

מאשרת

11.11.2008

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית מספר תא/3448
"יד אליהו דרום"

שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכניות מפורטות מס' 87 ו- "K"
ותכנית מיתאר מקומית "מ" על שינוייהן

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מספר תא/3448 "יד אליהו דרום", שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכניות מפורטות מס' 87 ו-K ותכנית מיתאר מקומית "מ" על שינוייהן (להלן: "התכנית הראשית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 ב. גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט").
 ג. נספח תנועה בקני"מ 1:1,000.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. תחום התכנית כולל:
 גוש 6978: חלקות: 9-12, 87-93, 95-99, 101, 102.
 חלקי חלקות: 2, 3, 5, 13, 104.
 גוש 7068: חלקות: 5, 7-24, 31-41, 43-52, 54-56, 60-62, 83-85, 90, 91, 96-105, 126-136, 143-149, 198, 262-276, 293, 294, 297, 303, 304.
 חלקי חלקות: 4, 25, 26, 29, 30, 30, 58, 59, 87, 89, 92, 93, 95, 137, 142, 150, 152.
 גוש 7069: חלקי חלקות: 127, 129, 131, 132, 149.

4. גבולות התכנית: במערב: נתיבי איילון.
 בצפון: רחוב מורדי הגטאות ורחוב עיינות.
 בדרום: דרך ההגנה, רח' גוש עציון.
 במזרח: רחוב זוידקה.

5. שטח התכנית: כ- 116 דונם.

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו.

7. בעל הקרקע: שונים

8. עורך התכנית: דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
 נחלת יצחק 28 ת"א, טל' 6090827, פקס: 6957704

9. מטרת התכנית: עידוד פיתוח המרקם העירוני בהיקף התואם את צרכי האוכלוסייה הקיימת ואוכלוסייה פוטנציאלית חדשה תוך שמירה וטיפוח איכות הסביבה בשכונה, על-די:

- א. קביעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים, מסחר, דרכים ורחובות משולבים, ושטחים פתוחים.

- ב. שינוי יעוד מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור מגורים ב' מיוחד, אזור מגורים ב', ודרכים משולבות.
- ג. קביעת הוראות בניה למבנים חדשים, לתוספות בניה במבנים קיימים ולשיפוץ מבנים.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח רחובות משולבים כחלק מהפתרונות למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בשכונה.
- ה. הקטנת קו בנין לכיוון תואי נתיבי איילון, על-פי תמ"א 3 ותמ"א 23.
- ו. קביעת תנאים לשטחים פרטיים פתוחים עליהם תרשם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור.
- ז. קביעת הוראות לאיחוד ולחלוקה של חלקות ללא הסכמת הבעלים ובהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ח. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית כמפורט בסעיף 15 בהוראות התכנית.

10. אזורי יעד:

10.1 אזור מגורים ב'

השטח המסומן בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מותרות:

בקומת הקרקע: מגורים, מבואה, חדרים טכניים ושירותים משותפים לדיירים.
 בקומות עליונות: מגורים.
 יותרו שימושים נוספים בהתאם לתכנית הראשית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב-יפו.

10.1.2 זכויות בניה:

תותר בניה כתוספת לבניה קיימת או הריסת בניה קיימת ובניה חדשה במקומה. זכויות הבניה תהינה כמפורט בטבלה לכל חלופה:

זכויות בניה	תוספת בניה	בניה חדשה במגרשים הגדולים מ-300 מ"ר
שטח עיקרי (% משטח המגרש)	70	100
שטח שירות (% משטח עיקרי)	25	25
צפיפות (יחיד לדונם)	8	12
גודל דירה מינימאלי	70 מ"ר (עיקרי)	70 מ"ר (עיקרי)
גובה (קומות)	2 קומות	3 קומות + קומת גג חלקית
תכסיס מכסימלית (% משטח המגרש)	40%	45%

הערות לטבלה:

1. זכויות הבניה לתוספת בניה, כמפורט בטבלה כוללות את הבניה הקיימת.
2. זכויות הבניה לתוספת בניה ניתנות למימוש בקומת עמודים קיימת כמפורט בסעיף 10.1.4 ס"ק ד' ובתנאי התאמה לתקנות החוק.
3. זכויות הבניה כוללות שטחי מרפסות מקורות.
4. זכויות הבניה לבניה חדשה יתנו בהריסת כל בניה קיימת על המגרש.

5. זכויות הבניה לבניה חדשה במגרשים הקטנים מ- 300 מ"ר יהיו זהות לזכויות הבניה לתוספת בניה.
6. שטחי שירות למחסנים יותרו בקומת קרקע ובקומת מרתף בלבד.
7. הגובה המותר כולל את קומת הקרקע.
8. זכויות הבניה בחלקות מס' 105-102, 126-129 בגוש 7068, תהינה על-פי תכנית זו או התכנית הראשית, לפי הזכויות הגבוהות מביניהן.

