

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא / 3807

שם תוכנית: בית עזורי המגדל הירוק

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל - אביב
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ומפורטת.

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3807 המסגר 34-36		
הומלצה להפקדה בישיבתה		
תאריך 16/04/2008	פרוטוקול 08-0015	החלטה 16
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה		
תאריך 11/04/2011	ישיבה מס' 1079	
מנהל האגף עוזר נבילי-אדרי	מהנדס העיר חזי ברקוביץ, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה תאריך 2.11.11

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 3807
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.4.2011 לאשר את התכנית.
גיל אורון
יו"ר העילה המחוזית

מאשרת**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מקודמת ביזמת חברת "אחים עזורי בנין ופיתוח" בע"מ וחברת "נקרה החזקות" בע"מ – בעלות ובעלי זכויות חכירה במגרש בשטח 2.3 דונם. במגרש החלה הבנייה עפ"י זכויות הבנייה המאושרות, מטרת התכנית הינה להגדיל את זכויות הבנייה מ 200% עפ"י תוכנית תא/ 1043 א'. ל-400% (9,230 מ"ר עיקרי). גובה הבניין יהיה סה"כ 20 קומות + גג, ובגובה סופי כ- 90 מ'. השימושים בבניין יהיו השימושים המותרים על פי תוכנית תא/ 1043 א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.2
שלב	שלב	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.3
סוג התוכנית	סוג התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.4
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.4
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.4
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.4
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.4

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

קואורדינטה X 179.925-180.025
קואורדינטה Y 663.550-663.475

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התוכנית:
מצפון – רחוב המסגר 38 ורחוב חומה ומגדל 33.
ממזרח – רחוב חומה ומגדל.
מדרום – רחוב המסגר 32 ורחוב חומה ומגדל 27.
ממערב – רחוב המסגר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל-אביב-יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית תל-אביב יפו
המסגר, חומה ומגדל. 34-36, 29-31

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7067	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1406	001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

מאושרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04.09.1975	2139	הפקעות להרחבת רח' המסגר.	כפיפות	1406 ✓
20.03.1969	1514	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 1043, בתחומי תוכנית זו.	שינוי	1043 ✓
20.12.2001	5040	בתחום תכנית זו יחולו הוראות תכנית 1043 א' לעניין השימושים המותרים.	כפיפות	1043 א' ✓
21.04.1994	4208	לעניין מתקנים על הגג.	כפיפות	ג' ✓
16.04.2004	4978		כפיפות	ח' ✓
18.3.2003	5264	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ע"1 ממשיכות לחול.	שינוי	ע"1 ✓
19.4.1973	1912		כפיפות	1205 ✓
19.6.1941	1114		כפיפות	תא"E ✓
19.12.1940	1064		כפיפות	50 ✓
25.5.1997	4525	בתחום התוכנית חלות מגבלות על הבנייה לגובה עפ"י תמ"א 4/2.	כפיפות	תמ"א 2/4 ✓
16.8.2007	5704	התוכנית חלה בתחום אזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 ✓
21.9.2010	6137	לעניין תיירות ונופש	כפיפות	תמ"א 1 / 12 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורית וילנברג - גלעד אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	8/5/2011	לא רלבנטי	18	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אורית וילנברג - גלעד אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10/10/2010	1	לא רלבנטי	1:200	מחייב	תשריט התוכנית
		אורית וילנברג - גלעד אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10/10/2010	1	לא רלבנטי	1:500	מנחה	נספח בינוי

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

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם יוזם ומגיש התכנית
eazouri@netvision.net.il	03-6244443	0547234444	03-6244441	כתובת 52 המסגר א' תל-אביב	שם רשות מקומית 51-229739-1 51-291687-5	לא רלבנטי.		אחים עוזרי בנין ופיתוח בע"מ נקרה החזקות בע"מ	ת.חברה. בע"מ	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
eazouri@netvision.net.il	03-6244443	0547234444	03-6244441	כתובת 52 המסגר א' תל-אביב	שם רשות מקומית 51-229739-1 51-291687-5	לא רלבנטי.		אחים עוזרי בנין ופיתוח בע"מ נקרה החזקות בע"מ	חברה. בע"מ	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים וחוכרים	עוריות ת"א
eazouri@netvision.net.il	03-6244443	0547234444	03-6244441	כתובת 52 המסגר א' תל-אביב	שם רשות מקומית 51-229739-1 51-291687-5	לא רלבנטי.		אחים עוזרי בנין ופיתוח בע"מ נקרה החזקות בע"מ			
			03-5217155	שרי בן גוריון	עוריות תא						

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחבר	מודד
office@o-wg.com	03-5624224	054-7808142	03-5612626	רח המסגר 52 א' תל-אביב	שם רשות מקומית גלעד - ירושלים אדריכלים	36408	56382488	אדריכל וילנבג - גלעד	אדריכל.		
Adror2000@bezeqint.net	03-5374395	052-6344759	03-5374395	יערק שדה 34 ת"א	דוד בן נתן	594	512623968	דוד בן נתן	מודד מוסמך		

10-11-2010

עמוד 7 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית תוך מיצוי פוטנציאל הבנייה החדשה ויתרונות המיקום בתחום המעי"ר המטרופוליני.
- ב. שיפור מערך הולכי הרגל בסביבת התכנית, תוך יצירת מעבר חדש להולכי רגל בין רח' המסגר לרח' תומה ומגדל, בכפוף למעבר דומה במגרש מדרום (המסגר 32).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת אחוזי הבניה מ-200% ל-400% שהם 9,230 מ"ר עיקרי.
- ב. קביעת גובה מקסימלי למבנה, של 90 מ' מעל מפלס הכניסה ברחוב המסגר (כולל חדרי מכונות ומתקנים טכניים, לא כולל טורבינת רוח), 20 קומות מעל הקרקע, וכן 6 קומות מרתף.
- ג. קביעת זיקת הנאה לציבור בשטחים המסומנים בתשריט.
- ד. קביעת שימושים מותרים: מסחר, תעסוקה ותיירות.
- ה. הנחיות בינוי ועיצוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

2.332 דונם (כולל הפקעה לרח' תומה ומגדל)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי שטח חלקה
	מתארי	מפורט				
ניתן לייעד עד 20% משטח הבניין למסחר		עד 1,845	+915	930	מ"ר	מסחר
		7,385	+3,650	3,735	מ"ר	תעסוקה
אופציונאלי, חלק או כל השטחים המיועדים לתעסוקה		7,385	+7,385	0	מ"ר	תיירות / מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 תאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר תעסוקה ותיירות	002	זיקת הנאה ומעבר לציבור
דרך מאושרת	001	
דרך מוצעת	003	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
ייעוד	מ"ר	אחוזים	ייעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה מסחר ותיירות	2,238 מ"ר	96%	תעסוקה	2,262 מ"ר	97%
דרך	94 מ"ר	4%	דרך	70	3%
סה"כ	2,332 מ"ר	100%	סה"כ	2,332 מ"ר	100%

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר תעסוקה ותיירות

4.1.1 שימושים

א. יותר שימוש של תעסוקה מסחר ו/או מלונאות וכל שימוש המותר בהתאם לתוכנית 1043 א'.

ב. תידרש חזית מסחרית בקומת הקרקע ברחוב המסגר, כמסומן בתשריט.

ג. יותר שימוש של מסחר גם בקומות אחרות ובלבד שסך כל שטחי המסחר לא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים.

