

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/12/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

11/06/2023

תכנית מס' 507-0731646

תאריך

תא/4944 - מזא"ה 59

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בית ספריאל הוקם בשנת 1933 בשכונת "רמדן", עפ"י תכנונו של האדריכל מרדכי רוזנגרטן, כמבנה מגורים בן 3 קומות בסגנון הבינלאומי. המבנה לשימור מתוקף תכנית 2650 ב' וממוקם בחיץ של אזור ההכרזה של אונסק"ו " העיר הלבנה".

התכנית מבטיחה את שימור המבנה וקובעת הוראות בינוי ועיצוב, הכוללות:

- התרת הקמת קומה נוספת מעבר למותר בתכניות התקפות ע"י העברת זכויות מקומת המרתף, כך שסך הקומות במבנה יהיו 5 קומות (כולל קומת הגג החלקית).
- קביעת צפיפות מגורים במטרה לאפשר הקמת 20 יח"ד, ומאפשרת השלמת נפחי הבניה בקווי הבניין הקיים לניצול זכויות הבנייה הקיימות.
- חניה תת קרקעי באמצעות מתקן חניה אוטומטי עם מעלית קבלת רכב הממוקמת במרווח הצידי המזרחי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא/4944 - מזא"ה 59

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

507-0731646

מספר התכנית

0.696 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	179361
	קואורדינאטה Y	663668

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקה 3 גוש 7103 (אוליפנט 8)
 ממזרח: חלקה 66 גוש 6941 (מזא"ה 61)
 מדרום: רחוב מזא"ה
 ממערב: חלקה 64 גוש 6941 (מזא"ה 57)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	59	מזא"ה	תל אביב-יפו

שכונה לב העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 2650 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2650/ב ממשיכות לחול.	7001	3966		08/03/2015
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142			20/11/1941
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137			18/12/1984
תא/ ע	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	3275			28/11/1985
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל מסטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל מסטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד_חלק א	14: 38 14/04/2022	נילי גל-מסטר	27/03/2022	268		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד_חלק ב	14: 45 14/04/2022	נילי גל-מסטר	27/03/2022	268		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד_חלק ג	14: 47 14/04/2022	נילי גל-מסטר	27/03/2022	268		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תשריט מצב מאושר	11: 02 28/07/2022	דניאל מסטר	07/07/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב חלקית לעניין הנסיגות בגג לגבי שאר הנושאים מנחה.	10: 38 06/02/2023	דניאל מסטר	02/02/2023	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	15: 29 28/07/2022	דן דמון	28/07/2022	1		מנחה	תנועה
לא	נספח חוות דעת עצים בוגרים	09: 40 01/03/2023	רז מיכלוביץ	20/02/2023	17		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תוכנית סימון עצים בוגרים	09: 43 01/03/2023	רז מיכלוביץ	20/02/2023	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ	ירושלים	קמפוס גבעת רם		02-5680910	02-5680927	hanoch@gemel.huji.ac.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר הי-טק 2/2, קריית אדמונד י. ספרא, גבעת רם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ	ירושלים	קמפוס גבעת רם (1)		02-5680910	02-5680927	hanoch@gemel.huji.ac.il

(1) כתובת: כפר הי-טק 2/2, קריית אדמונד י. ספרא, גבעת רם.

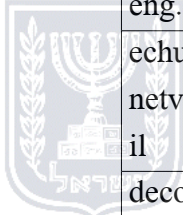
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל מסטר	107662	מסטר גל אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בית עובד	9	03-5602240	03-5602242	dani@mester-gal.com
אדריכלית	יועץ	נילי גל-מסטר	107547	מסטר גל אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בית עובד	9	03-5602240	03-5602242	Nili@mester-gal.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דן דמון		ניצן ארד הנדסה בעמ	תל אביב- יפו	יהושע בן נון	81	077-4515031		dan@arad- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ישי חפץ	276	איחוד המודדים	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213		echudmod@ netvision.net. il
	אגרונים	רז מיכלוביץ			רחובות	(1)				decoraz@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2310.



