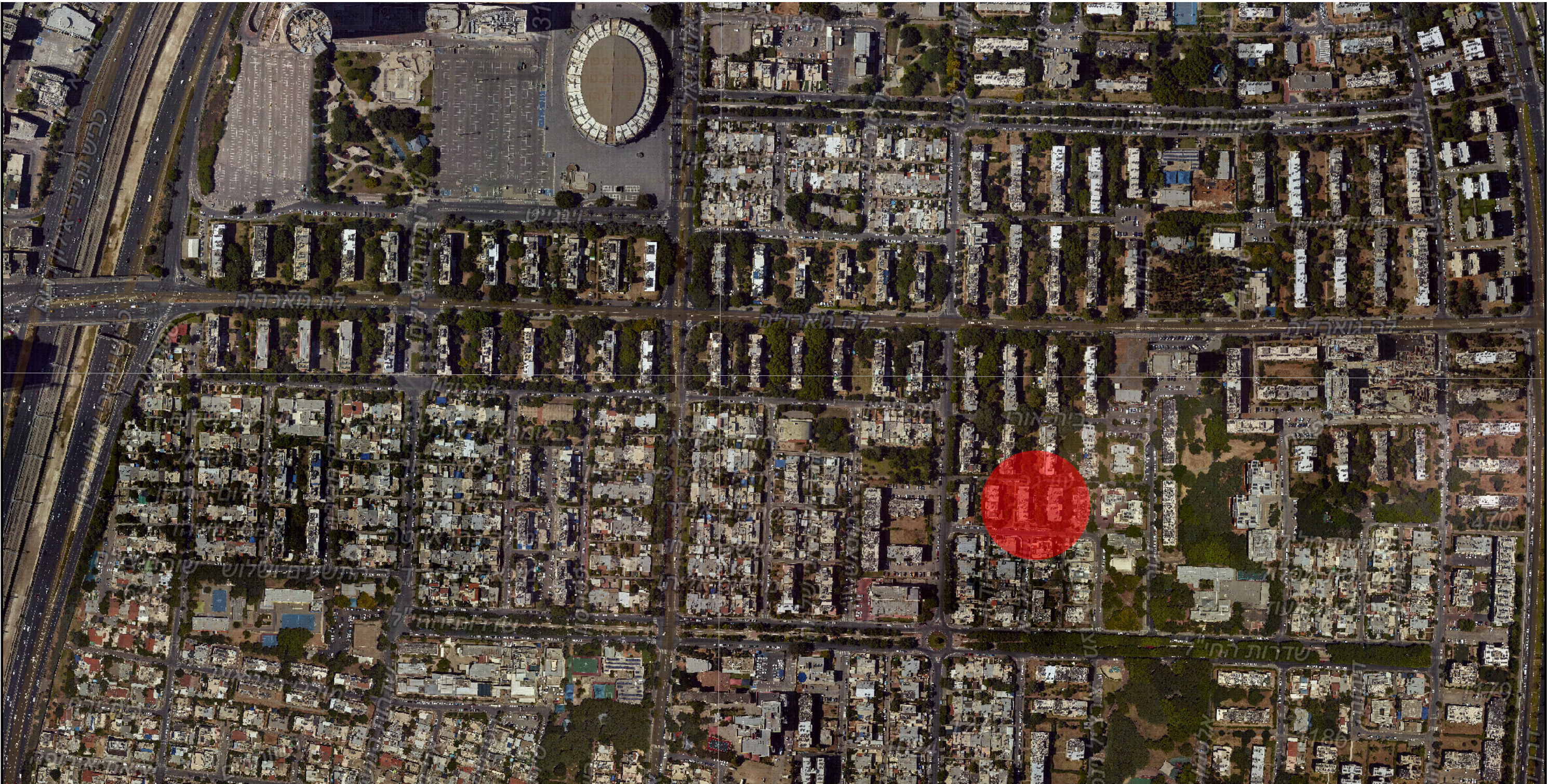


עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

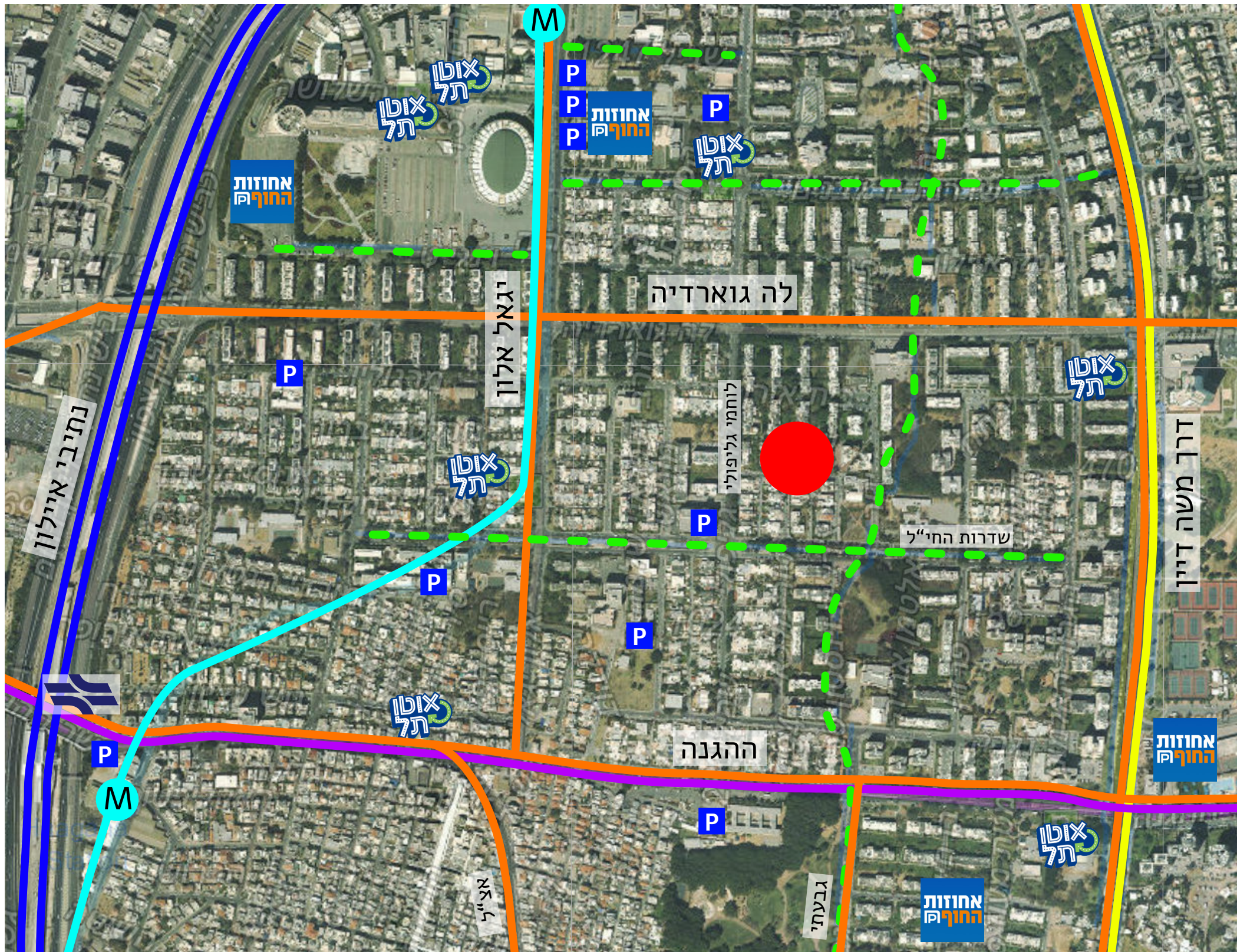
מצגת מפגש נציגות דיירים 02.12.2020



עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

ניתוח קישוריות ותנועה

- צירי תנועה מרכזיים:
לה גווארדיה, יגאל אלון, דרך משה דיין
ורחוב ההגנה.
- צירי תנועה משניים:
שדרות החי"ל, לוחמי גלילופילי
- קירבה לרק"ל- הקו הסגול והצהוב
- קירבה לנתיבי איילון
- תנועת אוטובוסים בכל הצירים הראשיים
- תחנת רכבת - 1 ק"מ (קו אווירי)
- תחנת מטרו ההגנה - 1 ק"מ (קו אווירי)
- תחנת מטרו יצחק שדה - 650 מ' (קו אווירי)
- שבילי אופניים בסמיכות-
- * ציר צפון- דרום לצד "ריאה ירוקה"
- * לאורך שדרות החי"ל.
- קירבה לחניוני אחוזת החוף, חניונים ציבוריים
וחניוניים פרטיים וכן לחניות "אוטו-תל".



