

20.6.04
תכנית מוקדמת מס' 2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/מק/3680 – "איסרליש 18,20"

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מחוז	מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

תוכן העניינים

- | | |
|---|------------------------------------|
| 2 | 1. זיהוי וסיווג התכנית |
| 5 | 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה |
| 5 | 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית |
| 6 | 4. יעודי קרקע ושימושים |
| 7 | 5. טבלת זכויות והוראות בניה |
| 7 | 6. הוראות נוספות |
| 8 | 7. ביצוע התכנית |
| 9 | 8. אישורים וחתימות |

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	"איסרליש 18,20"
1.2	שטח התכנית	892 מ"ר (חלקה 36 – 434 מ"ר, חלקה 42 – 458 מ"ר)
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		מספר מהדורה 1
		תאריך עדכון 21.11.06
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		ללא איחוד וחלוקה.
		ועדה מקומית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
		קואורדינטה מערב מזרח - X	180497
		קואורדינטה דרום צפון - Y	664285
1.5.2	תאור מקום	שכונת מונטיפיורי; גבולות התכנון: מצפון – רח' איסרליש; מדרום – חלקות 402, 268, 37 בגוש 7109; ממערב – רח' ילין מור נתן; ממזרח – חלקה 43 בגוש 7109.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עיריית תל אביב - יפו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות בהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב ומספר בית	תל אביב-יפו שכונת מונטיפיורי. איסרליש 18, 20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7109	מוסדר	חלק מהגוש	36,42	----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	עמוד	תאריך
1602	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1602 ממשיכות לחול.	2530		22.04.1979
1602א	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1602א ממשיכות לחול.	3585	74	18.10.1987
ג - גגות	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית "ג" בתחומה.	4208	2974	21.04.1994
ע1 - מרתפים	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ע1-1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15.01.2004
אי	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית "אי" ממשיכות לחול.	עיתון רישמי 1114		17.07.1941

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים/גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית	מחייב	-----	9	8.8.06	אדר' אלישע רובין
תשריט התכנית	מחייב	1:250	1	8.8.06	עירית תל אביב
נספח בינוי	מנחה	1:250	1	8.8.06	אדר' אלישע רובין

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 מחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
03-7512430	03-6122255	אבא הלל 7, בית סילבר רמת גן	תותח יזמות בניה בע"מ ח.פ. 513481283	12301586	סמי תותח		מגיש התכנית
03-9522547	03-9522267	פלטין 1 א.ת. ראשלי"צ	י.ב.א. בע"מ	014939870	בן ציון פרידמן		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
03-7512430	03-6122255	אבא הלל 7, בית סילבר ר"ג	תותח יזמות בניה בע"מ ח.פ. 513481283	12301586	סמי תותח		חלקה 36 באמצעות יפוי כח
				219535	צל-ציון משה		בעלים
				270842	צל-ציון יהודית		בעלים
				770210	פרוגל משה		בעלים
				895061	פרוגל שרה		בעלים
				729083	בן יהודה שרה		בעלים
				5775904	בן יהודה ערן		בעלים
				2856594	בן יהודה יפעת		בעלים
03-7525004	03-7526006	אבא הלל 15 ר"ג	גלוסקה עצמון ושות'	058254079 / 15447	אהוד פוני	עו"ד	חלקה 42 באמצעות יפוי כח

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
03-6449877	03-6449477	קהילת סלוניקי 13, ת"א 69513	אלישע רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 512615170	050081264 / 24486	אלישע רובין	אדריכל	אדריכל
03-5624882	03-5624596	לינקולן 9 ת"א 67211			פטר ליבוביץ	מהנדס	יועץ תנועה
03-5608221	03-5608221	הרכבת 20 ת"א		574	ראובן לאופר	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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 התכנון ב-2 חלקות סמוכות ברח' איסרליש 18,20.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי בקווי הבניין ע"פ סעיף 62א ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 בחלקה 36, איסרליש 18 : שינוי קו בנין צידי מ-3.0 מ' ל-2.7 מ', שינוי בקו בנין לחזית לרחוב ילין מור נתן למרפסות בלבד ל-2.4 מ'; שינוי בקו בנין בחזית לרח' איסרליש למרפסות בלבד ל-2.4 מ'.
- 2.2.2 שינוי בקווי הבניין ע"פ סעיף 62א ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 בחלקה 42, איסרליש 20 : שינוי בקו בנין בחזית לרח' איסרליש למרפסות בלבד ל-2.4 מ', שינוי בקו בנין אחורי למרפסות בלבד ל-3 מ'.
- 2.2.3 אחוד שטח חדרי יציאה לגג עבור דירות גג, ע"פ סעיף 62א ס"ק א.6 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 2.2.4 קביעת צפיפות של עד 22 יח"ד בכל חלקה, ע"פ סעיף 62א ס"ק א.8 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 2.2.5 שינוי בהתאם של תכנית מתאר מס' 1602 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2530 מיום 22.04.1979, של תכנית 1602א אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3585 מיום 18.10.1987, של תכנית E אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רישמי מס' 1114 מיום 17.07.1941 ושל תכנית ע-1 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 5264 מיום 15.01.2004 להלן "התכנית הראשית".
- ביטול של תכנית ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 08.12.1991 בתחום תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.892	שטח התכנית - דונם
- ממוצע לא יקטן מ-35 מ"ר שטח כולל ליח"ד. - 22 יח"ד בכל מבנה.		44 יח"ד	מגורים ד - מספר יח"ד
השטחים העיקריים כוללים: - 120% משטח כל חלקה. - וזכויות בניה ל-4 חדרי יציאה לגג בכל בנין.		ע"פ הוראות התכנית הראשית	מגורים ד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	רשות העתיקות		
	לפי התשריט	לפי התשריט	אזור מגורים ד*

* יעוד הקרקע לא השתנה אך הגדרתו הותאמה למב"א

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים ד

4.1.1 שימושים

השימוש המותר יהיה ע"פ הוראות התכנית הראשית.

4.1.2 הוראות

א	זכויות בניה	ע"פ הוראות התכנית הראשית למבנים למגורים.
ב	קווי בנין	1. קו בניין צידי בחלקה 36, איסרליש 18, יהיה 2.7 מ' במקום 3 מ'. 4. קו בניין קדמי למרפסות בלבד לרח' ילין מור נתן יקבע ל- 2.4 מ'. 5. קו בניין קדמי למרפסות בלבד לרח' איסרליש יקבע ל- 2.4 מ'. 6. קו בניין אחורי למרפסות בלבד בחלקה 42, איסרליש 20, יקבע ל- 3 מ'.
ג	גובה המבנים	1. במקום חדרי יציאה על הגג תותר קומה חלקית ומתקנים טכניים מעליה בגובה שלא יעלה על 5 מ'. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל לקומה החלקית.
ד	צפיפות	1. יותרו עד 22 יחידות דיור בכל בנין. 2. השטח הממוצע הכולל ליחידת דיור לא יקטן מ- 35 מ"ר.
ה	הוראות בינוי	1. יותר איחוד שטח 4 חדרי יציאה לגג בכל בנין לדירות גג, ללא הוספת יחידות דיור על המותר בס' 4.2.2. ד.1. 2. בקומת הגג החלקית תותר תכסית של עד 77% משטח הקומה התחתונה באיסרליש 20 ועד 86% באיסרליש 18 משטח הגג. 3. * נסיגות הקומה החלקית באיסרליש 18: קדמי לאיסרליש – ע"פ קו הבניין של הקומה מתחת. קדמי לילין מור – נסיגה מינימלית של 170 ס"מ מהחלק הפנימי של מעקה הגג צידי לכיוון איסרליש 20 – ע"פ קו הבניין של הקומה מתחת. צידי לכיוון ילין מור 37- ע"פ קו הבניין של הקומה מתחת. * נסיגות הקומה החלקית באיסרליש 20: צידי לכיוון איסרליש 22 – ע"פ קו הבניין של הקומה מתחת. אחורי- נסיגה מינימלית של 80 ס"מ מהחלק הפנימי של מעקה הגג. צידי לכיוון איסרליש 18 – נסיגה מינימלית של 110 ס"מ מהחלק הפנימי של מעקה הגג. קדמי- נסיגה מינימלית של 80 ס"מ מהחלק הפנימי של מעקה הגג. * הנסיגות הנ"ל אינן כוללות את המשכי פיר המעלית והמדרגות. 4. יותר מפלס 0.00 בגובה אבסולוטי 13.00 לטובת אפשרות פתרון חניה במתקנים בתת הקרקע. 5. יותר מילוי קרקע לשתילת עצים עד לגובה 60 ס"מ מעל פני המדרכה.
ו	מרתפים	1. רוב החניות יהיו במרתף חניה. 2. המרתף יבנה בגבולות המגרש, ע"פ הוראות תכנית "ע-1 מרתפים" בכפוף לשינויים שהותרו בתכנית זו. 3. הכניסה והיציאה מהמרתף לכלי רכב יהיה מרחוב איסרליש. 4. החניה במרתף תהיה ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר הבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור מגורים	חלקה 36	434	ע"פ הוראות התכנית הראשית.				40%	22	50.7	28	ע"פ התכנית הראשית + קומת גג חלקית	ע"פ תכנית 1-ע	4 מ' לרח' איסרליש	4 מ' לרח' ילין מור נתן	2.7	-
	חלקה 42	458	ע"פ הוראות התכנית הראשית.				40%	22	48	27	ע"פ התכנית הראשית + קומת גג חלקית	ע"פ תכנית 1-ע	4 מ' לרח' איסרליש		3	5
סה"כ בתכנית		892	ע"פ הוראות התכנית הראשית.													

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

אישור הכניסות לחניה ומספר מקומות החניה העיליים עם מה"ע או מי מטעמו ואגף התנועה.

6.2 הוצאות הכנת התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה ע"פ סעיף 69(12) לחוק

6.3 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה / חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תבוטלה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה														
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד													
	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' תאומק\3680 - "איסרליש 18-20"</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 01.05.07</p> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מנהל העיר</td> <td>יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td><i>[Signature]</i></td> <td><i>[Signature]</i></td> <td><i>[Signature]</i></td> </tr> <tr> <td>תאריך:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>13.6.07</td> </tr> </table>	מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר ועדת המשנה	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	תאריך:					13.6.07	ועדה מקומית
	מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר ועדת המשנה											
	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>											
	תאריך:													
			13.6.07											

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/1/07	<i>[Signature]</i>	תותח יזמות בע"מ ח.פ. 513481283	12301586	סמי תותח	מגיש התכנית
21/5/07	<i>[Signature]</i>	י.ב.א בע"מ.א. חברה לבנין בע"מ פלטין 1 מ.ת. ראשון לציון 75658 טל. 03-9522267 פקס 03-9622547	014939870	בן ציון פרידמן	
14/1/07	<i>[Signature]</i>	תותח יזמות בע"מ ח.פ. 513481283	12301586	סמי תותח	בעלי עניין בקרקע לפי סעיף 1.8.2 באמצעות יפוי כח
21.8.07	<i>[Signature]</i>	אהוד פוני. עו"ד אבא הלל 15 ר"ג 752522 טל. 7526006 פקס. 7525004	058254079	עו"ד אהוד פוני	
14/1/07	<i>[Signature]</i>	אלישע רובין אדריכל ובע"מ ח.פ. 512615170	050081264	אדרי אלישע רובין	עורך התכנית