

507615

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאשרת
סמכות מקומית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3910 "שלמה המלך 65"

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ומפורטת (המכילה הוראות תכנית מפורטת)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' תא/מק/3910 "שלמה המלך 65"		
התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 16.09.2010		
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		דורון ספיר, עו"ד
		מ"מ וסגן ראש העירייה
		תאריך:
		14.10.10

א.ק.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3910 "שלמה המלך 65"

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ומפורטת (המכילה הוראות תכנית מפורטת)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 -		
אישור תכנית מס' תא/מק/3910 "שלמה המלך 65" התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 16.09.2010		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
_____	_____	תאריך: _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: תכנית מס' תא/מק/3910 "שלמה המלך 65"		
אפשרה להפקדה בישיבות:		
תאריך 20.1.2010 פרוטוקול 1-10 ב' החלטה 6	" _____ "	" _____ "
" _____ "	" _____ "	" _____ "
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
_____	_____	תאריך: _____

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת למבנה לשימור מחמיר בגוש 6215 חלקה 321 אשר ברחוב שלמה המלך 65 פינת רחוב מנדלסון 10. המבנה מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור 2650/ב. התכנית מציעה שימור המבנה כולל הסדרת הבנייה הקיימת על הגג משנות הארבעים. זאת באמצעות ניצול חלקי של יתרת הזכויות הלא מנוצלות בחלקה. התכנית קובעת את מתאר המבנה לניצול הזכויות - זה והוראות נוספות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"שלמה המלך 65"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

תא/מק / 3910

מספר התוכנית

405 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 16.09.2010

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית המכילה הוראות תכנית מפורטת

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

- 62 א(א) סעיפים קטנים 4, 5, 8, 9

- היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפוקואורדינטה X 129,150
קואורדינטה Y 165,450קרן הרחובות שלמה המלך ומנדלסון.
ממזרח: שלמה המלך.
מצפון: מנדלסון.
מדרום: מבנה שכן שלמה המלך 63.
ממערב: מבנה שכן, מנדלסון 8**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

תל אביב

שלמה המלך 65
מנדלסון 10**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6215	• מוסדר	• חלק מהגוש	321	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מספר תוכנית	מרחב תכנון גובל
ל"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2650 ב'	כפיפות.	למעט השינויים בתכנית זו. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.		
58 על שינוייה	כפיפות.	במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.		
"ס"	כפיפות	במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.		
"ע"	כפיפות	במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.		
2710	כפיפות	במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אמנון בר אור	16.09.2010	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אמנון בר אור	16.09.2010	1	לא רלוונטי	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
		אמנון בר אור	16.09.2010	1	לא רלוונטי	1: 250	מנחה למעט קווי המסאר של תכנית התדש"ת על חגג שלונים מחייבים.	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על התשריטים. לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

16.09.2010

עמוד 6 מתוך 13

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית השימור	תכנית השימור תא/ 2650/ב
מחלקת השימור	המחלקה האחראית לענייני שימור מבנים בעיריית תל אביב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

הסדרת דירה על הגג, קביעת הוראות בנייה למבנה ולשימורו.

