

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' 3248

"מתקן ספורט ציבורי בצמת אבן גבירול - ש"י עגנון"

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מתאר מס' 1111

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' 2186

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' 2343

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מתאר ומפורטת מס' 2289

**1. שם התכנית:** תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ומפורטת מס' 3248 "מתקן ספורט ציבורי בצמת אבן גבירול-ש"י עגנון", איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מתאר מס' 1111, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' 2186, שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' 2343 ושינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מתאר ומפורטת מס' 2289.

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת: 4 דפי הוראות בכתב - להלן: "הוראות התכנית" תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 - להלן: "התשריט" נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 - להלן: "נספח הבינוי" נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 - להלן: "נספח התנועה"

כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה

**3. תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בתשריט בקו כחול כהה, והכולל את חלקות: 74-76, 79-82, 88-94, 134, 141, 209, 221, 222, 278, ואת חלקי חלקות: 4, 49, 50, 57-62, 72, 73, 77, 78, 83, 87, 95-102, 129, 130, 133, 135-138, 140, 142, 143, 208, 220, 223, 272, 277, 279, 280, 286, 291, בגוש 6635.

**4. שטח התכנית:** כ- 42.3 דונם

**5. יוזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

**6. בעל הקרקע:** עיריית תל אביב - יפו

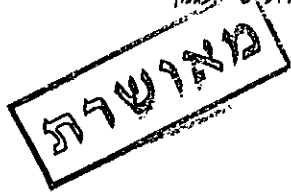
**7. עורך התכנית:** אדרי' אורי זרובבל, אדרי' אריה פרייברגר

**8. מטרת התכנית:** ביטול מרכז ספורט משטח פארק הירקון והגדרת מגרש חדש לבנייני ציבור עבור מתקן ספורט ציבורי בצומת ש"י עגנון - אבן גבירול, וזאת ע"י:

- א. שינויי ייעוד משטח לספורט ומדרך לייעוד שטח ציבורי פתוח.
- ב. שינוי ייעוד מדרך ומשטח ציבורי פתוח לייעוד שטח לבנייני ציבור.
- ג. קביעת הוראות בנייה למתקן ספורט ציבורי בהיקף שלא יעלה 15,200 מ"ר לשטחים עיקריים, וגובה שלא יעלה על 15 מ' ממפלס רח' אבן גבירול.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ה. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מס' 1111, אשר הודעה על מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. 1515 מיום 27.3.69, ושל תכנית מס' 2186, אשר הודעה על מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. 2874 מיום 16.12.82, ושל תכנית מס' 2343, אשר הודעה על מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. 3417 מיום 15.1.87, ושל תכנית מתאר ומפורטת מס' 2289, אשר הודעה על מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. 3523 מיום 28.1.88. (להלן: "התכניות הראשיות").

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת

9. שטח לבנייני ציבור: מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה (מגרש מס' 1)



א. תכליות מותרות -

- 1) מרכז ספורט ציבורי הכולל: אולם כדורסל/כדורעף, אולם כדוריד ומבנה אולמות ספורט למחלקות (התעמלות, אגרוף, טניס שולחן וכדומה), בהם יותרו משחקים, אירועים ופעילויות ספורט בלבד וכן פעילויות נלוות לתכליות אלה. כמו כן, תותר חנייה ציבורית.
- 2) כל שינוי מהתכליות המותרות בתכנית יהווה סטייה ניכרת.

ב. זכויות בנייה -

- 1) תותר בנייה של עד 15,200 מ"ר שטחים עיקריים, ועד 2200 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 2) שטחי שרות במרתפים - עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע-1".
- 3) מס' המושבים באולם הכדורסל/כדורעף, המסומן "A" בנספח הבינוי, לא יעלה על 2500 מקומות.

ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו כמתואר בתשריט וכדלקמן:

- קו בניין צפוני - 3 מ'
- קו בניין לרח' אבן גבירול - 3 מ'. בתחום זה לא תותר כל בנייה על ותת קרקעית או תשתיות.
- קו בניין דרומי - אפס
- קו בניין מערבי - בין 0-5 מ'. בכל מקרה לא תותר בנייה על ותת קרקעית ברצועה של 5 מ' מדופן קו השפד"ן, כמסומן בתשריט.

ד. גובה המבנים -

- 1) גובה המבנים יהיה עפ"י התקנים הקבועים למתקני ספורט, מדוד מפני הכניסה הקובעת, או עפ"י המפורט מטה (הקטן מביניהם):
  - גובה אולם הכדורסל/כדורעף, המסומן "A" בנספח הבינוי, לא יעלה על 15 מ'.
  - גובה אולם הספורט המשני, המסומן "B" בנספח הבינוי, לא יעלה על 12 מ'.
  - גובה שאר המבנים לא יעלה על 10 מ'.
  - גבהים אלה הם ביחס למפלס הממוצע של רח' אבן גבירול שבחזית המגרש.
- 2) המפלס התחתון המותר לבנייה יהיה בהתאם לנספח הגבלות בנייה של תכנית מתאר מחוזית 2/5, ויתואם עם רשות נחל הירקון בשלב הוצאת היתר בנייה.

ה. הוראות נוספות -

- 1) שעות הפעילות במתקן הספורט יוגבלו לשעה 00:23.
- 2) תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין, שתחום התכנית מצוי בשטח שהוצף בעבר וחשוף לסכנת הצפות.

10. שטח ציבורי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק (מגרשים מס' 2 ו-3)

א. תכליות מותרות -

גינון, שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני נופש ורווחה, ריהוט רחוב וגן, וכל אלמנט הנדרש לפיתוח השטח לרווחת הציבור.

ב. זכויות בנייה -

לא תותר כל בניה על פני הקרקע, למעט פרגולות עם קירוי קל ומתקנים כנדרש לתפקוד נאות של השטח.

ג. הוראות נוספות -

לא תותר בנייה מתחת לקוי חשמל עיליים, ובמרחק של 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו). לא תותר בנייה מעל כבלי חשמל תת קרקעיים, ובמרחק של 2 מ' מכבלים אלה.

11. תנועה וחנייה:

- א. הסדרי התנועה והחנייה יוסדרו בתכנית נפרדת. נספח התנועה מהווה רקע מנחה בלבד לגבי השטחים שמחוץ לתחום התכנית. מיקום רמפת הירידה למרתפים הוא רעיוני, וייקבע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני, כאמור בסעיף 13 ב' שלהלן.
- ב. תינתן אפשרות להפעלת מתקן הספורט הציבורי באופן זמני באמצעות מערך התנועה והחניונים הקיימים בסביבת הפרוייקט. עד אישור תכנית כוללת, פתרונות החנייה והנגישות יהיו על בסיס הפתרונות הקיימים בפועל, לרבות פתרונות תפעול (כיבוי אש, פינוי אשפה) ונגישות לאנשים בעלי מוגבלויות. פתרונות אלה, המצויים בתחום הקו הכחול, יכללו בתכנית עיצוב ארכיטקטוני באישור הועדה המקומית.
- ג. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתרי בנייה, ובאישור אגף התנועה בעירייה. לפחות מחצית ממקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בנייה, יבוצעו בחניה תת קרקעית בתחום המגרש המיועד למתקן הספורט הציבורי.
- ד. ביקוש החנייה מבוסס על הנחה שלא יתקיימו שני משחקים מושכי קהל בו זמנית (כדורסל וכדוריד).
- ה. בתשריט מסומנת רוזטה לרוחב דרך של 43.5 מ'. הרצועה שבין קו הבניין לגבול התכנית הגובל ברח' אבן גבירול תשמר לבחינת שטח עתידי לתכנון כדרך. רוחב הדרך המרבי יהיה 49 מ'. ניתן יהיה לאחר אישור תכנית מתאר מחוזית לרכבת קלה להשתמש בתחום רצועה זו. עד לזמן זה הרצועה תגונן.
- ו. לא תותר גישה ברכב מרח' אבן גבירול, לרבות בזמן הבנייה, למעט רכב חירום בלבד.



המגרשים המיועדים לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח ירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965. העירייה תהיה רשאית לתפוס חזקה בשטחים הציבוריים מייד עם אישור התכנית.

12. איחוד וחלוקה מחדש:

- א. במידה ומרכז הספורט הציבורי לא יוקם ע"י הועדה המקומית או עיריית תל אביב-יפו או חברה עירונית כלשהי, אלא ע"י גוף אחר, יועבר כתב שיפוי לוועדה המקומית ולועדה ה מחוזית לעניין תביעות עתידיות בגין הצפה, לשביעות רצון היועץ המשפטי של הועדה המקומית והיועץ המשפטי של הועדה המחוזית.
- ב. הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני אשר תאושר בוועדה המקומית. תכנית העיצוב תכלול את אופן העמדת הבניינים, מרווחים בין הבניינים, כניסות, פתרונות תנועה, ופיתוח השטחים הפתוחים. תכנית העיצוב תבטיח נגישות ישירה להולכי רגל מרח' אבן גבירול ומשדר' רוקח וקשר לתחנות הסעה המונית פוטנציאליות.
- ג. תיאום תכנון ואופן העמדת הבניינים עם איגוד ערים דן לביוב, לצורך הגנה על קו השפד"ן, בכפוף לסעיף 9' לעיל.
- ד. הכנת והגשת חו"ד סביבתית ע"י מומחה לאיכות סביבה שתציג פתרונות למזעור ההשפעות הסביבתיות, פתרונות אקוסטיים ופתרון חלחול לנגר עילי, שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
- ה. הגשת חוות דעת סביבתית למשרד לאיכות הסביבה-מחוז ת"א, ובה יפורטו אמצעי המיגון הנדרשים למניעת שטפי תום ממכלי הדלק של חברת חשמל, אתר דלק 4.
- ו. אישור רשות נחל הירקון, כאמור בסעיף 9' ד' (2) לעיל.
- ז. מתן פתרונות תנועה וחנייה אשר יאושרו ע"י אגף התנועה, בהתאם לסעיף 11 לעיל.
- ח. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם מקרקעין, כאמור בסעיף 9' ה' (2) לעיל.
- ט. אישור מפה לצורכי רישום לגבי שטח כל התכנית.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- א. על שטח התכנית יחולו הוראות התכניות הראשיות ותכנית מתאר מקומית "ע-1" מרתפים. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות, יחולו הוראות תכנית זו.  
ב. תכנית מס' 2343 תבוטל עם אישורה של תכנית זו.

16. אישורים:

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
חוק התכנון והבניה ותשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 3248/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15.9.08 לאחר את התכנית.  
גילה אורון  
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת המתכנן:

**אורי זרובבל**  
אדריכלים ומחזיקי ערים  
רח' על יסודות חב"ד 4, תל אביב 65158  
טל. 03-5103407

חתימת היזם:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מתאר ומפורטת מס' 3248	
מתקן ספורט ציבורי בצמת אבן גבירול-ש"י עגנון			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
25.2.04	4-2004ב'	8	
"	"	9	
"	"	---	
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	ישבה מס'		
2.8.04	850		
"	"	996	
מנהל האגף	מהנדס העיר	תאריך: <u>10-05-2009</u>	

דורון ספיר, עו"ד  
מ"מ וסגן ראש העיר