10.1.3 קווי בנין:

בתוספת לבניה קיימת:

קווי הבנין יהיו כאמור בתכנית הראשית. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הריסת בניה שאינה תואמת קווי בנין אלה. למרות האמור לעיל, במבנים קיימים טרם אישור תכנית זו, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר מיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי הבנין במידה ושוכנעה כי אין בכך פגיעה בסביבה. בקשה לבניה מחוץ לקווי הבנין תפורסם במתכונת של הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

בבניה חדשה:

בקומת הקרקע: לחזית: 4.00 מ' לאחור: 5.00 מ' לצדדים: 3.00 מ'
בקומת גג חלקית: בקומת הגג החלקית לא יפחת קו בנין קדמי מ- 10.0 מ'.

במקומות בהם מותר על-פי התכנית הראשית קו בנין אחר, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר גם לבניה חדשה למעט קו בנין קדמי לקומת גג חלקית.

בתוספת לבניה קיימת ובבניה חדשה:

תותר הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי במידה שלא תעלה על 1.60 מ' ומקו בנין אחורי במידה לא תעלה על 2.00 מ'. ההבלטה תחושב מקו הבנין ע"פ תכנית זו ולא מקו הבנין הקיים בפועל. תותר הקמת מצללה (פרגולה) בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר בקו בנין צדדי 0 בהסכמת בעלי המגרש השכן כפוף לתקנות התכנון והבניה ובלבד שהשטח הכולל של המצללות לא יעלה על המותר בתקנות.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לחייב בניה בקיר משותף לשניים או יותר מגרשים, באם תיווכח כי הבניה על אחד המגרשים אינה אפשרית בנפרד מסיבות כגון גודל המגרש או צורתו, בניין קיים הבנוי במגרש שכן בקיר משותף וכדומה.

10.1.4 הוראות נוספות:

- א. בבניה חדשה החניה הדרושה בכל מגרש תהיה תת-קרקעית, ו/או על-קרקעית בעורף המגרש אך לא לחזית הרחוב. תקן החניה במקרה זה יהיה 1.0 חניות לדירה בגודל של עד 120 מ"ר ו- 1.3 חניות לדירה בגודל של מעל 120 מ"ר.
- ב. בתוספת בניה, כל תוספת דירה וכל דירה שתורחב לשטח מעל 120 מ"ר, תחוייב בהסדרת מקום חניה בתחומי המגרש.
- ג. בבניה חדשה, רוחב הכניסה למגרשים לכלי-רכב לא יעלה על 6.0 מ'.
- ד. ניצול זכויות הבניה המתווספות בתכנית זו להיתר בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה יכלול יחידה או יחידות דיור בחזית הקדמית בקומת הקרקע, ולא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת לכיוון חזית זו.

- ה. במידה ויתקמו התנאים לבניה חדשה אמור בסעיף 10.1.2, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש רישום השטח המסומן לזיקת הנאה לשימוש הציבור בחזית המגרש, או חלק ממנו. שטח זה ישמש כחלק משטח הרחוב המשולב כמפורט בסעיף 10.5 ס"ק ב' להלן.
- ו. "הקלה" לעניין שטח המגרש הקובע לצורך חישוב זכויות הבניה לבניה חדשה, תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
- ז. הוראות הבניה בענין קומת גג חלקית הינן דרישות עיצוב, כמשמעותן בתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה, סעיף 2 ס"ק 10 והן נועדו על מנת לקבוע את אופי הבניה בתכנית זו.

10.2 אזור מסחר

השטח המסומן בצבע אפור תחום בקו סגול הוא אזור מסחר וחלות עליו ההוראות הבאות:

10.2.1 תכליות מותרות:

בקומת הקרקע: מבואה, שימושי מסחר כולל בתי אוכל, מחסנים, חדרים טכניים ושרותים למסחר ולדיירים. בקומות העליונות: מגורים.

10.2.2 זכויות בניה:

שטחים: תותר הקמת שטחים עיקריים על-קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 125% משטח החלקה וכן שטחי שירות על-קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 25% מהשטח העיקרי. גובה: תותר הקמת קומות מרתף ומעליהן 3 קומות. תותר הקמת קומת קרקע גבוהה, בגובה המאפשר הקמת יציע, כאמור בתקנות חוק התכנון והבניה.

10.2.3 קווי בנין:

על-פי התכנית הראשית.

10.3 אזור מגורים ב' מיוחד

השטח המסומן בצבע כתום תחום בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ב' מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

10.3.1 תכליות מותרות:

בקומת הקרקע: מבואות, שימושי מסחר כולל בתי אוכל, מחסנים, חדרים טכניים ושרותים למסחר ולדיירים. בקומות העליונות: מגורים. לחילופין, תותר הקמת מבנה לתעסוקה או מבנה לדיור מוגן. במידה ויבנה מבנה לדיור מוגן יחולו עליו התנאים כפי שיאושר למבנה מסוג זה בעדה המקומית לתכנון ולבניה באותה עת.

