



עיריית תל אביב-יפו

מינהל ההנדסה

- 4 -

התוכן

שטחי שרות לתב"ע 1437

מס' החלטה

05/06/2002

3-9/2002-ב'

מטרת הדיון: הפקדה

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית

מיקום: תב"ע 1437 - בין אזורי חן - דרך נמיר - רח' פרופס - רח' קדושי השואה

שטח קרקע: תב"ע 1437 א', ב', ג', ד' - כ- 196.2 דונם.

מתכנון: צוות צפון, אגף תב"ע

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א - יפו

מצב קיים:

1. תכניות מתאר ומפורטות מס' 1437 א, ב, ג, ד אושרו לתוקף ב- 8.8.96.
2. לגבי שטחי שרות, התכניות קובעות כי יחולו הוראות תכנית מתאר "ל-1", (למעט סעיף המתייחס לחדרי יציאה לגג). מרתפים - לפי "ע", אולם ניתן יהיה לבצע עד 2 קומות מרתף לכל בניין בגבולות המגרש.
3. בתהליך הכנת תכניות העיצוב הסתבר כי שטחי השרות העיליים הנדרשים לתכנון בנייני המגורים גדולים מהגדרת שטחי השרות שהוגדרו בתכנית מתאר "ל-1" לגרעין הבניין בלבד (עפ"י הפירוט בהמשך), גם אם מוסיפים לחישוב את שטח המרחבים המוגנים ע"פ דין.
4. בתחום תב"ע 1437 הוצאו היתרי בנייה בהתאם לתכניות עיצוב ארכיטקטוני 1437 א-1 ו-2, אשר אושרו ע"י הועדה המקומית. תכניות העיצוב הגדירו שטחי שרות עיליים כדלקמן:
 - שטח שרות על קרקעי לדירה בבניין בגובה עד 12 קומות - 47 מ"ר.
 - שטח שרות על קרקעי לדירה בבניין בגובה שמעל 12 קומות - 53 מ"ר.
 - שטחי השרות כוללים את שטח המרחבים המוגנים.
5. בינתיים נמצא כי לא ניתן להוסיף שטחי שרות לתכניות אלה בהליך של הסבת תכניות, משום שהופקדו לאחר פרסום הוראות המעבר לחישוב שטחים מיום 23.2.92. כ"כ, לא ניתן לקבוע בתכניות עיצוב שטחים שלא ניתנו בתב"ע.

תכנית מתאר "ל-1" - 1:

1. התכנית אושרה ב- 12.6.88.
2. תכנית זו הגדירה שטח רצפות בבניין לפי גודל דירה ממוצע של 110 מ"ר, אשר כולל שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג.
3. שטח הרצפות אינו כולל שטח גרעין הבניין, מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.
4. שטח הגרעין, הוגדרו בטבלה לפי סוג הבניין כדלקמן:

סוג בניין	2 דירות בקומה טיפוסית	3 דירות בקומה טיפוסית	4 דירות בקומה טיפוסית
בניינים שאינם גבוהים (גובה רצפת הקומה העליונה עד 12 מ' ממפלס הכניסה)	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 20 מ"ר עד 27 מ"ר
ללא מעלית עם מעלית			



- 5 -

עיריית תל אביב-יפו

מינהל ההנדסה

בניינים גבוהים (גובה רצפת הקומה העליונה בין 12 מ' ועד 27 מ' ממפלס הכניסה)	מעלית אחת שתי מעליות	עד 35 מ"ר עד 40 מ"ר	עד 35 מ"ר עד 40 מ"ר	עד 40 מ"ר עד 45 מ"ר
בניינים רבי קומות (גובה רצפת הקומה העליונה מעל 27 מ' ממפלס הכניסה)		עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 56 מ"ר

הערות:

עבור כל דירה נוספת בקומה יש להוסיף 4 מ"ר לגרעין.
בניינים רבי קומות, יש להוסיף 12 מ"ר לכל חדר מדרגות נוסף שייבנה.
לכל מעלית נוספת שתותקן מעבר לטבלה, יש להוסיף 5 מ"ר לשטח הגרעין.

מצב תכנוני מוצע:

1. תכנית מתאר בסמכות הועדה המחוזית לקביעת שטחי שרות בבנייני מגורים בתחום תכניות מתאר 1437 א', ב', ג', ד', שעיקרה בהתאמה לשטחי השרות שניתנו בתכניות העיצוב ונמצאו מספיקים לתכנון הבניינים:

- שטח שרות על קרקעי לדירה בבניין בגובה עד 12 קומות - 47 מ"ר.
- שטח שרות על קרקעי לדירה בבניין בגובה שמעל 12 קומות - 53 מ"ר.
- שטח שרות על קרקעי לדירה בבניין מדורג - 60 מ"ר.
- שטחים אלה כוללים את גרעין הבניין והשטחי השרות המוקנים בתכניות התקפות ומחליפים אותם. שטחי מרחבים מוגנים גם כן כוללים בשטחים אלה.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטחי שרות נוספים בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי, בזמן הוצאת היתרי הבנייה עפ"י המלצת מהנדס העיר.
- מרתפים - יותרו שתי קומות מרתף, עפ"י הוראות התכנית. יותרו מרתפים נוספים אם יוכח שלא ניתן לפתור את תקני החנייה הנדרשים ב-2 מרתפים. בכל מקרה תחול תכנית "ע" - 1 כשתאושר.

2. המלצות להוצאת היתרי בנייה בתחום תב"ע 1437 עד אישורה של תכנית זו:

- יותר בניית מרתפים כאמור בסעיף 1 לעיל.
- תתאפשר הוצאת היתרי בנייה חלקיים, המאפשרים התחלת בנייה תוך ניצול הזכויות הקיימות (עיקרי + שרות), והשלמת הבניין בהיתר נוסף עם אישורה של התכנית, תוך עריכת טבלת חישוב שטחים חדשה לאור שטחי השרות הנוספים מכח תכנית זו.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י יואב רוביסה) - לאשר העברת התכנית להפקדה בועדה המחוזית.

החלטת ועדה: להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית כמפורט בסעיף "מצב תכנוני מוצע" שלעיל.

גבי גילה הרץ מתנגדת להחלטה.