

מרחב תכנון מקומי - תל אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית מספר תא/מק/ 3575 - דיזנגוף 77
שינוי מספר 8 לשנת 2004 של תכנית 58 על שינוייה
שינוי מספר 8 לשנת 2004 של תכנית ג'
תכנית בסמכות הועדה המקומית.

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מספר תא/מק/ 3575 - דיזנגוף 77, תכנית בסמכות הועדה המקומית. שינוי מספר 8 לשנת 2004 של תכנית 58 על שינוייה ושינוי מספר 8 לשנת 2004 של תכנית ג' (להלן "התכנית הראשיות").

2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת:
2.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
2.2 תשריט צבוע בקנה מידה 1:200 ו-1:2500 (להלן "התשריט").
2.3 נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:200 ו-1:2500 (להלן "נספח בינוי מנחה").
כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית והכולל:
3.1 גוש מספר 7092 חלקה 112, רחוב דיזנגוף 77 תל-אביב.

4. **גבולות התכנית:**
4.1 בצפון: גבול חלקות 113 ו-114 בגוש 7092.
4.2 במזרח: רחוב דיזנגוף.
4.3 בדרום: גבול חלקה 111 בגוש 7092.
4.4 במערב: גבול חלקה 115 בגוש 7092.

5. **שטח התכנית:**
כ- 0.427 דונם.

6. **יוזם התכנית:** דיזנגוף מס' 77 בע"מ.

7. **בעל הקרקע:** דיזנגוף מס' 77 בע"מ.

8. **עורך התכנית:** אדרי' אבנר שהין - א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ.
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448, טל: 03-6090827, פקס: 03-6957704.

9. מטרות התכנית :

לאפשר תכנון מקומי המתואם לתנאי המגרש, כל זאת על ידי שינוי התכניות הראשיות כדלקמן :

- 9.1 תוספת שטחי בניה בהיקף של 16.0% משטח המגרש, על פי סעיף 62א ס"ק (א) 9 לחוק, לכל ענין שניתן לבקשו כהקלה, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.
 - 9.2 קביעת צפיפות של 25 יח"ד במגרש (לא כולל יחידות מסחר).
 - 9.3 שינוי הבינוי על ידי ריכוז זכויות בניה מעל פני הקרקע, כולל שטח חדרי יציאה לגג בבנין שגובהו עד-6 קומות טיפוסיות (כולל קומת קרקע ופרטר) ועוד דירת גג (ואו חדרי יציאה לגג) בקומת גג חלקית.
קביעת הוראות לבניית עד 4 קומות מתחת לפני הקרקע לחניה ולשימושים נוספים ע"פ תכנית ע-1-מרתפים.
ההוראות הנ"ל על פי סעיף 62א ס"ק (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
 - 9.4 שינוי בקוי בנין, על פי סעיף 62א ס"ק (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
 - 9.5 מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בועדה המקומית בחודש מאי 1996 בהחלטה מספר 164 ב-9, במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים) התשנ"ב, 1992, סעיף 151 ועל פי סעיף 62א ס"ק (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בהתאם לכך של תכנית 58, אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מספר 976 מיום 4.1.1940, על שינוייה, שינוי לתכנית ג' אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 4208 מיום 21.4.1994 (להלן "התכנית הראשית").
תכנית זו מכילה הוראות תכנית מפורטת.

10. הוראות התכנית – (שינוי התכנית הראשית):

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות, בתכניות מתאר ותכניות נוספות, יחולו ההוראות הבאות :

- 10.1 זכויות בניה : תותר תוספת 16% משטח המגרש לזכויות הבניה המותרות על פי התכנית הראשית (אותן ניתן לבקשם כהקלה), לסה"כ 204.5% לשטחים עיקריים.
שטחי המרתפים (4 מפלסי מרתף בהתאם לתכנית ע1) וחדרי היציאה לגג (4 חדרי יציאה X השטח לחדר יציאה בהתאם לתכנית ג') יהיו בנוסף לשטחים הנ"ל.
יותר שטחי שרות על קרקעיים כפי שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, החלטת ועדה מקומית מספר 164 ב-9 מחודש מאי 1996.
כמו כן יותרו שטחי בניה בקומות מרתף לשימושים המותרים ע"פ תכנית ע-1-מרתפים.
- 10.2 גובה הבניה : יותרו 4 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, קומת קרקע, עד 5 קומות טיפוסיות וחדרי יציאה לגג ו/או דירות גג, בקומת גג חלקית. סה"כ חתך גובה הבנין מעל פני הקרקע לא יעלה על 6 קומות ועוד קומה חלקית כמפורט לעיל.
בנוסף יותרו מתקנים טכניים על הגג.
- 10.3 צפיפות : מספר יחידות הדיור לא יעלה על 25 יח"ד ועוד יחידות מסחר.

