

(24.10.04)
12.7.05

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית מתאר מקומית 3510 – רח' הירקון 90

שינוי מס' 4 לשנת 2004 לתכנית מס' 44

שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית ס'

שינוי מס' 2 לשנת 2004 לתכנית 998

שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 1855

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 3510 – רח' הירקון 90, שינוי מס' 4 לשנת 2004 לתכנית מס' 44, שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית ס', שינוי מס' 2 לשנת 2004 לתכנית 998, שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית 1855.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, 1:250 (להלן: "התשריט"), הכולל בתוכו גם נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "נספח הבינוי").
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקה 69 בגוש 6905.
4. גבולות התכנית: בדרום – רחוב בוגרשוב, במערב – רחוב הירקון, בצפון – חלקה 68 בגוש 6905, במזרח – חלקה 70 בגוש 6905.
5. שטח התכנית: 311 מ"ר
6. יזום התכנית: מר שיק דן גרשון
7. בעל הקרקע: פרטיים
8. עורך התכנית: אמנון בר אור אדריכלים בע"מ
9. מטרת התכנית: לאפשר לשמר את המבנה עפ"י תכנית הבניין המקורי, לאפשר הוספת דירת גג לפי תכנית ס', כל זאת על ידי:
 - א. ביטול חלק מהרחבת הרחובות בוגרשוב והירקון בתחום המבנה לשימור.
 - ב. שינוי קווי הבניין והתאמתם לקירות המבנה הקיים בפועל.
 - ג. הוראות בדבר שימור המבנה ושיחזור המרפסות שנהרסו.
 - ד. תוספת בניה על הגג בשתי קומות ובלבד שהמפלס התחתון יהיה בתכנית הקומה שמתחתיו והמפלס העליון יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
 - ה. לשנות בהתאם לכך את: תכנית 44 – "תכנית מאוחדת לקביעת אזורים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1031 מיום 18.7.1940; תכנית ס' אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בי.פ. 3672 ביום 25.6.1989; תכנית 998 אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בי.פ. 1579 ביום 20.11.1969;

תכנית מס' 1855 אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בי.פ.

2403 ביום 12.1.1978.

התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן לאשר על פיה היתרי בניה.

10. אזורי היעוד: השטח המסומן באפור בהיר התחום בקו סגול ועליו פסים אלכסוניים באפור כהה הינו אזור-מסחרי 2 על פי התכנית הראשית – חלקה מס' 69 בגוש 6905.

10.1 תכליות מותרות:

קומת המרתף: מקלט, מרתף, מתקנים טכניים ע"פ תכנית מתאר י"ע' מרתפים" ועל פי דרישות הג"א.
קומת הקרקע: מסחר, מסעדה/ בית קפה בתוספת משרד, ושטחי שרות הנלווים אליהם, כניסה לבניין והשימושים הנלווים אליה.
בקומות מעל הקרקע: מגורים.
קומת הגג: מגורים, חדר מדרגות ויציאה לגג. תותר הצבת מעבי מזגני אויר בחלק שמעל הבניה בקומת הגג ובתנאי שלא יבלוט מגובה המעקה הבנוי.

10.2 סה"כ זכויות הבניה: עפ"י התכנית הראשית ועפ"י תכנית ס', בנוסף- יותרו שטחים

לצורך קירוי המרפסות לשימור של הקומה השניה בחזיתות הבנוי.

10.3 קווי הבניין: קווי הבניין יהיו על פי המפורט בנספח הבינוי ובהתאם למצב הקיים של המבנה.

10.3.1 חזיתות קדמית ממערב ומדרום: קו בנין 0.

יותר שחזור של מרפסות מקוריות ובניית מרפסות חדשות

בהבלטה בתחום הדרך על פי תכניות הבנין המקורי.

10.3.2 חזיתות צדדיות ממזרח ומצפון – על פי הקיים כ- 2 מ'.

10.3.3 בקומת המרתף בחלק מגבול המגרש הצפוני ובחלק מגבול

המגרש המזרחי – עד גבול המגרש.

10.4 גובה הבניה: 3 קומות (כולל קומת הקרקע) ודירת גג.

תותר בנייתה של דירת גג בשתי קומות ובלבד שהמפלס התחתון יהיה

בתכסית הקומה שמתחתיו והמפלס העליון יהיה כמסומן בנספח

הבינוי.

10.5 תכסית: על פי הבניין הקיים, בתוספת בליטה בקומת קרקע בחזית הצפונית

לשם ירידה למקלט, לפי דרישת הג"א ועל פי המפורט בנספח הבינוי.

בקומת הגג – הבניה למגורים כמפורט בנספח הבינוי.

10 6 ביטול תחום הדרך: הדרך המסומנת בתחום הבנין מיועדת

לביטול, מסומנת בפסים אלכסוניים

אדומים.

11. הוראות נוספות:

- 11.1 למרפסות שנשארות בתחום זכויות הדרך ניתן יהיה להוציא היתרי שיפוץ, בכפוף להתחייבות שתיתן על ידי מבקש ההיתר לשיפוץ, להריסתה וסילוקה בהתאם לסעיף 11.2 להלן.
- 11.2 המרפסות בקומת הקרקע תהרסנה ותסולקנה מתחום הדרך, על פי דרישה של תכנית מפורטת מאושרת למסילת הרכבת הקלה או מיד עם דרישה לכך של מהנדס העיר לאותו ענין, המוקדם מביניהם.
- 11.3 הוראות השימור לגבי המרפסות בקומת הקרקע, כמפורט בס' 11 להלן, יחולו כל עוד לא נדרשה הריסתן בהתאם למפורט בסעיף 10.7.2 לעיל.

12. הוראות שימור: המבנה הינו מבנה לשימור ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

- 12.1 תיאסר הריסת המבנה אך תותר הריסת חלקי מבנה שאינם מקוריים כגון תוספות מאוחרות או חלקי מבנה אחוריים, בהתאם להמלצות מהנדס העיר או מי מטעמו. תחול חובה של שימור המבנה על פי המקור ושיחזור אלמנטים אדריכליים מקוריים. תיאסר סגירת מרפסות, כל פעולה חיצונית וכל פעולה פנימית המשפיעה על מעטפת המבנה. הגדרת חומרי גמר, שימור ושיחזור פרטים ייחודיים ייעשו בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לפי קובץ ה"הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור תל אביב יפו", לא תותר התקנת אנטנה סולרית.
- 12.2 כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנים תיעשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה עפ"י חוק עזר עירוני. מהנדס העיר יהיה ראשי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס לבצע הוראות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית של המבנה, בנגרות ובמסגרות, בגגות, בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכת חשמל וכבלים, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו ללא היתר ופוגעים במטרות השימור.

13. נספח בינוי: נספח הבינוי הינו מנחה למעט קווי בנין, גובה ותכסית הבניה על הגג המחייבים לפי נספח זה.

14. תנאים למתן היתר בניה:

- 14 1 הכנת תיק תיעוד, או תיק תיעוד חלקי, ואישורו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 14 2 מתן התחייבות לשימור המבנה בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 15. תנאים למתן תעודת גמר:** סיום שימור המבנה להנחת דעת מהנדס העיר.

16. הוצאות התכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית וביצועה עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- 17.1 הוראות התכנית הראשית יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תקבענה הוראות תכנית זו.
- 17.2 הוראות תכנית "ע" מרתפים" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ותכנית "ע", תקבענה הוראות תכנית זו.
- 17.3 הוראות תכנית המתאר לשימור מבנים ואתרים בתל אביב יפו מס' 2650 ב' המופקדת או אם תקבל תוקף, או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה חלות על תכנית זו אך בכל מקרה של סתירה קובעות הוראות תכנית זו.
18. **זמן ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.

19. חתימות:

חתימת המתכנן:

אסגון נר אור אורגניזם נל"ם
 רח' אהרן העשירי 9 תל-אביב

חתימת יוזם התכנית:

י. י. י.

חתימת בעל הקרקע:

י. י. י.

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: 3510 - רח' הירקון / 90		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך:	פרוטוקול:	החלטה:
.....
.....
.....
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך:	27.6.05	ישיבה מס' 881
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר הוועדה / יו"ר ועדת המשנה
.....

4.4.05

משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3510 / א התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק גילה אגרון יו"ר הועדה המחוזית
