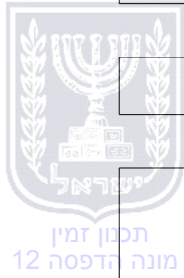


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0148973

תא/ מק/ 4214 - ביאליק 14



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות אשר נמצא ברח' ביאליק 14, חלקה 8 בגוש 7226. התכנית מבטיחה את שימור המבנה וקובעת תנאים והוראות בינוי ועיצוב לבניית מעלית וסגירת מרפסות בחזית האחורית של המבנה הקיים בקומת קרקע וקומה א' והקמת 3 מפלסים תת קרקעיים לצורך תוספת שטחי תצוגה וגלריה למוזיאון, באמצעות ניווד שטחים עיקריים על קרקעיים לתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/ מק/ 4214 - ביאליק 14
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	507-0148973
-------------	-------------

שטח התכנית	0.562 דונם
------------	------------

מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
---------	-----	-----------------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178500

קואורדינאטה Y 664395

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא ברחוב ביאליק 14, במרכז העיר, בסמוך לכיכר ביאליק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	ביאליק	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226	מוסדר	חלק	8	

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

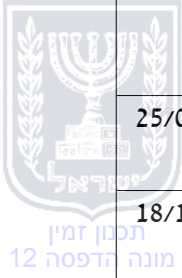
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 2 / 4	כפיפות	הוראות תכנית תמא/2/4 יכולו על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
מ	כפיפות	במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.	3137		18/12/1984
תא/ 2650 / ב	כפיפות	הוראות תכנית השימור יחולו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.	5846	4596	04/09/2008
תא/ 44	כפיפות	הוראות תכנית תא/44 על שינויה יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	0		04/11/1937
תא/ ע	כפיפות	במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ 2 / 44	כפיפות	הוראות תכנית תא/44/2 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	0		13/03/1952



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף גוטסמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסף גוטסמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	29/12/2014	עמי שמלצמן	וועדה מקומית	29/12/2014	נספח הבינוי מנחה למעט המצויין בתוכנית זו בנושא: קווי בניין על קרקעי ותת קרקעי וגובה קומות מרתף. לגבי הוראות אלה הנספח יהיה מחייב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/07/2013	עמי שמלצמן	וועדה מקומית	02/12/2013	נספח מס' 1	לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי, דוד רובין		קרן מוזיאון רובין (חל"צ)	תל אביב- יפו	ביאליק	14	03-6244610		drubin@alum.mit.edu

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דוד רובין		קרן מוזיאון רובין (חל"צ)	תל אביב- יפו	ביאליק	14	03-6244610		drubin@alum.mit.edu

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן מוזיאון רובין (חל"צ)	תל אביב- יפו	ביאליק	14	03-6244610		drubin@alum.mit.edu

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	אסף גוטסמן	76825		רשפון	הפרחים	17	09-9565045	09-9589921	asaf@gsarch.org
אדריכל	עורך ראשי	עמי שמלצמן	77108		רשפון	הפרחים	17	09-9565045	09-9589921	ami@gsarch.org



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב ביאליק 14, מוזיאון בית רובין וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי על מנת לאפשר המשך פעילות שוטפת של המוזאון באמצעות מימוש זכויות בניה על קרקעיות לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ד' בתכנית השימור 22650 ב', בתת הקרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

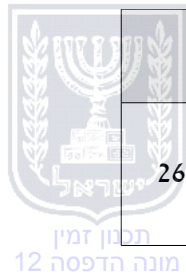
1. הרחבת שימושים במבנה לשימור עבור מוזיאון, בהתאם לסעיף קטן 10 בנספח ד' לתכנית השימור 22650 ב'.
2. בניית 3 קומות מתחת למפלס הכניסה למבנה, בהתאם לס"ק (9) בנספח ד' לתכנית השימור 22650 ב'.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב ביחס למיקום קומות המרתפים בתחום המגרש באופן שהמרתפים ייבנו בתחום שבין קו הבנין הקדמי ועד לגבול מגרש בקו בנין 0, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4 ו-5.
4. שינוי בגובה קומות המרתף על מנת לאפשר שימור עצי הפיקוס בחצר, בהתאם למצוין בנספח הבינוי, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
5. העברת שטחים עיקרים מהקומות העל קרקעיות אל תת הקרקע, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
6. בניית מעלית וסגירת מרפסות בחזית האחורית, הכל בהתאם להנחיות מחלקת השימור ותכנית השימור 22650 ב', עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

