

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0797415

תא/מק/4934 - הוספת מרפסות ברחוב אבא קובנר 11-13

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

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית 507-0797415 תא/מק/4934 אבא קובנר 11-13 התכנית מאשרת מכח סעיף 108(ג) לחוק 08.12.2020		
מנהל האגף אילן ארלי	הנדסן עיר אתר סגור אזור	דורון ספיר, ע"ד י"ר ועדה ומשנה תאריך: 6/1/2021

2.8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות ועדה מקומית החלה ברחוב אבא קובנר 11-13 תל אביב.
התכנית מהווה שינוי לתכנית (1)3539 שינוי עיצוב ארכיטקטוני ברחוב אבא קובנר 11-13, שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1820 ג'.

התכנית מוסיפה 32 מרפסות מקורות בנות 12 מ"ר כל אחת ליחידות דיור קיימות במבנים קיימים אשר אין להן מרפסות. וכן הגדלה של 4 מרפסות קיימות ב 1.20 מ"ר כל אחת ליחידות דיור קיימות בקומה ב'. סה"כ כל המרפסות החדשות והמוגדלות תהיינה בגודל אחיד של 12 מ"ר ל- 36 יחידות דיור (מתוך 48 יחידות דיור בסך הכל) בשני מבנים.

שני המבנים הקיימים הינם בני 8 קומות כולל קומת קרקע, מעל קומת מרתף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4934 - הוספת מרפסות ברחוב אבא קובנר 11-13

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0797415

1.2 שטח התכנית 4.550 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

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

179805

קואורדינאטה Y

667676

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	קובנר אבא	13	
תל אביב-יפו	קובנר אבא	11	

שכונה

כוכב הצפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6798	מוסדר	חלק	61	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 71 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ג. הוראות תכנית תתל/ 71 / ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214	02/10/2017
תא/ 1112 / א	כפיפות		2236	1	15/07/1976
תא/ מק/ 3539 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3539 / 1 ממשיכות לחול.	5402		31/05/2005
תא/ 1820	כפיפות		2786		09/02/1982

הערה לטבלה:

תעא/ 1820 (ב 1) - החלפה - תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תעא/ 1820 (ב 1) ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

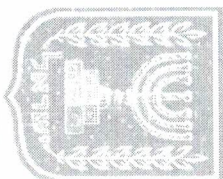
1.7 מסמכי התכנית

נלל	תאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			שמואל רוה				מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1:250	מחייב	טבלת פירוט המורפסות
כן	טבלת פירוט המורפסות ורשימות בעלים	11:47 16/07/2020	שמואל רוה	09/07/2020	1		מחייב	טבלת שטחים
לא		11:36 16/07/2020	שמואל רוה	09/07/2020	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		11:18 07/07/2020	שמואל רוה	04/09/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מגבר הדפסה 19

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



תכנון זמין
מגבר הדפסה 19

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	סימור בן נאים			תל אביב- יפו	קובנר אבא	13			simaben@gmail.com

תכנון זמין
מורה דפסה 19

יום 1.8.2

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: על פי רשימה מצורפת

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	eran@ravehlondon.com
מודד מוסמך	מודד	ליאונרד לייפמן	832	לייפמן לאונרד בע"מ	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	ll@lmoded.com

תכנון זמין
מורה דפסה 19

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 19

מונח	הגדרת מונח
מרפסת גזוזטרא	"מרפסת (גזוזטרה)" כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תיקון) התשס"ח 2008 : מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבנין (גזוזטרה).

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

שיפור איכות הדיור על ידי תוספת מרפסות (גזוזטראות) בולטות מקורות והגדלת המרפסות הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 32 מרפסות בשני בנייני המגורים הקיימים והגדלת ארבע מרפסות קיימות, על מנת ליצור חזית אחידה לכל הקומות.

תכנית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א (ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים משנה 3	4,550	100
סה"כ	4,550	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,578.2	100
סה"כ	4,578.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. המרפסות יבנו לכוונים צפון ודרום ובהתאם להנחיות המרחביות. ב. מרפסות יבלטו מעבר לקו הבנוי בפועל לכיוון רחובות ש"י עגנון ואבא קובנר ב- 2.5 מ' מעקות המרפסות יהיו אחידים בכל הדירות. ג. המרפסות יבנו בחפיפה מוחלטת בין הקומות. ד. תוספת מרפסות בחזיתות הצפונית ו/או הדרומית תוכל להתבצע בנפרד וללא תלות חזית אחת בשנייה ובלבד שאותה החזית תבוצע במלואה. ה. דלתות היציאה למרפסות תהיינה אחידות בכל המתחם. ו. פתרון הצללה לכלל המרפסות בשתי החזיתות יבוצע באמצעות פרט אחיד.
ב	סטיה ניכרת סגירת המרפסות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

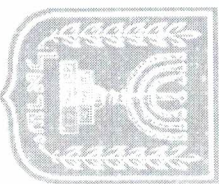
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	שרות	מעל הכניסה הקובעת			
2) 508.8 19 מונה הדפסה	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1) 48	(1)	(1)	(1)	4550	401	מגרש 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 המיוצגים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה בדמות הטבלה:
הוספת 32 מ"רפסות חדשות בנות 12 מ"ר כל אחת וכן הגדלה של 4 מ"רפסות קיימות שיגודלו ב- 1.2 מ"ר כל אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1) ללא שינוי.
(2) התוספת המוצעת עומדת על 388.8 מ"ר.



