

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 3139

"אילון על הפארק" - תכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס. 1 לשנת 2000 של תכנית מתאר מס. 2620 ב.מ. 55

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 3139 "אילון על הפארק" - תכנית בסמכות הועדה המקומית, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מתאר מס' 2620 ב.מ. 55.
2. **מסמכי התכנית:** תכנית זו כוללת:
 - א. 3 דפי הוראות בכתב.
 - ב. תשריט בקניימ 1:1250
 - ג. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כנספח מנחה.
 - ד. טבלת הקצאות.כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:**
 - א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקוו כחול בתשריט הכולל את המגרשים מס' 401,402, 603,604,605 בתכנית הראשית.
גוש: 6136 חלקות: 66,49,44 חלקי חלקות: 72,71,70,52,4
גוש: 6137 חלקי חלקות: 8
 - ב. **גבולות התכנית:** מצפון - רח' תמוז
מדרום - פארק דרום
ממזרח - המשך רחוב משה דיין
ממערב - רח' שתולים
והכל באזור הידוע כ"שכונת הארגזים" בתל - אביב
4. **שטח התכנית:** שטח התכנית כ - 28 דונם.
5. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל עיריית ת"א יפו
6. **יוזם התכנית:** חברת "פרידמן חכשורי" חברת "אביוד"
7. **עורך התכנית:** אדריכל דורון צפריר.
8. **מטרת התכנית:** לאפשר פיתוח יעיל של תחום התכנית ע"י שינויים בתכנית הראשית כלהלן:
 - א. הגדלת מספר יח"ד מבלי לשנות את סך שטחי הבניה למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א' (א) (8) לחוק.
 - ב. שינוי קווי בניה ומרווחים בין בניינים לפי סעיפים 62 א' (א) (4) ו- (5) לחוק.
 - ג. תוספת שתי קומות לגובה המרבי מעל המותר בתכנית הראשית לפי סעיף 62 א' (א) (9) ו- (5) לחוק.
 - ד. הגדרות בענין מקום שטחי שרות במרתפים וגובהם לפי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.
 - ה. מתן גישה לרכב, דרך רצועת שצ"פ, למגרשים הגובלים בו לפי סעיף 62 א' (א) 2 לחוק.
 - ו. שינוי מקומי של גבולות המגרשים מבלי לשנות את שטחם לפי סעיפים 62 א' (א) (1) לחוק, זאת ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

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

9. הוראות התכנית: תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
הוראות התכנית הראשית ישונו כדלקמן:

9.1

אזור מגורים מיוחד א.
(מגרשים 401,402)

א. צפיפות ושטחים מותרים לבניה:

1. סך יחיד באזור מגורים מיוחד א' לא יעלה על:
319 יחיד במגרש 401
266 יחיד במגרש 402
2. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים יהיה כמפורט בתכנית הראשית.
3. שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת לבנין יהיו ע"פ התכנית הראשית וכמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 25 מ"ר לכל יחיד.
4. תותר העברתם של יחיד ממגרש למגרש בתוך אזור מגורים מיוחד א', בתנאים הבאים:
א. העברת יחיד לא סותרת את עקרונות הבינוי.
ב. לא יועברו יותר מאשר 10 יחיד, בשטח עיקרי מירבי של 100 מ"ר ליחידה בממוצע.
ג. העברה המוצעת לא תגדיל את סך יחיד ואת סך שטחי הבניה בתכנית.
ד. היתר בניה לכמות יחיד ו/או להיקף שטחי בניה העולה על המותר למגרש ע"פ המפורט בסעיף זה, מותנה ברשום הערת אזהרה בספר המקרקעין של המגרש ממנו הועברו זכויות הבניה.

ב. קווי הבניה ומרחקים בין מבנים:

1. קווי הבניה לרח' משה דיין ולרח' שתולים יהיו ע"פ התכנית הראשית.
2. קווי הבניה לרח' תמוז ולשצ"פ יהיו:
ל - 3 קומות תחתונות - 0 מ'
ליתרת הקומות - 3 מ'
3. המרווחים המינימליים בין הבנינים יהיו:
ל - 3 קומות תחתונות - 10 מ'
ליתרת הקומות - 15 מ'

ג. גובה הבנין:

1. מספר הקומות לא יעלה על 17 קומות מעל קומת עמודים.
2. יותרו דירות גן בקומת העמודים
3. גובה מירבי של קומת העמודים יהיה 5 מ'.
4. תותר בניה על הגג ע"פ התכנית הראשית.
5. גובה המבנים לא יעלה על 70 מ' מעל פני השטח, ו 95 מ' מעל פני הים כולל אנטנות.

