

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-1237585

תא/מק/4080-א - תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2

תל-אביב

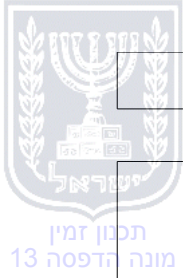
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית תא/4080 "המסגר 2" (להלן "התוכנית הראשית") אושרה למתן תוקף בתאריך 14.09.2016. מטרת התכנית הינה הקמת מגדל תעסוקה. המגדל בן 33 הקומות כולל אולמות תצוגה, מסחר, משרדים ושטחי ציבור בנויים.

התכנית מקצה שטח להרחבתו של רח' מיקוניס בצפון יחד עם הרחבת רח' לה גארדיה בדרום. הרחבות אלו תורמות לשיפור המרחב ציבורי עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים.

במסגרת הוראות התכנית הראשית נקבעו, בית היתר, התנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה נדרש אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בידי הוועדה המקומית.
2. אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
3. הסדרת רחוב מיקוניס כדרך, באופן שיבטיח גישה לתכנית מדרך סטטוטורית וניתן יהיה לכלול את רחוב מיקוניס, כולו או חלקו בתחום האיחוד והחלוקה.

תכנית זו מסדירה את הליך האיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית וכן מסדירה חלק מרח' מיקוניס כדרך סטטוטורית.

יתר הוראות הבנייה והזכויות בתכנית הראשית תא/4080 נשארות ללא שינוי. התכנית היא תכנית מכח סעיפים 62א (א) (1) ו- 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4080א- תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-1237585

3.373 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2)

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	179827
קואורדינאטה Y	663022

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' לה גארדיה מדרום, רח' המסגר ממערב, רח' מיקוניס מצפון, חלקות 142-157 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	המסגר	תל אביב-יפו

שכונת הרכבת

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
162	136-137, 141, 158-159	חלק	מוסדר	6976

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	פרק	תאריך
תא/ 1205	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1205 ממשיכות לחול.	1912	1		19/04/1973
507-0203182	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תא/4080. הוראות תכנית תא/4080 תחולנה על תכנית זו.	7385	980		23/11/2016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 31 29/08/2023	שאול רוזנברג	01/08/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 18 31/08/2023	אייל רבינוביץ	01/08/2023	1	1: 250	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			אונגר נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	32	03-6366714		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אונגר נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	32	03-6366714		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	0747884400		tlv@barorian. co.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	12244	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ - ייעוץ ותכנון בהנדסה	הרצליה	גלגל הפלדה	6	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il
	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
התכנית הראשית	תכנית 507-0203182 תא/ 4080 "המסגר 2".

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**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
2. הרחבת דרך והסדרת חלק מרחוב מיקוניס הקיים בפועל - כדרך סטוטורית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
2. הסדרת חלק מרחוב מיקוניס כדרך סטוטורית באופן של שינוי יעוד מ"תכנון בעתיד" לדרך מוצעת.
3. כל יתר ההוראות וסה"כ זכויות הבניה יהיו עפ"י התכנית הראשית תכנית תא/4080, מלבד השינויים המצוינים בתכנית זו.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101
דרך מאושרת	302, 301, 202, 201
דרך מוצעת	303

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	302, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	101
זיקת הנאה	תעסוקה	101
חזית מסחרית	תעסוקה	101
להריסה	דרך מאושרת	302, 301, 202, 201
להריסה	תעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	302, 301, 202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

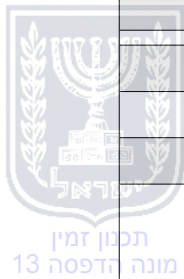
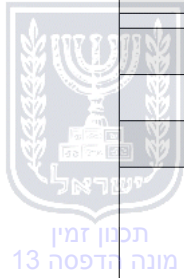
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	338	10.02
דרך מוצעת	410	12.16
שטח לתכנון עתידי	191	5.66
תעסוקה	2,434	72.16
<b>סה"כ</b>	<b>3,373</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	748.04	22.17
דרך מוצעת	191.38	5.67
תעסוקה	2,434.53	72.16
<b>סה"כ</b>	<b>3,373.94</b>	<b>100</b>

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י התכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	עפ"י התכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עפ"י התכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	ההוראות עפ"י התכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עפ"י התכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	ההוראות עפ"י התכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% 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
(2)	(2)	(2)	(2)	7	33	130	75	(1) 1875	44112 (1)	14506 (1)	0	7590	22016	2434.53	101	תעסוקה	תעסוקה
												500	1100		101	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות עבור כל השימושים במגרש, בכללן והשטחים הציבוריים הבנויים, הזכויות המפורטות בטבלה הינן לפי התכנית הראשית (תא/4080).
- (2) עפ"י המסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 6.3 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".

### 6.2 איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

### 6.3 תנאים בהליך הרישוי

עפ"י סעיף 6.1 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2" למעט סעיף 7 וסעיף 8 המיושמים בתכנית זאת.

### 6.4 רישום שטחים ציבוריים

עפ"י סעיף 6.4 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".

### 6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס

עפ"י סעיף 6.5 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".

### 6.6 זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.6 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".

### 6.7 ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 6.7 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".

### 6.8 חומרי חפירה ומילוי

עפ"י סעיף 6.8 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".

### 6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

עפ"י סעיף 6.9 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

עפ"י סעיף 7.2 בתכנית הראשית תא/ 4080 "המסגר 2".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13