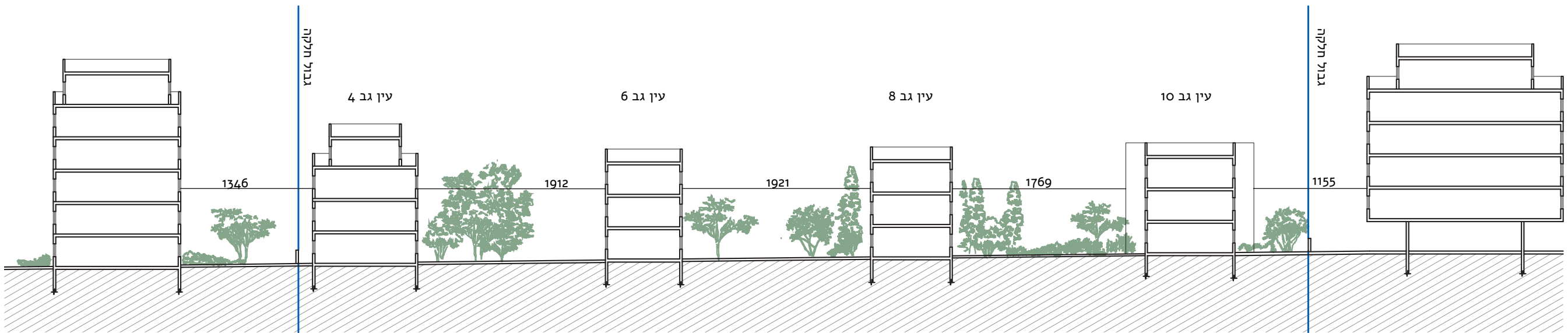
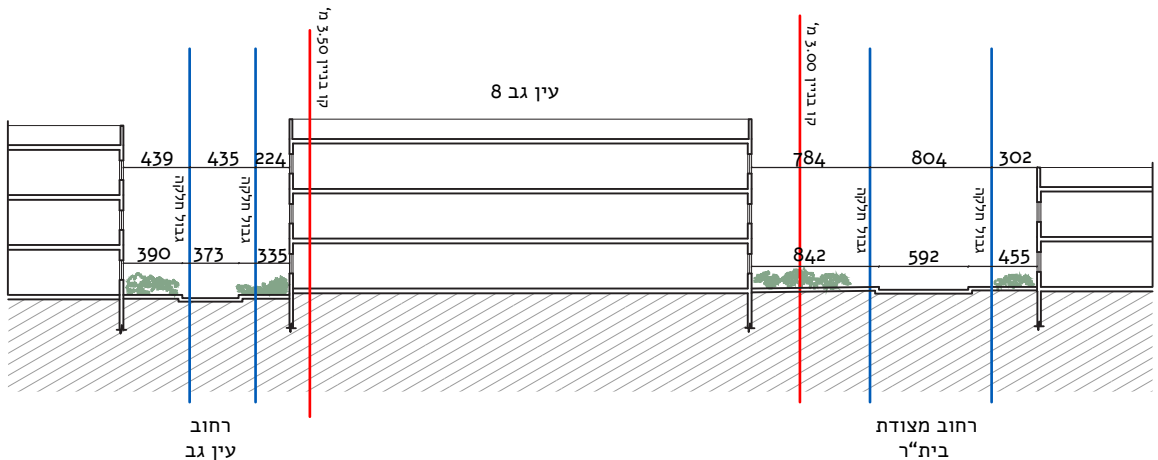
רק"ל, הקו הצהוב	נתיבי איילון
רק"ל, הקו הסגול	תחבורה ציבורית
מטרו	שביל אופניים

עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

מצב קיים - חתכי רחוב

עקרונות המרחב הקיים

- כיווניות הבלוקים צפון דרום
- רחובות פנימיים שאינם ראשיים
- קישוריות חופשית בין הבלוקים
- מבני 3 קומות. זהות. חזרתיות.
- מימוש הרחבות של כ 50% מיח"ד קיימות

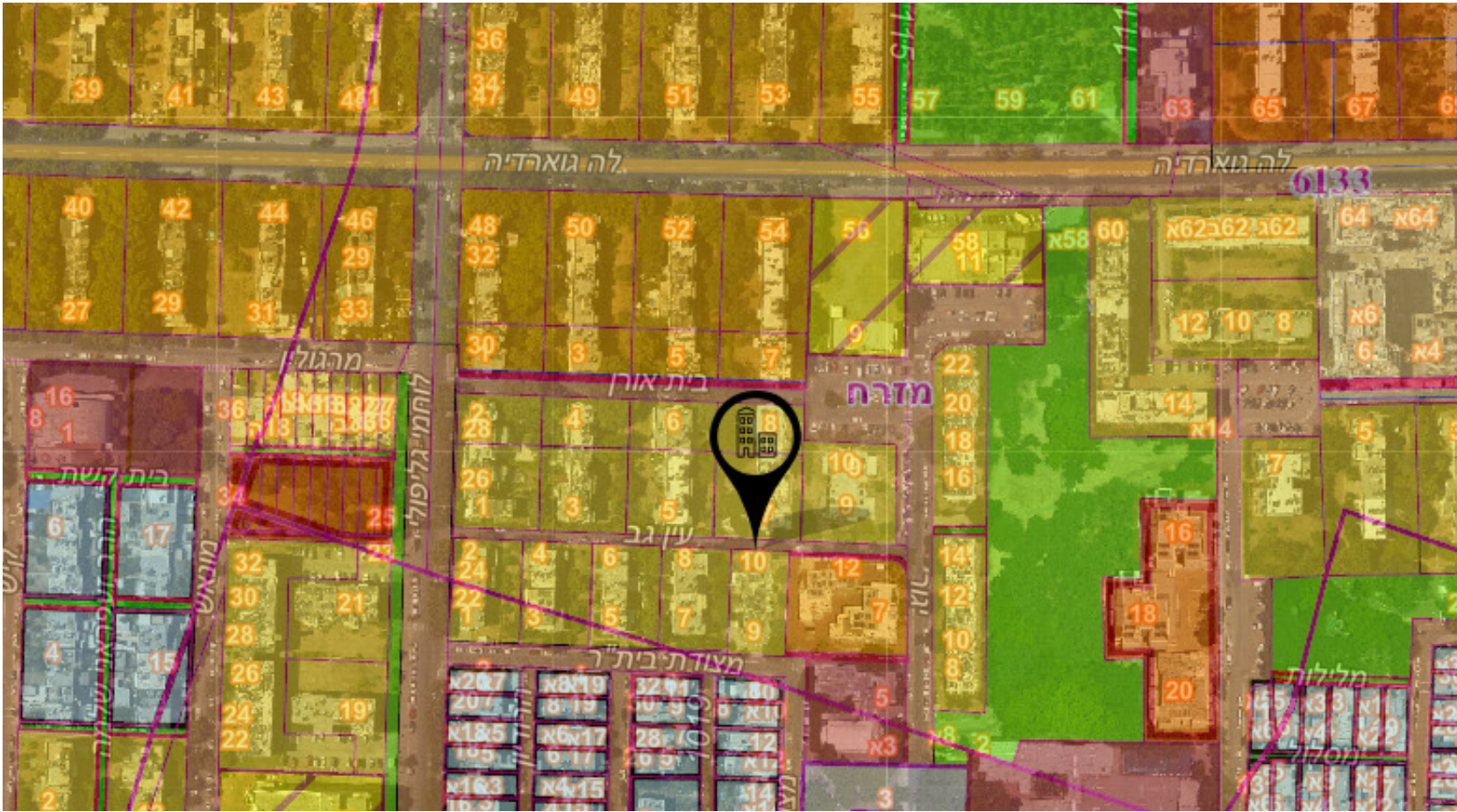


עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

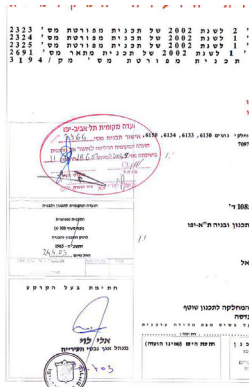
מצב סטטוטורי



תכנית הרחבות 2324



ייעודי קרקע GIS



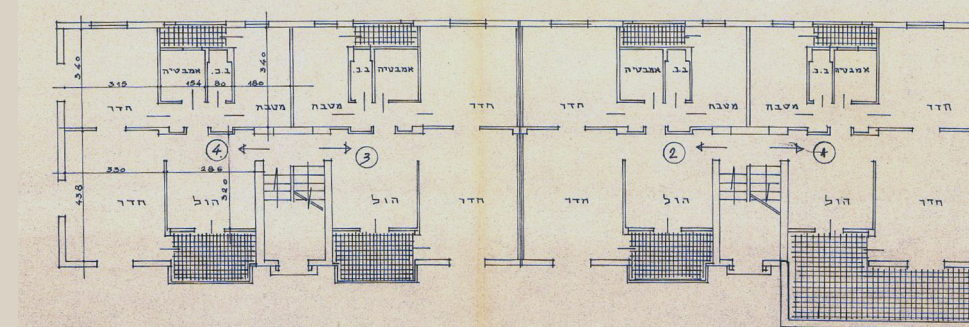
3366

- 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית
- בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, בתכנית עתידית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו הוראות הבאות:
- (א) מסמך המדיניות יוגזר כלים תכנוניים אשר יאפשרו שיתוף מתחם התחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם (פינוי-בנייה), שדרוג ועיבוד מבנים, חוספת קומות ואבנים, הריסת ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.
- (ב) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר לרובטים הבאים:
- (1) שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
- (2) שמירה ויציאה של תמהיל דירות מגוון.
- (3) שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלת הציבורית המצופות ממנה.
- (4) תנאים לשילוב בניה בנחה מסיבבת.
- (5) תנאים לעידוד השאת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפול מרבי.
- החברות-קידולני הקיים.
- (5) שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
- (6) במתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמקום בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם לחיבוי השימור כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל.
- (7) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאות הוועדה, לאחר שבתה את כלכלי הריבויים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי ובניה נקודתית תריגה מסיבבת בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במסמך העיצוב העירוני.
- (8) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאות הוועדה לאשר נידוד וכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רחיק העולה על

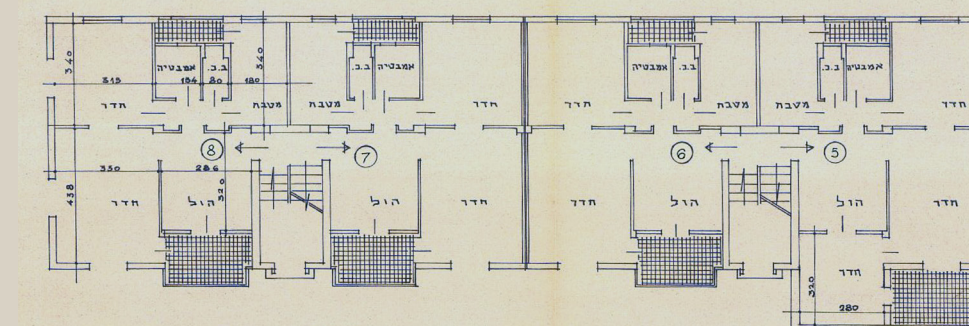
903	יד אליהו, אזור העסקה יד אליהו, נווה צה"ל	ראו הערות	תשריט אזורי ייעוד	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
	במגרשים בהם מותרת בניה עד גובה 3 קומות לפי תכנית מאושרת יחולו הוראות אזור מגורים בבניה נמוכה.		תשריט אזורי ייעוד	אזור העסקה
	תכנית הבניה לא תעלה על 50% יחולו הוראות אזורי העסקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.	+	נשפח אזורי תכנון	אזור מגורים בבניה רבת קומות במפגש דרך ההגנה ואיילון
	ניתן, לאחר בניית מגדל מגורים בתמהיל דירות מיוחד, דהיינו- מעונות סטודנטים ודיר בהישג יד בתמהיל כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית.	30	נשפח אזורי תכנון	אזור מגורים בבניה רבת קומות במפגש דרך ההגנה ואיילון
	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5.	+	נשפח אזורי תכנון	אזור מגורים בבניה רבת קומות במפגש דרך ההגנה ואיילון
	קידום תכניות לאורך הרחוב – בהתאם למסמך מדיניות.	+	נשפח אזורי תכנון	אזור מגורים בבניה רבת קומות במפגש דרך ההגנה ואיילון

כל החומרים לצורך המחשה בלבד. לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

עין גב 4
בנייני מגורים | מצב קיים



קומת קרקע, מתוך תשריט בית משותף



קומה טיפוסית, מתוך תשריט בית משותף

עין גב 4 | גוש 6133, חלקה 476
 שטח לחישוב זכויות 1078.51 מ"ר | שטח קומה משוער 316 מ"ר (מיפוי פוטוגרמטרי) |
 תבסית משוערת כ- 29%
 3 קומות | 12 יחידות דיור | שטח דירה ממוצע לפני הרחבות כ- 60 מ"ר
 תכנית הרחבות 2324 : 36 מ"ר X 12 יח"ד = 1200 מ"ר + 30 מ"ר מבנה עזר
 תכנית מתאר תא/5000: 903 אזור התחדשות עירונית, בניה נמוכה עד 8 קומות.
 לפי רח"ק 3 + 1

הרחבות קיימות: 9 מתוך 12 יח"ד מימשו את תכנית ההרחבות.

תוספת משוערת של כ- 215 מ"ר (כלל הדירות)

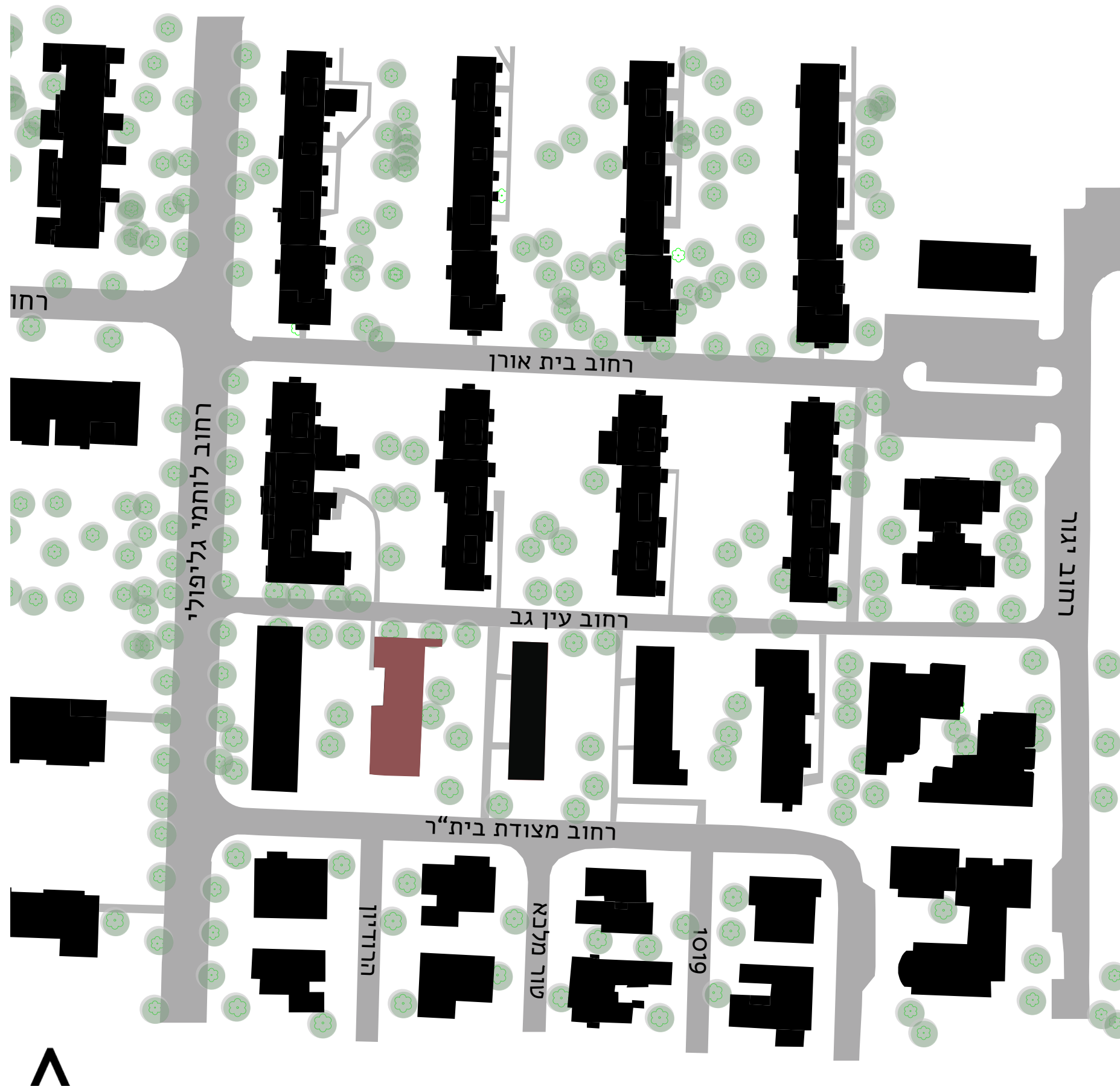
סה"כ משוער בנוי למגורים: 935 מ"ר

23 + מ"ר חדר על הגג ליחידה דרומית

סה"כ בנוי משוער (ברוטו): 960 (מגורים) + 80 (חדרי מדרגות) = 1040 מ"ר

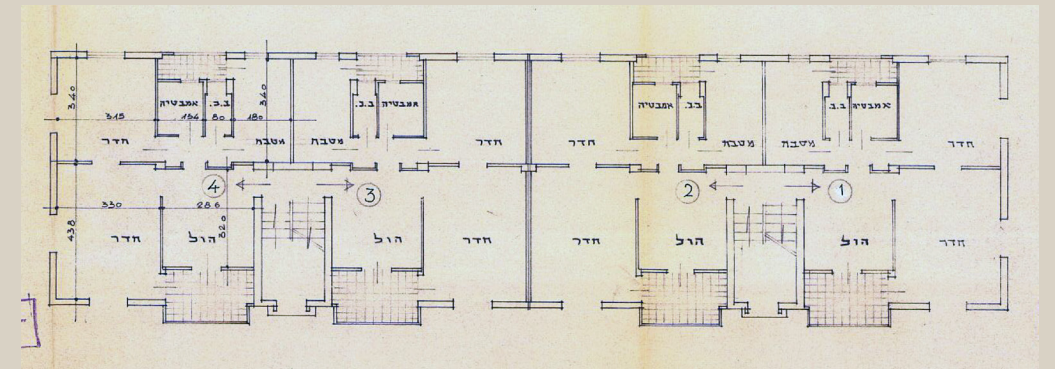
שניה	ראשונה	קרקע
דירה 9 : 27 מ"ר מרפסת + 10 מ"ר + 23 מ"ר יחידה על הגג	דירה 5 : 36 מ"ר הרחבה מקסימלית	דירה 1 : 36 מ"ר הרחבה מקסימלית
דירה 10: 15 מ"ר	דירה 6: 15 מ"ר	דירה 2: 15 מ"ר
דירה 11: ללא	דירה 7: ללא	דירה 3: ללא
דירה 12: 14 מ"ר	דירה 8: 14 מ"ר	דירה 4: 34 מ"ר

(מתוך היתר 2011)

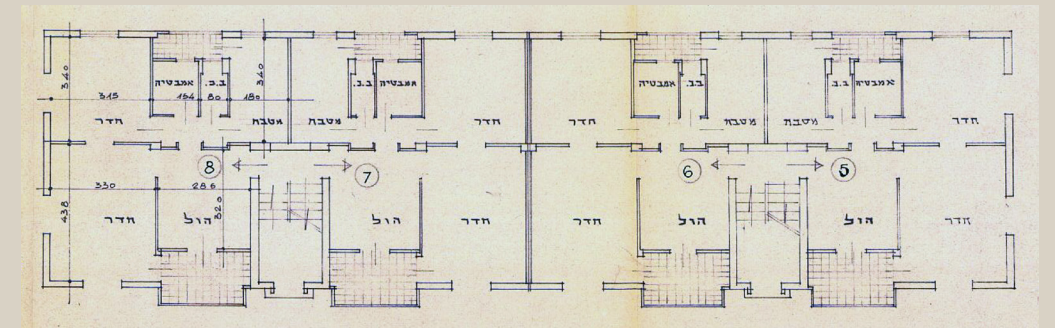


כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

עין גב 6 בנייני מגורים | מצב קיים



קומת קרקע, מתוך תשריט בית משותף



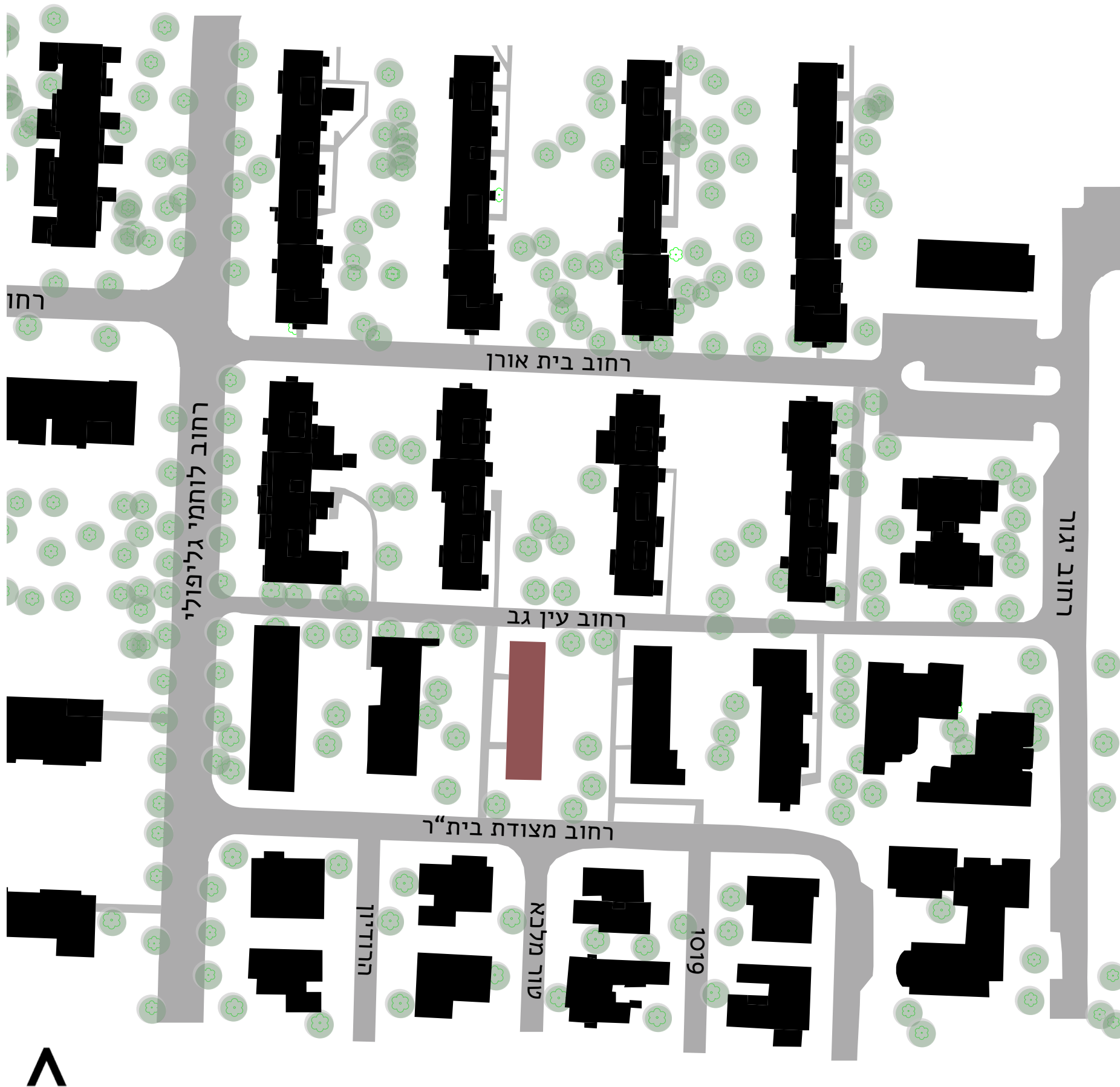
קומה טיפוסית, מתוך תשריט בית משותף

עין גב 6 | גוש 6133, חלקה 477
שטח לחישוב זכויות 1075.03 מ"ר | שטח קומה משוער 263 מ"ר (מיפוי פוטוגרמטרי) |
תכסית משוערת כ- 24%
3 קומות | 12 יחידות דיור | שטח דירה ממוצע לפני הרחבות כ- 60 מ"ר
תכנית הרחבות 2324 : 36 מ"ר X 12 יח"ד = 1200 מ"ר + 30 מ"ר מבנה עזר
תכנית מתאר תא/5000: 903 אזור התחדשות עירונית, בניה נמוכה עד 8 קומות.
לפי רח"ק 1+3

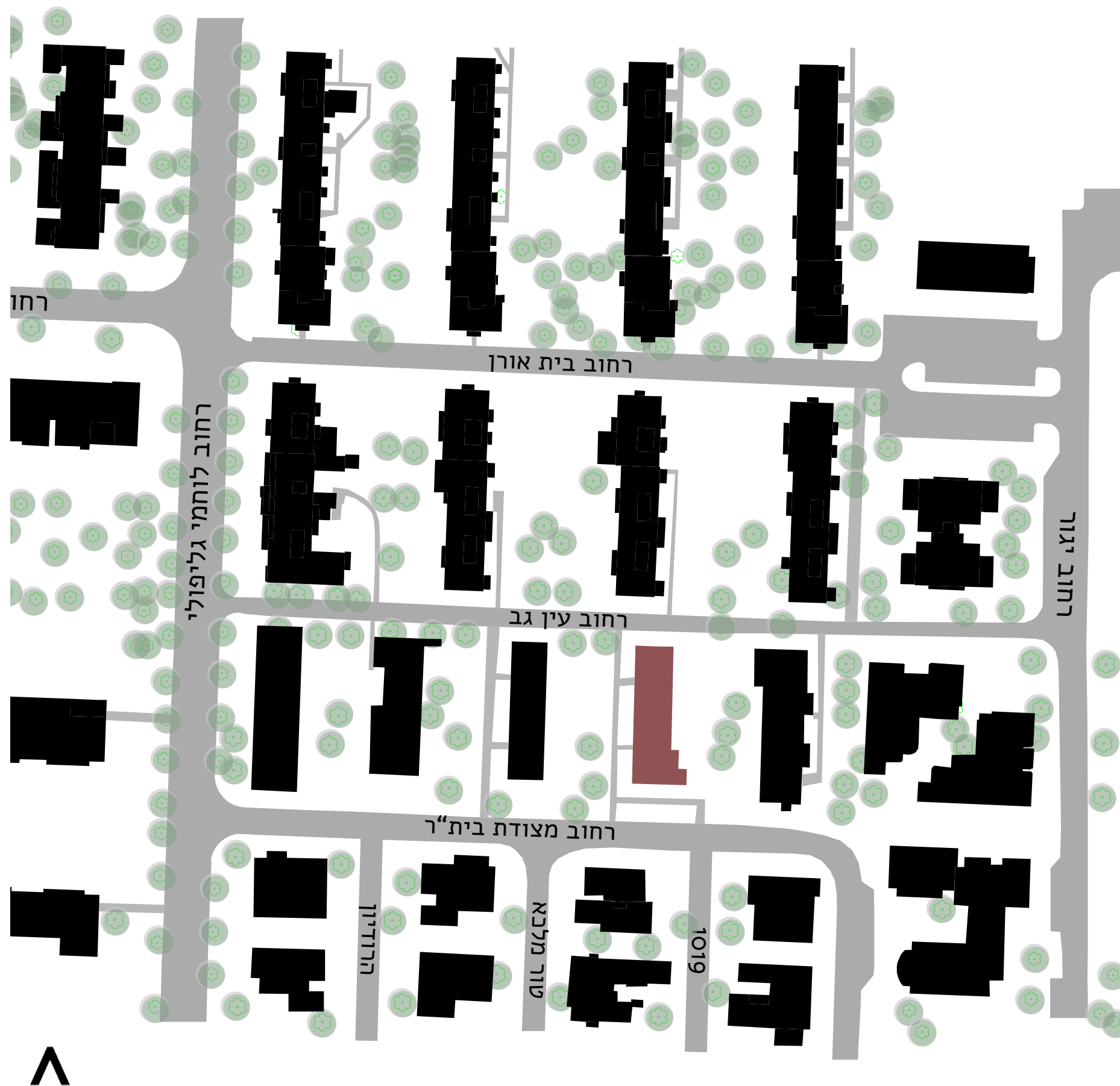
הרחבות קיימות: 1 מתוך 12 יח"ד מימשו את תכנית ההרחבות.
תוספת משוערת של כ- 20 מ"ר (כלל הדירות)
סה"כ משוער בנוי למגורים: 740 מ"ר

סה"כ בנוי משוער (ברוטו): 740 (מגורים) + 80 (חדרי מדרגות) = 820 מ"ר

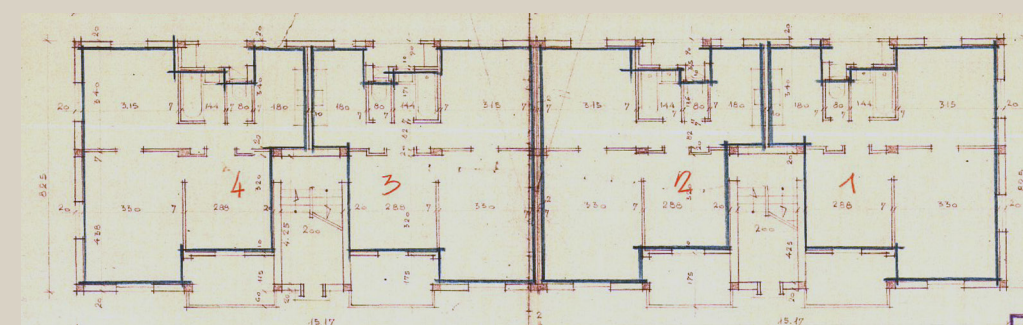
קרקע	ראשונה	שניה
דירה 1 : 20 מ"ר	דירה 5 : ללא	דירה 9 : ללא
דירה 2: ללא	דירה 6: ללא	דירה 10: ללא
דירה 3: ללא	דירה 7: ללא	דירה 11: ללא
דירה 4: ללא	דירה 8: ללא	דירה 12: ללא



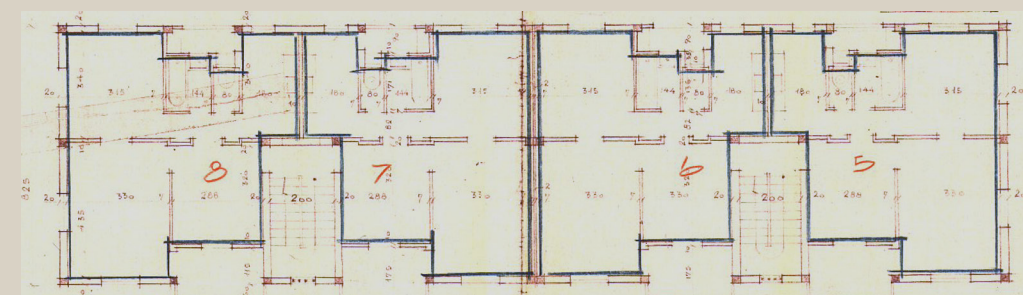
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר



עין גב 8 בנייני מגורים | מצב קיים



קומת קרקע, מתוך תשריט בית משותף



קומה טיפוסית, מתוך תשריט בית משותף

עין גב 8 | גוש 6133, חלקה 478
שטח לחישוב זכויות 1094.52 מ"ר | שטח קומה משוער 328 מ"ר (מיפוי פוטוגרמטרי) |
תכנית משוערת כ- 29%
3 קומות | 12 יחידות דיור | שטח דירה ממוצע לפני הרחבות כ- 60 מ"ר
תכנית הרחבות 2324 : 36 מ"ר X 12 יח"ד = 1200 מ"ר + 30 מ"ר מבנה עזר
תכנית מתאר תא/5000: 903 אזור התחדשות עירונית, בניה נמוכה עד 8 קומות.
לפי רח"ק 1+3

הרחבות קיימות: 9 מתוך 12 יח"ד מימשו את תכנית ההרחבות.
תוספת משוערת של כ- 247 מ"ר (כלל הדירות)
סה"כ משוער בנוי למגורים: 967 מ"ר
+ 29 מ"ר מרתף ליחידה

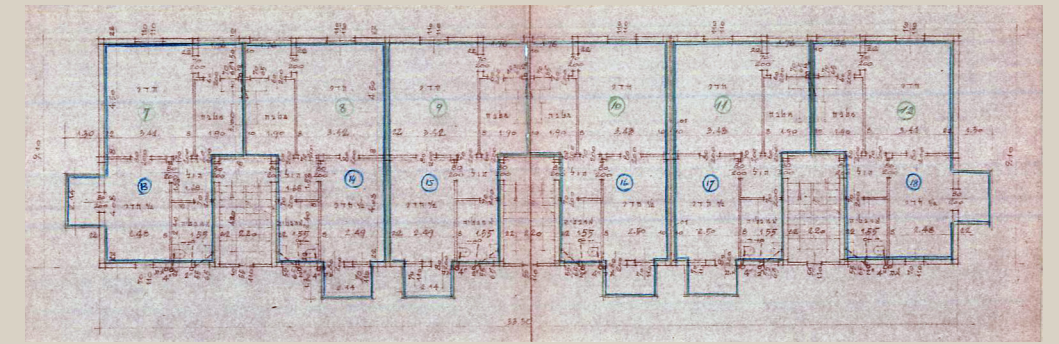
סה"כ בנוי משוער (ברוטו): 967 (מגורים) + 80 (חדרי מדרגות) = 1047 מ"ר

קרקע	ראשונה	שניה
דירה 1: 26 מ"ר	דירה 5: 21 מ"ר	דירה 9: ללא
דירה 2: 26 מ"ר	דירה 6: 26 מ"ר	דירה 10: 26 מ"ר
דירה 3: 32 מ"ר + 29 מ"ר מרתף	דירה 7: ללא	דירה 11: ללא
דירה 4: 30 מ"ר	דירה 8: 30 מ"ר	דירה 12: 30 מ"ר

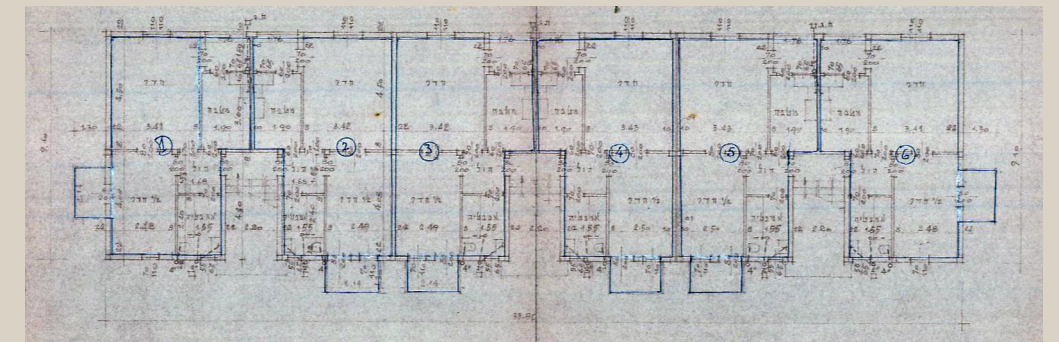
(מתוך היתר 2015)

כל החומרים לצורך המחשה בלבד.
לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

עין גב 10 בנייני מגורים | מצב קיים



קומת קרקע, מתוך תשריט בית משותף



קומה טיפוסית, מתוך תשריט בית משותף

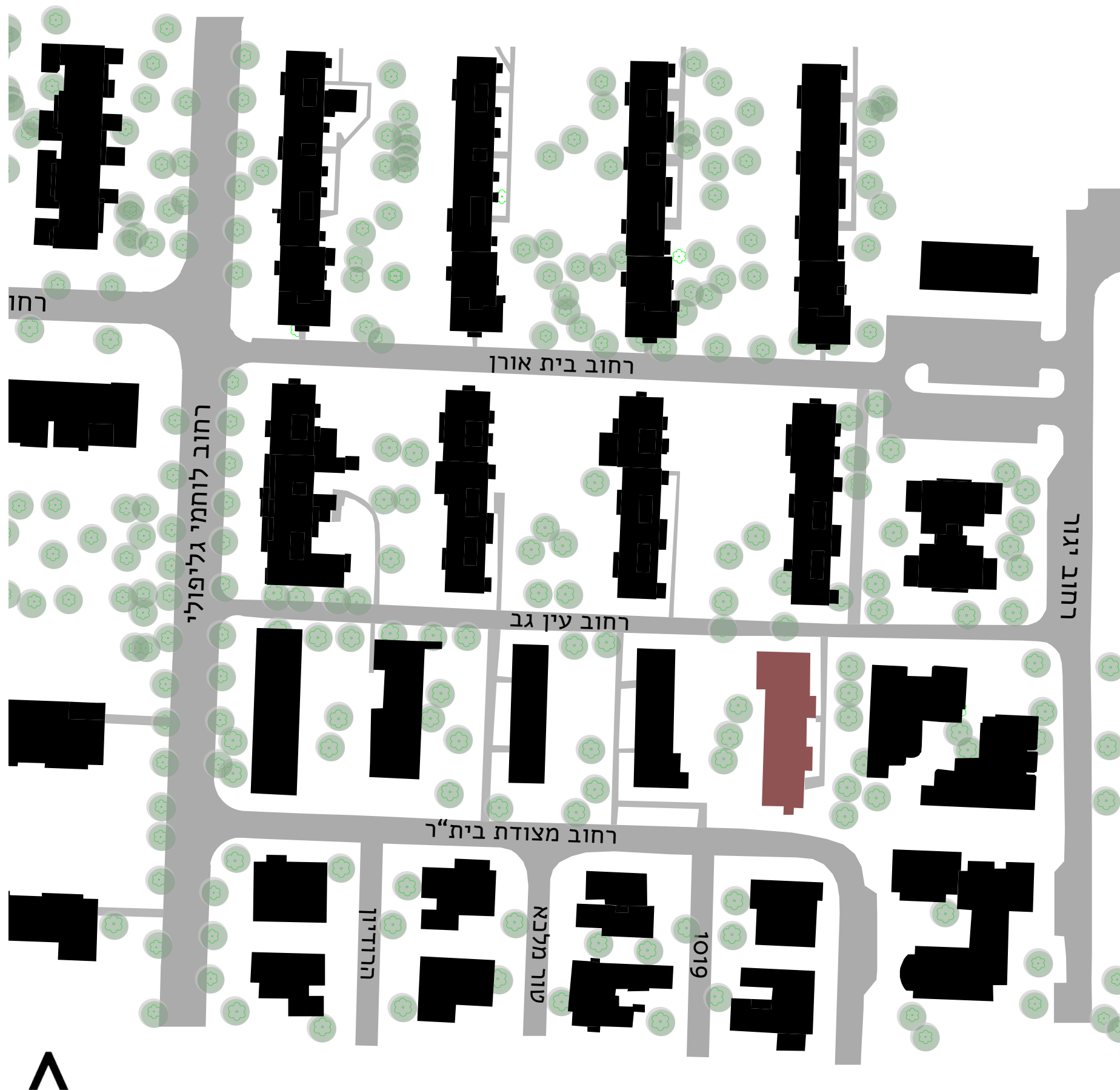
עין גב 10 | גוש 6133, חלקה 368
שטח לחישוב זכויות 913 מ"ר | שטח קומה משוער 354 מ"ר (מיפוי פוטוגרמטרי) |
תכסית משוערת כ- 38%
3 קומות | 18 יחידות דיור | שטח דירה ממוצע לפני הרחבות כ- 53 מ"ר
תכנית הרחבות 2324 : 26 מ"ר X 18 יח"ד = 1422 מ"ר + 30 מ"ר מבנה עזר
תכנית מתאר תא/5000: 903 אזור התחדשות עירונית, בניה נמוכה עד 8 קומות.
לפי רח"ק 1+3

הרחבות קיימות: 9 מתוך 12 יח"ד מימשו את תכנית ההרחבות.
תוספת משוערת של כ- 102 מ"ר (כלל הדירות)
סה"כ משוער בנוי למגורים: 1056 מ"ר

סה"כ בנוי משוער (ברוטו): 1056 (מגורים) + 120 (חדרי מדרגות) = 1176 מ"ר

קרקע	ראשונה	שניה
דירה 1 : 12 מ"ר	דירה 7 : 19 מ"ר	דירה 13 : 12
דירה 2 : 18 מ"ר	דירה 8 : 18 מ"ר	דירה 14 : 4 מ"ר
דירה 3 : ללא	דירה 9 : ללא	דירה 15 : ללא
דירה 4 : ללא	דירה 10 : ללא	דירה 16 : ללא
דירה 5 : 19 מ"ר	דירה 11 : ללא	דירה 17 : ללא
דירה 6 : ללא	דירה 12 : ללא	דירה 18 : ללא

(מתוך היתר 2010)



כל החומרים לצורך המחשה בלבד.

לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר

עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

עקרונות בינוי והשראות

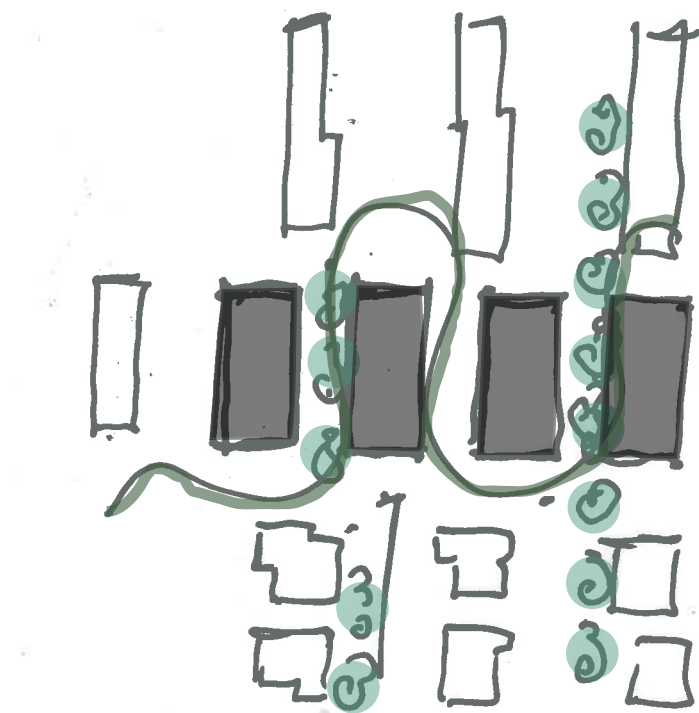
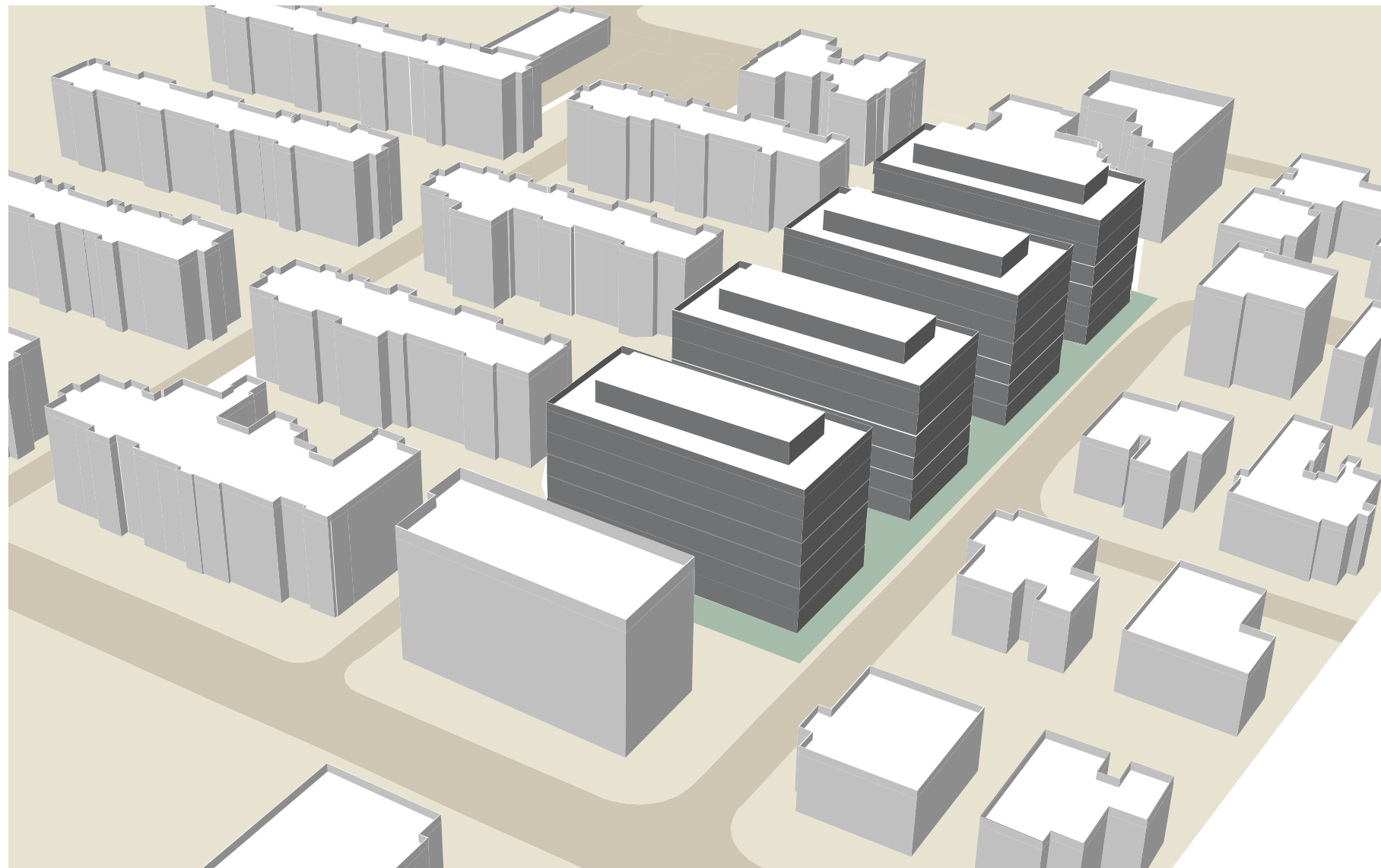
* בינוי באופי הקיים.

* בנייה טורית.

* קישוריות ושמירה על השבילים והשוטטות

הקיימת.

* שמירה על אופי מרחבי חוץ

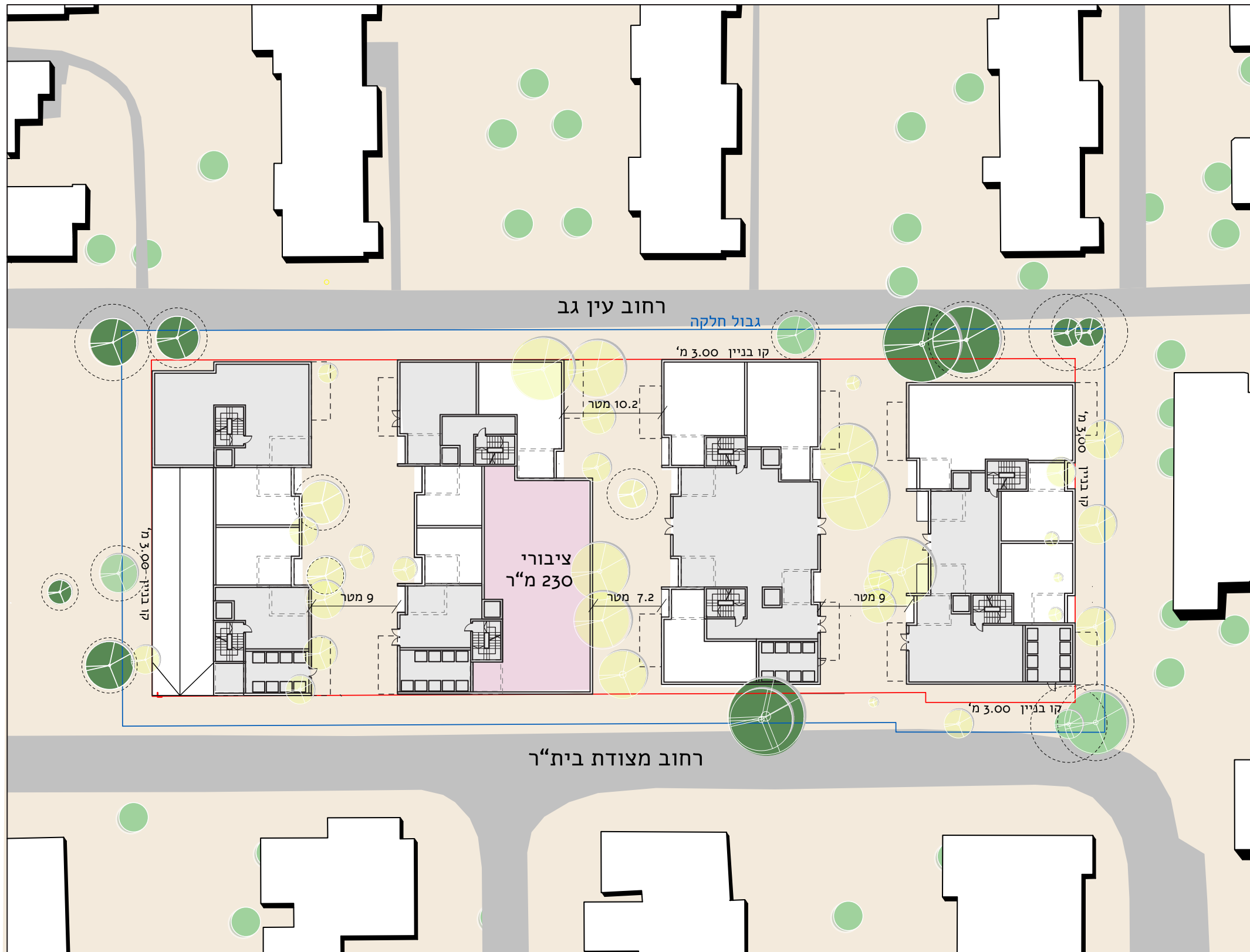


עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

העמדה, קומת קרקע

עקרונות העמדה:

- שמירה על כיווניות וקישוריות הבלוק
- שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה לשימור
- היררכיה שטחים פתוחים:
יצירת חצר משותפת לכל שני בניינים,
הפניית הכניסות ושטחים משותפים בקומת
הקרקע לכיוון חצרות אלה.
- שביל ציבורי במרכז המגרש לצורך הגעה
למבנה הציבור מכיוון רחוב עין גב,
ואפשרות לחצר ציבורית קטנה לצד השביל.
- מרווח בין בניינים 9-10 מ' (7 מ' לקומות מבנה
הציבור)
- קווי בניין הקפי 3 מ', למעט מבנה ציבור בקו
אפס. קומות קרקע, +1.
- ללא חצרות פרטיות
- אפשרות כניסה לדירות קרקע הממוקמות בהיקף
(עין גב 4, 10) משבילים בהיקף המגרש.
דירות מוגבהות
- על בסיס תקן חניה- 54 חניות לדיירים קיימים,
מיקום רמפה: עין גב 4.

