

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0360966

תא/4532 - המסגר 6-8

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

מאושרת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0360966
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 9.9.17
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

14-05-2017

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו
שם התכנית 507-0360966 תא/4532 נאות חן המסגר
הומלצה למתן תוקף
תאריך 02/12/2015 פרוטוקול 15-0021 החלטה 4
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך 9.1.2017 ישיבה מס' 1247
מנהל האגף מהנדס העיר
אורלי אראל עודד בנולי, אדרי
תאריך 1/3/17 מ"מ אסגן ראש העירייה

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית ברח' המסגר 6-8, בתא השטח התחום מצפון ע"י רחוב המקצוע מדרום ע"י רחוב מיקוניס וממערב ע"י רחוב המסגר. מטרת התכנית להוסיף זכויות בנייה על מנת לאפשר הקמת 7 קומות טיפוסיות נוספות ועוד 2 קומות טכניות, סה"כ 17 קומות, שינוי הוראות הבינוי ללא שינוי קווי הבניין והתכסית במסגרת המצב התכנוני המאושר כפי שנקבע במסגרת תא/מק/3878 אשר פורסמה למתן תוקף ב 17/12/2012.

התכנית מתואמת עם תא/4092 "המסגר מזרח", תכנית ברמה מתארית בהליך קידום אשר תחול בתא השטח התחום ע"י כביש 20 מזרח, רח' המסגר ממערב, רח' יצחק שדה מצפון ורח' לה גוארדיה מדרום, ואשר מטרתה לקבוע הוראות תכנון להבטחת תכנון אחד וכוללני בשטחה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
תא/4532 - המסגר 6-8

מספר התכנית 507-0360966

1.2 שטח התכנית 2.170 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

קואורדינאטה X 179825

קואורדינאטה Y 663090

1.5.2 תיאור מקום רח המסגר פינת רח' מיקוניס

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	המסגר	6	
תל אביב-יפו	המסגר	8	

שכונה המסגר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	138-139, 153, 156	161-162

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
תא/מק/3878	100

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/ 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/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 1658	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.	2163	436	06/11/1975
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
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/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239	16/04/2001

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - שינוי גובה שתי הקומות המרתף העליונות. וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ע/1
04/09/1975	2233	2139	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1406 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/1406
17/12/2012	1598	6515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/3878 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/מק/3878

הערה לטבלה:

הוראות תכנית זו כפופות לתכנית המתאר תא/5000 המופקדת

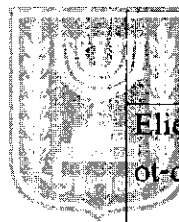
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברק גלבוץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ברק גלבוץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	15/03/2016	ברק גלבוץ	06/04/2016	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/03/2016	ברק גלבוץ	02/03/2016	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

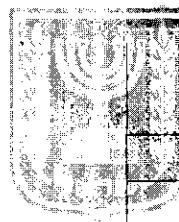


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אליעזר כחלון		טארוס בע"מ	קיסריה	תרשיש- פארק התעשייה	15	04-9111900	04-9111911	Eliezer@neot-chen.com

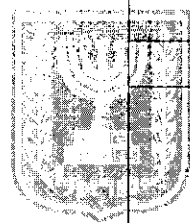
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר כחלון		טארוס בע"מ	קיסריה	תרשיש- פארק התעשייה	15	04-9111900	04-9111911	Eliezer@neot-chen.com

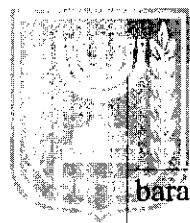
1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ליאורה אלדור			חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	
בעלים	גיל בנדר			חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	
בעלים	קרן בנדר			חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	
בעלים	רון בנדר			חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	
בעלים	יהושפט הוניגמן			חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	
בעלים	שושנה נחמני			תל אביב- יפו	קפלן	2	03-6950905	03-6950905	
בעלים	אורי סיני			תל אביב- יפו	קפלן	2	03-6950905	03-6950905	



