

## הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0427658

תא/מק/4598 הרב קוק 33

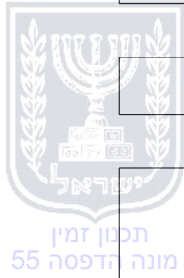
מחוז תל-אביב

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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

תא/מק/4598 הרב קוק 33

507-0427658

מספר התכנית

0.570 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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	178252
קואורדינאטה Y	664268

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש נמצא בחלק המזרחי של רחוב הרב קוק, בתחום תוכנית כרם התימנים, בין רחוב הכובשים לרחוב האר"י.  
 מצפון: ג"ח 53,6915  
 ממזרח: ג"ח 55,6915 - הרב קוק 35  
 מדרום: רחוב הרב קוק  
 ממערב: ג"ח 51,6915 - הרב קוק 31 (מגרש ספורט)

**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**

שכונה

כרם התימנים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6915	מוסדר	חלק	52	

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 כפופה להוראות תכנית תמא/ 38	5397	2640	18/05/2005

**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				ניצה סמוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניצה סמוק		תשריט מצב מוצע	לא
עקרונות תכנון	רקע		1	29/09/2016	ניצה סמוק	29/09/2016	דף נלווה - פירוט זכויות	לא
בינוי	מחייב	1: 200	1	03/08/2016	ניצה סמוק	26/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/07/2016	ניצה סמוק	26/11/2017	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	פרטי	אריק הופמייסטר	22906	מולטילנד בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6859888	03-6859889	office@jgmalw.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה קטן		מולטילנד בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6859888	03-6859889	office@jgmalw.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	ע"וד מיופה כוח	יוסף גיא מוסרי	18011	ע"וד יוסף גיא מוסרי ושות'	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6859888	03-6859889	office@jgmalw.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ניצה סמוק	25611	ניצה סמוק אדריכלים	תל אביב- יפו	שלמה המלך	49	03-5233581	03-5241477	nitza@szmuk.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שאול חפץ	276	איחוד המודדים	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-5280103	echudmod@ netvision.net. il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



**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 קידמי	המבנה לשימור בקונטור המקורי טרם הריסתו החלקית בחלקו האחורי

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 וחזוק המבנה לשימור מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 ומימוש זכויות בניה 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 הבניין ע"פ המצוין בנספח הבינוי לפי הפירוט הבא:

אגף קידמי- קווי בניין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור.

אגף אחורי- קווי בניין צדדים של 2.7 מ', קו בניין אחורי עד ל-4.5 מ'.

1.2. תוספת קומות: 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 2.70 מ' מהחזית הראשית).

1.3. צפיפות: 14 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ 75 מ"ר עיקרי.

1.4. זכויות בניה: תוספת של 410.25 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 בניין אחורי לגוזטראות של 1.4 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 4.5 מ' על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק.

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



5. שינוי הוראות בתכנית מ': ביטול חובת מרפסות 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 הבנייה.

8. קביעת זיקת הנאה לטובת חלקה 55 בגוש 6915 (להלן: "החלקה הגובלת") שהינה זכות מעבר בלבד מהכניסה לחניון ודרכו לצורך מעבר לחניון החלקה הגובלת ברחוב הרב קוק 35 לכשיבנה והכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סיומן בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100	בלוק מבנה לשימור
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תאי שטח כפופים	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	570	100
סה"כ	570	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	570.58	100
סה"כ	570.58	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי ובהתאם לתכניות התקפות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה המאושרות ע"פ הפירוט כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ע"פ התכניות המאושרות ובתוספת זכויות ע"פ סעיף 13 להוראות תמ"א 38.</li> <li>הקלה של 6% עבור שיפור דיור בשטח של 34.20 מ"ר עיקרי למגורים.</li> <li>שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות, בכל הקומות, יהיו ע"פ פרוטוקול מס' 183ב-2 לתכנית תא\44.</li> <li>שטח ממוצע לגזוזטראות מקורות יהיה 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ע"פ הוראות המעבר בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהתירים) התשנ"ב 1992 כל זאת בנוסף לשטחים המצויינים לעיל.</li> <li>תותר העברת שטחים בין הקומות.</li> <li>סטייה מזכויות הבניה תהיה 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 2.70 מ' מהחזית הראשית).</li> <li>גובה הקומות החדשות בתוספת הבנייה יהיה 3.85 מ' ברוטו מפני ריצוף לפני ריצוף בקומה השנייה, 3.75 מ' ברוטו מפני ריצוף לפני ריצוף בקומה השלישית, 3.50 מ' ברוטו מפני ריצוף לפני ריצוף בקומה הרביעית, לא כולל מעקה גג עליון בגובה של 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 תהיה סטייה ניכרת.</li> </ol>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין לבניין הקיים ולתוספת הבנייה יהיו כמסומן בתשריט.</li> <li>גזוזטראות: יותרו גזוזטראות זיזיות אחוריות בכל הקומות בבליטה של 1.40 מ' מקו הבניין האחורי וגזוזטרה זיזית קדמית בקומה הרביעית בבליטה של 2.70 מ' מקו הבניין בקומה זו, לפי נספח הבינוי.</li> <li>סטייה מקווי הבניין תהיה 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 14 יח"ד והגודל הממוצע של יחידות הדיור במבנה לא יפחת מ-75 מ"ר שטח עיקרי.</li> </ol>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>3.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 בלבד.</p> <p>4.ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה.</p> <p>5.בקומת הקרקע תותר בניית מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה עד 2 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.</p> <p>6.פיתוח המגרש בשטח שבין המבנה לגבולות המגרש (גדרות, צמחיה, מתקנים טכניים) יתואם לעת הוצאת היתר הבניה. גובה הגדר לא יעלה על גובה הגדר המקורית בחזית הראשית. יש להרבות בצמחיה לאורך הגדרות.</p> <p>7.יותרו שינויים בחדר המדרגות הקיים בתאום עם מחלקת השימור ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>8.פתרון המיגון יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>9.תיאסר הריסת הבניין הקיים בתחום האגף הקדמי, בהתאם למצוין בנספח הבינוי, למעט חלקי בנין לא מקוריים ו/או שהריסתם הוכחה כהכרחית לשיקום/שימור המבנה ואין בכך פגיעה בערכי המבנה לשימור. הכל בהתבסס על תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>10.חל איסור לסגירת כל המרפסות במבנה.</p> <p>11.סטייה מנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1.תותר כניסה לחניה מחזית הבניין בכפוף לאישור מח. התנועה בעיריית תל אביב.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ו	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1.כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.</p> <p>2.גובה נטו מקסימלי של קומת המרתף יהיה 5.70 מ'.</p> <p>3.המרתף יהיה בגבולות המגרש, ובתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.</p>
ז	<p><b>תחזוקה</b></p> <p>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 שיפוף ואחזקה ע"פ חוק עזר עירוני.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>קביעת זיקת הנאה לטובת חלקה 55 בגוש 6915 (להלן: "החלקה הגובלת") שהינה זכות מעבר בלבד מהכניסה לחניון ודרכו לצורך מעבר לחניון החלקה הגובלת ברחוב הרב קוק 35 לכשיבנה והכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>

## 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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מרבי
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(5)	(5) 4.5	(5) 2.7	(5) 2.7	(4) 1	5	19.75	14	55.5	(3) 376.83	390	0	(2) 250	) 1363.95 (1)	570	100	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) זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות.....919.5 מ"ר עיקרי למגורים \* ראה דף הסבר נלווה  
ובתוספת של:

תמ"א 38 .....: 410.25 מ"ר \* ראה דף הסבר נלווה

6% הקלה : 34.20 מ"ר.....

סה"כ :..... 1363.95 מ"ר

(2) שטחי שירות על קרקעיים :

\* ממ"דים

\* מבואות וחדרי מדרגות לפי פרוטוקול שטחי שירות תא/44

סה"כ :..... 250 מ"ר.

(3) אחוזי הבניה כוללים את שטחי השירות במרתף.

(4) קומת מרתף גבוהה בגבולות המגרש לצורך מתקני חנייה.

(5) קווי הבניין מתייחסים רק לאגף האחורי החדש.

קווי הבניין באגף הקדמי יהיו ע"פ קונטור מבנה קיים לשימור טרם הריסתו החלקית וע"פ 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 33 כפי שאושרו על ידי מחלקת השימור.
- ב. הבטחת ביצוע פעולות בבניין הקיים בהתאם להנחיות מחלקת השימור
- ג. הצגת פתרונות חניה במקום

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

תוך 10 שנים