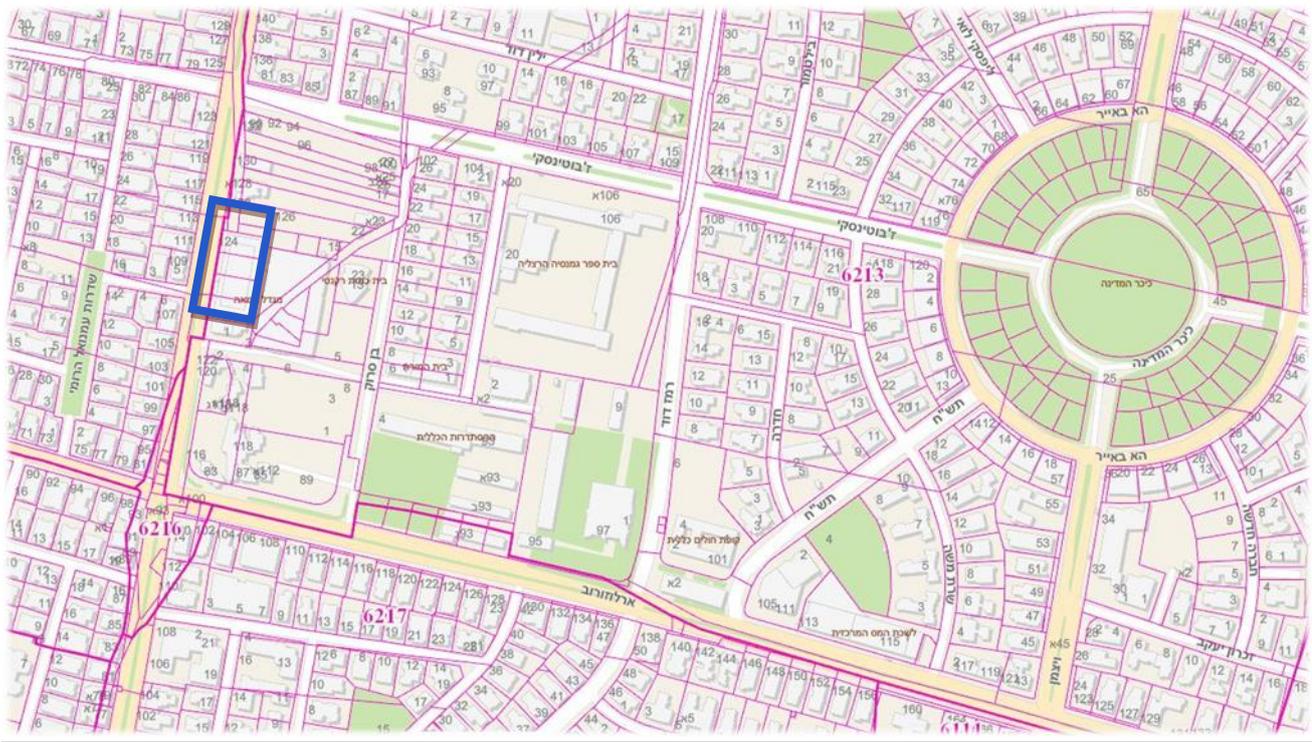


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: שכונת הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה, מתחם סומייל

כתובת: רח' אבן גבירול 124



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק	1241-1245	1473, 1469, 1494

שטח התכנית: 3.639 דונם

מתכנן: "אוקא אדריכלים" – אורית ווילנברג גלעדי וקרן ידווב אדריכלים בע"מ

זים: אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ, הירקון אחזקות (1992) בע"מ

בעלות: אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ, הירקון אחזקות (1992) בע"מ

מגישי התכנית: אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ, הירקון אחזקות (1992) בע"מ

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

רח' אבן גבירול 124: (חלקות 1241-1245, מגרש מגדל המאה)
על המגרש מבנה מסחר ומשרדים בן 20 קומות על קרקעיות. קומת הקרקע ושתי קומות המרתף משמשות למסחר והקומות מעליהן למשרדים.

