



56863

26.3.07

מוקדמת מס' 8

1

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' 2848

בנייני ציבור באזור מכון הביוב

שינוי מס' 1 לשנת 1999 של תכנית מתאר מקומית מס' 1111

ושל תכנית מתאר מפורטת מס' 2289

1. שם התכנית: תכנית מתאר ומפורטת מס' 2848, בנייני ציבור באזור מכון הביוב, שינוי מס' 1 לשנת 1999 של תכנית מתאר מקומית מס' 1111 ושל תכנית מתאר מפורטת מס' 2289 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: 4 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בק.מ של 1250: 1 (להלן: התשריט), נספח תחבורה בקני"מ של 1: 1250 (להלן: נספח התחבורה).
3. תחולת התכנית: התכנית חלה על חלקות מס' 126-133, וחלקי חלקות מס' 22, 25, 119, 120, 125, 134, 135, 141-149, 156, 157, 316, 323 בגוש 6634, מצפון לרח' ש"י עגנון.
4. שטח התכנית: 018. 43 דונם.
5. יוזם התכנית: איגוד ערים דן לביוב ואיכות הסביבה והועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.
6. בעל הקרקע: עיריית ת"א-יפו וממ"י.
7. עורך התכנית: צוות תכנון צפון, אגף תכנון ובנין עיר, מינהל ההנדסה, עיריית ת"א-יפו.
8. מטרת התכנית: שיפור ניצול קרקע ציבורית והסדרת שטח לבנייני ציבור, ע"י:

- א. שינוי יעוד מאזור שירותים מיוחדים (מכון ביוב) לשטח לבנייני ציבור.
- ב. שינוי מאזור תכנון בעתיד לדרך ולשטח לבנייני ציבור. העברת הכלבייה העירונית לשטח לבנייני ציבור.
- ג. קביעת זכויות בניה לשטח לבנייני ציבור של עד 7,144 מ"ר לשטחים עיקריים מעל לקרקע ועד 2,858 מ"ר לשטחי שירות מעל לקרקע, ולשטח לשירותים מיוחדים (מכון ביוב) של עד 27,911 מ"ר עבור שטחים עיקריים מעל לקרקע ועד 11,164 מ"ר עבור שטחי שירות מעל לקרקע. גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות בשטח לבנייני ציבור ועל 5 קומות בשטח לשירותים מיוחדים. יותרו עד 4 קומות מרתף בתחום קווי הבניה.

- ד. קביעת שטח שבתחמומו תיאסר בניה, להבטחת האפשרות של התוויית הדרכים סביב שטח התכנית וגישות למגרשים ממזרח.
- ה. התוויית דרכים בתחום חלק מפרוזדור שרותים.
- ו. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מקומית מס' 1111, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1515 מיום 27.3.69 ושל תכנית מתאר מפורטת מס' 2289, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3523 מיום 28.01.88 (להלן: התכנית הראשית).

9. שינוי התכנית  
הראשית:

התכנית הראשית תשונה כלהלן:

- א. בשטח לבנייני ציבור יותרו התכליות הבאות: מתקנים הנדסיים, מחסנים, מתקנים עירוניים, שירותי ציבור, שירותי חירום ומינהלה. בשטח לשירותים מיוחדים (מכון הביוב) יותרו מבנים ומתקנים עבור המכון. מיקום ותכנון התכליות בשטח לבנייני הציבור יעשה בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
- ב. זכויות הבניה בשטח התכנית יהיו כבטבלה שלהלן:

שטח שרות (מ"ר) מעל לקרקע	שטח עיקרי (מ"ר) מעל לקרקע	יעוד הקרקע
2,858	7,144	שטח לבנייני ציבור
11,167	27,911	שטח לשירותים מיוחדים (מכון ביוב)
14,022	35,055	סה"כ

יותר עד 4 קומות מרתף בתחום קווי הבניין לתכליות הנקובות לעיל ולשטחי שרות, כמוגדר בחוק. גובה המבנים לא יעלה על 5 קומות בשטח לשירותים מיוחדים ועל 3 קומות בשטח לבנייני ציבור. התכנית המרבית לקומה לא תעלה על 45% משטח המגרש של כל יעוד.

