

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**  
**תכנית מפורטת מספר תא/מק/ 3512**  
**"הירקון 236-238 - חיסין 27"**

שינוי מספר 6 לשנת 2004 של תכנית 58  
שינוי מספר 9 לשנת 2004 של תכנית מ'

**תכנית בסמכות ועדה מקומית**

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר תא/מק/ 3512 "הירקון 236-238 - חיסין 27", המהווה שינוי מספר 6 לשנת 2004 של תכנית מספר 58, שינוי מספר 9 לשנת 2004 של תכנית מספר מ', על שינוייהן להלן: "התכניות הראשיות".
2. **מסמכי התכנית:**
  - 2.1 4 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
  - 2.2 תשריט הכולל נספח בינוי ערוך בקנה מידה של 1:250, להלן "התשריט".
  - 2.3 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את הגושים וחלקות הבאים:  
הירקון 236-238 : גוש 6960 חלקות 14-15.  
חיסין 27 : גוש 6904 חלקה 23
4. **גבולות התכנית:**  
הירקון 236-238 - בצפון: הירקון 240  
במזרח: ויתקין 15-17  
בדרום: הירקון 234  
במערב: רח' הירקון  
חיסין 27 - בצפון: חיסין 25  
במזרח: חיסין 29  
בדרום: רח' חיסין  
במערב: רח' חיסין
5. **שטח התכנית:**  
הירקון 236-238 - חלקות 14-15 בגוש 6960 = 825 מ"ר  
חיסין 27 - חלקה 23 בגוש 6904 = 449 מ"ר  
סה"כ שטח התכנית: = 1,274 מ"ר
6. **יוזם התכנית:** יוסף וגרדה ברנדר
7. **בעלי הקרקע:** פרטיים
8. **עורך התכנית:** א. פרייברגר אדריכלים בע"מ, יורם רוז אדריכל.
9. **מטרת התכנית:**  
חיזוק המורשת האדריכלית וההיסטורית בעיר תל אביב יפו וחיזוק מערך המגורים בה על ידי:  
9.1 שימור, שיחזור ושיפוץ המבנה ברחוב חיסין 27 ותוספת קומה ויחיד ברחוב הירקון 236-238

- 9.2 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, ( העברת שטח מהמגרש ברח' חיסין למגרש ברח' הירקון 236-238) מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה מכח התכניות הראשיות עפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 6 לחוק התכנון והבניה.
- 9.3 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה.
- 9.4 מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 1.5.96 החלטה מס' 9 (פרוטוקול 164ב') במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לפי סעיף 151 ועפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.5 שינוי בהתאם לכך של תכנית בנין עיר מס' 58, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 976 בתאריך 4.1.40 ושל תכנית מי אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 בתאריך 24.6.82 על שינוייהן (להלן "התכניות הראשיות").

#### 10. הוראות התכנית:

- 10.1 חיסין 27 - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום (חלקה 23 בגוש 6904) הוא אזור מגורים א' עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בהתאם להוראות תכנית 2650 ב" 1 המופקדת (ולהלן: "תכנית השמור") או כל תכנית אחרת שתבוא תחתיה.  
בנוסף לאמור בתכניות הראשיות יחולו בחלקה זו ההוראות הבאות:

#### 10 1 1 זכויות בניה:

- 10 1 1 1 השטחים העיקריים המותרים לבניה לא יעלו על 360 מ"ר, בהתאם לקיים כיום בהיתר הבניה ולא תותר תוספת בניה במגרש מעבר למפורט לעיל.
- 10 1 1 2 תבטל יתרת השטחים העיקריים בשטח של 240 מ"ר שהותרו בתכניות הראשיות בחלקה זו.

#### 10 1 2 הוראות השימור:

- 10 1 2 1 תיאסר הריסת המבנה. תותר הריסת תוספות מאוחרות וחלקי מבנה שאינם נחוצים לשימור, אם ימצאו חלקים כאלה עפ"י תיק התיעוד שיוכן.
- 10 1 2 2 המבנה יתועד במסמך תיעוד ושימור (להלן "תיק תיעוד") ע"פ הנחיות התיעוד.
- 10 1 2 3 יבוצעו עבודות שיפוץ, שימור ושחזור המבנה, בהתאם למסמך התיעוד כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 10 1 2 4 עבודות השיפוץ והשמור יבוצעו בפקוח של אדריכל בעל רקע וניסיון בשימור, ובתיאום מלא עם צוות השמור בעיריית תל אביב.
- 10 1 2 5 כל הפעולות או העבודות הדרושות בהווה או שתידרשנה בעתיד להחזקת הבנין, יעשו בהתאם לתיק התיעוד ובאישור מהנדס העיר, לרבות חומרי גמר, צבע, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדר, גנון, נטיעות, ניקוז, מתקנים טכניים וכד'.

