

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' תא/מק/3921**

**שם תוכנית: "החשמל 10 ויוסף קארו 29-27"**

מחוז	תל אביב
מרחב תכנון מקומי	תל אביב יפו
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

**אישורים**

**מתן תוקף**

ועדה מקומית תל-אביב - יפו

אישור תכנית מס' תא/מק/3921

הועדה המקומית החליטה להשר את התכנית

בישיבתה מס' 24-11 ב' מיום 2.11.11 החלטה 6

וכולל 670 אונ' 26.3.12

מנהל	מנהל העיר
ממונה בחוק ת"א	יו"ר הועדה/ועדת המטלה

דורון ספי  
מ"מ וסגן ראש העירייה

## דברי הסבר לתוכנית

המבנה ברחוב החשמל 10 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'.

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב החשמל 10, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב יוסף קארו 27-29. בנוסף קובעת התכנית הוראות בניה למגרש המקבל ברחוב יוסף קארו 27-29.

### היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.12.09 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 18.1.10, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'. 1 מ"ר ביעוד מסחרי (שימושי מגורים) במגרש המוסר (החשמל 10) שווים ל-1.7 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל (קארו 27-29).

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 604.67 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.12.09 לשווי קרקע 8,500 ש"ח. בכללם:

- 248.19 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 132.85 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 223.63 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 373 מ"ר, בכללם:

- 168 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 132.85 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 72.15 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

### תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל

בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות ונספח א' לתכנית 1602 לעניין שטח הגרעין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

" החשמל 10 ויוסף קארו 27-29 "	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/מק/3921	מספר התוכנית		
1.647 + 10 החשמל 2.265 דונם (0.618 דונם ברח' החשמל 10 + 1.647 דונם ברח' יוסף קארו 27-29) מתן תוקף		1.2 שטח התוכנית	
	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
22.12.11	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית ברמה 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) ס"ק 4, 5, 6 ו-9	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה 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

178944	קואורדינטה X	רח' החשמל 10
663163	קואורדינטה Y	
180500	קואורדינטה X	רח' יוסף קארו 27-29
664232	קואורדינטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

**החשמל 10:**  
מצפון- רח' החשמל, דרך מס' 44.  
ממערב- חלקה 6 בגוש 7443.  
מדרום- חלקה 8 בגוש 7443  
ממזרח- רח' ברזילי, דרך מס' 48.  
**יוסף קארו 27-29:**  
מצפון- חלקות 42-45 בגוש 7109  
ממערב- חלקה 25 בגוש 7109  
מדרום- רח' רבי יוסף קארו, דרך "512"  
ממזרח- חלקה 256, שצ"פ כלול בדרך

1.5.3 רשויות מקומיות רשויות מקומיות עיריית תל אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תל אביב

שכונה  
רחוב  
מספר בית

החשמל 10 בשכונת גינת החשמל, יוסף קארו  
27-29 בשכונת מונטיפיורי.  
החשמל / יוסף קארו  
10 / 27-29

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק מהגוש	7	
7109	מוסדר	חלק מהגוש	399, 401, 402, 47	

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
				<b>החשמל 10</b>
		הוראות תכנית "44" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	44 (על שינויה)
4.9.2008	5846	הוראות תכנית 2650 ב' יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	כפיפות	תוכנית מתאר מקומית, 2650 ב' (תוכנית השימור)
27.12.1951	206	הוראות תכנית 281 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	281
21.4.1994	4208	הוראות תכנית "ג" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	ג-גגות
28.11.1985	3275	הוראות תכנית "ע" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	ע-מרתפים
24.6.1982	2829	הוראות תכנית "מ" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	מ
				<b>יוסף קארו 27-29</b>
15.01.2004	5264	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ע-1 ממשיכות לחול.	שינוי	ע-1 מרתפים
4.9.2008	5846	הוראות תכנית 2650 ב' יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	תוכנית מתאר מקומית, 2650 ב' (תוכנית השימור)
22.04.1979	2530	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1602 ממשיכות לחול.	שינוי	1602
18.10.1987	3585	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' א1602 ממשיכות לחול.	שינוי	א1602
21.04.1994	4208	הוראות תכנית "ג - גגות" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	שינוי	ג-גגות
17.7.1941	עיתון רשמי 1114	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית "אי" ממשיכות לחול.	שינוי	אי
19.04.1973	1912	הוראות תכנית 1205 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	1205

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אלישע רובין	22.12.2011	לי"ר	22	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	הועדה המקומית	אלישע רובין	22.12.2011	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	הועדה המקומית	אלישע רובין	29.12.2011	1	לי"ר	1:250	מנחה התכנית כוללת הוראות מחייבות לעניין קווי בניין, גובה ומספר קומות.	נספח בניני

**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 המנחים יגברו המנחים. 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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6136562		03-6126138	דרך מנחם בגין 116 ת"א 67013	51-176813-7	ח.פ. 51-176813-7			רוחם ברקן, ייוזם ושיווק פרויקטים בע"מ	
									068479914		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6136562		03-6126138	דרך מנחם בגין 116 ת"א 67013	51-176813-7	ח.פ. 51-176813-7			רוחם ברקן, ייוזם ושיווק פרויקטים בע"מ	
								068479914		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים - החשמל 10
							00314734	דניאל שטיינמן		
							008361388	אליהו וגר		
							00123508	יעקב שינצר		
					ח.פ. 511950883	51-195088-3	ח.פ. 053917001	באמצעות ירון חנני	שדמות הגליל ייוזם ובניה בע"מ	
	03-6880625		03-7530909	דב פרידמן 2, ר"ג			ח.פ. 51-115362-9	באמצעות יורקום		
	03-6136562		03-6880625	נירים 3, ת"א			ח.פ. 00131917-7	ראובן סגן כחן	נדל"ן בע"מ	
							003834132	באמצעות עו"ד זאב ברא"ז	פרטיים	בעלים-יוסף קארו 27-29

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

Office@rubin-arch.com	03-6449877		03-6449477	קהילת סלונקי 13, ת"א	ה.פ. 512615 170	אלשע רובין בע"מ	24486	050081264	אלשע רובין	אדריכל	עורך ראשי
echudmod@netvision.net.il	03-5280103		03-6293214	מזא"ה 1, ת"א		איהוד מודדים בא"י	276	64025430	שאול חפץ	מודד מוסמך	מודד



## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

- א. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב החשמל 10 לבניין ברח' יוסף קארו 27-29, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- ב. קביעת הוראות לבניית מבנה מגורים ברחוב יוסף קארו 27-29 הכולל קומת קרקע חלקית + 5 קומות וקומת גג חלקית.
- ג. תוספת 2 קומות בהקלה ותוספת הקלה כמותית של 11%.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 10 למגרש המקבל ברחוב יוסף קארו 27-29.
  - 1.1 מחיקת 373 מ"ר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10.
  - 1.2 תוספת 634 מ"ר במגרש המקבל, ברח' יוסף קארו 27-29.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב החשמל 10 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת 2 קומות בהקלה.
4. תוספת הקלות כמותיות: 6% עבור שיפור דיור ו-5% עבור 2 קומות נוספות, בהתאם לסעיף 62 (א) 9 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב ובכלל זה איחוד שטח חדרי היציאה לגג עבור דירות גג וקביעתו כקומת גג חלקית, קביעת קווי בניין בקומת הגג בנסיגה של 2 מ' מקו הבניין לרח' יוסף קארו בלבד וקביעת תכנית הגג בהתאם, שינוי גובה קומת הגג ברוטו כולל מתקנים ומעקה גג שלא יעלה על 5 מ' ואפשרות לתחנת מעלית בקומת הגג. קביעת קומת עמודים חלקית הכוללת דירות גן ושטחי שרות בשיעור של 70% תכנית מקונטרול הקומה מעל ע"פ סעיף 62 (א) 5 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6. קביעת קווי הבניין ע"פ סעיף 62 (א) 4 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי: קו בניין קדמי לרחוב קארו: 3.50 מ', קו צידי לכיוון מזרח, חלקה 256 (נתיבי איילון) 3.00 מ', קו בניין אחורי: 5.00 מ', קו בניין צידי לכיוון חלקה 268, (יוסף קארו 25): 0.00 בקיר משותף בכל הקומות.
7. העברת זכויות בנייה בין הקומות השונות לניצול מלוא הזכויות המותרות.
8. הגבהת הקומה המפולשת עבור יישור עם הבניין הסמוך בקיר משותף, ביוסף קארו 25, לגובה נטו (רצפה-תקרה) 3.40 מ'.
9. התרת בניית המרתפים עד לגבול מגרש.
10. שינוי בהתאם לכך: של תכנית מתאר מס' 1602 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 2530 מיום 22.04.1979, של תכנית 1602 א אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 3585 מיום 18.10.1987, של תכנית E אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רישמי מס' 1114 מיום 17.07.1941 ושל תכנית ע-1 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 5264 מיום 15.01.2004 להלן "התכנית הראשית". שינוי של תכנית ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 4208 מיום 08.12.1991 בתחום תכנית זו.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.265 דונם (0.618 דונם ברח' החשמל 10 + 1.647 דונם ברח' יוסף קארו 27-29)
-------------------------	---

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						החשמל 10 מבנה לשימור
			זכויות הבניה במגרש אינן משתנות למעט מחיקה של 373 מ"ר ביעוד מסחר המועברים למגרש ברח' יוסף קארו 27-29		מ"ר	מסחר
		2,698	תוספת של 158 מ"ר (מיסוד הקלות 6%+5%) + תוספת של 634 מ"ר (העברת זכויות)	1,722 + 184 חד' יציאה לגג לפי תכנית "ג-גות"	מ"ר	יוסף קארו 27-29 מגרש מקבל מגורים
		2,698		1,906	מ"ר	סה"כ שטח עיקרי

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	
לי"ר	לי"ר	6	מסחר	החשמל 10	
לי"ר	לי"ר	1	מגורים ד'	27	יוסף קארו -
לי"ר	לי"ר	4, 3, 2	דרך מוצעת**	29	יוסף קארו -
לי"ר	לי"ר	5	דרך ואו טיפול נופי		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר		
27.3	618	27.3	618	מסחר	החשמל 10
63.3	1435	64.5	1461	מגורים ד'	27
1.2	26	8.2	186	דרך מוצעת**	29
8.2	186			שצ"פ כלול בדרך	
100.0	2,265	100.0	2,265	סה"כ שטחים	

\* החלקה כלולה ביעוד של "אזור לתכנון בעתיד" עפ"י 1602 המאושרת. אישור הועדה לבניה על שטחים אלו הינו עפ"י תקנות אזור "מעורב מיוחד" (סעיף 7 בתכנית) יעוד "מגורים ד'" הינו התאמת היעוד ליעודי מבא"ת.  
 \*\* דרך מוצעת עפ"י סעיף 9 בתכנית 1602.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד:</b> מסחר (החשמל 10)
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> כמפורט בתכניות הראשיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 373 מ"ר.
<b>ב.</b>	שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור 2650ב', בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד:</b> מגורים ד' (יוסף קארו 29-27)
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>בקומות המרתף- חניה</b> , מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה ותכליות נוספות המותרות עפ"י תכנית "ע"1".
<b>ב.</b>	<b>בקומת הקרקע- יתרו דירות</b> גן כמפורט להלן, ושטחי שרות נילויים: ח. אשפה, ח. חשמל, ח. עגלות, ח. אופניים, ח. גנרטור, ואזורים למערכות ומתקנים טכניים, כנדרש.
<b>ג.</b>	<b>בקומות שמעל לקומת הקרקע- בתי מגורים</b> כמפורט בתכנית הראשית, תכנית 1602.
<b>ד.</b>	<b>בקומת הגג – יתרו דירות</b> גג כמפורט להלן.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>זכויות בניה</b> 1. זכויות והוראות הבניה במגרש יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5 ובנוסף שטח עבור מרפסות מקורות פתוחות בהתאם לתקנות החוק. 2. יתרו העברת זכויות בנייה בין הקומות השונות לניצול מלוא הזכויות המותרות.
<b>ב.</b>	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי: קו בניין קדמי לרחוב קארו: 3.50 מ', קו צידי לכיוון מזרח, חלקה 256 (נתיבי איילון) 3.00 מ', קו בניין אחורי: 5.00 מ', קו בניין צידי לכיוון חלקה 268, (יוסף קארו 25): 0.00 בקיר משותף בכל הקומות. 2. קווי בניין לקומת הגג החלקית, ע"פ התשריט ונספח הבינוי, ובהתאם לסעיף 1.4.2.2 ו' להלן.
<b>ג.</b>	<b>גובה ומספר קומות</b> גובה המבנה לא יעלה על 26.90 מ', סה"כ 7 קומות מעל הכניסה הקובעת: קומת קרקע חלקית, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. גובה קומה טיפוסית (א-ה') מפני ריצוף לפני ריצוף לא יעלה על 3.10 מ'.
<b>ד.</b>	<b>קומת עמודים</b> התרת קומת עמודים חלקית בשיעור של עד 70% תכסית מקונטור הקומה מעל תותר הגבהת הקומה המפולשת עבור יישור עם בניין סמוך בקארו 25 בקיר משותף לגובה נטו (רצפה-תקרה) 3.40 מ'.
<b>ה.</b>	<b>צפיפות</b> סה"כ 48 יח"ד: מתוכן 4 דירות גן, 8 יח"ד בקומה טיפוסית ו-4 יח"ד בקומת הגג. תמהיל הדירות יהיה כדלקמן: 42 דירות בשטח 50-60 מ"ר עיקרי ו-6 דירות בשטח 60-85 מ"ר עיקרי. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יפחת מ- 53 מ"ר.
<b>ו.</b>	<b>קומת הגג</b> 1. תותר קומת גג חלקית. קומת הגג תבנה בנסיגה של 2 מ' מקו הבניין לרח' יוסף קארו בלבד. בשאר החזיתות תותר בניה ללא נסיגה. 2. שינוי גובה קומת הגג ברוטו כולל מתקנים ומעקה גג לא יעלה על 5 מ', ואפשרות לתחנת מעלית בקומת הגג. 3. תותר בניית דירות גג 4. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל לקומה החלקית.
<b>ז.</b>	<b>מרפסות</b> 1. תותרנה מרפסות מקורות פתוחות בהתאם לתקנות החוק. ניתן להבליט את המרפסות מעבר לקו בניין בשיעור של עד 40%: בחזית קדמית לרח' יוסף קארו, קו הבניין למרפסות 2.10 מ', בקו בניין אחורי, קו הבניין למרפסות 3.00 מ'. 2. לא תאושר הבלטה של מרפסות הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו.

