

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0073395

מגדל אלדן - תא/4043

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

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/4043 מספר במערכת מכוונת 507-0073395 מגדל אלדן		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 31/08/2016	פרוטוקול 16-0020	החלטה 3
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 26.02.2017	ישיבה מס' 1253	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	תאריך 8.6.17

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

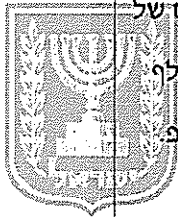
מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 507-0073395	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 4.7.16, 26.2.17 לאשר את התכנית	
☒	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

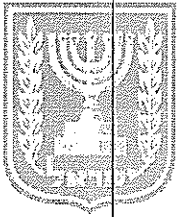
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

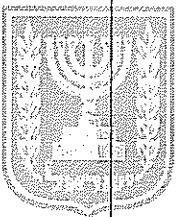
התכנית המוגשת קובעת הוראות להקמת מגדל חדש בן 29 קומות, הכולל שתי קומות מסד גבוהות וקומת גג עליונה עבור מתקנים טכניים ושמונה קומות מרתף, בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה. המגדל יוקם בקרן הרחובות לבנדה ראש פינה, בסמיכות למחלף לה גארדייה, באזור המאופיין בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה בקומות 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 תדפיס 69



תכנון זמין
מונה תדפיס 69



תכנון זמין
מונה תדפיס 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדל אלדן - תא/4043

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

507-0073395

מספר התכנית

1.994 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחזירה
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

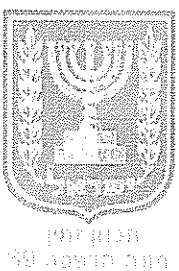
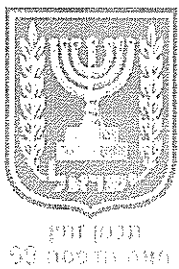
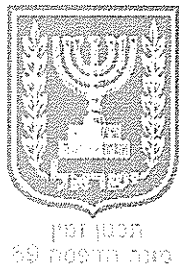
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 התכניתמנהל תכנון ומידע
מנהל תכנון ומידע 69**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

קואורדינטה X 179685

קואורדינטה Y 662910

1.5.2 תיאור מקום צומת רחובות ראש פינה ולבנדה בת"א.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

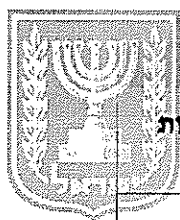
תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

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 -

מנהל תכנון ומידע
מנהל תכנון ומידע 69**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

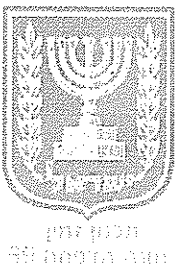
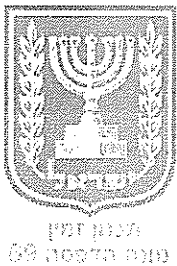
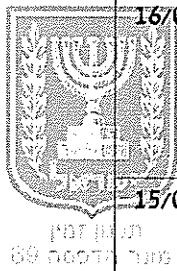
מנהל תכנון ומידע
מנהל תכנון ומידע 69**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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/ 1 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1/12. הוראות תכנית תמ"א 1/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
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/ 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/ 1205	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1205 ממשיכות לחול.	1912	1	19/04/1973
תא/ 184	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 184 ממשיכות לחול.	1605		21/08/1947
תא/ 1912	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1912. הוראות תכנית תא/ 1912 תחולנה על תכנית זו.	2441	1878	01/06/1978
תא/ 50	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 50. הוראות תכנית תא/ 50 תחולנה על תכנית זו.	1064		19/12/1940
תא/ 56	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 56 ממשיכות לחול.	856		12/01/1939
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	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית תא/ ג/ 1	5705	3996	20/08/2007

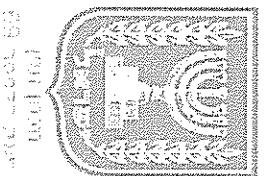
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	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	חותום להפקדה. מחויב חלקיות בהתאם לסעיף 4.4.2'	28/09/2016	אלי ברוסטובסקי	28/09/2016	1	1:200	מחייב חלקית	בינוי
לא	חותום להפקדה	23/02/2016	יורם בש	22/02/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	חותום להפקדה	05/02/2017	ברוסטובסקי אלי	05/02/2017		1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים המנחים יגבלו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מנהל 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' החשכלה	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' החשכלה	20	03-5654545	03-5654545	

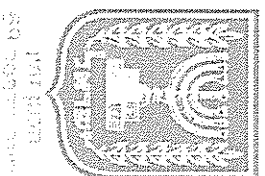
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי ברוסנובסקי	25838	ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- פו	המסגר	20	03-6887001	03-6887002	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יורם כש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il
שמאי	שמאי	בווע' הלפרין	753		רעננה	שבוי	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@yahoo o.com

(1) כותבת: חלית' 17.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנית זמן
מס' 39

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 התכניתתכנית זמן
מס' 39

- 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 וייעודו 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' לבונה, רח' הרכבת ורח' ראש פינה.

תכנית זמן
מס' 39

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.994

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+3	3		לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות (בהתאם לסעיף 4.4.2 ד'). $14 \times 0.20 = 2.8$ אשר מעוגלות ל-3 יח"ד קטנות. מספר הדירות בפועל יהיה לפי טבלה 5.
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+135	135		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'.
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+5,933.05	5,933.05		$3075/3 + (9225 - 500)/2 = 5387.5 = 1025 + 4362.5$ 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.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+650	650		בנוסף לשטחים שניתנו ליתעסוקה מסחר ומגורים. 650 מ"ר שטח כולל בנוי לצרכי ציבור, לשימושי חינוך, תרבות וקהילה.
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+14	14		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.
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+1,296.79	1,296.79		מחושב לפי : $3075/3 + 12$

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
					$1193=168+1025=14$ כולל תוספת שטחי מרפסות עבור כל יחיד, ובנוסף 103.79 מ"ר ע"פ תכנית תא/ע/1. לפי טבלה 5 מותרים 3075 מ"ר סה"כ שטחי מגורים ו-41 יחיד. על כן נחשב: $3075+(41*12)=$ $3567=492+3075$. 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.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	3,914	-3,363.37	550.63	"שטח מוצע למסחר: 500 מ"ר, ובנוסף 50.63 מ"ר ע"פ תכנית תא/ע/1.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+5,933.05	5,933.05	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'.

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

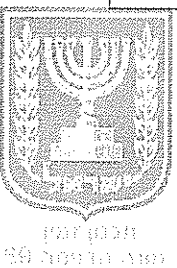
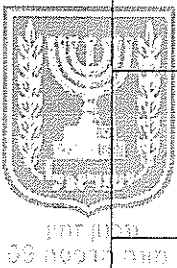
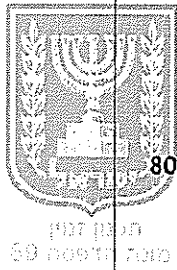
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	87.37	4.43
דרך מוצעת	197.43	10.02
מגורים מסחר ותעסוקה	1,529.44	77.60
שטח ציבורי פתוח	156.64	7.95
סה"כ	1,970.88	100

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. בקומת 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
	לרבות מסעדות, בתי קפה, אטלזים, 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. 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. מגורים יהיו בקומות העליונות בהיקף של עד 25% מהשטחים העיקריים כמצויין בטבלה 5, וכן שימושים טכניים ושטחי שירות על פי כל דין. ד. קומות גג עליון: מתקנים טכניים, חדרי מכוונות למעליות, מתקני מיזוג אויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מים ואנטנות.
4.4.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה תהיינה כמפורט בטבלה 5.
ב	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט. קו הבנין התת קרקעי יהיה עד גבולות המגרש, ולא יחרוג מתחומי אזור הייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.
ג	זיקת הנאה בתחום התכנית תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל: א. בתחום שמסביב לבניין כמסומן בתשריט. ב. בין הבניין המוצע ותחום מצוק הכורכר כמסומן בתשריט, שבו יישמר מרחק שלא יקטן מ-2.5 מ'. ג. במעבר לצד הירידה לחניון יישמר מרחק שלא יקטן מ-2 מ'. 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. ה. שטח זיקת ההנאה בהיקף הבנין יפותח ברצף עם המדרכות הגובלות בו נמצאות ביעוד דרך.
ד	הוראות בינוי גובה מבנים: ותותר 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. גובה הבניין לא יעלה על 120 מ', אשר ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני הגג העליון (לא כולל מעקה הגג). גובה קומה טיפוסית במגדל יהיה עד 3.80 מ' ברוטו. גוזזטראות: א. יותרו גוזזטראות בהתאם לחוק. ב. קווי הבניין לגוזזטראות יהיו בתחום קווי הבניין המותרים. חללים מקורים: א. חללים מקורים בבניין יקבעו במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ותתאפשר סגירתם

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



6. הוראות נוספות

6.1	דרכים תנועה ו/או חניה
	מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י היחס כלהלן : מגורים : תקן חנייה למגורים יהיה 1:1 ובנוסף תותרנה 10 חניות לאורחים שלא תוצמדנה לדירות. תעסוקה: עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. מסחר: עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה למסחר ותעסוקה, שאר מקומות החנייה לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי. תקן חניה לאופנים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012, יש להקצות שטח בתכנית בהתאם. לאור מגבלות גודל המגרש ייבחן פתרון חניה אוטומטי. שינויים בסדרי התנועה הקיימים יהיו באישור אגף התנועה.

6.2	עיצוב אדריכלי
	א. טרם הוצאת היתר בניה תוגש תכנית עיצוב, בינוי ופיתוח אדריכלי לאישור הועדה המקומית, אשר תכלול : 1. עקרונות עיצוב המגדל - חזיתות, מעטפת הבניין, חמרי גמר וכו'. לא יותקן במגדל קיר מסך לכיוון דרום ודרום-מערב. 2. פיתוח המרחב הציבורי : א. פיתוח קומת הקרקע ושילובה עם מצוק הכורכר לשימור. סביב רכס הכורכר תישמר רצועה של 5 מ' במפלס הקרקע, ללא בינוי וללא עמודים. גובה הבנייה מעל רכס הכורכר יהיה לפחות 3 מ'. ב. רוחב מדרכות, קביעת הוראות למיקום שבילי אופניים, נטיעות עצים (עצי צל לאורך הרחובות בתחומי המדרכות ושורה נוספת בתכנית הפנויה בחזיתות המגרש). רוחב מעבר רגלי לכיוון רחוב לבנדה לא יפחת מ-3 מ'. ג. בתי גידול - תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בית גידול של כ-8 מ' מעוקב. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו. ד. קביעת אופי ועיצוב זיקות ההנאה לציבור ושילובן במרחב הכולל. ה. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים. ו. הכנת נספח תנועה מפורט לרבות קביעת חניות לרכבים, אופניים ואופנועים. ז. יוכן דו"ח ע"י יועץ סביבתי מומחה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לאופן שבו ישומר מצוק הכורכר ושמירתו במהלך הבניה החדשה. 3. תנאי למותן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. הבניין ייבנה על פי תקן בנייה ירוקה והנחיות מהנדס העיר לעניין זה.

6.3	ניהול מי נגר
	יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית - על ותת קרקעית - פנויה מבינוי. התכסית הפנויה תכלול את שטח רכס הכורכר ואפשר שתהיה מגוננת או מצופה בחומר מאפשר חילחול.

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 זאת 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 בניה 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 והבניה.

6.8	איכות הסביבה
	א. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה 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 מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, 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

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

6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה-נמל התעופה בן גוריון: 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 מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון, כמפורט בתשריט התכנית. 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. 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. ה. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.	

6.10 הנחיות מיוחדות	
קיימת התראה "מחלף" מתוקף תמ"א 3.	

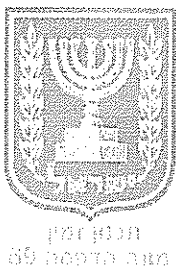
7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.	
---------------------------------	--



בועז הלפרין
יועץ כללי ושמאות מקרקעין

14.05.17 רעגנר
2006 י"ד

טבלת הקצאה בהסכמות בעלים לתכנית מפורטת ת"א/4043 (מס' 0073395-507) - מגדל אלדז

מגזר זמא					מגזר נכנס					נתיני המקרקעין							
תאריך חתימת רבעלים	חתימת רבעלים	שימוש	ייעוד המגרש ראא	החלקים במגרש (בחלקן חלקים)	שם רבעלים	שטח המגרש	מס' מגרש תמורה	יעוד החלקה	החלקים ברבעות	שטחים זכאות בחלקה	מס' תאגיד	שם רבעלים הרשום	שטח החלקה בתחום התוכנית	שטח ראשון במ"ר	חלקה	מש	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
		מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה					(3)	1/1	(1)	513317503	פרק מישור בע"מ	433	501	74	6977	2
		מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה					(2) (4)	1/1		513317503	פרק מישור בע"מ	470	470	75	6977	3
		מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה					(2) (4)	1/1		513317503	פרק מישור בע"מ	489	489	76	6977	4
		מבנים ומסודות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	520/12820 (5)	עזרת תל-אביב יפו	1,548.00	100	(4)	1/1	(1)	לא מצוין	עזרת תל-אביב יפו	68	501	74	6977	5
			דרך מאושרת	1/1	עזרת תל-אביב יפו	88	200										
			דרך מאועת	1/1	עזרת תל-אביב יפו	199	300										
			שטח"פ	1/1	עזרת תל-אביב יפו	159	400										
						1,994.00							1,994.00				
סה"כ																	

(1) הארה על הפצת חלק מחלוקה - סעיף 19 לטובת עיריית תל אביב יפו, ההפקעה מריחוסס ל-68 מ"ר, הואיל וראויה שטח זה בעלות ע"א, לפיכך החלוקה חלוקה לשני בעלים

- (2) מסתרי 2.
- (3) אזור לתנן בעתיד.
- (4) דרך.
- (5) הקצאת הזכויות לעוירת תל אביב ופז במגרש תמורה מס' 100' הונה הקצאה לשטחי צבור בניינים בהיקף של 650 מ"ר (520 מ"ר עיקר + 130 מ"ר שירות).



753
מלשך לשל

הרשימה השנייה

שם המשפחה

ב	א	י	ה	ל	פ	ר	י
---	---	---	---	---	---	---	---

עבדו ו מלכותו



כחובת: ש"כ 31 רעננה 43325 טלפון: 054-2424375 מקד: 153-9-7727914 תאריך חליטתנו: boaz@halperins.net

מועד הפקדה: 16/05/2017 18:57 - עמוד 21 מתוך 21 - מונה חדשים הוראות: 69