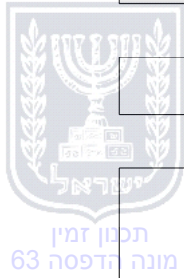


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0143404

מגדל בית מעריב - תא/4211



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/06/2017

להפקיד את התכנית

01/02/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם במפגש הרחובות קרליבך / דרך מנחם בגין / לינקולן / יצחק שדה, הידוע כ"צומת מעריב", בקרן הצפונית של הצומת, בין רחוב קרליבך לבין דרך מנחם בגין ולאורכה, באזור המע"ר התל אביבי. צומת זה הנו אחד הצמתים המרכזיים והסואנים בעיר, אשר ממנו מתאפשרת גישה אל ומחוץ לתל אביב. התכנית מהווה נקודת ציון כלל עירונית כאשר היא ממוקמת על צומת צירי תנועה חשובים, בסמוך לתחנת קרליבך של הרכבת הקלה, המפגישה בין הקו האדום לקו הירוק ומצפון לתכנית גובל מתחם השוק הסיטונאי. התכנית מאפשרת הקמת מגדל לתעסוקה. בקומת הקרקע יתאפשר מעבר מקורה להולכי רגל, ובו מסחר, ויציאה מתחנת הרכבת התחתית בעתיד, וכן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס המרתף העליון. השימושים כוללים משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגדל בית מעריב - תא/4211

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0143404

מספר התכנית

2.607 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179751

קואורדינאטה Y 663783

1.5.2 תיאור מקום

הנכס ממוקם במפגש הרחובות קרליבך/ דרך מנחם בגין / לינקולן/ יצחק שדה, הידוע כ"צומת בית מעריב", בקרן הצפונית של הצומת, בין רחוב קרליבך ולבין דרך מנחם בגין ולאורכה, באזור המע"ר התל אביבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות : תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך בגין	51	
תל אביב-יפו	קרליבך	2	

שכונה רובע לב העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	103, 205	93-94, 242

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 23 /א /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א /4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א /4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 34 /ב /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /1. הוראות תכנית תממ/ 5 /1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1057	החלפה		1640	2394	02/07/1970
תא/ 307	החלפה		0		29/07/1955
תא/ 669	החלפה		1077		19/03/1964
תא/ 879	החלפה		1462		11/07/1968
תא/ G	החלפה		1097		11/06/1964
תמא/ 12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3001 ממשיכות לחול.	5442	4342	29/09/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			10/12/2017	יצחק שפיגל	25/12/2017	טבלת הקצאה	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/12/2017	משה צור	25/12/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/11/2017	אבירם אגאי	25/12/2017	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	21/11/2017	אלישע האוסמן	11/12/2017	נספח פיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/09/2017	משה צור	06/09/2017		לא
תשתיות	רקע	1: 250		10/08/2017	דוד פפיש	14/08/2017	נספח תשתיות	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 1	33	01/06/2014	חן שליטא	26/01/2017	דו"ח הצללות	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

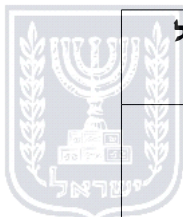
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת"א-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216084	
	פרטי			ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962281	03-7962275	alex.m@ildc.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962281	03-7962275	alex.m@ildc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל- מינהל הדיור הממשלתי	ירושלים	(1)	1	02-5317444	02-5695377	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ת"א-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216084	
בעלים				ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962281	03-7962275	alex.m@ildc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

(1) כתובת : אליעזר קפלן 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500	03-5450505	office@mz-a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
אדריכל	יועץ נופי	אלישע האוסמן		האוסמן אדריכלים ובוני ערים) (1998 בע"מ	תל אביב- יפו	הסוללים	6	03-5623027	03-5610607	office@hme-arch.com
מודד מוסמך	מודד	נתן וקס	550		תל אביב- יפו	ברודצקי	22	03-6427755	03-6415304	vax@vax.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל פולק	18288	הידרומודול - פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858	03-5340854	hydromod@inter.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד פפיש	00121902		תל אביב- יפו	(1)	5	03-6041125		david@papis-h.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	חן שליטא		אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	כפר ויתקין	הדוגית	7	052-5437630	072-2424999	chen@alphaprojects.co.il
שמאי	שמאי	יצחק שפיגל	364	צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ	בני ברק	(2)		03-6142323		is@estate.co.il

(1) כתובת : ברנדיס 5.

(2) כתובת : דרך בן גוריון 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מגדל לתעסוקה המאפשר בקומת הקרקע מעבר מקורה להולכי רגל ויציאה מתחנת הרכבת הקלה.

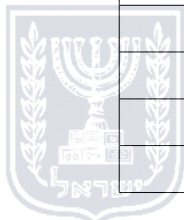
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בניה כמפורט בטבלת הזכויות.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת מספר הקומות המרבי ל- 60 קומות.
4. הסדרי תנועה, חניה ופיתוח השטח.
5. קביעת מעברים עם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע ובקומות המרתף.
6. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בחלק מתחום התוכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820
עירוני מעורב	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	101
חזית מסחרית	עירוני מעורב	101
מבנה להריסה	עירוני מעורב	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	101

תכנון זמין
מונה הדפסה 63**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	895	34.33
מסחרי מיוחד	1,712	65.67
סה"כ	2,607	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.35	894.73	דרך מאושרת
65.65	1,709.99	עירוני מעורב
100	2,604.72	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	א. במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין): עפ"י הוראות תכנית מתאר "ע-1 - מרתפים" ומעברים ציבוריים להולכי רגל. בכל הקומות המשמשות מעבר לתחנה להסעת המונים, יותרו בנוסף, שימושים המותרים בקומות העליונות כגון: מסחר, משרדים וכד'. ב. בקומות הקרקע: מעברים ציבוריים להולכי רגל, מבואות. בקומות הקרקע יחויב מסחר כמפורט 4.1.2 א' ו-2. ג. בכל הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו: תעסוקה, מסחר, שימושי הסעדה, תרבות ופנאי, בנקים, משרדים, מרפאות, מלונאות, אולם אירועים וכנסים, שימושים טכניים ושטחי שרות על פי כל דין. ד. יותרו שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, השכלה, רווחה, קהילה ובריאות, משרדי עירייה וממשלה. ה. במרתפים ובקומות הקרקע יותרו מעברים לאופניים, חניה לאופניים ושרותי תמיכה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה הבניה: (1) יותרו עד 60 קומות מעל הקרקע (כולל קומות טכניות וקומת קרקע). (2) יותר גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ' וגובה קומת הכניסה עד 8 מ'. (3) תתאפשר הגבהה של כל אחת מהקומות ב-High zone (עשרים הקומות העליונות של המגדל), במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, כך שגובהה של כל אחת מהן לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו. (4) גובה המגדל יהיה עד 235 מ' מפני הקרקע, עד 256 מ' מעל פני הים כולל קומות טכניות; הכל באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון, כמפורט בסעיף 6.8. (5) ניתן יהיה להוסיף קומת גלריה במסגרת קומת הכניסה ו/או קומות ביניים לשימושים טכניים שלא יחשבו במניין הקומות, במסגרת הגובה המותר. 2. חזית מסחרית: (1) אורך וחלוקת החזית המסחרית תיקבע במסמך עיצוב אדריכלי שיובא לאישור הוועדה המקומית. (2) בקומות המסחריות יותקנו מראש ארובות ומתקני מנדוף. 3. שטח קומה טיפוסית מרבי יהיה 1,200 מ"ר (שטחים עיקריים + שטחי שרות)
ב	קווי בנין 1. כמופיע בתשריט. 2. קומת הקרקע תהיה בנסיגה של 3.5 מ' לפחות. מקו בניין בדרך מנחס בגין ו-4 מ' ברחוב קרליבך כמופיע בתשריט (קו בניין תחת). 3. קו הבניין בין המגדל למגרש הסמוך מצפון- מזרח יהיה 4 מ' לכל הפחות. מרחב זה יפותח



