



03392
מחלקת מידע
מ"מ

תכנית מפורטת מס' 2558
"צפון נוה אליעזר"
דף 1 מתוך 8

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2558 ב.מ. 35

"צפון נוה אליעזר"

שינוי מס' 2 לשנת 1991

לתכנית מתאר מס' 460, ולתשר"צ 3/06/2

שינוי מס' 1 לשנת 1991

לתכניות מפורטות מס' 806 א', 1909, 2115, 2118 ו-2361 ולתשר"צ 3/06/12

תכנית בניה למגורים הוכנה ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת השעה) התש"ן 1990

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 35-2558/במ/צפון נוה אליעזר" (להלן "התכנית") שינוי מס' 2 לשנת 1991 לתכנית מתאר מס' 460, ולתשר"צ 3/06/2 ושינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכניות מפורטות מס' 806 א', 1909, 2115, 2118 ו-2361 ולתשר"צ 3/06/12.

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית" גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") ושני גליונות של נספח הנחיות עברונות לחרבות דיר - האחד בטנה מידה של 1:250 והשני בקנה מידה של 1:500 (להלן: "נספח בינוני").

כל מטמך ממטמכי התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית משלמותה.

3. תחולת התכנית: א. תכנית זו תחול על השטח המותמם מן כחול בתשריט. ב. תחום התכנית כולל:

- גוש מס' 6132: חלק מחלקה 151
- גוש מס' 6146: חלקות: 98, 100, 102, 105, 106, 226-236.
- חלקי חלקות: 47, 58-61, 64, 83-86, 167, 209, 224, 225.
- גוש מס' 6148: חלקי חלקות: 15, 19, 22.
- גוש מס' 7242: חלקות: 21-24, 29, 42, 45, 50.
- חלקי חלקות: 46, 47.

- ג. גבולות התכנית: מצפון: רח' מח"ל, מדרום: רח' ערד ושביל ציבורי, ממערב: רח' לובסקין ורח' תמוע, ממזרח: שד' ששת הימים,

4. שטח התכנית: כ- 67 דונם.

מינהל מרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מתחילת קו 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111



תכנית מפורטת מס' 2558
"צפון נוח אליעזר"
דף __ מתוך 8

5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
6. היוזם: חב' הלמיש - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור תל-אביב-יפו בע"מ.
7. המתכנן: ש. יבין - א. פריאון, אדר' ומתכנני ערים.
8. מטרת התכנית: 1. להכנין מחדש את השטח הכלול בתכנית כדי למצות את פוטנציאל האיזור להגדלת מסאי המגורים, רוחת הדיור ושיפור השירותים הציבוריים וכל זאת על ידי:
א. שינוי יעוד ממגרש מסווי, מגרש לבנין ציבורי ודרכים למגרש מיוחד המשלב מגורים, בניני ציבור ומסחר וקביעת הוראות הבניה לגביו.
ב. הגדלת שטח ציבורי פתוח, ע"ה דרכים בהתאם למצב הקיים בשטח.
ג. שינוי איזור מגורים 4 קומות, שטח ציבורי פתוח ודרכים לאזור מגורים מיוחד ודרך משולבת למעבר הולכי רגל ורכב.
ד. שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטח בניה לבנינים קיימים ללא תוספת יחידות דיור.
ה. שינוי קו בנין להרחבת דיור בתחום תכנית מס' 2118 ללא שינוי שטח ההרחבה.
ו. תוספת זכויות הרחבה לדירות בקומת הקרקע בתחום תכנית מס' 2118.
ז. קביעת זכות מעבר לתשתיות פרטיות בשטחים ציבוריים.
2. בהתאם לאמור לעיל לשנות בתחום התכולה של תכנית זו את התכניות המפורטות מס' 806 א', 1909, 2115, 2118, 2361 תכנית מתאר מס' 460 והרש"צ 3/06/2 ו-3/06/12 אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן "התכנית הראשית") כמפורט בסעיף 14 שלהלן "יהא לתכנית תקפות".
9. אזור מגורים מיוחד: צבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתיים ויחולו לגביו הוראות תכנות:
1. התכליות המותרות: שימוש למגורים.
2. מספר יחידות הדיור והשטחים המותרים לבניה:
א. מספר יחידות הדיור יהיה 136 יח"ד:
44 יחידות דיור במגרש מס' 2.
60 יחידות דיור במגרש מס' 3.
32 יחידות דיור במגרש מס' 4.
ב. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המכניס מעל כלי הקרקע יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.

