

תכנית מפורטת מס' 2664
 "תנאים להקמת בנינים ציבוריים
 בתחום תכנית "א"
 דף 1 מתוך 6 דפים

סרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2664 - "בנינים ציבוריים

בתחום תכנית "א"

שינוי מס' 3 לשנת 1996 של תכנית מפורטת "א" על שינויה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2664 "בנינים ציבוריים בתחום תכנית "א" שינוי מס' 3 לשנת 1996 של תכנית מפורטת "א" על שינויה.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי חוראות ככתב (להלן: "החוראות התכנית") גליון של תשריט ערוך בקנ"מ 1:5000 (להלן התשריט) ונספח תנועה מנחה ערוך בקנ"מ 1:500.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח תכנית מפורטת "א" על שינויה לרבות תכניות שהתכנית הראשית חלה עליהן לענין קביעת תנאים להקמת בנינים ציבוריים. (להלן: "התכנית הראשית").
 נושם בתחום הקו הכחול: 7109, 6150, 6154, 7106, 7093, 7094, 7107, 7095, 6134, 6977, 7090, 6163, 6976, 7067, 7108, 6164, 7096, 7107, 7095, 6135, 6979, 7066, 7069, 6129, 6143, 7244, 6130, 6978, 7068
 נושם וחלקות בתחום התכנית המיועדים לבניני ציבור:
נוש : 6130
חלקות: 312, 310, 280, 196, 191, 183, 172, 162, 149, 137, 111, 31, 340, 339, 337, 332, 330, 328, 326, 316, 314
נוש : 6133
חלקות: 781, 779, 714-712, 702-700, 464, 416, 409, 408, 257, 1005, 1001, 995, 949, 946, 945, 932, 925, 854
נוש : 6134
חלקות: 213, 212, 113, 112, 78, 73, 60, 25, 17, 14, 12-10, 8, 7, 469, 468, 297-290, 281, 280, 277-272, 259-248, 234-230, 656, 642, 636, 633, 612, 603, 602, 556, 541, 539, 535, 510
נוש : 6150
חלקות: 521, 516, 405, 404, 372, 368, 359-357, 315-312, 33, 10, 815, 784, 781, 758-756, 718, 716, 711, 526, 522
נוש : 6163
חלקות: 224, 223, 184, 182, 87, 57, 44, 22, 21
נוש : 6164
חלקות: 294, 193, 136, 129, 116, 65, 56, 48, 17, 9, 7, 5, 4, 2, 300, 298, 297

תכנית מפורטת מס' 2664
 "תנאים להקטת בנינים צבוריים
 בנחום תכנית "א"
 דף 2 מתוך 6 דפים

נוש : 6978
חלסה : 111,110,107,85,82,81

נוש : 7068
חלסה : 248,240-238

נוש : 7090
חלסה : 75

נוש : 7096
חלסה : 50

נוש : 7097
חלסה : 144,142,82

נוש : 7098
חלסה : 153,57

4. שטח התכנית:

סה"כ שטח תחום התכנית כ- 3342 דונם.
 סה"כ שטחים לבניני ציבור כ- 327 דונם.
 סה"כ שטחים לדרך כ- 6 דונם.

5. יזום התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

6. בעל הפרקע:

מינהל מפרקעי ישראל ועיריית תל אביב - יפו.

7. עורך התכנית:

אדרי' ברוך יוסקוביץ וצוות תכנון מזרח.
 מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב - יפו.

8. מטרות התכנית:

1. לחגדיל את השטחים המיועדים לבניני צבור וכן להסדיר זכויות בניה ותנאים לבניה באזורים לבנינים ציבוריים הכלולים בתכנית הראשית זאת ע"י:

א. שינוי ייעוד משטח צבורי פתוח לשטח לבניני צבור.

ב. ביטול המשך רחוב הורוצקי בין רחוב יצחק שדה לדרך הגבורה בעקבות התאמתו לתוואי בתכנית בנין עיר מס' 2431, ושינוי יעודו מדרך לשטח לבניני צבור.

ג. חיבור דרך הגבורה בין רחוב דרך השלום לרחוב משה דיין על ידי שינוי יעוד חלק ממגרש המיועד למוסדות צבור ולשכיל להולכי רגל לדרך (רחוב הדרך כמסומן בתשריט).

ד. שינוי חתך דרך משה דיין בקטע שבין רחוב יצחק שדה ודרך הגבורה והתאמתו לחתך הקיים דרומית לרחוב יצחק שדה, על ידי הצרת הדרך מ- 50 מ' ל- 42.5 מ' והפיכתה לשטח לבניני צבור.

תכנית מפורטת מס' 2664
"תנאים להקמת בנינים ציבוריים
בתחום תכנית "א"
דף 3 מתוך 6 דפים

ה. שינוי קווי בנין.

ו. קביעת זכויות, הוראות בניה והרחבת תכליות באזור
לכנינים ציבוריים בתכנית הראשית, ובכל תכנית אחרת
הכלולה בתחום התכנית הראשית או שהוראות התכנית
הראשית חלות עליה.

2. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית, אשר הודעה בדבר מתן
תוקף לה פורסמה ב-י.פ. מס' 143 מיום 22.2.51.

9. שינוי התכנית

הראשית:

התכנית הראשית תשונה ע"י:

א. שינוי התכליות בטעיף "מגרשים ציבוריים" בחלק ו' פרק 4
"רשימת השימושים". במקומו ירשם כמפורט להלן.

1. אזור לבנינים ציבוריים:

מסומן בתשריט כצבע חום מותחס בחום.

א. תכליות מותרות:

(1) שירותי חינוך: מבני חינוך: נני ילדים, מעונות
ילדים, בתי ספר, ומוסדות חינוך אחרים.

(2) שירותי דת: מבנים לשירותי דת וקהילה: בתי כנסת,
מוסדות דת, מקוואות.

(3) שירותי קהילה בריאות ורווחה: תחנות לבריאות
המשפחה, מרפאות, מוסדות צדקה, בתי אבות, מרכזי יום
ומועדונים לקשיש. מועדונים לנוער ומבוגרים.

(4) שירותי תרבות וספורט: אולמות כינוסים ומופעים,
מרכזים קהילתיים, בריכות שחייה, אולמות ומגרשי ספורט
ע"פ המלצת השרות לאיכות הסביבה ובמגבלות להפצת
הסביבה ומניעת מטרדי רעש, מרכזים לתרבות ספריות
ותערוכות.

(5) שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי: מחסני
חירום, מחסנים ושירותים עירוניים, מתקני הג"א,
מקלטים, צופרים, אנטנות, מתקני תשתית עירוניים כגון
מתקני אספקת מים, שנאים, חניה ציבורית.

(6) שירותים נילווים חירושים להפעלת התכליות הנ"ל כולל
מזנון ובית קפה, בתנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות הנ"ל
ונועדו לשמש אותם, ובתנאי שלא יעלו על 10% מהשטחים
העיקריים.

(7) במרתפים: כל האמור לעיל ובנוסף חניה, מקלטים, מתקנים
הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי
שירותים, אחסנה, פריקה וטעינה, מחסנים, ארכיונים,
וכל שטח שירות נוסף המתאים לכל התכליות שבבנין.
יותר שימוש מוגבל במרתף העליון כשטח עיקרי בהתאם
לתכליות האחרות של המבנה ובכפוף לזכויות הבניה
המפורטות להלן בטעיף 9.ב.1.

(8) הודעה המקומית ראשית לאשר שילוב של תכליות במגרש.

תכנית מפורטת מס' 2664
"תנאים להקמת בנינים צבוריים
בתחום תכנית "א"
דף 4 מתוך 6 דפים

ב. ביטול חלק ז' - "צפיפות ותקנות בנין" סעיף 18 - "טבלת
אזורים" (מגרשים לבנינים ציבוריים) במקומו ירשם כמפורט:

1. השטחים המותרים לבניה

א. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים
של המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על 135% משטח
המגרש. במידה ותאשר הוועדה המקומית בניה לנובה
של 4 קומות, כאמור בסעיף 2.ב.9, השטח המירבי
המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנים
מעל פני הקרקע לא יעלה על 180% משטח המגרש.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להמיר שטחי שרות לשטחים
עיקריים בהיקף שלא יעלה על 40% משטח המרתף העליון
אם שוכנעה שהדבר נדרש לפתרון מיטבי של המבנה.

ג. שטחי תשירות הנלווים מעל פני הכניסה הקובעת
לבנין יהיו כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 25%
מהשטחים העיקריים. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר
הגדלת שטחי השרות עד 30% בהתאם לסוג הבנין
ואופיו.

ד. מגרשים בהם קיים מבנה יחושבו שטחי השרות על סמך
תכניות קיימות על פי דרישת מהנדס העיר, ויאושרו
ע"י מחלקת רישוי בניה בעירייה, כחלק מהנחת
הבקשה להיתר הבניה, ובלבד ששטח השטחים שיבנו
במגרש עליו חוקם המבנה לא יעלו על המותר על פי
תכנית זו.

ה. תותר הקמת 4 קומות מרתף בתנאים המפורטים להלן
בסעיף 5.ב.9. שטחם של שטחי השרות מתחת לפני הקרקע
לא יעלה על 400% משטח המגרש.

ו. תכסית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש.

2. גובה המבנים:

גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות.
הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניה 4 קומות בתנאי
ששוכנעה כי הדבר נחוץ מבחינת הצרכים והצרכים
הפרוגרמטיים של האזור, ושאינו בקביעה זו כדי לפגוע
במאפייני הסביבה הקרובה.
תותר הקמת חדרים טכניים על הגג לפי הצורך, ובמסגרת
שטחי השרות המפורטים בסעיף 5.ב.1.ג.

3. קווי הבנין:

בבנינים חדשים:

קו הבנין לחזית יהיה כמסומן בתשריט. אם אין הוראה
בתשריט לא יפחת קו הבנין מ - 4 מטר.
במגרש בעל יעוד חוס בפיתח החוכות הגבוהה ומשה דין,
יידרש קו בנין 17 מ' לכיוון רחוב הגבוהה,
במידה ויוחלט על כיכר לצורך הסדרת התנועה.
קו בנין לצדדים יהיה 4 מטר או חצי גובה הבנין, הגבוה
מבניהם. קו בנין לאחור - 6 מטר.

תכנית מפורטת מס' 2664
"תנאים להקמת בנינים צביריים
בתחום תכנית "א"
דף 5 מתוך 6 דפים

בבנינים קיימים:

קווי הבנין המחייבים יהיו המרחקים הקיימים פיטית בשטח בתאריך מתן תוקף לתכנית זו. בכל תוספת בניה לבניה הקיימת יחייבו קווי הבנין החדשים. במקרים מיוחדים, ובכפוף לחו"ד מהנדס העיר, תהא הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה עפ"י קווי בנין חקטנים מאלו הנדרשים לבניה חדשה או התואמים את קווי הבנין הקיימים פיטית בשטח, (ובכל מקרה לא קטנים מהם), אם שוכנעה שהדבר נחוץ לשם התאמת הבניה החדשה לקיימת.

4. תכנית בינוי:

למגרשים הנמצאים בתחום תכנית זו ועליהם חלות תכניות בנין עיר הנלוות בנספחי כינוי מפורטים המצויינים מיקום המבנים ושטחם, תהא הועדה המקומית רשאית להגדיל זכויות הבניה בהתאם לזכויות המפורטות לעיל בסעיפים 1.ב.9, 2.ב.9, 3.ב.9, ע"י דרישה לתוקן תוכנית הבנינוי להנחת דעת מהנדס העיר.

5. מיתפים:

תותר הקמת 4 קומות מרתף בסגירת השטחים המצויינים בסעיף 1.ב.9. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקמת המרתפים בגבולות המגרש בתנאים הבאים:

א. בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או נמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבנין.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא להתיר חבלת פני גג המרתף מעבר לקונטור הבנין מעל לפני הקרקע הקיימת.

ג. גג המרתף יגונן ויוכשר כחצר לשימוש הבנין.

ד. שימושים יהיו ע"פ התכליות המותרות לעיל סעיף 7.א.1.9

10. תנאים למתן היתר בניה:-

1. הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספות בניה במגרש בו קיימים מבני ציבור יהיה שיפוף מלא או חלקי של המבנה הקיים.

2. במקרה של שילוב תכליות חדשות ותכליות קיימות במגרש אחד, ובמקרה של בניית יותר ממבנה אחד על מגרש, תוצג לאישור הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטונית שתראה את שילוב התכליות והמבנים מבחינת: מיקום המבנים, מרחקים בין המבנה הקיים למוצע, גישות, חניה, פיתוח סביבתי וחומרי גמר וכיוצ"ב.

תכנית מפורטת מס' 2664
 "תנאים להקמת בנינים צבוריים
 בתחום תכנית "א"
 דף 6 מתוך 6 דפים

3. היתרי הבניה להניגונים במרתמים יהיו באישור השירות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

4. במגרש בעל יעוד חום בין הרחובות הגבורה, משה דיין והורודצקי, לא יוצא היתר בניה ללא תאום השימוש עם משרד הבטחון ואישור לגבי המגבלות החלות על המגרש באותה עת.

11. טחמים להפעלה: כל הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ו/או יירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו כחוק.

12. יחס התכנית

לתכניות תעסוקה: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידת ויהיה ניגוד בין תכנית זו והתכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

13. זמן ביצוע: מיידי.

14. אישורים:

חתימת המתכנן:

ברוך זושקוביץ
 אדריכל
 מתגורר העיר
 תל אביב-יפו

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חום התמסר והבניה תשכ"ח-1945
 אישור תכנית מס. 2664/א
 התכנית באושרת מכה
 סעיף 108 (ג) לחוק
 שנת 1945
 יו"ר מועצת הפנים

חתימת הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
 שם התכנית: תכנית ג' - 2664
 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 בהתאם לסעיף 108 (ג) לחוק.
 (ראה מכתב הועדה המחוזית)
 מתאריך: 13.12.93 מס':
 מנכ"ל תאגיד: יורי תשעה
 מנהל תאגיד: יורי תשעה

מספרנו: תב-צ-4334

ל.ל.