

30/11
5008866

תכנית מס' תא/מק/4070

מאשרת
סמכות מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

M.2.10
מוקדמת מס' 2

הוראות התוכנית
תוכנית מס' תא/מק/4070
שם תכנית: "הקונגרס 29"

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב
סוג תוכנית: מפורטת

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' תא/מק/4070 "הקונגרס 29" התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 12.12.2013</p> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>גזר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td>16.12.13</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>תאריך: 12/12/13</td> <td></td> </tr> </table> <p>דרון ספיר, עו"ף מ"מ וסגן ראש העירייה</p>			מנהל האגף	מהנדס העיר	גזר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	16.12.13				תאריך: 12/12/13	
מנהל האגף	מהנדס העיר	גזר הועדה/יו"ר ועדת המשנה									
16.12.13											
	תאריך: 12/12/13										

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר במקרה של הריסת הבניין הקיים הקמת בניין חדש, הגדלת צפיפות, וקביעת הוראות בינוי שתבטחנה את השתלבות הבניין במרקם הבנוי בסביבתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד</p>	<p>"הקונגרס 29"</p> <p>תא/מק/4070</p> <p>462 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>20-11-2013</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 8, 9,</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p>	<p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	--	---	----------------------------------	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב
 קואורדינטה X 178940
 קואורדינטה Y 662680

1.5.2 תיאור מקום גוש 9029 ממזרח חלקה 39, ממערב חלקה 33, בחלקה האחורי גובלת בחלקות 36,37 ובחלקה הקדמי ברח' הקונגרס.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 יפורסם ברשומות כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ל"ר תל-אביב
 יישוב שכונה רחוב מספר בית הקונגרס 29

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9029	מוסדר	חלק מהגוש	38	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	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
F על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית F יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.		27-6-1946
44 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.		20-11-1941
מ על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית מ יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	2829	24-6-1982
1ג	שינוי	הוראות תכנית 1ג יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	5705	20-8-2007
1ע	שינוי	הוראות תכנית 1ע יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	5167	18-3-2003
2436	ביטול	במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית חדש יתבטלו הוראות תכנית 2436 ויחולו הוראות תכנית זו.	3704	8-10-1989
תמ"א 38	כפיפות	הוראות תמ"א 38 על תיקוניה יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	5397	18-5-2005
תמ"א 2/38	כפיפות		6069	10-3-2010
תמ"א 3/38	כפיפות		6430	11-6-2012

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	12	לי"ר	20-11-13	אדרי גידי בר-אוריין אדרי דניאל מסטר		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	20-11-13	אדרי גידי בר-אוריין אדרי דניאל מסטר		
נספח בינוי	מחייב לענין מספר הקומות, קווי בנין, ותבניה על הגג	1:250	לי"ר	1	20-11-13	אדרי גידי בר-אוריין אדרי דניאל מסטר		

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(י)
				מייק בניין והנדסה בע"מ	513246736	הרב קוק 29 הרצליה	09-9558924				

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
				מייק בניין והנדסה בע"מ	513246736	הרב קוק 29 הרצליה	09-9558924			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			והנדסה בע"מ		513246736	הרב קוק 29 הרצליה	09-9558924			

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	אדריכל	055529515	37469	-	-	בלפור 44 ת"א	0747-884400		0747-884444	
עורך	אדריכל	027804327	107662	-	-	לסקוב 26 ת"א	03-5602240		03-5602242	
מוודד	מוודד					פרישמן 1 פ"ת	03-9310021			

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
התכניות הראשיות	תכנית מ' ותכנית F

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**

תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הקובעת הוראות במקרה של הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש בענין של עיצוב, בינוי, קווי בניין, צפיפות וגודל יח"ד במטרה לאפשר תכנון מיטבי המשתלב בסביבה הבנויה והעתידיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

במקרה של הריסת הבניין והקמת בניין חדש יחולו ההוראות הבאות:

- א. שינוי הוראות בינוי ע"י התרת קומה נוספת, מילוי קומת עמודים מפולשת. גובה הבניין יעמוד על 5 קומות מעל קומת הקרקע ועוד קומת גג חלקית, סה"כ 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתפי חניה ושירות לפי תכנית ע.1. (בהתאם לסעיף 62א. (א) ס"ק 5)
- ב. שינוי קווי הבניה כדלקמן- קו בנין קדמי 2 מ', קו בנין קדמי למרפסות 0.8 מ', קו בנין צידי 2.7 מ', קו בנין אחורי- 4.5 מ', קו בנין אחורי למרפסות 3 מ'. (בהתאם לסעיף 62א. (א) ס"ק 4)
- ג. קביעת צפיפות יח"ד על 23 יח"ד. שטח יח"ד לא יפחת מ- 50 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות). (בהתאם לסעיף 62א. (א) ס"ק 8)
- ד. זכויות הבניה יחשבו לפי תכניות מאושרות בתוספת 6% שניתן לאשר בהקלה. (בהתאם לסעיף 62א. (א) ס"ק 9)
- ה. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, באמצעות מרתפי חניה ו/או מתקני חניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.462
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		152% + קומת גג חלקית לפי ג'1	+6% הקלה כמותית	146% לפי תכנית מ + קומת גג חלקית לפי ג'1	מ"ר	מגורים
בכפוף לגודל דירה מינמלי 50 מ"ר ברוטו		23	+14	8 יח"ד לפי מ+ דירת גג לפי ג1 סה"כ 9 יח"ד	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
ל"ר		
ל"ר	01	מגורים ד'

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
100%	462	מגורים ד'		100%	462	מגורים ב'
100%	462	סה"כ		100%	462	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
שימושים	4.1.1	
א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות דוגמת מקלטים, מחסנים וכיוב', שטחים נלווים למגורים וכל המפורט בתכנית הראשית.		
ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, הקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, שטחי שירות ושטחים נלווים למגורים וכל המפורט בתכנית הראשית.		
ג. בקומות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות ושימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתכנית הראשית		
הוראות	4.1.2	
א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. 2. בנוסף לזכויות הבניה עפ"י התכנית הראשית יותרו זכויות בניה לפי תמ"א 38 על תיקוניה במגבלות הבינוי המחייב שנקבע בתכנית זו.	זכויות בניה	
1. קוי הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט. 2. קו בנין קדמי למרפסות- 0.8 מ', קו בנין אחורי למרפסות 3 מ'.	קוי בניה	
תותר הקמת 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ומרתפים.	גובה ומס' קומות	
1. תותר הקמת עד 23 יח"ד. 2. שטח דירה לא יפחת מ-50 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות).	צפיפות	
1. יותרו גוזזטראות בהתאם לחוק. 2. שטח עבור גוזזטראות אלה יהיה בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5. 3. קוי הבנין לגוזזטראות יהוי כמצוין לעיל.	גוזזטראות	
תותר הקמת קומת גג בהתאם להוראות תכנית ג'1.	קומת גג	
תותר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות.	מרפסות שירות	
תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.	חניה	
תותר הקמת מרתפים לפי הוראות ע'1.	מרתפים	
תותר הקמת מצללות וקורות דקורטיביות מבטון.	מצללות	
נספח הבינוי מחייב לענין מספר הקומות, קווי בנין, והבניה על הגג, סטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.	נספח בינוי	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי מרבי (מ"ר)	(1) שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	(1) אחוזי בניה כוללים (%)	(2) מעל לכניסה הקובעת		(3) מתחת לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	אחורי				
																עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
מגורים ד'	01	462	152%	30% מהשטח העיקרי + ממ"דים/ממ"קים + שטחי שירות עפ"י תכנית ג1	לפי ע1	לפי ע1	24.2	50%	23	152% + זכויות לפי תכנית ג1 + שטחי שירות + מרתפים	קרקע + 5 + גג	2	2	2	2.7	2.7	4.5		

הערות

- (1) בנוסף לזכויות הבניה עפ"י התכנית הראשית יותרו זכויות בניה לפי תמ"א 38 על תיקוניה במגבלות הבינוי המחייב שנקבע בתכנית זו.
- (2) לא כולל שטחים עבור גווטראות בהתאם לסעיף 4.1.2.ה.
- (3) בהתאם להחלטת הועדה המקומית מתאריך 2010-12-22, שטחי השירות העל קרקעיים המותרים עומדים על 30% מהשטח העיקרי+ממ"דים+שטחי שירות לפי תכנית ג1.
- (4) מספר הקומות, קווי הבנין הינם מחייבים עפ"י נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

א. היטל השבחה יגבה כחוק

6.2 תנאי למתן היתר בניה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה.


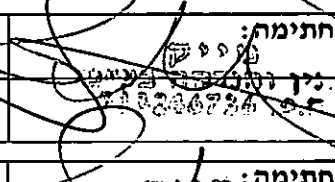
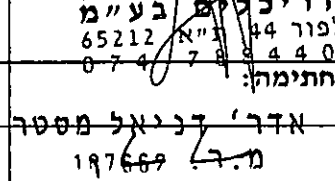

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: תאגיד/שם רשות מקומית: מייק בניין והנדסה בע"מ		חתימה:  תאריך:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513246736		תאריך:	
שם: תאגיד: מייק בניין והנדסה בע"מ		חתימה:  תאריך:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513246736		תאריך:	
שם: תאגיד: מייק בניין והנדסה בע"מ		חתימה:  תאריך:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513246736		תאריך:	
שם: אדרי גידי בר-אוריין		חתימה:  תאריך:	עורכי התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: אדרי דניאל מסטר		חתימה:  תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	