חלוקה
לאישור הועדה המקומית. ובתנאי שלא יהיה שינוי בשטח
הבניה המירבי המפורט בטבלה לעיל.
8. מודגש בזאת כי סה"כ שטחי הבניה המרביים בכל
המגרשים אינם עולים על זכויות הבניה המאושרות בשטח
התכנית עפ"י תכנית 2215/ג/במ/2.
9. הוראות בינוי ופיתוח:
- א. הגגות יהיו גגות שטוחים ולא תותר בנית גג רעפים למעט
בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע לפי הוראות
תכנית ג' על שינוייה.
- ב. חומרי הגמר יהיו טיח איכותי בגוונים בהירים.
- ג. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה על גבי קירותיו החיצוניים

לשינוי
ע"פ
9

לשינוי
ע"פ
10
11

85,83,78,77,76 יותרו שימושים לחניה, גינון וספסלי ישיבה. במגרש מס' 83 תותר הקמת חדר שנאים.

3. השטח המסומן בתשריט בצבע חול או בצבע אדום ועליו פסים אלכסוניים ירוקים הוא שטח לדרך משולבת.

א. דרכים אלו יתכננו לפי אזור של "מיתון תנועה" ובאישור אגף התנועה של עיריית תל אביב.
ב. דרך משולבת תבנה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר על ידי אגף התנועה.

4. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שביל להולכי רגל.

5. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול.

12. תנועה וחניה: 1. מקומות החניה במגרשים יותקנו עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

13. הפקעות: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יופקעו וירשמו ע"ש עריית תל אביב-יפו כחוק.

14. מבנים להריסה: המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית מס' 2215 ג/במ2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תחולנה הוראות תכנית זו.

הוראות תכנית מתאר "ג" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו.

הוראות תכנית מתאר "ע1" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו.

ניתן יהיה להתחיל בביצוע התכנית מיד לאחר אישורה כחוק.

16. זמן ביצוע:

17. הוצאות תכנון ופתוח: הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

עם השלמת תוכנית התכנון לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם השירות המרכזי לתכנון ולבנייה.
התכנון יבוצע לפי תוכנית בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות כלשהי למישהו. יורש לכל בעל עניין אחר בתכנון כל עוד לא הוקמה תוכנית. תכנון זה אינו מהווה תחליף לתוכנית או באה בלתי תלויה על העלאתה בשטח הנדון ולא כל רשות כלשהי, ללא כל הודעה תקינה על דין, למען הסדר ספק מזההר בזה, אינו יוצא כלל וכלל על ירידת הסכס בנני השטח הכלול בתכנית, אלא ביישומה על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכס כאמור, וכל מה שיש בו כדי להפוך את התכנית לבלתי תקינה על ידי שרכש מהותו על ידי מישהו מלבדו, ואם על ידי מישהו אחרת העומדת לנו מכח הרישום, או אחרת כלשהי, על דין שכן הרישום ניתנת אך ורק מנקודת מבט משפטית.

התכנון
משרד המבחין לתכנון ולבנייה
מחוז תל-אביב

26.11.06

חתימת בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
בעלים פרטיים
עיריית תל אביב-יפו

רונאל אדל סל"ג
הרכבת 53, 101010101
טל. 02-6731862 פקס. 02-6735570

חתימת המתכנן:
רונאל אדריכלים
הרכבת 53, ים
טל. 02-6731862

חתימת הועדה המקומית:

ועדה מקומית תל-אביב-יפו
אישור תכנית מס' 3329
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 1-1067 מיום 06.11.06 החליטה 8
מנהל העיר
ממונה מחוז ת"א
י"י הועדה

תאריך: אוקטובר 2006

(סימולין: \\my projects\ezra\south-3329 - דרומי. doc)