10.4 קוי בנין :

קו בנין לחזית הרחוב יהיה ע"פ התכנית הראשית.
קוי בנין לצדדים - 2.25 מ' לקיר עם חלונות, 1.75 מ' לקיר ללא חלונות.
קו בנין לאחור - 4.5 מ'.
תותר בניית מרתף בגבולות המגרש (קוי בנין "0" (אפס)) ובכל שטח המגרש,
בתנאי מתן פתרון לניקוז מי נגר עילי בהתאם לתכנית ע1.
קוי הבנין של קומת הגג החלקית יהיו בהמשך הבנין הקיים לצדדים ובנסיגה
של כ-2.0 מ' בחזיתות הקדמית והאחורית של הבנין.
תותר הבלטת מרפסות ואלמנטים ארכיטקטוניים (קורות ועמודים) עד 1.2 מ' מ'
בחזית הקדמית ועד 2.0 מ' ממרווח הבניה האחורי.
כמו כן תותר הבלטת חלונות עד 60 ס"מ מעבר לקירות הבנין ובלטות בהתאם
לחוק.

10.5 תנועה וחניה :

החניה במגרש תהיה על-פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה
להיתר בניה. כל מקומות החניה יוסדרו במרתפים.
יותר השימוש במתקנים טכניים (מכפילי חניה, חניון אוטומטי) במרתף.
ניתן יהיה להסדיר חניה בחניון בהתאם לרמת שרות 2 או 3.
הכניסות והיציאות למגרש יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב -
יפו.

10.6 מרתפים :

א. לא תותר הקמת מרתפים בתחום המיועד לזיקת הנאה לרחוב דיזנגוף,
אלא אם התקבל אישור לכך מהרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה (רח' דיזנגוף)
אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

יתר הוראות התכנית הראשית, שלא שונו ע"י תכנית זו, ישארו בעינם.

11. תנאים למתן היתר בניה :

11.1 הבטחת הסדר מגרש בענין "קו בנין קדמי מצטרף לרחוב ברשות הרבים" בהתאם
לתכנית 58.
11.2 קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.

12. נספח בינוי מנחה : נספח הבינוי הוא מנחה למעט קוי בנין (כולל בניה על הגג) וגובה
הבניה.

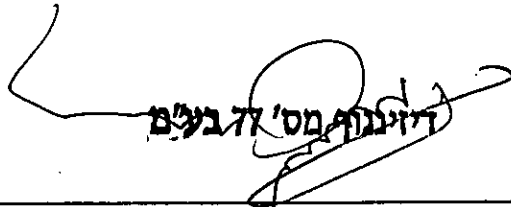
13. הוצאות תכנון : הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התוכנית וביצוע בהתאם לסעיף
69 (12) לחוק.

14. יחס לתכניות תקפות :

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן (כולל כל ההקלות ערב
אישורה של תכנית זו). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות
הראשיות תחולנה הוראות תכנית זו.
הוראות תכנית מתאר "ג" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו, למעט המפורט בסעיפים
9.3, 10.1, 10.2 ו-10.4 וכל עניין אחר ששונה ע"י תכנית זו.
הוראות תכנית מתאר "1ע-מרתפים", על שינוייה, למעט ההוראות ששונו בתכנית זו,
תחולנה בתחום תכנית זו.

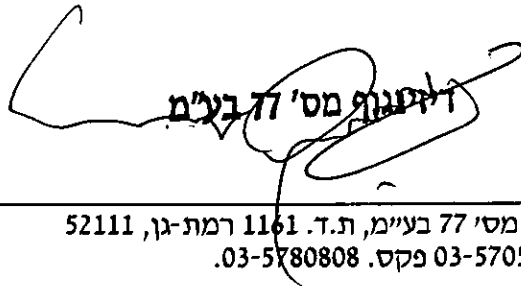
15. זמן ביצוע: אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה והוראות אחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות.

16. אישורים:


דיזנגוף מס' 77 בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

דיזנגוף מס' 77 בע"מ, ת.ד. 1161 רמת-גן, 52111
טל. 03-5705411 פקס. 03-5780808.


דיזנגוף מס' 77 בע"מ

חתימת בעל הקרקע:



דיזנגוף מס' 77 בע"מ, ת.ד. 1161 רמת-גן, 52111
טל. 03-5705411 פקס. 03-5780808.

א. שהין אדריכלות
ותכנון בע"מ

חתימת עורך התכנית:

אדרי אבנר שהין - א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ:
רחוב נחלת יצחק 28 תל אביב, טל. 03-6090827 פקס. 03-6957704.

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - אישור תכנית מס' 3575 "דיזנגוף 77" התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 18.08.2005		
מנהל האגף	מהנדס העיר	נ"ר הועדה/יורד ועדת המשנה
		תאריך: 8/11/05