

10/4
מאת שירות

16.11.04
מוקדמת מסי .. 6

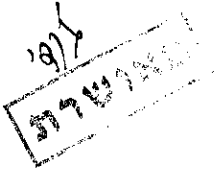
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מספר 2531,

מרכז הספורט הלאומי,

שינוי מספר 1 לשנת 1990 של תכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2531, מרכז הספורט הלאומי, שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מתאר "ל" שטחים מעבר לירקון (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית הכוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנות התכנית"), תשריט בק.מ. 1: 2500 (להלן: "התשריט"), תכנית בינוי ותנועה בק.מ. 1: 1250, (להלן: "נספח א"). כל אחד מהמסמכים מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על שטח הקרקע המותחם בקו כחול כהה בתשריט, הכולל:
גוש 6636 חלקות: 35, 62, 598, 599, 600, 626, 638
וחלקי חלקות: 61, 87, 649, 731, 733, 735, 737, 739.
גוש 6637 חלקי חלקות: 4, 649, 652
גוש 6643 חלקי חלקות: 1, 26, 80.
גוש 6644 חלקות: 30, 33, 36, 39.
וחלקי חלקות: 17, 42, 45, 48, 51, 54, 68, 70, 73.
4. **גבולות התכנית:** גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט ומוגדרים ע"י רח' בכור שיטרית מצפון, רח' ישראל רוקח ממערב, גבול תחום שטח הרכבת וגבול פתוח נתיבי איילון מדרום, וע"י תוואי חדש של רח' פנחס רוזן ממזרח.
5. **שטח התכנית:** 218.4 דונם.



6. יוזם התכנית: מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ והועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו.

7. בעלי הקרקע: עיריית תל אביב יפו ומינהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית: א. אלחנני, נ. כנען י. אלחנני אדריכלים צוות תכנון צפון, אגף תב"ע, עת"א-יפו.

9. מטרות התכנית:
- (א) לקבוע יעוד של שטח ציבורי פתוח בחלק המזרחי של התכנית שטרם נקבע לו יעוד.
 - (ב) להתיך בניה של עד 14,800 מ"ר עבור שמושים עיקריים ועד 7,000 מ"ר עבור שטחי שרות.
 - (ג) לקבוע בינוי עירוני בשטח התכנית עבור מרכז הספורט הלאומי.
 - (ד) לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר "ל", אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 278 מיום 19.12.53, על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית").

9. אזורי יעוד: כל שטח התכנית יהווה שטח ציבורי פתוח, מסומן בתשריט בצבע ירוק.

- (א) תכליות מותרות: איצטדיון, בריכות שחיה, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, משרדי מינהלה, שמושים נלווים ושירותי עזר, כמפורט בטבלה שבסעיף (ב) שלהלן.
- (ב) זכויות והוראות בניה:
- (1) השטח העיקרי הכולל לא יעלה על 14,800 מ"ר.
- (2) שטח הבניה המירבי לחלקי השירות יהיה 7,000 מ"ר.

פירוט השטחים לתכליות השונות וגובה המבנים, מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיה כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר	התכלית	צופים (במ"ר)	שטחים למטרה עיקרית (במ"ר)	שטחים למטרות שירות (במ"ר)	גובה מירבי (במ')
1	איצטדיון אתלטיקה קלה, עם ניצול החלל תחת היציעים עבור משרדי המתקן וחדרי שרות למתחרים.	6,000	1,000	600	24.0
2	2 בריכות שחיה	3,000	3,800	1,500	16.0
3	יציעי טניס לשני כוונים, עם ניצול החלל תחת היציעים למשרדי המתקן וחדרי שירות למתחרים.	1,000	600	100	8.0
4	מבנה משרדים, מינהלה		1,000	400	8.0
5	מבנה רב תכליתי לספורט	1,200	7,100	3,500	19.0
	שימושים נלווים לשימוש באי מרכז הספורט, כגון: קפיטריות, מזנונים ומסעדות, בכל שטח התכנית, עם העדפה למיקום תחת יציעים.		1,100	500	6.0
	מבני עזר, כגון: קופות, חדרי בקרה ומדידה, מחסנים, חדרי השמל וטרנספורמטורים, בכל שטח התכנית, עם העדפה למיקום תחת יציעים ובתחומי מבנים.		200	400	4.0
	מגרשי ספורט בהתאם לתשריט				
	סה"כ		14,800 מ"ר	7,000 מ"ר	

תותר העברת שטחים בין הבנינים, בשיעור של עד 10% משטח כל בנין, באישור מה"ע, וזו לא תהווה שינוי מהותי לתכנית.

שינוי בגבהים, עקב הצורך להתאים את מפלסי הכניסה למגבלות בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון, לא יהוו שינוי מהותי לתכנית ויתואמו עם רשות נחל הירקון.

(3) קוי בנין:

לרח' שטרית, 8 מ'.

לרח' רוקח, 10 מ'.

לנתיבי איילון, 40 מ' מציר נתיבי איילון, המשותף למסילה ולדרך. אם יוקם קיר אקוסטי יהיה קו הבנין בינו לבין ציר נתיבי איילון הני"ל 32.5 מ'.

