

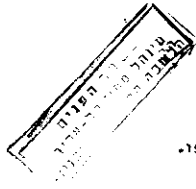
24 MAY 1987

(20.12.84)
(1.11.85)
18.6.86

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מפורטת מס' 2324 יד אליהו 2-
שינוי מס' 4 לשנת 1983 לתכנית מפורטת "א"
שינוי מס' 1 לשנת 1983 לתכנית מפורטת 253
שינוי מס' 1 לתוש"צ 3/04/3 על כל שינוייהן

שטחי תוכנית התוכנית

1. שטח התכנית:
מבטית זו מקיף התכנית אפוזיטום מס' 2320 יד אליהו 2, שינוי מס' 4 לשנת 1983 לתכנית מפורטת "א", שינוי מס' 1 לשנת 1983 לתכנית מפורטת 253, שינוי מס' 1 לתוש"צ 3/04/3, על כל שינוייהן.
2. תשריגי התכנית:
התשריט מס' בע/2590/83 ובספת התשריטים בק.מ. 1:100, המצורפים לתכנית, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית ותחולותיה:
תכנית זו תחול על השטח המתואר בקו כחול כזה בתשריט המצורף אליה, בגבולות המפורטים: בצפון-רחוב לה-גודריה, במערב-רחוב גבורי ישראל, בדרום-דרך ההגנה, במזרח-דרך הנצחון.
4. שטח התכנית:
כ - 470 דונם.
5. גושם וחלקות:
חלקי גושם 6130, 6133, 6134, 6978, 7098.
6. בעל המקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. יוזם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
8. עורך התכנית:
ש. יבין - א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.
9. מטרת התכנית:
שפרור תנאי הריכוז בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושפרן בתים ע"פ תרניות אחדות לתוספתו הבניה השונות, ללא תוספת של ניהדות דיוור, לשמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח הבניה וחמרי גמר סוגדריים. בהתאם לכך, שינוי התכנית המפורטת "א", 253 ותוש"צ 3/04/3, אשר ההודעה בדבר פרסומן הסופי הופיע בילקוט הפרסומים:
תכנית "א" ליקוט פרסומים 143 מיום 22.2.51
תכנית 253 ליקוט פרסומים 288 מיום 23.4.53
והתכנית רישום שכון צבורי מס' 3/04/3 על כל שינוייהן.
10. יחס לתכניות קיימות:
כל תודאות התכניות המפורטות המאשרות בגבולות התכנית חלות על תכנית זו, לרבות על המגרשים הפנויים ולמעט העניינים שטונו בתכנית זו. תכניות מס' "א", 253 ותוש"צ 3/04/3 ישונו ע"י :



10. אליאס גיטלין
אדריכל מחוז ת"א
ל-מקרקעי ישראל
מחוז ת"א

- א. הוספת כניה ושפוצים לבתי המגורים עפ"י הסיפוסים כמפורט בתשריט המצורף לתכנית זו.
- ב. הוספת כסוף תקנות התכנית כלהלן: "למרות כל האמור לעיל, מותר יהיה להוסיף בניה בשטח התוכנית מס' 2324 בתאם למפורט בה".

11. תקנות כניה:

תותר הוספת בניה בתוך ה"תחום המכסימלי להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדיירות להרחבה ומגושה" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 1:100, המופיעים כנספח לתכנית.

הנחיות אלה הן מחייבות, אולם שינויים לא מהותיים שאינם חורגים מ"התחום המכסימלי להרחבה" ומשטחים המוגדרים בתשריט, לא יחשבו כחריגה מהתוכנית.

כל דייר זכאי להגדיל את דיירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשות על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי. במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שורה לגודל הדיירה המקורי, עקב נתונים תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת כל הדיירים או נציגות הבית המשותף, לפני הרצאת היתר הבניה, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

פרוס ונקות הכניה

א.11

דירות ששטחן עד 75 מ"ר

אזור מגורים קומה אחת

טיפוס א/51

הדיירה בת 2 חדרים בשטח של כ-51 מ"ר כ-7 בתים טוריים חד-קומתיים. לכל בית 10 דירות, ס"ה 70 דירות. שטח מקסימלי לדיירה מורחבת: 50% משטח המגרש בקומת הקרקע ולא יותר מ-96 מ"ר בשני קומות, כולל מבני עזר.

טיפוס א/72 - 75

הדיירה הקיצונית בת 3 חדרים בשטח של כ-73 מ"ר, הדיירה הפנימית בת 3 חדרים בשטח של כ-72 מ"ר, ב-15 בתים טוריים חד-קומתיים. לכל ביא 2 דירות בנות 73 מ"ר ו-4 דירות בנות 72 מ"ר, ס"ה 30 דירות בנות 73 מ"ר ו-60 דירות בנות 72 מ"ר. שטח מקסימלי לדיירה מורחבת: 40% משטח המגרש בקומת הקרקע ולא יותר מ-110 מ"ר בשני קומות לדיירה קיצונית ו-109 מ"ר לדיירה פנימית.

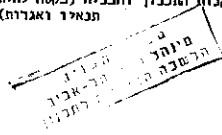
אזור מגורים 2 קומות

טיפוס ב/64

הדיירה בת 2 חדרים ומפרטות מקורות בשטח של כ-64 מ"ר ב-45 בתים דו קומתיים בני 4 דירות כ"א, ס"ה 180 דירות.

3/...

אליאס גיטלין
אדריכל מחוז ת"י
הל עדיין



שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר

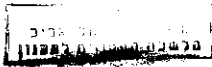
טיפוס ב/71

הדירה בנוי 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-71 מ"ר כ-4 בתים
טוריים בני 2 קומות עם 12 דירות ל"א, ס"ה 48 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 93 מ"ר.

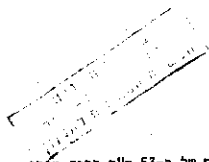
אזור מגורים 3 - 4 קומות

טיפוס ג/47

הדירה בנוי חדר אחד, הול ומרפסת מקורה בשטח של כ-47 מ"ר בבית טורי
אחד בן 3 קומות עם 30 דירות.



שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 63 מ"ר.



טיפוס ג/53

הדירה בנוי 1 1/2 חדר ומרפסות מקורות בשטח של כ-53 מ"ר בבית טורי
אחד בן 3 קומות עם 12 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 79 מ"ר.

טיפוס ג/64

הדירה בנוי 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ-64 מ"ר בבית
טוריים בני 3 קומות, מתו 4 בתים בני 12 דירות ל"א, 3 בתים בני 18
דירות ל"א ו-3 בתים בני 24 דירות כ"א. ס"ה 174 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 100 מ"ר.

טיפוס ג/66

הדירה בנוי 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-66 מ"ר בבית טוריים
בני 3 קומות, מתו 4 בתים בני 12 דירות ל"א ו-4 בתים בני 18 דירות
כ"א. ס"ה 120 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 100 מ"ר.

דרישה גיטלין
אודיכל שוחן ת"א
ל מקצועי עשור
מזה ת"א

טיפוס ב/65 - 78

הדירה הקיצונית בת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ-78 מ"ר, וצורה הנכסית כזו 2 חדרים, הול ומרפסת מקורות בשטח של כ-65 מ"ר, ב-2. בונים טורקים בני 3 קומות בני 18 דירות ב"א, ס"ה ב-2. המניע 24 חדרות בתופ 65 מ"ר ו-12 דירות. בגובה 78 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 105 מ"ר לדירה קיצונית ו-88 מ"ר לחירה פנימית.

טיפוס ד/60

הדירה בת 2 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ-60 מ"ר ב-4 בנים מרובעים בני 4 קומות על עמודים ו-16 דירות ב"א, ס"ה 64-דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 89 מ"ר.

טיפוס ד/63

הדירה בת 2 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ-65 מ"ר בביתם טורקים בני 4 קומות על עמודים, מתו 6 בתים בני 24 דירות ב"א ו-6 בתים בני 32 דירות ב"א, ס"ה 336 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 80 מ"ר.

טיפוס ד/74

הדירה בת 3 חדרים, הול ומרפסת מקורות בשטח של כ-74 מ"ר ב-2 בנים מרובעים בני 3-4 קומות על עמודים ו-16 דירות ב"א, ס"ה 28 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 98 מ"ר.

טיפוס ד/175

הדירה בת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ-75 מ"ר ב-2 בתים טורקים בני 4 קומות ו-24 דירות ב"א, ס"ה 48 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 97 מ"ר.

טיפוס ד/275

הדירה בת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ-75 מ"ר ב-2 בתים טורקים בני 4 קומות ו-36 דירות ב"א, ס"ה 72 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 94 מ"ר.

משרד המגורים
מנהל מחוז תל אביב
175

אליאס גיטלין
אדואלד מוח רויא
מנהל מחוז תל אביב
175

5-
אזור מגורים 10-6 קומות

טיפוס ז/75

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-75 מ"ר כ-10 בתים
מרוכבים בני 6-7 קומות על עמודים עם 26 דירות כ"א, ס"ה 260 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 94 מ"ר.