ג. קווי הבניין במתחם יהיו, כמסומן בתשריט: 5 מ' לדרכים המשיקות ו- 15 מ' לדרום. בין יעודי הקרקע יהיה קו הבניין 5 מ' (2.5 מ' מכל יעוד). במקרה שרוחב קו איסור הבניה גדול יותר מקו הבניין, ייקבע רוחב קו איסור הבניה. כל זאת עד לקביעת הדרכים הסופיות. עם קביעתן יבוטלו איסורי הבניה וקווי הבניין הנ"ל ימדדו מגבולות המגרשים (היעודים).

- ד. לא תותר כל בניה בשטח המסומן בתשריט כשטח איסור בניה.
- ה. הגישות לשני המגרשים (בנייני הציבור והשטח לשירותים מיוחדים) יהיו ממזרח, כמסומן בנספח התנועה (שלב עתידי). אולם עד לקיבוע הדרכים ההיקפיות העתידיות והגישות מהן למתחם התכנית, יהיו כניסות זמניות למגרשים הנ"ל מהדרך הקיימת (המאוסרת) ממערב, ע"פ נספח התנועה (שלב ראשון).
- ו. העברת התשתיות בשטח התכנית תתואם ותסוכם עם אגוד ערים דן לביוב ואיכות הסביבה.

- לא תותר הנחת תשתיות ולא תבוצע כל עבודה בתחום המיועד לתוואי רכבת קלה (בהמשך רחוב אבן גבירול), אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- ז. השטח המסומן בתשריט "אזור מוקפא" יוקפא עד לתכנון הסופי של השטח ויותר לבנית מגורים (מלבד בפרוזדור השרותים, לגביו חלה ההוראה בסעיף י' שלהלן) בהתאם להחלטה מיוחדת בנושא ע"י הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- ח. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ויפונו ע"י וע"ח איגוד ערים דן לביוב ואיכות הסביבה.
- ט. השטח המיועד לבנייני ציבור ולדרך יופקע ויירשם ע"ש עיריית תל-אביב-יפו, כחוק.
- י. בשטח פרוזדור השירותים תותר גישה חופשית לביקורת הצינורות העוברים, לתיקונם ולכל עבודה אחרת הקשורה באחזקת מערכת צינורות זו. בשטח זה לא תותר בניה פרט לדרכי גישה ולפיתוח גנני, תוך תיאום עם חברת החשמל ואיגוד ערים דן לביוב ואיכות הסביבה.
- יא. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים לתוך זכות הדרך- המשך אבן גבירול צפונה.

**10. תנאים להוצאת היתרי בניה :**

- א. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
- ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ת"א-יפו.
- ג. אישור תכנית גינון ופיתוח נופי ע"י מהנדס העיר. התכנית תבטיח פיתוח חיץ ירוק בהיקף המגרש.
- ד. כל מבנה שייהרס יפונה לאתר פסולת בנין מוסדר. מבנה העשוי אזבסט יפונה ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

**11. תנאי לאיכלוס :** רישום השטחים הציבוריים בפועל.

**12. יחס התכנית לתכנית הראשית :**

על שטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית, הוראות תכנית "ג" והוראות תכנית "ע-1". במקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות התכנית הנ"ל, יקבעו הוראות תכנית זו.

**13. הוצאות תכנון ופיתוח :**

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, ע"פ חוק.

השלמה של לפחות 10% מזכויות הבנייה בתכנית, תוך 5 שנים מיום אישור התכנית, תהווה ביצוע התכנית.

**14. זמן ביצוע :**

14. אישורים:

חתימת עורך התכנית:

גרטנר אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

חתימת היזם:

אגוד ערים אזור דן (ביוכ)

~~ידבר סלע~~  
18.1.07

ועדה מקומית תל-אביב-יפו  
 אישור תכנית מס' 2848  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבתה מס' מיום החלטה  
 מנהל מנהטס העיר  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר ועדה

חתימת הועדה:  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 תל-אביב-יפו  
 אישור תכנית מס' 2848  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבתה מס' מיום  
 מנהל האגף  
 28/11/07

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 2848  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1.1.07 לאשר את התכנית.  
 גילק אוקון  
 מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

12/10/06  
28.3.07