מכון זמין
מונה הדפסה 25



מכון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
תא 2650 ב'	תכנית לשימור מבנים בתל אביב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

עידוד שימור ושיפוץ המבנה שברחוב מזא"ה 59, ע"י הקמת קומה נוספת מניוד זכויות בלתי מנוצלות בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התרת קומה נוספת מעבר למותר עפ"י תכניות תקפות, סה"כ 5 קומות- כולל קומת גג חלקית.
2. ניוד שטחים עיקריים הנובעים מתמריצי תכנית השימור מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
3. ניוד זכויות בניה בין הקומות השונות במבנה.
4. תוספת צפיפות כך שיותר סה"כ 20 יח"ד
5. התרת הקמת מתקן חניה אוטומטי.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניין, כולל עבור מרתפים.
7. קביעת הנחיות ותנאים לשימור המבנה.
8. קביעת קווי בניין התואמים עפ"י הבניין הקיים.
9. תוספת שטחי שירות תת קרקעים במרתף 1-



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	65

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים	65
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	65
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	65
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים	65

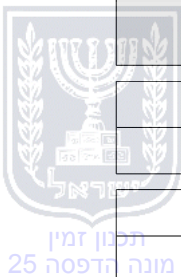
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	696	100
סה"כ	696	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	686.77	100
סה"כ	686.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מעל הקרקע- מגורים ושטחי שירות למגורים. בקומת הקרקע- יותרו גני ילדים. בתת קרקע- שטחי שירות וחניה.	
הוראות	4.1.2
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר בניית 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. 2. גובה הקומות החדשות יהיה בהתאם לגובה הקומות הקיימות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות צפיפות</p> <p>תותר הקמת עד 20 יח"ד.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם לבניין הקיים- עפ"י הבניין לשימור וכמסומן בתשריט. 2. תותר הקמת מרפסות בקומות החדשות התואמות לקונטור המרפסות הקיימות. 3. תותר הקמת עד 4 קומות מרתפים, כולל מרתף עליון, עד גבול המגרש. 4. קו הבינוי בתת הקרקע לא יפחת מ- 7 מ' מהפינה הצפון מערבית של המגרש על מנת להגן על העץ הקיים בפינה הצפון מערבית של המגרש.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. גובה קומת הגג לא יעלה על 4.5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. 2. הנסיגה בקומת הגג תהיה בחזית הקדמית בלבד כמסומן בנספח הבינוי. 3. בקומת הגג יותרו דירות במסגרת הצפיפות הכוללת המותרת במגרש עפ"י תכנית זו.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תוסדר במרתף חניה תת קרקעי. 2. הכניסה לחניון תעשה באמצעות מעלית חניה שתמוקם במרווח הצידי המזרחי. 3. תקן חניה למגורים יהיה 1:0.5-0 או עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם.</p>
ו	<p>מרתפים</p> <p>1. שטח קומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש במטרה לאפשר חלחול מי נגר. 2. תותר הקמת עד 4 קומות מרתפים החורגים מקונטור הבניין הקיים כולל קומת המרתף העליונה. 3. בתכנון לחניון אוטומטי מלא, יידרש שחרור עשן לחרום.</p>

4.1	מגורים
ז	<p>שימור</p> <p>1. שימור הבניין הקיים יעשה בהתאם לתיק תיעוד למבנה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תותר הריסת חלקים מהבניין הקיים בהתאם לנספח הבינוי ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. עבודות חיזוק המבנה יעשו במעטפת הפנימית של המבנה בלבד, ללא פגיעה בחזיתות החיצוניות.</p>
ח	<p>אדריכלות</p> <p>תאסר הצמדת גינות ויציאה לחצרות מיחידות הדיור בקומת הקרקע. תתאפשר יציאה לחצר במידה וקומת הקרקע תשמש גן ילדים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5)	(4)	(3)	(3)	(3)	4	5 (2)	19.5	20	60 (1)	940	0	280	1300	696	65	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (2) כולל קומת הקרקע וקומת הגג החלקית.
- (3) קווי הבניין יהיו לפי הבניין הקיים כמסומן בתשריט.
- (4) קווי הבניין יהיו לפי הבניין הקיים כמסומן בתשריט כולל קווי בנין למרפסות בחזית הקדמית.
- (5) עד 12 מ"ר ליח"ד ובכפוף למגבלות השימור..



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי גמר.
2. הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים (תחבורה, מערכות בבניין, השפעת גני ילדים, ככל שיתוכננו, על המגורים והפוך).
4. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא בדיקת גזי קרקע.
5. חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי בכפוף לאישור רשות המים ולחקירה הסביבתית.
6. סימולצית שטף מגנטי ממתקני חשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים, ככל שיתוכנן.
7. הכנת מפרט שימור לעצים ביעוד שימור כולל ליווי אגרונומי בשלב הכנת ההיתר.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

- התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור, יעודי "עצים לכריתה".
1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום בהתאם למפורט בסעיף 6.1.7.
 2. במקרה בו נדרש שינוי סיווג של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

6.3

ניהול מי נגר

תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חילחול בשיעור של 15% משטח המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד