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/ 3729/ א
שם התכנית:תוכנית רובע 4

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, 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/ 3729/ א

איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

התרי בניה והרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

המתייחסת לתכניות הבאות:

סוג היחס	מספר התכנית
שינוי	תא/ 196
שינוי	תא/ 50
שינוי	תא/ G
שינוי	תא/ 753
שינוי	תא/ 1738
שינוי	תא/ 478
שינוי	תא/ 398
שינוי	תא/ 763
שינוי	תא/ 122
שינוי	תא/ 117
ביטול	תא/ מ
ביטול	תא/ ס
ביטול	תא/ ג
כפיפות	תמא/ 18
כפיפות	תא/ 569
כפיפות	תא/ 570
כפיפות	תא/ 571
כפיפות	תא/ 568
כפיפות	תא/ 567
כפיפות	תממ/ 5
כפיפות	תמא/ 4/ 2
כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
כפיפות	תמא/ 23/ א/ 4
כפיפות	תממ/ 5/ 2
כפיפות	תמא/ 38
כפיפות	תא/ 572
כפיפות	תא/ 2650/ ב
כפיפות	תא/ 2710
כפיפות	תא/ ע/ 1
כפיפות	תא/ 600

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:
ישוב: תל אביב-יפו
בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכוללים ברובע 4.

גבולות התכנית:
בצפון - רח' בני דן/ רחוב הרב קוסובסקי
במזרח - נתיבי איילון- מצפון ועד רחוב הרב שלמה גורן/ רחוב פנקס; דרך נמיר- מרחוב הרב שלמה גורן/ רחוב פנקס ודרומה
בדרום - רחוב שאול המלך
במערב - רחוב אבן גבירול לא כולל חלקות הגובלות לאורך אבן גבירול

גושים וחלקות:
גושים בשלמות: 7250.
גושים בחלקיות: 6106, 6107, 6108, 6110, 6111, 6212 - 6213, 6217.

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 4 בתל אביב יפו.
ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמא/ 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמא/ 38.

ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
ד. הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים אורבניים ואדריכליים ייחודיים במתחם זה.

עיקרי הוראות התכנית:
א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינם שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושם מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותרים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים (דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, שאול המלך) - עד 285%, בגובה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
2. ברחובות שאינם ראשיים עד 250%, בגובה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
3. בתחום תכניות 478, 117, 122 (תכניות לבניה נמוכה מצפון לרחוב פנקס) עד 140%- 180% בגובה 3-4 קומות וקומת גג חלקית.
4. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותרו חדרי יציאה לגג או ניצול חלל גג משופע.
5. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בפרק 5. חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
בניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני :1.1.1980
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר תוספת של עד 230 % משטח גג הבניין הקיים, סה"כ 6 קומות וקומת גג חלקית.
2. ברחובות שלא הוגדרו ראשיים תותר תוספת של עד 165% משטח גג הבניין הקיים, בקומה אחת וקומת גג חלקית.*
3. בתחום תכנית 478, 117, 122 (תכניות לבניה נמוכה מצפון לרחוב פנקס):
א. בניינים משותפים בגובה 2 קומות- תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
ב. בבניינים משותפים בגובה 3 קומות עם קומת עמודים- תותר בניה או הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים.
ג. בקוטג'ים בתחום תכניות השיכונים יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.
בבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לאחר 1.1.1980: תותר תוספת חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.
ג. קביעת הוראות בנייה 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 תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.
ט. שינוי תכניות ראשיות 50 ותכניתG על שינוייהן.
י. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.
יא. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

כל מעונין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל, וכן באתר האינטרנט של משרד הפנים www.pnim.gov.il כל מעונין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי התכנית, וכן כל הזכאי לכך 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: 03-76325868.
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.

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

ובאתר עיריית תל אביב
www.tel-aviv.gov.il
לחיות תושב >>>> תכנון ובניה >>>> תוכנית הרובעים