



16.2.94

-1-

ה ת ו כ ן

מס' החלטה

112 ב' -1

אישור תכנית בינוי לשיכון קצינים - תכ' מס' 196

תכנית הבינוי שהוכנה ע"י צוות מרכז - אגף לתכנון ובנין עיר
עיריית ת"א-יפו.

היזם: אגף לתכנון ובנין ערים - עת"א.

הבעלים: פרטיים.

המבקש: אגף לתכנון ובנין ערים - עת"א.

תוכן הבקשה: אישור תכנית בינוי לשיכון קצינים חלק מתכנית מס' 196 - שיכון קצינים.

פרטים: רקע: תכנית מפורטת מס' 196 - שיכון קצינים שאושרה בתאריך 8.6.49 (י.פ. 39) קבעה כי על הועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר תכנית בינוי (סעיף 13 בהוראות התכנית).

בתיק חום 196/5 קיימת תכנית בינוי שלא אושרה.

קיימות סתירות קלות בין התכנית הראשית מס' 196, תכנית "Q" ותכנית הבינוי 196/5 ולפיכך קיים שוני בין ההיתרים השונים אשר הוצאו במשך השנים לשכונה בהסתמכם על התכניות השונות.

מטרת אישור תכנית הבינוי המוצעת להשיג אחידות בבינוי ובהוראות התכנית לכל השכונה בהסתמך על הוראות תכנית מס' 196 הקובעת כי על הועדה המקומית לאשר תכנית בינוי.

תכנית הבינוי תאשר:

א. הגדרת הנחיות לבינוי לכל השכונה (קווי בנין, גובה ואופי הבינוי).

ב. התאמת שטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית לחוק התכנון והבניה החדש (שטחים עיקריים ושטחי שירות).

ג. המלצה על מדיניות למתן הקלה של 6% בזכויות הבניה לכל השכון כאשר ההכרעה בענין ההקלה תעשה באופן ספציפי לכל מקרה ומקרה לאחר שמיעת ההתנגדויות ובהתאם לנסיבות אותו מקרה.

תכנית הבינוי המוצעת כוללת תקנון ותשריט של תכנית הבינוי הקודמת שלא אושרה.

תיאור המצב הקיים:

גבולות התכנית: ממזרח ומדרום - רח' דפנה.
ממערב - רח' הנרייטה סולד
מצפון - עורף בניני מגורים הפונים לרח' ארלוזורוב.

בשיכון בתים דו-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים.

בקומת הקרקע נוצר רצף בינוי בקו בנין אפס של חצרות משק מקורות (מבני עזר).

בקומה השניה יש לשמור על קו בנין צדדי של 3 מ'.



זכויות הבניה: עפ"י תכנית מס' 196 ניתן לבנות 25% לקומה.

בהוראות התכנית מצויין כי ניתן להגדיל את אחוזי הבניה בקומת הקרקע ל-30% בתנאי שלא תבנה קומה שניה.

עפ"י תכנית "ע"-מרתפים ניתן לבנות מרתף בהיקף הבית.

עפ"י תכנית "G" הותר לבנות חצר משק מקורה (מבנה עזר) בשטח של 15 מ"ר. בתכנית הבינוי 196/5 (שלא אושרה) מותר לבנות חצרות משק עזר כנ"ל בשטח של 18 מ"ר.

בעבר, במסגרת הקלה, אושרו עליות גג עפ"י הנחיות הועדה המקומית. שטחים אלו לא נכללו בזמנו במסגרת זכויות הבניה.

תכנית "ג" אשר אושרה למתן תוקף תאפשר המשך בנית עליות הגג בשכונה לאחר אישורה כפי שהיה נהוג בעבר.

המלצות להוראות תכנית הבינוי:

1. אישור העקרון המאפשר הקלה של 6% באחוזי הבניה והקלה מהסעיף שאינו מאפשר קומה שניה אם נבנו 30% בקומת הקרקע. סה"כ אחוזי הבניה המותרים לא יעלו על 56% כפי שהיה נהוג ואפשרי בעבר עם 6% שהם מכוח ההקלה.
הועדה תחליט כאמור לאחר שמיעת התנגדויות ובהתאם לנסיבות אותו מקרה.
2. אישור הקלה כללית לכל השכונה בקווי הבנין של המגרשים הפינתיים הגובלים עם רח' הנרייטה טולד, במקום 6 מ' קו בנין צדדי 3 מ'.
3. הגדרת קווי הבנין של המגרשים הפינתיים הגובלים עם רחוב דפנה:
לחזית: 3 מ' (כמסומן בתשריט).
לאחור: 6 מ'.
לצדדים: 3 מ'.
4. הגדרת שטחי השירות:
שטחי השירות יכללו: א. 18 מ"ר משק עזר מקורה (מבנה עזר).
ב. 24 מ"ר למדרגות.
ג. ממ"ד.
5. גגות משק העזר המקורה יהיו שטוחים, בני קומה אחת בלבד.
6. מיקום משק העזר המקורה יהיה בתחום קווי הבנין הקדמי והאחורי.
7. מעל משק העזר המקורה ניתן יהיה לאשר מרפסת לא מקורה בתנאי הסכמת השכנים הצמודים ובתנאי שגובה המעקה המפריד בין 2 המרפסות לא יעלה על 1.3 מ' או כנדרש בחוק התכנון והבניה.

16.2.94

3

-3-

ה ת ו כ ו



מס' החלטה

112 ב' 1-

חו"ד מה"ע: ממליץ לאשר ההוראות לבינוי המוצעות לעיל.

הועדה מחליטה: לאשר את ההוראות לבינוי המוצעות לעיל.

מספרנו: טכ/בע-93-4967-12