

500778

תא/מק/2572-ג - מתחם בן גמליאל

מאשרת
סמכות מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 S.M.M

תוכנית כ... המכת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/2572 ג'

שם תוכנית: "מתחם בן גמליאל 10"

מחוז: תל אביב- יפו
מרחב תכנון מקומי: תל אביב- יפו
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית תל-אביב - יפו
 אישור תוכנית מס' תא/מק/2572 ג'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבתה מס' 10-0015 ב' מיום 07.07.2010 החלטה 09

מנהל 
 מהנדס העיר 

ממונה מרחב ת"א יו"ר הועדה/ועדת המשנה 

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת ברהוב בן גמליאל בצפון יפו, מדרום לשוק הפשפשים, במיקום בו עמד בעבר מפעל "כתר פלסטיק". חלק משטח החלקה המקורית המקורי הופקע למטרות שצ"פ וחלקו מיועד למגורים ב' לפי תב"ע 2572. בחלקה נמצאות סככות ומבנים להריסה במסגרת התוכנית החורגים גם לתחומי השצ"פ הסמוך הגובל בתחום המגרש.

במסגרת התוכנית מוצעת תוספת יחידות מגורים. סה"כ מתוכננות 54 יחידות ללא שינוי בסך כל הזכויות המותרות, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית באיזור. כמו כן התוכנית כוללת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, שינוי מיקום זיקת ההנאה, שינוי קווי הבניין, הבלטת המרתף עד ל-1.2 מ' ממפלס פני הרהוב, הבלטת מרפסות לתחומי השצ"פ והדרך עד ל-1.20 מ' והעברת שטחי שירות מהמרתף לקומות. תנאי לאכלוס הבניה המוצעת במגרש הוא פיתוח השצ"פ ע"י מגיש התוכנית, בכפוף להסכם עם העירייה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם בן גמליאל 10
		מספר התוכנית	תא/מק/2572 ג'
	1.2 שטח התוכנית		1,904 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	I
		תאריך עדכון המהדורה	15.06.11
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
יפורסם ברשומות		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 4.5,8,9
		היתרים או הרשאות	• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

177298 קואורדינטה X
662268 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בצפון-חלקה מס' 21
במערב-חלקות מס' 23,25
במזרח-רח' בן גמליאל
בדרום- חלקות מס' 26,27,28

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית תל אביב- יפו

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
תל אביב-יפו
בן גמליאל
10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7072	• מוסדר	• חלק מהגוש		24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.05.1995	4306	התוכנית משנה את גובה המבנים, צפיפות הבניה, שטח הקומה העליונה, שטחי שירות קווי הבניין וכל הוראות תוכנית 2572 יחולו למעט השינויים הנובעים מתוכנית זו	• שינוי	2572
18.03.2003	5167	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ע'1-1 ממשיכות לחול.	• כפיפות	ע'1
21.04.1994	4208	הוראות תכנית ג'1 לא יחולו בתחום תכנית זו.	• ביטול	ג'1
16.08.2007	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות תוכנית התמ"א תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	08.02.10	1	18	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	08.02.10	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	08.02.10	1	לא רלוונטי	1:200	מנחה	נספח בינוי *

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מאיש התוכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר
		09-8659123		09-8359662	גיבורי ישראל 24, נתניה	תאגיד	רשות מקומית		028509198	עו"ד יצחק הג' (כשם קבוצת רכישה)	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר	בעלים
	03-5381414		03-5381401	השרון 17, תל אביב		רשות הפיתוח / עמידר				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר	עורך ראשי
mail@ayashar.com	03-6299633		03-6203220	טשרניחובסקי 18 תל אביב - יפו			00039815	054088711	אבנר ישר	אדריכל	
mhm.ed@bezeqint.net	09-7996748	052265072		משולש 40400			894		מסארווה חוסאם	מודד מוסמך	