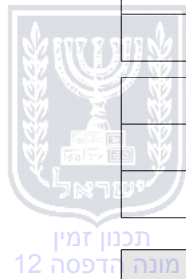
0.562



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,120.8		1,120.8		135% משטח המגרש + תמריצי תכנית השימור 2650 ב' נספח ד'.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח		
מגורים ב'	8		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	8	
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	8	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	562	100
סה"כ	562	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	564.17	100
סה"כ	564.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומות העל קרקעיות יותרו השימושים המותרים בהתאם לתוכנית הראשית, תכנית 44 בתוספת שימוש עבור מוזיאון.</p> <p>ב. בקומות התת קרקעיות יותרו שימושים עיקריים למוזיאון הקיים במבנה בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. סה"כ זכויות הבניה למבנה לשימור הקיים יהיו כמופרט בטבלה 5.</p> <p>ב. גובה ומספר הקומות העל קרקעיות במבנה הקיים יישאר ללא שינוי.</p> <p>ג. יותקנו אמצעי הפרדה אקוסטית בגדר ההיקפית למגרש, הכל בהתאם לאישור מחלקת השימור לעניין גובה הגדר וסוג אמצעי ההפרדה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה :</p> <p>1. תותר בניית 3 קומות החורגות מקונטור המבנה הקיים, בין קו בניין קדמי ועד גבול המגרש בקו בנין "0". כמפורט בנספח הבינוי. הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת.</p> <p>2. בהתאם לתכנית השימור 2650ב' השטח העיקרי בקומת המרתף העליונה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף א' ובטבלה 5.</p> <p>3. שטח קומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש במטרה לאפשר חלחול מי נגר .</p> <p>4. גובה קומות המרתף יהיה על פי המצוין בנספח הבינוי לתוכנית. הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התיעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב ומח' השימור בעיריית ת"א.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בינוי ועיצוב תוספת הבניה לצורך הקמת המעלית וסגירת המרפסות יהיה בהתאם להנחיות מח' השימור בעיריית תל-אביב במסגרת הוצאת היתר הבניה .</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 ובנספח הבינוי :</p> <p>1.1 קו בנין קדמי ואחורי, 3 מ'.</p> <p>1.2 קווי בנין צידיים, 2 מ'.</p> <p>הכל כמתואר בנספח הבינוי. הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.53	45	204	1525.4	286	(1)	118.6	(1)	562	8	מגורים ב'
4	3	2	2	3	3											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ שטח הבניה העיקריים לשימוש על קרקעי ותת קרקעי הינם 1120.80 מ"ר. (הכל בהתאם לתכניות התקפות במבנה. 135% 758.7 מ"ר עיקרי) עפ"י תכנית 44 בתוספת תמריצי נספח ד' בתכנית השימור: תמריץ בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה (ס"ק 9)=204 מ"ר ותמריץ דירות גג (ס"ק 6)=158.1 מ"ר עיקרי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס**

סיום עבודות השימור במבנה לשימור עפ"י הנחיות מחלקת השימור.
עפ"י מידת הצורך, השלמת ועידכון התיעוד ותוכניות ההיתר במבנה לשימור, נכון לזמן הביצוע.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנה והשלמת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעירייה ת"א-יפו.
2. הכנת תכנית פיתוח סביבתי שתוכן כחלק מהבקשה להיתר ותאושר ע"י מחלקת השימור, מונה הדפסה 12 תכנון זמין
- ותכלול הצגת פתרון ניקוז וטיפול במי הנגר במגרש, בהתאם לנדרש בתכנית ע' 1
- וכן את שימורם של 2 עצי הפיקוס בחצר.
3. רישום הערה בנסח רישום המקרקעין לפיה השימוש העיקרי המותר בקומות המרתף הינו עבור מוזיאון בלבד בהתאם לתכנית זו.
4. הצגת אמצעי ההפרדה האקוסטית בגדר ההיקפית למגרש.
5. חו"ד אגרונום אגף שפ"ע בעיריית ת"א-יפו לטיפול בעצי הפיקוס בזמן הליך בניית המרתפים במגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד רובין	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן מוזיאון רובין (חל"צ) 51069750		
יזם	שם: דוד רובין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן מוזיאון רובין (חל"צ) 510697501		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן מוזיאון רובין (חל"צ) 510697501		
עורך התכנית	שם: אסף גוטסמן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		
עורך התכנית	שם: עמי שמלצמן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		

