

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3945

שם תוכנית: כורש 16

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ומפורטת



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3945 "כורש 16"</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 16.03.2013</p>		
<p>מנהל האגף</p> <p>מנהל האגף</p>	<p>מנהל האגף</p> <p>מנהל האגף</p>	
<p>מנהל האגף</p> <p>מנהל האגף</p>	<p>מנהל האגף</p> <p>מנהל האגף</p>	

צו"ד
 ראש העירייה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לבניין מגורים מסוף שנות ה-30 המיועד לשימור ע"פ תכנית 2650 ב'. מטרת התכנית היא לשנות את הוראות עיצוב של תכנית מ' בדבר הצורך בקומת עמודים ולהגדיל את הצפיפות הקיימת על מנת שתאפשר בניית יחידות דיור חדשות והבנין ישומר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כורש 16

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

תא/מק/3945

מספר התוכנית

0.563 דונם

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 הפקדה

מספר מהדורה בשלב

10.10.10

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית
- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:

- סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4,5,8,9

- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית 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 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

קואורדינטה X 129425.00
קואורדינטה Y 163825.00

1.5.2 תיאור מקום מצפון: חלקה 28 בגוש 7103
ממזרח: חלקה 30,31 בגוש 7103
מדרום: חלקה 26 בגוש 7103
ממערב: רחוב כורש
עיריית תל אביב - יפו

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה
רשמו את שם הנפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

המלך כורש 16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103	• מוסדר	• חלק מהגוש	27	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.6.82	2829	הוראות עיצוב בדבר הצורך בקומת עמודים לצורך מיצוי זכויות הבניה	• שינוי	מ'
4.9.2008	5846		• ללא שינוי	2650ב'
21.4.94	4208		• ללא שינוי	ג'
28.11.85	3275		• ללא שינוי	ע'
4.1.40			• ללא שינוי	58
11.7.68	1462		• ללא שינוי	879
11.6.64	1097		• ללא שינוי	ג''

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' עמיר פלג	10.10.10	ל"ר	13	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' עמיר פלג	10.10.10	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' עמיר פלג	10.10.10	1	ל"ר	1:200	• 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	רמי לפין	07355332	לי"ר			פומפדיתא 2, ת"א		052-2957909		sohocon@netvision.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רמי לפין	07355332	לי"ר			פומפדיתא 2, ת"א		052-2957909		sohocon@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	רמי לפין	07355332		לי"ר		פומפדיתא 2, ת"א		052-2957909		sohocon@netvision.net.il
• בעלים	דוד לפין	07355340				הרב אשי 13, ת"א		0523968499		
• בעלים	גדעון לפין	54174214				ברוך הירש 11, ת"א		0528554400		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי מודד	אדריכל מודד ישי חפץ		101955 276			מונטיפיורי 42, ת"א מזא"ה 1, ת"א	03-5165528 03-6293213	054-685546	03-5165528 03-5280103	amir@galpeleg.co.il ehudmod@netvision.net.il

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

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**

- 2.1.1 שינוי הוראות בינוי בתכנית מ' בדבר הצורך בקומת עמודים לצורך מיצוי זכויות הבניה
- 2.1.2 קביעת צפיפות ל- 18 יח"ד
- 2.1.3 תוספת שטח בניה בהיקף של 6% המותרים בהקלה
- 2.1.4 הוספת שימוש בקומת קרקע עבור משרד בהתאם לתכנית השימור 2650ב'
- 2.1.5 צמצום קו בנין אחורי למרפסות מ-5 מ' ל-3 מ' בהתאם לתכנית השימור 2650ב'
- 2.1.6 בניה ע"פ קונטור בנין קיים בחזית צדדית בהתאם לתכנית השימור 2650ב'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי הוראות בינוי בתכנית מ' בדבר הצורך בקומת עמודים לצורך מיצוי זכויות הבניה
- 2.2.2 קביעת צפיפות ל- 18 יח"ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.563

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			-	945.84	מ"ר	מגורים
			4+	14	מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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
				001	מגורים

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
168%	945.84	מגורים		168%	945.84	מגורים ג'
	היקף התמריצים יקבע בעת הוצאת היתר בניה	תמריצי תכנית השימור (מעל לקרקע)		היקף התמריצים יקבע בעת הוצאת היתר בניה	תמריצי תכנית השימור (מעל לקרקע)	
	היקף התמריצים יקבע בעת הוצאת היתר בניה	תמריצי תכנית השימור (מתחת לקרקע)		היקף התמריצים יקבע בעת הוצאת היתר בניה	תמריצי תכנית השימור (מתחת לקרקע)	
6%	33.8	6% הקלה				
174%+תמריצי השימור		סה"כ זכויות הבניה		168%+תמריצי השימור		סה"כ זכויות הבניה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'		4.1.1
שימושים		4.1.2
מגורים	א.	
משרדים (בקומת קרקע)	ב.	
מרתף - שימושים יהיו כמפורט בתכנית ע' ובתכנית השימור 2650 ב' כולל שימוש למגורים כפי שמפורט בתכנית זו.	ג.	
הוראות		4.1.2
168% משטח המגרש + 6% הקלה + תמריצי תכנית 2650 ב'	א. זכויות בניה	
א. קווי הבנין המירביים למבנה יהיו כמסומן בתשריט הבינוי לכל קומה וקומה. ב. תותר בניית מרפסות עד ל 3 מ' מקו המגרש בחזית האחורית. בהתאם לדרישות ולתמריצים של תכנית השימור 2650 ב'	ב. קווי בניין ותחום מותר לבניה	
מספר הקומות וגבהי הבניה המירבים הינם מחייבים ויהיו בכפוף למפורט בנספח הבינוי	ג. שימור	
העיצוב האדריכלי יהיה עפ"י נספח הבינוי. שינויים קלים בעיצוב לא יהוו שינוי לנספח הבינוי, בכפוף לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו	ד. גובה מבנים	
תותר בניית מרתפים בכפוף ל ע' ולתכנית השימור 2650 ב'	ה. הוראות עיצוב	
הצפיפות במגרש תהיה 18 י"חד מעל לקרקע	ו. מרתפים	
	ז. מספר יח"ד	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים	1	0.563	139.7	979.62	..	979.62	179+ שטחי שרות ...	18	47	17.50	4+גג	1	ע"פ קונטור קיים	ע"פ קונטור קיים	ע"פ קונטור קיים	5 ימ' 3 ימ' למרפסות	

- * כולל 6% הקלה. על שטח זה יתווספו תמריצי תכנית השימור
- ** בהתאם לתמריצי תכנית השימור
- *** בתוספת תמריצי תכנית השימור

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה

- 6.1.1 כמפורט בתכנית הראשית ובתכנית השימור 2650 ב'
- 6.1.2 השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור ברחוב כורש 16 ותכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור שיאושרו על ידי מחלקת השימור

6.2 תנאי למתן תיעודת גמר

- 6.2.1 סיום עבודות השימור במבנה לשימור ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.

6.3

- 6.3.1 רישום בפועל של המבנה לשימור ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה
- 6.3.2 מהנדס העיר יהיה מוסמך לסווג שטחים עיקריים כשטחי שרות

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן ביצוע משוער : 10 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

תאריך:		חתימה:		שם: רמי לפין		מגיש התוכנית
מספר תאגיד:				תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:		חתימה:		שם: אדר' עמיר פלג		עורך התוכנית
מספר תאגיד:		גל פלג אדריכלים		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:		שם:		יזם בפועל
מספר תאגיד:				תאגיד:		
תאריך:		חתימה:		שם: רמי לפין		בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:				תאגיד:		
תאריך:		חתימה:		שם: דוד לפין		בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:				תאגיד:		
תאריך:		חתימה:		שם: גדעון לפין		בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:				תאגיד:		