



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2480 - "בנין דקל-בבלי"

שנוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית מפורטת מס' 759

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 2480 - "בנין דקל-בבלי", שנוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית מפורטת מס' 759.

2. גבולות ותחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ותכלול את החלקה מס' 250 וחלק מחלקה 252 בגוש 6107.

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") והתשריט מס' 886/4 הכולל עקרונות של תכנית בינוי (להלן "התשריט"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

4. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

5. עורך התכנית: אדריכל צבי הוברמן ברעם.

6. בעל הקרקע: קולנוע דקל בע"מ, עיריית ת"א-יפו ואחרים.

7. שטח התכנית: כ- 3,172 ד'.

8. מטרות התכנית:

א. הקמת בנין מגורים לדיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת במקום קולנוע דקל הקיים ושינוי יעוד הקרקע מאיזור מסחרי לאיזור מיוחד שיכלול קומת חנויות קיימת בקומת הקרקע ומעליה בנין המגורים האמור.

ב. קביעת זכויות בניה כולל שטחי בניה מותרים וצפיפות.

ג. הקמת חניון צבורי תת קרקעי בחלק מחלקה 252.

ד. שינוי בהתאם לכך, לתכנית מפורטת מס' 759 על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1317 מיום 17.11.1966 (להלן "התכנית הראשית").

9. הוראות איזור מיוחד:

א. באיזור מיוחד המסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת כתומה, יותר לבנות בנין מגורים לדיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת-עם שרותים נלווים כגון: מועדון, קפטריה, חדר אוכל, מטבח, מחסנים, חדרי מרפאה ושרותים אחרים לשמוש דיירי הבית, מעל קומת חנויות קיימת.



2480

1029-2



1



ב. השטחים העיקריים ושטחי השרות באיזור המיוחד ובחלק מחלקה 252 יהיו על פי הפרוט הבא:

מתחת לקרקע (מ"ר)	מעל הקרקע (מ"ר)	
	5,710	שטח עיקרי (חלקה 250)
1,559	1,870	שטח שירות (חלקה 250)
861	20	שטח שירות (ח.חלקה 252)

בית הקולנוע יהרס ובמקומו ייבנה בנין לדיור מוגן בהתאם לתכנית שהופקדה.
כל שטחי הבניה הנוספים המאושרים להבנות על פי תכנית זו באזור המיוחד, מעבר לשטחים הבנויים כיום בפועל באזור זה, דהיינו שטחי בניה עיקריים של 3,097 מ"ר (שהם השטחים המתקבלים לאחר הפחתת השטחים הבנויים כיום, 2,613 מ"ר מהשטח העיקרי המירבי לבניה באזור מיוחד, 5,710 מ"ר) וכן שטחי השרות הנוספים מהווים פיצוי עבור הריסת הקולנוע והפסקת פעילותו.

ג. שטח עיקרי בקומת החנויות לא יעלה על 780 מ"ר.
שטח זה אינו כולל את המעברים להולכי רגל (פסז') בקומת החנויות ותדרי אשפה.

ד. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 100.
ה. ממוצע שטח עיקרי ליחידות הדיור לא יעלה על 52.0 מ"ר.
ו. קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט.
ז. גובה הבנין לא יעלה על 9 קומות וקומת ביניים המכילה את מירב שרותי הבנין, מעל קומת החנויות הקיימת, קומת מרתף וקומת גג חלקית כמסומן בתשריט.

ח. שינויים מקומיים בחלוקת השטחים ובמיקום השימושים בין הקומות השונות יותרו באישור הועדה המקומית.

ט. לפחות 20% מיחידות הדיור בבנין יוצעו למכירה לתושבי העיר תל אביב-יפו.

י. הבנין לדיור מוגן, כולל השרותים הנלווים כמפורט לעיל ינוהל ויתוחזק ע"י חברת ניהול.

יא. המבנה הקיים מעל קומת החנויות והמכיל את קולנוע "דקל" יהרס.

יב. השימוש לקולנוע באזור מיוחד יהיה שמוש חורג והוא יותר למשך 5 שנים מתאריך תחילתה של התכנית.

תניה:

10.

א. בחלק מחלקה 252 כמסומן בתשריט תוסדר תניה עלית ויוקם תניון תת קרקעי ע"י היזם כתאום עם עיריית תל אביב. התניון יהיה בן קומה אחת ויבנה בקוי הבנין המסומנים בתשריט.

ב. התניה לדיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת תוסדר לפי מקום תניה אחד לכל 104 מ"ר שטח עיקרי של יחידות הדיור. תהיה כניסה ויציאה משותפת לתניה של הדיור המוגן ולתניון הצבורי.

התניה למסחר שבקומת הקרקע, כולל סדורי פריקה וטעינה, תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

11. תנאים למתן

היתרי בניה: א.

כל הבניה בתחום התכנית תחשב ליחידת פתוח אחת והיתר הבניה יוצא בו זמנית לכל שטח התכנית, לרבות התניון הצבורי.



ב. לא יוצא היתר הבניה אלא לאחר שהיזם יתחייב, לשביעות רצון העירייה, להריסת קולנוע "דקל" הקיים ולהקמת החניון הצבורי.

12. יחס התכנית
לתכנית הראשית: על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית; במידה ותיווצר סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

13. זמן בצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

14. אישורים: חתימת המתכנן:



13-07-1994



חתימת בעל הקרקע:

קולנוע דקל בע"מ
 חתימת הועדה המקומית/המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית: <u>אומה מפוזל (קו' 2480 - גני דקל-גל' 22-גל')</u>			
הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך:	11.9.91	פרוטוקול:	252
החלטה:	5		
אישור למתן חוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה	21.6.93	ישיבה מס':	492
תאריך:		ישיבה מס':	
יורר הועדה	תאריך:	מנהל העיר	מנהל
10.5.94			

מספרנו: תכ-צ-0952

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. <u>2480</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>21.6.93</u> <u>4.6.93</u> לאשר את התכנית.	
שמואל לססר	
יורר הועדה המחוזית	