

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו
 תכנית מפורטת מס' 1750 - "שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי"
 שנוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 464
 הכוללת תכנית חלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס' 1750 - "שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי" - שנוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 464, הכוללת תכנית לאחוד ולחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים.
2. תחולת התכנית: תכנית זו חחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' א.ג. 90-1-0105 המצורף אליה (להלן: "התשריט") הכולל את החלקות 295, 292, 289, 286, 267, 256, 253, 252, 54, 43, 325, 322, 319, 316, 313, 310, 307, 304, 301, 298, 6108 בגוש 617, 616, 585, 562, 498, 339, 328 בשלמות וחלקי חלקות 18-21, 24, 255, 262, 270, 344, 370, 371, 497, 518, 523, 565, 594 בגוש 6108. התכנית מבוססת על מפת גוש 6108, ועל מפת מדידה פוטוגרמטרית.
3. רחובות: שטח התכנית נמצא בין הרחובות: דרך ההלכה (מצפון), נתיבי איילון (ממזרח), המשך רח' שרת (מדרום) ודרך נמיר (ממערב).
4. מסמכי התכנית: כוללים 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנות"), תשריט, נספח הבנוי, נספח החניה, 8 דפי לוח הקצאות וטבלת איזון; כולם מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 התשריט מסומן: "א.ג. 91-1-0105",
 נספח הבנוי מסומן: "א.ג. 91-2-0105",
 נספח תחבורתי מסומן: "א.ג. 91-3-0105".
5. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט יהווה את גבול התכנית.
6. שטח התכנית: שטח התכנית כ- 133 דונם (השטח לחישוב זכויות הבניה: 172 דונם).
7. בעלי הקרקע: ד"ר ב.פ. בע"מ, רשות הפתוח, עיריית תל-אביב יפו ובעלים פרטיים.

8. ינוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
9. עורך התכנית: ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ.
10. מטרת התכנית: א. ליעד חלק ענ הקרקע לאזור מגורים מיוחד הכולל גם שירותי ציבור ומסחר.
- ב. ליעד חלק מן הקרקע לשטח פרטי פתוח מגונן ולשטח פרטי פתוח - ספורט.
- ג. להתוות דרכים חדשות ולהרחיב דרכים קיימות.
- ד. לקבוע אחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- ה. לקבוע את אפן הבנוי הכללי של השכונה שתכלול מ-1067 ועד 1237 יחידות בשטח (עקרי) של 128,040 מ"ר ושטח (עקרי) מסחרי, של 1,500 מ"ר. הכל כמפורט להלן בתקנות, וכן הוראות לתכנית עצוב אדריכלי, כולל סוללת עפר אקוסטית לאורך דרך נמיר.
- ו. לשנות את התכנית המפורטת 464 על שינוייה.

11. שנוי התכנית הראשית:

תכנית מפורטת מס' 464, אשר הודעה בדבר מתן חוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1462 מיום 11.7.68 (להלן: "התכנית הראשית") תשונה על ידי תכנית זו, כמפורט בה.

לתקנות התכנית הראשית יתווסף סעיף כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיה התכנון והבנוי בשטח תכנית מפורטת מס' 1750 כמפורט בה".

12. תכנית לאחוד וחלוקה חדשה רפרצלציה:

החלקות הכלולות בתחום התכנית תאוחדנה וחולקנה מחדש על פי התשריט. החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965, ותרשם על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים המוצעים ניתנים לשנויים כתוצאה ממדידות באתר ודבר זה לא ייחשב כשינוי תכנית זו מטעמים המותרים על פי הדין. שטחי החלקות המקוריות הינן על פי תשריט שמאושר על ידי הועדה המחוזית.

לא תותר בניה לכל חכלית שהיא אלא כהתאם לתנאי הבנוי המתוארים בתשריט, בנספח הבנוי, בנספח החניה, בהתאם לתכנית לעצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 14 להלן ובהתאם לתקנות הבאות:

א. גובה

גובה הבנינים יהיה כמצוין בתשריט ובנספח הבנוי, כאשר קומת הכניסה הקובעת היא הקומה המפולשת.

גובה הבנינים יכול להשתנות בשל תוספת יחידות דיור, כאמור בסעיף 13ג' להלן, אך בכל מקרה לא יעלה על המצוין בתשריט ובנספח הבנוי.

ב. קווי בניה

קווי הבניה יהיו כמצוין בתשריט.

את קומות המרחף מותר לבנות בקוי בניה "0" מכל הצדדים בכפוף לאמור בסעיף 13 ו תוך מתן פתרונות לצמחיה ולפתוח בשטח החצר שמעל למרתפים וזאת בהתאם לתשריט העיצוב הארכיטקטוני.

ג. צפיפות

מספר יחידות המגורים בכל מגרש ומגרש יהיה בהתאם למצוין בטבלה המופיעה בנספח הבנוי. בסיס החשוב הינו 6 יחידות בתוספת יחידה קטנה (של עד 60 מ"ר) לדונם ברוטו ובתוספת יחידה לכל פינוי.

ד. שטחי בניה

(1) חשוב שטחי הבניה מותרים למגורים יהיה על פי 120 מ"ר שטח עקרי ממוצע ליחידת דיור.

שטחי יחידות המגורים הקטנות, המותרות להוספה על פי התכנית, לא יעלו על 60 מ"ר (שטח עקרי) ליחידת דיור.

(2) שטחי הבניה המירביים המותרים, לשמושים עקריים ולמטרות שירות, יהיו על פי הטבלה שלהלן:

שטחים למטרות שירות		שטחים למטרות עקריות		מגדשים מס'	יעוד
מחנה למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מחנה למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת		
עד 90 מ"ר ליח"ד *	עד 75 מ"ר ליח"ד	-	73,680 מ"ר	1,2,3 10,11,12	מגורים מיוחד
עד 90 מ"ר ליח"ד	עד 65 מ"ר ליח"ד	-	54,360 מ"ר	4,5,6 7,8,9	
עד 100% בכל אחת מקומות המרחף	עד 750 מ"ר (כולל הקולונדה)	-	1,500 מ"ר	14	מרכז מסחרי
עד 100% משטח המגרש	עד 40% משטח המגרש	-	שטח מירבי לקומה על פי חכנית "ל-3"	13,16	בניני צבור
עד 100% משטח המגרש	עד 20% משטח המגרש	-	(שטחי המסחר נכללים בשטחי המרכז המסחרי)	17	פרטי פחוח ספורט

* תותר בניה שטחי שירות תת-קרקעיים לבנין אחד בהחום מגרש בנין שכן בתנאי שטח"כ שטחי השירות בשני הבנינים לא יעלה על המצויין בטבלה.

** בכפוף לסעיפים (5)(6) בהוראות להקמת הבריכה - סעיף 13 ה'.

7. שמושים

לא ישמשו הבנין, או הקרקע שעתידי להבנות עליה, לשום תכלית אחרת מהתכליות המפורטות מטה, או המוגדרות בתשריט המצורף לתכנית זו.

(1) קומת הכניסה המפולשת חשמש לתנועת הולכי רגל מלבד אותם השטחים המשמשים את המבנה שעליה.

(2) הקומות המצויות מתחת לקומה המפולשת ישמשו לתכליות המותרות על פי תכנית מתאר "ע".

(3) השמושים המותרים בשטחים המסחריים יהיו על פי הרשימה כדלקמן:

- משרדי בנק
- בתי קפה
- חנויות למכירה בקמעונות של תוצרת חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר, דגים, מעדנים ממתקים ודברי מאכל אחרים (כולל מכול)
- מספרות
- סלוני יופי
- מכשירים חשמליים ורדיו
- חנויות אפנה וגלנטריה
- קבלת כביסה ובגדים לנקוי
- ספריות להשאלת ספרים, תקליטים ווידאו
- בתי מרקחת
- מכשירי כתיבה ומשרד, ספרים וסיגריות
- חייטים ותופרות
- שענים
- חנויות ליין ומשקאות חריפים
- מכבסות אוטומטיות
- סנדלרים
- בתי מלאכה לתקון כלי בית
- חנויות לצרכי משק בית
- חנויות פרחים
- תחנת מוניות
- משרד נסיעות
- סניף מקומי לדואר ושרותים מקומיים אחרים שיאשרו על ידי הועדה המקומית, שאינם כלולים ברשימה זו אך תואמים אותה.

(4) כל הקומות שמעל לקומת הכניסה המפולשת ישמשו למגורים וכן חלק מדירה יכול לשמש למשרד של בעל מקצוע חפשי בלבד, המתגורר בה.

(5) השטח הפרטי הפתוח המגונן ישמש לגינה בלבד.