ד. מרתפים

1. תותר התקנת מרתפים בגבולות מגרשים 401,402, זאת בתנאי שיובטחו פתרונות ניקוז וחילחול מי גשם עפ"י דרישת מה"ע ובתנאי שישמרו הוראות התכנית הראשית לענין גינון מפלס הקרקע.
2. גובה מירבי של תקרת המרתף יהיה ע"פ תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.
3. הגבהות מקומיות של מתקנים, מערכות טכניות, מערכות איורור כניסות לחניה וכיו"ב לא תחשבנה חריגה מהוראה זו.

ה. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני:

1. הבניה תהיה ע"פ הוראות נספח ג', המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
2. במסגרת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ניתן יהיה להעתיק את גישת הרכב דרך הש.צ.פ. ממקומה בתכנית הראשית אל רצועת הש.צ.פ. לאורך רח' תמוז ולהתיר דרכה גישת רכב (עילית או תת-קרקעית) אל מגרשי הבניה. הכל בתאום עם אגף התנועה של עיריית תל-אביב-יפו.

ו. גבול בין מגרש 401 לבין 603

גבול המגרש יהיה כמסומן בתשריטת התוכנית המוצעת מבלי לשנות את שטחי המגרש.

ז. רישום זיקת מעבר לכלי רכב בתחום הש.צ.פ.

היתרי בניה בתחום מגרשים 401 ו-402 הכוללים גישת רכב דרך מגרשי הש.צ.פ. (604, או 605) יותנו בהכבחת רישום זיקת מעבר לכלי רכב כאמור בלשכת רשם המקרקעין לשיעור רצון מה"ע.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

10. יחס לתכנית תקפות

על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית, למעט ההוראות ששונו בתכנית זו בתוקף סמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פ סעיף 62 א' לחוק. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, תחולנה הוראות תכנית זו.

11. זמן ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו.

12. הוצאות התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

13. חתימות:

אוריאל דורון צפרייר
רחי אלסן חסון 16 ת"א 64585
טל. 03-5239997 03-5230425 פקס

חתימת עורך התכנית:

חתימת יוזם התכנית:



אוריאל דורון צפרייר
מנהל אנג'ינירי העירייה
עליו לב
אוריאל דורון צפרייר
מנהל אנג'ינירי העירייה

חתימת בעלים:

12.12.01

אני לוו הועדות עקרונית...
התכנית...
מחלקת תכנון ותבונה
מחלקת תכנון ותבונה
מחלקת תכנון ותבונה

חתימת הועדה המקומית:

מחלקת תכנון ותבונה
מחלקת תכנון ותבונה
מחלקת תכנון ותבונה

ועדה מקומית תל-אביב-יפו
אישור תכנית מס' 3139
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבתה מס' 2002-1 מיום 23/01/02 החלטה 19
מנהל
מחלקת תכנון ותבונה
מחלקת תכנון ותבונה

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו.
תכנית מתאר מס' 3139

"אייילון על הפארק" – תכנית בסמכות הועדה המקומית
שינוי מס. 1 לשנת 2000 של תכנית מתאר מס. 2620 ב.מ. 55
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

טבלת הקצאות

יעוד	שטח מוצע	שטח קיים	חלקי חלקות	מס' גוש	מס' מגרש
אזור מגורים מיוחד א'	0.013	0.013	69	6136	401
	3.511	3.509	70		
	4.396	4.546	71		
	0.430	0.436	72		
	0.095	0.046	52		
	0.741	0.569	49		
	0.322	0.290	44		
	0.488	0.582	66		
	0.213	0.218	4		
	10.209	10.209	סה"כ למגרש		
אזור מגורים מיוחד א'	0.580	0.580	52	6136	402
	1.602	1.602	49		
	0.940	0.940	44		
	1.773	1.773	66		
	2.486	2.486	4		
	1.153	1.153	8		
	8.534	8.534	סה"כ למגרש		
שצ"פ	0.586	0.637	52		603
	0.641	0.816	49		
	0.286	0.320	44		
	0.736	0.641	66		
	3.781	3.780	4		
	0.543	0.386	71		
	0.272	0.265	72		
	6.845	6.845	סה"כ למגרש		
שצ"פ	0.180	0.187	69	6136	604
	0.111	0.115	52		
	0.022	0.022	72		
	0.471	0.460	70		
	0.784	0.784	סה"כ למגרש		
שצ"פ	0.275	0.275	52	6136	605
	0.028	0.028	66		
	0.583	0.583	4		
	0.769	0.769	8	6137	
	1.655	1.655	סה"כ למגרש		
	28.027	28.027	סה"כ לתוכנית		

מינהל מקרקעי ישראל
הקצאות 02/2001 תח-תקווה 116, תל אביב
11 אוקטובר 2001, 7248, טלפון 03-5638111

נגזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זתימה _____