

תכ' מפורטת מס' 2490  
עמ' 1 מתוך 5

27.5.92  
הכנית מוקדמת מס' 3



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2490 - "דירות גג ביד-אליהו"

שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מפורטת "א" על שינוייה.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2490 - "דירות גג ביד-אליהו", שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מפורטת "א" על שינוייה, להלן: "התכנית".

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון) ונגליון אחד של תשריט הערוך בק.נ.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) הכולל נספח בינוי הערוך בק.נ.מ. 1:100.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

### 3. תחולת התכנית

וגבולותיה : תכנית זו תחול על השטחים המותחמים נקו כחול בתשריט. תחום התכנית כולל:  
גוש 6133 חלקה 336  
גוש 6978 חלקות 55 - 52  
גוש 7098 חלקות 11, 15, 23, 58-62.

התכנית תחול על הבניינים בכתובות שלהלן:  
רח' פטרסון מספרים 5, 3, 1  
רח' ווג'ווד מספרים 6, 4, 2  
רח' לה-גרדיה מספרים 44-43, 28.

4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא כ-15.5 דונם.

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

7. עורך התכנית : ש. יבין - א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.

8. מטרת התכנית :

א. הסדרת מצבן של דירות גג קיימות (על גג הקומה השלישית) בתחום התכנית, שהוקמו לחשכתם של מפוני הספר זאת על-ידי:

(1) מיסוד המצב הקיים.

(2) שפור רווחת הדיור על-ידי הרחבת הדירות הקיימות.

(3) קביעת הוראות בינוי.



- ב. מתן אפשרות להוספת דירה אחת על גג הבנין שברחוב פטרסון מס' 1 (גוש 6978 חלקה 54).
- ג. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "א" על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקפו לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 143 מיום 22.5.51.

9. הוראות בניה :

א. מספר הדירות ושטח הרצפות המירבי בכל אחד מהבנינים שבתחום התכנית יהיו כמצוין ב"לוח הדירות" שבתשריט.

ב. שלביות הבניה: תוספת הבניה לדירות הקומה הרביעית (דירות הגג) תותר בשני שלבים, תוך התייחסות להרחבת הדירות בשלושת הקומות התחתונות ע"פ חכניות ההרחבה המאושרות:

1) שלב א' - תוספת בניה בקומה הרביעית לפני בצוע ההרחבות בשלושת הקומות התחתונות.

א) שטח דירה ממוצעת יהיה כ-79 מ"ר.

ב) תותר תוספת בניה בתוך "התחום המירבי לבניה בשלב א'" המסומן בקו אדום בנספח הבינוי.

ג) הבניה תהיה בהתאם להנחיות המפורטות בתשריט ובנספח הבינוי. הנחיות אלה מחייבות, אולם שינויים לא מהותיים שאינם חורגים מ"התחום המירבי לבניה בשלב א'" לא ייחשבו כחריגה מהתכנית.

ד) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה עד למעקה הבנין באם הוכח כי החריגה מהבינוי נבנתה לפני פרסום ההודעה בילקוט הפרסומים על הפקדת התכנית, ובאם שוכנעה הועדה כי החריגה המבוקשת משתלבת בעיצוב הארכיטקטוני של הבינוי החדש כפי שמוצע בתכנית זו.

2) שלב ב' - תוספת בניה בקומה הרביעית לאחר השלמת בצוע ההרחבות בקומות התחתונות, ע"פ התכניות המאושרות, בשני האגפים הצמודים למקום הבניה המבוקשת, או במקביל ובו זמנית לבצוע ההרחבות בקומות התחתונות.

א) שטח דירה ממוצעת יהיה כ-97 מ"ר.



- (ב) תותר תוספת בניה בתוך "התחום המירבי לבניה בשלב ב'" המסומן בקו ירוק בנספח הבינוי.
- (ג) הבניה תהיה בהתאם להנחיות המפורטות בתשריט ובנספח הבינוי, הנחיות אלה מחייבות, אולם שינויים לא מהותיים שאינם חורגים מ"התחום המירבי לבניה בשלב ב'" לא ייחשבו כחריגה מהתכנית.
- (3) ניתן יהיה לבנות את כל ההרחבה בשלב אחד באם הושלמה הרחבת הדירות בקומות התחתונות בשני האגפים הצמודים לבניה המבוקשת.

