

התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב	22/11/2023
דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	3 - - 0021-23

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

תוכן הבקשה :

אישור תשריט לאיחוד חלקות סמוכות מס' 39 ו 40 בגוש 7109, רחוב יוסף קארו 21 ו 23, שכונת מונטיפיורי

מסמכי רקע :

תשריט מדידה לחלקות מתאריך 15/11/2021 שהוכן ע"י מודד מוסמך גנאים מוחמד טיוטת בקשה להיתר



יוסף קארו 21-23

בעלי הקרקע בחלקה 39 וחלקה 40, גוש 7109 :
ענת כליף, פינס אורית, רות קפלן

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב קיים :

2 בנינים קיימים בני קומה אחת ו 2 קומות

תוכניות חלות :

- 1602 מתן תוקף 22/04/1979
- 1602א מתן תוקף 12/10/1988
- 50 מתן תוקף 19/12/1940
- ג מתן תוקף 21/40/1994
- אי מתן תוקף 17/07/1941
- 1ע מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני קיים :

בהתאם לתכנית 1602 :

- בייעוד אזור לתכנון בעתיד
- 120%
- שימושים מותרים : מגורים
- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה
- קווי בניה :

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	22/11/2023 9011/תא 3 - - 0021-23

- קדמי – 3.5 מ' לרח' יוסף קארו, 4 מ' לרח' ילין מור נתן
- צדדי – 3 מ', מותר לבנות בקירות משותפים ובמקרה של בניה בקיר משותף עד 2 חלקות – לא יקטן קו הבניה הצדדי לאותו קטע שלא יבנה לקיר משותף מ2.5 מ' מכל צד.

מדיניות מונטיפיורי תא/9011, אושרה בוועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019

החלקות ממוקמות בתחום השכונה ההיסטורית המיועדת להליכי התחדשות עירונית ומנחה כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של כ- 500 מ"ר על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי.

הנחיות נוספות במדיניות בתחום השכונה ההיסטורית:

- גובה בניה של חמש קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית
- יותר השימוש למסחר / תעסוקה / מגורים בקומת הקרקע
- החלק קדמי של המגרש יהיה לטובת גינון ונטיעות בלבד כרכוש משותף של דיירי הבניין. השטח הפרטי לקומת הקרקע יהיה בעורף הבניין.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור הבקשה לאיחוד החלקות :

איחוד חלקות 39, 40 הגובלות ברצף ברח' יוסף קארו וילין מור נתן, כתובות : יוסף קארו 21 ילין מור נתן 22, יוסף קארו 23 ילין מור נתן 22. שטח חלקה 39 הוא 304 מ"ר, ושטח חלקה 40 הוא 115 מ"ר. שטח החלקה לאחר האיחוד הוא 419 מ"ר. הבקשה לאיחוד אינה מגדילה את נפחי הבניה. מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה המותרים מתוקף תוכנית מאושרת. לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבנה מגורים פרטי בגובה 6.5 קומות הכולל 17 יח"ד פינתי לא משנה קוי בניין ולא משנה זכויות בניה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 40	מצב קיים חלקה 39	שטח החלקה/מגרש	
419	115	304	מ"ר	סה"כ
לפי תכ' 1602	לפי תכ' 1602	לפי תכ' 1602	מ"ר	זכויות
ללא שינוי	120	120	אחוזים	בניה
ללא שינוי	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	קומות	מעל הקרקע
ללא שינוי	לפי ע1	לפי ע1	מ"ר	שטח מרתף
			קומות	מתחת לקרקע

האיחוד פורסם ב 3 עיתונים : מעריב הבוקר, מעריב, ומקומות ת"א בתאריך 8.9.23 הודעה אחרונה לזכאי נמסרה 18.9.23 שילוט נתלה ב 11.9.23 ולא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23 ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן : איחוד חלקות שיוצג על ידי אלישע רובין. אלישע רובין : מציג את האיחוד ביוסף קארו. חיים גורן : ברח' התאנה עשו איחוד חלקות לחצי דונם ובנו בית אחד ואז חסמו את המעבר הציבורי. האם יש גם כאן היבט שיכול לפגוע לטובת הציבור כתוצאה מאיחוד החלקות הללו.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	22/11/2023 3 - - '23-0021

אודי כרמלי: לא אין קשר אחד לשני.

דורון ספיר: אושר.

בישיבתה מספר 0021-23' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תשריט איחוד החלקות בהתאם להוראת סעיף 144 ו149 לחוק התכנון והבניה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק