



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' תא/3864

רח' המסגר 42

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="292 976 751 1308" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 3864/תא הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.3.2011 לאשר את התכנית. גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתוכנית

המגרש נשוא תכנית זו ממוקם בסמוך לצומת הרחובות המסגר-יצחק שדה. עפ"י ההגדרות הקיימות בתכנית החלה באזור זה (תא/1043/א) ייעוד המגרש הוא לתעסוקה (עפ"י הוראות תכנית זו נכלל גם מסחר בייעוד תעסוקה). על המגרש חלה גם תב"ע נקודתית (1907) המאפשרת זכויות בנייה של 164.2% בשלוש קומות ובקו בניין קדמי: "0". המגרש אינו בנוי כיום ומשמש באופן זמני כמגרש חנייה.

מטרת תכנית זו היא לאפשר תוספת זכויות בניה עד ל- 375% ע"י הגבהת הבניין לגובה של כ 10 קומות. התכנית מציעה, בנוסף לני"ל, להסיג את קו הבניין הקדמי ליצירת מדרכה שרוחבה כפול מרוחב המדרכה הקיימת עפ"י התכנית שבתוקף (קו בניין של 3.0 עד 3.3 מ במקום קו בניין "0") לשיפור סביבת הולכי הרגל.

עיצוב אורבני והתייחסות לסביבה: לאורכו של רחוב המסגר, וכן בסביבה הקרובה מצויים מספר רב של מבנים בהליכי תכנון ובניה שונים. אופיים של מבנים אלו שונה מזה הקיים כיום במקום ומתאפייין בבניה גבוהה עד לכדי כ- 26 קומות. בין מבנים אלו כלולים: בית ניפ-ניצבא" (26 קומות), בית ישרכארט (16 קומות), בית ריב"ל (9 קומות) ומתחם "חסן ערפה", אשר ממוקם אל מול המגרש, מצידו השני של רחוב המסגר, אשר בו מתוכננים מגדלים בני 15-26 קומות. כיום המרקם הקיים באזור כולל ברובו מבנים בני כ-5 קומות (עד כ-17 מ' מכוח הזכויות שחלו עד כה באזור). הבניין יבנה כך שהחזית תתואם עם המבנה הקיים מצפון לו לצורך יצירת קו רקיע אחיד כלפי רחוב המסגר.

תחבורה תנועה ותשתיות: האזור בו ממוקם מגרש זה מתפקד ויתפקד בעתיד כאזור מוטת תחבורה ציבורית והולכי רגל. התכנית המוצעת נבחנה ותואמה אל מול תכנית "שדרת הקרייה" לאורך רחוב המסגר. המבנה המוצע ממוקם במרחק של כ-200 מ' מתחנת "קרליבך" של הקו האדום של הרכבת הקלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רחוב המסגר 42				
תא/3864	מספר התוכנית			
0.959 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
05.07.2011	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק			
ועדה מחוזית				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי			

1.5 מקום התוכנית

	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
תל אביב			
180000	קואורדינטה X		
663600	קואורדינטה Y		
רח. המסגר 42 (בסמוך לצומת עם רח. יצחק שדה)		תיאור מקום	1.5.2
תל אביב-יפו	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
תל אביב	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
מזרח	שכונה		
המסגר	רחוב		
42	מספר בית		

מאושרת

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7067	מוסדר	חלק מהגוש	51	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
E	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית E	765	1941
50	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 50	1	1940
ח'	כפיפות		4978	2001
93	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 93	1	1946
1658	כפיפות		2163	1975
3365	כפיפות		5268	2004
תא/1406	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את ההוראות בתכנית תא/1406 .	2139	1975
תא/1043 א'	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את ההוראות בתכנית תא/1043 א' .	5040	2001
1907	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 1907	2417	1978
ע-1	כפיפות		5264	2004
תמ"א 2 /4	כפיפות			1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דקר בניין והנדסה בע"מ	05.07.2011		11		מחייב	הוראות התוכנית
		דקר בניין והנדסה בע"מ	05.07.2011	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		דקר בניין והנדסה בע"מ	15.04.2010	1		שונים	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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.

מאושרת

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה (")	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	decker@decker.co.il	03-6883299		03-6893900	רח. נירים 3 ת"א	512454943	ע.ש. דקר בע"מ				

יזם במועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
decker@decker.co.il	03-6883299		03-6893900	רח. נירים 3 ת"א	512454943	ע.ש. דקר בע"מ				

מאושרת

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
decker@decker.co.il	03-6883299		03-6893900	רח. נירים 3 ת"א	512454943	ע.ש. דקר בע"מ				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
avi@decker.co.il	03-6883299		03-6893900	רח. נירים 3 ת"א		דקר בניין והנדסה בע"מ	33021	051570851	אבי פרידה	אדריכל
			03-6041134	רח. זכריה 24, ת"א		גרינפלד את מצאורה	255		יוסף גרינפלד	מודד מוסמך

