



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/4015

שם תוכנית: הקמת בית ספר עבור סטודיו ניסן נתיב למשחק

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
שם התכנית:	תכנית מס' תא/4015 "בית הספר למשחק ע"ש ניסן נתיב"
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	
תאריך	10.10.2012
פרוטוקול	12-0023
החלטה	03
מנהל האגף	מנהל האגף
מהנדס העיר	מהנדס העיר
נציג ועדת המסנה	נציג ועדת המסנה
תאריך:	תאריך:

דודן ספיר, עו"ף
 ז"מ וסגן ראש העירייה

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנון הינה העברת שטחים ממגרשים המיועדים למבני ציבור בחלקות בשלמותן 12,13,74 וחלקי חלקות 8,9,11,87 לחלקה 23 בתחום התוכנית אשר גם כן מיועדת למבנים ומוסדות ציבור. העברת השטחים לחלקה 23 נעשית על מנת לקדם תוכנית להעתקת בית הספר למשחק ע"ש ניסן נתיב ליפו כחלק מפיתוח ועיבוי עוגני התרבות של יפו. פעילותו של בית הספר למשחק ע"ש ניסן נתיב על גבול שוק הפשפשים תהווה גורם משיכה תרבותי נוסף ליפו, תשפיע על המרקם התרבותי והחברתי באזור ותהווה מנוף משמעותי לעידודם של סטודנטים איכותיים לעבור לגור ביפו. הפרוייקט הינו פרוייקט עירוני המנוהל על ידי המישלמה יפו באמצעות החברה למוסדות חינוך כחברה מנהלת. בית הספר יבנה בשלוש קומות במסגרת הגבהים המותרים לבניה בתבייע התקפה ויכלול חדרי סטודיו ללימוד משחק, ספרייה, אולם תיאטרון לכ-200 מקומות ישיבה וכן קפיטריה/בית קפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב
		קואורדינטה X	178177.5049
		קואורדינטה Y	662146.6943

1.5.2 תיאור מקום

ברחי' נועם 5 קיים מבנה בן קומה אחת אשר שימש בעבר הרחוק כבית ספר למגמות חשמל. המקום משמש כיום כמחסני עיריה. המבנה מוקף בארבעה רחובות: רחי' נועם ממערב, רחי' יוסי בן יוסי מצפון, רחי' ריש גלותא ממזרח ורחי' רב האי גאון מדרום. המבנה בנוי בקווי בניין אפס לכל הרחובות. ממול נמצא בית הספר הדמוקרטי הבנוי ממספר מבנים.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית תל-אביב יפו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	תל אביב
		יישוב	תל אביב
		שכונה	יפו
		רחוב	רחי' יוסי בן יוסי 4,6; רחי' נועם 5,6; רחי' האי גאון 1,3,5; רחי' ריש גלותא 4; רחי' בעלי התוספות 1,3.
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7081	מוסדר	חלק מהגוש	12,13,23,74	8,9,11,87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך מתן תוקף
תא 2530	שינוי	תכנית זו משנה רק שטחי הבניה בין המגרשים וכל יתר הוראות התוכנית חלות	4014	11.6.1992
תמ"א 13	ל.ר	הבניין בנוי מבוקש תוספת קומה	5857	31.7.1983
תמ"א 4א/23	ל.ר	החלקה אינה גובלת בטוואי	6121	12.8.2010
תא 452	כפיפות	ללא שינוי	1090	14.5.1964
תא 479	כפיפות	ללא שינוי	603	5.6.1958
תמ"מ 5	כפיפות	ללא שינוי	6077	15.4.10
תמא 38	כפיפות	ללא שינוי	5950	18.5.05
תא 3365	ל.ר	ל.ר	5268	27.1.04
ע 1	ל.ר	ל.ר	5167	18.3.03
2710	כפיפות	ללא שינוי	4540	3.7.97
ג	ל.ר	ל.ר	4208	21.4.94
1658	כפיפות	ללא שינוי	2163	6.11.75
תא 2572	כפיפות	ללא שינוי	5846	04.09.2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אליקים אדרכלים	04.04.2012	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אליקים אדרכלים	04.04.2012	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אליקים אדרכלים	04.04.2012	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה (למעט גובה מירבי 13.00 מ')	תוכנית בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתוכנית.

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

1.8.1

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	רשות
			רשות מקומית	500250006	שרי בן גוריון 68, ת"א	03-5217080			03-5216815			

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	רשות
אבי רייך	009039876		רשות מקומית החברה למסדות חינוך	510623721	אידלסון 5, ת"א	03-5254241			03-5254974	galya@mosdot.co.il		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	רשות
			רשות מקומית	500250006	שרי בן גוריון 68, ת"א	03-5217080			03-5216815			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	רשות
צדיק אליקים	055493357	38373	אליקים אדריכלים		רחי נמל ת"א 40, ת"א	03-6206001	054-2343107	03-6206002	03-6206002	Tzadik@eliakim-arch.com		
דרור בן נתן	53186508	594			יצחק שדה 34, ת"א	03-5374395	052-6344759	03-5374396	03-5374396	Ardor2000@bezeqint.net		

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ללא שינוי בסך כל השטח הכולל המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

העברת שטח לייעוד מוסדות ציבור בהיקף 580 מ"ר שטח עיקרי בתוספת 170 מ"ר של שטחי שרות מחלקות 12,13,74 וחלקי חלקות 8,9,11,87 לחלקה 23 ללא שינוי בסך כל השטח למוסדות ציבור המותר לבניה לפי סעיף לחוק 62 א(א) סעיף קטן 6. שינוי תכנית מותרת בחלקה 23 ל 100% לפי התכנית בבניין הקיים לפי סעיף לחוק 62 א(א) סעיף קטן 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ-11.976
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11,824	-	0	11,824	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	152		0	152	מ"ר	דרך משולבת

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1,2	מבנים ומסודות ציבור
		3	דרך משולבת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
99	11,824	99	11,824
1	152	1	152

↔

יעוד		מבנים ומסודות ציבור	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
99	11,824	99	11,824
1	152	1	152

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.2	הוראות
א.	יותרו שימושים למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת.
ב.	גובה הבניין המירבי לא יעלה על 13.0 מ', עד לתחתית מעקה הגג, או תחתית גג הרעפים.
ג.	קוץ הבניה: הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע קו בנין לרחוב כקו מחייב, או להתנות בניה, בבניית גדר בקו המגרש לרחוב. כמו כן רשאית הועדה המקומית להתנות הבניה בעיצוב שטח המגרש, שבין חזית הבניין לקו המגרש הקדמי, כחלק מפיתוח הרחוב.
ד.	מרתפים וחניה: (1) מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ואולם הועדה המקומית רשאית להקל בדרישות החניה ו/או להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה הועדה כי התקנת מקומות חניה עפ"י התקן אינה אפשרית. (2) במגרשים המסומנים בתשריט כחניה ע"ג ייעוד למבנים ומוסדות ציבור, תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בשלוש קומות ובהיקף כמסומן בתשריט. תנאי גישה, הסדרי חניה והפעלה יתואמו עם גורמי התנועה ואיכות הסביבה המוסמכים בעירייה ויבטיחו שלא יהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע ליעודו המקורי.

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	דרך משולבת - מעבר לכלי רכב וחניה
4.2.2	הוראות
א.	יותר מעבר כלי רכב וחניה
ב.	חומרי גמר יהיו ע"פ הנחיות מהנדס העיר או המוסמך מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

קדמי מערבי	קדמי מזרחי	קדמי דרומי	קדמי צפוני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מרחי	קדמי								מרחי	מרחי	מרחי			
0	4	4	0	0	3	13	50%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	210	22,604	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	10,764	1	שטח למגורים ומסדות ציבור
0	0	0	0	3	3	13	50%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	210	2,226	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,060	2	
				ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	152	3	דרך משלבת

מצב מוצע

קדמי מערבי	קדמי מזרחי	קדמי דרומי	קדמי צפוני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מרחי	קדמי								מרחי	מרחי	מרחי			
0	4	4	0	0	3	13	50%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	203	21,854	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	10,764	1	שטח למגורים ומסדות ציבור
0	0	0	0	3	3	13	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	280	2,976	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,060	2	
				ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	152	3	דרך משלבת

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

6.1.1 הועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 הוראות התוכנית

הוראות תוכנית זו יחולו על תחום חלקות 12,13,23,74 וחלקי חלקות 8,9,11,87 בגוש 7081 בלבד בתחום תוכנית זו המהווה חלק מהתוכניות הראשיות תא/2530.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

6.3.1 הטמעת ההנחיות לשיפוץ המבנה הקיים לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו כחלק מהיתר הבניה.

6.3.2 תאום סופי של חזיתות, פרטים וחומרי גמר יהיה מול מהנדס העיר או מי מטעמו. החזיתות המופיעות בנספח הבינוי הינן מחייבות. מהנדס העיר רשאי לאשר שינויים בחזיתות אלו.

6.4 תנאים למתן תעודת איכלוס

תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה ביצוע בפועל של שיפוץ המבנה הקיים בהתאם להנחיות מפורטות בהיתר הבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

6.5 גמישות בתוכנית

מהנדס העיר רשאי לאשר שינויים שאינם מהותיים בתוכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית תל אביב		
עורך התוכנית	שם: צדיק אליקים	אליקים אדריכלים בע"מ	תאריך: 12.12.12
	תאגיד: אליקים אדריכלים בע"מ		רשיון: 38373
זים בפועל	שם: אבי רייך	חברת מסדנות חינוך, תרבות וסקום שבנות בתל-אביב	תאריך: 12.12.12
	תאגיד: החברה למוסדות חינוך	מיסודה של הסוכנות היהודית לא"י בע"מ (חל"צ)	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 3.2.13
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: שונים	חתימה:	
	תאגיד:		