עירוני מעורב	4.1
לצורך מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים ותסומן בו זיקת הנאה למעבר הציבור. 4. תכנית הקומה הטיפוסית תהיה עד 87% מקו הבניין המותר לצורך עיצוב אדריכלי. סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר. 5. קו בניין תת קרקעי יהיה עד גבולות המגרש, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי סעיף 6.12 ז.	
מרתפים 1. תכנית: 85% בהתאם להוראות תמא/4/34 וכמפורט בסעיף 6.5 להלן. 2. גובה ומספר קומות מרתפים יקבע לעת אישור מסמך העיצוב האדריכלי בהתאם לאופן הפעלת החניון. 3. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לפנות לרשות המים.	ג
הנחיות מיוחדות שטחי בניה לצורכי ציבור: 1. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומות הבסיס, ככל הניתן בקומות מלאות עם כניסה נפרדת ועם תשתיות ומערכות נפרדות. 2. השטחים הציבוריים הבנויים יתפרסו על קומות מלאות, בשטח כולל של עד 6,200 מ"ר, ויירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו, בהתאם להערה (1) לטבלת זכויות והוראות בניה ועל פי כל דין. 3. זכויות הבנייה לשטח הציבורי יהיו כאמור בטבלה 5. באם, לעת מתן היתר בנייה, יינתן אישור לגובה העולה על 180 מ' מעל פני הים, היקף זכויות הבנייה למבנה הציבור יגדל באופן יחסי, ויהווה תוספת של 11% לשטח הכולל בייעוד עירוני מעורב, ועד להיקף של 6,200 מ"ר (שטחים כוללים). 4. זכויות הבניה שיוקצו לטובת התת קרקעי לתחנת הרכבת הקלה לא יבואו במניין השטחים המבונים לצרכי ציבור, אלא יתווספו לסך כל השטחים המותרים לבניה בתכנית.	ד
הנחיות מיוחדות שימוש המלונאי: 1. השימוש המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים, בהתאם לתמא/12/1. 2. כל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. 3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל / גז ותשתיות אחרות.	ה
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נסיעות, אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.2.2
הנחיות מיוחדות	א

4.2	דרך מאושרת
	יותר למקם ריהוט כגון שולחנות וכיסאות, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי סעיף 6.12 ז.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
עירוני מעורב	תעסוקה	101	1712	(1) 42725	(1) 12800	(2)	(3)	235 (4)	60	8
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	101		(5) 4770	(5) 1430					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- החלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שרות בטבלה הינה שיקוף של כ 30% שטח שרות מהשטח העיקרי. במסגרת סה"כ הזכויות המותרות ניתן להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שרות.
- שטחי השרות הסופיים יחושבו על פי חוק תכנון ובניה ויקבעו בעת היתר בניה.
- זכויות הבניה שלא ניתן יהיה לממש בשל מגבלות הגובה, יבוטלו
- היקף הזכויות לשטח הבנייה לצורכי ציבור יהיה על פי הטבלה לעיל ועל פי סעיף 4.1.2 ד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ככל שבמועד מתן היתר בניה לשטחים שמעל הכניסה הקובעת בתכנית לא תוסר מגבלת הגובה, יינתן ההיתר לשטחי הבניה הניתנים לניצול במסגרת מגבלת הגובה 180 מ' מעל פני הים: 42 קומות, סה"כ 43,500 מ"ר שטחים כוללים בשימוש תעסוקה.

באם, לעת מתן היתר בנייה, יינתן אישור לגובה העולה על 180 מ' מעל פני הים ועד 256 מ' מעל פני הים, היקף זכויות הבנייה יגדל באופן יחסי.
- (2) ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
- (3) על פי ע-1. בהתאם למספר הקומות הנדרש עבור סך החניות כמתואר בסעיף 6.1.
- (4) 256 מ' מעל פני הים, בכפוף לסעיף 6.8.
- (5) ככל שבמועד מתן היתר בניה לשטחים שמעל הכניסה הקובעת בתכנית לא תוסר מגבלת הגובה, יינתן ההיתר לשטחי הבניה הניתנים לניצול במסגרת מגבלת הגובה 180 מ' מעל פני הים:

4,850 מ"ר שטחים כוללים עבור שטחים ציבוריים בנויים.

