

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' תא/3596**

**"מתחם ליבר"**

תל אביב

**מחוז**

תל אביב - יפו

**מרחב תכנון מקומי**

תכנית מפורטת

**סוג התוכנית**

**דברי הסבר**

על התכנית חלה תכנית מס' 2342 המייעדת את השטח לאזור מסחרי מיוחד וחניה לציבור בהיקף של 300% בנייה ובגובה 16 קומות מעל קומת קרקע למסחר, בידור מלאכה ואיחסון.

תכנית זו קובעת את השטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה ומייעדת אותו ל"אזור מגורים, מסחר ותעסוקה", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו"שטח ציבורי פתוח".

התכנית מציעה 3 חלופות לניצול 300% הבנייה:

חלופה 1 לשימוש משרדים: מבנה עד 20 קומות מעל קומת קרקע הכוללת קומת ביניים ובתוספת קומת גג כפולה.

חלופה 2 לשימוש מגורים: מבנה עד 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת 2 קומות ביניים ובתוספת קומת גג כפולה.

חלופה 3 לשימוש מעורב של תעסוקה ומגורים: מבנה עד 115.5 גובה מ' מעל פני הים.

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

**מחוז תל אביב**  
**תוכנית מס' תא/3596**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"מתחם ליבר"	שם התוכנית	1.1
5.989 דונם	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
30/6/2010	תאריך עדכון	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

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

קואורדינטה X 178,275  
קואורדינטה Y 663,125

בצפון : רח' 3817 (תוואי המסילה)  
במזרח : דרך יפו 9 (גוש 6925 חלקה 146) ורח' 443 מס' 6 (גוש 6925 חלקה 9)  
בדרום : דרך יפו 7-3 (גוש 7012 חלקה 9, גוש 6925 חלקות 145-144, 125, 14, 10)  
במערב : רח' פינס

**1.5.2 תיאור מקום**  
גבולות התכנית

**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 - יפו  
רחוב ומספר פינס 39, 41, רח' רענן 2, א, 3

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6925	ארעי	חלק מהגוש	8,13,142,143	125
7012	ארעי	חלק מהגוש	12,21	20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2342	I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII

**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
2342	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2342 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2342 ממשיכות לחול.	3954	12/12/1987
"ע1" מרתפים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית "ע1" עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית "ע1" ממשיכות לחול.	3275	18/03/2003
תממ/ 1 / 5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תממ/ 1 / 5.		
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/ 2 / 4.		

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים / גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר
הוראות התוכנית	מחייב		17	30/6/2010	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	מחוזית
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	1	23/11/2009	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	מחוזית
נספח בינוי	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	1: 500	1	23/11/2009	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	מחוזית
נספח תנועה	מנחה	1: 500	1	1/7/2010	דגש הנדסה	מחוזית
טבלת איזון והקצאה	מחייב		3	1/05/2008	מאיר צור שמאי מקרקעין	מחוזית

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**

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		03-6784678		03-6786678	בן צבי 2 רמת גן	אמריקן קולוני טאורס בע"מ	513816157	ח.פ.	רוני לוסטרניק		

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זום בפועל
	03-6784678		03-6786678	בן צבי 2 רמת גן	אמריקן קולוני טאורס בע"מ	513816157	ח.פ.	רוני לוסטרניק		

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
	03-6784678		03-6786678	בן צבי 2 רמת גן	אמריקן קולוני טאורס בע"מ	ח.פ. 513816157	רוני לוסטרניק			

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שםאי
	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1 בני ברק	יסקו-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	00004055		יוסי סיון		אדריכל
	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 רמת גן	דגש הנדסה	7722		אבי שרייבר		מתכנן תנועה
	03-6723145		03-6723506	כצלסון 51 גבעתיים	מאיר צור שמאי	158		מאיר צור		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
התכנית הראשית	תכנית מפורטת מס' 2342

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**

חידוש וחיזוק מתחם המסילה ע"י שילוב שימושי קרקע במתחם הכוללים: מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מ"אזור מסחרי מיוחד" ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ול"שטח ציבורי פתוח".
- ב. הקצאת שטחי שירות בהתאם, כולל עד 6 קומות מרתף.
- ג. שינוי הבינוי ל- 3 חלופות כדלקמן:
  1. בחלופה 1 (משרדים): הגדלת הגובה המותר לבנייה עד ל- 20 קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת קומת ביניים, ובתוספת קומת גג כפולה למתקנים טכניים וחדרי מכונות ו-6 קומות מרתף.
  2. בחלופה 2 (מגורים): הגדלת הגובה המותר לבנייה עד ל- 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת 2 קומות ביניים, ובתוספת קומת גג כפולה למתקנים טכניים וחדרי מכונות ו-6 קומות מרתף.
  3. בחלופה 3 (תעסוקה ומגורים): הגדלת הגובה המותר עד +115.5 מ' מעל פני הים, ובניית 6- קומות מרתף.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ה. שינוי בהתאם לזה של תכנית 2342 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3954 מיום 12.12.1987 ושל תכנית ע-1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 18.3.2003 (להלן "התכנית הראשית").

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למיוש	לתכנון מפורט			
			-	5.989	שטח התוכנית – דונם
	150		150		מגורים – מספר יח"ד
	13,600		-	/13,600 /13,600 13,600	מגורים מסחר ותעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר חלופה 1 (משרדים) / חלופה 2 (מגורים) / חלופה 3 (מעורב)
	400		400		מבנה ציבורי בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
איחוד וחלוקה	זיקת הנאה		
101	101	101	מגורים, מסחר ותעסוקה
201	201	201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
301-302		301-302	שטח ציבורי פתוח
401-403		401-403	דרך מאושרת
501		501	שביל

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, מסחר ותעסוקה**

שימושים 4:1:1	
א.	בקומות מרתף: במפלס (1-) חניון ציבורי, פריקה וטעינה ומתקנים הנדסיים טכניים. במפלסים שמתחת למפלס (1-)- חניה, שירותי רחיצת מכוניות, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין, שטחי שירות נילוויים וכן כל שימוש אחר המותר עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע-1".
ב.	בקומת קרקע: יותרו לובי כניסה, מסחר, בתי אוכל, שירותים אישיים ועיסקיים, משרדים.
ג.	בקומות ביניים: מכוונות ומתקנים טכניים, מחסנים.
ד.	בקומות עליונות: בחלופה 1 - משרדים. בחלופה 2 - מגורים. בחלופה 3 - 75% מזכויות הבנייה לתעסוקה ו-25% למגורים. ליוזמי התכנית תינתן האפשרות להוסיף שימוש מלונאי, בכל אחת מהחלופות. תמהיל השימושים ייקבע בעת מתן היתר בניה. לאחר הוצאת היתר בניה לחלופה נבחרת, יבוטלו החלופות האחרות. חריגה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת לתכנית.
ה.	בקומות גג: מתקנים טכניים וחדרי מכוונות. כמו-כן יותר מיקום בריכות, מועדון דיירים לשימושי ספורט, בריאות חברה וכיו"ב בקומת מרתף, בקומת קרקע, בקומות ביניים או בקומות עליונות וגג.

**4:1:2 הוראות**

א.	גובה הבנייה בחלופה 1 (משרדים) עד 20 קומות מעל קומת קרקע הכוללת קומת ביניים בתוספת קומת גג כפולה למתקנים טכניים. גובה הבניין לא יעלה על 107.5 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות, כמסומן בנספח הבינוי.	גובה מבנים
2.	גובה הבנייה בחלופה 2 (מגורים) עד 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת 2 קומות ביניים, בתוספת קומת גג כפולה למתקנים טכניים. גובה הבניין לא יעלה על 115.5 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות, כמסומן בנספח הבינוי. תוספת קומות או גובה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	
3.	גובה הבנייה בחלופה 3 (תעסוקה ומגורים) לא יעלה על 115.5 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות.	
4.	גובה קומות המרתף יקבע לפי צורכי תנועה, קונסטרוקציה, מערכות וגינון, מגבלות בגובה עפ"י תכנית "ע1"-מרתפים על שינוייה לא תחולנה על הוראות תכנית זו. יותרו עד 6 קומות מרתף.	



ב.	קווי בניין	1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 2. קווי הבניין למרתפים יהיו כמסומן בתשריט. קו בניין למרתפים לרח' 3817 יהיה 5 מ'.
ג.	תכנית	בחלופת משרדים שטח קומה ברוטו לא יעלה על 850 מ"ר. בחלופת מגורים שטח קומה ברוטו לא יעלה על 800 מ"ר, כולל מרפסות. בחלופת ייעוד מעורב שטח קומה ברוטו לא יעלה על 900 מ"ר כולל מרפסות.
ד.	נספח בינוי	1. נספח הבינוי של תכנית זו הוא מנחה בלבד, למעט קווי בניין מינימליים, גובה מירבי של הבנייה, מסי קומות מקסימלי, מיקום עקרוני של הבניין ומיקום עקרוני של המבנה הציבורי בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שהם עקרונות מחייבים.
ה.	הוראות פיתוח	תובטח קליטת מי גשמים ככל האפשר בתחום המגרש באמצעות הפניה לשטח מחלחל מגונן.
ו.	הוראות בינוי	1. גזוזטראות ומרפסות : תותר הקמת גזוזטראות ומרפסות חופפות בכל קומות המגורים . לא תותר חזית של מרפסות קופצות. לא תותר הבלטת גזוזטראות ומרפסות מעבר לקווי הבניין של המבנה. הבלטה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. סגירת המרפסות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. מימוש המרפסות יהיה בכפוף לאישור העיצוב המוצע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. תותר הקמת מרפסות גג פתוחות שקירויין נמצא בגובה שלא יפחת משתי קומות, שטחן לא יהיה במניין השטחים המצויינים בטבלת שטחי הבנייה. 3. בחלופה 2 (מגורים), שטח יח"ד ממוצע מינימלי יהיה 85 מ"ר שטח עיקרי, ושטח מינימלי יהיה 55 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ יותרו עד 150 יח"ד. 4. לא יותרו ממ"דים ביח"ד ששטחן קטן מ- 75 מ"ר. 5. א. בחלופה 1 משרדים - גובה קומה מקסימלי ברוטו בקומות מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 3.80 מ'. ב. בחלופה 2 מגורים - גובה קומה מקסימלי ברוטו מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 3.40 מ'. ג. בחלופה 3 תעסוקה ומגורים - גובה קומה מקסימלי ברוטו מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת עבור קומות התעסוקה/מגורים יהיה עפ"י סעיף 4.1.2 ו-5.1 א-ב שלעיל.
		1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט, בלשכת רישום המקרקעין. 2. תירשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר כלי רכב במפלס (-1) לטובת החניות הפרטיות במפלסים (-2) עד (-6) ולטובת מעבר למשטח הפריקה והטעינה.
		מקומות החניה הציבוריים יופעלו כחניה ציבורית בתשלום, ויהיו מעבר לתחשיב מקומות החניה הנדרשים לשימושים בתא שטח 101.

## 4.2 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2.1	שימושים	
א.	בקומות מרתף : חניון ציבורי במפלס (-1), מתקנים טכניים. במפלסים התחתונים גם חניה, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין, שטחי שירות נילוויים, כאמור בסעיף 4.1.1 א.	
ב.	בקומות הקרקע : פיתוח סביבתי הכולל ריצוף, גינון נטיעות, פרגולות ריהוט גן וכיוצ"ב, כפי שיפורט בתכנית העיצוב והפיתוח.	
	בתחום המגרש יוקצה מעל פני הקרקע שטח למבנה ציבורי ולחצר כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. במידת הצורך ניתן יהיה לגדרם עפ"י הנחיות מהנדס העיר. שטח החצר והמבנה הציבורי לא יפחת מ- 800 מ"ר.	

הפיתוח יהיה עפ"י תכנית הפיתוח ברצף עם השצ"פ והמעבר הצפוני, ותחזוקתו תהיה באחריות היזם למעט השטחים המגודרים לצורך המבנה הציבורי והחצר הצמודה לו, שתחזוקתם תהיה באחריות עיריית תל אביב - יפו.	ג.	הפיתוח יהיה עפ"י תכנית הפיתוח ברצף עם השצ"פ והמעבר הצפוני, ותחזוקתו תהיה באחריות היזם למעט השטחים המגודרים לצורך המבנה הציבורי והחצר הצמודה לו, שתחזוקתם תהיה באחריות עיריית תל אביב - יפו.
העירייה תהיה רשאית להכנס בנעלי היזם לעניין אחזקת השטחים הפתוחים והמבנה הציבורי במידת הצורך.	ד.	תותר הקמת מבנה עילי למדרגות ומעליות לצורך גישת הולכי רגל לחניון התת קרקעי בלבד, בשטח של עד 50 מ"ר.
<b>הוראות 4.2.2</b>		
מס' הקומות למבנה הציבורי יהיה עד 2 קומות.	א.	מס' הקומות למבנה הציבורי יהיה עד 2 קומות.
1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.	ב.	2. קווי הבניין למרתפים יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי הבטחת אדמה גננית בעומק 1.5 מ' לפחות.
2. קווי הבניין למרתפים יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי הבטחת אדמה גננית בעומק 1.5 מ' לפחות.		
1. השטחים הפתוחים במפלס הקרקע ירשמו בזיקת הנאה לציבור בלשכת רישום מקרקעין.	ג.	2. בגבול המערבי יקבע מעבר להולכי רגל שרוחבו לא יפחת מ-3 מ'. בגבול הצפוני יקבע מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' וברצף לזיקת ההנאה שבתא שטח 101.
2. בגבול המערבי יקבע מעבר להולכי רגל שרוחבו לא יפחת מ-3 מ'. בגבול הצפוני יקבע מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' וברצף לזיקת ההנאה שבתא שטח 101.		
3. תירשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר כלי רכב במפלס (-1) לטובת החניות הפרטיות במפלסים (-2) עד (-6) ולטובת מעבר למשטח הפריקה והטעינה.		
בשטחים שמתחתם מתוכנן מרתף יהיה מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובתנאי שיפוחו ברצף מפלסי עם הרחובות הסובבים.	ד.	בשטחים שמתחתם מתוכנן מרתף יהיה מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובתנאי שיפוחו ברצף מפלסי עם הרחובות הסובבים.
מקומות החניה הציבוריים יופעלו כחניה ציבורית בתשלום, ויהיו מעבר לתחשיב מקומות החניה הנדרשים לשימושים בתא שטח 101.	ו.	מקומות החניה הציבוריים יופעלו כחניה ציבורית בתשלום, ויהיו מעבר לתחשיב מקומות החניה הנדרשים לשימושים בתא שטח 101.

**4.3 שטח ציבורי פתוח**

<b>שימושים 4.3.1</b>	
פני השטח שבמפלס הרחוב ישמשו כשטח ציבורי פתוח.	א.
לא תותר כל בנייה. לא תותר חניה עילית או תת קרקעית.	
<b>הוראות 4.3.2</b>	
השצ"פ יפותח בהתאם לתכנית הפיתוח וברצף מפלסי עם הרחובות הסובבים. אחזקתו בלבד תהיה ע"י היזם בהתאם להסכם שיחתם בין היזם לעירייה.	א.
העירייה תהיה רשאית להכנס בנעלי היזם לעניין אחזקת השטחים במידת הצורך.	

**4.4 שביל הולכי רגל**

<b>שימושים 4.4.1</b>	
חלות כל הוראות התכנית הראשית.	א.
<b>הוראות 4.4.2</b>	
יותר פיתוח נופי ברצף הפיתוח בתחום השצ"פ.	א.

**4.5 דרך מאושרת**

<b>שימושים 4.5.1</b>	
חלות כל הוראות התכנית הראשית.	א.

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

אתר	שטח	צדדי	קנין	קנין זכויות	מספר קומות		מבנה	צפיפות (מ"ר/קומה)	מספר יחידים	תכנית (%)	אחוז פלגים (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		שטח ציפוף (מ"ר)		שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד	
					מבנה	לפנייה						שטח	עיקרי	שטח	עיקרי					
כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי	6	6	6	6	(6) 22	(5) 92	(5) 100	57	150 (4)	35 (3)	(8) 725	19,040 (7)	5,440	(1) 13,600	2,628	101	מרחק (מטר)	מרחק (מטר)	מרחק (מטר)	יעד
					(6) 34															
	6	6	6	6	2	9	-	-	-	61	(8) 61	560 (7)	(2) 160	(2) 400	928	201	שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד
																301	שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד
																302	שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד
																401	שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד
																402	שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד
																403	שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד
																91	שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד
																5,989	שטח ציפוף פתוח	שטח ציפוף סגור	מרחק (מטר)	יעד

- (1) בחלופה 2 (מגורים) ובחלופה 3 (תעסוקה ומגורים) - אינו כולל שטח למרפסות ומרפסות גג כאמור בסעיף 2.1 4.1.2.
- (2) כולל בשטח השירות בתאי שטח 101,201.
- (2) 400 מ"ר (שטח עיקרי) ו-160 מ"ר (שטח שירות) לטובת מבנה ציבורי.
- (3) בחלופה 1 (משרדים) - תכנית עד 850 מ"ר. בחלופה 2 (מגורים) - תכנית עד 800 מ"ר. בחלופה 3 (תעסוקה ומגורים) - תכנית עד 900 מ"ר.
- (4) בחלופה 2 (מגורים) ובחלופה 3 (תעסוקה ומגורים).
- (5) הגובה אינו כולל אנטנות.
- (6) בחלופה 1 (משרדים) - עד 92 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. בחלופות 2 (מגורים) ו-3 (תעסוקה ומגורים) - עד 100 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (7) בחלופה 1 (משרדים) - 22 קומות, בחלופה 2 (מגורים) - 34 קומות. בחלופה 3 (משרדים) - 22 קומות, בחלופה 2 (מגורים) - 34 קומות. לא כולל שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנועה וחניה

א.	החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. התקן התקף יהיה תקן מקסימום.
ב.	נספח התנועה לתכנית זו יהיה מנחה ויחייב רק לעניין כניסות וליציאות.
ג.	מותרים שינויים לא מהותיים מהסדרי התנועה המסומנים בנספח התנועה באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב – יפו. בכל שינוי מבוקש ברח' המסילה יידרש תיאום עם נ.ת.ע.
ד.	לא תותר גישה לפרויקט בתחום רח' 3718 - דרך המסילה.
ה.	כל שאר הוראות התכנית הראשית בנושא הסדרי תנועה וחניה חלות בתחום תכנית זו.
ו.	פריקה וטעינה בקומת קרקע או במפלס (1-) יהיה כמפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.
ז.	תותר הקמת מתקני חניה אוטומטיים ומכפילי חניה.
ח.	לא תותר הקמת חניון תת-קרקעי בתאי שטח 501,403,402,401,301,302
ט.	זיקת הנאה כמפורט בסעיפים 4.1.2, 4.2.2 ג.
י.	מקומות החניה הציבוריים במפלס (1-) בתאי שטח 101,201, יופעלו כחניה ציבורית בתשלום, ויהיו מעבר לתחשיב מקומות החניה הנדרשים לשימושים בתא שטח 101.

### 6.2 תנאים למתן היתר בנייה

א.	היתר בנייה יינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטחם הכולל של מגרשים מס' 101,201,301,403,501. הטיפול במי נגר עילי יהיה בהתאם להוראות הרשות לאיכו"ס בעיריית תל אביב – יפו.
ב.	כל בקשה להיתר בנייה למרתפים בתחום תא שטח 201 תיתן מענה לצורכי הביסוס וההקמה של החלקים המיועדים למבנה הציבורי.
ג.	אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי עפ"י דרישות מהנדס העיר וכאמור בסעיף 6.4.
ד.	הבטחת רישום זיקות ההנאה והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה. הבטחת רישום המבנה הציבורי בתא שטח 201 וחניון ציבורי במפלס 1- בתא שטח 101 ו-201.
ה.	חתימת הסכם בין העירייה ליוזמי התכנית, להבטחת ביצוע משימות הפיתוח לרבות הקמת המבנה הציבורי.
ו.	רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות חוק המקרקעין בלישכת רשם המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות הפתוחות המקורות.
ז.	לשימוש למלונאות: אישור משרד התיירות לאיכסון מלונאי.
ח.	אישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה (בכל הנוגע לתמ"מ 1/5).
ט.	אישור משרד הבריאות לתסקיר השפעה על הבריאות והסביבה במידה והשימוש של המבנה הציבורי בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה גן ילדים.
י.	אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לנושאים הבאים: מיקום פתחי איוורור החניונים. אישור האמצעים למניעת מטרדי רוח ע"פ ס' 6.4 ג.
יא.	נספח יעילות אנרגטית של המגדל, בו יבחנו ההיבטים הקשורים בצריכת וייצור אנרגיה.
יב.	הבטחת ביצוע האמצעים למניעת מטרדי רוח להולכי רגל ברחוב פינס.
יג.	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.

י.ג.	עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. עריכת סקר מי תהום בהתאם להנחיות רשות המים. הצגת ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת השפילה על הזיהום האזורי, ובמידת הצורך הצגת תכנית למניעת השפעות אלו בהתאם להנחיות רשות המים. הצגת תכנית לסילוק מי שפילה מזוהמים במידה וימצאו עפ"י הנחיות רשות המים.
------	---

### 6.3 תנאים לאיכלוס

א.	ביצוע בפועל של התנאים בסעיפים 6.2 ד, ה, 6.4 ג.
----	--

### 6.4 תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי

א.	<p>התכנית תפרט בין היתר מיקום סופי והעמדה של המבנים, תתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומר גמר, טיפול בגגות המבנים, תכנית פיתוח השטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור והשצ"פ (יפותח ברצף מפלסי עם הרחובות הסובבים), גינות וצמחיה, מיקום העצים וסוגיהם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי איורור, יציאות חירום וכיו"צ), שילוט, אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים, חומרי גמר של אלמנטים כגון: רמפת כניסה ויציאה מהחניונים, מדרגות וכיוצ"ב.</p> <p>התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי אי-החום העירוני, ובכלל זה היבטים של החזר קרינה והשתקפויות.</p> <p>לא תותר מערכת פליטת אוויר מהחניונים ומשטחי המסחר, כך שתהווה מפגע להולכי הרגל. ארובות אוורור לחניונים ולשטחי המסחר יהיו בתחום תא שטח 101 לכל גובה המבנה עד לגגות העליונים.</p> <p>תכנית פתחי האוורור של החניונים תוגש לאישורה של היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, ובכל מקרה לא יותר למקם פתחי אוורור בתחומי תא השטח 201.</p>
ב.	<p>התכנית תפרט חתכים וחזיתות עקרוניים תוך התייחסות לממשק בין הבינוי לרחוב באופן המעודד פעילות הולכי רגל לאורכו ובסביבות קו הרק"ל המתוכנן במקום.</p> <p>בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרק"ל והרחוב.</p>
ג.	<p>על מנת למנוע מטרדי רוח בשטחים שסביב המבנים המתוכננים ישולבו בתכנית מספר אלמנטים למניעת מטרדי רוח ובין היתר התכנית תפרט את האמצעים למניעת מטרדי רוח באזורי מעבר, אזורי שהיית אנשים ובכניסות המבנים.</p> <p>האמצעים בהם ניתן להשתמש הינם: פרגולות או גגונים מעל לכניסות למיתון רוחות יורדות והגנה על הכניסות, מיתון לחצים בכניסה למבנה (תאי אקלום דו דלתיים, דלת מסתובבת וכו'), פיתוח ייעודי מסביב למבנים הכוללים צמחיה עבותה ככל הניתן, ריהוט רחוב מוגן רוח ואמצעים אחרים שיתנו מענה מקומי.</p> <p>באזור המעברים הפונים לכיוון דרום מערב לא ימוקמו שימושים בהם תנועה ערה של הולכי רגל אלא גינות, כניסה/יציאה מחניונים וכו'.</p> <p>באחריות מבקש ההיתר יהיה לפרט את האמצעים למניעת מטרדי רוח להולכי רגל ברחוב פינס. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות מבקש ההיתר לביצוע אמצעים אלה, במידה ויידרשו.</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של אמצעים אלה.</p>

### 6.5 רישום שטחים ציבוריים

א.	<p>כל השטחים הציבוריים המיועדים לשצ"פ ולדרכים יירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p> <p>בעת רישום האיחוד והחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטח ללא תמורה.</p>
ב.	<p>השטחים למבנה הציבורי, לרבות שטחי החוף הצמודים לו, והחניון הציבורי במפלס 1 – בתאי שטח 101, 102, ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו ויירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין כחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>עד לרישום הבית המשותף יוחזרו שטחים אלה לעירייה ללא תמורה.</p>

## 6.6 הגבלות בגין בטיחות טיסה

כללי : על תחום התכנית קיימת הגבלת גובה מטעמי בטיחות הטיסה ובגין תמ"א 2/4.

א.	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של נמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה וסכנת ציפורים לתעופה.
ב.	גובה הבניה המירבי המותר בתחום הגבלות הבניה לגובה לרבות עבור חדרי שירות בגג, תרנים, אנטנות וכיו"ב וכן עבור עגורנים ואו מנופים בשלב הבניה היונו כפי שנקבע בתמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו.
ג.	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.
ד.	הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה יהיה רק לאחר קבלת עמדת רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון.
ה.	שימושי קרקע והיתרים לבניה ולפיתוח בתחום הגבלות בגין סכנת ציפורים יהיו בכפוף להגבלות הקבועות בתמ"א 2/4 ובאישור רשות התעופה האזרחית.

## 6.7 תוואי רק"ל ברח' המסילה ע"פ תמ"מ 1/5

א.	סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר ע"פי תמ"מ 1/5 על תיקוניה ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית תא/3596.
ב.	ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 על תיקוניה, כאמור.
ג.	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.
ד.	אישור הבקשה להיתר בניה יהיה מותנה באישור חב' נ.ת.ע או הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה.
ה.	בנוסף לכך, מבנה המוקם מכוח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.
ו.	לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, בחזית הפונה לרח' המסילה (רח' 3817).
ז.	תכנון רחבת כיבוי אש ייקח בחשבון מעבר רק"ל בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נ.ת.ע. בטרם הוצאת היתר הבניה.

## 6.8 איכות הסביבה

א.	הבניין יבנה עפ"י עקרונות הבנייה הירוקה, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 3.11.2008.
ב.	תאים פוטו-וולטאים, באם ייבנו על גגות המבנים הכלולים בתכנית, לא יכללו במניין השטחים המותרים בה. לא תאושר חריגה בגובה המגדל למטרת הקמת התאים הפוטו-וולטאים.
ג.	בליטות להצללה שאינן מרפסות וייבנו עקב התאמת המגדל לעקרונות הבנייה הירוקה לא יכללו בתכנית המותרת.
ד.	מתקנים הנדסיים המיועדים לשימור מים ולטיפול בביוב לא יבואו במניין השטחים המותרים לבנייה, באישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו ואו מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 6.9 הוצאת הכנת תכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
--

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה


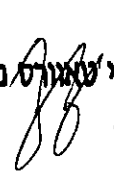

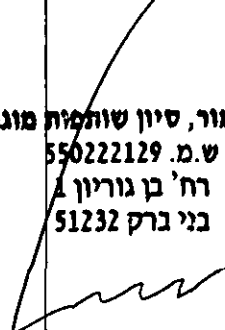
**7.2 מימוש התוכנית**

כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן 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	
		אינטרקולוני טאורס בע"מ אמריקן קולוני טאורס בע"מ			מגיש התוכנית
		אינטרקולוני טאורס בע"מ אמריקן קולוני טאורס בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		אינטרקולוני טאורס בע"מ אמריקן קולוני טאורס בע"מ. עיריית ת"א- יפו			בעלי עניין בקרע
		יסקי, מור, סיון שותפות מוגבלת ש.מ. 550222129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232 יסקי-מור- סיון אדריכלים ומתכנני ערים			עורך התוכנית



**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה								
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד							
	<p><b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>  <b>תכנית מס' תא/ 3596</b>  <b>"מתחם ליבר"</b></p> <p><b>הומלצה להפקדה בישיבות:</b>                      תאריך 15.06.2005 פרוטוקול 15-2005 ב' החלטה 9</p> <p>ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה                      תאריך 29.10.2007 ישיבה מס' 735                      " " " "</p> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך: _____</td> </tr> </table>	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה			תאריך: _____	ועדה מקומית
	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה					
		תאריך: _____						
	<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                      אישור תכנית מס' <u>3596/א</u>                      הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      ביום <u>14.9.09</u> ל- <u>2.11.09</u> <u>1.6.09</u> לאשר את התכנית.                      גילח ארון                      מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	ועדה מחוזית						