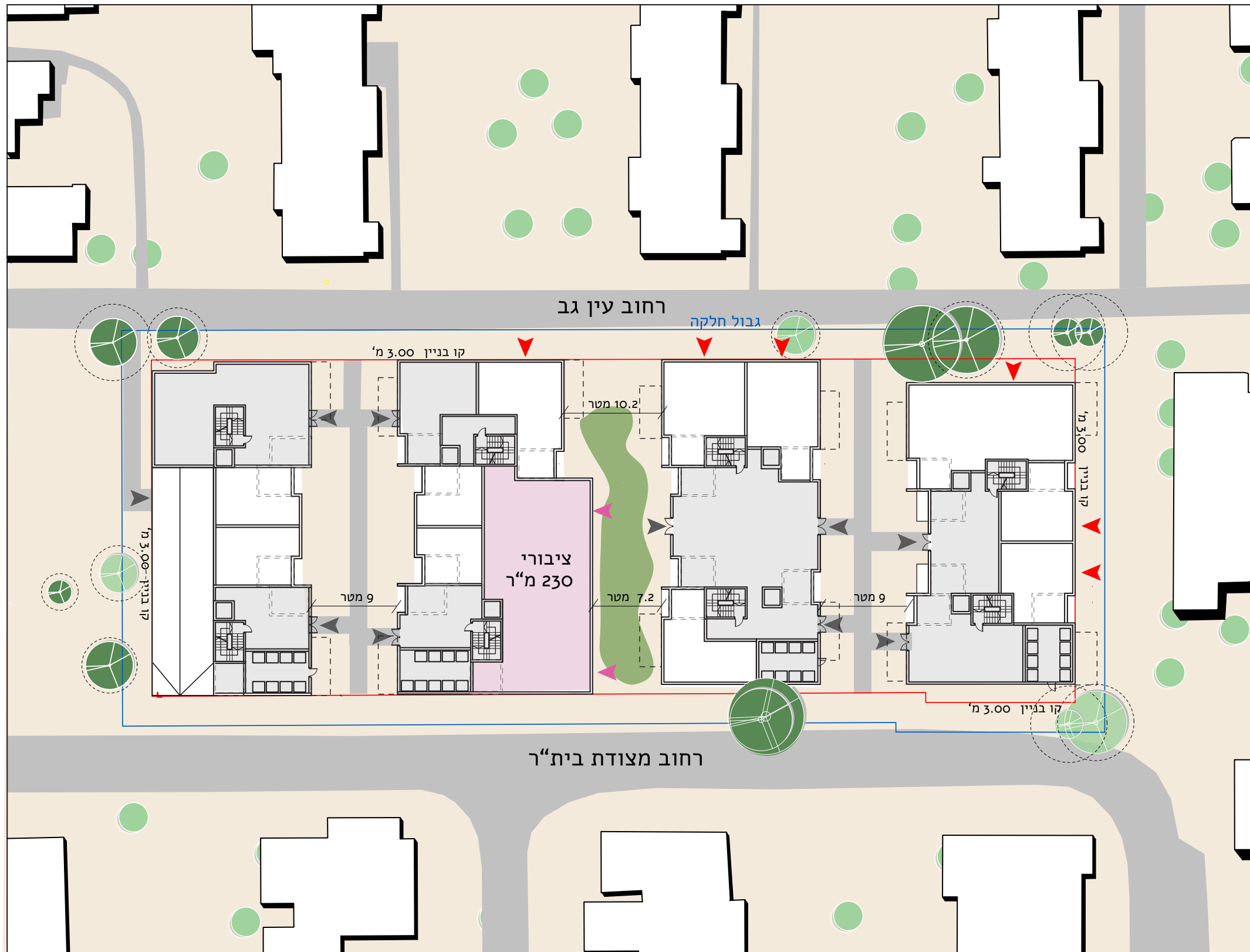


עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

העמדה, קומת קרקע - קישוריות

עקרונות העמדה:

- שמירה על כיווניות הבלוק
- שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה לשימור
- שמירה על קישוריות קיימת
- היררכיה שטחים פתוחים:
יצירת חצר משותפת לכל שני בניינים,
הפניית הכניסות ושטחים משותפים בקומת
הקרקע לכיוון חצרות אלה.
- שביל ציבורי במרכז המגרש לצורך הגעה
למבנה הציבור מכיוון רחוב עין גב,
ואפשרות לחצר ציבורית קטנה לצד השביל.
- מרווח בין בניינים 9-10 מ' (7 מ' לקומות מבנה
הציבור)
- קווי בניין הקפי 3 מ', למעט מבנה ציבור בקו
אפס.
- ציבורי וקהילה בקומת הקרקע + קומה 1.
- אין חצרות פרטיות
- אפשרות כניסה לדירות קרקע הממוקמות בהיקף
(עין גב 4, 10) משבילים בהיקף המגרש. דירות
מוגבהות
- על בסיס תקן חניה- 54 חניות לדיירים קיימים,
מיקום רמפה: עין גב 4.



עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

העמדה, קומה טיפוסית

עקרונות העמדה:

דירות התמורה לדיירים:

כלל דירות התמורה לדיירים בפריסה בכל הבניינים.

לא מתאפשרת חזרה של כלל היחידות הקיימות למיקום המקורי.



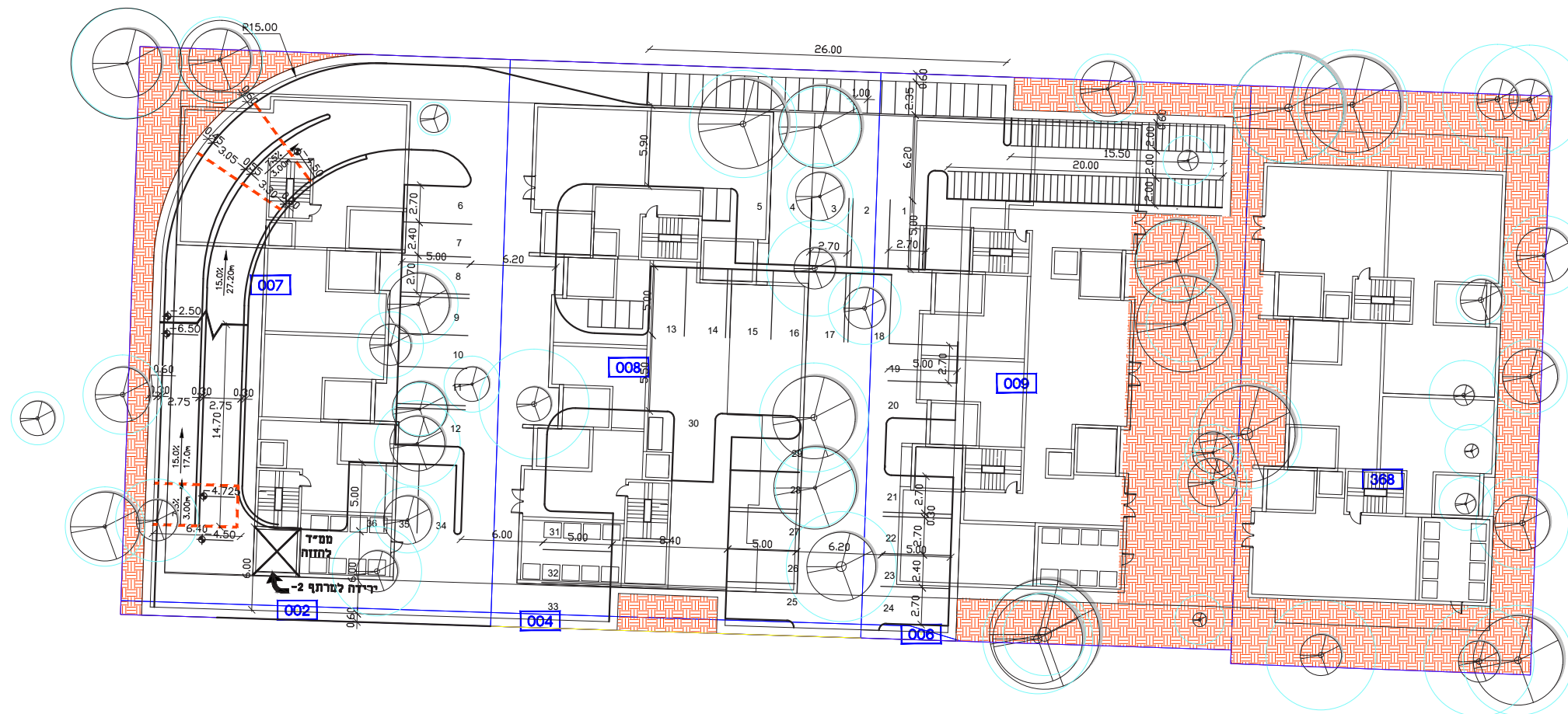
עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

העמדה, קומת חניון

חניון קומה 1-:

- שמירה על 21% חלחול
- שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה לשימור.
- ירידה לעומק של 4.5 מ' ממפלס הרחוב.

- 75 חניות לרכב פרטי
- 32 חניות לאופנועים.
- 154 חניות אופניים



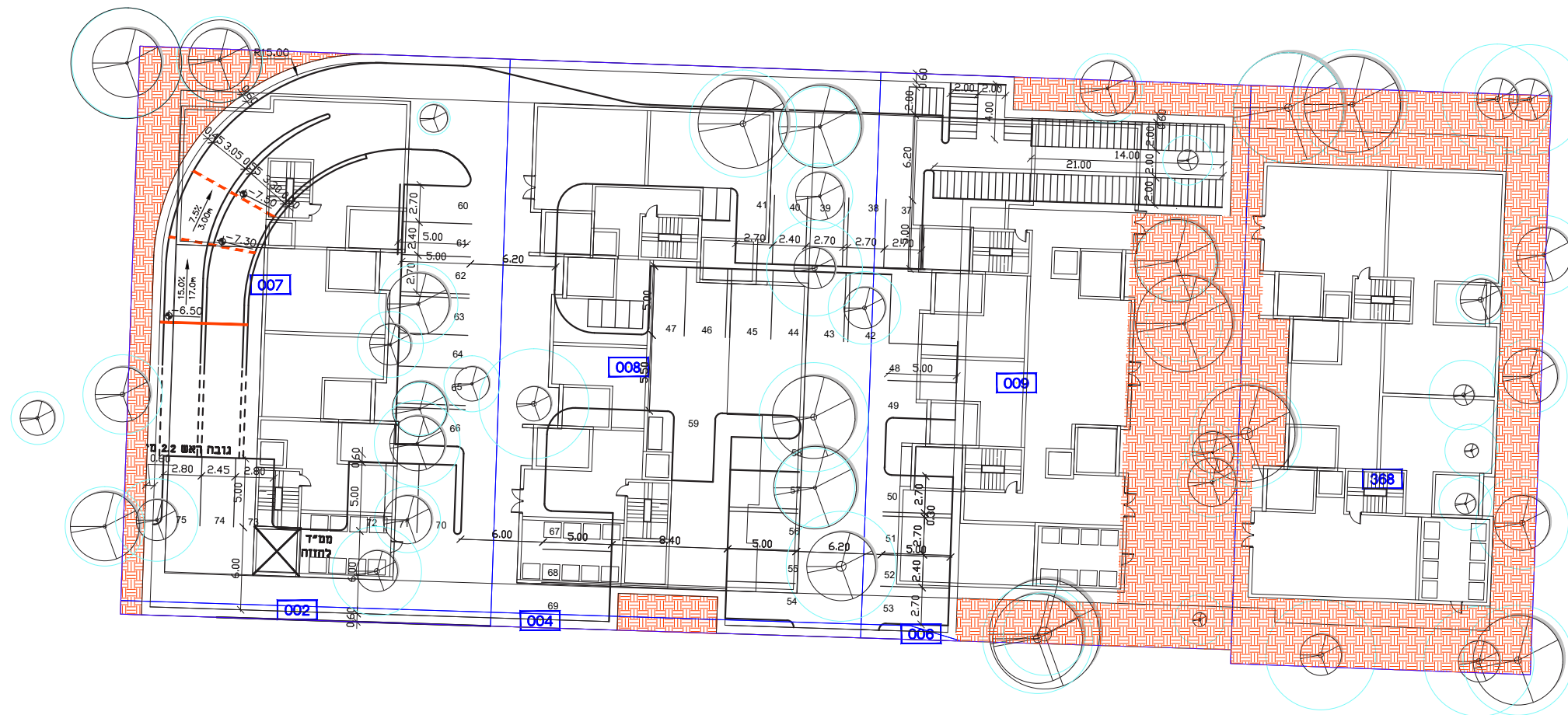
עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

העמדה, קומת חניון

חניון קומה 2:-

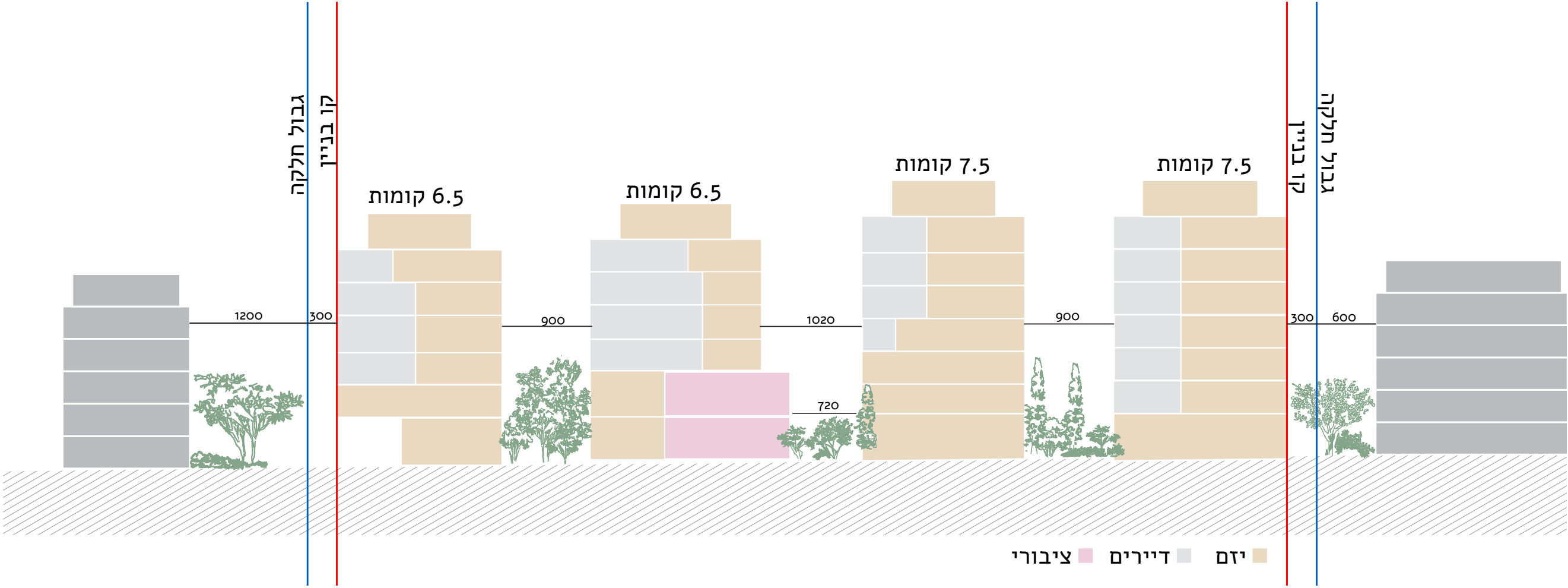
- שמירה על 21% חלחול
- שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה לשימור.
- ירידה לעומק של 4.5 מ' ממפלס הרחוב.

- 75 חניות לרכב פרטי
- 32 חניות לאופנועים.
- 154 חניות אופניים



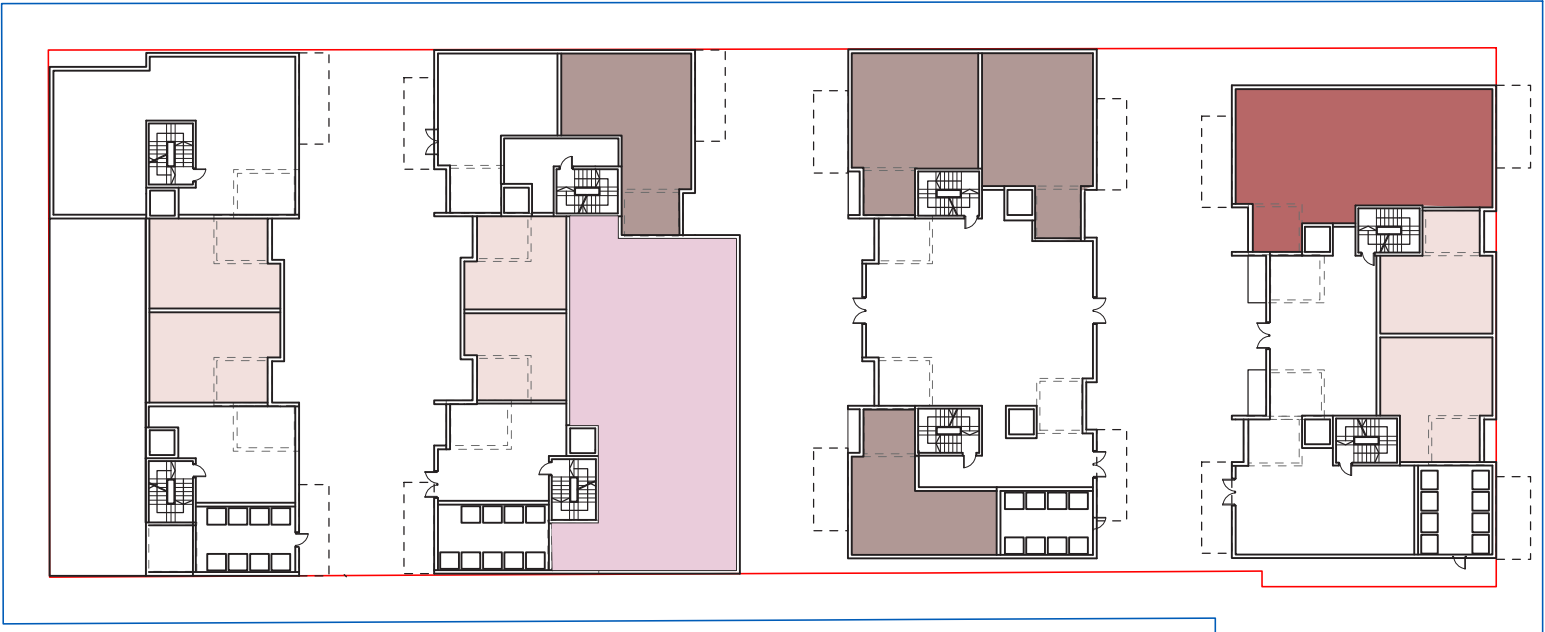
כל החומרים לצורך המחשה בלבד.

לשימוש המשרד בלבד. ודאות תכנונית רק לאחר החלטת ועדה והוצאת היתר



עין גב 10-4 | התחדשות עירונית | תל אביב

חלופה א': תמהיל



קומת קרקע: 10 יח"ד
40-60 מ"ר: 4
60-80 מ"ר: 6
80-100: 0
100-120: 0
120 ומעלה: 1
~ 450 מ"ר ציבורי בשתי קומות

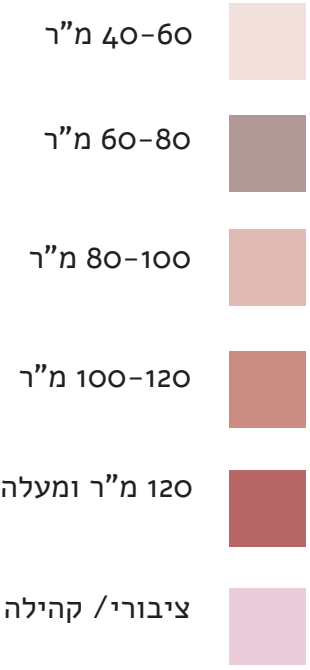
קומה טיפוסית: 23 יח"ד
40-60 מ"ר: 7
60-80 מ"ר: 11
80-100: 2
100-120: 2
120 ומעלה: 1

קומת גג חלקית: 2-3 יח"ד למבנה סה"כ 10 יח"ד

קומת קרקע

סה"כ:

יח"ד מצב קיים = 54 יח"ד
יח"ד מצב מוצע = 54 יח"ד דיירים + 90 יחידות יזם
סה"כ יחידות דיור: 143 יח"ד + 10 יח"ד גג
~ 450 מ"ר ציבורי בשתי קומות



קומה טיפוסית

