

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965
מחוז: תל-אביב, מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מספר: תא/ 3616 א
שם התכנית: תוכנית רובע 3

גמורת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), כי במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מופקדת תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מספר: תא/ 3616 א

איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

התרי בניה והרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות המתייחסות לתכניות הבאות:

סוג היחס	מספר התכנית
שינוי	תא/ 44
שינוי	תא/ 58
שינוי	תא/ 1855
ביטול	תא/ 74
ביטול	תא/ 346
ביטול	תא/ 348
ביטול	תא/ 637
ביטול	תא/ 636
ביטול	תא/ 76
ביטול	תא/ 756
ביטול	תא/ 755
ביטול	תא/ 887
ביטול	תא/ 1680
ביטול	תא/ ג
ביטול	תא/ מ
ביטול	תא/ מ/ 1
ביטול	תא/ o
כפיפות	תממ/ 5
כפיפות	תממ/ 2 / 5
כפיפות	תמא/ 38
כפיפות	תא/ ע/ 1
כפיפות	תמא/ 18
כפיפות	תא/ 2710
כפיפות	תמא/ 2 / 4
כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
כפיפות	תמא/ 23 / א/ 4
כפיפות	תא/ 2650 / ב
כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:

ישוב: תל אביב-יפו
בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכלולים ברובע 3, למעט: החלקות שלאורך רחוב אבן גבירול, החלקות שממערב לרחוב הירקון, מתחם הבימה-היכל התרבות, כיכר רבין והחלקות הסמוכות מדרום וממערב, כמסומן בתשריט.

גבולות התכנית:

בצפון - נחל הירקון, שפך הירקון
במזרח - החלקות הגובלות ברחוב אבן גבירול
בדרום - רחובות בוגרשוב, בן ציון, מרמורק
במערב - רחוב הירקון

גושים וחלקות:

גושים בשלמות: 6901 - 6903, 6906, 6954 - 6957, 6959 - 6961, 6968, 7078, 7091, 7113.
גושים בחלקיות: 6111, 6212, 6214, 6215, 6904 - 6905, 6951 - 6953, 6958, 6962 - 6963, 6966, 7085, 7092, 7111

מטרת התכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
ב. הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמא/ 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמא/ 38.
ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו- מבטלות.

1. ברחובות דיזנגוף וכן יהודה- עד 240%-280%, בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.
2. ברחובות ירמיהו, בוגרשוב, המלך ג'ורג' והמגרשים הסובבים את כיכר בזל- עד 230%, בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.

3. ברחובות רחבים מצפון לרח' ארלוזורוב כולל החלקות הגובלות בארלוזורוב בשני צדדיו- עד 265%-230%, בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.

4. ברחובות רחבים שמדרום לרח' ארלוזורוב - עד 265%-200% בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית במגרשים הגדולים ובגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית במגרשים הקטנים.

5. ברחובות צרים- עד 200%-230%, בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית.
6. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בפרק 5. חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. קביעת זכויות בניה הוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

1. ברחובות דיזנגוף וכן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי:

- לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית.

- לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

2. בשאר הרחובות:

- לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.

- בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומה חלקית.

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980: תותר תוספת או הרחבת חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.

ג. קביעת הוראות בניה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

ד. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמא/ 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ה. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ו. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ז. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ח. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייה וכן של תכניות: 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887, 1680 ועוד.

ט. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

י. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

יא. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

כל מעוניין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל, וכן באתר האינטרנט של משרד הפנים www.pnim.gov.il על פי סעיף 100 לחוק, רשאי להגיש התנגדות תוך 60 ימים ממועד פרסומה של ההודעה המאוחרת בין הפרסומים בעתונים, למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, דרך בגין 125 תל אביב-יפו 67012 טלפון: 03-7632586.
קבלת קהל בוועדה המחוזית בימים א', ג', ה' בין השעות 11:00-14:00.

העתק ההתנגדות יומצא למשרדי ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב, שד בן גוריון 68 תל אביב-יפו טלפון: 03-5217162
בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק, התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט - 1989.

ובאתר עיריית ת"א
www.tel-aviv.gov.il
להגיש תושב <<<< תכנון ובניה <<<< תוכנית הרובעים

גילה ארון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז תל-אביב