



600

728-2

מרחב תכנון מקומי חל אביב - יפו

הכנייה מס. 600

שטח להכנייה מפורטת "A", "B", "C-D"
תקן 1943 - אדמות מזרח חל אביב

1. שם התכנייה: תכנייה זו תקרה הכנייה מס. 600, שנוי תכניות מפורטות "A", "B", "C-D" תקן 1943 - אדמות מזרח חל אביב.

2. חולות התכנייה: תכנייה זו חלה על שטחי הקרקע המוחמסים בקו כחול כהה כחסריט מס. נ/א/ל/2/66 המצורף לתכנייה זו (להלן החסריט) הכולל את חלקות וחלקי חלקות 182-184, 189, 205, 208, 209, 224-269, 271-273, 275, 276, 302, 303, 318, 319, 344-321, 356-354, 485, 486, 508-506, 517-521, 542, 552-550, 568-584, 570, 572, 575-577, 586-590, 923-890. 932, 934, 936, 937 מגוש 6213. החסריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנייה.

3. בבולות התכנייה: גבולות התכנייה מסומנים בקו כחול כהה כחסריט.

4. שטח התכנייה: 94,060 מ"ר

5. בהלי הקרקע: קידיה חל אביב יפו ואחרים

6. רשם התכנייה: הועדה המקומית לתכנון הבניה חל אביב-יפו

7. מחכונות:
אזור * אוסקר נייסייר - ברזיל
זוהר * אבא הלחנני - תל אביב
אדר * ישראל לוסן - חל אביב

8. מטרת התכנייה: א. לתכנן את שטחי הקרקע הכלולים בתכנייה ולקבוע יעוד של מגורים, מסחר ושירותים שונים.

ב. לקבוע תקנות בניה

ג. להרחיב דרכים קיימות, לבסל דרכים קיימות, לקבוע דרכי שוה-מקומות חניה לכלי רכב.

ד. לקבוע אזור חלוקה מחדש ואזורים אחרים כמסומן בחסריט ולשנות בהתאם לכך את התכניות המפורטות "A", "B", "C-D" תקן 1943 שהודעה בדבר מתן חוקף להן פורסמה בעתון רשמי מס. 1389 מיום רצשון למברואר 1945, על תיקונייהן, להלן התכנייה הראשית.

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

א. שינויים בתכנון ובתקנות הבניה.

ב. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנייה הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו התכנון ותקנות הבניה בשטח תכנייה מס. 600 בהתאם למפורט בה"

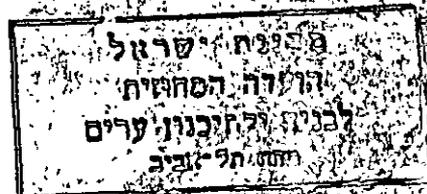
10. מגורי האזורים: א. אזור חלוקה מחדש
השטח המותחם והמקווקו בקו שחור כחסריט, מהווה אזור לחלוקה מחדש. לשטח זה חוגש תכנייה לחלוקה מחדש לנשור המוסדרת הטלסמכים.

הועדה המקומית לא חוציאת תיחרים לכנייה באזור זה עד אשר התכנייה שתקבע את החלוקה החדשה תאושר כדיון.

ב. אזור מגורים מיוחד
השטח הצבוע כחסריט בצבע כחום כמסגרת בתומה הוא אזור מגורים מיוחד כמפורט להלן:

(1) תחליות המותרות: נוסף למגורים סגורים יהיו משדדים לבעלי מקצועות חופשיים.

(2) אזור הבניה המותר: עד 22% מקומה, משטח החלקה הקיימת, סה"כ השטח הרצפוח לא יעלה על 22% משטח החלקה הקיימת.



(3) גובה הבנייה 11 קומות בגובה כ- 2.80 מ' פרטו כ"א מעל קומת עמודים מפולשת שגובהה כ- 4.70 מ' פרטו הבנייה שגובהה הכולל פרטו לא יעלה על 35.5 מ' מעל פני התיבה.

(4) קווי בנייה מיקום הבניינים כמסומן בחסריס.

(5) קומת עמודים מפולשת: השמש לבינון ולמעברים להולכי רגל בלבד. הבינון יעוצב בהתאם להוראות וחנאי היתר הבנייה.

הקומה המפולשת היתה ריקה ממבנים, פרט לעמודי קונסטרוקציה, חרזי בנייה, סדרגות, פעליות ושרוחים.

לא תורשה הקמת גדרות מחסומים והנחת תמזים או עצמים כלשהם בשטח הקומה המפולשת וכן לא יורשה כל שימוש אחר פרט לאמור לעיל.

מעברים להולכי רגל יחיו כמסומן בחסריס.

ג. יחסיה מסחרית:

ושטח הצבוע בתמזים בצבע אפור מוחסם ומקוצקת באלכסון בצבע סגול כהה הוא תזור ליהודה מסחרית.

(1) החברות המותרות:

כפי בחזית החזרות (ראה סעיף 10 ה') חזרות כל-כו, סופמרקט וכד' כתי קפה, מסעדות בלי מוסיקה, קונדיטוריות חזרות למסחר מכוניות, אולמי חצוגת סחורות.

(2) אחוזי הבניה המותרים:

אחוזי הבניה המותרים לא יעלו על 40% סה"כ שטח רצפות כולל, משטחי החלקות הקיימות מס. 273,220,219,218,211,210,209,184, 328-322, 329+212, 330+213, 331+214, 332+215, 333-338, 354, 339+216, 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) קווי בנייה מיקום הבניינים כמסומן בחסריס.

ד. אזור מגורים ד'

השטח הצבוע בחסריס בצבע צהוב הוא אזור מגורים ד'.

(1) חכליות מותרות: בקומות העליונות מגורים בלבד. בקומת הקרקע חנויות בלבד כמפורט ברשימת החכליות של חזית החנויות. (סעיף 10 ה').

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

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

(4) קווי בנייה: מיקום הבניינים כמסומן בחסריס.

ה. חזית החנויות

על סגול באזור מגורים ד' מסמן את חזית החנויות. החכליות המותרות בחזית החנויות הנמצאות בקומת הקרקע של אזור מגורים ד' הן:

- חנויות קמעונאיות לצרכי מזון ומשק בית כולל קבלת כביסה.
- חנויות לכלי בית
- חייטים, חופרות, סנדלרים, כובענים, שענים, שררכים, מסגרים יכדומה.
- מספרות, מכוני יופי
- דקורצורים, קשוח פנימי וכד'
- חנויות למלאכה מחשבה, עתיקות שטיחים
- חנויות למכשירי ספורט, צעצועים, חנויות למכשירי כחיבה,
- סנדלרות, עיחונים, ספרים, פרחים, מתנות וכד'
- כתי פרקחה, חסדוקים וכד'
- חנויות רחייטים
- חנויות גלצטריה
- חנויות למאכל בדים, וילונות
- חנויות בנקים, סוכני נסיעות
- חנויות לציודי חשמל, גז
- מכשירים דומים כפי שיוחלט ע"י הועדה המקומית.

מדינת ישראל
הועדה המחוזית
לבניה ולתכנון ערים
מחוז תל-אביב

אזור לבנינים צבוריים: השטחים הצבועים בחסריט בצבע חום מוחממים ומקווקוים כאלכסון בצבע חום כהה הם מגרשים לבנינים צבוריים.

(1) התכליות המותרות:

(א) בנינים "Z", "U", "V", "D". למרות האמור בתקנונה של הכניות "A" "B" "C" - יותרו כאן התכליות הבאות: גלריות לאמנות, אולם חדרוכות, ספרייה עירונית, מוזיאון, בית קפה, תיאטרון וכד'. חדרי השרות 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. התכלית, העיצוב וכל סדוריו יובאו לאישור המוסדות המוסמכים בעתיד. קבלת רשיון לבניחו יותנה בהורדת רח' ויצמן אל מתחת לפנז הככר כמחובכך.

ז. שטח צבורי פתוח: השטחים הצבועים בחסריט בצבע ירוק או ירוק עם קווקו ירוק הם שטחים צבוריים פתוחים. התכליות המותרות מעל פני הקרקע הן כפי שהוגדרו בתכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחלוצית לאשר ניצול מסחרי מתחת לשטח הצבורי הפתוח.

ח. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בחסריט בצבע ירוק במסגרת ירוקה הוא שטח פרטי פתוח. עוצב השטח הפרטי הפתוח (נטיעות, ריצוף וכד') יעשה בהתאם להוראות ותנאי היחר הבניה.

השטח יהיה בבעלות פרטיה וכאוחס החלקים המסומנים בחסריט כשבילים חנתן זכות סעבר להולכי רגל. לא תורשה הקמת כל גדרות, מבנים ומחסומים וכן הנחת חפצים או עצמים כלשהם. כן לא יורשה כל שמוש פרט לגינון ולשבילים כאמור בשטח זה.

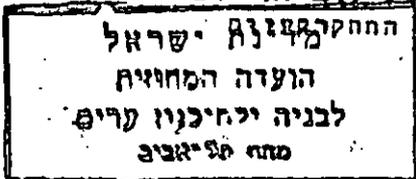
11. הכנית לעצוב אדריכלי: הכניה בשטח ההכניה חותר רק בהתאם לתכנית עצוב אדריכלי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. ההכניה לעצוב אדריכלי-הכלול: העמדת בנינים לפי מדרג וצורתם, קביעת גובה הקרקע והרצפות, עבוד פרטי החזיתות, רציון חומרי הבנין בהם יש להשתמש, חכנון שטחי הירק כולל סוגי הנטיעות, קביעת מקום וצורת הגדרות והרהוט כמדרכות ובשטחי הירק כגון: ספסלים, מזרקות, אנדרטות וכד' קביעת איי ומפוצי חנועה וצורתם, קביעת מתקני האורה וכד'.

לכסוי ההוצאות של הכנת ההכניה תהיה רשאית הועדה המקומית, לגבות מכל כונה ובונה בשטח ההכניה, נוסף על אגרת בניה, חשלוס לכל מ"ר של בניה. בונה חשלוס זה יקבע ע"י הועדה המקומית, בשים לב להוצאות עריכת ההכניה.

12. החניה, פריקה וטעינה: כאזור מגורים ד' תהיה החניה, הפריקה והטעינה בשטח המסומן בחסריט. שטח זה ישמש אך ורק למסרות הנ"ל ולצורך גישה ומעבר. עבור כל הנוקטים להם. לא תורשה הקמת כל מבנים, גדרות או מחסומים, או הנחת חפצים ועצמים כל שהם ושמוש אחר מהמפורס לעיל בשטח הנ"ל.

לכל קטע וקטע משטח הקטעים המהווים את אזור מגורים ד' עם תזית חנריות ישמש שטח החניה הפרטי שמאחורי החנויות כחניון ושטח-פריקה לשיקוט משותף לקטע כולו.

ככל יחר אזורי התכניה תהיה החניה, הפריקה והטעינה - תחקרקעית. לא תורשה שום בניה באזורים אלה מעל פני הקרקע כל עוד לא יובטח דינסודר ע"י בעלי הקרקע בצוב החניה ודרכי הגישה החקרקעית. לשביעות רצונה של הועדה המקומית.



13. זרר חת קרקעית: חרי רחוב ויצמן בשטח התכניה יהיה חת קרקעי.

14. רשום שטחים צבוריים: הדרכים, השטחים הצבוריים הפתוחים ומגרשים לבנינים צבוריים ירשמו על שם עיריית תל אביב - יפו.

15. הנכלות מיוחדות:

למני תוצאת היחידים לבניה, יחייבו בעלי הנכסים למלא אחרי הדרישה שלו
משך חשבוני ונגזף המעופה האזרחית במשך התחבורה בנוגע לבטיחות הטיסה.

ב. מכבי גש לגבי סדורי כבוי גש.

ג. מחלקת התברואה העירונית לגבי סדורים תברואיים והרחקת גשפה.

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

16. נקודת ביוט והספקת מים:

א. הנקוד והביוב יחויבו בהתאם לדרישה משרד הבריאות. לא ינחנו מעורות
היחד לבניה לפני שתבצענה אותן עבודות הנקוד והביוב בשטח החכנית הזאת,
שידורו ע"י מהנדס העיר. כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכסים או כל אדם
אחר חסוען לבעלותו על הקרקע וכן בא כוחם חייב לאחר קבלת הודעה, שנמסרה
לו הודע ימים מראש מטעם הועדה המקומית לחינוך ובניה חלאבי-יפו,
לתת זכות מעבר להנחת צנורות הביוב והנקוד ולבצע את כל יתר העבודות
הכרוכות בסדור הנקוד והביוב בסביבתם.

ב. כל בעל קרקע כנ"ל, יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות
הנ"ל ולכל נזק שנגרם להם בשטח אדמותיו. הועדה המקומית תהא זכאית
לדרוש מהבעל(ים) לחקן כל נזק שיגרם על ידם על חשבונו בעל הקרקע.
כן חייב יהיה בעל הקרקע לתפטר את הגישה לצנורות לשם בקורה, ניקוי וכו'.

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

17. שלבי בצוע החכנית

שלב א'

שלב זה כולל הרחבת רחוב ה' באייר כמסומן בחריט והקמתם של הבניינים במעגל
החיצוני (אזור מגורים ד' עם תזיה חנויות) בהתאם לחכנית הבנוי המפורטת והעיצור
האדריכלי שהאשר הועדה המקומית והועדה המחוזית.
עיצוב אדריכלי זה על כל פרטיו וחננותיו יחייבו את הועדה המקומית ואת הבונים
ורק על פיהם יוצאו היחיד בניה. בכל מקרה של אי בהירות או אי החתמה בין חכנית
מיצוב האדריכלי שתאשר לבפן, חכנית מפורטת מס' 600 זאת, יחייבו הוראותיה
של חכנית העיצוב האדריכלי על מפרטיו הסכניים.
כל זה בנוגע לקוי בנין, אחוזי בניה, שטחים וסדורים לחניה וכו'.

בצוע שלב זה ימשך כ-10 שנים.

שלב ב'

יכלול הכנת חכנית לאחוד וחלוקה מחדש של המגרשים במעגלים הפנימיים.
בצוע חכנית הריפרצלציה חורשה גם חלקים חלקים, הן כהסכמה הבעלים והן שלא
כהסכמה הבעלים. חכנית החלוקה החדשה תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישור החכנית
מס' 600 הזאת.

היחיד בניה יסלחנו ע"י הועדה מקומית כחנאים הנאים:

1. אשר חכנית החלוקה החדשה כדרוש בהתאם לחוק.
2. אישור חכנית בנוי מפורטת לעיצוב אדריכלי בדומה לנדרש לגבי שלב א'
3. הכנת חכנית עקרונית להעברת רח' וריצמן אל מתחת לככר. כחכנית זו יכללו כל
הפרטים הדרושים כדי להוכיח את הסבירות של בצוע הרחוב החת קרקעי ואת
הגישה לבניינים ולחניונים של שלב ג' (גרעין הככר).

כניה של שלב זה חמשן כ-20 שנים.

שלב ג'

יכלול בצוע חכנית על קרקעית וחת-קרקעית במרכז הככר (גרעין החכנית)
בצוע שלב זה מוחנה באישור מוקדם של חכנית מפורטת של המבנים החת-קרקעיים
והעל קרקעיים וכן הגישה אליהם וכן חננות מפורטת של הרחוב החת-קרקעי ושטחי
החניה עבוי הגרעין.

בצוע חכנית של שלב זה חייב להעשית במקביל עם בצוע הרחוב החת קרקעי.
חכנית של שלב זה יובאו לאישור הועדה המחוזית.

משך הכצוע כ-20 שנים.

מדינת ישראל
הועדה המחוזית
לבניה יתיכנון ערים
מחא חל-אביב

יחס החכניה לחכניה הרגשית

על חכניה זו, החולנה הקנדה החכניה הראשית. כפידה שיהיה נגוד בין הוראות החכניה הרגשית ובסך הוראות חכניה זו יכריעו הוראות חכניה זו.

החיסון

שם החכניה: <u>חכניה מס 600</u>	
תאריך: <u>25.2.68</u> מס' <u>144 ב' 8877</u>	
מס' <u>32</u> / <u>0.7.68</u>	
תאריך: <u>22.12.68</u>	מס' <u>32</u>

ט"ו תשרי תשס"ה

חוק החכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז: (ל-א-ג) אג"מ

מרחב חכנון מקומי: (ל-א-ג) אג"מ

ת.מ.מ. מס: 600

הועדה המזרחית בשיבתה ה: 24

מיום: 22.5.67 החליטה להפקיד את

החכנון לניהול לעיל

סגן מנהל כלי לחכנון

יושב ראש המועדה

ט"ו תשרי תשס"ה

חוק החכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז: (ל-א-ג) אג"מ

מרחב חכנון מקומי: (ל-א-ג) אג"מ

ת.מ.מ. מס: 600

הועדה המזרחית בשיבתה ה: 52

מיום: 27.6.68 החליטה לתת חוקף

לעיל

סגן מנהל כלי לחכנון

יושב ראש המועדה