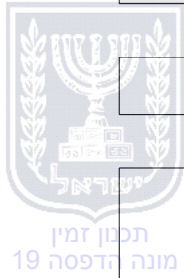


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0533596

תא/ 4698 - איינשטיין 73-69 תל אביב



מחוז **תל-אביב**  
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
30/04/2018

להפקיד את התכנית  
12/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למבנה שנמצא ברחוב אינשטיין 69-73, גוש 6649, חלקה 262 ומגדירה אותו כבניין לשימור מחמיר בכפוף להנחיות המפורטות. התכנית מבטיחה את שימור המבנה וקובעת תמריצים לשיקום ושימור המבנה הכוללים תנאים והוראות בינוי ועיצוב לתוספות בניה למגורים ומסחר בקומת הקרקע באגף נפרד בן 9 קומות בשטח הפנוי במגרש, תוספת חניה וניוד זכויות במתכונת מלאה או חלקית מהמבנה, כתמריץ לשימור ושיפוץ הבניין. התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר העירונית תא/5000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/ 4698- איינשטיין 69-73 תל אביב

מספר התכנית 507-0533596

1.2 שטח התכנית 4.369 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	181285
	קואורדינאטה Y	668985

### 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

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	69		תל אביב-יפו
		אינשטיין	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	מוסדר	חלק	262	

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121		כפיפות	תמא/ 23 / א / 4
02/10/2017	214	7597		ללא שינוי	תתל/ 71 / ג
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2650 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2650 / ב
27/09/1962	2270	963	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 406 / ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 406
13/12/1984		3135	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	תא/ 660 / א
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג / 1 ממשיכות לחול	שינוי	תא/ ג / 1
19/02/1953		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל / ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ל
01/02/1988	819	3527	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל / 2. הוראות תכנית תא/ ל / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ל / 2
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע / 1. הוראות תכנית תא/ ע / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע / 1
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
26/12/1988		3603		החלפה	תא/ 2371
03/06/1993	3135	4117		החלפה	תא/ 2371 / א

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלון בן נון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלון בן נון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 53 20/12/2018	אלון בן נון	03/09/2017			מחייב	שימור
לא		10: 58 06/12/2018	אלון בן נון	23/07/2017		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 08 20/12/2018	אלון בן נון	04/05/2017		1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 53 20/12/2018	אלון בן נון	05/11/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, תל אביב		תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7247265		davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשימת כל בעלי העניין - כמפורט בנסח הטאבו

**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	אלון בן נון	80833	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד"ל	7	054-4556113		alon@abn-arch.co.il
מודד	מודד	ראובן לאופר	574	לאופר ראובן- משרד טכני למדידות, מודדים מוסמכים	תל אביב-יפו	טברסקי	12	03-5608221	03-5608221	rlaufer@bezeqint.net

**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 מזרחי	אגף מגורים ומסחר נפרד בחלקו המזרחי של המגרש, על פי הנפחים וקוי הבניה המסומנים בתכנית זו.
המבנה לשימור	המבנה הקיים לשימור על פי המקור, לרבות תוספות שבוצעו בו בקומת הקרקע (ביחידות המגורים בלבד), בהתאם למצוין בנספח הבינוי.
מחלקת השימור	המחלקה האחראית לענייני שימור בעיריית תל אביב, כפי שהוסמכה על ידי מהנדס העיר.

**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**

- קביעת המבנה ברחוב איינשטיין 69-73 כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- עידוד שימור ושיקום המבנה, וקביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
- קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרש, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, לעידוד התחדשות עירונית לאורך רחוב איינשטיין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- המבנה ברחוב איינשטיין 69-73 יהיה מבנה לשימור מחמיר אשר יותרו בו תוספות בניה חלקיות למרפסות ולמבואות הכניסה, הכל כמפורט בסעיף 4.1 ובנספח הבינוי לתכנית זו.
- קביעת הוראות לשימור המבנה, על ידי מניעת פגיעה, שיקומו ותחזוקתו.
- קביעת הוראות לתוספת בניה שניתן יהיה לבנות בשטח הפנוי שבמגרש עליו נמצא המבנה ברחוב איינשטיין 69-73.
- קביעת תמריצים לשיקום המבנה באמצעות החלת תמריצים בהתאם לאמור בסעיף 10.7 בתכנית השימור 2650' ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשריות למימוש במגרש ו/או העברתן המלאה או החלקית למגרש אחר בעיר.
- קביעת הוראות פיתוח וחניה במגרש.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	001	בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	001
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	001
		חזית מסחרית	מגורים ג'	001
		מבנה לשימור	מגורים ג'	001
		קו בנין עילי	מגורים ג'	001
		רצועת מתע"נ	מגורים ג'	001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	4,369	100
סה"כ	4,369	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,380.8	100
סה"כ	4,380.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.                  ב. מסחר בקומת הקרקע: על פי השטח הקיים במבנה לשימור בחזית לרח' בארט וכן באגף המזרחי, אם יבנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קווי בניין -</p> <p>1.1. הבניה המותרת במגרש תיעשה לצורך בניית אגף נפרד בחלק המזרחי בלבד, למעט הבניה המותרת על פי סעיף 4 לעיל.</p> <p>1.2. הבניה בתחומי המגרש תהיה על פי קווי הבניין והמרווחים המוגדרים בנספח הבינוי.</p> <p>1.3. קווי בניה למרתפים יהיו עד גבול המגרש (בהתאם לתכנית ע 1). לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור הקיים.</p> <p>2. גובה -</p> <p>גובה הבניה באגף המזרחי לא יעלה על 9 קומות והגובה האבסולוטי לא יעלה על 47 מ'.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור וגודלן, באגף המזרחי -</p> <p>3.1. מספר הדירות החדשות לא יעלה על 15.</p> <p>2. ממוצע שטח הדירות העיקרי בדירות החדשות לא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>4. במבנה הקיים לשימור, לא תותר תוספת בניה למעט תוספות מינוריות כמצויין בנספח הבינוי, כלהלן:</p> <p>4.1. תותר תוספת שטח של כ-1 מ' מעל המסדרון הפתוח בחזית הצפונית בקומה העליונה של כל דירה, סה"כ 272 מ"ר, למעט בקומת הכניסה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>- על מנת למנוע פגיעה מהותית בערכו האדריכלי של המבנה בו מודגש הקו האופקי, לא תותרנה תמיכות ורטיקליות לצורך הוספת שטחי הרצפה הנ"ל.</p> <p>- הסכמה של כל הדיירים וזאת לתקופה של עד 3 שנים מיום פרסום התכנית לאישור. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו ב-3 שנים נוספות. במידה ולא תושג הסכמה כאמור יבוטלו שטחי הבניה.</p> <p>4.2. תותר תוספת שטח המבואה בקומות הכניסה לדירות עד קו קיר הדירה הגובל במעבר הציבורי בלבד סה"כ 62 מ"ר שטחים עיקריים.</p> <p>4.3. סגירת מרפסות בקומת הקרקע לאורך החזית הדרומית עד קו המרפסות בקומות מעל סה"כ תוספת של 92 מ"ר שטחים עיקריים.</p> <p>4.4. הוספת שטח לדירות על ידי הקטנת המרפסות בחזית הדרומית באופן המשאיר 60 ס"מ בין קו החזית לחלון הדירה סה"כ תוספת של 197 מ"ר שטחים עיקריים.</p> <p>כל אחת מהתוספות לעיל תותנה בביצוע בו זמנית לכל הדירות בבניין ובתיאום תכנון מול מחלקת השימור ובאישורה.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>5. תותר חזית מסחרית במבנה האגף הנוסף בלבד. גובה הכניסה הקובעת לאגף הנוסף יהיה 20.00. תותר סטיה של עד 30 ס"מ מגובה זה.</p> <p>6. כל בניה מעבר לתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. יותרו מרתפים ע"פ הוראות תכנית ע 1 למעט שטחים נילוויים לדירות כמשמעותם בתכנית ע 1.</p> <p>ב. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור ובכלל זה לא תותר הקמתן של חצרות אנגליות או חצרות מונמכות לשימוש מגורים אלא לצרכים טכניים בלבד ובתיאום עם מחלקת השימור לעת הגשת ההיתר.</p> <p>ג. תותר חפירת מרתפים בשטח המגרש (בהתאם לנספח הבינוי) עד גבול המגרש בתת הקרקע בלבד, תוך שמירת בית גידול בעומק של 1.5 מ' לפחות, ובלבד שלא תהיה פגיעה בשימור המבנה לרבות שמירה על אלמנטים של צמחיה ופיתוח בחצר ושחזור פני הקרקע עפ"י מצבם המקורי.</p> <p>ד. יש לשמור על 15% תכסית פנויה בשטח המרתף, לשמירה על עצים בוגרים, בהתאמה להוראות תמ"א 4/ב/34.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית לפטור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.</p> <p>3. החניה תותר בשטח המגרש (בהתאם לנספח הבינוי) עד גבול המגרש בתת הקרקע בלבד, תוך שמירת בית גידול בעומק של 1.5 מ' לפחות, ובלבד שלא תהיה פגיעה בשימור המבנה לרבות שמירה על אלמנטים של צמחיה ופיתוח בחצר ושחזור פני הקרקע עפ"י מצבם המקורי.</p> <p>4. גישה למרתף החניה תהייה בחזית צד אחורית בלבד, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>5. תותר התקנת מקומות חניה במגרש סמוך בהתאם לסעיף 11.2.3 לתכנית השימור תא/2650.</p> <p>6. לצורך חניית המגרש הסמוך, תיקבע זיקת הנאה בחלקו האחורי של המגרש, על פי המצויין בנספח הבינוי.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>שימור (מבנה קיים לשימור)</p> <p>1. המבנה יהיה מבנה לשימור מחמיר אשר יותרו בו תוספות בניה כמפורט להלן בסעיף 4.1 ב' ס"ק 4</p> <p>2. לא תותר הריסתו של המבנה</p> <p>3. המבנה לשימור ישוקם ע"פ הנחיות מח' שימור, ע"י שיקום כל מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים, כולל חצרות, וכן על ידי ביצוע עבודות נוספות, כמפורט בנספח ג' המצורף לתכנית זו ובהתאם לתנאים והגבלות בעבודה במבנה לשימור- כמפורט בנספח ג.</p> <p>4. עבודה ושימוש במבנה לשימור- כל עבודה או שימוש המוצעים להיעשות במבנים בשטח המגרש וכן עבודות נוספות הטעונות אישור שיפוץ כמפורט בנספח ג יחויבו באישור מחלקת שימור.</p> <p>5. המבנה לשימור יתחזק על פי התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות תכנית זו.</p>
ה	<p><b>מעליות</b></p> <p>במבנה לשימור המעליות ימוקמו בחלקו הצפוני של המבנה בהתאם לנספח הבינוי. ובכל מקרה, לא תותר הקמה של יותר מ-2 מעליות במבנה לשימור.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>עיצוב פיר המעלית במבנה לשימור יתואם עם מחלקת השימור.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העיצוב האדריכלי של תוספות הבניה, לרבות תוספת מתאפשרת של אגף מזרחי, יהיה בתיאום עם מחלקת השימור ובאישורה ובהתאם להוראות נספח הבינוי.</p> <p>1. גובה הקומה המסחרית באגף המזרחי, אם ייבנה, לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.</p> <p>2. מעטפת המבנה והחללים הציבוריים במבנה לשימור ישומרו וישוקמו בתיאום עם מחלקת השימור בהתאם לתכנון המקורי, לפרטים וחומרי הגמר של המבנה המקורי, למעט:</p> <p>2.1 תותר סגירת מרפסות בחזית הדרומית של המבנה לשימור בנסיגה מינימאלית של 60 ס"מ מחלקו הפנימי של מעקה המרפסת, בהתאם לנספח הבינוי ונספח ג'.</p> <p>2.2 תותר סגירת מרפסות בקומת הקרקע בחזית הדרומית של המבנה לשימור בנסיגה על פי קו הקיר בקומה ב', בהתאם לנספח הבינוי ונספח ג'.</p> <p>2.3 גודל הפתחים והחלונות במבנה לשימור יהיו בהתאם למקור למעט חלונות בחזית הצפונית, בהם יותרו שינויים מינוריים בתיאום עם מחלקת השימור ובאישורה. כל שינוי יותנה בביצוע בו זמני לכל הדירות בבניין.</p> <p>3. תשתיות בתחום המגרש יהיו מוסוות בהתאם לנספח ג' בתת קרקע או על הגג עד גובה מעקה באם ייבנה האגף המזרחי. ובכל מקרה, יוסוו במבנה לשימור ככל האפשר.</p> <p>4. חיזוק הבניין, במידה ויידרש, ייעשה באופן מוסווה במסגרת הנפח הקיים ובשום מקרה לא יחרוג ממסגרת המעטפת הקיימת.</p> <p>5. לא יותרו דירות גן במגרש.</p> <p>6. מרפסות באגף החדש ישולבו בתוך קווי הבניין. לא תותר חריגה מקווי הבניין עבור מרפסות.</p>
ז	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. היתר הבניה יותאם לסקר צמחייה שיערך בתיאום עם מחלקת השימור ויאושר ע"י אגרונום העירייה כאמור בסעיף 6.1.</p> <p>2. יש להותיר לפחות 15% תכסית פנויה על ותת קרקעית, בהתאם להוראות תמא/34/ב/4.</p>
ח	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. לא תותרנה תוספות בניה על המבנה לשימור, למעט תוספת השטחים ביחס למצב המקורי כלהלן:</p> <p>א. סגירת מרפסות בקומת הקרקע לאורך החזית הדרומית.</p> <p>ב. תוספת שטח ברוחב של כ-1 מ' בחזית הצפונית, במפלס העליון של כל דירה.</p> <p>הכל בהתאם למפורט בהוראות בינוי</p> <p>2. בניה חדשה:</p> <p>בשטח הפנוי של המגרש תותר תוספת אגף מזרחי בן 9 קומות.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>3. ליתרת הזכויות יתווספו הקלות בגין מעלית והתאמות תכנון בסך 11% משטח המגרש.</p> <p>4. זכויות שלא ינוצלו בתחום המגרש ינוידו באמצעות תכנית בסמכות וועדה מקומית, הכל בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב' ולאמור בסעיף 4 שלהלן.</p> <p>5. על המבנה יחולו תמריצי תכנית השימור בהתאם לסעיף 10.7 בתכנית השימור 2650ב' ונספח ה' לתכנית בכפוף לשינויים הבאים למקדמים בנספח ה' של תכנית השימור וכמפורט להלן:</p> <p>א. העלות העודפת תיקבע לפי מבנה אקלקטי ויתווסף מרכיב הנובע מעליית מדד תשומות הבניה.</p> <p>ב. תמריץ הבניה מתחת למפלס הכניסה למבנה יהיה בהתאם לסעיף 9 בנספח ד' בתכנית השימור תא/2650/ב</p> <p>ג. יוגדל התמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש בבניין לשימור: שטח התמריץ יוגדל ל-60% תוספת משטח תכסית הבניין הבנוי בפועל. במקרה של בניה בחלק מהמרתף או בכל שטח המרתף, לא ניתן יהיה לנייד שטח זה.</p> <p>ד. תמריץ להכנת תכנית מפורטת: התוספת מהשטחים העיקריים הבנויים במבנה תוגדל מ-2.5% ל-25%.</p> <p>ה. תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה: יוגדל היקף השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה הראשונה ועד השלישית מיום אישור התכנית, במקום מהשנה החמישית ועד תום השנה העשירית, לצורך קידום מימוש התכנית וביצוע בפועל של השימור.</p> <p>ו. כל שטח שייבנה במגרש בהתאם לתכנית זו, יגרע מהיקף השטחים הניתנים לניוד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת										
0 (10)	(9)	(8)	(7)	9 (6)	38 (5)	66 (4)		(3)		600 (2)	8416 (1)	4369	מגורים ג'	מגורים ג'
										120	319 (11)	4369	מסחר	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

כל קווי הבניין המפורטים מעלה כפופים לנספח הבינוי. בכל מקרה של סתירה בין המסמכים, נספח הבינוי גובר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן יהיה לבנות מבנה נוסף במגרש בשטח של עיקרי של 1536 מ"ר ו 525 מ"ר שטחי שירות..
- כולל שטחים לבטיחות וביטחון..
- זכויות הבניה למרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע"1, הכל בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ה בתכנית זו..
- סה"כ יח"ד במגרש יעמוד על 66 יח"ד שהם 51 יח"ד קיימות במבנה לשימור ו 15 יח"ד באגף החדש..
- גובה גג הבניין באגף המזרחי. מעקות הגג יהיו בהתאם להוראות תכנית ג 1..
- מספר הקומות באגף החדש בלבד(כולל קומה מסחרית וקומת הגג). במבנה לשימור לא תותר תוספות קומות. תוספת קומות על המבנה לשימור תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו..
- מתייחס לקו בניין לכיוון רחוב הופיין לאגף המזרחי בלבד..
- הערך מתייחס למטר תוספת, הערה: קו הבניין לבניין המגורים לכיוון רחוב בארט - בהתאם לקו הבניין הקיים. קו בניין לחזית המסחרית הקיימת "0"..
- קו הבניין האחורי (לכיוון צפון) יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי..
- הערך מתייחס למטר תוספת, הערה: בהתאם לקו הבניין הקיים..
- קומה: קומת כניסה, הערה: סה"כ השטח העיקרי המותר למסחר במגרש. תותר חזית מסחרית במבנה האגף המזרחי בלבד, בנוסף לחזית המסחרית הקיימת במבנה לשימור. מפלס הכניסה הקובעת לאגף הנוסף יהיה 20.00. תותר סטיה של עד 30 ס"מ מגובה זה..

## 6. הוראות נוספות

6.1

### איכות הסביבה

טיפול בחפירה וחומרי מילוי  
 א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.  
 ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי ודרכי הטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם.  
 ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

6.2

### תנאים למתן היתרי אכלוס

תנאי למתן היתר אכלוס עבור האגף המזרחי החדש ו/או ביצוע תוספות בניה מכוח תכנית זו (בחלקן או במלואן) יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור, וקבלת אישור מחלקת השימור לתעודת גמר. תנאי זה הינו מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.

6.3

### תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בנייה יהיה הבטחת השימור להנחת דעת היועמ"ש של הוועדה המקומית.  
 ב. תנאי להגשת בקשה להיתר לאגף המזרחי יהיה הגשת תכנית עיצוב ופיתוח באישור הוועדה המקומית.  
 ג. היתר לאגף המזרחי יותנה בעמידה בתקני בניה ירוקה.  
 ד. הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה לשימור באישור מחלקת השימור.  
 ה. הכנת סקר צמחיה.  
 ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.  
 ז. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, לעת ההיתר.

6.4

### הנחיות מיוחדות

תנאי למתן היתר אכלוס במגרש אליו ינוידו הזכויות (בחלקן או במלואן) יהיה אישור מחלקת השימור לגמר ביצוע השימור בפועל של המבנה לשימור, וקבלת אישור מחלקת שימור לתעודת גמר, הכל בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב' בסעיף 10.7.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

### שלבי ביצוע

7.2

### מימוש התכנית

עשר שנים מיום אישורה.

תכנית מפורטת אינשטיין 69-73 507-053359693  
מהדורה 5 מיום 29.09.17 עמ' 1 מתוך 3

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



## נספח ג' - עבודות במבנה לשימור – תנאים לביצוען

תכנית מס' 507-0533596



תא/4698 איינשטיין 69-73 תל אביב

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים





**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965****נספח ג' - עבודות במבנה לשימור – תנאים לביצוע****1. עבודות במבנה לשימור הטעונות אישור יחידת השימור.**

1.1. **כל העבודות** במבנה לשימור, לרבות העבודות הטעונות היתר בניה, יתואמו עם המחלקה לשימור ויותנו באישורה. רשימת העבודות הדורשת אישור המחלקה לשימור תכלול, בין היתר:

- א. עבודה הנוגעת למעטפת המבנה וכן עבודה בתוך המבנה המשפיעה על חיצוניותו של המבנה או משפיעה על אלמנטים בעלי ערך שימורי בתוך המבנה (כגון: מערך חללים יחודי, ריצוף מיוחד, פרטי בניה מיוחדים וכיוב')
- ב. עבודה הנוגעת בחומרי הגמר של המבנה, צביעת המבנה ופרטים, כולל עבודות נגרות, מסגרות וכיוב'.
- ג. החלפת חלונות, חלונות ראוה, תריסים, מעקות, עיטורים ומעשי אומן למינהם.
- ד. התקנת מזגנים או מתקנים אחרים.
- ה. התקנה או החלפה או שינויים של תשתיות במבנה, לרבות צנרת מים וכיוב, מערכת חשמל תקשורת וכבלים חיצונית, מרזבים וצנרת לניקוז מי גשם.
- ו. החלפת הגג או אלמנטים חיצוניים בגג המבנה.
- ז. החלפה, התקנה או שינוי של גדר במגרש, גינון ונטיעה או עקירת עצים, עבודות פיתוח בחצר המבנה וכיוב'.
- ח. התקנת שילוט.

**2. עבודות הנדרשות לאחזקת המבנה לשימור**

- 2.1 מה"ע יהיה רשאי להורות, ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל נכס, לבצע פעולות אחזקה במבנה בתוך תקופה שתקבע לכך.
- 2.2 העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכללו, בין היתר, עבודות להבטחת יציבותו ההנדסית של המבנה ומניעת הידרדרות במצבו, עבודות המיועדות להגן על מבנה מפני נזקי טבע או בידי אדם, תיקון ושיקום מעטפת המבנה על כל מרכיביה וחלקיו הפנימיים של המבנה, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, כולל החלפת צנרת וחיווט, איטום ובידוד, סילוק מזיקים, טיפול בצמחיה ועבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סידוד טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה ועוד. עבודות כאמור יהיו ע"פ הנחיות המחלקה לשימור וכפוף להוראות התכנית ונספחיה.

**3. עבודות הנדרשות לשם שיקום המבנה לשימור**

- א. אישור יחידת השימור לעבודות /או היתר בניה במבנה לשימור יותנו בהבטחת ביצוע עבודות לשיקום ושיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מחלקת השימור וע"פ קובץ הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו.



**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965****נספח ג' - עבודות במבנה לשימור – תנאים לביצוע**

ב. בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לדרוש, לאחר ששוכנעה שלא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה את ביצוע הפעולות הבאות:

- הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינם חלק מהמבנה המקורי, או במקרים של בקשה לתוספת בניה למבנה, אם שוכנעה הועדה המקומית שהריסת אותם חלקי מבנה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילוב התוספת.
  - שיקום או שיחזור חלקי מבנה מקוריים או ייחודיים אשר התבלו או נהרסו.
- ג. למרות האמור לעיל, מחלקת השימור רשאית להקל בהוראות סעיף זה במקרים מיוחדים, של עבודות לצורך התקנת מעלית.

**4. הוראות לגבי מרפסות**

כדי להבטיח את שימור המרפסות כאלמנט אדריכלי מהותי לערכי המבנה לשימור, הועדה המקומית תדרוש את פתיחת כל המרפסות. תותר סגירת מרפסות לחזית הדרומית בלבד, בהתאם לאישור יחידת השימור, ובלבד שתישמר נסיגה של לפחות 60 ס"מ מקו החזית מחלקו הפנימי של המעקה. המרפסות ייסגרו באופן אחיד ובהתאם לפרטים, החומרים והגדלים המקוריים. בקומת הקרקע תותר סגירת המרפסות עד קו קיר קומה ב'.

**5. תנאים והגבלות בעבודות במבנה לשימור**

על עבודות במבנים לשימור יחולו התנאים הבאים:

- א. התקנת מתקנים טכניים תבוצע במסגרת הבנייה באגף החדש ככל האפשר. בכל מקרה, התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע באופן מוצנע תוך מתן אפשרות לגישה ותחזוקה
- ב. תותר התקנת קולטי שמש מתחת למפלס המעקה הבנוי בגג המבנה באגף החדש, וכן לכוון חזיתות צד או אחוריות בלבד. דודי מים יוצנעו בכל מקרה בתוך המבנה.
- ג. תותר התקנת מיכלי מים, צוברי גז או מתקני אחסון לתשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד.
- ד. תותר התקנת מתקני תשתית נוספים במסגרת הבנייה באגף החדש (בכל מקרה, התקנתם תבוצע באופן מוצנע ככל האפשר, בצמוד לגדר אחורית או צדדית של המגרש בלבד).
- ה. לא תותר הצבת אנטנות סלולאריות על גבי המבנה לשימור.

