

1.7.88

תכנית מוקדמת מס' 2

מרכז תכנון תקומי תל - אביב 19

תכנית מפורטת מס' 2477

שינוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית בנין עיר מס' 58 ילקוט פרטומים מס' 976 מיום 4.1.1940

שינוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית בנין עיר מס' 1607/א', ילקוט פרטומים 3250 מיום 22.9.85

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 2477. שינוי מס' 1. לשנת 1989 של תכנית בנין עיר מס' 58 ילקוט פרטומים מס' 976 מיום 4.1.1940

שינוי מס' 1. לשנת 1989 של תכנית בנין עיר מס' 1607/א', ילקוט פרטומים 3250 מיום 22.9.85

להלן "התכנית"

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- 5 דפי חוראות בכתב, "להלן "הוראות התכנית".
- גליון תשריט בק.מ. 1:500 הכולל נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250, להלן "התשריט".
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל חלקות 78,77 בשטח של 309 מ"ר וחלק מחלקה 160 בגוש 7092, בשטח כולל של כ-450 מ"ר, בפינת הרחובות דיזנגוף ובר-גיורא.

ת"ר / 2477.....
דף מס' 2
מתוך 5...דפים

4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול כחה בתשריט.
5. ועלי הקרקע: א. חלקות 78,77: יהודית גרבוב, אורה פייט, תמר גרבוב וברוך גרבוב.
ב. חלק מחלקה 160: עיריית תל-אביב יפו.
6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו.
7. המתכנן: אורי בלומנטל, יורם רז אדריכלים.
8. תמרות התכנית: לקבוע מגרש מיוחד לשטף הקמת מבנה מגורים ומסחר שיהווה פרק מקשר בין פרויקט דיונגוף סנטר ואזור המגורים שלידו:
א. לאחד חלקות 78,77 בנוש 7092.
ב. לבטל קטע מדרך קיימת בחלקה 160 נוש 7092 על פי תכנית בנין ערים מס' 1607/א'.
ג. לקבוע שטח ציבורי פתוח על חלק מחלקה 160 וכאמור בסעיף ב' לעיל) ולקבוע שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור על חלק מחלקות 78,77.
ד. לשנות בהתאם לכך תכנית בנין עיר 58, ילקוט פרסומים מס' 976 מיום 4.1.1940 ותכנית בנין עיר 1607/א', ילקוט פרסומים 3250 מיום 22.9.85.
9. הוראות התכנית: א. מגרש מיוחד - השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים בצבע חום הוא מגרש מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. מפלסים 2,1 : קומות מרתף תת-קרקעיות, ייעודם עפ"י תכנית "ע"
2. מפלסים 4,3 : מיועדים למסחר ויציע.
3. מפלסים 7,6,5 : מיועדים למגורים.
4. מפלס 8 : יציאה לגג. עפ"י ת.ב.ע. 1680
5. השטח לבניה יהיה 154% מהשטח הכולל של חלקות 78+77.

6. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת של 6% כהקלה במידה ותשוכנע שרמת התכנון האדריכלי והגמר של הפתוח הסביבתי המוצע בטטחים הפתוחים לצבור כוללת אלמנטי פיתוח מיוחדים וגבוהה מהמקובל.
7. לענין תקנית זו לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה השטחים הבאים: מרתפים, פירי מעליות צנרת ומזון אויר, קומות עמודים מפולשות, שטחי גג מרוצפים הבנויים מעל שטח הכלול באחוזי הבניה, שטח חדר מדרגות שמעל 12 מ"ר לקומה, בליטות הצללה, מרפסות בלתי מקורות, אדניות פרחים וחדרי מכונות.
8. שטח הגלריה יכלל בשטח המסחרי המוצע.
9. קו בנין לרח' בר-ניורא :
קו בנין על קרקעי - 4.0 מ',
תת קרקעי - 0 מ'
קו בנין לחלקות 76 ו-160 - 0 מ'.
10. מפלסים 3-8 יהיו מדורגים כמפורט בנספח הבנוי המנחה.

ב. שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר לציבור - השטח

- המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב ירוק לסרוגין, מהווה שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר לציבור וחלות עליו ההוראות שלהלן:
1. מתחת לפני הקרקע תותר הקמת מרתפים.
 2. מעל לפני הקרקע השטח יעוצב תוך שילוב ריצוף וגינון, ספסלי ישיבה וריהוט רחוב אחר לפי הצורך.
- לא תותר בניה כל שהיא, למעט כל הנדרש לצורך העיצוב האמור.

1. שטח ציבורי פתוח - השטח המסומן בתשריט בגזון ירוק על

רקע קוים מצולבים מהווה שטח ציבורי פתוח עם זכות חניה מוגבלת וחלות עליו החוראות שלהלן:

1. מתחת לפני הקרקע יותרו מרתפי חניה קיימים (חניון 17-דיזנגוף) כמסומן בתכנית בנין עיר 1607/א' ילקוט פרסומים 3250 מיום 22.9.85
2. מעל לפני הקרקע שטח משולב ריצוף וגיזון המיועד לשביל מעבר להולכי רגל ונישת רכב מרום ובו ישולבו מקומות חניה כמסומן בנספח הבינוי אשר תותר בהם חנית רכב לדיירי הבנין בלבד.
3. החניה הציבורית תופקע ותראש ע"ש עיריית ת"א יפו.

10. תנאים להוצאת היחיד בניה:

- לשטחים הפתוחים (סעיף 9 ב' ו-9 ג' לעיל) תוכן תכנית פיתוח אשר תתואם עם מהנדס העיר ותונש לאישורו. ביצוע תכנית הפיתוח יהיה ע"י ועל חשבון בעלי חלקות 77 ו-78, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנין כולו.

11. חניה ותנועה: סידורי התנועה יהיו בהתאם לתקנות הבניה ובתאום עם מהנדס העיר. הגישה להניה מרח' בר-גיורא תהיה בתחום קומת העמודים המפולשת.

12. זמן ריצוע: 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

13. בניית להביסה: הבנין הקיים בחלקה 77 ייחרס ע"י בעל הקרקע.

14. יחס לתכניות משפוח:

- א. יחס לתכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים).
חוראות תכנית "ע", יחולו על תכנית זו למעט סעיף 2.1 הדין במספר קומות מרתף ובגבולותיהם. ביחס לסעיף זה קובעות חוראות תכנית זו והתשריט.

ת"ר / 2477.....
 דף מס' 5
 מתוך...5...דפים

ב. יחס לתכניות ראשיות:

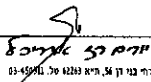
הוראות תכנית בנין עיר מס' 58, ילקוט פרסומים מס' 976 מיום 4.1.1940 ותכנית בנין עיר מס' א' 1607/1, ילקוט פרסומים מס' 3250 מיום 22.9.85 (התכניות הראשיות) יחולו על תכנית זו. בכל מקרה של ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות לבין הוראת תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.



אביאל אלון
 יו"ר

יחסי מס' 2477
 (כ"ג)

חתימת בעלי הקרקע:



יורם אלון
 רח בנין 54, ת"א 6100 סל 03-45911

אורי בלוסקל
 חו' אדירים 37/צמחה
 טל: 03-8448178/9

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 2477
 החכמה מנוסחת מכ"ס
 סעיף 208 (ג) לחוק
 שמואל סלון
 17.7.92

הועדה המקומית לתכנון ולבניה		
מרחב תכנון קטן ת"א אביב-יפו		
חוק התכנון ו... 1965		
אשור תכנית מס' 2477		
התכנית מאושרת יחס נייד 108 (ג) לחוק		
החל מיום 19.4.92		
מנהל האגף	מנהל תע"ר	יו"ר הועדה המקומית
		14.6.92