4.1.2 הוראות

א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף מסי 5 שלהלן. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שרות בין קומות הבניין בחלקיו העל קרקעיים והתת קרקעיים. זכויות בניה

<p>ב. קווי הבנין לקומת הקרקע, לקומות המסד ולמגדל יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ג. ממפלס +22.5 תהיה נסיגה בכ-3 מ' נוספים מקו בניין קדמי לרח' המסגר. חריגה בגובה המעקה לא תהווה סטיה מהתכנית.</p> <p>ד. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית ע"פ תכנית ע-1 מרתפים.</p> <p>ה. מפלס קומת הכניסה לבנין מרחוב המסגר יהיה בגובה המדרכה/</p> <p>ו. גובה הבניין לרחוב המסגר יהיה 90 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל חדרי מכוונות ומתקנים טכניים על גג הבניין. לא כולל גובה טורבינת רוח ליצירת חשמל. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 5 מ'. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע בתכסית של 40% משטח הקומה – שטח הגלריה יהיה כלול בסך השטח המותר לבניה. סה"כ מס' קומות מותרות – 20. תוספת קומות לבניין תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>ז. כל פעילות המשק כגון חדרי אצירת אשפה, פריקה וטעינה, וכיו"ב יהיו תת קרקעיים פרט לגישה לחדר אשפה שתהיה מרח' חומה ומגדל.</p> <p>ח. תותר הקמת מרפסות בשטח של עד 300 מ"ר סה"כ ולא יותר מ-50 מ"ר בקומה. שטח זה לא יכלל בשטחים העיקריים או בשטחי השירות של הבניין. סגירתן של מרפסות אלו תיאסר. בלשכת רשם המקרקעין תירשם אזהרה האוסרת את סגירת המרפסות.</p>	<p>קווי בניין</p> <p>תכסית</p> <p>מפלס קומת הכניסה</p> <p>גובה הבניה</p> <p>פעילות משק</p> <p>מרפסות</p>
<p>מרתפים</p> <p>א. תותר הקמת שישה מרתפים על פי תכנית ע"1 על עדכונה.</p> <p>ב. יותר שימוש של מוסכים ומסחר בקומות המרתף העליונות.</p> <p>ג. תותר העברת שטחים עיקריים מהקומות העליונות למרתפים במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים.</p> <p>ד. בקומת המרתף העליונה יותר גובה קומה של 4.5 מ' עד גבולות המגרש על מנת להבטיח גובה מתאים למשאיות לפריקה וטעינה.</p> <p>ה. יותר שימוש למחסנים בכל קומות המרתף (שינוי לתכנית מתאר ע"1).</p>	<p>4.1.3</p> <p>מס' קומות מרתף</p> <p>התרת מוסכים</p> <p>ניוד שטח עיקרי למרתף</p> <p>גובה קומת מרתף עליונה</p> <p>התרת מחסנים</p>
<p>שטח ברישום זיקת הנאה</p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת הנאה יותר מעבר, שהיה ופעילות פנאי של הולכי רגל, תותר הצבת שולחנות לבתי קפה והצבת מתקנים לחניית אופניים.</p> <p>ב. זיקת הנאה ומעבר לציבור תרשם על שטח נוסף לזה המסומן בתשריט, עד גבולות התכסית כפי שתסומן בבקשה להיתר (קירות הבניין) בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>ג. בשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה, הגובה הסופי של המדרכה יהיה כגובה הרחוב בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המיסעה. תותר הגבהה מקומית מעל מפלס המדרכה במסגרת תכנית הפיתוח בכפוף לתיאום ואישור אדריכל העיר. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח.</p>	<p>4.1.4</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי לוח' חומה ומגדל	קווי בנין (מטר)		קדמי לוח' המסגר	מספר קומות			גובה מונח (מטר)	צפיפות לוח' (נח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	שטח בניה במ"ר ובאחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	צדדי- צפוני	צדדי- דרומי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה					מתחת לקובעת		עיקרי				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
											שרות	עיקרי								
4.00	3.50 -	3.50 -	במפלס קומות קרקע - כמסומן בתשריט בקומות מסד: 4.00	6	קומות	90 מטר ראה סעיף 4.1.2			52%	26,770	13,850	3,690	2,238 מי"ר			מסחר, תעסוקה ותעירות				
	3.15	3.40															600%	400%	2	
	כמסומן בתשריט		7.00																	

