



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0501155

תא/מק/4658 תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0501155 תא/מק/4658 תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 28/02/2018	פרוטוקול 18-0004	החלטה 2
החלטת ועדת ערר מיום 21.3.2019		
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
תאריך 07-04-2019	תאריך	07-04-2019

ליו"ר שפירא, עו"ד
מי"מ יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ובניה

ח.ה.

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכניות המפורטות להקמת קווי מתע"ן (מערכת תחבורה להסעת המונים) משנות את הייעוד של חלקי מגרשים בתחום העיר תל אביב יפו לדרך ולייעודים נוספים לצורך שימושים ומתקנים שונים הנדרשים לקווי המתע"ן.

דוגמאות לתוכניות מפורטות להקמת קווי מתע"ן הינן תכנית לתשתית לאומית (תת"ל) 70א' (מקטע מהקו הסגול של רכבת הקלה בתחום תל אביב יפו), תת"ל 71 א', תת"ל 71 ב' ותת"ל 71 ג' (מקטעי הקו הירוק של הרכבת הקלה בתחום תל אביב יפו)

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכנית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4658 תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 507-0501155

1.2 שטח התכנית 49,980 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180458

קואורדינאטה Y 665747

1.5.2 תיאור מקום מגרשים הנחתכים גאומטרית כתוצאה מתוכניות מפורטות לקווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - כל תחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני ברק, בת ים, גבעתיים, הרצליה, חולון, רמת גן, רמת השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

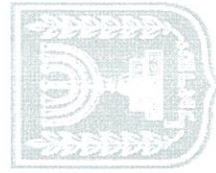
- א. תכנית זו אינה מבטלת תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות תקפות שקדמו לה.
ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות התקפות בתחומה, יגברו הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד גבולי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	15:10 27/09/2017	עודד גבולי		1	1:17500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			עודד גבולי	27/09/2017		1:17500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תאריך: 07/09/2017
מועד: 07/09/2017

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	גוריון	68	03-7247263	03-7241949	vaadamiko mit_bniya@ mail.tel- aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247263	03-7241949	vaadamikomit_bniy a@mail.tel- aviv.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7032071		
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-7241949	
אחר	שונים	שונים שונים		שונים	תל אביב-יפו	תל אביב - יפו		03-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הבעלויות במקרקעין נשוא התכנית הינם: רשות מקומית- עיריית תל אביב יפו, רשות מקרקעי ישראל ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס העיר	עורך ראשי	עודד גבולי	34790	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-7247300	vaadamikomi t_bniya@mai l tel- aviv.gov.il



מחלקת תכנון
תל אביב-יפו



מחלקת תכנון
תל אביב-יפו

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה לשימור	מבנה שהוגדר לשימור בתכנית השימור
מגרש	מגרש שמיועד לבניה על פי התכניות המפורטות שחלו עליו ערב אישורה של תכנית למתע"ן.
מגרש לשימור	מגרש שקיים בו מבנה לשימור
מגרש שיועד בחלקו למתע"ן	מגרש שהחלק ממנו אשר יועד לצרכי ציבור בתכנית למתע"ן הוא לכל היותר המרווח הקדמי במגרש
מרווח קדמי	השטח הכלוא בין גבול המגרש לבין קו הבנין ע"פ התכניות המפורטות החלות עליו או לבין חזית בנין שהוקם כדין, לפי הגדול מבניהם. המרווח הקדמי יימדד מקו הבנין העל קרקעי.
מתע"ן	מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מערכת הסעת המונים) מסילתית ושאינה מסילתית, בעלת קיבולת מינימאלית של 100 נוסעים בכל כלי תחבורה, שהוגדר לה נתיב תחבורה נפרד.
שטח מגרש חדש	שטח המגרש לאחר ששונה ייעודו של חלק ממנו לצרכי מתע"ן בתכנית למתע"ן
שטח מגרש קודם	שטח המגרש על פי התכניות המפורטות שחלו עליו ערב אישורה של התכנית למתע"ן
תכנית השימור	תא/2650/ב תכנית לשימור מבנים בתל אביב.
תכנית למתע"ן	תכנית מפורטת להקמת מתע"ן החלה על תחום העיר תל אביב- יפו, בין שאושרה לפני תכנית זו ובין שאושרה אחריה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים.

בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקונין החלות בתחום התכנית למתע"ן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לחישוב זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבניה במגרשים כאמור יהיו כלל כפי הזכויות שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של התכניות למתע"ן.
- קביעת הוראות לעניין קווי בנין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
- קביעת הוראות לעניין תכסית הבניה המותרת במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
- קביעת הוראות לחישוב זכויות בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור,

הכלולים בתכניות תקפות לשימור, שיאפשרו ככל הניתן שמירת הזכויות שהיו קיימות בהם ערב אישורן של התכניות למתע"ן.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד תאי שטח

1

יעוד עפ"י תכנית

מאושרת אחרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	54,023,291.56	100
סה"כ	54,023,291.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות (א) במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם. (ב) במקרים חריגים ומיוחדים בהם, ראתה רשות הרישוי שמימוש שטחי הבניה לפי סעיף קטן (א) אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש לבניה אלמלא תכנית זו.
ב	קווי בנין (1) רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0. (2) בכל מקרה לא תותר בניה בקו בניין קדמי מכח תכנית זו החורגת מהקו בו היתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו.
ג	הוראות בינוי תכסית: (1) במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין. (2) בכל מקרה לא תיקבע מכח תכנית זו תכסית בניה קטנה יותר מזו שהיתה מותרת במגרש אלמלא תכנית זו.
ד	שימור על מגרש לשימור, יחולו הוראות אלה: שטחי בניה מותרים 1. שטחי בניה מותרים במגרש לשימור יהיו כדלקמן: (א) במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש לבניה, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם לבניה. (ב) ראתה רשות הרישוי, לאחר שקיבלה את הערות מחלקת השימור, שמימוש זכויות הבניה לפי סעיף קטן (א) אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
לקבוע ששטחי הבניה שיוותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש לבניה אלמלא תכנית זו. קווי בנין במגרש חדש קווי הבנין במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן יהיו כקבוע בתכנית לשימור. תכנית הבניה במגרש חדש תהיה כדלקמן: 1. רשות הרישוי, לאחר שקיבלה את הערות מחלקת השימור, רשאית להתיר תכנית בניה גדולה יותר מזאת הקבועה בתכנית התקפה החלה במגרש חדש שבו מצוי מבנה לשימור, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית כאמור, ובכפוף לכל דין.	
2. בכל מקרה לא תיקבע מכח תכנית זו במגרש לשימור תכנית קטנה יותר מזו שהיתה מותרת אלמלא תכנית זו. מבנה לשימור בתחום דרך במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן, שבו מצוי מבנה לשימור בתחום דרך, תחול שיטת חישוב זכויות הבניה כקבוע בסעיף 11.1 בתכנית השימור.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

