

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0312264

תא/4528/פינסקר 4-קפה נגה



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2021

לאשר את התוכנית

08/06/2021

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 לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור 2650ב' אשר נמצא ברח' פינסקר 4, גוש 6913 חלקה 4.

התכנית מבטיחה את שימור המבנה וקובעת תנאים והוראות בנינו ועיצוב להקמת תוספת בנייה על חלקו האחורי של הבנין באמצעות מימוש מלא של יתרת הזכויות הלא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב' בחלקה.

כמו כן התכנית מבטיחה את שימור חללי הפנים ורחבת בית הקפה של 'קפה נגה'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/4528/פינסקר-4קפה נגה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0312264

מספר התכנית

1.055 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר 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 178368  
 קואורדינאטה Y 664504

### 1.5.2 תיאור מקום

ממערב-רחוב פינסקר (חלקה 55 בגוש 6913)  
 מצפון- פינסקר 6 (חלקה 3 בגוש 6913)  
 ממזרח- הס 11 הס 13 (חלקות 13,14 בגוש 6913)  
 מדרום- פינסקר 2 (חלקה 5 בגוש 6913)

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	פינסקר	4	

שכונה לב העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913	מוסדר	חלק	4	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137		18/12/1984
תא/ 2650 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2650 / ב ממשיכות לחול.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 44	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 44. הוראות תכנית תא/ 44 תחולנה על תכנית זו.	1142		20/11/1941
תא/ מק/ 2710	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2710. הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 תחולנה על תכנית זו.	4540	4366	03/07/1997
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ 287	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 287. הוראות תכנית תא/ 287 תחולנה על תכנית זו.	216	473	28/02/1952
תא/ 636	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 636. הוראות תכנית תא/ 636 תחולנה על תכנית זו.	783	1999	11/09/1960
תא/ 670	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 670 ממשיכות לחול	2407		26/01/1978



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 755	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/755. הוראות תכנית תא/755 תחולנה על תכנית זו.	1171	1618	01/04/1965



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 48 09/01/2018	גדעון בר אוריין	04/01/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח שימור חלל בית הקפה	16: 04 06/11/2016	גדעון בר אוריין	05/05/2016	1	1: 100	מנחה	תיעוד ושימור
לא	מחייב לעניין גובה המבנה, הקומות והנסיגות	12: 16 22/03/2021	גדעון בר אוריין	22/03/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי

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	סנאית דאי			תל אביב- יפו	פינסקר	4	054-4171587		
	פרטי	צבידור דאי			תל אביב- יפו	פינסקר	4	054-6565865		
	פרטי	רביב דאי			תל אביב- יפו	פינסקר	4	054-4171587		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סנאית דאי			תל אביב- יפו	פינסקר	4	054-4171587		
פרטי	צבידור דאי			תל אביב- יפו	פינסקר	4	054-4171587		
פרטי	רביב דאי			תל אביב- יפו	פינסקר	4	054-4171587		
פרטי	שרון דאי			תל אביב- יפו	פינסקר	4	054-4171587		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	0747884400		office@baror ian.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מחלקת מדידות	בני ברק	הירקון	67	03-7541011		danaka@data map.com



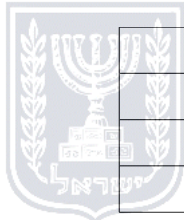
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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 אחורי של המבנה	חלק המבנה המצוי בעורף המגרש (מזרח)
אגף קדמי של המבנה	חלק המבנה המצוי בחזית המגרש (מערב)
תכנית השימור	תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב תכנית לשימור מבנים בתל-אביב

