

27/083

364
14.3.83
(12.7.83)
7.12.83

מרחב חכנון מקומי חל-אביב - יפו
חכנית מפורטת מס' 2310 רמת אביב א'
שינוי מס' 1 לשנת 1983 לחכניות מס' 524, 408
ולחכנית שיכון ציבורי מס' 3/02/2

1. שם החכנית:

חכנית זו הקרא חכנית מפורטת מס' 2310 שינוי מס' 1 לשנת 1983 לחכניות
מס' 524, 408 ולחכנית שיכון ציבורי מס' 3/02/2.

2. חשרים החכנית:

החשרים והנכפח המצורפים לחכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד מהחכנית.

3. גבולות החכנית והחולתה: חכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחשרים המצורף אליה,
בגבולות הכפורסים: במערב - דרך חיפה, בדרום ובמזרח - רחוב האוניברסיטה,
בצפון - מעון הסטודנטים ורחוב ברזיל.

4. שטח החכנית:

כ-653 דונם.

5. גושים וחלקות:

גוש 6649, חלקות: 274 - 276, 278 - 296, חלקי חלקות: 112, 118, 188.
גושים 6768, 6769, 6770, 6771, 6772 בע



2310

783-2

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם החכנית:

הועדה הכקומית להכנון ולבניה חל-אביב - יפו.

8. עורך החכנית:

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

9. כשרת החכנית:

שיפור הנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושפוח בתיים עפ"י חכניות אהדות
לתוספת הבניה השונה, ללא תוספת יחידות דיור. שימור האופי הארכיטקטוני
המיוחד ע"י הגדלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים. בהתאם לכך, שינוי
החכניות המפורטות מס' 524, 408 ואת חכנית שיכון ציבורי מס' 3/02/2,
אשר ההודעות בדבר פרסומן הסופי הופיעו בילקוט הפירסומים:

מינהל נוסף ע"י ישראל
מהות תיא

ח.ב.ע. 408 ילקוט פירסומים 868 מיום 24.8.61.

ח.ב.ע. 524 " " " 1012 " 23.5.63.

ח"ש"צ 3/02/2 אישור מיום 24.5.66.

10. יחס לחכניות קיימות:

כל הוראות החכניות המפורטות באושרות בגבולות החכנית חלות על חכנית זו,
למעט העינים ששוננו בחכנית זו.

חכניות מס' 524, 408 וח"ש"צ 3/02/2 ישוננו ע"י:

א. הוספת בניה ושפוחים לבתי המגורים עפ"י הספוסים כמפורט בחשרים המצורף
לחכנית זו

ב. הוספת בסוף חקנות החכניות כדלהלן: "למרות כל האמור לעיל, מותר יהיה

להוסיף בניה בשטח החכנית מס' 2310 בהתאם למפורט בה.

חותר הוספת בניה בהתאם ל"קו הבנין להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום; בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות והמגרשים" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורסות בתשריטים בק.מ. 100 : 1 המופיעים כנספח לתכנית. הנחיות אלה הן עקרוניות בלבד ושינויים שאינם חורגים מ"קו הבנין להרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט, לא יחשבו כחריגה מהתכנית (פרוט חקנת הבניה מופיע להלן).

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

המרווחים המינימליים בין החזיתות הראשיות (הארוכות) של הבתים לאחר הרחבה יהיו כמסומן בתשריט ולא פחות מהמידות דלהלן:

קומה אחת או קוטג'	10 מ'
שתי קומות	10 מ'
שלוש קומות	13 מ'
ארבע קומות	16 מ'.

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

פרוט חקנת בניה

אזור משנה 1

סיפוס א / 71

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסת מקורה, בשטח של כ- 71 מ"ר, בבתים סוריים חד-קומתיים עם גגות רעפים - מהם 25 בתים בני 4 דירות ו- 8 בתים בני 6 דירות סה"כ 33 בתים עם 148 דירות.

שטח המגרש ל- 4 דירות : 800 - 900 מ"ר.

שטח המגרש ל- 6 דירות : 1,200 - 1,350 מ"ר.

שטח מקסימלי לדירה המורחבת : 50% משטח המגרש בקומת הקרקע ולא יותר מ- 107 מ"ר בשתי קומות, כולל מבני עזר.

כל הגגות יהיו גגות רעפים.

סיפוס א/84

הדירה כוללת 3 1/2 חדרים ומרפסת מקורה בשטח של כ- 84 מ"ר וחצר משק מקורה צמודה לבית בשטח של כ- 14 מ"ר, בבתים דו משפחתיים בני קומה אחת עם גגות רעפים. סה"כ 14 בתים עם 28 דירות.

שטח המגרש לבית דו משפחתי: 500 - 620 מ"ר.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 44% משטח המגרש בקומת קרקע ולא יותר מ- 109 מ"ר בשתי קומות, כולל מבני עזר וחצרות מקורות. כל הגגות יהיו גגות רעפים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"ת

אזור משנה 2

סיפוס ב / 66

הדירה כוללת 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 66 מ"ר, בבתים סוריים דו-קומתיים עם גגות רעפים - מהם 23 בתים בני 8 דירות ו- 34 בתים בני 12 דירות. סה"כ 57 בתים עם 592 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 103 מ"ר. כל הגגות בקומה השניה יהיו גגות רעפים.

