

(15.12.85)

(22.1.86)

9.8.87

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2408

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מפורטת מס' 590

לתרש"צ 3/04/5 - 3/06/14

תכנית מוקדמת מס' 3

שכונת שפירא-1

מס' 7
תכנית מוקדמת
התחלפת

1. שם התכנית

תוכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 2408 שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מפורטת מס' 590 ולתרש"צ 3/04/5 - 3/06/14 - שכונת שפירא-1".

2. תשריט התכנית

התשריט והנספח המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית ותחולתה

תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, בגבולות המפורטים

בדרום - דרך קבוץ גלויות

במזרח - דרך חיל השריון ורחוב גולומב

בצפון ובמערב - רחוב טורי זהב, גבול גוש 6971,

סמטת חכמי ישראל ורח' שיפר.

4. שטח התכנית

כ-149 דונם.

5. חלקי גושים

6974, 6981, 7066.

6. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

8. קודם התכנית

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

9. מטרת התכנית

א. שפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים

עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת

יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח

המבנים וחמרי בניה מתאימים. בהתאם לכך, שינוי תכנית

מפורטת מס' 590, אשר ההודעה בדבר פרסומה הסופי

הופיעה בילקוט הפרסומים מס' 1475 מיום 19.9.68, תרש"צ

2...

משרד הפנים
מיוהל מחוז תל-אביב
הלשכה הסמוכה לתכנון

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פית 116 ת"א
מח' תכנון ומתווה

מס' 3/04/5 אשר אושרה ביום 14.4.77 ותרש"צ מס' 3/06/14
אשר אושרה ביום 31.7.84, על כל שינוייהן.

ב. ביטול הרחבת דרך תיל השריון.

ג. הוספת שביל גישה לבתים מטיפוס ב/72 ברח' גולומב חלקה 95
בגוש 7066.

10. יחס התכנית לתכניות אחרות

כל הוראות התכניות המאושרות בגבולות התכנית חלות על תכנית זו למעט הענינים ששוננו בתכנית זו.

תוכניות מס' 590 ותרש"צ 3/04/5 ו- 3/06/14 על כל שינוייהן ישוננו ע"י:

א. הוספת בניה ושיפוצים לבתי המגורים עפ"י הטפוסים במפורט בתשריט המצורף לתכנית זו.

ב. הוספה בטו"ף תקנות התכניות כדלהלן: "למרוח כל האמור לעיל,

תותר יהיה להוסיף בניה בשטח התכנית המפורטת מס' 2908 בהתאם למפורט בה".

מס' 2908
מסלול הפנים
תוכנית מחוז חל-אכ"צ
השטח הממוינת לתכנית

11. תקנות בניה

תותר הוספת בניה בהתאם ל"תחום מקסימלי להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות להרחבה ומגדריהן" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 1:100, המופיעים כנספח לתכנית. הנחיות אלה הן מחייבות, אולם שינויים לא מהותיים שאינם חורגים מ"התחום המקסימלי להרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט, לא יחשבו כחריגה מהתכנית.

במקרים שקו הבנין המסומן בתשריט מאפשר תוספת בצד הגמולן, תהיה תוספת זו זהה בשטחה לתוספות האחרות של הדירות מאותו גודל.

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מס' 116 ת"א
מס' תכנון ומתוו

במקרים ששטח ההגדרות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי,
עקב נתונים טכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת כל הדיירים או
נציגות הבית המשותף לפני הוצאת היתר הבנייה, הכל בהתאם
לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

פרוטוקול בניה

אזור מגורים א' 1

סיפוס ב/56

הדירה כוללת 2 חדרים, הול ומרפסת מקורה בשטח של כ-56 מ"ר,
ב-96 בתים בני 2 קומות עם גג שטוח, בני 4 דירות כ"א.
ס"ה 384 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר.

סיפוס ב/58

הדירה כוללת 2 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ-58 מ"ר, ב-45
בתים בני 2 קומות עם גג רעפים, בני 4 דירות כ"א, ס"ה 180
דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר.

משרד המגורים
מחלקת התכנון והבנייה
מחלקת המסלול והמחירים

סיפוס ב/72

הדירה כוללת 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ-72 מ"ר,
ב-7 בתים בני 2 קומות עם גג רעפים, בני 4 דירות כ"א.
ס"ה 28 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר.

סיפוס ב/73-59

בית אחד בצורת "ח" בן 2 קומות עם גג רעפים. הדירות כוללות
כ"א 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ-59 מ"ר, כ-67
מ"ר, כ-68 מ"ר, כ-69 מ"ר וכ-73 מ"ר, 4 דירות מכל סוג,
ס"ה 20 דירות.

4...

משרד המגורים
מחלקת התכנון והבנייה
מחלקת המסלול והמחירים

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: דירה בת 59 מ"ר - 71 מ"ר.

- " 81 - " 67 " "
- " 88 - " 68 " "
- " 82 - " 69 " "
- " 93 - " 73 " "

אזור מגורים ב' 2

טיפוס ג/69

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-69 מ"ר בבית אחד טורי בן 3 קומות על קומה מפולשת, עם 18 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 89 מ"ר לדירה פנימית.

93 מ"ר לדירה קיצונית.

טיפוס ג/72

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-72 מ"ר, ב-2 בתים בני 3 קומות עם 6 דירות כ"א, ש"ה 12 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 99 מ"ר.

טיפוס ג/80-89

הדירה הקיצונית כוללת 4 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-89 מ"ר, הדירה הפנימית כוללת 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ-80 מ"ר, בבית אחד טורי בן 3 קומות על קומה מפולשת עם 6 דירות בנות 89 מ"ר ו-6 דירות בנות 80 מ"ר, ש"ה 12 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: דירה בת 80 מ"ר - 98 מ"ר.

" 89 " " 109 "

ובתנאי שש"ה שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך ס"ה 116 ת"א
ש"ח תלגון ופחוס

אזור מגורים ב'

טיפוס ד/64

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-64 מ"ר, ב-3 בתים מרובעים בני 4 קומות על קומה מפולשת ובני 16 דירות כ"א. ס"ה 48 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 90 מ"ר.

טיפוס ד/66

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-66 מ"ר בבית פורי אחד בן 4 קומות עם 32 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 92 מ"ר.

טיפוס ד/71

הדירה כוללת 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ-71 מ"ר ב-2 בתים מרובעים בני 4 קומות על קומה מפולשת ובני 16 דירות כ"א. ס"ה 32 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 99 מ"ר.

אזור מגורים ב' 1

טיפוס ד/62

הדירה הטיפוסית כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-62 מ"ר, הדירה ליד הכניסה בקומת הקרקע כוללת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-43 מ"ר, בבית פורי אחד בן 4 קומות עם 21 דירות בנוות 62 מ"ר ו-3 דירות בנוות 43 מ"ר, ס"ה 24 דירות.

6...

משרד המגורים והתכנון
מחלקת תכנון
דרך סמית 160 תל אביב
בתי תכנון ושינויים

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:

- דירה בת 62 מ"ר - 80 מ"ר לדירה פנימית.
- 85 " " קיצונית.
- דירה בת 43 מ"ר - 61 מ"ר לדירה פנימית.
- 66 " " קיצונית.

טיפוס ד/73

הדירה הטיפוסית כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-73 מ"ר והדירה ליד הכניסה בקומת הקרקע כוללת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-53 מ"ר, ב-4 בתים טוריים בני 4 קומות עם 14 דירות בנות 73 מ"ר ו-2 דירות בנות 53 מ"ר כ"א, ס"ה 64 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: דירה בת 73 מ"ר - 95 מ"ר.

73	53	"	"
----	----	---	---

טיפוס ד/74

הדירה הטיפוסית כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-74 מ"ר והדירה ליד הכניסה בקומת הקרקע כוללת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-54 מ"ר, ב-2 בתים טוריים בני 24 דירות כ"א, בית אחד בן 4 קומות עם 21 דירות בנות 74 מ"ר ו-3 דירות בנות 54 מ"ר. הבית השני בן 4 קומות על קומה מסחרית בחלקה ובחלקה מפולשת, עם 23 דירות בנות 74 מ"ר ודירה אחת בת 54 מ"ר. ס"ה 44 דירות בנות 74 מ"ר ו-4 דירות בנות 54 מ"ר. ס"ה 48 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: דירה בת 74 מ"ר - 96 מ"ר.

" " 54 " 76 "

מנהל מתקני ישראל
מחוז ת"א
ד"ר מיטל גורן
רח' גבעתיים 100

אזור מגורים ג' 2

טיפוס ג-ה/70

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-70 מ"ר
 (בקומה השיפוטית), כ-76 מ"ר (בקומת הגג ומתחת לגשר) וכ-78
 מ"ר (בקומת הכניסה), ב-4 בתים מרובעים בני 3 קומות על קומה
 מפולשת בצד המליין ובני 5 קומות על קומה מפולשת בצד המחתון,
 עם 16 דירות כ"א. ביחד 40 דירות בנות 70 מ"ר, 16 דירות בנות
 76 מ"ר ו-8 דירות בנות 78 מ"ר. ס"ה 64 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת:

דירה בת 70 מ"ר - 92 מ"ר (קומה שיפוטית)
 " " 76 " " 103 " (קומת גג ומתחת לגשר)
 " " 78 " " 106 " (קומת כניסה).

אזור מגורים ד'

טיפוס ד/71-74

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-74 מ"ר (דירה
 קיצונית) וכ-71 מ"ר (דירה פנימית) בבית אחד בן 4 קומות על
 קומה מפולשת, עם 8 דירות בנות 74 מ"ר ו-16 דירות בנות 71
 מ"ר. ס"ה 24 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: דירה בת 71 מ"ר - 91 מ"ר.
 " " 74 " " 98 "

טיפוס ד/72-74

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-74 מ"ר, כ-73
 מ"ר וכ-72 מ"ר בשני בתים מרובעים בני 4 קומות על קומה
 מפולשת, עם 32 דירות כ"א. ביחד 16 דירות בנות 74 מ"ר, 32
 דירות בנות 73 מ"ר ו-16 דירות בנות 72 מ"ר. ס"ה 64 דירות.
 8...

משרד הפנים
 מנהל מחוז תל-אביב
 הלשכה המחוזית לתכנון

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 דרך פ"ת 116 ת"א
 שח' תכנון ומתוח

שטח מקסימלי לדירה מורחבת

דירה בת 72 מ"ר - 84 מ"ר

" " " 73 - 97 "

" " " 74 - 96 " (דירה לרחוב)

" " " 74 - 86 " (דירה לחצר).

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 תיפקודית, ויכללו שינויים

למערכות סניטריות, הספקת חשמל, שבילי, גישה וגיבון.

ב. היתר הבנייה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה

הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת כל דיירי האגף

תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה

העליונה.

ס ש ר ר ד הפנים
מינהל מחוז חול-אביב
הלשכה המחוזית לתכנון

הערה: אגף פירושו סדר דירות לגובה

ג. בבנינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות

המוצעות לפי תכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לקבוע

תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם

הקיימות, לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת, כדלהלן:

(1) הועדה המקומית תהיה רשאית להתאים את קווי "התחום

המקסימלי להרחבה" להרחבות הקיימות, בקטעי רחובות,

ובלבד שקו הבנין הקדמי לא יפחת מהאמור בתכנית.

(2) במידה וכבר קיימת הרחבה בבנין, תהיה רשאית הועדה

המקומית לחייב את ההרחבה המוצעת לפי ההרחבה הקיימת,

גם אם היא בחריגה להוראות נספח התשרישים בק.מ. 1:100

ובלבד ששטח ההרחבה לא יעלה על האמור בתכנית.

מנהל מחוז חול-אביב
מינהל ת"א
דרך ס"ת 116 ת"א
ש"מ מכון ושמ"מ

מדינת ישראל / מערך חשבון
 חשבון חשבון המנהל הכללי 1988
 משרד המלגות

מרחב חשבון מקומי (15) - (19)
 תוכנית מתאר/ מפורטת מס' 2408/א
 הוצעה: 496
 תאריך: 25.7.88
 חשבונית מס' 486
 מרדכי כהנא
 יושב ראש הוועדה
 מנהל הכלכלי
 23/2/89

הוצעה החשבונית לזמן לטובה על-ידי:

שם התכנית: **תוכנית מפורטת מס' 2408**

הוצעה לפי: חוק המלגות - סעיף 10א

תאריך:	מס' חשבונית:	תאריך:	מס' חשבונית:
25.7.88	486	23.6.88	486

אשרה לפי: חוק המלגות - סעיף 10א

מס' חשבונית:	תאריך:
486	23.6.88

י"ד וועדה: 23.6.88

משרד המלגות
 מנהל הכלכלי
 חשבון חשבון המנהל הכללי

ע"פ