

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/מק/3819

שם תכנית: "מתחם לה גארדיה - רח' החרש"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו אישור תכנית מס' תא/מק/3819 הועדה הנקומית ההליטה לאשר את התכנית בשיבתה מס' 1000-10 מיום 20.01.2011 להחלטה 6 מנהל העיר דורית סמיר מנהל העיר ד"ר יוסף דאש ממונה עליון ד"ר יוסף דאש ממונה עליון ד"ר יוסף דאש</p>	

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחטיבת קרקע התחומה בין נתיבי איילון ממזרח, רח' לה-גארדיה מצפון ורח' החרש ממערב.

כיום קיימים בשטח מבנים נטושים, מחסני רכב, פחונים וכדומה.

מטרת התכנית התחדשות עירונית וחיזוק המע"ר הדרומי של תל-אביב ומינוף הסביבה האורבנית ע"י הקמת מתחם תעסוקה חדש בבינוי מתאים.

התכנית מהווה תכנית בינוי כנדרש בתכנית מס' 2129 – "מתחם א.ש.ד.", ומציגה דופן של מגדלים בני עד 32 קומות לאורך רחוב החרש, והבטחת ציר לשימוש ציבור הולכי הרגל מתחנת הרכבת ההגנה מדרום למתחם ועד גשר לה גארדיה מצפון. ציר זה נפתח אל חצרות ומצבים עירוניים מגוונים לסירוגין.

תכנית זו מהווה בסיס לתוספת זכויות, שתבוצע במסגרת תב"ע נוספת, במסגרתה יבנו מגדלים נוספים והמגדל הצפוני יוגבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית:	יפורסם ברשומות
1.1	"מתחם לה-גארדיה – רח' החרש"	
	מספר התכנית	
	תא/מק/3819	
1.2	שטח התכנית	
	כ- 23.554 דונם	
1.3	מהדורות	
	שלב	
	מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	
	1	
	תאריך עדכון המהדורה	
	24/1/2012	
1.4	סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	
	• תוכנית מפורטת	
	סוג איחוד וחלוקה	
	• ללא	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	• כן	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	• לא	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	
	• ועדה מקומית	
	62 א(א) סעיף קטן 4,5,9,10	
	• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב
		קואורדינטה X	179,796
		קואורדינטה Y	662,816
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית תל-אביב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	תל-אביב
		רחוב	החרש
		מספר בית	16,18,20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	• מוסדר	• חלק מהגוש	265, 266, 267, 268, 271, 272, 273	270

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/2129	א, ב, ג, ד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19.12.1940	1064	1. בכפיפות לשינויים שבוצעו בתכנית 50 ע"י תכניות 1043 ו-1043/א.	כפיפות	50
17.7.1941	1114	1. בכפיפות לשינויים שבוצעו בתכנית "E" ע"י תכניות 1043 ו-1043/א.	כפיפות	"E"
05.11.1992	4054	1. שינוי בקו בנין לרחוב החרש מ-5 מ' ו-0.0 מ' ל-4 מ' לקומת קרקע ו-0.0 מ' לקומות מגדל. 2. שינוי בקו בנין קדמי לדרך השרות הדרומי מ-5 מ' ל-3 מ' לקומת קרקע ו-0.0 מ' לקומות מגדל. 3. שינוי בקו בנין קדמי לדרך השרות המזרחית מ-5 מ' ל-4.5 מ' לקומת הקרקע ולקומות המגדל. 4. כל שינוי אחר עפ"י הוראות תא/מק/3819.	שינוי	2129
20.12.2001	5040	1. הקלות כמותיות. 2. שטח השירות עפ"י 1043/א + 35% + 10% בהקלה. תכנית זו מקנה 40% גורף. 3. הוספת שימוש של תחנת תידלוק מכח סעיף 62.א.(א)(10) לחוק התכנון והבנייה.	שינוי	א/1043
18.3.2003	5264	1. גובה קומת מרתף עליון מ-4 מ' ל-5 מ' מפני ריצפה ועד תחתית הקורות.	שינוי	"ע1"
25.5.1997	4525	1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמת התעופה בן גוריון.	כפיפות	תמ"א/2/4
11.9.2007		1. שינוי קו בניין המופיע ברוזטה לכיוון תא שטח 103.	שינוי	2432
15.12.2009	6033	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 3815.	כפיפות	תא/מק/3815
23.8.2006	5568	תכנית זו כפופה לתמ"א/4/18.	כפיפות	תמ"א/4/18

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"ג	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון	24/1/2012	ל"ר	27	ל"ר	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון	30/1/2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון	30/1/2012	1	ל"ר	1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בניין
	ועדה מקומית	דגש הנדסה	15/2/2012	1	ל"ר	1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח תנועה
	ועדה מקומית	גדעון שרג	30/1/2012	1	ל"ר	1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח נופי
	ועדה מקומית	דגש הנדסה	15/2/2012	1	ל"ר		מחייב לעניין מיקום תחנת התדלוק	נספח תחנת תדלוק

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

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

1.8.1 מניש התכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד בעי"מ	חול זהב בעי"מ	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
		03-6097778		03-6097777	דניאל פריש 3, תל-אביב			חול זהב בעי"מ					

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד בעי"מ	חול זהב בעי"מ	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
	03-6097778		03-6097777	דניאל פריש 3, תל-אביב			חול זהב בעי"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד בעי"מ	חול זהב בעי"מ	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	בעלים
				דניאל פריש 3, ת"א			שגדיר שירותי גרידה בעי"מ						
				רחמה 8, קריית אונו			בית אשר (נפירוק מרצו) בעי"מ						
				נדינת חיחודים 58, הרצליה			אנגל נתיבים בעי"מ						
				דניאל פריש 3, ת"א			חזקת ערץ בעי"מ						
			1-599-588888	אבו גבירול 69, ת"א			עיריית תל-אביב						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד בעי"מ	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
kobi@m-y-s.com	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1, בני-ברק		יסקי-מור-סיון					אדריכל	עורך ראשי
y-shilo@bezeqint.net	09-7493080		09-7493048	ת.ד. 152, כוכב-יאיר	44864			580		יאיר שילה	מודד	מודד
	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, ר"ג		דגס הנוססה						יועץ תנועה
g_sarig@nevision.net.il	03-6480995		03-6488585	חברול 24, רמת החייל ת"א		אדריכלות נופתכנון עירוני בעי"מ				גדעון שריג	אדריכל נוף	יועץ פיתוח

1.9 הגדרות בתכנית

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
התכנית הראשית	תכנית מס' 2129
מגדל א, מגדל ב	מגדלים בתא שטח 101 כמופיע בנספח הבינוי
קו בנין בקומת הקרקע	קו בנין המתייחס לבניה בקומת הקרקע הגבוהה, לרבות מעבר מקורה
קו בנין למגדל	קו בנין המתייחס לקומות המגדל שמעל לקומת הקרקע
מעבר מרכזי	ציר תנועה ציבורי רגלי במרכז תאי השטח בכיוון צפון-דרום המסומן בזיקת הנאה לציבור.
מעבר משני	ציר תנועה ציבורי רגלי/מעבר לרכב חרום בכיוון מערב-מזרח מסומן בזיקת הנאה לציבור.
דרך שירות	דרך מאושרת העוברת מדרום לתא שטח 103, ממזרח לתאי שטח 101, 102, 103 ומצפון לתא שטח 101.
תב"ע עתידית	תב"ע בסמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות לרצועה המזרחית למעבר המרכזי, תהווה את השלב השני של בינוי ופיתוח השטח.

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**

התחדשות עירונית במתחם החרש, על-ידי עריכת תכנית בינוי כנדרש עפ"י תכנית מס' תא/2129, הכוללת הקמת מגדלים בני עד 32 קומות מעל קומה מסחרית, והבטחת ציר רגלי המקשר בין תחנת רכבת ההגנה לבין צומת לה-גארדיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי בקווי בנין, עפ"י סעיף 62.א.א.(4) לחוק התכנון והבניה, ע"י:
- שינוי בקו בבנין קדמי לרח' החרש מ- 0.0 מ' ו- 5 מ' ל- 4 מ' לקומת קרקע ו- 0.0 מ' לקומות מגדל.
 - שינוי בקו בבנין קדמי לדרך השירות הדרומית מ- 5 מ' ל- 3 מ' לקומת קרקע ו- 0 מ' לקומות מגדל.
 - שינוי בקו בנין קדמי לדרך השרות המזרחית מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' לקומת הקרקע ולקומות המגדל.
- ב. עריכת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י הוראות תכנית 2129 ועפ"י סעיף 62.א.א.(5) לחוק התכנון והבניה, ע"י:
- קביעת מס' קומות הבניה עד 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובתוספת 2 קומות טכניות, בגובה יחסי מקסימלי של עד 146 מ'.
 - קביעת 6 קומות מרתף עפ"י תכנית "ע1".
- ג. הגדלת שטח הרצפה העיקרי הכולל בשיעור של עד 16% משטח המגרש, עפ"י סעיף 62.א.א.(9) לחוק התכנון והבניה.
- ד. הקמת תחנת תדלוק, עפ"י סעיף 62.א.א.(10) לחוק התכנון והבניה ועפ"י תמא/18 ושינוייה.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח נופי.
- ו. קביעת מעבר מרכזי להולכי רגל – מיקומו, רוחבו והוראות בינוי.
- ז. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 1043/א אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3954 מיום 20/12/2001.
- ח. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 2129 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 4054 מיום 5/11/1992.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		כ- 23.554		סה"כ שטח התכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך		
	מתארי	מפורט				מגרש I	אזור תעשייה II
<ul style="list-style-type: none"> • בנוהל מב"את ולהלן הייעוד נקרא "תעשייה". • חישוב תוספת הבנייה חושבה מהשטח עפ"י תצ"ר. השינוי בשטחי הבנייה הוא תוצאה של הקלות כמותיות בסך 16%. 	לי"ר	-	789+	13,570	מי"ר	מגרש I	אזור תעשייה II
		-	1,061+	18,598		מגרש II	
		-	984+	20,388		מגרש III	
		14,359	-	-		מגרש 101 (קודם I)	אזור תעשייה
		19,659	-	-		מגרש 102 (קודם II)	
		21,372	-	-		מגרש 103 (קודם III)	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	101,102,103	זיקת הנאה
דרך מאושרת	201	בניין להריסה
		הנחיות מיוחדות
		103

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	תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	בקומות מרתף: עפ"י תכניות 2129, 1043/א, "ע-1".
ב.	בקומת הקרקע: 2129, 1043/א.
ג.	בקומות המגדל: 2129, 1043/א.
ד.	בקומות גג: 2129, 1043/א.
4.1.2	הוראות
א.	מס' קומות וגובה מבנים
	(1) מס' הקומות המותר במגדלים יהיה עד 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה, בנוסף יותרו עד 2 קומות טכניות וכן מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, אנטנות וכד' על הגג, כמופיע בנספח הבינוי. גובה הבינוי היחסי המקסימלי יהיה עד 146 מ'.

		(2) הכל על-פי הגובה המותר לבנייה על-פי תמא/2/4 לנתב"ג. אנטנות ומתקנים על הגג מותנים באישור רשות התעופה האזרחית.
ב.	תכנית	תכנית הבנייה תהיה עד 50% משטח המגרש, בתנאי שמירת מעבר פתוח לציבור בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ובתנאי הגדרת חצרות רציפות כאמור בסעיף 4.1.2.יא.
ג.	העמדת המגדלים קווי בניין, מרווחים בין בניינים	(1) קווי הבנין יהיו כמופיע בטבלה בסעיף 5 ובתשריט. (2) הקווים הינם מקסימליים וכפופים לכך שהמרווח בין קומות המגדל של שני מגדלים באותו תא שטח לא יפחת מ- 10 מ', למעט בתא שטח 101 בו המרווח המינימלי בין מגדל א ל- ב, יהיה 8 מ'. (3) שטחי בניה שיתווספו מעבר לזכויות עפ"י תכנית זו (בתב"ע עתידית), ניתן לממש ברצועה המזרחית למעבר המרכזי (כמופיע בתכנית הצל שבנספח הבינוי) /או בתוספת קומות למגדל הקיים. (4) למרות האמור בסעיף (3) לעיל, בתא שטח 101 תותר בנייה, על-פי הניתן למימוש בתכנית זו, משני צדי המעבר המרכזי (מגדלים א ו- ב). (5) הגבול המזרחי של קירוי המעבר המרכזי יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
ד.	זיקת הנאה	(1) זיקת הנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין ותיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חרום, כמפורט בסעיף 6.1.
ה.	חזיתות המגדלים	(1) חזיתות המגדלים יחופו באבן, בזוכית. כמו כן, יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום /או פלדה מאיכות גבוהה. (2) לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המגדלים. (3) הזוכית בחזיתות המגדלים תהיה עם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של 17%.
ו.	כניסות למגדלים	(1) מיקום הכניסות להולכי רגל יהיה מהמעבר המרכזי וכמופיע בתכנית הבינוי. ישמרו מעברים חופשיים בין רח' החרש והחצרות המזרחיות. בתא שטח 101 תותר, לחליפין, כניסה מן הכיכר במקום מן מהמעבר המרכזי. בתא שטח 103 תותר כניסה נוספת מדרום. (2) לכל תאי השטח תותר כניסת רכב כיבוי והצלה מרחוב החרש. (3) מפלס הכניסה מרח' החרש ומרח' לה גארדיה לא יעלה על 18.80 מ' מעל פני הים בתאי שטח 101, 102, ולא יעלה על 18.50 מ' מעל פני הים בתא שטח 103. (4) במגדלים הפינתיים בתאי שטח מס' 101 ו-103, ניתן יהיה להקים לובי "מפוצל" באופן שיתקבלו שני מפלסי כניסה למגדל. (5) קומת הכניסה בכל המגדלים תהא בגובה של עד 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. בתאי שטח בעלי לובי מפוצל, ימדד גובה הכניסה ממפלס הכניסה הגבוהה מבין השניים. תותר קומת ביניים חלקית והגבהה מקומית במסגרת קומת הכניסה.
ז.	גגות	(1) כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר או בגינון. (2) תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המגדלים, בתנאי שילובם כחלק מעיצוב החזית החמישית ובאופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. (3) תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות, לרבות באגפים הנמוכים, ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו באופן שיבטיח שהם לא יצררו מפגע אסתטי.
ח.	חדרי אשפה	(1) חדרי האשפה יתוכננו ויוקמו במרתף העליון, בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו. (2) חדרי האשפה יוקמו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר הפרדה במקור ל-2 זרמים לפחות, למיון, דחיסה, והעברה למחזור.
ט.	מערכת מיזוג אויר	(1) לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חימום של הבניין.

י.	מרפסות	
י.א.	גדרות	(1) בכל המגדלים בשטח התכנית תותר הקמת מרפסות עישון וגזוזטרות כשהן חופפות בלבד ועפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
	תאורה	(1) התאורה לאורך המעבר המרכזי תהיה אחידה ותואם בין בעלי תאי השטח בשלב היתר הבנייה.
	אזורי חניונים	(1) אזורי החניונים לא יבוצע לכיוון שטחי מעבר הולכי הרגל והתכנסות אנשים. יותר איזורם לכיוון דרך השירות.
	גינון ונטיעות	(1) היקף השטחים הפתוחים בכל תא שטח לא יפחת מ- 40% משטח תא השטח. (2) תכנית הנטיעות תבטיח, רצף של עצי צל לאורך רח' החרש ולאורך המעבר המרכזי. (3) יובטח עומק של 1.5 מ' אדמה גננית לנטיעת עצים בהתאם לנספח הנופי לתכנית זו. (4) יוקצו חצרות מגוננות הכוללות נטיעת עצים, כמסומן בנספח הבינוי וכדלקמן: תא שטח 101, חצר e - בשטח שלא יפחת מ- 500 מ"ר. חצר f - כיכר מרוצפת שעיצובה יקבע בהיתר הבנייה. תא שטח 102, חצר c - בשטח שלא יפחת מ- 600 מ"ר. חצר d - בשטח שלא יפחת מ- 700 מ"ר. תא שטח 103, חצר a - בשטח שלא יפחת מ- 450 מ"ר. חצר b - בשטח שלא יפחת מ- 600 מ"ר. (5) צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח הפתוח בכל תא שטח ייקבעו בהיתר הבניה. (6) רחבות כיבוי אש יהיו במסגרת הפיתוח של תא השטח.
	חלחול	(1) בניה משמרת מים תיבחן בהתאם לשלבי הטיפול בקרקע ותוטמע בהתאם בהיתרי הבניה. במידה ויתאפשר חילחול מי נגר, מים אלה יטופלו מי הנגר בתחומי תאי השטח באמצעים טכנולוגיים והנדסיים.
	מעבר מרכזי	(1) מיקום המעבר להולכי רגל יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי. (2) המעבר יקורה חלקית בקולונדה ו/או בגגון עצמאי ו/או כחלק מהמגדל, כמפורט בתכנית הפיתוח, ובאופן המאפשר מעבר רכבי חירום. (3) הקירוי, על סוגיו, ילווה את כל חזית הבניין הפונה למעבר. (4) גובה תקרת המעבר המרכזי והקולונדה על רחוב החרש יהיה בכל תאי השטח בגובה 25.80 מ' מעל פני הים. רוחב המעבר המרכזי לא יפחת מ- 8 מ'. (5) חומרי הקירוי והריצוף יהיו אחידים באופן המבטיח המשכיות ורציפות בין תאי השטח. סוג הקירוי והריצוף יקבע בהיתר הראשון ויחייב את הבאים אחריו. (6) המעבר יוגן מפני מפגעי רוחות באמצעות קירוי, נטיעות וכדומה, בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי. (7) בתחום תא שטח 101, קירוי המעבר המרכזי לא יבוצע כחלק מהמגדל אלא רק בקירוי של גגון עצמאי.
	שלבי ביצוע	(1) הפיתוח של חצרות המגדלים והשטחים הפתוחים יבוצע בשני שלבים. בשלב ראשון, עפ"י הניתן למימוש לפי תכנית זו, בכל תא שטח, יבוצע פיתוח למגדל הראשון שיוקם, הכולל את גינון החצרות (כמצויין בסעיף גינון ונטיעות לעיל), המעבר המרכזי יהיה מרוצף, פתוח לציבור ומוגן באופן המאפשר הליכה רציפה לאורכו ובתאום בין בעלי תאי השטח כתנאי למתן תעודת גמר. בתחום המיועד להקמת מגדל בתוספת זכויות בניה (בתבי"ע עתידית

<p>בסמכות מחוזית כמסומן בנספח הבינוי באותיות (b1,d1), יוקם פתרון פיתוח זמני, כמוצג בנספח הנופי.</p> <p>בשלב השני, בכל תא שטח, יושלם פיתוח תא השטח כולו כתנאי למתן תעודת גמר למגדל הנוסף שיוקם בכל תא שטח או מעל המגדל הקיים.</p> <p>הכל כמפורט בסעיף 7.1.</p> <p>(2) במידה והבנייה בתא שטח 101 תהיה משני עברי המעבר המרכזי (מגדלים א ו- ב) על-פי הניתן למימוש בתכנית זו, יבוצע פיתוח לתא השטח כולו כתנאי לתעודת גמר למבנה האחרון מבין השניים שיבנה בשלב זה.</p>			
<p>(1) יותר איחוד של תאי שטח בתכנית, חלקם או כולם, בהסכמת הבעלים. ניתן יהיה לרכז את זכויות הבנייה במס' מגדלים הקטן מן המוצג בתכנית הבינוי.</p>		<p>איחוד תאי שטח</p>	<p>יב.</p>
<p>(1) עפ"י הוראות תמ"א/18 ושינוייה.</p> <p>(2) על השימושים המוצעים בתוכנית לעמוד במרחקים הקבועים בסעיף 15.1 להוראות תמ"א/4/18.</p>		<p>תחנת תדלוק</p>	<p>יג.</p>

	<p>זרכים</p>	<p>4.2</p>
	<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
	<p>עפ"י תכנית תא/2129.</p>	<p>א.</p>
	<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>(1) יותרו עד 6 קומות מרתף מתחת לדרך השירות הדרומית כהמשך למרתפים מתחת למגרשי התעשייה.</p> <p>(2) בשטח המרתפים שמתחת לדרך השירות הדרומית תירשם חכירה לדורות לטובת בעלי הקרקע.</p> <p>(3) כל עבודות העוגנים לכיוון רצועת כביש האיילוך יבוצעו אך ורק עם עוגנים נשלפים זמניים.</p>	<p>מרתפים</p>	<p>א.</p>
<p>(1) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל בשלב תכניות ההיתר.</p>	<p>תוואי הרק"ל</p>	<p>ב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

דורים	צמון	מזרחי	מערב	דרום	קווי בנין (מטר)		מזרח	מערב	קומה	מספר קומות מירבי		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מירבי במ"ר (1)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
					צמון	מזרח				מזרח	מזרח				מזרח	מזרח	מזרח	מזרח				מזרח
27	-	-	49	-	0.0	4.5	-	-	קרקע מגדל N	6	קיי"ק כפולה+ 27 קומות 2 + קומות מתקנים	106	50%	1096	54,028	33,925	-	5,744	14,359	4,931	101	תעשייה
3.5	-	44	-	-	13.5- 24.5	4.5	-	4	קרקע מגדל 2	6	קיי"ק כפולה+ 32 קומות 2 + קומות מתקנים	146	50%	1116	74,018	46,495	-	7,864	19,659	6,631	102	
7	40.5	42.5	-	-	-	-	4	4	קרקע מגדל	6	קיי"ק כפולה+ 32 קומות 2 + קומות מתקנים	146	50%	1314	80,811	50,970	200 (V)	8,469	21,172	6,152	103	
-	37	42.5	-	3	-	-	4	4	קרקע מגדל	6	קיי"ק כפולה+ 32 קומות 2 + קומות מתקנים	146	50%	1314	80,811	50,970	200 (V)	8,469	21,172	6,152	103	
-	37	42.5	-	0.0	-	-	0.0 VII	0.0 VII	מגדל	6	קיי"ק כפולה+ 32 קומות 2 + קומות מתקנים	146	50%	1314	80,811	50,970	200 (V)	8,469	21,172	6,152	103	
															208,857	131,390	200	22,077	55,190	17,714	סך"כ	

11/03/2012

עמוד 13 מתוך 27

תערות:

- (I) שטחי הבנייה מחושבים משטח מגרש לחישוב זכויות כפי שנקבעו בתכנית הראשית. תותר העברת שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה אל קומת המרתף העליונה עפ"י תכנית "ע1" יותר נייד זכויות (עיקרי ושירות) בין המגרשים עד לשיעור של 20% מסך כל שטחי הבנייה של המגרש המקביל. נייד הזכויות להלן יבוצע כד שהזכויות המועברות יכללו במסגרת היתר הבנייה של המגרש המקביל, בכפוף לחתימתם של בעלי הזכויות המועברות ע"י היתר הבנייה, הכלל בכפוף לאמור בתכנית זו.
- (II) ניתן יהיה להקצות עד 20% מהשטח העיקרי למסחר.
- (III) 16% בהקלה משטח מגרש רשום, עפ"י הפירוט בדלקמן:
מעלית 5%
2 קומות נוספות 2.5%
הגדלה כללית 6%
- (IV) חושב לפי 40% מהשטח העיקרי הכולל במגרש (עפ"י תכנית 1043 א' 35% מהשטח העיקרי + 5% בהקלה).
- (V) מתוכים 130 מ"ר עבור תחנת תדלוק והשאר עבור שטח למסחר.
- (VI) השטחים מחושבים עפ"י שטח מגרש לחישוב זכויות, כפי שנקבעו בתכנית הראשית, וכוללים מרתפי חניה מתחת לדרך השירות, הכל כפי שנקבע בתכנית הראשית.
- (VII) במגרשים 101, 102 מחויב קו בניין 0.0 מ' לקומות המגדל ובכללם לעמודי הקולונדה על רחוב החרש. לעומת זאת, במגרש 103 תינתן האפשרות לקו בניין 0.0 מ' לקומות המגדל או לקירוי באמצעות אלמנט ארכיטקטוני שיגיע לקו 0.0 מ'.
- (VIII) במגדלים הפינתיים בתאי שטח מס' 101 ו-103, ניתן יהיה להקים לובי "מפוצל" באופן שיתקבלו שני מפלסי כניסה למגדל. זכויות הבנייה ללובי יהיה במסגרת זכויות הבנייה שמעל לכניסה הקובעת, ולא יהיו תוספת קומה.

6. הוראות נוספות

6.1 הסדרי קרקע	
6.1.1	בשטחים המסומנים בתשריט תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חרום כתנאי להיתר בנייה.
6.1.2	יותרו שינויים לא מהותיים בגיאומטריה ובגבולות זיקת הנאה לציבור להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חרום, הגבולות הסופיים ייקבעו בהיתר הבנייה.
6.1.3	זיקת הנאה לציבור לצורך גינון תהיה כמופיע בסעיף 4.1.2 יא (4). זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר משנה תהיה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ'. זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר מרכזי תהיה ברוחב שלא יפחת מ- 8 מ'.
6.1.4	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.
6.2 תנאים למתן היתר בניה לכל תא שטח	
6.2.1	הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
6.2.2	הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור ע"י מבקש היתר הבניה.
6.2.3	הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור כמפורט בסעיף 6.1.
6.2.4	כמפורט בסעיף 7.1.
6.2.5	כמפורט בסעיף 6.8.4.
6.2.6	כמפורט בסעיף 6.9.
6.2.7	תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל.
6.2.8	ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע, בהתאם למוצג בתוכנית הקידוחים מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא באתר קרקע מזוהמת תנאי למתן היתר בניה יהיה סילוק קרקע מזוהמת בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה. הוכחה להשלמת תהליך הפינני של קרקע מזוהמת (במידה ותמצא), יהיה קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה, לאחר ביצוע דיגום מוודא (בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה), אשר יראה כי לא נמצא זיהום בדגימות הקרקע.
6.2.9	במידה ויבוקש ניווד זכויות בניה בין מגרשים, יידרש לצרף לכל בקשה להיתר בניה עבור המגרש הנותן ועבור המגרש המקבל טבלה המפרטת את שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בהתייחס לשני המגרשים.
6.2.10	כמפורט בסעיף 6.10.
6.2.11	הגשת תוכניות מפורטות של תחנת התדלוק לאישור משרד הבריאות.
6.2.12	כמפורט בסעיף 6.4.3.
6.2.13	כמפורט בסעיף 6.4.4.
6.2.14	הגשת חוות דעת בנושא זיהום אויר לבדיקת היחידה הסביבתית.
6.2.15	בחינת נושא מיקרואקלים ע"י מהנדס העיר.
6.2.16	כמפורט סעיף 6.11.1.

6.3. תנאי לתעודת גמר לכל תא שטח	
6.3.1	ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר הבנייה, כמפורט בסעיף 4.1.2 יא שלבי ביצועי.
6.3.2	רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

6.4. הריסת מבנים	
6.4.1	מבנה המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.
6.4.2	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה עפ"י המסומן בתשריט.
6.4.3	(1) קודם להריסת המבנים יוכן סקר אסבסט לכל תחום התוכנית, הצגת תוכנית לפינוי תהיה תנאי למתן היתרי הריסה ובינוי בתחום התוכנית. (2) פינוי אסבסט יהיה בהתאם לנוהל פירוק והריסת אסבסט של עיריית ת"א.
6.4.4	(1) הטיפול בפסולת הבנין יהיה בהתאם לתוכנית אב לפסולת בנין מחוז ת"א. (2) בשלב היתרי הבניה יש לערוך בחינה של המבנים המיועדים להריסה בשטח ובהתאם לכמות החזויה תשקל האפשרות לגריסת פסולת הבנין באתר עצמו. (3) יש לשקול שימוש בפסולת בנין ממוחזרת במצעים לתשתיות דרכים ומדרכות.

6.5. חניה, נגישות, פריקה וטעינה	
6.5.1	הכניסות לחניונים והיציאות, וכן הגישה לתחנת התדלוק, יהיו מדרך השירות המזרחית בלבד כמסומן בנספח הבינוי והתנועה. הסדרי התנועה, למעט סימון הכניסות והיציאות ומפלסיהן, אינם מחייבים. מיקומם שטחם וצורתם הסופית ייקבע בהיתר בנייה.
6.5.2	מקומות החניה יקבעו ע"פ התקן התקף.
6.5.3	במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר בניה בגבולות תאי השטח (קו 0), וכן מתחת לדרך המאושרת (דרך השירות הדרומית בלבד).
6.5.4	לא תותר חניה עילית בתאי שטח 101, 102, 103.
6.5.5	במפלס הכניסה הקובעת תותרנה כניסות לרכב חירום מרח' החרש, וכן מעבר רכב חירום בין המגרשים. שטח רחבות הכיבוי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה לכל בניין.
6.5.6	הפריקה והטעינה למסחר ולמגדלים יהיו במרתפים העליונים בלבד. גובה קומת מרתף עליון יהיה עד 5 מ' מפני ריצפה ועד תחתית הקורות.
6.5.7	יש להקצות מקומות לחניית אופניים וכן מקלחות ומלתחות לנוחות העובדים, לעידוד הגעה למתחם באופן זה.

6.6. הנחיות אקוסטיות	
6.6.1	המגדלים בכל תחום התכנית יתוכננו וייבנו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים, בהתייעצות עם יועץ אקוסטיקה ובאישור המחלקה לאיכו"ס בעיריית תל-אביב-יפו. רמת הרעש בחלל העבודה לא תעלה על 50 dBA, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הנחיות לתכנון מעטפת המגדלים תינתנה בשלב התכנון לקבלת ההיתר.
6.6.2	מערכות מכאניות כגון: מערכות למיזוג אויר, אורזור לחניונים וכו' יושקטו בהתאם הנחיות יועץ האקוסטיקה. מפלס הרעש ממערכות מכאניות בתחום השטחים הפתוחים בהם שוהים או עוברים הולכי רגל לא יעלה על 65dBA.
6.6.3	על המגדלים לשמור על מפלס רעש ביחס לשימושים הרגישים בסביבת הפרויקט כפי שהוגדר ע"י היועץ הסביבתי.
6.6.4	לאחר סיום הבניה יבוצע ניתור לבדיקת רמות הרעש בפינות ישיבה הממוקמות בשטחים הפתוחים הפונים לדרך איילון ובהתאם לכך יוחלט על אופן מיגון.

6.7 הנחיות למניעת מטרדי רוח	
6.7.1	יש לטעת עצים לאורך הגבול המערבי של התכנית, באזור השטחים הפתוחים, וכן בגבול הצפוני של התכנית, בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי. על העצים הנטועים להיות צפופי עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי-נשירים, גזע העצים יהיו בקוטר של 4 צול. יש לטעת עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, בהתאם להנחיות היועצת הסביבתית.
6.8 הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	
6.8.1	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה.
6.8.2	התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
6.8.3	הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים סולריים על הגג לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חימום, קירור ומיזוג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
6.8.4	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לנושא גובה המבנים.
6.8.5	תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
6.9 בנייה ירוקה	
6.9.1	היתר הבנייה יכלול התיחסות להיבטים של בנייה ירוקה לרבות העמדת המבנים, טיפול בחזיתות המבנה (אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים), נטיעות, שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים וכיוצ"ב.
6.9.2	תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה בהתאם לקובץ התקנות לבנייה ירוקה של עיריית ת"א ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
6.9.3	לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בנייה ירוקה, שתכלול דרוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בנייה.
6.10 הנחיות להקמת תחנת תדלוק	
6.10.1	תחנת התדלוק תוקם עפ"י דרישות של המשרד להגנת הסביבה עבור אזורים רגישים במיוחד ועפ"י ההנחיות שלהלן.
6.10.2	מערכת הניקוז תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של מערכת הביוב והניקוז. התוכנית תכלול את המרכיבים הבאים: מפריד דלק ושמן ממים, אשר יטפל בתשטיפי רחבות תחנת התדלוק טרם הזרמתם למערכת הביוב. רצפת רחבת תחנת התדלוק תהיה עשויה בטון יצוק. הרחבה תנוקז למפריד דלק ושמן ממים.
6.10.3	משטחי התדלוק ופריקת הדלקים תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של מערכת הביוב בתחנה, אשר תתוכנן על פי המפורט להלן: תשטיפים ממשטחי התדלוק יטופלו, כשפכים, במערכת לשיקוע מוצקים ולהפרדת שמן/דלק ממים, טרם הזרמתם למערכת הביוב. מפריד הדלק יעמוד בתקן EN858 או תקן שווה ערך. גודל המפריד יקבע בהתאם לספיקת התשטיפים הצפויה, אשר תיקבע בשלב התכנון המפורט. בתחנת התדלוק תבוצע הפרדה מלאה בין שטחי התדלק לבין שאר שטחי התפעול בתחנה, כך שמי נגר עילי לא יזלגו אל משטחי התדלוק.

6.10.4	<p>מכלי הדלק מכלי הדלק שיותקנו יעמדו בדרישות שלהלן: בתחנה יותקנו מכלי דלק תת- קרקעיים עם דופן כפולה המכילה אמצעי ניתור בין דפנותיו. אמצעי הניתור יהיה מחובר למשרדי התחנה או למוקד המאויש רוב שעות היממה. מכלי הדלק יעמדו בדרישות ת"י 4571. על מכלי הדלק תותקן הגנה קטודית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יותקנו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה והמשופע לכיוון תעלות ניקוזי התשטיפים. פתחי ההזנה/המילוי של מיכלי הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה בעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים, בה ייאסף דלק במקרה של גלישה. הטמנת מכלי דלק והנחת צנרת על יריעות הפלסטיק יבוצעו בתיאום עם המשרד והיחידה לאיכות הסביבה.</p>
6.10.5	<p>משאבות, צנרת ומפריד דלק מתחת לכל אחת ממשאבות הדלק באיי התדלוק תותקן שוחה אטומה, העשויה מחומר עמיד כנגד דלקים. צנרת ואביזרי צנרת העשויים פיברגלס או פוליאיתילן יהיו אך ורק כפולי דופן העומדים בתקן UL971 העדכני. על הצנרת למשאבות הדלק באיי התדלוק, יותקנו אמצעים שיאפשרו הפסקה אוטומטית ומיידית של זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצנרת. לכל אחת מהמשאבות הטבולות יותקן מכשיר לגילוי דליפות, המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. בתחנה יותקנו מערכות למישוב אדים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.10.6	<p>מערכת מישוב אדים בתחנה תותקן מערכת מישוב אדים 1+2 עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.11 זיהום קרקע	
6.11.1	<p>(1) במגרש 101 יותרו שימושים בקומת המרתף העליונה הפונה לדרך השירות בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. (2) במגרש 103 תנאי להיתר בניה, ביצוע קידוחים לצורך בדיקת זיהום קרקע ע"פ תוכנית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.12 שיפוי	
6.12.1	<p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 והוא מתחייב שלא לתבוע את הועדה המקומית מכח סעיף 197 הני"ל. לא יוצאו היתרי בניה מכוחה, אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כני"ל מהיזם ו/או ממבקש ההיתר.</p>
6.13 הוצאות הכנת תכנית	
6.13.1	<p>הועדה המקומית תגבה מבעלים באופן יחסי את הוצאות התכנית לפי סעיף 69(12) של חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. תשלום ההוצאות יהיה תנאי להוצאות היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.</p>
6.14 היטל השבחה	
6.14.1	<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
התנייה	תאור שלב		מס' שלב
עפ"י הנדרש, הריסת המבנה המסומן להריסה בתא השטח בו מבוקש היתר הבנייה.	בכל תא שטח	היתר בנייה למרתף ו/או לתחנת הדלק (תחנת דלק בתא שטח 103 בלבד)	תנאי להיתר בנייה
ככל שהבקשה כוללת היתר בנייה למרתף מתחת לדרך השירות, מבקש הבקשה יתיר דרך גישה זמנית לתאי השטח האחרים בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה.			
על תא השטח הראשון מבין מבקשי היתר הבנייה, לתכנן את כביש השירות במלואו על שתי כניסותיו. תנאי להיתר בניה ראשון הינו השלמת ואישור תכנון כביש השרות. תנאי זה לא יחול על היתר לדיפון ולחפירה.			
במידה ולא תמשך הבניה במהלך 18 חודש מעבר להשלמת החפירה והדיפון או לבנית המרתף, ימלא היזם על חשבונו קרקע ויגן את האתר בתאום עם מהנדס העיר, עד להמשך הבניה.			
הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור בזיקת הנאה.	בכל תא שטח	היתר בנייה לבניין	
הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור.			
הבטחת ביצוע סלילת כביש השירות במלוא רוחבו בקטע הגובל בתא השטח.			
הבטחת ביצוע סלילת כביש שירות זמני בקטע הגובל בשני תאי בשטח האחרים.	בתא שטח 101 או 102 במידה והוא מבקש ההיתר הראשון		
ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר הבנייה, כמפורט בסעיף 4.1.2 יא 'שלבי ביצוע' וביצוע חלק מכביש השרות בהתאם למפורט לעיל.	תעודת גמר למגדל בכל תא שטח		תנאי לתעודת גמר
רישום זיקות הנאה לציבור.			

7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		חול זהב בע"מ			מגיש התוכנית
	חול זהב גנהול בע"מ ח.פ. 5-279100-51	חול זהב בע"מ			יזם בפועל
		חול זהב בע"מ			בעלי עניין בקרקע
	איתן חסד-ישי עו"מ דשיון מס' 17892	שגריר שירותי גרירה בע"מ			
	ויתניה בע"מ	בית אשר (בפירוק מרצון) בע"מ			
	אנגל נתיבים בע"מ	אנגל נתיבים בע"מ			
	אנגל נתיבים בע"מ	עיריית תל-אביב			
	יסקי מור, סיון שזהבית פוגבלח ש.מ. 12.03.12550227129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51262	יסקי-מור-סיון	010717510	יוסי ירון	עורך התכנית

~~(כסוד מ.ר. (1995) בע"מ)~~

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה 10/10 (שם), מספר זהות 016717510 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי תא/מק/3819 ששמה אגמק-לנו-לארציו - מה' החרש (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אגמק-לנו-לארציו מספר רשיון 7706.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. עיריך שרייבר עלאה נסמח תל אביב, נסמח תל אביב גולדווק

ב. יאיר שילה מלך מלך

ג. רם אקסמן אגמק-לנו פילגה

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

12.3.12
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה 1838 אורי גר אורי גר
 מס' תעודת זהות 90065160
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/מק/3819 ששמה

"מתחם לה גארדיה - רח' החרש" (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אורי גר ויש בידי תעודה מטעם המל"ש ובלווי"מ
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 15165
 או לחילופין (מחק את המיוותר):

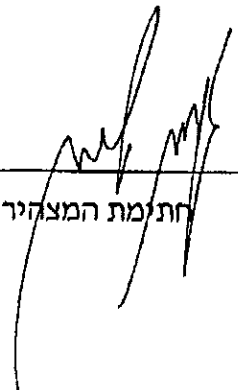
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
 המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
 המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
 תצהירי זה אמת.


 חתמת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דיק, סר, ר

מסי תעודת זהות 033536232

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי : תא/מק/3819 ששמה

"מתחם לה גארדיה - רח' החרש" (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רשם האדריכלים

(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12244

או לחילופין (מחק את חמיתר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנשאים אדריכלות בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים

המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי

המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן המרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצחירי זה אמת.

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 3819 תא/מק/

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: _____ מספר רשיון: 580

תאריך: 3/3/2012

שם חתימה: _____ חתימה: _____

מיפוי 580/תכנית

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד, מספר רשיון, חתימה, תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/2129	לקראת הפקדה		

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.