#### ג. גגות

- (1) גגות הדירות בקומות העליונות יהיו שטוחים ובגובה אחיד לכל הדירות.
- (2) לכל חדר מדרגות יותקן פתח יציאה לגג.
- (3) המתקנים הטכניים (אנטנה מרכזית, מתקנים לקליטת אנרגיה סולרית וכד') לכל הדירות בבנין יותקנו בשטח הגג העליון בלבד (גג הקומה הרביעית).
- (4) מרגולות: מיקום המרגולה יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (א) המרגולה תהיה קונסטרוקציה טלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות (למעט קיר הבנין).
- (ב) בתקרת המרגולה יהיה היחס בין השטח המכוסה מוטות או לוחות צריס לבין הרצלים הפתוחים שבין המוטות או הלוחות לפחות 1:3. המרחק בין המוטות או הלוחות לא יקטן מ-30 ס"מ.
- (ג) לא יורשה כיסוי כלשהו על המרגולה או בדפנותיה, למעט צמחיה מטפסת.
- (ד) מהנדס העיר רשאי לאשר מרגולה מחומר אחר מהמצוין לעיל ובלבד שתעמוד בשאר הדרישות המפורטות לעיל.



10. תנאים להוצאת

היתר בניה :

- א. לתכנית להרחבת דירה בקומה הרביעית (קומת הגג) תצורף תכנית בה תוצגנה באופן סכמטי ההרחבות העתידיות לשאר הדירות הקיימות באותה קומה ע"פ הניתן בשלב אליו מתייחסת המקשה.
- ב. לשם בחינת ההתאמה בין הבינוי המוצע לבנין הקיים יצורפו לתכניות צילומים של הבנין הקיים.
- ג. בתכנית יוצגו, בנוסף לנדרש ע"פ החוק:
  - 1) הבניה הקיימת בקומה הרביעית.
  - 2) הבניה הקיימת בקומה השלישית.
  - 3) פרטי עיצוב וחמרי גמר לבנין כולו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
  - 4) שינויים למערכות סניטריות.
- ד. שינויים שיידרשו ברשת הביוב, על מנת לאפשר את בצוע ההרחבות, יהיו באשור משרד הבריאות.
- ה. חוות דעת מהנדס העיר המבטיחה כי ההרחבה המוצעת אינה מהווה מכשול להרחבת דירות נוספות על גג הבנין ואינה מהווה מטרד לדירות האחרות הבנויות עליו.
- ו. הועדה המקומית רשאית לדרוש הריסת בניה שאינה תואמת תכנית זו.

11. יחס התכנית לתכניות

תקפות :

- א. תכנית 1680 - תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1680 בתחום תחולתה, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2583 מיום 10.12.81, בכל הנוגע ליציאות לגג ומיקום המתקנים הטכניים.
- ב. על תכנית זו חלות התקנות וההוראות הנוספות של תכניות תקפות החלות בתחומה כל עוד לא חוקנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.
- ג. תכניות 2323, 2324, 2325 - תכנית זו מהווה השלמה לתכניות המפורטות לעיל החלות בתחומה,



תכניות להרחבת הדירות הקיימות בשלושת הקומות הראשונות בבניינים עליהם היא חלה. שינויים בתכניות הנ"ל העשויים להשפיע על מימושה של תכנית זו יתייחסו לכל הנראות והצרכים לגבי הבניה הקיימת, כולל הטוול בקומה רביעית, ושוא תכנית זו.

20 שנה מיום אשר התכנית.

12. זמן ביצוע :

מסמרי: טכ/בע-90-1207

נושד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2490
התכנית מאשרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק
שמואל יעקב יג"ר תכנון והבניה המחוזי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 2490	
התכנית מאשרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק	
תאריך: 31.3.92	
ל הגוף	מנהל העיר
ל הגוף	יג"ר הועדה המקומית
תאריך:	18.5.92