- שטחים קיימים בהיתר: (היתר מס' 3-960500 מתאריך 18.6.1996) - תת-קרקעי- 4,655 מ"ר, על קרקעי 15,490.2 מ"ר. סה"כ: 20,145.2 מ"ר.
- שנת בניה (מרתפים לבניין): 1966.
- שנת בניה (מבנה משרדים): 1986.
- קווי בנין: צידי צפוני: 3.00 מ', צידי מזרחי: 4.88-4.81 מ', צידי מערבי (רח' אבן גבירול): 5.00 מ', צידי דרומי: 7.00 מ'.

סביבת המגרש:

מתחם סומייל עוטף את המגרש מצפון, מזרח ודרום, ונמצא בשלבי מימוש שונים בהתאם לתכניות 2988 א, 2988ב ותא/4067. חלקו של מתחם סומייל, הכלול ברצועה המזרחית של תכנית מגדל המאה המוצעת, אינו כלול בתכניות אלו ומהווה מובלעת לא מוסדרת הכוללת חצרות משק, רמפות גדרות ומדרגות חרום.

תשריט ייעודי קרקע מצב מאושר:



מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים:

רח' אבן גבירול 124: (חלקות 1241-1245, מגרש מגדל המאה)

התכנויות העיקריות החלות על המגרש הן: תא/5000, תא/מק 4658 (תכנית משלימה לקווי מתע"ן), תתל/71ב, תא/1090.

תכנית מפורטת 1090/א קובעת את יעוד הקרקע, השימושים, זכויות והוראות הבניה במגרש כמפורט להלן. בנוסף התכנית מתירה בנית חניונים תת קרקעיים, מדרגות חירום ומעליות במגרש A¹, הצמוד ממזרח, לשימוש שטחי המסחר והמשרדים במגרש מגדל המאה. החניונים בחכירה מעיריית תל-אביב.
יעוד קרקע:

- מסחרי מיוחד - חלקות 1241-1245 (רח' אבן גבירול 124, מגרש מגדל המאה).
- תחבורה ציבורית / רצועת מתע"ן תת קרקעית - הפקעה של 8.7 מ' - רצועה מערבית של מגרש מגדל המאה, על רח' אבן גבירול (תת הקרקע). במפלס הקרקע תופקע זיקת הנאה למעבר ולביצוע העבודות להקמת המתע"ן ולאחזקתו (כמפורט בתת"ל 71/ב').
- שימושים: מסחר, משרדים (כמפורט בתכנית 1090/א).
- זכויות בניה על קרקעיות: 15,240.5 מ"ר. רח"ק-4.78.
- זכויות בניה תת קרקעיות: 4,655 מ"ר
- מספר קומות וגובה בנין: 20 קומות על קרקעיות ושתי קומות מרתף תת קרקעיות. גובה מעל מפלס הקרקע 73.35 מ'.
- קווי בנין: צידי צפוני: 3.00 מ', צידי מזרחי: 4.81-4.88 מ', לרח' אבן גבירול): 5.00 מ', צידי דרומי: 7.00 מ'.
- חניה: 528 מקומות חניה בחניונים תת קרקעיים במגרש הצמוד ממזרח (בחכירה מהעירייה), הכניסה לחניונים ממינהרת בן סרוק. כניסה נוספת מתוכננת במסגרת תכנית בהכנה להעתקת כניסה מרחוב אבן גבירול לרחוב ז'בוטינסקי.
- תת"ל 71ב': כוללת הפקעה חלקית במגרש בתחום מבנה מגדל המאה.
- סביבת המגרש: (חלקות 24, 1210, 1219, 1469, 1473, ממזרח למגרש מגדל המאה)
- יעוד קרקע: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית תא/4067 (בניין משרדי העירייה בסומייל). בתת הקרקע של המגרש קיימים חניונים בחכירה בשימוש מגדל המאה כמפורט לעיל.
- תא/2988, תא/2988א' סומייל דרום, תא/2988ב סומייל צפון: הכוללות 4 מגדלי מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים וכבינוי מרקמי היקפי, בשלבי מימוש שונים והוראות לחזית מסחרית, קולונדה וגובה הבניה המרקמית.
- תא/4067 מגדל משרדי העירייה ומבנה גני הילדים- מבנה משרדים בן 24 קומות, מבנה אשכול גנים, ופיתוח פארק מעל חניון קיים.

התוכן	מס' החלטה
תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה	-

תכנית תא/4562 (לקראת דיון להפקדה הבועדה המחוזית כוללת הנחיות להתחדשות מבנים, ערוב שימושים, שמירת החזית המסחרית והקולנדה. הת): התכנית כנית אינה כוללת את מרחב סומייל.

תכנית תא/5000

יעוד קרקע: ציר מעורב

שימושים: בבניין הממוקם בשורת הבנינים הראשונה הפונה לציר מעורב מותרים שימושי מסחר, מגורים, משרדים ותעסוקה.

גובה בניה: עד 40 קומות.

המגרש נמצא בקרבה להסעת המונים. מתח"ם עירוני, בו עוברים הקו הירוק והקו הסגול, נמצא בצמוד למגרש.

הוראות עיצוב לבינוי קולונדה המשכית.

מדיניות קיימת:

תוספת שטחי משרדים לאורך קווי רק"ל, תוספת שטחי ציבור, שיפור המרחב הציבורי.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

התחדשות ותוספת במגרש מגדל המאה, הממוקם כמובלעת בלב מרחב סומייל המתחדש, ויצירת רצף במרחב הציבורי מרחוב אבן גבירול לכיכר העירונית ממזרח, על ידי הרחבת המעבר ביניהם, ויצירת דופן פעילה כלפי הכיכר העירונית. התכנית כוללת הריסה חלקית של מבנה המסד מצפון למגדל המאה, הקמת מגדל תעסוקה חדש מצפון למגדל המאה ובצמוד לו, כולל קומת קרקע מסחרית וקומה ציבוריות הפונות לכיכר העירונית ממזרח, שמירת מגדל המאה הקיים ואפשרות הסבתו לשימוש מלונאות, ויצירת מרחב בנוי ופתוח במחבר הבינוי ביניהם.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד מגרש מגדל המאה לייעוד משולב לתעסוקה ומסחר.
- הגדרת מגרש תלת-ממדי בייעוד תחבורה עבור הרק"ל ובהתאם לתת"ל 71/ב' בתת הקרקע בתחום המסומן להנחיות לתלת מימד. מעל הקרקע ייעוד תעסוקה ומסחר כחלק ממגרש מגדל המאה.
- תוספת שטחי בניה בשימוש תעסוקה מסחר ושטחי ציבור.
- הריסה החלק התפוני של קומות המסד, שיפוז מגדל המאה הקיים והקמת מגדל חדש מצפון למגדל המאה הקיים, לשימושי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
- טיפול בממשק למרחב הציבורי בהיקף המגרש
- הקמת מרחב בנוי/פתוח במחבר בין הבינוי הקיים למגדל המוצע המשלב שטחים פתוחים וסגורים.

פירוט ייעודי קרקע ושימושים:

תת קרקע

- בתת הקרקע יותרו שימושים של מסחר, בידור, בילוי ופנאי, ובנוסף שימושי אחסנה וטכני.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

- בתחום המוגדר לרישום התלת-ממדי בייעוד תחבורה יותרו השימושים המפורטים בהוראות תתל/71 ב, כגון מסילות ברזל לרכבת הקלה, תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם, מתקני וקווי תשתיות וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ותפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.
- קומת קרקע (מפלס רחוב אבן גבירול)**
- בחזית המערבית, לכיוון רחוב אבן גבירול, תחויב חזית מסחרית וקולונדה. כמו כן יותרו מבואות כניסה.
 - ביתר הקומה יותרו שימושים של מסחר, בידור, בילוי ופנאי.
- קומה 1 (מפלס כיכר ציבורית)**
- באגף הצפוני החדש יותרו שטחי ציבור בנויים.
 - באגף הדרומי (מגדל המאה הקיים) יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות.
 - בחזית המזרחית, לכיוון הכיכר העירונית, תתוכנן חזית פעילה בה יותרו שימושי מסחר, שטחי ציבור בנויים, ומבואות כניסה.
- קומות המסד (A)**
- במבנה המסד יותרו שימושי תעסוקה, ושטחי ציבור בנויים.
- מגדל המאה הקיים (B)**
- במגדל המאה הקיים יותרו שימושי תעסוקה ו/או מלונאות (בכפוף לתקני משרד התיירות).
- מוקד פעילות עילי (C)**
- במוקד הפעילות העילי יותרו שימושי מסחר, בידור, בילוי ופנאי.
 - שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה ומלונאות כגון חדר כושר, חדר אוכל והסעדה, פנאי וכדומה.
 - שימושי טיילת, שטחים מגוננים, מרפסות שהייה.
 - כלל השימושים במותרים במגדל החדש (D)
- מגדל חדש (D)**
- במגדל החדש יותרו שימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות.
 - שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה ומלונאות כגון חדר כושר, חדר אוכל והסעדה, פנאי וכדומה.

זכויות בניה:

רח"ק מוצע: 22

תוספת רח"ק למצב מאושר: 18

שטחי בניה תת קרקעיים מוצעים:

שטחי מסחר כוללים 5,200 מ"ר

שטחי שירות לתעסוקה 800 מ"ר

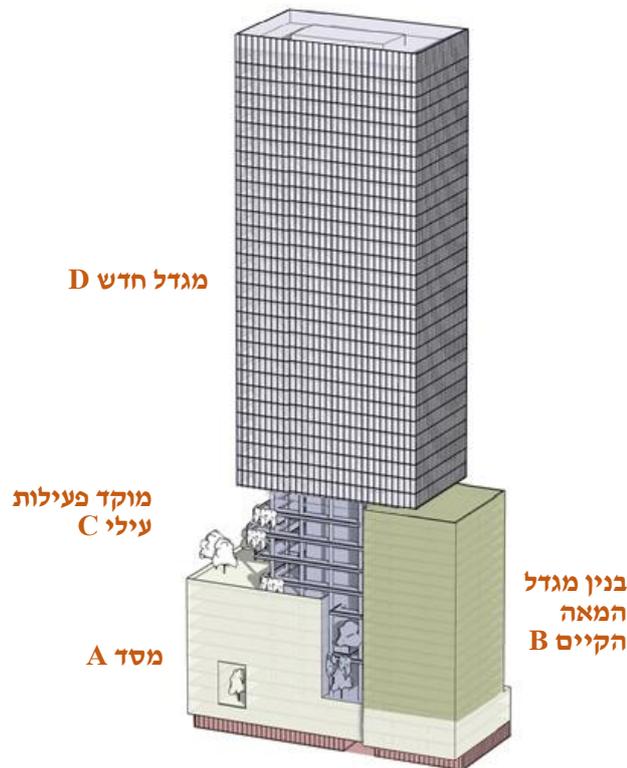
שטחי שירות למבנים ומוסדות ציבור 150 מ"ר (עבור העתקת מדרגות מילוט מחניון ציבורי קיים)

סה"כ 6,150 מ"ר (מתוכם 4,655 מ"ר שטח מסחר קיים בהיתר).

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

סה"כ שטחי בניה עיליים מוצעים:

שטחי מסחר כוללים 1,650 מ"ר
 שטחי תעסוקה כוללים 69,145 מ"ר (מתוכם כ-10,800 מ"ר של מגדל המאה הקיים)
 שטחים בנויים ציבורים כוללים 4,450 מ"ר
 סה"כ 75,245 מ"ר (מתוכם 15,490.5 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים קיימים בהיתר).
 (שטח קומה טיפוסית במגדל החדש 1500 מ"ר).



גובה ומספר קומות:

מספר קומות מירבי: שלוש קומות מרתף, 53 קומות מעל הקרקע. (בהתאם לגובה המאושר כולל הקלות במגרשים הסמוכים במרחב סומייל).
 גובה הבניין: גובה מירבי +220 מעל פני הים.

קווי בניין:

קו בניין מזרחי-אפס, שינוי מקו בניין קיים 4.80 מ'.
 קו בניין צפוני-3 מ' עפ"י ללא שינוי מהתכנית תקפה
 קו בניין דרומי-7 מ' עפ"י ללא שינוי מהתכנית התקפה
 קו בניין מערבי כלפי רחוב אבו גבירול: מבנה מרקמי-אפס, קומת הקרקע כוללת קולונדה.
 השטח הקיים של מגדל המאה חורג 4 מ' לתחום הפקעת תת"ל 71ב' וכן המגדל המוצע בחריגה מקו הקדמי לרחוב אבן גבירול ב-4 מ'. חריגות אלה יחוייבו ברישום תלת מימדי.

הקצאות לצרכי ציבור:

התוכן	מס' החלטה
תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה	-

שטח ציבורי מבונה בהיקף של 2,700 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי ושטחי שירות).

תועלות ציבוריות:

שטחי ציבור נוספים בהיקף של 1,900 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי ושטחי שירות).
הכנסת מדרגות החירום של החניון הציבורי ממזרח לתוך המבנה החדש
השלמת הכיכר העירונית ממזרח עד לחזית המבנה בהתאמה לתכנית עיצוב תא/
הרחבת המעבר בין רחוב אבן גבירול לכיכר העירונית בצידו הצפוני של המגרש.
ככל שידרש ע"י הצוות המקצועי ובתאום עם נת"ע - הכנסת יציאת החירום של תחנת הרק"ל
ברחוב אבן גבירול לתחומי הבניין החדש ו פינוי המדרכה הציבורית.
שטחי הציבור הבנויים ימוקמו בקומה 1 במפלס הכיכר העירונית ובקומות המסד שמעליה.
מיקום סופי של שטחי הציבור יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

דרכי השירות ופריקה וטעינה יהיו באמצעות הסדרי התנועה והכניסות והיציאות של מתחם
סומייל, בהתאם לתכנית תא/2988.

תקן חניה:

רכב פרטי: ללא תוספת מקומות חניה. למגדל המאה הקיים 528 מקומות חניה הממוקמים
במגרש בחניון הצמוד ממזרח, על פי היתר הבניה. (בחכירה מעיריית תלאביב יפו).
רכב דו גלגלי ואופניים: מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי המוצג בנספח התנועה.

הפקעות:

המגרש התלת-ממדי יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להוראות
תתל/71 ב.

טבלת זכויות בניה:

מס' תא שטח	ייעוד	שימוש	שטח מגרש (ד')	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)			מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)			גובה מבנה (מ')	מס' קומות מעל הקרקע
				שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ		
1	מסחר, תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ציבורי סה"כ	2.748 דונם (1)	1155	495	1650	3650	1550	5200	209.5	53 (2)
				48400	20745	69145	800	800	800		
				3115	1335	4,450	150	150	150		
				52670	22575	75245	6150	2500	3650		

(1) שטח המגרש המצוין בטבלה הינו מעל מפלס רחוב אבן גבירול. מתחת

למפלס רחוב אבן גבירול שטח המגרש הינו – 2.450 דונם (שטח המגרש הכולל, בהפחתת

שטח המגרש התלת-ממדי).

(2) מספר קומות מירבי למבנה המסד 9 קומות (קומה עליונה חלקית).

טבלת השוואה:

מס' תא שטח	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)			גובה מבנה (מ', מעל מפלס הכניסה הקובעת)			מספר קומות מעל הקרקע		
	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל	מצב קיים בפועל
1	19,895.5	* 20,145.2	81395	73.35	73.35	209.5	21 + גג טכני	21 + גג טכני	53 + גג טכני

* כולל הקלות שאושרו בהיתרי בניה.



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית הכפוף לתנאים הבאים :

- א. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית יהיה חתימה על כתב שיפוי וחתימה על הסכם תועלות ציבוריות.
- ב. התכנית תהווה בסיס לרישום תלת מימדי אשר יערך לאחר אישורה ובכפוף לאישור נת"ע.
- ג. מיקום שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי אשר אישורה מהווה תנאי להגשת היתר בניה. מיקום שטחי הציבור יהיה במבנה המסד או לחילופין בשטחי הבינה הפתוחים ויהיה כפוף להסכם עם העירייה בכל הנוגע לשימושים, הקמתם, תפעולם ותחזוקתם.
- ד. החריגה מעבר לקו בנין אפס כלפי רחוב אבן גבירול תיבחן והנושא יובא לדיווח לוועדה לפני העברת המסמכים למחוז. הרישום התלת מימדי יעודכן בהתאם לכך.
- ה. קווי הבנין של מבנה המסד- ללא שינוי ביחס לתכנית התקפה.
- ו. היתר הבניה יכלול את כלל המבנים המוצעים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה
-	דיון בהפקדה

- ז. הוראות בנושא קומת הקרקע המסחרית יהיו בהתאם להוראות תכנית אבן גבירול תא/ 4562 ככל שתקודם.
- ח. בתחום הקולונדה תוקצה רצועה למעבר תשתיות בעומק שלא יפחת מ-2.50מ'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : נותנת סקירה לתוכנית מנכ"ל שמעון אבודרם : מגדל המאה תוכנן לפני 40 שנה כמלון. קומות מלון הן קומות קטנות ונמוכות. קריסת עסקי המלונאות העבירה את השימוש לתעסוקה ושירותים. אנחנו כיוזמים נדרשים לטיפול עומק בבנין ולא רק לקוסמטיקה וצרכים לעשות לא פעולה של התחדשות. עיבוי המגורים בסביבה נותנת ביטחון עסקי שנוכל להקים מגדל תעסוקה ושירותים שהתבסס על תחבורה ציבורית של הקו הירוק והסגול של התחנה הסמוכה בלי תוספת חניה אחת. מתבסס על הגעה רגלית של התושבים של אופניים וקורקנטים. הבינוי אקולוגי מאוד לא נפגע בשלד של המגדל עצמו ואנחנו מאמינים בפרויקט.

קרן ידווב אדריכלית התוכנית מציגה את התוכנית במצגת.

גילה גינסברג : רישום תלת מימדי שמתחייבת שמגדל המאה יושב במצב קיים על גבי הפקעת התת"ל. רוצים להרחיב את קו המגדל להמשיך את קו הבנין ולהמשיך ולדון עם התכנון ולדווח לוועדה מה נקבע. רוני קינסברונר : התועלת הציבורית תהיה תוספת של שטחי ציבור לפי תוכנית המתאר זו העדפה של מינהל הנדסה. 2700 זו הקצאה לצורכי ציבור ויש לבצע תחשיב לגבי התועלות הציבוריות. עדין לא סיימנו לגבש את התחשיב וניידע את הוועדה לקראת הדיון בוועדה המחוזית.

אורלי אראל : תלת מימד אי אפשר לעשות בסמכות הוועדה המקומית .

ליאור שפירא : אין דיון הבא.

אורלי אראל : אנחנו מבקשים מהוועדה את ההמלצות להעביר לדיון לוועדה המחוזית ולחזור ולדווח לכם ב2 נושאים : 1. היקף התועלת הציבורית האם זה יהיה מעבר למס' שננקב פה 2. לנושא הקו בבנין שיושב על זכות הדרך של אבן גבירול אם אפשר להסיט אותו או לא.

ליאור שפירא : ואם לא נהיה מרוצים מהדיון

אורלי אראל : אז הזה לא יעבור לוועדה המחוזית. אנחנו רוצים החלטה עם תנאים בכפוף אליהם.

ליאור שפירא : זה לא ברור

אודי כרמלי : אתה צודק. במידה ויהיה איזה שהוא שינוי בהמלצת הצוות נחזור לדווח לוועדה אם לא אז לא נחזור.

רוני קינסברונר : תנאי להעברה לדיון לוועדה המחוזית יהיה חתימה על הסכם לתועלות ציבוריות.

גילה : הסרת התביעה.

ליאור שפירא : אתם צריכים לבוא עם תשובות

אודי כרמלי : ההחלטה כתובה בדפרט כמו שיש אין בילתה.

ליאור שפירא : אתם אומרים להעביר לוועדה המחוזית

אודי כרמלי : אם יהיה שינוי נעדכן אותם.

אורלי אראל : תנאי להעברה לדיון של המחוז כתב התחייבות על הסרת התביעה של המגדל המאה .

גילה גינסברג : יש להוסיף קו בינוי לאבן גבירול.

אודי כרמלי : מקריא את ההחלטה

ליאור שפירא : לא ברור סעיף 1

יודפת כהן : אושרה התביעה לתת"ל ב' והוגשה תביעה לפיצויים. אנחנו מבקשים שהתביעה לפיצויים תוקפא וינתן כתב התחייבות שהתביעה מוקפאת ורגע לפני מתן תוקף הם יסירו את התביעה.

ליאור שפירא : למה לחכות עד למתן תוקף

אורלי אראל : יכול להיות שהועד המחוזית תחליט לא לקדם את התוכנית. הוגשה תביעה נגד הקו הירוק. התביעה קיימת ואנחנו ממליצים לוועדה שתמליצו לוועדה המחוזית לקדם תוכנית שנותנת הרבה מאוד זכויות בניה. לעמדתנו זכויות הבניה שינתנו זה מושך את השטיח של התביעה הזו מהקרקע. הרווח שיהיה בעקבות הפרויקט הגדול יותר את התביעה. היזם אומר אבל התוכנית עוד לא אושרה ולכן אני לא מסיר את התביעה.

ליאור שפירא : למה אני צריך תנאי שימחקו את התביעה.

קרן ידווב : מדובר בתביעה של 130 מיליון ש"ח בגין התת"ל אם מוחקים לא יוכלו להגיש שוב כי עברו 3 שנים מבחינה חוקית.

שמעון אבודרם : לפני שאני מוחק אתה לא נותן לי כלום

אורלי אראל : בלי כתב התחייבות להסרת התביעה היא לא עוברת למחוז.

יודפת כהן : אפשר להתנות את כתב התחייבות עם היעוץ המשפטי

אודי כרמלי : נוסח תוקף ומבנה כתב ההתחייבות יבחן על ידי השירות המשפטי ויו"ר הוועדה.

ליאור שפירא : מוסכם ע"י חברי הוועדה?

דורון ספיר : כן

מס' החלטה	התוכן
-	תא/5018 - מגדל המאה דיון בהפקדה

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדת התכנית לועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. תנאי לקידום התכנית והעברתה לוועדה המחוזית יהיה הקפאת תביעת הפיצויים שהגישו החברות עקב אישור תת"ל 71ב, וחתימת החברות על כתב התחייבות כלפי הוועדה המקומית להסיר את התביעה כתנאי למתן תוקף לתכנית. נוסח תוקף ומבנה כתב ההתחייבות ייבחן ע"י השרות המשפטי ויו"ר הועדה.
2. תנאי להעברת מסמכים לועדה המחוזית יהיה חתימה על כתב שיפוי וחתימה על הסכם תועלות ציבוריות.
3. התכנית תהווה בסיס לרישום תלת מימדי אשר יערך לאחר אישורה ובכפוף לאישור נת"ע.
4. מיקום שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי אשר אישורה מהווה תנאי להגשת היתר בניה. מיקום שטחי הציבור יהיה במבנה המסד או לחילופין בשטחי הבניה הפתוחים ויהיה כפוף להסכם עם העירייה בכל הנוגע לשימושים, הקמתם, תפעולם ותחזוקתם.
5. החריגה מעבר לקו בנין אפס כלפי רחוב אבן גבירול תיבחן ע"י הצוות המקצועי ותובא במידת הצורך לדיווח לועדה לפני העברת המסמכים לועדה המחוזית. הרישום התלת מימדי יעודכן בהתאם לכך.
6. קווי הבניין של מבנה המסד **בחזיתות צפונית ודרומית** - ללא שינוי ביחס לתכנית התקפה. קו בניין מזרחי יהיה 0.
7. היתר הבניה יכלול את כלל המבנים המוצעים.
8. הוראות בנושא קומת הקרקע המסחרית יהיו בהתאם להוראות תכנית אבן גבירול תא/ 4562 ככל שתקודם.
9. בתחום הקולונדה תוקצה רצועה למעבר תשתיות בעומק שלא יפחת מ-2.50מ'.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק