

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/מק/3637 - "קארו 7,9 יהודית 23"

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מחוז תל אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

תוכן העניינים

- | | |
|---|------------------------------------|
| 2 | 1. זיהוי וסיווג התכנית |
| 4 | 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה |
| 5 | 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית |
| 5 | 4. יעודי קרקע ושימושים |
| 6 | 5. טבלת זכויות והוראות בניה |
| 6 | 6. הוראות נוספות |
| 7 | 7. ביצוע התכנית |
| 7 | 8. אישורים וחתימות |

1. זיהוי וסיווג התכנית

"קארו 9,7 יהודית 23"

1.1 שם התכנית

647 מ"ר במגרש A
 450 מ"ר בחלקה 81
 סה"כ: 1097 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

29.08.2006

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
 להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

180,337

קואורדינטה מערב מזרח - Y

664,261

קואורדינטה דרום צפון - X

שכונת מונטיפיורי - רחוב קארו
 מס' 9,7 ושדרות יהודית מס' 23.

1.5.2 תאור מקום

עיריית תל אביב - יפו

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
 בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

תל אביב

שכונת מונטיפיורי.

רחוב קארו 9,7

שדרות יהודית 23

ישוב

שכונה

רחוב ומספר

רחוב ומספר

1.5.4 כתובות שבהן חלה
 התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
7109	מוסדר	חלק מהגוש	-----	16,8
7109	מוסדר	חלק מהגוש	81	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מס' 1602	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1602 ממשיכות לחול	2530	22.04.1979
תכנית מתאר מס' ג'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג' ממשיכות לחול	4208	08.12.1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים/עליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
תשריט התכנית	מחייב	1:250	1	24.08.2006	אדרי אריה קוץ
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	9	29.08.2006	אדרי אריה קוץ
נספח בינוי	מנחה	1:250	1	29.08.2006	אדרי אריה קוץ

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
מגיש התכנית	גולדמן פלמון בע"מ	ח.פ. 51-256683-7	נווה הברון בע"מ	גרשון שץ גגה 18 תל-אביב יפו	03-6242955	03-6242954

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
בעלים	גולדמן פלמון בע"מ	ח.פ. 51-256683-7	נווה הברון בע"מ	גרשון שץ גגה 18 תל-אביב יפו	03-6242955	03-6242954

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
עורך התכנית	אדריכל	אדרי אריה קוץ	ניר קוץ אדריכלים בע"מ.	רח' נחלת יצחק 28 ת"א	03-6090827	03-6957704
מודד	מודד	טל אלקלעי	טלזיו בע"מ	רח' אברהם שלונסקי 17 רעננה	09-7744830	09-7744830

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שמירת אופיו האדריכלי של הבניין בחלקה 81, שדרות יהודית 23, ושיפור תנאי הדיור במגרש A ברחוב קארו מס' 7-9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקי חלקות 8 ו-16 בגוש 7109 למגרש בניה אחד (מגרש A) ששטחו יהיה 647 מ"ר.
2. העברת 275 מ"ר של יתרת זכויות בלתי מנוצלות בחלקה 81 ותוספת של 16% אחוזי בניה המותרים כהקלה במגרש A, על פי סעיף 62א ס"ק 6. לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
3. שינוי בקווי בניין במגרש A על פי סעיף 62א ס"ק 4. לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4. שינוי של הוראות תכנית מתאר ג' במגרש A לגבי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי סעיף 62א ס"ק א. לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
5. קביעת צפיפות של עד 26 יח"ד במגרש A, ללא שינוי בסה"כ השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א ס"ק 8. לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6. קביעת גובה במגרש A של עד 6 קומות מעל לקומה מפולשת ועוד קומת גג חלקית, תוספת לקיים לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, בכפוף לסעיף 151, ועפ"י 62א ס"ק 9. לחוק.
7. העברת שטחי מגורים מקומות עליונות לקומת הקרקע בחלקה 81 הנמצאת ב"אזור מסחרי".
8. התאמת קווי הבניין בחלקה 81 לבניין הקיים בפועל על מנת לאפשר את שמירתו.
9. מיסוד שטחי שרות לתכנית 1602 שהוחלט עליהם בועדה המקומית בתאריך 08/09/93 במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, סעיף 151 וסעיף 62א ס"ק 9. לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
10. שינוי בהתאם של תכנית מתאר מס' 1602 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2530 מיום 22.04.1979 ושל תכנית ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 08.12.1991 (להלן התכנית הראשית).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית - מ"ר	1097 מ"ר	647 מ"ר במגרש A. 450 מ"ר בחלקה 81.	
מגרש A - מגורים ד' - מספר יח"ד	עד 26 יח"ד		הגבלת צפיפות ביחס למצב המאושר.
מגרש A - מגורים ד' (שטח בניה עיקרי)-מ"ר *	1293 מ"ר	תוספת של 275 מ"ר (יתרת זכויות בלתי מנוצלות מחלקה 81)	חישוב השטחים כדלקמן: 120% משטח המגרש. 16% המותרים כהקלה. 275 מ"ר (יתרת זכויות בלתי מנוצלות מחלקה 81). 138 מ"ר שהיו מותרים בקומת הגג החלקית (זכויות בניה ל-6 חדרי יציאה אל הגג). **
חלקה 81 - מגורים מסחר ותעסוקה - מס' יח"ד	6 יח"ד (ללא שינוי מהתכנית הראשית).		
חלקה 81 - מגורים מסחר ותעסוקה (שטח בניה עיקרי)-מ"ר ע"פ תכניות 1602 ו-מ"ר *	275 מ"ר (152.5%) 411.25 = 275 מ"ר	הפחתה של 275 מ"ר	

* הערה: יעוד הקרקע לא השתנה אך הגדרתו הותאמה למב"א.
 ** ניתן להעביר לקומת הגג החלקית שטחי בניה עיקריים בתנאי שמירת התכנית שנקבעה בתכנית זו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1 (מגרש A)	מגורים ד'
	2 (חלקה 81)	מגורים מסחר ותעסוקה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד' – מגרש A

4.1.1 שימושים

א. ע"פ הוראות התכנית הראשית.

4.1.2 הוראות

- מספר הקומות המירבי במגרש יהיה שש קומות מגורים מלאות מעל לקומה מפולשת גבוהה (עד 5 מ' נטו) וקומת גג חלקית.
- מרתפים יותרו ע"פ הוראות תכנית ע-1.
- גובה קומת הגג יהיה כזה שיאפשר חדרי מגורים בגובה 2.7 מ' נטו.
- תותר תחנת מעלית בקומת הגג.
- גובה מגדל המעלית יהיה עד 5 מ' נטו מפני מפלס קומת הגג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג מדירות קומת הגג.
- קווי הבניין לקומת הגג החלקית יהיו זהים לקווי הבניין של שאר הקומות.
- התכסית המרבית של קומת הגג תהיה 80% משטח ברוטו של הקומה שמתחתיה.
- יותרו שטחי שירות לתכנית 1602 כפי שהוחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 08/09/93 במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.
- על הגג שטחי השירות יהיו ע"פ תכנית ג' ובנוסף יותרו מרחבים מוגנים ע"פ הוראות הג"א בתנאי שמירת התכסית שנקבעה בתכנית זו.

4.2 מגורים מסחר ותעסוקה – חלקה 81

4.2.1 שימושים

ע"פ הוראות התכנית הראשית.

4.2.2 הוראות

- לא תותר הריסתו של הבנין הקיים בחלקה 81 (שד' יהודית 23).
- יבוצעו פעולות לשמירת אופיו האדריכלי של הבנין הקיים על פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- קווי הבניין יהיו ע"פ הבנין הקיים בפועל.
- תותר העברת שטחי מגורים מקומות עליונות לקומת הקרקע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מפלגת הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	1	647 (מגרש)	1293	821	1072	3186	492%	26	40	32		6 מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית	עפ"י תכנית 1-ע	3.5 (לרחוב קארו ולרחוב הנצי"ב)	2.7	2.7	5.0
מסחר מגורים ותעסוקה	2	450 (מגרש)	411.25	120	765	1296.25	288%	6	13	8	2		עפ"י תכנית 1-ע	ע"פ הבניין הקיים בפועל (כ- 2 מ')			

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- תנאי להיתר בניה למגרש A יהיה רישום הערות בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין מיצוי הזכויות בחלקה 81 במבנה הקיים וכי לא יותר להרוס את המבנה.
- תנאי להיתר בניה או שיפוץ בחלקה 81 יהיה תאום עם מחלקת השימור של עיריית תל אביב – יפו.
- תנאי להיתר בניה למגרש A תהיה התחייבות לביצוע שיפוץ הבניין בחלקה 81 להנחת דעתו של מה"ע ו עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תנאי להיתר בניה למגרש A יהיה מתן התחייבות לאיחוד חלקות 8 ו-16 בגוש 7109 להנחת דעתו של מה"ע.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאכלוס המבנה במגרש A יהיה גמר ביצוע השיפוץ בחלקה 81 להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3 עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- במידה ויידרש'על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וְחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4 הוראות פיתוח

מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל אביב-יפו.

6.5 הוצאות הכנת תכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו וייחולו הוראות התכנית הראשית.

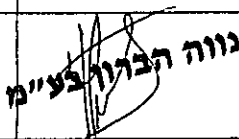
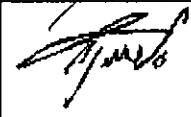
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה														
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד													
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו													
	שם התכנית: תא/מק/3637- קארו 7,9 יהודית 23													
	אנשרה להפקדה בישיבות:													
	<table><tr><td>תאריך</td><td>21.09.2005</td><td>פרוטוקול</td><td>2005-22 ב</td><td>החלטה</td><td>1</td></tr><tr><td>"</td><td>02.11.2005</td><td>"</td><td>2005-25 ב</td><td>"</td><td>2</td></tr></table>		תאריך	21.09.2005	פרוטוקול	2005-22 ב	החלטה	1	"	02.11.2005	"	2005-25 ב	"	2
	תאריך	21.09.2005	פרוטוקול	2005-22 ב	החלטה	1								
"	02.11.2005	"	2005-25 ב	"	2									
<table><tr><td>מנהל האגף</td><td>מהנדס העיר</td><td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת הבחנה</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>תאריך:</td></tr></table>		מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת הבחנה						תאריך:				
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת הבחנה												
		תאריך:												

אישורים למתן תוקף								
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד							
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3637 "קארו 7,9 יהודית 23" התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 19.08.2006 <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>תאריך:</td> <td></td> </tr> </table>	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה		תאריך:		ועדה מקומית
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה						
	תאריך:							

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/רשיון	שם פרטי ומשפחה	
		נווה הברון בע"מ	ח.פ-51 256683-7	גולדמן פלמון בע"מ	מגיש התכנית
					זיס בפועל (אם רלבנטי)
		נווה הברון בע"מ	ח.פ-51 256683-7	גולדמן פלמון בע"מ	בעלי עניין בקרע
		ניר קוף אדריכלים בע"מ	28353	אדר' אריה קוף	עורך התכנית