

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/03/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

05/07/2022

תכנית מס' 507-0734509

תאריך

תא/ 4850 שלוש 8 ו 10 נווה צדק

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנים ברחוב שלוש 8 ו שלוש 10 הוקמו, בשנת 1905 על ידי רפאל רבינוביץ, בפאתיה הצפוניים של שכונת נווה שלום. המבנים הושכרו לחובבי ציון במטרה לקבוע באזור השכונות העבריות בית ספר לבנות. בית הספר לבנות פעל במבנים אלו בין השנים 1906-1909 לאחר שעבר למשכנו החדש במתחם סוזן דלאל, וזכה לכינוי האוטונומיה הרוסית.

בבית הספר לימדו מספר מורים מפורסמים כגון גב' צינה דיזינגוף שלימדה צרפתית וכן למדו תלמידים מראשי הישוב העברי בארץ, אמנים ויוצרים.

בתחום חלקה 78 (רח' שלוש 8) קיימים שני מבנים דו קומתיים וביניהם חצר פנימית בתחום חלקה 77 (רח' שלוש 10) קיים מבנה חד קומתי.

מטרת התכנית עידוד השימור ושיפוץ המבנים בכתובת שלוש 8-10 וסיווגם:

המבנה היושב על פינת הרחובות שלוש 8 ועין יעקב נקבע לשימור בהגבלות מחמירות והמבנה הדו קומתי המזרחי בשלוש 8 והמבנה החד קומתי בשלוש 10 נקבעו לשימור רגיל. קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. כולל שימור החצר בין המבנים. כמו כן, מטרת התכנית לאחד את שתי החלקות למגרש אחד, לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לתוספת הבניה עבור עד 20 יח"ד ב 4 קומות במבנה ברח' שלוש 10 ו- 3 קומות בשלוש 8 מעל מפלס פני הקרקע.

שטחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית תא/ 2277 לבניה חדשה לכל חלקה מקורית בנפרד.

המבנה בשלוש 10 יכלול תמריצי תכנית השימור בהתאם לנספח ד' בהוראות תכנית תא 2650.

על המבנה ברח' שלוש 8 פינת עין יעקב אשר יקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות יחולו הוראות נספח ה' לתכנית השימור תא 2650 ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

תא/ 4850 שלוש 8 ו 10 נווה צדק

שם התכנית

507-0734509

מספר התכנית

0.993 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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	177858
קואורדינאטה Y	663286

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	עין יעקב	14	
תל אביב-יפו	שלוש	10	
תל אביב-יפו	שלוש	8	

נווה צדק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6927	מוסדר	חלק	77-78	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/ 2277	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2277 ממשיכות לחול.	3940	606		07/11/1991
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 הוראות תכנית תא/ 2650' תחולנה על תכנית זו	7001	3966		08/03/2015
תא/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239		16/04/2001
תא/ ע	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	3275			28/11/1985



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פיצו קדם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פיצו קדם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד מקדים	08: 15 09/08/2021	איריס יוסיף-אור	22/07/2021	142		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב לנושאים הבאים : מבנים לשימור, חצר לשימור, קוי בניין, מפלסים, גובה רכס מקסימלי, גובה קומות, כניסות ויציאות לחניה	17: 05 03/05/2022	פיצו קדם	03/05/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	11: 58 03/05/2022	שי כץ	29/04/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	20: 27 11/05/2020	ברני גטניו	11/05/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	רן אפרת			תל אביב- יפו	ניצנה	11			ran@efrat- invest.com
	פרטי	אריאל הפנר			תל אביב- יפו	ניצנה	11			hepnerariel @gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רן אפרת			תל אביב- יפו	ניצנה	11			ran@efrat- invest.com
פרטי	אריאל הפנר			תל אביב- יפו	ניצנה	11			hepnerariel@gmail.c om

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

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	פיצו קדם	108746	פיצו קדם אדריכלים	תל אביב- יפו	מזא"ה	39	03-6204493		Tidhar@pitso u.com

תכנון זמין
הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541012	03-7516365	meitalk@data map.com
מתכנתת	יועץ	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור תכנון ושימור עירוני	תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	3	03-7327078		iris@yo- planners.com
	אגרונום	שי כץ		שי כץ- איש של עצים	עין עירון	(1)				shkatz1@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד 60 עין עירון.



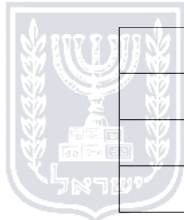
משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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.



תכנון זמין
מורה הדפסה 19

מונח	הגדרת מונח
גובה רכס	גובה מקסימלי של שיפוע הגג
מפלס 0.00	מפלס הכניסה לבניין לפי מפלס הריצוף הקיים למבנה לשימור
תכנית השימור	תכנית מתאר מקומית תא/ 2650/ב לתכנית 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 מבנה האוטונומיה הרוסית בכתובת שלוש 8-10 ע"י קביעת המבנים והחצר הפנימית לשימור וע"י קביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספות בניה על המבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

- קביעת הוראות לשימור המבנים בכתובת, שלוש 8 ושלוש 10 והחצר הפנימית וסיווגם, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, כמפורט:
 - המבנה בשלוש 8 פינת עין יעקב - שימור בהגבלות מחמירות עם הוראת בינוי מיוחדת ותוספת קומת גג
 - המבנים בשלוש 8 (המזרחי) המבנה בשלוש 10 - שימור ללא הגבלות מחמירות
 - שימור החצר בין המבנים, כולל גדרות ושערים, מדרגות חיצוניות ופרטי פיתוח מקוריים.
- קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי למבנים.
- איחוד שתי חלקות למגרש בניה אחד.
- קביעת קווי בניין למבנים כמפורט בנספח הבינוי.
- קביעת הוראות בינוי למרתפי החניה.
- קביעת צפיפות עד 20 יח"ד.
- בתחום תא שטח 1 הכולל את שני המבנים לשימור יקבעו תמריצי השימור בהתאם לנספחים ד' ו-ה' בהוראות תכנית השימור תא/ 2650, לרבות קביעת יתרת השטחים הבלתי מנוצלים למגרש מקבל עתידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

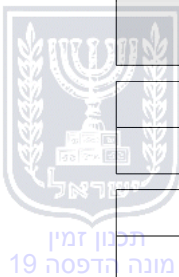
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים	אתר/מתחם לשימור
1	מגורים	בלוק מבנה לשימור
1	מגורים	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	993	אזור מגורים ב' מיוחד
100	993	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	991.94	מגורים
100	991.94	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>קומות עליונות- מגורים קומת מרתף עליונה- מגורים, שטחי רווחה לדיירים כגון, מועדון דיירים, מכון כושר, ספא, חנייה, כולל לרכב דו גלגלי, מחסנים ומתקנים טכניים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעל, שטחי שרות נלווים למגורים. קומת מרתף תחתונה- מחסנים דירתיים, חניות, כולל לרכב דו גלגלי, מתקנים טכניים ושטחי שרות כהגדרתם בחוק.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתחום תא שטח 1 המאוחד יקבעו שני המבנים לשימור ותותר תוספת בניה למגורים : א. שלוש 8 מבנה הכולל 2 קומות קיימות ותותר תוספת קומת גג סה"כ 3 קומות. ב. שלוש 10- תותר תוספת בניה של עד 4 קומות (כולל הקיים). ג. קביעת החצר בין המבנים לשימור כולל גדרות, שערים, מדרגות חיצוניות ופרטי פיתוח מקורים.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו בהתאם לרשום בטבלה 5 שלהלן. 2. על מנת לממש את מטרות השימור וכדי לעודד את שיקום המבנים בתכנית, זכויות בניה יקבעו לפי התכנית המאושרת תא/ 2277 בחישוב נפח הבניה עפ"י מגורים מיוחד ג'. זכויות שלא ניתן לממש בתחום המגרש, תחול עליהם תכנית השימור תא/2650/ב.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. תותר הבלטת מרפסות לחזית דרומית ב 1.0 מ' מקו הבניין לקומות העליונות. 2. מרפסות לחזיתות הקדמיות יבלטו מעבר לקו הבניין הקדמי הכל בהתאם לתיק התיעוד המלא שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. קווי בניין לחצר יהיו כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המבנה ברחוב שלוש 8 יהיה 13.5 מ' מעל מפלס ה 0.0 גובה רכס מקסימלי וכמפורט בנספח הבינוי. גובה המבנה ברחוב שלוש 10 יהיה 15.30 מ' מעל מפלס ה- 0.00 גובה רכס מקסימלי וכמפורט בנספח הבינוי. 2. מפלס 0.00 של המבנים יקבע על בסיס מפלס רצפת קומת הקרקע הקיימת במבנה לשימור על בסיס מסמכי התיעוד ומדידה מוסמכת. 3. לא תותר הבלטת מתקנים טכניים מעבר לגג. 4. גובה כל קומה יהיה כמפורט בנספח הבינוי.</p>



