

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

20.10.12

2 מוקדמת מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3972

שם תוכנית: בניין מגורים ברחוב הקונגרס בתל-אביב

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו
 מרחב תכנון תל-אביב - יפו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית 3972 / א
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
 החל מיום 15.07.12

מנהל העיר	מנהל תכנון / יו"ר ועדת המשנה
3.6	תאריך: 15/7/12

עת"א-יפו מינהל ההנדסה
 אגף תכנון העיר
 04-03-2012
התקבל

דברי הסבר לתוכנית

על המגרש קיים שלד חלקי של מבנה מגורים שבנייתו הופסקה.

תכנית זו באה לאפשר את המשך הקמת בית המגורים כפרוייקט שיהיה כלכלי לביצוע ויתאים למסמך המדיניות החדש בנושא "הגדרת גודל דירה מינימלי בפלורנטין ובמתחם התחנות".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית מגורים ברחוב הקונגרס בתל-אביב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

תא/מק/3972

מספר התוכנית

893 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

12/8/12

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

- 62 א(א) סעיף קטן (5)
- 62 א(א) סעיף קטן (8)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

קואורדינטה X 178,905
קואורדינטה Y 662,650

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תל-אביב

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית מתחם התחנות הקונגרס 22,20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6948	שומא	חלק מהגוש	78,79	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/מק/3331	ביטול	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3331	י.פ. 5119	14/10/2002
"מ"	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית "מ" ממשיכות לחול.	י.פ. 2829	24/6/1982
"ע1" מרתפים	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית "ע1" מרתפים	י.פ. 5167	18/3/2003
"ג1" גגות	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית "ג1" גגות	י.פ. 5705	20/8/2007
44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית "44" ממשיכות לחול.	----	4/11/1937
661	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית "661" ממשיכות לחול.	י.פ. 834	30/3/1961
F	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית "F" ממשיכות לחול.	1501	27/6/1946

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	אדריכל חנוך מדוס	12/8/12	-----	13	----	מחייב	הוראות התוכנית
			12/8/12	1	-----	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
			12/8/12	1	----	1:250	מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	sholder10@bezeqint.net	09-9545167	050-5259103			51-180994-9	רשות מקומית א.י. שולדר				
							השקעות בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
sholder10@bezeqint.net	09-9545167	050-5259103			51-180994-9	רשות מקומית א.י. שולדר				
						השקעות בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6129616		03-6129612/3	מנחם בגין 7 ר"ג			008202327		לכנברג מרדכי ישראל	
	03-6129616		03-6129612/3	מנחם בגין 7 ר"ג			008202335		גלברג ולכנברג עדינה מיכאלה	בעלים
	03-6129616		03-6129612/3	מנחם בגין 7 ר"ג	512051053	גני הקונגרס נכסים והשקעות בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
madan@madan.net	03-5405362		03-5402907	העמק 11 רמת-השרון		מדנס אדריכלים בע"מ	5182610	29913	חנן מדנס	עורך ראשי
			03-5731402	המעלות 12 גבעתיים				484	שבתאי הפנר	מודד

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.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

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**

הקמת מבנה מגורים בן 32 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א)(8).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.893
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	----	1,607	0	1,607	מ"ר	מגורים
	----	32	+14	18	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב'	893	מגורים ב'
		100	אחוזים
			מ"ר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים: השימושים המותרים באזור דירות II ב תכנית "44"
א	בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים לאסיפות ציבוריות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בתי חולים ובתי הבראה.
ב	בתי מגורים
ג	בתי מלון ופנסיונים
ד	משרדים
ה	מוסדות צדקה
ו	בניינים ציבוריים
ז	גרזיים להחכרת מכוניות שאינן משמשות לצרכי מסחר ובתנאי שיוסיפו למרחב הריק שסביב הבניין 25 מ"ר של שטח פנוי לכל מכונית נוספת אם מספר המכוניות עולה על 2 ובתנאי שלא יבוצעו תיקונים בגרזיים אלה.
ח	גרזיים פרטיים המכילים לא יותר מ-2 מכוניות
ט	עסקים ומלאכות הנזכרים ברשימת השימושים האזורים בתכנית 44 ולפי הסכמה מיוחדת ובמקומות שיקבעו ע"י ועדת בניין ערים
4.1.2	הוראות:
גובה	תותר הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף + קומת חדרים על הגג עפ"י הוראות תכנית "ג1".
מס' יח"ד בקומה	יותרו עד 6 יח"ד בקומה.
דירות גן	יותרו עד 2 דירות גן בקומת הקרקע בחזית עורפית.
מעלית	במידה ודירות הגג יתוכננו בתכנון הפוך (חדרי השינה בקומה התחתונה והסלון והמטבח בקומה העליונה) תתאפשר עצירה של המעלית גם בקומת החדרים שעל הגג. למען הסר ספק, לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג שלא יוצמדו ליח"ד שבקומה העליונה.
גודל יח"ד	גודל יח"ד מינימלית (שטח עיקרי ושרות) לא תפחת מ-50 מ"ר סה"כ השטחים הנ"ל אינם כוללים בתוכם את החלק היחסי של הדירה בשטחים המשותפים.
מרתפים	גובה קומת המרתף יהיה עד 4.5 מטר נטו כדי לאפשר התקנה של מכפילי חניה.
מרפסות שירות	לא תהיה חובת תכנון של מרפסות שירות בדירות.
תמהיל הדירות	יתוכנן תמהיל דירות מגוון ככל האפשר, מדירות בנות 2 חדרים ועד דירות בנות 4 חדרים ומעלה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

א. עפ"י המפורט בתכניות הראשיות
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לגבי איסור פיצול הקומה העליונה וקומת החדרים על הגג ליחיד נפרדות.

6.2 חניה

פיתרון החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצעת היתרי הבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20/8/12	חתימה: שולדר השקעות בע"מ	שם: יצחק שולדר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	ח.כ. 9-180994-51	תאגיד/שם רשות מקומית: א.י שולדר השקעות בע"מ	
תאריך: "	חתימה:	שם: חנוך מדנס	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: מדנס אדריכלים בע"מ	
תאריך: "	חתימה: שולדר	שם: יצחק שולדר	יזם בפועל
מספר תאגיד:	חשקעות בע"מ ח.כ. 9-180994-51	תאגיד: א.י שולדר השקעות בע"מ	
תאריך: 29/8/12	חתימה: הקונגרס - נכסים והשקעות בע"מ	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	ח.כ. 3-105-51	תאגיד: גני הקונגרס נכסים והשקעות בע"מ	
תאריך: 20/8/2012	חתימה:	שם: לבנברג מרדכי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 25/8/2012	חתימה:	שם: גלברג (לבנברג) עדינה מיכאלה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

Handwritten signatures and stamps, including a circular notary seal for 'ADVOKAT LITVINSKY & COHEN' and a date stamp '2008/8/20'.