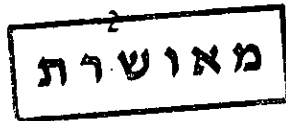


מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מתאר מקומית מס' 1770 א' - "בבלי-דקל"

שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכניות מפורטות מס' 464,
1379, 1182, 1184, 1364, 1381, 1804 א' ו- 1978

תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 1770 א' - "בבלי-דקל", שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכניות מפורטות מס' 464, 1182, 1184, 1364, 1379, 1381, 1804 א' ו-1978.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בקנה מידה 1:1250 ו-1:2500 (להלן "התשריט"), נספח בינוי ופיתוח מנחה, נספח תנועה מנחה, נספח שלבים ועקרונות טבלאות איחוד וחלוקה, לוח הקצאות וטבלת איזון (להלן "טבלת ההקצאות").
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את גוש 6107 חלקות :
14, 21-23, 29-30, 33, 36, 40-42, 46, 49-64, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207, 210, 213, 216, 219, 222, 224, 287, 290, 293, 296, 433, 468, 470, 472, 476, 493, 495.
חלקי חלקות : 27, 530, 542.
גוש 6108 ח"ח 43, 371.
גוש 6212 ח"ח 825, 841.
4. גבולות התכנית : בצפון-רח' פעמוני, בדרום- רח' ההלכה, במזרח- נתיבי איילון במערב- רח' הזוהר, וכן קטע לאורך רח' בני-דן מדרום-מערב לגשר הירקון.
5. שטח התכנית : 107.806 דונם.
6. יוזם התכנית : חב' דיור, חב' דנקנר - א.מ.ת.ש.
7. בעל הקרקע : חב' דיור ב.פ. בע"מ, חב' דנקנר - א.מ.ת.ש., צ. אברמוביץ, עיריית תל אביב יפו ואחרים.



8. עורך התכנית: ישר ושות', מ. צור - אדריכלים.

9. מטרות התכנית:

1) פיתוח דרום שכונת בבלי כאזור מגורים משולב בשטחים פתוחים מגוננים ל-988 יחידות דיור ו-7 דירות שוער, בהמשך השכונה והגן מצפון והשכונה המתוכננת מדרום וכן אופציה להוספת 160 יחידות נוספות בתנאי של פיתוח ושיפור תשתיות בתחום התכנית וסביבתה.

יצירת ציר אורבני מרחי' פעמוני דרך אזור המגורים אל השכונה מדרום, תוך רכוז הפונקציות הציבוריות במרכז השכונה, רכוז זכויות הבניה למגורים במבנים גבוהים, פיתוח תכסית הקרקע לשטחי רווחה מגוננים והפרדת תנועת הרכב מתנועת הולכי הרגל במפלסים שונים. כל זאת על ידי:

א. שינוי משטח המיועד לאזור מגורים 2 ד', שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, מגרש מיוחד לשרותים ציבוריים, שטח לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד, דרכים ובית קברות לאזור מגורים מיוחד א' ו-ב', שטח ציבורי פתוח, אזור מסחרי, אזורים למבני ציבור, שטח פרטי פתוח, מגרש מיוחד לשרותים ציבוריים (ח"ח), אזור למבנה משרדים, דרכים, מעברים, חניה ובית קברות.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח השטח במסגרת נספח בינוי ופיתוח מנחה.

ד. קביעת הוראות להריסת מבנים בתחום התוכנית על מנת לפתח את השטח בהתאם לתוכנית זו.

ה. קביעת הוראות לפיתוח ושיפור תשתיות בתחום התכנית וסביבתה כתנאי לביצוע 160 יחידות דיור נוספות, בחלקים לכל מגרש.

ו. קביעת הנחיות לשטחי תנועה, חניה והולכי רגל במסגרת נספח התנועה. כמו-כן הוראות להקמת רמפה דו-סטריית בין דרך נמיר לרח' בני-דן, כחלק ממטלות הפיתוח כאמור בסעיף ה' לעיל.

ז. קביעת זכויות והוראות בניה לתחנת משנה במבנה סגור, במגרש מיוחד לשרותים ציבוריים.

ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של חלקות ללא הסכמת בעלים על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

מאשרת

(2) לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 464 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1462 בתאריך 11.7.68 ואת תכנית מפורטת מס' 1182 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1556 בתאריך 2.10.69 ואת תכנית מפורטת מס' 1184 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1620 בתאריך 30.4.70 ואת תכנית מפורטת מס' 1364 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2015 בתאריך 9.6.74 ואת תכנית מפורטת מס' 1379 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2007 בתאריך 12.5.74 ואת תכנית מפורטת מס' 1381 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2013 בתאריך 2.6.74 ואת תכנית מפורטת מס' 1804א אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3553 בתאריך 18.4.88 ואת תכנית מפורטת מס' 1978 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3940 בתאריך 7.11.91 (להלן "התכנית הראשית").

התוכנית כוללת הוראות תוכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

10. איזורי יעוד :

(1) אזור מגורים מיוחד א' : שטח מסומן בתשריט בצבע כתום תחום במסגרת חומה (חלק ממגרשים 1-6), וחלות עליו ההוראות הבאות :

א. תכליות מותרות :

בקומות המרתף : לפי תכנית מתאר "ע/1-מרתפים", וכן מחסנים לדיירים בכל קומות המרתף.
בקומת הכניסה : מבואה, שטחים לצרכי הבית המשותף, לרווחת הדיירים ולשרותים טכניים כולל מועדון ספורט ובריכה, משרדי ניהול ואחזקה של הבנין כולל יחידת מגורים לשוער לכל בנין, ומחסנים לדיירים.
בקומות עליונות : מגורים ומחסנים לדיירים. כניסה למחסנים תותר רק מתחום גרעין המבנה.

ב. זכויות בניה:

(1) זכויות הבניה וגובה הבניה יהיו כאמור בטבלה כדלקמן:

גובה מעל פני הים (מ')	גובה בקומות מעל קומת הכניסה	שטח שירותות קרקעי (מ"ר)	שטח שירותות על קרקעי (מ"ר)	שטח עיקרי על קרקעי (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
146	38	13,040	6,350	21,100	*162	8809	1
146	38	13,040	6,350	21,100	*162	5927	2
146	38	13,040	6,350	21,100	*162	6281	3
146	38	13,040	6,350	21,100	*162	8249	4
119	28	7,990	3,908	12,910	99	6662	5
119	28	9,200	4,500	14,860	*114	6112	6

* בנוסף, דירת שוער.

(2) שטח יחידת השוער כאמור בסעיף 1.א. לעיל לא יעלה על 40 מ"ר, שטח עיקרי.

ג. גובה המבנים:

(1) תותר הקמת 4 קומות מרתף לחניה, ומעליה קומת כניסה שגובהה לא יעלה על 6 מ'.

(2) מספר הקומות לא יעלה על האמור בטבלה לעיל. הגובה האבסולוטי לא יעלה על 152 מ'.

(3) הגובה של קבוצת המבנים במגרשים 1-4, וקבוצת המבנים במגרשים 5-6 יהיה זהה בכל קבוצה. כדי להבטיח זאת תותר העברת יחידות דיור ממגרש למגרש באותה קבוצה, באישור מהנדס העיר, ובתנאי שסך הזכויות בכל קבוצת מגרשים לא תשתנה.

ד. קו בנין:

(1) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. בכל מקרה לא יפחת המרחק בין בנינים סמוכים (4-1, 6-5), מ-18 מ' זאת מעל הקומה הרביעית למגורים.

(2) בין בנינים 1 ל-2, 3 ל-4 ו-5 ל-6 יותר קו בנין צדדי 0.00, בקומת הכניסה בלבד, למטרות כמפורט בס"ק א' לעיל בקומת הכניסה.

(3) תותר בנית 4 קומות המגורים הראשונות בכל בנין בדרוג כלפי השטח הפתוח, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(4) יותרו מרתפי חניה עד גבולות המגרש. במרתפי החניה תרשם זיקת הנאה הדדית בין כל המגרשים למעבר לטובת הדיירים. תותר הקמת המרתפים בתחום הש.פ.פ. כהשלמה למרתפים אלה לכל בנין בהתאמה, כאמור בסעיף 10(7) ס"ק א(3).

ה. הוראות נוספות:

(1) בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, תותר לבעלי המגרשים אשר יבקשו זאת, בהתאמה, הקמת יחידות דיור נוספות (להלן "הזכויות האופציונליות") כמפורט בטבלה להלן.

גובה מעל פני הים (מ')	גובה בקומות מעל קומת הכניסה	שטח שירות תת קרקעי נוסף (מ"ר)	שטח שירות על קרקעי נוסף (מ"ר)	שטח עיקרי על קרקעי נוסף (מ"ר)	מספר יח"ד נוספות	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
*164	44	2,100	1,300	3,380	26	8809	1
*164	44	2,250	1,400	3,640	28	5927	2
*164	44	2,250	1,400	3,640	28	6281	3
*164	44	2,250	1,400	3,640	28	8249	4
147	37	1,235	750	1950	15	6662	5
147	37	1,400	850	2,210	17	6112	6

* כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית כאמור בסעיף 14(4).

(2) תנאי למתן היתרי בניה הכוללים את הזכויות האופציונליות בכל מגרש בהתאמה, תהיה הבטחת תכנון וביצוע של משימות פיתוח ו/או שיפור תשתיות ציבוריות בתחום התכנית וסביבתה כמפורט בסעיף 14 ס"ק

מ א ו ש ר ת

(2) אזור מגורים מיוחד ב': שטח מסומן בתשריט בצבע כתום תחום במסגרת כתומה כהה (מגרש 7) וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

בקומות המרתף: לפי תכנית "ע/1 – מרתפים", וכן מחסנים לדיירים בכל קומות המרתף.

בקומות ביניים (הפרש מפלס הגן ורח' פעמוני): חניה בקומה מפולשת, מחסנים לדיירים ומגורים.

בקומת הכניסה: מבואה, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים ולשרותים טכניים כולל מועדון ספורט ובריכה, משרדי ניהול ולאחזקה של הבנין הכולל יחידת מגורים לשוער ומחסנים לדיירים.

בקומות עליונות: מגורים ומחסנים לדיירים. כניסה למחסנים תותר רק מתחום גרעין המבנה.

ב. זכויות בניה:

(1) תותר הקמת 127 יחידות דיור סה"כ, וכן יחידת דיור לשוער בשטח עיקרי שלא יעלה על 40 מ"ר, במבנה בן שני אגפים.

(2) סה"כ שטח עיקרי מעל פני הקרקע למבנים לא יעלה על 16,550 מ"ר וסה"כ שטח שרות למגרש מעל פני הקרקע לא יעלה על 16,000 מ"ר ומתחת לפני הקרקע לא יעלה על 10,700 מ"ר. מפלס רח' פעמוני יחשב כפני הקרקע לענין חישוב השטחים.

ג. גובה מבנים:

(1) 4 קומות מרתף לחניה, מתחת למפלס רחוב פעמוני.

(2) מעל מפלס רחוב פעמוני תותר הקמת 4 קומות מדורגות, מעליהן קומת כניסה בגובה עד 6 מ' במפלס הגן, ומעליה עד 18 קומות נוספות בכיוון מגרש מס' 11 ועד 14 קומות נוספות לחזית רח' פעמוני, הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

גובה זה הינו הקו מכסימלי וכולל זכויות בניה אופציונליות.

מ א ו ש ר ת

ד. קוי בנין:

(1) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

(2) יותרו מרתפי חניה עד גבולות המגרש.

ה. הוראות נוספות:

(1) בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, תותר לבעלי המגרש אשר יבקשו זאת,

הקמת יחידות דיור נוספות (להלן "הזכויות האופציונליות") כמפורט

בטבלה להלן.

גובה מעל פני הים (מ')	גובה בקומות מעל קומת הכניסה		שטח שירותת קרקע י נוסף (מ"ר)	שטח שירות על קרקעי נוסף (מ"ר)	שטח עיקרי על קרקעי נוסף (מ"ר)	מספר יח"ד נוספות	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	במבנה המערבי הפונה לש.צ.פ.	במבנה הפונה לרח' פעמוני						
104	22	14	1,465	900	2,340	18	3980	7

(2) תנאי למתן היתרי בניה הכוללים את הזכויות האופציונליות במגרש,

תהיה הבטחת תכנון וביצוע של משימות פיתוח ו/או שיפור תשתיות

ציבוריות בתחום התכנית וסביבתה כמפורט בסעיף 14 ס"ק 7.

(3) אזור מסחר: שטח מסומן בתשריט בצבע אפור תחום במסגרת סגולה

(מגרש 17) בשטח של 3870 מ"ר וחלות עליו ההוראות הבאות.

א. תכליות מותרות:

(1) קומות מרתף: לפי תכנית מתאר מקומית "ע/1 מרתפים".

(2) קומת קרקע והקומות העליונות: שטחי מסחר.

ב. זכויות בניה:

בקומות המסחר: יותר שטח עיקרי מעל פני הקרקע שלא יעלה על 2,200

מ"ר. שטחי השרות מעל פני הקרקע לא יעלו על 1,000 מ"ר ומתחת לפני

הקרקע לא יעלו על 7,740 מ"ר.

מאשרת

ג. גובה מבנים :

תותר הקמת 2 קומות תת קרקעיות, בכל שטח המגרש, ומעליהן קומה מסחרית במפלס הרחוב ועוד 2 קומות. גובה המבנה מעל מפלס הקרקע לא יעלה על 15 מ'.

ד. קוי בנין :

(1) כמסומן בתשריט.

(2) תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש.

(4) אזור למבנה משרדים : שטח המסומן בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים שחורים, (מגרש מס' 8) בשטח של 3771 מ"ר וחלות עליו ההוראות הבאות :

א. תכליות מותרות :

(1) קומות מרתף : לפי תכנית מתאר "ע/1- מרתפים".

(2) קומת כניסה : מבואה, שרותים משותפים וטכניים ושטחים מסחריים כגון בית קפה, חנות וכו'.

(3) קומה 1 : משרדים וכן שימושים לצרכי ציבור כגון תרבות, חינוך, בריאות ורווחה.

(4) קומות עליונות : משרדים.

ב. זכויות בניה :

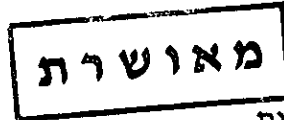
יותר שטח עיקרי מעל פני הקרקע שלא יעלה על 7,500 מ"ר. שטחי השרות מעל פני הקרקע לא יעלו על 1,800 מ"ר ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 20,000 מ"ר.

ג. גובה מבנים :

(1) תותר הקמת 5 קומות חניה תת קרקעית, בכל שטח המגרש.

(2) קומה כניסה תהיה בגובה שלא יעלה על 6 מ'.

(3) 17 קומות מעל קומת הכניסה.



(4) 2 קומות טכניות.

(5) סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 77 מ' מעל מפלס הכניסה, כולל הקומות הטכניות.

ד. קוי בנין:

כמסומן בתשריט.

5. אזור למבני צבור: שטח מסומן בתשריט בצבע חום תחום במסגרת חומה (מגרשים 31, 30, 26, 16, 15, 13, 12), וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1) באזור לבניני ציבור יותרו שימושי חינוך, תרבות, בריאות, רווחה וקהילה

ב. זכויות בניה:

1) במגרשים למבני ציבור, למעט מגרש 16, תותר הקמת מבנים בשטח

עיקרי שלא יעלה על 120% משטח המגרש ושטח שרות שלא יעלה על

40% משטח המגרש מעל פני הקרקע ו- 200% מתחת לפני הקרקע.

ג. גובה בנין:

1) תותר הקמת שתי קומות מרתף, בכל שטח המגרש.

2) תותר הקמת מבנים בגובה עד 3 קומות, מעל פני הקרקע.

ד. קוי בנין:

1) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

2) במגרש מס' 12 תותר הקמת כניסה לחניה תת-קרקעית לאזור מגורים

מיוחד אי' (מגרשים 1-6) כמצוין בנספח התנועה, בגבול המגרש. כמו-כן

תרשם זיקת הנאה למעבר כאמור בסעיף 13 ס"ק 2.א'.

ה. הוראות נוספות:

1) מגרש מס' 16 יוגדר כקרקע משלימה שתצורף לחלקה מס' 435 בגוש

6106.

מ א ו ש ר ת

6. שטח ציבורי פתוח: שטחים מסומנים בתשריט בצבע ירוק (מגרשים: 10, 11, 14) וחלות לגביהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) בשטח ציבורי פתוח יותרו שימושי רווחה ונופש, לרבות בריכות נוי, מתקני משחק ורהוט רחוב, מתקני הצללה ושירותים.

ב. זכויות בניה:

(1) במגרשים מס' 10 ו-11. תותר הקמת מתקנים לתכליות כאמור בסעיף

א.1. לעיל, בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר.

7. שטח פרטי פתוח: השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה (חלק ממגרשים 1-6), הם חלק ממגרשי המגורים אליהם הם צמודים וחלות עליהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) בשטח פרטי פתוח יותרו שימושי רווחה ונופש, לרבות בריכות נוי, מתקני משחק ושעשועים וריהוט רחוב, מתקני הצללה ושירותים.

(2) תותרנה דרכי גישה פרטיות לחניה וחניית מבקרים כמסומן בתשריט בשיבוץ אלכסוני שחור.

דרכים אלו תשולבנה בתכנית הפתוח ובנספח התנועה ותרשם עליהן זיקת הנאה כאמור בסעיף 13 ס"ק 2 (ב').

(3) תותרנה עד 4 קומות מרתף לחניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש, כחלק מפתרון החניה למגרשים מס' 1-6, לכל מגרש בהתאמה. במרתפי החניה תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר לטובת הדיירים.

ב. זכויות בניה:

(1) שטחי השירות מתחת לפני הקרקע באזור זה לא יעלו על 40,000 מ"ר.

(2) תותר הקמת שטחי שירות בשטחי הש.פ.פ לתכליות כאמור בסעיף א.1. לעיל, בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר.

מ א ו ש ר ת

8. מגרש מיוחד לשרותים ציבוריים: מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום במסגרת חומה ואלכסונים חומים (מגרש מס' 20) וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) בשטח זה תותר הקמת תחנת משנה של חברת החשמל במבנה סגור הכוללת בין היתר מבנים, מבני עזר, מתקנים ודרכי גישה.

(2) בקומת המרתף יותרו מתקנים ושרותים לצרכי תחנת המשנה, כגון מתקנים לכבלים וכו'.

ב. זכויות הבניה:

(1) סה"כ שטחים עיקריים באזור זה לא יעלו על 3,000 מ"ר מעל פני הקרקע ו- 1,650 מ"ר מתחת לפני הקרקע.

(2) סה"כ שטחי שירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 200 מ' ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 100 מ'.

ג. גובה המבנה:

(1) 2 קומות מרתף.

(2) 3 קומות מעל פני הקרקע, בגובה שלא יעלה על 17.00 מ'.

ד. קווי בנין:

(1) קו הבנין לכיוון נתיבי אילון לא יפחת מ- 8.00 מ'.

(2) קו הבנין לכיוון רח' שטינמן לא יפחת מ- 4.00 מ'.

(3) קו הבנין לצד צפון ודרום לא יפחת מ- 15.00 מ'.

ה. הוראות נוספות:

(1) תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 20 תהיה הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסתם בפועל.

(2) תנאי למתן היתר בניה במגרש זה תהיה תכנית עיצוב אדריכלי, באישור הועדה המקומית, אשר תכלול בין היתר, גם את הטיפול בסוללה האקוסטית לאורך נתיבי איילון.

11. תנועה וחניה:

(1) הסדרי החניה, הפריקה הטעינה והתנועה יהיו כמפורט בנספח תנועה ועל-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובאישור אגף התנועה של עיריית ת"א - יפו. הסדרי התנועה יגובשו ע"י אגף התנועה ורשות התימרור בע.ת.א.

(2) תותר חניה למבקרים ולרכב שרות ותחזוקה לאורך דרך גישה פרטית על - קרקעית בש.פ.פ. ובמגרשים מס' 4-1, 6-5 כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. יותרו שינויים בתואי הדרך, בסמכות מהנדס העיר, אך בתחום שטח המגרשים הנ"ל.

(3) הועדה המקומית רשאית לאשר ניתוק מתחם התוכנית מרח' פעמוני ורח' הזוהר.

(4) תותר הקמת רמפה דו-סטטית בין דרך נמיר לרח' בני-דן, כמתואר בתשריט ובנספח התנועה.

12. הוראות לשטחים מיוחדים:

(1) בית קברות:

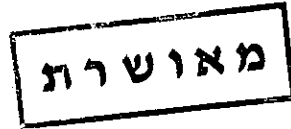
א. באיזור בית הקברות המסומן בתשריט בצבע צהוב ואלכסונים ירוקים (מגרש 21) לא תותר בניה למעט טיפול גנני. כמו כן תותר הקמת גדר בהיקף המגרש באישור הועדה המקומית.

(2) עתיקות:

א. לא תתבצע כל עבודה בתחום השטח המוכרז כשטח עתיקות ללא תאום ואישור רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע, במגמה לעמוד על היקפם ואיכותם של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים המצדיקים זאת יופעלו על הגושים/ חלקות/ח"ח נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות רשות העתיקות.



13. הוראות אחרות:

(1) איחוד וחלוקה, רישום שטחים ציבוריים:

א. החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על-פי טבלת האיזון ולוח ההקצאות.

ב. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור (מגרשים לבניני ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים) מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב - יפו ללא תמורה, ו/או ירשמו על-שם העירייה במסגרת רישום החלוקה החדשה, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ. על הבעלים לפנות את השטחים הציבוריים הכלולים בשטח המיועד לרפרצלציה לפני ביצוע הרישום על-שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין.

השטחים הציבוריים שאינם מיועדים לרפרצלציה יירשמו על-שם העירייה מיד עם אישור התכנית.

(2) רישום זיקת הנאה למעבר ציבור:

א. ב"שטח פרטי פתוח" תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור. כמו כן תרשם זיקת הנאה הדדית לטובת מגרש מס' 8 ולטובת מגרשים מס' 6-1 למעבר במגרש במגרשים מס' 10 ו-12 כמסומן בתשריט.

ב. תרשם זיקת הנאה הדדית לכלי רכב בקומות החניה ובדרכי הגישה הפרטיות במפלס עליון, ובמעברים מתחת לרח' שטינמן.

ג. שטחי המחסנים והחניה במרתפים ובקומות יוצמדו ברישום הבעלות ליחידות המגורים.

ד. בלובי המשותף לשני בנינים סמוכים תקבענה הוראות שתבטחנה זכויות למעבר דיירים ומבקרים, והן תרשמנה כזיקת הנאה בספר רישום המקרקעין.

מאשרת

(3) בנינים להריסה:

כל מבנה בתחום התכנית המנוגד לאמור בה יהרס ופסולת הבנין תפונה על חשבון בעלי המגרש למקום המאושר לכך. ההריסה והפינויים יהיו על-פי השלבים והתנאים בנספח השלבים (ראה סעיף 14.4).

(4) קרקע משלימה:

א. מגרשים מס' 28/א', 28/ב', 28/ג' ו- 28/ד' הינם קרקע משלימה לחלקות מס' 304, 452, 271, ו- 281 בגוש מס' 6107 בהתאמה, ללא זכויות וללא תמורה. הזכויות מוצו במסגרת תכנית זו.

