

17,504
 תכנית מוקדמת מס' 9

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תוכנית מפורטת מספר 3469

"דיזנגוף 244,246" - תוכנית בסמכות ועדה מקומית

שינוי מספר 2 לשנת 2003 של תוכנית מתאר 58

שינוי מספר 3 לשנת 2003 של תוכנית מתאר מ'

שינוי מספר 1 לשנת 2003 של תוכנית מתאר ג'

1. שם התוכנית תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מספר 3469, "דיזנגוף 244,246", תוכנית בסמכות ועדה מקומית, שינוי מספר 2, לשנת 2003 של תוכנית מספר 58 על שינוייה, שינוי מספר 3, לשנת 2003 של תוכנית מ' על שינוייה, שינוי מספר 1, לשנת 2003 של תוכנית ג' (להלן "התוכניות הראשיות").
2. מסמכי התוכנית התוכנית כוללת:
 - 2.1 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית").
 - 2.2 תשריט צבוע בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט").
 - 2.3 נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:200.
 כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התוכנית תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט התוכנית, והכולל: גוש מספר 6956 חלקות 91,92.
4. גבולות התוכנית
 - 4.1 בצפון רח' בזל.
 - 4.2 במערב רח' דיזנגוף.
 - 4.3 בדרום חלקה 93 בגוש 6956.
 - 4.4 במזרח חלקות 100,102 בגוש 6956.
5. שטח התוכנית כ-0.67 דונם.
6. יוזם התוכנית עליזה מזרחי, כהן מלכה, כהן דן, וולפסון גליה, גרטלר דינה.
7. בעל הקרקע עליזה מזרחי, כהן מלכה, כהן דן, וולפסון גליה, גרטלר דינה.

8. עורך התוכנית אורי זרובבל, אדריכל ומתכנן ערים.
9. מטרת התוכנית התוכנית הראשית תשונה כדלקמן:
- 9.1 איחוד בהסכמת הבעלים, של החלקות 91,92, על-פי סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
- 9.2 שינוי בקו בנין בחזית הצידי, על-פי סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
- 9.3 שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר גובה מתקנים הנדסיים על הגג, על-פי סעיף 62 א(א)(5) לחוק.
- 9.4 שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתוכנית הראשית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה על-פי סעיף 62 ס"ק א.6 לחוק
- 9.5 בניה ב- 5 קומות שלמות במקום 4 קומות וקומת ביניים, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151, ועל-פי סעיף 62 א(א)(9) לחוק.
- 9.6 שינוי להוראות תכנית 58 ס' 73(א-ה) ולקבוע שכל ההוראות החלות ברח' מסחרי יחולו על הבנין בשלמותו ולאורך כל החזית לרח' בזל באורך כ- 20 מ'. בנוסף לכניסות לחנויות מרח' דיזנגוף תותר כניסה לחנויות מרח' בזל לאורך כל החזית, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151, ועל-פי סעיף 62 א(א)(9) לחוק.
- 9.7 מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בועדה המקומית בתאריך 01.05.1996, במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכנית והיתרים) התשנ"ב, 1992, סעיף 151 ועל-פי סעיף 62 ס"ק א.9 לחוק.
- 9.8 קביעת שטח עם זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס הרחוב בשטח המרווח הקדמי לצד החזית המסחרית לאורך רחובות דיזנגוף ובזל.
- 9.9 לשנות בהתאם לכך את התוכניות הראשיות: תוכנית מספר 58 על שינוייה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 976 מיום 18.7.1940, את תכנית מתאר מקומית מ' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2829 מיום 24.6.1982, את תכנית מתאר מקומית ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21.4.94, על שינוייהן.
10. הוראות התוכנית תוכנית זו כוללת הוראות של תוכנית מפורטת:
- 10.1 הוראות התוכנית הראשית ישונו כדלקמן:
- 10.1.1 חלקות מספר 91,92 בגוש 6956 יאוחדו בהסכמת הבעלים למגרש אחד, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 10.1.2 קווי הבניין במגרש מספר 1 (מספר זמני) ביעוד מסחרי יהיה עפ"י התכנית הראשית כדלקמן:

קווי הבנין הקדמיים (לרח' בזל ודיזנגוף) יהיה 4.0 מ'

קווי בניין לחזיתות הצדיות יהיה 3.0 מ'.

10.1.3 שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב ארכיטקטוני בתוכנית הראשית ג' - "בניה על גגות בתים" ע"י שינוי ס' 8(ג) בתכנית זו כדלקמן:

גובה המתקנים על הגג יהיה 4.5 מ' במקום 4.0 מ' כמפורט בנספח הבינוי.

10.1.4 תותר העברת שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, ללא שינוי סך הכל השטח המותר עפ"י התכנית הראשית.

הכניסות לשטחי המסחר התת-קרקעיים, במידה וייבנו, יהיו מתוך שטחי החנויות שבקומת הקרקע.

10.1.5 תותר בניה ב- 5 קומות שלמות במקום 4 קומות וקומת ביניים.

10.1.6 שינוי להוראות ס' 73(א-ה) בתכנית 58 כדלקמן:

כל ההוראות החלות ברח' מסחרי יחולו על הבנין בשלמותו ולאורך כל החזית לרח' בזל באורך כ- 20 מ'. תותר כניסה לחנויות שבקומת הקרקע מרח' דיזנגוף ומרח' בזל לאורך כל החזיתות המסחריות.

10.2 החנייה במגרש תהיה על-פי תקן החנייה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. מפרץ החניה ברח' בזל יהיה מקביל לשפת המדרכה ולא ניצב לה ליצירת מדרכה רחבה לצד החזית המסחרית.

10.3 תותר הבלטת קורה קונסטרוקטיבית מקווי בנין צדיים כמסומן בנספח הבינוי. גובה פני הקורה העליון לא יעלה על 13.50 מ' מעל פני הים.

10.4 כל שאר הוראות התוכנית הראשית יישארו בעינם.

10.5 נספח הבינוי הינו מנחה.

10.6 יוצג פתרון של מערכת פירים אל הגג העליון לטהור אויר לבתי אוכל ומסעדות מהקומה המסחרית.

10.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.

10.8 יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר על תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, החלטת ועדה המקומית מספר 9 פרוט 164 ב' מיום 1.5.1996.

10.9 תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, בשטח המרווח הקדמי לצד החזית המסחרית לאורך רחובות דיזנגוף ובזל.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור אצל רשם המקרקעין.
תנאי להיתר איכלוס יהיה רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור אצל רשם המקרקעין.

11. הוצאות התכנון הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התוכנית.

12. יחס לתוכניות תקפות

על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכניות הראשיות. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות התוכניות הראשיות, תחולנה הוראות תוכנית זו.
הוראות תוכנית מתאר "ג" על שינוייה תחולנה בתחום תוכנית זו.
הוראות תוכנית מתאר "ע1" על שינוייה תחולנה בתחום תוכנית זו.
הוראות תוכנית מתאר "58" על שינוייה תחולנה בתחום תוכנית זו.
הוראות תוכנית מתאר "מ" על שינוייה תחולנה בתחום תוכנית זו.

13. זמן ביצוע אם תוך 2 שנים, מיום מתן תוקף לתוכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבנייה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבנייה והוראות אחרות מכוח תוכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

14. אישורים

ע.א.ס.מ. - וואקסן גמל ציפה זכרון

חתימת היוזם

ע.א.ס.מ. - וואקסן גמל ציפה זכרון

חתימת בעלי הקרקע

אורי זרובבל
אדריכלים ומתכנני ערים
 ת"ת כל ישראל חברים 4, ת"א 65138
 מל"ת המוסדות 03-5105416 פקס

חתימת המתכנן

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - י"ר		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מסי 3469 דיזנגוף 244,246		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 22.04.2004		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
<i>ה.ד.</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i> תאריך: <i>2/5/04</i>