לאורך דרך נמיר תוקם סוללת עפר מגוננת כמפורט להלן. בשטחים אלו תאסר כל בניה, למעט בניה הכרוכה בפיתוח גנני של השטחים ו/או מתקני משחקים ותרשם לגביהם זיקת הנאה הדדית כפי שתקבע בתכנית העצוב הארכיטקטוני.

הוצאות תכנון והקמת הסוללה כאמור חוטלנה על כל בעלי הקרקע בשטח התכנית באפן יחסי למספר יחידות הדיור המוקצות להם.

בתחום רצועת השטח הפרטי הפתוח המגונן, לאורך דרך נמיר כמסומן בתשריט, תירשם זיקת הנאה לציבור לצורך מדרכה ברוחב 4.0 מ'. מדרכה זו תשולב בתכנון הגנני של הסוללה.

(6) השטח המיועד למבני צבור ישמש כדלקמן:

- גני ילדים
- מעונות ילדים
- בית כנסת
- בית ספר יסודי
- מועדון נוער
- במגרש מס' 16 יהיו השמושים בית כנסת או מועדון נוער בלבד.

(7) בשטח הפרטי הפתוח-ספורט תותר גם הקמת בריכת שחיה, מתקני ספורט ונופש ומתקני שירות לבריכה.

הוראות להקמת הבריכה:

- (1) ניתן לבנות את הבריכה בשטח פרטי פתוח ספורט. בנוסף לכך ניתן להקים בריכות על גגות הבתים או במרתפים.
- (2) מרחק מינימלי מבתי המגורים המשתמשים בבריכה לשפת הבריכה (קו המים) יהיה 25 מ'. קו בנין לדרכים צבוריות יהיה כמסומן בתכנית והגדר סביב שולי הבריכה המרוצפים ומתקני הבריכה לא יבלטו מקו בנין זה.
- (3) גודל הבריכה המומלץ 750 - 1100 מ"ר.

- (4) השטח המוגדר פרטי פתוח ספורט יגודר עד גובה 1.8 מ'.
- (5) כל השרותים לבאי הבריכה יהיו מרוכזים ככל האפשר במבנה עקרי אחד. מיקומו, גודלו וצורתו יפורטו בתכנית לעיצוב הארכיטקטוני. אם השרותים יכללו בית קפה, מסעדה או מזנון - יכלל שטחם בשטח המסחרי הכולל האמור בסעיף 10ה' לעיל.
- (6) מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה וכן שרותים מינימליים. ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי.
- (7) בטיחות השימוש והעמידה בתנאי תברואה - בהתאם לתקנון רישוי העסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה תשל"ג-1973 ק.ת. 1647).
- כמו-כן לא תהיינה מקפצות, ויש ליעד בין המתקנים מקום למערכת סולרית.
- (8) עמידה בתנאי משק המים - אישור נציבות המים.
- (9) הבריכה מיועדת לרוכשי יחידות הדיור בתחום תכנית זו ומשפחותיהם לכן זכות רכישת מנוי או זכות כניסה בחשלוס לבריכה, לפי הענין יהיה אך ורק לבעלי הקרקע בתחום התכנית לפי יחס מספר היחידות שלהם בתחום התכנית. שטח פרטי פתוח-ספורט ירשם על פי תכנית זו על שם כל בעלי הקרקע באפן יחסי למספר יחידות הדיור המוקצות להם לפי טבלת ההקצאה.
- (10) ההיתר לבנית הבריכה ופיתוח השטח יוצא בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- פתרון הנגישות ברכב לשטח הנ"ל ("שפ"פ-ספורט") הוא על ידי מעבר תת-קרקעי לרכב ממערכת הדרכים הפנימית של השכונה, כפי שמופיע בתכנית הנספח התחבורתי.
- (11) כל בנין שיכלול בחוכו בריכת שחיה, יאושר בתאום עם היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

ו. מרתפים

במידה והמרתפים על פי התנאים לבניית מרתפים לפי תכנית "ע" לא יספיקו לחניה ולמקלט, תותר בגינת מרתף נוסף למטרות אלו בלבד. קוי הבניה במרתפים יהיו "0" מכל הצדדים, ובלבד שתקרתם לא תבלוט מעבר למפלסי קומות הכניסה הקובעות המצוינים בנספח הבנוי, המסומן "א.ג.-0105-2-91".

ז. גדרות

הקמת גדרות לא תותר אלא בהתאם לתכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
הגידור סביב שטח הספורט יהיה בעל תכונות מונעות רעש, באשור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

ח. חניה

חניה ומקומות לפריקה וטעינה יוסדרו בכל מגרש בהתאם למצוין בנספח התחבורתי, על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983) ולשביעות רצון מהנדס העיר.

מספר מקומות החניה לא יפחת מהחישוב המפורט להלן:
- לדירה בשטח שער 60 מ"ר - 1 מקום חניה.
- דירה בשטח שער 90 מ"ר - 1 1/2 מקומות חניה.
- לדירה בשטח שמעל 90 מ"ר - 2 מקומות חניה.

ט. נספח הבינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית מתאר את העמדת הבניינים באופן כללי בלבד. העמדה המדויקת תקבע בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני, יחד עם זאת המרכיבים הבאים יהיו כמפורט בתכנית:
קוי בנין מינימליים
גובה הבניינים
מספר הקומות המירבי

י. נספח תחבורתי

שנויים בלתי מהותיים בנספח התחבורתי, באישור משרד התחבורה, לא יהוו משום שנוי לתכנית המאושרת.

א. תכנית עצוב ארכיטקטוני

- (1) תכנית זו קובעת חובת הגשת תכנית לעצוב ארכיטקטוני בק.מ. 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חמרי בנין וחמרי גמר, פתוח השטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בק.מ. מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.

- בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, והם יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א ובאישור משרד איכות הסביבה.

- (2) תכנית העצוב הארכיטקטוני תכלול גם פרטים לגבי שלבי הפיתוח והצמדתו לשלבי הבניה. כולל גם הקמת והשלמת הסוללה לאורך דרך חיפה.
הסוללה תהיה בגובה של 4.5-5.0 מ'. הגובה הסופי ופרטי הסוללה הנ"ל וכן פירוט הבניה האקוסטית של המבנים יקבעו בהתאם לבדיקת נתונים ויאושרו על ידי השירות לשמירת איכות הסביבה. לא ינתן אישור לחיבור חשמל למבנים בתחום התכנית אלא לאחר השלמת קטע הסוללה שיקבע בתכנית העצוב הארכיטקטוני.

- הוצאות המיגון האקוסטי ע"י בנית הסוללה תוטלנה על כל בעלי הקרקע בשטח התכנית באופן יחסי לזכויותיהם בקרקע. התקנות מיוחדות במבנים עצמם יחולו על הבעלים של אותו מבנה.

- (3) תכנית העצוב הארכיטקטוני תכלול גם את אופן שילוב המבנה הצבורי של מגרש מס' 16 בסוללה האקוסטית.

- (4) בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ייקבע אופן עיצוב ופתוח הדרכים הפנימיות כך שתמנע ככל האפשר תנועה עוברת דרך השכונה. חבורי השכונה בכבישים המקיפים אותה יבוצעו באמצעות פניות ימניות בלבד (דרך נמיר, רח' ההלכה, המשך רח' שטיינמן).

- (5) בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ניתן יהיה לקבוע שני שלבי בניה לבנין הכולל מספר אגפים.

דף מס' 10 מתוך 14 דפים

- (6) התכנית לעיצוב ארכיטקטוני תוגש לגבי כל שטח תכנית זו לא יאוחר מתום ששה חדשים מיום מתן תקף לתכנית זו.
- (7) לא תותר נגישות ישירה לרכב לשטח פתוח-ספורט מהדרכים הגובלות בו. נושא זה יובטח על ידי חסימה פיזית של האפשרות לנגישות ישירה.
- (8) בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני ניתן יהיה לאשר שינויים שאינם מהותיים למקום זכות המעבר בין מגרשים - כפי שסומן בתשריטי התכנית.

ב. מתן היתר בניה

- (1) לא ינתן כל היתר בניה בכל שטח התכנית לפני שיתבצעו בפועל הפינויים הנמצאים על כל השטחים המסומנים בתשריט לדרכים, כולל הרחוב הפנימי, והשטח הפרטי הפתוח המגונן.
- (2) מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שתכנית הבניה תהיה תואמת את תכנית זו ואת תכנית העיצוב הארכיטקטוני שתוגש. היתרי בניה על המגרשים ינתנו בשני שלבים כדלקמן:
- (א) בשלב ראשון - היתר להקמת החלק התת קרקעי של הבניין והחניה שלו, עד למפלס קומת הכניסה. שלב זה יכלול גם פיתוח שטח מתאים לאותו שלב.
- (ב) בשלב שני - היתר להקמת חלקיו האחרים של הבניין, לאחר שמהנדס העיר נוכח כי החניה המקורה הוקמה בהתאם לתכנית, להיתר הבניה ולתנאיו, וכי הוסדר פיתוח השטח הנ"ל (דרכים ותשתית) כנדרש לשביעות רצון מהנדס העיר.
- (3) ביצוע המעבר התת-קרקעי לרכב יהווה חלק מתנאי היתר הבניה לבריכת השחיה ולא תותר הפעלת הבריכה לפני הבטחת ביצוע המעבר כולל הסדר חציית הולכי הרגל.

ביצוע המעבר התת-קרקעי לרכב והסדר חציית הולכי רגל יהיה על פי תכניות תנועתיות באישור משרד התחבורה.

(4) בהיתרי הבניה למבנים צבוריים של גני ילדים ומעונות ילדים יובטחו התנאים הסביבתיים, באישור המחלקה לאיכות הסביבה של עת"א-יפו.

(5) היתרי בניה לבנינים לאורך "דרך ההלכה" ו"נתיבי איילון" ינתנו רק לאחר קבלת חו"ד של אקוסטיקאי מוסמך באישור המשרד לאיכות הסביבה. אם כתוצאה מחו"ד זו יהיה צורך בהקמת סוללה לאורך דרך ההלכה ונתיבי איילון, ההוצאות בגין זה יוטלו על כל בעלי הקרקעות בתכנית באופן יחסי לזכויותיהם בקרקע.

15. פינוי והריסה של שטחים ומבנים תפוסים:

א. בסעיף זה יהיו למונחים הבאים הפרוש דלהלן:

"בעלים קיים" פרושו בעלים של המקרקעין הרשומים כבעלים או הזכאים להרשם כבעלים, של חלקות בספרי המקרקעין ערב מתן תקף לתכנית זו, וכל מי שיבוא במקומם או שיקבל זכות מזכויותיהם שעל פי תכנית זו.

"בעלים חדש" פרושו בעלים של מגרש חדש שיוקצה להם לאחר אחוד וחלוקה לפי טבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק מתכנית זו.

ב. הבעלים הקיים חייב לפנות ולהרוס כל מבנה הקיים על חלקתו כולל גדרות ולפנות את ההריסות מהאתר. לא ינתן לבעלים קיים היתר בניה על המגרש החדש, שהוקצה לו לפי טבלת ההקצאה והאיזון, או חלק ממנו, כל עוד לא בצע הבעלים הקיים את הפינוי וההריסה כאמור לעיל או הביא אשור מהבעלים החדש שהבעלים הקיים שלם לו את הוצאת הפינוי בתוספת הפרשי הצמדה ורבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961 או שהבעלים החדש קבל על עצמו את הפינוי, וזאת בין אם השטח ו/או המבנה התפוסים שעל חלקתו, יהוו חלק מהמגרש החדש שיוקצה לו כאמור ובין אם יהוו חלק ממגרש חדש שיוקצה לאחר.

כל המקבל זכויות בניה נוספות בגין פינויים, מפנה את כל השטח המגודר ע"י אותו מפונה גם אם השטח המגודר גולש מתחומי המגרש.

ג. שטח ו/או מבנה תפוסים המהווים חלק ממגרש חדש אשר הוקצה לבעלים חדש יהיה הבעלים החדש רשאי לפנות את השטח ו/או המבנה התפוסים ולהרוס את המבנה, אם הבעלים הקיים לא בצע את הפינוי וההריסה תוך ששה חדשים מתאריך מתן תקף לתכנית זו, וזאת לאחר מתן הודעה של 30 יום מראש לבעלים הקיים.

במקרה זה יהיה הבעלים החדש זכאי להרשם כבעלים של יחידה או יחידות שהוקצו בגין אותו פינוי לבעלים הקיימים. הרישום האמור יעשה לגבי היחידות המפורטות בהערות לטבלת ההקצאה והאיזון.

16. רשום שטחים
צבוריים:

כל השטחים המסומנים בתשריט לצרכי צבור - מיועדים להפקעה כחוק. הבעלות תרשם על שם עיריית ת"א-יפו מכח הפרשה כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם, או חפץ וחפשיים מכל שמוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג כלשהו, ו/או יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה במסגרת בצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט כאמור לעיל.

17. זכויות מעבר:

במסמכי התכנית מצויינים לכל חלקה זכות מעבר לצורך גישה אל החניה ואל הכניסות, דרך החלקות הסמוכות אליה. בהתאם למצויין בנספחי הבנוי והחניה של תכנית זו וכפי שיפורט בתכנית העצוב הארכיטקטוני שתוגש לשטח, תרשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.

18. זכויות בניה
בגין פינויים:

זכויות הבניה, מספר יחידות הדיור, כאמור בסעיף 13ג' לעיל כוללים גם יחידות דיור לבעלי קרקע בתמורה לפינויים שבוצעו בשטח התכנית בעבר, ו/או שיש עדיין לבצע כאמור בסעיפים 15 ו- 17 לעיל, לפי מפתח של יחידת דיור אחת בתמורה לכל יחידת דיור שפונתה או שתפונה, כמפורט בלוח ההקצאות, הכל על פי טבלת הפינויים שאושרה ע"י הלשכה המחוזית.

אם יוגשו הוכחות לבצוע פינויים נוספים ויוחלט ע"י הועדה המחוזית או על ידי גוף מוסמך כלשהוא כי אכן בוצעו פינויים כאלה, ניתן יהיה להוסיף לתכנית, מבלי שיהיה צורך להפקידה, את מספר יחידות הדיור שיגיעו לאותם בעלים ובתנאי שהפיצוי לא יעלה על המפורט להלן:

- חלקות 301,304,307 : עד 6 יח"ד.
- חלקות 18,19,20 : עד 2 יח"ד.

א. שלב א': הגשת תכנית עצוב ארכיטקטוני
תוך 6 חדשים ממתן תקף לתכנית זו.
שלב ב': הבניה תושלם תוך 10 שנים
מיום אשור התכנית לעצוב ארכיטקטוני.

19. שלב ביצוע:

ב. הוצאת היתרי בניה לשלב שבו יעלה מס' יחידות הדיור בשטח התכנית על 40% מסך כל היחידות תהיה מוחנית בהבטחת ביצוע חיבור שני לפחות של השכונה אל מערכת הדרכים המקיפה.

ג. היתרי בניה לכל אחד משני שלבי הביצוע המוגדרים בסעיף כ' לעיל יוצאו לאחר הכנת תכנית החבורתית לדרכי הגישה אל אותו שלב ואישורה על ידי משרד התחבורה.

ד. מתן תעודות גמר והיתרי איכלוס של הבנינים הנכללים בכל אחד משני השלבים הנ"ל יהיה מותנה בהשלמת הביצוע של דרכי הגישה והתקנת רימזור במידה וידרש על ידי משרד התחבורה של אותו השלב כפי שנכללו בתכנית החבורתית שאושרה לגביו.

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה נגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו - תקבענה הוראות תכנית זו.

20. יחס התכנית לתכנית הראשית

לגבי גובה הבנינים תתקבל הסכמת משרד הבטחון ומנהל התעופה האזרחית בשלב הכנת תכנית העיצוב הארכיטקטוני. כן תתקבל הסכמת מכבי אש לסדורי כבוי אש ומחלקת תברואה לגבי סדורי אשפה, זרשות המוסמכת הג"א (מה"ע) לגבי סדורי המקלטים ו/או מרחבים מוגנים.

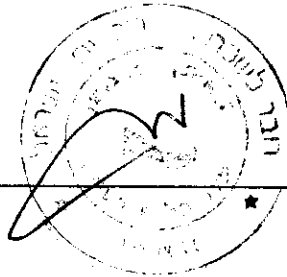
21. אישורי רשויות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
 קים כהגדרתו בסעיף 15(א) של התקנות וזאת
 באופן יחסי למספר היחידות שבבעלותו על פי
 לוח ההקצאות וטבלת האיזון את הוצאות
 התכנית, לרבות הוצאות עריכתה ובצועה, וזאת
 בהתאם לסעיף 69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה
 - 1965.

הוצאות התכנית:

תשלומי ההוצאות יהיו תנאי להוצאת היזם
 בניה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן
 מיום הוצאתם ועד להשלומם ע"י הבעלים.

יוזמי התכנית:



המתכנן:

תאריך:

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית תכנית ספורט ומגורים מס' 1750

המלצה ליום תחילת (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: 11.11.90 פרוטוקול: 283 החלטה: 4

"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"

ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 15.11.93 375.93 ישיבת מס' 491
19.12.93 543

בה: מס' 1750 מהנדס העיר: 20.1.94 תאריך:

משרד הפנים נחוז תל-אביב
 תוקף התכנון והבניה נשכ"ה - 1965

1750 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.11.93 2593 693 לאשר את התכנית.
13.11.93 694 4794

שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית (1750)

מירי גרין 5.794

אלה לוי