15-6-93



הכנית מפורטת מס' 2558
"צפון נוה אליעזר"
דף 3 מתוך 8

- ג. שטחי השירות הנילוויים מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בחיוב ושטחם יהיה 50 מ"ר ליחידת דיור.
- ד. שטחי השירות הנילוויים מנתח לפני הכניסה הקובעת לכנין לא יעלו על 100% משטח המגרש ויכללו מרתפים או חלקים מהגדרתם בתכנית מתאר "ע מרתפים" עד 2 קומות ובתנאים המפורטים בסעיף 5 להלן.
3. קווי בנין:
קווי הבנין לחזית הרחוב, לצדדים ולאחור יהיו כמצויין בתשריט.
4. גובה הבנין ובניה על הגג:
א. מספר הקומות המירבי מעל קומת עמודים מפולשת לא יעלה על:
במגרש מס' 2 - 11 קומות.
במגרש מס' 3 - 9 קומות.
במגרש מס' 4 - 8 קומות.
- ב. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית מס' 1680 "בניה על גגות" ושטחם יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 9 סעיף קטן 2.ב.
5. מרתפים:
תותר הקמת קומת מרתף בגבולות קווי הבנין. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מרתף בגבולות המגרש בתנאים הבאים:
א. יוכח כי הדבר נחוץ לפתרון צרכי החניה.
ב. מעבר לקו הבנין פני גג המרתף לא יבלטו מפני הקרקע.
ג. גג המרתף יגונן ויוכשר כחצר לשימוש דיירי הבנין.

10. תקנות להרחבת דירות

באזור מגורים 4 קומות ובאיזור

מגורים מיוחד: הוראות בניה באזור מגורים 4 קומות ובאיזור מגורים מיוחד (גוש 6146 חלקי חלקות 84, 85, 86, 53, 209, 224) יהיו כאמור בתכנית הראשית.

תחום מקסימלי להרחבת דירות באזור מגורים 4 קומות ובאיזור מגורים מיוחד סטומן בתשריט בקו אדום.

1. זכויות הבניה:
תותר תוספת שטח בניה לבנינים קיימים בתחום מקסימלי להרחבה, ללא תוספת יח"ד.
2. קווי בנין:
השטח הכלול בתחום מקסימלי להרחבה יקבע עפ"י נספחי הבינוי.
הקו האדום הסטמן את התחום המקסימלי להרחבה בנספחי הבינוי יהוה את קו הבנין המקסימלי להרחבה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקות 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111



תכנית מפורטת מס' 2558
 "צפון נוח אליעזר"
 דף 4 מתוך 8

הנחיות הנוגעות לטיפוסי תבתים הן עקרוניות בלבד ושינויים, שאינם חורגים מ"קו הבנין להרחבה" לא יחשבו כהריגה מהתכנית.

3. הוראות נוספות להרחבת הדירות:

א. תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטונית לאישור הועדה המקומית להרחבת בית שלם, בצירוף תצלומים כנדרש לתיאור המבנה הקיים.
 תכנית העיצוב הארכיטקטונית תכלול התייחסות לחצייתות לאחר ההרחבה, בניה בשלבים, חומרי גימור ותכנית פיתוח המגרש. כ"כ רשאית הועדה המקומית לאשר שינוי לתכנית זאת.

ב. לא תותר הרחבת דירות, אלא הרחבה בו זמנית של טור דירות שלם לגובה (להלן "אגף").
 במקרים מיוחדים תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר הרחבות שלא במסגרת אגף שלם בתנאי שישמר בכל עת רצף הרחבות החל מתקומה הנמוכה ביותר. ההרחבות הנוספות באותו בנין (אגפים נוספים) תתבצעה לפי תכנית העיצוב הארכיטקטונית שאושרה לבנין בשלמותו.

ג. לאורך גבולות החלקות הן נעשית החרחבה בקו בנין אפס, יותר השימוש ברצועת כרוכה עד 2 מטר לצורכי מעבר ושתיית, אחזקתן וגידור אחר הבניה בעת ביצוע הרחבת הדירות, כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע ירוק.

זכות השימוש ברצועה האמורה יוסדר בהסכם בין יוזם התכנית לעיריית ת"א שיהיה תנאי להוצאת היתרי תכניה.

ד. בבנינים שבהם כבר קיימת הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, הועדה תקבע תנאים מיוחדים על מנת למלא את ההרחבות המוצעות עם תקימות, לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת.

ה. בבנינים טרומיים בכל סמרה של פגיעה בקירות הנושאים בגין ההרחבה יוגש לועדה המקומית דו"ח מהנדס המבטיח את השלמות הקונסטרוקטיבית של המבנה הקיים.

11. איזור לבניני

ציבור:

צבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום.

1. התכליות המותרות:

יותר שימושים של חינוך, רווחה, נראיות ודת וכן מוסדות מניחל עירוניים וקהילתיים.

2. השטחים המותרים לבניה:

א. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על 120% משטח המגרש.

ב. שטחי השירות הנילוויים מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 40% משטח המגרש.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 י"ד התחיתמות 116, תל אביב
 72, טלפון 6111111



תכנית מפורטת מס' 2558
 "צפון נוה אליעזר"
 דף _____ מתוך 8

ג. שטחי השירות הנילוויים מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 100% משטח המגרש ויכללו מרתפים או חלקיהם כהגדרתם בתכנית מתאר "ע-מרתפים", ובתנאים המפורטים בסעיף 5 להלן.

ד. תכנית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש.

3. גובה הבנין:

גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות.

4. קווי בנין:

קווי בנין יהיו כמצויין בתשריט.

5. מרתפים:

תותר הקמת קומת מרתף בגבולות קווי הבנין. הוועדה המקומית תחיה רשאית לזתיר הקמת מרתף בגבולות המגרש בתנאים הבאים:

א. יוכח כי הדבר נחוץ לפתרון צרכי התניה.

ב. מעבר לקו הבנין פני גג המרתף לא יכלטו מפני הקרקע.

ג. גג המרתף יגונן ויוכשר כחצר לשימוש דיירי הבנין.

12. מגרש מיוחד: צבוע בתשריט בצבע צהוב לימון עם מסגרת חומה דקה וקוויים דקים אלכסוניים חומים.

1. התכליות המותרות:

א. יותרו שימושים של מגורים, חינוך, רווחה, בריאות, דת ומוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים, תוך הפרדה באגפים ו/או קומות כאמור בסעיף 6 שלהלן.
 כמו כן, בקומת הקרקע בלבד, יותר שימוש למסחר קמעוני שירותים אישיים (כולל סניפי בנק) ומשרדים למקצועות החופשיים.

2. השטחים המותרים לבניה:

א. מספר יחידות דיור יהיה 64 יח"ד.
 ב. השטח המיירי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על:
 לבניה למגורים: מכפלת מספר יחידות דיור ב-110 מ"ר.
 לבניה למסרות ציבור: 3,750 מ"ר.
 ג. הוועדה המקומית תחיה רשאית להמיר עד 500 מ"ר של השטחים הציבוריים הנ"ל לשימושים מסחריים בקומת הקרקע בלבד, כמצויין בסעיף 12.1, בתנאי שיוכח שאין הם מהווים מטרה למגורים הסמוכים.
 ד. שטחי השירות הנילוויים מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על:
 לבניה למגורים: 50 מ"ר ליחידת דיור.
 לבניה למסרות ציבוריות: 1150 מ"ר.
 ה. שטחי השירות הנילוויים מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לשתי התכליות, לא יעלה על 5500 מ"ר ויכללו מרתפים או חלקיהם כהגדרתם בתכנית מתאר "ע-מרתפים" עד 2 קומות ובתנאים המפורטים בסעיף 5 להלן.

מונהל מקרקעי ישראל
 סניף תל אביב
 ת"ד מנהל מקרקעי ישראל, תל אביב
 03-5428111
 15.6.93



הכנית מפורטת מס' 2558
"צפון נוה אליעזר"
דף 8 מתוך 8

3. קווי בנין:
קווי בנין יהיו כמצויין בתשריט.
4. גובה הבנין:
א. גובה הבנין לא יעלה על 9 קומות.
מתוכו השטח המיועד לבניה למטרות ציבור לא יעלה על 3 קומות הראשונות.
ב. לבניה למגורים יותרו חדרי יציאה לגג לפי הכנית מטאר מקומית מס' 1680 "בניה על גגות" ושטחם יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 12 סעיף סטן א.2.
5. מרתפים:
תותר הקמת קומת מרתף בגבולות קווי הבנין.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להחזיר הקמת מרתף בגבולות המגרש בתנאים חמאים:
א. יוכח כי הדבר נחוץ לפתרון צרכי החניה.
ב. מעבר לקו הבנין פני גג המרתף לא יבלטו מפני הקרקע.
ג. גג המרתף יגונן ויוכשר כחצר.
6. הוראות נוספות:
1. יש להפריד בין שימושי המגורים והשימושים האחרים של המבנים באופן הבא:
א. בניה לשימושים מסוריים בקומת הקרקע בלבד.
ב. בניה לשימושים ציבוריים ב-3 הקומות הראשונות בלבד ובגגים נפרדים משימושי המגורים.
ג. יובטחו כניסות נפרדות למגורים ולשימושים האחרים של המבנה.
ד. תובטח הפרדה בשטחי החניה בין החניה התקנית של המגורים לחניה הצבורית שתשמש את השימושים האחרים.
ה. לא יתנוו היתרי בניה אלא אם הובטח מיגון אקוסטי מתאים מפני רעש התנועה בדרך ליד הסמוכה ורעש מטוסים (הפרחה של 25dB (A) לפחות מחוץ למבנה אל תוכו). המיגון האקוסטי יותקן עפ"י דו"ח שיוכח ע"י אקוסטיקאי מוסמך ויתואם עם השירות לאיכות הסביבה בעירייה ועם רשות שדות התעופה.
לגבי המקרקעין עליהן חלות המגבלות כאמור, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוסח כדלקמן:
"על המקרקעין חלות הוראות תכנית מפורטת מס' 2558 ב.מ. 35 (צפון נוה אליעזר) הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות עפ"י הוראות התכנית בגין רעש מטוסים וכלי רכב".

15.6.93
מנהל מחלקת שוראל
ד"ר
מחוז ת"א
מחלקת תכנון, תל אביב
טלפון 7148 5838111 03



תכנית מפורטת מס' 2558
 "צפון נוה אליעזר"
 דף 8 מתוך 8

13. חוראות כלליות:
1. תכנית עיצוב ארכיטקטונית לאזור הועדה המקומית:
 לגבי הטחים המותרים בתשריט בקו שחור מקוקו יש להגיש תכנית עיצוב ארכיטקטונית לאישור הועדה המקומית.
 א. התכנית באזור למגרש מיוחד (גוש 7242 חלקות 22, 23, 46). תדגיש את היחס בין מבני המגורים והשימושים הציבוריים, תבטיח פתיחות לכיוון הש.צ.פ. ותסדר פתרונות חניה.
 ב. התכנית באזור מגורים מיוחד (גוש 6146 וחלקי חלקות 58, 59, 60, 61, 64, 86, 98, 100, 102, 224 וגוש 6148 חלקי 22). תדגיש את היחס בין מבני המגורים תחוק את החזית האורבנית של רח' מח"ל תבטיח פתיחות לכיוון הש.צ.פ. ותסדר פתרונות חניה.
 ג. כל היתר בניה במטח המותרים בקו שחור מקוקו יוצא על פי תכנית העיצוב הארכיטקטונית המאושרת.
2. הסדרי חניה:
 מקומות חניה יותקנו עפ"י העקו שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
3. הפסעות:
 כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית כולל רחובות משולבים, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית ת"א-יבו בטכרי רישום המקרקעין.
4. הריסת בנינים:
 כל בנין שהוא בניגוד לתקנות התכנית יהרס ושרידי הפסולת יסולקו. היתר בנייה למגרש כמשהו בתחום התכנית יוצא רק לאחר ביצוע של ההריסה ופינוי השרידים המחווייבים עפ"י התכנית.
5. הסדרי קרקע:
 הקרקע תוסדר בהתאם למגרשי בניה המסומנים בתשריט, לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת הסדרי הקרקע המתאימים.
14. יחס לתכניות תקפות
תכנות רשות
שרות התעופה:
1. על תכנית זאת תחולנה חוראות התכניות דלהלן.
 בסידה ויתגלח ניגוד בין חוראות התכניות דלהלן ובין חוראות תכנית זאת, יכריעו חוראות תכנית זו.
 - תכנית 460 אשר הודעה בדבר טמן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1763 בתאריך 1.10.71.

דודיקה דינגוביץ
 אודיעלית סמית ת"א
 11-5-91



תכנית מפורטת מס' 2558
"צפון נווה אייעזר"
דף 2 מתוך 8

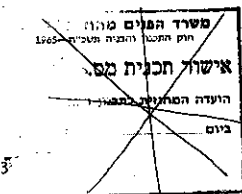
- תכנית מס' 1909 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3338 בתאריך 27.5.86.
- תכנית מס' 806 א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2417 בתאריך 2.3.78.
- תכנית מס' 2115 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2849 בתאריך 16.9.82.
- תכנית מס' 2118 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3023 בתאריך 9.2.84.
- תכנית מס' 2361 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3378 בתאריך 11.9.86.

תכנית רישום שיכונים ציבוריים 3/06/2 אשר אושרה בתאריך 12.7.72.

תכנית רישום שיכונים ציבוריים 3/06/12 אשר אושרה בתאריך 3.5.83.

בתחום תכנית זו לא חלות הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 בתאריך 24.6.82.

על תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע לבטיחות הטיסה המוטלות על נתב"ג וסביבתו, לרבות הגבלות בגין רעש מטוסים.



15. זמן ביצוע: החילת ביצוע של התכנית כאמור בחוק.

16. סעיף פקיעה: מקע תופת של התכנית בגלל אי התחלת ביצוע כמפורט מעלה, היחרי הבניה שהוצאו מכה תכנית זו ישארו בתקופת בחוק.

התימות:

ליוזם התכנית או לכל בעל בעל ענין אחר במסגרת התכנית כל ענין לא תקפה השטח ונחלת עמנו הכנס מתאים בגובה ריבוי התכנית זו מה בקופת הכנסת כל בעל זכות מסוגל להצטרף לזמן כל השטח, לפי כל חזרה נעשית כל זמן.

למען אשר מסק בזה"ב בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הכנס בגין השטח וכלול בחבנית אין בחתימתנו על התכנית חברה או קבוצה בקיפה הכנס וכלול בחבנית. אך כל זמנתו לכולו בגלל החתימה. יאמר. התכנית על ידי חבנית כללית לכל זמנתו כל זמנתו על ידי חבנית כללית. התכנית על ידי חבנית כללית. התכנית על ידי חבנית כללית.

התימת היוזם:

התימת המתכנן:

מספר נו: טכ/בע/92-453

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שנת) המש"ן 1959
 אישור תכנית מס. 2558-2559
 הועדה לבניה למגורים (מס. 15)
 החליטה ביום 27.9.90 שאשר את התכנית.
 עמ'א/לסקן
 מנהל מחוז התכנון

14.5.93
 14.5.93