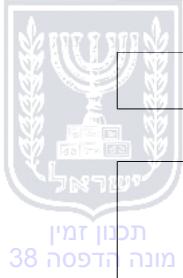


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0220277

תא/מק/4008 - הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר בניה במגרש תוך קביעת הוראות בניה לרבות בניה בקו אפס לכוון מערב, למטרת הקמת בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית (קומת קרקע) הכוללת דירת מגורים בעורף המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4008 - הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
507-0220277	מספר התכנית	
0.206 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178119
קואורדינאטה Y	664321

1.5.2 תיאור מקום

המגרש שבתכנית נמצא ברחוב הרב קוק, צפונית לרחוב הרב קוק ודרומית לרחוב גאולה, בקטע הרחוב שבין הרחובות הכובשים ממזרח והירקון ממערב. ממערב ומצפון לו שפ"פ, ממזרח בניין שכן.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הרב קוק	19א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	45	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/ ים - תיכון
18/12/1984		3137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	שינוי	מ
04/11/1937		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 44 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/44
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ג
16/04/2001	2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ח
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
28/02/1952	473	216	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/287 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/287
11/11/1993	615	4161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/3/2510 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/במ/3/2510



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה קוזניץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילנה קוזניץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הנושאים הבאים שלגביהם בלבד הינו מחייב: גובה בניה מקסימלי, מספר קומות וקווי בניין.	19: 17 07/07/2021	אילנה קוזניץ	12/07/2015		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 54 01/07/2021	לב ללצ'יק	18/01/2015	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		18: 43 07/07/2021	אילנה קוזניץ	12/07/2015		1: 250	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

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	ארז בוקרה			כפר סבא	ארבל	8	054-2280760	09-7467233	erez1818@gmail.com
	פרטי	עדי בועז נחום			הוד השרון	ישורון	45	050-7985533	077-5008302	nahumadi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז בוקרה			כפר סבא	ארבל	8	054-2280760	09-7467233	erez1818@gmail.com
פרטי	עדי בועז נחום			הוד השרון	ישורון	45	050-7985533	077-5008302	nahumadi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ארז בוקרה			כפר סבא	ארבל	8	054-2280760	09-7467233	erez1818@gmail.com
בעלים		עדי בועז נחום			הוד השרון	ישורון	45	050-7985533	077-5008302	nahumadi@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה קוזניץ	88295	אילנה קוזניץ - אדריכלות	תל אביב- יפו	בצלאל	15	03-5290257	077-3180718	ilana@kuznie tz.com
מודדים מוסמכים	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון - ציון מלמזדה מהנדסים ומודדים מוסמכים	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor- mal@inter.ne t.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	לב ללציוק	73562	לב ללציוק - יועץ תנועה	פתח תקוה	בן יהודה	1	054-5347797	077-5347797	lelhuk@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

הקמת בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית (קומת קרקע) הכוללת דירת מגורים בעורף המבנה, כולל בניה בקו אפס לכיוון מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינויים בקווי הבניין לפי סעיף 62-א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה:

א.1. ממערב - "אפס" עם שפ"פ גובל.

ב.1. ממזרח - 2.5 מ' ברוב המבנה, 2 מ' באיזור הגרעין והממ"דים לכל גובה המבנה וכן בכניסה לחניה בקומת הקרקע.

ג.1. מצפון - 4.5 מ'.

ד.1. שינוי בקווי הבניין בבניה על הגג.

2) שינויים בבניון ובעיצוב לפי סעיף 62-א' (א) (5) לחוק התכנון והבניה:

א.2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

ב.2. שינוי בהוראות הבינוי ובתכסית בקומת החדרים על הגג.

ג.2. שינוי הוראות הבינוי לעניין קומת עמודים מפולשת (קומת קרקע) והתרת הקמת דירת מגורים בעורף המבנה.

ד.2. שינוי בהוראות הבינוי ובתכסית בקומות המרתף.

3) הגדלת הצפיפות לפי סעיף 62-א' (א) (8) לחוק התכנון והבניה:

א.3. מעד 4 יח"ד לעד 7 יח"ד במגרש.

4) כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 62-א' (א) (9) לחוק התכנון והבניה:

א.4. התרת תוספת שטח של 6% לשיפור הדיור.

ב.4. התרת הבלטת גוזזטראות עד 1.6 מ' בקווי בניין קדמי ואחורי.

ג.4. התרת ניוד שטחים בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת חדרי היציאה לגג.

ד.4. התרת הקמת דירות ללא מרפסות שירות ומסתורי כביסה.

ה.4. התרת כניסה נפרדת למרתף.

ו.4. התרת העמקת חצרות אנגליות עד עומק קומת המרתף והרחבתן עד לקו המגרש.

ז.4. התרת הצמדת שני חדרי יציאה לגג לאחת מהדירות בקומה מתחתם.

ח.4. התרת כניסה נוספת לדירות הגג ממפלס חדרי היציאה לגג.

