

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0513911

תא/מק/4661 נחמני 49-51



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

אישורים



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 לפי תכנית השימור 2650 ב' אשר נמצא ברחוב נחמני מס' 51-49, גוש 6941 חלקה 55.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מטרת התכנית עידוד השימור ושיפוץ המבנה בכתובת נחמני 51 49 וקביעת הוראות בנייה ועיצוב לבניה חדשה הכוללת תוספת 2 קומות על המבנה וכן הריסת האגף האחורי והקמתו מחדש, בתוספת הקמת מפלסים בתת הקרקע, כל זאת באמצעות ניווד שטח עיקרי מתת הקרקע לפי תכנית 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה המותרות למימוש בתכנית זו הינן 2050 מ"ר עיקרי על קרקעי ו-430 מ"ר עיקרי תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	תא/מק/4661 נחמני 49-51
-----------	-----------	------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
------------------------	------------------------

מספר התכנית	מספר התכנית	507-0513911
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.063 דונם
------------	------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
---------------	---------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 179323
 קואורדינאטה Y 663601

1.5.2 תיאור מקום

ממערב- נחמני 47 (חלקה 54 בגוש 6941)
 מצפון-מזא"ה 56 (חלקה 173 בגוש 6941) מזא"ה 58 (חלקה 68 בגוש 6941)
 ממזרח- נחמני 53 (חלקה 40 בגוש 6941)
 מדרום- רחוב נחמני (חלקה 138 בגוש 6941)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	55	

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
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/3440	החלפה		5526	4150	10/05/2006
תא/44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מ ממשיכות לחול.	2829	2350	24/06/1982
תא/ע	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע ממשיכות לחול.	3275		28/11/1985
תא/281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/281 ממשיכות לחול.	206	268	27/12/1951
תא/287	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/287 ממשיכות לחול.	216	473	28/02/1952
תא/541	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/541 ממשיכות לחול.	776	1820	14/07/1960
תא/636	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/636 ממשיכות לחול.	783	1999	11/09/1960
תא/680	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/680 ממשיכות לחול.	996	829	21/02/1963



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 74	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 74 ממשיכות לחול.	140	628	08/02/1951



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	דו"ח אקוסטי	16: 40 11/09/2019	שרון בן עמי	30/07/2019	2		מחייב	אקוסטיקה
לא	מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין ומס' קומות, מיקום ומפלס כניסות, מיקום כניסה למתקן החניה	16: 19 22/07/2018	גדעון בר אוריין	22/07/2018			מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	16: 51 11/09/2019	אדיר אלוס	17/07/2019	13	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 27 29/05/2018	גדעון בר אוריין	29/05/2018	1	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	עדנה קרסו			תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102		
	פרטי	שרה קרסו			תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנה קרסו			תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102		
פרטי	שרה קרסו			תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עדנה קרסו			תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102		
בעלים		שרה קרסו			תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	אגרונים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		office@adir- nof.co.il
	יועץ אקוסטי	שרון בן עמי	113331	ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ	אור יהודה	הפלדה	3	03-6346771		info@livni.co .il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.



מכון זמין
מונה הדפסה 25



מכון זמין
מונה הדפסה 25

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
1. אגף קדמי קיים	חלק הבניין הקיים והתוספת הפונים לרחוב נחמני. תחום אגף זה מתחיל בחזית רחוב נחמני ומסתיים בקו שבירה ראשון של חזיתות צד, כפי שמופיע בנספח הבינוי. מפלס כניסה 0.00 נקבע לפי מפלס כניסה הקיים באגף זה $0.00 = 24.58$
2. אגף אחורי קיים	חלק הבניין הקיים והתוספת הפונים לקו מגרש אחורי. תחום אגף זה מתחיל בקו שבירה ראשון של חזיתות צד ומסתיים בקו תחילת תחום להריסה של חזיתות צידיות, כפי שמופיע בנספח הבינוי.
3. אגף אחורי חדש	חלק הבניין הקיים והתוספת הפונים לקו מגרש אחורי. תחום אגף זה מתחיל בקו תחילת תחום להריסה של חזיתות צד ומסתיים בחזית האחורית של הבניין במצב המוצע, כפי שמופיע בנספח הבינוי.
4. מפלס כניסה לבניין	מפלס הכניסה יקבע לפי גובה 0.0 במבנה הקיים

