

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

1. ש. התכנית.

2. חחולת התכנית ובבולותיה

תכנית זו חחול על השטח המוחלט בקו מחול פתח בחס' 828 א' מס' 17/74/ש/א/א המצורף אליה (להלן התשרים) הכולל חלקות וחלקי חלקות בנוש 6628 כמפורט בתשרים.

3. שטח התכנית 74.500 דונם בקירוב.

4. בעל הקרקע היסנוחא בע"מ ואחרים.

5. יוזם ומבצע התכנית חכר שכון עובדים בע"מ

6. מחבר התכנית אבא אלחנני - אוריכלים ובנוני ערים בע"מ י. פרלשטיין - ארכיטקט ובונה ערים ח"א

7. מטרה התכנית מסרת התכנית היא:

לשונה אח התכנון לשטח המפורט בסעיף 2 ובהתאם לכך לשונה אח התכנית המפורטת מס' 828 אשר ההודעה בדבר מתן חוקף לה נחפרסמה כילקוט הפרסומים מס' 357 מיום 24.5.54 (להלן התכנית הראשית) על שינוייה.

8. שנוי התכנית הראשית התכנית הראשית חשונה על ידי:

א. קביעה אזורי מגורים, יחידה מסחרית אזור לבנינים צבוריים, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים חוטות והרחכת דרכים קיימות כפי שמסומן בתשרים.

ב. קביעה תקנות בניה מיוחדות לאזורים הנ"ל.

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

9. טרם השטחים הצבוריים

השטחים צבוריים כגון: הדרכים, השטחים הצבוריים הפתוחים, השטחים לבניני צבור המפורטים בתשרים, ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה נהחאם לנקבע בתכנית הראשית. יעודי המגורים לבניני צבור יקבע ע"ש העירייה. כנגד זאת התחייבה עירייה חל-אכיב/יכו לוותר על זכויות התכירה שנדשמו לזכותה כמגורשים הצבוריים והגנים המהכסלים שיעודם שונה בתכנית זו למגורים. כן ירשמו בחליפין ע"ש היוזמים הדרכים המהכסלות שבבעלות העירייה. תכנית המגורים לבניני צבור והחלוקה בין מגורשים אלה לכין שטחי הירק ניתנה לשנוי בהסכמת ועדה בנין ערים המקומית מתנאי שלא יוקסן השטח הצבורי הפתוח בכללו.

משרד הפנים
 מנהל מחוז חל-אכיב
 הכשכה המחויית לתכנון

א. אזור מגורים ג' 1, ג' 2, ו-ג' מיוחד:

השטחים הצבועים בחשרים בצבע צהוב מקוקו כרון אחד בקוים כחומים הוא אזור מגורים ג' 1, בצבע צהוב כשני כוונים בקוים כחומים הוא אזור מגורים ג' 2, בצבע צהוב מוחסם בכחום ומקוקו בשני כוונים הוא אזור ג' מיוחד כמפורט להלן:

מגור
2

1. התכליות המותרות: למגורים בלבד.
2. גובה בנינים: בהתאם למסומן בחשרים.
3. קרי בניה: מקום הבנינים כמסומן בחשרים.
4. קומת עמודים: קומת העמודים חיה ספולשת וריקה ממכנים, פרט לעמודי קונסטרוקציה, חדרי כבישה, סדרנות, מעליות וארוחים, וחשמל לגגון ולמעברים להולכי רגל בלבד. הגיגון יעוצב בהתאם להוראות ותנאי היתר הבניה. לא חורשה תקפת בדרום מחסומים והנחת חפצים או עצמים כלשהם בשטח הקומה הספולשת וכן לא יורשה כל שמוש אחר פרט לאמור לעיל.

ב. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בחשרים בצבע כחום הוא אזור מגורים א'.

1) תקנות הבניה:

תקנות הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית על שינויה כדלקמן
 יהיה נכוחה 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 כשהי הקומות ביחד.

2) קרי בניה:

כחזיה כמסומן בחשרים, בצדדים - 3.0 מטר. מאחור 5.0 מטר.

ג. יחידה מסחרית:

השטח הצבוע באזור ומקוקו כרון אחד כמסומן הוא מגרש לבניה חנויות:

- 1) התכליות המותרות: חנויות להספקת צרכי משק הבית, חנות כל-בו, כחי מלאכה ועירייה לתקוני הדרושים למשק בית.
- 2) שטח מינימלי של מגרש: 360 מ"ר.
- 3) גובה הבנין: לא יעלה על קומה אחת.
- 4) קרי הבניה: כחזיה כמסומן בחשרים, כצד מזרח (בגודל מגרש 20 מ' x 3.0 מ') כצד מערב - 4.0 מטר, מאחור 5.0 מ'.
- 5) אחוזי הבניה: לא יותר מ-30% בקומה.

משרד היפנים
היונה סחון חל-אביב
הרשבה הסחווית לתכנון

בשטח החכניה הזו יבנו לא יותר מ-500 יחידות
דירות כמפורט בטבלת היחידות בהשרים. צפיפות זו
כוללת זכויות השטחים שהיוזם העבירם לזכות בעלי חלקו
20 בגוש 6828 במסגרת חכמה 1401 (צוסי הרוכזות
האוניברסיטה רשפון), ו-80 יחידות דירות שתכנינה
במסגרת המפעל העירוני לשכון זוגות צעירים.

12. חניה פרטית ומאונת

שטחי החניה, הפריקה והטעונה יהיו בהתאם לתקן
לשביעות רצון מהנרס העיר.
החניה חסודר כשני חניונים דו-מפלסיים
המסותפים לכל 3 בנינים (בסה"כ 3 חניונים דו-
מפלסיים). יחרח החניה תחיה על-קרקעית.

