

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0220277

תא/מק/4008 - הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין

תל-אביב

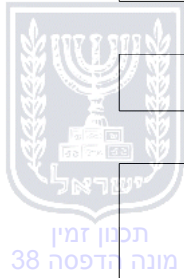
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית נועדה לאפשר בניה במגרש תוך קביעת הוראות בניה לרבות בניה בקו אפס לכוון מערב, למטרת הקמת בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית (קומת קרקע) הכוללת דירת מגורים בעורף המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית

תא/מק/4008 - הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין

507-0220277

מספר התכנית

0.206 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
(א) 62, (19) 62, (א) 62, (4) 62, (א) 62, (5) 62, (א) 62, (8) 62, (א) 62, (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 178119

קואורדינאטה Y 664321

1.5.2 תיאור מקום

המגרש שבתכנית נמצא ברחוב הרב קוק, צפונית לרחוב הרב קוק ודרומית לרחוב גאולה, בקטע הרחוב שבין הרחובות הכובשים ממזרח והירקון ממערב. ממערב ומצפון לו שפ"פ, ממזרח בניין שכן.

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	19א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	45	

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
תמא/13/ ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954		25/08/1983
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137		18/12/1984
תא/44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 44 ממשיכות לחול.	0		04/11/1937
תא/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג ממשיכות לחול.	4208	2974	21/04/1994
תא/ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תא/ע/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/287	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/287 ממשיכות לחול.	216	473	28/02/1952
תא/במ/3/2510	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/3/2510 ממשיכות לחול.	4161	615	11/11/1993

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				אילנה קוזניץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילנה קוזניץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		12/07/2015	אילנה קוזניץ	19: 17 07/07/2021	נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הנושאים הבאים שלגביהם בלבד הינו מחייב: גובה בניה מקסימלי, מספר קומות וקווי בניין.	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	18/01/2015	לב ללצ'יק	16: 54 01/07/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/07/2015	אילנה קוזניץ	18: 43 07/07/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	ארז בוקרה			כפר סבא	ארבל	8	054-2280760	09-7467233	erez1818@gmail.com
	פרטי	עדי בועז נחום			הוד השרון	ישורון	45	050-7985533	077-5008302	nahumadi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז בוקרה			כפר סבא	ארבל	8	054-2280760	09-7467233	erez1818@gmail.com
פרטי	עדי בועז נחום			הוד השרון	ישורון	45	050-7985533	077-5008302	nahumadi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ארז בוקרה			כפר סבא	ארבל	8	054-2280760	09-7467233	erez1818@gmail.com
בעלים		עדי בועז נחום			הוד השרון	ישורון	45	050-7985533	077-5008302	nahumadi@gmail.com

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	אילנה קוזניץ	88295	אילנה קוזניץ - אדריכלות	תל אביב- יפו	בצלאל	15	03-5290257	077-3180718	ilana@kuznie tz.com
מודדים מוסמכים	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון - ציון מלמזדה מהנדסים ומודדים מוסמכים	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor- mal@inter.ne t.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	לב ללציוק	73562	לב ללציוק - יועץ תנועה	פתח תקוה	בן יהודה	1	054-5347797	077-5347797	lelthuk@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקמת בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית (קומת קרקע) הכוללת דירת מגורים בעורף המבנה, כולל בניה בקו אפס לכיוון מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינויים בקווי הבניין לפי סעיף 62-א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה :

א.1. ממערב - "אפס" עם שפ"פ גובל.

ב.1. ממזרח - 2.5 מ' ברוב המבנה, 2 מ' באיזור הגרעין והממ"דים לכל גובה המבנה וכן בכניסה לחניה בקומת הקרקע.

ג.1. מצפון - 4.5 מ'.

ד.1. שינוי בקווי הבניין בבניה על הגג.

2) שינויים בבנין ובעיצוב לפי סעיף 62-א' (א) (5) לחוק התכנון והבניה :

א.2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

ב.2. שינוי בהוראות הבינוי ובתכסית בקומת החדרים על הגג.

ג.2. שינוי הוראות הבינוי לעניין קומת עמודים מפולשת (קומת קרקע) והתרת הקמת דירת מגורים בעורף המבנה.

ד.2. שינוי בהוראות הבינוי ובתכסית בקומות המרתף.

3) הגדלת הצפיפות לפי סעיף 62-א' (א) (8) לחוק התכנון והבניה :

א.3. מעד 4 יח"ד לעד 7 יח"ד במגרש.

4) כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 62-א' (א) (9) לחוק התכנון והבניה :

א.4. התרת תוספת שטח של 6% לשיפור הדיור.

ב.4. התרת הבלטת גוזזטראות עד 1.6 מ' בקווי בניין קדמי ואחורי.

ג.4. התרת ניווד שטחים בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת חדרי היציאה לגג.

ד.4. התרת הקמת דירות ללא מרפסות שירות ומסתורי כביסה.

ה.4. התרת כניסה נפרדת למרתף.

ו.4. התרת העמקת חצרות אנגליות עד עומק קומת המרתף והרחבתן עד לקו המגרש.

ז.4. התרת הצמדת שני חדרי יציאה לגג לאחת מהדירות בקומה מתחתם.

ח.4. התרת כניסה נוספת לדירות הגג ממפלס חדרי היציאה לגג.