10. חניה: (א) החניה תוסדר כמפורט בנספח א' ובהתאם לתקן שיהיה בעת הוצאת היתרי בניה. מספר המקומות לפי הני"ל יובטח בכל שלב פיתוח הפרוייקט, בתיאום עם אגף התנועה.
- (ב) החניה תהיה במפלס הקרקע או במפלס נוסף, מעל או מתחת לפני הקרקע, או במשולב. אם יוקמו מבני חניה הם יחושבו כשטח שירות נוסף. החניה העילית תהיה מגוננת.
- (ג) כביש שירות יאפשר קשר פנימי בין החניונים ויסלל בעיקול גדול מגשר הולכי הרגל.

11. הוראות לשטחים מיוחדים:

שטח עתיקות:

- (א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- (ב) רשות העתיקות תיודע שבוע לפני תחילת העבודות בשטח הנדון.
- (ג) במידה ובמהלך העבודות כאמור לעיל יתגלו שרידים קדומים הראויים לחפירה, תתקיים חפירת הצלה/בדיקה, כמתחייב בחוק העתיקות תשלי"ה 1978 ובהתאם לנוהלי רשות העתיקות.
- (ד) הפיקוח, החפירה (באם תתקיים), הטיפול במימצא ופירסומו ימומנו ע"י היזם.
- (ה) אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקות, זאת אם יתגלו בשטח שרידים יחודיים, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

נחל הירקון:

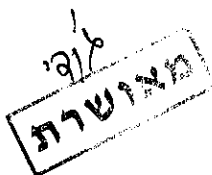
- (א) בפיתוח תוואי הירקון תישמר זכות מעבר חופשית לציבור לאורך גדות הירקון.
- (ב) תכנון וביצוע בתחום רשות הנחל (בתחום 20 מ' מכל גדה) יהיו בתיאום עם רשות נחל הירקון, עפ"י צו רשות הנחל.

12. הנראות אחרות:

- (א) כל השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו כחוק.
- (ב) בתחום מרכז הספורט יוקמו גדרות רק מסביב למתקני ספורט. יתרת השטחים הפתוחים לא תגודר, והם ישרתו את הציבור הרחב.
- (ג) יבוצע קירוי של בריכות השחיה. אחת הבריכות תשמש גם את תושבי הסביבה. לא יותרו שימושים הקשורים באולמות כינוס ותצוגה או מסחר בנושא נופש וספורט במבני השרות לבריכות, פרט לשימושים הנלווים בהתאם לסעיף 9 שלעיל.
- (ד) תכנית הבינוי היא עקרונית בלבד. תיקונים לא מהותיים בבינוי לא יהיו שינוי לתכנית וידרשו אישור מה"ע. בבניה יעשה שימוש בעקרונות בניה משמרת מים.
- (ה) תוכן תכנית פיתוח למתחם כולו, הכוללת שבילי אופניים והולכי רגל ומראה אפשרות לקשר עם פארק הירקון. התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר, רשות נחל הירקון ואדריכל הפארק.
- (ו) יותר ביצוע התכנית בשלבים.
- (ז) בתחום המסומן בתשריט כפרוזדור שרותים, תרשם זיקת הנאה לטובת עיריית ת"א-יפו, לצורך עבודות תחזוקה של קו הביוב העירוני העובר במקום. בתחום זה לא תותר כל בניה, גידור, ריצוף או נטיעות.
- (ח) הפעלת מרכז הספורט על מתקניו השונים תהיה עפ"י הנחיות ובאישור השירות לאיכות הסביבה בעירייה, על בסיס חוות דעת אקוסטית (מ.ג. יועצים, דו"ח מס' 6785-8721, 4.8721.92, 5339-8721).
- (ט) צמתי הגישה לפרוייקט יוסדרו בכל שלב ביצוע, בהתאם לנספח א' ובאישור משרד התחבורה.

13. תנאים נוספים למתן היתרי בניה:

- (א) לא יוצאו היתרי בניה לשלבי הבניה השונים, אלא לאחר שיובטחו סידורי התנועה והחניה כנדרש בסעיף 10 לעיל, באישור אגף התנועה של העירייה וכן באישור משרד התחבורה כנדרש בסעיף 12 ט' שלעיל.
- (ב) לא יוצאו היתרי בניה לפני תבטחת המיגון האקוסטי כנדרש בסעיף 12 ח' שלעיל, ולפני תבטחת מניעת זיהום מים, באישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.



- (ג) לא יוצאו היתרי בניה לפני קבלת אישור מרשות נחל הירקון ורשות הניקוז.
- (ד) לא יוצאו היתרי בניה לפני קבלת אישור חברת החשמל.

14. יחס לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית על שינוייה, וכן תקנות תכנית מתאר מקומית ע-1. במקרה של סתירה בין תקנות תכנית זו לתקנות התכניות האחרות התקפות, תכרענה תקנות תכנית זו.

- 15. זמן ביצוע:** 10 שנים מיום אישור התכנית.

חתימות :

חתימת היזם :

מרכז המודט הלאומי ת"א בע"מ
רח' שטריון 2 ת"א 69482
טל. 6496464

חתימת עורך התכנית :

עיריית תל-אביב - יפו
מינהל הנדסה
האגף לתכנון ובנין ערים
שד' בן-גוריון 68. ת"א
מיקוד 64514

חתימת הועדה :

אגף הנדסה ומכונות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2531/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.6.04
לאשר את התכנית. 2.9.04

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
טל' 21.11.04

Mas_tak.doc

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: 2531/א... 26/א...
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך: 2.8.04... מרסוקול: 2.11.04... החלטה: 10

אוסרה למתן תוקף...
תאריך: 27.9.04... ישיבה מס': 253

מנהל האגף	מנהל יזם	יו"ר הועדה המחוזית המשנה
sil	2531/א	9.11.04

טל' 6496464