

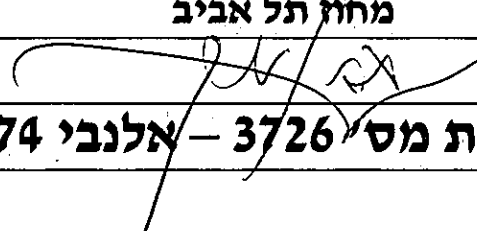
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מס' 3726 - אלנבי 74

תכנית בסמכות ועדה מקומית



מחוז תל אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

תוכן העניינים

- | | |
|---|------------------------------------|
| 2 | 1. זיהוי וסיווג התכנית |
| 5 | 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה |
| 6 | 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 |
| 8 | 8. אישורים וחתומות |



1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	"אלנבי 74"
שטח התכנית	1.2	346 מ"ר
מהדורות	1.3	מתן תוקף
סיווג התכנית	1.4	שלב מספר מהדורה 1
סוג התכנית		תאריך עדכון 7.3.2010
סוג איחוד וחלוקה		תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית		ללא איחוד וחלוקה. ועדה מקומית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
תאור מקום	1.5.2	קואורדינטה מערב 178515 מזרח - X קואורדינטה דרום 663960 צפון - Y
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	ממזרח - אלנבי מצפון - חלקה 70 בגוש 6918 ממערב - חלקה 71 בגוש 6918 מדרום - חלקות 68,64 בגוש 6918 עיריית תל אביב - יפו
רשות מקומית		רשות מקומית חלק מתחום הרשות
התייחסות לתחום הרשות		תל אביב
כתובות בהן חלה התכנית	1.5.4	אלנבי 74
שוב שכונה רחוב מספר בית		אלנבי 74

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק מהגוש	69	----

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	תאריך
44	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 44 ממשיכות לחול.	אין	20.11.41
287	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניית. הוראות תכנית החניית תחולנה על תכנית זו.	216	28.02.52
216	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 216 ממשיכות לחול.	152	10.02.55
פרוטוקול 219	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בפרוטוקול 219 ממשיכות לחול.	אין	7.11.62
1200	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1200 ממשיכות לחול.	2123	03.07.75
ג'	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג' ממשיכות לחול.	4208	21.04.1994
ע-מרתפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המרתפים. הוראות תכנית המרתפים תחולנה על תכנית זו.	5264	18.03.2003
ח	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית החניית.	4978	16.4.01

4
4
4
✓
4
X
J
X

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים/גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית	מחייב	-----	9	7.03.10	אדרי' אלישע רובין
תשריט התכנית	מחייב	1:250	1	1.05.08	עיריית תל אביב
נספח בינוי	מנחה	1:200	1	18.04.07	אדרי' 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
	עודד מצקין	005993886	בית ברח' אלנבי 74 בע"מ ח.פ. 510212848	המקובלים 5 הרצליה	03-6817971	03-6817972

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

חלקה	בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
69			עודד מצקין	005993886	בית ברח' אלנבי 74 בע"מ ח.פ. 51021284-8	המקובלים 5 הרצליה	03-6817971	03-6817972

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
אדריכל	אלישע רובין	050081264, 24486	אלישע רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 512615170	קהילת סלוניקי 13, ת"א 69513	03-6449477	03-6449877
מודד מוסמך	י. גרינפלד	255		זכריה 24 ת"א	03-6041134	03-5442794

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, ואת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים בהוראות העיצוב והבינוי לצורך התאמה אדריכלית למבנה קיים בקו בניין משותף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1** שינוי קו בניין הקבוע בתכנית בקו בניין אחורי מ-5 מ' ל- 4.5 מ' בחלקו, 3.5 מ' לקיר אטום בחלקו, 3.0 מ' למרפסות. בקו בניין צידי מ-3 מ' ל- 2.7 מ' בקו בניין קדמי מ- 3 מ', לא יקטן מ- 2.40 מ' ויהיה בהמשך לקיר קיים במבנה הצמוד. ע"פ סעיף 62 ס.א. לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2** שינוי של הוראות לפי תכנית 216 בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים- תוספת 1 קומה מלאה. ע"פ סעיף 62 ס.א. לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.3** שינוי של הוראות לפי תכנית ג' בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים-
 • שינוי תכנית קומת יציאה לגג מ- 50% ל- 82% משטח הקומה שמתחתיה.
 • שינוי תכנית הבניין מ- 50% ל- 60% משטח המגרש.
 ע"פ סעיף 62 ס.א. לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.4** שינוי של הוראות לפי תכנית ג' בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים- שינוי גובה חדרי היציאה לגג עד לגובה נטו 2.80 מ', ללא שינוי בסה"כ גובה בנייה על הגג, 4 מ', ע"פ תכנית ג'. ע"פ סעיף 62 ס.א. לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.5** שינוי של הוראות לפי תכנית 44 בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים – ביטול מרפסות השירות. ע"פ סעיף 62 ס.א. לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.6** שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, העברת אחוזי בניה מקומה לקומה, איחוד השטחים בק. חדרי היציאה לגג ל-2 יח' דיוור, כל זאת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ע"פ סעיף 62 ס.א. לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.7** תוספת חדר מכוונות על הגג בשטח של 10.5 מ"ר בגובה ברוטו שלא יעלה על 2.5 מ' כהקלה לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151, ע"פ סעיף 62 ס.א. לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.8** מיסוד 13.5% הקלות ע"פ סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151. ע"פ סעיף 62 ס.א. לחוק התכנון והבנייה.
- 2.2.9** שטחי השירות יחושבו על פי החלטת ועדה מקומית לתכנית בניין עיר 44, פרוטוקול 235ב', החלטה 7 מיום 23.06.1999

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.346 מ"ר	שטח התכנית – דונם
מינימום- ממוצע 53 מ"ר עיקרי ליח"ד		17	מגורים – מספר יח"ד
(13.5% = 6% לשיפור התכנון, 5% מעלית, 2.5% לקומה 6)	46.71 מ"ר	821.75 מ"ר- מותר 69 מ"ר- יציאה לגג 46.71 מ"ר- הקלה סה"כ 937.46	שטח בניה עיקרי – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		גוש 6918 חלקה 69 (תא שטח מספר 1)	אזור מסחרי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מסחרי

4.1.1 שימושים

השימוש המותר יהיה ע"פ הוראות התכנית הראשית.

4.1.2 הוראות

- | | |
|---|---|
| <p>א קווי בנין</p> <p>1. קו בניין קדמי לא יקטן מ-2.4 מ', ויהיה בהמשך למבנה קיים בחלקה צמודת קיר- מחייב.</p> <p>2. קו בניין צידי לא יקטן מ- 2.70 מ'</p> <p>3. " " אחורי לא יקטן מ- 4.50 מ' בחלקו ו 3 מ' לקיר אטום בחלקו, כמופיע בתשריט.</p> | <p>ב הוראות בניו</p> <p>1. תותר תוספת קומה מלאה חמישית מעל קומת קרקע מסחרית.</p> <p>2. תותר תכסית של עד 60% משטח המגרש.</p> <p>3. יותר איחוד חדרי היציאה לגג לדירות על הגג. יותרו חדרים בגובה נטו של עד 2.80 מ' מפני רצפה עד תחתית תקרה, ובלבד שגובה קומה זו ברוטו לא יעלה על 4.0 מ' ועוד מעקה קל בהתאם לגובה בניין סמוך- מחייב</p> <p>4. בקומת חדרי יציאה לגג תותר תכסית של עד 82% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>5. תבוטלנה מרפסות השירות.</p> <p>6. תותר קומת חדר מכונות מעלית מעל קומת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 10.5 מ"ר.</p> <p>7. תתאפשר העברת זכויות בניה מקומה לקומה, בין הקומות השונות.</p> <p>8. בק. חדרי יציאה לגג יותרו עמודים וקורה בקונטור הבניין לחזית הרחוב בהיקף המרפסת.</p> |
| <p>1. לפי התכנית הראשית בצירוף ההקלות שתכנית זו מאפשרת.</p> <p>1. יותרו עד 5 קומות מגורים מלאות מעל קומת קרקע מסחרית (סה"כ 6 קומות), וקומת חדרי יציאה לגג. גובה המבנה לא יעלה על 28 מ' לא כולל ח.מ מעלית.</p> <p>2. בנוסף לאמור לעיל תותר בקומה מעל (7) חדר מכונות מעלית והמשך מדרגות ליציאה לגג.</p> | <p>ג זכויות בניה</p> <p>ד גובה המבנים</p> |
| <p>1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 17 יח"ד</p> <p>2. השטח המינימלי העיקרי ליח"ד לא יקטן מ- 53 מ"ר בממוצע.</p> | <p>ה צפיפות</p> <p>ו מרתפים</p> |
- המרתף יבנה בגבולות המגרש, ע"פ הוראות תכנית י"ע-1 מרתפים".

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				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								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
דרך													
אזור מגורים	חלקה 69	346	937.46		ע"פ החלטת וועדה מקומית לתכנית בנין עיר 44 פרוטוקול 2235 החלטה 7 מיס 23.6.1999		49.13	28 מקסי	5 מעל ק.ק. מסחרית ועוד קומת גג חלקית ועוד קומה טכנית	ע"פ תכנית ע-1	2.40 קדמי בנין צמוד	2.7	לקיר אטום 3.5 או 4.5

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1 לא רלוונטי

6.2 תנאים למתן תעודת גמר

6.2.1 לא רלוונטי

6.3 הוצאות הכנת התכנית

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

6.4 עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

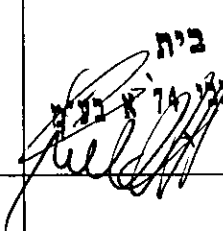
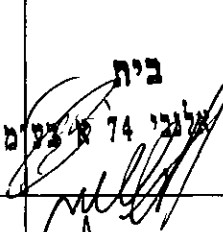
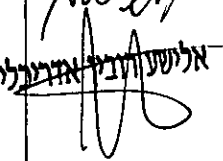
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא יוצא היתר בניה, תבוטלנה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטח המגרש הרלוונטי הוראות התכנית הראשית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה מקומית תל-אביב - יפו אישור תכנית מס' תא/מק/ 3726 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2008-0013 ב' מיום 2.4.2008</p> <p>מנהל מנהלת העיר</p> <p>ממונה מחוז ת"א יו"ר הועדה לעניני תכנון 27/4/10</p>		ועדה מקומית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		בית אלנבי 74 א' ע"מ בית ברחוב אלנבי 74 בע"מ ח.פ. 51-021284-8	005993886	עודד מצקין	מגיש התכנית
				לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		בית אלנבי 74 א' ע"מ בית ברחוב אלנבי 74 בע"מ ח.פ. 51-021284-8	005993886	עודד מצקין	בעלי עניין בקרקע
		אלישע רובין אדריכלים בע"מ	050081264	אלישע רובין	עורך התכנית