



מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מספר 3535 "יעב"ץ 11-13"

שינוי מספר 3 לשנת 2004 של תכנית 44
 שינוי מספר 7 לשנת 2004 של תכנית מ

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מספר תא/מק/3535, תכנית בסמכות ועדה מקומית, שינוי מספר 3 לשנת 2004 של תכנית מספר 44, ושינוי מספר 7 לשנת 2004 של תכנית "מ".
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - 2.1 3 דפי הוראות בכתב {להלן "הוראות התכנית"}.
 - 2.2 תשריט בק.מ. 1:250 {להלן "התשריט"}.
 כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט התכנית, והכולל את החלקות 36 ו-37 בגוש 7227, ברחוב יעב"ץ 11-13.
4. **גבולות התכנית:** מצפון – חלקות 26, 27 בגוש 7227
 מדרום – רח' יעב"ץ
 ממערב – חלקה 38 בגוש 7227
 ממזרח – חלקה 35 בגוש 7227
5. **שטח התכנית:** 347 מ"ר
6. **יוזם התכנית:** ח.צורר, ר.פלג
7. **בעל הקרקע:** פרטיים
8. **עורך התכנית:** אדר' זרניצקי נאוה
9. **מטרות התכנית:** לשפר את איכות התכנון בשתי חלקות קטנות הצמודות זו לזו, זאת ע"י:
 - 9.1 איחוד בהסכמת בעלים של חלקות 36 ו-37 בגוש 7227 של על-פי סעיף 62(א) ס"ק 1.א לחוק.
 - 9.2 שינוי בקו בנין קידמי (לרחוב יעב"ץ) מ-4.0 מ' ל-3.0 מ', לאחר מ-5.0 מ' ל-4.5 מ', לצדדים מ-3.0 מ' מ-2.7 מ' שינוי קווי הבנין עבור מרפסות בולטות והבלטות עד 1.2 מ' מקו הבנין הקידמי ועד 1.6 מ' מקו הבנין האחורי על פי סעיף 62 ס"ק (א.4) לחוק.
 - 9.3 שינוי של גובה קומת עמודים מפולשת ל-3.0 עפ"י סעיף 62א' ס"ק (א.5) לחוק.
 - 9.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ביעוד למגורים ב' בתכנית עפ"י סעיף 62א' ס"ק 6.א לחוק.
 - 9.5 הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62 ס"ק 8.א לחוק.
 - 9.6 תוספת כמותית בסך 6% (שיפור הדיור) ועוד 5% (עבור מעלית) וביטול מרפסות שרות, ע"פ סעיף 62א. ס"ק 9.א לחוק.
 - 9.7 שינוי בהתאם לכך של תכנית מספר 44, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בעיתון רשמי מס' 1142 ביום 20.11.41 ושינוי של תכנית "מ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתן בילקוט

פרסומים 2829 ביום 24.6.82 {להלן: "התכנית הראשית"}.

10. הוראות התכנית: הוראות "התכנית הראשית" ישונו כדלקמן:
- 10.1 חלקות 36 ו- 37 בגוש 7227 יאוחדו למגרש אחד בהסכמת הבעלים.
- 10.2 קווי הבנין ישונו כדלקמן: קו בנין קידמי (לרח' יעב"ץ) ישונה מ-4.00 מ' ל-3.00 מ', קו בנין צדי ישונה מ-3.00 מ' ל-2.70 מ' וקו בנין אחורי מ-5.00 מ' ל-4.50 מ'.
- קוי הבנין הם סופיים וסטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.
- קו הבנין למרפסות יהיה בולט מקו הבנין הקדמי ב-1.20 מ' ומקו בנין אחורי ב-1.60 מ' מקיר הבנין.
- תנתן אפשרות לבניית קורות מרחפות בהמשך למרפסות, במטרה ליצור אחידות והמשכיות בחזית.
- במידה ומרפסות אלה תהינה מקורות, הן תחשבנה כחלק מהשטח העיקרי לבניה, ותרשם לגביהן הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין, שלא ניתן לסגרן.
- 10 3 גובה קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 3.00 מ'.
- חדרי היציאה לגג יבנו ללא נסיגה מקו הבנין הצדי המזרחי של הבנין.
- 10 4 תותר העברת זכויות מקומות תחתונות אל קומת הגג, עפ"י הוראות תכנית ג'.
- תבוטלנה מרפסות השרות.
- 10 5 תותרנה עד 8 יחידות דיור במגרש.
- שטח עיקרי ליח"ד לא יקטן מ-55 מ"ר.
- 10 6 השטח העיקרי הבנוי לא יעלה על 157% משטח המגרש.
- זכויות בניה אלה כוללות 11% אותם ניתן לבקש כהקלה.
- כמו-כן תבוטלנה מרפסות השרות.
- חדרי היציאה לגג (עפ"י תכנית ג') יהיו בנוסף לשטחים הני"ל.
- 10 7 החניה תהיה עפ"י תקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה.
- תותר חניה באמצעות מכפילי חניה בקומת העמודים או בתחום שבין קוי הבנין לקוי המגרש.
- כל שאר הוראות התכנית הראשית ישארו בעין.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה:
- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהובטח רשום המגרש החדש מכח תכנית זו בלשכת רשם המקרקעין.
- 11 1 תירשם הערת אזהרה בנושא המרפסות, שאין אפשרות לסגור אותן, אם תהינה בולטות מקו הבנין, גם אם תהינה מקורות ותחשבנה כשטח עיקרי.

12. הוצאות תכנון ופיתוח:
- הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראות התכנית הבאות: "ג-גגות" ו- "ע-1 מרתפים".
- במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. זמן ביצוע:

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

15. אישורים:

חתימת המתכנן:

נאוה זריניצקי - אדריכלים
 חלקי 22 א' טל. 037416397
 תל-אביב 69497 6

חתימת בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולכניה תל-אביב-יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית "מ-13" 3535/מ		
התכנית כוללת שטח 108 (ג) לחוק		
החל מיום 20/3/2005		
מנהל האגף	מנהל השטח	נציג ועדת המשנה
מנהל האגף	מנהל השטח	נציג ועדת המשנה

חתימת הועדה:

סגן ראש העירייה
 יו"ר ועדת המשנה