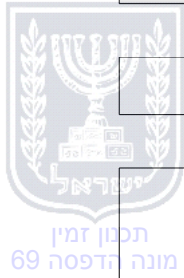


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0073395

מגדל אלדן - תא/4043



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת קובעת הוראות להקמת מגדל חדש בן 29 קומות, הכולל שתי קומות מסד גבוהות וקומת גג עליונה עבור מתקנים טכניים ושמונה קומות מרתף, בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה. המגדל יוקם בקרן הרחובות לבנדה ראש פינה, בסמיכות למחלף לה גארדייה, באזור המאופיין בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה בקומות עליונות. הקמת המגדל תהווה חלק ממגמת הפיתוח וחיידוש האזור, הכולל הקמת מגדלים רבי קומות בסמיכות למחלף לה גארדייה, נתיבי איילון ולאורך רחוב הרכבת. המתחם כולל בתוכו מצוק כורכר היסטורי, התכנית מגדירה את מצוק הכורכר לשימור וקובעת אותו כשצ"פ. זיקות הנאה למעבר הולכי רגל נקבעו על מנת לאפשר גישה לציבור בהיקף הבניין המתוכנן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 4043/תא - מגדל אלדן

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0073395

1.2 שטח התכנית 1.994 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 179685
 קואורדינאטה Y 662910

1.5.2 תיאור מקום

צומת רחובות ראש פינה ולבנדה בת"א.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	לבנדה	53	
תל אביב-יפו	ראש פינה	30	

שכונה -

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	73-76	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

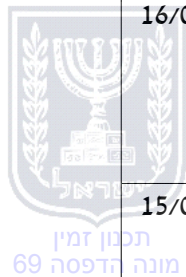


תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1/12. הוראות תכנית תמ"א 1/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
19/04/1973	1	1912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1205 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1205
21/08/1947		1605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 184 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 184
01/06/1978	1878	2441	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1912. הוראות תכנית תא/ 1912 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1912
19/12/1940		1064	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 50. הוראות תכנית תא/ 50 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 50
12/01/1939		856	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 56 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 56
05/04/1945		1401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ E ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ E
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית תא/ג/ 1	החלפה	תא/ ג/ 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תא/ע/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/F	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/F ממשיכות לחול.	1501		27/06/1946



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ברוסטובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ברוסטובסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15/05/2017	בועז הלפרין	14/02/2017			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חתום להפקדה. מחייב חלקית בהתאם לסעיף 4.4.2 ז'	28/09/2016	אלי ברוסטובסקי	28/09/2016	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתום להפקדה	23/02/2016	יורם בש	22/02/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	חתום להפקדה	05/02/2017	ברוסטובסקי אלי	05/02/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			א.י.אמריקה ישראל להשקעות בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	91	09-9616161	09-9616169	
	פרטי			פרק מישור בע"מ	תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	20	03-5654545	03-5654545	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			א.י.אמריקה ישראל להשקעות בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	91	09-9616161	09-9616169	
יזם בפועל			פרק מישור בע"מ	תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	20	03-5654545	03-5654545	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			פרק מישור בע"מ	תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	20	03-5654545	03-5654545	

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	אלי ברוסטובסקי	25838	ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001	03-6887002	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y- basch.co.il
שמאי	שמאי	בועז הלפרין	753		רעננה	שבזי	31		153-9-7727914	boaz@halperi ns.net
	מודד	מאיר ליברמן	497	איחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל	בני ברק	(1)	17	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yaho o.com

(1) כתובת: הלח"י 17.



מכון זמין
מונה הדפסה 69



מכון זמין
מונה הדפסה 69

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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**

הקמת בניין משרדים ומסחר בשילוב מגורים בן 29 קומות, הכולל שתי קומות מסד גבוהות וקומת גג עליונה עבור מתקנים טכניים, מעל שמונה קומות מרתף, שימור מצוק כורכר קיים, קביעת שצ"פ וזיקת הנאה לציבור בהיקף הבניין והקצאת 650 מ"ר כוללים לצרכי ציבור, לשימושי חינוך, תרבות וקהילה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 69

- א. קביעת יעוד ל"מגורים, מסחר ותעסוקה" לצורך הקמת בניין בן 29 קומות, הכולל שתי קומות מסד גבוהות וקומת גג עליונה עבור מתקנים טכניים, מעל שמונה קומות מרתף.
- ב. קביעת הוראות לאיחוד 4 חלקות רשומות למגרש בניה אחד בהסכמת הבעלים, הכולל לוח הקצאות.
- ג. קביעת הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
- ד. קביעת הוראות לשימור מצוק הכורכר קיים בחלק המערבי של המגרש ויעודו לשצ"פ.
- ה. קביעת זכויות בניה ל-16,938.8 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע.
- ו. קביעת צפיפות וגודל יח"ד מוצעות.
- ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
- ח. קביעת 650 מ"ר כוללים לצרכי ציבור, לשימושי חינוך, תרבות וקהילה.
- ט. הפרשת שטחים במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לצורך הרחבת דרך בפינת הרחובות : רח' לבנדה, רח' הרכבת ורח' ראש פינה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.994

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות (בהתאם לסעיף 4.4.2 ד''). 3-14 מעוגלות ל-2.8=0.20* אשר מעוגלות ל-3 יח"ד קטנות. מספר הדירות בפועל יהיה לפי טבלה 5.		3	+3		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
המספר נקבע לפי 5387.5/40=134.68 אשר מעוגלים ל-135 חדרי מלון. מסתמך על אופציה להמרה של שטחי תעסוקה למלונאות. לפי סעיף 4.4.1 ג'.		135	+135		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
$=3075/3+(9225-500)/2$ $5387.5=1025+4362.5$ המספר נסמך על אפשרות לשימוש מלונאי של שטחי התעסוקה, לפי סעיף 4.4.1 ג', ובנוסף 545.55 מ"ר ע"פ תכנית תא/ע/1.		5,933.05	+5,933.05		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
בנוסף לשטחים שניתנו ליתעסוקה מסחר ומגורים. 650 מ"ר שטח כולל בנוי לצרכי ציבור, לשימושי חינוך, תרבות וקהילה.		650	+650		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מחושב לפי $14=1025/75$ לפי סעיף 4.4.2 ד'. לפי טבלה 5 מותרים 3075 מ"ר סה"כ שטחי מגורים ולכן מותרות סה"כ 41 יח"ד ($41=3075/75$). מוצג שליש משום אפשרות לשימוש מלונאות, לפי סעיף 4.4.1 ג'. בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו לטבלה 5, יגבר האמור בטבלה 5		14	+14		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מחושב לפי : $3075/3+12$ *		1,296.79	+1,296.79		מ"ר	מגורים (מ"ר)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
<p>14=1025+168=1193. כולל תוספת שטחי מרפסות עבור כל יח"ד, ובנוסף 103.79 מ"ר ע"פ תכנית תא/ע/1. לפי טבלה 5 מותרים 3075 מ"ר סה"כ שטחי מגורים ו-41 יח"ד. על כן נחשב: $3075+(41*12)=3567$. מוצג אחרת משום אפשרות לשימוש מלונאות לפי סעיף 4.4.1 ג'. בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו לטבלה 5, יגבר האמור בטבלה 5 מגורים בקומות עליונות בלבד.</p>					
<p>"שטח מוצע למסחר: 500 מ"ר, ובנוסף 50.63 מ"ר ע"פ תכנית תא/ע/1.</p>	550.63	-3,363.37	3,914	מ"ר	מסחר (מ"ר)
<p>מחושב לפי: $(9225-500)/2+5387.5=1025+4362.5=3075/3$ ובנוסף 545.55 מ"ר ע"פ תכנית תא/ע/1. לפי טבלה 5 מותרים עד 12300 מ"ר סה"כ שטחי תעסוקה. מוצג אחרת משום חישוב אפשרות למלונאות לפי סעיף 4.4.1 ג'.</p>	5,933.05	+5,933.05		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	300
מגורים מסחר ותעסוקה	100
שטח ציבורי פתוח	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	400
שימור נופי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	522.45	26.20
דרך מאושרת	87.37	4.38
מסחרי 2	1,384.18	69.42
סה"כ	1,994	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	87.37	4.43
דרך מוצעת	197.43	10.02
מגורים מסחר ותעסוקה	1,529.44	77.60
שטח ציבורי פתוח	156.64	7.95
סה"כ	1,970.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים מצוק כורכר לשימור נופי
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים שימושים: בתחום הדרך ניתן לבצע עבודות המותרות "בדרך" עפ"י כל דין הוראות פיתוח: בתחום הדרך ניתן לבצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיו"ב, עפ"י הנחיות מהנדס העיר. תשתיות: בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים לתשתיות וקווי תשתית, הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת חשמל, תקשורת, מים, תיעול, ביוב וכד'.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י הוראות התכניות המאושרות.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים שימושים: בתחום הדרך ניתן לבצע עבודות המותרות "בדרך" עפ"י כל דין הוראות פיתוח: בתחום הדרך ניתן לבצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיו"ב, עפ"י הנחיות מהנדס העיר. תשתיות: בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים לתשתיות וקווי תשתית, הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת חשמל, תקשורת, מים, תיעול, ביוב וכד'.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י הוראות התכניות המאושרות. ועפ"י תכניות הפיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, מקלטים, וכל השימושים המותרים עפ"י הוראות תכנית ע/1. ב. בקומות הקרקע ובקומה א', לרבות קומות גלריה, יותרו שימושי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן מסחר קמעונאי וכן שימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>לרבות מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה, משרדים, מרפאות, בנקים, אולמות תצוגה, שטחי ציבור, וכן שימושים טכניים ושטחי שירות על פי כל דין.</p> <p>ג. בקומות שמעל קומת קרקע וקומה א' יותרו משרדים, מרפאות, בנקים, אולמות תצוגה ושטחי ציבור, וכן שימושים טכניים ושטחי שירות על פי כל דין. יותר שימוש מלונאי בכל השטחים המיועדים לתעסוקה בקומות אלו.</p> <p>מגורים יהיו בקומות העליונות בהיקף של עד 25% מהשטחים העיקריים כמצויין בטבלה 5, וכן שימושים טכניים ושטחי שירות על פי כל דין.</p> <p>ד. קומת גג עליון: מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מים ואנטנות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבנייה תהיינה כמפורט בטבלה 5.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>קו הבנין התת קרקעי יהיה עד גבולות המגרש, ולא יחרוג מתחומי אזור הייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום התכנית תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל:</p> <p>א. בתחום שמסביב לבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. בין הבניין המוצע ותחום מצוק הכורכר כמסומן בתשריט, שבו יישמר מרחק שלא יקטן מ-2.5 מ'.</p> <p>ג. במעבר לצד הירידה לחניון יישמר מרחק שלא יקטן מ-2 מ'.</p> <p>ד. המיקום המדויק של זיקות ההנאה יקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתוגש לאישור הועדה המקומית. השטח הכולל למעבר רגלי לטובת הציבור לא יפחת מ-450 מ"ר.</p> <p>ה. שטח זיקת ההנאה בהיקף הבנין יפותח ברצף עם המדרכות הגובלות בו נמצאות ביעוד דרך.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה מבנים:</p> <p>ותר הקמת מגדל בן 29 קומות, הכולל קומת גג עליון למערכות טכניות, ושתי קומות מסד גבוהות, הכוללות קומות גלריה. גובה קומות המסד יותאם לתכנית המתאר וגובה כל קומה לא יעלה על 6 מ'. גובה קומת הגג העליון יהיה עד 7 מ' ותותר הקמת מעקה בנוי בהיקף הקומה. לא תותר הקמת מתקנים מעבר לקומת גג עליון טכנית.</p> <p>גובה הבניין לא יעלה על 120 מ', אשר ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני הגג העליון (לא כולל מעקה הגג).</p> <p>גובה קומה טיפוסית במגדל יהיה עד 3.80 מ' ברוטו.</p> <p>גזוזטראות:</p> <p>א. יותרו גזוזטראות בהתאם לחוק.</p> <p>ב. קווי הבניין לגזוזטראות יהיו בתחום קווי הבניין המותרים.</p> <p>חללים מקורים:</p> <p>א. חללים מקורים בבניין יקבעו במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ותתאפשר סגירתם</p>



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>במעטפת זכוכית בלבד.</p> <p>ב. שטח החללים המקורים יחושבו כחלק מסך השטחים המותרים. צפיפות יח"ד :</p> <p>מס' יח"ד לא יעלה על 41 יח"ד. וגודל דירה ממוצע יעמוד על 75 מ"ר שטח עיקרי. גודל דירה מינימלי של יח"ד לא יקטן מ-55 מ"ר שטח דירה כולל ממ"ד. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+ממ"ד) יהיה בין 55 ל-80 מ"ר ברוטו. חזית מסחרית :</p> <p>החזית לכיוון רח' ראש פינה תהיה כחזית מסחרית. מלונאות :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1.</p> <p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספיציפיות.</p> <p>ה. בחלופת שימוש למלונאות תקבע כניסה נפרדת.</p>
ה	<p>מעליות</p> <p>תהיה הפרדה בין לובי המגורים ללובי המשרדים, וכן יוקצו מעליות נפרדות לדירות המגורים ולשימושי התעסוקה בשני לובאים נפרדים.</p>
ו	<p>מרתפים</p> <p>תותר הקמה של עד 8 קומות מרתף, עפ"י הוראות תכנית מס' תא/ע/1. במגבלות הוראות 'ניהול מי נגר', תותר תכסית בניה המרבית בהתאם להוראות תמא/4/ב34 כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p>
ז	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות, קווי בניין והבניה על הגג. סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	8	29	120	(3) 41	70	1982.91	30482.32	12298) 1245.52 (2	4638.8	(1) 12300	1548	100	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
								42.28	(5) 650			130	520	1548	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
													88	200			דרך מאושרת	
													199	300			דרך מוצעת	
													159	400	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 500 מ"ר מתוכם יועדו למסחר, 3,075 מ"ר לכל היותר למגורים. לשטח זה יתווספו מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור, ולא יותר מ-14 מ"ר למרפסת. שטח זה ייעוד למרפסות בלבד ולא ניתן לניידן למטרה אחרת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת..
- (2) שטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע 1..
- (3) לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות (בהתאם לסעיף 4.4 ד'). $8.2 = 0.20 * 41$. אשר מעוגלות ל-8 יח"ד קטנות..
- (4) קוי בניין ע"פ התשריט.
- (5) שטחים לצרכי ציבור, לשימושי חינוך, תרבות וקהילה..

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
2. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש לתעסוקה, מסחר ומגורים, על שם הרשות המקומית.
3. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
4. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, וכל זה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב.
5. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
6. תנאי להיתר בנייה בתחומי התכנית יהיה אישור בדיקה קונסטרוקטיבית על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, שתבטיח את בטיחותו של המבנה לשימור.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה והקמת השטחים הציבוריים המבונים הבנויים בתחום המגרש לתעסוקה, מסחר ומגורים ברמת המעטפת.
2. רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בשטחים למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, בשטחי המעברים כמצויים בתשריט. וכפי שיקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
3. ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.7

חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז', נספח טבלת הקצאות לאיחוד וחלוקה יהיה חלק ממסמכי התכנית.
2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתוכנית זו, יופרשו במסגרת האיחוד וחלוקה בהסכמה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. רישום השטחים הציבוריים יעשה בהתאם לחלוקה החדשה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

6.8

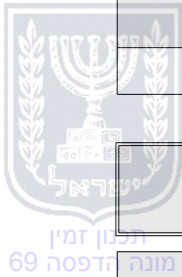
איכות הסביבה

- א. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.
- במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבנייה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.
- במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר לעיל. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.
- ב. בשל הקירבה לצירי תנועה סואנים, יש לתכנן בשלב היתר הבניה מיגון אקוסטי במעטפת המבנים, שיעמוד בספי הרעש המאושרים למגורים. כמו כן, יתוכנן מיגון אקוסטי דירתי לתעסוקה, שיכלול התקנת מזגנים וחלונות בעלי כושר בידוד משופר.
- ג. יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת

איכות הסביבה	6.8
<p>האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה-נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון, כמפורט בתשריט התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>ה. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.10
<p>קיימת התראה "מחלף" מתוקף תמ"א 3.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.





רעננה 14.05.17
דו"ח 2006

BOAZ HALPERIN
Financial adviser & Real estate appraiser

בועז הלפרין
ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים לתכנית מפורטת מס' תא/4043 (מס' 507-0073395) - מגדל אלדן

מצב יוצא								מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	שימוש	ייעוד המגרש היצוא	החלקים במגרש (בחלקי חלקים)	שם הבעלים	שטח המגרש	מס' מגרש תמורה	יעוד החלקה	החלקים בבעלות	שעבודים וזכויות בחלקה	מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה בתחום התוכנית	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
		מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	12300/12820	פרק מישור בע"מ	1,548.00	100	(2) (3)	1/1		513317503	פרק מישור בע"מ	534	534	73	6977	1
								(3)	1/1	(1)	513317503	פרק מישור בע"מ	433	501	74	6977	2
								(2) (4)	1/1		513317503	פרק מישור בע"מ	470	470	75	6977	3
								(2) (4)	1/1		513317503	פרק מישור בע"מ	489	489	76	6977	4
		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	(5) 520/12820	עירית תל-אביב יפו	1,548.00	100	(4)	1/1	(1)	לא מצויין	עירית תל-אביב יפו	68	501	74	6977	5
			דרך מאושרת	1/1	עירית תל-אביב יפו	88	200										
			דרך מוצעת	1/1	עירית תל-אביב יפו	199	300										
			שצ"פ	1/1	עירית תל-אביב יפו	159	400										
						1,994.00							1,994.00	סה"כ			

- (1) הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עירית תל אביב יפו. ההפקעה מתייחסת ל- 68 מ"ר. הואיל ורשומה הערה לפי סעיף 19 יש לראות שטח זה בבעלות עת"א, לפיכך החלקה חולקה לשני בעלים.
 (2) מסחרי.
 (3) אזור לתכנון בעתיד.
 (4) דרך.
 (5) הקצאת הזכויות לעירית תל אביב יפו במגרש תמורה מס' 100 הינה הקצאה לשטחי ציבור בנויים בהיקף של 650 מ"ר (520 מ"ר עיקר + 130 מ"ר שירות).



14.05.17
תאריך

753
מספר רשיון

חתימת השמאי

בועז הלפרין
שם השמאי

עמוד 1 מתוך 1

