



מרחב תכנון מקומי - תל אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית מספר תא/מק/ 3608 - דיזנגוף 322 - זכריה 7
שינוי מספר 2 לשנת 2005 של תכנית 58 על שינוייה
שינוי מספר 3 לשנת 2005 של תכנית מ'
שינוי מספר 3 לשנת 2005 של תכנית ג'
תכנית בסמכות הועדה המקומית.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מספר תא/מק/ 3608 - דיזנגוף 322 - זכריה 7, תכנית בסמכות הועדה המקומית. שינוי מספר 2 לשנת 2005 של תכנית 58 על שינוייה, שינוי מספר 3 לשנת 2005 של תכנית מ' ושינוי מספר 3 לשנת 2005 של תכנית ג' (להלן "התכניות הראשיות").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 תשריט צבוע בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט").
 נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:200, 1:250 (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: גוש מספר 6963 חלקות 11,12.
4. גבולות התכנית: בצפון: חלקה 10 בגוש 6963 (רח' דיזנגוף מס' 324 א') במערב: רחוב דיזנגוף בדרום: חלקות 13-14 בגוש 6963 (רח' דיזנגוף מס' 320, רח' זכריה מס' 5) במזרח: רחוב זכריה
5. שטח התכנית: כ- 0.58 דונם.
6. יוזם התכנית: קורן שרעבי בנייה והשקעות בע"מ, ברוך כחלון
7. בעל הקרקע: פרטיים
8. עורך התכנית: בר שגיא - ורשבסקי אדריכלים בע"מ, נחמיה 24 תל-אביב
9. מטרות התכנית: לאפשר ניצול מיטבי של זכויות הבניה על שני המגרשים הגובלים בשל מגבלות גיאומטריות הנובעות מצורת המגרש ברח' זכריה והפיכת חדרי יציאה לגג לדירות גג, כל זאת על ידי שינוי התכניות הראשיות כדלקמן:
 - 9.1 תוספת שטחי בניה בהיקף של 13.5% משטח המגרש, חלוקת אחוזי הבניה המותרים בין הקומות. הגדלת התכסית המותרת. ביטול חובת מרפסות שרות. סידור מקום למתקני מיזוג אויר ותליית כביסה במרפסת בחזית האחורית.
 - 9.2 קביעת צפיפות של 6 יח"ד ברח' זכריה מספר 7 ו-13 יח"ד ברח' דיזנגוף מספר 322 על פי סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק. בכפוף לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.
 - 9.3 קביעת צפיפות של 6 יח"ד ברח' זכריה מספר 7 ו-13 יח"ד ברח' דיזנגוף מספר 322 על פי סעיף 62א(א) ס"ק 8 לחוק.
 - 9.3 שינוי הוראות הבינוי של תכנית ג' על ידי הפיכת חדרי היציאה לגג לדירות גג וצרוף שטחם לסה"כ אחוזי הבניה המותרים. גובה קומת

תכנית מפורטת מספר תא/מק/ 3608
זכריה 7 – דיזנגוף 322
עמוד 2 מתוך 4

הגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית, ובכל מקרה הגובה הכולל של הבנין לא יעלה על המפורט בנספח הבינוי.

תוספת קומה בכל מגרש כך שגובה הבניה ברח' זכריה מספר 7 יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים ובנוסף קומת גג חלקית. גובה הבניה ברח' דיזנגוף מספר 322 יהיה 6 קומות כולל קומה מסחרית ובנוסף קומת גג חלקית.
ההוראות הנ"ל על פי סעיף 62א ס"ק (א) לחוק התכנון והבניה.

9.4 שינוי בקוי בנין, על פי סעיף 62א ס"ק (א) 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) לחוק התכנון והבניה.

לשנות בהתאם לכך את התכניות הראשיות: שינוי לתכנית 58 על שינוייה, אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מספר 976 מיום 4.1.1940, על שינוייה, שינוי לתכנית מ' אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 2829 מיום 24.6.82, שינוי לתכנית ג' אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 4208 מיום 21.4.1994 (להלן "התכניות הראשיות").
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 13.5% משטח כל המגרש לזכויות הבניה המותרות על פי התכנית הראשית (אותן ניתן לבקש כהקלה). שטח שני חדרי היציאה לגג לכל מגרש(בהתאם לתכנית ג') יהיו בנוסף לשטחים הנ"ל.
תותר חלוקתם של שטחי הבניה בין קומות הבנין, לפי צרכי התכנון המפורט.
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 על-מרתפים.

10.2 גובה הבניה: תותר תוספת קומה וקומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג בכל מגרש כך שגובה הבניה ברח' זכריה מספר 7 לא יעלה על 4 קומות מעל קומת עמודים ובנוסף קומת גג חלקית. גובה הבניה ברח' דיזנגוף מספר 322 לא יעלה על 6 קומות כולל קומה מסחרית ובנוסף קומת גג חלקית. גובה קומת הגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית ובכל מקרה הגובה הכולל של הבנין לא יעלה על המפורט בנספח הבינוי.

10.3 צפיפות: תותר צפיפות של עד 6 יח"ד ברח' זכריה מספר 7 ועד 13 יח"ד ברח' דיזנגוף מספר 322.

10.4 קוי בנין: ישונו כדלקמן:
ברח' זכריה: קדמי לרח' זכריה – 3.00 מ' במקום 4.00 מ'
צידי צפוני ודרומי – 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
אחורי – 1.50 מ' במקום 5.00 מ'.
ברח' דיזנגוף: קדמי לרח' דיזנגוף – 4.00 מ' ללא שינוי
צידי צפוני 2.70 מ' במקום 3.00 מ'
צידי דרומי – קיר משותף ללא שינוי.
אחורי – 3.00 מ' במקום 5.00 מ'

תותר בניית מרתף בגבולות המגרש (קוי בנין "0" (אפס)) ובכל שטח המגרשים, בתנאי מתן פתרון לניקוז מי נגר עילי בהתאם לתכנית 1ע.

קומת הגג החלקית ברח' זכריה תבנה בהמשך לקונטור הקומה שמתחתיה, בנסיגה של 2.00 מ' מקו המרפסות בקומות התחתונות בחזית הקדמית של הבנין כמפורט בנספח הבינוי. תותר הבלטת מרפסות וקורות בהמשך עד 40% מקו בנין בחזית הקדמית.

לא תותר חריגה מקוי הבנין כפי שנקבעו בתכנית זו.

10.5 תכסית:

תותר תכסית עד 45% משטח המגרש במקום 40% ברח' זכריה. תותר תכסית עד 50% משטח המגרש במקום 45% ברח' דיזנגוף. תכסית הקומה המפולשת ברח' זכריה תהיה עד 60% משטח הקומה שמעליה.

10.6 תנועה וחניה:

החניה במגרש תהיה על-פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. יותר השימוש מכפילי חניה ומשלשי חניה. הכניסות והיציאות למגרש יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב -יפו. לא תותר הקמת מרתפים בתחום המיועד לזיקת הנאה על פי התכנית הראשית במרווח הקדמי לרח' דיזנגוף. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה ברח' דיזנגוף אלא, לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.

10.7 כל שאר הוראות התכנית הראשית ישארו בעינן.

11. נספח בינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה. נספח הבינוי מחייב בנושא קוי הבנין, הנסיגות בקומת הגג וגובה הביניים.

12. תנאים להיתר בניה:

- 12.1 אישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב -יפו לנושא הסדרי החניה.
- 12.2 תנאי להיתר בניה ברח' דיזנגוף יהיה הבטחת הריסת המרפסות בקומת הקרקע בחזית לרח' דיזנגוף, הפיכת קומת הקרקע למסחרית ורישום זיקת הנאה לציבור בתחום קו הבנין לרחוב דיזנגוף.
- 12.3 תנאי למתן היתר בניה ברח' דיזנגוף יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

13. תנאי לתעודת גמר ו/או אכלוס:

הריסת המרפסות בקומת הקרקע בחזית לרח' דיזנגוף והפיכת קומת הקרקע למסחרית. תנאי זה אינו חל על הבנין ברח' זכריה.

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התוכנית.

14. הוצאות תכנון:

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.

15. יחס לתכניות תקפות:

הוראות תכנית מתאר "ג" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.

תכנית מפורטת מספר תא/מק/3608

דיזנגוף 322 - זכריה 7

עמוד 4 מתוך 4

הוראות תכנית מתאר "1-מרתפים", על שינוייה, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו, תחולנה בתחום תכנית זו.

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה, יפקעו במגרשים אלה זכויות הבניה והוראות אחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות.

16. זמן ביצוע:

17. אישורים:

קצין שרעבי בניה והשקעות בע"מ
בן גוריון 39, גדרה
טל' 08-8598892
נייד 050-7657998

במלך

חתימת יוזם התכנית:

קצין שרעבי בניה והשקעות בע"מ
בן גוריון 39, גדרה
טל' 08-8598892
נייד 050-7657998

במלך

חתימת בעל הקרקע:

גב' שניא ורשבסקי
אדו"ת רחוב
תל-אביב 24

חתימת עורך התכנית:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית: תכנית מס' 3608 דיזנגוף 322 - זכריה 7			אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):
תאריך	פרוטוקול	ב' 27-2005	החלטה
16.11.2005	"	ב' 3-2006	"
25.01.2006	"	"	"
"	"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	בניין הועדה/יו"ר ועדת המשנה	
		תאריך:	

26/4/06

פ.ק.