4.1	מגורים
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. קו בניין למרתפים יהיה בגבולות במגרש. תשמר תכסית מרתפים של 85% משטח המגרש. 2. לא תותר הקמת מרתף מתחת לחצר בין המבנים. לצורך תפקוד המרתף תותר הקמת מעבר בין חלקי המרתף ובלבד שתישמר תכסית פניה כרשום לעיל. 3. בקומת המרתף העליונה תותר הצמדת שטחי המרתף ליחידות הדיור שמעל. 4. גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יעלה על 4 מ' כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>1. קביעת המבנים בשלוש 8 ו-10 שלוש 10 לשימור וסיווגם: המבנה בשלוש 8 פינת עין יעקב נקבע לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראת בינוי מיוחדת, המבנה בשלוש 8 (המזרחי) והמבנה בשלוש 10 נקבעו לשימור ללא הגבלות מחמירות. 2. החצר בין המבנים תקבע לשימור, ולא תותר בניה מעבר לקווי הבניין כמפורט בנספח הבינוי. חלה חובת שימור לגובה המפלס הקיים, ושימור המרכיבים הבנויים בשטח החצר: מדרגות, שערים, גדרות, פרטי פיתוח מקוריים, סוג ריצוף, צמחיה, ואלמנטים מיוחדים. 3. אסורה הריסת חלקי מבנה והוספת בניה אלא בתאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. שימור המבנים הקיימים יעשה בהתאם לתיק התיעוד למתחם. 5. שימור החצר הפנימית בשלוש 8 יהיה בהתאם לתיק התיעוד למתחם. 6. יש לשמור עומק מעל מרתפי החניה לבתי גידול לעצים בוגרים בעומק ברוטו של 1.5 מ', 24 קוב לעץ.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.3	20.14	20	412	2) 4096	930	758	379	(1) 2029	993	1	מגורים
(6) 0	(5)	(4)	2	(3) 4												

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) סך שטחים עיקריים העל קרקעיים הניתנים לניצול בתכנית זו.
- (2) לשטחים הרשומים יתווספו שטחי מרפסות. שטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.
- (3) 4 קומות שלוש 10, 3 קומות שלוש 8.
- (4) לכיוון מזרח. בהתאם לקיר המבנה המקורי ובאישור מה"ע או מי מטעמו.
- (5) לכיוון דרום, בהתאם למסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות ב 1.0 מ' מקו הבניין.
- (6) לרחובות שלוש ועין יעקב.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור סופי של מהנדס העיר או מי מטעמו לתוספת הבניה, עיצוב החזיתות וחומרי הגמר ואופן השתלבותם עם המבנים לשימור.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הצגת חוות דעת לתכנון משמר מים לשם טיפול במי נגר בתוך המגרש לרבות השארת 15% שטחי חלחול שלא מעל מרתף.
4. חוות דעת למזעור מטרדים לרבות מניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר במהלך הבניה.
5. הצגת תוצאות סקר אסבסט בתחום המגרש שבוצע על ידי סוקר מורשה.
6. אישור תשריט לצרכי רישום.
7. הבטחת ביצוע השימור בפועל.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת קונסטרוקטור לרבות נושא חפירה ודיפון.
9. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה תידרש חוות דעת של מחלקת השימור לבינוי המוצע ובכלל זה לחומרי הגמר.
10. לעת אכלוס המבנה יקבע שלט המפרט את תולדות המבנה בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.

6.2

חניה

1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת מתן היתר בנייה, הנמוך מבניהם.
2. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
3. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
4. הכניסה לחניון תעשה מתוך מבנה שלוש 10 כמסומן בנספח הבינוי ותהיה מחייבת.
5. הוצאת אוויר ממרתפי החניה תהיה באמצעות פיר איורור לגג הטכני של המבנה.
6. ניתן יהיה להסב את כל מקומות החנייה כך שתתאפשר טעינה לרכבים חשמליים.

6.3

ניהול מי נגר

תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה של 15% לצורך חלחול טבעי, מי נגר ונטיעות.

6.4

סטיה ניכרת

צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות, תוספת קומות, גובה או כל שינוי קו בניין מעבר למפורט בתוכנית זו יהוו סטיה ניכרת.

6.5

הריסות ופינויים

המבנים/ חלקי המבנים המסומנים בתשריט בסימון הריסה, הינם מבנים אשר יקבעו להריסה.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם לנספח העצים המצורף לתכנית זו, יקבע עץ מס' 7 לשימור, עצים מס' 5 ו-4 נקבעו להעתקה. ההעתקה תבצע על ידי קבלן מומחה בהעתקת עצים בוגרים בלווי ופיקוח אגרונום מקצועי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום אישור התכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19