

(30.9.84)
(6.1.85)
20.7.87

נודח תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מפורטת מס' 2383
שנכנסה לתוקף 1 לשנת 1985
לתכנית מפורטת מס' 807 על כל שינוייה
שכונת נוה חן

התכנית זו תקרא התכנית מפורטת מס' 2383, שנכנסה לתוקף 1 לשנת 1985 לתכנית מפורטת מס' 807 על כל שינוייה, שכונת נוה חן.

הושרים והנספח המצורפים לתכנית זו, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו סגור כזה בתשרי המצורף אליה בגבולות המפורטים: במערב - שירות שטח הימט במזרח - ררך הטייסיס בצפון - רידך ההגנה בדרום - והוכ מח"ל. שכונת נוה חן

כ-195 דונם.

גוש 6129, חלקי חלקות: 17, 16, 52, 106, 148, 156.
גוש 6146, חלקי חלקות: 83, 84, 116.
גוש 6163, חלקות: 178-180, 182, 184-186, 190, 220.
גוש 7241, חלקות: 9-31, 33-49, 51, 53, 54, 56, חלק מחלקה 32.
גוש 7244, חלקות: 3-36, 44-81.

מינהל מקרקעי ישראל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.

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

שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוע בתים עפ"י תכנית אחידה לתוספות הבניה הטובות ללא תוספת לחירות דיור. בהתאם לכך, שינוי תכנית מפורטת מס' 807 על כל שינוייה.

כל הוראות התכנית המפורטת המיושרות בגבולות התכנית חלות על התכנית זו, למעט העניינים שבונו תכנית זו.

התכנית המפורטת ישונה ע"י: א. הוספת בניה ושיפועים לבני המגורים עפ"י הטופוגרפיה המפורטת בתשרי ובנספח המצורפים לתכנית זו.

ב. הוספת סוגי תקנות התכנית כלהלן: "למרות כל האמור לעיל, מותר היהג להוסיף בניה בשטח התכנית מפורטת מס' 2383 בהתאם למפורט בה".

ותוך הוספת בניה כמותא ל"קו הבנין להרזמה" המסומן בתשרי בקו אדום, כמותא לשטחים המוגדרים ב"לוח היריות" שבתשרי ובהתאם להנהיות המפורטות בתשרי מס' כ.מ. 1:100 המופיעים כנספח לתכנית.

כל דייר זכאי להגרלה את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשות על שמו ובנכא שלאחר ההגדלה לשאר החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי. במקרים ששטח ההגרלות אינו כחם שווה לגודל הדירה המסורי, עקב נתונים תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמה תבעלים לתכנית בל-א-א-א לחוק בל-א-א-א. קוי הבנין לאחר כבית המסופות יהיו עפ"י התשרי, ואולם כאשר יש סתירה בין קוי הבנין לבין קו הבנין להרחבות שבנספח כ.מ. 1:100, תותרנה ההרחבות עפ"י אותה נספח.

פרוט תקנות התכנית

מספר א'

4 בתים טוריים בכי 4 קומות על קומה מפולשת. הדירות כוללות 3 חדרים ומרפסות מקורות כחש של כ-72 מ"ר, כ-68 מ"ר, כ-65 מ"ר וכ-63 מ"ר, ו-2 חדרים ומרפסות מקורות כחש של כ-54 מ"ר. המבנים כוללים 24 דירות בנות 72 מ"ר, 8 דירות בנות 68 מ"ר, 16 דירות בנות 65 מ"ר, 56 דירות בנות 63 מ"ר ו-8 דירות בנות 54 מ"ר. סלי"כ 112 דירות.

1. שם התכנית:
2. תשרי התכנית:
3. גבולות התכנית ותחולתה:
4. שטח התכנית:
5. גושים ולקות:
6. בעל הקרקע:
7. יוזם התכנית:
8. עורך התכנית:
9. מסדת התכנית:
10. יחס לתכנית קיימות:
11. תקנות בניה:

מס' _____
מינהל מקרקעי ישראל / אגף תכנון וביע.
תחילת התחילה / עיריית תל-אביב-יפו
29-07-1987
התקבל

מינהל מקרקעי ישראל
מספר ת"א
חד ק"מ מס' ת"א
מ"י מבנין ומחשבו

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:

אלטרנטיבה 1	אלטרנטיבה 2	
עד 98 מ"ר	עד 105 מ"ר	דירה בת 72 מ"ר -
עד 91 מ"ר	עד 100 מ"ר	" " 68 מ"ר -
עד 87 מ"ר	עד 96 מ"ר	" " 65 מ"ר -
עד 84 מ"ר	עד 93 מ"ר	" " 63 מ"ר -
עד 72 מ"ר	עד 80 מ"ר	" " 54 מ"ר -

טיפוס ב'

בית טורלי אחד בן 4 קומות על קומה מפולשת. הדירה כוללת 2 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ- 56 מ"ר. סה"כ 24 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 80 מ"ר.

טיפוס ג' (טרומי)

2 בתים טרוניים טרומיים בני 4 קומות על קומה מפולשת, בית אחד עם 24 דירות ובית אחד עם 32 דירות. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ- 66 מ"ר

סה"כ 56 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 91 מ"ר

(מחליב טיפול מיוחד בגלל אפשרות פגיעה בחלקים קונסטרוקטיביים)

טיפוס ד'

4 בתים מרובעים בני 4 קומות על קומה מפולשת עם 16 דירות בכל בית. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 68 מ"ר.

סה"כ 64 דירות.

ההרחבה לפי ת.ב.ע. 2085.

טיפוס ה'

2 בתים מרובעים בני 4 קומות עם 14 דירות בכל בית. הדירה המיפוסית כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 70 מ"ר. הדירה נקומת הקרקע כוללת 2 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 78 מ"ר. הבתים כוללים 24 דירות בנות

70 מ"ר ו- 4 דירות בנות 78 מ"ר.

סה"כ 28 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:

דירה בת 70 מ"ר - עד 94 מ"ר.

דירה בת 78 מ"ר - עד 105 מ"ר.

טיפוס ו'

2 בתים מרובעים בני 4 קומות על קומה מפולשת עם 16 דירות בכל בית. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 71 מ"ר.

סה"כ 32 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 97 מ"ר.

טיפוס ז'

2 בתים טרוניים בני 4 קומות על קומה מפולשת. בית אחד עם 32 דירות ובית אחד עם 24 דירות. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 72 מ"ר.

סה"כ 56 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 95 מ"ר בבית ז.ז.

הרחבת בית ז.ז לפי ת.ב.ע. 2330, $\frac{1}{2}$ מ"ר

טיפוס ח'

בית טורלי אחד בן 4 קומות על קומה מפולשת עם 32 דירות. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ- 73 מ"ר.

סה"כ 32 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 91 מ"ר

מנהל מקדמי ישראל
מחוז ת"א
חד פיה 116 ת"א
מ"מ מכון ופחות

סיפוס ט'

7 בתים טוריים בני 4 קומות על קומה מפולשת. 5 בתים עם 24 דירות
ו- 2 בתים עם 32 דירות. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של
כ- 74 מ"ר (דירה פנימית) וב- 77 מ"ר (דירה קיצונית). הבונים כוללים 128
דירות בנות 74 מ"ר ו- 56 דירות בנות 77 מ"ר.
סה"כ 184 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:
דירה בת 74 מ"ר - עד 95 מ"ר.
דירה בת 77 מ"ר - עד 99 מ"ר.

סיפוס ז' (טרומי)

3 בתים טוריים טרומיים בני 4 קומות על קומה מפולשת עם 32 דירות בכל בית.
הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 76 מ"ר.
סה"כ 96 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 96 מ"ר.
(מחייב סיפול מיוחד בגלל אפשרות פגיעה בולקנים קונסטרוקטיביים)

סיפוס ב'

בית אחד טורי בן 4 קומות על קומה מפולשת. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת
מקורות בשטח של כ- 76 מ"ר.
סה"כ 40 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 98 מ"ר.

סיפוס ג'

2 בתים טוריים בני 4 קומות על קומה מפולשת עם 24 דירות בכל בית.
הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 77 מ"ר.
סה"כ 48 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 96 מ"ר.

סיפוס מ'

3 בתים טוריים (טכני תוצר) בני 4 קומות על קומה מפולשת. בית אחד בן 40
דירות, בית אחד בן 54 דירות ובית אחד בן 64 דירות. הדירה כוללת 3 חדרים
ומרפסת מקורות בשטח של כ- 72 מ"ר ו- 4 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של
כ- 87 מ"ר. הבתים כוללים 102 דירות בנות 72 מ"ר ו- 56 דירות בנות 87 מ"ר.
סה"כ 158 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:
דירה בת 72 מ"ר - עד 95 מ"ר.
דירה בת 87 מ"ר - עד 107 מ"ר.

סיפוס נ'

בית אחד בן 4 קומות על קומה מפולשת עם 32 דירות. הדירה כוללת 3 חדרים
ומרפסת מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר ו- 4 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של
כ- 94 מ"ר. הבית כולל 16 דירות בנות 75 מ"ר ו- 16 דירות בנות 94 מ"ר.
סה"כ 32 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:
דירה בת 75 מ"ר - עד 100 מ"ר.
דירה בת 94 מ"ר - עד 109 מ"ר.

סיפוס ס'

2 בתים טוריים בני 4 קומות על קומת עמודים. בית אחד בן 40 דירות ובית
אחר בן 24 דירות. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 76 מ"ר
ו- 4 חדרים ומרפסת מקורות בשטח של כ- 90 מ"ר. הבתים כוללים 32 דירות
בנות 76 מ"ר ו- 32 דירות בנות 90 מ"ר.
סה"כ 64 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:
דירה בת 76 מ"ר - עד 91 מ"ר.
דירה בת 90 מ"ר - עד 108 מ"ר.

מנהל משרד ע"י ישראל
מחוז ת"א
חדר ס"ת 116 ת"א
מח' מבנון ושמות

טיפוס ע'
בית אחד בן 4 קומות על קומת קרקע חלקית. ס"ה 85 דירות.
הרחבה לפי ת.ב.ע. 2296.

טיפוס פ'
בית אחד בן 4 קומות על קומה מפולשת. הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורה
בשטח של כ- 77 מ"ר.
סה"כ 16 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 100 מ"ר.

טיפוס צ' - לא להרחבה.

טיפוס ק'
3 בתים טורניים בני 4 קומות על קומה מפולשת עם 24 דירות לכל בית.
הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ- 83 מ"ר ו- 4 חדרים
ומרפסת מקורה בשטח של כ- 105 מ"ר. הבתים כוללים 24 דירות בנות 83 מ"ר
ו- 48 דירות בנות 105 מ"ר.
סה"כ 72 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:
דירה בת 83 מ"ר - עד 101 מ"ר.
דירה בת 105 מ"ר - לא להרחבה.

טיפוס ר' - לא להרחבה

טיפוס יא'
6 בתים מרובעים בני 8 קומות על קומה מפולשת עם 32 דירות לכל בית.
הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ- 73 מ"ר
סה"כ 192 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 98 מ"ר.
הרחבת הבית על חלקה 6/ בגוש 7244 לפי ת.ב.ע. 2146.

טיפוס יב'
4 בתים מרובעים בני 8 קומות על קומה מפולשת עם 32 דירות לכל בית.
הדירה כוללת 4 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ- 84 מ"ר.
סה"כ 128 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 104 מ"ר.

טיפוס יג'
2 בתים מרובעים בני 7 קומות על קומה מפולשת עם 26 דירות לכל בית.
הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ- 78 מ"ר ו- 4 חדרים
ומרפסת מקורה בשטח של כ- 89 מ"ר. הבתים כוללים 24 דירות בנות 78 מ"ר
ו- 28 דירות בנות 89 מ"ר.
סה"כ 52 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:
דירה בת 78 מ"ר - עד 96 מ"ר
דירה בת 89 מ"ר - עד 109 מ"ר.

טיפוס יד' - לא להרחבה

טיפוס טו' - לא להרחבה.

טיפוס טז' - לא להרחבה.

טיפוס יז' - לא להרחבה

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
חד' פית' 116 ת"א
ממ' מבנון ופחום

12. תכנים להוצאת
היתר:

- א. היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבניה בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת כל דלירי האגף, תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.
- ב. יוגשו תכניות להרחבת ביה שלם, בצורתן 2 צילומים לפחות של הבניה הקיימת. התכניות יוגשו או הרחבת הבניה בכל שלב ביצוע - הר מבחינה חזותית והן מבחינה מימקודית, ויכללו שכנויים למערכות סניטריות, הספקת ומגן, טבילי גישה וגיבון.
- הערה: אגף פרטני טור דירות אנכי.
- 20 שנה מיום אישור התכנית.

13. זמן ביצוע:

מדינת ישראל / משרד המגורים
ועד המבנה והבניה העירונית-2004
תחום תל-אביב

מרחב הבנוי מקומי 2383/4
תוכנית מתאר/מפורטת מס' 469
הועדת המקומית בשיקמת מס' 469
מיום 28.11.87 תחליטת ועדת הקרקע לת-101
פרדסי לבנה
מס רחא תל-אביב
1148

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם החכנית: תכנית הקומות מס' 469

תשלום לפי: חוקי נכונות-2004

החלקה	פרוטוקול	החלטות
/	/	/
/	/	/
/	/	/

יודעה לפי: חוקי ימי הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 469

תאריך: 9.3.1987

ש.ה.	החלטת הוועדה	שם יו"ר הועדה

תאריך: 29.7.87

לפי כל האגרות שקדמות לתכנית, בנאוי שזו הועדה מתחמת עם רשותו והמבנה המסומנת.

התחייבו וינה לפרטי הבנוי בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לזיזת התבנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התבנית כל עוד לא תיקנה הישנה והשטח עמנו השכח מתמיה בגינו, ואין תחייבתו זו ג'ה במקום התבנית כל בעל זכות בשטח הנדון וישו כל רכות נהגות, לפי כל חוקי ועשוי כל דין.

לפיג המר שטח המבנה כזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו השכח תן השטח הכלול בתבנית, אין בהתחייבתו על התבנית הכרה או ז'ה ה בקיום השכח כמסוד וישו יוחד על כמותו למשל בכלל ענינו עיי מי שרכש מהשטח על פני זכות כלשהו בשטח, וישו כל זכות אחרת העומדת לנו שכח השכח כמסוד ועשוי כל דין, ככל שהשטח נישנת אין חוק מקנה זכות הבנות.

יבין - גריאות
אירועים התבנוי שישו שביט
יודו תודות 22/8/87
2004

תולמות עורך התכנית
2.1.8

ד"ר ייב
סו אדריכל
מנהל משרד הקרקע
תחום תל-אביב

29.7.87
א.א. א.א.

תולמות יוזם התכנית
(30.9.84)
(6.1.85)
20.7.87