

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0312264 תא/4528 פינסקר 4-קפה נגה		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 29/05/2019	פרוטוקול 19-0009	החלטה 6
תאריך 13/01/2021	פרוטוקול 21-0001	החלטה 5
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 01/03/2021	ישיבה מס' 1348	
מנהל האגף	מהנדס תכנון	דורון ספיר-עוזי
אורלי אראל	אהוד כהן	יו"ר ועדת המשנה
תאריך		

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
507-0312264
אישור תכנית מס' 507-0312264
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.3.21 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה 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 בינוי 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'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/4528/פינסקר -4 קפה נגה

מספר התכנית 507-0312264

1.2 שטח התכנית 1.055 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

178368

X קואורדינאטה

664504

Y קואורדינאטה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 והנטיגות	12:16 22/03/2021	גדעון בר אוריין	22/03/2021	1	1:200	מחייב	בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים המנוחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה של התכנית בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

מגיש התכנית 1.8.1

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

תוס' דין
מונה מדפסה 37

זים 1.8.2

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

תוס' דין
מונה מדפסה 37

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

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 מודיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541011		danaka@data map.com



תכנית מס' 507-0312264
תא/4528/פינסקר -4קפה נגה



תכנית מס' 507-0312264
תא/4528/פינסקר -4קפה נגה

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 2650. 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 איורור ק. המרתף העליונה, בחצר האחורית ובחצרות הפנימיות. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - 3.8 התרת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה החורגת מתכנית המבנה לשימור. 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	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	בלוק מבנה לשימור
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים להעתקה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		חזית מסחרית
		קו בנין עילי
		קו בנין תחת/תת קרקעי

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 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.
4.1.2	הוראות א זכויות בניה מאושרות סה"כ זכויות הבניה על קרקעיות למבנה לשימור הקיים ולתוספת הקומות החדשות יהיו כמפורט בטבלה 5
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 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.
ג	מרתפים 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. אוורור 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.
ד	הנחיות מיוחדות שטח ממוצע ליחיד כ- 66 מ"ר שטח עיקרי. שטח דירה מינמלי לא יקטן מ- 45 מ"ר עיקרי.

4.1	מגורים ב'
	תכסית המבנה נותרת כקיים. המעקה בקומה ד' ייקבע בנסיגה של 1 מ' לכל הפחות מחזית המבנה.
ה	קווי בנין 1. קווי הבניין מעל לקרקע יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים כמופיע בתשריט. 2. תוספת הבניה והנסיגות, כמופיע בנספח הבינוי. הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת.
ו	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר חצר מונמכת לצורך איורור דירות המרתף, בתנאי שישמר מעבר רציף בחצר הבניין בגובה מפלס הקרקע. 2. תיאסר כל תוספת בניה בחזית המבנה, ותחויב הריסת תוספות בניה מאוחרות שלא בהיתר.
ז	שימור - שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התיעוד למבנה ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. - שימור חלל בית הקפה עפ"י נספח השימור נתון לשינויים במסגרת היתר הבנייה ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ח	גגות 1. גובה מעקה הגג כמפורט בנספח הבינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	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
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסית-בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מרבית-מגדל הקומות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מלא שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעד	
	קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני					מרחבית לכניסה הקומות								
									שטח	עיקרי	שטח	עיקרי					
73	(3)	(4) 5	(3)	(2)	(1) 6	23.06	25	60	150	150	90	183	1787	960	1	מגורים מסחר	מגורים ב' מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובה, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גובה הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיידיים 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 יחיו ניתנות לחעברה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קומות קרקע וקומות גג.קומות קרקע וקומות גג. כולל הסופוגרפיה של המגרש.
- (2) לפי הבניין הקיים, ראה נספח בינוי.
- (3) לפי הבניין הקיים, ראה נספח בינוי.
- (4) קו בנין אחורי עבור תוספת מרפסת. קו בנין לפי הבניין הקיים..



תכנון זמין
מזה מדפסה 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 תכסית 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