

22.9.2011

מוקדמת מס'.....

מאושרת

יונתן אל
הבנין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תוכנית מס' תא/3708

סמינר הקיבוצים - הסדר מצב קיים

מחוז **תל אביב**
מרחב תכנון **מקומי**
סוג תוכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965
אישור תכנית מס' *228*
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום *22.9.2011* לאשר את התכנית.
גילה אורון
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

ש
מ
מ

דברי הסבר לתכנית

קמפוס סמינר הקיבוצים קיים מזה שנים רבות אך מסיבות שונות לא הוכנה תכנית מפורטת המאפשרת בניה בתחמו. על מנת להבטיח את תפקודה ופעילותה של המכללה, הוחלט בצעד חריג לאשר בניה בדיעבד. התכנית לא מאפשרת בנייה חדשה, למעט התקנת אמצעי הנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

התכנית הינה תכנית מתכלה, ותוקפה יפוג לעת איכלוס מבני מכללה חדשים, כפי שייקבע בתכנית תא/3390, או כל תכנית אחרת למתחם. התכנית החדשה מקודמת ועומדת בפני הפקדה, ומכפילה את זכויות הבנייה לסמינר. ככל שהתכנית החדשה לא תמומש, תכנית זו תהיה התכנית המפורטת לסמינר. באם תרצה מכללת סמינר הקיבוצים להתרחב מעבר למה שמאפשרת התכנית, דהיינו מעבר לקיים היום, יהיה עליה לקדם תכנית חלופית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכללת סמינר הקיבוצים-הסדרת מצב קיים

1.1 שם התכנית

50.885 דונם.

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה 27

תאריך עדכון 20.07.2011

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

• ללא איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

180420 קואורדינאטה
 מערב מזרח - X
 667540 קואורדינאטה דרום
 צפון - Y

השטח הנמצא בין הרחובות דרך נמיר ורוקה,
 מתחם סביוני אביב מצפון וחוות גורדון ממערב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית עיריית ת"א- יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב שכונה רחוב מספר בית
 ת"א 777 נמיר 149

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר •	חלק מהגוש •		<u>225,227,229,232,244,247,</u>

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1111	• שינוי		י.פ.1515	27.03.69

1.7 מסמכי התכנית

1.7 מסמכי התכנית						
עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	22.06.2011		13		מחייב	הוראות התכנית
טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	22.06.2011	1		1:1250	מחייב	תשריטת התכנית
טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	22.06.2011	1		1:1250	מנחה למעט הוראת הריסת המבנים המסומנים להריסה	נספח בינוי
דגש הנדסה	09.06.2010	1		1:500	מנחה בלבד	נספח תנועה

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 התכנית.

מאוסרת

תכנית מס' תא/3708

מבא"ת 2006

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
סוג בעל עניין	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית					מכללת סמינר הקיבוצים עמותה רשומה	דרך נמיר 149 ת.א.			

1.8.1.1 יזם בפועל									
סוג בעל עניין	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל									

1.8.2 בעלי עניין בקרקע					
סוג בעל עניין	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	כתובת	טלפון
בעלי עניין בקרקע	מכללת סמינר הקיבוצים עמותה רשומה- ואחרים עיריית ת"א- יפו			דרך נמיר 149 ת.א.	
				שד' בן גוריון 68	03-5217080

1.8.3 עורך התכנית							
סוג בעל עניין	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
עורך התכנית	אדריכל	סמי טיטו 007591167	18768	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רח' בן גוריון 1 בני ברק	073-0222222	073-2222273

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

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

הסדרת הבניה הקימת בתחום מכללת סמינר הקיבוצים, בהיקף שלא יעלה על 10,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 3,000 מ"ר שטחי שרות, על מנת לאפשר את המשך הפעילות החינוכית. התוכנית באה לאשר את חריגות הבנייה ההיסטוריות ולהסדיר את קיומו ונחיצותו של המוסד החינוכי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הזכויות המרביות בתחום התכנית. הסדרת התנועה בהתאם למצב הקיים. קביעת הוראות לצורך הוצאת התרי בניה. מתן אפשרות להתקנת אמצעי הנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 50.885

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		400	400	0	מ"ר	מסחר
8,064 מ"ר - השטח הבנוי בפועל, על פי היתר. תא/ 1111 כלל לא קבעה זכויות.		9,600	+936	8,064	מ"ר	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד ע"פ תכנית אחרת (אזור לתכנון מיוחד)		4.1
שימושים		4.1.1
קמפוס למכללת סמינר הקיבוצים		א.
<p>שימושים מותרים בכל הקומות (מעל הכניסה הקובעת בבניין): כיתות לימוד, אולמי אספות, ספרייה, מועדון סטודנטים, מעבדות, אולמות ספורט, אולמות כנסים ואירועים, מסחר לשימוש נלווה לפעילות הסמינר (קפטריות, מסעדות, תנויות לסטודנטים, מועדון ספורט, וכיו"ב), משרדים, שטחי שרות, ושטחים טכניים מקלט- לפי הקיים לא תותר בניה חדשה: בנינים או אגפים חדשים ותוספת קומות על הקיים כיום למעט הנדרש להבטחת נגישות לאנשים עם מוגבלות. השימוש במקרקעי התוכנית כפי שמוגדר בתכנית זו אינו גורע באופן כלשהוא מהשימושים המותרים במקרקעי התוכנית על פי תוכניות סטטוטוריות קודמות, לרבות תוכנית תא/1111.</p>		
הוראות		4.1.2
א.	גובה המבנים	1. הגובה המרבי לא יעלה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
ב.	קווי בניין	1. מעל פני הקרקע: כמצוין בתשריט.
ג.	זכויות בניה	1. סה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 10,000.00 מ"ר. 2. סה"כ שטחי השרות לא יעלה על 3000.00 מ"ר. 3. שטח שרותי המסחר הנלווים לא יעלה על 400.00 מ"ר. 4. זכויות הבנייה בתוכנית נקבעו על בסיס היקף השטחים הבנויים בפועל, ואין בה כדי לשנות באופן כלשהוא מהיקפי הזכויות האפשריים לפי תוכניות סטטוטוריות קודמות, לרבות תכנית תא/1111.
ד.	עצים	1. כל עבודות הפיתוח, תוספת בנייה או מתקנים יקבלו היתר רק לאחר סימון העצים, הכול ע"פ סעיף 83 לחוק תכנון ובנייה (תיקון 89).
ה.	נגישות	1. במרחב הפתוח ובבניינים שבתחום התכנית תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות התשמ"ח-1977, חוק התכנון והבניה, תקן ישראלי 1918 וקובץ הנחיות בתחום הנגישות. 2. היתרים לבניינים קיימים ותכניות הפיתוח יכללו הסדרי נגישות בתחום המרחב הפתוח עד הכניסות לבניינים בהתאם לאישור יועץ נגישות מוסמך. 3. מהנדס העיר רשאי לדרוש ממבקש היתר כי כל בקשה להיתר תלווה באישור יועץ נגישות מוסמך מטעמו, כתנאי להוצאת היתרי בניה. 4. תוספת אמצעי ההנגשה לבעלי מוגבלות תיעשה ללא פגיעה בעצים בוגרים.

מאוסרת

יעוד ע'פ תכנית אחרת (פרוזדור שרותים)	4.2
שימושים	4.2.1
פיתוח גנני המיועד לגן ציבורי.	א.
השטח מיועד כפרוזדור שירותים בו עוברת מערכת צינורות המשרתת את מתקני חברת החשמל ואת מכון הביוב. במפלס פני הקרקע בתחום הפרוזדור יותר פיתוח גנני, ספסלים, שטחי פנאי, מעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תוך תאום והסכמת חברת החשמל ורשות הביוב אגוד ערים דן. לרשויות הנ"ל תותר גישה חופשית לצינורות - לביקורת, תיקונים, וכל עבודה אחרת הקשורה באחזקת מערכת צינורות זו.	
כל המבנים שנבנו על שטח זה יהרסו.	ב.
התוכנית איננה מאפשרת חניה בתחומי רצועת התשתיות. החניה הקיימת תבוטל לעת מימוש התוכנית החדשה למתחם.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית מבטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש / מזערי / מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מספר קומות	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שירות			
				1	גג +6						13,000.00	3000.00	10,000.00 (1)	50,885	סמינר הקיבוצים	יעד אחרת לאזור לתכנון מיוחד	

- (1) כולל 400 מר למסחר נילוה.
- (2) קוי בנין בהתאם לקיים.
- (3) ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים בשטחי שירות.

6. הוראות נוספות

על שטח התכנית נמצאת בהכנה תכנית מס' 3390 לבניה משולבת למגורים ולסמינר. כל תוכנית שתהווה שינוי לתוכנית זו תבטיח את המשך פעילותו של המוסד ושטחים מספיקים עבורו לשלב הבינוי הסופי ולשלב המעבר.

6.1 תנועה וחניה

1. נספח התנועה משקף את המצב הקיים ויהיה מנחה בלבד. שינויים יותרו באישור מהנדס העיר ואגף התנועה.
2. הכניסה מדרך נמיר הנה בהתאם למצב קיים בפועל. כניסות חדשות למתחם ייבחנו בראייה כוללת של כלל הנגישויות למתחם בתוכנית החדשה שתוגש, בתיאום עם משרד התחבורה.
3. החניה תהיה עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
4. הכניסה הקיימת מהווה פתרון ביניים עד להסדרת המחלף.
5. החניות הנמצאות בתחום הדרך המאושרת יפונו באופן מידי עם תחילת מימוש הקמתו של המחלף.

6.2 נספח בינוי

1. נספח הבינוי מציג את המבנים הקיימים בשטח. הנספח הינו עקרוני בלבד, אולם מחייב לגובה המרבי למבנים, ולמרחקים בין המבנים.

6.3 תנאים להיתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים בפרוזדור השירותים.
2. היתר הבנייה הראשון מכוח תוכנית זו יכלול את כל הבנייה הקיימת שאינה מוסדרת בהיתרים כדין.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום עם פקיד היערות והטמעת הערותיו בהיתר.

6.4 תנאי איכלוס

1. תנאי לאכלוס יהיה הריסת המבנים שפעילותם עוברת למבנים שניתן לגביהם היתר חדש.

6.5 בנינים להריסה

1. המבנים בפרוזדור השירותים יהרסו מיד עם אישור התכנית.
2. המבנים באזורי הרחבות הכבישים יהרסו בהיווצר הצורך, לבצוע ההרחבה.

6.6 שטח עתיקות

1. תכנית זו הינה בתחום אתר עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 ועליהם יחולו הנהלים לפי החוק.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבינוי, ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.7 מבנים לשחזור

1. טרם כל פעולה במבנה המיועד להיקבע לשחזור שבתחום התכנית (מבנה אולמות המחול, מסומן במספר 6 בתשריט, ומבנה אולם הספורט, מסומן במספר 5 בתשריט) יידרש תיק

- תיעוד, שיאוסר על ידי מחלקת השימור בעירייה. כל פעולה במבנים אלו תתואם עם מחלקת השימור ותאוסר על ידה.
2. מבנה קיים המשמש כאולמות המחול של המכללה ישוחרר במיקום אחר על ידי הסטתו דרומה.
3. מבנה קיים המשמש כאולם ספורט ישוחרר בכפוף להנחיות הרשות המקומית.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.9 הוראות לשימור מי נגר עילי

1. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות או תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי.

6.10 מבנים קיימים

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").

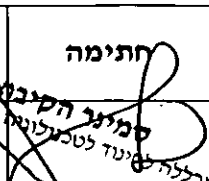
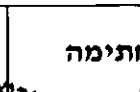
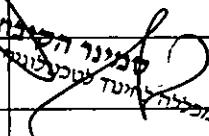
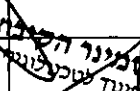
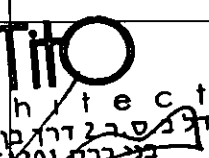

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**

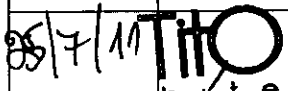
התוכנית הינה תוכנית מתכלה ותוקפה יפוג לעת איכלוס מכללה חלופית.

7.2 שינוי התכנית

לא רלוונטי

8. אישורים וחתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
		מכללת סמינר הקיבוצים עמותה רשומה		
		מכללת סמינר הקיבוצים עמותה רשומה - ואחרים		
		עיריית ת"א - יפו		
סמי טיטו	007591167	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		


 Architects
 ממד 222 דרך מנוריון 1
 בני ברק 52201
 טל: 073-222-2222, פקס: 073-222-2227