

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: תכנית בסמכות ועדה מקומית.

כתובת:
תל אביב - יפו
הדואר 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7017	מוסדר	חלק מהגוש	28-29

שטח התכנית: 1284 מ"ר

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים

יזם: קפיטל גרופ בע"מ

בעלות: פרטית.

מצב השטח בפועל:

מבנה מסחרי חד קומתי בקומת הקרקע בשטח של כ- 616 מ"ר עם מרתף בשטח הקומה. בצמוד לקו המגרש הדרומי והמערבי בקומת הקרקע מבנה מחסנים חד קומתי בשטח של כ- 120 מ"ר.

מצב תכנוני קיים:

תביע תקפה (שם ומספר): 2572 תוכנית מתחם ככר השעון יעוד קיים: מגורים א + חזית מסחרית שטח התכנון: 1284 מ"ר זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): שטחים עיקריים 170 אחוז משטח המגרש. שטחי שירות 60 אחוז משטח המגרש. תוספת 40 אחוז משטח המגרש בתמורה לשימור ושיפוץ המבנה הקיים. התכנית עד 70 אחוז משטח המגרש. בנייה בגובה 3 קומות מלאות (כולל קומת הקרקע) עד 10.5 מ' וקומה רביעית חלקית עד 20 אחוז משטח המגרש בגובה שלא יעלה על 13.5 מ'. הקמת מרתפים עפ"י תכנית ע-1 גודל יחיד ממוצעת 70 מ"ר עיקרי.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: איחוד חלקות 28 ו 29. שינוי בקווי בניין ובניה מעבר לתחום המסומן בנספח הבינוי בצבע אפור. הגדלת התכנית מ-70 אחוז ל-92 אחוז. תוספת קומת והגבהת הגובה המותר מ 10.50 מ' ל 15.60 מ' הגדלת תכנית הגג מ-20 אחוז משטח הגג ל-25 אחוז. שימור ושיפוץ מבנה קיים לפי הנחיות צוות יפו וש.מ.מ. הגדלת שטחי השרות מ-60 אחוז משטח המגרש ל-71 אחוז.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים ומסחר

זכויות בניה:

יעוד	מפל הקרקע		מתחת לקרקע		סחייכ		שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים א + חזית מסחרית	2696.39990234375	210	0	0	2696.39990234375	0	770.400024414063	28.5	2054.39990234375	160

הדואר 8	פרדום מה"ע
---------	------------

1 - מהשטח הניקוי
2 - משטח הקרקע

יחיד:

צפיפות: 27 יחיד
שטח ממוצע ליחיד: 70
מספר יחיד ששטחו: 45-90 מ"ר: 22
מספר יחיד ששטחו: 90-120 מ"ר: 3
מספר יחיד ששטחו מעל 120 מ"ר: 2
סה"כ יחיד: 27

נתונים נפחיים:

מספר קומות עד: 5
תכסית: 1181 מ"ר (92% משטח המגרש)
קווי בניין: קו בניין קידמי 0, קווי בניין צידיים 0, קו בניין אחורי 4.50 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים: איחוד חלקות 28 ו 29 ובנייה בחריגה מקווי הבניין על מנת לאפשר תכנון אופטימאלי לבניין אחד במגרש המאוחד.
תוספת קומה על מנת לנצל את אחוזי הבנייה המותרים.
הגבהת הגובה המותר 10.50 מ' ל 15.60 מ' בגלל קומת הקרקע הקיימת בגובה 5 מ'.

תחבורה, תנועה, תשתיות: הקמת מתקני חניה חצי אוטומטיים עבור 9 מקומות חניה

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
170% + 40% עבור שיפוץ	170% + 40% עבור שיפוץ	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
2696	2696	סה"כ שטחי שירות
71% משטח המגרש	60% משטח המגרש	גובה
911	770	קומות
4 + קומה חלקית	3 + קומה חלקית	מטר
18.6 = 3 + 15.6	13.5 = 3 + 10.5	תכסית
92%	70%	מקומות חניה
1181 מ"ר	בנין קיים 734.03 מ"ר 57.2%	
9		

יקומת הקרקע הקיימת היא בגובה 5 מ'
חישוב גובה הקומות 5 מ' קומת קרקע + קומות 1-3 3.5 * 3 = 15.6 מ'

החלטת מנהל אגף תב"ע:

ניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. במסגרת הדיון הוצגו פתרונות חניה חלקיים. בבדיקה שנערכה על ידי עדי לוי, מאגף התנועה נמצא כי הפתרונות שהוצגו אינם תקינים. יש להציג את הפרויקט בוועדת החניה.
2. איבגניה פלוטקין, מהנדסת הרישוי, ציינה כי מדיניות הוועדה המקומית היא לאשר הקלות בגובה ובמספר קומות בתנאי הצגת פתרונות חניה בתחומי המגרש. הצוות יבחן מול איבגניה את הצורך בתוספת קומה והגבהת הבניין.