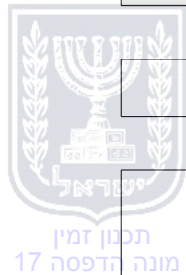


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0180513

תא/מק/ 4110 "שדרות ההשכלה 11"



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

מיצוי תוספת הזכויות שקבעה תכנית תא/3255ב', קביעת הוראות בינוי והנחיות באמצעות תכנית בסמכות מקומית. הריסת הבנין הקיים ביעוד תעסוקה בפינת הרחובות ההשכלה וקרמניצקי ובניית מבנה חדש לתעסוקה ומסחר בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בנוסף מתוכננת קומה טכנית. לבנין החדש מתוכננים 5 מרתפי חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/ 4110 "שדרות ההשכלה 11"
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	507-0180513
-------------	-------------

שטח התכנית	3.348 דונם
------------	------------

מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
---------	-----	-----------------------

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) סעיף קטן 4

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 180919

קואורדינאטה Y 663806

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	מיטב	8	
תל אביב-יפו	קרמניצקי	16	
תל אביב-יפו	שד' ההשכלה	11	

שכונה

ביצרון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	97	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 3255 /ב	כפיפות	תוכנית זו מעגנת זכויות שניתנו בתוכנית תא/3255 ב'	6061	1840	08/02/2010
תא/ ע/ 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/ 1. הוראות תוכנית תא/ע/ 1 תחולנה על תוכנית זו, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 /א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 1043 ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/ K	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית K ממשיכות לחול.	145	677	22/02/1951

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יוסי סיון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500		06/02/2014	יוסי סיון		06/02/2014		כן
הריסות ופינויים	מחייב	1: 500		06/02/2014	יוסי סיון		29/04/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/02/2014	יוסי סיון		01/06/2014		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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			איירפורט סיטי בע"מ	לוד	(1)		03-9734443	03-9734439	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 66 לוד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			איירפורט סיטי בע"מ	לוד	(1)		03-9734443	03-9734439	

(1) כתובת: ת.ד. 66 לוד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		04-9090101	04-9090101	
חוכר			מוטורולה ישראל בע"מ	קרית תעופה	(2)		03-5865888	03-5624925	

(1) כתובת: קק"ל 1, ת.ד. 7283 ירושלים, 91072.

(2) כתובת: נגב 2, קריית שדה התעופה.

**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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000	03-6158010	renanas@m-y-s.com
	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-3522628	gr_sch@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**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
המבנה החדש	המבנה שיוקם בחלקו הצפון-מזרחי של החלקה בפינת הרחובות ההשכלה-קרמניצקי.
המבנה הקיים	המבנה הממוקם בחלק הדרום-מערבי של החלקה על רחוב מיטב.

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**

פירוט הרעיון התכנוני שנקבע בתכנית 3255ב' ע"י עיגון תוספת הזכויות שקבעה התכנית הראשית, קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום באמצעות תכנון מפורט למגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב'.

(2) הריסת הבניין הקיים ביעוד תעשיה בפינת הרחובות ההשכלה וקרמניצקי ובניית מבנה חדש לתעסוקה בן 8 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, ובתוספת קומה טכנית. לבנין החדש מתוכננים 5 קומות מרתפי חניה.

(3) שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62.א(א) ס"ק (4) לחוק התכנון והבנייה : שינוי קווי בניין צדי של המבנה החדש מ- 5 מ' ל- 4 מ' כמסומן בתשריט.

(4) קביעת מיקום זיקות ההנאה לאורך הרחובות קרמניצקי, שדרות ההשכלה ורח' מיטב לטובת מעבר ושהיית הציבור. רוחב זיקות ההנאה יהיה 4 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.348

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

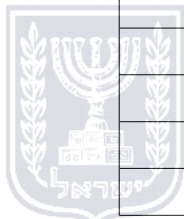
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	10,597		10,597		

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
תעסוקה	101

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	101
להריסה	תעסוקה	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעסוקה	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	3,348	100
סה"כ	3,348	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	3,347.67	100
סה"כ	3,347.67	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומת מרתף :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כמופיע בתכנית תא/3255ב' :</li> <li>2. יותרו שימושים בהתאם לתכנית "ע 1-מרתפים".</li> <li>3. כל בנייה ושימוש במרתפים מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה בכפוף לממצאי סקר גז קרקע או לחילופין לממצאי סקר הערכת סיכונים.</li> <li>4. פריקה וטעינה יתוכננו במרתף בלבד, בכפוף לחו"ד אקוסטית סביבתית.</li> </ol> <p>ב. מעל פני הקרקע :</p> <p>כמופיע בתכנית תא/3255ב' :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים המותרים ע"פ התכליות בתכנית 1043 א'.</li> <li>2. מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע.</li> <li>3. חזיתות מסחריות יותרו לאורך הרחובות במתחם ובחזית הפנימית, במידה ויעשו כל ההכנות הנדרשות לסוגי המסחר כגון מנדפים, שטחי שירות ואחסנה יהיו בתחום המגרש. על שדרות ההשכלה לא יותרו שימושים מטרדיים לאזורי מגורים.</li> <li>4. גובה הארובות של שימושי המסחר יתואמו עם הרשות לאיכות הסביבה.</li> <li>5. השימושים בקומות : משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נילווים כגון מזנונים, קפיטריה, שרותים לרווחת העובדים.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>המבנה הקיים : כמופיע בתשריט.</p> <p>המבנה החדש :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט .</li> <li>2. קוי בנין קידמיים לרחוב קרימניצקי ולשד' השכלה : 4 מ'.</li> <li>3. קו בנין צידי לכיוון חלקה 31 : 4 מ'</li> <li>4. קו בנין צידי לכיוון חלקה 24 וחלקה 62 : 4 מ'</li> <li>5. קוי הבנין למרתפים יהיו עד לגבולות התוכנית.</li> </ol>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>המבנה הקיים :</p> <p>ללא שינוי</p> <p>המבנה החדש :</p> <p>8 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומה טכנית סה"כ 9 קומות בגובה מקסימלי יחסי של 45 מ' (כולל כל המתקנים הטכניים ומעתה).</p>
ג	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תכסית :</p>

4.1	תעסוקה
	<p>בהתאם להוראות התוכנית הראשית התכסית המירבית תהיה עד 60% משטח המגרש עבור כל הבנייה העתידית המתאפשרת במגרש. יתרת השטח ( שאינו בנוי ) יהיה פתוח לציבור ללא גדרות ומכשולים ככל הניתן.</p> <p>חזית מסחרית :</p> <p>כמופיע בסעיף 3.ב.4.1.1.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255' וע"פ הוראות תכנית ע-1 ובהתאם לתנאים הבאים :</p> <p>1. השארת 1.5 מ' מעל גג המרתף העליון למעבר תשתיות לנטיעות בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>2. תותר הקמה של עד 5 מרתפי חניה.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/3255'</p> <p>1. השטח המסומן בקוים ירוקים אלכסוניים על רקע יעוד הקרקע ישמש זכות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים ותירשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>2. תנאי לכל היתר בניה מכל סוג שהוא יהיה הבטחת הרישום.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס יהיה הרישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>4. הערות אלו כוללות גם את זיקת ההנאה הנמצאת מול המבנה הקיים ברחוב מיטב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	45	60	943	31576	16740		4239	10597	3348	101	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	5	8 (1)											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ק"ק + 8 קומות טיפוסיות+ קומה טכנית.

(2) כמופיע בסעיף 4.1.2 א.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6.5. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראת התכנית הראשית, לא יהיו שינוי לתכנית.
- ב. הריסת הבנין הקיים ביעוד תעשיה בפינת הרחובות ההשכלה וקרמניצקי, והריסת המכשולים בקומת הקרקע, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח ההריסה, מותנים באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית בספרי רישום מקרקעין כאמור בסעיף 4.1.2 ה.
- ד. הכנת סקר היסטורי ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ה. המצאת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי זיהומי קרקע, גזי קרקע ומי תהום, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר ותכניות איטום.
- ו. אישור רשות המים בנושא מי תהום, שפילה ויעד הפינוי יהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
- ז. עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ הנחיות בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ח. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים שבתחום התכנית ולהנחת העתו של מה"ע או מי מטעמו.
- ט. במידה ותתבצע השפלת מפלסי מי תהום לצורך עבודות הבנייה והביסוס, יש לקבל את אישור רשות המים ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בנייה.

**6.2****חניה**

- מקומות החניה, הפריקה והטעינה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן ביום הוצאת היתר הבניה. פריקה וטעינה ופעולות משק יוסדרו בקומת המרתף.

**6.3****היטל השבחה**

- היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של נמל תעופה בן גוריון ושל שדה דב בתל אביב, לרבות הגבלות בניה לגובה וסכנת ציפורים לתעופה.
- ב. גובה הבניה המירבי המותר בתחום הגבלות הבניה לגובה לרבות עבור חדרי שירות בגג, תרנים, אנטנות וכיו"ב וכן עבור עגורנים ו/או מנופים בשלב הבניה הינו כפי שנקבע בתמ"א 2/4 וכמסומן בתשריט ואין לחרוג ממנו.
- ג. היתרי בניה, לרבות בקשות להקלה בתחום עליו חלות הגבלות בניה מטעמי בטיחות טיסה וכן, חייבים באישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה, כגון בטיחות טיסה, תותר לאחר קבלת עמדת רת"א לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

**6.5****פיתוח סביבתי**

- א. 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'

6.5

**פיתוח סביבתי**

5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.  
ב. שינויים לא מהותיים לתכנית העיצוב האדריכלי, ניתנים לשינוי בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו.

6.6

**פרוגרמה לשטחי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התוכנית יירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין.

6.7

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

רישום בפועל של השטחים ביעוד זיקת הנאה המיועדים לצרכי ציבור בתחום התוכנית ע"ש עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין.

6.8

**ניהול מי נגר**

במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים או פטור מבניה משמרת מים.

**7. ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איירפורט סיטי בע"מ 511659401		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איירפורט סיטי בע"מ 511659401		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 0		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מוטורולה ישראל בע"מ 0		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יסקי מור סיון		

