

מרחב תכנון סקוסי תל אביב-יפו

תכנית מס' 3517 – בן גוריון 77

שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תוכנית מס' 58
שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תוכנית מס' ג'

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא "תוכנית 3517-בן גוריון 77" תוכנית בסמכות ועדה מקומית.
שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תוכנית מס' 58.
שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תוכנית ג'.
יוגדרו להלן "התוכניות הראשיות".
2. **מסמכי התוכנית:** התוכנית כוללת:
 - 2.1 דפי הוראות בכתב (להלן, "הוראות התכנית")
 - 2.2 תשריט צבוע בקנ"מ 1:250 (להלן, "התשריט")
 - 2.3 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:200כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התוכנית:** תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט התוכנית הכולל: גוש מס' 6215, חלקה 233.
4. **גבולות התוכנית:** בצפון: חלקה 225
במערב: רח' אדם הכהן
בדרום: שד' בן גוריון
במזרח: חלקה 232
5. **שטח התוכנית:** כ-0.690 דונם.
6. **יחום התוכנית:** דב הלפרין.
7. **בעל הקרקע:** דב הלפרין ואחרים.
8. **עורך התוכנית:** אדריכל דב אלון.
9. **מטרת התוכנית:** לאפשר את שימור המבנה ואחד שטחי חדרי היציאה המותרים על הגג עפ"י תוכנית מתאר מקומית ג' הפיכתם ליחידת דיור ע"י שינוי התוכניות הראשיות כדלקמן:

- 9.1 שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62 ס"ק א.5 לחוק.
- 9.2 התרת תחנה למעלית בקומת הגג כשינוי להוראות תכנית ג', עפ"י סעיף 62 ס"ק א.5 לחוק.
- 9.3 הגדלת הציפיות המותרת ע"י הוספת יחידת דיור אחת, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 62 ס"ק א.8 לחוק.
- 9.4 תוספת שטח שניתן לבקשו כהקלה בשיעור 6% + 5% למעלית ומימורשו בדירת הגג עפ"י סעיף 62 ס"ק א.9 לחוק. לשנות בהתאם לכך את התוכנית הראשית.

10. הוראות התכנית:

- 10.1 הוראות התכנית הראשית ישונו כדלקמן:
- 10.1.1 במקום חזרי היציאה לגג המותרים עפ"י תוכנית מתאר מקומית "ג", תותר תוספת דרת גג אחת.
- 10.1.2 השטח העיקרי של דירת הגג האמורה בסעיף 10.1.1 לעיל יהיה בהתאם למותר בתוכנית התקפות ולא יעלה על 169 מ"ר.
- 10.1.3 הציפיות המותרת במגרש לא תעלה על 15 יחידות דיור.
- 10.1.4 תותר תוספת שטח שניתן היה לאשרו כהקלה בשיעור של 11% משטח המגרש.
- 10.1.5 תותר תחנה למעלית בקומת הגג ובלבד שלא תהיה בליטה מגובה כרכוב הגג העליון בתאום עם צוות השימור.
- 10.2 **הוראות שימור:**
- 10.2.1 המבנה הינו מבנה לשימור על פי תכנית מופקדת 2650 ב' ויחולו לגביו ההוראות הבאות.
- א. תיאסר הריסת המבנה אך תותר הריסת חלקי מבנה שאינם מקוריים כגון תוספות מאוחרות או חלקי מבנה אחוריים, בהתאם להמלצת צוות השימור של עיריית ת"א. תחול חובה של שימור המבנה עפ"י המקור ושימור אלמנטים אדריכליים מקוריים. תיאסר סגירת מרפסות, כל פעולה חיצונית וכל פעולה פנימית המשפיעה על מעטפת המבנה. הגדרת חומרי גמר, שימור ושיחזור פרטים ייחודיים יעשו בתאום ובאישור צוות השימור של עיריית ת"א, לפי קובץ ה"הנחיות לשיקום מבנים ואחרים לשימור ת"א-יפו", לא תותר התקנה אנטינה סלולרית.
- ב. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנים תעשה באישור מהנדס העיר ובהתאם להוראות צוות השימור. במבנה לשימור תחול חובת שיפוך ואחזקה עפ"י חוק עזר עירוני. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס לבצע הוראות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע

תוכנית מפורטת 3517
"בן גוריון 77"
עמוד 3 מתוך 3

ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית של המבנה, בגרות, במסגרות, בגנות, בשילוט כצנרת המים והכיבוי החיצונית במסגרת החשמל והכבלים, בניידות, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו ללא היתר ופוגעים במטרות השימור.
ג. הבניה הכלחי חוקית בקומת הקרקע תפניה וקומת הקרקע תפונה וקומת הקרקע תשוחזר עפ"י ההיתר המקורי..

11. תנאים למתן היתר בניה:

- 11.1 הכסחה ביצוע שימור המבנה עפ"י הנחיות צוות השימור
- 11.2 סימון הריסת חלקים בקומת הקרקע שאינם תואמים להיתר המקורי ותכנון פתיחת המרפסות בנושי החזיתות הפונות לרחובות אד"מ הכהן ובן גוריון עפ"י הנחיות צוות השימור.
- 11.3 תכנון שיפרן המבנה, עפ"י הנחיות צוות השימור.
- 11.4 הבטחת ביטול המסחר בקומת הקרקע.
- 11.5 סימון הריסת חריגות בבניין ובהצטר עפ"י הנחיות צוות השימור.

12. תנאים למתן תעודת גמר: תנאי למתן טופס אכלוס ותעודת גמר יהיה תעודת גמר בגין שפרן המבנה עפ"י הנחיות צוות השימור וכן כיצוד כל הפסולות אשר נדרשו כתנאים למתן היתר בניה

13. הוצאות התכנון: הוצעה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וכיצודה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

14. חס לתוכנית תקשורת: על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכנית הראשיות. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות התוכנית הראשיות, תחולנה הוראות תוכנית זו.
הוראות תכנית מתאר 58 על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו.
הוראות תוכנית מתאר מקומית "ג" על שינוייה תחולנה בתחום תוכנית זו. למעט המפורט בסעיפים 10.9
תוכנית מס' 2650 ב' (תוכנית השימור) המופקדת תחול על התוכנית לכשתאושר.



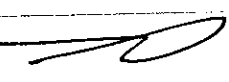
15. אישורים.

חתימת היוזם _____

חתימת בעלי הקרקע _____

חתימת המתכנן
אלון אדריכלים
 הירקון 319, ג' א"א 66582
 טל. 5440947/61 פקס 5446782

חתימת הרעדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
מרחב תכנון תל אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תוכנית מס' 3517 "בן גוריון 77"		
התוכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 19.11.04		
מנהל האגף	מהנדס העיר	נ"ב המעדה/יר"ר ועדת המשנה
		
		תאריך: 4/11/04

דורון ספיר, יועץ אגף האג
 סגן ראש המעדה

גזר-על-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זתומה _____