

תכנית מתאר מס' 2603  
דף מס' 1 מתוך 7

הרחבת תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2603

הרחבות דיור ובניה חדשה בשכונת נוה עופר

שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכניות מפורטות מס' 1134, 1925

לתכניות מס' 852א', 2161, לתכנית מתאר מס' 1990

ולתכניות רישום שיכון צבורי מס' 3/05/9, 3/05/12, 3/05/13, 3/05/25, 3/05/26

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2603 - הרחבות דיור ובניה חדשה בשכונת נוה עופר, שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכניות מפורטות מס' 1134, 1925, לתכניות מס' 852א', 2161, לתכנית מתאר מס' 1990 ולתוש"צ מס' 3/05/9, 3/05/12, 3/05/13, 3/05/25.
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון") וגליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט"). כל מטמך ממטמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט ותכלול:
  - גוש 6993 חלקות: 46, 44, 42, 39, 38, 32, 29-27, 24, 23, 81-66, 55-57, 53, 51, 49.
  - חלקי חלקות: 15, 16, 21, 33.
  - גוש 6992 חלקי חלקות: 6, 5, 2, 1.
  - גוש 6991 חלקות: 52, 51, 49-47, 45, 43-27.
  - חלקי חלקות: 50, 46, 44, 15.
  - גוש 7055 חלקות: 53-51, 48, 46-41, 37-35, 33, 28, 17-15, 13.
  - חלקי חלקות: 30, 29, 14, 5.
  - גוש 7056 חלק מחלקה: 48.
  - גוש 7057 חלקות: 14, 13, 12, 9, 6.
  - חלקי חלקות: 29, 27-23, 20, 11, 10, 5.
4. מיקום: גבולות התכנית: בצפון: דרך בן צבי ורח' נס לגויים. בדרום: תוואי נתיבי איילון. במזרח: רח' תל גבורים. במערב: רח' גדינבאום ודרך שלבים.
5. שטח התכנית: כ-420 דונם.
6. היזום: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.
7. מגיש התכנית: חברת חלמיש - תברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ.
8. בעל הפרקע: מ.מ.י ואחרים.
9. עורך התכנית: ד. לזר - י. קורין - אדריכלים ובוני ערים.
10. מטרת התכנית: שפור תנאי הדיור בשכונת נוה עופר, שפור תזות השכונה וכל זאת ע"י:
  - א. מתן אפשרות להרחבת דירות כמבנים המסומנים בתשריט שבנייתם הסתיימה לפני תאריך הפקדתה של תכנית זו (להלן "המבנים הקיימים") וקביעת הוראות להרחבתן.

הכנית מתאר מס' 2603  
דף מס' 2 מהדף 7

- ב. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה לבני מספר כתי מגורים קיימים (הכוללת בין היתר תוספת עד סה"כ 56 יחידות דיור חדשות) באזורי המגורים ולהרחבת מכנה מסחרי באזור מסחרי.
- ג. שינוי יעוד ממגוש מסחרי לאזור מגורים ביהוד והוראות בניה בו.
- ד. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגוש מיוחד לדיור מוגן והוראות כדבר זכויות בניה בו.
- ה. הרחבת אזור לבניני צבור וקביעת הוראות בניה בו.
- ו. קביעת שטח צבורי פתוח.
- ז. שינוי כתימתם לסעיפים לעיל בתחום החחולה של הכנית זו להוראות התכנית המפורטות מס' 1134, 1925, הכנית מס' 852, 2161, הכנית מתאר מס' 1990 ותוש"ע מס' 3/05/9, 3/05/12, 3/05/13, 3/05/25, 3/05/26/26/05/25, על שנוייה, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו בחוק (להלן: "הכנית הראשית") במפורט בסעיף 19 שלהלן "יחס להכניות תכנית".

הכנית זו כוללת הוראות הכנית מבוטאת.

### 11. תקנות הכניה להרחבות:

1. תוספת בניה ביחידות דיור קיימות:
- א. תותר תוספת בניה להרחבות דיור בתוך השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים להלן "התחום המותר להרחבה".
- ב. השטח המבטימלי של יחידת הדיור לאחר ההרחבה לא יעלה על 110 מ"ר כולל שטחי השיריה בתוך דרישה, כגון מרפסות ושטח המדחך המוגן (במידה וידרשו).
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליט, בהנאי ח"ד תיזכית של מהנדס העיר, שינויים לא מהותיים בתחום המותר להרחבה, ותריגה מתחום ההרחבה כשעור של עד 10% מרוחב ההרחבה המסומן בתשריט, במסגרת השטח המותר על פי סעיף ר' לעיל.
- ד. בחלקות 27-32 ו- 40-43 בגוש 6991 רוחב ההרחבה סומן בתשריט ב- 2 מספרים, כאשר המספר בסוגריים מתייחס ל"רוחב ההרחבה" כקומת קרקע בלבד ומספר הלא סוגריים מתייחס ל"רוחב ההרחבה" ביהר הקומות.
- ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליט בניה בקבוצות עומדים מתחת לשטח הכניה בקומה שמעל לצורך:
- א. הגדלת שטחי שרות משותפים המיועדים לשיכור איכות חיי הדיירים כבנין כגון לובי הכניסה, חדרי שרות למיניהם וכד'.
- ב. הגדלת שטחי המסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית.
- בתנאי שלא יפגעו במספר מקומות התניה הקיימים במגוש וכן לא תפגע איכות החיים של דיירי רכיש המשותף.
- ג. בנוסף לאמור לעיל תותר בניית חדרי יציאה לבג בתחום לתכנית מתאר מקומית מס' ג', על תיקוניה.

הינהל מקרקעי ישראל  
תחום ת"א

ד"ר פתח תקוה 116, תל-אביב  
טל. 7244, סלמון 05-6638111

תכנית מהאר פב' 2603  
דף מס' 3 מהוד' 7

## 2. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הרחבה כהנאי שהבניה תבוצע מלמטה כלפי מעלה ברצף.
- ב. היתרי בניה להרחבות הדיור ינתנו לאחר שהועדה המקומית תאשר תכנית עיצוב ארכיטקטוני לבנין שלם או לקבוצת כנינים, אשר קיים כינויים תיבור או שעל פי תכנית זו יוכלו להיות מחוננים ביניהם בעתיד.
- ג. גבול שיפוך חזיתות אחקי ההרחבה יהיה על פי הנחיות מה"ע ויהיה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוגשו תכניות להחזנת בית שלט, בצדוף צילומים של כל חזיתות הבית הקיים. בתכנית יסומנו ההרחבות לביצוע מיידי, הרחבות קיימות (כמידה ויש) והרחבות בעתיד. כמו כן יסומנו השינויים במסמכת הסניטרית ואספקת החשמל לכלל המבנה, פיתוח חצרות, חניה וכו'.
- התכניות יכללו את פרטי העיצוב וחומרי הגמר לבנין כולו כהתאם להנחיות מהנדס העיר.

## 3. מיגון אקוסטי:

- א. המיגון האקוסטי יבוצע על סמך דו"ח אקוסטי, שייכן ע"י אקוסטיקאי מסמך ויתואם עם השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.
- א. המיגון האקוסטי לאורך תוואי הדרך המהירה יבוצע ע"י חבר' נתיבי אילון כחאום עם שרותי איכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.
- ב. אם יהיה צורך למגן את הדירות עצמן הדבר ייטעל על בעלי הדירות.

