

(30.5.83)  
(20.12.84)  
(1.11.85)  
18.6.86

מרחב תכנון שקומד תל-אביב - יפו  
תכנית מפורטת מס' 2323 יד אליהו - 1  
שינוי מס' 3 לשנת 1983 לתכנית מפורטת "K" על כל שינוייה

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2323, שינוי מס' 3 לשנת 1983 לתכנית מפורטת "K" על כל שינוייה.

1. שם התכנית:

הזשרית מס' כע/83/2577 ונספח המשריטים כ.מ. 1:100, המצורפים לתכנית, מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית.

2. תשריט התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, בגבולות המפורטים: בצפון - רח' לצוק שדה, במערב - רח' גבורי ישראל, בדרום - רח' לה-גרדיה, במזרח - דרך הכצחון.

3. גבולות התכנית ותחולתה:

כ- 409 דונם.

4. שטח התכנית:

חלקי גושים 6133, 6150, 7097, 7098.

5. גושים וחלקות:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

6. בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.

7. יוזם התכנית:

ש. יבין - א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.

8. עורך התכנית:

שילפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושפוז בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספת הבניה השובת, ללא תוספת של יחידות דיור, ושמידות על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח הבניה וחומרי גמר מוגדרים. כוזאם לכך, שינוי תכנית מפורטת "K" אשר ההודעה בדבר פרסומה הסופי הופיע בילקוט פרסומים 143 מיום 22.2.51, על כל שינוייה.

9. מטרת התכנית:

כל הוראות התכניות המפורטות המאושרות בגבולות התכנית חלות על תכנית זו, לרבות על המגרשים הפנויים ולמעט הענינים ששרבו בתכנית זו. תכנית "K" על כל שינוייה תשובה ע"י:

10. יחס לתכנית קידמות:

א. הוספת בניה ושפוצים לבתי המגורים עפ"י הטיפוסיים במפורט בהשריט המצורף לתכנית זו.

ב. תוספת כסוף חקנות התכנית כולהלך: "למרות כל האמור לעיל, מותר יהיה להוסיף בניה בשטח התכנית מס' 2323 כוזאם למפורט בה.

11. תקנות בניה:

מותר הוספת בניה בתוך ה"תחום המכסימלי להרחבה" המסומן בתשריט כקו אדום, כוזאם לשטחים המוגדרים ב"ליח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שהוגשרו ובוזאם

שם גיטלין  
מחוז ד"א  
ישראל

להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 1:100, ומופיעים כבסח לתכנית.  
 הנחיות אלה הן מהייכות, אולם שיבוטים לא מהותיים שאינם חורגים מ"הנחיות  
 המכסימלי להרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט, לא לחסכו בחריגה מתוכנית.  
 כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו  
 ובתנאי שלאחר ההגדלה ישאריו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.  
 במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי, עקב נתונים  
 תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת כל הדיירים או נציגות הבית המשותף  
 לפני הוצאת היתר הכניה, הכל בהתאם לתקנות התכנון והכניה (כפשה להיתר,  
 תנאיו ואגרות).

פרוט תקנות הבניה

11. דירות ששטחן עד 75 מ"ר

אזור מגורים א/א

סיפוס א/51

הדירה בת 2 חדרים כשטח של כ- 51 מ"ר, כ- 8 בתים טוריים חד-קומטיים.  
 ככל בית 10 דירות, ס"ה 80 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 50% משטח המגורש בקומת הקרקע ולא יותר  
 ט- 97 מ"ר בשתי קומות, כולל מבני עזר.

אזור מגורים א/א

סיפוס ג/64, ב/64, ד/64

הדירה בת 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות כשטח של כ- 64 מ"ר כבתים  
 טוריים - מהם 7 בתים בני 3 קומות עם 12 דירות כ"א, 5 בתים בני 3  
 קומות עם 18 דירות כ"א, 8 בתים בני 3 - 4 קומות עם 25 דירות כ"א,  
 ובית אחד בן 2 קומות על קומה מסחרית עם 12 דירות. ס"ה 386 דירות.  
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 100 מ"ר.

סיפוס ב/167

הדירה בת 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות כשטח של כ- 67 מ"ר בבית טורי  
 אחד בן 2 קומות. ס"ה 12 דירות.  
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 109 מ"ר.

סיפוס ג/267

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות כשטח של כ- 67 מ"ר בבתיים טוריים  
 בני 3 קומות - מהם 3 בתים בני 12 דירות כ"א ו- 3 בתים בני 18 דירות  
 כ"א. ס"ה 90 דירות.  
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 105 מ"ר.

סיפוס ג/69

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות כשטח של כ- 69 מ"ר בבית טוריים

אליאס גיטלין  
 אדריכל מחוז ת"א  
 תל מוקדסי 100  
 מרחוק ת"א

בני 3 קומות - משט 3 בתים בני 18 דירות כ"א ובית אחד בן 12 דירות.  
ס"ה 66 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 107 מ"ר

סיפוס ג/75

הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר כ- 3 פניקס  
טוריים בני 3 קומות ו- 18 דירות כ"א. ס"ה 54 דירות.

שטח מקסימלי לדירת מורחבת: 109 מ"ר.

אזור מגורים ג

סיפוס ג/1/67, כ/1/67

הדירה בת 2 חדרים, גול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 67 מ"ר כבתים  
טוריים משט 10 בתים בני 3 קומות עם 12 דירות כ"א, 2 בתים בני 2 קומות  
על קומה מסחרית עם 12 דירות כ"א ובית אחד בן 3 קומות עם 6 דירות,  
ס"ה 150 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 92 מ"ר.

סיפוס ד/72

הדירה בת 3 חדרים, גול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 72 מ"ר בבית סוף  
אחד בן 4 קומות עם 31 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 102 מ"ר.

אזור מגורים ג

סיפוס ד/1/74

הדירה בת 3 חדרים, גול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 74 מ"ר כ- 2 בתים  
מרוכבים בני 4 קומות (כולל וצי קומה מסחרית), בני 14 דירות כ"א.  
ס"ה 28 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 98 מ"ר.

כ.11. דירות שטחן מ- 76 מ"ר ומעלה

אזור מגורים א/10

סיפוס ג/76

הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 76 מ"ר כ- 2 בתים  
טוריים בני 3 קומות ו- 18 דירות כ"א. ס"ה 36 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר ובתנאי שטח הבניה לקומה לא  
יעלה על 30% משטח המגרש.

סיפוס ג/78

הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 78 מ"ר בבית טורי אחד  
בן 3 קומות ו- 18 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 108 מ"ר ובתנאי שטח הבניה לקומה לא יעלה  
על 30% משטח המגרש.

4/...

הרוא"ט גיטלין  
אדריכל מחוז ת"א  
ת.ג.ל. תל אביב  
רחוב ת"א

סיכום ג/84

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 84 מ"ר כ- 7 בונות סוריים בני 3 קומות ו- 18 דירות כ"א. ס"ה 126 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר ובתנאי ס"ה שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.  
סיכום ד/94

הדירה בת 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 96 מ"ר וכ- 94 מ"ר ב- 3 בונות סוריים בני 3 ק' + ע' (חלקי) עם 9 דירות בנות 94 מ"ר ו- 12 דירות בנות 91 מ"ר, ס"ה 22 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת:  
דירה בת 91 מ"ר - עד 107 מ"ר  
דירה בת 94 מ"ר - עד 110 מ"ר  
בתנאי ס"ה שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

סיכום ד/94

הדירה בקומה הסיפוסית בת 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 94 מ"ר, והדירה בקומה הקרקע בת 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 79 מ"ר וחדר אחד, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 43 מ"ר ב- 4 בחים סוריים בני 3 ק' + ע' (חלקי) עם 24 דירות בנות 94 מ"ר, 4 דירות בנות 79 מ"ר ו- 4 דירות בנות 43 מ"ר. ס"ה 32 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת:  
דירה בת 94 מ"ר - עד 110 מ"ר  
דירה בת 79 מ"ר - עד 92 מ"ר  
דירה בת 43 מ"ר - עד 50 מ"ר  
בתנאי ס"ה שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

אזור מגורים ב

סיכום ג/85

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 85 מ"ר בבית טורני אחד בן 3 קומות עם 24 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 95 מ"ר ובתנאי ס"ה שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

סיכום ג/86

הדירה בת 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 86 מ"ר בבית טורני אחד בן 3 קומות עם 12 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר ובתנאי ס"ה שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

אליאס גיטלין  
מנהל מחלקת תכנון  
מנהל מחלקת תכנון

12. תנאים להוצאת  
היתר בניה:

א. יוגשו תוכניות להרחבת כית שטח, בצורת 2 צילומים לפחות של הכית הקיים. כותבניות יסומנו והרחבות לביצוע מידי, הותבות קלימות (במידה ויש) והרחבות בעויד, לרבות שינויים למערכות טכנולוגיות, הספקת ואמל ופיתוח חצרות. 5/...

ב. התכנית לכלול פרטי העיצוב והומרי הגמר לבנין כולו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ג. שינויים ברשת הביוב, שיהיה צורך לבצע למען אפשר ביצוע והתחבות, יהיו באישור משרד הבריאות.

ד. היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של החזקות, לכל גובה הבניה, בשלב אחר במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף, תהיה הועדה המקומית רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה. הערה: אגף פירושו סדר דירות אנכי.

ה. בבנינים שבהם קיימת כבר הרחבה כדיון, שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, הועדה תבקש תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, לרבות דרישה להריסה בבניה לא תואמת.

13. זמן ביצוע: 20 שנה מיום אישור התכנית.

ועדה המקומית להכנת ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: <b>שפוטרת שש 2023</b>		
המוסד: <b>למח' תוקף (לאחר-דין) - ביטוח-דירות</b>		
הארץ:	פרוטוקול:	החלטה:
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
ייעוץ למח' תוקף על הועדה המחוזית להכנת ו' כ"ג		
הארץ:	24.3.86	יש בה מס' 453
מנה	מהנדס העיר	יזם הועדה
.....	.....	.....

מדינת ישראל / משרד המגורים  
 חוק התכנון והבניה תשי"ח-1958  
 סמל תל-אביב

מרחב תוקף יוקמו  
 תוכנית תימון / מסוימת מס' 453/86  
 הועדה המקומית להכנת ולבניה תל-אביב-יפו  
 מיום: 24/3/86  
 לתכנית: .....  
 מ"ר ד"ר כ"ג מס' 453  
 יועץ ראש הועדה  
 נעילת סלון לתכנון  
 15/7/87

*[Handwritten signature]*

אין לנו התנגדות עקרונית להבניה, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התימון יוצא לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום הבניה או לכל בעל ענין אחר בשטח הבניה כל עוד לא הוקמה השטח ונתאם עמו הבכס מתאים בניינו, תוך התייחסו זו לזה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רכות נלוות, לפי כל תנאה ועפ"י כל דין. דיון הדטר מסק פוצהר בזה כי אין נעשה או ייעשה על ידינו הבכס אין השבח הבלול בתכנית, אך בהתייחסנו על התכנית הבה או היה בקיום הבכס כאמור דיון יחזור על זכותנו לבלול בבלול ה"ו ע"י כי כרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או ל"ו זכות: מרתה העומדת לנו מכת הבכס כאמור ועפ"י כל דין, ונתמנה ה"ו חלופה על כל דיון.

יבוק - פריאנו  
 מרחב תוקף / מסוימת מס' 453/86  
 דה' גדרה 52 / תל-אביב  
 טל. 233634-03  
 תחילת עורך התכנית

מחוז תל-אביב  
**מורד**  
 שמואל הסחוני  
 מנהל חוקעי ישראל  
 מחוז ת"א

**מליאטי טילין**  
 אדווקט מחוז ת"א

תחילת ירום התכנית  
 (30.5.83)  
 (20.12.84)  
 (1.11.85)  
 18.6.86

(X)

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**מינהל הגיון**

כ"ו באלול תשמ"ז  
20 בספטמבר 1987

אל מר מ. כהנא, יו"ר הועדה המחוזית, מחוז ת"א

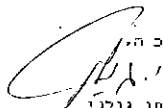
הנדון: תכניות 2323, 2324, 2325 -  
הרחבת ביד אליהו

בהוראות התכנית בסעיף 12 ה' מצויין כי "בבניינים בהם קיימת כבר הרחבה בדגן, שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו ... לרבות דרישה להרס בניה לא תואמת."

בבדיקה עם יוע"מ עו"ד י. לוי נמצא כי בסיפא של סעיף זה נדרשת התוספת "בכפוף להוראות פרק ז' לחוק התו"ב", כיוון שאם ההרחבה נבנתה כדיון הרי שהדרישה להריסה צריכה להיות מלווה בפיצוי או בדיוור חלופי.

כדי למנוע פגיעה שלא כדיון בבעלי זכויות, נציע כי סכתב זה יעורף ויהיה נספח לתכנית המאושרת, הן בתוך הועדה המחוזית והן במיני הועדה המקומית.

נבקשכם, אירופא, לדאוג לצירופו, בעת העברת התכנית המאושרת לוועדה המקומית.

ב ב ר כ ה י  
  
אדר' יהונתן גולני  
מנהל מינהל התכנון

העתק: עו"ד י. לוי  
אדר' שמאי אסיף, מהנדס העיר ת"א-יפו.  
שלושית שער, מינהל התכנון

גאוגרפיה-מחול ומידע סקרנות ונכסים בנים  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
זנימה \_\_\_\_\_