

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3887

"מתחם יצחק שדה"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו</p> <p>שם התכנית: תא/ 3887</p> <p>הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהחנגדויות)</p> <p>חאריך: 13.3.13 פרוטוקול 4-13' החלטה 9</p> <p>אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>חאריך: 13.5.13 ישיבה מס' 1138</p>	<p>מנהל</p> <p>מהנדס העיר</p> <p>חאריך: 10/7/13</p> <p>ענייד</p> <p>ספיר</p> <p>יסג ראש העירייה</p>
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 3887/תא</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 9/5/13 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אורון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

המגרש מהווה חלק מתכנית 3319 "מתחם יצחק שדה" שמטרתה יצירת מנוף לקידום תהליך פינוי והתחדשות של המתחם ושילובו באיזור התעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של האיילון.

התכנית המוצעת באה לקדם תוספת זכויות בנייה במגרש 6C, שינוי בבינוי באמצעות שינוי בקווי בניין, תוספת גובה, הגבהת גובה קומה טיפוסית במגדל והגדלת התכנית של קומת מגדל טיפוסית לצורך התאמתו של המבנה לשמש כמגדל תעסוקה. בנוסף מוצעת הנמכה חלקית בגובה שתי קומות מרתף עליונות, להתאמת החניון למפלסי הפיתוח בחזית המגרש לרחובות יצחק שדה והמסגר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאוסרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם יצחק שדה"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יטרסם ברשומות
תא/3887	מספר התוכנית			
4,004 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
23/05/2013	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יטרסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

מאושרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

קואורדינטה X 179850
קואורדינטה Y 663550

1.5.2 תיאור מקום

גבולות חלקה 47-
מצפון: רח' יצחק שדה, ממזרח: רח' המסגר,
ממערב: חלקות 46,45 ומדרום: חלקה 50.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית תל אביב
התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה נפת תל אביב
יישוב תל אביב
שכונה
רחוב יצחק שדה המסגר
מספר בית 8 37

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק מהגוש	47	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/מק/3886	B101, A101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאשרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3319	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3319 ממשיכות לחול בתחומה.	5463	28/11/2005
תמ"א/2/4	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.	4525	25/5/1997
תמ"א/4/34	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית תמ"א/4/34	י.פ. 5704	16/8/2007
תא/מק/3886	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית תא/מק/3886.	י.פ. 6394	20/3/2012
ע'1	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית ע'1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית ע'1 להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.	5167	18/3/2003
ג'	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית ג'.	4208	21/4/1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיוון	23/5/2013	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיוון	8/5/2013	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיוון	8/5/2013	1	-	1:500	מנחה	נספח בניני

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.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר
		03-5255771		03-5255770	בלפור 38, תל אביב	513965954	שבת משה נכסים בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר
	03-5255771		03-5255770	בלפור 38, תל אביב	513965954	שבת משה נכסים בע"מ				

מאושרת

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר	בלנים חלקה 47
	03-5255771		03-5255770	בלפור 38, תל אביב	513965954	שבת משה נכסים בע"מ					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-6158001		03-6158000	בוגרין 1, בני ברק	550222129	יסקי-מור-סינן			4055		
	03-5374396	052-6344759	03-5374395	יחזק שדה 34, תל אביב		דודר בן-נתן		53186508	594		מורד

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
בסיס המבנה	ארבע הקומות מעל מפלס המדרכה בחזית המבנה.
מגדל	הקומות מעל בסיס המבנה.
קו בניין	"קו בניין בסיס המבנה" בתכנית תא/3319.
קו בניין עילי	"קו בניין מגדל" בתכנית תא/3319.
קו בניין תחתי	"קו בניין מרתף" בתכנית תא/3319.
תא שטח B101 A101	חלקה 47 (מגרש 6א' עפ"י תכנית 3319).

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 יצחק שדה, על-ידי שינוי הוראות הבינוי של תכנית מס' תא/3319 ותוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי קווי בניין.
- ב. קביעת מס' קומות בניה במגרש ל-4 קומות בסיס + 28 קומות מגדל + 1 קומת מתקנים טכניים גבוהה/כפולה (סה"כ 33 קומות).
קביעת גובה מבנה יחסי מקסימלי של עד 140.50 מ'.
- ג. שינוי גובה קומת מגדל טיפוסית מ-3.2 מ' ל-3.8 מ' ברוטו עבור קומת משרדים ו-3.6 מ' ברוטו עבור קומת מגורים.
- ד. קביעת גובה קומת מרתף.
- ה. קביעת זכויות בנייה בסך 25,500 מ"ר (עיקרי), 10,200 מ"ר (שירות עילי) ו-13,376 מ"ר (חניה + שירות תת קרקעי).
- ו. ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, כך שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. 10% מתוך השטח העיקרי המומר למגורים יוקצה לצרכי ציבור וימוקם במפלס קומת הקרקע של המבנה.
- ז. הוספת שימוש עבור אכסון מלונאי במגרש המיועד למגורים מסחר ותעסוקה.
- ח. אין בתכנית זו לשנות מהוראות התכנית הראשית תא/3319, פרט לעניינים שתכנית זו מתייחסת אליהם במפורש.
- ט. הטמעת הוראות תכנית תא/מק/3886 וביטולה.
- י. שינוי גיאומטרי בגבולות השפ"פ ללא שינוי בשטחו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

4.004

סה"כ שטח התוכנית - הונג

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) עד 20% מהשטח העיקרי בכל התכנית.		עד 5,100 (1) (2)	2,132 (+)	עד 2,968 (1)	מ"ר	מגורים
(2) סה"כ 25,500 מ"ר שטח עיקרי בכל התכנית.		לפחות 20,400 (3)(2)	8,526 (+)	לפחות 11,874	מ"ר	מסחר ותעסוקה
(3) בבסיס המבנה (4 ק' מעל מפלס המדרכה) יהיו שימושי מסחר ובידור בהתאם לס' 10.1.1 בתכנית תא/3319.		(4)(2)	(+)	-	מ"ר	תיירות/מלונאות
(4) ניתן להסב את מלוא השטח העיקרי או את חלקו לתיירות/מלונאות.						

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
	A101	A101	מגורים מסחר ותעסוקה
	A101	B101	שפ"פ

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	מ"ר	יעוד
52%	2,082	2,082	אזור תעסוקה מיוחד
48%	1,922	1,922	שפ"פ

מאושרת

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה		4.1
שימושים		4.1.1
ע"פ תוכנית תא/3319 סעיף 10, בתוספת שימוש מלונאות (אכסון מלונאי).		א.
הוראות		4.1.2
<p>א. יותרו 4 קומות בסיס +28 קומות מגדל + קומת מתקנים טכניים גבוהה/כפולה (סה"כ 33 קומות) בגובה יחסי מקסימלי של עד 140.50+ מ'. ב. גובה קומת מגדל טיפוסית כ- 3.8 מ' ברוטו עבור קומת משרדים וכ- 3.6 מ' ברוטו עבור קומת מגורים. ג. גובה 2 קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4 מ' (מדוד לתחתית קורות) עפ"י תכנית מאושרת תא/3319. בקומות אלו, יותרו הנמכות מקומיות לצרכי קונסטרוקציה, מערכות ופיתוח בשטח של עד 25% משטח המגרש בכל קומה כך שהגובה נטו יהיה נמוך מ- 4 מ'. הנמכת קומת מרתף 2- לגובה הנמוך מ- 4 מ' תקבע בשלב מתן היתר הבניה ככל שלא תתקיים פגיעה מהותית במגרשים הגובלים. ד. ככל שיהיה שימוש למגורים, לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות בגודל של עד 75 מ"ר בתוספת ממ"ד.</p>	<p>מס' קומות גובה מבנה והוראות בנייה</p>	
<p>א. שינוי בקו בניין עילי לרח' המסגר מ- 14.4 מ' לפי מדידה ל- 9 מ', ומ- 12.8 מ' לפי מדידה ל- 7.5 מ'. ב. איחוד קו בנין דרומי וקו בנין עילי דרומי ל- 7 מ'. ג. שינוי קו בניין לרח' המסגר מ- 12.8 מ' לפי מדידה ל- 7.5 מ'. ד. מלבד שינויים אלו, אין שינוי בקווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית תא/3319 ובתכנית העיצוב שאושרה בועדה מקומית. ה. קו בניין תחתני- ללא שינוי.</p>	<p>קווי בניין</p>	
<p>א. עפ"י תכנית תא/3319 סעיף 11. לא יתווספו מקומות חניה נוספים על אלו המאושרים מכח תכנית תא/3319. ב. יותרו רמפות זמניות בגבולות המגרש וכן חצר פריקה טעינה ומשק במפלס הרחוב, עד להסדרת הרמפה עפ"י תכנית תא/3319. ג. בשלב מתן היתר הבניה ייקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו האם להנמיך את גובה מרתף 2- בהתאם לרשום בסעיף 4.1.2 א (ג)</p>	<p>תנועה וחניה</p>	
<p>א. תוכן מערכת עבור ארובה מהקומה המסחרית ועד למפלס הגג. ב. במקרה של המרת זכויות בניה למגורים, השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום המגרש יבנו על ידי מבקש ההיתר וחשבונו. לשטחים הציבוריים הבנויים יוקצו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה שבתוקף במועד הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>בינוי</p>	
<p>א. השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש העירייה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, ללא תמורה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום השטחים הציבוריים הבנויים בהליך רישום הבית המשותף תירשם זכות חכירה בשטחים הציבוריים הבנויים, לתקופה של 99 שנה, ללא תמורה, לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>שטחים ציבוריים</p>	
<p>א. שבועיים לפני הקמת התכנית יש להודיע על כך למשרד הביטחון ולוודא כי קיבל את ההודעה, על פי הקבוע באישור משרד הביטחון מתאריך 9.7.2012</p>	<p>בטיחות טיסה</p>	
שפ"פ		4.2
שימושים		4.2.1
ע"פ תוכנית תא/3319 סעיף 10		א.
הוראות		4.2.2
ע"פ תוכנית תא/3319 סעיף 10		א.
שינוי גיאומטרי בגבולות השפ"פ ללא שינוי בשטחו.		ב.

מאושרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' תא/3887

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזווים (יח"ד/נטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד- ציד-י שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מרחק מקווי הבנייה לקובעת						מרחק מקווי הבנייה לקובעת	מרחק מקווי הבנייה לקובעת	מרחק מקווי הבנייה לקובעת				מרחק מקווי הבנייה לקובעת
כמופיע בתשריט ובנספח בניי			5	קומות 4 בסים +28 קומות מגדל + 1 קומת מתקנים טכניים בבוהה/כפלה	140.5 (6)	40	(4)	(4)	1226	49,076	11,876 לתניה+ 1,500 לגרעין, מחסנים וסכני	10,200 (2)	25,500 (1)	A101	מגורים מסחר (העסקה)	
כמופיע בתשריט ובנספח בניי			4/5 (5)							(3)	(3)		1,922	B101	שפ"פ	
															4,004	סה"כ

הערות

(1) זכויות הבניה בתכנית תא/3319 כוללות אפשרות להמרה עד 20% משטחי הבניה העיקריים למגורים, בהתאם לתנאים שנקבעו. ככל שיומרו שטחי בניה למגורים, לפחות 20% מסך יחידות היורד יהיו קטנות בגודל של עד 75 מ"ר + ממ"ד.

(2) השטחים המפורטים בטבלה הם שטחי בניה מעל למפלס הקובעת לבנין. שטח השירות ניתן לשימוש גם במפלסים תת קרקעיים.

(3) שטח השירות עבור התניה מתחת לשפ"פ כולל בשטח השירות המפורט בתא שטח A101.

(4) הצפיפות בתחום התוכנית תהיה ע"פ מדויגות הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

(5) יזונו מרתפים בתחום קווי המגרש עד לקו בניין תחת כימי שמסומן בתשריט. בשטח התחום על ידי קו בניין תחת, תפוחה כיכר גן אשר תחתיה תותר הקמת מרתפים ממפלס (-2) ומטה ובתנאי שיובטח בית גידול לנטיעת עצים בוגרים ולתשתיות בעומק שלא יפחת מ-2 מ' מפני הקרקע.

(6) גובה המבנה כולל מתקנים טכניים ואנטנה.

עמוד 12 מתוך 15

2.3/05/2013

6. הוראות נוספות

6.1. תנאי להיתר בנייה

- על שטח התכנית יחולו הוראות סעיף 15 בתכנית תא/3319 ובנוסף התנאים הבאים:
1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין התאמה לתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח שאושרה ע"י הוועדה המקומית לתכנית תא/3319 ולשאר הנושאים שאושרו באותה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כל זאת למעט הנושאים שתכנית זו משנה.
 2. התאמת התכנון המוצע לתכנון הדרכים בגבולות המגרש, באישור אגף התנועה ומהנדס העיר.
 3. עדכון מפלסי החניונים לפי מפלסי הפיתוח המעודכנים באישור אגף התנועה ומהנדס העיר תוך שמירה על העיקרון שהמדרכה והארקדה יהיו במפלס אחד ללא מדרגות / רמפות ותוך הבטחת קיומה של הדרך הפנימית התת קרקעית בחניון המשותף. כמו כן, ייקבע בשלב מתן ההיתר גובהה של קומת מרתף 2- בהתאם למצוין בסעיף 4.1.2 ג 2 (ג).
 4. הקמת חדר אשפה זמני ורמפת ירידה זמנית לחניון באישור אגף התנועה, אגף התברואה ומהנדס העיר להתאמת התכנון לתכנית העיצוב, הפיתוח וחומרי הגמר בתכנית התקפה. תנאי להקמת חדר האשפה הזמני והרמפה הזמנית יהיה התחייבות היזם לפרוקם בעתיד, לפי דרישת עת"א-יפו וזאת כדי לאפשר את הקמת הרמפה המשותפת (עם המגרש ממערב), בהתאם למיקום הכניסות לחניונים, כפי שנקבעו בתכנית תא/3319.
 5. היתר הבניה יכלול התייחסות לתקני בנייה ירוקה מחייבים אשר יהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה. לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים.
 6. במידה ובשלב ההיתר יידרש מעבר מערכות הנדסיות תת קרקעיות בתחומי המגרש יתאפשר מעבר זה במפלס חניון 1-. תחום מעבר המערכות ההנדסיות יהיה מזרחה לקו הבניין המזרחי, כמסומן בנספח הבינוי.
 7. הגשת תכנית גג עליון, שתכלול משטח לחילוץ מוסק ברחיפה ותכנית תאורה, וזאת באישור מהנדס העיר, מחלקת כיבוי אש של העירייה.
 8. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם ע"ש העירייה.
 9. עריכת סקר לקביעת איכות מי תהום תחת המתחם בהתאם להנחיות רשות המים. בהתאם לממצאי הסקר ובמידה ויידרש, ינקטו פעולות לטיפול במוקדי זיהום מי תהום תחת המתחם, או לחילופין יוטמעו באתר תשתיות שיאפשרו טיפול עתידי בזיהום. במידה ויידרשו פעולות השפלת מים יש לקבל רישיון כמתחייב על פי כל דין.
 10. במידה ויתקיים שימוש מלונאות יתווספו התנאים הבאים:
 - א. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון.
 - ב. רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.

6.2 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות 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 בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון (+165.0 מ' מעל פני הים).
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית, אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התוכנית

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	שבת משה נכסים בע"מ		תאגיד
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	יסקי מור, סיון שותפות מוגבלת ש.מ. 550222129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232		תאגיד
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם במועל
מספר תאגיד:	שבת משה נכסים בע"מ		תאגיד
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	שבת משה נכסים בע"מ		תאגיד