

תכנית מוקדמת מס'

(76)	תיקונים
1985	2 - ינואר
1985	3 - פברואר
1985	4 - נובמבר
1986	5 - ינואר
1986	6 - פברואר
1986	7 - מאי
1986	8 - יוני
1986	9 - אוק'
1987	10 - מרץ
1987	11 - נובמבר
1988	12 - ינואר
1988	13 - ינואר
1988	14 - מאי
1988	15 - יוני
1988	16 - יוני
1988	17 - יולי
1989	18 - אוגוסט
1989	19 - אוגוסט
1989	20 - ספטמבר
1989	21 - ספטמבר
1989	22 - אוקט'
1990	23 - מרץ
1990	24 - מאי
1990	11 - דצמבר
1991	14 - אפריל
1991	28 - מאי
1991	14 - יוני
1991	29 - נובמבר
1992	20 - ינואר
1993	21 - אוקטובר
1994	21 - מרץ
1994	4 - אוקטובר



2401

1102-1



1

מרחב תכנון מקומי-תל אביב יפו

תכנית מפורטת מס' 2401 ("מרכז השלום")

שינוי מס' 2 לשנת 1985 של תכנית "ג" ו- 2043

תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 2 מתוך 13

מרחב תכנון מקומי תל - אניב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2401 ("מרכז השלום")

שינוי מס' 2 לשנת 1985 של תכנית "G" ו-2043

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2401 ("מרכז השלום") שינוי מס' 2 לשנת 1985 של תכנית "G" ו-2043.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט. תחום התכנית כולל: גוש שומה - 7106. חלקות - 20, 22. חלקי חלקות - A, 17, 18, 19, 21, 25, 26, 47, 48, 51. גבולות התכנית:
  - במערב - דרך פתח תקוה
  - בדרום - רח' גבעת התחמושת (לשעבר דרך השלום)
  - במזרח - "נתיבי איילון"
  - בצפון - רחוב נחלת יצחק.
3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 13 דפי הוראות נכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: תשריט) ו-2 נספחים:
  1. נספח בינוי סכימתי הערוך בקנ"מ 1:1000.
  2. נספח תחבורה הערוך בקנ"מ 1:500 והכולל תכנית מס' 702/12 (דגש הנדסה). מאושרת ע"י משרד התחבורה.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
4. שטח התכנית: כ-42.5 דונם.
5. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולכניה, תל - אניב יפו.
6. בעל הקרקע: עיריית תל-אניב יפו (להלן: "העירייה"), ו"ידיעות אחרונות" כאמצעות "השקעות" בית יהודה בגוש 7106 בע"מ.
7. עורכי התכנית: אגף תכנון בנין ערים - מינהל ההנדסה, עיריית ת"א יפו.
8. מטרות התכנית:
  - 8.1 לתכנן מחדש את השטח במטרה:
    - 8.1.1 ליצור מרכז עסקים ראשי לאורך כביש מהיר "נתיבי איילון", רח' גבעת התחמושת (לשעבר דרך השלום) ודרך פתח תקווה בשילוב עם שימושי תעשייה מיוחדת - בית ידיעות אחרונות.
    - 8.1.2 להקים מרכז עסקים ראשי בשטח בניה של כ-150,000 מ"ר הכולל שטחי משרדים, מסחר, כילוי, בידור. מסגרת זו כוללת 50,000 מ"ר שטחי משרדים המיועדים לפינוי מאזורי מגורים נתל-אניב, על מנת לתרום לפינוי משרדים ותנועת כלי-רכב מאזורי מגורים נתל-אניב. כמסגרת זכויות הבניה ניתן להמיר עד 15,000 מ"ר משרדים לשטחי מגורים ומלונאות.



תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 12 מתוך 13

עמודתוכן העניינים:

1	.1 שם התכנית
1	.2 תחולת התכנית
1	.3 מסמכי התכנית
1	.4 שטח התכנית
1	.5 היוזם
1	.6 בעלי הקרקע
1	.7 עורכי התכנית
1	.8 מטרות התכנית

הוראות כלליות:

3	.9 אזור מע"ר
3	9.1 שימושים
3	9.2 זכויות בניה
4	9.3 משרדים
4	9.4 מסחר, בידור, שרותים אישיים
4	9.5 מגורים
4	9.6 חניונים
5	9.7 גובה ותכנית הבניינים
5	9.8 קווי בניין
6	9.9 תשריט בינוי
6	.10 אזור תעשיה מיוחד
6	10.1 שימושים
6	10.2 זכויות בניה
6	10.3 גובה הבניינים
6	10.4 תכנית כינוי
6	.11 רצועת עיצוב נופי



תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 11 מתוך 13

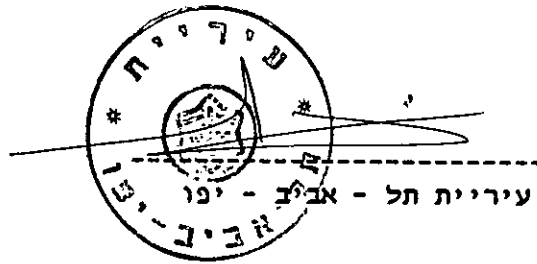
18. זמן ביצוע: 20 שנה.

חתימות:

ברוך יוסקוביץ  
אדריכל  
מהנדס העיר  
תל אביב - יפו

עורך התכנית:

יזם התכנית:



25 1984

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
הוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2401/א

וועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11/6/93  
לאשר את התכנית.  
12.9.94

יו"ר הו"מ  
סגן יו"ר הו"מ

י. כהן זקאי  
S.1094

מספרנו: טכ/בע/93-1194

תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 10 מתוך 13

- 15.5 תוקם ועדה מורכבת מנציג אחד של הועדה המקומית ונציג אחד של הועדה המחוזית שתהיה רשאית לאשר הוצאת היתרי בניה בחריגה מהאמור בסעיף לעיל, ובלכז: -
- א. שהיתר יינתן, מדי פעם, לכנין אחד בלבד.
- ב. שהיקף החריגה בהיתר בניה אחד לא יעלה על שליש מסכום השטחים המתקבלים בהתאם לאמור בסעיף 15.4.
- ג. שיתמלאו תנאים ובטוחות לפינוי עתידי של שטחי המשרדים המיועדים לפינוי ואשר נועדו לאכלוס מבני המשרדים החדשים.
- ד. השטחים העודפים יאוכלסו רק לאחר הפינוי בפועל.

16. תנאים להיתרי בניה:

- כנוסף לתנאים שרשאית הועדה להתנות בזמן מתן היתר ובנוסף למפורט בסעיף 13.4 בנושא דרישות תנועה ותחבורה, יותנה כל היתר בתנאים המפורטים להלן.
- 16.1 לפני קבלת היתר בניה לרבי קומות יש לקבל אישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הכטחון.
- 16.2 לא יוצא היתר בניה אלא אם כן אושרה תכנית 2205 א' או לחילופין נמצא ע"י העירייה שטח חלופי, לצורך שירותים עירוניים המוסכם ע"י הועדה המחוזית.
- 16.3 היתרי בניה לכל שלב יוצאו באישור משרד התחבורה.
- 16.4 היתר הבניה למגורים יהיה מותנה בתכנית, בפתרון ובהבטחת ביצוע המיגון נגד מטרדי רעש ע"י בעלי הקרקע, בהתאם להמלצות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו ובאישור הרשויות המוסמכות.

17. יחס לתכניות תקפות:

- 17.1 תכנית "ע" למרתפים תחול נשטח תכנית זו, בכל הנוגע לשימושים וזכויות בניה, למעט הוראות בדבר מספר המפלסים, וקווי הבנין, שיהיו בהתאם לסעיף 9.7.א., 9.8.ה. בתכנית זו.
- 17.2 על תכנית זו תלולת התקנות וההוראות הנוספות של תכניות תקפות החלות בתחומה, כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות, תקבענה הוראות תכנית זו.

תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 9 מתוך 13

14. בניה בשלבים: 14.1 הבניה תעשה בשלבים, נתנאי שכל שלב לא יקטן מ-1/4 מהיקף הבניה בכפוף להוראות סעיף 15.4 (שדן בבניה של יתרת ה-50,000 מ"ר) ויתואם למימוש חלקן היחסי של דרישות התחבורה, כמפורט בסעיף 13.4, ובאישור הועדה המשותפת למשרד התחבורה ולעירייה.

14.2 לא תותר כל בניה אלא אם כן תוכן תכנית פיתוח, לשביעות רצון מהנדס העיר, שתגדיר את שלבי הבניה השונים והקשרים ביניהם.

15. 50,000 מ"ר משרדים המיועדים לפינוי משרדים מאזורי מגורים:

15.1 בסעיפים 15.2 ו-15.3 ו-15.4 להלן יהיה לביטויים להלן הפירוש שבציטט.

"מכני המשרדים" - פירושם: כניני המשרדים המיועדים להיבנות במסגרת התכנית.

"משרדים המיועדים לפינוי" - פירושם: משרדים המצויים כבתי מגורים בת"א יפו, או משרדים המצויים בבנין שיעודו למשרדים והמצוי באזור מגורים בת"א-יפו, שבעקבות פינויו ישונה ייעודו למגורים.

"מחזיקים" - פירושם: אנשים או תאגידי המחזיקים במשרדים המיועדים לפינוי.

"השוכר" - פירוש: לתקופת שכירות של שלוש שנים לפחות.

15.2 מכני המשרדים יתוכננו עפ"י תכנון ומפרט טכני שיאפשר ש-50,000 מ"ר מתוכם יתאימו לאיכלוס מחזיקים שיפנו משרדים המיועדים לפינוי.

15.3 ניתן יהיה לאכלס את מכני המשרדים במחזיקים של משרדים המיועדים לפינוי באופן הדרגתי ובשלבי הבניה השונים.

15.4 בשלבים הראשונים יוצאו היתרי בניה בהיקף שלא יעלה על 100,000 מ"ר. היתרי בניה, לבנית מכני המשרדים בהיקף של 50,000 מ"ר המיועדים לאיכלוס המשרדים המיועדים לפינוי יוצאו, באופן הדרגתי, רק בהיקף של השטח שנמכר או הושכר למחזיקים שפינו משרדים המיועדים לפינוי, שהתפנו בפועל.

כשיבואו לחשב את שטחי מכני המשרדים שאוכלסו במחזיקים יקחו בחשבון שטחים שנמכרו או הושכרו, מטר מרובע תמורת כל מטר מרובע משטח המשרדים לפינוי שפונה ע"י המחזיקים.

תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 8 מתוך 13

ב. כל בניה מ-50,000 - פיתוח דרכי גישה - כיוון כיוון  
מ"ר ולא יותר כניסה יציאה  
מ-100,000 מ"ר

מרח' נחלת יצחק מצפון למזרח  
פיתוח נוסף -

- מחלף דרך פתח-תקוה, השלום, קפלן  
(השלמת ביצועו תהווה תנאי להוצאת  
תעודת גמר לשלב ב').

- הרחבת רח' נחלת יצחק  
(בקטע איילון-דרך פתח-תקוה)  
למעט התקנת אי-תנועה רציף לאורך  
הקטע, כל עוד קיימת הכניסה  
מהרחוב אל המגרש לתעשייה מיוחדת.

- חניה:  
כ-1250 מקומות חניה נוספים  
(הכמות המדוייקת תקבע בהתאם  
לשימושים ושטחיהם לשלב זה).

ג. מעל 100,000 מ"ר פיתוח דרכי גישה - כיוון כיוון  
כניסה יציאה

מדרך פ"ת  
כניסה נוספת מדרום לצפון

- חניה:  
השלמת מקומות  
חניה נוספים  
בהתאם לתקן התקף בעת הגשת  
הבקשה להיתר בניה.

13.4.1 השלמת התכנון של עבודות הפיתוח הנוספות המפורטות  
לעיל לכל שלב, יהווה תנאי למתן היתר בניה.  
אישור התכניות כדין לעבודות הפתוח הנוספות וביצוען,  
יעשה בו זמנית עם ביצוע הכניה באתר.

13.4.2 היתר בניה במסגרת כל שלב יותנה נאותן דרישות תחבורה  
לפיתוח דרכי גישה, פיתוח נוסף וחניות, מתוך המפורט  
לעיל, כפי שיאושרו ע"י הועדה המשותפת למשרד התחבורה  
ולעירייה. ביצוע העבודות יעשה בו זמנית עם ביצוע  
הבניה באתר.

שינויים בהיקף הפתוח מהמפורט לעיל, לא יהוו שינוי  
לתכנית זו, כתנאי שיאושרו קודם להוצאת היתר בניה לכל  
שלב בהתאמה, על ידי הועדה המשותפת למשרד התחבורה  
ולעירייה.



תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 7 מתוך 13

13. נספח תחבורה: 13.1 נספח התחבורה כולל תשריט הקובע את הכניסות והיציאות הסופיות בתחום התכנית וכן התניות נוספות לגבי הדרכים ההקפיות שמחוץ לתכנית, כמפורט בסעיף 13.4.
- 13.2 החניה תהיה בהתאם לתקני החניה התקפים בעת הגשת הבקשה להיתר בניה של כל שלב.
- 13.3 שינויים בנספח התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית זו, בתנאי שיאושרו ע"י הועדה המשותפת למשרד התחבורה ולעירייה.
- 13.4 כיצוע התכנית יותנה במימוש דרישות התחבורה המתיחסות לדרכים הקפיות שמחוץ לתחום התכנית, כמסומן בנספח התחבורה, ובהתאם לשלבי הבניה, כמפורט להלן:

שלב הבניה      דרישות תחבורה  
(שטחים למטרות עיקריות)

כיוון יציאה	כיוון כניסה	פיתוח דרכי גישה	א. כל בניה עד 50,000 מ"ר
-	מצפון	מנתיבי איילון	
למערב	ממזרח	מדרך השלום	
למזרח	-		
לצפון	מדרום	מדרך פ"ת	
פיתוח נוסף:			
- הרחבת דרך השלום			
- הרחבת גשר השלום			
- מעבר הולכי רגל			
בדרך השלום ומעל דרך פתח-תקווה.			
(כתאום עם תכניות מחלף דרך פ"ת, השלום, קפלן, כפי שיאושרו ע"י העירייה ומשרד התחבורה)			
חיבור גשר הולכי רגל מעל האיילון לתחנת הרכבת הפרברית עם הקמת החלק הצפוני של התחנה.			
- חניה:			
כ-1250 מקומות חניה			
(הכמות המדויקת תקבע בהתאם לשימושים ושטחים לשלב זה).			
- הפקדת תכנית בנין עיר:			
הפקדת תכנית למערכת התחבורתית כפי שמופיעה בנספח התחבורה ובהוראות התכנית.			

בצוע פתרון גישה מדרום למערב  
במחלף השלום (נתיבי-אילון)  
(התחלת בצוע שלב כ' תהיה לאחר  
בצוע פתרון גישה מדרום למערב)

תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 6 מתוך 13

9.9 תשריט בינוי מפורט הכולל העמדת מכנים ומרחקים ביניהם, גבהם, חלוקה לשימושים, חזיתות ועיצוב ארכיטקטוני, חתכים אופייניים יוגש לאישור הועדות המקומית והמתוזזית, לפני הוצאת היתרי בניה.

## 10. אזור תעשייה מיוחד:

מסומן כתשריט כצבע סגול עם פסים אלכסוניים.

10.1 באזור תעשייה מיוחד יותרו שימושי תעשייה (וכן משרדים, ושרותים הנדסיים וטכניים הקשורים לתעשייה הקיימת במקום, כתנאי שהם מהווים איתה יחידת בעלות אחת) ובלבד שיענו על הוראות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה מתעשייה על פי הנחיות למניעת מטרדים של המשרד לאיכות הסביבה.

10.2 לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הנאים: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחזקה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור חומרי בנין, יצור חומרים כימיים וצבעים מסוכנים, מפעלים לייצור מזון.

- לא יותרו מפעלים היוצרים חומרים רעילים.

10.3 "כל היתר בניה יכלול פתרונות לביוט תעשייתי (כולל הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתית כשטח המפעל), פתרונות לסילוק פסולת תעשייתית ופסולת רעילה, וכן פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מכחינת זיהום אוויר, קרקע, מים רעילים ותחתים, רעש ומפגע תברואתי, הכל כתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב יפו וכאישור הרשויות המוסמכות".

10.4 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה רשאית להגביל את התכליות המנוקשות ולדרוש אמצעים למיגון נגד מטרדים סביבתיים (זיהום אוויר, קרקע, מים, רעש ו/או מפגעים תברואתיים) כהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב כתנאי למתן היתר בניה.

10.5 שטח הבניה באזור תעשייה מיוחד לא יעלה על 200% משטח המגרש נטו.

10.6 גובה הבניה יהיה עד 5 קומות. בכל מקרה גובה הבניה לא יעלה על 22 מ' מעל גובה מפלס הכניסה הראשית בדרך פתח-תקוה.

10.7 בניה באזור תעשייה מיוחד תותר אך ורק לפי תכנית בינוי לכל האזור, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

10.8 קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. לכוון דרום תותר בניה נקו בנין 0.0 מ'.

## 11. רצועת עיצוב גופי:

לאורך כביש מהיר "נתיבי איילון" ישולב פיתוח גנני.

## 12. זכות מעבר לרכים:

במעברים הציבוריים, כפי שיאושרו בתשריט הבינוי ובהיתרי הבניה, תרשם זיקת הנאה לציבור.

תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 3 מתוך 13

8.1.3 לקבוע מספר מרתפים המיועדים בעיקר לתניה ומעליהם יותרו עד ארבעה מפלסים על קרקעיים בתכנית של עד 80% משטח המגרש.

מעליהם תותר הקמתם של שלושה בנינים גבוהים כגבהים הנאים (הגבהים יתייחסו למפלס הגג ללא המעקה ו/או מתקנים טכניים עליו): עד 175 מ' ממפלס הרחוב (עד 44 קומות ממפלס הרחוב), עד 158 מ' ממפלס הרחוב (עד 40 קומות ממפלס הרחוב), ועד 140 מ' ממפלס הרחוב (עד 36 קומות ממפלס הרחוב).  
תכנית כל הבנינים הגבוהים תהיה בשטח של עד 30% משטח המגרש.

8.1.4 להרחיב את רח' גבעת התחמושת, לכלול במסגרת התכנית הוראות להסדרי תנועה לרכות כניסה ויציאה לחניונים של מרכז העסקים וכן לבצע גשרים להולכי רגל מעל דרך פתח תקווה, דרך השלום ומעל לנתיבי איילון (לחיבור לרכבת הפרברים).  
כמו כן לכלול בנספח התנועה, מחלף כצומת דרך פ"ת/רח' קפלן/דרך השלום, בהתאם לשלכי הבניה השונים.

8.1.5 לקבוע הוראות להוצאת היתרי בניה להקמה בשלבים כאשר כל שלב לא יקטן מ-1/4 מהיקף הבניה.

8.2 לשנות תכנית מפורטת "G", אשר הודעה כדבר מתן חוק לה ניתנה בילקוט הפרסומים מס' 17.6.1964. תכנית מס' 2043 אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט הפרסומים מס' 2654 מיום 28.8.1980, ותכנית מס' 1985 (להלן "התכניות הראשיות") הכל בהתאם למפורט במסמכי תכנית זו.

9. הוראות כלליות: אזור מע"ר - מסומן כתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע אפור כהה.

9.1 באזור מרכז העסקים הראשי (להלן: "המע"ר") יותרו שימושי משרדים, תעשייה (שאינה גורמת מטרדים בתנאים כמוגדר בסעיף 10.1 להלן), מסחר, שרותים אישיים, בידור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן מגורים ואמצעי איכסון מלונאי (כפוף לסעיפים 9.3.1 ו-9.5).

9.2 שטח הבניה הכולל כאזור המע"ר יהיה 100,000 מ"ר לשטחים למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה. בנוסף יותרו 50,000 מ"ר למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה, למשרדים המיועדים לפינוי כהגדרתם בסעיף 15 להלן, במטרה לעודד פינויים מאזורי המגורים בתל-אביב.

9.2.1 השטחים הנאים יכללו במסגרת שטחי השירות:

א. מקלטים, חדרי שירותים לאחזקה בקומות בהיקף של עד 20 מ"ר לקומה. חדרי מכוניות וחשמל, פירים וצנרות לאיורור, מעליות ודרגנועים, חניונים, שטחים ומעברים לפריקה וטעינה כפי שיאושרו במסגרת תשריט הבינוי, שטחים מקורים הפתוחים כלפי חוץ לתחנות מוניות, לאוטובוסים ולהעלאת והורדת נוסעים, קולונדות בקומת קרקע, חצרות פנימיות כלתי מקורות, גשרים להולכי רגל המשמשים למעבר בלבד.

תכנית מפורטת מס' 2401  
מרכז השלום  
דף מס' 5 מתוך 13

9.7 גובה ותכנית הכנינים באזור המע"ר יהיו כמפורט להלן:

- א. תותר הקמה של עד 5 קומות מרתף לחניה.
- ב. יותרו עד ארבעה מפלסים מעל פני הקרקע (במפלס דרך פתח-תקווה), שתכנית כל אחד מהם אינה עולה על 80% מסה"כ שטח המגרש. במפלס העליון יותר כיסוי שקוף מעל לחללים הציבוריים.
- ג. מעל המפלסים המפורטים בסעיף ב', יותרו שלושה בנינים גבוהים שתכניתם הכוללת אינה עולה על 30% לקומה מסה"כ שטח המגרש. הגבהים יתייחסו למפלס הגג ללא המעקה ו/או מתקנים טכניים עליו: עד 175 מ' ממפלס הרחוב (עד 44 קומות ממפלס הרחוב), עד 158 מ' ממפלס הרחוב (עד 40 קומות ממפלס הרחוב), ועד 140 מ' ממפלס הרחוב (עד 36 קומות ממפלס הרחוב).
- ככל חתך לא יעלה רצף של מבנה אחד על 30% מאורך כל חזית המגרש וסך כל הרצפים לא יעלה על 50%.

מעל המפלסים המפורטים בסעיף 9.7 ב. תותר לאורך החזית המזרחית, הקמת מבנה בגובה של עד 8 קומות וברצף לכל אורך החזית.

9.8 קוי הבנין המינימליים:

- א. לכוון דרום (רח' גבעת התחמושת) קו הבנין לקומת הקרקע יהיה 5.0 מ' מתוכם 4.0 מ' יהיו מתחת לקולונדה (כמצויין בנספח הכינוי). קו הבנין לשלושת המפלסים הנוספים מעל פני הקרקע יהיה 1.0 מ', וקו הבנין לבניינים הגבוהים יהיה 6.0 מ'.
- ב. לכוון מערב (דרך פתח תקווה) ומזרח (כביש מהיר "נתיבי איילון") יהיו 5 מ' לארבעת המפלסים הראשונים מעל מפלס הקרקע ו-10 מ' לבניינים הגבוהים.
- ג. לכוון צפון (שטח "ידיעות אחרונות") תותר כנייה בקו כנין 0.0 בארבעת המפלסים הראשונים מעל למפלס הקרקע ו-10 מ' לבניינים הגבוהים.
- ד. קוי הבנין למרתפים 0.0 מ' (דהיינו, עד קצה גבול המגרש) לכוון מזרח, צפון ומערב ובתנאי כי לא יובלטו מעל פני הקרקע. לכוון דרום יותרו המרתפים גם בתחום הרצועה להפקעה, ובתנאי שלא יובלטו מעל פני הקרקע ובתנאי שמירת זכויות קניניות לעירייה על רצועה זו והסדר משפטי למתן זכות שימוש לבונים בתמורה.
- ה. המרחק המינימלי בין הבניינים הגבוהים (כפי שמסומן בנספח הכינוי) לא יפחת מ:
- 30 מ' בין הבנין הגבוה העגול לבנין הגבוה המשולש,  
35 מ' בין הבנין הגבוה המשולש לבנין הגבוה המרובע,  
25 מ' בין הבנין הגבוה המרובע לבנין הגבוה העגול.