

21.11.12

תא/מק/3878 - המסגר 6-8 העברת זכויות מבניין לשימור
 תכנית מוקדמת מס' 2

עמוד השער של הוראות התכנית
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוראות התכנית
תכנית מס' תא/מק/3878
המסגר 6-8 העברת זכויות מבניין לשימור

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג התכנית
 תל אביב תל-אביב - יפו תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת



אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
תכנית מס' 3878		
שם התכנית: "המסגר 6-8 העברת זכויות מבניין לשימור"		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	14.12.2011
28	11-0027	בי החלטה
"	"	"
"	"	"
"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
[Signature]	[Signature]	[Signature]
תאריך:		

דורון ספיר, עו"ד
 סיים וסגן ראש העירייה

דברי הסבר לתוכנית

המבנה ברחוב קלישר 23 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב קלישר 23, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברח' המסגר 6-8.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 18/01/2010 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 10/02/2010, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב, 300 מ"ר ביעוד מגורים ב' במגרש המוסר שווים ל-1,800 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 520.89 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 24/01/2010, לשווי קרקע 12,000 ₪ למ"ר, בכללם:

- 173.85 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 347.05 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 0.00 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 300.00 מ"ר, בכללם:

- 64.29 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 0.00 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 235.71 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל

בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב: "שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהמשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם".

במסגרת התכנית נקבעו הוראות לאיחוד חלקות ברח' המסגר, שינוי קוי בניין, שינוי גובה ומס' הקומות ועל מנת לאפשר פיתוח ובניה לגובה ברח' המסגר.

במסגרת הוראות התכנית נקבעו הוראות להסדרה, ככל הניתן, של השטח הציבורי בתחום התכנית ע"י הרחבת רוחב זכות דרך של רח' המקצוע בשטח המדרכה הקיימת במקום. יצוין כי לא ניתן היה לבצע מהלך זהה ברח' מיקוניס שכן לפי המצב התכנוני המאושר הרח' אינו ביעוד דרך – ולפיכך לצורך שינוי ייעוד לדרך נדרשת תכנית בסמכות הועדה המחוזית. רוחב זכות הדרך בחזית לרח' המסגר נשארה ללא שינוי שכן במקום בנויים מרתפים תת קרקעיים. קו הבניין לרח' המסגר שונה בהתאם למבנה הקיים במקום, 4.00 מ' מ' 3.20 עד 3.32 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>העברת זכויות מרח' קלישר 23 לרח' המסגר 6-8</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>תא/מק/3878</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>2.919 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>הפקדה</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>15.01.12</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>ועדה מקומית</p>		
<p>62 א(א) סעיף קטן (1), (2), (4), (5), (6), (9):</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

קואורדינטה X קלישר-178420 ; המסגר-179825
קואורדינטה Y קלישר-663660 ; המסגר-663090

1.5.2 תיאור מקום לי"ר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב - יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל-אביב - יפו

שכונה רחוב מספר בית קלישר ; המסגר קלישר 23 ; המסגר 6-8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק מהגוש	11	---
6976	מוסדר	חלק מהגוש	138, 139, 153, 156	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

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 תוכנית מאושרת
ר'ח' קלישר 23				
20/11/1941			שינוי	44
03/07/1975	2123		כפיפות	1200
03/07/1997	4540		כפיפות	2710
18/03/2003	5167		כפיפות	ע' 1
04/09/2008	5846	על תחום התכנית חלות הוראות הבנייה כפי שנקבע בתכנית ב'2650 לרבות השינויים שקבעה בתכניות הראשיות.	כפיפות	ב' 2650
ר'ח' המשגר 6-8				
19/12/1940	1	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 50.	שינוי	50
17/07/1941	765	תכנית זו משנה את הוראות תכנית E.	שינוי	E
20/03/1969	1514	שינוי הוראות בינוי ותוספת זכויות.	שינוי	1043
04/09/1975	2139	שינוי קו בניין קדמי.	שינוי	1406
16/11/1975	2163		כפיפות	1658
21/12/1991	4208	תכנית "ג" - גגות - בנייה על גגות	כפיפות	ג' 1
20/12/2001	5040	תוספת שטחי שירות.	שינוי	א/1043
16/04/2001	4978		כפיפות	ח'
18/03/2003	5167	שינוי גובה שתי הקומות המרתף העליונות.	שינוי	ע' 1
07/08/2008	5864	על תחום התכנית חלות הוראות הבנייה כפי שנקבע בתכנית ב'2650 לרבות השינויים שקבעה בתכניות הראשיות.	כפיפות	ב/2650

הערה: בציון היחס שבי התכניות יש להתחשב בכך שתכנית השימור עצמה שינתה חלק מהתכניות הכלליות ואין צורך לחזור ולציין את התכניות שתכנית השימור טיפלה בהם.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
04/08/2010	ועדה מקומית	אדר' ברק גלבע	14/10/2009	ל"ר	19	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
04/08/2010	ועדה מקומית	אדר' י' ברק גלבע	14/10/2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(י) ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Eliezer@neot-chen.com	04-9111911	054-5987121	04-9111900	השיטה 45 פארק תעשייה קיסריה	511915423	טארס בע"מ		053248282	אליעזר כחלון	לי"ר
									82		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Eliezer@neot-chen.com	04-9111911	054-3022225	04-9111900	השיטה 45 פארק תעשייה קיסריה	511915423	טארס בע"מ		053248282	אליעזר כחלון	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות/ תאגיד	בעלים	מס' עניין
	03-5757670		03-5757650	ז'בוטינסקי 35, מגדל 2	סגל-כהן, עורכי-דין	עו"ד	גדי סגל		חברת רוזקו בע"מ	1
	04-9111901		04-9111900	רמת-גן 52511 השטיה 45 פארק תעשייה קיסריה	נאות חן ת"א בע"מ			514662741	נאות חן ת"א בע"מ	2-5
	03-6910778		03-6969659	בן-שפרוט 13, תל-אביב, 62968		עו"ד	לימור הלל	0701261	אלזור ליאורה	6
			03-7700222	רח' ויצמן 2 (מגדל אמות השקעות), תל אביב 64239	משרד עדי קפלן ושות'	עו"ד			בנדר קרן בנדר גיל בנדר ריון	7
	03-6024757		03-6023737	הרב פרידמן 10, תל-אביב 62303		עו"ד	ליאת ברץ	025096157	תנעמי שי	8
	03-6333778	052-8099444	03-6333777	תובל 13 רמת גן		עו"ד	חיים בשארי	029346350	תנעמי מאיה	9
			03-6950905	קפלן 2, תל אביב 64734		עו"ד	יהודה טונק	044596237 044596245	נחמני שושנה סינו אורי	10
	04-9111901		04-9111900	השטיה 45 פארק תעשייה קיסריה	נאות חן ת"א בע"מ			514662741	נאות חן ת"א בע"מ	11-13
									חברת חלקת משעם בע"מ	14
	03-7331598		03-7331599	דרך השלום 53 (מגדל הורדן), גבעתיים 53454		עו"ד	שמואל גרוסמן	059301952 022459085	פרידמן ורד רוזה פרידמן עודד	15
	03-6128059		03-6128058	ז'בוטינסקי 33 מגדל התאומים 1 רמת גן		עו"ד	דניסקי דוד	796987	פרידמן דבורה ש.ר.ן פרופילים דקו	16-17
	03-5757670		03-5757650	ז'בוטינסקי 35, מגדל 2	סגל-כהן, עורכי-דין	עו"ד	גדי סגל		חברת רוזקו בע"מ	18
	03-6965171		03-6965303	רמת-גן 52511 שאול המלך 39, תל-אביב		עו"ד	יצחק לב	734526	הוניגמן יהושפט	19
	03-7331598		03-7331599	דרך השלום 53 (מגדל הורדן), גבעתיים 53454		עו"ד	שמואל גרוסמן	059301952 022459085	פרידמן ורד רוזה פרידמן עודד	20
	04-9111901		04-9111900	השטיה 45 פארק תעשייה קיסריה	חברת טארוס בע"מ			511915423	חברת טארוס בע"מ	21-22
	04-9111901		04-9111900	השטיה 45 פארק תעשייה קיסריה	נאות חן ת"א בע"מ			514662741	נאות חן ת"א בע"מ	23-25
	04-9111901		04-9111900	השטיה 45 פארק תעשייה קיסריה	חברת טארוס בע"מ			511915423	חברת טארוס בע"מ	26

רח' המסגר 8-6 (בעלים רשומים בנוסח טאבו במועד המקדת התכנית)

15.01.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 19

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Barak.arc@gmail.com	03-5375748	054-8171323	03-3375730	המקצוע 4 תל אביב	לי"ר	לי"ר	71787	057180648	ברק גלבע	אדריכל	עורך ראשי
Ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444		09-8622396	עמק חפר 69, נתניה	לי"ר	לי"ר	618	27069087	מודדי השרון בע"מ	מודד	מודד (המסגר 5-8)
			03-6041134	תל-אביב זכריה 24,	לי"ר	לי"ר	255		י. גרינפלד	מודד	מודד (קלישור 23)

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
ל"ר	

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**

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור, במגרש הרחוב קלישר 23, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. איחוד 4 חלקות ברח' המסגר 6-8.
3. שינוי הוראות בינוי ברח' המסגר 6-8 בכלל זה שינוי קווי בנין, גובה ומס' הקומות.
4. הרחבת זכות דרך רח' המקצוע בשטח המדרכה הקיימת במקום.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב קלישר 23 למגרש מקבל ברחוב המסגר 6-8.
 - 1.1 מחיקת 300 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' קלישר 23.
 - 1.2 תוספת 1,800 מ"ר עיקרי במגרש המקבל.
 - 1.3 תוספת 720 מ"ר שרות במגרש המקבל.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברח' קלישר 23 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. ביצוע איחוד חלקות ברח' המסגר 6-8 כמשמעותם בפרק ד' לחוק לפי סעיף 62א(א) ס.ק (1) לחוק.
4. שינוי קווי הבנין הקדמיים ברח' המסגר, רח' המקצוע ורח' מיקוניס לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4) לחוק.
5. שינוי ברח' המסגר 6-8 בדבר מס' קומות, גובה מבנה וקביעת גובה מירבי לקומות מסחר, משרדים ולקומות מרתף לשימושים נלווים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (5) לחוק.
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק (6) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.919 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הפחתת 300 מ"ר מסך השטח העיקרי קלישר 23.			-300	עי"פ קיים	מ"ר	מגורים ב' מבנה לשימור ברח' קלישר 23
			ללא שינוי		מס' יח"ד	
העברת שטחים לרח' המסגר 6-8 (לפי יחס המרה).			שטח עיקרי +1800 שטחי שרות +720	עי"פ קיים	מ"ר	תעסוקה מגרש מקבל ברח' המסגר 6-8

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	200	מגורים ב' (ברח' קלישר 23)
	100	תעסוקה (ברח' המסגר 6-8)
	501	דרך מאושרת (ברח' המסגר 6-8)
	502	דרך מוצעת (בתשריט מקצוע)

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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
31.48%	919	31.48%	919
77.0%	1,650	60.81%	1,775
8.34%	350	7.71%	225
100%	2,919	100%	2,919

↩

יעוד	מגורים ב'	תעסוקה	דרכים	סה"כ
מגורים ב'	919			
תעסוקה		1,775		
דרכים			225	
סה"כ	2,919			2,919

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות (ברח' קלישר 23)	4.1
שימושים	4.1.1
א. כמפורט בתוכניות התקפות ובתכנית תא/2650/ב.	
הוראות בנוגע לשימור המבנה	4.1.2
א. זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן עפ"י הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 300 מ"ר עיקרי	
ב. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת שימור מבנים בעיריית תל אביב-יפו.	
ג. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום מקרקעין בדבר העברת זכויות.	
4.2 תעסוקה (ברח' המסגר 6-8)	4.2
שימושים	4.2.1
א. יותר שימוש של משרדים, תעסוקה ומסחר וכל שימוש המותר בהתאם לתכנית 1043 א' בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית זו.	
ב. תחוייב חזית מסחרית בקומת הקרקע כמסומן בתשריט.	
ג. יותר שימוש של מסחר גם בקומות אחרות ובלבד ששך כל שטחי המסחר לא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים.	
הוראות	4.2.2
א. למגרש יתווספו עפ"י תכנית זו 1,800 מ"ר עיקרי ו720 מ"ר שירות.	זכויות בנייה קוי בנין
ב. קו בנין קדמי לרח' המסגר (חזית מערבית) יהיו כמסומן בתשריט ולא פחות מ 3.2 מ'.	
ג. קו בנין קדמי לרח' המקצוע (חזית צפונית) 0.0 מ'.	
ד. קו בנין קדמי לרח' מיקוניס (חזית דרומית) יהיה 3.2 מ'.	
ה. קו בנין אחורי (חזית מזרחית) – 2.60 מ' ו0.001 בהתאם למסומן בתשריט.	
ו. גובה מירבי בקומת הקרקע יהיה 6.50 מ' (ברוטו).	גובה מירבי קומת קרקע גובה קומה אופיינית גובה קומות מרתף לשימושים נלווים. תכסית
ז. גובה מירבי קומה אופיינית יהיה 3.60 מ' (ברוטו).	
ח. גובה מירבי של שתי קומות המרתף העליונות לשימושים נלווים יהיה 3.60 מ' (ברוטו)	
ט. תותר תכסית עד 65% משטח המגרש.	
שטח ברישום זיקת הנאה	4.2.3
א. בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת הנאה יותר מעבר ושהייה של הולכי רגל.	
ב. זיקת הנאה כאמור לעיל תרשם על שטח נוסף לזה המסומן בתשריט, עד גבולות התכסית כפי שתסומן בבקשה להיתר בנייה (קירות הבניין) בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו.	
ג. בשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה, הגובה הסופי של המדרכה יהיה כגובה הרחוב בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המסעה ככל הניתן. תותר הגבהה מקומית מעל מפלס המדרכה במסגרת תכנית הפיתוח בכפוף לתיאום ואישור אדריכל העיר. לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי	צדדי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לזונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה	שרות	עיקרי				
2.40	0.00	0.00	0.00	5	קומות קרקע + מעל	40	65%	לי"ר	לי"ר	8,225	(2)	(1)	2,199(2)	6,026 (1)	1,650	100	תעוקה רחי המסגר 6-8 (מגרש מקבל)
צדדי	לרחי	לרחי	לרחי	5 קומות	קומות קרקע + מעל	40	65%	לי"ר	לי"ר	8,225	(2)	(1)	2,199(2)	6,026 (1)	1,650	100	תעוקה רחי המסגר 6-8 (מגרש מקבל)
מסומן במסומן	0.00	0.00	3.20	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט												
<p>זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכנית הראשיות למעט הפחחה של <u>300</u> מ"ר.</p>																	
<p>מבנה לשימור בהגבלת מחמירות וברחי' קלישר (23)</p>																	

הערות:

- (1) זכויות הבנייה למטרות עיקריות הן עפ"י תכנית המקפה בתוספת 1,800 מ"ר.
- (2) שטחי השירות הן עפ"י התכנית המקפה, למעט תוספת הבניה שהותר בתכנית זאת, 720 מ"ר.
- (3) שטחי המרתפים יהיו לפי תוכנית ע-1.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בנושאים הבאים:	
1. 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.	חו"ד אקוסטית
2. 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.	רוחות
3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.	
4. 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 ציבוריים. דרישות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.	מערכת אוורור
5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.	
6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.	ביוב ושפכים
7. אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב -יפו לעניין עמידה בהנחיות והתנאים בנהל למתן מידע בתחום הזיהום של מפעל-תעש השלום לשעבר.	זיהום קרקע
ב. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.	
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.	טיפול בפסולת בניין
ד. 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
ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.	
ו. 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.	אצירת אשפה

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. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית. מה"ע יהיה רשאי להתיר כי חלק מהחניה תפעולית, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת קרקע, תהייה 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.

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 הבנין 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 לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1969).

6.6 חלוקה ורישום

- א. איחוד החלקות עפ"י תכנית זו יעשה עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1969).

- ב. השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אלכסוני צהוב יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין. זיקת הנאה להולכי רגל
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פונים פינני גמור ומחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, ומשורררים מכל שעבוד ו/או חלוקה. רישום שטחי ציבור ע"ש העירייה

- ד. 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, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

6.8 מתקני תקשורת

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

6.9 סטייה ניכרת

- כל חריגה מקווי בנין קו בנין קדמי תהווה סטייה ניכרת, פרט לגגונים להצללה שיהיה מותר להבליטם עד 50 ס"מ מעבר לקווי הבניין ואלמנטים עיצוביים אחרים שיהיה מותר להבליטם עד 120 ס"מ לכיוון רח' המקצוע ומיקונים בלבד.

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 לבנין. רמפות ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבניין. מפלס כניסה

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

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 גינון ונטיעות, 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 קוי 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 הבנין לרשת המים.
 ה. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבנין באיזורים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.

6.14 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15 תנאים למתן היתר בנייה במגרש המקבל

הוצאת היתרי בנייה עפ"י התכנית תותר בתנאים הבאים:

א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קלישר 23 ותכנון השימור להיתר הבנייה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.	תיק תיעוד למבנה לשימור
ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י המפורט בסעיף 6.12	תכנית עיצוב אדריכלי
ג. אישור תכנית פיתוח עפ"י המפורט בסעיף 6.14	תכנית פיתוח
ד. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאשר הם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מקרקעין.	רישום שטחים
ה. הבטחת רישום זיקת הנאה בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.	הסדר קרקע איכות הסביבה
ו. ביצעו הסדר קרקע בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1969).	דו"ח אקלימי
ז. אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה עפ"י המפורט בסעיף 6.1	הריסת מבנים קיימים
ח. בהיתרי הבנייה למבנים חדשים יידרש אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב – יפו לדו"ח אקלימי שיוכח עפ"י הנחיותיה עפ"י המפורט בסעיף 6.1	
ט. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב – יפו לעניין תיאום תהליך פינוי פסולת בניין (להיתרים הכוללים הריסת מבנים קיימים).	

אישור פיקוד העורף

י. כמפורט בסעיף 6.13

אישור מאת שירותי כבאות

יא. כמפורט בסעיף 6.16

יב. חתימה על הסכם לעניין פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והתחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.

בנייה ירוקה

יג. תיאום ואישור מה"ע ומי מטעמו לעניין הבטחת בנייה לפי עקרונות בנייה ירוקה.

6.16 תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ אישור מחלקת השימור, או לחילופין, בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
- ב. רישום בפועל של הערה מגרש לשימור עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, ההתחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.
- ג. מתן אישור אכלוס יהיה בכפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.
- ד. רישום זיקת הנאה בפועל בהתאם למסומן בתשריט ולאמור בסעיף 4.2.2
- ה. רישום השטחים הציבוריים שבתחום התכנית על שם עיריית תל אביב-יפו.

6.17 הוצאות עריכת התכנית וביצועה

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

לא יקבע מועד לפקיעת התכנית.

8. חתימות

שם:	סטודיוס בע"מ	תאריך:		מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: טארוס בע"מ	511915423	מספר תאגיד:	511915423	
שם: ברק גלבע	חתימה: ברק גלבע	תאריך:		עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:	סטודיוס בע"מ	תאריך:		יום בפועל
תאגיד: טארוס בע"מ	511915423	מספר תאגיד:	511915423	
שם:	סטודיוס בע"מ	תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד: טארוס בע"מ	511915423	מספר תאגיד:	511915423	
שם:	נאות חן ת"א בע"מ	תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד: נאות חן ת"א בע"מ	514662741	מספר תאגיד:	514662741	
שם:	ניו סקאי לייט (2007) בע"מ	תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד: ניו סקאי לייט (2007) בע"מ	513996025	מספר תאגיד:	513996025	
שם:	חברת רוזקו בע"מ	תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד: חברת רוזקו בע"מ	510262900	מספר תאגיד:	510262900	
שם: אלדור ליאורה	חתימה: יפרי ספיר עו"ד	תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד:	ארגון ספיר מ.ה. ת"א	מספר תאגיד:	43617	
שם: בנדר קרן	חתימה: יפרי ספיר עו"ד	תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד:	ארגון ספיר מ.ה. ת"א	מספר תאגיד:	660405630	
שם: בנדר גיל	חתימה: יפרי ספיר עו"ד	תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד:	ארגון ספיר מ.ה. ת"א	מספר תאגיד:	660405655	
שם: בנדר רון	חתימה: יפרי ספיר עו"ד	תאריך:		בעל עניין בקרקע
תאגיד:	ארגון ספיר מ.ה. ת"א	מספר תאגיד:	660405648	

שם: תנעמי שי	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: ת.ז. 025096157	
שם: תנעמי מאיה	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: ת.ז. 029346350	
שם: נחמני שושנה	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: ת.ז. 044596237	
שם: סיני אורי	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: ת.ז. 044596245	
שם: פרידמן ורד רוזה	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: ת.ז. 059301952	
שם: פרידמן עודד	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: ת.ז. 007969876	
שם: פרידמן דבורה	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: ת.ז. 022459085	
שם: ש.י.ר.ן פרופילים דקורטיביים בע"מ	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: 511873218	
שם: הוניגמן יהושפט	חתימה: משה מסון עורך דין מ.ר. 33819 הרובט סמאל 44, חדרה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	טל. 04-6337742 פקס 04-6337453	מספר תאגיד: 734526	