

(25.7.85)  
8.7.89

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו  
תכנית מפורטת מס' 2399  
שינוי מס' 2 לשנת 1985 לתכנית מפורטת "א" על כל שינוייה  
שיכון עממי ג'

1. שם התכנית: תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' 2399 שינוי מס' 2 לשנת 1985 לתכנית מפורטת "א" על כל שינוייה. שיכון עממי ג'
2. תשריט התכנית: התשריט והנספח המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית ותחולתה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה כתשריט המצורף אליה בגבולות המפורטים: בצפון - דרך הגבורה, בצפון מזרח - רח' עמישב, במזרח - רח' המאבק, בדרום מערב - דרך השלוש.
4. שטח התכנית: כ-102 דונם.
5. גושים וחלקות: גוש 6163, חלקות: 58,57, 151-158; חלקי חלקות: 87,49, גוש 6164, חלקות: 25-48, 71,72,80,84,93,94; חלקי חלקות: 7,9,78,79, 81,82,100.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.
8. עורך התכנית: ש. יבין - א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.
9. מטרת התכנית: שיפור הנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י התכנית אחידות למוספות הבניה השונות, ללא מוספת יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת כפח המבנים וחומרי בניה מתאימים. בתנאים לכך, שינוי תכנית מפורטת "א" על כל שינוייה. הודעה בדבר פירוטמה הסופי של התכנית "א" הופיעה בילקוט פירוטמים 143 מיום 22.2.51.
10. יחס לתכניות קיימות: כל הוראות התכניות המפורטות המאושרות בגבולות התכנית חלות על תכנית זו, למעט העינים ששוכנו בתכנית זו. תכנית "א" על כל שינוייה תשובה ע"י: א. הוספת בניה ושיפוצים לבתי המגורים עפ"י הטיפוסים כמפורט בתשריט המצורף לתכנית זו. ב. הוספת בסוף תקנות התכנית כדלהלן: "למרות כל האמור לעיל, מותר יהיה להוסיף בניה בשטח התכנית מס' 2399 כמתואר למפורט בה". חומר הוספת בניה כמתואר ל"קו הכנין לתרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום, כמתואר לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות והמגרשים" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 1:100 המופיעים כנספח לתכנית. הנחיות אלה הן עקרונות בלבד ושינויים שאינם חורגים מ"קו הכנין לתרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט, לא יחשבו כחריגה מהתכנית (פרוט תקנות הבניה מופיע להלן).
11. נקודת בניה:

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך שיח 116 ת"א  
סניף תכנון ופיתוח

במקרים שקו הבנין המסומן הוצרכו מאפשר תוספת בצד הגמלון, תהיה תוספת זו זהה במטחה לתוספות האמורות של הדירות מאותו גודל. כל דיכר רשאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשות על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישאר החלקים ברכוש המשותף, ביחס המקורי. במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי, עקב נתונים תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת הבעלים לתכנית. קוד הבנין לאחר בנית התוספות יהיו עפ"י הוצרכו.

פירוט תקנות בניה

סיפוס ד/68

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 68 מ"ר, כ- 8 בתים טורניים בני 4 קומות עם גג שטוח, מהם 2 בתים בני 16 דירות ו- 6 בתים בני 24 דירות - ס"ה 176 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 98 מ"ר.

סיפוס ד/106-75

הבית בן 4 קומות עם גג שטוח כולל 22 דירות מהן 6 דירות הכוללות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח כ- 106 מ"ר ו- 16 דירות הכוללות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר. ס"ה 6 בתים עם 36 דירות בנות 106 מ"ר ו- 96 דירות בנות 75 מ"ר - ס"ה 132 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר לדירה הגדולה ו- 108 מ"ר לדירה הקטנה.

סיפוס ג/106-75 n

בית אחד בן 3 קומות על קומה מסחרית עם גג שטוח כולל 18 דירות מהן 6 דירות הכוללות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 106 מ"ר ו- 12 דירות הכוללות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר לדירה הגדולה ו- 108 מ"ר לדירה הקטנה.

סיפוס ג/108-67 n

בית אחד בן 3 קומות על קומה מסחרית עם גג שטוח, כולל 24 דירות מהן 6 דירות הכוללות 4 חדרים, ומרפסות מקורות בשטח של כ- 108 מ"ר, 6 דירות הכוללות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 87 מ"ר ו- 12 דירות הכוללות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 67 מ"ר.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:

- דירה בת 108 מ"ר - ללא הרחבה
- דירה בת 87 מ"ר - עד 102 מ"ר
- דירה בת 67 מ"ר - עד 83 מ"ר

סיפוס ד/61-67

הבית בן 4 קומות עם גג שטוח כולל 36 דירות, הכוללות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות מהן 8 דירות בשטח של כ- 67 מ"ר, 16 דירות בשטח של

3/...

מינהל המקרקעי ישראלי  
מחוז ת"א  
ד"ר פ"ה 116 ת"א  
תכנון ופתוח

כ- 66 מ"ר, 6 דירות בטוח של כ- 62 מ"ר ו- 6 דירות בטוח של כ- 61 מ"ר.  
ט"ה 14 בתים עם 112 דירות בנות 67 מ"ר, 224 דירות בנות 66 מ"ר,  
84 דירות בנות 62 מ"ר ו- 84 דירות בנות 61 מ"ר. ט"ה 504 דירות.

טוח מקסימלי לדירה מורחבת:

- דירה בת 67 מ"ר - עד 84 מ"ר
- דירה בת 66 מ"ר - עד 84 מ"ר
- דירה בת 62 מ"ר - עד 84 מ"ר
- דירה בת 61 מ"ר - עד 83 מ"ר

סיפוח ג/78/n

בית אחד בן 3 קומות על קומה מסחרית, עם גג שטוח, כולל 24 דירות  
בנות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בטוח של כ-78 מ"ר.  
טוח מקסימלי לדירה מורחבת: 100 מ"ר.

12. תנאים להוצאת היתר:

- א. יוגשו תכניות להרחבת בית שלם, בצירוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים, התכניות יתארו את הרחבת הבית בכל שלב ביצוע - הן מבחינה חזותית והן מבחינה תפקודית, ויכללו שינויים למערכות סניטריות, התקפות חשמל, שכיילי גישה וגיבון.
- ב. היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבה, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דלייר כל האגף והגיה רשאית הועדה המקומית לא להליכ את ההרחבה של הקומה העליונה.  
הערך אגף פירושו טור דירות לגובה.
- ג. בבניית שכונה קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, והגיה רשאית הועדה לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת.

10 שנים מיום אישור התכנית.

13. זמן ביצוע:

בין לנו התכנית עקרונות התכנית, כהגיה שזו תהיה מתואמת -  
רשויות התכנון והנוכחות.  
החלטתנו הינה לצרף התוכן בלבד, אין צד כדי להקנות כל זכות  
ליזום התכנית או לכל בעל זכות אחר שנתנה התכנית על ענין לא  
הותנה תשעה תנאים ענין ההגיה והתכנית יזום ויזום או  
בית במקום התכנית על ענין ההגיה והתכנית יזום ויזום או  
ענין ההגיה והתכנית יזום ויזום או  
לענין ההגיה והתכנית יזום ויזום או  
בין השנים תחילת ההגיה והתכנית יזום ויזום או  
הגיה והתכנית יזום ויזום או  
הגיה והתכנית יזום ויזום או  
על ענין ההגיה והתכנית יזום ויזום או  
אין התכנית יזום ויזום או

07-191

מנהל בקרקעי ישראל  
ג. ה. ה. ה. ה.  
מנהל מוקדם ישראל  
מחוז ת"א

מחלקת תכנון  
מחלקת תכנון  
מחלקת תכנון

יבון פריאון  
מחלקת תכנון  
מחלקת תכנון  
מחלקת תכנון

חתימת עורך התוכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת לוזם התכנית  
6.7.89 (25.7.85)

הדגה ישראל / משרד המים  
 חוק המים, ת"ת תשנ"ד/1954  
 טוהו הלאים

זכ תכנון מקומי חל - אק"י  
 בית מתאר/מפורט מס' 2399  
 זה המחוזות בשינויה מס' 387  
 החליטה לתת זקן 16.7.90  
 ת"ת  
 נחל כמלי להסדן  
 תאריך 10.4.90

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חל' אביב - 10

שם התכנית מחלפת מים 2399  
 גומילה לפתח חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך	פרוטוקול	החלטה
/	/	/
/	/	/
/	/	/
אשרה לפתח חוקף על	העדה המחוזית	להסדן ולבניה
תאריך 16.7.90	ישיבה מס' 367	
ת"ת	מנהל	י"ד הועדה
		11.2.1991