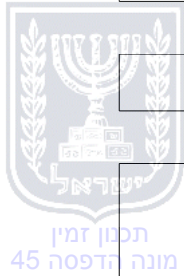


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0846576

תא/מח/4940 הס 20



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

אישורים



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
29/07/2024
לאשר את התוכנית
14/08/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/01/2024
להפקיד את התכנית
16/04/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005062706/310>

דברי הסבר לתכנית

בית אלטר הורוביץ נמצא ברחוב הס' 20 פינת רחוב אידלסון 26 בתל אביב. המבנה הוגדר בתכנית השימור, תא/2650/ב, כמבנה לשימור ללא הגבלות מיוחדות.

המבנה נמצא ברובע 5, במתחם ביאליק, בלב העיר הלבנה: מתחם זה נחשב ליוקרתי כבר בעת הקמתו, ובו מקבץ מפואר של בתי מידות שעוצבו בעירוב סגנונות שנבנו בשנות העשרים והשלושים של המאה ה-20. מדובר במבנה שתוכנן ובוצע במספר שלבים: המבנה תוכנן בשנת 1926, כמבנה דו-קומתי פינתי בסגנון האקלקטי, ע"י האדריכל הנודע בלה/ברוך לפלר, שתכנן גם את מתחם הירידים הראשון בת"א ומבנים רבים וחשובים בבודפשט. בשנת 1935 תוכננה קומה שלישית בסגנון הבי"נל ע"י האדריכל יהושע שטיינבוך. בשנת 1953 התקבל היתר בנייה ליחידת דיור על הגג בנסיגה, אשר תוכננה ע"י האדריכלים סימה/גליק.

התכנית חלה בשטח של 0,6 ד', יעוד הקרקע במצב המאושר לפי תכנית תא/44 הוא מגורים ב.

המבנה הנדון מורכב ממספר שכבות שהתווספו עם השנים. בשנות ה-80 אושרה תכנית תא/מ אשר קבעה הגבלות שונות, ביניהן חייבה קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע.

הועדה סבורה כי נכון לסטות מתכנית השימור תא/2650/ב במקרה זה, כיוון שתוספת הבינוי המוצעת משתלבת עם הבינוי הקיים: מדובר בתוספת מינימלית שאינה פוגעת בערכי המבנה, ומביאה לשימורו בצורה ראויה.

בנוסף, התכנית מבטלת את הוראות תכנית תא/מ ביחס לבינוי בקומת הקרקע על מנת לשמור על הבינוי הקיים. התכנית מאפשרת את פינוי מפלס הקרקע מחניית כלי רכב, ומשחזרת את הפיתוח הנופי במפלס הקרקע ובכך משפרת הן את נראותו של המבנה והן את התחושה של ההולך ברחוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מח/4940 הס 20
מספר התכנית	מספר התכנית	507-0846576
שטח התכנית	שטח התכנית	0.601 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	178448
קואורדינאטה Y	664514

1.5.2 תיאור מקום

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	אידלסון אברהם	26	
תל אביב-יפו	הס משה	20	

שכונה לב תל אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913	מוסדר	חלק	18	

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	פרק	תאריך
<u>תא/ 44</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142			20/11/1941
<u>תא/ מ</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מ ממשיכות לחול.	2829	2350		24/06/1982
<u>תא/ ע</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	3275			28/11/1985
<u>תא/ 2650 / ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2650 / ב ממשיכות לחול.	7001	3966		08/03/2015
<u>תא/ 74</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 74 ממשיכות לחול.	140	628		08/02/1951



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ניצה סמוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניצה סמוק		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			20/02/2024	ניצה סמוק	12: 16 20/03/2024	דף נלווה - ניתוח זכויות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	21/01/2024	ניצה סמוק	09: 54 17/03/2024	מחייב לעניין גובה, נסיגות, מרפסות ומיקום כניסה לחניה	לא
סביבה ונוף	מחייב		3	09/05/2018	יצחק הל-אור	15: 45 26/12/2021	סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 100	1	11/01/2024	דן פוכס	09: 56 17/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/12/2021	ניצה סמוק	17: 59 02/02/2022		לא

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
עו"ד	פרטי	שלמה מומי דהן			תל אביב-יפו	הס משה	20	052-8352900		momi@gld-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה מומי דהן			תל אביב-יפו	הס משה	20	052-8352900		momi@gld-law.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	ניצה סמוק	25611	ניצה סמוק אדריכלים	תל אביב-יפו	שלמה המלך	49	03-5233581		nitza@szmuk.com
	אגרונום	יצחק הל-אור		אגרונום יצחק הל-אור	רחובות	השומרים	10	08-9455772		helor@netvision.net.il
	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	טייבה	3154	09-7990140		nhmed10@gmail.com
	יועץ תחבורה	דן פוכס		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

