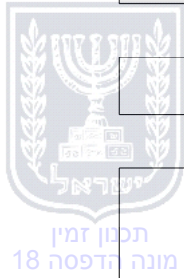


## הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0488999

ג 3 א תיקון לתכנית ג 3



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

נמצא כי בשכונת התקווה ישנם מגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג 3. תוכנית זו מאפשרת בניה במגרשים אלו בהתאם להוראות תכנית ג', שקדמה לתכנית ג 3, בתנאים המפורטים בתכנית. התכנית נערכה בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 ומשכך, בהתאם לסעיף 62א(ג) ניתן לאשרה בסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג3א תיקון לתכנית ג3
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	507-0488999
-------------	-------------

שטח התכנית	557.822 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

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 180508

קואורדינאטה Y 661987

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית חלה על שטחי המגורים בתחום שכונת התקווה. בין הרחובות דרך ההגנה בדרום, משה דיין במזרח, לח"י בדרום ונתיבי איילון במערב.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

התקווה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6134	מוסדר	חלק		19, 660
6135	מוסדר	חלק	3, 8-29, 31-32, 38, 43-51, 64, 68, 70-84, 90, 96-97, 101-110, 113, 118-126, 128-131, 133-140, 142-143, 145-146, 148-154, 158-173, 175-176, 178-185, 193-225, 230-233, 249-250, 254-258, 264-267, 281, 284-289, 293, 300-303, 314-317, 332-348, 356-428	4, 7, 53-54, 69, 89, 91-92, 251, 259, 277, 321, 324, 349-350, 352
6136	מוסדר	חלק		2
6137	מוסדר	חלק		201
6892	מוסדר	חלק		14
6978	מוסדר	חלק		3, 6, 13
6979	מוסדר	חלק	1, 3-4	5-6, 9-10
7068	מוסדר	חלק		89

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7069	מוסדר	חלק	1, 3-12, 16-17, 20-73, 76-114, 152-156	127, 138-139

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית  
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

#### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

#### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

#### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2215	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2215. הוראות תכנית תא/ 2215 תחולנה על תכנית זו.	3988	2621	26/03/1992
תא/ ג/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 3 ממשיכות לחול.	6851	7239	03/08/2014
תא/ מק/ 2215 /א/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2215 /א/ 1. הוראות תכנית תא/ מק/ 2215 /א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4695		05/11/1998
תא/ מק/ 2710	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2710. הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 תחולנה על תכנית זו.	4540	4366	03/07/1997
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ מק/ 2670	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2670. הוראות תכנית תא/ מק/ 2670 תחולנה על תכנית זו.	5421	3632	31/07/2005

**הערה לטבלה:**

תכניות עיצוב אדריכלי - בכל מקרה של סתירה בין נספחי בינוי או תכניות עיצוב אדריכלי שאושרו מתוקפן של תכניות מאושרות, תגברנה הוראות תכנית זו ובלבד שלא נקבעה בתכנית הוראה האוסרת הקמת חדרי יציאה לגג. תוספת חדרי יציאה לגג או שינוי מימדיהם ביחס לתכניות עיצוב אדריכלי מאושרת תאושר רק לאחר אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עודד גבולי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		עודד גבולי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		21/12/2016	עודד גבולי	21/12/2016		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	69	03-7247300	03-7241949	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	69	03-7247300	03-7241949	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	8	02-0000000	02-0000000	
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7241432	03-7241432	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים שונים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
החלקים הבנויים שעל גג הבנין	כל המבנים על גג הבנין, כגון - חדרי מכונות או חדרי יציאה לגג.

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**

מתן מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג 3.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1. במגרשים בהם לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה על פי הוראות תכנית ג 3 יחולו הוראות תכנית זו.
2. ביטול קו בניין אחורי 7 מ' וקביעת נסיגה אחורית מחייבת של 1.2 מ' מקונטור הקומה שמתחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

557.822

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

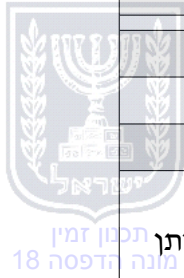
יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תכנית מאושרת	560,000	100
סה"כ	560,000	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	557,822.22	100
סה"כ	557,822.22	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<b>שימושים</b> בהתאם לתכניות תקפות.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b> א. תיקון סעיף 4.1.3 (א) 4) בתכנית ג 3 וקביעה כאשר בניין בנוי או נבנה בקו בניין צידי אפס ניתן לאפשר בניה על הגג בקו בניין אפס או בנסיגה של 1.2 מ' לפחות. ב. תיקון סעיף 4.1.3 (א) 5) בתכנית ג 3 וקביעה כי בתוספת בניה עפ"י תכנית זו לחדרי יציאה לגג הקיימים בהיתר, רשאי מהנדס העיר להתיר את התאמת הנסיגות לחדרי יציאה לגג ואת אופי הבניה, במבנה המבוקש ובמבנים שכנים הבנויים בקיר משותף שהיו קיימים בהיתר או שלא בהיתר לפני 1.1.1981.
ב	<b>קווי בנין</b> ביטול קו בניין אחורי 7 מ' וקביעת נסיגה אחורית מחייבת של 1.2 מ' מקונטור הקומה שמתחת. סטייה מנסיגה של 1.2 מ' הינה סטייה ניכרת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות****6.1****הנחיות מיוחדות**

במגרשים בהם לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה על פי הוראות תכנית ג 3 יחולו הוראות אלו לגבי חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים :  
תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים - חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד, לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים :

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת המקרקעין או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

שטח :

- (א) השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבנין.
- (ב) בבנינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

גובה : גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

מיקום :

- (א) חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבנין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
- (ב) כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הועדה שנוספות המעקות נסיגה הקטנה מ- 1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
- (ג) בכל בנין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבנין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
2. בבנינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע.

הקף הבניה המותרת על גגות שטוחים - בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

בנוסף לאמור בסעיף 6.1 בתכנית ג 3. במידה ולא קיימת אפשרות לממש בניה מתוקף תכנית ג'3, יוגש במסגרת הבקשה להיתר, תכנון ופירוט של כלל הנסיגות המבוקשות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי

