



**מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו**  
**תכנית מפורטת מספר 2772 "עין זיתים"**

**שינוי מס' 2 לשנת 2000 לתכנית 618 ושינוי מס' 11 לשנת 2000 לתכנית 1043**

1. **שם תכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2772 - "עין זיתים" שינוי מס' 2 לשנת 2000 לתכנית 618, ושינוי מס' 11 לשנת 2000 לתכנית 1043 (להלן: "התכנית הראשית").
  2. **מסמכי התכנית:**
    - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
    - ב. גיליון תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
    - ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500.
    - ד. נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500.
    - ה. חו"ד סביבתית - הצללות ורוחות.
  3. **תחולת התכנית:** כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט הכולל את: גוש 7093 חלקה מס' 341. רח' נחלת יצחק פינת רחוב עין זיתים.
  4. **שטח התכנית:** כ- 3.585 דונם.
  5. **יזום התכנית:** משפ' תמיר וגורפינקל.
  6. **בעל הקרקע:** משפ' תמיר וגורפינקל.
  7. **עורך התכנית:** מירי קייזר, אילן לקנר – אדריכלים.
  8. **מטרות התכנית:** לחזק את רצף המגורים בין שכונת נחלת יצחק לרמת ישראל ובצרון ע"י השלמת מתחמי המגורים שאושרו בתוכניות אחרות, כל זאת ע"י:
    - א. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למגורים מיוחד.
    - ב. קביעת זכויות הבניה למגורים של 10,800 מ"ר שטח עיקרי במבנה בן עד 27 קומות מעל קומת כניסה וקומת עמודים שמעליה.
    - ג. קביעת הנחיות לבינוי ולפיתוח השטח במסגרת נספח בינוי ופיתוח מנחה.
    - ד. קביעת אזורים בהם תינתן זיקת הנאה לציבור.
    - ה. לשנות בהתאם לכך את תכנית 618 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1722 מיום 4.11.71, ואת תכנית 1043 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1514 מיום 20.3.69.
- תכנית זו מכילה הוראות תכנית מפורטת.

9. אזור מגורים מיוחד: אזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת כתומה וחלות עליו ההוראות הבאות :

9.1 תכליות מותרות:

מעל לפני הקרקע – במסגרת השטחים העיקריים יותרו בקומת הקרקע ובקומת עמודים שמעליה דירת שומר, ושטחים לרווחת דיירי הבית כדוגמת מועדון הדיירים. בשאר הקומות – מגורים. במסגרת שטחי השרות יותרו גם שטחי אחסנה ושטחים טכניים בכל הקומות.

מתחת לפני הקרקע – לפי תכנית מתאר "ע" - מרתפים וכן מחסנים ושטחים למתקנים טכניים בכל קומות המרתפים, כל זאת בתנאי שאין פגיעה במספר מקומות החניה הנדרש ע"פ תקן החניה.

9.2 זכויות בניה:

באזור התחום בקו הבנין לא יעלו סך השטחים העיקריים מעל ומתחת לפני הקרקע על 10,800 מ"ר. ב-60% מיחידות הדיור תותר תוספת של עד 10 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה כדי לאפשר מרפסות חופפות. במידה ושטח זה לא ינוצל למרפסות לא יותר כל שימוש אחר בשטח. לא תותר סגירת המרפסות. סה"כ שטחי השרות מעל למפלס הכניסה הראשית לא יעלה על 35% מהשטחים העיקריים. סה"כ שטחי השרות מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 400% משטח המגרש.

9.3 גובה:

הגובה המרבי (לא כולל הגובה האבסולוטי של אנטנות) לא יעלה על 112 מ' מעל פני הים.

9.4 צפיפות:

מספר יחידות הדיור לא יעלה על 115 יח"ד ושטח דירה לא יקטן מ-50 מ"ר. ממוצע שטח דירה לא יקטן מ-80 מ"ר.

9.5 קווי בנין: כמסומן בתשריט.

9.6 הוראות נוספות:

9.6.1 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק יפותח כשטח מגונן ומרוצף עם זיקת הנאה לציבור בהתאם לתכנית פתוח שטח שתובא לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת התרי בניה. לא תותר בנייה על-קרקעית בשטח זה, לא יובלטו מעל לפני הקרקע מתקנים כגון פירי אוורור וכד' ולא יותקנו גדרות. סך השטח המגונן והמרוצף עם זיקת הנאה לציבור לא יקטן מ-1,150 מ"ר.

השטח שבזיקת הנאה שבחזית המבנה לרחוב נחלת יצחק יפותח ע"י היזם כגינה ציבורית לרווחת תושבי השכונה. פני הקרקע הסופיים בשטח זה יהיו בגובה 1 מ' מעל לפני המרתף העליון לצורך גיגון ונטיעות.

השטח שבזיקת ההנאה שבעורף המבנה לכיוון דרום, יפותח כמעבר להולכי רגל ברוחב של 3.5 מטר.

בשטח זה יוצג במסגרת תכנית הפיתוח שילוב יעיל, בטוח ואסתטי בין מעבר הולכי הרגל ובין הגישה לחניון. שינוי ברוחב המעבר, באישור מה"ע ואגף התנועה בעת"א, לא יהווה שינוי לתכנית זו ובלבד שתישמר רציפות המעבר דרומה.

9.6.2 תותר הקמתה של פרגולה כהגדרתה בתקנות הבניה.

#### 10. תנועה וחניה:

10.1 מספר מקומות החניה הדרושים יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ובכל מקרה לא תותר חניה מעבר לנדרש על פי תקן זה.

10.2 הכניסות והיציאות יהיו בהתאם לנספח התנועה. שנוי לא משמעותי במיקום כניסות ויציאות לחניה, באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב - יפו לא יהווה שינוי לתכנית זו.

10.3 תותר הקמת עד 4 קומות מרתפי חניה עד גבול המגרש, למעט באזורים בהם נדרש פתרון למי נגר אם יקבעו על ידי הועדה המקומית או מהנדס העיר.

#### 11. הסדרי קרקע:

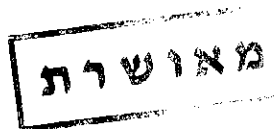
תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט. שטחים אלה יפותחו כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי שתובא לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה, ובהתאם לנספח הבנוי והפיתוח.

#### 12. נספח בנוי ופיתוח:

נספח בינוי ופיתוח הוא מנחה בלבד. הועדה המקומית תהה רשאית להתיר שנויים בנספח, ושינויים אלה לא יהוו שינוי לתכנית. הנספח מחייב לעניין קווי הבנין וגובה המבנים.

#### 13. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. הכנת דר"ח בדיקה סביבתית ע"י יועץ סביבה לעניין זהום קרקע והשפעות סביבתיות (אקוסטיקה הצללה משטר רוחות וכו'). הדר"ח הסביבתי יכלול את הוראות הרשות לאיכ"ס בנוגע לזיהום הקרקע ויוגש לאישור הרשות לאיכ"ס בעת"א.
- ב. הבטחת ביצוע הסדרי הקרקע כמפורט בסעיף 11.
- ג. הבטחת פתוח השטחים שבזיקת הנאה כאמור בסעיף 9.6.1.
- ד. הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית שתכלול את המסמכים הבאים:
  1. תכנית בקנ"מ על בסיס מפת מדידה.
  2. חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:250.
  3. מסמכים אחרים, גרפיים או מילוליים, ע"פ דרישות מהנדס העיר.
  4. תכנית פיתוח לשטח הפתוח בחזית רח' נחלת יצחק.
- ה. רישום הערת אזהרה בטאבו לנושא המרפסות החופפות, כמפורט בסעיף 9.2.
- ו. בדיקת השפעות סביבתיות כגון משטר רוחות הצללה וכו'.
- ז. הריסת המבנים כמסומן בתשריט, לאחר תיאום תהליך הפינוי עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.



ח. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א לפתרון הטיפול בהחדרת מי נגר.

14. תנאים לאכלוס:

פתוח השטחים שבזיקת הנאה כאמור בסעיף 9.6.1.

15. תנאים למתן תעודות גמר:

- א. ביצוע בפועל של התנאים למתן היתרי בניה כאמור בסעיף 13.
- ב. ביצוע בפועל של התנאים לאכלוס, כאמור בסעיף 14.

16. הוצאות תכנון ופתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות הכנת התוכנית.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות:

א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר "ע" – מרתפים, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 3275 מיום 28.11.85, לעניין רשימת השימושים המותרים בלבד.

ב. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

תכנית מפורטת מספר 2772  
 " מתחם עין זיתים "  
 עמוד 5 מתוך 5

19. אישורים:

חתימת המתכנן:

מידי קייזר אילון לקנר  
 אדריכלים ומתכננים-ערים  
 רח' קהילת ונציה 12 ת"א  
 פקס. 6495530, טל. 6495520

חתימת בעל הקרקע:

משרד הסניף מחוז תל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' אא 2772  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 שמנאל לסקר  
 יו"ר הועדה המחוזית

אילון לקנר  
 מידי קייזר

חתימת יחם התכנית:

אילון לקנר  
 מידי קייזר

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2772 "מתחם עין זיתים" התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 10.7.2003		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יושב הועדה/יו"ר ועדת המשנה

אדריכלים