הערות:

א. זכויות הבנייה יחושבו עפ"י שטח תאי שטח 1+2 שהם 2,308 מ"ר

ב. תותר הקמת מרפסות חדשות בשטח של עד 300 מ"ר סה"כ ולא יותר מ-50 מ"ר בקומה

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בנושאים הבאים:
- | | |
|---|----------------------------------|
| <p>1. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> | <p>אצירת אשפה</p> |
| <p>2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> | <p>חוו"ד אקוסטית</p> |
| <p>3. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> | <p>רוחות</p> |
| <p>4. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p> | <p>מערכת אוורור</p> |
| <p>5. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים לא יופנה לעבר שטחי שהייה ומעבר ציבוריים המסומנים בזיקת הנאה. דרישות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> | <p>ביוב ושפכים</p> |
| <p>6. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> | |
| <p>7. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> | |
| <p>8. אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין עמידה בהנחיות והתנאים בנוהל למתן מידע בתחום הזיהום של מפעל תעש השלום לשעבר.</p> | <p>זיהום קרקע</p> |
| <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> | |
| <p>ג. 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.</p> | <p>טיפול בפסולת בניין</p> |
| <p>ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> | |

מאשרת

6.2 דרכים וחניות

- א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. לזכויות המוקנות בתוכנית זו לתעסוקה ולמסחר, החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, אך לא יותר מ 70:1. החנייה תהיה כולה תת קרקעית. מה"ע יהיה רשאי להתיר כי חלק מהחניה התפעולית, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת קרקע, תהיה במפלס הרחוב.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור אגף התנועה.
- ה. מקומות החנייה לזכויות החדשות המוקנות בתוכנית זו, (מעל 200%), לא יוצמדו, יהיו יחידה קניינית אחת ולא מפוצלת, וינהלו כחניון ציבורי.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ח (1969).

6.6 חלוקה ורישום

א. זיקת הנאה להולכי רגל
השטחים המסומנים בתשריט בקווקוו אלכסוני צהוב יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין. רישום זיקת ההנאה במעבר שבין סימון קו הבניין לגבול החלקה הדרומי יבוצע בתנאי שתרשם זיקת הנאה דומה במגרש הגובל מדרום.

ב. רישום שטחי ציבור ע"ש העירייה
השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פונים פיננסי גמור ומחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, ומשוחזרים מכל שעבוד ואו חלוקה.

ג. העירייה תהא רשאית להפקיע את כל השטחים הציבוריים שבתחום התכנית.

6.7 מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.8 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 סטייה ניכרת

כל חריגה מקו בנין קדמי תהווה סטייה ניכרת, פרט לגגונים להצללה שיהיה מותר להבליטם עד 50 ס"מ מעבר לקווי הבניין

6.10 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאישור אדריכל העיר. אדריכל העיר יהיה רשאי לדרוש פירוט בקנה מידה אחר לפי שיקול דעתו.

ב. כל הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה או במפלס השטחים שבזיקת ההנאה הסמוכים לבניין. רמפות ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבניין.

ג. נספח בינוי
נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בנין, גובהי הבנינים. כמו כן מחייב נספח הבינוי לעניין מיקומם של החניות התפעוליות וחצרות המשק. מותר להבליט מסתורי הצללות עד 50 ס"מ מעבר לקווים.

ד. שילוט
מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.

ה. מעברים ציבוריים
המעברים בין הבניינים המסומנים כצירי הולכי רגל יהיו ברוחב נטו מינימלי של 3.0 מ' ובהתאם לאמור בסעיף 4.1.4. בצירים אלה יותר מעבר גם לרוכבי אופניים ולרכב שירות ובטחון בלבד.

