

**לאושרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0336586

תכנית תא/ 4529 - מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב יפו

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

אישורים

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 507-0336586  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1/8/16 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

המכללה האקדמית של תל אביב-יפו נוסדה בשנת 1994 כמוסד ציבורי להשכלה גבוהה ללא כוונת רווח.

המכללה האקדמית של תל אביב ופו מקדמת הקמתם של מעונות סטודנטים בשטח המכללה ביפו. פרויקט זה הוכר כבעל חשיבות במיקום בקמפוס עצמו בשל כך זכה פרויקט המעונות לתמיכה רחבה מכל הגורמים:

הממשלה, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב ופ, הוועדה לתכנון ולתקצוב (ות"ת) של המועצה להשכלה גבוהה.

לצורך הקמת המעונות נדרשת תכנית בנין עיר אשר הוצגה ואושרה על ידי :

א. רשות מקרקעי ישראל שהקצתה קרקע להקמת 450 יחידות דיור.

ב. משרד האוצר והות"ת.

ג. עיריית תל אביב ופו כחלק החזון לקידום וחזוק יפו ודרום תל אביב.

המעונות יאפשרו לסטודנטים ליהנות מהקרבה למוסדות אקדמיים ולהיות חלק מהעוגן החברתי, האקדמי והתרבותי של המכללה ביפו, בהיותה אבן שואבת לתושבי הקהילה. מעונות סטודנטים במיקום זה, יסייעו לסטודנטים לפעול לקידום ולחזוק הקשר עם התושבים ביפו ובדרום ת"א בתחומי החינוך והיזמות החברתית תוך הבנת צרכי הקהילה ביפו על ידי המגורים בתוכה, יצירת אינטראקציה בין קהילת הסטודנטים והתושבים.

התכנית מאפשרת הקמת מעונות לסטודנטים ושטחי מסחר נלווים לשימוש המכללה, בנוסף יקבעו הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום התכנית.

על מנת לאפשר את הקמת המעונות ולטובת ניצול מיטבי של הקרקע הציבורית, מבוקשים השינויים הבאים:

1. שינוי קו בניין דרומי לרחוב חבר הלאומים מ- 30 מ' ל- 12.7 מ', ולרחוב עזה מ- 25.0 מ' ל- 0 מ'. שינוי זה מתאפשר כתוצאה מצמצום המרחק המזערי הנדרש מקו השפד"ן המתוכנן וזאת בתיאום עם איגוד ערים דן לביוב.

2. שינוי תכנית הבינוי של המכללה על מנת לאפשר הקמת מבני מעונות סטודנטים למכללה האקדמית תל אביב ופו באופן שישתלבו

עם מבני הקמפוס, כיתות הלימוד ומבני המגורים בסביבה ויתאימו לפיתוח המרחב האורבני המתוכנן באזור.

3. הוספת שימוש של מעונות סטודנטים לשימושים המותרים בתחום תא שטח 1.

4. הוספת שימוש של מסחר, הן לשימוש הסטודנטים במכללה והן לשימוש מעונות הסטודנטים בתחום תא שטח 1.

תכנית זו שמספרה תא/ 4529, באה במקום תכנית מס' תא/ מק/ 4234 אשר בוטלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מ'אושרה**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית תא/ 4529- מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב יפו
		מספר התכנית	507-0336586
1.2	שטח התכנית		48.219 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

**מיושרה**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 177524

קואורדינאטה Y 661675

1.5.2 תיאור מקום גבולות: רח' רבנו ירוחם מצפון, רח' עזה ומגרש 22 ממערב, רח' חבר הלאומים

מדרום,

רח' מדרש תנחומא ממזרח וחלקות מס' 21, 22 (חלק), 27, 61 ו 55 בגוש 7089 ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	חבר הלאומים	תל אביב-יפו
	3	חבר הלאומים	תל אביב-יפו
	1	חבר הלאומים	תל אביב-יפו
	3	מדרש תנחומא	תל אביב-יפו
	1	מדרש תנחומא	תל אביב-יפו
	13	עזה	תל אביב-יפו
	25	עזה	תל אביב-יפו
	15	עזה	תל אביב-יפו
	14	רבנו ירוחם	תל אביב-יפו
	2	רבנו ירוחם	תל אביב-יפו

יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7024	מוסדר	חלק		189
7076	מוסדר	חלק		73
7089	מוסדר	חלק	18	12, 17, 19-20, 22, 25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9 - 8,3 - 1	תא/ 3422

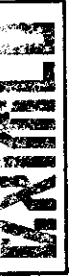
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4 .2 הוראות תכנית תמא/ 4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2 ✓
27/01/2005	1189	5361	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2728 ממשיכות לחול	כפיפות	תא/ 2728 ✓
23/05/2004	2954	5299	תכנית 3422 חלה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	שינוי	תא/ 3422
28/11/1985		3275	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע ממשיכות לחול	כפיפות	תא/ ע ✓
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1 .1 הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1 ✓



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יחייב לענין קווי הבנין וזיקות ההנאה בלבד כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ג ו'	24/01/2016	רחל אלדן	21/01/2016	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	22/11/2015	אדיר אלווס	06/09/2015		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		11/02/2016	מרק רנדר	11/02/2016		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		17/12/2015	איריס יוסיף-אור	28/10/2015		1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		המכללה האקדמית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	חבר הלאומים	10	03-6803312	03-6803301	bennya@mt a.ac.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5217080	03-5216815	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		המכללה האקדמית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	(1)	10	03-6803312	03-6803301	bennya@mta.ac.il

(1) כתובת: חבר הלאומים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632010	
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5217080	03-5216815	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור תכנון ושימור עירוני	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		irisy_1@zahav.net.il
אדריכלית	עורך ראשי	רחל אלדן	10239	אלדן אדריכלים אמאב תחבורה	רמת השרון	זרובבל	14	03-5474494	03-5474435	eldany@zahav.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מרק רנדר			רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	AMAV@amav.net
מודד	מודד	ראובן לאופר	574		תל אביב- יפו	טברסקי	12	03-7549954	03-7549950	rlaufer@bezeqing.net
	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net

תאגיד

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
תכנית מאושרת	תכנית מס' תא/ 3422

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

בנוסף לשימושים המאושרים ע"פ תכניות תקפות יותר שימוש ביעוד הקרקע הקיים בתא שטח 1 עבור מעונות סטודנטים ועבור שטחי מסחר נלווים לצרכי המכללה והמעונות כל זאת ללא תוספת שטחי בניה. שינוי תכנית הבינוי של המכללה והתאמת הבינוי למבני מעונות הסטודנטים. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתחום המכללה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שימושים בתא שטח 1 ליעוד הקרקע המאושר למעונות סטודנטים ושטחי מסחר נלווים לשימושי המכללה והמעונות.
2. שינוי בקווי הבניין לרחוב חבר הלאומים מ-30 מ' ל-12.7 מ', ולרחוב עזה מ-25.0 מ' ל-0 מ'.
3. שינוי הוראות בינוי בתחום המכללה והתאמתן לשימושים החדשים המבוקשים.
4. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה בתחום המכללה.
5. שינוי הוראות בדבר תנאים להוצאת היתרים ושלביות ביצוע.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

48.219

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מס' יח"ד למעונות סטודנטים הסופי יקבע בשלב מתן היתרי בניה		400	+400		יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
השטח הסופי עבור הקמת יח"ד למעונות סטודנטים יקבע בשלב מתן היתרי הבניה		10,400	+10,400		מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
סך כל שטחי הבניה העיקריים כולל למסחר ולשימוש המעונות יהיו ללא שינוי מהמצב המאושר		57,185	-13,350	70,535	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
5% מסך השטחים העיקריים המותרים במגרש 1		2,950	+2,950		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	7,6	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1	
שטח ציבורי פתוח	5	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר הולכי רגל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	
21.68	10,453	בנייני ציבור
60.85	29,338	בנין ציבור מיוחד
16.28	7,851	דרכים
1.19	574	שטח ציבורי פתוח
100	48,216	סה"כ

**ליאושר**

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.28	7,850.14	דרך מאושרת
82.53	39,794.84	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.19	573.64	שטח ציבורי פתוח
100	48,218.62	סה"כ

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**מאושר**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>לתא שטח 1:</p> <p>1. לשימושים המותרים ע"פ התכנית התקפה תא/ 3422 יתווספו השימושים הבאים: מעונות סטודנטים כולל חדרי לימוד וחוגים, חדרי מנהלה וכיו"ב. הכל כנדרש לשירות דיירי המעונות ושטחי מסחר נלווים לשימושי המכללה והמעונות. שימושי המסחר הנלווה יכללו: מכבסה, מרכולית, קפיטריה, בית קפה, מסעדות, ספרים ומכשירי כתיבה, חנות מחשבים, בנקים, חנות ספורט, חדר כושר וכ"ד.</p> <p>2. זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל.</p> <p>3. במרתפים יותרו שימושים בהתאם לתכנית "ע 1".</p> <p>לתאי השטח 2, 3, 4:</p> <p>שימושים לפי התכנית הראשית תא/ 3422- התכליות יהיו למטרות מוסדות להשכלה גבוהה ומכללות, חינוך רווחה, בריאות ודת, אולפנים מקצועיים והכשרה מקצועית, מרכזי שרות ובריאות לציבור, מוסדות מנהל עירוניים וקהילתיים.</p>
<b>4.1.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>שטחי הבניה יהיו ללא שינוי מהתכנית הראשית תא/ 3422. מתוך השטחים המותרים בתא שטח 1 הקף שטחי המסחר הנלווה לא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים.</p>
<b>ב</b>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>קווי הבניין אלו יהיו מקסימליים.</p>
<b>ג</b>	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תא שטח 1:</p> <p>א. תקבע זיקת ההנאה אשר תהווה שטח פתוח לציבור שניתן לגדרו מטעמי ביטחון והציבור רשאי להיכנס אליו.</p> <p>ב. במסגרת הוצאת היתרי בניה ומכח תכנית זו יותר שינוי במיקום וגבול זיקות ההנאה ובתנאי שלא יקטן מ 18 דונם סה"כ כל זאת באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. ניתן יהיה לפצל שטחים אלו ובלבד שישמרו שטחים פתוחים רציפים בגודל של כ- 6 דונם כל אחד, וביניהם ישמר מעבר לא מקורה שרוחבו לא יפחת מ-8 מ' כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. השימוש והפעילות בתחום זיקת יותרו באופן שאינו פוגע בצורה כל שהיא בשגרת המחקר,</p>

**מאושרת**

**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**

4.1

ההוראה והלימודים של המכללה.

ה. תותר פעילות זמנית בעלת אופי ציבורי כגון תערוכות, אירועים ופעילות קהילתית וחינוכית מאורגנת בתאום עם המכללה.

ו. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין זיקות ההנאה. ניתן לשנות את מיקום זיקות ההנאה בתכנית העיצוב האדריכלי שתקבע את הפריסה הסופית של שטחי זיקת ההנאה ובלבד ששטחם הכולל לא יפחת מ- 18 דונם.

בתא שטח 4 :

בתא שטח זה (מגרש מס' 9 בתכנית מס' תא/ 3422) יחולו הוראות התכנית הראשית לעניין זיקת ההנאה והמעברים לציבור.

ד

**עיצוב פיתוח ובינוי**

בתא שטח 1 :

1. הפיתוח יהיה מגוון ברובו כולל עצי צל בוגרים. השטח המרוצף יהיה בעיקר לשבילים ומעברים בשטח המכללה.
2. הבניה במגרש תמומש בשלבים, שטחי זיקת ההנאה יפותחו ויושלמו בהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית.
3. ניהול מי נגר- הפיתוח יתואם עם תכנית האב לניקוז ויציג פתרונות למי נגר.

ה

**הוראות בינוי**

בתאי שטח 2, 3, 4 יחולו הוראות התכנית התקפה :

התכסית לא תעלה על 50% משטח המגרש.

בתאי שטח אלו תותר בניה של יותר ממבנה אחד במגרש ובלבד שהמרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ 8 מ'.

ו

**הנחיות מיוחדות**

בתא שטח 1 :

1. בתחום התכנית יקבע ציר מזרח-מערב רציף ורחב המקשר בין דרך עזה לבין רח' היינריך היינה להולכי רגל כמסומן בתשריט.
- תחום ציר המעבר יהווה חלק מה- 18 דונם המוקצים לזיקת ההנאה ויחולו עליו ההוראות החלות על זיקת ההנאה כמפורט לעיל.

בתאי שטח 2, 3, 4 :

1. על המגרשים ביעוד זה יחולו הוראות התכנית הראשית תא' 3422 לעניין : היקפי הבניה, מעברים לציבור, הנחיות למרתפים מתחת למפלס הכניסה



**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**

**4.1**

הקובעת לבניין והסדרי החניה.

2. בתכנית העיצוב האדריכלי תבחן האפשרות להשאר שטח מגוון פתוח לציבור בתחום תא שטח 2 בלבד.

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

גובה המבנים בתאי השטח 1-4 יהיה בהתאם למפורט בהוראות התכנית התקפה . גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1 מ' מעל ממוצע גובה המדרכה, בפינות המגרש.

**תכנית בינוי**

נספח הבינוי הינו מנחה ויחייב לעניין קווי הבינוי וזיקות ההנאה בלבד. ניתן לשנות את מיקום זיקות ההנאה בתכנית העיצוב האדריכלי שתקבע את הפריסה הסופית של שטחי זיקת ההנאה ובלבד ששטחם הכולל לא יפחת מ 18 דונם. יותר שינוי מיקום המבנים בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי כתנאי להיתר בניה.

**שטח ציבורי פתוח**

**4.2**

**שימושים**

**4.2.1**

שימושים לפי התכנית הראשית תא/ 3422 : השטח הציבורי הפתוח יפותח כגן , כיכר , או רחבה ויותר בו שימושי רווחה ונופש וכן מתקנים התואמים את אופי השימוש במגרש, חניונים ציבוריים תת קרקעיים.

**הוראות**

**4.2.2**

**קווי בנין**

**א**

קווי בנין- כמסומן בתשריט.

**הנחיות מיוחדות**

**ב**

על המגרש ביעוד זה יחולו הוראות התכנית הראשית תא' 3422 לענין שטחי הבניה : תותר הקמת מבנים בשטח של 5% משטח המגרש נטו לתכליות המפורטות לעיל. לא יותר שימוש מסחרי בשטח הציבורי הפתוח ששטחו קטן מ 2 דונם.

**דרך מאושרת**

**4.3**

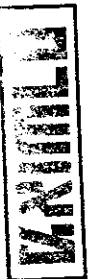
**שימושים**

**4.3.1**

השימושים המותרים בהתאם לחוק.

**הוראות**

**4.3.2**



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי סה"כ בניה	עיקרי
(5)	5	(4)	12.7	(3)	12.7	(2)	681	200000	117400	0	23600	59000	29369	בנין ציבורי מיוחד	1	מבנים ומוסדות ציבור אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(9)	5	(8)	5	(7)	0	(6)	488	19236.9	11802	0	2124	5310.9	3934		2	מבנים ומוסדות ציבור אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(9)	5	(8)	0	(7)	0	(10)	489	11677.5	7164	0	1289.5	3224	2388		3	מבנים ומוסדות ציבור אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6)	5	(7)	15	(8)	4	(12)	141.3	5800	1500	0	(11) 1300	3000	4104		4	מבנים ומוסדות ציבור אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

1. תכנית זו אינה מוסיפה ואינה גורעת שטחי בניה עיקריים . במקרה של סתירה בנושא שטחי הבניה, גובה ותכנית יגברו הוראות התכנית המאושרת.
2. יותרו שטחי מסחר נילוה לשימושי המכללה והמעונות בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים המותרים בתא שטח 1.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) בהתאם למאושר ע"פ תכנית תקפה.
- (2) דרומי לרח' חבר הלאומים 12.7 מ'.
- (3) צפוני - לתאי שטח 2 ו-3 5 מ'.
- (4) לתא שטח 4 - 15 מ'



(5) לרחוב עזה 0 מ' ,

לרחוב חבר הלאומים 12.7 מ' ,

למגרש 22 שעי"פ תכנית מאושרת - 5 מ'.

(6) מזרחי.

(7) מערבי.

(8) דרומי.

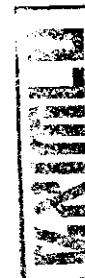
(9) צפוני.

(10) מזרחי

לתא שטח 5 - שצ"פ קו הבנין יהיה 0 מ'.

(11) לא כולל חניה.

(12) צפוני לשצ"פ.



**6. הוראות נוספות**



**6.1 רישום שטחים ציבוריים**

זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין, כמפורט בסעיף 6.2 ס"ק 4 לעיל ובסעיף 6.8 לעיל.

כל עוד לא נרשמה יובטח רישומה על ידי רישום הערת אזהרה מכוח תקנה 27 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום),

תשע"ב-2011 או בדרך אחרת להנחת דעתה של העירייה.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

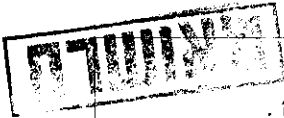
1. הצגת אישור איגוד ערים דן לביוז למיקום המבנה ביחס לקו שפד"ן העובר ברחוב חבר הלאומים.
2. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בתכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
3. הבטחה לשביעות רצונה של היועמ"ש לוועדה המקומית להכנת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתכנית המאושרת תא/3422.
4. הבטחת רישום זיקת ההנאה למעבר לציבור.
5. בנה ירוקה: תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים ונושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
6. מניעת מטרדים: תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, וכל זאת בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.

**6.3 עיצוב פיתוח ובינוי**

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מבנה בתא שטח 1 אשר תוגש לאישור כרשום בסעיף 6.2 לעיל, תכלול הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי אשר יקבעו בין היתר הוראות לנושאים הבאים:

- א. תפרוסת זכויות בניה.
- ב. מיקום המבנים.
- ג. גובה המבנים.
- ד. פריסה סופית של שטחי זיקת ההנאה ושמירת רציפות שטחים אלו ובלבד שישמרו 18 דונם.
- ה. קביעת שלבים לביצוע הבניה והחניה כולל פתרונות זמניים לחניה עלית, פיתוח החלק היחסי של זיקת ההנאה ומימוש החלק היחסי של החניה לכל מבנה ע"פ התקן.
- ו. חתכים וחזיתות עקרוניים כולל חומרי גמר לחזיתות.
- ז. מפלסי פני הקרקע בפינות המגרש, בכניסות וביציאות מהמבנים ובכל נקודה שתראה משמעותית לצורך הבנת התכנית.
- ח. כניסות רכבים למגרש ומערך התנועה והחניה.
- ט. הפיתוח בתחום זיקת ההנאה יכלול פירוט סוגי צמחיה ועצים, שבילים ומעברים ציבוריים, שטחי גינון, ריהוט גן וכיו"ב. יינתן דגש למקסום מספר העצים במרחב הציבורי כמו כן יש לדאוג לכך שלא יהיו מחיצות כדי ששורשי עצים לא יהיו מוגבלים בגודלם, כך שיתאפשר לעצים להתפתח ולהגיע לממדים גדולים.

תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות לתכנון בר קיימא.



<b>6.4</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
<p>1. נספח התנועה הינו נספח מנחה.</p> <p>2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקני החניה המאושרים בזמן הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. חניה לרכב דו גלגלי: תקן החניה לאופניים ורכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012 יש להקצות שטח בתכנית העיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי להיתרי בניה בהתאם.</p> <p>4. החניה תהיה תת קרקעית בשלב הבניה הסופי- מימוש כל זכויות הבניה בתחום התכנית.</p> <p>5. הוראות בדבר תנועה וחניה בהתאם לתכנית הראשית תא/ 3422.</p>	

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>התכנית החלה באזור הרגיש להחדרת מי נגר על פי תמ"א 34/ ב/ 4.</p> <p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומה.</p> <p>2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי המים שיוצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	

<b>6.6</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>במעונות הסטודנטים:</p> <p>א. תרשם הערת אזהרה כי לא ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור, הן יושכרו כמעונות סטודנטים וינהלו בצורה אחודה.</p> <p>ב. תרשם הערה תכנונית על יעודם של המקרקעין לפיה: לא ניתן יהיה לעשות במבנה שימוש למגורים רגילים.</p> <p>ג. השכרת חדרים תהיה לסטודנטים רשומים ופעילים במוסדות אקדמיים בפקוח ובקרה של הוועדה המקומית.</p>	

<b>6.7</b>	<b>מרתפים</b>
יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רציף ככל שניתן מעל המרתפים לנטיעת עצי צל.	

<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.	

## 7. ביצוע התכנית

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א	במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי יתאפשר שימוש זמני לחניה עלית בשטחים



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	שלב סופי	אשר טרם פותחו. כל היתר בניה שיוצג בתכנית יידרש לתת מענה לעקרונות נספח הבינוי והתנועה המנחים במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתאושר על ידי הוועדה המקומית כתנאי להיתר.

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

**תל אביב**

**8. חתימות**

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
שם ומספר תאגיד:	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:	המכללה האקדמית תל אביב יפו 580233252
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:	עיריית תל אביב 64000
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
שם ומספר תאגיד:	מדינה כללי	חתימה:	המכללה האקדמית תל אביב יפו 580233252
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:	רשות מקרקעי ישראל 500101761
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:	עיריית תל אביב 64000
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
איריס יוסיף-אור	עורך תכנון ושימור עירוני	23/8/2016	התכנית
שם ומספר תאגיד:	תכנון ושימור עירוני	חתימה:	
איריס יוסיף-אור	עיריית תל אביב		
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
רחל אלדן	עורך ראשי		אלדן אדריכלים
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



### חתימות מקדמי התכנית

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 15 וגרסת תשריט מס' 11 של תכנית מס' 507-0336586 אשר שמה הוא: תא/ 4529 מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל-אביב יפו

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התוכנית
שם ומספר תאגיד:	פרטי	21.8.16	
המכללה האקדמית תל אביב יפו - 580233252			חתימה:

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התוכנית
שם ומספר תאגיד:	פרטי	21.8.16	
עיריית תל אביב - 64000			חתימה:

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:	פרטי	21.8.16	
המכללה האקדמית תל אביב יפו - 580233252			חתימה:

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	פרטי	25-08-2018	
מנהל מקרקעי ישראל - 500101761 עיריית תל אביב - 64000			חתימה:

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.  
ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ואו לתוקף.

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' 507-0336586  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18/16  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

516