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 השימור ושיפוץ המבנה בכתובת נחמני 49-51 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה הכוללת תוספת קומה וקומה בנסיגה על המבנה וכן הריסת האגף האחורי והקמתו מחדש ובתוספת הקמת מפלסים בתת הקרקע, כל זאת באמצעות ניווד שטח עיקרי מתת הקרקע לפי תכנית 2650 ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחמני 49-51 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. זכויות בניה:

2.1 קביעת זכויות עבור שטח על קרקעי עיקרי בהיקף של 2050 מ"ר, מתוכם 63.78 מ"ר שניתן היה לאשר כהקלה, וניוד 140 מ"ר עיקריים מתת הקרקע אל מעל לקרקע, כל זאת ע"פ השטחים המותרים בתכניות התקפות: תכנית 44 ו-2650 ב'.

2.2 קביעת זכויות עבור שטח על קרקעי שירות בהיקף של 360 מ"ר, ע"פ השטחים המותרים בתכנית 2650 ב' ומתקנות התגוננות אזרחית.

2.3 קביעת זכויות עבור שטח תת קרקעי עיקרי בהיקף של 430 מ"ר מתוקף תכנית השימור 2650 ב'.

2.4 קביעת זכויות עבור שטח תת קרקעי שירות בהיקף של 1850 מ"ר, ע"פ תכנית 2650 ב'.

3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה, ולתוספת הבניה:

3.1 אגף קדמי - תוספת קומה בנסיגה ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.

3.2 אגף אחורי - תוספת קומה נוספת מעבר לקומה המותרת מתכנית 2650 ב'.

3.3 הוספת דירות מגורים במפלס מתחת הכניסה למבנה, באגף האחורי הקיים והחדש לפי תמריץ מס' 9 בנספח ד' בתכנית 2650 ב'.

4. קביעת קווי בנין על קרקעים ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4 לחוק כלהלן ובהתאם לנספח הבינוי.

5. התרת כניסה נוספת בחזית המבנה למפלס שמתחת למפלס הכניסה הקיימת לבניין, כך שתאפשר הנגשת המבנה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

6. שינוי הוראות תכנית 'מ' בדבר חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה וביטול החובה ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 5.

7. קביעת הוראות בינוי למרתפי החניה :

7.1 התרת 5 קומות עבור מתקן חניה, מתחת לאגף אחורי חדש ועד גבולות מגרש בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

7.2 הסדרת החניה באמצעות מתקן חניה אוטומטי שיותקן בעומק המגרש ככל המתאפשר ובכל מקרה לא מתחת לחלקי המבנה הקיים שאינם מיועדים להריסה בקדמת המגרש, בהתאם למיקום המצוין בנספח הבינוי.

8. קביעת צפיפות עד 29 יח"ד בשטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי ליח"ד וממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד.



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
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,063	100
סה"כ	1,063	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,060.05	100
סה"כ	1,060.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>להלן השימושים המותרים בקומות:</p> <p>קומות על קרקעיות: מגורים, בהתאם לתכנית הראשית.</p> <p>קומה מתחת למפלס הכניסה: חלל כניסה משנית לבניין, יותרו שימושים עיקריים בהתאם לסעיף 9א', ב' בנספח ד' לתכנית השימור. בנוסף, יותרו שטחי שירות למגורים.</p> <p>מרתפים: חניה, חדרים טכניים, מחסנים ומבואות הכל בהתאם למותר בתכנית 2650 ב'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>סה"כ זכויות הבניה למבנה לשימור הקיים ולתוספת הקומות החדשות יהיו כמפורט בטבלה 5, וכדלקמן:</p> <p>על קרקעי:</p> <p>עיקרי: מכח תכנית 44: 1339.38 מ"ר, מכח הקלה: 63.78 מ"ר, מכח תכנית 2650 ב': 508 מ"ר, ניווד עיקרי מתת הקרקע אל מעל לקרקע: 140 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח עיקרי למגורים 2050 מ"ר</p> <p>שירות: מכח תכנית השימור 2650 ב': 154.65 מ"ר, מכח תקנות התגוננות אזרחית: 205.35 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח שירות 360 מ"ר עבור מיגון, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות</p> <p>סה"כ שטח ברוטו על קרקעי (עיקרי ושירות) - 2410 מ"ר</p> <p>תת קרקעי:</p> <p>עיקרי: מכח תכנית השימור 2650 ב': 430 מ"ר לאחר שניודו 140 מ"ר אל מעל לקרקע (סה"כ 570 מ"ר)</p> <p>שירות: מכח תכנית השימור 2650 ב': 1850 מ"ר עבור חניה, מחסנים וחללים טכניים</p> <p>זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו, תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה עפ"י תכנית השימור.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קביעת קווי בנין על קרקעיים ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4 לחוק כלהלן ובהתאם לנספח הבינוי</p> <p>1. קו בניין קדמי 2.85 מ'</p> <p>2. א. קו בניין צידי מערבי אגף קדמי 2.25 מ' ובהתאם לנספח הבינוי</p> <p>ב. קו בניין צידי מערבי אגף אחורי 2.6 מ' ובהתאם לנספח הבינוי</p> <p>ג. קו בניין צידי מזרחי אגף קדמי 2.85 מ' ובהתאם לנספח הבינוי</p> <p>ד. קו בניין צידי מזרחי אגף אחורי 3.15 מ' ובהתאם לנספח הבינוי</p> <p>3. קו בניין אחורי 3 מ'</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>4. קוי בנין בקומות הגג העליונות בהתאם למפורט בנספח הבינוי</p>
ג	<p>הוראות בינוי צפיפות</p> <p>סה"כ יותרו בבניין 29 יח"ד הכוללות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 4 יח"ד מעל הכניסה הקובעת: 25 יח"ד</p> <p>קביעת שטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי ליח"ד וממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. גובה הבנין לשימור כולל הקומות החדשות 20.72 מ' (כולל מעקה הגג). גובה קומות הגג לא יעלה על 3.00 מ' (רצפה תקרה) כאשר גובה המעקה העליון לא יעלה על גובה של 1.2 מ'. הגבהים בנספח הבינוי מחייבים.</p> <p>ב. מספר קומות מעל הכניסה הקובעת 5 קומות</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>א. קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א.1. קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר בתכנית קומת הקרקע, בהתאם לתוכנית השימור.</p> <p>א.2. קומות המרתף יבנו בתכנית שלא תעלה על 85% משטח המגרש במטרה לאפשר חלחול מי נגר.</p> <p>ב.</p> <p>ב.1. תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש.</p> <p>ב.2. גובה קומות המרתף יהיה עפ"י המצויין בנספח הבינוי או עד 4 מ' לקומה.</p> <p>ב.3. יותרו עד 5 מפלסי חניה עבור מתקן חניה בנוסף לקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת</p>
ו	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תוסדר במרתף חניה תת קרקעי. הכניסה לחניון האוטומטי תעשה דרך משטח בחצר כמתואר בנספח הבינוי.</p>
ז	<p>שימור</p> <p>שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התיעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
2.85 (3)	3	20.72	29	53	1850	430	360	2050	1063	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין צידי מזרחי: אגף קידמי 2.85 מ' בהתאם לקיים, אגף אחורי 3.15 מ'.
- (2) קו בניין צידי מערבי: אגף קדמי 2.25 מ' בהתאם לקיים, אגף אחורי 2.6 מ'.
- (3) ללא שינוי מתכנית 2650 ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

1. התנאים להגשת בקשה להיתר בניה-
- 1.1 אישור סופי של מחלקת השימור לעיצוב תוספת הבניה ואופן השתלבותו עם המבנה לשימור.
- 1.2 השלמת הכנת תיק תיעוד כתנאי להגשת הבקשה

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור עפ"י הנחיות מחלקת השימור.
2. לפי מידת הצורך- השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.

6.3**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק

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