

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/3975

שם תוכנית: חנוך 24 מעונות סטודנטים

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: תל-אביב - יפו  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית המכילה הוראות מפורטות

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="284 948 718 1242" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                      אישור תכנית מס' <u>3975</u>                      הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      ביום <u>10/6/06</u> לאשר את התכנית                      גילה אורון                      יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

במקום מבנה בן 3 קומות. המבנה מנותק כשש שנים מרשת החשמל. בעבר אכלסו חלקים מן המבנה תחנת טיפת חלב ומשרדי המשמר האזרחי וכן ביה"ס לתלמוד תורה בבעלות "אוצר התורה". מזה מספר שנים המבנה נטוש לחלוטין כאשר חלק מן המחיצות הפנימיות הרוסות. סה"כ שטחים מבונים בהיקף של כ- 822 מ"ר (עיקרי ושירות) לפי היתר בנייה שהוצא במקום. עקב מציאות קיימת זו, הוחלט להסב את ייעודו הנוכחי כבית ספר לתלמוד תורה, למעונות סטודנטים אשר ישרתו בעיקר את תלמידי הסטודיו לאומנות התיאטרון מיסודו של יורם לוינשטיין, המצוי בפנת רחוב חנוך (הרחוב שבו מצוי המבנה הנ"ל) בכתובת המבשר 22 ת"א. בייעודו החדש יחיל המבנה כ- 28 חדרים שלכל חדר המיועד ליחיד ואו לזוג סטודנטים יוצמד חדר שירותים ומטבחון, כ- 20 מ"ר ברוטו לחדר. כן יכלול המבנה שטחי ציבור, כמו מבואה, חדר כביסה, מחסן, חדר אב הבית, אחסון אופניים וכדומה. המבנה ישופץ ויחודש באופן מקיף. יחס לסביבה - בחלק הקדמי בין קירות המבנה הקיים לגבול המגרש תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור והשטח יפותח באופן רציף והמשכי למדרכה. תתאפשר חניית קטנועים בחלק מן השטח לטובת דיירי המבנה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# מאשרת

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
חנוך 24 מעונות סטודנטים		
תא/3975	<b>מספר התוכנית</b>	
563 מ"ר		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
• מתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>
4	<b>מספר מהדורה בשלב</b>	
1/7/2013	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	
• תוכנית מתאר מקומית המכילה הוראות מפורטות	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
• כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
• ועדה מחוזית	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	
• לא רלוונטי	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>	
• ללא איחוד וחלוקה.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
• לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

קואורדינטה X 180200  
קואורדינטה Y 662150

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית תל-אביב - יפו (חלק מתחום הרשות)

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב תל אביב - יפו

שכונה שכונת התקוה חנוך חנוך רחוב מספר בית 24-26

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	• מוסדר	• חלק מהגוש		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/2215	• שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תא/2215 ממשיכות לחול	3988	26/3/1992
1'2215	• שינוי	יוותרו שימושים ציבוריים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ומעונות סטודנטים.	4695	5/11/1998
1'ע	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע'1. הוראות התכנית על שינויה תחולנה על הוראות תכנית זו	5167	18/03/03

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אליה פדרמן	1/7/2013		12		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אליה פדרמן	1/7/2013	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

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

מאושרת

# 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

**1.8.1 מגיש התכנית**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה
ציון ברזילי	04403119					רח' דרך ההגנה 68, ת"א	054-4212286			ofir37@gmail.com	

**1.8.2 יזם בפועל**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ציון ברזילי	04403119				רח' דרך ההגנה 68, ת"א	054-4212286			ofir37@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אוצר התורה בע"מ. נרכש ע"י אילן מורחי, ציון ברזילי ואילן מימון ז'טרס הושלמו ההליכים ומופיע בתערת אוזרה בס"ב									
אילן מורחי	024816647				רח' דרך ההגנה 68, ת"א	050-9011111			
ציון ברזילי	04403119				רח' דרך ההגנה 68, ת"א	054-4212286			ofir37@gmail.com
אילן מימון	029645249				רח' דרך ההגנה 68, ת"א	052-6164840			

**מאושרת**

ישאר בעלי הקרקע רשומים בסמך טאבו - החלקה במושי"ע

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
תואר מקצועי									
אדריכל	אליה פרדמן	33662			רח' רבנו ניסים גאון 30, אלעד	03-5461929		15335461929	eliyafe@netvision.net.il
מודד	א.שמעון	256			רח' רימלט 12, רמת גן	03-6741012			

# מאושרת

## 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
תלמיד הלומד במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט תשס"ז-2007	סטודנט
יחידת מגורים המיועדת לשכירות עבור סטודנט או סטודנטים	יחידה

