

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 בקני"מ 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 בקווי 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 חלקות: 8 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 כחשורי"
חברת "אבידן"
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 בנינים 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.



3139

3925 -6



1

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 שישמר 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 בתשריט 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 בהבטחת רישום זיקת מעבר לכלי רכב כאמור בלשכת רשם המקרקעין לשביעות רצון מה"ע.

10. יחס לתכניות תקפות

על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית, למעט ההוראות ששוננו 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:

אדון זורון צפרי
ר"מ אדם הכות' 16 ת"א 64585
טל. 03-5239977 פקס 03-5230425

חתימת עורך התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעלים:



אשרה חברה לבנין ייחודית ע"פ בע"מ
פרויקט חכשורי חברה להנדסה ובניה בע"מ

אין לנו היתר להקדמת תכנית בהתאם שזו תהיה מתואמת עם
רשימת המפרטים המוסמכות.

התכנית חייבת לעמוד בתנאי כלליים להקנות כל זכות ליחם
התכנית או לכל ב"ל ע"פ אחרות כלליות לא הוקעה השטח ונתחם
ע"פ המפרטים המוסמכים בהתאם ואין להשתמש בהם כמקום הסכמה כל בעל
זכות, במסגרת תכנון או כל דבר אחר, וכל דבר אחר ופ"י כל דין.
לענין חשך סתם נמצאה בזה כי אין תוקף או יעילות על דינו חסכמ כגון
היתר הכלול בתכנית, אין בחתימתו של התכנית הכרה או תדאח בקיום
הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו להגיש בגלל חזרתו ע"י חזר שרש
בזיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת
לנו מזה הסכם כאמור ופ"י כל דין שכן וחתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
ד"ר מנחם תל-אביב

תאריך: _____

מנהל מקרקעי ישראל
ד"ר מנחם תל-אביב
תל-אביב, 7246, טלפון 03-5638111

ועדה מקומית תל-אביב-יפו
3139
אישור תכנית מס' _____
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבתה מס' 1-2002 מיום 23/01/02 חלטה 10
מנהל _____
מנהל _____
יו"ר הועדה _____
מנהל _____
מנהל _____
מנהל _____

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

"איילון 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

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