מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:
רח' לה גארדיה מדרום, רח' המסגר ממערב, רח' מיקוניס מצפון, חלקות 142-157 בגוש 6976 ממזרח, בסמוך למחלף לה גארדיה.

כתובת:
רחוב המסגר 2 - לה גארדיה 1

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:
3.373 דונם

תחום התכנון: על גבי תצ"א

מתכנן: בר אוריין אדריכלים

יזם: אונגר נכסים בע"מ

בעלות: אונגר סוכנויות בע"מ, עיריית תל-אביב

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית ממוקם בניין משרדים דו-קומתי (בית מפעל הפיס) ומבנה חד קומתי המשמש למוסך. כמו כן קיימים בשטח שטחים פתוחים מרוצפים המשמשים לחניה.

מדיניות קיימת:

<u>מע"ר המחר - תא/מק/ 9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום -</u>

מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום מרחב הנמצא ברובו בין הרחובות המסגר, החרש וחיל–השריון לבין נתיבי איילון. המסמך נערך בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומטרתו לאפשר קידום תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתאם לתמונת העתיד של מרחב תעסוקה משמעותי זה.

תכנית המתאר תא/5000:

יעוד קרקע ע"פ תכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
רח"ק בסיסי: 4.2
רח"ק מרבי: 12.8
מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני: עד 40 קומות מעל הקרקע.
תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש
שימושים מותרים: מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים ומלונאות.
חובת מדיניות: נדרש מסמך מדיניות

מצב תכנוני קיים:
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.

ייעודי קרקע קיימים:
תעסוקה, שטח לתכנון עתידי, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

תשריט מצב קיים:

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לאמור בסעיף 6.1 בתכנית הראשית תא/4080:

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.

תשריט מצב מוצע:

תיאור מטרות התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
2. הסדרת חלק מרחוב מיקוניס כדרך סטטוטורית 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.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע: בהתאם לתכנית הראשית

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה-מבנה מעל הכניס הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעסוקה	תעסוקה	101	2434.53	22016	7590	0	(1) 14506	(1) 44112	(1) 1875	75	130	33	7
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101		1100	500								

(1) זכויות עבור כל השימושים במגרש. **הזכויות המפורטות בטבלה הינן לפי התכנית הראשית (תא/4080)".**

טבלת השוואה: ללא שינוי מהתוכנית הראשית

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
רח"ק		12.8	12.8
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	1,875	1,875 ללא שינוי מהקיים
	מ"ר	44,112	44,112 ללא שינוי מהקיים
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	33	33 ללא שינוי מהקיים
	מטר	130	130 ללא שינוי מהקיים
תכסית		75	75 ללא שינוי מהקיים
מקומות חניה		141	לפי סעיף 4.1.2 ג (1) בתכנית הראשית תא/ 4080: "מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה או 1:60, הקטן מבניהם."

זמן ביצוע:

ללא שינוי מהתכנית הראשית תכנית תא/4080 המסגר 2 (סעיף 7.2) כדלקמן:
1. תוך 10 שנים מיום אישור של התכנית.
2. זכויות מכוח התכנית יפקעו תוך 10 שנים מיום אישורה אם לא יצא היתר בנייה מכוחה לזכויות העל קרקעיות. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקפה של תכנית זו ב05 שנים נוספות ובלבד שההחלטה התקבלה בתוך התקופה הראשונה.

מבט על לכיוון צפון-מערב

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1237585	שם התכנית תא/מק/4080א	מגיש התכנית אונגר נכסים בע"מ	עורך התכנית גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת		
תכנית זו מסדירה את הליך האיחוד והחלוקה בהסכמת הבעלים בכל התחום התכנית וכן מסדירה חלק מרחי מיקוניס כנדרש סטטוטורית, בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/4080 שאושרה למתן תוקף ביום 14.9.2016 ולתר הוראות, בנייה והזכויות בתכנית הראשית תא/4080 נשארות ללא שינוי.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

	שימוש בשעיפי חוק בסמכות ועדה מקומית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח חכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה בתחום חקו חכחול
	סעיף קטן (א)(2)	חרחבת וחארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	הסדרת חלק מרח' מיקוניס

תצהיר והתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332735		31-7-23

היועץ המשפטי לועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-0		30.7.2023

רן ברעם | 2017

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

תנאי להפקדה בפועל – אישור תחום מקרקעין לטבלאות האיחוד והחלוקה (בהסכמת בעלים).

תנאי למתן תוקף - היות ובשטח התכנית מקודם לוח איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים הכולל שטח סחיר בבעלות העירייה, אזי תנאי למתן תוקף הינו אישור מועצת העירייה ללוחות ההקצאה וזאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

תנאים נוספים:

א. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו.

ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.

ג. תיקונים בתיאום עם מה"ע.

ד. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0014ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

דורון ספיר : תכנית אחוד וחלוקה וגם תכנית עיצוב יוצגו ביחד.
גידי בר אוריין : מציג את התכנית. מדובר במגרש בפינת הרכבת המסגר לה גווארדיה, המסגר 2.
יואב זילברדיק : ממליצים על הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים המפורטים בחוו"ד מחלקת התכנון ובנוסף כתנאי להפקדה בפועל, (1) אישור אגף נכסי העירייה למסמכי התוכנית וחתימה על כתב התחייבות, (2) חתימה על הסכם תחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה.

תנאי למתן תוקף היות ובשטח התוכנית מקודם לוח איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים הכולל שטח סחיר בבעלות העירייה אזי מתן התוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה וזאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

הראלה אברהם אוזן : התכנית איחוד וחלוקה תואמת את התב"ע הראשית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ולכן זה לא תנאי להפקדה
מלי פולישוק : למה זה צריך להגיע למועצה? כל תכנית איחוד וחלוקה מגיעה למועצה?
הראלה אברהם אוזן : במקרה הזה צריך אישור מועצה כי זו קרקע סחירה של העיריה.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 23-0014ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל :

א. אישור תחום מקרקעין לטבלאות האיחוד והחלוקה (בהסכמת בעלים).
ב. אישור אגף נכסי העירייה למסמכי התכנית
ג. חתימה על כתב התחייבות/הסכם תחזוקת שטחים פתוחים.

תנאי למתן תוקף - היות ובשטח התכנית מקודם לוח איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים הכולל שטח סחיר בבעלות העירייה, אזי תנאי למתן תוקף הינו אישור מועצת העירייה ללוחות ההקצאה וזאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

תנאים נוספים :

א. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו.
ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
ג. תיקונים בתיאום עם מה"ע.
ד. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק