



מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית מספר תא/מק/3638 "גרוזנברג 9"

שינוי מספר 11 לשנת 2005 של תכנית 44
שינוי מספר 8 לשנת 2005 של תכנית מ'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מספר תא/מק/3638 "גרוזנברג 9" שינוי מספר 11 לשנת 2005 של תכנית 44 שינוי מספר 8 לשנת 2005 של תכנית מ' (להלן "התכנית הראשית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 2.1 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 2.2 תשריט בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").
 2.3 נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:100 (להלן "נספח הבינוי").
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית והכולל את חלקה 47 בגוש 7228, רח' גרוזנברג 9 פינת רח' יעב"ץ 32.

4. גבולות התכנית: מצפון מזרח-רח' יעב"ץ, מדרום מזרח-רח' גרוזנברג, מדרום מערב-חלקה 46 בגוש 7228, מצפון מערב- חלקה 48 בגוש 7228.

5. שטח התכנית: 0.275 דונם

6. יוזם התכנית: פארלי שחר א.ד.מ. - יוזמות כלכליות בע"מ

7. בעל הקרקע: פרטיים

8. עורך התכנית: אדר' ישראל אביוב, אדר' מיטל שחר

9. מטרת התכנית:
 9.1 שינוי בקווי בניין על מנת לאפשר את מימוש זכויות הבניה ע"פ תב"ע תקפה במגרש בעייתי (ע"פ מצב קיים בפועל בשטח, למעט שינוי נקודתי עבור חדר המדרגות):
 שינוי בקומות קרקע, ראשונה, שניה:

קו בניין קידמי לרח' גרוזנברג מ- 4.0 מ' ל- 2.0 מ'
 קו בניין קידמי לרח' יעב"ץ מ- 4.0 מ' ל- 1.38- 2.0 מ'
 קו בניין צידי לדרום מערב מ- 3.0 מ' ל- 1.6- 2.10 מ'
 קו בניין צידי לצפון מערב (ללא שינוי) - 3.0 מ'.

שינוי קווי בנין לקומות הבנויות ע"פ תכנית ס' (3 ו-4 מעל הקומה המיסחרית) - בקומה השלישית:

קו בניין קידמי לרח' גרוזנברג מ- 2.5 מ' ל- 0.0 מ'
 קו בניין קידמי לרח' יעבץ מ- 2.5 מ' ל- 0.0 מ'

שינוי קווי בנין לקומה הרביעית החלקית:
 קו בניין קידמי לרח' יעב"ץ מ- 2.5 מ' ל- 0.0 מ'
 כל זאת על פי סעיף 62 ס"ק 4.א לחוק התכנון והבניה.

9.2 הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות על פי תכנית סי' מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד מבלי לשנות את הצפיפות לבניין כולו, על פי סעיף 62 ס"ק א.9 לחוק התכנון והבניה.

9.3 שינוי בהתאם לכך של: תכנית מס' 44 אשר פירסום למתן תוקף לה ניתן בע.פ. מס' 1142 מיום 20/11/41 על שינוייה, תכנית "מי" אשר פירסום למתן תוקף לה ניתן בי.פ. מס' 2829 מיום 21/6/82 על שינוייה.

10. הוראות התכנית

בנוסף לאמור בתכנית הראשית, בתכניות מתאר ותכניות נוספות יחולו ההוראות הבאות:

10.1 זכויות בנייה

סה"כ השטח העיקרי לא יעלה על 120% משטח המגרש (330 מ"ר) ובנוסף 150 מ"ר עבור שתי הדירות לפי תוכנית סי' סה"כ שטח עיקרי לבנייה 480 מ"ר. יותרו שטחי שירות על קרקעיים כפי שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבך על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשמ"ב 1992, החלטת הועדה המקומית מס' 235 ב' מיום 23.6.99 – תוספת שטחי שרות לתב"ע 44.

10.2 גובה הבניה

א. גובה תיקרת החלק החדש של קומת הקרקע יהיה זהה לגובה תקרת הקיים בפועל. רצפת הקומה המסחרית תתוכנן בשני מפלסים שונים, בהתאמה לשיפוע של רחוב יעביץ, באופן שיאפשר גישה ישירה ממפלס הרחוב לאגף הצפון-מערבי של הקומה. תותר חלוקה פנימית של הקומה המסחרית ע"י גלריה, ללא תוספת זכויות בניה.

ב. מעל קומת הקרקע יותרו עד 4 קומות. קומות שלוש וארבע יבנו מכח תוכנית סי' בשתי קומות. גובה המבנה לא יעלה על 18.70 מ' ממפלס קומת הכניסה שמרחוב גרוזנברג (30.20 + מ' מעל לפני הים) לא כולל חדר מכוונות למעלית.

10.3 קווי בניין

א. קביעת קווי בנין כדלקמן (ע"פ מדידה של הקיים בפועל בשטח, למעט שינוי נקודתי עבור חדר המדרגות וכמופיע בתשריט):

לקומות קרקע (מסחרית מלאה), ראשונה, שניה:
 קו בניין קידמי לרח' גרוזנברג 2.0 מ'
 קו בניין קידמי לרח' יעביץ בין 1.38 מ' ל- 2.0 מ'
 קו בניין צידי לדרום מערב בין 1.6 מ' ל- 2.10 מ'
 קו בניין צידי לצפון מערב 3.0 מ'.

ב. קביעת קווי בנין לקומה השלישית:
 קו בניין קידמי לרח' גרוזנברג מ- 2.5 מ' ל- 0.0 מ'
 קו בניין קידמי לרח' יעבץ מ- 2.5 מ' ל- 0.0 מ'

קביעת קווי בנין לקומה הרביעית החלקית:
 קו בניין קידמי לרח' יעבץ מ- 2.5 מ' ל- 0.0 מ'

ג. קווי הבניין למרתף יהיו בקונטור קומת הקרקע. בקו הבניין הצפון מערבי והדרום מערבי תותר חריגה של 1.2 מ' לצורך הסדרת חצר מונמכת שתותר במפלס רצפת המרתף. חריגה זו לא תבלוט מעל לפני הקרקע למעט לצורך התקנת אמצעי בטיחות.

ד. תותר הבלטת מרפסות פתוחות של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין:
 בקו בניין קדמי לרח' גרוזנברג ולרח' יעב"ץ
 בקו הבניין הצידי לכיוון צפון מערב.

10.4 צפיפות

קומות שלוש וארבע תבנה ע"פ תוכנית ס' בשתי קומות ותתאפשר חלוקתן ל- 2 יח"ד,
 (בשני מפלסים כל אחת) מבלי לשנות את הצפיפות לבנין כולו.
 סך כל יח"ד בתכנית לא יעלה על 6, כולל יח"ד ע"פ תכנית ס',
 בנוסף לשתי יחידות מסחר בקומת הקרקע.

11. חנייה

החנייה תוסדר ע"פ תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

12. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תאום תכנון החזיתות של הקומה המסחרית הקיימת
 והחדשה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

13. הוצאות תכנון ופיתוח

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה ע"פ סעיף 69(12) לחוק.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית על שינוייה. במקרה של סתירה
 בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, תחולנה הוראות תכנית זו.
 הוראות תכנית מיתאר "ע-1" מרתפים על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו
 למעט מה ששונה בתוכנית זו.
הוראות תכנית מיתאר ג' – גגות לא יחולו בתחום מגרש זה.

15. זמן ביצוע

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה, יפקעו במגרש
 זה זכויות הבנייה והוראות אחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית
 הראשית.

16. אישורים:

חתימת המתכנן:

אניב יטאל-אדריכל
רשיון מס' 34893
מרחב תכנון להית' 0-5552189-2

חתימת בעל הקרקע:

א.ד.מ.
עוזמות כלכליות בע"מ

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' 3638 "גרוזנברג 9"		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 20.11.2006		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
	תאריך:	<i>[Signature]</i>

20