

5006997

תכנית מס' תא/מק/3749

מבא"ת 2006

19.3.08
תכנית מוקדמות מס' 81

הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תוכנית מס' תא/מק/3749 - "הכובשים 15"

מ א ש ד ת
סמכות מקומית

תל אביב

מחוז

תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תכנית בנין עיר נקודתית בסמכות ועדה מקומית

סוג התוכנית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוגשת כת.ב.ע. נקודתית על מנת לאפשר ניצול זכויות קיימות שלא מומשו על המגרש. לבנין הוצא היתר למלונית (ב-4 קומות), את יתרת הזכויות הקיימות מבקשים לממש לשמוש של מגורים (בתוספת קומה +5 חדרים על הגג)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' תא/מק/3749

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	"הכובשים 15"
1.2	שטח התוכנית	0.381 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה	1
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת נקודתית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף	62 א(א)
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
- קואורדינטה X 178177.05-178207.81
664 303-664 327.0
- קואורדינטה Y 664304.19-664327.33
- 1.5.2 תיאור מקום תל אביב - מתחם כרם התימנים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב - יפו
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב - יפו
- שכונה כרם התימנים
רחוב הכובשים
מספר בית 15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6915	מוסדר	חלק מהגוש	46	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6915	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.11.93	4161	התכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו בכל יתר ההוראות שבתוכנית 3ממ/2510 ממשיכות לחול	שינוי	3ממ/2510
20.11.41	אין	התכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו בכל יתר ההוראות שבתוכנית 44 ממשיכות לחול	שינוי	44
24.6.82	3137	התכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו בכל יתר ההוראות שבתוכנית מ' ממשיכות לחול	שינוי	מ'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אלכס שוחט אדריכל	7.6.07	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	אלכס שוחט אדריכל	7.6.07	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אלכס שוחט אדריכל	7.6.07	1	לא רלוונטי	1:250/1:100	מנחה	תוכנית בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	6481230	0505-611500	6139722	רח' הצבי 12 ר"ג	ח.פ. 51351853	-		מ.ע.ן. זימות ואחזקות בע"מ		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	6481230	0505-611500	6139722	רח' הצבי 12 ר"ג	ח.פ. 51351853	-		מ.ע.ן. זימות ואחזקות בע"מ		יזם בפועל

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Alex_sho.bezeqint.net	6342028	050-5367492	6345124	רח' המלאכה 1 אור יהודה	רח' המלאכה 1 אור יהודה	10056	04276507	אלכס שוחט	אדריכל	עורך ראשי
info@beetlemap.co.il	6345010	050-7111212	6345060	המלאכה 1 אור יהודה	512621616	913	023512601	שניא לוי-ביטלמאפ	לא רלבנטי לא רלבנטי לא רלבנטי לא רלבנטי	מורד מוסמך שמאי הנדסאי יועץ תנועה וכדומה

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שנוי בקוי הבנין ובהוראות העיצוב על מנת לאפשר מימוש זכויות קיימות מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קוי בנין	2.2.1
שנוי קו בנין הקבוע בתכנית:	
א. בקו בנין קדמי מ 4.00 מ' ל 0.00 עד קומה 4, כולל קומה 4.	
ב. בקו בנין צידי מ 3.00 מ' ל 2.70 מ' בכל קומות הבנין.	
ג. בקו בנין אחורי מ 5.0 מ' ל 4.35 מ' עד קומה 5 כולל קומה 5.	
ד. קו בניה קדמי בקומה 5 יהיה בנסיגה 3.80 מ' מקו בנין 0.00 (החל על 4 קומות) ושהינו 7.80 מ' ביחס לקו הבנין המקורי.	
ה. חדרי יציאה לגג:	
1. קו בניה קדמי ללא נסיגה מקו בניה קומה 5.	
2. קו בניה אחורי יהיה בנסיגה 2.00 מ' מקו בנין 4.35 מ' (החל על 5 קומות).	
3. קו בנין צידי יהיה המשך קיר צידי של קומה 5 עבור חדר מכוונות מעלית ועבור חדרי המדרגות הפנימיים אל חדר היציאה לגג. שאר הקירות הצידיים על פי סעי' 62, ס"ק א-4 לחוק התכנון והבניה.	
תוספת קומה	2.2.2
תוספת 1 קומת מגורים ללא תוספת זכויות על פי סעי' 62 א' ס"ק א.9 לחוק התכנון והבניה.	

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.381	שטח התוכנית – דונם
			2	-	מגורים – מספר יח"ד
ללא תוספת זכויות			84		מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מסחר – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				9.00	מלונאות ונופש – יחידות אירוח
			(-) 84	458	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דירות II	2	
זכות דרך	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 דירות II	
שימושים	4.1.1
יחידות נופש ספורט – מלונית	
חנות	
מגורים	
הוראות	4.1.2
קוי בנין :	א.
<p>קו בנין קדמי ל 4 קומות ראשונות (כולל 4) יהיה 0.00 מ'. קו בנין צידי בכל קומות הבנין יהיה 2.70 מ'. קו בנין אחורי ל 5 קומות (כולל 5) יהיה 4.35 מ'. קו בנין קדמי בקומה 5 יהיה 3.80 מ' מקו בנין 0 החדש. קו בנין לחדרים על הגג יהיה : קדמי 3.80 מ' (ללא נסיגה מקו בנין קומה 5) קו בנין אחורי יהיה בנסיגה 2 מ' מקו בבנין של 5 קומות (סה"כ 6.35 מ'). קו בנין צידי יהיה המשך הבנוי של קומה 5 עבור חדר מכונית ועבור חדרי המדרגות הפנימיים שאר הקירות הצדדיים ללא שינוי מהתוכנית הראשית.</p>	
גובה :	ב.
צפיפות :	ג.
תותר תוספת של קומה אחת למגורים, קומה חמישית. בקומה חמישית נותרו שתי יחידות דיור בלבד.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הבנייה		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמואלי	צדדי- ימני	מתחת לבנייה	הקובעת						מתחת הבנייה	הקובעת	שטח עיקרי	שטח עיקרי			
4.35	2.70	2.70	1	5	22.40	2	48.50	1060	230	-	372	458 *	314	2 **	11	דירות
													67.00	1	1	זכות דרך

* לא כולל חדרי יציאה לגג.
 **בניין הקיים קיימות 9 יחידות מלוגית.

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

לא רלוונטי

6.2 חניה

בהתאם לתקן חניה

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב לא רלוונטי	התנייה

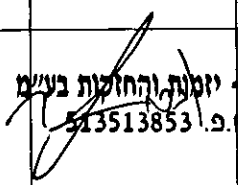
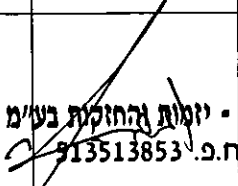
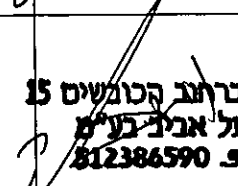
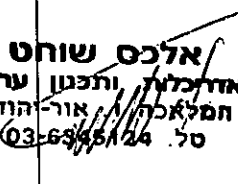
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמו כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/2/08		ח.פ. 51351853 מ.ע.ן - יזמות והחזקות בע"מ ח.פ. 513513853	ח.פ. 51351853	מ.ע.ן. יזמות ואחזקות	מגיש התוכנית
14/2/08		ח.פ. 51351853 מ.ע.ן - יזמות והחזקות בע"מ ח.פ. 513513853	ח.פ. 51351853	מ.ע.ן. יזמות ואחזקות	יזם בפועל (אם רלבנטי)
14/2/08		ח.פ. 512386590 הבנק ברחוב הכובשים 15 בני אביב בע"מ ח.פ. 512386590	ח.פ. 512386590	ב. קריתי חברה לנאמנות בע"מ ע"י עורך הדין בני קריתי	בעלי עניין בקרע
14.2.08		אדריכל רשיון מס' 10056 אלכס שוחט אדריכלות ותכנון ערים חמלאכה, אור-יהודת סל 03-6395124	04276507	אלכס שוחט אדריכל	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מסי תא/מק/3749 "הכובשים 15"		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 25.01.2008		
מנחל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך:

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
<div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית "תא/מק/3749" - הכוכב 15</p> <p>התכנית מוצגת מכתב סעיף 108(ג) לחוק</p> <p>החג מיום 25.01.2008</p> </div>		
מנהל האגף	י"ד הועדה / יו"ר ועדת המשנה	
מהנדס העיר	תאריך	
	סגן ראש העירייה	ועדה מחוזית
		שר הפנים

שימו לב !

(1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.

(2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.