5) זכות מעבר לפי סעיף 62-א' (א) (19) לחוק התכנון והבניה:

א.5. במפלס קומת הקרקע תינתן זיקת הנאה למעבר בשטח המגרש כמצוין בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	206	100
סה"כ	206	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	206.94	100
סה"כ	206.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו בהתאם לתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בניין כמפורט בתשריט ובטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים בקו בניין 0, תכסית המרתף תאפשר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש.</p> <p>3. תותר הבלטת גזוזטראות עד 1.6 מ' מקוי בניין קדמי ואחורי, ולכל רוחב הבניין בכל אחת מהחזיתות.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות בניה כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. הצפיפות המקסימלית 7 יח"ד.</p> <p>3. ניתן יהיה לנייד שטחים בין הקומות לרבות קומת הקרקע וקומת חדרי היציאה לגג.</p> <p>4. זכויות הבניה לגזוזטראות לפי התקנות בנוסף על השטחים המצויינים בטבלה בסעיף 5.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הקיר לכוון השפ"פ ממערב יהיה קיר דקורטיבי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תותר הקמת קורות דקורטיביות מבטון כמסגרות עבור מצללות בחצר, בגג ובקומות הטיפוסיות בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת דירות ללא מרפסות שירות ומסתורי כביסה.</p> <p>2. בקומת הקרקע תותר הקמת דירת מגורים בעורף המבנה. אם שטח הדירה במפלס הקרקע יפחת מ-35 מ"ר ברוטו, תחובר הדירה במדרגות פנימיות לקומה שמעליה.</p> <p>3. בדירת הקרקע יותרו פתחים לכניסה ויציאה ישירות מבחוץ, בחזית הצד ובחזית הפונה לעורף.</p> <p>4. תכסית הבניה המקסימלית תהיה לפי השטח התחום בקווי הבניין.</p> <p>5. בקומת הקרקע תהיה נסיגה של 3 מ' בחזית לרחוב (דרום) למעט אלמנטים קונסטרוקטיביים ותפעוליים.</p> <p>6. משיקולי תכנון תותר הקמת חלק מהדירות כדופלקסים או טריפלקסים.</p> <p>7. לא תותרנה כניסות מהשטח הפרטי הפתוח אל המגרש.</p>
ה	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. גובה קומה (כולל קומות קרקע וגג) לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</p> <p>2. גובה קומת חדרי יציאה לגג כולל מעקה הגג עד 4.5 מ' ברוטו.</p>



4.1	מגורים ג'
ו	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הצמדת שטח נלווה במרתף לדירת המגורים בקומת הקרקע לפי ע 1.</p> <p>2. תותר כניסה נפרדת לשטח הנלווה במרתף.</p> <p>3. יותרו העמקת חצרות אנגליות עד עומק קומת המרתף והרחבתן עד לקו המגרש.</p> <p>4. שימור מי נגר עילי - יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש.</p>
ז	<p>גגות</p> <p>1. תותר בניית חדרי הציאה לגג ללא נסיגה בקווי הבניין הצדדיים, ובנסיגה של 3 מ' בחזית לרחוב (דרום) ושל 2 מ' בחזית לעורף (צפון).</p> <p>2. לא תהיה מגבלה בתכסית במפלס זה למעט הנסיגות שצוינו לעיל.</p> <p>3. ניתן יהיה להצמיד שני חדרי יציאה לגג לאחת מהדירות בקומה שמתחתם.</p> <p>4. במפלס חדרי הציאה לגג ניתן יהיה להתקין יציאות מעלית וכניסות נוספות לדירות.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ועד חניה אחת לדירה.</p> <p>2. ככל שפתרון החניה יימצא לא ישים, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תשלום לקרן חניה חלף התקנת מקומות חניה או לפטור מחובת התקנת מקומות חניה.</p> <p>3. עמדת המתנה למתקן חניה, במידה שתידרש, תותר במרווח הקדמי.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטחים המצוינים בתשריט בקומת הקרקע בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ואופניים, ותירשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)					מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(9)	(8) 4	(8) 4.5	0	(7) 2	(6) 5	(5) 7	(4)	(3)	(3)	(2)	(1) 152	206	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

1. כל השטחים העיקריים המפורטים בטבלה זו הינם על פי תכניות מאושרות וכן התרת תוספת 6% שטחים המבוקשים בהקלה. אין בתכנית זו להוסיף שטחים מעבר לנ"ל. אם תהיה סתירה בין השטחים לפי תכניות מאושרות ותקנות חישוב שטחים לבין החישוב המופיע בטבלה, כי אז יחייבו התכניות המאושרות כולל התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתוספת חדרי יציאה לגג, כל שטחי המבואות יחושבו כשטחי שירות.
- (2) לפי תכניות מאושרות (כולל תוספות שטחי שירות שאושרו/אושרו להן), כל שטחי המבואות יחושבו כשטחי שירות, לשטחים אלה יתווספו ממ"דים בהתאם למספר הדירות.
- (3) לפי תכנית "ע1".
- (4) לפי השטח התחום בקווי הבניין, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש.
- (5) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (6) 4 מעל קומת עמודים מפולשת חלקית (קומת קרקע) בתוספת חדרי יציאה לגג.
- (7) כמסומן בתשריט: 2 מ' באיזור הגרעין והממ"דים בכל הקומות, 2 מ' בקומת הקרקע גם באיזור הכניסה למתקן החניה (דרום), 2.5 מ' בשאר הבניין.
- (8) תותר הבלטת גזוזטראות עד 1.6 מ' מקו הבניין לכל רוחב הבניין.
- (9) שטחים לגזוזטראות לפי תקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. מתן התחייבות לרישום זיקת ההנאה.

6.2 תנאים למתן תעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה.

6.3 היטל השבחה

1. תשלום היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