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
ל"ר	

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**2.1 מטרת התוכנית**

חיוזק המרקם העירוני של צפון יפו באמצעות: הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות ללא תוספת שטח, שינוי בינוי, העברת שטחי בניה בין קומות המבנה, הבלטת קומת המרתף, שינוי בקווי הבניה ושינוי במיקום זיקת הנאה לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת הצפיפות המותרת ומס' יחידות הדיור עד לסך של 54 יח"ד ביחס לתכנית התקפה ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, בהתאם להוראות סעיף 62 א (8) לחוק התכנון והבניה.
- ב. העברת עד 426 מ"ר שטחי שירות מקומת המרתף העליון לקומות העליונות עבור הגדלת ממ"דים, מעברים מקורים וקירוי זיקת הנאה למעבר הציבור. הכל בהתאם להוראות סעיף 62 א (9) לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגבהת קומת המרתף עד ל 1.2 מ' מפני הקרקע הגובלת הכל בהתאם לסעיף 62 א (9) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי היקף השטחים העיקריים המותרים לבניה בקומה העליונה עד ל- 30% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62 א (5).
- ה. שינויים בקווי בניין צפוני ומערבי והבלטת מרפסות עד ל-1.2 מ' מעבר לקו בניין לכיוון השצ"פ הנמצא מדרום והרחוב ממזרח, בהתאם להוראות סעיף 62 א (4).
- ו. שינוי מיקום זיקת הנאה לציבור והתאמתה לתכנית הבינוי, ללא שינוי בשטחה, בהתאם להוראות סעיף 62 א (5)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.904 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3547	0	3547	מ"ר	מגורים
כולל חניה אחת לכל יח"ד		54	18+	36	מס' יח"ד	
				ל"ר	מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
		70	0	70	מ"ר	מסחר
				ל"ר	מ"ר	תעסוקה
				ל"ר	מ"ר	מבני ציבור
				ל"ר	חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	100	ל"ר

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

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומסחר לפי סעיף 10.1 בתכנית המאושרת תא/2572	א.
השימושים במרתפים יהיו כמפורט בתכנית ע'1	ב.
הוראות	4.1.2
א. זכויות בנייה	א.
1. סך כל זכויות הבנייה יהיו בהתאם לזכויות המותרות בתכנית תא/2572.	
2. תותר העברה שטחי שירות בהיקף של עד 426 מ"ר מהמרתף העליון	

