

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' תא/ 3390

סמינר הקיבוצים

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב
סוג תוכנית תכנית מתאר ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית :		תא/3390
סמינר הקיבוצים		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
11.01.2012	12-0001	5
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	דיון סמינר
23.01.2012	1100	1185
"	"	"
2.4.2012	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר תאגיד העירייה
עודד גבולי, אדרי'	חגי בקוביץ, אדרי'	תאריך
		2.4.12

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/ 3390 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.3.12 לאשר את התכנית 2.4.12 גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

מאשרת**דברי הסבר לתוכנית**

מכללת סמינר הקיבוצים תיבנה מחדש על חלק משטחה כיום, במיקום הגובל בדרך נמיר. יתרת השטח יפותח כפרויקט מגורים בו ייבנו 3 מגדלים וכן עד 3 מבנים בבנייה מרקמית לאורך רחוב מאוריצי ויטלה. הפרויקט יכלול בנינים למגורים ולמכללה שיוקמו בשלבים במהלך מספר שנים. בכל שלבי הפיתוח בתחום התכנית יתאפשר תפקודה החינוכי של מכללת סמינר הקיבוצים. תכנית זו גוברת על תכנית תא/ 3708 בכפוף לסעיף 7.2 להלן (הוראות מעבר).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

סמינר הקיבוצים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/3390	מספר התוכנית		
54.687 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 7	מספר מהדורה בשלב		
07.05.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

מאושרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

180420 קואורדינאטה X
667540 קואורדינאטה Y

השטח הנמצא בין הרחובות דרך נמיר במזרח, רחוב רוקח מדרום, רחוב מאוריצי ויטלה מצפון ופרויקט חוות גורדון ממערב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	חלק מהגוש	247, 244, 232	225, 227, 229, 255
7225	מוסדר	חלק מהגוש		1, 3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1111	שינוי		1515	27.03.1969
2693 חוות גורדון עי-1	שינוי	הרחבה של דרך	5391	17.4.2005
תמ"א 3	כפיפות	אישור קו בניין מדרך ראשית מס' 2 ואישור צימצום רצועה למחלף	5264	15.01.2004
גי-1	שינוי	יותר להוסיף יציאות גג מתוקף תכנית גי-1, שינוי לנושא גובה חדר יציאה לגג ולגובה הכולל של כל המתקנים על הגג, סעיפים 9.1.4 ו-9.1.5 בתכנית גי-1.	5705	20.08.2007
תא/2196 א	שינוי	הרחבה של דרך	3714	12.11.1989
תא/2196 ב מלון רמת אביב	שינוי	הרחבה של דרך	5563	10.8.2006
לי- שטחים מעבר לירקון	שינוי		278	19.02.1953
לי-2 שטחים מעבר לירקון	כפיפות		3527	1.3.1988
לי-3 תנאים להקמת בניינים ציבוריים	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית לי-3	3855	7.03.1991
תא/3708	שינוי		6354	5.1.2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	07.05.2012		26		מחייב	הוראות תכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	28.02.2012	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	28.02.2012	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה	28.02.2012	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		בועז הלפרין	03.07.2012		8		מחייב	נספח לוח הקצאות וטבלאות איזון
		לבאי-נטוף מהנדסים בע"מ	01.08.2011		17		מנחה	נספח ניקוז
		ברידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	16.02.2012	2		1:500	מנחה	נספח עצים
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	28.02.2012	1		1:500	מנחה	נספח שלבי ביצוע
		ברני גטני	04.08.2011	-----			רקע	מדידה-רקע לתשריט ונספחים

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.

מאושר

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	thiya@america-israel.co.il	09-9616169		09-9616161	מדינת היהודים 91 הרצליה פיתוח	512988080	מקלאס בע"מ				
	Hanhala_skb@smb.ac.il	03-6990520		03-6902301	דרך נמיר 149, ת"א		מכללת סמינר הקיבוצים עמותת רשומה ע.ר. 580038859				
				03-5218400	רח' אבן גבירול 69, תל אביב		הועדה המקומית לתכנון ובניה, ת"א-יפו				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
thiya@america-israel.co.il			09-9616161	מדינת היהודים 91 הרצליה פיתוח	512988080	מקלאס בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
thiya@america-israel.co.il			09-9616161	מדינת היהודים 91 הרצליה פיתוח	512988080	מקלאס בע"מ				
Hanhala_skb@smb.ac.il			03-6902301	דרך נמיר 149, ת"א		מכללת סמינר הקיבוצים עמותת רשומה ע.ר. 580038859				בעלים
			03-5218400	רח' אבן גבירול 69, תל אביב		עיריית ת"א-יפו				בעלים
						מדינת ישראל				בעלים

לאשר

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולארי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zur@mz-a.co.il	03-5450505	054-2033051	03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בוגי ערים בע"מ	21141	00532948	00532948	משה צור	אדריכל
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, רמת גן 52573		דגש הנדסה	12244	037536232	037536232	עירד שרייבר	מהנדס
bm@bm-landscape.co.il	03-7515827		03-7528197	רח' מקדונלד 16, רמת גן	51-256568-0	ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ	00033824	1438068 51535706	1438068 51535706	רות מעוז עליזה ברוידא	אדריכל
jacob@malin-eng.com	03-5235558		03-5249291	רח' פישרן ממון 18, ת"א		מלן - מהנדסים יועצים	08684	074458738	074458738	יעקוב חיים	מהנדס
office@lavi-natif.co.il	03-5584506		03-5584507	רח' השקמה 3, את. אזור		לביא-נטיף מהנדסים בע"מ				אמנון נטיף	מהנדס
boaz@halperins.net		054-2424375		שבוי 31, רעננה			753			בוטו הלפרין	שמאי
shl@shl.co.il	02-6427103		02-6427729	הנטיקה 34, ירושלים		לשם שפר - איכות סיבה בע"מ		050152685	050152685	רון לשם	ד"ר
rq9@zahav.net.il	03-5602242	052-4836676	03-5602240	בילו 21 תל אביב						נילי גל מסטר	אדריכל
itzhakb@datamap.com	03-7516356		03-7541000	רח' הירקון 67, בני ברק		דטאמפ	570			ברני גטניו	מודד מוסמך

מאשר

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
מתחם המגורים	מורכב מתאי שטח 141-143.
מתחם סמינר הקיבוצים	שטח המיועד להקמה מחדש של מכללת סמינר הקיבוצים- תא שטח 410.
מסדרון תשתיות - השפד"ן	שטח ציבורי פתוח ומתחתיו צנרת תשתיות עירוניות.
שטחי רווחה	שטחים נלווים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, מתקני ספורט בריכת שחיה על מתקניה וכיוצ"ב.
קומת גג חלקית	קומה עליונה ששטחה קטן משטח הקומה שמתחתיה על פי תכנית גי-1, הכוללת קומת חדרי יציאה לגג/דירות גג לרבות מתקנים טכניים.
תיק תיעוד מקדים	מסמך הכולל שרטוטים, צילומים ומלל: תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנים וחוות דעת אדריכל העוסק בשימור מבנים אשר הוגשה ללשכת התכנון המחוזית, כנספח נלווה למסמכי התכנית.
תיק תיעוד מפורט	מסמך אשר יוגש למהנדס העיר כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, על פי הוראות מהנדס העיר או מי מטעמו ביחס למבנים לשחזור. תיק התיעוד המפורט יכלול הוראות לביצוע. יוגש תיק תיעוד עבור כל אחד משני המבנים המיועדים לשחזור.
חוות דעת סביבתית	מסמך אשר הוגש ללשכת התכנון המחוזית, כנספח נלווה למסמכי התכנית.
תכסית בניה	היטל בניה על קרקעי על המישור האופקי.

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

הסדרת התכנון בתחום התכנית על ידי הקמת קמפוס חדש לסמינר הקיבוצים בחלקו המזרחי של המתחם; הקמת פרויקט מגורים בן 450 יח"ד בחלקו המערבי של המתחם; הקמת מוסדות ציבור בחלקו המערבי ובחלקו הדרומי של המתחם, כולל חלוקת השטח למספר תאי שטח. הבנייה תבוצע במספר שלבים, ובמהלכה יפוננו ויהרסו הבניינים הקיימים בשטח בהתאם לנספח שלבי ביצוע. קביעת הוראות מעבר לאפשר המשך תפקוד המכללה. במהלך כל שלבי הבנייה על פי תכנית זו יתאפשר המשך תפקודה של המכללה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממגרש לתכנון מיוחד ושפ"פ, ליעודים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור ודרך; ושינוי מיעוד מבנים ומוסדות ציבור לדרך.
- ב. במתחם סמינר הקיבוצים: קביעת זכויות בנייה בהיקף של 25,000 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 450 מ"ר עיקרי עבור גן ילדים עירוני.
- ג. במתחם המגורים: קביעת זכויות בניה של 54,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים (450 יח"ד); עד 5,400 מ"ר עיקרי עבור מרפסות מקורות פתוחות ועד 1,550 מ"ר עיקרי עבור שטחי רווחה, לטובת מתחם המגורים. קביעת מבנה לשחזור (מס' 1) והסדרת זכויות הבניה והשימושים בו, בהיקף של כ-850 מ"ר לטובת מתחם המגורים. בנוסף קביעת זכויות בנייה בהיקף של עד 550 מ"ר עיקרי למסחר ועד 1,450 מ"ר עיקרי עבור מוסדות ציבור לטובת עיריית תל אביב-יפו.
- ד. במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור: קביעת זכויות בניה של עד 5,630 מ"ר שטחים עיקריים, הכולל את השטח של מבנה לשחזור מס' 2. קביעת מבנה לשחזור (מס' 2) והסדרת זכויות הבניה והשימושים בו, בהיקף של כ-650 מ"ר.
- ה. במתחם המגורים גובה המגדלים יהיה עד 35 קומות מעל קומת כניסה ועוד קומת גג חלקית; גובה המבנים בבנייה מרקמית לאורך רח' ויטלה יהיה עד 6 קומות מעל קומת כניסה ועוד קומת גג חלקית. במתחם סמינר הקיבוצים גובה המבנים יהיה עד 12 קומות.
- ו. הגדרת גבול מסדרון תשתיות תת קרקעי וקביעת הוראות לפיתוחו.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.
- ח. קביעת הוראות בדבר התאמת התכנית להגבלות בניה למען שמירה על בטיחות טיסה בשדה התעופה דב הוז.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- י. קביעת קרקע משלימה (חלקה 232 בגוש 6648).
- יא. קביעת הוראות מעבר למתחם סמינר הקיבוצים בתקופת ביניים עד להקמת הפרויקט החדש.
- יב. הגדרת הביצוע בשלבים, בהתאם לנספח שלבי ביצוע.
- יג. קביעת הוראות לתיעוד, הריסה ושחזור מבנים בתחום התכנית; וכמו כן, קביעת הוראות לשימור, כריתה והעתקה של עצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

54.687 דונם			סה"כ שטח התוכנית - דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תכנית 1111 כלל לא קבעה זכויות. על פי תכנית ל.		54,000	+ 17,880	36,120	מ"ר	מגורים
		450	+ 149	301	מס' יחיד	
8,064 מ"ר-השטח הבנוי בפועל		25,000	+ 16,936	8,064	מ"ר	מבני ציבור לחינוך
		550	+ 550	-----	מ"ר	מסחר
מתוכם 450 מ"ר במתחם סמינר הקיבוצים, ו-1,450 במתחם המגורים		7,530	+ 7,530	-----	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
שטח לטיפול נופי	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה למעבר ברכב	זיקת הנאה למעבר רכב תפעולי	מעבר תשתיות תת-קרקעי		
	141-143	141,142	141-143		141-143	מגורים ד'
	410		410		410	שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	401,402,404,405				401-405	שטח למבנים ומוסדות ציבור
			670	670	670	שטח ציבורי פתוח
821-823				821	821-824	דרך מאוסרת
					830-833	דרך מוצעת

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.

מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
25.8%	14102	מגורים ד'		53.3%	29199	תכנון מיוחד
				1.7%	927	שפ"פ
7.8%	4235	מבנים ומוסדות ציבור		2.5%	1352	מבנים ומוסדות ציבור
21.9%	12000	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך				
14.3%	7797	שצ"פ		14.3%	7797	שצ"פ
28.2%	15412	דרך מאושרת		28.2%	15412	דרך מאושרת
2.0%	1141	דרך מוצעת				
100%	54687	סה"כ		100%	54687	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים
א.	שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין): עפ"י הוראות תוכנית מתאר "ע-1 - מרתפים".
ב.	שימושים מותרים בקומת הכניסה (מעל למפלס הכניסה הקובעת בבניין): מבואות כניסה, דירות גן והחצרות הצמודות אליהן במסגרת יחידות הדיור המותרות בתכנית. בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו שטחי רווחה בהיקף ככתוב בסעיף 4.1.2 א ו 5; שיירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף (זה בנוסף לשטחים מקבילים מתכנית ע-1 במרתף, אך לא תהיה כפילות של אותם שטחים פעם במרתף ופעם בקומת כניסה). כמו כן יותרו בקומת הקרקע חדרים/מתקנים לפינוי אשפה מרכזי, מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים, חדר עגלות ואופניים. לפחות 30 מ"ר בקומת הקרקע יוקצו למעברים ומבואות משותפים בבניה המרקמית ולפחות 90 מ"ר במגדלים.
ג.	שימושים מותרים בקומות העליונות: מגורים ושטחי שרות לפי החוק. לא תותר אחסנה למגורים.
ד.	במבנים 4, 5 ו-6, כמסומן בנספח הבינוי, תותר בקומת הקרקע בניית שטח לשימושי מסחר, ובקומת הקרקע ובקומה שמעליה תותר בניית שטח למוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק התכנון והבנייה והם לא יהיו מטרדיים; בהיקף ככתוב בסעיף 4.1.2 א' ו 8.
ה.	שימושים מותרים במבנה לשחזור מס' 1: שטחי רווחה ו/או בעלי אופי ציבורי כגון גלריות לאומנות, ספורט, מועדונים ושימושי חינוך, תרבות ובריאות. יותר שימוש לבית קפה בשיעור של עד 10% מסה"כ השטחים המותרים במבנה.
4.1.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> מספר יחידות הדיור לא יעלה על 450 יחידות דיור בכל תחום התכנית. לפחות 15% מהדירות בפרויקט (68 יח"ד) יהיו בשטח עיקרי של עד 75 מ"ר ובנוסף לפחות 5% מהדירות בפרויקט (22 יח"ד) יהיו בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר. היקף שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת ביעוד מגורים לא יעלה על 22,500 מ"ר. שטחים אלו יועדו לשטחי שרות כהגדרתם בחוק בלבד. בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל יותרו עד 5,400 מ"ר שטח עיקרי נוסף, לקירוי מלא של מרפסות בבנייני המגורים, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. שטח זה לא ימנה בחישוב השטח העיקרי הממוצע של יחידות הדיור. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. קירוי גג של קומת המסד על ידי מרפסת מעליה לא תיחשב כשטח בניה. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות". בנוסף יותרו שטחי רווחה במפלס הכניסה ובקומה מעליה בהיקף של עד 1,550 מ"ר. שטחים אלו ירשמו כרכוש משותף של בעלי הדירות בפרוייקט. ניתן לבנות שטחים אלה במפלס הכניסה, במפלס קומה אחת מעליה או במרתף. ניתן יהיה לרכז את כל שטחי הרווחה במיקום מרכזי אחד. לא ניתן יהיה להמיר את שטחי הרווחה בשטחי מגורים. תכנון שטחי הרווחה יהיה חלק מתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתוכן לתכנית. בנוסף, יותרו שטחים בגין תכנית ג'1 לרבות האפשרות לאחד את השטחים על הגג לדירה או דירות גג. דירות הגג יהיו מתוך סה"כ יחידות הדיור המותרות בתכנית. יוסדרו השטחים הקיימים במבנה לשחזור מספר 1, בהיקף של כ-850 מ"ר על פי תיק התייעוד המפורט, בנוסף לזכויות המפורטות לעיל. שטחים אלו, ככל שיוגדרו כשטחי רווחה ירשמו כרכוש משותף של בעלי הדירות בפרוייקט. בנוסף לשטחים עיקריים ושטחי שרות המפורטים לעיל יותרו 2,000 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחים לשימושי מסחר ומוסדות ציבור: יותר להקצות לשימושי מסחר עד 550 מ"ר, שימוקמו בקומת הקרקע הפונה לרחוב ויטלה. יתרת השטח, הממוקמת בעורף קומת הקרקע ובקומה א', עד 1,450

<p>מ"ר, תיועד למוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק התכנון והבנייה והם לא יהיו מטרדיים. לשטחים אלו תהיה כניסה נפרדת משטח ציבורי או משטח שיש בו זיקת הנאה לציבור. המסחר יהיה ברמה שכונתית / רובעית ולא מטרדי. היקף שטחי שרות יהיה עד 30% מהשטח העיקרי וזאת עפ"י הקבוע בחוק התכנון והבנייה בהתאם לבינוי, השימושים והתכליות בשטחים הנ"ל.</p> <p>9. זכויות בניה למרתפים יינתנו על פי תכנית ע-1 מרתפים.</p> <p>10. יותרו שטחים נוספים לפרגולות בשטח הפתוח בין המבנים בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר בגבולות תא השטח, ללא מגבלת קווי הבניין. מיקום סופי יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת. בנית פרגולות שלא בהתאם לתכנית פיתוח תהווה סטיה ניכרת.</p>		
<p>1. <u>מעל פני הקרקע:</u></p> <p>א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. יותר קו בניין 0, בין תאי שטח 142 ו-143.</p> <p>ג. מרחק מינימאלי בין מגדלים 2 ו-3 לא יפחת מ-20 מ' ויקבע סופית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>ד. החיבורים, הנסיגות והמרחקים בין הבנינים 3, 4, 5 ו-6 יהיו בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, ובלבד שהמרחק בין הבנינים לא יפחת מ-8 מ'. המרווחים בין מבנים 4, 5 ו-6 ימוקמו, ככל הניתן, מול המבנים במתחם סביוני רמת אביב, כפי שמוצג בנספח הבינוי.</p> <p>ה. תותר הבלטת מרפסות עד 4 מטר מעבר לקו הבניין המסומן בתשריט ועד גבול תא השטח, בתנאי שהן מעל קומת הכניסה, למעט בחזית לכיוון מתחם סמינר הקיבוצים בה תותר חריגה זו רק מעל גובה של 35 מטר מעל פני הים. תותר הקמת מערכת קורות ועמודים לצורך קונסטרוקציה, למעט לכיוון השצ"פ.</p> <p>ו. בתא שטח 143 יותר קו בניין 0 לכיוון תא שטח 402, בקומות קרקע ו-א', כך שניתן יהיה לצרף את הבנייה המיועדת למוסדות ציבור.</p> <p>2. <u>במרתפים:</u></p> <p>א. תותר הקמת מרתפים עד גבולות תא השטח, למעט מתחת לשטח המסומן לזיקת ההנאה להולכי רגל ברחוב ויטלה.</p> <p>ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח.</p> <p>ג. לפחות 10% משטח מתחם המגורים יהיה פנוי מכל מבנה, לרבות מרתפים, ויהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר מים, כגון חצץ או חלוקים.</p>	קווי בניין	ב.
<p>1. גובה מגדלים המסומנים בנספח הבינוי במספרים 1, 2 ו-3, יהיה עד 35 קומות מעל קומת כניסה וקומת גג חלקית. גובה המגדלים מעל פני הים לא יעלה על 140 מ'.</p> <p>2. הגובה המרבי של הבניה המרקמית המסומנת בנספח הבינוי במספרים 4, 5 ו-6 לא יעלה על 6 קומות מעל קומת הכניסה וקומת גג חלקית (מכוח ג-1).</p> <p>קומות המסד המחברות בין המבנים 4, 5 ו-6 לא יעלו על 2 קומות מעל קומת הכניסה.</p> <p>3. גובה קומת הכניסה (מעל הכניסה הקובעת) לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>4. גובה מרתף העליון לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ' בממוצע מרצפה עד רצפה.</p> <p>6. יותר בדירות מיוחדות, חלל כפול בגובה של 2 קומות, במסגרת הגובה המירבי המותר. בניית דירות מיוחדות בגובה כפול יחשב כ-2 קומות, לצורך חישוב הקומות.</p> <p>7. תותר חריגה בגובה הכולל של המתקנים על הגג המותר על פי ג'1, בגין פיר המעלית, דרישות כיבוי אש ומתקנים טכניים, כפי שיוגדרו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, ובלבד שחריגה זו לא תעלה על הגובה המאושר על ידי משרד הביטחון והרשות לתעופה אזרחית.</p>	גובה מבנים	ג.

<p>ד. הוראות נוספות</p>	<p>1. השטח הפתוח בין המבנים (למעט חצרות פרטיות הצמודות לדירות גן ושטחי רווחה לדיירים) יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם השצ"פ ועם האזור המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>2. בתוך הגינון מעל המרתפים ישולבו בתי גידול נקודתיים בעומק של 1.5 מ' לפחות, לעצים בוגרים ונטיעות אחרות. לא יותרו בתי גידול הבולטים מעל פני הפיתוח.</p> <p>3. ניתן יהיה להקים במתחם המגורים, מבנה ומשרד מכירות זמני ו/או משרד לניהול ופיקוח ו/או דירה/ דירות לדוגמה בשטח כולל שלא יעלה על 300 מ"ר. המבנה ייהרס לפני קבלת אישור איכלוס (טופס 4) למבנה האחרון במתחם המגורים. מיקום המבנה, דרכי הגישה אליו, שילוט ושאר המרכיבים הזמניים הקשורים להפעלתו יאושרו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. השטח האמור לא יימנה במנין השטחים המותרים לבניה וניתן יהיה לעשות בו שימוש רק לתכלית המפורטת בסעיף קטן זה והשטחים יבוטלו לאחר הריסת המבנה.</p> <p>4. ככל שיושאר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בתחומי המתחם, יותקנו בו מתקני החדרה, כגון: בורות ותעלות חלחול ו/או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר בתחומי המתחם בהיקף הנדרש.</p>
<p>ה. מבנה לשחזור</p>	<p>1. המבנה הקיים המשמש כאולמות המחול של המכללה, המסומן כמבנה לשחזור מס' 1 בתשריט, ייהרס ויבנה מחדש, בתחום תא שטח 142, במסגרת קווי הבניין המוצעים. מיקומו של המבנה המשוחזר יהיה ככל הניתן בסמוך למיקומו המוצע בנספח הבינוי וייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. היקף הזכויות יהיו על פי תיק התיעוד, כ-850 מ"ר.</p> <p>2. הנחיות לשחזור המבנה יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, במסגרת תיק התיעוד המפורט.</p>

<p>4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>א. שטח המיועד למבני ציבור.</p>
<p>ב. יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית ל-3 על שינויה.</p>	<p>ג. במרתף יותרו שימושים על פי ע-1.</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	
<p>א. זכויות בניה</p>	<p>על פי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.</p>
<p>ב. גובה מבנים</p>	<p>עד 35 מ' מעל פני הים ועד 7 קומות.</p>
<p>ג. קווי בניין</p>	<p>1. בתא שטח 401: לכיוון תא שטח 141, לקומות המסד (עד גובה 25 מ' מעל פני הים) - 4 מ'; לשאר הקומות - 7 מ'. ליתר הכיוונים: כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בתא שטח 402: יותר קו בניין 0 לכיוון תא שטח 143, בקומות קרקע ו-א', כך שניתן יהיה לצרף את הבנייה המיועדת למוסדות ציבור. ליתר הכיוונים: כמסומן בתשריט.</p>
<p>ד. הוראות נוספות</p>	<p>3. המבנה הקיים המשמש כאולם ספורט ומסומן כמבנה לשחזור מס' 2 בתשריט, ישוחזר בכפוף להנחיות הרשות המקומית, על פי החלטת מהנדס העיר, בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחם.</p> <p>4. הנחיות לשיחזור המבנה יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, במסגרת תיק התיעוד המפורט.</p> <p>5. מבנה ציבורי בתא שטח 402 יוכל להיות בקו בנין 0 עם המגרש למבנה ציבור הגובל ממערב (מספר חלקה 255) בתחום התכנית תא/2693.</p> <p>6. יותר איחוד תא שטח 402 עם המגרש הצמוד המיועד לאזור למבני ציבור (מספר חלקה 255) בתחום התכנית תא/2693, למגרש אחד.</p> <p>7. גובה קומת הכניסה (מעל הכניסה הקובעת) לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>8. קומה טכנית תהיה חלק מהקומה העליונה וינתן פיתרון להסתרה ומניעת רעשים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>9. לא תותר בניה בתא שטח 403. הזכויות לבניה בתא שטח 402 מחושבות משטח תאי שטח 402 ו-403.</p>

<p>10. תכנית המרתפים בתאי שטח 401 ו-402 תהיה על פי תמ"א 34 / ב / 4 : יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים). 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.</p>		
---	--	--

שם ייעוד : מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		4.3
שימושים		4.3.1
	א.	<p><u>שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין) :</u> עפ"י תוכנית "ע-1 מרתפים".</p>
	ב.	<p><u>שימושים מותרים בכל הקומות :</u></p> <p>1. שימושים למטרות חינוך, הוראה, מחקר ומינהל. יותרו כיתות לימוד, ספריה, מועדון סטודנטים, מעבדות, אולמות ספורט, משרדים, אולמות כנסים ואירועים (למעט אולמות שמחה), ושטחי שרות לפי החוק.</p> <p>2. שימושים נלווים כגון : מסעדות, מזנונים וקפטריות, בנקים, חנויות ספרים, חנויות מחשבים ודומיהם, בהיקף ככתוב בסעיף 4.3.2 א 3.</p> <p>3. יותרו מגורי סגל ומעונות סטודנטים בהיקף ככתוב בסעיף 4.3.2 א 4.</p>
הוראות		4.3.2
	א.	<p style="text-align: center;">זכויות בניה</p> <p>1. סה"כ השטחים העיקריים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך לא יעלה על 25,000 מ"ר.</p> <p>2. סה"כ שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך לא יעלה על 10,000 מ"ר.</p> <p>3. בכל אחד מהבניינים ניתן יהיה ליעד שטחים עיקריים ושטחי שרות לשימושים נלווים לתכליות הראשיות (כמפורט בסעיף 4.3.1 ב 1) בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המיועד לתכליות הראשיות. מיקום שטחים אלו יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. לא יותרו אולמות שמחה במסגרת שטחים אלה.</p> <p>4. שטח עיקרי למעונות ומגורי סגל לא יעלה על 5000 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לתכליות הראשיות.</p> <p>5. זכויות בניה למרתפים יינתנו על פי תכנית ע-1 מרתפים.</p> <p>6. יותרו שטחים נוספים לפרגולות בשטח הפתוח בין המבנים בהיקף שלא יעלה על 1,200 מ"ר בגבולות תא השטח, ללא מגבלת קווי הבניין. מיקום סופי יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת. בנית פרגולות שלא בהתאם לתכנית פיתוח תהווה סטייה נכרת.</p> <p>7. יותרו שטחים נוספים עבור גן ילדים בהיקף של עד 450 מ"ר שטח עיקרי, עד 150 מ"ר שטחי שירות ושטחי חוץ צמודים בשטח כולל של עד 200 מ"ר לכל כיתה. מיקום גן הילדים כולל שטחי חוץ הצמודים ודרכי הגישה אליו ברגל וברכב מהשכונות הסמוכות יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי למתחם הסמינר. שטחי החוץ, גם אם יהיו מקורים, יתווספו לשטחים המצויינים בטבלת שטחי הבניה.</p>
	ב.	<p style="text-align: center;">גובה מבנים</p> <p>1. הגובה המרבי במבנים לא יעלה על 12 קומות. גובה המבנים מעל פני הים לא יעלה על 62.5 מ' + מעקה גג בגובה עד 2 מ'; למעט בתחום E, בתחום שבמרחק עד 24 מ' מהגבול המערבי של תא שטח 410, הגובה לא יעלה על 35 מ' מעל פני הים.</p> <p>2. גובה קומת הכניסה (מעל הכניסה הקובעת) לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>3. גובה המרתף העליון לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>4. הקומה הטכנית תהיה חלק מהקומה העליונה בכל מבנה, וינתן פיתרון להסתרה ומניעת רעשים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>

מאושרת

ג.	קווי בניין	<p>1. <u>מעל פני הקרקע:</u> כמסומן בתשריט. תותר חריגה של 4 מ' בקו הבניין המערבי, למבנה בגובה של עד 14.6 מ' מעל פני הים, ובלבד שגג המבנה בתחום החריגה הנ"ל ישמש להצבת מערכות ומתקנים טכניים בלבד, אשר יעמדו בתקנים הישראליים בדבר רעש וזיהום אויר וייתנו פתרון להסתרה ומניעת רעשים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, אשר תוכן על ידי מכללת סמינר הקיבוצים.</p> <p>2. <u>במרתפים:</u> א. תותר הקמת מרתפים עד גבולות תא השטח, למעט מתחת לעצים לשימור בדופן הצפונית, ובלבד שיתאפשר מעבר תשתיות, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחי המרתפים ומספרם יהיו בהתאם לצורך, אך לא יעלו על הנקוב בטבלה 5. ב. מתוך שטח מתחם סמינר הקיבוצים יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים ופנויים מכל מבנה, לרבות מרתפים, ויהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר מים, כגון חצץ או חלוקים.</p>
ד.	הוראות נוספות	<p>1. אופן הפיתוח בכל תחום תא השטח כולל מילוי קרקע לצרכי גינון ונטיעות, כמו כן שילוב בתי גידול נקודתיים בעומק של 1.5 מ' לפחות, לעצים בוגרים ונטיעות אחרות, ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. 2. אופן התיחום הפיזי של מתחם סמינר הקיבוצים יהיה ככל הניתן ע"י הבניינים עצמם וייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. 3. ניתן יהיה להקים, מבנה לצרכי משרד המפקח והניהול הזמני, בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר. המבנה ייהרס לפני קבלת אישור איכלוס (טופס 4) לבניה הנכללת בשלב ד' לפי נספח שלבי ביצוע, במתחם הסמינר. מיקום המבנה, דרכי הגישה אליו, שילוט ושאר המרכיבים הזמניים הקשורים להפעלתו יאושרו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. המבנה ימוקם כך שלא יראה מדרך נמיר או שדרות רוקח. השטח האמור לא יימנה במנין השטחים המותרים לבניה וניתן יהיה לעשות בו שימוש רק לתכלית המפורטת בסעיף קטן זה והשטחים יבוטלו לאחר הריסת המבנה.</p>

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
א.		<p>במפלס פני הקרקע, בכל גבול השטח הציבורי הפתוח יותר פיתוח גנני, מגרשי משחקים, פרגולות, מתקני מים כגון: בריכה אקולוגית ו/או מזרקה, ספסלים ושטחי פנאי, כמו כן יותר מסדרון תשתיות תת-קרקעי ומעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה. תותר בניית פרגולות בהיקף שלא יעלה על 1,000 מ"ר בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.</p>
4.4.2	הוראות	
א.	פיתוח סביבתי	<p>1. תכנית הפיתוח תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. השטח הציבורי הפתוח המיועד להעברת תשתיות יפותח כגן אורכי וישתלב עם השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו. הפיתוח יתוכנן באופן שלא יפגע בתפעול רצועת התשתיות. 3. תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני התדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ.</p>
ב.	הוראות נוספות	<p>1. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים, לרבות מבנים הנדסיים, אנטנות סלולאריות וכדומה. 2. לא תותר כל בניה מתחת לשצ"פ למעט מעבר תשתיות. 3. יונחו תשתיות מים, ביוב וניקוז בשצ"פ, בתחום שביל התחזוקה אשר יהיה משולב בפיתוח, ברוחב מינימאלי של 3.5 מ'.</p>

	4.5
שם ייעוד: דרך מאוסרת ומוצעת	
שימושים	4.5.1
א.	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; נטיעות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
ב.	בשטחים המסומנים בתשריט כשטח לטיפול נופי תותר בנוסף: הצבת ריהוט גן וכד.
הוראות	4.5.2
א.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 65%;"> <p>1. בתאי שטח 821-823 יותר טיפול נופי כל עוד לא נדרשת הרחבת הצומת, הפיתוח יאושר כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ.</p> <p>2. בשטחים אלו יתאפשר מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>3. העצים המסומנים לשימור בתחום זה ישומרו כל עוד לא נדרש על ידי העירייה או כל גוף אחר לפנות את השטח לצורך מימוש זכויות הדרך. במקרה זה ולפי הצורך, עצים אלו יועתקו על פי סעיף 6.9</p> <p>4. העצים החדשים אשר יינטעו על פי נספח הפיתוח יהיו עצים אשר תתאפשר העתקתם בעתיד לצורך הרחבת נתיב הנסיעה.</p> <p>5. בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>טיפול נופי</p> </div> </div>
ב.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 65%;"> <p>לאורך דרך נמיר ולאורך שדרות רוקח יותקן ציר אופניים, בכל הסדרי תנועה שיקבעו בהן ובצומת בעתיד.</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>ציר אופניים</p> </div> </div>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מסר)	מספר קומות מירבי		גובה מבנה (מטר) מירבי	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מירבי (7)	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
כמסומן בתשריט	6	מפלס קומת כניסה + קומת גג חלקית	35	32	134	50%	1155%	שרות	עיקרי (3)	עיקרי שטחי רווחה (2)	עיקרי עבור מרפסות (4)	141	מגורים סה"כ מגורים מסחר מוסדות ציבור שטחים במבנה לשחזור
								16,000	6,700	1,550	16,080	2,973	
								60,000 (9)	6,700	5,400	16,080	5,616	
								76,000	9,100	54,000 (5)	21,840	5,513	
					450			22,500 (1)	550 (11)	14,102	143		
								2,600	עד 600 (1)	1,450 (5)	142		
								850 - כ					
כמסומן בתשריט	לפי ע' 1	12	62.5 מ' מעל פני הים (11)			50%	617%	74,000	10,000 (10)	25,000 (10)	410	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
כמסומן בתשריט	לפי ע' 1	7	35 מ' מעל פני הים (11)			60%	387%	38,400	1,407	4,230	401	מבנים ומוסדות ציבור	
כמסומן בתשריט	לפי ע' 1	3	15 מ' מעל פני הים			50%		4,000	350	1,400 (8)	402+ 403		
								2,000					

- (1) כמפורט בסעיף 4.1.2 א 8
- (2) כמפורט בסעיף 4.1.2 א 5
- (3) ניתן להעביר שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד 10% מסך השטח העיקרי בתא השטח.
- (4) כמפורט בסעיף 4.1.2 א 4
- (5) כמפורט בסעיף 4.1.2 א 7
- (6) לא תותר העברת שטחים בין יעודי הקרקע השונים.
- (7) ניתן יהיה להעביר עד 12 יחידות דיוור כולל זכויות בניה בין תאי שטח המגורים בעת היתר בניה, ללא שינוי גובה, מספר קומות וקווי הבניין.
- (8) כולל את השטח של מבנה לשחזור מס' 2.
- (9) כולל שטח עבור מקומות חניה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, לשימושי מסחר ומוסדות ציבור.
- (10) שטחים עבור גן ילדים כמפורט בסעיף 4.3.2 א 7
- (11) בכפוף למפורט בסעיף 4.2.2 ג

מאשר

6. הוראות נוספות

6.1 מבנים להריסה וטיפול בפסולת בניין
<p>א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה. המבנים ייהרסו בשלבים בהתאם לנספח שלבי ביצוע, ובכל מקרה לא יאוחר מהמפורט בסעיף 6.13 (ג) וסעיף 7.2.</p> <p>ב. תנאי הוצאת היתר הריסה: מדידה ומיפוי של גגות האסבסט, ובמידה וקיים, גם בתוך המבנים. הטיפול באסבסט יעשה על פי ההנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. המבנים באיזורי הרחבות הדרכים לאורך רח' ויטלה, ייהרסו מיד עם היווצר הצורך לביצוע ההרחבה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, בהתאם ובכפוף לנספח שלבי ביצוע ובהתאם לסעיף 6.10 ב'2.</p> <p>ד. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ה. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.</p>
6.2 תנועה, חניה ומרתפים
<p>א. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד. שינויים או עדכונים במסגרת תכנון מפורט לעת מתן היתרי בניה, באישור אגף התנועה בעיריה, לא יהוו שינוי לתוכנית וזאת בתנאי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנון ישמור על רוחב מדרכה המשרתת את משתמשי התחבורה הציבורית בחזית מתחם סמינר הקיבוצים ברוחב של 8 מ' לפחות. 2. הכניסה למתחם הסמינר הקיבוצים למגיעים מדרך נמיר מכיוון צפון תהה בפניות ימניות ישירות מהדרך. היציאה ימינה, לדרך נמיר לכיוון דרום תהה לדרך השירות ומשם לשדרות רוקח בלבד. 3. לא יתאפשר חיבור ישיר מרחוב ויטלה לדרך נמיר. 4. תתאפשר גישה מרחוב ויטלה לסמינר הקיבוצים אשר תכלול כניסה ויציאה. 5. תקן החניה למתחם סמינר הקיבוצים יעמוד על 300 מקומות חנייה, או על פי תקן החנייה המאושר לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. 6. כל שינוי מהותי בנספח התנועה המתייחס לחיבורים הקפיים יהיה באישור המפקח על התעבורה והוועדה המקומית. <p>ב. בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וכן עבור שטחי המסחר, השטחים הציבוריים במתחם המגורים וגן הילדים במתחם סמינר הקיבוצים, החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה (ובכפוף לסעיף 6.2 א' 5 לעיל); בייעוד "מגורים" תקן החניה יהיה לפחות 1.5 חניה לדירה עד 120 מ"ר עיקרי ו-2 חניות לדירה מעל 120 מ"ר עיקרי, וכן יתווספו מקומות חניה עבור חנית אורחים, בהיקף של 20% מסך יחידות דיור בפועל, אשר לא יוצמדו לדירות.</p> <p>ג. פיתרון החניה לכל מתחם יהיה בתחום אותו מתחם.</p> <p>ד. החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.</p> <p>ה. בתאי שטח 142-143 ייבנו מרתפים שימשו חניה משותפת למגורים ולשטחים הסחירים והציבוריים ובכלל זה שטחי פריקה וטעינה, ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם. תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשטחים הסחירים והציבוריים. המיקום המדויק לפריקה וטעינה ייקבע לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ו. מיקום מדויק של רחבות כיבוי אש ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. מיקום רחבות הכיבוי יותר בתחומי תאי שטח הבניה בלבד. לא ימוקמו רחבות כיבוי אש בתחומי שטחים ציבוריים פתוחים, ודרכים אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>ז. ניתן יהיה לנצל לחניה עילית זמנית, בתאי שטח פרטיים שטרם מומשה בהם בנייה, כחלק מפיתרון תקן החניה הדרוש לאותו שלב בנייה.</p> <p>ח. גישה לתא שטח 402 דרך מגרש למבנה ציבור הסמוך ממערב (מספר חלקה 255) בתחום התכנית תא/ 2693.</p> <p>ט. תכסית המרתפים תהיה על פי סעיף 6.5 ד'</p> <p>י. יותקנו חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הוצאת היתר בניה. הפיתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>

6.3 סידורי תברואה
<p>א. אזורי הפריקה במכללה יהיו מקורים וסגורים מבחינת ויזואלית, אסטטית ואקוסטית.</p> <p>ב. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>
6.4 נספח בינוי
<p>א. נספח הבינוי בתכנית זו הינו מנחה אך מחייב ביחס לגובה מרבי של המבנים וקווי הבנין.</p>
6.5 איכות הסביבה
<p>א. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מתחם, יידרש אישורה של היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לפתרונות שיוצעו לאותו המתחם בנושאים הבאים, מסקנותיה ודרישותיה יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות. 2. הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה. 3. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות וההצללה מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. 4. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). נושא אוורור חניונים יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון מדרכות, שצ"פ, שב"צ ושטחים עליהם חלה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. 5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
<p>ב. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p>
<p>ג. נספח ביצוע אקוסטי: כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. במסגרת נספח הביצוע ייבדקו מפלסי הרעש הצפויים בבניינים הקרובים ביותר לפרוייקט בשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.</p>
<p>ד. העשרת מי תהום: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במתחם סמינר הקיבוצים ו-10% במתחם המגורים מתוך שטח תא שטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא שטח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p>
<p>ה. הוראות בניה ירוקה: המבנים בתחום התכנית ייבנו על פי הוראות בניה ירוקה, כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקשות להיתרים יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים, אוורור טבעי בבניין וכיוצ"ב. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והתאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר. 3. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע"פ דרישות מה"ע או מי מטעמו. 4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.
<p>ו. תאים מוטו-וולטאים, באם ייבנו על גגות המבנים הכלולים בתכנית, לא יכללו במניין השטחים המותרים בה.</p>
<p>ז. מתקנים הנדסיים המיועדים לשימור מים ולטיפול בביוב, באישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו ו/או מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יבואו במניין השטחים המותרים לבנייה.</p>

6.6 תשתיות

א. קו הבניין לכיוון השצ"פ בכל תאי השטח, לא יפחת מ-5 מ' מרצועת התשתיות של חברת חשמל ו-6.5 מ' מרצועת התשתיות של השפד"ן, לרבות מרתפים, כמסומן בתשריט.

ב. הוראות בנושא חשמל

1. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	א. קו חשמל מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

ג. כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות.

ד. קידוח לצורך חלחול יהיה על פי המפורט בנספח ניקוז.

ה. מפלס סף פתחי כניסה לחניות תת קרקעיות ולמרתפים יהיה ברום של לפחות +5.00 מטר.

ו. אין ליצור שקעים אבסלוטים בכבישים- חניות וכד'. השיפוע חייב להיות רצוף לעבר מערכות הכבישים או מוצאי הניקוז הקיימים סביב אזור התוכנית.

6.7 שטח עתיקות

א. תכנית זו הינה בתחום אתר עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 ומשכך כפופה להוראות חוק זה.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית, ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז. שינוי בתוכנית כתוצאה מהנחיות רשות העתיקות יעשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.8 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח

א. טרם הוצאת היתר בניה, למעט היתר בניה להריסה, דיפון וחפירה, יידרש אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. תינתן אפשרות לקדם בנפרד תכנית לכל אחד מהמתחמים, בתנאי שהתכנית הראשונה תכלול את פיתוח השצ"פ (תא שטח 670) והפיתוח הנופי בתחום הדרך (תאי שטח 821-823).

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בשלבים: שלב א' שלה יכלול תכנית העמדה נפחית סופית וחיבור המבנים לקרקע, ושלב ב' יכלול את העיצוב האדריכלי; במסגרת תכנית ההעמדה תינתן התייחסות למיקום המבנה לצורכי משרד פיקוח הבנייה והניהול הזמני, דרכי הגישה אליו, שילוט ושאר המרכיבים הזמניים הקשורים בהפעלתו. אישור תכנית ההעמדה יהיה תנאי להוצאת היתר חפירה ודיפון.

ג.	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים:
1.	קביעת הוראות ביחס לכמות והעמדת הבנינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים וגבהים של חלקי המבנים. התכניות יוכנו בקני"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה.
2.	קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים
3.	קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר רגלי ולמעבר ברכב.
4.	קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי.
5.	קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
6.	קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש ע"פ הנאמר בסעיף 6.2 ו', חדרי אשפה וכניסות לחניונים.
7.	קביעת מיקום השטחים המשותפים ושטחי הרווחה למגורים.
8.	אישורה של היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לפתרונות שיוצעו בנושאים המפורטים בסעיף 6.5 א. איכות הסביבה.
9.	הגשת תיק תעוד מפורט עבור המבנים לשחזור.
10.	במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, ניתן לעשות שינויים לא מהותיים בגאומטריית תאי השטח, בתנאי שלא יהיה שינוי בשטח של כל יעוד קרקע.
11.	עדכון נספח שלבי ביצוע לפי הצורך.
12.	מיקום סופי של הכניסות והיציאות לחניונים, ומיקום החניה העילית התפעולית.
13.	עיצוב סופי של השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים, אזורי הכניסה למבנים, אופיו של הגידור במכללה ובמתחם המגורים מסביב לדירות גן ושטחי הרווחה, כך שישמר אופיו הירוק הפתוח לעין של השטח המגונן במתחם. יפורט אופן פיתוח השטח כולל גינון, נטיעות, ריצופים, מדרגות וכו' ולרבות ציון מתקנים כגון ספסלים, תאורה ופרגולות.
14.	פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים.
15.	קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח.
16.	תכנית הפיתוח תפרט את פיתוח השצי"פ בתחום התכנית, כפארק אורכי המתחבר לתכנון השטחים הציבוריים והפרטיים המקיפים אותו, תכנון הגישה אליו ובתוכו וחיבורו להמשך השטח הפתוח בתחום כוכב הצפון, מבלי לפגוע בתפעולו ההנדסי של תחום השפד"ן והתשתיות העוברות בו, וכן יפרט את אופן יצירתו של מעבר שרות לתשתיות לטובת עיריית תל אביב-יפו הכולל שביל תחזוקת תשתיות ברוחב של 3.5 מ'.
17.	הפרגולות ביעודי הקרקע השונים יבנו בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.
18.	התייחסות לנטיעות ומספרם.
19.	תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תציג התייחסות לחזית החמישית במבנים הנמוכים, כגון גגות ירוקים. במידה ויוחלט על תאים פוטוולטאים, תיבחן השפעת הרפלקטיביות על המבנים הגובלים.

6.9	הוראות שימור והעתקת עצים בוגרים
א.	העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחייה.
ב.	תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם שפ"ע.
ג.	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
1.	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2.	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.10 הסדרי קרקע

א.	<p>איחוד וחלוקה:</p> <p>1. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בהסכמת הבעלים.</p> <p>2. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצוינים בטבלת הקצאה ואיזון, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתוכנית.</p>
ב.	<p>רישום שטחים ציבוריים:</p> <p>1. שטחים לבנייני ציבור (תאי שטח 401-403), שטח ציבורי פתוח ודרכים יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רשם המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחזרים מכל חוב, שעבוד או חזקה.</p> <p>2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית, ובלבד שלא תיפגע הפעילות השוטפת של המכללה בכל שלב ושלב.</p>
ג.	<p>רישום זיקות הנאה:</p> <p>1. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי. השטחים עליהם חלה זיקת הנאה יהיו ברצף וללא גדרות בינם לבין עצמם ובינם לבין שטחים ציבוריים סמוכים.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב מעל הקרקע בתא שטח 141 לטובת תא שטח 401, כמסומן בתשריט. יתאפשר מעבר תשתיות בתחום זה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תירשם זיקת הנאה הדדית מעל הקרקע כמסומן בתשריט ומתחת לקרקע בין תאי שטח 142 ו-143. יתאפשר מעבר תשתיות בתחום זיקת הנאה בתא שטח 143, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה יקבעו סופית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>
ד.	<p>שטחים לשימושי מסחר ומוסדות ציבור:</p> <p>השטחים לשימושי מסחר ומוסדות ציבור הנוכריים בסעיף 4.1.2 א' 8 יירשמו על שם העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. עד לרישום הבית המשותף יוחזרו שטחים אלו לעירייה ללא תמורה.</p>
ה.	<p>קרקע משלימה:</p> <p>השטחים להשלמה כמסומן בתשריט, יועברו על שם מקבלי ההשלמה בתמורה ובהתאם להסכם שיחתם בין בעלי הקרקע המשלימה לבין מקבלי ההשלמה.</p>
ו.	<p>שטח גן הילדים בתחום תא שטח 410 ירשם ע"ש העירייה כמצויין בטבלת ההקצאה, בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר בתא שטח זה על חשבונו.</p>

6.11 בטיחות טיסה

א.	היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית להסדרים טכניים והסדרי בטיחות.															
ב.	אישור להקמת עגורנים ומנופים יותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.															
ג.	<p>עמדת צה"ל: גובה המבנה לא יעלה על 140 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג). להלן קואורדינטות של פינות המבנה:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="padding: 2px;">מגדל 1:</th> <th style="padding: 2px;">מגדל 2:</th> <th style="padding: 2px;">מגדל 3:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">180434/667505</td> <td style="padding: 2px;">180453/667577</td> <td style="padding: 2px;">180458/667637</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">180421/667479</td> <td style="padding: 2px;">180441/667551</td> <td style="padding: 2px;">180458/667609</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">180445/667470</td> <td style="padding: 2px;">180466/667544</td> <td style="padding: 2px;">180483/667611</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">180456/667498</td> <td style="padding: 2px;">180476/667572</td> <td style="padding: 2px;">180481/667641</td> </tr> </tbody> </table>	מגדל 1:	מגדל 2:	מגדל 3:	180434/667505	180453/667577	180458/667637	180421/667479	180441/667551	180458/667609	180445/667470	180466/667544	180483/667611	180456/667498	180476/667572	180481/667641
מגדל 1:	מגדל 2:	מגדל 3:														
180434/667505	180453/667577	180458/667637														
180421/667479	180441/667551	180458/667609														
180445/667470	180466/667544	180483/667611														
180456/667498	180476/667572	180481/667641														
ד.	במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור ניפרד של משרד הביטחון.															
ה.	שבועיים לפני הקמת התכנית יש להודיע על כך למשרד הביטחון, ולוודא כי קיבל את ההודעה, על פי הנתונים באישור משרד הביטחון מתאריך 16.01.2011.															

6.12 תנאים למתן היתר בניה מעל הקרקע ולמרתפים	
א.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי מהנדס העיר, למתחם בו מבוקש היתר הבניה. אישור תכנית העמדה, בהתאם לסעיף 6.8 ב', למתחם בו מבוקש היתר להריסה, דיפון וחפירה.
ב.	ניתן יהיה להפריד בין הבקשות להיתרים ולבקש היתר בניה למרתפים בנפרד. ההיתר למרתפים יכלול את כל קומות המרתפים כולל התיחסות למפלס הפיתוח, בתא שטח לגביו מבוקש היתר בניה.
ג.	הבטחת רישום שטחים ציבוריים וזיקות הנאה לציבור, בלשכת רישום המקרקעין.
ד.	אישורה של היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו לגבי הנושאים הסביבתיים כמפורט בסעיף 6.5
ה.	הבטחת בניית ורישום שטחים לשימושי מסחר ומוסדות ציבור במבנים 4, 5, ו-6 בתא שטח 143 בייעוד מגורים ד' בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 8 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
ו.	תנאי למתן היתר בניה -הסכם לרכישת חלקת ההשלמה ע"י מקבלי ההשלמה.
ז.	אישור תכנון מפורט של ניקוז, תיעול ושימור נגר על ידי רשות נחל הירקון ורשות ניקוז ירקון.
ח.	תיאום עם חברת חשמל.
ט.	תנאי למתן היתר למבנים לשחזור יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להוראות לביצוע השחזור בתיק התיעוד המפורט, ביחס למבנה אשר לגביו מבוקש ההיתר.
י.	תנאי למתן היתר למרתפים במתחם סמינר הקיבוצים, הינו התחייבות מבקש ההיתר לפינויו של מסדרון התשתיות (תא שטח 670) או חלק ממנו ושל השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 401 ו-403) על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
יא.	תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות נחל הירקון ורשות ניקוז ירקון לעניין הניקוז וגובהי קומת הקרקע והכניסות למרתפים.
יב.	הבטחת הבניה ורישום גני הילדים בתחום תא שטח 410 מהווה תנאי למתן היתר בניה בתא שטח הנ"ל כמפורט בסעיף 6.10 ו'.

6.13 תנאים לאכלוס	
א.	תנאי לאישור לפי סעיף 157 א לחוק (להלן בסעיף זה: "אישור איכלוס") למגורים בתא שטח 143, יהיה בנייה בפועל של השטחים לשימושי מסחר ומוסדות ציבור בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, העברתם לחזקת העירייה ורישומם על פי סעיף 6.10 ד'.
ב.	תנאי לאישור איכלוס הבניין האחרון במתחם המגורים יהיה שחזור בפועל של המבנה לשחזור מס' 1 בתשריט, במתחם המגורים.
ג.	תנאי למתן אישור איכלוס במתחם סמינר הקיבוצים לכל מבנה, הינו הבטחת הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בשלב העוקב על פי נספח שלבי ביצוע, בתוך שישה חודשים ממועד מתן אישור איכלוס הנוכח לעיל, והסדרת הנגישות למבנה, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	בנוסף לאמור בפסקה ג' לעיל - תנאי למתן אישור איכלוס למבנה הראשון במתחם סמינר הקיבוצים, הינו פינויו בפועל של מסדרון התשתיות (תא שטח 670) או חלק ממנו ושל השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 401 ו-403) על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו, כמו כן אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 6.10 ב' 1.
ה.	תנאי למתן אישור איכלוס של המבנים בתא שטח 143 במתחם המגורים, הינו פינויו בפועל של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 402) על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו ורישום בפועל לפי סעיף 6.10 ב' 1 של תאי שטח 401-403. כמו כן רישום זיקות הנאה לציבור בהתאם לסעיף 6.10 ג' 1.
ו.	תנאי למתן אישור אכלוס למבנים בתא שטח 410 יהיה בנייה בפועל של גן הילדים ומסירת החזקה בו לעירייה וכן רישומו בפועל ע"ש העירייה כאמור בסעיף 6.10 ו'.

6.14 ניהול ואחזקה	
	השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע, שטחי הרווחה, וכן המרתפים שבמתחם המגורים יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף.

6.15 חומרי חפירה ומילוי	
	באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-100,000 ממ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה.

6.16 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- א.** נספח שלבי הביצוע הינו נספח מנחה ולכן במידה ותוגש בקשה משותפת לשינוי נספח שלבי הביצוע על ידי יזמי התכנית בפועל ומכללת סמינר הקיבוצים אזי מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי לאשר שינויים בנספח שלבי ביצוע, כולל שלבי הריסה, תיחום ביצוע, מיקום המבנים והחניונים, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, והכל כל עוד ישמר המשך תפקודה של המכללה בכל שלב.
- ב.** נספח שלבי הביצוע כולל פירוט עקרונות שלבי הריסת מבני הסמינר הקיימים, בניית מבני הסמינר החדשים ובניית המבנים למגורים תוך הבטחת הנגישות למבנים בזמן הבנייה, ולאחר מכן איכלוס בשלבים באופן שיאפשר מחד, המשך פעילותה של המכללה בכל שלב ושלב, כולל שמירת מעברים להולכי רגל וכלי רכב בין חלקי המכללה השונים ומאידך את השלמת בניית מתחם המגורים והשטחים הציבוריים.

7.2 הוראות מעבר למבנים הקיימים ולשימושים בהם

תכנית זו גוברת על תכנית תא/ 3708 בכפוף לתנאים הבאים:

- א.** על מנת לאפשר את המשך פעילותה של מכללת סמינר הקיבוצים במקביל לבניית מבני המכללה החדשים ומבני המגורים, במהלך תקופת בניית מתחם סמינר הקיבוצים החדש יותר להשתמש במבנים הקיימים המסומנים להריסה בתוכנית זו, בהתאם להוראות תכנית תא/ 3708, ובהתאם למפורט בסעיף 6.13 ג'. בתום ששת החודשים הנזכרים בסעיף 6.13 ג' ייהרסו המבנים שהריסתם הובטחה כאמור בסעיף 6.13 ג'. שטחי המבנים הקיימים המסומנים והמיועדים להריסה כאמור לא יובאו בחשבון בחישוב שטחי הבנייה המותרים בעת הוצאת היתר בנייה למבנים חדשים
- ב.** חניה - יותר שימוש במגרשי החניה הקיימים בהתאמה לנספח שלבי ביצוע ודרישה של העירייה לפינוי.
- ג.** ניתן יהיה להציב במתחם סמינר הקיבוצים, במקום שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, מבנה זמני חליפי ושווה שטח לפעוטון הקיים, אשר אמור להיהרס מיד עם תחילת העבודות לבניית מגדל מס' 1 (שלב א' נספח שלבי ביצוע). מבנה הפעוטון הזמני שיוקם כאמור ייהרס/יפונה בעת הצורך בפינוי המגרש על פי נספח שלבי ביצוע, או בעת קבלת אישור איכלוס (טופס 4) למבנה בשלב ד' בנספח שלבי ביצוע במתחם סמינר הקיבוצים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	פניקלאס בע"מ	פניקלאס בע"מ			מגיש התוכנית
	מנהל הקיבוצים	מכללת סמינר הקיבוצים עמותה רשומה			
	המכללה לטכנולוגיה ולמיתות (ע"ר)	הועדה המקומית לתכנון ובניה, ת"א-יפו			
	פניקלאס בע"מ	פניקלאס בע"מ			יום בפועל (אם רלבנטי)
	פניקלאס בע"מ	פניקלאס בע"מ			בעלי עניין בקרקע
	מנהל הקיבוצים	מכללת סמינר הקיבוצים עמותה רשומה			
	המכללה לטכנולוגיה ולמיתות (ע"ר)	עיריית ת"א-יפו			
	מנהל הקיבוצים	מדינת ישראל			עורך התכנית
	מנהל הקיבוצים	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	00532948	משה צור	

מנהל הקיבוצים

גילי סגל
מתכנתת ראש תחום
ממ"י ת"א

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השיטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה בניגודם להסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הדין כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

תאריך 10.9.18