13. הגבלות מיוחדות

לפני הוצאה היתרים לבניה, יחחינו בעלי הנכסים
למלא אחר הדרישות של:

א. משרד הבטחון ואגף העוספה האזרחית במשרד
התחבורה בנוגע לנטיחות הטיסה.

ב. מכבי אש לגבי סדורי כבוי אש.

ג. מחלקת התכנונה העירונית לגבי סדורים
תכנוניים והרחקת אשפה.

ד. סדורי מקלטים, מגדל בטחון ומדרגות מנוסה
לפי-הוראות ת"א.

14. שטח צבורי פתוח לצרכי נקו

בגבול המערבי של חכניה זו מצויין שטח צבורי
פתוח שאינו כלול בחכניה זו. שטח צבורי פתוח זה
יוכסח כשטח צבורי פתוח לצרכי נקו, בחכניה
המפורטת הגובלת ממערב לחכניה זו.

15. נקו, ביוכ והספקת מים

א. הנקו והביוכ יחוכננו בהתאם לדרישות
משרד הכריאות, לא ינחנו העודות היתר לבניה
למני שחבוצענה אותן עבודות הנקו והביוכ
בשטח החכניה הזאת, שידרשו ע"י מהנדס העיר.
כל בעל קרקע ס"כ מחזיקים בנכסים או כל אדם
אחר הסוען לבעלותו על הקרקע וכן בא-יח, חייב
לאחר קבלת הודעה מנסרה לו חודש ימים מראש
מסעם הודעה המקומית לתכנון יבניה ת"א/יפו
לחח זכות מעבר להנחה צנורות הביוכ והנקו
ולבצע אח כל יתר העבודות הכרוכות בסודר
הנקו והביוכ בסביבתם. כל בעל קרקע יהיה
אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות
הנ"ל, ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו.
הודעה המקומית תחא זכאיה לדרוש מהבעל(ים)
לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע,
וכן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הבישה
לצנורות לשם בקורה נקו וכד'.

השדר הפנים
טיהר סחון תל-אביב
הנשכה הסחווית לתכנון

כ. כסגרת מס' 17 (בנין מס' 9) עובדים צנורוטי ביוב ונקוד
עירוניים כמסומן בתשרים. לא תהיה כל בניה מעל לצנורות
מלבד גגות או רצוף לחניה מכוניות. בעלי הקרקע יהיו אחראים
למניעת פעולה העולה להזיק לצנורות הנ"ל ויאפשר גישה אליהם
לשם בקורת, נקוי, תקונים וכד'.

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

16. יישור ומלוי הקרקע:

לא תנתן חצורה גמר לבניה על עוד לא יוחאם גובה הקרקע לגובה
הכבישים ויעשו הסדרים המתאימים למניעת שפונות כהחאם לדרישות
מהנדס העיר. על היוזמים להכסית מלוי השטח כהחאם לדרישות מה"ע
והקמה הכנינים משני צדי רח' האוניברסיטה, כך שגובה רצפת קומת הקרקע
שלהם יעלה על גובה הרחוב.

17. שלבי כצו:

התכנית חבוצה חוץ 10 שנים מיום אשרה תספיק.

18. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית ותקנות תכנית מחאר"ל
שחיים סעבר לירקון. במידה שיהיה נגוד בין הוראות 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 מפורטת
בילקוט הפרסומים מס' 1750 משום 26.8.71 תבטל עם אישור מתן החוקף
לתכנית זו.

20. יחס התכנית לתכנית מפורטת מס' 828:

התכנית המפורטת 828 אשר אושרה למתן חוקף על ידי הועדה המחוזית
להכנתן ולבניה עושביחה מס' 180 מיום 27.11.72 תבטל עם אישור
תכנית זו.

21. רשום זיקה הנאה באזורי המגורים:

לא יוקמו כל גדרות וחרשם זיקה הנאה הרווח (שעבוד הרוי) בין
המגרשים המפורטים להלן לזכות סעבר להולכי רגל, למעבר מכוניות
ולחניה מכוניות (סקומה 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'.

חתימה בעל הקרקע:

שמון עובדים בע"מ

6 MAY 1974

חתימת היוזם:

מבית אלקחני

אודיכלים ותוכנית עיריית חל-אביב
200740 20 22

חתימת מחבר התכנית:

22.7.1974

תאריך:

תוספת הפנים
סיוגל סחור חל-אביב
הרשכה הסתווית לתכנון

משרד הערים
חוק התכנון והבניה הע"ח-1965

מזרח - אביב יפו
 מרחב ומסגרת מקומית
 חכנית מס' 2828
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חל-אביב יפו
 תאריך 3.2.76
 להצעת המועצה לעיל
 מ"ק יושב ראש הו"מ

משרד הערים
חוק התכנון והבניה הע"ח-1965

מזרח - אביב יפו
 מרחב ומסגרת מקומית
 חכנית מס' 2828
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חל-אביב יפו
 תאריך 28.4.75
 להצעת המועצה לעיל
 מ"ק יושב ראש הו"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חל-אביב יפו
שם החכנית תכנית אפורטת מס. 2828 ג
 הוצעה למתן חוקי (למחזורי התכנון)

תאריך	פרוטוקול	החלטה
/	/	/
/	/	/
/	/	/

אושרה למתן חוקי ע"י הו"מ הממונה לתכנון ולבניה
 תאריך 3.2.76
 מ"ק יושב ראש הו"מ