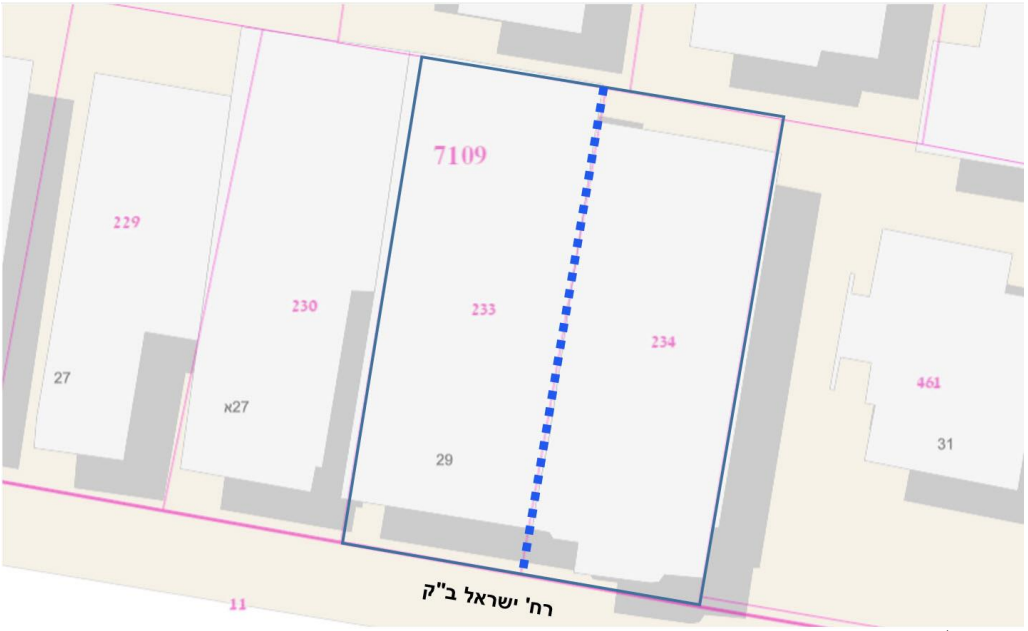
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

תוכן הבקשה:
בקשה לאיחוד חלקות סמוכות מס' 233 ו 234 בגוש 7109, רחוב ישראל ב"ק 29 ו- 29 א' בשכונת מונטיפיורי.

מסמכי רקע:
תשריט מדידה לחלקות מתאריך 12/08/2021 שהוכן ע"י מודד מוסמך מצראווה חוסאם
טיוטת בקשה להיתר מתאריך 01/06/2022



ישראל ב"ק 29, 29א

בעלי הקרקע בחלקה 233 וחלקה 234, גוש 7109:
מונטיפיורי ישראל ב"ק 29 בע"מ

<u>טבלת האיחוד המוצע</u>

גוש 7109		השטחים במ"ר	בעלות
מספרי החלקות			
ארעי	סופי		
1	233	217	מונטיפיורי ישראל בק 29 בע"מ
2	234	216	
סה"כ		**433**	
2		5	עיריית תל אביב-יפו ייעוד דרך
4		5	
סה"כ		**10**	

- תכנית 2058 קבעה חלק מהחלקה בייעוד דרך לצורך הרחבת רחוב ישראל ב"ק
- במסגרת איחוד החלקות יוסדר רישום השטח בייעוד דרך ויירשם בבעלות העירייה.

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב קיים: 2 מבנים בני קומה אחת הבנויים בקיר משותף, המשמשים למוסך.

תכניות חלות:
- 2058 מתן תוקף 04/07/1985
- ע1 מתן תוקף 18/03/2003
- ג מתן תוקף 21/04/1994

מצב תכנוני קיים:

בהתאם לתכנית 2058:
- בייעוד אזור מעורב מיוחד
- 120%
- שימושים מותרים: בניני מגורים, בניני מלאכה ומשרדים
- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה
- קווי בניין:
- קדמי - 3.5 מ'
- 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 (במרווח הצדדי האחורי) מ-2.5 מ' מכל צד.
- אחורי – 5 מ'

מדיניות שכונת מונטיפיורי תא/9011

אושרה בועדה 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 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 הקדמי 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 233, 234 הגובלות ברצף ברח' ישראל ב"ק, כתובות רח' ישראל ב"ק 29, 29 א'.
שטח חלקה 233 הוא 217 מ"ר ושטח חלקה 234 הוא 216 מ"ר, שטח החלקה לאחר האיחוד הוא 433 מ"ר.
הבקשה לאיחוד אינה מגדילה את נפחי הבניה.
מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה המותרים מתוקף תכנית תקפה תא/2058.
לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבנה מגורים פרטי בגובה 6.5 קומות הכולל 11 יח"ד

טבלת השוואה:

		מצב קיים חלקה 233	מצב קיים חלקה 234	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		217	216	433
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי תכנית 2058	לפי תכנית 2058	לפי תכנית 2058
	אחוזים	120	120	ללא שינוי
מעל הקרקע	קומות	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	ללא שינוי
שטח מרתף	מ"ר	לפי ע1	לפי ע1	ללא שינוי
מתחת לקרקע	קומות			

פרסום:

- הבקשה פורסמה בעיתונים:

- "מעריב הבוקר" בתאריך 26.08.2022
- "מעריב עסקים" בתאריך 26.08.2022
- "המקומון תל אביב" בתאריך 26.08.2022

- הדבקת הודעה על חלקות גובלות בתאריך 21.08.2022

לא הוגשו התנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את איחוד החלקות בתנאים הבאים :

1. במסגרת הסדר הקרקע לאיחוד חלקות יש לרשום את החלקות בייעוד דרך על שם העירייה.
2. בקשה להיתר תעשה בהתאם להוראות תכנית תא/2058.
3. יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0027ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : מציגה את הבקשה לאיחוד חלקות. החלקות כוללות יעוד דרך שיוסדר בהליך קרקע.
דורון ספיר : אין תוספת זכויות כתוצאה מתוכנית תקפה.
טל מלץ: הבקשה איחדה ומבחינת התכנון לא צריך להציג קיר משותף.
דורון ספיר : מאושר.

בישיבתה מספר 22-0027ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את איחוד החלקות בתנאים הבאים :

1. במסגרת הסדר הקרקע לאיחוד חלקות יש לרשום את החלקות בייעוד דרך על שם העירייה.
2. בקשה להיתר תעשה בהתאם להוראות תכנית תא/2058.
3. יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, חן אריאלי, אלחנן זבולון