



37

652-2



12



עדכון: מאי 1990

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מתאר מס' ל-3 - תנאים להקמת בנינים צבורייםשנוי מס' 3 לשנת 1987 של תכנית המתאר מס' "ל" - שטחים מעבר לירקון

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ל-3, תנאים להקמת בנינים ציבוריים שנוי מס' 3 לשנת 1987 של תכנית מתאר מס' "ל" - שטחים מעבר לירקון.
2. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 3 עמודים של תקנות, וכן 2 עמודים של נספח שטחים.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח תכנית מתאר מס' "ל" - שטחים מעבר לירקון (להלן: התכנית הראשית) על שינוייה, לרבות תכניות שהתכנית הראשית חלה עליהן לענין קביעת תנאים להקמת בנינים ציבוריים.
4. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
5. בעלי הקרקע : שונים.
6. מטרת התכנית:

1. קביעת תנאים להקמת בנינים ציבוריים במגרשים המיועדים לכך בתכנית.
2. אפשרות למתן היתרי בניה ע"פ תכנית ל-3 זו, במגרשים שיעודם לבנינים צבוריים, לשמושים-מבני חינוך, מבנים לשרותי דת וקהילה, שרותי תרבות וספורט, שרותי בריאות ורווחה, שרותים ציבוריים ושרותי חרום, הכל בכפוף למגבלות שבנספח השטחים.
3. קביעת מס' קומות מכסימלי של 3 קומות, שנוי בשטח בניה מכסימלי לקומה (עד 45% בתנאים מסוימים) שנוי במרווח מינימלי לצד ולאחור, אפשרות הקמת קומות מרתף.

7. שנוי התכנית הראשית : התכנית הראשית תשונה ע"י: -

1. שנוי סעיף "אזור לבנינים צבוריים" בחלק ז' פרק ה' "לוח החלוקה לאזורים".

במקומו ירשם כמפורט: "אזור לבנינים צבוריים";

12/9/90

5



ציון בתשריט - חום מותחם חום; שטח מכסימלי מותר לבניה 30% לקומה.

מרווח מינימלי בחזית - כמסומן בתשריט, אם אין הוראה בתשריט לא יפחת קו הבניין מ-4 מ'; מרווח מינימלי לצד - 4 מ' או חצי גובה הבניין, הגבוה מביניהם; מרווח מינימלי לאחור - 6 מ'; מספר מכסימלי של קומות - 3 קומות.

כן תותר הקמת שתי קומות מרתף לתכליות הנקובות ברשימת התכליות, לחניה, ולמתקנים טכניים, בתחום קוי הבניין.

א. הועדה המחוזית רשאית להגדיל שטח מכסימלי מותר לבניה לקומה ל-45%.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה בקוי בנין למרתפים עד לגבולות המגרש. בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הועדה, על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או נמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבניין, עקב אישור חריגה זו.

ג. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת מקומות חניה צבורית מעל התקן הנדרש.

אשר סעיפים א., ב., ג., מותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות בדומה למתכונת הקלה/שמוש חורג.

2. שנוי התכליות בסעיף "אזור לבנינים ציבוריים" בחלק ז' פרק ו' - רשימת התכליות, ותקון הערה ב' לסעיף זה.

במקומו ירשם כמפורט: -

"אזור לבנינים ציבוריים": באזור לבנינים ציבוריים תותרנה התכליות הבאות: - (בכפוף להנחיות שבנספח השטחים)

א. מבני חינוך - גני ילדים, מעונות, בתי ספר, מוסדות חינוך.

ב. מבנים לשרותי דת וקהילה - בתי כנסת, מוסדות דת, מקוואות, מועדונים לנוער ומבוגרים.

ג. שרותי תרבות וספורט - אולמות ומגרשי ספורט, מגרשי משחק וגנים ציבוריים, מרכזים לתרבות, ספריות, ותערוכות.

ד. שרותי בריאות ורווחה - תחנות לאם ולילד, תחנות לבריאות המשפחה, מרפאות, מוסדות צדקה, בתי אבות ודיור מוגן, מרכזי יום ומועדונים לקשיש.



ה. שרותים ציבוריים ושרותי חירום - מחסני חירום, מחסנים ושרותים עירוניים, הג"א, מקלטים, צופרים, אנטנות, מתקני תשתית עירוניים כגון מתקני אספקת מים, שנאים, חניה ציבורית.

3. הערה א': תבטל ובמקומה ירשם: הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית רשאית לאשר שמושים נוספים בדרך של אנלוגיה.

4. הערה ב': תתוקן ובמקומה ירשם: הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של תכליות במגרש בתנאי ששטח המגרש לא יפחת מהדרוש לכל תכלית מביניהן כאמור להלן. יעוד הבנינים המפורטים ברשימת התכליות של מגרשים מיוחדים יקבע בתכנית מפורטת. 5. שנוי בהתאם לאמור בסעיפים לעיל של התכנית הראשית אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 278 מיום 19.2.53.

8. תחילת בצוע התכנית: מידי.

9. יחס התכנית

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה נגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

לתכנית הראשית:

על שטחים בתחום תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות רעש מטוסים המוטלות על ש"ת דב הוז וסביבתו. הקמת בנינים בתחום ההגבלות תעשה בהתאמה להגבלות האמורות. בנינים אשר יוקמו בהתחשב בהגבלות דלעיל באזורים חשופים לרעש, יבנו בתכנון אקוסטי, באופן המפורט בהגבלות.

10. בטיחות טיסה :



70

נספח שטחים - בסמכות הועדה המקומית ליתן היתר בניה במגרשים צבוריים לשימוש שלהן ע"פ ההוראות שבטבלה.

1. מבני חינוך

ה ת כ ל י ו ת	ג ו ד ל מ ג ר ש	ה ע ר ו ת
גן ילדים (2 כתות)	מ-1.5 דונם	0.75 ד' לכל כיתה נוספת
מעון יום	מ-1.5 דונם	
בית ספר יסודי	מינימום 1/2 דונם לכתה מינימום 6 דונם למגרש	
בי"ס על - יסודי	מינימום 1 דונם לכתה, מינימום 10 דונם למגרש.	קביעת השימוש תהא באישור ועדה מחוזית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שימוש חורג.
בתי ספר מיוחדים	מ-1.5 עד 6 דונם	

2. מבנים לשרותי דת וקהילה

ה ת כ ל י ו ת	ג ו ד ל מ ג ר ש	ה ע ר ו ת
בית כנסת, מוסדות, דת, מקוה	1. מינימום 0.5 דונם, ועד 2.0 דונם שטח מגרש ולא יעלה על 1200 מ"ר שטח רצפות. 2. מעל 1200 מ"ר שטח רצפות או מעל 2.0 דונם שטח מגרש.	קביעת השימוש תהא באישור ועדה מחוזית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שימוש חורג.
מועדוני נוער ומבוגרים		קביעת השימוש תהא באישור ועדה מחוזית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שימוש חורג.

א. ט. ז.



3. שרותי תרבות וספורט

ה ת כ ל י ו ת	ג ו ד ל מ ג ר ש	ה ע ר ו ת
אולמות ספורט, ומגרשי ספורט	1. מ-1.5 עד 4.0 דונם	קביעת השמוש תהא באישור ועדה מחוזית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שמוש חורג.
	2. מעל 4.0 דונם	בתכנית מפורטת כחוק.
מרכזי תרבות, ספריות תערוכות ללא אולם ארועים		במקרה שיכלל אולם ארועים או שמוש לאירועים-קביעת השמוש תהא באישור ועדה מחוזית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שמוש חורג.

4. שרותי בריאות ורווחה

ה ת כ ל י ו ת	ג ו ד ל מ ג ר ש	ה ע ר ו ת
תחנות לאם ולילד, תחנות לבריאות המשפחה, ומרפאות	1. מ-1.5 דונם ועד 5.0 ד'	בתכנית מפורטת כחוק.
	2. מעל 5.0 דונם	
מרכז יום לקשיש, מועדוני קשישים	עד 3.0 דונם	
בתי אבות ודיור מוגן לקשיש	1. עד 5.0 דונם, וללא אגף גריאטרי.	במקרה של אגף גריאטרי-קביעת השמוש תהא באישור ועדה מחוזית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שמוש חורג.
	2. מעל 5.0 דונם	בתכנית מפורטת כחוק.



5. שרותים ציבוריים ושרותי חרום

ה ע ר ו ת	ג ו ד ל מ ג ר ש	ה ת כ ל י ו ת
קביעת השמוש תהא באישור ועדה מחוזית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שמוש חורג.	עד 2.0 דונם מעל 2.0 דונם ועד 5.0 דונם	מחסני חרום, מתקני הג"א, מקלטים מחסנים עירוניים
במידה ואינם גורמים מטרידי רעש.	עד 0.5 דונם	צופרים, אנטנות מתקני תשתית, מים שנאים וכו'

הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית רשאית להתגב-הקלות-מגודל-המגרש-הנקוב לעיל, בכפוף להליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שמוש חורג/גישור המגורים

תוקף ותכנון: הועדה המחוזית
במחוז הדרום

מספרנו: טכ/בע-89-364

מל"ח: תכנון מקומי
מספר: 387/מ
תאריך: 16.7.90

החליטה לתת תוקף

16.7.90

מחלוקת למינון

שירותי תכנון: תאריך: 16.7.90

המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: תכנית מתאר מס' 3-5		
הוסלצה למת: תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך:	פרוטוקול:	החלטה:
"	"	"
"	"	"
"	"	"
וכרה לכת' תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון		
תאריך:	16.7.90	ישיבה מס' 387
מ"ה	מ"מ	מ"ר הועדה
תאריך:	30.7.1990	