סיפוס ב / 69

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 69 מ"ר, בבתי סוריים
דו-קומתיים עם גגות רעפים - בהם 8 בתי בני 8 דירות וביה אחד בן 12 דירות.
סה"כ 9 בתי עם 76 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 109 מ"ר. כל הגגות בקומה השניה
יהיו גגות רעפים.

סיפוס ב / 68

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 68 מ"ר בבתי סוריים
דו-קומתיים עם גגות רעפים - בהם 6 בתי בני 8 דירות ו - 2 בתי בני 12 דירות.
סה"כ 8 בתי עם 72 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 105 מ"ר. כל הגגות לקומה השניה יהיו
גגות רעפים.

אזור משנה 3

סיפוס ג / 55

הדירה כוללת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 55 מ"ר, בבתי
סוריים בני 3 קומות עם גגות שטוחים, בהם 7 בתי בני 24 דירות, 11 בתי
בני 12 דירות (שמחציתן הן כסיפוס ג/72), 11 בתי בני 18 דירות
(ששליש מהן הן כסיפוס ג/72).
סה"כ 366 דירות (בנות 55 מ"ר).
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 82 מ"ר.

סיפוס ג / 72

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 72 מ"ר בבתי
סוריים בני 3 קומות עם גגות שטוחים, בהם 7 בתי בני 12 דירות,
2 בתי בני 18 דירות, 11 בתי בני 12 דירות (שמחציתן הן כסיפוס ג/55).
11 בתי בני 18 דירות (ששני שלישי מהן כסיפוס ג/55).
סה"כ 252 דירות (בנות 72 מ"ר).
שטח מקסימלי לדירה המורחבת: 107 מ"ר.

במסגרת מתקדמת ישראל
מהות היא

סיפוס ג / 72 / 1

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 72 מ"ר בבתי סוריים,
בן 3 קומות עם גג שטוח, בן 18 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 86 מ"ר.

סיפוס ג / 68

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות, בשטח של כ - 68 מ"ר,
ב - 3 בתי סוריים בני 3 קומות עם 18 דירות בבית (גגות שטוחים).
סה"כ 54 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 105 מ"ר

סיפוס ג / 69

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 69 מ"ר,
ב - 6 בחים טוריים בני 3 קומות עם 18 דירות בבית (גנות שטוחים).
סה"כ 108 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 109 מ"ר.

אזור משנה 4

סיפוס ד / 78

הדירה כוללת 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ - 78 מ"ר,
ב - 3 בחים טוריים בני 3 קומות עם 18 דירות בבית, על קומת מקלטים
עם חזית מסחרית (גנות שטוחים).
סה"כ 54 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 98 מ"ר.

סיפוס ד / 59

הדירה כוללת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 59 מ"ר,
בבחים טוריים בני 4 קומות עם גנות שטוחים, מהם 4 בחים בני 24 דירות,
3 בחים בני 24 דירות (ששליש מהן כסיפוס ד/73).
סה"כ 144 דירות (בנות 59 מ"ר).
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 88 מ"ר

סיפוס ד / 72 / 1

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 72 מ"ר, בבית טורי
בן 4 קומות עם גג שטוח, בן 31 דירות.
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 86 מ"ר

סיפוס ד / 73

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ - 73 מ"ר ב - 3 בחים,
בני 4 קומות עם גנות שטוחים בני 24 דירות (ששני שלישי מהן כסיפוס ד/59).
סה"כ 24 דירות (בנות 73 מ"ר).
שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 108 מ"ר.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א

סיפוס ד / 79

לפי הוראות חכניות מפורטות מס' 2165, 2173.

א. יוגשו תכניות להרחבת בית שלם, בצרוף 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 וגינון.

ב. היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל טובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף תהיה רשאים הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

ג. בבתים דו-קומתיים, רשאים הועדה המקומית, בהסכמת כל דיירי הבית, לאשר תוספת קומה שניה לדירות בקומה העליונה בגבולות השטח המוגדר וכיסוי בגג רעפים.

ד. בבנינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, תהיה רשאים הועדה לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת.

15 שנה מיום אישור התכנית.

13. זמן ביצוע:

אין לזמן ההגדרות עקבותיהם. דיורן יזמן את ההיתר בהתאמה עם ההגדרות המוצעות. ההיתר יינתן לזמן מוגבל, ויחייב את הבעלים להגיש תוכנית להקמת כל זכות. אין להרחיב את זמן ההיתר על ידי הגשת תוכנית חדשה. זמן ההיתר ייגמר ביום 15.12.83. כל זכות להקמת זכות חדשה תיגמר ביום 15.12.83. כל זכות להקמת זכות חדשה תיגמר ביום 15.12.83. כל זכות להקמת זכות חדשה תיגמר ביום 15.12.83.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב

28/1/73 האריך

מדינת ישראל / משרד הפנים
תח. תכנון והסדרת השטח/ה-2065
היתר על שטח

מס' תכנית: 2310/73
מס' תכנית: 412/73
מס' תכנית: 903/73
מס' תכנית: 2268/73
מס' תכנית: 2178/73

מס' תכנית: 14.12.83

מס' תכנית: 2310/73
מס' תכנית: 5231/73
מס' תכנית: 156/73
מס' תכנית: 16.03.83
מס' תכנית: 402/73
מס' תכנית: 403/73
מס' תכנית: 22.06.83
מס' תכנית: 14.07.83
מס' תכנית: 17.10.83

6-10-1983

ש. יבין - א. פריאון
אדריכלים וסמכוני ערים

חתימת עורך התכנית

חתימה בעל הקרקע

חתימת יוזם התכנית
7.12.83