

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2204, שינוי מס' 2 לשנת 1982 לתכנית מפורטת  
מס' 254 שכונת הדר-ירוסף.

2204/1  
P/11/2  
3  
27.10.84

אסמ"ר  
תוכנית התוכנית  
התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו חקרא תכנית מפורטת מס' 2204, שנוי מס' 2 לשנת 1982 לתכנית מפורטת מס' 254, שכונת הדר ירוסף.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול כהה בחשרים 11/82, הכולל גוש 6636, כמסומן בחשרים המצורף אליה. (להלן "החשרים").  
החשרים ונספח הבינוי מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו + נספח פרישת תנאי
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחשרים. בצפון - רח' מבצע קדש, בדרום - חלק מרח' שטרית, במזרח - רח' קיצים (חלקי), שטח ירוק, במערב - רח' בני אפרים (חלקי).
4. שטח התכנית: כ-334 דונם.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו.
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. עורך התכנית: מינהל ההנדסה, צוות מח' אדריכלות.
8. מטרת התכנית:
  - א. שיפור תנאי הדיור בשכונת הדר-ירוסף, חוך מציאת פתרון בלעדי הכתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למירקם הקיים והמירקם המוכבגן בעתיד.
  - ב. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א/2-קומה אחת, לאזור מגורים א/2 - 2 קומות. (טיפוסים "A", "A2", "B1", "B2" - כמפורט בנספח הבינוי).
  - ג. שינוי יעד קרקע מאזור מגורים א/2 - 2 קומות לאזור מגורים IV - 4 קומות, ע"י גריסת מבנים דו-קומתיים מספוסים "E" ו-"F" ובניית טיפוס "G" - בינוי מחדש.
  - ד. שינוי יעד קרקע מאזור מגורים א/2 - 2 קומות לאזור מגורים IV (בינוי מחדש מטיפוס "G") - (בחלקה 374 בת.ב.ע. 2110).
  - ה. שינוי יעד קרקע מאזור מגורים א/2 - 2 קומות לאזור מיוחד בעל אופי ציבורי (מבנה ציבורי הקיים בפועל), ומשטח ציבורי פתוח למאזור לבניית ציבור (מבנה בים - קיים בפועל). שינוי קוי בנין בהתאם למסומן בחשרים.
  - ז. הגדלת צפיפות ברוטו בשטח התכנית ל-7.3 יחידה דונם
  - ח. קביעת הנחיות מיקלוט בשטח התכנית בהתאם לתכנית פריסת מקלטים - כמפורט בנספח הבינוי.
  - ט. החוויח דרכים וקביעת הנחיות חנייה בשטח התכנית בהתאם לתכנית פריסת חניות - כמפורט בנספח הבינוי.
  - י. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 254 על שינוייה (תכניות מפורטות 2110, 384, 839), אשר הודעה בדבר טחן חוקף לה מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 821 מיום 26.11.53.

9. שינוי התכנית הראשונה:

תכנית מפורטת מס' 254 תשונה על ידי:

- א. שינוי יעד קרקע מאזור מגורים א/2 - קומה אחת לאזור מגורים א/2 - 2 קומות (טיפוסים "A", "A2", "B1", "B2").

- ב. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א/2 - 2 קומות לאזור מגורים 1V - 4 קומות (בנייה חדשה).
- ג. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א-2 - 2 קומות לאזור מגורים 1V - 4 קומות (חלקה 374 במסגרת ח.ב.ע. 2110).
- ד. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א/2 - 2 קומות לאזור מיוחד בעל אופי ציבורי (מבנה צבורי קיים בפועל); ומט"ח ציבורי פתוח לאזור לבנין ציבורי (מבנה גיש - קיים בפועל).
- ה. שינוי קוי בנין בהתאם למסומן בהשריט.
- ו. הגדלת צפיפות ברוטו בשטח התכנית ל-7.3 יחד' דונם
- ז. התווית דרכים וקביעת אזורי חנייה ע"י שינוי יעוד קרקע משטח צבורי פתוח לדרכים ולחניות מוצעות - כמפורט בהשריט.
- ח. ביטול שבילים להולכי רגל וצירופם לחלקות סמוכות כמסומן בהשריט באזור לבינוי מחדש (סיפוס "G").
- ט. קביעת זכויות מעבר לחלקות בשטח לבינוי מחדש (סיפוס "G") בהתאם למפורט בהשריט. זכות המעבר תרשם כזיקת הנאה במשרד ספרי האחוזה.

זכות מעבר לחלקה 352	דרך חלקות 349, 353				
" "	" "	357	" "	344, 356	" "
" "	" "	359	" "	342, 358	" "
" "	" "	367	" "	366, 365	" "
" "	" "	371	" "	370, 369	" "
" "	" "	516	" "	514, 211	" "
" "	" "	215	" "	213, 214	" "
" "	" "	219	" "	218, 495	" "

- 10. הקננת הבנייה: א. הוספת שטחי בנייה לסיפוס היורד השונים בהתאם להנחיות בינוי המפורטות כנספח הבינוי והמהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית - לפי הפרוט הבא:

3./.

מכל מגרש המופיע בנספח החנייה אשר בנספח הבינוי המצ"ב יוקצה שטח, כמסומן בנספח, אשר ישמש כמדרכה לצבור. בעלי המגרשים ירשמו זיקה פנאה לטובת הצבור על השטח הנ"ל לצורך מדרכה.  
 החנייה תהיה בשטח הרחוב שבחזית המגרש - כמסומן בתשרים אשר בנספח הבינוי או בחניה צדדית כמפורט בתשרים.  
 החנייה תבוצע כאשר לפחות 75% מבעלי הזכויות במגרש כבר הוסיפו את הרחבת הבנייה המותרת. ליתר דיוק לנספח סעיף

במקרים מיוחדים רשאה הועדה לאשר חריגות בינוי מתקנות הבנייה המפורטות בשל מיקום המגרשים (מגרשים פינתיים) צורת המגרש, הנאים סופוגרפיים מיוחדים או גודל המגרש. כל זאת - בהאום עם אדריכל הועדה.

פ י ק ל ו ט :

מיקלום באזורים המיועדים להרחבות יעשה בהתאם לתכנית פריסת מקלטים הנמצאה בנספח הבינוי.  
 פירוט חומרי גמר - כמפורט בנספח הבנייה.

ה ←

קביעת הנחיות בינוי וזכויות בנייה לבינוי חדש (טיפוס "G").

מבנים מטיפוס "G" מהווים בינוי חדש במקום מבנים קיימים דו-קומתיים המיועדים להריסה.

המבנים ייבנו בקיר משותף, כמסומן בתשרים, וללא הקמה גדרות. גובה המבנים החדשים הינו 4 קומות על קומת עמודים והשלמה בקומת גג, אשר שטחה מצטרף לשטח הדירות בקומה ד' כמוראה בטבלת זכויות הבנייה.

המבנים מתוכננים בהתאם לעצוב ארכיטקטוני וחומר גימור המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. פירוט חומר גמר - בנספח הבנייה.

כל מבנה יתוכנן כיחידה מדורגת הכוללת נסיבות הדרגתיות של 2.0 מ' בכל קומה בחזית הבניין, ובליתות של 0.6 מ' מצידו האחורי של הבניין. כן יכלול המבנה מרפסות בלתי מקורות ושטח קומת קרקע מפולשת חלקית (למעט ברעין הבניין) שימש לגינון, מחקני משחק וריצוף נדרש.

במקרים בהם בין שתי חלקות קיים היה שביל להולכי רגל אשר בוסל, יצטרף שטח השביל שבוסל בחלוקה שווה לשני המגרשים הגובלים בו.

פיתוח השטח במפלס קומת הקרקע ייערך במשולב עם אזור החנייה ע"י רצוף דקורטיבי, שבילים, גינון, מחקני משחקים וכו' - ללא גדרות.

בקומת קרקע - יבנה מ' מדרגות + מעלית, ה' אשפה, מחסן ואפשרות למקלט על קרקעי. לא יותרו שמושים אחרים.

קומת מרתף - השמש למבני עזר כגון: מקלט, ה' הסקה. לא יתאפשר שימוש אחר בקומת מקלט.

גובה - עד 2.20 מ' - פרט למקלט בהתאם לחוק.

ה ג ד ר ו ט :

חזית קדמית - חזית הפונה לרחוב או לש.פ.צ (למעט חלקות המופיעות ברח' קהילת לודג' בחזית אחת בלבד, בן החזית סובדרת כלפי הרחוב).

חזית אחורית: חזית הפונה לשטח שנין 2 חלקות.  
 חזית צדדית א' - חזית הפונה לבבול מגרש בקיר משותף.  
 חזית צדדית ב' - חזית הפונה לבבול מגרש באזור שאינו גובל בקיר משותף.

טבלה זכויות בנייה למיפוסים :  $A_1, A_2, B_1, B_2, C_1, C_2, C_3, D_1, D_2, D_3$  מכלה

מתיבת שטח (מ"ר)	שנות קומה ב' (מ"ר)				שטח בקומה דירתי (מ"ר)				מס' יחיד בבינו	מבט	פירוט הבינו
	דירה (3)	דירה (2)	דירה (1)	דירה (4)	דירה (3)	דירה (2)	דירה (1)	דירה (4)			
99.0	-	-	-	-	49.5	49.5	49.5	49.5	1	קיים	A <sub>1</sub>
474.4	-	-	-	-	118.8	118.8	118.6	118.6	2	מוצע	A <sub>2</sub>
99.2	-	-	-	-	49.6	49.6	49.6	49.6	1	קיים	A <sub>3</sub>
494.84	-	-	-	-	123.7	123.7	123.7	123.7	2	מוצע	A <sub>3</sub>
198	-	-	-	-	49.5	49.5	49.5	49.5	2	קיים	B <sub>1</sub>
474.4	-	-	-	-	118.6	118.6	118.6	118.6	2	מוצע	B <sub>1</sub>
99.2	53.49	50.18	-	25.04	24.56	24.56	25.04	25.04	1	קיים	C <sub>1</sub>
414.68	50.18	53.49	50.18	50.18	53.49	53.49	50.18	50.18	2	מוצע	C <sub>1</sub>
99.2	-	-	-	25.04	24.56	24.56	25.04	25.04	1	קיים	D <sub>1</sub>
407.9	40.76	40.76	55.0	61.58	46.61	46.61	61.58	61.58	2	מוצע	D <sub>1</sub>
224.0	-	56.0	56.0	-	56.0	56.0	56.0	56.0	2	קיים	D <sub>2</sub>
474.36	-	118.59	118.59	-	118.59	118.59	118.59	118.59	2	מוצע	D <sub>2</sub>
240.0	-	60.0	60.0	-	60.0	60.0	60.0	60.0	2	קיים	D <sub>3</sub>
524.72	-	131.18	131.18	-	131.18	131.18	131.18	131.18	2	מוצע	D <sub>3</sub>
240.0	-	60.0	60.0	-	60.0	60.0	60.0	60.0	2	קיים	D <sub>3</sub>
524.72	-	131.18	131.18	-	131.18	131.18	131.18	131.18	2	מוצע	D <sub>3</sub>
331.98	58.85	58.29	58.85	-	58.85	58.29	58.85	58.85	2	קיים	D <sub>3</sub>
724.42	128.86	104.49	128.86	-	128.86	104.49	128.86	128.86	2	מוצע	D <sub>3</sub>
299.72	58.26	58.28	29.71	-	58.86	58.29	29.71	29.71	2	קיים	D <sub>3</sub>
696.52	128.87	104.47	114.90	-	128.87	104.49	114.20	114.20	2	מוצע	D <sub>3</sub>
235.42	29.71	58.29	29.71	-	29.71	58.29	29.71	29.71	2	קיים	D <sub>3</sub>
602.12	112.71	105.29	82.93	-	112.71	106.03	82.93	82.93	2	מוצע	D <sub>3</sub>
235.42	29.71	58.29	29.71	-	29.71	58.29	29.71	29.71	2	קיים	D <sub>3</sub>
543.84	82.93	106.06	82.93	-	82.93	106.06	82.93	82.93	2	מוצע	D <sub>3</sub>

מכלת זכויות בנייה באיפוס א ג

שנת	מס' יח' דיוור בקומה ובמגרש בהתאם לגודל השטח										קוי בנייה מינימליים בקומה	אחוזי בנייה	
	שנת	שנת	שנת	שנת	שנת	שנת	שנת	שנת	שנת	שנת			
1001-1101	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 901	מ"ר 851	מ"ר 801	מ"ר 751	מ"ר 701	מ"ר 651	מ"ר 601	מ"ר 551	מ"ר 500	18%	במגרשים בשטח הנע בין 500-600 מ"ר מכסימם
1200	מ"ר 1100	מ"ר 950	מ"ר 901	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	מ"ר 500	15%	במגרשים בשטח הנע בין 601-800 מ"ר מכסימם
1	מ"ר 1200	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 900	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	12%	במגרשים בשטח הנע בין 801-1200 מ"ר מכסימם
2	מ"ר 1200	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 900	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	45%	במגרשים בשטח הנע בין 1200-1500 מ"ר מכסימם
3	מ"ר 1200	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 900	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	40%	במגרשים בשטח הנע בין 1500-2000 מ"ר מכסימם
4	מ"ר 1200	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 900	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	35%	במגרשים בשטח הנע בין 2000-2500 מ"ר מכסימם
5	מ"ר 1200	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 900	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	30%	במגרשים בשטח הנע בין 2500-3000 מ"ר מכסימם
6	מ"ר 1200	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 900	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	25%	במגרשים בשטח הנע בין 3000-3500 מ"ר מכסימם
7	מ"ר 1200	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 900	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	20%	במגרשים בשטח הנע בין 3500-4000 מ"ר מכסימם
8	מ"ר 1200	מ"ר 1000	מ"ר 950	מ"ר 900	מ"ר 850	מ"ר 800	מ"ר 750	מ"ר 700	מ"ר 650	מ"ר 600	מ"ר 550	17%	במגרשים בשטח הנע בין 4000-4500 מ"ר מכסימם

מטרת מילוקות 210, 316, 361 בהן אין קיר משותף - קו הבנין הצדדי בקומה א' זהה משני הצדדים. כלומר מינימום 4.0 מ' גודל פסוע של דירה במיפוסים א' הינו 87.5 מ"ר. ציפוח ברומן 20 יח"ד לדונם. מס' מגרשים מיועדים למיפוס א' - 107.

**10. ה פ ש ר - ז**

כל קירווי בנג רעפיים יהיה ברעפי חרט ארומיים (כדוגמת "מרס" או שוות ערך כאישור אדריכל הוסדה), בהתאם לשיפועים המסומנים בנספח הבנייה.

ז. גימור כל קירות הבניין ייקבע בהתאם לנדרש בסעיף גימור המבנים בנספח הבנייה.

ה. הצבה מיכלי מים או מיכלים אחרים לא תותר על גגות משופעים. הצבה מיכלים כאלה תותר בגגות שטוחים בחנאי הרחקתם כ-10 מ' מינימום מהמעקה והקמת מסתור בנוי בגובה מינימלי של 1.20 מ'.

הוספת כל מתקן אחר (דוד שמש, אנסנת סלויזיה וכו') תותר באישור אדריכל הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו. לא ינתן היתר בנייה להרחבה אלא לאחר סילוק כל הבנייה שאינה תואמת תכנית זו.

**11. עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח שטח:**

כל תוספות הבנייה, השיפוצים וההרחבות יבוצעו בהתאם להוראות המפורטות בנספח הבינוי המצ"ב.

12. ה פ ק ע ה: כל השטחים לבנינו צבור, שטח צבורי פתוח ודרכים המיועדים להפקעה ירשמו ע"י העירייה כחוק.

13. זמן בצוע: 15 שנה.

14. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ותכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.



18.11.83

הוראת תכנון ועבודה תל-אביב-יפו		
שם:	תכנית מכונת כו"ס 2204	
תאריך:	10.8.84	
מחלקה:	מנהל העיר	יועץ הועדה
תאריך:	28.10.84	

מדינת ישראל / משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
שטח הלאבית	
מרחב תכנון מקומי:	10' / 10'
נוכחית מהאר/מפורטת מסי:	2204
הועדה המחוזית בשיבתה/מסי:	420
מס' החליטה/להג תוקף:	10885
מרחב כהנא	26485
יושב ראש הועדה	תאריך: 10.8.84