

21.5.94

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2647

שינוי מספר 1 לשנת 1994 ל"תכנית שכונ ציבורי" מספר 3/02/3,

לתכנית מפורטת מספר 715, ולתכנית מפורטת מספר 1064

"שיפור תנאי דיור ותוספת בניה ברחובות מניה וישראל, קלצ'קין, חיים לבנון."

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מספר 2647, שינוי מספר 1 לשנת 1994 ל"תכנית שכונ ציבורי" מס' 3/02/3, לתכנית מפורטת מספר 715 ולתכנית מפורטת מספר 1064 - "שיפור תנאי דיור ותוספת בניה ברחובות מניה וישראל, קלצ'קין, חיים לבנון".

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב, (להלן: "התקנון"), גיליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט"). כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט, בין הרחובות מניה וישראל, קלצ'קין וחיים לבנון, הכולל: גוש: 6628 חלקות: 622-626, 630, 545 וחלק מחלקה: 631. גוש: 6630 חלק מחלקה: 415.

4. גבולות התכנית: בצפון: בית מספר 15 ברחוב מניה וישראל. בדרום: רחוב קלצ'קין. במזרח: רחוב מניה וישראל. במערב: רחוב חיים לבנון.



2647

3298-1



כ- 19 ד'.

5. שטח התכנית:

6. יוזם התכנית: ועדי בתים ע"י עו"ד גדי זילברברג ומר אברהם בן שמואל.

7. בעל הקרקע: עיריית תל אביב-יפו, רשות הפיתוח קק"ל ואחרים.

8. עורך התכנית: "גונן" - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

9. מטרות התכנית: א. שיפור תנאי הדיור ע"י תוספת זכויות בניה להרחבת 160 יחידות דיור ב-9 בנינים, ללא תוספת יחידות דיור.

ב. קביעת שטח מקסימלי ליחידת דיור לאחר הרחבת ל-119 מ"ר הכוללים שטח מרחב מוגן דירת.

ג. הגדלת שטחי שירות קיימים לרווחת הדיור. **מינהל מקרקעי ישראל**
בחוז ת"מ
י"ד פתח תקוה 116, תל-אביב
7246 סלפון 03-5018111

ד. לשנות בהתאם לכך את התכניות שפורסמו למתן תוקף כדלקמן:

1. "תכנית שכון ציבורי" מספר 3/02/3, אשר הוכנה לפי "חוק רישום שכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד-1964" ואשר אושרה בהתאם לחוק הנ"ל בתאריך 24/05/1966.
2. תכנית בנין ערים מפורטת מספר 715 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 963 מיום כ"ח אלול תשכ"ב - 27/09/1962.
3. תכנית בנין ערים מספר 1064, חלק מתכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 1354 מיום 20/04/67.

10. שינוי התכנית הראשית:

אזור מגורים ד': מסומן בתשריט בצבע צהוב.

א. תכליות:

בשטחים למטרות עיקריות יותר שימוש למגורים בלבד, למעט חזית מסחרית הקיימת בקומת העמודים בבנין מספר 13 ברח' מניה וישראל, גוש 6628 חלקה 545, שלגביה אין תוספות בניה.

ב. זכויות בניה:

- (1) תותר תוספת בניה לכל דירה בתחום קווי הבנין, כמסומן בתשריט.
 - (2) שטח כל יחידת דיור לאחר הרחבה יהיה עד 119 מ"ר הכוללים מרחב מוגן דירתי.
 - (3) בקומת העמודים המפולשת תותר בנייה של חדר אחסנה משותף (עד 20 מ"ר לכל מבנה) ומחסנים דירתיים (עד 5 מ"ר לכל דירה).
- א. הגישה אל מחסנים אלו תהיה משותפת ומחלל המדרגות בלבד. לא תותר כניסה מקירות חוץ.
- ב. פתחי האיוורור יהיו בשטח 5% משטח המחסן ובגובה 1.80 מטר, מפני רצפתו.

ג. קווי בנין:

קווי בנין מקסימליים להרחבה יהיו כמסומן בתשריט בקו אדום מרוסק.

ד. גגות:

כל הגגות יהיו שטוחים.

ה. חניה:

- (1) החניה תהיה עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתרי הבניה.
- (2) פתרונות החניה ינתנו בתחום החצרות בהתאם לאפשרויות הפיזיות ובאופן מירבי.

1. גדרות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לדרוש פתרון אחיד עבור הגדרות בין הבתים ובין המגרשים והרחובות, בתחום התכנית.

2. חומרי גמר:

גימור החזיתות יכלול ציפויין בחומרי גמר עמיד בליה, התואמים את חומרי הגמר הקיימים.

ח. תנאים למתן היתרי בניה:

- (1) הרחבת הדירות תתבצע באגפים שלמים או ברצף בניה מקומת הקרקע כלפי מעלה.
- (2) ביצוע הרחבת האגפים (טור אנכי של דירות) לרחוב חיים לבנון יעשה בעת ובעונה אחת לכל קומה שבחזית זו.
- (3) הבקשה להיתר להרחבה תכלול תכנית מסגרת להרחבת המבנה השלם כולל תכנית פיתוח המגרש ושיפוץ המבנה הקיים ויצוין שאופן הביצוע יקבע על ידי מהנדס העיר.
- (4) תוספות הפונות לרחוב חיים לבנון חייבות בנקיטת אמצעים אקוסטיים על סמך חו"ד אקוסטיקאי מוסמך, ובאישור השירות לאיכות הסביבה בעת"א.
- (5) לא יותרו פתחים בקירות הצדדיים של ההרחבות הפוגעים בפרטיות דיירי הדירות האחרות בבנין.

11. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- א. הוראות תכנית זו תבואנה כתוספת להוראות התכנית הראשית.
- ב. על שטח תכנית זו חלות הוראות תכניות מתאר מקומיות ג' ו- ע'.
- ג. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

12. זמן ביצוע: מיידי.

תכנית מס' 2647
דף 4 מתוך 4 דפים

חתימת המתכנן:

גורן אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ
קדש ברנע 3, ת"א 492497
6.4.1997

חתימת הבעלים:

חתימת היזם:

[Handwritten signature]

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה ושכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2647

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.1.97 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

הרשאה להגיש תוכנית לתכנון ולבניה ת"א 492497

שם התכנית: תכנית לפורמל 2647
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 29.12.96 פרוטוקול 180. החלטה 5

אוסרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
הוגשה: 21.1.97 ישיבה מס' 165

יו"ר הועדה: *[Signature]* מהנדס העיר: *[Signature]*

ליוזון מנחם
סגן מנהל מחוז
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב
13.4.97

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהינתן כוונתו להקנות כל זכות ליחיד
דשירות התכנון המוסכמת. אין בה כדי להקנות כל זכות ליחיד
חריגתו הינה לארכי תכנון בלבד, אין בה עוד לא הוקצה היטב ותחום
התכנית או לכל בעל עניין אחר. אין דת מתקן ייחודי במסגרת הסכמת כל בעל
עסקה. היטב הנדון /א/ כל רשות בהינתן, לפי כל הור"ה ועפ"י כל דין.
זכות היטב המוגדרת בה סעיף 10 של התכנית הוכחה או הודאה בקיום
לחוק המס' 10 ביה"ח אין בהינתן זכות לבטל בגלל הפחתה ע"י מי שרכש
השטח המבוקש. זכות זו לא תהיה תלויה על כל זכות אחרת השומרת לנו זכות
מאחורי היטב היטב. אין להינתן זכות אך ורק מנקודת מבט מתכננת.
הסכם זה הוא זמני עד יום הדין.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

מספרנו: תבע-צא-5060-94

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רח' פתח תקוה 116, תל-אביב
טל 630111-93