

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0591065**

**תא/מק/4737 - הרב קוק 35**

**תל-אביב**

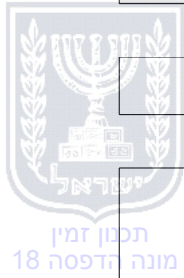
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, על מנת לאפשר השגת יישום ביצוע השימור וחיזוק המבנה לשימור, מכוח סעיף 23 בתמ"א 38, ומימוש זכויות בניה תקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית תא/מק/4737 - הרב קוק 35

מספר התכנית 507-0591065

1.2 שטח התכנית 0.577 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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  
 קואורדינאטה X 178271  
 קואורדינאטה Y 664268  
 תל אביב-יפו

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש נמצא בחלק המזרחי של רחוב הרב קוק, בתחום תכנית כרם התימנים בין רחוב הכובשים לרחוב האר"י.  
 מצפון: ג"ח 54,6915  
 ממזרח: ג"ח 56,6915 - הרב קוק 37  
 מדרום: רח' הרב קוק  
 ממערב: ג"ח 52,6915 - הרב קוק 33

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הרב קוק	35	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6915	מוסדר	חלק	55	

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	תאריך
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/ ס	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ס ממשיכות לחול.	3672		25/06/1989
תא/ במ/ 3/ 2510	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 3/ 2510 ממשיכות לחול.	4161	615	11/11/1993
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תא/ 3440	שינוי	הוראות תכנית תא/ 3440 לא תחולנה על תכנית זו	5526	4150	10/05/2006
507-0427658	פירוט	תכנית 507-0427658 תא/מק/4598 הרב קוק 33, מפרטת את זיקת ההנאה למעבר לרכב לטובת תכנית זו	7668	4070	09/01/2018



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון יעקב מינץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון יעקב מינץ		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות *	רקע	1: 1		29/01/2018	דורון יעקב מינץ	18: 09 15/08/2018		לא
עקרונות תכנון	רקע			17/11/2017	דורון יעקב מינץ	13: 22 17/11/2017	דף נלווה - פרוט זכויות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		16/05/2018	דורון יעקב מינץ	14: 57 16/05/2018	נספח הבינוי מחייב חלקית. נספח הבינוי יחייב בנושאים הבאים: קווי בנין, גובה הבנין, מספר קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/11/2017	דורון יעקב מינץ	10: 14 10/05/2018		לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	אסף אורן			תל אביב- יפו	בזל	35	054-8118696		asioren@zahav.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף אורן			תל אביב- יפו	בזל	35	054-8118696		asioren@zahav.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסף אורן			תל אביב- יפו	בזל	35	054-8118696		asioren@zahav.net.il

**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	דורון יעקב מינין	117981	אודו אדריכלים	תל אביב- יפו	הירשנברג	10	03-5230955		doron@odo.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שלום שלמה	613		תל אביב- יפו	בית אל	12	03-6499412		s.shlomo.moded@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

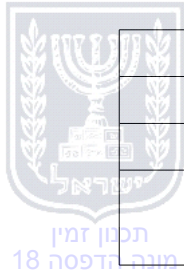


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**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
אגף אחורי	בנייה חדשה ע"פ נספח הבינוי
אגף קדמי	מבנה לשימור בקונטור המקורי שלו
תכניות תקפות	תכניות בניין עיר החלות על המגרש ערב אישורה של תכנית זו : תא/44, מ, תא/ע על שינוייה, תא/במ/3/2510, תמא/38, תא/3440, תא/4598

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**

שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, על מנת לאפשר השגת יישום ביצוע השימור וחיזוק המבנה לשימור מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 ומימוש זכויות בנייה תקפות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 לפי הפירוט כדלקמן:

- 1.1. שינוי בקווי הבנין ע"פ המצויין בנספח הבינוי לפי הפירוט הבא:
  - אגף קדמי- קווי בנין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור.
  - אגף אחורי- קווי בנין צדדיים של 2.70 מ', קו בנין אחורי עד ל-4.50 מ'.
- 1.2. תוספת קומות: תוספת קומה ע"י הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות (3 קומות מלאות+קומת גג חלקית) ל-5 קומות (3 קומות מלאות+קומה רביעית וחמישית חלקיות) בנסיגה של 2.70 מ' מהחזית הראשית).
  - 1.3. צפיפות: 17 יח"ד, בשטח ממוצע שלא יפחת מ-75 מ"ר עיקרי ליח"ד.
  - 1.4. זכויות בניה: תוספת של 415 מ"ר עיקרי למגורים.
  - 1.5. העברת שטחים: תותר העברת שטחים בין הקומות.

2. הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח של 6% על פי סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק.

3. קביעת קו בנין אחורי לגזוזטראות של 1.4 מ' מעבר לקו בנין אחורי של 4.5 מ' על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק.

4. שטח ממוצע לגזוזטראות מקורות יהיה 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ע"פ הוראות המעבר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992 כל זאת בנוסף לשטחים המצויינים לעיל.

5. שינוי הוראות בתכנית מ': ביטול חובת מרפסת שירות ומסתורי כביסה, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (5) לחוק.

6. קביעת גובה קומת מרתף בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 5.7 מ', ובשטח ריצפה שלא יעלה על 80% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.

7. קביעת הוראות להבטחת שימור המבנה בפועל כתנאי למימוש זכויות הבניה.



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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור דירות 2	577	100
סה"כ	577	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	574.4	100
סה"כ	574.4	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי ובהתאם לתכניות תקפות
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות הבניה המאושרות הן על פי הפרוט כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>על פי התכניות המאושרות ובתוספת זכויות ע"פ סעיף 13 להוראות תמ"א 38.</li> <li>הקלה של 6% עבור שיפור דיור בשטח של 34.62 מ"ר עיקרי למגורים</li> <li>שטחי שרות למבואות וחדרי מדרגות, בכל הקומות, יהיו ע"פ פרוטוקול מס' 183 ב - 2 לתכנית תא / 44</li> <li>שטח ממוצע לגזוזטראות מקורות יהיה 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. בשטח זה נכללות גם מרפסות קיימות מחוץ לקווי בניין המותרים וגם מרפסות חדשות.</li> <li>כל זאת בנוסף לשטחים המצויינים לעיל.</li> <li>תותר העברת שטחים בין הקומות</li> <li>סטייה מזכויות הבניה תהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר תוספת קומה על ידי הגדלת חתך המבנה מ 4 קומות (3 קומות מלאות + קומת גג חלקית) ל 5 קומות (3 קומות מלאות + קומות רביעית וחמישית חלקיות בנסיגה של 2.7 מ מהחזית הראשית).</li> <li>גובה הקומות החדשות בתוספת הבניה יהיה 3.85 מ' ברוטו מפני ריצוף לפני ריצוף בקומה השלישית, 3.65 ברוטו מפני ריצוף לפני ריצוף בקומה הרביעית, 3.65 ברוטו מפני ריצוף לפני ריצוף בקומה החמישית, לא כולל מעקה גג עליון בגובה 1.10 מ' ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> <li>גובה קומת מרתף לא יעלה על 5.7 מ'. המרתף יהיה בגבולות המגרש, ובתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.</li> <li>סטייה מגובה הבניין ומהנסיגות תהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבנין לבנין הקיים ולתוספת הבניה יהיו כמסומן בתשריט.</li> <li>גזוזטראות : יותרו גזוזטראות זיזיות אחוריות בכל הקומות בבליטה של 1.40 מ' מקו הבנין האחורי, וגזוזטרה זיזית קדמית בקומה הרביעית בבליטה של 2.70 מ' מקו הבנין בקומה זו, לפי נספח הבינוי.</li> <li>סטייה מקווי הבנין תהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עיצוב ובינוי תוספת הבניה יהיו בהתאם להנחיות מחלקת השימור כהמשך למבנה הקיים.</li> <li>הצפיפות תהיה של 17 יח"ד והגודל הממוצע של יחידות הדיור במבנה לא יפחת מ 75 מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>מעקה הגג העליון יהיה בגובה של 1.10 מ'. לא תותר תוספת מעבר לגובה זה ולא יותרו מתקנים טכניים גלויים מעבר למעקה הגג לרבות קולטי שמש בכפוף לחוק. דודים יותקנו בתוך הדירות</li> </ol>

**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת****4.1**

בלבד.

4. ביטול חובת מרפסות שרות ומסתורי כביסה.

5. בקומת הקרקע תותר בניית מתקנים טכנים בגבול המגרש בנישה הגבוהה עד 1.80 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.

6. פיתוח המגרש בשטח שבין המבנה לגבולות המגרש (גדרות, צמחייה, מתקנים טכנים) יתואם לעת הוצאת היתר הבניה. גובה הגדר בגוש הקדמי לא יעלה על גובה הגדר המקורית בחזית הראשית. בתי גידול לצמחייה יהיו בעומק של 1.50 מ' לפי נספח הבינוי.

7. פתרון המיגון יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

8. במבנה לשימור לא תותר כל הריסה למעט מקרים מיוחדים באישור מחלקת שימור לאחר בחינת מסמכי תיק תיעוד ובכל מקרה לא יעלה על 1/3 מנפח הבנין.

9. חל איסור לסגירת כל המרפסות במבנה.

10. סטייה מנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת.

**חניה**

ה

1. הכניסה לחניה והיציאה ממנה תהיה באמצעות זיקת הנאה מהבנין הסמוך ממערב, הרב קוק 33, גוש 6915 חלקה 52 בהתאם לזיקת ההנאה המפורטת בתכנית תא/מק/4598 (507-0427658)

2. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

**מרתפים**

ו

1. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, למעט מחסנים דירתיים וחניות.

2. גובה נטו מקסימלי של קומת המרתף יהיה 5.7 מ'.

3. המרתף יהיה בגבולות המגרש, ובתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

4. שימושים יהיו בהתאם לתכנית תא/ע.

**תחזוקה**

ז

1. תחזוקה ושיקום המבנה תהייה על פי מסמך הנחיות לשיקום מבנים.

2. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה או המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי גמר או פרטים ייחודיים, תיעשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תיק התיעוד. על המבנה תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עזר עירוני.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
(6)	4.5 (6)	2.7 (6)	2.7 (6)	1 (5)	19.95	17	58	354 (4)	390	0	272.5 (3)	1378.5 (2)	577 (1)	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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) שטח רשום.
- (2) זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות: 928.95 מ"ר עיקרי למגורים \* ראה דף הסבר נלווה.  
ובתוספת של:  
תמ"א 38 : 415 מ"ר  
6% הקלה : 34.6 מ"ר  
סה"כ : 1378.5 מ"ר.
- (3) שטחי שרות על קרקעיים :  
\* ממ"דים  
\* מבואות וחדרי מדרגות לפי פרוטוקול שטחי שרות תא/44  
סה"כ : 272.5 מ"ר.
- (4) אחוזי הבניה כוללים את שטחי השרות במרתף.
- (5) קומת מרתף גבוהה בגבולות המגרש לצורך מתקני חניה.
- (6) קווי הבנין מתייחסים רק לאגף האחורי החדש.  
קווי הבנין באגף הקדמי יהיו על פי קונטור המבנה הקיים לשימור ועל פי נספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן תעודת גמר**

- א. תנאי למתן תעודת גמר יהיה שיפוץ המבנה בהתאם לתנאים להיתר בניה ולפי הנחיות מחלקת השימור של עיריית תל אביב - יפו.
- ב. רישום הערה אצל רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בחוק המקרקעין בדבר איסור סגירת המרפסות.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תיק תיעוד ותכניות למבנה לשימור ברחוב הרב קוק 35 ע"פ הנחיות מחלקת השימור לעת הוצאת ההיתר.
- ב. הבטחת ביצוע פעולות בבניין הקיים בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- ג. הצגת פתרונות חניה במקום.
- ד. פיתוח שטח, נטיעות וכריתת עצים במרווח אחורי תעשה בתיאום מול מחלקת גנים ונוף ובהתאם להנחיות השימור.

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

תוך 10 שנים