

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0797415

תא/מק/4934 - הוספת מרפסות ברחוב אבא קובנר 11-13

תל-אביב

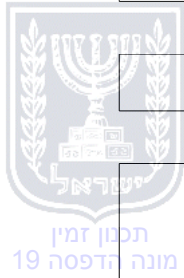
מחוז

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

תכנית בסמכות ועדה מקומית החלה ברחוב אבא קובנר 11-13 תל אביב.
התכנית מהווה שינוי לתכנית (1)3539 שינוי עיצוב ארכיטקטוני ברחוב אבא קובנר 11-13, שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1820 ג'.
התכנית מוסיפה 32 מרפסות מקורות בנות 12 מ"ר כל אחת ליחידות דיור קיימות במבנים קיימים אשר אין להן מרפסות. וכן הגדלה של 4 מרפסות קיימות ב 1.20 מ"ר כל אחת ליחידות דיור קיימות בקומה ב'. סה"כ כל המרפסות החדשות והמוגדלות תהיינה בגודל אחיד של 12 מ"ר ל- 36 יחידות דיור (מתוך 48 יחידות דיור בסך הכל) בשני מבנים.
שני המבנים הקיימים הינם בני 8 קומות כולל קומת קרקע, מעל קומת מרתף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4934 - הוספת מרפסות ברחוב אבא קובנר 11-13

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0797415

מספר התכנית

4.550 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (ג)

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

179805

קואורדינאטה Y

667676

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	קובנר אבא	13	
תל אביב-יפו	קובנר אבא	11	

שכונה כוכב הצפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6798	מוסדר	חלק	61	

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	תאריך
תתל/ 71 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ג. הוראות תכנית תתל/ 71 / ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214	02/10/2017
תא/ 1112 / א	כפיפות		2236	1	15/07/1976
תא/ מק/ 3539 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3539 / 1 ממשיכות לחול.	5402		31/05/2005
תא/ 1820	כפיפות		2786		09/02/1982

הערה לטבלה:

תעא/ 1820 (ב 1) - החלפה - תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תעא/ 1820 (ב 1) ממשיכות לחול.



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				שמואל רוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל רוה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	09/07/2020	שמואל רוה	11: 47 16/07/2020	טבלת פירוט המרפסות ורשימת בעלים	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/07/2020	שמואל רוה	11: 36 16/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/09/2019	שמואל רוה	11: 18 07/07/2020		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
	פרטי	סימה בן נאים			תל אביב-יפו	קובנר אבא	13			simaben@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: על פי רשימה מצורפת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	eran@ravehlondon.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com

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
מרפסת גזוטרס	"מרפסת (גזוטרס)" כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשס"ח 2008 : מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבנין (גזוטרס).

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**

שיפור איכות הדיור על ידי תוספת מרפסות (גזוטרסות) בולטות מקורות והגדלת המרפסות הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 32 מרפסות בשני בניני המגורים הקיימים והגדלת ארבע מרפסות קיימות, על מנת ליצור חזית אחידה לכלל הקומות.

תכנית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א (ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים משנה 3	4,550	100
סה"כ	4,550	100

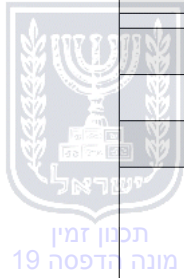
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,578.2	100
סה"כ	4,578.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. המרפסות יבנו לכוונים צפון ודרום ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ב. מרפסות יבלטו מעבר לקו הבנוי בפועל לכיוון רחובות ש"י עגנון ואבא קובנר ב- 2.5 מ' מעקות המרפסות יהיו אחידים בכל הדירות.</p> <p>ג. המרפסות יבנו בחפיפה מוחלטת בין הקומות.</p> <p>ד. תוספת מרפסות בחזיתות הצפונית ו/או הדרומית תוכל להתבצע בנפרד וללא תלות חזית אחת בשנייה ובלבד שאותה החזית תבוצע במלואה.</p> <p>ה. דלתות היציאה למרפסות תהיינה אחידות בכל המתחם.</p> <p>ו. פתרון הצללה לכלל המרפסות בשתי החזיתות יבוצע באמצעות פרט אחיד.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>סגירת המרפסות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	קדמי	צידי	
				עיקרי	שרות							
מגורים ג'	401	4550	(1)	(1)	(1)	48 (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	508.8 (2)	



מונה הדפסה 19

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:

הוספת 32 מרפסות חדשות בנות 12 מ"ר כל אחת וכן הגדלה של 4 מרפסות קיימות שיוגדלו ב- 1.2 מ"ר כל אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי.

(2) התוספת המוצעת עומדת על 388.8 מ"ר.



מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. ביצוע התוספת על חזית שלמה (צפונית ו/או דרומית ללא תלות חזית אחת בשנייה).
 ב. שיפוץ החזית השלמה בה נבנות המרפסות בהתאם להנחיות המרחביות.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

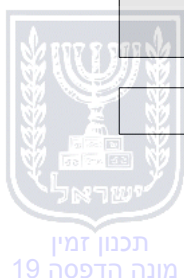
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.





יז' בתמוז ה'תש"פ
09.07.2020

תא/מק\4934 - הוספת מרפסות ברחוב אבא קובנר 11-13

מספר תכנית: 507-0797415

טבלת פירוט המרפסות:

קומה	מס' מרפסות גזוטרס קיימות	מספר מרפסות גזוטרס מוצעות (קיים + תוספת)	מ"ר מרפסות גזוטרס קיים	מ"ר מרפסות גזוטרס מוצע (קיים + תוספת)
א'	0	4	0	48 מ"ר
ב'	4	8	43.2	96 מ"ר
ג'	0	8	0	96 מ"ר
ד'	0	8	0	96 מ"ר
ה'	0	8	0	96 מ"ר
ו' (גג)	8	8	76.8	76.8 מ"ר

קומה	דירה	שטח גזוטרס קיים במ"ר	שטח גזוטרס מוצע במ"ר	הערות
א'	001-004	0	12	תוספת 4 מרפסות חדשות
	101-104	0	0	דירות דופלקס עם גן
ב'	201-204	0	12	תוספת 4 מרפסות חדשות
	205-208	10.8	12	הגדלה של מרפסת קיימת ב 1.2 מ"ר
ג'	301-308	0	12	תוספת 8 מרפסות חדשות
ד'	401-408	0	12	תוספת 8 מרפסות חדשות
ה'	501-508	0	12	תוספת 8 מרפסות חדשות
ו' - ז'	601-608	10.8	10.8	דירות דופלקס עם מרפסת גג





יז' בתמוז ה'תש"פ
09.07.2020

תא/מק\4934 - הוספת מרפסות ברחוב אבא קובנר 11-13

מספר תכנית: 507-0797415

בעלי עניין מתוך נסח הטאבו

<p>בן חיים יעל מס' ת"ז 24297806 סלנט יהודית מס' ת"ז 00454131 גרינפלד הילי מס' ת"ז 043103092 למפר אורה מס' ת"ז 0147011 שוישה כרמלה מס' ת"ז 004779021 פוסטמן גדעון מס' ת"ז 51001444 ובר ארוין אליהו מס' ת"ז 74105933 גינזבורג יעקב מס' ת"ז 54966619 צוקרמן אביטל הדס מס' ת"ז 017160532 משה שלמה בן נאים מס' ת"ז 030121511 סימי בן נאים מס' ת"ז 079633947 סלנט אברהם מס' ת"ז 1051295 רוטנשטרייך ישעיהו הלל מס' ת"ז 031773773 רוזן מעיין מס' ת"ז 046649570 נחשתן רקפת מס' ת"ז 054699095 זידנברג אמנון נהיר מס' ת"ז 054994942 זידנברג צפריה מס' ת"ז 055112080 ליבנה אילן שמואל מס' ת"ז 039162649 חורי גיא מס' ת"ז 336418546 זרביב חורי לאה מס' ת"ז 336418553 בדוס נימי שלמה מס' ת"ז 031423684 ספילמן פבלו מס' ת"ז 016846560 פרנס גילת מס' ת"ז 025561358 מוגילנר ביבס אלישבע מס' ת"ז 015156664 לוין מנוס יוסף מס' ת"ז 057506446</p>	<p>פולק יחזקאל - מס' ת"ז 858224 גינזבורג ענת מס' ת"ז 5466608 הבית שלך בע"מ ח.פ. 512030503 בן מאיר רחל מס' ת"ז 0147010 בן ציון מאיר מס' ת"ז 5432578 בן ציון אבלין מס' ת"ז 4332760 בן ציון גדעון מס' ת"ז 352660 גלעדי חיים מס' ת"ז 059096156 גלעדי רחל מס' ת"ז 4591803 גלעדי שמואל מס' ת"ז 253911 לוין אברהם מס' ת"ז 04381703 בן יקר ריקה מס' ת"ז 050944784 פורטוגלי דן מס' ת"ז 08502627 זהבי דוד מס' ת"ז 5587296 טוטיאן פרידה מס' ת"ז 5658718 קוסטיקה מרים מס' ת"ז 748856 שלף גדליהו מס' ת"ז 08688665 הופמן שמואל סמואל מס' דרכון 8272160389 אדלר רותי (רות) מס' ת"ז 0782812 חורב עינת מס' ת"ז 055329114 רובנשטוק ישראל מס' ת"ז 063874416 רובנשטוק חנה מס' ת"ז 030343347 בן יקר ישראל מס' ת"ז 064817869 משיח שמואל מס' ת"ז 004189924 בן חיים שרון מס' ת"ז 23589591</p>
---	---