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. תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות בינוי על מנת לאפשר תוספת קומות משרדים למותר עפ"י המצב המאושר.
 ב. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור בחזית המגרש, ברוחב 3 מטרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת זכויות בנייה עד 375% והגבהת הבניין לגובה של עד 10 קומות.
 ב. שינוי בקווי בניין: הקטנת קווי הבניין הצדדיים והאחורי וקביעת קו בניין קדמי של 3 מ' במקום 0 מ', לשם הרחבת המדרכה באמצעות רישום זיקת הנאה לציבור. מקומה 5 ומעלה קו הבניין הקדמי יהיה בנסיגה של 3 מ' נוספים.
 ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
 ד. לתוספת זכויות הבנייה הניתנת בתכנית זו לא תידרש תוספת מקומות חנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.959 (0.981 לחישוב זכויות)
-------------------------	-----------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י התכנית המאושרת משרדים ומסחר נכללים בייעוד תעסוקה.		290 3390	+2069.20	1610.80	מ"ר	מסחר תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
201	201	תעסוקה

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

שם ייעוד: תעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
משרדים	א.
מסחר	ב.
כל השימושים המותרים עפ"י תכנית תא/1043 א' בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית זו.	ג.
הוראות	4.1.2
א. קווי בניין 1. מעל פני הקרקע: כמסומן בתשריט. 2. מתחת לפני הקרקע: תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש, עפ"י תכנית "ע-1 מרתפים".	
ב. זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט: "זיקת הנאה למעבר רגלי", בין קו הבניין הקדמי לגבול המגרש ישמש למעבר הולכי רגל בלבד. ייאסר גידור שטח זה וכל שימוש בו למעט מדרכה ולמעט מרתפי חנייה תת-קרקעיים (מתחת לפני קרקע סופיים).	
ג. הצמדת חניות תיאסר הצמדת מקומות חניה לדיירי הבנין, והחניון ינוהל כחניון ציבורי לרווחת כל הציבור.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	יערך	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר ציפיות (יח"ד)	מספר יח"ד	חבטית (4) (%)	משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		צדדי צפוני	צדדי דרומי	אחוזי
			מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה							מעל לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
מ- 3.8 עד 4.0		(2) 959	0	עפ"י ע-1	(3) 4970	(3) 506	-	-	60		41	עפ"י ע-1	10	מ- 3.0 עד 3.3	מ- 2.8 עד 3.0	3.0			201
		3680	1290																

- (1) עפ"י הוראות התכנית המאושרת תא/1043, אשר תכנית זו אינה משנה אותן, משרדים ומסחר כלולים ביעוד תעסוקה.
- (2) זכויות הבנייה יחושבו משטח של 981 מ"ר (שטח המגרש בתוספת שטח שהופקע להרחבת רחוב המסגר בתב"ע 1406)
- (3) סך כל שטחי השירות (וכתוצאה מכך סך כל השטחים לבנייה) ייקבע בכפוף למספר מרתמי החנייה הנדרשים (ראה גם סעיף 6.1 חניה).
- (4) על קרקעית.
- (5) וכמופיע בתשריט.

מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1. חניה**

- א. החניה במגרש תהיה תת קרקעית.
- ב. לתוספת זכויות הבנייה המוקנות בתכנית זו לא תידרש תוספת מקומות חניה.
- ג. תותר חנייה מתחת לפני המדרכה עד גבולות המגרש בכפוף להוראות תכנית ע-1 לרבות השטח המסומן בתשריט: "זיקת הנאה למעבר רגלי".

6.2. תנאים למתן היתר בנייה

- א. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי כמסומן בתשריט.
- ב. תיאום ואישור היתר הבנייה ותכנית הפיתוח למגרש, עם מה"ע או מי מטעמו.
- ג. אישור משרד הבריאות.

6.3. תנאים למתן אישור אכלוס

- א. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי כמסומן בתשריט.
- ב. סיום עבודות הפיתוח בתחום החלקה, לרבות בתחום השטח עליו תרשם זיקת הנאה.

6.4. איכות הסביבה

- יש למגן את המבנה מפני חדירת אדים מזהמים, על פי הנחיות עיריית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה. ניתן לקבל פטור ממיגון המבנה אם יוכח לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה שלא קיים סיכון עתידי לחדירת אדי מזהמים למבנה. שימוש ראשי בחללים התת-קרקעיים הינו אסור.

6.5. הוראות בנושא עתיקות

- 6.5.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 6.5.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- 6.5.3 במידה שתתגלנה עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.5.4 היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.5.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שתתגלנה בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

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

7. ביצוע התוכנית


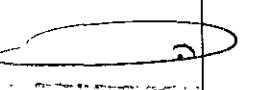
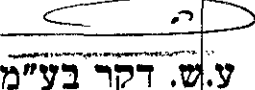
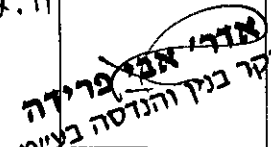
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בנייה	הבטחת רישום זיקת הנאה. תיאום ואישור היתר הבנייה עם מה"ע או מי מטעמו.
2	קבלת אישור אכלוס	רישום זיקת הנאה. השלמת עבודות הפיתוח.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
17.3.11		ע.ש. דקר בע"מ	512 494543	שמאל רון	מגיש התוכנית
17.3.11		ע.ש. דקר בע"מ	512 494543	שמאל רון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
17.3.11		ע.ש. דקר בע"מ	512 494543	שמאל רון	בעלי עניין בקרקע
14.7.11		דקר בנין והנדסה בע"מ	051570851	אבי פרידה	עורך התכנית