6.11 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט מחייב של גינון ונטיעות בחזית המגרש, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.13 פיתוח תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ה. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין באיזורים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.

6.14 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15 תנאים להוצאת היתר בניה

הוצאת היתרי בניה עפ"י התכנית תותר בתנאים הבאים:

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י המפורט בסעיף 6.10
- ב. אישור תכנית פיתוח עפ"י המפורט בסעיף 6.12
- ג. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאשר הם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מקרקעין.
- ד. הבטחת רישום זיקת הנאה בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.
- ה. הבטחת רישום איסור סגירת המרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
- ו. אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה עפ"י המפורט בסעיף 6.1

תכנית
עיצוב
אדריכלי

תכנית
פיתוח

רישום
שטחים

איכות
הסביבה

- ז. בהיתרי הבנייה למבנים חדשים יידרש אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב – יפו לדו"ח אקלימי שיוכן עפ"י הנחיותיה עפ"י המפורט בסעיף 6.1
- דו"ח אקלימי
- ח. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב – יפו לעניין תיאום תהליך פינוי פסולת בניין (להיתרים הכוללים הריסת מבנים קיימים).
- הריסת מבנים קיימים
- ט. כמפורט בסעיף 6.11
- אישור פיקוד העורף
- י. כמפורט בסעיף 6.14
- אישור מאת שירותי כבאות
- יא. חתימה על הסכם לעניין פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והתחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.
- אישור משרד התיירות
- יב. באם ייעשה בבניין שימוש מלונאי, תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד התיירות.
- בנייה ירוקה
- יג. תיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו לעניין הבטחת בנייה לפי עקרונות בנייה ירוקה.

6.16 תנאים לאישור אכלוס

- א. מתן אישור אכלוס יהיה בכפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.
- ב. רישום זיקת הנאה בפועל בהתאם למסומן בתשריט ולאמור בסעיף 4.1.4.
- ג. רישום השטחים הציבוריים שבתחום התכנית על שם עיריית תל אביב-יפו.
- ד. רישום אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירת המרפסות.
- ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- שפכים

6.17 הוצאות עריכת התכנית וביצועה

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1969.

6.18 גובה מבנים ובטיחות טיסה

- א. הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה תמ"א 4/2 – נמל התעופה בן גוריון:
- ב. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ג. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

רשות
התעופה
האזרחית

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	היתר בניה מעל לכניסה עד ל 211% - בשלבי ביצוע	
שלב ב'	היתר בניה ל- עד 400%.	1. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור וזיקות ההנאה (במעבר הדרומי - בכפוף לרישום זיקת הנאה במגרש המסגר 32). 2. חתימה על הסכמים לעניין פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והתחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.
איכלוס	לכל אחד מן השלבים בנפרד.	ביצוע בפועל של התנאים להיתר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

מאושרת

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	אחים עזרי בנין ופיתוח בע"מ נקרה אחזקות בע"מ	51-229739-1 51-291687-5		אחים עזורי בנין ופיתוח בע"מ נקרה החזקות בע"מ	מגיש התוכנית
	אחים עזרי בנין ופיתוח בע"מ נקרה אחזקות בע"מ	51-229739-1 51-291687-5		אחים עזורי בנין ופיתוח בע"מ נקרה החזקות בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	אחים עזרי בנין ופיתוח בע"מ נקרה אחזקות בע"מ	51-229739-1 51-291687-5		אחים עזורי בנין ופיתוח בע"מ נקרה החזקות בע"מ	בעלי עניין בקרע
	מנהל אגף גמיש תעשייתי	ת"א		עיריית ת"א - י"א	
	אוקא-אורית והלברג גלעדי וקרו ידוב אדריכלים בע"מ ח.פ. 511350282	גלעדי ידוב אדריכלים בע"מ	56382489	גלעדי ידוב אדריכלים	עורך התכנית