

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3716 – "גרשון 33"

תל אביב יפו

מחוז

תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת מאפשרת את שימורו של חלק מהבניין המקורי שברחוב גרשון 33 שתחילתו ככל הנאה בשנות ה-20 של המאה הקודמת ושהיווה את אחת הוילות הראשונות בשכונת מונטיפיורי. התכנית קובעת הוראות בניה למגרש על מנת שניתן יהיה לממש שימור חלקי זה.

דברי ההסבר מהווים רקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב תוכנית תא/3716 – גרשון 33

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית	תא/3716 – גרשון 33
1.2 שטח התוכנית	0.360 דונם
1.3 מהדורות	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
1.4 סיווג התוכנית	מתן תוקף 5 15.05.2008 תכנית מתאר מקומית. ללא איחוד וחלוקה. כן לא ועדה מחוזית תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	תל אביב-יפו נקודות GPS "ית 2841" "ית 3760"
1.5.2 תיאור מקום		התכנית גובלת ב: בגוש 7109 מצפון – חלקה 354 (בית הלל 20), חלקה 329 (בית הלל 22), ממזרח – חלקה 362 (גרשון 35), מדרום – רחוב גרשון שץ גגה, ממערב – חלקה 184 (גרשון 31)
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	תל אביב-יפו חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב ומספר בית	תל אביב מונטיפיורי גרשון שץ גגה 33

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7109	מוסדר	חלק מהגוש		185

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מס' תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
E	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "E" בתחומה.	765	3.6.1960
50	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "50" בתחומה.	122	1.11.1950
ע-1	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "ע-1" בתחומה.	5264	18.3.2003
ג'	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "ג'" בתחומה.	4208	21.4.1994
1602	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "1602" בתחומה.	2530	22.4.1979
1602א'	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "1602א'" בתחומה.	3585	12.1.1988
ע	כפיפות	על תחום תכנית זו תחול תכנית ע. התכנית רק משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית "ע" ממשיכות לחול.	3275	28.11.1985

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים/גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
תשריט התכנית	מחייב	1:200	1		אדרי' שמעון גל
הוראות התכנית	מחייב		8		אדרי' שמעון גל
נספח בינוי	מנחה	1:200	1		אדרי' שמעון גל

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 מחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
		רפאל ארי	058375635		טל-שחר ת.ד. 205	08-9355113	03-5621915

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
		רפאל רחל	7081664		הנצי"ב 22 ת"א	03-5621914	03-5621914

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

עורך התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
	אדריכל	שמעון גל	69053049 21882		הר הצופים 6.25 חולון	077-4054004	077-4054004
מודד	מודד	אלקלעי עזריה, אלקלעי טל			זרובבל 36 רמה"ש	03-5403956	03-5495636

1.9 הגדרות בתוכנית

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 משתמעות.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

קביעת חלק מהמבנה המקורי בגרשון 33 לשימור וקביעת הוראות בניה למגרש על מנת שניתן יהיה לממש שימור חלקי זה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת חלק מהמבנה המקורי לשימור והוראות לשימורו ואחזקתו.
- ב. שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מעורב מיוחד" לאזור "מגורים ד".
- ג. קביעת זכויות בניה למגרש בשטח עיקרי של עד 300% בניה, הכוללים בין היתר את השטחים הבנויים בחלק לשימור ושטחים למרפסות המקורות.
- ד. קביעת הוראות בניה למבנה של עד 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף.
- ה. קביעת צפיפות דיור למגרש וגודל ממוצע ליחידת דיור.
- ו. ביטול בתחום תכנית זו של התכניות הבאות: תכנית מתאר מס' 50 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 122 מיום 1.11.1950, תכנית E אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 765 מיום 3.6.1960, תכנית מתאר מס' 1602 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2530 מיום 22.4.1979, תכנית מתאר מס' 1602 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3585 מיום 12.1.1988, תכנית ע-1 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 5264 מיום 18.3.2003 (להלן התכנית הראשית) ותכנית ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 08.12.1991 בתחום תכנית זו. החלת תכנית ע' על תחום תכנית זו, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספות למצב המאושר	הערות
שטח התוכנית – דונם	0.360		
מגורים – מספר יח"ד	עד 16		
מגורים ד' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	עד 1080	648	אחוזי הבניה כוללים את חדרי היציאה לגג שניתן היה לאשר, הקלות שהיו מותרות, תוספת תמורת ביטול האפשרות לממ"דים, תוספת עבור מרפסות חופפות פתוחות ואת חלק הבניין לשימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד	1	