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיה תנעמי			חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	
בעלים	שי תנעמי			חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	
בעלים			חב' רוזקו בע"מ	רמת גן	זיבוטינסקי	35	03-5757650	03-5757670	
בעלים			חברת חלקות משנה 14 138 156 153 139 בגוש 6976 בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	
בעלים			טארוס בע"מ	קיסריה	תרשיש-פארק התעשייה	15	04-9111900	04-9111901	
בעלים			נאות חן ת"א בע"מ	קיסריה	תרשיש-פארק התעשייה	15	04-9111900	04-9111901	
בעלים			ש.י.ר.ן פרופילים דקורטיביים בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	44	04-6337742	04-6337453	



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	ברק גלבוע	71787	ברק גלבוע אדריכלים	בני ברק	כנרת	13	03-5448892	153-3-5448893	barak.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8644111	Ben-avi@ben-avi.co.il

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 בניה, שינוי הוראות בניה ושינוי תקן חניה ללא תוספת מקומות חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) הרחבת דרך ברח' מיקוניס.

(ב) תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות כמפורט בסעיף 5 להלן.

(ג) תוספת 7 קומות טיפוסיות + 2 קומות טכניות מעל קומת כניסה. סה"כ 17 קומות.

(ד) שינוי גובה הבנין המותר לבניה מ-40 מ' ל-70 מ'.

(ה) שינוי תקן חניה לפי מפתח תעסוקה: 200% ראשוניים 1:40, שאר השטחים לפי 1:120 (משטח עיקרי) לזכויות

המוקנות מתוקף תוכנית תא/מק/3878 וללא תוספת חניה לתוספת השטחים מתוקף תוכנית זו.



משרד הביטחון
הגנת המדינה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.17
------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
חובה 300 מ"ר בקומת הקרקע והיתר רשות שניתן להמיר לתעסוקה	2,815		+1,610	1,205	מ"ר	מסחר (מ"ר)
שטח עיקרי	11,261		+5,235	6,026	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	201
דרך מוצעת	202
תעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה	דרך מוצעת	202
זיקת הנאה	תעסוקה	100

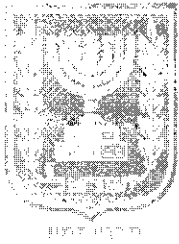
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	332	15.30
תעסוקה	1,838	84.70
סה"כ	2,170	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	331.76	15.29
דרך מוצעת	160.13	7.38
תעסוקה	1,677.94	77.33
סה"כ	2,169.83	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
281.01	זיקת הנאה



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. יותר שימוש של משרדים, תעסוקה ומסחר.</p> <p>ב. תחוייב חזית מסחרית בקומת הקרקע בשטח שלא יפחת מ-300 מ"ר.</p> <p>ג. שמושים הפונים לרחוב המסגר יישמרו כשמושים עיקריים בלבד למניעת מטרדים ויזואליים לרחוב.</p> <p>ד. יותר שימוש של מסחר גם בקומות אחרות ובלבד שסך כל שטחי המסחר לא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה קומה טיפוסית למשרדים מעל קומת הקרקע יהיה עד 3.75 מ'.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת הנאה יותר מעבר ושהייה של הולכי רגל.</p> <p>ב. זיקת הנאה כאמור לעיל תרשם על שטח נוסף לזה המסומן בתשריט, עד גבולות התכנית כפי שתסומן בבקשה להיתר בנייה (קירות הבניין) בתיאום ואישור מהי"ע או מי מטעמו.</p> <p>ג. בשטחים עליהם תירשם זיקת הנאה, הגובה הסופי של המדרכה יהיה כגובה הרחוב בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המיסעה, ככל הניתן. תותר הגבהה מקומית מעל מפלס המדרכה במסגרת תכנית הפיתוח בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח עליו תירשם זיקת הנאה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	70	65	21975	5900	2000	(1) 14076	1678	100	תעסוקה
(4) 3.2	(3) 2.6			4	(2) 17									

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:

קוי בנין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר שמוש למסחר בהיקף של עד 20%. חובה קומת קרקע מסחרית בהיקף של לפחות 300 מ"ר.

(2) קרקע + 14 קומות + 2 קומות טכניות.

(3) 0 מ' מקומי כמסומן בתשריט.

(4) 3.2 מ' לרח' המסגר ולרח' מיקוניס; 0 לרח' המקצוע.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

- א. כל הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה או במפלס השטחים שבזיקת ההנאה הסמוכים לבניין.
 ב. רמפות ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבניין.

6.2 דרכים וחניות

- א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו. שינוי מיקום הגישות למבנה, באישור מהנדס העיר, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
 ב. כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
 ג. תקן חניה לפי מפתח תעסוקה: 200% ראשוניים 1:40, שאר השטחים לפי 1:120 (משטח עיקרי) לזכויות המוקנות מתוקף תוכנית תא/מק/3878 וללא תוספת חניה לתוספת השטחים מתוקף תוכנית זו.
 ד. החניה תהיה כולה תת קרקעית.
 ה. חנית אופניים:
 (1) עיקר מקומות החניה לרכב דו-גלגלי יהיו בתת-הקרקע, במפלסים העליונים.
 (2) לא יותרו מתקני חניה עיליים לרכב דו-גלגלי, אלא מקומות חניה קיצרת טווח שיפוזרו בשטח התכנית.
 (3) שמושים תומכי רכיבה (כגון מלתחות) יותרו בתת הקרקע בלבד.
 ו. מה"ע יהיה רשאי להתיר כי חלק מהחניה תפעולית, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת קרקע, תהייה במפלס הרחוב.
 ז. תותר הצמדתם של עד 40% מסך מקומות החניה למסחר ותעסוקה, והיתר ינוהלו כחניון ציבורי.

6.3 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.
 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.
 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 ומעבר ציבוריים. דרישות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י

6.3	איכות הסביבה
<p>המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>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.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>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.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	
6.5	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.6	תשתיות
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת 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 קווי 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מאת אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין באזורים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.</p>	
6.7	מגבלות בניה לגובה
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p>	

<p>6.7 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.7</p>
<p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכמפורט בפרק ד' ובתשריט מס' 2 לתמ"א. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ד. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.9</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1969).</p>	

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>השלמת בניית הבניין לפי תכנית בתוקף תא/3878.</p>	
<p>2</p>	<p>מתן תוקף לתכנית זו והשלמת הבניין לפי תכנית זו.</p>	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אליעזר כחלון שם ומספר תאגיד: טארוס בע"מ 511915423	סוג: טארוס בע"מ	תאריך: טארוס בע"מ 511915423
יזם	שם: אליעזר כחלון שם ומספר תאגיד: טארוס בע"מ 511915423	סוג: טארוס בע"מ	תאריך: טארוס בע"מ 511915423
בעל עניין בקרקע	שם: ליאורה אלדור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גיל בנדר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: קרן בנדר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רון בנדר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יהושפט הוניגמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שושנה נחמני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אורי סיני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מאיה תנעמי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שי תנעמי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: חב' רוזקו בע"מ 510262900	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: חב' רוזקו בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: חברת חלקות משנה 14 138 139 153 156 בגוש 6976 בע"מ 510302151	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: טארוס בע"מ 511915423	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: חתימת טארוס בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: נאות חן ת"א בע"מ 514662741	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: נאות חן ת"א בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: ש.י.רן פרופילים דקורטיביים בע"מ 511873218	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: חתימת ש.י.רן פרופילים דקורטיביים בע"מ
עורך התכנית	שם: ברק גלבוע שם ומספר תאגיד: ברק גלבוע אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: ברק גלבוע אדריכל רשיון 21787

