

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/מק/22250ב', איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

שם תוכנית: שוק בצלאל ב'



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

אישורים

**הפקדה מתווקף**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		שם התכנית: תכנית מס' תא/מק/22250 "שוק בצלאל ב' "	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 25.08.2010 פרוטוקול 10- החלטה 9			
00020	ב-12	11.01.2012	"
4	"	"	"
0001	ב-12	04.04.12	"
19	"	"	"
0008	ב-12	01.08.2012	"
8	"	"	"
0019	ב-12	05.09.2012	"
3	"	"	"
0021	ב-12	12.09.2012	"
1	"	"	"
0022			
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה	תאריך:

מאוסרת סמכות מקומית  
 תאריך: 09.05.2013  
 יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה

**דברי הסבר לתוכנית**

המתחם נמצא באזור לב תל אביב, בעורפו של רחוב אלנבי ובסמיכות ל"מתחם ביאליק", בין הרחובות טשרניחובסקי מצפון-מערב, מכבי ממזרח, בית-לחם ממערב ואלו מציאות מדרום.

המתחם נמצא באזור ההכרזה של אונסק"ו לשימור מתחמים עירוניים.

בפועל קיים בשטח מגרש חניה ומספר מבנים להריסה.

ע"פ תב"ע 2250 מוגדרים בה ייעודים - ובכללם "מגורים", "מסחר", "מבנים ומוסדות ציבור" ושירותים אישיים.

מטרת התכנית היא להתאים את הבינוי המוצע לסביבה הבנויה, הקיימת והמאושרת, בתב"ות תקפות בסביבה, ולשפר את המרחב הציבורי, השטחים הציבוריים הבנויים, ו התניון שבת הקרקע של הפרויקט.

התכנית משנה הוראות בינוי לנושא גובה המבנים ( צימצום מספר הקומות בתא שטח 101 מ-16 ל-8), וקובעת קווי בניין לכל הקומות בתאי שטח 101 ו-103 (במקום קווי בניין משתנים לקומות שונות בתכנית 2250).

תכנית זו תאפשר עיצוב אדריכלי המשתלב בסביבתו והנותן מענה מעודכן לצרכי הציבור. תכנית זו תאפשר את רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שוק בצלאל-ב'	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תא/מק 2250 ב'	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
15.967 דונם		
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
09.05.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
62 א(א) סעיף קטן 3,4,5,6,8,9, 122 פרק ג' סימן ז'	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

178,575	קואורדינטה X
664,350	קואורדינטה Y
בצפון- רח' טשרניחובסקי	
בדרום- רחוב קינג ג'ורג'	
במערב- רחוב בית לחם	
במזרח- רחוב מכבי	
תל אביב-יפו	

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות נפה

תל אביב- יפו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

טשרניחובסקי	רחוב
6,8	מספר בית
בית לחם	רחוב
1-9	מספר בית
אלו מציאנת	רחוב
1-13	מספר בית
קינג ג'ורג'	רחוב
21-49	מספר בית
המכבי	רחוב
2,4	מספר בית

**1.5.5 גושים (חלקות בתוכנית)**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6912	מוסדר	חלק מהגוש	15-29,32,35-37	7-14,31,33,34
6912	שומא			*183

\* חלקה 183 הינה חלק מגוש 7450 בהסדר. הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש ל"ר
--------------	--------------

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,82,81,406	2250

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

תכנית מסי 2250ב'י

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2250	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית 2250, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	4127	8/7/1993
1680	• כפיפות	למעט הוראות המשתנות בתכנית זו.	996	21/2/1993
ח	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח'. הוראות תכנית ח' תחולנה על תוכנית זו	4978	10/9/1992
ע'1	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע'1. הוראות תכנית ע'1 תחולנה על תוכנית זו	3275	28/11/1985
ג	• כפיפות	למעט הוראות המשתנות בתכנית זו.	4280	8/12/1991
3440	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3440. הוראות תכנית 3440 תחולנה על תוכנית זו. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.	5526	18/5/2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	20.2.2011	1	לא רלוונטי	1: 500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	20.2.2011	18	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	20.2.2011	1	לא רלוונטי	1: 250	מחייב ל: קווי בניין, גובה ומספר קומות, מיקום שטחי הציבור הבנויים, היקף חזיתות מסחריות ויציאות הולכי רגל מחניונים. מנחה לשאר הנושאים.	נספח בינוי ועיצוב אדריכלי – תכנית בינוי
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	20.2.2011	לא רלוונטי	4	לא רלוונטי	מחייב	הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי
	ועדה מקומית	צורנמל טורנר אדריכלות נוף	20.2.2011	1	לא רלוונטי	1: 250	מחייב לרצף פיזי ומעבר חופשי לציבור בין השטח הציבורי הפתוח והשטחים הלא מבונים של המגרשים הפרטיים. בתי גידול לעצים- עומק רצף ונפח ע"פ מסמכי התכנית. מנחה לשאר הנושאים	נספח הפיתוח הנופי – תכנית פיתוח כללית
	ועדה מקומית	צורנמל טורנר אדריכלות נוף	20.2.2011	לא רלוונטי	4	לא רלוונטי	מחייב	הוראות הפיתוח הנופי
	ועדה מקומית	י.א.ישר אדריכלים	20.2.2011	1	לא רלוונטי	1: 500	מחייב לנושא כניסת ויציאות לחניונים.	נספח תנועה

	ועדה מקומית	שמואל פן שמאי מקרקעין	20.2.2011			לא רלוונטי	מחייב	נספח לוח הקצאה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית
--	-------------	-----------------------------	-----------	--	--	------------	-------	---

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 תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
אדריכל	אבנר ישר	054088711	39815	י.א.ישר אדריכלים	ח.פ. 511573065	טשרניחובסקי 18 תל אביב יפו	03-6203220		03-6209633	mail@a-yashar.com	

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	רוני יפו	032257164		אלעד ישראל מגורים	ח.פ. 520033820	בית גיבור ספורט מנחם בגין 7 ר"ג	03-6791919		03-6791909	
	חיים פייגלין	51953750		צמח המרמן בע"מ	ח.פ. 512531203	רח' התעשיה 47, תל חנן	04-9049999		04-8214724	
עירייה				אגף נכסי העירייה עיריית תל אביב-יפו		אבן גבירול 69, תל אביב	03-5218400		03-5216419	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	רוני יפו	032257164		אלעד ישראל מגורים	ח.פ. 520033820	בית גיבור ספורט מנחם בגין 7 ר"ג	03-6791919		03-6791909	
יזם	מנכ"ל חיים פייגלין	51953750		צמח המרמן בע"מ	ח.פ. 512531203	רח' התעשיה 47, תל חנן	04-9049999		04-8214724	
בעלים				עיריית תל אביב- אגף נכסי העירייה		אבן גבירול 69, תל אביב	03-5218400		03-5216419	
פריטים										

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך	אדריכל אבנר ישר	54088711	39815	י.א.ישר אדריכלים	51-1573065	טשרניחובסקי 18 תל אביב	03-6203220		03-6209633	mail@a-yashar.com
עורך	אדריכל נוף	023893407		צורנמל טורנר אדריכלות נוף	557886215	צורנמל טורנר אדריכלות נוף	03-5273632		03-5273617	office@tstr.co.il
עורך	מודד מוסמך	52602984	570	קבוצת דטהמפ		היצירה 14 רמת גן 52521	03-7541000		03-7516356	

<a href="mailto:dgsh@dgsh.co.il">dgsh@dgsh.co.il</a>	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 רמת גן		דגש תנועה	36538	054859434	אבירס אגאי	מהנדס תנועה	• יועץ תנועה
<a href="mailto:spenn@netvision.net.il">spenn@netvision.net.il</a>	03-6097222		03-6077111	קירית עתידים בניין מס' 4, תל אביב		שמואל פן שמאי מקרקעין	55	7728611	שמואל פן	שמאי מקרקעין	• שמאי מקרקעין

**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
"קומת מסחר עליונה"	הקומה שמעל קומת הקרקע ושנוצרה עקב תנאי טופוגרפיה במגרש. הכניסה לקומה זו תהיה דרך קומת הקרקע
"קומת ביניים"	הקומה שמעל קומת הקרקע, שהשימושים המותרים בה הם: 1. שטחי ציבור עירוניים, מבואות לשטחי הציבור ושטחי חצרות הצמודים אליהם. 2. שטחים לרווחת הדיירים.

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**

מטרת התכנית היא להתאים את הבינוי המוצע למרקם בסביבת הבינוי הקיימת ולשפר את המרחב הציבורי, וזאת ע"י:

1. שינוי בקווי הבניין ואיחודם לכל קומות הבניינים
2. צימצום מס' הקומות בתא שטח 101 מ-16 ל-8 סה"כ, כולל קומת הקרקע, וקביעת גובה מירבי למבנים במגרשים 101 ו-103.
3. תכנון מחודש למבני הציבור במיקום מיטבי.
4. שיפור מערך התנועה ותוספת מקומות חנייה במתחם.
5. הגדלת מס' יחיד בתאי שטח 101 ו-103 מ-124 ל-160 כלומר סה"כ תוספת של 36 יחיד ביחס לתכנית 2250.
6. רישום המגרשים ושטחי הציבור בלשכת רישום המקרקעין.
7. קביעת תחום לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתאי שטח 101, 103, 301, 401 (תיחום א'); בתא שטח 213 (תיחום ב'); בתא שטח 211 (תיחום ג'); ובתא שטח 205 (תיחום ד').

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית****2.2.1**

שינוי קווי הבניין כדלקמן:

**בתא שטח 101 -**

- קו בנין קידמי לרח' טשרניחובסקי (צפון): 0 מ' לכל קומות הבניין.
- קו בנין קידמי לרח' המכבי (מזרח): 4 מ' לכל קומות הבניין.
- קו בנין צידי לרח' מכבי (דרום): 5 מ' לכל קומות הבניין.
- קו בנין אחורי לשטח הציבורי הפתוח הפנימי (מערב ודרום): 5 מ' לכל קומות הבניין.
- קו בנין צידי לטשרניחובסקי (צפון-מערב, המעבר הציבורי): בגבול תא שטח 202 - 10 מ' ובגבול עם תא שטח 103 - 7 מ'.

**בתא שטח 103 -**

- קו בנין קידמי לרח' בית לחם (מערב): 0 מ' לכל קומות הבניין.
- קו בנין צידי לרח' אלו מציאות (דרום): 0 מ' לכל קומות הבניין.

קו בנין אחורי לשטח הציבורי הפתוח (מזרח): 0 מ' לכל קומות הבניין.  
 קו בנין צידי לרח' בית לחם בגבול עם תא שטח 202 (צפון):  
 בקומת הקרקע – קו בנין 5 מ' למבנה ו-1.5 מ' לגדר חצר מבנה הציבור.  
 בקומת הביניים – קו בנין 1.5 מ' עבור המרפסות/ חצרות של מבני הציבור.  
 בקומות המגורים שמעל קומת הביניים קו הבנין יהיה 5 מ'.  
 ע"פ סעיף 62א.א.(4) לחוק התכנון והבנייה.

**2.2.2**

שינוי של הוראות לנושא גובה המבנים ומספר הקומות:  
**ב.ת.א שטח 101** - 8 קומות בגובה שלא יעלה על 32 מ' מפני הכניסה הקובעת, ובנוסף, תותר יציאה מח. מדרגות/ חדרים ופירים טכניים, הבלטות של מסגרות בנויות בשילוב קורות אופקיות בנויות למטרות הצללה והסתרת מתקנים טכניים על הגג, בגובה כולל של עד 2 מ' מפני הגג.  
 סך הקומות המותרות יהיה: קומת קרקע וקומת מסחר עליונה + 7 קומות למגורים, כשהעליונה בנסיגה. סה"כ 8 קומות.  
 סה"כ גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על 34 מ' מפני הכניסה הקובעת.

**ב.ת.א שטח 103** - 10 קומות בגובה שלא יעלה על 35 מ' מפני הכניסה הקובעת, ובנוסף, תותר יציאה מת. מדרגות/ חדרים ופירים טכניים, הבלטות של מסגרות בנויות בשילוב קורות אופקיות בנויות למטרות הצללה והסתרת מתקנים טכניים על הגג, בגובה כולל של עד 2 מ' מפני הגג.  
 סך הקומות המותרות יהיה: קומת קרקע וקומת מסחר עליונה + קומת ביניים + 8 קומות למגורים, כשהעליונה בנסיגה. סה"כ 10 קומות.  
 סה"כ גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על 37 מ' מפני הכניסה הקובעת.  
 ע"פ סעיף 62א.א.(5) לחוק התכנון והבנייה.

**2.2.3**

שינוי ייעוד לתא שטח 209 ממגורים מיוחד ב' לשצ"פ, הוספת תא שטח זה אל השצ"פ המרכזי בתכנית ופיתוחו ברצף.

**2.2.4**

העברת שטחים עיקריים מתא שטח 101 לתא שטח 103 בהיקף של עד 25% מהשטחים העיקריים במגרש 101, ללא שינוי או הגדלה של סך השטחים העיקריים, וכן העברה של 900 מ' שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע בתאי השטח הנ"ל עבור שטחים עיקריים במרפסות פתוחות ומקורות במגורים.  
 תתאפשר העברת שטחים עיקריים בהיקף של עד 400 מ' עיקרי מתא שטח, המשנה יעודו במסגרת תכנית זו ממגורים מיוחד ב' לשצ"פ, אל תא שטח 101.  
 ע"פ סעיף 62 א.א.(6) לחוק התכנון והבנייה.

**2.2.5**

שינוי מס' יחידות הדיוור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, בתאי שטח 101 ו-103 מ-124 יחיד ל-160 יחיד, לפי התמהיל הבא:  
 1/3 מהדירות בשטח עיקרי עד 60 מ"ר.  
 1/3 מהדירות בשטח עיקרי עד 70 מ"ר.  
 1/3 מהדירות בשטח עיקרי מעל ל-80 מ"ר.

ע"פ סעיף 62 א.א.(8) לחוק התכנון והבנייה.

ע"פ סעיף 62 א.א.(9) לחוק התכנון והבנייה.

**2.2.6**

קביעת "הוראה מיוחדת" - זיקת מעבר לציבור בקומת הקרקע, במגרשים הפרטיים במרווח שבין קו בנין לקו מגרש, ליצירת מעבר חופשי להולכי רגל בין המבנים שבמתחם.  
 ע"פ סעיף 62 א.א.(3) לחוק התכנון והבנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

16.25 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בייעוד "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור"		18220	ללא שינוי	18220	מ"ר עיקרי	מגורים
		240	+36	204	מס' יחיד	
בייעוד "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור"		6480	ללא שינוי	6480	מ"ר עיקרי	מסחר
		800	ללא שינוי	800	מ"ר עיקרי	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101,103	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				202,205-208,210-213	מגורים ב'
				401,209	שטח ציבורי פתוח
				301	דרך משולבת
				501,502	דרכים מאושרות

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
27.8	4,442	דרך מאושרת		27.8	4,442	דרך קיימת או מאושרת
8.2	1,305	**דרך משולבת		8.2	1,305	מדרחוב
28.4	- 4,546	* מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		20.2	3,218	מגורים מיוחד א'
20.7	3,284	מגורים ב'		22.3	3,555	מגורים מיוחד ב'
14.9	2,390	שטח ציבורי פתוח		8.3	1,328	מגורים מיוחד ג'
100	15,967	סה"כ שטח התכנית		13.3	2,119	שטח ציבורי פתוח
				100	15,967	סה"כ שטח התכנית

\* בהתאם לנוהל מבא"ת שונה שם הייעוד מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", ללא שינוי בשימושים המותרים.

\*\* בהתאם לנוהל מבא"ת שונה שם הייעוד מ"מדרחוב" ל"דרך משולבת".

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		4.1.1
שימושים		4.1.1
<p>השימושים בתאי השטח בכל הקומות יהיו כמפורט בתכנית התקפה 2250 ובהתאם לפירוט הבא:</p> <p>תאי שטח 101,103 (מגורים מסחר ומוסדות ציבור):</p> <p>מסחר ומוסדות ציבור בקומות קרקע, קרקע עליונה וקומת ביניים (בתא שטח 103), מתקנים לרווחת הדיירים בקומות קרקע עליונה וקומת ביניים, מגורים בלבד בקומות העליונות. בתא שטח 103 בקומות העליונות יותרו מגורים המותאמים לאוכלוסיה מיוחדת.</p> <p>תאי שטח 202,205-208,210-213 (מגורים ומסחר):</p> <p>מסחר בקומות הקרקע ובקומות ביניים. מגורים בלבד בקומות העליונות.</p> <p>תאי שטח 301, 401, 209 (שצ"פ ודרך משולבת):</p> <p>שטחים פתוחים לפיתוח מתקני גן, צמחייה, משטחים מרוצפים וכיו"ב. השטחים יפותחו ברצף ובשילוב עיצובי עם השטחים הפרטיים הלא מבונים בתחום התכנית.</p> <p style="text-align: center;"><b>מבני ציבור</b></p> <p>השטח הציבורי בהיקף של 800 מ"ר ע"פ התכנית הראשית, ימוקם באופן הבא:</p> <p>1. בקומת הקרקע, ובקומת קרקע עליונה בבניין בתא שטח 101 בהיקף של 350 מ"ר.</p> <p>2. בקומת הקרקע ובקומת הביניים בתא שטח 103 בהיקף של 450 מ"ר עבור גני ילדים ושטחי החצרות הצמודים להם.</p>		
הונאות		4.1.2
<p><b>א.</b></p> <p><b>קווי הביניים</b></p> <p><b>בתא שטח 101 -</b> לצפון- (טשרניחובסקי) - 0 מ' למזרח (המכבו) - 4 מ' למערב - בגבול עם מגרש 202 - 10 מ' ובגבול עם מגרש 103 - 7 מ' לדרום (שצ"פ/אלו מציאות) - 5 מ'</p> <p><b>בתא שטח 103 -</b> <b>בקומת הקרקע -</b> לצפון- 5 מ' למבנה ו-1.5 מ' לגדר חצר מבנה הציבור לשצ"פ (ממזרח) - 0 מ', לדרום- 0 מ', למערב- 0 מ'</p> <p><b>בקומת הביניים -</b> לצפון- קו בניין 1.5 מ' עבור מרפסות לחצרות מבני הציבור בלבד לשצ"פ (ממזרח) - 0 מ', לדרום- 0 מ', למערב- 0 מ'</p> <p><b>בקומות עליונות -</b> לצפון- 5 מ', לשצ"פ (ממזרח) - 0 מ', לדרום- 0 מ', למערב- 0 מ'</p> <p style="text-align: center;"><b>בשאר תאי השטח ללא שינוי מהתכנית הראשית.</b></p>	<p><b>ב.</b></p> <p><b>גובה המבנים</b></p> <p><b>1. בתא שטח 101 -</b></p> <p>א. גובה הבניין יהיה עד 32 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. בנוסף יותרו: יציאה מח. מדרגות, חדר מכונות מעלית ופיר פליטת אוויר מהחניונים, לגובה של עד 2 מ' מפני הגג, ובנסיגה של לפחות 4 מ' מקיר הבנין לחזית. בקומת הגג יותרו הבלטות של מסגרות בניויות בשילוב קורות אופקיות בנויות למטרות הצללה והסתרת מתקנים טכניים על הגג. גובהן העליון של ההבלטות הבנויות לא יעלה על 34 מ' מפני הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. סך מס' הקומות יהיה עד 8 קומות הכוללות: קרקע, קומת מסחר עליונה + 7 קומות למגורים, כשהעליונה בנסיגה כמופיע בנספח העיצוב.</p> <p>ג. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.30 מ', למעט קומת הקרקע בה יותר גובה שלא יעלה על 6.60 מ'. בקומת קרקע שגובהה עולה על 5.7 מ' תתאפשר בניית "קומת מסחר עליונה".</p>	

		<p><b>2. בתא שטח 103-</b></p> <p>א. גובה הבניין יהיה עד 35 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. בנוסף יותרו: יציאה מח. מדרגות, חדר מכונות מעלית ופיר פליטת אוויר מהחניונים, לגובה של עד 2 מ' מפני הגג, ובנסיגה של לפחות 4 מ' מקיר הבנין לחזית.</p> <p>בקומת הגג יותרו הבלטות של מסגרות בנויות בשילוב קורות אופקיות בנויות למטרות הצללה והסתרת מתקנים טכניים על הגג. גובהן העליון של ההבלטות הבנויות לא יעלה על 37 מ' מפני הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. סך מס' הקומות המותרות יהיה עד 10 קומות, הכוללות: קרקע, קומת מסחר עליונה + קומת ביניים + 8 קומות למגורים, כשהעליונה בנסיגה כמופיע בנספח העיצוב.</p> <p>ג. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.30 מ', למעט קומת הקרקע בה יותר גובה שלא יעלה על 6.60 מ'. בקומת קרקע שגובהה עולה על 5.7 מ' תתאפשר בניית קומת מסחר עליונה.</p>
ג.	זכויות בנייה	<p>סה"כ שטחי הבנייה העיקריים הינם ע"פ התכנית הראשית תא/2250. התפלגות השטחים בתאי שטח 101 ו-103 הינה כדלקמן:</p> <p>1. תא שטח 101:</p> <p>6270 מ"ר עיקרי עבור מגורים 1250 מ"ר עיקרי עבור מסחר 350 מ"ר עיקרי עבור מבנה ציבור שימוקם בקומת הקרקע והקומת קרקע עליונה</p> <p>2. תא שטח 103:</p> <p>4580 מ"ר עיקרי עבור מגורים 700 מ"ר עיקרי עבור מסחר 450 מ"ר עיקרי עבור גני ילדים שימוקמו בקומת הקרקע וקומת הביניים לרבות שטחי החוץ הצמודים להם לתפעול המבנים.</p>
ד.	שטחי שרות	<p>שטחי הבנייה המרביים למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה כדלהלן:</p> <p>1. <b>בתאי שטח 101+103 - 6120 מ"ר.</b></p> <p>2. <b>בתא שטח 202 - 375 מ"ר.</b></p> <p>3. <b>בתאי שטח 205-208,210-213 - 3000 מ"ר.</b></p>
ה.	העברת שטחים	<p>1. תותר העברת שטחים עיקריים מתא שטח 101 לתא שטח 103 בסך של עד 25% מסך השטחים העיקריים של תא שטח 101 (עד 2,250 מ"ר).</p> <p>2. תותר העברה של עד 900 מ"ר שטח עיקרי מהמרתף בייעוד של "בתי קולנוע", לקומות המגורים בתאי שטח 101+103 עבור מרפסות פתוחות שלא תותר סגירתן, ושתיכתב עבורן בענין זה הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין.</p> <p>3. תותר העברת שטחי שירות שלא נוצלו מקומות המרתף לקומות הביניים בתאי שטח 101 ו-103 עד לשטח של 1000 מ"ר, וכל זאת בכפוף לאישורו של מהנדס העיר או מי מטעמו. העברת שטחי השירות תהווה חלק מסך כל השטחים המבוקשים בפרויקט.</p> <p>4. תותר העברת שטחים עיקריים מתא שטח 209 (המשנה יעודו במסגרת תכנית זו ממגורים מיוחד ב' לשצ"פ) לתא שטח 101 בסך של עד 400 מ"ר.</p>
ו.	תכסית	<p>1. תכסית הבנייה בתא שטח 101 לא תעלה על 46% משטח המגרש.</p> <p>2. תכסית הבנייה בתא שטח 103 לא תעלה על 80% משטח המגרש.</p>
ז.	צפיפות	<p>1. בתאי שטח 101 ו-103 מספר יחידות הדיור יהיה עד 160 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע שלא יפתח מ- 67 מ"ר ליח"ד בחלוקה הבאה:</p> <p>1/3 מהדירות תהינה בשטח עיקרי עד 60 מ"ר.</p> <p>1/3 מהדירות תהינה בשטח עיקרי עד 70 מ"ר.</p> <p>1/3 מהדירות תהינה בשטח עיקרי מעל ל-80 מ"ר.</p>



		<p>2. בתאי שטח 205-213 תהינה עד 70 יח"ד.</p> <p>3. בתא שטח 202 יהיו 10 יח"ד.</p>
ח.	מרפסות	<p>תותר הבלטת מרפסות בעומק שלא יעלה על 0.5 מ' מקווי הבניין הקדמיים והאחוריים, הפונים לרחובות הגובלים ולמעברים הציבוריים, וע"פ תקנות התכנון והבנייה-בנייה במרווחים. שטחי המרפסות המותרים יהיו 12 מ"ר ממוצע ליחידת דיור, וכן עד 900 מ"ר נוספים שיועברו מהמרתף ע"פ הממפורט בפרק זה בס"ק (ה).</p>
ט.	פיתוח	<p>השטחים בייעוד שצ"פ ודרך משולבת (תאי שטח 209,301,401) יפותחו תוך שמירה על רצף פיזי ומעבר חופשי לציבור בין השטח הציבורי הפתוח, הדרך המשולבת והשטחים הלא מבונים של המגרשים הפרטיים. שטחים אלו יפותחו כשטחים פתוחים מגוונים ומרוצפים בהתאם להוראות נספח ותקנון הפיתוח הנופי.</p>
י.	הוראות מיוחדות	<p>בשטחים המפורטים להלן תרשם זיקת הנאה לטובת הולכי רגל:</p> <p>1. בתא שטח 103 תסומן זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 1.5 מ' בחלק הצפוני של המגרש בסמוך למגרש 2 (חלקה 14) וכל זאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתשריט ע"מ לשפר הנגישות לרחובות הסמוכים וכתנאי למתן היתרי בנייה.</p> <p>2. בתא שטח 101 תבומן זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 4 מ' לאורך רח' המכבי, אשר תרשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור, וכל זאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתשריט ע"מ לשפר הנגישות לרחובות הסמוכים וכתנאי למתן היתרי בנייה.</p> <p>3. השטחים הפתוחים שבתאי שטח 101 ו-103, וכן, השטחים שעבורם מסומנת זיקת מעבר כמתואר בסעיפים 11-2 לעיל, יישמרו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ויצורפו למרחב הציבורי הפתוח. לא תותר הקמת כל גדר/מחסום/שער ולא תותר כל סגירה אחרת של שטחים אלו, והם ישמרו חופשיים ופנויים לשימוש כלל הציבור בכל עת. מבלי לפגוע באמור לעיל, תותר כניסת כלי רכב שירות מרחוב טשרניחובסקי לרח' בית לחם לפריקה ע"פ הסדרי תנועה עירוניים שיקבעו מועדים מדוייקים לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>4. תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה בידי חברת ניהול אשר תיקבע בכפוף להסכם עם עת"א.</p>
יא.	מרתפים	<p>1. הכניסות והיציאות למרתפי החניה תהיינה דרך רחובות: המכבי, דרך בית לחם מכיוון דרום, ורחוב אלו מציאות מכיוון דרום, כפי שמסומן בנספחים המצורפים.</p> <p>2. הגישות למרתפי החניה מרחובות בית לחם ואלו מציאות תהיינה באמצעות רמפה חד נתיבית וחד כיוונית בכל כניסה/יציאה, כאשר אחת מהרמפות תשתש לכניסה והאחרת ליציאה.</p> <p>3. מיקום ותואי הרמפה ברחוב אלו מציאות הינו בהתאם למסומן בנספחי הבינוי והתנועה. בכל מקרה, לפחות 50% מאורך הרמפה יהיה בתא שטח 401 המהווה את השצ"פ המרכזי.</p> <p>2. בקומת המרתף העליונה תותר גישה אל מרתפי החניה של תאי שטח מס', 205-208, 210-213 שלאורך רחוב קינג ג'ורג'. המעבר בין קומת המרתף העליונה לקומה אמצעית במגרשים אלו תעשה בגבולות המגרשים בלבד ולא דרך המרתף המרכזי, אם בעזרת מעלית או כל פתרון תנועתי אחר ובאישור מחלקת התנועה והחניה.</p> <p>3. יותרו מרתפי חנייה מתחת לתחום הדרך ברחוב המכבי וברחוב טשרניחובסקי כהמשך למרתפי החנייה ליחידות תאי השטח הצמודים להם בתכניות, כמופיע בנספח הבינוי.</p>
יב.	מסתורי כביסה	<p>מסתורי כביסה בפרויקט יהיו כמופיע בנספח העיצוב האדריכלי.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)										
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי								
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מגורים ומכנים ומוסדות ציבור	101	3218	6120	900 עבור מרפסות	49100	32	7	46	1:34	160	23% (על קרקע)	ק.מגורים + 6270	ק.מסחר 400 (*)	ק.מסחר 1250	מכנים ומוסדות 350	ק.מגורים + 201	ק.מסחר (מערב) 10	ק.מסחר 5	ק.מסחר 201	ק.מסחר 103
												מגורים 4580	מסחר 700	מכנים ומוסדות 450	ק.מגורים + 201	ק.מסחר (מערב) 10	ק.מסחר 5	ק.מסחר 201	ק.מסחר 103	
שצ"פ	401,209	2387	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דרכים	501-2	4442	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דרך משולבת	301	1305	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ב'	202	571	375	950	300	1250	36% (על קרקע)	10	1:18	4	ק.מסחר + 4	ק.מסחר 2250	ק.מסחר 2250	ק.מסחר 2250	ק.מסחר 2250	ק.מסחר 2250	ק.מסחר 2250	ק.מסחר 2250	ק.מסחר 2250	ק.מסחר 2250

ע"פ הנחיות תכנית מאושרת 2250	ע"פ הנחיות תכנית מאושרת 2250	ע"פ הנחיות תכנית מאושרת 2250	ע"פ הנחיות תכנית מאושרת 2250	4	+4 ק.קרקע+ ק.ביניים	ע"פ מדיוניות וועדה ותכנית מאושרת 2250	ע"פ הנחיות תכנית מאושרת 2250	-	70	-			2210	3,000	מגורים 6017 מסחר 2020 סה"כ 8037	2707	205-208,210-213
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---	---------------------	---------------------------------------	------------------------------	---	----	---	--	--	------	-------	---------------------------------	------	-----------------

בכל מקרה של סתירה בין השטחים המתוארים בטבלה לעיל לבין השטחים המצוינים בתכנית הראשית, תקבענה התכנית הראשית.  
אין תצ"ר

\* תוספת של 400 מ"ר שטח עיקרי לתא שטח 101 במסגרת העברת שטחים לפי סעיף 4.1.2.ה.4.

**6. הוראות נוספות**

6.1. השימוש בשטחים ציבוריים	
6.1.1	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חזקה או שיעבוד בעת הרישום בלשכת רישום המקרקעין. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה עם אישור התוכנית.
6.1.2	יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל וזיקות הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב לטובת הציבור ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
6.1.3	המבנים ומוסדות הציבור בתאי שטח 101 ו-103 לרבות שטחי החוף הצמודים להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, ויירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף. עד רישום הבית המשותף ישארו שטחים אלו בבעלות העירייה.

**6.2. תנאים למתן היתר הפניה**

הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאים הבאים, ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו:	
א.	אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב האדריכלי ולפיתוח הסביבתי המוצע.
ב.	אישור מה"ע או מי מטעמו למרכיבי הבנייה הירוקה הכלולים בתכנית לרבות צירוף חוות דעת מומחה לנושא בנייה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והתאמתן לדרישות מה"ע ומדיניות הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
ג.	אורור מרתפי החנייה יבוצע באמצעות פירי איורור אל גגות המבנים.
ד.	החדרת אויר צח לקומות המרתף באופן טבעי ולא מאולץ והחלפות אוויר.
ה.	הפרדת סוגי אשפה.
ו.	שימוש במצנח אשפה עם פתחי שרות בכל הקומות.
ז.	איורור יחידות המסחר בפירים יעודיים למטרה זו שישולבו בגרעין הבניין.
ח.	בקרת תאורה בשטחים המשותפים.
ט.	בתי גידול לצמחיה בוגרת וחצי בוגרת בשטחי הפיתוח כמופיע בהוראות ובנספח פיתוח השטח.
י.	אישור כיבוי אש.
יא.	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה להיבטים הסביבתיים כדוגמת רעש, אקוסטיקה, איכות האויר, קרינה וכדו'.
יב.	הבטחת רישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.
יג.	הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.1.2 לעיל.
יד.	תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 101 ו-103 יהיה הבטחת ביצוע והקמת המבנים ומוסדות הציבור הכלולים בהם ושטחי החוף הצמודים אליהם והבטחת תפקודם העצמאי והנפרד של המבנים ומוסדות הציבור כיחידה נפרדת לרבות המערכות והתשתיות הקשורות להם.
טו.	אישור מהנדס העיר ומנהל נכסי העירייה לדרכי הגישה למבנים ולמוסדות הציבור.
טז.	אישור רשות איכות הסביבה להיבטים הסביבתיים כגון רעש, אקוסטיקה, איכות האויר, קרינה וכיו"ב.
יז.	לא תותר הקמת חדרי שנאים ומיתוג בסמיכות לגני ילדים.
יח.	הבטחת ביצוע השצ"פ ותחומי הפיתוח בתחום הדרך ברח' המכבי וסמטת אלו מציאות, פינת קינג ג'ורג'.
יט.	הצגת הסכם בין היזם לעירייה בדבר הפעלת החניון הציבורי.

**6.3. תנאים למתן היתר איכלוס**

6.3.1	רישום בפועל של השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.
6.3.2	רישום בפועל של זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.1.2.
6.3.3	תנאי לאיכלוס תאי שטח 101 ו-103 יהיה הבטחת מסירת החזקה במבנים ובמוסדות הציבור הכלולים בהם לידי העירייה ורישומם בפועל כאמור בסעיף 6.1.3.
6.3.4	ביצוע בפועל של יתרת התנאים כפי שמפורטים בסעיף 6.2, תנאים למתן היתר בנייה, לעיל.

<b>6.4 היטל השבחה</b>
היטל השבחה ייגבה כחוק.

<b>6.5 תנועה וחנייה</b>	
<b>6.5.1</b>	על המגרשים בתכנית זו יחולו ההוראות בנושא תנועה וחנייה ע"פ המפורט בתבי"ע 2250, למעט הכניסה מרחוב טשרניחובסקי שתבוטל במסגרת תכנית זו, כ"כ, תבוצע בדיקה תחבורתית ב-2 פעימות – בדיקה ראשונה לאחר תחילת השימוש ב-75% מסך כל מקומות החנייה בחניונים הכוללים את תאי השטח 101 ו-103, ובדיקה שנייה לאחר תחילת השימוש ב-100% מסך כל מקומות החנייה בחניונים (מימוש כלל תאי השטח בכל תחום התכנית). במידה ולאחר כל אחת מ-2 הבדיקות הנ"ל ימצא כי רמת השירות נופלת מרמה "E" לפי תקן "H.C.M", תפעל עיריית תל אביב למציאת הסדרי תנועה המתאימים לרמת שירות שלא תפחת מרמת השירות הנ"ל.
<b>6.5.2</b>	יוקצו כ-330 מקומות חנייה לטובת הציבור מכלל מקומות החנייה.
<b>6.5.3</b>	נושא אחזקת החניונים והפעלתם יכלל במסגרת הסדר בין היזם לעיריית ת"א
<b>6.5.4</b>	החניונים למגורים יופרדו מהחניונים המשמשים את שאר השימושים. ינתן פתרון גישה משותפת לחניונים הציבוריים והפרטיים והפעלתם תהיה על פי הסדר שיעשה בתאום עם הגורמים המוסמכים לכך בעירייה.
<b>6.5.5</b>	שינויים לא מהותיים בנגישות, בחניה, בהסדרי פריקה וטעינה ובהסדרי הצמתים, באישור משרד התחבורה, אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
<b>6.5.6</b>	תקן החנייה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

<b>6.6 תצ"ר ואיחוד וחלוקה</b>	
<b>6.6.1</b>	תוכן תצ"ר ראשונה בחלקות 15,21,22,23,24,32 בשלמות ובחלק מחלקה 31 בגוש 6912 המהוות תחום האיחוד והחלוקה בסכמת הבעלים. התצ"ר יירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות 2250 וע"פ סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
<b>6.6.2</b>	תוכן תצ"ר שנייה בחלקות 7-14,16-20,25-29, בגוש 6912. בתחום חלקות אלו תרשם זכות מעבר לטובת הציבור.
<b>6.6.3</b>	יובטח איחוד חלקות בתאי שטח 205, 211, ו-213 בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להוראות תכנית 2250 סעיף 13. – הוראות לאיחוד.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7.1.1	הביצוע יהיה בשלבים כאשר כל שלב יכלול מגרש אחד או יותר.	בתנאי של התחייבות להשלמת הפינויים ועבודות הפיתוח הנלוות על חלק מהמגרשים בהתאם לתכנית

<p>ולדרישות הוועדה המקומית. להתאמת הנכסים להסכם</p>	<p>7.1.2 הוועדה המקומית רשאית לקבוע את סדר שלבי הביצוע, בהתאם לבקשת המפתח ובהתאם להתפתחויות בפועל, תוך קידום הביצוע. עבודות הפיתוח של תא שטח מס' 401 (שטח ציבורי פתוח) במלואו או בחלקו, כולל החניה שמתחתיו יבוצעו במקביל עם עבודות הבנייה של תאי-שטח מס' 101 או 103 הראשון מביניהם אשר יוגש לו היתר בניה.</p>	
	<p>7.1.3 בתקופת ההתארגנות והבנייה ועד לשלב איכלוס הבניינים בתאי שטח 101 ו-103 תתאפשר גישה לרבות כניסות ויציאות כלי רכב אל שטח התכנית מרח' קינג ג'ורג' דרך תא שטח 209 שבתחום התכנית.</p>	

**7.2 מימוש התוכנית**

- 7.2.1 מימוש התכנית יהיה בתוך 7 שנים מיום אישורה לתאי שטח 101 ו-103.
- 7.2.2 היזם יגיש לוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום מקרקעין בתוך 60 יום מיום מתן תוקף לתכנית זו.
- 7.2.3 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תאשר את התצ"ר שיוגש לאישורה בתוך 60 יום.

**8 חתימות**

<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: רונן יפו,</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 511573065</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: אלעד ישראל מגורים (לשעבר דנקר השקעות בע"מ)</p>		
<p>תאריך: 09.05.2013</p>	<p>חתימה: <b>אבנר ישר, אדריכל</b></p>	<p>שם: אבנר ישר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 511573065</p>	<p>תאגיד: ישר אדריכלים</p>		
<p>תאריך: 09.05.2013</p>	<p>חתימה: <b>צורנמל טורנר אדריכלות</b></p>	<p>שם: מיכל טורנר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 557886215</p>	<p>תאגיד: צורנמל טורנר אדריכלות</p>		
<p>תאריך: 09.05.2013</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: רונן יפו</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 520033820</p>	<p>תאגיד: אלעד ישראל מגורים (לשעבר דנקר השקעות בע"מ)</p>		
<p>תאריך: 09.05.2013</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: חיים פייגלין</p>	