



תכנית מס' תא/4041/מח

מבא"ת 2006

תאושדות**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965****הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/4041/מח

שם תוכנית: בניין אגיש רבד

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/4041/מח הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>7.12.15</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	23.11.15 12.10.15 8.9.14 14.7.14 30.6.14



דברי הסבר לתוכנית

התכנית ממוקמת בגדה המזרחית של דרך נתיבי איילון, בהצטלבות עם רח' מוזס יהודה ונח, שכונת נחלת יצחק.

כיום ניצב במקום מבנה משרדים אגיש-רבד בגובה של ק"ק + 5 קומות + 3 קומות מרתף. כניסת רכבים למפלסי המרתף הינה מרחוב מוזס לאורך צידו המזרחי של המבנה. כניסת הולכי רגל הינה מרח' מוזס בצידו המערבי של המבנה.

לאורך החזית המערבית ישנה "טיילת" ברוחב 3 מ', במפלס הרחוב (תותר הצרה של "טיילת" זו לטובת הקמת עמודי חיזוק בלבד, ברוחב של עד 65 ס"מ). כתוצאה מהפרש הגבהים בין מפלס רחוב מוזס וקומת הקרקע של המבנה לדרך נתיבי איילון, המרתף הראשון של המבנה משקיף על האיילון בקו בניין 0.0 מ'.

בהתאם לעיקרי תכנית המתאר המוצעת תא 5000 לאיזורי מע"ר, בכלל זה אפשרות לבניית מגדלים, ותוספת זכויות בהתאם לטבלת מקדמי הגדלת זכויות בתכניות באיזורי תעסוקה.

התכנית מבקשת להוסיף מגדל בקצה הרחב של המבנה הקיים (ניצול האטריומים הקיימים) בחזית הפונה לרחוב מוזס יהודה ונח, תוך הגדלת זכויות הבנייה בהתאם והקצאת שטחי חניה לרכב דו-גלגלי בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

בניין אגיש רבד

תא/4041/מח

מספר התוכנית

2.539 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

24.2.2016

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר עם הוראות מפורטות

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

קואורדינטה X 180781
קואורדינטה Y 664839

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בגדה המזרחית של דרך נתיבי איילון, בהצטלבות עם רח' מוזס יהודה ונח, שכונת נחלת יצחק.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב יפו
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

נפה תל אביב - יפו
יישוב תל אביב - יפו
שכונה נחלת יצחק
רחוב מוזס יהודה ונח
מספר בית 11,13

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	כל הגוש	506	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
2207	א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר


1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 5.	5330	23.9.2004
618	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית 618 ממשיכות לחול.	1772	14.11.1971
ע1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית "ע1". הוראות תכנית "ע1" תחולנה על תכנית זו, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.	5264	18.3.2003
1043א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית 1043 א' ממשיכות לחול.	5040	20.12.2001
2207	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית 2207 ממשיכות לחול.	3195	14.5.1985
1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית 1043 ממשיכות לחול.	1514	20.3.1969

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24.2.2016	-	14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24.2.2016	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24.2.2016	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

מלאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
חברה				רדב בע"מ	520040148	הארבעה 21 תל אביב	03-6236161		03-6236162	sharon@ravvad.co.il	
חברה				נכסי שבטא קרונפלד בע"מ	511299646	נח מווס 13 תל אביב	03-6071800		03-6071806	ehud@shivta.com	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רדב בע"מ	520040148	הארבעה 21 תל אביב	03-6236161		03-6236162	sharon@ravvad.co.il
				נכסי שבטא קרונפלד בע"מ	511299646	נח מווס 13 תל אביב	03-6071800		03-6071806	ehud@shivta.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			רדב בע"מ	נכסי שבטא קרונפלד בע"מ	520040148	הארבעה 21 תל אביב	03-6236161		03-6236162	sharon@ravvad.co.il
• בעלים					511299646	נח מווס 13 תל אביב	03-6071800		03-6071806	ehud@shivta.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל יוסי סיון	010717510	7706	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	550222129	בן גוריון 1, בני-ברק	03-6158000		03-6158001	
מודד	גטנו ברני	052-602984	570	קבוצת דסחפ	511271074	הירקון 67 בני ברק	03-7541000		03-7516356	lilach@datamap.com
יועץ תנועה	דגש הנדסה – גור פוכס	027913250	103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	512329376	בן גוריון 2, רמת גן	03-7554444	054-3001068	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il gur@dgsh.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	מתייחס לתוספת הבינוי המוצעת

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי תכניות 2207 ו-1043 א' ע"י תוספת זכויות בניה במגרש אגיש-רבד לטובת הקמת מגדל בן 23 קומות תעסוקה מעל קומות המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הקמת מגדל מעל חלקו הדרומי של בית אגיש רבד לשימושים המותרים בתכנית 1043 א', ע"י:
 - הגדלת הגרעין הקיים בתוספת ממ"ק, מעליות ושטח חדרי מדרגות במבנה הקיים.
 - הקמת מגדל בן 23 קומות תעסוקה מעל 6 קומות המבנה הקיים המשותפת ע"י הגרעין המוגדל.
- תוספת שטח עיקרי בסך 11,450 מ"ר ו- 5,150 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ללא תוספת שטחים מתחת לכניסה הקובעת.
- הקצאת שטחי חניה לרכב דו גלגלי בלבד בקומות המרתף.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולאופניים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.539
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה	מ"ר	* 7,066	10,950	18,016		* כולל 6% בהקלה עפ"י היתר
מבני ציבור	מ"ר	-	500	500		שטח קומה טיפוסית במגדל

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		301	זיקת הנאה להולכי רגל	תעסוקה
		801	זיקת הנאה להולכי רגל	שטח לתכנון בעתיד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		אחוזים	מ"ר	יעוד
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד			
87,4%	תעסוקה	2,218	↓	100%	2,539	תעסוקה
12.6%	שטח לתכנון בעתיד	321				

מאוסר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א.	מסחר בעל אופי סיטונאי וקמעונאי, אולמות תצוגה, שירותי הסעדה ומזון, מתקני בידור. משרדים; מכללות, שירותים פיננסיים; שירותי רפואה לרבות מרפאות ומכוני בריאות וספורט;	
ב.	השימוש בקומת הקרקע יהיה למסחר בלבד. הגבלה זו לא תחול על עסקים קיימים בעת מתן תוקף לתכנית.	
ג.	כל שימוש אחר כמופיע בתכניות מאושרות להוציא תעשייה קלה.	
4.1.2	הוראות	
א.	מס' קומות וגובה בינוי	תותר תוספת של 23 קומות מעל 6 קומות המבנה הקיים ובתוספת קומת טרנספורמציה וקומה טכנית, בגובה אבסולוטי של + 152 מ' מעל פני הים כולל אנטנה.
ב.	קווי בניין	כמופיע בתשריט.
ג.	בינוי	(1) נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי. (2) תותר הקמתו של מגדל מעל לקומות הבניין הקיים בחלקו הדרומי של המגרש תוך ניצול האטריומים הקיימים במקום זה. (3) קומות המגדל לא תחרוגנה מעבר לגבולות הבניין הקיים. (4) לא תותר בנייה בחללי האטריומים הקיימים, למעט עמודי חיזוק, אלא בהסכמת כל הבעלים הרלוונטיים לאותו אטריום. (5) הגישה לגרעין המגדל בקומת הקרקע תהיה מתוך לובי המבנה הקיים. (6) שטח קומה יהיה כ- 700 מ"ר. (7) אפשרות בנייה שניתן לבחון הינה כזו בה קווי הבנייה של המגדל יהיו תואמים לקווי הבנייה של חללי האטריומים, באופן בו החלל יימשך עד למלוא גובה המגדל וניתן יהיה לשקול לקרותו בקצה המגדל העליון
ד.	חניה	(1) לא יתווספו מקומות חניה מעבר לאלו המאושרים עפ"י התכנית התקפה, אלא 25 מקומות לרכב דו-גלגלי בלבד. (2) בקומות המרתפים תוקצה חנית אופניים עפ"י תקן משרדים 1:400.
ה.	צרכי ציבור	(1) תוקצה קומה (כ-700 מ"ר עיקרי ושירות) מתוך הקומות המתווספות בתכנית, לשימוש ציבורי. מבין השימושים: חינוך, קהילה, ספורט, תרבות או משרדי עירייה. (2) הועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע את הקומה הציבורית בהתאם להוראות הקבועות בחוק.
ו.	זיקת הנאה	(1) בחזית הצפונית תתאפשר זיקת הנאה. (2) זיקת ההנאה למעבר הציבור תרשם בספרי המקרקעין.

4.2	שם ייעוד: שטח לתכנון בעתיד	
4.2.1	שימושים	
א.	השימושים יהיו עפ"י המפורט בסעיף 4.1.1 לעיל.	
4.2.2	הוראות	
א.	קירוי האיילון	על הרצועה יחולו ההנחיות לקירוי האיילון בהתאם לסעיף 6.1.1 (ד)

ב.	זיקת הנאה	(1) בחזית לאורך דרך נתיבי איילון ורחוב מוזס, בתחום המסומן בתשריט ועפ"י הרוחב המסומן, תקבע זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים במפלס הרחוב. (2) זיקת ההנאה למעבר הציבור תרשם בספרי המקרקעין.
-----------	-----------	--

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטח לתכנון עתידי	2,539	שטח לתכנון עתידי	801	(1)	(1)	(1)	(1)	60%	+152 (139.2)	טרנספורמציה ק. מתקנים טכניים	3	4 (4)	4.65 (4)	3 (4)	7	קווי בנין (מטר) (3)				מספר קומות (3)		גובה מבנה יחסי ואבסולוטי (3)	תכנית משטח תא השטח (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר (1)				מס' תא שטח	שימוש	גודל מוגש (מ"ר)	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
																מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מחלקת	מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	

(1) מתוך סך זכויות הבנייה 7,066 מ"ר מפלס הכניסה הקובעת ו- 7,401 מ"ר מתחת הקובעת בנויות על-פי היתר; שטחים אלו בנויים בחלקם גם בתחום

ייעוד "שטח לתכנון בעתיד". הזכויות הנוספות מכוח תכנית זו (מ"ר 11,450 ו- 5,150 מ"ר שירות) ייבנו רק בתחום ייעוד תעסוקה.

השטח הבנוי במפלס מרתף עליון עבור אחסנה כמופע בהיתר הבנייה יכול לשמש כשטח שרות כגון מחסנים/חניה ולחלופין כשטח עקרי עבור תעסוקה ורווחה. עפ"י זכויות תכנית מאושרת ת/א 2207 בכפוף לסעיף 6.6.

הנתון מתייחס לשני תאי השטח כמקשה אחת. (3)

(4) תותר הקטנת קו הבניין ב-65"מ לטובת הקמת עמודי חיזוק בלבד, ובלבד שלא תמנע את האפשרות העתידית לקירוי האגילון

(5) תותר העברה בין עיקרי לשירות בשטחי הציבור.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בנייה	
6.1.1	עריכת תכנית עיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. (א) התכנית תשמור, ככל הניתן, על צורתו ואופיו של הבניין הקיים ותתחשב בחללי האטריום הבנויים בו. (ב) תכנון המגדל ייעשה במסגרת מגבלות התכנית הקבועות בתכנית. (ג) התכנית תציג שימוש בתשתיות הקיימות ואת ההשפעה עליהן. (ד) במסגרת תכנית העיצוב יפורטו ההיבטים הרלבנטיים להתאמת הבנייה לקירוי בכלל זה סימון שטח בנוי בתחום המבנה לתשתיות מערכת האיוורור של מנהרת האיילון העתידית, שרוולים לאורך תוואי האיילון. (ה) התכנית תתייחס להשפעת הבינוי החדש על רכוש המשותף הקיים (לובי קומת הקרקע, לובי הקומות, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים וכו') ועל התשתיות הקיימות (ביוב, אינסטלציה, מיזוג אוויר וכו').
6.1.2	עריכתה של תוכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
6.1.3	הבניה תתבצע בהתאם לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
6.1.4	בטיחות טיסה א. שינוי לתכנית זו הכולל תוספת גובה מעבר ל- 152 מטר מעל פני הים מחוייב באישור רת"א. ב. תנאי לאישור הקמת מבנים מכח תכנית זו לגובה העולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רת"א לקבלת הנחיות לסימון ולאזהרה מפני מכשולי טיסה. ג. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו אישור רת"א.
6.1.5	הגנת הסביבה : הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי מחדר הטרנספורמציה, מלוחות החשמל וממקורות פוטנציאלים אחרים העשויים ליצור עוצמות שדה גבוהות.
6.1.6	פסולת בנין : קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהקמת תוספת הבנייה, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.
6.1.7	רישום זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט התכנית.
6.1.8	הבטחת הקמת השטחים הציבוריים.
6.1.9	בדיקה אקוסטית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6.1.10	היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 תנאי למתן טופס 4
הגשת חו"ד ליחידה הסביבתית תל אביב, שבה יוכח כי התכנון המוצע של חדר הטרנספורמציה עומד בסף של 2 מיליגאוס בממוצע על פני 24 שעות. דו"ח הקרינה וחוו"ד יוגשו ע"י חברה בעלת כישורים וניסיון בקרינה אלקטרומגנטית.

6.3 תנאי למתן אישור אכלוס
הקמת השטחים הציבוריים ברמת מעטפת.

6.4 היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.

6.5 מגבלות בניה לגובה
א. בהתאם לאישור צה"ל לתכנית מיום 3.4.2016, הקמת המבנה בקואורדינטות המפורטות באישור ובהגבלת הגובה הקבועה בתכנית. נדרש סימון המבנים בסימון לילה על פי המפורט באישור נ"ל. אישור להתקנת עגורן או מנוף להקמת התורן במידה ויחרוג מהגבלת הגובה ינתן במסגרת אישור נפרד. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה על פי

המפורט באישור צה"ל הנ"ל.
ב. באם קו הבניין הצפוני של תוספת הבינוי יהיה גדול מ-40 מ' (מדוד מגבול המגרש הדרומי) ועד הקו המרבי של 50 מ', יש לקבל את אישור משרד הביטחון כתנאי להיתר בנייה.

6.6 קרקעות מזוהמות
א. על פי המתווה לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, התכנית נמצאת באזור של חובת מיגון מבנים וחובת בדיקת קרקע, לפיכך:
1. חובת מיגון המבנה- חובה למגן את המבנה מפני חדירת גזי קרקע, בהתאם למפרטי המיגון של עיריית תל אביב-יפו והמשרד להגנת הסביבה או כל פיתרון אחר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. שימוש עיקרי בקומת המרתף העליון - לא יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע.
ב. במידה והיזום יהיה מעוניין להמשיך את השימוש העיקרי בתת הקרקע, יהיה עליו לעמוד בתנאים הבאים:
1. תוגש תכנית מיגון על פי מפרטי מיגון מפני חדירת גז רדון או מפרט מיגון חלופי מקובל בעולם המערבי למיגון מבנה קיים. התכנית תוגש לרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.
2. לאחר ביצוע המיגון הנ"ל ובכפוף לניטור תוך מבני, שיבוצע לפחות פעמיים בהפרש של חודשיים, ללא תוצאות חריגות, ניתן יהיה לאשר שימוש עיקרי בתת הקרקע.
3. תנאי להמשך השימוש העיקרי בתת הקרקע יהיה עמידה בתנאים שהוזכרו לעיל בסעיפים 1,2, לא יאוחר ממועד פרסום התכנית לתוקף.
4. המשך השימוש העיקרי בתת הקרקע, לאחר אישור התכנית, יהיה בכפוף לניטור תקופתי (אחת לשנה) בתיאום מול היחידה הסביבתית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
מגיש התוכנית		
תאגיד: נכסי שבטא קרונפלד בע"מ	מספר תאגיד: 511299646	
שם:	חתימה:	תאריך:
מגיש התוכנית		
תאגיד: רבד בע"מ	מספר תאגיד: 520040148	
שם:	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית		
תאגיד: יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	מספר תאגיד: 550222129	
שם:	חתימה:	תאריך:
יזם בפועל		
תאגיד: נכסי שבטא קרונפלד בע"מ	מספר תאגיד: 511299646	
שם:	חתימה:	תאריך:
יזם בפועל		
תאגיד: רבד בע"מ	מספר תאגיד: 520040148	
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		
תאגיד: נכסי שבטא קרונפלד בע"מ	מספר תאגיד: 511299646	
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		
תאגיד: רבד בע"מ	מספר תאגיד: 520040148	