5) זכות מעבר לפי סעיף 62-א' (א) (19) לחוק התכנון והבניה :

א.5. במפלס קומת הקרקע תינתן זיקת הנאה למעבר בשטח המגרש כמצוין בתשריט.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה
מגורים ג'	1	זיקת הנאה
מגורים ג'	1	קו בנין עילי
מגורים ג'	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	206	100
סה"כ	206	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	206.94	100
סה"כ	206.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו בהתאם לתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בניין כמפורט בתשריט ובטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים בקו בניין 0, תכסית המרתף תאפשר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש.</p> <p>3. תותר הבלטת גזוזטראות עד 1.6 מ' מקווי בניין קדמי ואחורי, ולכל רוחב הבניין בכל אחת מהחזיתות.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות בניה כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. הצפיפות המקסימלית 7 יח"ד.</p> <p>3. ניתן יהיה לנייד שטחים בין הקומות לרבות קומת הקרקע וקומת חדרי היציאה לגג.</p> <p>4. זכויות הבניה לגזוזטראות לפי התקנות בנוסף על השטחים המצויינים בטבלה בסעיף 5.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הקיר לכוון השפ"פ ממערב יהיה קיר דקורטיבי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תותר הקמת קורות דקורטיביות מבטון כמסגרות עבור מצללות בחצר, בגג ובקומות הטיפוסיות בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת דירות ללא מרפסות שירות ומסתורי כביסה.</p> <p>2. בקומת הקרקע תותר הקמת דירת מגורים בעורף המבנה. אם שטח הדירה במפלס הקרקע יפחת מ-35 מ"ר ברוטו, תחובר הדירה במדרגות פנימיות לקומה שמעליה.</p> <p>3. בדירת הקרקע יותרו פתחים לכניסה ויציאה ישירות מבחוץ, בחזית הצד ובחזית הפונה לעורף.</p> <p>4. תכסית הבניה המקסימלית תהיה לפי השטח התחום בקווי הבניין.</p> <p>5. בקומת הקרקע תהיה נסיגה של 3 מ' בחזית לרחוב (דרום) למעט אלמנטים קונסטרוקטיביים ותפעוליים.</p> <p>6. משיקולי תכנון תותר הקמת חלק מהדירות כדופלקסים או טריפלסקסים.</p> <p>7. לא תותרנה כניסות מהשטח הפרטי הפתוח אל המגרש.</p>
ה	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. גובה קומה (כולל קומות קרקע וגג) לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</p> <p>2. גובה קומת חדרי יציאה לגג כולל מעקה הגג עד 4.5 מ' ברוטו.</p>

4.1	מגורים ג'
ו	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הצמדת שטח נלווה במרתף לדירת המגורים בקומת הקרקע לפי ע 1. 2. תותר כניסה נפרדת לשטח הנלווה במרתף. 3. יותרו העמקת חצרות אנגליות עד עומק קומת המרתף והרחבתן עד לקו המגרש. 4. שימור מי נגר עילי - יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש.
ז	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית חדרי היציאה לגג ללא נסיגה בקווי הבניין הצדדיים, ובנסיגה של 3 מ' בחזית לרחוב (דרום) ושל 2 מ' בחזית לעורף (צפון). 2. לא תהיה מגבלה בתכסית במפלס זה למעט הנסיגות שצוינו לעיל. 3. ניתן יהיה להצמיד שני חדרי יציאה לגג לאחת מהדירות בקומה שמתחתם. 4. במפלס חדרי היציאה לגג ניתן יהיה להתקין יציאות מעליות וכניסות נוספות לדירות.
ח	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פתרון החניה לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ועד חניה אחת לדירה. 2. ככל שפתרון החניה יימצא לא ישים, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תשלום לקרן חניה חלף התקנת מקומות חניה או לפטור מחובת התקנת מקומות חניה. 3. עמדת המתנה למתקן חניה, במידה שתידרש, תותר במרווח הקדמי.
ט	<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים המצוינים בתשריט בקומת הקרקע בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ואופניים, ותירשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	מגורים	206	152 (1)	(2)	(3)	(3)	(4)	7 (5)	5 (6)	2 (7)	0	4.5 (8)	4 (8)	9 (9)	

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

הערה ברמת הטבלה:

- כל השטחים העיקריים המפורטים בטבלה זו הינם על פי תכניות מאושרות וכן התרת תוספת 6% שטחים המבוקשים בהקלה. אין בתכנית זו להוסיף שטחים מעבר לנ"ל. אם תהיה סתירה בין השטחים לפי תכניות מאושרות ותקנות חישוב שטחים לבין החישוב המופיע בטבלה, כי אז יחייבו התכניות המאושרות כולל התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בתוספת חדרי יציאה לגג, כל שטחי המבואות יחושבו כשטחי שירות.
- לפי תכניות מאושרות (כולל תוספות שטחי שירות שאושרו/יאושרו להן), כל שטחי המבואות יחושבו כשטחי שירות, לשטחים אלה יתווספו ממ"דים בהתאם למספר הדירות.
- לפי תכנית "ע"1".
- לפי השטח התחום בקווי הבניין, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש.
- הערך מתיחס ל מקסימום.
- 4 מעל קומת עמודים מפולשת חלקית (קומת קרקע) בתוספת חדרי יציאה לגג.
- כמסומן בתשריט: 2 מ' באיזור הגרעין והממ"דים בכל הקומות, 2 מ' בקומת הקרקע גם באיזור הכניסה למתקן החניה (דרום), 2.5 מ' בשאר הבניין.
- תותר הבלטת גזוזטראות עד 1.6 מ' מקו הבניין לכל רוחב הבניין.
- שטחים לגזוזטראות לפי תקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. מתן התחייבות לרישום זיקת ההנאה.

6.2 תנאים למתן תעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה.

6.3 היטל השבחה

1. תשלום היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

