



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0203182

תא/4080 - "המסגר 2"

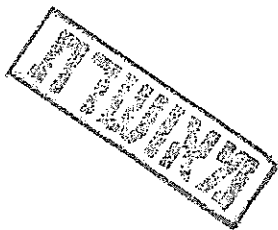
מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 4.9.2016
☒ התכנית לא נקבעה כעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה כעונה אישור שר
מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

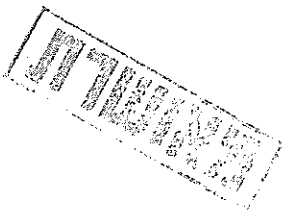
תכנית ממוקמת בנקודה איסטרטגית בעיר - במפגש נתיבי תנועה ראשיים וחשובים, הם נתיבי איילון, רח' לה גארדיה ורח' המסגר. נקודה זו בעלת נראות מיטבית לצירים אלה, וכן מהווה נקודת ציון חשובה בהתחדשות תא השטח שבין רח' המסגר במערב, לה גארדיה בדרום, נתיבי איילון במזרח ורח' יצחק שדה בצפון. מטרת התכנית הינה הקמת מגדל 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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה 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	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> 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
קואורדינטה X 179850
קואורדינטה 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

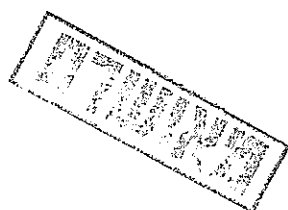
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 2 / 4	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

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכת	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנייה-חיתום להפקדה-חיתום להפקדה	06/12/2015	יוסי סיון	01/11/2015	1	1:500	מנחה	בניי
לא	סקר זיהום קרקע-חיתום להפקדה	27/12/2015	רון לשם	27/12/2015	25	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	חוות דעת עצים בוגרים-סקסט-חיתום להפקדה	06/12/2015	רז מייכלוביץ	14/11/2015	9	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט-חיתום להפקדה	08/12/2015	רז מייכלוביץ	15/11/2015	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה-חיתום להפקדה-חיתום להפקדה	08/02/2016	אבירם אגאי	03/02/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר-חיתום להפקדה	03/12/2015	יוסי סיון	01/11/2015	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין המסמכים המתייבנים על התשריטים המנחתים יגברו המסמכים המתייבנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

מגיש התכנית 1.8.1

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

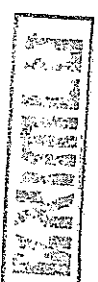
יזם 1.8.2

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

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

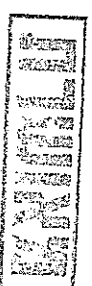
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בנין	125	03-7632222	03-7632132	
בעלים			אונגר סוכנויות בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	32	03-5377444	03-6880668	riback@talcar.co.il
חוכר			אונגר סוכנויות בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	32	03-5377444	03-6880668	riback@talcar.co.il

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4



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 דרך	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 דרך	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנסקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אגרונום	סוקר עצים	רוי מייכלוביץ		רוי מייכלוביץ אדריכלות ועיצוב נופי	רחובות	(1)		077-5319503	077-5319503	decoraz@gmaail.com
מורד	מורד	איוול ריינברג	984	קו מרידה בע"מ	חרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	kav.medida@gmail.com

(1) כותבת: ת.ד. 2310, רחובות 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.

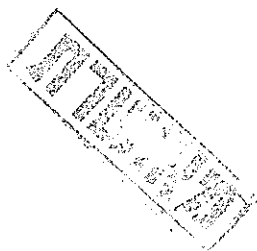
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

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 בנייה 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 מסי קומות למגדל: קומת קרקע גבוהה בתוספת 30 קומות ו-2 קומות מתקנים טכניים מעל 7 קומות מרתף בגובה יחסי של עד 130 מ' מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			3.18			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+1,100	1,100		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,500	1,500		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	6,014	+14,502	20,516		

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

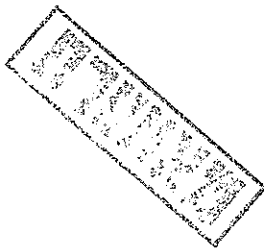
3.2 טבלת שטחים

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 פוליגוניות בתכנית

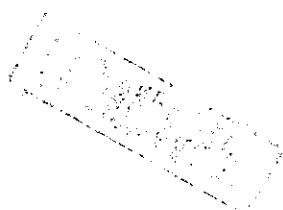
שטח במ"ר	סוג ישות
615.55	זיקת הנאה
1,098.94	מבנה להריסה



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	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 מכוניות 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.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין (1) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי. (2) יותר קו בניין 0.0 מ' למרתפים
ב	בינוי ו/או פיתוח (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 מס' קומות בקו בניין 0.0 מ' למגדל בחלקו המזרחי, באופן שיצור חזית רציפה לרחי' לה גארדיה במשותף עם הבינוי העתידי במגרש הגובל ממזרח. (6) השטחים לצורכי חיבור ימוקמו בקומה שמעל קומת הכניסה וקומת המסחר. (7) מס' הקומות המקסימלי יהיה עד 30 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובנוסף 2 קומות טכניות גבוהות.
ג	חניה (1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת תוכנית בנייה או 1:60, הקטן מביניהם. (2) החניה תהיה תת קרקעית בגבולות המגרש. (3) אזור הפריקה והטעינה יהיה מעל הקרקע ומקורה.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה (1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. (2) זיקת הנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין. (3) יש להבטיח כי מפלסי השטח בזיקת הנאה יותאמו למפלסי המדרכות.

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מותא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעסוקה	תעסוקה	101	2438	22016	7590	0	14506 (1)	44132 (1)	1875 (1)	75	130	33	7	(2)	(2)	(2)	(2)	
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101		1100	500													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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

הערות לטבלת זכויות ותוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות עבור כל השימושים במגרש.

(2) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית.
- (2) הריסת הבניינים הקיימים.
- (3) הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית בספרי רישום מקרקעין.
- (4) עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ הנחיות בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- (5) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- (6) הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 101 בבעלות העירייה.
- שטחים אלה יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשמו במסגרת רישום בית משותף.
- (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.
- (8) אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' להוק התכנון והבנייה.
- (9) תנאי להיתר בנייה תהיה הבטחת ביצוע נטיעות המסומנות בנספח הבינוי בתחום התכנית במידה שלא תתוכנן קולונדה תהיה שורת עצים כפולה בעומק של 1.5 מ' אדמה רציף ללא מרתפים תחתם.
- (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.
- (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.
- (12) תנאי להתן 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.
- (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).
- (14) במידה ותהייה חפירה מתחת למפלס מי תהום - תכנית לשפילת מי תהום תוכן ותוגש לרשות המים.
- (15) תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בהתאם להנחיות עיריית ת"א למניעת מפגעים מאתרי הבנייה.
- (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.
- (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 חמניעת אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.
- (18) בשלב ההיתר ישומרו עצים ככל הניתן.
- (19) אישור עיריית תל אביב-יפו לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.

6.2	היטל השבחה
היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.3	עיצוב אדריכלי
(1) היקף השטח המסחרי בקומת קרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. (2) גובה קומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. (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. (4) תתאפשר גמישות בנוגע להסדרי הגישה לחצר התפעולית ולרמפה למרתפי החניה. (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.	
6.4	רישום שטחים ציבוריים
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.	
6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה. ב. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש היזם. ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.	
6.6	זיקת הנאה
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.	
6.7	ניהול מי נגר
יש לשמור על תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של לפחות 15% משטח תא שטח 101 לצורך חלחול והחדרת מי נגר.	
6.8	חומרי חפירה ומילוי
באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 ממ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה.	
6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
(1) על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר 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 הלי שנינויה. (2) הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע במגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה לנמל	

6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- התעופה בן גוריון, כמפורט בתשריט התכנית.
- (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.
- (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.
- (5) לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.

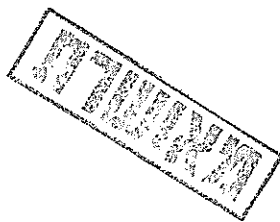
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל/ר	

7.2 מימוש התכנית

- תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית.
- 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 שההחלטה התקבלה בתוך התקופה הראשונה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: טלקאר חברה בע"מ 557640372	חתימה:	טלקאר חברה בע"מ
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: טלקאר חברה בע"מ 557640372	חתימה:	טלקאר חברה בע"מ
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רמ"י 0	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אונגר סוכנויות בע"מ 557640372	בעלים	חתימה: אונגר סוכנויות בע"מ
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אונגר סוכנויות בע"מ 557640372	חוכר	חתימה: אונגר סוכנויות בע"מ
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים 550222129	עורך ראשי	חתימה: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים 550222129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232

