

**מאשרת**

תכנית מפורטת מס. 2747  
 יוסף חיים זצ"ל  
 דף 1 מתוך 3

24-8-97  
 11-12-97  
 1-7-98  
 18-11-98

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' 2747  
"יוסף חיים זצ"ל"

שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מתאר מס' 2215  
 תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2747 "יוסף חיים זצ"ל" שנוי מס' 1 לשנת 1997 לתכנית מתאר מס' 2215 (להלן "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
  - א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
  - ב. 1 גליון של תשריט צבוע, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").
  - ג. לוח הקצאות.
  - ד. נספח בינוי מנחה.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית וגבולותיה : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את החלקות 20, 21 ו- 22 גוש 6135. מדרום דרך לח"י 77-81 מצפון רחוב נטעים 16-24.
4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא 1,168 ד'.
5. בעל הקרקע : ישיבה ובית כנסת ובית מדרש לאברכים ע"ש הגאון רבינו יוסף חיים זצ"ל בשכונת התקוה, וחמראווי יעקב וגאולה.
6. יוזם התכנית : ישיבה ובית כנסת ובית מדרש לאברכים ע"ש הגאון רבינו יוסף חיים זצ"ל בשכונת התקוה.
7. עורך התכנית : אברהם אלבאום - אדריכל ובונה ערים. חנוך מדנס - אדריכל ובונה ערים.
8. מטרות התכנית:
  - א. שנוי יעוד שטח מ"אזור מגורים" ל"מגרש מיוחד" המיועד להקמת מרכז קהילתי דתי והגדרת זכויות הבניה לגביו.
  - ב. אחוד וחלוקה מחדש של השטח בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.
  - ג. שנוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מס' 2215 (להלן "התכנית הראשית").
9. אזורי יעוד : א. מגרש מיוחד מסומן בתשריט בצבע צהוב מקוקו באלכסוונים סגולים ומוקף בקו חום.
  1. התכליות המותרות: בית כנסת, בית מדרש, מקווה טהרה, ושרותים נלווים להקמת מרכז קהילתי דתי, הכוללים עד 12 חדרי ארוח. תותר הקמת סוכה במרפסת הגג בתקופת חג הסוכות בלבד. לא יותרו ארועים במרפסת גג זו.

תכנית מפורטת מס. 2747  
יוסף חיים זצ"ל  
דף 2 מתוך 3

2. שטחים מותרים לבניה: ס"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה מעל פני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 165% משטח המגרש. שטחים אלו כוללים קומת הגלריה בביה"כ.

ס"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 40% משטח המגרש. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים אשר מעל פני הכניסה הקובעת.

ס"כ השטחים המותרים לבניה למטרות שרות, כמוגדר בחוק, מעל פני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 50% משטח המגרש.

שטחים אלו כוללים מבואה בקומת הכניסה למבנה. גובה המבואה לא יעלה על 8 מ' ושטח הרצפה לא יעלה על 180 מ"ר.  
כן יותרו במסגרת שטחי השרות הנ"ל מחסנים בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.

ס"כ השטחים המותרים לבניה למטרות שרות, כמוגדר בחוק, מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלו על 160% משטח המגרש.

3. גובה הבנין: מספר קומות מירבי יהיה חמש קומות וגובה הבנין המירבי יהיה 21 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש (כולל מתקנים על הגג.) לרחוב נטעים.

4. קווי בנין:  
מעל לקרקע: קו בנין לרחוב נטעים: 0 מ'.  
קו בנין לדרך לוד: 3 מ'.  
קו בנין צדדי מערבי: 0 מ'.  
קו בנין צדדי מזרחי: 3 מ'.  
קווי בנין למרתף: בגבולות המגרש.

5. תכנית בניה: תכנית בניה מירכית היא 70%.

6. מרתפים: יותרו 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש. יותרו שימושים עיקריים ולמטרות שרות בהתפלגות כמפורט בסעיף קטן 2 לעיל. לא יותר שימוש למגורים במרתף.

7. תנאים מיוחדים:  
א. לא תותר כל גישה מכוון דרך לח"י (דרך לוד).  
ב. חלונות בחזית לדרך לח"י (דרך לוד) יהיו בגובה 1.80 מ' לפחות מעל פני הרצפה בכל קומה.  
ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי למקווה טהרה ודו"ח אקוסטי לבית הכנסת לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א.  
ד. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת כל הבניה הקיימת במגרש וסילוק הפסולת ע"י הבונים.

8. תנועה וחניה:  
1. חניה, פריקה וטעינה יהיו ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה.  
2. כל החניה תהיה במרתף.

תכנית מפורטת מס. 2747  
 יוסף חיים זצ"ל  
 דף 3 מתוך 3

ב. אזור מגורים ב' מסומן בתשריט בצבע תכלת.

תכליות, זכויות בניה והוראות אחרות באזור זה יהיו עפ"י תב"ע 2215 על תיקוניה.

10. איחוד וחלוקה  
 חדשה בהסכמת  
 הבעלים:

החלקות בתחום תכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לתשריט וללוח ההקצאות המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.

11. יחס התכנית  
 לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. אם יהיה נגוד בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו. תכנית מתאר מקומית "ע": מרתפים, אינה חלה על תכנית זו.

12. זמן ביצוע : כ-10 שנים.

13. חתימות :

חתימת היוזם:

יחזקאל ש' :

חתימת המתכנן:  
 אריאל יוסף

66.99

משרד המבנה והתכנון  
 תכנית מאושרת מס' 2747  
 תאריך אישור: 17.4.99

ישונה זכויות בניה  
 ע"פ תשריט מס' 2747  
 רח' לחי ודרך יבנה 11 רמ"ש 07-5402903  
 תא 17.4.99

אדריכלים  
 רח' העמק 11 רמ"ש 07-5402903

חתימת בעל הקרקע:

יחזקאל ש' :

חתימת הועדה:  
 אריאל יוסף

|   |            |
|---|------------|
| <b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה</b>      |            |
| מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו          |            |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965          |            |
| אשור תכנית מס' 2747 תאריך אישור 17.4.99 |            |
| התכנית מאושרת מכה מיניף אטו (נ) לחוק    |            |
| החל מיום                                | 17.4.99    |
| מנהל האגף מהנדס תכנון                   | אריאל יוסף |
| יו"ר הועדה המקומית                      | X          |
| תאריך                                   |            |

מספרנו: צא-98-3492