

פרטת הבנייה מקומית תל אביב - יפו

הכנייה מס. 800

שנתי להחנייה מפורסות "A", "B", "C-D"
חקון 1943 - אדמות מזרח תל אביב

1. שם התכנית: תכנית זו חקרה הכנייה מס. 800, שנוי תכניות מפורסות "A", "B", "C-D"
חקון 1943 - אדמות מזרח תל אביב.

2. חולות התכנית:
הכנייה זו חלה על שטחי הקרקע המוחמסים בקו כחול כהה
בחסרית מס. נ/א/ל/2/66 המצורף לתכנית זו (להלן החסרים)
208, 205, 189, 184-182, חלקה וחלקי חלקה 208, 205, 189, 184-182, 319, 316, 303, 302, 276, 275, 273, 271-289, 229-209
542, 521-517, 508-506, 488, 485, 358-364, 344-321
552-550, 568-584, 572, 570, 577-575, 590-586, 923-899
6213, 937, 938, 934, 932
חסרים מהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. בבולות התכנית: בצולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחסרים.

4. שטח התכנית: 94,060 מ"ר

5. בעלי הקרקע: קיריה תל אביב יפו ואחרים

6. רואי התכנית: חוערה המקומית להכנון הכנייה תל אביב-יפו

7. המחנכים:
אד"ר אוסקר ניימיייר - ברזיל
אד"ר מאה הלפנני - תל אביב
אד"ר ישראל לוסן - תל אביב

8. מטרת התכנית: א. להכנון אח שטחי הקרקע הכלולים בתכנית ולקבוע יעוד של סגורים, מסחר ושרותים שונים.

- ב. לקבוע תקנות בנייה
- ג. להרחיב דרכים קיימות, לבסל דרכים קיימות, לקבוע דרכי שרות ומקומות חניה לכלי דכב.
- ד. לקבוע אזור חלוקה מחדש ואזורים אחרים כמסומן בחסרים ולשנות בהתאם לכך את התכניות המפורסות "A", "B", "C-D" חקון 1943 שהודעה בדבר מתן חוקף להן פורסמה בעהון רשמי מס. 1389 מיום רשון למברואר 1945, על תיקוניהן, להלן התכנית הראשית.

9. שנוי התכנית הראשית: התכנית הראשית השונה ע"י:

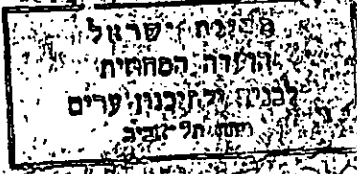
- א. שנויים בהכנון ובתקנות הבנייה.
- ב. חיסמה סעיף בקדף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו ההכנון ותקנות הכנייה בשטח התכנית מס. 800 בהתאם למפורס בה"

10. סוגי האזורים: א. אזור חלוקה מחדש: השטח המוחמס והמקווקו בקו שחור בחסרים, מהווה אזור חלוקה מחדש. לשטח זה חוגש הכנייה לחלוקה מחדש לנשור המוסדרת הסוממכים.

הועדה המקומית לא חוציא היתרים לבנייה באזור זה עד אשר התכנית שתקבע את החלוקה החדשה תאושר כד"ן.

ב. אזור סגורים מיוחד: השטח הצבוע בחסרים בצבע כחום כמסומן כחומה הוא אזור סגורים מיוחד כמפורס לתלון.

- (1) תחלונת המותרות: גוסף לסגורים סומנים יהיו משורים לבעלי פקציענה חוסשיים.
- (2) אזורי הבניה המוסר מס. עד 223 בקומה, משטח החלקה הקיימת, סה"כ חשמה תוצפוח לא יעלה על 223 משטח החלקה הקיימת.



(3) גובה הבניינים: 11 קומות בגובה כ- 2,80 מ' ברובן ו-2"א מעל קומת קמורים מפולשת שגובהה כ- 4.70 מ' ברובן והגובה שתגובה הכללית ברובן לא יעלה על 35.5 מ' מעל פני הדיבה.

(4) קני בנייה: מיקום הבניינים כמסומן בחסרים.

(5) קומת קמורים מפולשת: השמש לבניןן ולמעברים להולכי רגל בלבד. הבניןן יקוצב כהתאם להוראות ותנאי היחיד הבנייה.

הקומה המפולשת תהיה ריקה ממבנים, פרט לעמודי קונסטרוקציה, חדרי בנייה, סדרגה, פעליות ושרותים.

לא תורשה חקמה בדרום מחסומים והנחת חפצים או עצמים בלשחם בשטח חקומה המפולשת נכון לא יורשה כל שימוש אחר פרט לאמור לעיל.

מעברים להולכי רגל יחיו כמסומן בחסרים.

ג. יחידה מסחרית:

ישטח הצבוע בחסרים בצבע אפור מוחם ומקוצקת כאלכסון בצבע סגול כהה הוא תזור ליחידה מסחרית.

(1) תחליות המותרות:

כפוף בתחיה החזיות (ראה סעיף 10ה') הנדונה כל-נו, סופרמרקט וכד' בת"ק, מסעדה בלי מוסיקה, קונדיטוריות חזיות לממכר מכוניות, אולמי חצות סחורות.

(2) אזורי הבנייה המותרים:

אזורי הבנייה המותרים לא יעלו על 40% סה"כ שטח רצפות כולל, מסתחי החלקות הקיימות מס. 273, 220, 219, 219, 211, 210, 209, 184, 326-322, 329+212, 330+213, 331+214, 332+215, 333-338, 354, 339+218, 340+217, 563-560, 906-897, 907+577, 908+575, 909+576, 910+565, 911+564, 917-912, 918+559, 934.

(3) גובה הבניינים: 2 קומות לחזית רח' כ"ה באייר בגובה מקסימלי של 7.0 מ' כולל תקרות.

(4) קני בנייה: מיקום הבניינים כמסומן בחסרים.

ד. אזור מגורים ד'

השטח הצבוע בחסרים בצבע צהוב הוא אזור מגורים ד'.

(1) תחליות המותרות: בקומות העליונות מגורים בלבד. בקומת הקרקע חנויות כלכד כמסומן ברשימת התחליות של חזית החנויות. (סעיף 10ה').

(2) אזורי הבנייה המותרים: לא יעלו על 40% בקומת הקרקע ובקומות העליונות על 30%.

(3) גובה הבניינים: 5 קומות למגורים מעל קומת החנויות.

(4) קני בניין: מיקום הבניינים כמסומן בחסרים.

ה. חזית חנויות:

קו סגול כאזור מגורים ד' מסמן את חזית החנויות. התחליות המותרות בחזית החנויות הנמצאות בקומת הקרקע של אזור מגורים ד' הן:

- חנויות קמעוניות לצרכי מזון ומשק בית כולל קבלה כביסה.
- חנויות לכלי בית.
- חייטים, חופרות, סנדלרים, כובענים, שענים, שרברכים, מסגרים יכרומה.
- מספרות, מכוני יופי.
- דקורצורים, קטום פנימי וכד'.
- חנויות למלאכת מחשבה, עתיקות שטיחים.
- חנויות למכשירי, ספורט, צעצועים, חנויות למכשירי כחיבה, סיגניות, עיחונים, ספרים, מרחים, סחנות וכד'.
- כחי פרקחת, הסדוקים וכד'.
- חנויות רהיטים.
- חנויות גלצטריה.
- תחליות לממכר בדים, וילונות.
- סניפים בנקים, סוכני נסיעות.
- חנויות לריבוי השמל, גז.
- מכשירים דומים כפי שיוחלט ע"י הועדה המקומית.

מדינת ישראל
הועדה המחוזית
לבניה ולתיכנון ערים
מחוז חיפה

1. צורך לבנינים צבוריים:
השטחים הצבועים בחסריט בצבע חום מוחממים וקרוקוים באלכסון בצבע חום כהה הם מגרשים לבנינים צבוריים.

(1) החליות המותרות:

(א) בנינים "Z", "U", "Y", "D".
למרות האסור כהקנות של חכניות "A" "B" "C" יותרו כאן החליות הבאות:
גלריות למטבח, אולם חרובות, ספרים עירונית, מוזיאון, בית קפה, היאטרון וכד'.
חדרי חשרות יתוכננו במפלס נמוך יותר.

(2) שטח המגרשים: כמסומן בחסריט

(3) אחוזי בניה: 100% משטח המגרש בקומה

(4) גובה הבנינים: לא יעלה על 10 מ' מפני משטח הככר

(5) בנין "S": יתוכנן כבנין רב קומות דומיננטי בככר. החכלית, העיצוב וכל סדוריו יובאו לאסדר המסודרת המוסמכים בעתיד. קבלת רשיון לבניית יוחנה בהודעת רח' ויצמן אל מחנה לפנע הככר כמחובכך.

2. שטח צבורי פתוח: השטחים הצבועים בחסריט בצבע ירוק או ירוק עם קרוקו ירוק הם שטחים צבוריים פתוחים. החליות המותרות מעל פני הקרקע הן כפי שהוגדרו בחלניה הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית באשרור הועדה המחלנית לאשר ניצול מסחרי מתחת לשטח הצבורי הפתוח.

3. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בחסריט בצבע ירוק כמסוגר ירוקה הוא שטח פרטי פתוח. עיצוב השטח הפרטי הפתוח (נטיעה, ריצוף וכד') יעשה בהחלט להוראות ותנאי היחיד הבניה.

השטח יהיה בבעלות פרטיה ובאותם החלקים המסומנים בחסריט כשבילים חנהן זכות מעבר לחולכי רגל. לא חורשה הקמה כל גדרות, מבנים ומחסומים וכן הנחת הפצים או עצמים כלשהם.

כן לא יורשה כל שמוש פרט לגינון ולשבילים כאמור בשטח זה.

11. חכנית לעצוב אדריכלי:

הבניה בשטח החכנית חותר רק בהחלט לחכנית עצוב אדריכלי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. החכנית לעצוב אדריכלי-הכלול: העמדה בבנינים לפי מדרג וצורתה, קביעה גובה הקרקע והרצפות, עבוד פרטי החזיחות וציון חומרי הבנין בהם יש להשתמש, חכנון שטחי הירק כולל סוגי הנטיעה, קביעה מקום וצורת הגדרות והרשות כמדרכות ובשטחי הירק כגון: ספלים, מזרקות, אנדרטות וכד' קביעה איי ומפוצי חנועה וצורתה, קביעה מתקני האורה וכד'.

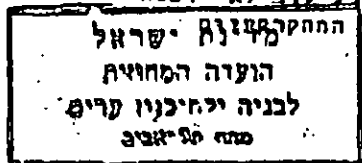
לכסוי ההוצאות של הכנה החכנית תהיה רשאית הועדה המקומית, לגבות מכל כונה ובונה כשטח החכנית, נוסף על אגרת בניה, חשלוס לכל מ"ר של בניה. בונה חשלוס זה יקבע ע"י הועדה המקומית, כשיס לב להוצאות עריכת החכנית.

12. חניה, פריקה וסעינה:

כאזור סגורים ד' תהיה החניה, הפריקה והסעינה כשטח המסומן בחסריט. שטח זה יסמש אך ורק למסרות הנ"ל ולצורך גישה ומעבר. עבור כל הנוקטים להם. לא חורשה הקמה כל מבנים, גדרות או מחסומים, או הנחת הפצים ועצמים כל שהם ושמוש אחר מהמפורס לעיל כשטח הנ"ל.

לכל קטע וקטע מסומנה הקטעים המהורים את אזור מגורים ד' עם חזית חנויות יסמש שטח החניה הפרטי שמאחורי החנויות כחניון ושטח פריקה לשיקוט מסותף לקטע כולו.

ככל יתר אזורי החכנית תהיה החניה, הפריקה והסעינה -תחקרקעית. לא חורשה שום בניה באזורים אלה מעל פני הקרקע כל עוד לא יובטח ויוסדר ע"י בעלי הקרקע בצבע החניה ודרכי הגישה לטביעות רצונה של הועדה המקומית.



13. צרך חת קרקעית: חרי רחוב ויצמן כשטח החכנית יהיה חת קרקעי.

14. רחום שטחים צבוריים: הדרכים, השטחים הצבוריים הפתוחים ומגרשים לבנינים צבוריים פרטמו על שם עירייה חל אכיב - יפז.

15. תכלות מיוחדות:

למזי חובתם היחידים לבניה, יחייבו בעלי הנכסים למלא אחרי הדרישה שלו
משרד הכסותן וזמן המעומה המזרחית במסדר התחבורה בנוגע לבטיחות הטיסה.

ב. מכבי טס לגבי סדורי כבוי אש.

ג. מחלקת התברואה העירונית לגבי סדורים תברואיים והרחקת אשפה.

ד. סדורי מקלטים, מגדלי כסותן ומדרגות מנוסה לפי הוראות הג"מ

16. נקוד, ביוב והספקת מים:

א. הנקוד והביוב יחויבו בהאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינחנו תערוכה
היחד לבניה לפני שתתבצענה אחר עבודות הנקוד והביוב בשטח החכניה הזאת,
שידרשו ע"י מהנדס העיר. כל בעל קרקע כ"כ מחויבים בנכסים או כל אדם
אחר הסוען לבעלותו על הקרקע וכן בא כוחם חייב לאחר קבלת הודעה, שנמסרה
לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לחכנון ובניה חלאביב-יפו,
לתת זכות מעבר להנחת צנורות הביוב והנקוד ולכצע אח כל יחד העבודות
הביובות בסדור הנקוד והביוב בסביבתם.

ב. כל בעל קרקע כנ"ל, יהיה אחראי לטניעת כל פעולה העולה להזיק לצנורות
הנ"ל ולכל נזק שנגרם להם כשטח אדמותיו. הועדה המקומית חתא זכאיה
לדרוש מהבעל(ים) לחקן כל נזק שיגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע.
כן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשם בקורה, ניקוי וכו'.

ג. הספקת המים חתיה ע"י מפעל המים של עיריית חל אביב-יפו.

17. שלבי בצוע החכניה

שלב א'

שלב זה כולל תרחכת רחוב ח' באייר כמסומן בתשרים והקמתם של הבנינים כמעגל
החיצוני (אזור מגורים ד' עם חזית חנויות) בהתאם לחכניה הכנוי המפורטת והעיצור
האדריכלי שהאשר הועדה המקומית והועדה המחוזית.
עיצוב אדריכלי זה על כל פרטיו ותקנותיו יחייבו את הועדה המקומית ואת הכונים
ורק על פיהם יוצאו היחרי בניה. ככל מקרה של אי בחידור או אי התאמה בין חכניה
עיצוב האדריכלי שהאשר לכפון חכניה מפורטת מס' 600 זאת, יחייבו הוראותיה
של חכניה העיצוב האדריכלי על מפרטיו הסכניים.
כל זה בנוגע לקפי בנין, אחוזי בניה, שטחים ומדורים לחניה וכו'.

בצוע שלב זה ימשך כ-10 שנים.

שלב ב'

יכלול הכנה חכניה לאחוד וחלוקה מחדש של המגרשים כמעגלים הפנימיים.
בצוע חכניה הירפרצליזיה חורשה גם חלקים חלקים, הן כהסכמת הבעליכ והן שלא
כהסכמת הבעלים. חכניה החלוקה החדשה הנוצע חוך שלוש שנים מיום אישור החכניה
מס' 600 הזאת.

היחרי בניה יסלחנו ע"י הועדה מקומית כחנאים הנאים:

1. אשר חכניה החלוקה החדשה כדרוש כהתאם לחוק.
2. אישור חכניה כנוי מפורטת לעיצוב אדריכלי בדומה לנדרש לגבי שלב א'
3. הכנת חכניה עקרונית להערכת רח' ויצמן אל מתחח לככר. כחכניה זו יכללו כל
הפרטים הדרושים כדי להוכיח את הסבירות של בצוע הרחוב החת קרקעי ואת
הגישה לבנינים ולהניונים של שלב ג' (גרעין הככר).

כניה של שלב זה תמשך כ-20 שנים.

שלב ג'

יכלול בצוע חכניה על קרקעית וחת-קרקעית במרכז הככר (גרעין החכניה)
בצוע שלב זה מותנה באישור מוקדם של חכניה מפורטת של המבנים החת-קרקעיים
והעל קרקעיים וכן הגישה אליהם וכן חכנון מפורט של הרחוב החת-קרקעי ושטחי
החניה עכוני הגרעין.

בצוע חכניה של שלב זה חייב להעשית כמקביל עם בצוע הרחוב החת קרקעי.
חכניות של שלב זה יוצאו לאישור הועדה המחוזית.

משך הבצוע כ-20 שנים.

5/...

מדינת ישראל
הועדה המחוזית
לבניה יחזינון ערים
מתח הפיאביב

יחס חכניה לחכניה הרגטיסיה

על חכניה זו החולצה הקנדה החכניה הראשית. במידה שיהיה נכוד בין חוראוח
חכניה הרגטיסיה ובסך חוראוח חכניה זו יכריעו חוראוח חכניה זו.

חתימות

החברה המבטחת	
שם החבר: חברת מס 600	
התאריך: 25.2.68 (על ב 164 ב 8877)	
מספר החבר: 02 / 07 68	
תאריך: 22.12.68	

מספר הסנים

חוק התכנון והבניה חשכה-1965

מחוז: א-א-א-א-א-א

מרחב תכנון מקומי: א-א-א-א-א-א

חכירת: א-א-א-א-א-א

השדה המסומנת בשיבתה ה: 24

מיוכ: 22.5.67

החליטה להפקד את

התכנית לביטול לעיל

פון מעל כלי להסוך

יחשב ראש העדה

מספר הסנים

חוק התכנון והבניה חשכה-1965

מחוז: א-א-א-א-א-א

מרחב תכנון מקומי: א-א-א-א-א-א

חכירת: א-א-א-א-א-א

השדה המסומנת בשיבתה ה: 52

מיוכ: 2.2.68

החליטה לתת חוקף

התכנית לעיל

יחשב ראש העדה