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
מבנה קיים לשימור	המבנה לשימור בן שלוש קומות: קומת מרתף חלקית, קומת קרקע וקומה א', לפי היתר מספר 1058 מתאריך 24.1.1926, קומה ב' לפי היתר משנת 1935 וקומת גג חלקית בשטח של 146 מ"ר, לפי היתר מספר 241 מתאריך 24.3.1953 ועוד היתר מספר 1106 מתאריך 30.1.1955.
תכנית השימור	תכנית תא/ 2650 / ב

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 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת בנייה על הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
 - ביטול חובת קומת עמודים מפולשת בתכנית מ'
 - הרחבת הקומות הקיימות בצד מזרח
 - השלמת בניה קיימת בקומה ג' לקומה טיפוסית ומעליה קומת גג
 - הרחבת דירת מגורים במרתף
- קביעת נסיגות
- קביעת קוי בנין על קרקעיים
- הגדלת תכסית קומת מרתף מעבר לקונטור המבנה הקיים ועד לגבולות המגרש למטרות חניה, מקלט ומתקני עזר
- ניוד שטחי שירות בין קומות המרתף

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
מבנה מוצע	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	601	100
סה"כ	601	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	595.17	100
סה"כ	595.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי - סה"כ 5 קומות על קרקעיות (כולל קומת קרקע וקומת גג) ועוד 2 קומות בתת הקרקע - יתאפשר בינוי מלא של כל הקומות והרחבתן לחזית צד מזרח ע"פ נספח הבינוי - גובה הקומות החדשות יהיה עד 3.55 מ' ברוטו מרצפה לרצפה - גובה קומת מרתף תהיה עד 4.5 מ' - ביטול חובת קומת עמודים מפולשת בתכנית מ'
ב	עיצוב אדריכלי - לא יותרו מתקנים טכניים גלויים מעבר למעקה הגג לרבות קולטי שמש - בקומות הקרקע תותר בניית מתקנים טכניים בגבול המגרש עבור מד מים, אשפה ואלמנטי תמיכה וחיזוק עבור הקומות העליונות, המתוכננים בכניסה לחניה ולמעלית רכב - כל הריסה בתחום המגרש בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו מרפסות - פתיחת מרפסות קיימות בתוך המסה בקומת קרקע וקומה א' והשארתן פתוחות - תוספת גזוזטראות זיזיות חדשות בחזית צד מזרח וצפון מעל למרפסת קיימת בכל הקומות בבליטה של 1.20 מ' מקונטור הבניין - בקומה ג' גזוזטרה אורכית לא מקורה לאורך שתי החזיתות הראשיות, בבליטה של 1.40 מ' מקונטור הבניין - מרפסת הגג תהיה מקורה בגגון עד לקונטור המבנה ותכלול בשטחים העיקריים - לא תחויבנה מרפסות שירות ומסתורי כביסה
ג	מרתפים - שתי קומות מרתף לטובת דירת מגורים, חניות ומקלט - הגדלת תכסית המרתף מעבר לקונטור המבנה הקיים ועד לגבול מגרש, בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש - תותר חצר מונמכת עד לגבולות המגרש בצד דרום ומזרח, לצורך אוורור דירת המרתף כמסומן בנספח הבינוי
ד	דרכים תנועה ו/או חניה - תתאפשר חניה בתת הקרקע בהיקף של עד 10 מקומות חניה לרכב - תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה
ה	הנחיות מיוחדות - פתרון מיגון יהיה מקלט במרתף ושיפור מיגון בקומה ד' - ג'קוזי על הגג העליון ללא חריגה ממפלס מעקה הגג

מגורים	4.1
שימור 1. שימור המבנה יעשה ע"פ תיק התייעוד והוראות מהנדס העיר או מי מטעמו 2. ציורי הקיר במבנה הפונים למרחבים הציבוריים ישומרו עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו 3. שיחזור הגדר הבנויה אשר היוותה אלמנט משמעותי במתחם ביאליק	ו
ניהול מי נגר יותרו שטחים בהיקף של 15% משטח התכנית לטובת חלחול מי נגר ונטיעות	ז
תחזוקה כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה או המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי גמר או פרטים ייחודיים, תיעשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תיק התייעוד.	ח
סטיה ניכרת חריגה מגובה מבנה, מס' קומות, קונטור מבנה מוצע, סגירת מרפסות, תהווה סטיה ניכרת.	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
120	(1)	(1)	(1)	5	19.5	12	50	1250	191	17	1363	601	1	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. אישור תיק תיעוד ותכניות למבנה לשימור ברחוב הס 20 על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו
 2. הבטחת שימור המבנה לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו
 3. שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו. העצים ישמרו במקומם כל עוד לא התקבל היתר בניה.
 4. פיתוח המגרש בשטח שבין המבנה לגבולות המגרש (גדרות, צמחיה, מתקנים טכניים ומתקני עזר) יתואם לעת הוצאת היתר הבניה.
- בחזית רחובות הס ואידלסון יוקצה שטח לטובת גינה קדמית. הנטיעות יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.

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