2.1 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת דירה קיימת על גג המבנה תוך ניצול חלקי של הזכויות מתוך כלל הזכויות הלא מנוצלות בחלקה (לרבות זכויות מתמריצים).
2. מתן הוראות בנייה לעניין סגירת מרפסות צידיות, תוספת מעליות, בתיאום עם מחלקת השימור.
3. שימור המבנה על פי הנחיות לשיקום ושימור מבנים באישור מחלקת השימור.
4. הגדלת הצפיפות במגרש.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.405
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	ל"ר	לפי תכניות תקפות ללא תמריצים.	ללא שינוי	ללא שינוי		
	מס' יח"ד	9	+ 4	ללא שינוי	13	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג1	001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: "מגורים"
4.1.1	שימושים
א.	לפי התכניות הראשיות.
	הוראות
א.	זכויות בנייה 1. הסדרת דירה קיימת על גג המבנה תוך ניצול חלקי של הזכויות הלא מנוצלות בחלקה.
ב.	קווי בניין 1. קווי מתאר המבנה הקיים לשימור יהיו על פי המבנה המקורי בהתאם לתיק התיעוד. למעט תוספת מעלית חיצונית על פי המפורט בתשריט. 2. קווי המתאר לקומת הגג יהיו על פי המפורט בתשריט.
ג.	שטח הבנייה 1. שטח תוספת הבנייה הוא השטח המתקבל בגבולות קווי המתאר כפי שמפורטים בנספח הבינוי. ניצול שטח זה בפועל יהיה בתנאי מילוי כלל הוראות התכנית לרבות שימור בפועל של המבנה על פי הנחיות תכנית השימור. 2. תוספת בנייה שלא על פי היתר הבנייה המקורי או על פי תיק התיעוד המאושר, ולא על פי סעיף 4.11 תפורק או תשונה או תישאר, הכל על פי החלטת מחלקת השימור.
ד.	גובה גובה תוספת הבנייה החדשה יהיה 4.1 מ' נטו בין מפלס הריצוף לגובה מעקה בנוי עליון.
ה.	עיצוב אדריכלי 1. הוראות העיצוב האדריכלי של תוספת הבנייה יעשו בתיאום עם מחלקת השימור. עיצוב החזיתות החדשות והחלוקות הפנימיות בנספח הבינוי הם אילוסטרטיביות לצורך המחשה בלבד. במעקה הגג יותר שילוב מעקה קל בנסיגה ליצירת גובה מעקה בטיחותי כמתואר בנספח הבינוי. 2. <u>סגירת מרפסות</u> : לא תותר סגירת מרפסות למעט מרפסות השירות הצדדיות בצד דרום כמפורט בנספח הבינוי. סגירת המרפסות הצידיות הקיימות יבוצע בהתאם להנחיות תכנית השימור ובהתיאום עם מחלקת השימור.
ו.	שימושים יותר שימוש למשרדים בקומת המרתף לפי תכנית השימור.
ז.	גודל דירה גודל דירה מינימלי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה 35 מ"ר. וביתר הקומות גודל דירה ממוצע לא יפחת מ-53 מ"ר, וכן שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-40 מ"ר. הכל כולל שטח שיפור מיגון אם ידרש.
ח.	צפיפות צפיפות הדיור תהיה עד 13 יחידות דיור למגרש.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בנייה**

- א. תיק תיעוד מאושר יהווה תנאי להיתר בנייה. מחלקת השימור רשאית לדרוש לעדכן את תיק התיעוד ככל שידרש, במידה וחלף פרק זמן ארוך בין אישור תיק התיעוד ובין הגשת הבקשה להיתר בפועל, וכן במידה וחלו במקום שינויים בפרק זמן זה.
- ב. אישור מחלקת השימור לבקשה להיתר הבנייה.
- ג. מילוי התנאים על פי תכנית השימור ובכפוף לתכנית זו.
- ד. התחייבות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיקום ושימור המבנה באופן שיקבע על ידי מהנדס העיר בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

6.2 תנאים למתן תעודת אכלוס ותעודת גמר

- א. ביצוע בפועל של הנחיות השימור לשיקום ושימור המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

- תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
15.9.2010	059191296		5919129	יעל שניידמן	מגיש התוכנית
15.9.2010	059191296		5919129	יעל שניידמן	יום בפועל (אם רלבנטי)
15.9.2010	059191296		5919129	יעל שניידמן	בעלי עניין בקרקע
15.9.2010	מ. דניאל 4284785		498479	דנצינגר חנה	בעלי עניין בקרקע
15.9.2010	ד. אבי 454523		254552	דנצינגר יצחק	בעלי עניין בקרקע
16.9.2010		אמנון בר אור רח' אחד העם 9 תל-אביב	50573849	אמנון בר אור	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.