- 10 2 חירקון 236-238 - השטח הצבוע תשריט בצבע כתום (חלקות 14-15 בגוש 6960) הוא אזור מגורים א'. בנוסף לאמור בתכניות הראשיות יחולו לגביו ההוראות הבאות:

#### 10 2 1 זכויות והוראות הבניה:

10 2 1 1 תותר תוספת שטחים עיקריים בשטח של 240 מ"ר אשר נגרעו מהמגרש ברח' חיסין 27, כמפורט בסעיף 10.1.1.2.

10 2 1 2 שטחי השירות יהיו בהתאם להחלטות הועדה המקומית כדלקמן: מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 1.5.96 החלטה מס' 9 (פרוטוקול 164 ב') במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לפי סעיף 151 ועפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה.

10 2 1 3 השטחים הנוספים כמפורט לעיל יתווספו על הבניין הקיים כפי שנבנה במקורו, כתוספת לקומה החמישית. סה"כ תוספת הבניה שתותר בקומה זאת תהיה בהיקף של 286 מ"ר שטחים עקריים, מתוכם 46 מ"ר מכח תכנית מתאר ג' גנות.

10 2 1 4 שטחי הבניה הנוספים יבנו אך ורק בקומה החמישית ובהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.

### 10 3 תנאים להיתר בניה /או תעודת גמר:

10 3 1 תנאי להיתר בניה /או שיפוץ במבנה לשימור (חיסין 27) יהיה הכנת תיק התיעוד לאישור מהנדס העיר.

10 3 2 תנאי לתעודת גמר במבנה לשימור (חיסין 27) יהיה, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו על ביצוע העבודות בהתאם להנחיות תיק התיעוד.

10 3 3 תנאי לתעודת גמר במבנה לשימור (חיסין 27) יהיה, רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על יעוד המקרקעין (מבנה לשימור) לפי סעיף 27 (א') לחוק המקרקעין.

10 3 4 תנאי להיתר בניה למגרש ברח' הירקון יהיה סיום הליכי הסדר הקרקע ואיחוד החלקות.

10 3 5 המגרש ברח' הירקון מוכרז כאתר עתיקות "עבד אל-נבי" בהתאם ל"פ 4023 עמ' 3858 מיום 9.7.1992. לפיכך, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות לבניה עפ"י ההיתר, בכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות על פיו.

### 11. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה.

### 12. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תחולנה הוראות תכנית זו.

12 1 זכויות הבניה מכח תכנית מתאר מקומית ג' מוצו במגרש שברח' הירקון כאמור בסעיף

10.2.1.3, יתר הוראות תכנית ג' - גנות לא יחולו בתחום תכנית זו (בשני המגרשים)

למעט ההוראות המתייחסות לנושא המתקנים הטכניים על הגג, לאחר שאלה הותאמו להוראות השימור של תכנית זו.

### 13. זמן ביצוע: כ- 5 שנים

תכנית מס' תא/מק/ 3512  
 הירקון 236-238 - חיסין 27  
 עמוד 4 מתוך 4

יורם כץ אביב  
 5443337 סל-משיכון 56 בני דן  
 61253 תל אביב  
 6992729 כולל תל אביב

13.8.06

*[Handwritten signature]*

13.8.06

*[Handwritten signature]*

14. אישורים:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית:	תכנית מס' 3512 "הירקון 236-238 - חיסין 27"	
אישורה להפקדה במועצה:		
תאריך 11.08.2004	פרוטוקול 2004	ב' החלטה 3
"	"	"
"	"	"
מנהל האגף	ס' העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית:	מס' 3512 "הירקון 236-238 - חיסין 27"	
אישורה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 12.5.06	פרוטוקול 2006	החלטה 6
"	"	"
"	"	"
"	"	"
מנהל האגף	ס' העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך:

12.5.06