

5-2804

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה  
שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכנית מפורטת G

מאי 1989  
אוגוסט 1991

משרד התכנון והבנייה  
מחלקת התכנון  
מס' 2270  
תל-אביב-יפו

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה  
שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכנית מפורטת G

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה, שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכנית מפורטת G.
  2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
    1. תשריט ערוך בקנ.מ. 1:1000 שסימנו ק.כ. 100/87 ומפרט מצב קיים, מצב חדש, מבנים להריסה ושלבי ביצוע. (להלן: "התשריט").
    2. נספח בינוי הכולל ארבעה תשריטי בינוי בקנ.מ. 1:1000, שסימנס ק.כ. 101/87, המתארים את מיקום המבנים, את תכנית מפלס הולכי הרגל, את מפלס החניונים, את חתכי וחזיתות המבנים על קומותיהם. (להלן: "נספח הבינוי").
    3. תשריט מערכת הדרכים בקנ.מ. 1:1000 שסימנו ק.כ. 102/87, המפרט את מערכת הדרכים בתחום התכנית וזיקתן למערכת התחבורה העירונית. (להלן: "נספח תחבורה").
    4. דפי הוראות כתובות. (להלן: "התקנון").
- התשריט, נספח הבינוי, נספח התחבורה והתקנון, מהווים יחדיו את התכנית.

הח' תכנון ופח  
מ"א

3. חלות וגבולות התכנית: תכנית זו חלה על כל שטח הקרקע המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

גבולות השטח: בצפון: רח' קפלן  
בדרום: רח' חשמונאים ורח' הארבעה  
במזרח: דרך פתח תקווה  
במערב: רח' לאונרדו דה וינצ'י  
והמשכו עד רח' הארבעה.

התכנית כוללת גושים וחלקות כמפורט להלן:  
גוש 7099 חלקי חלקות: 79; 98; 107.  
גוש 7100 חלקות: 5; 6; 7; 8; 9; 13 (חלק).  
גוש 7101 חלקות: 1; 2; 3; 4.  
גוש 7101 (שומה)  
חלקות: 169; 176; 172 (חלק); 174 (חלק);  
175 (חלק).  
גוש 7102 (שומה)  
חלקות: 25; 26; 27; 28; 30; 31; 106;  
110.  
חלקי חלקות: 9; 10; 11; 12; 13; 24; 86; 87;  
88; 89; 90; 91.

4. שטח התכנית: כ-184.0 דונם.

5. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב יפו.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב יפו.

7. עורכי התכנית: קלמן כץ אדריכל ומתכנן ערים.  
צוות תכנון דרום הקריה:  
א. אלכסנדרוני, מ. אזמנוב - אדריכלים.  
א. יסקי, י. גיל - אדריכלים.  
ק. כץ, א. מזור, ד. רז - אדריכלים ומתכנני ערים.

8. מטרות התכנית:
- א. לקבוע את ייעודי הקרקע וכמותם בשטח התכנית, המתוכנן כמוקד עירוני ומטרופוליטני וכולל בניית: 240,000 מ"ר משרדים, 42,000 מ"ר מסחר ושרותים, 5000 מ"ר מבני תרבות ובידור. עם אפשרות של בניית 60,000 מ"ר מגורים במקום שטח זה של משרדים. טרמינל תחבורתי ומיתקנים הנדסיים.
  - ב. לייעד שטח ציבורי פתוח לגנים, כיכרות ומעברים להולכי רגל בשיעור של כ-34 דונם.
  - ג. לשלב את האיזור במערך העירוני ע"י התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות ופיתוח צירים לתנועת הולכי רגל.
  - ד. לקבוע כללים לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכלל השטח המתוכנן.
  - ה. לקבוע את העקרונות לפיתוח השטח בשלבים, ואת התנאים לפיתוח כל שלב.
  - ו. לשנות בהתאם לנ"ל את תכנית מפורטת G (להלן: "התכנית הראשית") על שינוייה, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1097 מיום 11.6.64.

9. רשימת התכליות: השימושים בקרקע או בבנין הנמצאים בתחום התכנית יהיו רק בהתאם לתכליות המפורטות בתכנית זו כדלהלן:

9.1 מרכז עסקים - השטח המסומן בתשריט בפסים אפורים על רקע אפור בהיר יעודו מרכז עסקים. התכליות המותרות: משרדים, מסחר קמעוני, מסחר סיטונאי ושרותים. היקף הבניה הכולל למשרדים במרכז העסקים, בכל הקומות גם יחד לא יעלה על 168,000 מ"ר.

היקף הבניה הכולל למסחר קמעוני, מסחר סיטונאי ושרותים באזור מרכז העסקים בכל הקומות גם יחד לא יעלה על 26,000 מ"ר.

9.2 מרכז אזרחי - השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים חומים על

רקע כתום ומצוין בסיפרה 8. התכליות המותרות: מבני תרבות, חברה ובידור, לרבות אולמות מופעים, אולמות קונצרטים, תיאטרון וקולנוע, אולמות כנסים וקונגרסים, תערוכות ותצוגות, אולמי ספורט, ושימושים. עיסקיים שונים הקשורים בתכליות הנ"ל. היקף הבניה הכולל בשטח זה של המרכז האזרחי בכל הקומות לא יעלה על 7,000 מ"ר ומתוכו לא יותר מ-2,000 מ"ר לשימושים עיסקיים ושרותים שונים הקשורים בתכליות התרבות, החברה והבידור שצוינו לעיל.

בשטח המסומן בתשריט כנ"ל, אך מצוין בסיפרה 9, מותרות התכליות: משרדים, מסחר קמעונאי וסיטונאי, שרותים מסחריים, אולמות מופעים לבידור וכנסים וטרמינל תחבורתי.

היקף הבניה הכולל למשרדים, בשטח זה של המרכז האזרחי, לא יעלה על 12,000 מ"ר, והשטח המסחרי לא יעלה על 4,000 מ"ר.

יתוסף לנ"ל שטח תפעולי, כפי שיידרש לטרמינל תחבורתי.

9.3 שטח ציבורי פתוח - השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים

כהים על רקע ירוק בהיר. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה למעט סככות, מתקני ספורט ונופש, וללא בריכות שהיה. פיתוח השטח יעשה לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתוגש לאישור הועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח תינתן זכות מעבר לרכב בנתיבים תת-קרקעיים, באזורים א', ג', ד', ה', ו', ו'. תותר בנית חניונים תת קרקעיים באזורים: ד', ה', ו'.

9.4 אזור לשימור - השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים כהים רחבים על רקע ירוק בהיר, ותחום בקו שחור מקוטע אלכסוני, יפותח כאזור לשימור. באזור לשימור, לא תותר הריסת או תוספת בנייה למעט הסרת תוספות בנייה מאחרות הפונמות במראה המקורי של המבנה. המבנים לשימור, שבתחום אזור השימור, ישוקמו וישומרו במתכונתם הארכיטקטונית המקורית, ולפי תכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

השימוש במבנים לשימור יהיה לשימושים ציבוריים. באם יתבקשו שימושים אחרים שאינם בחזקת מבנים ציבוריים, יהיה צורך לנקוט בתהליך של שימוש חריג, ושטח השימוש האחר יקוזז מכלל השטחים המיועדים למסחר, משרדים או שרותים, שבתחום התכנית בהתאמה. העצים שבתחום אזור השימור ישומרו. עצים הניתנים להעברה מאיזורים המיועדים לבניה, יועברו לאיזורי השצ"פ או השימור.

9.5 אזור מיוחד - השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים חומים על רקע צהוב, תכליתו העיקרית תיקבע עם הגשת תשריט בינוי לביצוע לגבי האזור הזה, ותוכל להיות: מרכז עסקים, כהגדרתו בסעיף 9.1 בתקנון זה, או אזור מגורים כהגדרתו להלן, ועל פי אישור הועדה המקומית, והועדה המחוזית.

במידה והתכלית העיקרית תהיה מרכז עסקים, לא יעלה היקף הבניה בכל הקומות יחדיו על 70,000 מ"ר. שטח קומות המשרדים לא יעלה על 60,000 מ"ר, ושטח הקומות המיועד למסחר ושרותים אישיים לא יעלה על 10,000 מ"ר.

במידה והתכלית העיקרית תהיה מגורים, לא יעלה היקף הבנייה בכל הקומות יחדיו על 70,000 מ"ר. שטח קומות המגורים לא יעלה על 60,000 מ"ר, ושטח קומות המיועד למסחר ושרותים אישיים לא יעלה על 10,000 מ"ר.

המגורים יהיו בקומות שמעל הקומות המסחריות. כניסות לבתי המגורים תהיינה נפרדות מהשימושים האחרים שבקומות התחתונות ויוקצו שטחי שרות נוספים בקומות הקרקע לשימוש הדיירים. השימושים המותרים בקומות התחתונות: עסקים ושרותים, מסחר קמעונאי וסיטונאי.

9.6 שטח למיתקן הנדסי - השטח המסומן בתשריט בפסים סגולים על רקע אפור ומצויין במס' 10, תכליתו הקמת תחנת מיתוג של חב' החשמל. סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 3,600 מ"ר ושטח מרתפים עד 1,500 מ"ר.

10. יחידות תכנון בתשריט מוגדרות יחידות תכנון כשטחים המותחמים בקיוקו שחור-לבן אלכסוני (להלן: יחידות תכנון").

10.1 כל יחידות התכנון מוגדרות בטבלאות א' ו-ב' שבסעיף 10.2 להלן, בספרות מ-1 עד 10 ובאותיות מ-א' עד ו' ומאופיינות ע"י:

- א. גודל שטח הקרקע ליחידת התכנון.
- ב. פירוט התכליות המותרות ביחידת התכנון וכמותם.
- ג. מספר מקומות החנייה הדרושים.

משרד הפנים  
הרשות המקומית  
מחוז תל אביב  
מס' 116 ת"א  
תאריך: 10/10/01  
מפקח: [שם]

טבלה א' - פירוט שטחים ותכליות ביחידות התכנון (לפי אלטרנטיבה אזור 4 - מרכז עסקים)

מספר מקומות חניה	חלוקת שטחי בנייה לפי שימושים / מ"ר					סה"כ שטח בנייה מ"ר		תכליות ראשית	שטח בדונם	שטח עסקים	תחנות
	הרבות ודיוור	מסחר ושירותים	מגורים	משרדים	מ"ר	דונם					
670		2,000		28,000	30,000	8.94	מרכז עסקים	1			
750		2,000		32,000	34,000	11.30	מרכז עסקים	2			
610		2,000		25,000	27,000	13.26	מרכז עסקים	3			
1780		5,000		75,000	80,000	9.20	מרכז עסקים	5			
330		15,000		---	15,000	6.50	מרכז עסקים	6			
190		---		8,000	8,000	6.20	מרכז עסקים	7			
1550		10,000		60,000	60,000	23.20	אזור מיווחד (מרכז עסקי)	4			
5720		(85.7%) 36,000		(95%) 228,000	(92%) 264,000	78.60	מרכז עסקי ומיווחד	סה"כ מרכז עסקי			
(חפיפה) 330	5,000	2,000		---	7,000	8.60	מרכז אזורי	8			
	---	טראמנל + 4,000		12,000	16,000	5.90	מרכז אזורי	9			
330	(100%) 5,000	(14.3%) 6,000		(5%) 12,000	(8%) 23,000	14.50	מרכז אזורי	סה"כ מרכז אזורי			
						3.85	מתקן הנדסי	10			
						(2.1%) 5.90	אזור לשימור				
						5.00	ציבורי פתוח	א			
						3.24	ציבורי פתוח	ב			
						3.15	ציבורי פתוח	ג			
						13.15	ציבורי פתוח	ד			
						1.36	ציבורי פתוח	ז			
						3.06	ציבורי פתוח	ה			
						1.64	ציבורי פתוח	ח			
						2.75	ציבורי פתוח	ו			
						0.30	ציבורי פתוח	ז			
						(18.2%) 33.65	סה"כ ציבורי פתוח				
						(25.8%) 47.50	דרכים				
6210	(100%) 5,000	(100%) 42,000		(100%) 240,000	(100%) 287,000	184.0	סה"כ				

הערה: שטחי הבנייה ביחידות תכנון מס' 3 אינם כוללים את השטח הקיים בבנין מס' 100 הנשאר בשימוש צה"ל.

משרד הביטחון והגנה  
מחלקת תכנון ופיקוח  
תאריך: 11.10.2011



טבלה ב' - פירוט שטחים ותכוליות ביחידות התמנון (לפי אלטרנטיבה אזור 4 - מגורים)

מספר מקומות תניה	חלוקת שטחי בניה לפי שימושים / מ"ר					סה"כ שטח בניה מ"ר	סה"כ שטח בונים	תחנת הכלית ראשית שטח בונים	יחידת תמנון
	מבנים ודיוור	מסחר ופנאי	מגורים	משרדים	שטח מ"ר				
670		2,000		28,000	30,000	8.94	מרכז עסקים	1	
750		2,000		32,000	34,000	11.30	מרכז עסקים	2	
610		2,000		25,000	27,000	13.26	מרכז עסקים	3	
1780		5,000		75,000	80,000	9.20	מרכז עסקים	5	
330		15,000		---	15,000	6.50	מרכז עסקים	6	
190		---		8,000	8,000	6.20	מרכז עסקים	7	
4170		(61.7%) 26,000		(93%) 168,000	(68%) 194,000	(30.2%) 55.4	סה"כ אזור עסקים		
710		(24%) 10,000		---	(24%) 70,000	(12.6%) 23.20	אזור מיוחד (מגורים)	4	
(הפיצה) 330	5,000	2,000		---	7,000	8.60	מרכז אזורי	8	
330	---	מרכמנל + 4,000		12,000	16,000	5.90	מרכז אזורי	9	
330	(100%) 5,000	(14.3%) 6,000		(7%) 12,000	(8%) 23,000	(7.9%) 14.50	סה"כ מרכז אזורי		
				כמפורט בסעיף 9.6 לעיל.		(2.1%) 3.85	מתקן הנדסי	10	
						(3.2%) 5.90	אזור לשימור		
						5.00	ציבורי מתוח	א	
						3.24	ציבורי מתוח	ב	
						3.15	ציבורי מתוח	ג	
						13.15	ציבורי מתוח	ד	
						1.36	ציבורי מתוח	ז	
						3.06	ציבורי מתוח	ה	
						1.64	ציבורי מתוח	ה	
						2.75	ציבורי מתוח	ו	
						0.30	ציבורי מתוח	ז	
						(18.2%) 33.65	סה"כ ציבורי מתוח		
						(25.8%) 47.50	דרכים		
5370	(100%) 5,000	(100%) 42,000	(100%) 60,000	(100%) 180,000	(100%) 287,000	(100%) 184.0	סה"כ		