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**

עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב פינסקר 4 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב פינסקר 4 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות שימור פנים ל'קפה נגה' בקומת הקרקע וקומת הגלריה בהתאם לעיצוב המקורי של 'קפה נגה', הכל בהתאם לנספח שימור ושחזור מפורט לבית הקפה.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בניה באגף האחורי של המבנה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'. ובכלל זה:
  - 3.1 תוספת 3 קומות על האגף האחורי של המבנה.
  - 3.2 תוספת הקומות תהיה בנסיגה של 10 מ' מחזית המבנה של האגף הקידמי. קומה ד' תהיה בנסיגה של 11.5 מ' מהחזית.
  - 3.3 קביעת קווי בנין על קרקעים ע"פ קונטור הבנין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין.
  - 3.4 הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
  - 3.5 יותרו 25 יח"ד בשטח ממוצע של 66 מ"ר שטח עיקרי. שטח דירה מינימלי לא יקטן מ- 45 מ"ר עיקרי.
  - 3.6 שינוי הוראות תכנית 'מ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
  - 3.7 התרת בניית חצר מונמכת לצורך איוורור ק. המרתף העליונה, בחצר האחורית ובחצרות הפנימיות. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
  - 3.8 התרת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה החורגת מתכנית השימור. שטחים אלה יהיו בנוסף לתמריץ מס' 9 בטבלה ד' בתכנית 2650 ב' ויהיה עבור שטחי שירות בשטח של 150 מ"ר.
  - 3.9 תוספת מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בשטח כולל של 73 מ"ר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	150	14.22
מגורים ב'	905	85.78
סה"כ	1,055	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	95.11	9.01
מגורים ב'	960.8	90.99
סה"כ	1,055.91	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>להלן השימושים המותרים בכל קומה:  קומות על קרקעיות- מגורים.  קומת קרקע- מסחר (קפה נגה) ובנוסף- מבואות וחדרי מדרגות קיימים.  קומה א' באגף הקידמי- מסחר (קפה נגה). עלייה מקומת הקרקע.  קומה מתחת למפלס הכניסה- השימוש בשטחים אלה יהיה עפ"י השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים ומגורים (יחידות דיור עצמאיות). יותרו שטחי שירות למגורים ומסחר ובהם: מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, מחסנים וחללי שירות אחרים עבור המסחר והמגורים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b>  סה"כ זכויות הבניה על קרקעיות למבנה לשימור הקיים ולתוספת הקומות החדשות יהיו כמפורט בטבלה 5</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>  גובה הבנין לשימור כולל הקומות החדשות 23.06 מ' (כולל מעקה הגג).  תוספת 3 קומות חדשות ע"ג קומות קיימות, בחלק האחורי של המבנה בלבד.  גובה קומה ד' הינו 3.52 מ' ברוטו.  גובה קומה ה' הינו 3.12 מ' ברוטו.  גובה קומת הגג לא יעלה על 2.70 מ' (רצפה תקרה) כאשר גובה המעקה העליון לא יעלה על גובה של 1.5 מ'.  גובה קומת מרתף כמצוין בנספח הבינוי.  הגבהים בנספח הבינוי מחייבים.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b>  קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת - תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכנית המבנה לשימור.  1. קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת תיבנה בתכנית שלא תעלה על 85% משטח המגרש במטרה לאפשר חלחול מי נגר.  2. תותר בניה מחוץ לקווי הבניין ועד גבול מגרש, הכל כמפורט בנספח הבינוי ובתנאי כי ישמרו 15% חלחול מי נגר.  3. אורור הדירות בקומה מתחת למפלס הכניסה יעשה באמצעות חצרות מונמכות. חצרות אלו יותרו בעומק מפלס קומה מתחת למפלס הכניסה. רוחב החצר יהיה עפ"י המצוין בנספח הבינוי לתכנית. הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת אולם בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר רוחב שונה.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  שטח ממוצע ליחיד כ- 66 מ"ר שטח עיקרי. שטח דירה מינמלי לא יקטן מ- 45 מ"ר עיקרי.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>תכסית המבנה נותרת כקיים.</p> <p>המעקה בקומה ד' ייקבע בנסיגה של 1 מ' לכל הפחות מחזית המבנה.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין מעל לקרקע יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים כמופיע בתשריט.</p> <p>2. תוספת הבניה והנסיגות, כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת.</p>
ו	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר חצר מונמכת לצורך איורור דירות המרתף, בתנאי שישמר מעבר רציף בחצר הבניין בגובה מפלס הקרקע.</p> <p>2. תיאסר כל תוספת בניה בחזית המבנה, ותחויב הריסת תוספות בניה מאוחרות שלא בהיתר.</p>
ז	<p><b>שימור</b></p> <p>- שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התיעוד למבנה ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>- שימור חלל בית הקפה עפ"י נספח השימור נתון לשינויים במסגרת היתר הבנייה ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גובה מעקה הגג כמפורט בנספח הבינוי.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות. ככל שהגדר הפונה לרחוב פינסקר בתחום הדרך המאושרת, איננה מקורית ואין צורך לשמרה, בהתאם לממצאי תיק התיעוד, הגדר תיהרס</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
73	(3)	5 (4)	(3)	(2)	6 (1)	23.06	25	60	150	150	183	1787	960	1	מגורים ב'	מגורים ב'		
										90		240		1	מסחר	מגורים ב'		

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:

זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו, תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קומת קרקע וקומת גג. קומת קרקע וקומה א'- בנויות חלקית בגלל הטופוגרפיה של המגרש..
- (2) לפי הבניין הקיים, ראה נספח בינוי.
- (3) לפי הבניין הקיים, ראה נספח בינוי.
- (4) קו בנין אחורי עבור תוספת מרפסות. קו בנין לפי הבניין הקיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

התנאים להגשת בקשה להיתר בניה-  
 א. הכנת תכנית פיתוח שתוכן כחלק מהבקשה להיתר ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.  
 אשר תתייחס בין השאר לעיצוב האגף ואופן השתלבותו עם המבנה לשימור, לתכנון האלמנטים המיועדים לשחזור ולעיצוב המבנה, לרבות מיקום המעלית.  
 ב. תנאי להיתר בניה לחפירה יהיה אישור מהנדס שימור לנושא חפירה ודיפון.  
 ג. היתר הבניה יהיה בהינף אחד לביצוע השימור ותוספות הבניה.

**6.2****ניהול מי נגר**

תיוותר תכנית על קרקעית ותת קרקעית של 15% משטח המגרש לצורך חלחול ונטיעות

**6.3****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4****חניה**

תקן החניה יהיה 0.

**6.5****שמירה על עצים בוגרים**

סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

יתאפשר שינוי בסיווג העצים בסמכות הוועדה המקומית.

**7.****ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**