תכנון ומית
מנהל תדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. ביצוע התוספת על חזית שלמה (צפונית ו/או דרומית ללא תלות חזית אחת בשנייה).
ב. שיפוץ החזית השלמה בה נבנות המרפסות בהתאם להנחיות המרחביות.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



י"ז בתמוז ה'תש"פ
09.07.2020

תא/מק/4934 - הוספת מרפסות ברחוב אבא קובנר 11-13

מספר תכנית: 507-0797415

טבלת פירוט המרפסות:

קומה	מס' מרפסות גזוזטרא קיימות	מספר מרפסות גזוזטרא מוצעות (קיים + תוספת)	מ"ר מרפסות גזוזטרא קיים	מ"ר מרפסות גזוזטרא מוצעות (קיים + תוספת)
א'	0	4	0	48 מ"ר
ב'	4	8	43.2	96 מ"ר
ג'	0	8	0	96 מ"ר
ד'	0	8	0	96 מ"ר
ה'	0	8	0	96 מ"ר
ו' (גג)	8	8	76.8	76.8 מ"ר

קומה	דירה	שטח גזוזטרא קיים במ"ר	שטח גזוזטרא מוצע במ"ר	הערות
א'	001-004	0	12	תוספת 4 מרפסות חדשות
	101-104	0	0	דירות דופלקס עם גן
ב'	201-204	0	12	תוספת 4 מרפסות חדשות
	205-208	10.8	12	הגדלה של מרפסת קיימת ב 1.2 מ"ר
ג'	301-308	0	12	תוספת 8 מרפסות חדשות
ד'	401-408	0	12	תוספת 8 מרפסות חדשות
ה'	501-508	0	12	תוספת 8 מרפסות חדשות
ו' - ג'	601-608	10.8	10.8	דירות דופלקס עם מרפסת גג



רחוב צבי 12, ר"ג 5224717 RAMAT-GAN
טל: 03-7522171 | פקס: 03-7517862



י"ז בתמוז ה'תש"פ
09.07.2020

תא/מק/4934 - הוספת מרפסות ברחוב אבא קובנר 11-13

מספר תכנית: 507-0797415

בעלי עניין מתוך נסח הטאבו

בן חיים יעל מס' ת"ז 24297806	פולק יחזקאל - מס' ת"ז 858224
סלנט יהודית מס' ת"ז 00454131	גינזבורג ענת מס' ת"ז 5466608
גרינפלד הילי מס' ת"ז 043103092	הבית שלך בע"מ ח.פ. 512030503
למפר אורה מס' ת"ז 0147011	בן מאיר רחל מס' ת"ז 0147010
שווישה כרמלה מס' ת"ז 004779021	בן ציון מאיר מס' ת"ז 5432578
פוסטמן גדעון מס' ת"ז 51001444	בן ציון אבלין מס' ת"ז 4332760
ובר ארזין אליהו מס' ת"ז 74105933	בן ציון גדעון מס' ת"ז 352660
גינזבורג יעקב מס' ת"ז 54966619	גלעדי חיים מס' ת"ז 059096156
צוקרמן אביטל הדס מס' ת"ז 017160532	גלעדי רחל מס' ת"ז 4591803
משה שלמה בן נאים מס' ת"ז 030121511	גלעדי שמואל מס' ת"ז 253911
סימי בן נאים מס' ת"ז 079633947	לוי אברהם מס' ת"ז 04381703
סלנט אברהם מס' ת"ז 1051295	בן יקר ריקה מס' ת"ז 050944784
רוטנשטרייך ישעיהו הלל מס' ת"ז 031773773	פורטוגלי דן מס' ת"ז 08502627
רוזן מעיין מס' ת"ז 046649570	זהבי דוד מס' ת"ז 5587296
נחשתן רקפת מס' ת"ז 054699095	טוטיאן פרידה מס' ת"ז 5658718
זינדברג אמנון נהיר מס' ת"ז 054994942	קוסטיקה מרים מס' ת"ז 748856
זינדברג צפריה מס' ת"ז 055112080	שלף גדליהו מס' ת"ז 08688665
ליבנה אילן שמואל מס' ת"ז 039162649	הופמן שמואל סמואל מס' דרכון 8272160389
חורי גיא מס' ת"ז 336418546	אדלר רוני (רות) מס' ת"ז 0782812
זרביב חורי לאה מס' ת"ז 336418553	חורב עינת מס' ת"ז 055329114
בדוס נימי שלמה מס' ת"ז 031423684	רובנשטוק ישראל מס' ת"ז 063874416
ספילמן פבלו מס' ת"ז 016846560	רובנשטוק חנה מס' ת"ז 030343347
פרנס גילת מס' ת"ז 025561358	בן יקר ישראל מס' ת"ז 064817869
מוגילנר ביבס אלישבע מס' ת"ז 015156664	משיח שמואל מס' ת"ז 004189924
לוי מנוס יוסף מס' ת"ז 057506446	בן חיים שרון מס' ת"ז 23589591