באם, לעת מתן היתר בנייה, יינתן אישור לגובה העולה על 180 מ' מעל פני הים, היקף זכויות הבנייה יגדל באופן יחסי, על פי סעיף 4.1.2 ד' 3 לעיל.

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים תנועה ו/או חניה**

א. חניה לכלי רכב :

1. מספר מקומות החניה לא יעלה על 150.
2. מתוך סך מקומות החניה, ייקבע מספר מקומות החניה לשטחים לצרכי ציבור בעת הוצאת היתר בניה.
3. בחניון אוטומטי בן 2 מעליות רכב יותרו לכל היותר 100 מקומות חנייה, ובחניון בן 3 מעליות רכב יותרו לכל היותר 150 מקומות חנייה, וזאת למניעת כשלים שייצרו עומסי תנועה.
4. לא יותרו שטחי המתנה עבור עמדות החניון האוטומטי לאורך דרך 242.

ב. חניה לרכב דו גלגלי :

1. חניות אופניים ואופנועים למגדל עפ"י התקן התקף.
2. בנוסף לאמור בסעיף 1, יוקצו 220 מקומות חניה ציבוריים לאופניים אשר לפחות למחצית מהם תהיה נגישות ממפלס החנייה התת קרקעית ישירות למנהרה ; לפחות 150 ממקומות החניה הציבוריים לאופניים יהיו מאובטחים.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. טרם הוצאת היתר בניה יוגש מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. התכניות יוכנו בקנ"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה.
- ב. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים :

1. הוראות מחייבות לפיתוח המרחב שבין דרך 242 למגדל ובין המגדל למבנה הטורי הגובל בצפון מזרח, במטרה ליצור פיתוח איכותי, בו אזור ההמתנה לרכב ואיזור פינוי המכולה מהווים חלק מהרצף הוויזואלי של מרחב הולכי הרגל תוך שמירה על מרחב בטוח עבורם.
2. הבטחת שימוש במעליות להנגשת המעברים מתחנת הרק"ל וחניון האופניים ואליהם בנוסף לדרגנועים.
3. שפת שילוט ותאורה ברורה לצורך ההתמצאות בקומת הרחוב ובתת הקרקע.
4. הוראות מחייבות לנטיעות עצי צל עפ"י החלטת הועדה המחוזית מדצמבר 2015.
5. הוראות מחייבות לפיתוח המרחב הציבורי הסובב את המבנה והמדרכות, במטרה לאפשר רצף ויזואלי במעברים הציבוריים ובאזורי ההמתנה למעליות רכב, במקביל לשמירה על בטיחות הולכי הרגל.
6. סימון אזורי פריקה וטעינה למסחר ולמשאיות ציוד כבד, בהתאם לצורך התכוף בשיפוצים והובלות במגדלי תעסוקה.
7. קביעת מיקומה הסופי של הדחסנית בתת הקרקע, באזור המעבר בין המגדל למבנה הטורי הקיים במגרש הסמוך, ופינוי אשפה ע"י מתקן המעלה את הדחסנית לצורך פינוייה בלבד. אזור הפינוי יקבע בתוך קווי הבניין, למניעת חסימתו של המעבר.
8. גבולות מסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח יהיה עפ"י קביעת מהנדס העיר על מנת ליצור את החיבוריות המיטבית למרחב העירוני הסובב.
9. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנה.
10. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר רגלי

עיצוב אדריכלי**6.2**

11. קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
 12. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, וכניסות לחניונים.
 13. פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים, כולל פתרון לחניה מאובטחת.
 14. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח.
- ג. תיאום עם נת"ע, עם עיריית תל אביב לגבי פרוייקט צירי הליכה באיילון ושדרת הקריה לעקרונות המרחב העירוני, יצירת מדרכות רחבות, מקום שהייה ייחודי במרחב העירוני כמענה למיקום הפרויקט בנקודת מפגש של רחובות מרכזיים במע"ר ומקום מפגש שני קווי הרק"ל הקו האדום והירוק, אשר עתידה להיות אחת הנקודות העמוסות במערכת הסעת ההמונים במטרופולין.

איכות הסביבה**6.3**

א. בשל הקרבה לצירי תנועה סואנים, יש לתכנן בשלב היתר הבניה מיגון אקוסטי במעטפת המבנים, שיכלול התקנת מזגנים וחלונות בעלי כושר בידוד משופר.

ב. אסבסט:

כתנאי להיתר ייקבע, כי על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח - 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט, יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א - 2011 ועל פי כל דין.

ג. חדרי אשפה:

המשרד להגנת הסביבה מקדם מדיניות של הפרדת פסולת במקור לשני זרמים. בכדי להיערך לכך, יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור מסמך עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.

ד. בניה ירוקה:

תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. בקשות להיתרי בניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה.

ה. התייחסות לתכנית דיגום לסקר היסטורי:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/ חפירה/ בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שהוגשה ב-

6.3	איכות הסביבה
	31.8.2017 ואושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. הריסת המבנים תבוצע ללא הריסת הרצפות. 2. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה כי לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע. 3. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי חובה למגן את המרתפים מפני גזי קרקע, תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית. 4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/ יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל. 5. שימושים עיקריים בקומות תת הקרקע, כולם או חלקם, באם ישנם כאלה, יותרו בהתקיים כל הסעיפים לעיל.

6.4	זיקת הנאה
	א. תירשם בפנקסי המקרקעין זיקת הנאה בשטחים למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, בשטחי המעברים ובמדרכות לאורך הרחובות מנחם בגין וקרליבך כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הכל בהתאם לדין. גבולות השטחים המיועדים למעבר רגלי לציבור ניתנים לשינוי ויקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. ב. לאורך הרחובות מנחם בגין וקרליבך תשמר רצועת מעבר של 9 מ' (נטו, ללא מרחב העמודים ונטיעות) מתוכה לא יותר מ' 3 עבור שביל אופניים (מעבר להולכי רגל יהיה ברוחב שלא יפחת מ-6 מ' ללא מכשולים; שביל אופניים לא יקטן מ 2.5 מ'). ג. יותר לכלול בשטחים למעבר רגלי לציבור פיתוח הכולל: ריצופים, גינון, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב, ספסלים, שולחנות וכיסאות ועמודים קונסטרוקטיביים, פתח בריצוף לפינוי אשפה וכד'. ד. יותר למקם ריהוט כגון שולחנות וכיסאות של המסעדות הסמוכות בתחום זיקת ההנאה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. כל המעברים הציבוריים בשטח התכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויובטח מעבר ציבורי. ישמר רוחב מינימלי, ללא מכשולים, לתנועת הולכי רגל ולתנועת אופניים ברוחב שלא יפחת מ 6 מ'. ו. יותר לקרות את מעברי הולכי רגל לציבור בגובה שלא יפחת מ 4 מ' נטו, שטח זה יהיה מעבר לשטחים המותרים בתכנית זו ולא יעלה על 500 מ"ר. ז. במרתפים ובקומות הקרקע יותרו מעברים לאופניים, חניה לאופניים ושרותי תמיכה להולכי רגל ולאופניים. במרתפים ישמר רוחב מינימלי, ללא מכשולים, לתנועה הולכי רגל ולתנועת אופניים ברוחב שלא יפחת מ 6 מ'. תחום זה יהיה פתוח לציבור בשעות פעילות הרכבת הקלה.

6.5	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יטופלו בהתאם לקבוע בתמ"א 34 / ב/4 על שינוייה. יש להחדיר מי נגר עילי לתת הקרקע באופן טבעי. במידה ולא ניתן, יש להגיש לאישור רשות המים אמצעים חלופיים להחדרת מי נגר עילי.

6.6	הריסות ופינויים
	א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר הריסה: מדידה ומיפוי של גגות האסבסט, במידה וקיים. הטיפול

הריסות ופינויים	6.6
באסבסט יעשה על פי ההנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ועל פי כל דין. ד. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.	
הנחיות מיוחדות	6.7
מעבר תת קרקעי אל תחנת קרליבך : לעת הוצאת היתר הבניה הוועדה המקומית תחליט אם נדרש המעבר התת קרקעי בין תחנת קרליבך ומגדל בית מעריב, והאם קיימות היתכנות פיזית להקמתו. בכפוף לכך יחולו התנאים הבאים : א. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית מן המעבר התת קרקעי עד ליציאה במפלס הרחוב. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בשעות פעילות הרכבת הקלה. ב. במידה ויתוכנן מעבר תת קרקעי בין תחנת קרליבך ומגדל בית מעריב, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע ועמידה בדרישותיה, לרבות הסדרי הביטחון שידרשו כחלק מכניסה לתחנת רק"ל (בשעות פעילות הרק"ל), בטיחות אש, קונסטרוקציה, תחזוקת הכניסה לתחנה, טיפול בעצים, עיצוב, חומרי גמר ומפלסי קרקע. ג. היבטי הבינוי של היציאות מהתחנה יחושבו כפועל יוצא, מכמויות הנוסעים הצפויות לעבור מהתחנה למבנה במועד הוצאת היתר הבניה. במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי יש להסדיר יציאות נוחות, זמינות ומרווחות למפלס הרחוב וקומת הלובי של בית מעריב. רוחב מינימאלי לא יפחת מ 6 מ'. הרכבת הקלה : א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה, הרצועה לתכנון מתע"ן והשטח המיועד לשיקוע. ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה והשיקוע, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר. ג. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 1/5 כרצועת המסילה, בתכנית תא/מק/3639 כתחנה תת-קרקעית, ברצועה לתכנון של הקו הירוק שנקבעה בתמ"מ א/23/4 ובשטח המיועד לשיקוע בהתאם לתכנית תא/3755. ד. כמו כן, לא יותרו שום אלמנטים של בנייה ו/או חיזוק מבנים בין אם ארעיים ובין אם קבועים בכל המפלסים מעבר לקו הכחול של תמ"מ 1/5, תא/מק/3639, בהתאם לרצועה לתכנון שנקבעה בתמ"מ א/23/4 ותכנית תא/3755. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע, לרבות תיאום הנדסי לתכניות הקונסטרוקציה, השפלת מי תהום, לו"ז והסדרי תנועה להקמת הפרויקט ותיאום תכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי הרק"ל. ו. במידה והמרתפים ייבנו לאחר מנהרות ותחנת הקו האדום, הירוק והשיקוע : תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום עם חברת נת"ע והעברת חישוב התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום, לאישור.	

6.7	הנחיות מיוחדות
	ז. במידה והמרתפים ייבנו לפני מנהרות ותחנת הקו האדום, הירוק והשיקוע: יש לציין בהגשת ההיתר כי תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור חברת נת"ע על קבלת תכניות As Made, בנוסף יש לציין כי חברת נת"ע תהיה רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית למניעת שקיעות לחברת נת"ע. ח. במידה והמרתפים, מנהרות ותחנת הקו האדום, הירוק והשיקוע ייבנו בו זמנית: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע לביצוע העבודות. בהיתר יובטח כי תכניות הביצוע יועברו לחברת נת"ע, טרם ביצוע הפרויקט. ט. ככל שיידרש יצומצם שטח המסחר לצורך תפעול המעברים לתחנת הרכבת בקומות המרתף. י. מעליות הבניין ישמשו לנגישות מהתחנה ואליה ויהיו חלק מההסכמים בתכנית.

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. ב. ככל שבמועד מתן היתר בניה לשטחים שמעל הכניסה הקובעת בתכנית לא תוסר מגבלת הגובה, יינתן ההיתר לשטחי הבניה הניתנים לניצול במסגרת מגבלת הגובה, בהתאם להערה (1) לטבלת זכויות והוראות בניה. זכויות הבניה שלא ניתן יהיה לממש בשל מגבלות הגובה, יבוטלו. ג. אישור התכנית לגובה העולה על 180 מ' מעל פני הים וחורג מהגבלות הבניה לגובה כפי שנקבעו בפרק ד' לתמ"א 2/4 יינתן אך רק בהתאם לאמור בתמ"א 2/4 על תיקוניה ו/או בהתאם לכל דיון תכנון זמין מונה הדפסה 63 ולהוראות התמ"א. ד. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני מפלס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית. ה. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. הוראות בעקבות עמדת צה"ל: א. גובה הבינוי לא יעלה על 235 מ' מעל פני הים. ב. על מנת להקים את המבנה בגובה המבוקש של 256 מ' מעל פני הים, על היזם לערוך סקר אווירונאוטי בתאום ובאישור נציג משרד הביטחון, לאור העובדה כי התכנית חורגת ממגבלות מנחתים באזור. ג. במידה והסקר יאשר את הגובה המבוקש תעודכן עמדת צה"ל. ב. על המבנה להיות מסומן בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L 810 בכל פינות המבנה בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 - בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). תקלה בתאורה תדווח בהתאם להנחיות העדכניות של צה"ל. ג. גובה בינוי עד 235 מ' מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנה, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.8

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

ה. שבועיים לפני הקמת המבנה תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון, בהתאם להנחיותיו.

6.9

איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה:

איחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לדין.

רישום שטחים לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור על פי לוח ההקצאות יירשמו בפנקסי המקרקעין על שם העירייה, בהתאם לדין.

שטחים בנויים לצורכי ציבור:

שטחים מבונים לצורכי ציבור על פי סעיף 4.1.2 ד' 1 לעיל, בתחום המגרשים לרבות החניות, יירשמו בפנקסי המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף, בהתאם לדין.

6.10

חומרי חפירה ומילוי

בעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. הנחיותיו יוטמעו בהיתר.

6.11

בדיקות ארכאולוגיות

א. על חלק מהשטח בתחום התכנית יחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע כמתחייב מהוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, בכלל זה ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), שימור עתיקות במידה ויתגלו.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית שיפרט את הנושאים לפי סעיף 6.2

ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים הבנויים ע"ש העירייה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ד' 1 לעיל.

ג. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור, כאמור בסעיף 6.4 לעיל.

ד. התכנית כפופה לתמ"א/23/א/4 על שינוייה, תכנית תא/מק/3639, תמ"מ 1/5 ותכנית תא/

3755. תנאים למתן היתרי בניה יהיו תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים ושמירה על הרצועה לתכנון מתע"ן ורצועת המסילה כפי שתקבע בתכניות מפורטות לקווי המתע"ן.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי הרשויות המוסמכות.

ו. אישור מחלקת הבטיחות בעירייה ואישור שירותי כבאות והצלה לעמידה בדרישות תקן ישראלי 158 על כל חלקיו (או על פי כל דין/תקן עדכני רלוונטי לעת הגשת הבקשה להיתר), בכל הנוגע למרחקי בטיחות ומערכות כיבוי אש, כמו גם מרחק קווי חשמל, קיימים ומתוכננים, ממקורות ההצתה וכל דרישה רלוונטית אחרת.

ז. הבקשה להיתר תכלול פרוט אמצעי הבטיחות ומרחקי הבטיחות הנדרשים גם בעת עבודות

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

ההקמה בהתאם להנחיות ואישור מתכנן גפ"מ (גז פחממני מעובה) בכיר ובהתאם לתקנות הגז, בטיחות ורישוי (רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ), 2006. מתכנן גפ"מ בכיר מטעם היזם יפקח גם על העבודות הבניה בפועל.

ח. תנאי למתן היתר בניה לגובה מעל 235 מ' מעל פני הים הינו אישור בכתב מנציג משרד הביטחון.

ט. תנאי למתן היתר בניה לגובה מעל 180 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות תעופה אזרחית בהתאם לאמור בתמ"א 2/4 על תיקוניה.

6.13

תנאים למתן היתרי איכלוס

א. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים ברמת מעטפת בתחום תא שטח 101 ביעוד עירוני מעורב.

ב. התקשרות בין מבקש ההיתר לבין הגורם המפעיל של שטחי הרק"ל (תחנות ומעברים) וזאת לשם הסדרת הוצאות תחזוקת המעבר התת קרקעי (הנזכר בסעיף 6.7 לעיל).

ג. רישום השטחים הציבוריים בהתאם להוראות סעיפים 4.1.2 ד' ו-6.9 לעיל.

ד. רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור, כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

ה. ביצוע הסדרי התנועה והחניה על פי תכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.

6.14

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תפוגת תכנית: אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכניות החלות ערב אישורה של תכנית זו.

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים לתכנית מס' 507-0143404 (תא/4211 מגדל בית מעריב)



מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין								
חתימת הבעלים ומועד חתימתם	יעוד המגרש	חלקים במגרש (בחלקי חלקים) (2)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה	החלק ברכוש המשותף	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (1)	שם החוכר הרשום (3)	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח תת חלקה רשום במ"ר	תת חלקה	שטח הכלול בתכנית במ"ר	שטח חלקה רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
הה. משקיעים במקרקעין בע"מ רשות מקרקעי ישראל מנהל מינהל מקרקעי	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור	39861/61725	1,712	101	8/989	משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	56	2					1
		364/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	2,216	4					2	
		59/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	410	5					3	
		12/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	84	7					4	
		4/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	25.6	8					5	
		24/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	171	11					6	
		102/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	713	14					7	
		78/989			משכנתא לטובת בנק דיסטוט לישראל בע"מ		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	545	23					8	
		24/989			משכנתא לטובת בנק דיסטוט לישראל בע"מ		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	170	24					9	
		20/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	138	25					10	
		12/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	81	26					11	
		3/989			משכנתא לטובת הפניקס		520025388	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	20	27					12	
		31/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	220	1	1,712	1,712	103	7104	13	
		4/989			משכנתא לטובת הפניקס			עיריית תל-אביב יפו	26	3			205		14	
		32/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	221	6					15	
		46/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388) - 50% + 50%		עיריית תל-אביב יפו	323	9					16	
		47/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	327	10					17	
		47/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	327	13					18	
		7/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	43	15					19	
		11/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	71	16					20	
		6/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	31	17					21	
		3/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	16.5	18					22	
		3/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	16.5	19					23	
		3/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	16.5	20					24	
		6/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	33	21					25	
		6/989			משכנתא לטובת הפניקס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ (520025388)		עיריית תל-אביב יפו	33	22					26	
		27/989			משכנתא לטובת הפניקס			מדינת ישראל	190	12					27	
		61725/61725	1,712		989/989					6,524		1,712				סה"כ

הערות:

(1) הניסוח המלא של משכנתא לטובת הפניקס כפי שמופיע בנסח הינו: הפניקס פנסייה וגמל בע"מ, הפניקס פנסייה קרנות מאוונות וותיקות בע"מ, הפניקס חברה לביטוח בע"מ (יחד עם 22-13,10,9,1,6,27,26,14,11,8,7,4,103/7104 + 2/228/7104).

(2) הקצאת 6200/61725 חלקים לעיריית תל אביב יפו במגרש תמורה 101 הינה הקצאה לשטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 6,200 מ"ר (עיקרי+שירות) כמופיע בתקנון התכנית בהנחה שזכויות לתעסוקה יהיו בהיקף 55,525 מ"ר (עיקרי+שירות). ככל שעקב מגבלות בניה, השטח לתעסוקה יקטן עד ל-43,500 מ"ר (עיקרי+שירות), אזי השטח המוקצה לשטחים ציבוריים בנויים יקטן לינארית עד ל-4,850 מ"ר (עיקרי+שירות) ובמקרה כאמור יתוקנו החלקים במגרש היוצא באופן כדלקמן: ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ - 31228/48350 חלקים. עיריית תל-אביב יפו - 11084/48350 חלקים + 4850/48350 חלקים לשטחים ציבוריים בנויים. מדינת ישראל - 1188/48350 חלקים.

(3) לאחר אישור התכנית ופרסומה למתן תוקף יבוטלו החכירות וימחקו המשכנתאות או כל התחייבות אחרת משטחי עיריית תל-אביב.

10.12.2017
תאריך

364
מספר רישיון

יצחק שפיגל
שם השמאי