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 מגורים ד

4.1.1 שימושים

- א. במרתפים – חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכדומה. יותר שימוש במרתף לרווחת דיירים או כחלק מיחידת דיור שבקומת הקרקע כשטח עיקרי.
- ב. במפלס מעל לפני הקרקע השימושים המותרים יהיו למגורים בלבד, כולל שטחים לרווחת הדיירים.

4.1.2 זכויות בניה

- א. תותר בניה בשטח עיקרי שלא יעלה על 300% בניה משטח המגרש.
- ב. השטחים העיקריים שע"פ ס"ק א כוללים גם את שטחי המרפסות החופפות הפתוחות. ס"כ השטחים במרפסות אלו ייקבעו בהיתר הבניה ולגביהם תרשם הערה בהתאם לס' 6.1.
- ג. בנוסף לשטחים העיקריים, יותרו מעל מפלס הקרקע עד 100% שטחי שירות משטח המגרש.
- ד. זכויות בניה שנקבעו בתכנית זו ואשר לא נוצלו במסגרת קווי הבניה ומספר הקומות שאושרו ע"פ תכנית זו יבוטלו.
- ה. שטחי השירות מתחת לפני הקרקע יהיו עד 200% משטח המגרש.

4.1.3 תכנית

- א. התכנית המרבית של קומת הגג תהיה 80% משטח ברוטו של הקומה שמתחתיה.
- ב. התכנית המרבית של הבניה במגרש תהיה עד 62% משטח המגרש.
- ג. תותר תכנית תת קרקעית של 100% משטח המגרש למרתפים בתנאי מתן פתרונות לחלחול מי נגר עילי להנחת דעת מהנדס העיר.

4.1.4 גובה הבניה

- א. תותר בניה בגובה של עד 7 קומות (כולל קומת קרקע מלאה) מעל לעד שתי קומות מרתף ובנוסף קומת גג חלקית.
- ב. לא יותרו חדרי יציאה לגג מדירות קומת הגג.
- ג. תותר הצבת מתקנים טכניים על גג הקומה החלקית בגובה המינימלי האפשרי מעל מפלס גג הקומה החלקית. מבנה המתקנים ייבנה בנסיגה מחזית הרחוב.

4.1.5 קווי בניין

קוי בנין יהיו:

- א. לחלק לשימור – ע"פ המבנה הקיים בפועל ובהתאם להוראות מחלקת השימור ע"פ תיק התעוד והשימור.

ב. לבניה החדשה:

1. קו בנין קדמי (לרחוב גרשון) – תותר הבלטה של עד 1 מ' מעל לחלק לשימור בתאום עם מחלקת השימור.
2. קו בנין צידי (למערב) – 1.5 מ', המשך בניה ע"פ החלק לשימור.
3. קו בניה צידי (למזרח) – 1 מ', המשך בניה ע"פ החלק לשימור.
4. קו בניה אחורי – כמסומן בתשריט.
5. קו בנין למרפסות החופפות בחזית לרחוב גרשון (מסומן בתשריט כקו בנין עילי) – תותר הבלטת מרפסות לכיוון רחוב גרשון עד ל-1.8 מעבר לקו הבנין לבניה החדשה מעל לחלק לשימור, בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית תל-אביב-יפו.
6. לחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד ל-1.8 מ' מקו הבנין.
7. לא תותר הבלטת מרפסות לצדדים מעבר לקו הבנין בחזיתות הצידיות.

8. בכל החזיתות תותר פתיחת חלונות.
9. קומת הגג החלקית תהיה בנסיגה של 3.6 מ' מקו החזית הקדמית של הבניה החדשה, למעט המשך חדר המדרגות, המעלית והממ"קים ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
ג. למרתפים – קו בניין למרתפים יהיו גבולות המגרש.