		<p>לקומות העליונות על פי השימושים הבאים:</p> <p>א. 261 מ"ר – תוספת שטחי ממ"ד הנובעת משינויים בתקן הג"א.</p> <p>ב. 70 מ"ר – קירוי זיקת הנאה.</p> <p>ג. 95 מ"ר – עבור מעברים מקורים בקומות בגלל תצורת הבניין.</p> <p>למרות האמור בתוכנית 2572 סעיף 11.2 א.</p> <p>3. שטח עיקרי של הקומה העליונה לא יעלה על 30% משטח המגרש למרות האמור בתוכנית 2572 בסעיף 11.3 א.</p>
ב.	שטחים עיקריים	<p>שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 65 מ"ר, כאשר סך הדירות בשטח עיקרי של 80 מ"ר יהיו לפחות 20% מכלל הדירות, וסך הדירות בשטח עיקרי קטן מ-65 מ"ר יהיו לכל היותר 20% מכלל הדירות.</p> <p>כמו כן שטח דירה עיקרי לא יפחת מ-50 מ"ר, למרות האמור בתוכנית 2572 בסעיף 10.6.</p>
ג.	קווי הבניין	קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט, למרות האמור בתוכנית 2572 בסעיף 11.4.
ד.	הוראות בניין ועיצוב אדריכלי	<p>מרתפים</p> <p>למרות האמור בתוכנית ע-1 מרתפים תותר הגבהת המרתף העליון בהתאם להפרשי הגובה במגרש, עד לגובה של 1.2 מ' מפני הקרקע ברחוב בן גמליאל מול הכניסה לבנין. זאת בתנאי שיוכח כי אין פגיעה עיצובית בחזית המבנה.</p> <p>גובה המבנים</p> <p>למרות האמור בתוכנית 2572 סעיף 11.3 יוגבה המבנה בגובה מרבי של עד 1.2 מ'. גובה הבנין נמדד עד לתחתית מעקה הגג.</p> <p>הגובה לא יעלה על 16.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, שהינו כאמור 1.2 מ' מפני רחוב בן גמליאל מול הכניסה לבנין. גובה הקומה ימדד עד לתחתית מעקה הגג.</p> <p>מרפסות</p> <p>תותר הבלטת מרפסות ברוחב של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין, לכיוון הרחוב והשצ"פ למרות האמור בתוכנית בסעיף 11.4 ד.</p> <p>גובה תחתית המרפסת המינימאלי יהיה 4 מ' מפני הרחוב והשצ"פ.</p> <p>גדרות</p> <p>תותר הקמת גדרות בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 4 מ'.</p> <p>חזיתות</p> <p>במידה ויותר שימוש מסחרי הדורש ארובה, איוורור הארובה יעשה דרך המבנים ולא יופנה כלפי השטחים הציבוריים.</p> <p>מערכת סולרית</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מערכת סולרית חלקית בגג המבנה, בכפוף להצגת חו"ד מומחה, לגבי מידת היעילות של המערכת עקב הצללה עצמית.</p> <p>מסתורי כביסה</p> <p>יותר לבטל מסתורי הכביסה כדי להתאים את חזיתות המבנה לאופי הבניה היפואי.</p> <p>חדרי שנאים</p> <p>חדרי שנאים במידה וימוקמו יהיו בתחום המגרש בלבד.</p>
ה.	חניה	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ובכל מקרה לא תפחת מ-54 חניות לדיירים ועוד 10 חניות לאורחים.</p>
ו.	זיקת הנאה	<p>זיקת ההנאה תפותח כמעבר ומבואה לפרויקט. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-70 מ"ר כשטחה בתוכנית המאושרת, וצורתה הסופית תקבע במסגרת היתר הבניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי לכוון מערב	צדדי לכוון דרום	צדדי לכוון צפון	קווי בנין (מטר) *		קדמי (לרח' לרז"ה) בן גמליאל	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ממסל הכניסה הקובעת	הכסית משטח תא (השטח) 70%	צפיפות לדגום (מטר) 28.4	מספר יח"ד 54	אחוזי בניה כוללים (%) 452.36%	שטחי בניה - מ"ר		גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר) 1904	מס' תא שטח 1	יעוד מגורים	
			מחמת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
7	0	7,0	0	0	0	2	5	16.5 1.2+	70%	28.4	54	452.36%	3237	-	1759	3617	1	מגורים

*כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה הינו חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב, התחייבות היזם לפיתוח השצ"פ הסמוך למגרש והכנת תוכנית פיתוח שתאושר ע"י גורמי העיריה הרלוונטיים.

תוכן תוכנית הריסה הכוללת את המבנים בשטח השצ"פ שבבעלות עיריית ת"א וקידומה.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב ושל הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, לבדיקות קרקע וגזי קרקע.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר וכדומה.

6.2 תנאים לאכלוס

תנאי לאכלוס המבנה הינו פיתוח בפועל של השצ"פ הסמוך למגרש בכפוף לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י גורמי העיריה המוסמכים.

6.3 שיפוי

א. היזם ישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ולא תהייה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית תל אביב ו/או עיריית תל אביב בגין הכנת התכנית וביצועה.

ב. לא יוצאו היתרי בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

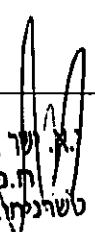
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			028509198	עו"ד יצחק חג'ג' (בשם קבוצת רכישה)	מגיש התוכנית
				ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		רשות הפיתוח/ עמידר			בעלי עניין בקרקע
			054088711	אבנר ישר	עורך התכנית

~~עו"ד חג'ג' יצחק~~
מ.ר. 30344 x

ד.א. ישר אדריכלים (1991) בע"מ
ח.פ. 511573065
טשרניחובסקי 18 ת"א 63291
8.8.11