

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0162701

אסתר המלכה 13-15 תא/מק/4131

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



F_ארגז - 0017
4131

הועדה הנכונת לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
מ/ת/א/ 4131 מס' גמ' התק"מ 507-0162701			
שם התכנית: אסתר המלכה 13-15			
אפשרה למועין תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך:	30.1.2013	פרוטוקול:	13-0002
6	"	13.2.2013	"
6	"	13-0003	"
5	"	14-0005	"
"	"	"	"
מחלקה	מנהל העיר	מנהל	מנהל
מ/ת/א/ 4131	מ/ת/א/ 4131	מ/ת/א/ 4131	מ/ת/א/ 4131

נאריך: 28/5/14

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות אשר נמצא ברח' אסתר המלכה 13-15, חלקה 6903 בגוש 68.

התכנית מבטיחה את שימור המבנה וקובעת תנאים והוראות בינוי ועיצוב לבניית אגף אחורי למבנה הקיים, קומה נוספת מלאה על גבי המבנה הקיים באמצעות מימוש זכויות בלתי מנוצלות מתחת לקומה בנסיגה המוקנית על פי הוראות תכנית השימור 2650 ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

אסתר המלכה 13-15 תא/מק/4131

מספר התכנית 507-0162701

1.2 שטח התכנית 0.964 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

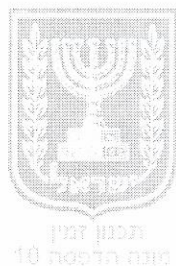
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

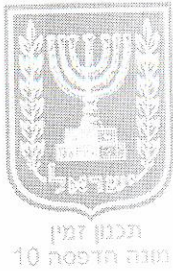
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

קואורדינטה X 178969

קואורדינטה Y 665179

1.5.2 תיאור מקום

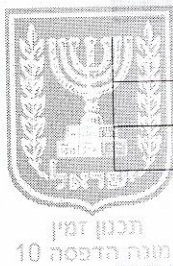
המגרש נמצא ברחוב אסתר המלכה 13-15, במרכז העיר, בסמוך ל"גינת רות".
מצפון: ג"ח, פרישמן 60, פרישמן 62
ממזרח: ג"ח, אסתר המלכה 17 פינת רות 3, רות 5
מדרום: ג"ח, רח' אסתר המלכה
ממערב: ג"ח, אסתר המלכה 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אסתר המלכה	15	
תל אביב-יפו	אסתר המלכה	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר	חלק	68	

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
מ	כפיפות	במקרה של סתירה יחולו הערות תכנית זו	3137		18/12/1984
תא/ 2650 / ב	שינוי	במקרה של סתירה יחולו הערות תכנית זו	5846	4596	04/09/2008
תא/ 58	כפיפות	במקרה של סתירה יחולו הערות תכנית זו	976		04/01/1940
תא/ ע	כפיפות	במקרה של סתירה יחולו הערות תכנית זו	3275		28/11/1985



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלון בן נון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלון בן נון			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	08/07/2013	אלון בן נון	ועדה מקומית תל אביב-יפו	01/10/2013	יהיה המסמך מנחה למעט גובה וקוי בניין ש לגביהם יהיה המסמך מחייב.	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/10/2013	אלון בן נון	וועדה מקומית תל אביב	06/10/2013	נספח מס' 1	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גד תורן				תל אביב- יפו	סוטין	12	077-3228875	077-3228875	gtoren@gm ail.com
			ב.ר כחול לבן פיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	מוזיר יעקב	2	03-6035110	03-6035110	boaz@bard evelop.co.il
			ש.מ. תמה בע"מ	תל אביב- יפו	אסתר המלכה	13	03-6440527	03-6440527	titan3370@g mail.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גד תורן			תל אביב- יפו	סוטין	12	077-3228875	077-3228875	gtoren@gmail.com
		ב.ר כחול לבן פיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	מוזיר יעקב	2	03-6035110	03-6035110	boaz@bardevelo p.co.il
		ש.מ. תמה בע"מ	תל אביב- יפו	אסתר המלכה	13	03-6440527	03-6440527	titan3370@gmai l.co

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמנון מרקוס			תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	65	077-4361389	03-5270103	Amnon.marcus@g mail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלון בן נון	80833		תל אביב- יפו	שד"ל	7	077-2130084	077-2130085	alon@soma.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
"מבנה א"	המבנה הקיים לשימור על פי היתר משנת 1936 ברחוב אסתר המלכה 13-15
"מבנה ב"	תוספת בניה של קומה רביעית מלאה וקומה חמישית בנסיגה
"מבנה ב 1"	תוספת אגף אחורי למבנה הקיים הכוללת קומת מרתף, ושלוש קומות ראשונות
מחלקת השימור	המחלקה האחראית לענייני שימור בעיריית תל 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**

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב אסתר המלכה 13-15 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי למבנה לשימור באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ד' בתכנית השימור 2650.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בנין כמצוין בסעיף 5 שלהלן, בתשריט ובנספח הבינוי של תוכנית זו, עפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק התו"ב.
2. הקמת אגף אחורי ("מבנה ב 1") ותוספת קומה רביעית מלאה וקומה חמישית בנסיגה ("מבנה ב") למבנה לשימור הקיים ("מבנה א"), הכל בהתאם לנספח הבינוי של תוכנית זו. ע"פ סעיף 62 א(א) ס"ק 5 לחוק התו"ב. התוספות יתבצעו במסגרת ניצול זכויות הבניה הקיימות על פי תוכניות תקפות במגרש.
3. העברת שטחים עיקרים מקומת המרתף העליונה של המבנה לשימור הקיים אל הקומות העל קרקעיות של "מבנה ב 1" ו"מבנה ב", עפ"י סעיף 62 א(א) ס"ק 9.
4. תוספת של 6% לזכויות הבניה המותרות בחלקה על פי התכנית התקפות, ע"פ סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק התו"ב.
5. התרת חצר אנגלית ברוחב ובגובה העולה על 1.5 מ' ע"פ סעיף 62 א(א) ס"ק 5 לחוק התו"ב.
6. שינוי גודל יחיד ב"מבנה ב 1" מהמותר בתכנית השימור כך שגודל יחיד לא יפחת מ- 35 מ"ר. ע"פ סעיף 62א(א) ס"ק 8 לחוק התו"ב.

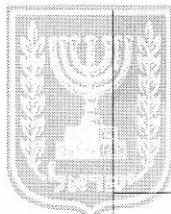


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.964
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
*דירות קטנות (1) (יח"ד)	יח"ד	15		15		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	21		21		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,344.84		2,344.84		

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.
(1) דירה קטנה - דירה ששטחה, ממ"ד, ושירות, אך לא כולל מרפסות ושטחים משותפים אינו עולה על 75 מ"ר. בתוכניות שאינן בסמכות הוד"ל והן חלות באיזורי עדיפות לאומית, שטחה של דירה קטנה לא יעלה על 100 מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	967.35	100
סה"כ	967.35	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	967.35	100
סה"כ	967.35	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.1	4.1.1 שימושים א. מרתף, קומת קרקע ויתר הקומות לפי התכניות הראשיות ב. גג עליון- יותר שימוש וכן גישה במדרגות מדירות מתחת ומחלל שרות ולא תותר כל בניה מעל מפלס מעקה הגג, למעט מתקנים טכניים והנדסיים שלא יעברו את גובה מעקה הגג.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור 4.1.2 הוראות א. קוי הבניין 1. קווי הבניין למבנה א'+ב' יהיו כמסומן בתשריט. המרחק המינימלי המותר בין הבניינים השכנים יהיה כמופיע בנספח הבינוי ולהלן: קו קדמי: 2.80 מטר (קיים) קו צידי מערבי: 2.17 מטר (קיים) קו צידי מזרחי: 2.95 מטר (קיים) קו אחורי: 3 מטר קו בניין אחורי למרפסות זיזיות: 2 מטר. 2. בקומת הקרקע: תותר הצבת מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה עד 1.5 מטרים מפני הקרקע הגבוהים ביותר (עבור בלוני גז, פחי אשפה, פילר לחברת חשמל או בוק, מוני מים). ב. גובה המבנה 1. תותר תוספת בניה למבנה א' של קומה רביעית מלאה, וקומה חמישית חלקית (במקום חדרי יציאה לגג), כל זאת בהתאם להוראות התכנית הראשית, ולקווי הבניין המצוינים לעיל. 2. גובה הבניין המותר יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי, כולל קומה חמישית. 3. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גובה, קביעת מפלס ה-0.00, וקווי בניין. 4. גובה הקומות בתוספת הבניה (פרט לקומה החמישית) יהיה בהתאם לקומות בבניין הקיים. 5. גובה הקומה החמישית יהיה עד 3.30 מ' ברוטו כולל תקרה, לא כולל מעקה בגובה של 1.05 מטר. 6. גובה מרתף יהיה עד 4.00 מ' ברוטו. בנוסף תותר חפירה נוספת מתחת לרצפת המרתף או הבניין לצורך בניית מתקני חניה על פי הוראות תכנית השימור. ג. שטח הבניה שטח תוספת הבניה הוא השטח המתקבל בגבולות קווי המתאר כפי שמפורטים בנספח הבינוי. ניצול שטח זה בפועל יהיה בתנאי מילוי כל הוראות התכנית. ד. עיצוב אדריכלי הוראות העיצוב האדריכלי של תוספת הבניה ייעשו בתיאום עם מחלקת השימור. עיצוב החזיתות החדשות והחלוקות הפנימיות בנספח הבינוי הן אילוסטרטיביות לצורך המחשה בלבד. במעקה הגג יותר שילוב מעקה קל בנסיגה על פי התשריט לצורך יצירת מעקה בטיחות. ה. גודל דירה גודל הדירות בתוספת הבניה האחורית במפלס הקומות הקיימות במבנה ב 1 לא יפחת מ- 35 מ"ר (כולל שטחים לצורך מיגון). ביתר הקומות שטחי הדירות יהיו בהתאם לתכנית הראשית. ו. צפיפות צפיפות הדיור תהיה עד 36 יחידות דיור למגרש.

מגורים א'	4.1
ז. חניה במידה ולא ניתן יהיה למקם מתקני חניה מסיבות הנדסיות ו/או שימוריות יינתן פטור מהתקנת מקומות חנייה מתוקף סעיף 11.2.1 בתכנית השימור.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	18.5 (3)	36	40	116	270.58 (2)	2344.84 (1)	967.35	1	1	מגורים א'	מגורים א'
2.8 (5)	3 (4)	2.9	2.1	5											



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) סה"כ השטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת המצויין הנו שטח הכולל את שטחי הבניין הקיים לרבות חדר כביסה, העברת שטחים בין הקומות וקומת גג עפ"י תמריץ תכ" השימור.

(2) סה"כ שטח השירות מעל הכניסה הקובעת המצויין הינו שטח הכולל את שטחי הממ"דים ושטחי מעברים בקומה ג' החדשה ושטחי מעברים בבניין הקיים.

- שטח שירות בבניין הקיים (3 קומות) 190.58 מ"ר.

- שטח שירות לקומה 4 (החדשה) - 80 מ"ר.

-לא כולל שטחי שירות בבניה על הגג שיהיה עפ"י תכנית השימור.

(3) הגובה המקסימאלי מעל הכניסה הקובעת ייקבע לפי נספח הבינוי שיהיה מחייב לעניין קביעת מפלס ה-0.00, גובה הבניה וקוי הבניין.

(4) קו בניין אחורי למרפסות זיזיות יהיה 2 מ'.

(5) קו בניין קדמי למרפסות יהיה 2.8 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור ("מבנה א") וקבלת אישור ממחלקת השימור.
 6.1.2 רישום תנאי בהיתר הבניה לפיו תידרש הוצאת תעודת איכלוס ותעודת גמר עבור ביצוע תוספות בניה ב"מבנה ב" ו"מבנה ב 1", כאמור בתכנית זו.
 6.1.3 תעודת האיכלוס והגמר יינתנו בכפוף להבטחת האמור בסעיף 6.2.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן תעודת איכלוס ותעודת גמר עבור ביצוע תוספות הבניה מכח תכנית זו, יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור ("מבנה א") על פי הנחיות מחלקת השימור.

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

הועדה המקומית תגבה את הוצאת הכנת התכנית עפ"י סעיף 69 (12) ל"חוק התכנון והבניה, תשכ"ה (1965)".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גד תורן	סוג:	תאריך: 23/4/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 23/4/14
	ש.מ. כחול לבן פיתוח בע"מ 514308790	חתימה: כחול לבן פיתוח בע"מ	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 23/4/14
	ש.מ. תמה בע"מ 514308808	חתימה: ש.מ. תמה בע"מ	
יזם	שם: גד תורן	סוג:	תאריך: 23/4/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 23/4/14
	ש.מ. כחול לבן פיתוח בע"מ 514308790	חתימה: כחול לבן פיתוח בע"מ	
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 23/4/14
	ש.מ. תמה בע"מ 514308808	חתימה: ש.מ. תמה בע"מ	
בעל עניין בקרע	שם: אמנון מרקוס	סוג: בעלים	תאריך: 29/4/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: אמנון מרקוס, עו"ד מ.י. 17286	
עורך התכנית	שם: אלון בן נון	סוג: עורך ראשי	תאריך: 23.4.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: אלון בן נון-אדריכל מ.ר. 80833	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10