4.1.6 מרתפים וחניה

- א. מרתפים יותרו ע"פ הוראות תכנית ע.
ב. גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ' נטו.
ג. החניה תהיה בתחום המרתפים בלבד. לא תותר חניה עילית בתחום המגרש.
ד. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
ה. פני גג המרתף שמחוץ למתווה הבנין לא יבלטו מפני מפלס הכניסה הקובעת. גג המרתף יגונן ו/או יטופל כחלק מפיתוח המגרש.

4.1.7 הוראות שימור

חלק המבנה המסומן לשימור הינו לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. כל המבנה המקורי, כולל החלק לשימור, יתועד במסמך תיעוד ושימור (להלן: "מסמך התיעוד") אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנה וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים.
תיעוד המבנה יכלול: תיעוד המבנה המקורי וניתוח קונסטרוקטיבי שלו, פרוט חלקים הפנימיים של הבניה: ציורי קיר, חדרי מדרגות וכו', הרקע ההיסטורי של המבנה - אתור המשפחה אשר הקימה אותו והאדריכלים אשר עסקו בבנייתו. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מחלקת השימור ומהנדס העיר.
ב. תאסר הריסת חלק המבנה המסומן לשימור. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם לשימור בהתאם למסמך התיעוד ובאישור מחלקת השימור בעיריית תל-אביב יפו.
ג. שימור ושיפוץ המבנה יבוצע בהתאם למסמך התיעוד באישור מחלקת השימור. במטרה להחזיר את המבנה לקדמותו ככל הניתן תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מכך כגון: חיזוק שלד הבנין, שימור החללים הפנימיים והמעטפת החיצונית, הכל בפיקוח צמוד של אדריכל ובתאום מלא עם מחלקת השימור בעיריית תל-אביב-יפו.
ד. בכל מבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה עפ"י חוק עזר עירוני. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית ובפנים המבנה, בנגרות ובמסגרות, בגגות, בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכות חשמל וכבלים חיצוניות, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשיחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו ללא היתר ופוגעים במטרות השימור.
ה. חומרי הגמר בחלק המבנה לשימור ייבחרו בתאום עם מחלקת השימור, באישור מהנדס העיר.

4.1.8 הוראות נוספות

לא תותר הקמת ממ"דים אלא ממ"קים או מקלטים בלבד. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה מעל מפלס הכניסה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות														עיקרי
מגורים ד'		360	1080	360	-	עד 720	2160	600	62	16	44	עד 26 מ' (לא כולל מתקנים על הגג)	7 קומות וקומת גג חלקית	2	כמסומן בתשריט			

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה/אכלוס

בנוסף לכל התנאים אותם רשאית הוועדה המקומית לדרוש ע"פ כל דין, תנאי להיתר בניה יהיה:

- א. אישור תיק התיעוד ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. אישור מחלקת השימור של עיריית תל-אביב-יפו לעיצוב חזיתות הבניין.
- ג. רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות חוק המקרקעין בלישכת רשם המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות הפתוחות המקורות.
- ד. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע השימור בפועל.

6.2 סטיה ניכרת

כל שינוי בקווי בניין, תוספת שטחים, תוספת קומות בתחום התכנית יהוה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6.3 הוצאות הכנת תכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

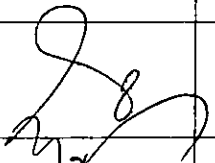
לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
 אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש לא הוצא היתר בניה, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.5.08			058375635	רפאל ארי	מגיש התוכנית
20/5/08			7081664	רפאל רחל	בעלים בקרקע
15.5.08			69053049	שמעון גל	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף							
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד						
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/3716 "גרשון 33" התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 03.04.2008 <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מנהל העיר</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>תאריך: 6/7/08</td> <td></td> </tr> </table>	מנהל האגף	מנהל העיר			תאריך: 6/7/08	
מנהל האגף	מנהל העיר						
							
תאריך: 6/7/08							
משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה ביום _____ לאשר את התכנית. גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית	משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3716 התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית						