



מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו
תכנית מספר תא/מק/ 3651 "הכובשים 1-5"

שינוי מס' 14 לשנת 2005 לתכנית 44
שינוי מס' 10 לשנת 2005 לתכנית מ
שינוי מס' 3 לשנת 2005 לתכנית 2510
שינוי מס' 3 לשנת 2005 לתכנית 216

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מספר תא/מק/ 3651, "הכובשים 1-5", תכנית בסמכות ועדה מקומית, שינוי מספר 14 לשנת 2005 לתכנית 44, שינוי מס' 10 לשנת 2005 לתכנית "מ", שינוי מס' 3 לשנת 2005 לתכנית 2510, שינוי מס' 3 לשנת 2005 לתכנית 216.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
תשריט ערוך בקני"מ 1:250
נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250
נספח הריסה ערוך בקני"מ 1:250
נספח תנועה ערוך בקני"מ 1:250
כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט התכנית והכולל את החלקות 1,2,16 בגוש 6915 ברחוב הכובשים 1 פינת רחוב אלנבי 30, הכובשים 3, והכובשים 5 פינת רחוב יונה הנביא 29.

4. גבולות התכנית: מצפון – רח' אלנבי מדרום – רח' יונה הנביא ממזרח – חלקות 3,15 בגוש 6915 ממערב – רח' הכובשים

5. שטח התכנית: 1.11- דונם (כ24.1- לפני הפקעה)

6. יוזם התכנית: אבן-חי בע"מ, קאסה איטליאנה בע"מ

7. בעל הקרקע: פרטיים

8. עורך התכנית: אלישע ורונית רובין אדריכלים

9. מטרות התכנית: לשפר את איכות התכנון ב-3 חלקות סמוכות, זאת ע"י:
9.1 איחוד בהסכמת הבעלים של חלקות 2, 16 בגוש 6915, על-פי סעיף 62 א ס"ק א.1 לחוק התכנון והבניה.
9.2 שינוי קו בנין קידמי לרח' אלנבי לקומת הקרקע מ-0.0 מ' ל-2.0 מ', שינוי קו בנין צדי לרח' אלנבי מ-3.6 מ' ל-3.0 מ'.
שינוי קו בנין צדי לרח' יונה הנביא מ-3.6 מ' ל-3.0 מ'.
שינוי קו בנין צדי על רח' הכובשים בין חלקות 1 ו-2 מ-3.6 מ' ל-0.0 מ' (קיר משותף).
שינוי בקו בנין למרפסת בחזית לרחוב אלנבי ל-1.2 מ', הכל על-פי סעיף 62 א ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה.
9.3 שינוי של הוראות בדבר בינוי: מתן אפשרות לבניית שני מבנים על החלקה המאוחדת, אשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-4 מ', למעט קומת קרקע רציפה, עפ"י סעיף 62 א. ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.
9.4 שינוי הוראות עיצוב של חדרי-יציאה-לגג מנסיגה של 1.20 מ' מקו בנין צידי להצמדתו לקו הבנין הצידי,

- ע"פ סעיף 62 א"ס 5 לחוק התכנון והבניה.
- 9.5 הגדלת מסי יח"ד ל- 38 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, ע"פ סעיף 62 א"ס 8 לחוק התכנון והבניה.
- 9.6 עבור חלקה 1 - תוספת כמותית בסך 6% (שיפור הדיור), 5% (עבור מעלית) ועוד 2.5% (עבור קומה נוספת) וביטול מרפסות שירות, הכל בכפוף לסעיף 147 ו-151 לחוק התכנון והבניה, ועל-פי סעיף 62 א"ס 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.7 עבור חלקות 2,16 מאוחדות - תוספת כמותית בסך 6% (שיפור הדיור), 5% (עבור מעלית) וביטול מרפסות שירות, הכל בכפוף לסעיף 147 ו-151 לחוק התכנון והבניה, ועל-פי סעיף 62 א"ס 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.8 עבור חלקה 1 - תוספת 2 קומות, הכל בכפוף לסעיף 147 ו-151 לחוק התכנון והבניה, ועל-פי סעיף 62 א"ס 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.9 עבור חלקות 2,16 מאוחדות - תוספת 1 קומה, הכל בכפוף לסעיף 147 ו-151 לחוק התכנון והבניה, ועל-פי סעיף 62 א"ס 9 לחוק התכנון והבניה.
- 9.10 שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 44, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בעיתון רשמי מס' 1142 ביום 20.11.41, ושינוי של תכנית "מ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתן בי.פ. 2829 ביום 24.6.82, שינוי של תכנית 2510 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתן בי.פ. 4161 ביום 11.11.93, ושינוי של תכנית 216 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתן בי.פ. 06.04.51 (להלן "התכנית הראשית")

10. הוראות התכנית:

- הוראות התכנית הראשית יתוקנו כדלקמן:
- 10.1 חלקות 2,16 בגוש 6915 יאוחדו למגרש אחד.
- 10.2 תותר הקמת שני מבנים על החלקה המאוחדת אשר המרחק ביניהם לא יפחת מ- 4 מ' בקומות א'-ה' ובקומת הגג. בקומת הקרקע תותר בניית קומה רציפה (עם חזית מסחרית), ללא מרווח ביניהם, לשני המבנים.
- 10.3 קווי הבניין ישונו כדלקמן:
- קו בנין צדי לרח' אלנבי יקבע ל- 3 מ'.
- קו בנין צדי לרח' יונה הנביא יקבע ל- 3 מ'.
- קו בנין צדי לרח' הכובשים בין חלקות 1 ו- 2 יקבע ל- 0.0 מ' (קיר משותף)
- קו הבניין למרפסות על רח' אלנבי יהיה בולט מקו בנין קדמי (שהוא גם קו רחוב) 1.2 מ'. במידה ומרפסות אלה תהינה מקורות, הן תחשבנה כחלק מהשטח העיקרי לבניה, ותורשם עבורן הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין, שלא ניתן לסגור.
- 10.4 גובה הבניין בחלקה 1 וחלק מחלקה 2 (בקיור משותף): 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ועוד קומת חדרי יציאה לגג, שניתן לאחדם לדירות פנטהאוז.
- 10.5 גובה הבניין בחלקות 16 וחלק מחלקה 2 מאוחדות: 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ועוד קומת חדרי יציאה לגג שניתן לאחדם לדירות פנטהאוז.
- 10.6 צפיפות - תותרנה עד 38 יח"ד בכל התכנית. שטח ממוצע עיקרי ליח"ד לא יקטן מ- 53 מ"ר.
- 10.7 זכויות בניה בחלקה 1: השטח העיקרי לא יעלה על 251% משטח המגרש.
- זכויות בניה בחלקות 2,16 מאוחדות: השטח העיקרי לא יעלה על 191% משטח המגרש.

- שטח חדרי היציאה לגג (ע"פ תכנית ג') יהיו בנוסף לשטחים הנ"ל.
- 10.8 יתאפשר איחוד חדרי היציאה לגג ליחידות דיור, במסגרת הצפיפות המותרת (38 יח"ד) בתכנית כוללת שלא תעלה על 55% משטח הקומה הטיפוסית, כמופיע בנספח הבינוי.
- 10.9 המרתף יבנה בגבולות המגרש, ע"פ הוראות תכנית "ע-1-מרתפים". הכניסה והיציאה מהמרתף תהינה בכניסת רכב אחת מרחוב יונה הנביא, באופן שלא ישבש את הכניסה הקיימת לבנין הצמוד. החניה במרתף תהיה ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר הבניה.
- 10.10 קומות הקרקע בפנינת הרחובות הכובשים ואלנבי, ופינת הרחובות הכובשים יונה הנביא תשמשנה למסחר ושטחי שירות לרווחת הדיירים. הכניסה למגורים בכל החלקות תתבצע מרח' הכובשים 3.
- 10.11 תתאפשר העברת זכויות בניה מהקומות העיקריות למילוי קומת העמודים ויח"ד בקומת הגג.
- 10.12 יתאפשרו שטחי שירות ושטחים טכניים לטובת כלל הדיירים בקומת הקרקע, בנוסף לשטחי שרות בקומת המרתף, באופן שלא יפגע בחזיתות לרחוב.
- 10.13 תבוטלנה מרפסות השירות.
- 10.14 תתאפשר הריסת המבנה לשימור ברח' הכובשים 3, ע"פ החלטת ועדת בינוי ערים מס' 2005-4-בי-7 מתאריך 16.2.05.
- 10.15 תתאפשר הריסת מבנים קיימים ברח' הכובשים 1 והכובשים 5.
- 10.16 היזם מתחייב בחברת ניהול לצורך אחזקת המבנה במידה וחלק מיחידות הדיור ייועדו להשכרה.
- 10.17 שטחי השירות יחושבו על פי החלטת וועדה מקומית לתכנית בנין עיר 44, פרוטוקול 235 ב החלטה 7 מיום 23.6.1999.

כל שאר הוראות התכנית הראשית יישארו בעינן.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 11.1 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהובטח רשום המגרש החדש מכוח תכנית זו בלשכת רשם המקרקעין.
- 11.2 תנאי להיתר בניה הוא בניית 3 החלקות בהיתר בניה משותף וכמקשה אחת.
- 11.3 תנאי להיתר בניה הוא אישור העיצוב האדריכלי ע"י הועדה המקומית.
- 11.4 תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל כמסומן בתשריט (סימון גרפי).
- 11.5 תנאי להוצאת היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר איסור סגירתן של מרפסות בולטות ומקורות במגרשי התכנית.
- 11.6 תנאי להיתר בניה הוא קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.

12. תנאים למתן תעודת גמר:

- 12.1 תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל של המגרש החדש.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראות התכניות הבאות: "ג-גגות, ע-1-מרתפים". במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

15. זמן ביצוע:
 אם תוך 7 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

14. אישורים:

חתימת המתכנן:

אלישע חובין אדריכלים בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

קאסה איטליאנה בע"מ
 CASA ITALIANA LTD.

אבן חן (1993) בע"מ
 בן יהודה 63 ת"א 6101 4-3432

חתימת היוזם:

קאסה איטליאנה בע"מ
 CASA ITALIANA LTD.

אבן חן (1993) בע"מ
 בן יהודה 63 ת"א 6101

חתימת הועדה:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' תא/מק/3651 "הכובשים 1-5"
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	25.10.2006
3	פרוטוקול	2006-22 בי' החלטה
"	פרוטוקול	07.02.2007
12	פרוטוקול	2007-4 בי' החלטה
"	"	"
"	"	"
"	"	"
מנהל האגף	סהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
תאריך:		

דודו ספיר
 סגן ראש העירייה