## 12. תקנות והוראות להוספת קומות ע"ג בתי מגורים קיימים:

1. ייתר תוספת קומה בגוש 6991 חלקות 32-27, 45 (חלל).
2. תוספת הקומה העליונה תהיה כחחום המותר בהריבה כמסומן בתשריט.
3. מספר יחידות המגורים הנוספות נכנין לא יעלה על מספר יחידות הדיור אשר כקומה העליונה הקיימת.
4. שטח כל יח"ד יהיה כפוף לסעיף 11.1 סעיף קטי ב', דלעיל ובסה"כ לא יותר מ- 56 יח"ד בכל הכנינים.
5. הבניה על הגג תיתנה כהסכמה מלאה של הדיירים או בהכחח בעלות של הבונה כגג וזכויות הבניה.
6. תכנית תוספת קומה תוגש יחד עם תכניות ההרחבה ככפוף לסעיף 11 דלעיל. לא תותר תוספת הקומה העליונה אלא אם תבנה בו זמנית עם הרחבת הדירות שמתחתיה.
7. הגגות של הקומות הנוספות יהיו גגות רעפים. פרטי גמר הגג יאושרו במסגרת תכנית העיצוב הארכיטקטונית.
8. ניצול חלל הגג יותר כהתאם לתכנית כללית לבניה על הגגות, שתהיה בתוקף בעת הבקשה להיתר בניה.

הינחל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
י"ד מנהל נקמה 116, תל-אביב  
7246, טלפון 1114638193

תכנית מהאר מס' 2603  
דף מס' 4 מתוך 7

7. קולטי השמש לכל הבניין ישולבו כשפוע הגנות, הדודים יוסתרו כחלל הגג ותוסדר גישה תופשית לכל דיירי הבניין מחזר המדרגות למתקנים הנ"ל.

13. מגרש מיוחד

לדיר מוגן:

מסומן בתשריט בצבע כחום מותחם בתום כהה עם פסים אלכסוניים חומים (גוש 7055, חלקה 33).

תותר תוספת 2 קומות, מעל גג המבנה הקיים לדיר מוגן לקשישים. תותרנה עד 40 יחידות דיר מוגן חזשה.

1. תוספת הקומות תהיה ב"תחום המותר להרחבה" כמסומן בתשריט.
2. מספר היחידות הנוספות בבנין לא יעלה על פעמים מספר יחידות הדיר, אשר נקומה העליונה הקיימת.
3. תותר הגדלת לובי הכניסה, חדרי המדרגה ושרותים אחרים הדרושים לצורך תוספת הקומות בנין תוספת מעלית, ארונות חשמל, חדרי מכונות וכד'. תוספת הנ"ל תחשב כשטח שרות ותהיה בתחום המותר להרחבה.
4. כן תותר הקמת חדר מכונות על הגג בצמוד למעקה הגג.
5. עיצוב ומיקום קולטי השמש והדודים יתואם ויאשר על ידי מה"ע או מי שהוסמך על ידו לשם כך.
5. תותר בניה על הגג ככפוף לתכנית מתאר מקומית ג', על היקוניה.

14. אזור מגורים

מיוחד:

מסומן בתשריט בכחום ומותחם בצבע כחום כהה, יגיש 7055 חלקה 36).

1. תכלית: מגורים כלכד.
2. זכויות בניה:
  - א. על המגרש תותר בניה עד 32 יחידות דיור.
  - ב. גודל יחיד ממוצעת לא יעלה על 150 מ"ר לשניים העיקריים.
  - ג. שטחי השירות כקומת הקרקע לא יעלו על השטח הבנוי כקומה שמעליה. כיתר הקומות שטחי השירות לא יעלו על 15% מהשטח העיקרי כקומה.
3. מספר הקומות והמתפרים:
  - א. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 8 קומות מעל קומת הקרקע.
  - ב. תותר הקמת מרתף ככפוף לתכנית "ע"-מרהפים, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה מרתפים עד לגבולות מגרש.
  - ג. כל שטחי המרתפים ישמשו ויחושבו כשטחי שירות כלכד.
4. קני הבנין: לרח' גרינבוים - 6.0 מ'.  
לשאר החזיתות - 4.0 מ'.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז חי"א

י"ד פתח תקוה 114, תל אביב  
טלפון 7246, טלפקס 6658111-13

תכנית מתאר מס' 2603  
דף מס' 5 מתוך 7

5. התניה:  
א. מקומות התניה יותקנו ע"פ תקן התניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.  
ב. התניה תהיה על-קרקעית ובמרחפי חניה ותוסדר כגבולות המגרש.  
6. תותר בניה על הגג בכפוף לתכנית מתאר מקומית מס' ג', על תיקונה.

15. אזור מסחרי:

מסומן בתשריט בצבע אפור עם מקדחה סגולה (גוש 5993 חלקה 67).

תותר הרכבת מבנה המרכז המסחרי לכיוון רח' גרוסמן. רוחב ההרכבה לא יעלה על הרוחב המתקבל בין החזית להרכבה המשד קו החזית של מבנה הדאר, כמסומן בתשריט. אין בהגדלה זו כדי להשפיע על זכויות קנייניות בשטח.

16. אזור לבנייה צבירה:

מסומן בתשריט בצבע חום ומוחם בצבע חום כהה.

1. תכליות:  
יתרו שימושי הינוך, דת, קהילה, תרבות, ספורט, בריאות ורווחה ככל הקומות, כולל המרתף.  
2. זכויות בניה:  
א. אחוזי הבניה המיזמיים לשהיבם העיקריים לא יעלו על 120% משטח מגרש מעל ו/או מתחת לפני הבנייה הקובעת למבנה.  
ב. שטחי השריח המירביים העל הקרקעיים לא יעלו על 30% משטח מגרש.  
ג. תכנית הקרקע (שטחי שרות + שטחים עיקריים) לא תעלה על 50% משטח המגרש.  
ד. המרתפים יותרו עד 100% משטח מגרש נטו ויחשבו כשטחי שרות תת קרקעיים, אלא אם כן, נעשה בהם שימוש חלקי בשטחים עיקריים כהתאם לסעיף קטן א' לעיל.

3. מספר קומות: 3.  
יתר הקמת שתי בריית מרתף הבבליות המפורטות בסעיף 15.1. יבוצף לתניה, המהקים טכניים.

4. קווי בניין:  
א. לחזית - כמסומן בתשריט.  
אם אין הודאות בתשריט לא יפחת קו הבניין מ-4 מ'.  
ב. מרות מינימלי לצד - 4 מ'.  
ג. מרות מינימלי לאחור - 6 מ'.  
ד. במרחפים קווי הבניין יותרו עד לגבולות המגרש.

5. התניה:  
מקומות התניה יותקנו ע"פ תקן התניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

17. שטח צבירי מתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק.  
לא תותר כל בניה בשטח הנ"ל, פרט למגרסות בעלות קירוי קל ורהוט רחוב.

אגודת מקרקעי ישראל  
י"א  
דף חניה מס' 15, תל-אביב  
7246, טלפון 03-6638111

הכנית מתאר מס' 2603  
דף מס' 6 מתוך 7

18. **מבנה לשימור:** המבנה המסומן בעיגול שחור בתשריט הינו מבנה לשימור א'. לא תותר הריסתו.  
כל תוספת בניה או שיפוץ במבנה לשימור טעון הוות דעת חיובית של מה"ע.  
כל בקשה להיתר בניה או לשיפוץ תוגש בלווי המסמכים הבאים:  
- תעוד צילומי של המבנה לשימור.  
- מדידת חזיתות המבנה לשימור בקנ"מ 1:100.  
- תאור המצב ההנדסי של המבנה.  
- ניתוח ארכיטקטורי וסיגנוני של המבנה לשימור.  
- פרוט עבודות השיקום אשר יבוצעו במבנה לשימור על מנת להחזירו למצב המקורי.

19. **שטח עתיקות מוכרז:**

גוש 6992 חלקה 5 הינו "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח-1978, ועל-הם יתולו ההוראות כמפורט להלן:

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תהאם ותבוצע כפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- רשות העתיקות רשאית לדרוש ומדריש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- במידה ויהגלו שרידים קדומים רבצדיקים זאת, יופעלו על החלוקת/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויהגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה שקרונית בלבד.

20. **הפקעות ורישום**

**שטחים צבוריים:** השטחים המיועדים לאזור לבניני צבור יישא צבורי מהות יופקעו יירשמו ע"ש עיריית ה"א-יפו.  
כל בנין או חלק ממנו הנומצאים בשטח הנכללי בניגוד להכנית זו יחשג ופסולת ההיסדר הסוכך על ידי בגדי הקרמז או מחזיקים ועל השבועים.

21. **יחס התכנית לתכניות הקפות:**

1. על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות:

מס' התכנית שם התכנית תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.	הערות
ע' מרתמים	28.11.85	3275 למעט השנויים כמפורט בתכנית זאת.
ג' בניה על גנות הבתים	21.4.94	אשר תחול רק באזורים המצוינים
כ-3 תנאים להקמת בנינים צבוריים	7.3.91	3855 למעט השינויים כמפורט בתכנית זאת.

המנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
ידן פתח תקוה 116, תל-אביב  
ד 7266, טלפון 93463811

תכנית מאגר מס' 2603  
דף מס' 7 מתוך 7

2. הוראות "התכנית הראשית", כמפורט בטבלה שלהלן, תשארה כתוקף כנתום התולדה של תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הראשית תקבענה הוראות התכנית זו.

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן חוקף	מס' י.פ.
1134	מפורטת	19.4.73	1912
1925	מפורטת	8.6.78	2443
852	תכנית מס'	26.2.81	2695
2161	תכנית מס'	24.3.83	2907
1990	תכנית מאגר	16.8.79	2559
3/05/9	תכנית שיכון ימים צבירי	09.8.76	2242
3/05/12	תכנית שיכון ימים צבירי	21.4.83	2912
3/05/13	תכנית שיכון ימים צבירי	21.4.83	2912
3/05/25	תכנית שיכון ימים צבירי	17.3.90	3749
3/05/26	תכנית שיכון ימים צבירי	17.3.90	3749

**משרד המגורים מחוז תל-אביב**  
חוק התכנון והבניה תשי"ח - 1965

**אישור תכנית מס' 2603/א.פ.**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12.6.95 לאשר את התכנית. 5.2.96

שמואל לסקר  
מנהל משרד התכנון והבניה המחוזית

6.5.96

אין לנהל התכנון המקומית, בנתיבי שני החיים מתחמת שני רחובות התכנון המוסכמת. רישומי התכנון והבניה נכבדו, אין בהם כדי להקנות כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל עניין אחר. רישומי התכנון והבניה נכבדו כל בעל ענין חוקי. אין לתכנן או לבנות בתחום המוסכמת כל בעל ענין חוקי. אין לתכנן או לבנות בתחום המוסכמת, לפי כל הוראת המשרד. אין לתכנן או לבנות בתחום המוסכמת, לפי כל הוראת המשרד. אין לתכנן או לבנות בתחום המוסכמת, לפי כל הוראת המשרד. אין לתכנן או לבנות בתחום המוסכמת, לפי כל הוראת המשרד.

22. זמן כיבוע: 5 שנה מיום אישור

תחיתם עורך התכנית:

2.4.96  
נדוידק ר. דימל  
אדריכל/מחנה ת"א

תחיתם בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: 2603 - שכונת עופר תחנת דיוור

הוספה למסן חוקף בלאחר ריון בהתנגדויות תאריך: 55.93 מרסולק 2.94 החלטה: 8

אשרה למסן חוקף על הועדה המחוזית לתכנון ולבניה יום: 5.2.96 ישיבה מס' 577

מנהל: 15496 מנהל תחנת תל-אביב

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך מפתח תקווה 110, תל-אביב  
טלפון 6381115

תחיתם הועדה המקומית:

מספר רישום: טב/כע/93-2520

ב.ד.