המבנה יתוכנן בשני אגפים ליצירת חלוקה של המסה והתאמתה לסביבה. בחזית הקדמית מתוכננת גינה משותפת לרווחת הדיירים ולשיפור פני הרחוב. גמר המבנה יהיה טיח דקורטיבי ומעקות זכוכית ו/או ברזל המותאמים לאופי השכונה.	הנחיות בינוי ועיצוב	ה.
הוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ע'1 למעט המצוין בתכנית זו.	מרתפים	ט.
המתקנים הטכניים יותקנו באופן שלא תגרם הפרעה לדירות המגורים ולרחובות הגובלים.	מתקנים טכניים	י.
1. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 2. לא תותר חניה עילית בתחום המגרש.	תנועה וחניה	יא.
שינוי במספר קומות יהוה סטייה ניכרת לתכנית.	סטייה ניכרת	יב.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית השטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים <sup>(1)</sup>		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני								מתחת לקובעת לכניסה לקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
5.00 (למרפסות 3.00)	0.00	3.00	2	26.90	-	56.2	48	510	7318	2870	1750	2698	1	מגורים (יוסף קארו 27-29)
		3.50 (למרפסות 2.1)	7									618	6	מסחר החשמל 10
זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 373 מ"ר.														

- (1) אין בתכנית זו בכדי לאשר תוספת זכויות בניה לתכניות הראשיות למעט החקלות הכמותיות והשטחים שהועברו מהמכנה לשימור. בכל מקרה של סתירה בין הזכויות הקבועות בתכנית זו לבין המופיע בתכניות הראשיות יגברו הוראות התכניות הראשיות.
- (2) בנוסף לשטח זה יותר שטח עבור מרפסות מקורות בהתאם לסעיף 4.2.2 ס"ק 1.
- (3) שטחי שרות העל קרקעיים במגרש המקבל בהתאם לפרוטוקול שטחי שרות לתכנית 1602.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה במגרש ברח' יוסף קארו 27-29

- 6.1.1 אישור העיצוב האדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו שתכלול בין היתר: עקרונות של בניה ירוקה (כולל חומרים), פתרונות/מרפסות שירות ומסתורי כביסה בבניין, מיקום מתקנים טכניים ופירי אוורור כך שלא יהוו מטריד לדיירי הבניין, מיקום שטחים משותפים לדיירי הבניין, מיקום של מתקנים סולריים, אפשרות למצללות ופרגולות מבטון בקומת הגג, פיתוח המדרכות וכו'.
- 6.1.2 השלמת תיק תיעוד ואישור ע"י מחלקת השימור בעיריית ת"א לבקשת היתר בניה למבנה לשימור בהגבלות מחמירות, שיאושר ע"י מח' השימור, לבניין ברח' החשמל 10.
- 6.1.3 התחייבות בעלי המבנה לשימור לרישום הערה במגרש לשימור בלשכת רישום המקרקעין לעניין יעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, ההתחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבניה שנעשתה מכח תכנית זו.
- 6.1.4 התחייבות מבקש ההיתר לרשום הערת אזהרה לעניין איסור סגירת המרפסות ברח' יוסף קארו 27-29.
- 6.1.5 התחייבות מבקש ההיתר לרישום הערת אזהרה כי בחזית הבניין (כלפי רחוב יוסף קארו) תפותח לטובת שטחים פתוחים משותפים בלבד. לא תתאפשר גינה פרטית בחזית המבנה.
- 6.1.6 שמירה על העצים הבוגרים שבגבול החלקה וקבלת הנחיות מאגרונום העירייה.
- 6.1.7 הבטחת רישום שטחי הציבור בתחום התכנית ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
- 6.1.8 התחייבות למתן זיקת הנאה ברמפת כניסה משותפת לחנייה תת קרקעית למבנה ברח' יוסף קארו 25.
- 6.1.9 א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום ואישור חברת נתיבי איילון.  
ב. מיגון אקוסטי ככל שיידרש יהיה על חשבון יזם תכנית זו.  
ג. חל איסור שימוש בעוגנים קבועים בתחום כביש נתיבי איילון.

### 6.2 תנאים למתן תעודת איכלוס במגרש ברח' יוסף קארו 27-29

- 6.2.1 סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברח' החשמל 10 עפ"י הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
- 6.2.2 רישום בפועל של הנדרש ע"פ סעיפים: 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.7, 6.1.8.
- 6.2.3 רישום בפועל של שטחי הציבור בתחום התכנית ע"ש העירייה.

### 6.3 רישום הערה

הועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, על הפחתה ו/או מיצוי זכויות בניה בבניין לשימור בתכנית זו.

### 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חזקה או שיעבוד בעת הרישום בלשכת רישום המקרקעין. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה עם אישור התכנית.

### 6.5 הוצאות עריכת התכנית

הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית וביצועה.

### 6.6 היטל השבחה

- 6.6.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.6.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



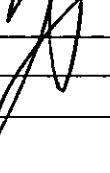
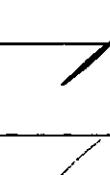
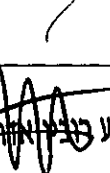
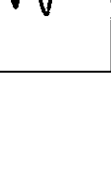



לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-176813-7	068479914	רותם ברקן, יזום ושיווק פרויקטים בע"מ באמצעות ארוש שלום	<b>מגיש התוכנית</b>
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-176813-7	068479914	רותם ברקן, יזום ושיווק פרויקטים בע"מ באמצעות ארוש שלום	<b>יזם בפועל</b> (אם רלבנטי)
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-176813-7	00314734	דניאל שטינמץ	<b>בעלי עניין בקרקע</b>
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-176813-7	008361388	אליהו וגנר	
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-176813-7	00123508	יעקב שניצר	
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-176813-7	053917001	שדמות הגליל יזום ובניה בע"מ באמצעות ירון חנני	
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-115362	001319177	יורקום נדל"ן בע"מ באמצעות ראובן סגן כהן	
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-115362	003834132	פרטיים, באמצעות עו"ד זאב ברא"ז	
		<b>רותם ברקן</b> יזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 512615170	050081264	אדרי אלישע רובין	<b>עורך התכנית</b>

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פריה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: __נספח בינוי, תקנון, תשריט _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלישע רובין (שם), מספר זהות 05008126-4,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/מק/3921 ששמה יוסף קארו 27-29 (להלן –  
"התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות  
רשיון 24486.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר  
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט  
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות  
מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב  
ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.

אלישע רובין  
חתימת המצהיר

26.3.12  
תאריך

**הצהרת המודד**מספר התוכנית: תא/מק/3921

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 14.7.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
אחות מודדת מוסמכת בארץ  
חתימה  
אגודה סדנתית מליגת המדי

276  
מספר רשיון

שאול חפץ  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12.12.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
אחוד מודדת מוסמכת בארץ  
חתימה  
אגודה סדנתית מליגת המדי

276  
מספר רשיון

שאול חפץ  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	התכנון
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	התכנון
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	התכנון

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור שר הפנים		