טיפוס ח/75

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-75 מ"ר כ-2 בתים
מרוכבים בני 8 קומות על עמודים עם 32 דירות כ"א, ס"ה 64 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 87 מ"ר.

דירות שטחן מ-76 מ"ר ומעלה

ב.כ.

אזור מגורים 3 - 4 קומות

טיפוס ג/76

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-76 מ"ר כ-4 בתים
סוריים בני 3 קומות ו-18 דירות, ס"ה 72 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר, בתנאי ששטח הבניה לקומה לא
יעלה על 30% משטח המגרש.

טיפוס ג/78

הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-78 מ"ר כבית אחד
סורי בן 3 קומות ו-18 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר, בתנאי ששטח הבניה לקומה לא
יעלה על 30% משטח המגרש.

טיפוס ד/77

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-77 מ"ר כ-6 בתים
סוריים בני 4 קומות על עמודים עם 16 דירות כ"א, ס"ה 96 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 103 מ"ר, בתנאי ששטח הבניה לקומה לא
יעלה על 27% משטח המגרש.

אילן גיטלין
אדריכל תחום ת"א
רחוב ת"א
תל אביב

טיפוס ד/81

הדירה בת 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ-81 מ"ר ב-4 בנים בני 3 ק' + ע' (חלקי) ו-7 דירות כ"א, ס"ה 28 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת 96^{ע"ד} מ"ר, בתנאי ששטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

טיפוס ד/85

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-85 מ"ר ב-5 בנים טוריים בני 4 קומות ו-22 דירות, ס"ה 110 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת 110^{ע"ד} מ"ר, בתנאי ששטח הבניה לקומה לא יעלה על 27% משטח המגרש.

טיפוס ד/97

הדירה בת 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ-97 מ"ר ב-4 בנים בני 3 ק' + ע' (חלקי) ו-7 דירות כ"א, ס"ה 28 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת 109^{ע"ד} מ"ר, בתנאי ששטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

אזור מגורים 6 - 10 קומות

טיפוס ד/81

הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-81 מ"ר ב-2 בנים מרוכבים בני 10 קומות על עמודים עם 40 דירות כ"א, ס"ה 80 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 103 מ"ר, בתנאי ששטח הבניה לקומה לא יעלה על 23% משטח המגרש.

12. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. יוגשו תכניות להרחבת בית שלט, בצרוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים, תכניות יסומנו הרחבות לכיווע מידי, הרחבות קיימות (במידה ויש) והרחבות בעתיד, לרבות שינויים למערכות סניטריות, הספקת חשמל ופיתוח חצרות.
- ב. התכניות לכלול פרטי העיצוב וחומרי הגמר לבנין מולד כטונאס להפחיות מהנדס והעמר.
- ג. שינויים בימות הבנין, שינויה אחרן לבצע לשען אשטר נמצוע והחאכאכא, יעלו באישור משטר הבניאחא.

אלקום גיטלין
אודיע מחו ד"א
מא...
ד"ר...

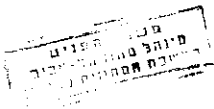
ד. היתר הכביה יחייב הקטן אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הכית, בשלב אחד.

במקרים מיוחדים ובהסכמת דלירי כל האגף, תהיה הועדה המקומית רשאית לא לחייב או הרחבה של הקומה העליונה.
הערה: "אגף" פירושו טור דירות אנכי.

ה. בבתיים שבהם קיימת כבר הרחבת כדור, שאינה תואמת את הרחבות המוצעות לפי תכנית זו, הועדה תבקש תנאים מיוחדים על מנת לתאם את הרחבות המוצעות עם הקיימות, לרבות דרישה להריסה כביה לא תואמת.

20 שנה מיום אישור התכנית.

13. זמן בלצוע:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה הלא-אכיז-יפו	
שם התכנית <u>תכנית הבניה שפורטת שק' 2324</u>	
המלצה לפתח תוקף (אשרור דין בהתאמה)	
האריך	התאריך
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100
101	101
102	102
103	103
104	104
105	105
106	106
107	107
108	108
109	109
110	110
111	111
112	112
113	113
114	114
115	115
116	116
117	117
118	118
119	119
120	120
121	121
122	122
123	123
124	124
125	125
126	126
127	127
128	128
129	129
130	130
131	131
132	132
133	133
134	134
135	135
136	136
137	137
138	138
139	139
140	140
141	141
142	142
143	143
144	144
145	145
146	146
147	147
148	148
149	149
150	150
151	151
152	152
153	153
154	154
155	155
156	156
157	157
158	158
159	159
160	160
161	161
162	162
163	163
164	164
165	165
166	166
167	167
168	168
169	169
170	170
171	171
172	172
173	173
174	174
175	175
176	176
177	177
178	178
179	179
180	180
181	181
182	182
183	183
184	184
185	185
186	186
187	187
188	188
189	189
190	190
191	191
192	192
193	193
194	194
195	195
196	196
197	197
198	198
199	199
200	200
201	201
202	202
203	203
204	204
205	205
206	206
207	207
208	208
209	209
210	210
211	211
212	212
213	213
214	214
215	215
216	216
217	217
218	218
219	219
220	220
221	221
222	222
223	223
224	224
225	225
226	226
227	227
228	228
229	229
230	230
231	231
232	232
233	233
234	234
235	235
236	236
237	237
238	238
239	239
240	240
241	241
242	242
243	243
244	244
245	245
246	246
247	247
248	248
249	249
250	250
251	251
252	252
253	253
254	254
255	255
256	256
257	257
258	258
259	259
260	260
261	261
262	262
263	263
264	264
265	265
266	266
267	267
268	268
269	269
270	270
271	271
272	272
273	273
274	274
275	275
276	276
277	277
278	278
279	279
280	280
281	281
282	282
283	283
284	284
285	285
286	286
287	287
288	288
289	289
290	290
291	291
292	292
293	293
294	294
295	295
296	296
297	297
298	298
299	299
300	300
301	301
302	302
303	303
304	304
305	305
306	306
307	307
308	308
309	309
310	310
311	311
312	312
313	313
314	314
315	315
316	316
317	317
318	318
319	319
320	320
321	321
322	322
323	323
324	324
325	325
326	326
327	327
328	328
329	329
330	330
331	331
332	332
333	333
334	334
335	335
336	336
337	337
338	338
339	339
340	340
341	341
342	342
343	343
344	344
345	345
346	346
347	347
348	348
349	349
350	350
351	351
352	352
353	353
354	354
355	355
356	356
357	357
358	358
359	359
360	360
361	361
362	362
363	363
364	364
365	365
366	366
367	367
368	368
369	369
370	370
371	371
372	372
373	373
374	374
375	375
376	376
377	377
378	378
379	379
380	380
381	381
382	382
383	383
384	384
385	385
386	386
387	387
388	388
389	389
390	390
391	391
392	392
393	393
394	394
395	395
396	396
397	397
398	398
399	399
400	400
401	401
402	402
403	403
404	404
405	405
406	406
407	407
408	408
409	409
410	410
411	411
412	412
413	413
414	414
415	415
416	416
417	417
418	418
419	419
420	420
421	421
422	422
423	423
424	424
425	425
426	426
427	427
428	428
429	429
430	430
431	431
432	432
433	433
434	434
435	435
436	436
437	437
438	438
439	439
440	440
441	441
442	442
443	443
444	444
445	445
446	446
447	447
448	448
449	449
450	450
451	451
452	452
453	453
454	454
455	455
456	456
457	457
458	458
459	459
460	460
461	461
462	462
463	463
464	464
465	465
466	466
467	467
468	468
469	469
470	470
471	471
472	472
473	473
474	474
475	475
476	476
477	477</

47

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל המנון

כ"ו באלול תשמ"ז
20 בספטמבר 1987

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


הנדון: תכניות 2323, 2324, 2325 -
הרחבות בית אליהו

בהוראות התכנית בסעיף 12 הי' מצוינו כי "בכניונים בהם קיימת כבר הרחבה כדון, שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו ... לרבות דרישה להריסה בניה לא תואמת".

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

כדי למנוע פגיעה שלא כדון בבעלי זכויות, נציע כי מכתב זה יצורף ויהיה נספח לתכנית המאושרת. הן בתוך הועדה המחוזית והן במיקו הועדה המקומית.

נבקשכם, איופא, לדאוג לצירופי בעת העברת התכנית המאושרת לוועדה המקומית.

ב ב ר כ ה

אד"ר יהונתן גולני
מנהל מינהל התכנון

העתק: עו"ד י. לוי
אד"ר שמאי אסוף, מהנדס העיר ת"א-יפו,
שלומית שער, מינהל התכנון

גשרי-יחול ומדע בקרקען ובמסין בניין
אימות אישור
אשרה לתוקף עיי ועדה

שם _____
זתימח _____