ב. מגרש מס' 16 הינו קרקע משלימה כאמור בסעיף 10 ס"ק 5.ה'.

(5) שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים הן הציבוריים והן הפרטיים, יתוכננו, יפותחו ויוחזקו כיחידה תכנונית, תפעולית וביצועית אחת.

לא תותר הקמת גדרות ו/או מחסומים בשטחים הפתוחים.

(6) נספח הבינוי

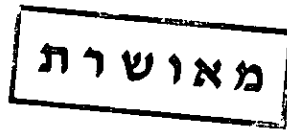
נספח הבינוי הינו עקרוני בלבד, אולם יהיה מחייב לגובה המירבי לכל מבנה

(בכפוף למפורט בהוראות התוכנית) ולקוי הבניין המזעריים.

14. תנאים למתן היתר בניה:

(1) היתר הבניה לחלק או לכל תחום התכנית יכלול תכנית פיתוח וגנון כוללת בקני"מ 1:500 לתחום התכנית, והיא תהיה בהתאם להוראות המנחות בנספח הבנוי והפתוח.

(2) אישורן של תוכניות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס-העיר.



(3) תעודת גמר לחלק או כל המבנים בתחום התכנית, למעט המגרשים לצרכי ציבור, תנתן לאחר הבטחת אחזקת שטחי ה.פ.פ., בהתאמה למגרשים, לרבות אחזקת השטחים עליהם נרשמה זיקת הנאה למעבר הדדי, וזיקת הנאה למעבר לציבור, להנחת דעת מהנדס-העיר.

(4) תוכן תכנית פתוח ל.פ.פ. ולש.צ.פ. (מגרש מס' 10), באשור הועדה המקומית, על-פי עקרונות נספח הבינוי והפיתוח והיא תהיה תנאי להיתר בהתאם לשלב בו יבוצע פיתוח שטח זה.

פיתוח ואחזקת השטחים הפתוחים הפרטיים יובטח בהתאם להסכם בין עיריית ת"א ובעלי הקרקע וישמר הרצף התיפקודי שלהם.

(5) תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הכוללים יעוד של ש.פ.פ. הוא התחייבות של מבקשי ההיתר, לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח את תחזוקת ה.פ.פ. והמאפשרת לעיריית ת"א לבצע עבודות בשטחי ה.פ.פ. במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

(6) הגובה המותר לבניה על-פי תכנית זו הינו 152 מ' מעל פני הים. במידה וגובה מבנה מבוקש בהיתר יעלה על גובה זה, יידרש אישור מינהל התעופה האזרחית.

(7) תנאי למתן היתר בניה למבני המגורים ומבני הציבור יהיה אישור השירות לאיכות-הסביבה של עיריית ת"א יפו לנושא המיגון האקוסטי הדרוש.

(8) תנאי למתן היתר-בניה יהיה העברת מפה לצרכי רישום על כל שטח התוכנית לעיריית ת"א וכן הבטחת רישום איחוד וחלוקה אצל רשם המקרקעין כחק.

(9) נספח השלבים:

א. שלבי הבניה יהיו על-פי נספח השלבים.

שלבי הבניה המסומנים A1 ועד A6 יבוצעו לפי סדר מספרי עולה.

ב. ביצוע שלבים B, C ו-D יתאפשר בו זמנית עם כל אחד משלבי הפיתוח.

מ א ו ש ר ת

ג. שינויים בגבולות תחומי השטחים על-פי השלבים כנוזכר בנספח השלבים, יותרו בכפוף לאישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יהוו שינוי מהותי לנספח זה.

ד. היתר הבניה בכל שלב, כמוגדר בתוכנית, יכלול תנאי להתחלת העבודות בפינוי כל המבנים בתחום השלב מדיירים ומחזיקים אחרים. עם זאת הועדה המקומית מוסמכת להתיר עבודות ושימוש מוגדרים בתחום השלב גם טרם פינוי כל המבנים בתחום השלב.

ה. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת מסירת החזקה לעיריית תל-אביב - יפו של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בכל שלב ותנאי למתן תעודת גמר תהיה מסירתם בפועל.

10) הבטחת ביצוע צומת ההלכה-שטינמן.

11) תותר הקמת יחידות דיור נוספות, לכל מגרש כאמור בסעיף 10 ס"ק (1) (ה) ו-(2) (ה) ("הוראות נוספות"), לאחר שיובטחו משימות פיתוח שיפורטו להלן על-פי סדר קדימויות שתקבע הועדה המקומית ולשביעות רצונה.

משימות הפיתוח יקבעו באופן יחסי לתוספת יחידות דיור בכל מגרש.

א. הסדרת רמפת עליה מרח' בני-דן לדרך נמיר, כמפורט בתשריט ובנספח התנועה.

ב. הסדרת כניסה לשכונה בצומת נמיר-קוסובסקי.

ג. פיתוח סביבתי של רח' פעמוני, הזוהר, שטינמן.

ד. פיתוח שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית והמשכה צפונה באזור הגובל בתכנית עד רחוב הרצוג.

ה. הקמת גשר להולכי רגל מעל דרך ההלכה.

ו. הקמת מוסדות ציבור בשטח עיקרי של עד 4,690 מ"ר ושטחי שירות על ותת-קרקעיים עד 9,380 מ"ר.

מאשרת

15. הוצאות תכנון ופיתוח:

(1) הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות:

הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורישומים נדרשים, הוצאת אדמיניסטרטיביות שונות, וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולאישורה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום תשלום הוצאות אלה על-ידי העיריה ועד ליום פרעונם על-ידי הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.

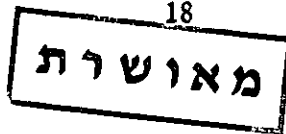
כל בעל זכויות במקרקעין בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות.

(2) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, למעט במגרשים המיועדים לצרכי ציבור, תהיה הבטחת זכויות העיריה בתחום התכנית ופינוי משטחה וכן נושאים נוספים כגון פיתוח תשתיות, קביעת זיקות הנאה למעבר ושימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, וגבית הוצאות בקשר עם התכנון והפינויים ולביצוע עבודות פתוח עבור כלל המגרשים אשר אינן כלולות בסעיף 14 ס"ק (6) אשר הוצאו ע"י יוזם התכנית ו/או מי שירכוש מהם את זכויותיהם במקרקעין שבבעלותם, והחזרתם ליוזם התכנית באמצעות הועדה המקומית.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות:

(1) על שטח תכנית זו תחולנה, מיום אישור תכנית זו, הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "ע/1 מרתפים"	28.11.85	3275	למעט הסעיפים הדנים: במספר המרתפים, בגובה קומת המרתף ובקווי הבנין למרתפים
תכנית מתאר מקומית "ג-גגות"	21.4.94	4208	למעט סעיף 9 הדן בחדרי יציאה לגג



(2) הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" - "שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה נתנה בתאריך 24.6.82 בי. פ. מס' 2829, לא יחולו בתחום תכנית זו.

(3) על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע:

כ- 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

מאשרת

17. אישורים/חתימות:

יוזם התוכנית:

פ. כ. כ.
דוקר השקעות בע"מ

א.מ.ת.ש. - השקעות בע"מ

יצחק ישר האכנר ישר
המתכנן: אורי כרם

חזקה צד

א.מ.ת.ש. - השקעות בע"מ

בעל הקרקע:



אלי לוי

מנהל אגף נכסי העירייה

דוקר השקעות בע"מ

הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' ת/א 1770/16
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.3.05 ^{29.7.03} לאשר את התכנית.
 גילה ארנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס. 1770א "בבלי דקל"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
21.06.2000	259 ב'	11
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הועדה להשלמת תכניות תאריך <u>28.3.2005</u> ישיבה מס' <u>874</u>		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
<i>ג. ר.</i>	<i>ג. ר.</i>	<i>ג. ר.</i>
תאריך:		

30.11.05 א.כ.נ. - מ.

22-11-2005

הועדה המחוזית: