

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תכנית מס' תא/מק/2500/א

"כיכר המדינה"



מחוז: תל אביב - יפו  
מרחב תכנון מקומי: תל אביב - יפו  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p><u>ועדה מקומית תל-אביב - יפו</u></p> <p>אישור תכנית מס' 2500 א'</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה 08-0003 מיום 25.02.2009 החלטה 01</p> <p>מהנדס העיר <i>[Signature]</i> מנהל <i>[Signature]</i></p> <p>יושב הנהלה/ועדה המשנה <i>[Signature]</i> ממנה מרונז ת"א <i>[Signature]</i></p> <p><b>1.13</b> <b>עורן ספיר, עו"ד</b> מ"מ וסגן ראש העירייה</p>	
--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מיקום התכנית הנו בככר המדינה.

התכנית משנה את הוראות תכנית מס' תא/2500, על-ידי ביטול שטחי המסחר והגדלת שטח המגורים ומס' יח"ד בשלושה מגדלים בני כ-40 קומות.

התכנית מבטיחה את חיבורו המזרחי של רח' זיבוטינסקי לחלקו המערבי באמצעות מנהרה מעבר תחתי מתחת לשטחים הפרטיים והציבוריים, וכן מצמידה את מיקום הרמפות לחניונים למעגל הפנימי של הכיכר.

התכנית משמרת את שטחי הציבור כבתכנית המאושרת, ומאפשרת רצף של שטח ירוק פתוח לציבור בכל שטח מפלס הרחוב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**מחוז תל-אביב - יפו**

**תוכנית מס' תא/מק/2500/א'**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"כיכר המדינה" תא/מק/2500/א	1.1 שם התוכנית
77,743 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
18	שלב מספר מהדורה
5/4/2009	תאריך עדכון
תוכנית מתאר מקומית ומפורטת כולל איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.	1.4 סיווג התוכנית
כן	סוג התוכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
ועדה מקומית	לפי סעיף היתרים או הרשאות
62 א(א) סעיף קטן (1),(2),(4),(5),(6),(8) תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי **תל-אביב - יפו**

קואורדינטה X 180300  
 קואורדינטה Y 666000  
 כיכר המדינה, רח' ה' באייר

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית **תל-אביב - יפו**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב **תל-אביב**

שכונה רחוב מספר בית  
 ה' באייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	184,209-220 273,322-340 354,355 559-565 575-577 587-589,744 897-918,932 934,938-941 1152,1193,1199 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 1410,1430,1433 1437,1442	189,275,276,345,346,356,435,586 894-896,936,937,1306,1312,1320 1324,1343,1363,1388,1407,1413 1423

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2500/תא	1-20

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/2500	שינוי	תכנית תא/2500 חלה וקובעת בתחום תכנית זו למעט מה שנקבע ושונה בתכנית זו.	4906	ת.ע: ב אב התשס ת.ל: 03/08/00
"ע1"	כפיפות	הוראת תכנית "ע1" תחולנה בתחום תחולתה של תכנית זו.	5167	ת.ע: יד אדר ב התשסג ת.ל: 18/03/2003

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	-	17	-	5/4/2009	יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	• מחייב	1:1000	-	1	17/11/2008	יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים	ועדה מקומית	
נספח בינוי ופיתוח סביבתי	• מנחה	תכנית בקנ"מ: 1:1000 חתכים בקנ"מ: 1:500	-	1	18/11/2008	יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים	ועדה מקומית	
נספח תנועה	• מנחה אך מחייב לנושא הכניסות והיציאות מהמתחם.	1:1000	-	2	29/3/2009	דגש הנדסה	ועדה מקומית	
טבלת איזון	• מחייב	-	14	-	5/4/2009	יוסי זרניצקי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה
מגיש התוכנית				1/ ועד בעלי מגרשים בכיכר המדינה בתל-אביב בע"מ	1) ככר דיזנגוף 12, תל-אביב 61110 ת.ד. 11108	03-5217280 (2)	052-3860079 (1)	03-5207109 (1)		
				2/ עיריית תל-אביב - יפו	2) שדרות בן-גוריון 68, תל-אביב			03-5216820 (2)		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל				1/ ועד בעלי מגרשים בכיכר המדינה בתל-אביב בע"מ	1) ככר דיזנגוף 12, תל-אביב 61110 ת.ד. 11108	03-5217280 (2)	052-3860079 (1)	03-5207109 (1)	
				2/ עיריית תל-אביב - יפו	2) שדרות בן-גוריון 68, תל-אביב			03-5216820 (2)	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	דני גולדשמידט בשם חברת נחלת אחים בע"מ			זמנרוף 1, מלון סינמה, תל-אביב	03-5207110		03-5207109	
				בעלים שונים עפ"י טבלאות האיזון והחלוקה				

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1, בני-ברק 51232	יסקי-מור- סיוון אדריכלים ומתכנני ערים					• עורך ראשי
	03-7554443		03-7554444	בן גוריון 2, רמת-גן	דגש הנדסה					• יועץ תנועה
			09-7493048	ת.ד 152, כוכב יאיר 44884				יאיר שילה		• מודד
	03-6200137		03-5281652	מונטיפיורי 39, תל-אביב				יוסי זרניצקי		• שמאי



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"גבול מגבלות בנייה (תחום איתור)"	מתייחס לגבול איתור מיקום מגדלי המגורים בלבד.
"מפלס הפיתוח"	המפלס בו יבוצע הפיתוח הסביבתי כמסומן בנספח הבינוי ופיתוח סביבתי.
"קומת הכניסה"	הקומה הנמצאת במפלס 0.00 של הבניין, וכוללת גם קומת ביניים.
"קומות גג"	הקומות הטכניות הנמצאות מעל קומת המגורים האחרונה בבניין.
"מנהרה מעבר תחתי"	דרך תת-קרקעית כפי שמוגדרת בתכנית תא/2500.
"A", "B", "C"	מספרי הבניינים במגרש מגורים 101, המקבילים למספרי המגרשים "2", "3", "1" כמופיע בתכנית תא/2500.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מתחם בכיכר המדינה הכולל אזור למגורים עבור עד 453 יח"ד, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, תוך המרת שטחי המסחר, הקבועים בהוראות תכנית תא/2500 למגורים וקביעת בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי תכנית מתארית תא/2500.
- ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עפ"י סעיף 62.א.א.(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ג. הרחבת דרך, עפ"י סעיף 62.א.א.(א)(2) לחוק התכנון והבניה, ע"י הרחבת מנהרה מעבר תחתי מ-10 מ' ל-13 מ'.
- ד. שינוי קווי בניין, עפ"י סעיף 62.א.א.(א)(4) לחוק התכנון והבניה, ע"י שינוי גבול איתור מגדלי המגורים, והסגת קו הבניין למרתפים בהיקף המגרש, כמפורט בתשריט.
- ה. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62.א.א.(א)(5) לחוק התכנון והבניה, ע"י:
- (1) הגדלת מס' קומות מגדלי המגורים מ-29 קומות מגורים+ק"ק מסחרית+קומת כניסה+קומה טכנית, ל-40 קומות מגורים+קומת כניסה הכוללת קומת ביניים+2 קומות גג.
  - (2) שינוי הגובה היחסי של מגדלי המגורים מ-104 מ' ל-155.6 מ'.
  - (3) שינוי גובה אבסולוטי של מגדלי המגורים מ-116 מ' מעל פני הים ל-175 מ' מעל פני הים.
  - (4) שינוי מיקום הכניסה והיציאה מהחניונים.
  - (5) קביעת תכנית בניין מקסימלית למגדלי המגורים: 15% משטח המגרש.
  - (6) עדכון הסדרי תנועה וגיאומטריה.
  - (7) עדכון הסדרי חניה ונגישות.
  - (8) עדכון מאזן חניה.
- ו. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, עפ"י סעיף 62.א.א.(א)(6) לחוק התכנון והבניה, ע"י המרת שטחי מסחר עיליים לשטחי מגורים בסך 10,800 מ"ר (עיקרי) ו-4,400 מ"ר (שירות) וע"י ביטול כל ההוראות הנוגעות לשטחי המסחר.

ביטולו של כל שימוש שאינו למגורים בלבד במפלסים העיליים, וביטולם של שימושי המסחר, ע"י:  
 (1) ביטול כל ההוראות הנוגעות לשימושים שאינם למגורים במפלסים עיליים, וכן כל איזכור של שימוש מסחרי בהוראות התכנית הראשית יהא בטל ומבוטל.

(2) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יבוטלו בתכנית הראשית הסעיפים או חלקי הסעיפים הבאים:

- 9.1.1 א. - כל האמור מ"במפלס 4 (מפלס חניה עליון)" ועד סוף הסעיף; לעניין שימושים מסחריים במרתף עליון.
- 9.1.1 ב. - למעט החלק העוסק בדרכי שירות ושטחי פריקה; ביטול שימושים מסחריים וספא במפלס הכיכר.
- 9.1.1 ה. - כולו; אי התאמה בקומה, מוסדר בהוראות תכנית זו.
- 9.2 - כולו; ביטול מוחלט של החזית המסחרית.
- 10.4.4 - כולו; ביטול הספא במפלס בכיכר.

ז. הגדלת מס' יח"ד מרבי, ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 62.א.(א)(8) לחוק התכנון והבנייה, מ- 387 יח"ד ל- 453 יח"ד ב- 3 מגדלים.

ח. קביעת הוראות בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
			למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התוכנית - דונם	77.743				
מגרש מיוחד - מספר יח"ד	387 (+)	387 (-)	-		
מגרש מיוחד (שטח עיקרי לבניה)	48,375 (+)	48,375 (-)	-		
מסחר - (שטח בניה עיקרי) מ"ר	10,800	10,800 (1)	-		
מגורים ד' - מספר יח"ד	-	453	453	-	
מגורים ד' (שטח בניה עיקרי) מ"ר	-	59,175	59,175	-	
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	6,000	-	6,000	-	

7  
3

(1) התכנית גורעת שטחים אלה ומוסיפה אותם למגורים ד'

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	101,201 202,203,204,205,206,207,208
שטח פרטי פתוח	201,202,203,204,205,206,207,208	101,201,205,401
מבנים ומוסדות ציבור	301,302	101,201 202,203,204,205,206,207,208
שטח ציבורי פתוח	401	101,201 202,203,204,205,206,207,208 301,302,401
דרך מאושרת	501,502	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בהעדר יעוד "מגרש מיוחד" בנוהל מבא"ת, נקבע יעוד הקרקע ל"מגורים ד'", מבלי שהדבר יהווה שינוי מהותי של יעוד הקרקע ביחס למצב הקיים.
א.	בקומות מרתף – חניון פרטי הפתוח לציבור, חניון פרטי למגורים, דרכים ודרכי שירות כמפורט בנספח התנועה, חדרי טרנספורמציה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים, וכן האמור בתכנית "10".
ב.	בקומת הכניסה – מבואת כניסה, קומת ביניים, חדרי טרנספורמציה, מחסנים דירתיים ומשותפים, שימושים טכניים, שטחים להנהלת הבית ואחזקתו, דירת שומר.
ג.	קומות טיפוסיות – מגורים, מחסנים, שימושים טכניים.
ד.	קומת גג – חדרי מכונות ושימושים טכניים.
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות הינו כמופיע בנספח הבינוי ופיתוח סביבתי ובטבלת מצב מוצע בסעיף 5. מספר הקומות הוא מעל קומת הכניסה.</li> <li>גובה המגדלים לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים, וגובה קומת מגורים לא יעלה על 4 מ'.</li> <li>על תחום התכנית חלות הגבלות הבניה לגובה הנובעות מתקנות רשות התעופה האזרחית ומהוראות משרד הבטחון, כמופיע בסעיף 6.7.</li> </ul>
ב.	<ul style="list-style-type: none"> <li>תותר בניית קומת כניסה בגובה של עד 10 מ' ממפלס 0.00.</li> <li>תותר בניית קומת ביניים בקומת הכניסה.</li> </ul>
ג.	<ul style="list-style-type: none"> <li>מגדלי המגורים ייבנו במסגרת תחום האיתור וכמופיע בתשריט.</li> </ul>
ד.	<ul style="list-style-type: none"> <li>מספר מקומות החניה הינו עד 3 מקומות חניה ליח"ד ולא פחות מהתקן, עפ"י הטבלה שבנספח התנועה.</li> <li>החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</li> <li>תתאפשר גישת רכב תפעול, חירום ושירות בקומת הקרקע.</li> </ul>
ה.	<ul style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת עד 4 קומות מרתפים בגבולות המגרש.</li> <li>הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומות מרתף, תוספת זו לא תחשב כסטייה מהתכנית.</li> <li>תותר בניית קומות מרתף גבוהות במפלס 1- ומפלס 2-, כדי לאפשר מעבר משאיות למרתפים דרך המנהרה וכן שימושים ותיפקודים נוספים.</li> <li>העומק הכולל של קומות המרתף יהיה עד 20 מ'.</li> <li>קו הבניין של המרתפים כמופיע בתשריט.</li> </ul>
ו.	<ul style="list-style-type: none"> <li>תרשם זיקת הנאה עילית למעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים ותת קרקעית לכלי רכב ולמעבר רגלי.</li> </ul>
ז.	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) גבהי מפלסי 0.00 של הבניינים הינם כמסומן בנספח הבינוי ופיתוח סביבתי. גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</li> </ul>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	כמופיע בהוראות תכניות תא/2500, "10".
4.2.2	הוראות
א.	כמופיע בהוראות תכנית תא/2500.
ב.	הכניסה למרתפי החניה של האזור למבנים ומוסדות ציבור, תהיה מהמנהרה מעבר תחתי ובאמצעות רמפה בהיקף רח' ה' באייר, כמסומן בנספח התנועה.

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	כמופיע בהוראות תכניות תא/2500, "ע1"
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כמופיע בהוראות תכנית תא/2500.

<b>4.4</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	כמופיע בהוראות תכניות תא/2500, "ע1"
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כמופיע בהוראות תכנית תא/2500.
ב.	תירשם זיקת הנאה עילית למעבר רגלי ולרוכבי אופניים, ותת-קרקעית לכלי רכב ולמעבר רגלי.
ג.	בשפ"פ ההיקפי (מגרשים 202, 204, 206, 208), תותר נטיעת שדירת עצים כפולה בהתאם לתכנית העיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מעבר לכלי רכב.
ב.	מעבר לרוכבי אופניים ולהולכי רגל.
ג.	מעבר תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כמופיע בהוראות תכנית תא/2500.
ב.	חלק מרחוב זיבוטינסקי אשר בשטח התכנית יהיה מנהרה מעבר תחתי עם רמפות ירידה כמופיע בתכנית תא/2500 וכמסומן בנספח התנועה. תותר בניית כיכר תנועה בתת הקרקע, כמסומן בנספח התנועה לצורך גישה לחניונים, הוראה זאת משנה את האמור בתכנית תא/2500 בסעיף 10.2.7, וסעיף 12.
ג.	מיקומה הסופי של המנהרה מעבר תחתי וחיבורה לפורטלים יעשה במסגרת התכנון המפורט. המנהרה מעבר תחתי לכל אורכה ולכל גובהה, בתחום תא שטח 101, תוחקר לעיריית תל אביב – יפו ל- 999 שנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ומוצע

מצב מאושר

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בנייה במ"ה		מס' כ"כ שטחי בנייה	מס' כ"כ שטחי בנייה	תכנית (%) משטח (התא)	מס' יח"ד	צמיסת יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)				
			מס' כ"כ שטחי בנייה	מס' כ"כ שטחי בנייה							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-אחורי	
																	מגדל
מגרש מיוחד	1		16,125 (מגורים)	6,400 (מגורים)	169,275	86,500	-	129	-	126	4	32	-	-	-	-	
	2		16,125 (מגורים)	6,400 (מגורים)													
	3		16,125 (מגורים)	6,400 (מגורים)													
			48,375 (מגורים)	19,200 (מגורים)	584	86,500	-	387	13	-	-	-	-	-	-	-	
			10,800 (מסחר)	4,400 (מסחר)													
אזור לבנוני ציבור	12		3,000	900	33,200	25,400	-	-	-	12	4	2	-	-	-	-	
	13		3,000	900	33,200	25,400	-	-	-	12	4	2	-	-	-	-	
	סה"כ		6,000	1,800	71	1395	-	-	-	71	71	71	-	-	-	-	
שטח ציבורי פתוח	4		-	-	15,000	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5		-	-	15,000	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	סה"כ		-	-	277	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
שטח פרטי פתוח	6		-	-	16,600	16,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	7		-	-	16,600	16,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	8		-	-	16,600	16,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	9		-	-	16,600	16,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	10		-	-	16,600	16,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	11		-	-	16,600	16,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	סה"כ		-	-	16,600	16,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
דרכים	סה"כ		29,453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ	סה"כ		77,743	25,400	234,075	143,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שט	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בנייה במ"ר (1)		מס' יח"ד	תכנית (%) משטח (התא)	אחוזי בנייה כוללים (%)	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות (2)		קווי בניין (מטה)				
			מגרת עיקרי	מגרת שרות					מגרת עיקרי	מגרת שרות	קדמי	צד ימני	צד שמאלי	אחורי	
מגורים ד'	101	28,940	8,200	20,090	154	15	585	155.6	40	4					
			7,200	18,925											145
			8,200	20,160											
סה"כ			23,600	59,175	453										
שטח פרטי פתוח		2,041													
		96													
		704													
		614													
		752													
		544													
		626													
	163														
סה"כ			16,600	16,600											
מבנים ומוסדות ציבור		3,680	792	2,640						4					
		4,720	1,008	3,360						4					
סה"כ			1,800	6,000											
שטח ציבורי פתוח		5,410								4					
	סה"כ			15,000	15,000										
דרך מאושרת		501													
	סה"כ			14,320											
סה"כ			29,453												
סה"כ			234,075	143,500											

(1) מספר הקומות לא כולל את קומת הכניסה (ובתוכה קומת הביניים) וקומות המתקנים הטכניים.  
 (2) הגובה הנוי יחסי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<p><b>תנועה וחניה</b></p> <p>א. נספח התנועה המצורף הינו מנחה בלבד.          ב. הסדרי התנועה כמפורט בנספח התנועה, אולם, שינויים לא מהותיים לו באישור הגורמים הרלוונטיים, לא יהוו שינוי לתכנית.          ג. החניה תתוכנן כך שתהיה הפרדה בין חניה למגורים וחניה עבור שאר השימושים.          ד. בנוסף לאמור בנספח התנועה יותרו שינויים במערך החניה וכן תוספת שטח או קומות במרתפים למטרות תנועה וחניה, כל זאת מעבר למה שנקבע בתקן החניה כפי שיהיה בתוקף ביום אישור תכנית זו.</p>
<b>6.2</b>	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.          ב. מגרשים 1, 2 ו-3 שבתכנית תא/2500 יאוחדו למגרש אחד מסי 101, סך השטחים שבתכנית לא ישונו, וסך השטחים המוקצים לכל אחד מהבעלים גם הם לא ישונו. איחוד החלקות יעשה בכפוף לשמירת השטח והמיקום של כל אחד מהבעלים, בכל אחד מהבניינים בו הוקצו לו השטחים בתכנית תא/2500 - כמפורט בטבלת האיזון המצורפת כחלק מחייב ובלתי נפרד מהתכנית.</p>
<b>6.3</b>	<p><b>פיתוח</b></p> <p>א. סכימת פיתוח השטח בנספח הבינוי ופיתוח סביבתי הינה מנחה בלבד, שינויים גיאומטריים בשבילים, ברמפות וכד' לא יהוו שינוי לתכנית זו.          ב. פתרון חזותי למתקני פליטת האויר בחניונים יהיה באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב ואדריכלית העיר.          ג. תותר בניית סקיילייט ומבני יציאה להולכי רגל מהחניונים הפרטיים הפתוחים לציבור במפלס הפיתוח, ללא פגיעה במערך השבילים וזיקות ההנאה.          ד. צוברי גז, חדרי טרנספורמציה וכד' יהיו ממוקמים ככל שניתן מתחת לפני הקרקע. במידה ויהיה צורך בהבלטות מעל פני השטח הם ישולבו בפיתוח.          ה. עצים קיימים יועתקו, עד כמה שניתן.          ו. גבהי מפלסי 0.00 בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, ובמגרשי השפ"פ והשצ"פ, הינם כמסומן בתכנית הבינוי ופיתוח סביבתי. גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p>
<b>6.4</b>	<p><b>תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b></p> <p>א. כמפורט בתכנית תא/2500.          ב. במסגרת התכנית ייקבע עיצוב הסקיילייט וכל יתר פרטי הפיתוח כמפורט בסעיף 6.3.          ג. כאמור בסעיף 10.4.6 בתכנית מתאר מקומית מספר 2500, ייתכנו שינויים קלים בגבולות, בשטח ובצורה של המגרשים, וכן בשטחי החניה החופפים מתחתם, בהתאם לתכניות העיצוב האדריכלי וכתוצאה ממדידות סופיות בשטח. הגבולות המסומנים בתשריט הם סכמתיים בלבד.</p>
<b>6.5</b>	<p><b>תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בכפוף לאמור בסעיף 6.4 לעיל.          ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה בצמתים הסמוכים.          ג. רישום זיקות הנאה לציבור כמסומן בתשריט (סימון גרפי).          ד. שאר התנאים המפורטים בתכנית תא/2500.</p>

<b>6.6 זיקת הנאה</b>	
א. תירשם זיקת הנאה עילית להולכי רגל ולרוכבי אופנים ותת קרקעית לכלי רכב ולמעבר רגלי במגרשים מספר 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 101, כמסומן בתשריט למעט במקום בו יבנה סקיילייט לשימוש החללים התת-קרקעים, כפי שיאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי.	

<b>6.7 הגבלות בגין בטיחות טיסה</b>	
א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז בתל אביב, לרבות הגבלות בנייה לגובה וסכנת ציפורים לתעופה. ב. היתרי בניה לרבות בקשות להקלה בתחום התכנית עליו חלות הגבלות בניה מטעמי בטיחות טיסה וכן עבור מבנים אשר גובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע- חייבים באישור רשות התעופה האזרחית. ג. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה אלא לאחר קבלת עמדת רת"א לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון. ד. שימושי קרקע והיתרים לבניה ולפיתוח בתחום הגבלות בגין סכנת ציפורים יהיו בכפוף להגבלות הקבועות בתמ"א 15 באישור רשות התעופה האזרחית.	

<b>6.8 עתיקות</b>	
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978. ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	

## 7. ביצוע התוכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>	
--------------------------	--



**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		(1) ועד בעלי מגרשים בכיכר המדינה בת"א בע"מ  (2) עיריית תל-אביב - יפו			מגיש התוכנית
		(1) ועד בעלי מגרשים בכיכר המדינה בת"א בע"מ  (2) עיריית תל-אביב - יפו			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		דני גולדשמידט בשם חברת נחלת אחים בע"מ			בעלי עניין בקרקע
16.4.09		יסקי-מור-סוקי, מור, סיון שותפות הנגזלת ש.מ. 550222129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232	01070501	יוסי סיון	עורך התכנית