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

השמת מבנה קיים ברחוב חנוך 24 עבור מעונות סטודנטים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד "ממגורים ב" לדיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בדבר מספר ושטח יחידות הדיור עבור סטודנטים במקום.
3. שינוי בקו הבניין ע"מ להתאים את המצב התכנוני למרווחים הקיימים ע"פ המצב הקיים בשטח.
4. תוספת שטחי שירות של 112 מ"ר ע"מ להבטיח רווחת דיור נאותה.
5. קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר בנייה במקום.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.563
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0		-646	646	מ"ר	דיור ומוסדות ציבור
	0		-118	118	מ"ר	מגורים ב'
	764		764+	0	מ"ר	דיור מיוחד ומוסדות ציבור
	28		28+	0	יחידות דיור	דיור מיוחד

**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.



# מאוסרת

## 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	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

שם ייעוד: דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>א. השימוש המותר הינו עבור מבנים ומוסדות ציבור ובנוסף יותר השימוש עבור מעונות סטודנטים בלבד וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.</p> <p>ב. יתרת השטח תשמש עבור פונקציות ציבוריות ושטחי שירות למעונות הסטודנטים. ייקבע כי תוספת שטח זה לא תשמש למטרות למגורים / אחסון / וכל שימוש שאינו לרווחת כלל הסטודנטים.</p>	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>א. מעונות הסטודנטים ינהלו ע"י חברת אחזקה, אשר תוודא שהסטודנטים המתגוררים ביחידות עונים על הגדרת סטודנט בחוק זכויות הסטודנט, תשס"ז – 2007 ותחזיק רשימה עדכנית של הסטודנטים המתגוררים במעונות ומועדי השכירות של היחידות. ניהול מעונות הסטודנטים ע"י חברת אחזקה הינו תנאי יסודי ומהותי לשימוש במבנה וביחידות עבור מעונות סטודנטים וסטיה ממנו, תהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.</p> <p>ב. כמות היחידות לא תפחת ולא תעלה על 28.</p> <p>ג. שטח יחידה אחת לא יפחת מ-20 מ"ר. שטח היחידות לא יכלול שטח מעברים ומדרגות כנהוג בתחום תב"ע 2215.</p> <p>ד. זכויות הבניה בהתאם לטבלה 5, זכויות והוראות הבניה, והתוכנית הראשית החלה במקום תא/2215.</p> <p>ה. קווי הבנין על פי המצב הקיים ככל שיהרס המבנה יחולו קווי הבנין.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)***		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מפלס מכלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי				
2.6	2.7	2	1.2-3.3	3	9+ ג'	70**	48	28	161*	1177 מ"ר	294 מ"ר	119 מ"ר	764 מ"ר	563	1	דזור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור		

\* שטח עיקרי 140%, שטח שרות 21%  
 \*\* 70% בהתאם להוראות התוכנית 2215 סעיף 3.12  
 \*\*\* ככל שיהיה המבנה הקיים, בנייה חדשה תחוייב בקווי הבניין בהתאם לתב"ע 2215 "טבלת הגבלות ונכויות בניה".

**מאושרת**

# מאשרת

## 6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
1.	במרווח הקדמי בין קירות המבנה הקיים לגבול המגרש תהיה זיקת הנאה לטובת שהיית ומעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין. השטח יפותח באופן רציף והמשכי למדרכה. תתאפשר חניית אופניים וקטנועים בחלק מן השטח לטובת דיירי המבנה.
2.	תרשם הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב – 2011 בדבר היעוד והשימוש עבור מעונות סטודנטים בלבד ואי מכירת יחידות בנפרד.
3.	תחוייב בדיקת התאמת תשתיות המים, הביוב והניקוז לשימוש המוצע.
4.	התקנת מזגנים והוצאת היתר בניה תעשה בתאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה על מנת להבטיח מניעת מטרדי רעש לדיירים במבנים הגובלים, לאור הצפיפות הגבוהה של המרקם העירוני במקום ולאור המספר הגבוה יחסית של יחידות הדיור לסטודנטים המבוקש.
5.	יחידות הדיור לסטודנטים יהיו בבעלות אחת תחת ניהול אחד.
6.	ככל שהתכנית תשנה את תכנית הבנייה במגרש, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, בהתאם לס' 23.3.1 בתמ"א.
7.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה על פי דין.

## 6.2 תחבורה, תנועה

1.	חובת התקנת מקומות חניה לאופניים וקטנועים בתחום המגרש.
2.	תקן חניה – מאחר ומדובר בשיפוץ המבנה הקיים, מחליטה הועדה לפתור מחניה.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



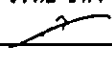
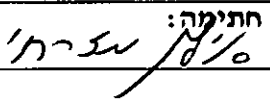
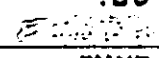
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	כמפורט בסעיף 6.2 לתוכנית זו.

### 7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישור התוכנית.

# מאושרת

8. חתימות

תאריך: 7/7/13	חתימה: 	שם: ציון ברזילי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה: 	שם: אליה פדרמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	פדרמן אליה אדריכלות ופנינה ערים מ.ג. 33662 נייד: 052-2948324	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ציון ברזילי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 7/7/13	חתימה: 	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: ציון ברזילי	
תאריך: 7/7/2013	חתימה: 	שם: אילן מזרחי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: 	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	