הערה: שטחי הבניה ביחידת תמנון מס' 3 אינם כוללים את השטח הקיים בבנין מס' 100 הנשאר בשימוש צה"ל.

10.3

הבניה במסגרת יחידות התכנון, תהיה רק לפי התכליות המותרות. תותר התפלגות שונה בין כלל השמושים: משרדים, מגורים ומסחר, בגבולות של 10% בהתייחסות לתכנית בכללותה. שינוי התפלגות בגבולות 10% כאמור, לא יהווה שינוי תכנית זו ויעשה עפ"י אישור של הועדה המקומית והועדה המחוזית. כל שינוי שמעבר ל-10% מחייב שינוי התכנית.

10.4

הגבולות המדויקים של יח' התכנון וגודלן הסופי, יקבעו במסגרת תשריט הבינוי לביצוע כמפורט בסעיף 12.2.

11. נספח הבינוי:

נספח הבינוי, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, כולל הנחיות לתכנית בארבעה תשריטים כדלקמן:  
תשריט בינוי 1 - תנוחה כללית, ק.נ.מ. 1:1000  
תשריט בינוי 2 - מפלס הולכי רגל, ק.נ.מ. 1:1000  
תשריט בינוי 3 - מפלס חניונים, ק.נ.מ. 1:1000  
תשריט בינוי 4 - חתכים וחזיתות, ק.נ.מ. 1:1000

11.1 נספח הבינוי קובע:

- א. את גובה המבנים, מיתארם ואופן התקבוצתם.
- ב. את ייעוד השטחים לתכליות השונות במפלסי הבניה העיקריים: תת-קרקעיים, קומות קרקע, מפלסים עיליים.
- ג. את צירי הולכי הרגל, הכיכרות, מעברים מקורים ושטחי שהייה מקורים.
- ד. את תחום השטח הפרטי הפתוח והציבורי הפתוח, וכן את עיקרון השילוב בין השטח הציבורי הפתוח ובין השטח הפרטי הפתוח הגובל איתו. יודגש, שהשטח הפרטי הפתוח יפותח כשטח המשכי לשטח הציבורי הפתוח עד קו הבניינים, ובו תהא זכות מעבר להולכי רגל מתחום הגן הציבורי ועד קו הבניינים בהתאמה.

- ה. את עקרון התנועה התחבורתית בתחום התכנית, כולל המעברים התת-קרקעיים המשמשים לתחבורה, לגישה לחנייה ולאספקה.
- ו. את מיקומם של חניונים תת-קרקעיים וצורת התקשורתם ליתר חלקי השטח והמבנים.

12. תשריט בינוי לביצוע

12.1 לכל יחידת תכנון בשלמותה, יוכן תשריט בינוי לביצוע. ניתן לחלק את שטח יחידת התכנון ולקבוע "תת-יחידות תכנון לביצוע".

12.2 תשריט הבינוי לביצוע יכלול:

א. את שטח יחידת התכנון בגודלה המדויק ואת ציון גבולות יחידת התכנון,

ב. את אופן פרישת השימושים ביחידת התכנון, לרבות באלו שיעודן כשטח ציבורי פתוח,

ג. את צורת המבנים,

ד. את חלוקת התפקודים בקומות,

ה. את מערכת הדרכים התואמות את שלב הביצוע (ראה סעיף 18).

- ו. את הפתרון המפורט לחניה, לתואי התשתית, לגדרות, קירות תומכים, מעברים, שבילים, כיכרות, (עם פרטי הריצוף), שטחי גינון (עם פירוט הצמחיה),
- ז. את קווי הבניין, במסגרת שנקבעה בנספח הבינוי,
- ח. את פירוט המפלסים,
- ט. הנחיות מפורטות לחומרי גימור, ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים, לחזיתות המבנים ולמתקנים השונים.

12.3 תשריט הבינוי לביצוע ליחידת תכנון, יאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה והועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

א. נשמרו עקרונות נספח הבינוי - לפי סעיף 11 לעיל, לרבות סטיות לא מהותיות המתחייבות משלבי התכנון המפורט, כפי שמוצאות את ביטויין בתשריט הבינוי לביצוע.

ב. התכליות והכמויות ל"יחידות התכנון" הינן לפי סעיפים 10.2-10.3 לעיל.

ג. ליחידת תכנון מס' 5, ינתנו הוראות מנהל התעופה האזרחית בכל הקשור למניעת מכשולי טיסה.

12.4 במסגרת תשריט בינוי לביצוע למתחמי מרכז העסקים, ניתן יהי להמיר קומות עליונות של בנייני משרדים משימוש של משרדים לשימוש של מגורים, בשיעור ובאופן שיאושרו ע"י הועדה המקומית והמחוזית, ובכפיפות לנאמר בסעיף 10.3 לעיל.

12.5 באם יוכן תשריט בינוי לביצוע לאזור המיוחד (מס' 4) שיעודו העיקרי למגורים כמפורט בסעיף 9.5 לעיל, על הועדה המקומית להציג פתרון של תשתית לצורכי ציבור לאוכלוסית הדיירים.

### 13. רישום בספרי האחוזה/המקרקעין:

13.1 הרישום ייעשה עפ"י המוגדר בפרק ד' לחוק התכנון והבנייה, ועל סמך מפות לצרכי רישום, המבוססות על החלוקה ליחידות תכנון ו/או לתת-יחידות תכנון לביצוע, שבתכנית זו.

13.2 כל השטחים בתשריט, המסומנים בקווים אלכסוניים שחורים, בכל האיזורים, למעט באלו המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים כנתיבים למעבר ציבורי מקורה או תת-קרקעי לרכב במפלסי החניה. על השטחים הנ"ל,

במפלסי קומות החניה, תירשם זיקת הנאה לטובת  
הציבור, למעבר תת-קרקעי או מקורה לרכב.

13.3 כל השטחים, המסומנים בתשריט במשבצות קטנות בקוים  
שחורים דקים, בכל האיזורים, למעט באלו המיועדים  
לצרכי ציבור, מיועדים למעבר ולשימוש ציבורי  
להולכי רגל, כשטחים מקורים או פתוחים, במפלס  
הקומות המסחריות.  
על השטחים הנ"ל, תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור,  
לשימוש הולכי הרגל.

13.4 כל השטחים הפרטיים הפתוחים שבמפלס הולכי הרגל,  
שיפותחו כשטחים פתוחים הממשיכים את השטח הציבורי  
הפתוח עד גבול הבניינים וכפי שיפורטו בתשריט  
הבינוי לביצוע, מיועדים למעבר ולשימוש הולכי רגל.  
לגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לאחר אישור  
תכנון הבינוי לביצוע.

13.5 כל השטחים המסומנים בתשריט במשבצות קטנות ותחומים  
בקוים אדומים, מיועדים לגשרים עיליים ציבוריים,  
להולכי רגל, מעל דרכים.

13.6 השטח הציבורי הפתוח, הצבוע בתשריט בגוון ירוק עם  
פסים אלכסוניים ירוקים, ושטחי הדרכים שבתכנית זו,  
הצבועים בגוון ורוד או חום ספיה, מיועדים להפקה  
ויירשמו ע"ש העיריה כחוק.

13.7 בשטח המסומן בתשריט בסיפרה 9, תירשם זיקת הנאה  
לטובת הציבור לשימוש של טרמינל תחבורתי, כפי  
שיאושר בתשריט הבינוי לביצוע.

לא תותקן יותר מאנטנה אחת על גג בניין. פירוט  
המתקן ועיצובו הינם חלק מתכנית הגשה לרישוי לאותו  
בניין.

14. אנטנות:

15. רישום זכות מעבר לרשת תשתית עירונית: בשטח תכנית זו, יהיו בעלי הקרקע או בניין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם, חייבים לאפשר מעבר בתחום נכסיהם לרשת תשתית עירונית וכן להתקין מתקני וקווי רשת חשמל, תקשורת וטלויזיה תת-קרקעיים.

16. שימוש במרתפים: המרתפים יהיו בהתאם לתכנית מיתאר 'ע' לעניין השימושים. אולם ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף נוספות לצרכי חנייה ו/או טרמינל תחבורה, וזאת בנוסף לקומות החנייה שבהתאם למפורט בנספח הבינוי.

17. מבנים להריסה:

17.1 כל המבנים בשטח התכנית המיועדים להריסה מסומנים בגוון צהוב בתשריט כ"מבנים להריסה".

17.2 כל המבנים המיועדים להריסה ייהרסו, ושיירי הפסולת יסולקו על ידי בעלי הקרע או חליפיהם ועל חשבונם. בכל מגרש יותנה היתר בנייה בהריסת כל הטעון הריסה באותו מגרש ובמגרשים שפיתוחם מותנה בפיתוח המגרש הנדון, וזאת בטרם יינתן היתר לבניין החדש.

18. בנייה בשלבים, פינויים והוראות מעבר:

18.1 תכנית זו תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

18.2 הביצוע יהיה בשלבים, כאשר כל שלב יכיל יחידת תכנון אחת או יותר, המיועדות למרכז העסקים ו/או מגורים, ובמקביל יחידה אחת או יותר המיועדת כשטח ציבורי פתוח או כמרכז אזרחי (להלן: "יחידת תכנון ציבורית") לא תותר בנייה ביחידת תכנון למרכז עסקים ו/או מגורים, אלא אם כן יבוצע במקביל פיתוח יחידת תכנון ציבורית ופיתוח חלקי מתאים של רשת הדרכים.

להלן טבלה המפרטת את גודלן של יחידות התכנון הציבוריות ואת החלק המינמלי ממערכת הדרכים, אשר יפותח במקביל לפיתוח יחידות התכנון שיעודן מרכז עסקים או מגורים.

18.3

שלב	סה"כ שטח מכס' מ"ר ביח' התכנון למרכז העסקים/אזור מיוחד	גודל השטח המינ' ביח' התכנון הציבורית, שיפותח במקביל	חלק ממערכת הדרכים והתנועה שיפותח במקביל
I	30,000 מ"ר		1. הרחבת רח' הארבעה בתחום התכנית והארכתו מזרחה כולל חיבור לרח' דוד אלעזר. 2. הסדרת צומת ארנייה-החשמונאים כולל רמזור.
II	62,000 מ"ר	8.24 דונם ש.צ.פ.	1. סלילת דרך השרות בהמשך רח' הארבעה צפונה וחיבורה לרח' קפלן. 2. הרחבה חלקית של רח' קפלן בחלקו המזרחי, והסדרת רמפות צידיות תת-קרקעיות שבמזרח הרחוב. 3. ביצוע המחלף בצומת רח' קפלן ודרך פ"ת ודרך השלום (ראה הערה). <u>הערה:</u> היתר לבניה בשלב זה יינתן, בתנאי שיבוצעו שלושת הדרישות דלעיל במהלך ביצוע הבנייה. מתן תעודת גמר לשלב זה מותנה בהשלמת ביצוע שלושת הדרישות הנ"ל.
III	79,000 מ"ר	3.6 דונם ש.צ.פ.	1. הרחבה והשלמה סופית של רח' הארבעה לכל אורכו. 2. הקמת גשר להולכי רגל מעל דרך פ"ת, במיקום שיאושר ע"י משרד התחבורה ותובטח הקרקע לצורך הקמת הטרימינל הציבורי.
IV	149,000 מ"ר	14.51 דונם ש.צ.פ.	1. הרחבת רח' קפלן לכל אורכו בתחום הפרוייקט, לרבות רמפות צידיות, תת-קרקעיות שבמערב הרחוב. 2. ביצוע כניסה לשטח הפרוייקט מרח' הפטמן.
V	229,000 מ"ר	מרכז אזרחי 4.7 דונם ש.צ.פ.	1. ביצוע הסדר להגדלת הקיבולת בצומת החשמונאים-המסגר-ודרך פ"ת, לרבות פתרון דו-מפלסי בצומת. 2. הקמת גשר הולכי רגל נוסף, באם יידרש ע"י משרד התחבורה. (ראה הערה). <u>הערה:</u> לא ינתן היתר לבניה בשלב זה, לפני שיוחל בהסדרת הצומת הדו-מפלסית לפי תכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה.
VI	287,000 מ"ר	טרמינל 3.05 דונם ש.צ.פ.	השלמות מקומיות

משרד התחבורה  
מחלקת תכנון  
תאריך: 1977  
מס' תכנון: 1000/77  
מס' תכנון: 1000/77

18.4 להלן רשימת הפיננסיים של מבנים החורגים לפי התכנית והוראות מעבר באשר לאפשרות השימוש הזמני בהם עד שיפוננו עפ"י סדר שלבי הביצוע של התכנית.

שלבי הביצוע של התכנית ניתנים לשינוי באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית בהתאמה לאישור תשריטי הבינוי לביצוע.

### שלב ראשון

#### אזור (1)

שלושה מבנים: 30,000 מ"ר - בניה

תחבורה: הרחבת רח' הארבעה וחיבורו לרח' דוד אלעזר:  
הסדרת צומת ארנייה - חשמונאים ורימזור

#### פיננסיים - שלב מיידים:

בנין מס' 67 א' - נתיב - משרד החוץ	
בנין מס' 68 - משרד המדע והפיתוח	
*בנין מס' 69 - משרד העבודה לשעבר (פונה ונהרס) - מגרש חניה	
- מחסן משרד הבטחון	
בנין מס' 70 - מרכז הסברה	
בנין מס' 71 - לשכת שר התעשייה והמסחר	
בנין מס' 72 - משרד החקלאות אגף למיכון וטכנולוגיה	
בנין מס' 77 - משרד החוץ - נתיב	
- הוצאה לאור משרד הבטחון	
בנין מס' 78 - מיגנזה מרכזית - משרד האוצר	
בנין מס' 79 - המדפיס הממשלתי - משרד האוצר	
בנין מס' 80 - משרד החקלאות - אגף לתרבות הדיור	

#### תחנת משנה למיתוג/חברת החשמל

#### פיננסיים - של מיידים:

בנין מס' 81 - משרד המשפטים - לשכת השר	
*בנין מס' 82 - משרד החקלאות	
- ומשרד התחבורה	
- מבני סככות של צה"ל	



שלב שני

- אזור (2) - שני מבנים: 17,000 מ"ר
- אזור (6) - שטח מסחרי: 15,000 מ"ר
- סה"כ שטח בניה : 32,000 מ"ר

אזורים (א'), (ב') - שטח ציבורי פתוח 8.24 דונם

תחבורה: ביצוע מחלף בצומת קפלן - דרך פ"ת כולל דרך השרות  
המתחברת לרח' הארבעה ורמפות תת-קרקעיות בצד מזרח

פינויים תוך שלוש שנים מאישור התכנית:

- אזור (2) - מבנים של צ.ה.ל. (מוסכים לרכב הצבא + סדנאות)
- משרד הבטחון (הוצאה לאור, .....

אזור (6)

- מגרש חניה - נתיבי איילון
- בנין מס' 44 - מרכז שיקום נכים - משרד האוצר
- בנין מס' 45 - צריפים - משרד האוצר
- בנין מס' 47, 49 - כבלי ציון
- בנין מס' 48 - רשות השידור
- בנין מס' 50 - אודם מחצבים + חניון
- בנין מס' 51 - משרד מבקר המדינה

אזור (א)

- כימיקלים לישראל:
- פוספטים - מבנים מס': 32 עד וכולל 35, 39, 40, 41
- כבלי ציון מבנים: 32, 36, 37, 38, 42
- רותם דשנים בנין מס' 43
- מוסכים וחניון

אזור (ב) ותחומי מיחלף קפלן - דרך פ"ת וקפלן מזרח

- מבנים של משרד הבטחון
- מבנים של צה"ל + צריפים
- בנין מס' 84, 85, 86 - רשות השידור
- בנין מס' 87 - משרד המשטרה - לשכת גיוס בתי הסוהר
- בנין מס' 88 - רשות הגנים הלאומיים
- בנין מס' 89 - שני מבנים של ארגון הגנים

שלב שלישי

- אזור (2) - שני מבנים 17,000 מ"ר
- אזור (ג) - שטח ציבורי פתוח 3.6 דונם

תחבורה: השלמת הרחבה של רח' הארבעה והקמת גשר בדרך פ"ת להולכי רגל  
והבטחת קרקע לטרמינל

פינויים תוך שש שנים מאישור התכנית:

אזור (2)

- מבנים של צה"ל - מוסך ולשכה להכוונת כח אדם +  
סדנאות
- מבנים של משרד הבטחון - מוסכים

אזור (ג) ותחום דרך השרות (המשך רח' הארבעה)

- מבנים של צה"ל - חיל האויר

בנין מס' 90 - עזרה וביצרון

המטה הכללי  
הצבא הישראלי  
תל אביב

שלב רביעי

אזור (4) - ששה מבנים 70,000 מ"ר

אזור (ד) - שטח ציבורי פתוח 14.51 דונם

תחבורה: הרחבת רח' קפלן לכל אורכו בתחום הפרוייקט  
כולל רמפות תת-קרקעיות בצד מערב וכניסה מרח' הפטמן

פינויים - תוך תשע שנים מאישור התכנית:

אזור (4), (7) ותחום הרחבת רח' קפלן

- מפקדת קצין הנדסה ראשי ושטח צבאי
- חמישה מבנים של משרד הבטחון
- משרד החקלאות מבנים: 1 עד וכולל 10, 12 עד וכולל 16, 18 עד וכולל 22, 61, 62
- משרד החינוך מבנים: 11, 17
- רשות השידור מבנים: 23 עד וכולל 30
- נציבות שרות המדינה: 31
- משרד מבקר המדינה מבנים מס': 52 עד וכולל 60, 63 עד וכולל 65

אזור (ד)

- אגף הבינוי של משרד הבטחון
- גמלאי הצבא
- משרד הבטחון
- (בין היתר: מערכות, ספריה, מינהל הרכישה והיצור, יחידת ביטוח ותביעות. יחידת מח"ל, בנוי ונכסים, דאר, עיסקאות, אפסנאות ואחזקה ...)
- צה"ל (בין היתר: מפקדת פיקוד עליון, מדור קישור ו...)
- משרד החקלאות מבנים מס': 52 עד 56

שלב חמישי

אזורים (5), (8): בניה 80,000 מ"ר

אזור (ה) שטח ציבורי פתוח 4.7 דונם (מרכז אזרחי)

תחבורה: פתרון צומת החשמונאים - המסגר, לרבות פתרון דו מפלסי  
וגשר להולכי רגל

פינויים תוך 12 שנים מאישור התכנית:

אזור (5)

- בנין מס' 66	- משרד האוצר
- בנין מס' 67	- חניון ומוסך צה"ל
- בנין מס' 67 ב'	- שרותי בטחון
- בנין מס' 67 ג'	- שקום נכים
	- קיוסק

אזור (8)

- מבנים של צה"ל (מוסכים לרכב צבאי + סדנאות)

אזור (ה)

- מבנים של צה"ל ומשרד הבטחון

שלב שישי

אזורים (3), (7), (9)  
שטח בניה: 58,000 מ"ר

טרמינל: שטח ציבורי פתוח 3.05 דונם

תחבורה: השלמות מקומיות

פינויים תוך 12 שנים מאישור התכנית:

אזור (3)

- מבנים של צה"ל ומשרד הבטחון - שטח צבאי  
(בין היתר: חורי אוכל, ספריית המטה הכללי ...)
- רשות השידור בין היתר מס' 83

אזור (9)

- מבנה משרד הבטחון
- מגרש חניה נתיני איילון
- בנין מס' 73 - משרד מבקר המדינה
- בנין מס' 74 - משרד ראש הממשלה - מחלקת מחקר
- בנין מס' 75, 76 - משרד החינוך - עזרה ובצרון

משרד הביטחון  
הגנה  
מחלקת תכנון  
תאריך: 15.12.77

19. מקלטים: מקלטים בשטח התכנית יבנו בהתאם לדרישות תקן הג"א.

20. יחס לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית על שינוייה לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

21. היתרי בניה: עפ"י תכנית זו, תהא הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה רק אם יקויימו התנאים הבאים:

א. אושר תשריט בינוי לביצוע לפי המפורט בסעיף 13.2, ליחידת התכנון בה נמצא המבנה נשוא ההיתר.

ב. הבטחת ביצוע במקביל של החלק התואם ביחידות התכנון הציבוריות ובמערכת התנועה כמפורט בסעיף 18.3.

ג. ביצוע הפנוי וההריסות לפי המפורט בסעיף 18.4.

ד. היתר בניה לתחנת המיתוג יהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

משרד הפנים  
התכנון והבנייה  
מחלקת התכנון והבנייה  
ת"א 6100  
תש"ל

חתימות

עורך התכנית:

ק. כץ אדריכלים ומתכנני ערים  
רחוב מקדונלד 24 דמת-20  
7515113, 7511951

הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: ת.ת.י. אהרלס. מ.ס. 2270. קצ"ב. פק"ב. הופלצה למתן תוקף (לאחר דיון ביחידות)		
מאריך: 25.9.91	פרוטוקול: 30	חלטות: 16
.....	"	"
.....	"	"
.....	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
מס' תכ"מ: 4.1	מס' ישיבה: 4.34	מס' תכ"מ: 25.9.91
מס' תכ"מ: 20.12.91	מס' תכ"מ: 20.12.91	מס' תכ"מ: 20.12.91
יו"ר הועדה	מנהלס העיר	מפקח

בעל הקרקע:

הועדה המחוזית:

משרד המגורים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 2270	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום: 24.10.91	לאשר את התכנית.
שמואל לסקר	
יו"ר הועדה המחוזית	

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו  
מס' תכ"מ: 20.12.91  
מס' ישיבה: 4.34  
מס' תכ"מ: 25.9.91  
מס' תכ"מ: 20.12.91

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו  
מס' תכ"מ: 20.12.91  
מס' ישיבה: 4.34  
מס' תכ"מ: 25.9.91  
מס' תכ"מ: 20.12.91

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו  
מס' תכ"מ: 20.12.91  
מס' ישיבה: 4.34  
מס' תכ"מ: 25.9.91  
מס' תכ"מ: 20.12.91

נומיה שקד  
מנהל מחוז תל אביב

18.12.91

משרד המגורים  
מחוז תל-אביב  
מס' תכ"מ: 20.12.91