10.3.2 זכויות בניה:

שטחים: תותר הקמת שטחים עיקריים על-קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 200% משטח החלקה וכן שטחי שירות על-קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 25% מהשטח העיקרי. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 25 יחידות לדונם. גובה: תותר הקמת מרתפים ומעליהם קומת קרקע בגובה המאפשר הקמת יציע, כאמור בתקנות חוק התכנון והבניה, ומעליה עד 15 קומות נוספות.

10.3.3 קווי בנין:

למבנה התחתון: קדמי (דרך ההגנה) - 0.0 מ'
צדדי - 3.0 מ'/0.0 מ'
אחורי (רח' גוש עציון) - 10.0 מ'
למבנה עליון: קדמי - 0.0 מ'
צדדי - 8.0 מ'
אחורי - 10.0 מ'

10.3.4 הוראות נוספות:

- א. תנאי למתן היתר בניה במגרש זה יהיה אישור עיצוב הבניין והמגרש על-ידי מהנדס העיר. עיצוב הבניין וסביבתו יכללו, בין היתר, את פרוט נפחי הבניה, חומרי הגמר, הפתחים, הנגישות להולכי הרגל ולכלי הרכב, פרטי הפיתוח במפלס הרחוב, מיקומו וצורתו הסופית של השטח הפרטי הפתוח וכיוצא באלה.
- ב. תנאי להיתר בניה בתחום המגרש יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות המקומית.

10.4 שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:

10.4.1 תכליות מותרות:

שדרות, גנים, חורשות, מתקני גן ונופש פעיל, ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ומערכת תשתית על קרקעית ותת קרקעית וכיוצא באלה.
תותר הקמת מחסן לצרכי הטיפול בשטח הציבורי הפתוח בשטח כולל של עד 10 מ"ר.

10.5 דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.

- א. השטח המסומן בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת או שטח להרחבת דרך.
- ב. השטח המסומן בצבע אוקר או אדום עם פסים אלכסוניים ירוקים הוא שטח לדרך משולבת.
בשטח זה יותר שימוש לטובת הולכי רגל וכן תותר תנועה וחניה של כלי רכב. כמו-כן תותר הקמת שטחי גינון, מגרשי משחק וריהוט רחוב. בשטח זה תותר העברת תשתיות עירוניות.
שטח זה ישולב, על-פי צורך, עם השטח המסומן לרישום זיקת הנאה לשימוש הציבורי (כאמור בסעיף 10.1.4), ויתוכן ברצף אחד.
ברחובות משולבים ובמדרכות ינטעו עצי-צל.
ברחובות שלא יתוכננו כרחובות משולבים לא יפחת רחב מדרכה מ-2.00 מ'.
בשטח הגובל עם נתיבי איילון והמסומן כדרך משולבת או שצ"פ יותר שימוש כדרך גם במפלס נתיבי איילון.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה – רח' ההגנה, אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.

ד. תנאי למתן היתר בניה בחלקות הגובלות בדרך ההגנה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.

11. הפקעות שטחים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד כלשהו.

12. הוראות נוספות:

- א. **בנינים להריסה:** הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש הריסת מבנים המנוגדים לאמור בתכנית זו. במקרים של בקשה להיתר לעבודה מצומצמת ו/או ביצוע החלפה של חלקי בנין שהיו קיימים ערב אישור תכנית זו בחדשים, כגון גגות, קירות, פתחים וכדומה, תהא הועדה המקומית רשאית שלא לדרוש הריסת מבנים או חלקי מבנה, המנוגדים לאמור בתכנית זו.
- ב. **קרקע משלימה:** החלקות המסומנות בקווקו אלכסוני שחור הן קרקע משלימה לחלקות הגובלות בהן. חלקות אלה תרכשנה מעירית ת"א-יפו ותחולנה עליהן הוראות תכנית זו.
- ג. **נטיעות:** בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, במקומות בהם יתווספו מקומות חניה, ינטע עץ לכל שני מקומות חניה חדשים. מיקום העצים וסוגם יהיו על פי הנחיות מה"ע או מי מטעמו.
- ד. **בניה לגובה:** על תחום התכנית חלות מגבלות הבנייה על-פי תמ"א 2/4.

13. תנאים להיתר בניה:

- בנוסף לתנאים אותה רשאית הועדה המקומית לבקש על-פי חוק, יותנה מתן היתרי בניה בתחום התכנית בתנאים כמפורט מטה:
- א. הריסת מבנים שאינם תואמים את הוראות התכנית, כאמור בסעיף 12 א' לעיל.
- ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים כאמור בסעיף 11 לעיל.
- ג. הבטחת רישום זיקת הנאה ברחובות משולבים, כאמור בסעיף 10.1.4 לעיל.
- ד. הבטחת הסדרת חלקות וחלקות קרקע משלימה כמסומן בתשריט, כאמור בסעיף 12 ב' לעיל.
- ה. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לכל בניה חדשה או תוספת בניה לאורך דרך ההגנה ונתיבי איילון.
- ו. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש לאורך תוואי האיילון עבור תוספת יחידות דיור הנובעות מתכנית זו, יהיה באחריות היזם ועל חשבונו.
- ז. סימון עצים קיימים לצורך שמירתם או החלפתם בעצים בוגרים אם נדרשת עקירתם ו/או תוספת נטיעות.
- ח. היתרי בניה בהם יותרו חניות על-פני הקרקע בתחומי המגרש יכללו תוספת של עצי צל על פי הנחיות מה"ע או מי מטעמו.
- תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של התנאים המפורטים לעיל.

14. התצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

15. יחס לתכניות תקפות: תכנית זו משנה את: תכנית מפורטת מס' K אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 143 מיום 22.02.51, תכנית "מ" אשר הודעה בדבר מתן

תכנית מס' 3448
* "יד אליהו דרום" *
דף 7 מתוך 8 דפים

תוקף לה התפרסמה בי.פ. 2829 מיום 24.6.82, תכנית מפורטת מס' 81 אשר
הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה ביום 28.12.44, תכנית מפורטת מס' 82
אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה ביום 02.03.49, תכנית מפורטת
מס' 87 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 184 מיום
23.08.51, תכנית מפורטת מס' 176 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
התפרסמה בי.פ. מס' 1476 מיום 21.02.46, תכנית מפורטת מס' 275 אשר
הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 207 מיום 03.01.52, תכנית
מפורטת מס' 359 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 329
מיום 14.01.54, תכנית מפורטת מס' 367 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
התפרסמה בי.פ. 364 מיום 05.08.54, תכנית מפורטת מס' 546 אשר הודעה
בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 639 מיום 18.12.58, תכנית מפורטת
מס' 624 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 956 מיום
30.08.62, תכנית מפורטת מס' 724 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
התפרסמה בי.פ. מס' 1229 מיום 11.11.65, תכנית מפורטת מס' 761 אשר
הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 1259 מיום 10.02.66, תכנית
מפורטת מס' 880 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 1177
מיום 29.04.65, תכנית מפורטת מס' 1017 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
התפרסמה בי.פ. מס' 1300 מיום 01.09.66, תכנית מפורטת מס' 1205 אשר
הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 1912 מיום 19.04.73, תכנית
מפורטת מס' 1453 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס'
1778 מיום 18.11.71, תכנית מפורטת מס' 2405 אשר הודעה בדבר מתן תוקף
לה התפרסמה בי.פ. מס' 4162 מיום 14.11.93.

- א. על שטח תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית. במקרה של
סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה
הוראות תכנית זו אלא אם מצוין בה אחרת.
- ב. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר "ע-1 - מרתפים" על
שינוייה; יותר שטחים ומתקנים על הגג כמוגדר בתכנית "ג-1 -
גגות תל-אביב-יפו" למעט סעיף 9 במקרים של בניה חדשה.
- ג. יותר שימוש לבית-כנסת כאמור בתכנית מפורטת מס' 1017.
- ד. יבוטל בתחום תכנית זו סעיף 15 ג' בתכנית 761.
- ה. יבוטלו הסעיפים הנוגעים לשטח מגרש מינימלי בתכנית הראשית.

זמן ביצוע משוער כ- 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

16. זמן ביצוע:

תכנית מס' 3448
 * "יד אליהו דרום" *
 דף 8 מתוך 8 דפים

17. אישורים:

חתימת המתכנן: גלור-תכנון
 ואדריכלות בע"מ
 נחל 28
 תל אביב 67448
 21.1.09

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 3448
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.6.2008 לאשר את התכנית.
 גילה אורון
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חתימת הועדה:

שם התכנית:		תכנית מס' 3448 "יד-אליהו דרום"	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	28.5.2008	פרוטוקול	08-0017 ב' החלטה 2
"	"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	2.6.2008	ישיבה מס'	989
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר הועדה/מנהל המחוז	
		תאריך: 27.02.2008	

דורון ספיך
 סגן ראש העירייה

G:\D608-YadEliyah\Takanon\D608-T019.doc

Mas tak.doc

עדכונים:
 18.11.03
 27.11.03
 01.12.03 סבב הערות
 12.01.04 עדכון לאחר סבב הערות
 16.03.04 עדכון לאחר הערות רשמי
 19.05.04 הגשות
 21.05.04