

5078990  
28.10.14  
2  
מוקדלת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0181172

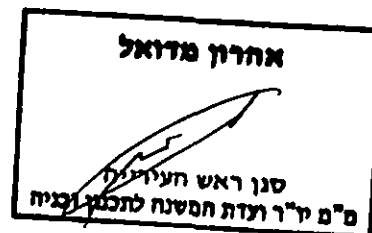
תא/מק/4227 - מתחם יצחק שדה - חלקות 47,55,56



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
תל-אביב  
תל אביב-יפו  
תכנית מפורטת

## אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו				
שם התכנית: תכנית מס' מקוון 507-0181172 "תא/מק/4227 - מתחם יצחק שדה - חלקות 47,55,56"				
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):				
תאריך	13.08.2014	פרוטוקול	14-0020 בי	החלטה 5
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה		
מ.ל. טל. 507		תאריך:		



## דברי הסבר לתכנית

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 מצריחה שימושים בין חלקה 47 (מגרש AC6 בתכנית 3319) לחלקות 56,55 (מגרש AC2 א ו- ב בתכנית 3319), באמצעות העברת שימוש המגורים מחלקה 47 לחלקות 56,55 בהתאם לתכנית 1/3319.  
התכנית משנה את חלוקת השטחים המוקצים לייעודים השונים, ללא שינוי בשטחם, וכוללת שינוי בינוי בחלקות 56,55.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4227 - מתחם יצחק שדה - חלקות 47,55,56
		מספר התכנית	507-0181172
1.2	שטח התכנית		7.205 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 179800

קואורדינטה Y 663500

1.5.2 תיאור מקום גבולות חלקות 56,55-

מצפון: חלקות 58,45, ממזרח: חלקה 57, ממערב: חלקה 54 ומדרום: חלקה 60 (רח' 1185).

גבולות חלקה 47 -

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

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	37	המסגר	תל אביב-יפו
	8	יצחק שדה	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	47, 55-56	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית

מספר מגרש/תא שטח

101A, 101B

תא/ 3887

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 3319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 ממשיכות לחול.	5463	617	28/11/2005
תא/ 3319 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 / 1 ממשיכות לחול.	6693	1254	14/11/2013
תא/ 3887	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3887 ממשיכות לחול.	6649	7724	22/08/2013
תא/ 595 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 595 / א ממשיכות לחול.	4405	3101	01/05/1996
תא/ ג / 1	ביטול	שינוי לענין תכנית תת קרקעית בהתאם להוראות תמא/ 34 / ב / 4, כל יתר הוראות תכנית תא/ ע / 1 ממשיכות לחול.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע / 1	שינוי	שינוי לענין תכנית תת קרקעית בהתאם להוראות תמא/ 34 / ב / 4, כל יתר הוראות תכנית תא/ ע / 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		יוסי סיון			תשריט מצב מוצע	לא
מפת בעלויות	מחייב		1	07/04/2014	יוסי סיון	ועדה מקומית	22/04/2014	רשימת בעלי ענין בקרקע בחלקות 55 ו- 56	כן
בינוי	מנחה	1:250	1	09/09/2014	יוסי סיון	ועדה מקומית	11/09/2014	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	09/09/2014	יוסי סיון	ועדה מקומית	11/09/2014	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			שבת משה נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	1	03-5255770	03-5255771	

### 1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		שבת משה נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	1	03-5255770	03-5255771	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			שבת משה נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	1	03-5255770	03-5255771	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשימת בעלים עבור חלקות 55 ו-56 מצורפת, בעלים פרטיים בחלקות 55 ו-56 מיוצגים ע"י ב"כ עו"ד רונן כהן, רח' הוברמן 10, טל' 03-6852220.

המרכז החדש לתעשייה אגודה רשומה מיוצג ע"י ב"כ עו"ד רפאל מוזס, רח' אבן גבירול 52, תל-אביב טל' 03-6095656

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	4055	יסקי-מור-סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@bezeqint.net



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
בסיס המבנה	3-4 הקומות מעל מפלס המדרכה בחזית המבנה.
מגדל	הקומות מעל בסיס המבנה.
תא שטח 101A 101B	חלקה 47 (מגרש א6C עפ"י תכנית 3319).
תא שטח 102A 102B	חלקות 56,55 (מגרש א2C ו- ב עפ"י תכנית 3319).

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית במתחם יצחק שדה, על-ידי הצרחת שימושים בין חלקה 47 לחלקות 56,55, באמצעות העברת שימוש המגורים מחלקה 47 לחלקות 56,55, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ג) בתכנית מס' תא/3319/1 וקביעת הוראות בדבר בינוי, שימוש ורישום של השטחים הציבוריים הבנויים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף א62(א)(5) לחוק, ע"י:
  - א. הצרחת שימושים בין חלקה 47 לחלקות 56,55, באמצעות העברת שימוש המגורים מחלקה 47 לחלקות 56,55 וריכוז המגורים במבנה אחד במקום בשני מבנים.
  - ב. שינוי מס' קומות בחלקות 56,55 מ- 4 קומות בסיס + 16 קומות מגדל ל- 3-4 קומות בסיס + 28-29 קומות מגדל (בהתאמה) + 2 קומות טכניות, סה"כ 34 קומות, וקביעת גובה בהתאמה בסך 141.00 מ' מעל פני הים.
  - ג. שינוי הוראות בינוי בחלקות 56,55 באופן המאפשר הקמתן של 120 יח"ד בשטח ממוצע של 75 מ"ר ברוטו ליח"ד.
  - ד. קביעת הוראות בדבר בינוי, שימוש ורישום של השטחים הציבוריים הבנויים.
- (2) שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית שבתוקף, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה, וללא הגדלת שטח הבניה שבכל ייעוד קרקע ביותר מ- 50%, עפ"י סעיף א62(א)(6) לחוק, ע"י:
  - א. התרת ניוד שטח שירות תת-קרקעי לחניות ושטחים נלווים מחלקות 56,55 לחלקה 47, בלא שינוי במיקום שטחי השירות והשימושים שלהם.
- (3) שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף א62(א)(4) לחוק, ע"י:
  - א. שינוי בקו בנין צדי מערבי בחלקות 56,55 כלפי חלקה 54 מ- 11.5 מ' ל- 10 מ'.
  - ב. שינוי גאומטרי בגבולות השפ"פ בחלקות 56,55 ללא שינוי בשטחו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם						7.205
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	8,416		8,416		עד 20% מהשטח העיקרי בכל התכנית, מהם 842 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	33,664		33,664		סה"כ שטחי מסחר ותעסוקה, ניתן להסב את מלוא השטח העיקרי או את חלקו לתיירות/מלונאות

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A	101A, 102A	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה
שטח פרטי פתוח	101B, 102B	101B, 102B	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה
				חזית מסחרית
				להריסה
				להריסה
				מגרש המחולק לתאי שטח
				מגרש המחולק לתאי שטח
				קו בנין עילי
				קו בנין תחתית/ תת קרקעי

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור תעסוקה מיוחד	4,136	57.41	
שפ"פ	3,069	42.60	
סה"כ	7,205	100	

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
57.38	4,131.3	מגורים מסחר ותעסוקה
42.62	3,068.01	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>7,199.3</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית תא/3319, תכנית תא/ע/1
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

ע"פ תוכנית תא/3319

<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית תא/3319, תכנית תא/ע/1, בתוספת שימוש מלונאות (אכסון מלונאי) עפ"י תכנית תא/1/3319
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>

- א. בחלקות 56,55 יותרו 3-4 קומות בסיס +28-29 קומות מגדל (בהתאמה) + 2 קומות מתקנים טכניים, סה"כ 34 קומות בגובה אבסולוטי מקסימלי של עד 141.00 + מ'.
- ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.
- ג. קומות מיוחדות - בבסיס המבנה, בקומת המגדל הראשונה ובשתי הקומות העליונות של המגדל יותרו קומות גבוהות יותר. גובה הקומות יקבע בהנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לתכנית מתחם יצחק שדה.
- ד. קומות הבסיס- ניתן לחלק את 3 קומות בסיס המבנה מעל קומת הקרקע ל-2 קומות תוך שמירה על גובה בסיס המבנה.
- ה. תותר הקמת בריכת שחיה על גג קומות הבסיס.
- ו. תותר הקמת גזוזטראות עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנותיו.
- ז. בחלקות 56,55 יוקמו עד 120 יח"ד בשטח ממוצע של 75 מ"ר ברוטו ליח"ד. תמהיל יחידות הדיור יקבע לפי מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
- ח. השטחים הציבוריים הבנויים בחלקות 56,55 ימוקמו בבסיס המבנה. לשטחי הציבור תהיה כניסה נפרדת בקומת הקרקע הכוללת מערכת תנועה אנכית עצמאית בהתאם לנספח הבינוי.
- ט. הבינוי הינו מנחה ובכללו התכנון הפנימי, פרטי הבינוי יקבעו בשלב היתר הבניה.

<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
<b>ג</b>	<b>תנועה</b>
	א. בחלקות 56,55 שינוי גיאומטרי בקו בניין צידי מערבי כלפי חלקה 54 מ- 11.5 מ' ל- 10 מ'.

- א. עפ"י תכנית תא/3319 סעיף 11. לא יתווספו מקומות חניה נוספים על אלו המאושרים מכח תכנית תא/3319.
- ב. חניות לשטחי הציבור תקבענה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר ותגורנה מסך שטחי החניות לפי התכנית הראשית.
- ג. יותר נידוד שטחי חניה לא מנוצלים מחלקות 56,55 לחלקה 47 כל עוד שטחי חניה אלו יתווספו

4.2

## מגורים מסחר ותעסוקה

לשטחי החניה הציבורית בתחום השפ"פ.

ד. יותרו רמפות זמניות בגבולות המגרש וכן חצר פריקה טעינה ומשק במפלס הרחוב, עד להסדרת הרמפה עפ"י תכנית תא/3319.

בינוי ו/או פיתוח

ד

א. במקרה של המרת זכויות בניה למגורים, השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש יבנו על ידי מבקש ההיתר וחשבונו. לשטחים הציבוריים הבנויים יוקצו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה שבתוקף במועד הוצאת היתר הבניה.  
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

ה

א. תכנית זו אינה דורשת סימון יום/לילה.  
ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.  
ג. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
		גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ומסחר ותעסוקה	101A	2082	25500	(1) 10200	(2) 13376	49076	40	140.5 (3)	33 (4)	5	(5)	(5)	(5)
מגורים ומסחר ותעסוקה	102A	2054	16580 (6)	(7) 6632	(8) 11022	34234	50	120	141 (3)	34 (9)	5	(5)	(5)
שטח פרטי פתוח	101B	1922			(10)	(10)			(11)	(5)	(5)	(5)	(5)
שטח פרטי פתוח	102B	1147			(12)	(12)			5	(5)	(5)	(5)	(5)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) במקרה של סתירה מובהר בזאת כי שטחי הבניה המחייבים הם אלו הקבועים בתכניות הראשיות: תא/ 3319, תא/ 1, תא/ 3887.

(ב) תוספת שטחי שירות מעבר לשטחי החניה מתחת לכניסה הקובעת עפ"י תכנית תא/ ע/ 1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) 11,876 לחנייה + 1,500 לגרעין, מחסנים וטכני לפי תכנית תא/ 3887.

(3) גובה אבסולוטי, גובה המבנה כולל מתקנים טכניים ואנטנה.

(4) 4 קומות בסיס + 28 קומות מגדל + 1 קומת מתקנים טכניים גבוהה/כפולה.

(5) כמופיע בתשריט ובנספח בינוי.

(6) מתוך סך השטחים העיקריים יקבעו 8,164 מ"ר למסחר ותעסוקה ו- 8,416 מ"ר למגורים, מתוך שטחי המגורים יקבעו 842 מ"ר עבור השטחים הציבוריים הבנויים.

(7) מתוך סך שטחי השירות יקבעו 337 מ"ר עבור השטחים הציבוריים הבנויים. תוספת שטח שירות בגין דרישת רשות מוסמכת כגון הגדלת ממ"דים וכדו' תהיה בנוסף לשטחים המפורטים.

(8) לחניה.

(9) 3-4 קומות בסיס + 28-29 קומות מגדל (בהתאמה) + 2 קומות מתקנים טכניים.

(10) שטח השירות עבור החנייה מתחת לשפ"פ כלול בשטח השירות המפורט בתא שטח 101A.

- (11) 4/5 קומות מרתף. יותרו מרתפים בתחום קווי המגרש עד לקו בניין תחתית כפי שמסומן בתשריט. בחלקה 47 בשטח התחום על ידי קו בניין תחתית, תפותח 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.
- (12) שטח השירות עבור החנייה מתחת לשפ"פ כלול בשטח השירות המפורט בתא שטח 102A.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

על שטח התכנית יחולו הוראות סעיף 15 בתכנית תא/3319 ובנוסף התנאים הבאים:

א. 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. ככל שלא תאושר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח חדשה לתכנית תא/3319, תוצג תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש נשוא ההיתר למהנדס העיר או למי מטעמו.

ב. התאמת התכנון המוצע לתכנון הדרכים בגבולות המגרש, באישור אגף התנועה, מח' דרכים ומהנדס העיר.

ג. 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.

ד. 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, בהתאם למיקום הכניסות לחניונים, כפי שנקבעו בתכנית תא/3319.

ה. 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.

ו. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות והבטחת רישומם בבעלות העיריה.

ז. 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.

ח. עריכת סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית וסביבתה הקרובה. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ט. במידה ויתקיים שימוש מלונאות יתווספו התנאים המופיעים בתכנית תא/3319 / 1 בסעיף 4.1.2 ס"ק יב.

י. בחלקות 56,55 תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת 2 קומות מ-32 קומות סה"כ ל-34 קומות סה"כ והגבהת המבנה מ-137.5 מ' מעל פני הים לגובה של עד 141.00 מ' מעל פני הים, הינו שהיתר הבניה יכלול שימוש מלונאי בהיקף שלא יפחת מ-4,000 מ"ר עיקרי.

יא. בחלקות 56,55 תכנון שטחי לובי המגורים ושטחי המסחר בקומת הקרקע יובאו לאישור מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

יב. בחלקות 56,55 תנאי להגשת בקשה להיתר תהיה קבלת פרוגראמה מהיחידה לתכנון אסטרטגי ואגף נכסים לשימוש בשטחי הציבור בפרוייקט.

יג. בחלקות 56,55 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במקרה של דרישה של היחידה לתכנון אסטרטגי להקמת גני ילדים/ מעונות יום, יהיה אישור מנהל החינוך לתכנון המוצע.

יד. התחייבות היזם למסור הודעה למשרד הבטחון שבועיים לפני תחילת העבודות בפועל.

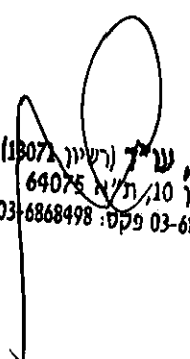
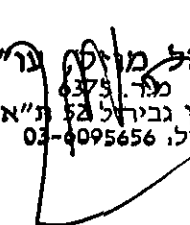


6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
טו. אישור מהנדס העיר לעניין מיקום שנאים בתת הקרקע בתחום המגרש, במידת הצורך ובלבד שלא יפגעו השימושים האפשריים על פי התכנית הראשית במגרש זה.	
6.2	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>א. על שטח התכנית יחולו הוראות סעיף 16 בתכנית תא/3319.</p> <p>ב. אכלוס המגורים של הבנין בחלקות 56,55 מותנה בתחילת בניה מעל הקרקע (מפלס אפס אפס, דהיינו לאחר סיום הקמת המרתפים) בבנין בחלקה 47.</p> <p>ג. בחלקות 56,55 ביצוע בפועל של שטחי הציבור.</p> <p>ד. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הציבוריות ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.</p> <p>ה. רישום בפועל של זיקות ההנאה.</p>	
6.3	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית, אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
6.4	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יגבה כחוק.	
6.5	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 102A לרבות החניות שיקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו. שטחים אלו יירשמו בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו.</p> <p>עד לרישום הבית המשותף יוחכרו שטחים אלו לעירייה ללא תמורה לתקופה של 99 שנים.</p>	
7.	<b>ביצוע התכנית</b>
7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
7.2	<b>מימוש התכנית</b>
בהתאם לסעיף 7.2 בתכנית תא/ 3319 /1.	

## 8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: שבת משה נכסים בע"מ 513965954</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>יזם</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: שבת משה נכסים בע"מ 513965954</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרע</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: שבת משה נכסים בע"מ 513965954</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: יוסי סיון שם ומספר תאגיד: יסקי-מור-סיון 550222129</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה: נא חתום: סיון שותפות מוגבלת ש.מ. 550222129 בתי בני גוריון 1-בני ברק 51232 חתימה:</p>

**רשימת בעלויות בחלקות 55 ו- 56 בגוש 7077**

מס' חלקה	שם	מס' ת.ז.	חתימות
55,56	אייזנברג מאירה	124311	<p><b>באמצעות ב"כ</b> <b>עו"ד רונן כהן</b></p> <p>רח' הוברמן 10, תל-אביב</p> <p>טל' 03-6852220</p> <p>   <b>רונן כהן, עו"ד</b> (רשיון 1807)  הוברמן 10, תל-א 64075  טל: 03-6868498 פקס: 03-6852220 </p>
55,56	אלכסנדר וקסלר דוידה	001519859	
55,56	גבע מרים	880824	
55,56	גרוסמן אריה	0100850	
55,56	גרינדלינגר שמואל	124312	
55,56	גרליץ זאב	830830	
55,56	גרליץ עמיצור	830831	
55,56	דורצין אלכסנדר	0738299	
55,56	הורוביץ דורית	052344728	
55,56	זהבי מלכה	880825	
55,56	חזון גדעון	0967221	
55,56	חזון שלמה	5120431	
55,56	טראוב ערן	024604852	
55,56	טראוב שי	023511504	
55,56	טראוב-שמואלי רחל	02221698	
55,56	יבלונקה יהודה	3051526	
55,56	יבלונקה משה	0419102	
55,56	כרמל גדעון	8402794	
55,56	לוי דאלי כרמית	054907795	
55,56	לוי דאלי רות	205533250	
55,56	ליליאן ביאנקה	008143596	
55,56	מינר יוסף	001483155	
55,56	מינר רן	5403121	
55,56	משה רפי	054764519	
55,56	משה שמואל	022042824	
55,56	סלוצקי יוסף	0704276	
55,56	סלוצקי עמוס	0704275	
55,56	עמישי אילן יוסף	003174562	
55,56	עמישי ליאור	0800582	
55,56	עמישי תאודור	08005837	
55,56	פרג שושנה	0128966	
55,56	קריב רבקה	880826	
55,56	שנירר גיטה	065532434	
55,56	שפיזר רבקה	0704277	
55,56	שבתאי נחמה	0862410	
56	המרכז החדש לתעשייה אגודה רשומה		<p><b>באמצעות ב"כ</b> <b>עו"ד רפאל מוזס</b></p> <p>רח' אבן גבירול 52, תל - אביב</p> <p>טל' 03-6095656</p> <p>   <b>רפאל מוזס, עו"ד</b>  מ"א 6375  אבן גבירול 52, ת"א  טל: 03-6095656 </p>