

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0203182

תא/4080 - "המסגר 2"

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

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 507-0203182  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
ביום 14.7.2016  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנחל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

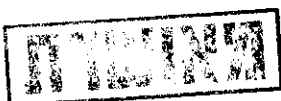
תכנית ממוקמת בנקודה איסטרטגית בעיר - במפגש נתיבי תנועה ראשיים וחשובים, הם נתיבי איילון, רח' לה גארדיה ורח' המסגר. נקודה זו בעלת נראות מיטבית לצירים אלה, וכן מהווה נקודת ציון חשובה בהתחדשות תא השטח שבין רח' המסגר במערב, לה גארדיה בדרום, נתיבי איילון במזרח ורח' יצחק שדה בצפון. מטרת התכנית הינה הקמת מגדל תעסוקה הכולל אולמות תצוגה ומסחר ומשרדים. התכנית מקצה שטח להרחבתו של רח' מיקוניס יחד עם הרחבת רח' לה גארדיה בדרום. הרחבות אלה תורמות למרחב ציבורי מרווח עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים.

**ת.מ.ש.ד.ת.**

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/4080 - "המסגר 2"
		מספר התכנית	507-0203182
1.2	שטח התכנית		3.180 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	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו
		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 179850  
 קואורדינאטה Y 663000

1.5.2 תיאור מקום רח' לה גארדיה מדרום, רח המסגר ממערב, רח' מיקוניס מצפון, חלקות 142 ו-157 בגוש 6976 ממזרח, בסמוך למחלף לה גארדיה.

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	המסגר	2	
תל אביב-יפו	המסגר	4	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	1	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	3	
תל אביב-יפו	מיקוניס שמואל	2	
תל אביב-יפו	מיקוניס שמואל	4	

שכונה שכונת הרכבת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	לא מוסדר	חלק	136-137, 141, 158-159	

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

לא רלוונטי

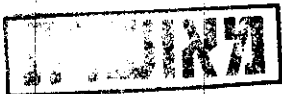
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

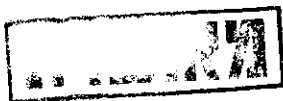


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו לעניין הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 1205	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1205 ממשיכות לחול.	1912	1	19/04/1973
תא/ 50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	1064		19/12/1940
תא/ E	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ E ממשיכות לחול.	1401		05/04/1945
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/ 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



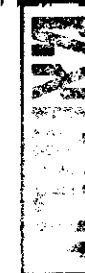
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/1975	2233	2139	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1406. הוראות תכנית תא/1406 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1406 ✓
23/05/1963	1231	1012	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/459. הוראות תכנית תא/459 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/459 ✓
06/03/1986		3310	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/676. הוראות תכנית תא/676 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/676 ✓



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	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
בינוי	מנחה	1:500	1	01/11/2015	יוסי סיון	06/12/2015	נספח בינוי-חתום להפקדה- חתום להפקדה	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה	1:1	25	27/12/2015	רון לשם	27/12/2015	סקר זיהום קרקע-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1	9	14/11/2015	רז מיכלוביץ	06/12/2015	חוות דעת עצים בוגרים- טקסט-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	15/11/2015	רז מיכלוביץ	08/12/2015	נספח עצים בוגרים - תשריט- חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	03/02/2016	אבירם אגאי	08/02/2016	נספח תנועה-חתום להפקדה- חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	01/11/2015	יוסי סיון	03/12/2015	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			טלקאר חברה בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	32	03-5377444	03-6880668	riback@talcar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טלקאר חברה בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	32	03-5377444	03-6880668	riback@talcar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

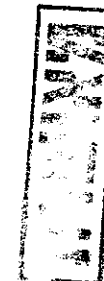
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בעלים			אונגר סוכנויות בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	32	03-5377444	03-6880668	riback@talcar.co.il
			אונגר סוכנויות בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	32	03-5377444	03-6880668	riback@talcar.co.il

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	7706	יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158010	renanas@m-y-s.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אגרונום	סוקר עצים	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ אדריכלות ועיצוב נופי	רחובות	(1)		077-5319503	077-5319503	decoraz@gmail.com
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	kav.medida@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2310, רחובית 7612201.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת זכויות בנייה לצורך הקמת מגדל משרדים ומסחר בצומת הרחובות לה גארדיה - המסגר - מיקוניס.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח לתעסוקה.
2. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לדרך מוצעת.
3. קביעת מיקום של זיקות הנאה לאורך הרחובות לה גארדיה, המסגר ומיקוניס.
4. הגדלת זכויות בניה עיקריים עד 23,116 מ"ר בתוספת 8,090 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-14,628 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת, מתוך זה לשימוש מבני ציבור - 1,100 מ"ר שטחים עיקריים ו-500 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת מס' קומות למגדל: קומת קרקע גבוהה בתוספת 30 קומות ו-2 קומות מתקנים טכניים מעל 7 קומות מרתף בגובה יחסי שלעד 130 מ' מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.18

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	ממרט	מתארי				
		1,100	+1,100		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		1,500	+1,500		מ"ר	מסחר (מ"ר)
		20,516	+14,502	6,014	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	202, 201
דרך מוצעת	302, 301
תעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	302, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	101
זיקת הנאה	תעסוקה	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	302
מבנה להריסה	תעסוקה	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

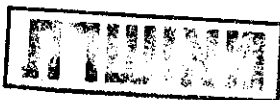
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	2,850	89.62
דרך מאושרת	330	10.38
סה"כ	3,180	100

##### מצב מוצע


יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	329.69	10.37
דרך מוצעת	411.79	12.95
תעסוקה	2,438.19	76.68
סה"כ	3,179.67	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
615.55	זיקת הנאה
1,098.94	מבנה להריסה



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<p><b>4.1 תעסוקה</b></p>	<p><b>4.1.1 שימושים</b></p>
<p>א. משרדים, תעשייה עתירת ידע                  ב. מסחר, כל השירותים הנלווים לרווחת העובדים (כגון מועדונים, מכוני כושר, חדרי אוכל), שירותים רפואיים, שירותי הסעדה ומזון, אולמות כנסים וארועים, מכוני בריאות וספורט.                  ג. אולמות תצוגה                  ד. חניה, שטח פריקה וטעינה, אחסנה.                  ה. מתקנים טכניים וחדרי מכונות                  ו. במרתפים: חניות, מחסנים, מעבדות, חדרי כושר, שטחים טכניים.                  ז. מבנים ומוסדות ציבוריים לתרבות, חינוך, בילוי, פנאי, קהילה ורווחה, דת, נופש וספורט ושירותים ומשרדים עירוניים חניות.</p>	
<p><b>4.1.2 הוראות</b></p>	<p><b>א קווי בנין</b>                  (1) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.                  (2) יותר קו בניין 0.0 מ' למרתפים</p>
<p><b>ב בינוי /או פיתוח</b></p> <p>(1) נספח הבינוי הינו מנחה ומתווה את עקרונות הבינוי בלבד.                  (2) תותר בניית קומת קרקע גבוהה במסגרתה תותר קומת גלריה או קומה חלקית, וזאת במסגרת זכויות הבניה.                  (3) יותר מסחר בק"ק, וקומה ראשונה.                  (4) חומרי הגמר יהיו אחד או יותר מאלה: אבן, זכוכית, חיפויי אלומיניום ומתכת וכיוצ"ב.                  (5) יותר חיבור של מסי קומות בקו בניין 0.0 מ' למגדל בחלקו המזרחי, באופן שיצור חזית רציפה לרח' לה גארדיה במשותף עם הבינוי העתידי במגרש הגובל ממזרח.                  (6) השטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומה שמעל קומת הכניסה וקומת המסחר.                  (7) מסי הקומות המקסימלי יהיה עד 30 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובנוסף 2 קומות טכניות גבוהות.</p>	<p><b>ג חניה</b></p> <p>(1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה או 1:60, הקטן מביניהם.                  (2) החניה תהיה תת קרקעית בגבולות המגרש.                  (3) אזור הפריקה והטעינה יהיה מעל הקרקע ומקורה.</p>
<p><b>ד זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>(1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט.                  (2) זיקת ההנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין.                  (3) יש להבטיח כי מפלסי השטח בזיקת הנאה יותאמו למפלסי המדרכות.</p>	

4.1	תעסוקה
ה	מרתפים
(1) יותרו עד 7 קומות מרתף בגבולות המגרש. (2) תותר הקמת קומות מרתף נוספות ותוספת שטחי שירות לקומות מרתף אלו.	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א. דרכים על פי חוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל. ב. פיתוח סביבתי.	
4.2.2	הוראות
א	דרכים
דרכים על-פי הגדרתם בחוק.	
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
א. דרכים על פי חוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל. ב. פיתוח סביבתי.	
4.3.2	הוראות
א	דרכים
דרכים על-פי הגדרתם בחוק.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית % מותא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקובעת				מעל הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שטחי בניה	שרות	עיקרי					שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	7	33	130	75	(1) 1875	(1) 44112	(1) 14506	0	7590	22016	2438	101	תעסוקה	
												500	1100		101	תעסוקה מכנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

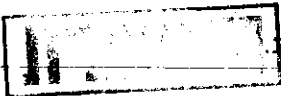
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות עבור כל השימושים במגרש.

(2) עפ"י המסומן בתשריט

## 6. הוראות נוספות .6

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(1) אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(2) הריסת הבניינים הקיימים.</p> <p>(3) הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית בספרי רישום מקרקעין.</p> <p>(4) עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ הנחיות בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>(5) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>(6) הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 101 בבעלות העירייה.</p> <p>שטחים אלה יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וירשמו במסגרת רישום בית משותף.</p> <p>(7) תנאי להוצאת היתר בניה זה הסדרת רחוב מיקונוס כדרך באופן שיבטיח גישה לתכנית מדרך סטטוטורית וניתן יהיה לכלול את רחוב מיקונוס, כולו או חלקו בתחום האיחוד והחלוקה.</p> <p>(8) אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' להוק התכנון והבנייה.</p> <p>(9) תנאי להיתר בנייה תהיה הבטחת ביצוע נטיות המסומנות בנספח הבינוי בתחום התכנית. במידה שלא תתוכנן קולונדה תהיה שורת עצים כפולה בעומק של 1.5 מ' אדמה רציף ללא מרתפים תחתם.</p> <p>(10) תנאי למתן היתר הריסה/ חפירה/ בנייה יהיה ביצוע סקר גז הקרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה - תנאי בהיתר חריסה/ חפירה/ בנייה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי הקרקע, בהתאם למפרט של הרשות לאיכות הסביבה, תל אביב.</p> <p>(11) במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום המחייבות טיפול בקרקע, ייקבע בהיתר הבנייה כי לא יחלו עבודות הבנייה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>(12) תנאי להגנת תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/ יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>(13) שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים 6.1 (סעיף קטן 10), 6.1 (סעיף קטן 11) ו-6.1 (סעיף קטן 12).</p> <p>(14) במידה ותהייה חפירה מתחת למפלס מי תהום - תכנית לשפילת מי תהום תוכן ותוגש לרשות המים.</p> <p>(15) תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בהתאם להנחיות עיריית ת"א למניעת מפגעים מאתרי הבנייה.</p> <p>(16) תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפסולת בניין. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>(17) תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת מסמך לנושא הימצאות או העדר אסבסט בשטח התכנית. במידה וקיים אסבסט בשטח התכנית, יבוצע טיפול באסבסט בהתאם להיתר לעבודות אסבסט של ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה. הטיפול בעבודות אסבסט במקום ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011, והתקנות חמניעות אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>(18) בשלב ההיתר ישומרו עצים ככל הניתן.</p> <p>(19) אישור עיריית תל אביב-יפו לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p>





6.2	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.3	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>(1) היקף השטח המסחרי בקומת קרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(2) גובה קומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(3) תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול הוראות מחייבות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>(4) תתאפשר גמישות בנוגע להסדרי הגישה לחצר התפעולית ולרמפה למרתפי החניה.</p> <p>(5) בתכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה קולונדה הפונה לרחוב המסגר בעומק 3 מ' לפחות ובקווי בניין הקיימים. במקרה כזה, תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח הקולונדה.</p>	
6.4	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש היזם, ירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו. שטחים אלה יופרשו במסגרת איחוד וחלוקה.</p>	
6.5	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>ב. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש היזם.</p> <p>ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>	
6.6	<b>זיקת הנאה</b>
<p>יתאפשר רישום זיקת הנאה על השטחים בין גבול תכנית הבניין וגבול המגרש ופיתוחם באופן המשכי ורציף לשטחי המדרכה הגובלים בהם. מפלס הפיתוח של שטחים אלה יהיה כגובה שטחי המדרכה, ללא מדרגות, גדרות, רמפות וכדומה בתחומם. תתאפשר התקנת מתקני חניה לאופניים בשטחים אלה ע"י העירייה.</p>	
6.7	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>יש לשמור על תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של לפחות 15% משטח תא שטח 101 לצורך חלחול והחדרת מי נגר.</p>	
6.8	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 ממ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה.</p>	
6.9	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>(1) על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית פתאור ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א הל שינוייה.</p> <p>(2) הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע במגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה לנמל</p>	



<b>6.9</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>התעופה בן גוריון, כמפורט בתשריט התכנית.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו עולה על 80 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(4) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 80 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>(5) לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל/ר	

### 7.2 מימוש התכנית

1. תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית.
2. זכויות מכח התכנית יפקעו תוך 10 שנים מיום אישורה אם לא יצא היתר בנייה מכוחה לזכויות העל קרקעיות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעריך את תוקפה של תכנית זו ב-5 שנים נוספות, ובלבד שהחלטה התקבלה בתוך התקופה הראשונה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	טלקאר חברה בע"מ 557640372	טלקאר חברה בע"מ	
יזם	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	טלקאר חברה בע"מ 557640372	טלקאר חברה בע"מ	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	רמ"י 0	בבעלות מדינה	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	אונגר סוכנויות בע"מ 557640372	אונגר סוכנויות בע"מ	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	אונגר סוכנויות בע"מ 557640372	אונגר סוכנויות בע"מ	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	יוסי סיון	עורך ראשי	22.09.2016
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
550222129 יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים		מור, סיון שותפות מוגבלת ש.מ. 550222129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232	

**תאגיד**

## תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה אדר' יוסי סיון, מספר זהות 010717510,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכניות מס' 507-0203182.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 30 וגרסת תשריט מס' 15 של התכנית מס' 507-0203182.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 07.11.2016, התואמת לגרסת הוראות מס' 31 וגרסת תשריט מס' 15 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.

### ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מחזר השינוי
1	הוראות התכנית	טבלה 2.3	נמחקה הערה לסעיף המסחר
2	הוראות התכנית	טבלה 5 – זכויות בנייה	נמחקה הערה מס' 1 ברמת הטבלה

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יוסקי, מור, סיון שותפות מוגבלת  
ש.מ. 550222129  
רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232

חתימה

07.11.2016

תאריך

יוסי סיון

שם המצהיר