

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפותכנית מתאר מקומית מספר 3450"הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע"

שינוי מספר 1 לשנת 2003 של תכנית מתאר מקומית "ל" שטחים מעבר לירקון,

ושינוי מספר 1 לשנת 2003 של לתכניות מס', 347, 413, 457, 958, 2485, 2627,

ושינוי מס' 1 לשנת 2004 של לתכניות מס' 196 ו- 196א'.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרה תכנית מתאר מקומית מס' 3450 "הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע", שינוי מספר 1 לשנת 2003 של תכנית מתאר מקומית "ל" - שטחים מעבר לירקון, ושינוי מספר 1 לשנת 2003 של תכניות מס' 347, 413, 457, 958, 2485 ו- 2627, ושינוי מס' 1 לשנת 2004 של לתכניות מס' 196 ו- 196א' (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון של תשריט הערוך בקנה מידה 1:8,000 (להלן: התשריט). כל אחד ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: התכנית חלה על מרחב התכנון המקומי של תל אביב - יפו, באזורי בתים צמודי קרקע בשכונות: צהלה, רמות צהלה, רמת הח"ל, ישגב, קרית שאול, תל ברוך, אפקה ושיכון הקצינים. הכוללים גושים: 6336 בשלמות, וחלקי גושים: 6110, 6332, 6335, 6615, 6624, 6625, 6626, 6627, 6628, 6638, 6792 ולפי המסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כ- 1,900 דונם.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו.
6. בעל הקרקע: רשות הפיתוח, קק"ל, מדינת ישראל, עיריית תל אביב ו- פרטיים.
7. עורך התכנית: צוות תכנון צפון - אגף תכנון ובניין עיר, מנהל הנדסה.
8. מטרת התכנית: הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע וזאת ע"י:
 1. המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב- 2 אופציות.
 2. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות.
 3. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מקומית "ל" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 278 מיום 19/02/1953, של תכנית 196 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מיום 08/06/1949, של תכנית 196 א' (החלטת ועדה מקומית מיום 18/04/1994), של תכנית 347 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מיום 23/08/1956, של תכנית 413 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 402 מיום 29/02/1955, של תכנית 457 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 324 מיום 17/12/1953,

של תכנית 958 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01/09/1966,
של תכנית 2485 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4034 מיום 13/08/1992,
ושל תכנית 2627 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4964 מיום 21/02/2001
(להלן: התכניות הראשיות).

9. שינוי התכניות הראשיות: התכניות הראשיות ישונו ע"י:

1. התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים ב-2 אופציות:
 - א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.
 - ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.
2. מתן אפשרות נוספת והיא, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

10. הוראות בניה:

- א. לשטחים עיקריים חדשים: השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.
- ב. לעניין מבנה העזר/מחסן בחצר:
 - בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה על פי המותר בתכניות הראשיות.
 - גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.
- ג. לא תותר המרת שטחים בתחום שקטן מ- 60 מ' מציר רצועת הרכבת, ובתחום שקטן מ- 50 מ' מדרך 20 ומסילה בציר האיילון בהתאם לתכניות המאושרות.
- ד. במניין שטחי השירות שהוגדרו בתכניות שאושרו אחרי שנת 92 (ע"פ תקנות החדשות לחישוב שטחים, התשנ"ב 1992), כחלק מהמבנה העיקרי, לא יכללו השימושים הבאים: מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה, וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית, למעט השטחים הנדרשים לבניית מרחב מוגן/מקלט, בליטות, והשטח למבני עזר המוזכר בתכנית זו.

11. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

12. יחס התכנית לתכניות תקפות: תכנית זו לא מבטלת את הוראות התכניות הראשיות לעניין זכויות למבנה עזר/נספח ושטחי שירות שלא הוגדרו בתכנית זו.
- תכנית זו לא מבטלת את זכויות המוקנות כשטח שירות בתכניות 2550 ו-2550 א' – "מוסכים למבנים צמודי קרקע וקוטגים באזור עבר הירקון".

13. זמן ביצוע: מייד

14. אישורים:

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: <u>מגא.מל' מס' 3450</u>			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך:	26.4.06	מס' תוכנית:	11-2006/4
.....	"		"
.....	"		"
.....	"		"
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך:	26.06.06	ישיבה מס':	922
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה	תאריך

31/2/06
דודו ספיר
סגן ראש העירייה

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	3450/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	26.6.06
לאשר את התכנית.	
~~גילה אורון~~	
מ"מ מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית
	תל-אביב

מ"מ מינהל התכנון
תל-אביב