

תכנית מתאר מקומית מס' 2500  
כ"כ ר המדינה  
דף מס' 1 מתוך 11

מוקדמת מס' 24.5-2000

28

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מס' 2500 - כיכר המדינה

אתוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכנית מתאר מס' 600

שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכניות מפורטות C-D, B, A

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא, תכנית מתאר מקומית מס' 2500 - כיכר המדינה, אתוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תוכנית מתאר מס' 600, שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכניות מפורטות C-D, B, A.

2. מסמכי התכנית: א. התכנית כוללת - 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").  
ב. גליון אחד תשריט בקנ"מ 1:1250 שני חתכים בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").  
ג. 4 גליונות ערוכים בקנ"מ שונים, המהווים נספח התנועה והתניה. (להלן: "נספח תנועה והתניה").  
ד. 16 עמודים של עקרונות שומה, לוח הקצאות וטבלת איזון, (להלן: "לוח הקצאות").  
כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה. 2.1

3. תחולת התכנית וגבולותיה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה והכולל את:  
גוש 6213.

חלקות: 184, 209-220, 273, 322-340, 354, 355, 557-565, 575-577, 587-589, 744, 897-918, 932, 934, 938-941, 1152, 1199, 1199, 1247, 1265, 1299, 1301, 1304, 1307, 1309, 1311, 1322, 1326, 1332, 1340, 1345, 1347, 1349, 1352, 1355, 1357, 1360, 1365, 1382, 1384, 1392, 1394, 1403, 1410, 1430.

חלקי חלקות: 189, 275, 276, 342, 345, 346, 356, 435, 586, 894-896, 936, 937, 1306, 1312, 1320, 1324, 1343, 1363, 1388, 1407, 1413, 1423.

גוש 6108  
חלקות: 278, 414, 435, 454, 504.

חלקי חלקות: 382.

4. שטח התכנית: כ- 80 דונם.  
השינוי בשטח התכנית לעומת התכנית הראשית הוא תוצאה של מדידה פוטוגרמית ממוחשבת.  
השטח המסומן לאתוד וחלוקה מחדש לצורך חשוב הזכויות הוא כ-26,965 מ"ר.

5. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו.

6. בעל הקרקע: בעלים שונים ועיריית ת"א יפו.

תכנית מתאר מקומית מס 2500  
כ י כ ר ה מ ד י נ ה  
דף מס' 2 מתוך 10

7. המתכנן: צוות תכנון במינהל הנדסה - עת"א-יפו.  
אדר' י. יער, אדר' ת. קניטל, אדר' ד. קייזר.

8. מטרות התכנית:

8.1 לקבוע יעודי קרקע לשטח ציבורי פתוח, למגרשים מיוחדים (למגורים), למגרשים לבניני ציבור, לחזית מסחרית, לשימושים מסחריים ולשטחים פתוחים פרטיים לגביהם תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור - הכל כמפורט בתשריט.

8.2 לקבוע תקנות, תכליות ושימושים בתחום המגרשים המיוחדים, האזור לבניני ציבור, שטחי המסחר ולפיתוח השטחים הפתוחים.

8.3 לקבוע הקמת 3 מגדלי מגורים, בני 25 קומות מעל קומת כניסה (לא כולל קומה טכנית) כל אחד ובהם סה"כ 387 יח"ד, מעל קומה מסחרית בשטח של 10,800 מ"ר ושטחי ציבור בשטח של 6,000 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מעל פני הקרקע: 65,175 מ"ר. כל זאת מעל 4 קומות מרתף שימשו למסחר, מקלטים, מחסנים, תניון הפתוח לציבור ותניון למגורים.

8.4 לשנות דרכים מאושרות, לתכנן דרכים חדשות (תת-קרקעיות), לקבוע דרכי שירות, חניה ותניונים, בהתאם לנספח חניה ותנועה.

8.5 לקבוע הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש, לגבי השטח המסומן בתכנית, שלא בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965.

8.6 לקבוע את דרך הקצאת הזכויות ואיזון בין בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית.

8.7 לשנות את תכנית מס' 600 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ברשומות בתאריך 30/10/1969.

8.8 לשנות את תכניות "א", "ב" "C-D", תיקון 1943 אדמות מזרח תל-אביב.

9. סוגי האזורים:

9.1 מגרש מיוחד: (מגרשים מס' 1, 2, 3)  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע חום הם מגרשים מיוחדים וחלים עליהם ההוראות שלהלן:

9.1.1 התכליות המותרות (בהתאם לחתך העקרוני שבתשריט) הן:

א. מפלסים 1, 2, 3, ו-4 (מתחת לפני הקרקע):  
לחניון פרטי הפתוח לציבור, חניון פרטי למגורים, מחסנים, חדרי טרנספורמציה, מקלטים ודרכים כמפורט בסעיפים 11 ו-12.

ב. מפלס 4 (מפלס חניה עליון) ניתן יהיה למקם שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 25% מכלל השטחים המסחריים. השימושים המסחריים יהיו לפי רשימת התכליות ב"חזית מסחרית" (סע' 9.2.1).

מאושרת

תכנית מתאר מקומית מס 2500  
כ י כ ר ה מ ד י נ ה  
דף מס' 3 מתוך 11

- ב. מפלס 5 (קומת הקרקע) יהיה:  
- לשימושים מסחריים לפי רשימת השימושים ב"חזית מסחרית" (סעיף 9.2.1).  
- למועדוני תרבות, בריאות וספורט ובריכות שחיה לשימוש בנייני המגורים, כאמור בסעיף 10.4.4 שלהלן.  
- דרכי שירות ושטחי פריקה וטעינה לשימוש שטחי המסחר כמפורט בסעיף 9.1.3 ו-11.7.  
ג. מפלס 6 בתחום בנייני המגורים ישמש ככניסה אליהם בלבד יתרת השטח יפותח כגן פתוח לציבור כמפורט בסעיף 9.1.3.  
ד. מפלסים 7-30 יהיו למגורים בלבד.  
ה. מפלס 31 ישמש לשרותים טכניים, חדרי מכוונות, מועדון ובריכת שחיה לשימוש בנין המגורים.

9.1.2 גובה מגדלי המגורים לא יעלה על 94.0 מ', מדוד מפני רח' ה' באייר בנקודה הגבוהה ביותר שלו ובכל מקרה לא יעלה הגובה האבסולוטי על +116 מ'. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף לגובה המגדלים שבתכנית 10 מ' נוספים ועד 4 קומות. תוספת זו תנתן בתחום איתור מגדלי המגורים בלבד, בתנאי שינתן אישור לגובה הנוסף ממנהל התעופה האזרחית וממשרד הכטחון.

9.1.3 כל שטח המגרש המיוחד במפלס 6 (למעט שטחי הכניסה לבנייני המגורים כמפורט בסעיף 9.1.1 ג'), לרבות שטחי הגג של הקומה המסחרית, בנייני הציבור ודרכי השירות שלהם), יהווה גן-ציבורי ותרשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור כגן ציבורי.

9.1.4 זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת היקף הבניה שבסעיף 10.4.

9.2 חזית מסחרית: השטח המסומן בתשריט כקו בצבע סגול הינו "חזית מסחרית", וחלות עליו ההוראות שבטבלה בסעיף 10.4.

9.2.1 פירוט התכלית הוא כדלהלן:  
חנויות קמעוניות לצורכי מזון, כלי בית, תכשיטים, ביגוד, הנעלה, ציוד ספורט, צעצועים ומכשירי כתיבה, שטיחים, ספרים, פרחים, תמרוקים, רהיטים, מוצרי חשמל, מספרות ומכוני-יופי, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, בתי מרקחת, סניפי בנקים, משרדי נסיעות, גלריות לאמנות, מועדוני תרבות, בריאות, ספורט, מחול ותיאטרון, ולכל שימוש אחר שאינו מהווה מטרה לסביבתו באישורם של הועדה המקומית והשרות לאיכות הסביבה של העיריה.

9.2.2 החזית המסחרית תבוצע עם מעבר מקורה (קולונדה), לכל אורכה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 10.1 ו-10.2.  
ניתן יהיה להמשיך את הארקדה/פרגולה, בתחום השטח הציבורי הפתוח.

9.3 עיצוב חזית: התחום המסומן בקו אדום מרוסק מגדיר חזיתות, מבנים, חנויות, גן ואלמנטים כנויים אחרים אשר יפורטו בתכנית לעיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 10.1 ו-10.2.

9.4 אזור לבנייני ציבור (מגרשים 12 ו-13): השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות שלהלן:

- 9.4.1 התכליות המותרות (בהתאם לחתך העקרוני בתשריט) הן:  
א. מפלסים 1-4: חניון ציבורי, מחסנים, חדרי-מכוונות, חדרי טרנספורמציה, מקלטים ודרכים כמפורט בסעיפים 11 ו-12.  
ב. מפלס 5 (קומת קרקע): מרכז שרותים עירוני, שרותי קהילה ובריאות, מרכזים רפואיים, מכוני בריאות וספורט, ושימושים ציבוריים דומים.

תכנית מתאר מקומית מס 2500  
כ י כ ר ה מ ז י נ ה  
דף מס' 4 מתוך 11

ג. מפלס 6 - גג המבנה וגג דרכי השירות של המבנה, יגונן כחלק ממפלס הכניסה למבני המגורים ותירשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור כגן ציבורי כאמור בסעיף 9.1.3.

זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת היקף הבניה שבסעיף 9.4.2  
10.4.

9.5 שטח ציבורי פתוח: (מגרשים מס' 4 ו-5).  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ומיועד לגן-ציבורי, מגרש משחקים לילדים ולכל תכלית אחרת הקשורה בכך ושתאושר ע"י הועדה המקומית.  
במפלסים 1-3 יותרו: חניון ציבורי, מחסנים, חדרי-מכונות, חדרי טרנספורמציה, מקלטים ודרכים כמפורט בסעיפים 11 ו-12.

9.6 שטח פרטי פתוח: (מגרשים מס' 6,7,8,9,10,11).  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק במסגרת בצבע ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח המיועד לגן-ציבורי, מגרש משחקים לילדים ולכל תכלית אחרת הקשורה בכך, ושתאושר ע"י הועדה המקומית, ותירשם לגביו זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור כגן-ציבורי.  
במפלסים התת-קרקעיים בשטח זה יותרו החניונים כמפורט בסעיף 9.1.1 א' לרבות דרכי הגישה אליהם, דרכים תת-קרקעיות, מחסנים, חדרי-מכונות, חדרי טרנספורמציה ומקלטים. שטחים אלה הצמודים לשצ"פ יפותחו ברצף אחד עימם.  
השטח ירשם על שם הבעלים כחלק בלתי נפרד מהתכנית.

9.7 זכות מעבר לציבור: בשטח המסומן בתשריט בקווקו אלכסוני בצבע ירוק תירשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.

## 10. תקנות הכניה:

10.1 התכנית לעיצוב אדריכלי - שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתחול על כל שטח התכנית - תהווה מסגרת מחייבת לכל המבנים ולפיתוח השטח הכלולים בה, ומהווה תנאי למתן התרי בניה בתחום תכנית זו.

10.2 תכנית העיצוב האדריכלי תוכן בקנה מידה שאינו קטן מ- 1:500 ותכלול תשריטים והוראות בדבר:

10.2.1 העמדת בניינים לפי גודלם וצורתם (בכפוף לטבלה שבסעיף 10.4).

10.2.2 מפלסי הכניסות, קומת הקרקע, שטחי הגן, הגגות והמעקות.

10.2.3 עיצוב חזיתות המבנים, כולל פרטי גימור לכל החזיתות והגגות, חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.

10.2.4 עיצוב החזית האחידה, המסומנת בקו מרוסק בצבע אדום, לפרטיה.

10.2.5 אופן ופרטי פיתוח השטח, לרבות גינון, עיצוב קירות תומכים וגדרות, כבישים וחנייות, ריהוט רחוב, חומרי הריצוף והגמר. התכנית תבטיח כי לפחות ב-50% מהשטחים הפתוחים (הפרטיים והציבוריים) יובטח בית גידול לעצים ולנטיעות אחרות ותובטח נגישות מלאה לאזורים המגוננים להולכי-רגל כולל לאנשים מוגבלים פיזית.

10.2.6 פרטי מרפסות שרות, מסתורי כביסה ומזגנים.

מאושרת

תכנית מתאר מקומית מס 2500  
כ י כ ר ה מ ד י נ ה  
דף מס' 5 מתוך 11

- 10.2.7 הכניסות והיציאות לחניונים שבמפלסים מס' 1, 2, 3 ו-4, הנמצאים משני צידי הדרך התת-קרקעית יהיו מרח' ה' באייר בלבד כמסומן בתשריט ובנספח התנועה והחניה. לא תותר כל כניסה או יציאה לחניונים אלה מהדרך התת-קרקעית.
- 10.2.8 פתרון עקרוני לכל מערכות התשתית (חשמל, ביוב, מים, ניקוז, וכיו"ב) ושירותים טכניים.
- 10.2.9 קביעתם הסופית של גבולות מתחמי הביצוע, הוראות והנחיות לגבי פתרונות עיצוביים זמניים לכל שלב ושלב.
- 10.3 שלבי ביצוע התכנית:
- 10.3.1 התכנית מחולקת ל- 3 מתחמי ביצוע, כאשר כל אחד מהם בשלמותו מהווה שלב ביצוע אחד כדלהלן:  
מתחם א' הכולל את מגרשים מס' 1, 7, 9.  
מתחם ב' הכולל את מגרשים מס' 2, 5, 10 ו- 11.  
מתחם ג' הכולל את מגרשים מס' 3, 6, 8.  
גבולות מתחמי הביצוע כמסומן בתשריט הם עקרוניים בלבד. צורתם ועיצובם הסופיים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיפים 10.1 ו-10.2 ובלבד שיכללו בתוכם מגרשים שלמים.
- 10.3.2 אין חשיבות לסדר ביצוע המתחמים הנ"ל ובלבד ש:  
א. המתחם הראשון שיוצא לביצוע-שלב א'-יכלול בתוכו ביצוע כל מערך התשתית ויכלול את ביצוע הדרך התת-קרקעית (המשך רח' ז' בוטינסקי), עבודות הפיתוח ברח' ה' באייר ופיתוח מגרש מס' 4.  
ב. כל מתחם שיבוצע יהווה יחידה תכנונית שלמה ועצמאית מבחינת השרותים הנילווים, כגון חניה, דרכי גישה, שטחי גן וכד' וכן מבחינה עיצובית אדריכלית, הכל על פי קביעת הועדה המקומית.  
ג. כל מתחם יבנה, בשטח המגרש הגובל במגרש ציבורי (מגרשים מס' 12, 13), קיר מגן וגג אשר יתחמו את כביש השרות העובר בשטחם, כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.  
ד. תוקם חברת ניהול ואחזקה לשטחים הפתוחים (כמפורט בסע' 15.7).  
הועדה המקומית רשאית להתיר את הפתוח הגנני במגרשים לבניני ציבור (מגרשים מס' 12 ו-13) כל עוד עת"א אינה ממשת את זכויותיה בהם ובלבד שתובטח המשכיות הפתוח במתחם.  
ה. שטחי הציבור נבעלות עת"א לא יהוו בהכרח חלק מאחד ממתחמי הבניה ולא תהיה תלות הדדית בין מימוש זכויות בניה במגרשים הציבוריים לכל מגרש אחר בתחום התכנית.

תכנית מתאר מקומית מס 2500  
 כ י כ ר  
 ה מ ז י נ ה  
 דף מס' 6 מתוך 11

זכויות הבניה בתחום התכנית יהיו לפי הטבלה:

10.4

טבלת זכויות מעל פני הקרקע

מס' יח"ד	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מפלס מס'	יעוד	מגרש מס'
129	1,800 1,000 מג 5,400	3,965 (מסחר) 16,125 (מגורים)	5 6 7-31	מגרש מיוחד	1
129	800 1,000 מג 5,400	2,800 (מסחר) 16,125 (מגורים)	5 6 7-31	מגרש מיוחד	2
129	1,800 1,000 מג 5,400	4,035 (מסחר) 16,125 (מגורים)	5 6 7-31	מגרש מיוחד	3
387	4,400 19,200	10,800 (מסחר) 48,375 (מגורים)	5 7-31	מגרש מיוחד	סה"כ 1 - 3
	900	3,000	5	בניני ציבור	12
	900	3,000	5	בניני ציבור	13
	1800	6,000	5	בניני ציבור	סה"כ 12-13
	<u>25,400</u>	<u>65,175</u>			סה"כ

טבלת זכויות מחתת לפני הקרקע

שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מפלס מס'	יעוד	מגרש מס'
86,500	עד 25% מכלל השטחים העקריים שהותרו למסחר.	1 - 4	מגרש מיוחד	1 - 3
15,000		1 - 3	שצ"פ	4 - 5
16,600		1 - 4	שפ"פ	6 - 11
25,400		1 - 4	בניני- ציבור	12-13
<u>143,500</u>				

מספר יחידות הדיור לא יעלה על 387 יח"ד.

10.4.1

גודל ממוצע ליחידת דיור: כ-125 מ"ר.

10.4.2

**מאושרת**

**תכנית מתאר מקומית מס 2500**

**כ י כ ר ה מ ד י נ ה**

**דף מס' 7 מתוך 11**

10.4.3 בקומות המסחריות ובבנייני הציבור תותר בניית יציעים או קומה שניה בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים עפ"י דיני התכנון והכניה. שטח היציעים ו/או הקומות יהיה במסגרת הזכויות המותרות כמפורט בטבלה שבסעיף 10.4.

10.4.4 במפלס מס' 5 (קומת קרקע) או במפלס מס' 31 (קומת הגג בבנייני המגורים), במגרשים המיוחדים, תותר בניית בריכת שתיה, מועדוני תרבות, בריאות וספורט לשימוש דיירי בבנייני המגורים בלבד. גודל ומיקום המועדונים יהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הועדה המקומית, שטחם יכלל במנין השטחים העיקריים כמפורט בסעיף 10.4.

10.4.5 בנוסף לנאמר בסעיף 11.2 יבוצע במפלסים מס' 3 ו-4 של מגרש מס' 2, קטע מרח' ז' בוטינסקי שתרשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור כדרך (סעיף 12).

10.4.6 ייתכנו שינויים קלים בגבולות ובשטח של המגרשים בהתאם לתכניות העיצוב האדריכלי ופיתוחה ממדידות סופיות בשטח. הגבולות המסומנים בתשריט הם סכמתיים בלבד.

10.5 **קווי בניין:**  
קווי הבניין לרח' הא באייר יהיו עפ"י המסומן בתשריט:  
**במרתפים:** תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש, בתחום השצ"פ יובטח בית גידול לעצים בוגרים.  
**בקומת הקרקע:** הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קולונדה בגבולות המגרשים בהתאם לתכנית לעצוב אדריכלי, כמפורט בסעיפים 10.1 ו-10.2.  
עומק הקולונדה לא יפחת מ-4 מ'.  
**מגדלים:** איתור המגדלים יקבע עפ"י התשריט, צורתם, שטחם, היקפם ומיקומם המדויק יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 10.1 ו-10.2 בכפוף להוראות תכנית זו.

**11. חניה פריקה וטעינה:**

11.1 נספח התנועה והחניה לתכנית זו יהיה מחייב אולם שינויים לא מהותיים בו ובאישור הגורמים המוסמכים, לא יהוו שינוי לתכנית.

11.2 החניה הפתוחה לציבור, החניה למגורים ודרכי הגישה אליהן יבנו מתחת למגרש המיוחד, אזור לבנייני ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.

11.3 מספר מקומות החניה יהיה על פי הטבלה שבנספח התנועה והחניה (גליון מס' 2). בעת הגשת הבקשה להיתרי-בניה יעודכן מספר מקומות החניה עבור המגורים המסומן ובנייני הציבור, על פי התקן שיהיה בתוקף באותה עת. מספר מקומות החניה העל-תקניים לא ישתנה.

11.4 החניה תתוכנן תוך הפרדה בין חניה למגורים וחניה עבור שאר השימושים.

11.5 בנוסף לאמור בנספח החניה והתנועה יותרו שינויים במערך החניה וכן תוספת שטח או קומה במרתפים למטרות תנועה וחניה. כל זאת מעבר למה שנקבע בתקן החניה כפי שיהיה בתוקף ביום אישור תכנית זו.

**מאשרת**

תכנית מתאר מקומית מס 2500  
כ י כ ר ה מ ד י נ ה  
דף מס' 8 מתוך 11

- 11.6 על כל שלב בניה לכלול את מקומות התניה שמעל לתקן (עבור השימושים שבהיקף ככר המדינה) בהתאם לחלקה היחסי של הבניה לאותו שלב. במידה וכל המסחר יבנה בשלב אחד, הוא יכלול את כל מקומות התניה העל-תקניים.
- 11.7 שטחי הפריקה והטעינה ודרכי השירות לשטחים המסחריים, יקורו בגג מגונן כמצויין בסעיף מס' 9.1.3.
- 11.8 במסגרת מתן היתר הבניה יוקצה נתיב לפניות שמאליות לחצרות המשק לצורך פריקה וטעינה.  
רוחב דרכי הגישה הפנימיות לפריקה וטעינה לא יפחת מ- 6.0 מ'.
- 11.9 תנאי למתן התרי בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע פתרונות להסדרי תנועה בצמתים הסמוכים בכפוף לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית.
- 11.10 בין האזור לבנייני ציבור למגרשים המיוחדים, יעברו דרכי שירות (בשטח המגרש המיוחד) בהם תינתן זיקת הנאה למעבר עבור בנייני הציבור. (דרך זו תהיה מקורה עפ"י האמור בסעיף 9.1.3).
- 11.11 הועדה המקומית רשאית לדרוש, בכל אחד מהמגרשים, מתן זיקות הנאה הדדיות למעבר בין התניונים לצורך תפעולם המשותף.

12. דרך תת-קרקעית:

חלק מרח' ז' בוטינסקי אשר בשטח התכנית יהיה תת-קרקעי עם רמפות ירידה כמסומן בתשריט. לא יותרו כניסות או יציאות מקטע רחוב ז' בוטינסקי התת-קרקעי אל- ומהתניונים התת-קרקעיים שבפרייקט (מפלסים מס' 1-4).  
ביצוע הנמכת רח' ז' בוטינסקי כאמור לעיל וכמסומן בתשריט יהיה חלק בלתי נפרד משלב הבניה הראשון כאמור בסעיף 10.3.2 א'.

13. רישום שטחים ציבוריים:

- 13.1 כל השטחים המסומנים בתשריט כשטחים המיועדים לשטחי ציבור לרכות דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים, ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו. שטחים אלו מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו ו/או ירשמו במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין וזאת בכפוף לאמור בסעיף 15.3 דלעיל.
- 13.2 השטחים לבנייני ציבור (מגרשים 12 ו-13) ירשמו ע"ש העירייה ואינם מהווים הפקעה לצרכי ציבור.

14. ביוב, ניקוז ואספקת מים:

הביוב והניקוז יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ועפ"י דרישות מהנדס העיר בנוסף לקבוע עפ"י כל דין.  
תובטח זכות מעבר וגישה למי שימונה ע"י מהנדס העיר לצורך התקנה, אחזקה וטיפול במערכות הביוב, הניקוז ואספקת המים.

15. סדר ביצוע התכנית ותנאים למתן היתר בניה/תעודת גמר:

- 15.1 ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בניה ולבניה בשטח התכנית יעשה בסדר ובשלבים שיטתיים, כפי שיקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי, ואשר יבטיחו רצף צמוד של בניה ופיתוח כך שרמת הפיתוח והפתרונות למערכות התנועה והחניה יהיו שלמים בכל שלב ושלב כאמור בסעיף 10.3.

מאושרת



- 15.2 סדר ביצוע השלבים ניתן לשינוי אם יוכח שנשמרים העקרונות שלעיל ובאישור הועדה המקומית.
- 15.3 לפני הוצאת היתר בניה ו/או לפני הפקעת שטח המיועד לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 13.1, על בעל זכות או חליפו לפנות את החלקה המקורית הרשומה על שמו בלשכת המקרקעין, פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, שמוש, חפץ או חזקה, על חשבוננו והוצאותיו ולפנות את ההריסות למקום המאושר לכך ע"י הועדה המקומית.
- 15.4 כל שלב יכלול את שטחי המסחר הצמודים אליו, מועדוני הרווחה, שטחי המרתפים והחניונים, המקלטים והמחסנים.
- 15.5 תנאי למתן היתר בניה לשלב שיבוצע ראשון יהיה ביצוע עבודות פיתוח הכוללות את כל המערכת התחבורתית לרבות הורדת מפלס מרח' ז'בוטינסקי מתחת למפלס הקרקע, ככל תחום התכנית, מערכת הכבישים ההיקפית, פיתוח השטח הציבורי הפתוח, השטח הפרטי הפתוח והחניונים הציבוריים, כל זאת בהתאם לתכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.
- 15.6 תנאי למתן היתר בניה לשלבי הבניה שלאחר השלב הראשון, הוא שיפוי הבונים את השלב הראשון עבור עבודות הפיתוח הציבוריות כמפורט בסעיף מס' 10.3.2 - שבוצעו עבורם. רמת הפתוח תהיה על-פי הסטנדרט המקובל בעירייה לבניה ועבודות פתוח צבוריות. רישום ובקרה על ההוצאות יעשו באמצעות מנגנון פקוח שיוסכם מראש.
- 15.7 תנאי לאכלוס כל שלב בניה בתחום התכנית הוא הקמתן של חברת/חברות ניהול אחזקה ותיפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים (הציבוריים והפרטיים), למבני הציבור, לשטחי המסחר ולמבני המגורים, שתקנונם יכיל הוראות בדבר דרך פעולתן ופירוט התנאים והמנגנון להחלפתן.
- 15.8 תנאי למתן היתר בניה למגדלים בתחום התכנית הוא תאום התכניות עם מנהל התעופה האזרחית ומשהב"ט.
- 15.9 תנאי למתן היתר בניה לשלב הראשון שיבוצע יהיה הכנת דו"ח סביבתי, כולל התייחסות אקוסטית שיציע פתרונות למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר מכניסות ויציאות למנהרה ולחניונים. הדו"ח וההמלצות יאושרו ע"י היחידה הסביבתית של עיריית תל-אביב והוראותיו יוטמעו בהיתר הבניה.

**16. איחוד וחלוקת מגרשים בשטח התכנית:**

תכנית איחוד וחלוקה חדשה תבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. ניתן יהיה לאפשר שינויים בשטחי המגרשים כלוח ההקצאות בהתאם למפת מדידה שתערך ע"י מודד מוסמך והדבר אינו מהווה שינוי לתכנית.

**17. גבית הוצאות התכנית:**

17.1 הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה. בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, הוצאות מחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורישומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ואישורה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעונן ע"י הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.

מאושרת

תכנית מתאר מקומית מס' 2500  
כ י כ ר ה מ ד י נ ה  
דף מס' 10 מתוך 11

17.2 כל בעל זכויות במקרקעין בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין חלקו בתכנית המקורית לבין חלקו בתכנית כולה.

17.3 הועדה המקומית תרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לגבי כל החלקות הכלולות בתכנית על דבר החיוב עפ"י סעיף 17.1 ולא תותר כל עסקה בקרקע ולא יוצא כל היתר בניה, כל עוד לא יסולק החוב לוועדה המקומית.

18. יחס התכנית לתכנית הראשית:

תכנית זו תהיה התכנית הראשית והיא משנה בכך את תכנית מתאר מס' 600 (י.פ. 1570 מיום: 30.10.'69).

19. יחס התכנית לתכניות תקפות:

במיקרה של סתירה בין הוראות תכניות תקפות לבין הוראות תוכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

20. משך ביצוע התכנית: כ-20 שנה.

  
**מאשרת**

תכנית מתאר מקומית מס' 2500  
 כ י כ ר ה מ ד י נ ה  
 זר. מס' 11 מתוך 11

21. אישורים:

חתימת היוזם:



גאון גאון גאון

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו		
שם התכנית <u>גמא מאר אקווא 2500 סמ. אזור</u>		
הומלצה למתן חוקה (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
21.13/99	229 ב'	1
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן חוקה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	
18/10/99	670	
מנהל	כהנדסאי	יו"ר הועדה
	תאריך	

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965	
אישור תכנית מס' ת.א/2500	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 18.10.99	
למשל את התכנית.	
שמואל לסקר	
מנהל מחלקת התכנון	
מ"ר הועדה המחוזית	

מספרנו: תנע-צר-0114

194358

תאריך עדכון אחרון: 10/01/00