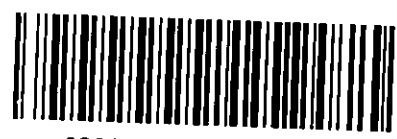


תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 828 ב' שנוי מס' 1 לשנת 1975 של תכנית מפורטת מס' 285.

1. שם התכנית

2. תחולת התכנית ובבולותיה

תכנית זו תחול על השטח המוחזק בקו פחול פתח בחשרים מס' א/א/ש/74/17 המצורף אליה (להלן החשרים) הכולל חלקות וחלקי חלקות בנוש 6628 כמפורט בחשרים.



1828 3573-2



3. שטח התכנית 74.500 דונם בקרוב.

4. בעל הקרקע הימנותא בע"מ ואחרים

5. יוזם ומבצע התכנית חברת שכון עובדים בע"מ

6. מחבר התכנית אבא אלחנני - אדריכלים ובוני ערים בע"מ י. פרלשטיין - אדריכלים ובוני ערים ת"א

7. מטרה התכנית מטרת התכנית היא:

לשנות את התכנון לשטח המפורט בסעיף 2 ובהתאם לכך לשנות את התכנית המפורטת מס' 285 אשר הודעה בדבר מתן חוקף לה נחפססה בילקוט הפרסומים מס' 357 מיום 24.5.54 (להלן התכנית הראשית) על שינוייה.

8. שנוי התכנית הראשית

התכנית הראשית תשונה על ידי:
א. קביעת אזורי מגורים, יחידה מסחרית אזור לבנינים צבוריים, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות כפי שמסומן בחשרים.

ב. קביעת תקנות בניה מיוחדות לאזורים הנ"ל.

ג. הוספה בסוף תקנות התכנית הראשית כולקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיה חכנון השטח, אופן הבינוי ותקנות הבניה בשטח תכנית מס' 828 א' כמפורט בה".

9. רסום השטחים הצבוריים

השטחים צבוריים כגון: הדרכים, השטחים הצבוריים הפתוחים, השטחים לבניני צבור המפורטים בחשרים, ירשמו ע"ש העיריה ללא תמורה נהחאם לנקבע בתכנית הראשית. יעודי המגרשים לבניני צבור יקבע ע"י העיריה. כנגד זאת התחייבה עיריית תל-אביב/יפו לוותר על זכויות החכירה שנרשמו לזכותה כמגרשים הצבוריים והגנים המבטלים שיעודם שונה בתכנית זו למגורים. כן ירשמו בחליפין ע"ש היוזמים הדרכים המבטלות שכבילות העיריה. תכנית המגרשים לבניני צבור והחלוקה בין מגרשים אלה לכין שטחי הירק ניחוח לשנוי בהסכמת ועדת בנין ערים המקומית תנאי שלא יוקסן השטח הצבורי הפתוח בכללו.

א. אזור מגורים ג' 1, ג' 2, ג' 3 מיוחד:

השטחים הצבועים בחשורים בצבע זהוב מקווקו
בכוון אחד בקוים כחומים הוא אזור מגורים
ג' 1, בצבע זהוב בשני כווניים בקוים כחומים
הוא אזור מגורים ג' 2, בצבע זהוב מוחסם
בכחום ומקווקו בשני כווניים הוא אזור ג'
מיוחד כמפורט להלן:

1. התכליות המיוחדות: למגורים כלכל.

2. גובה בנינים: : בהתאם למסומן בחשורים.

3. קרי בניה: : מקום הכנינים כמסומן
בחשורים.

4. קומת עמודים: : קומת העמודים תהיה
מפולשת וריקה ממבנים, פרט לעמודי
קונסטרוקציה, חדרי כביסה, סדרנות,
מעליות וסרועים, וחשמל לגנון ולמעברים
להולכי רגל כלכל. הגינון יעוצב בהתאם
להוראות וחנאי היתר הבניה. לא חורשה
חקמה גדרות מחסומים והנחת חפצים או
עצמים כלשהם כשטח הקומה המפולשת וכן לא
יורשה כל שמוש אחר פרט לאסוף לעיל.

ב. 'אזור מגורים א'

השטח הצבוע בחשורים בצבע כחום הוא אזור
מגורים א'.

(1) תקנות הבניה:

תקנות הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית
על שינויה כדלקמן:
יהיה בכוחה של הועדה המקומית להחיר הקמה
בנינים לפי הכללים הבאים:
שטח מינימלי של מגרש 400 - 500 מ"ר.
גובה הבנין לא יעלה על קומה אחת מעל קומת
עמודים או שתי קומות בלי קומת עמודים.
השמושים בקומת העמודים: חדרי הסקה, סחון
חדר כלים.
אחוזי הבניה לא יעלו על 25% בבנין של
קומה אחת. במקרה של בנין 2 קומות לא יעלה
השטח הבנוי על 32.5% משטח המגרש בשתי
הקומות ביחד.

(2) קרי בניה:

בחזית כמסומן בחשורים, בצדדים - 3.0 מטר.
מאחור 5.0 מטר.

ג. יחידה מסחרית:

השטח הצבוע באפור ומקווקו בכוון אחד. כסגול
הוא מגרש לבנית חנויות:

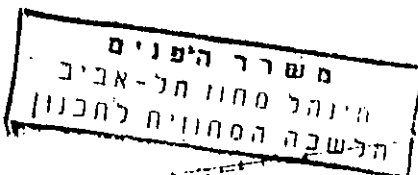
(1) התכליות המיוחדות: חנויות להספקת צרכי משק
הכית, חנות כל-בו, כתי מלאכה ועצירים לתקוני
הדרושים למשק בית.

(2) שטח מינימלי של המגרש: 300 מ"ר.

(3) גובה הבנין: לא יעלה על קומה אחת.

(4) קרי הבניה: בחזית כמסומן בחשורים, בצד מזרח
(בגבול מגרש ס' 20) 3.0 מ' בצד מערב
- 4.0 מטר, מאחור 5.0 מ'.

(5) אחוזי הבניה: לא יותר מ- 30% בקומה.



11. הצפיפות באזורי הסגורים:

בשטח התכנית הזו יבנו לא יותר מ-500 יחידות דיור כמפורט בטבלת היחידות כחשירים. צפיפות זו כוללת זכויות השטחים שהיוזם העבירם לזכות בעלי חלקו 20 בגוש 6828 במסגרת חכמה 1401 (צומת הרחובות האוניברסיטה רשפון), ו-80 יחידות דיור שהכנינה במסגרת המפעל העירוני לשכון זוגות צעירים.

12. חניה פרטית ומסוננת:

שטחי החניה, הפריקה והטענה יהיו בהתאם לחקן לשביעות רצון מהנדס העיר. החניה הסודר בשני חניונים דו-מפלסיים המשותפים לכל 3 בנינים (כסה"כ 3 חניונים דו-מפלסיים). יתרה החניה תהיה על-קרקעית.

13. תכולת מיתון:

לפני הוצאת היתרים לבניה, יתחייבו בעלי הנכסים למלא את הדרישות של:

א. משרד הבטחון ואגף הערפה האזרחית במשרד התחבורה בנוגע לבטיחות הטיסה.

ב. מכבי אש לגבי סדורי כבוי אש.

ג. מחלקת התכנון העירונית לגבי סדורים תכנוניים והרחקת אשפה.

ד. סדורי מקלטים, מגדל בטחון וסדרגות מנוסה לפי הוראות הנ"א.

14. שטח צבורי פתוח לצרכי נקו:

בגבול המערבי של חכמה זו סצויין שטח צבורי פתוח שאינו כלול בחכמה זו. שטח צבורי פתוח זה יוכסח כשטח צבורי פתוח לצרכי נקו, בחכמה המפורטת הגובלת ממערב לחכמה זו.

15. נקו, ביוק והספקת מים:

א. הנקו והביוק יחוככנו בהתאם לורישות משרד הכריאות, לא ינחנו העורות היחיד לבניה לפני שהוכרעה אותן עבודות הנקו והביוק בשטח התכנית הזאת, שידרשו ע"י מהנדס העיר. כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכסים או כל אדם אחר הסוען לבעלותו על הקרקע וכן בא"כ, חייב לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מסעם הודעה המקומית לתכנון ובניה מ"א/יפו לחת זכות מעבר להנחת צנורות הביוק והנקו ולבצע את כל יתר העבודות הכרוכות בסדור הנקו והביוק כסביבתם. כל בעל קרקע יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל, ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו. הודעה המקומית תחא זכאית לדרוש מחבעל(ים) לחקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע, וכן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשם בקורה נקו וכד'.

כ. במגרש מס' 17 (בנין מס' 9) עובדים צנורות ביוב ונקוד
עירוניים במסומן בחשורים. לא תהיה כל בניה מעל לצנורות
מלבד גגון או רצוף לחניה מכוניות. בעלי הקרקע יהיו אחראים
למניעת פעולה העולה להזיק לצנורות הנ"ל ויאפשר גישה אליהם
לשם בקורת, נקוי, חקונים וכד'.

ג. הספקת המים תהיה על ידי מפעל המים של עיריית חל-אביב/יסר.

16. יישור ומלוי הקרקע:

לא תנתן חצות גמר לבניה על עוד לא יוחאס גובה הקרקע לגובה
הכבישים ויעשו הסדרים המתאימים למניעת שפונות בהחאס לדרישות
מהגורס העיר. על היוזמים להכניח מלוי השטח בהחאס לדרישות מח"ע
והקמת הבנינים משני צדי רח' האוניברסיטה, כך שגובה רצפת קומת הקרקע
שלם יעלה על גובה הרחוב.

17. שלבי כצוע:

התכנית חבוצע חוף 10 שנים מיום אשרה הסופי.

18. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית ותקנות תכנית מחאר"ל
שחים מעבר לירקון. כמידה שיהיה נגוד בין ההוראות של התכנית הנ"ל
והוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.

19. יחס התכנית לתכנית מפורטת מס' 828 א:
התכנית מפורטת מס' 828 א אשר הודעה כדבר הפקדתה פורסמה
בילקוט הפרסומים מס' 1750 משום 26.8.71 תבטל עם אשר מתן החוקף
לתכנית זו.

20. יחס התכנית לתכנית מפורטת 828

התכנית המפורטת 828 אשר אושרה למתן חוקף על ידי הועדה המחוסית
לחכנון ולכניה שרשימה מס' 180 מיום 27.11.72 תבטל עם אישור
תכנית זו.

21. רשום זיקת הנאה באזורי המגורים:

לא יוקמו כל גדרות וחרשם זיקת הנאה הדדית (שעבוד הדדי) בין
המגרשים המפורטים להלן לזכות מעבר להולכי רגל, למעבר מכוניות
ולחניה מכוניות (סקומות חניה) בין מגרשים 18 א', 18 ב', 16 ג',
בין מגרשים 23 א', 23 ב', 23 ג' בין מגרשים 25 א', 25 ב',
25 ג', 25 ד', 25 ה', ו-25 ו'.

חתימת בעל הקרקע:

שמואל עובדים בע"מ

6 MAY 1976

חתימת היוזם:

אביאל אלחנני

מדריכלים וטכנים עיריית חל-אביב
200740 27

חתימת מחבר התכנית:

22.7.1974

תאריך:

המשרד הפנים
מינהל מחוז חל-אביב
הרשכה הסתיוית לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה העכו"ח-1965
 מזה: גל-אביב
 מרחב המבן מקומי: גל-אביב-יפו
 חבנית: מס' 5828
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה: 39
 מזה: 3.2.76
 לתכנון ולבניה: למל
 סמ' מנהל כללית לתכנון: מימ' יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה העכו"ח-1965
 מזה: גל-אביב
 מרחב המבן מקומי: גל-אביב-יפו
 חבנית: מס' 5828
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה: 39
 מזה: 28.4.75
 לתכנון ולבניה: למל
 סמ' מנהל כללית לתכנון: מימ' יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
שם החכנית תכנית: גל-אביב-יפו מס' 5828
 המלצה למתן חוק (למח' תכנון ולבניה)
 תאריך: פרוטוקול: ההלטה:
 אושרה למתן חוק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תאריך: 3.2.76
 מח' משנה: מהנדס העיר:
 תאריך: 16.5.76