

מאשרת

26.11.00

מוקדמת מס' 11.....

מרחב תכנון מקומי תל אביב

מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו
מקום: תל אביב יפו

תכנית מתאר מקומית מס' תא/ 2790

"מתחם גבולות"

שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית בנין העיר יפו B

שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית בנין עיר מס' 44



2790

1070-1



1

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

עורך התכנית: עמי שנער • אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' פרופ' שור 23 תל אביב
טלפון: 03-6056040

מהדורה מס' 13: תאריך: 26.10.00

Tak-Mg

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מתחם גבולות - עמוד 2 מתוך 11

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מס' תא/ 2790

"מתחם גבולות"

1. **שם התכנית** : תכנית זאת תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' תא/ 2790, "מתחם גבולות" שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית בנין העיר יפו B. שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית בנין עיר מס' 44.
2. **מסמכי התכנית** : א. תקנון - 11 דפי הוראות בכתב (להלן : "התקנון").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1: 500 (להלן : "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 כולל חתך טיפוסי בקני"מ 1: 250 (להלן "נספח הבינוי").
ה. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1: 500 (להלן "נספח התנועה").
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית** : התכנית תחול על השטח המסומן בקו כחול בתשריט.
4. **תחום התכנית** : גוש : 7083 , חלקות : 34, 35, 39-62, 120, 121, 126, 127, 130, 131, 133, 142, 143, 147, 150-152, 158, 162-165.
חלקי חלקות : 129, 136
5. **גבולות התכנית** : מצפון - דרך אילת.
ממזרח - רחוב מרכולת.
מדרום - רח' וולפסון.
ממערב - רח' אברבנאל.
6. **שטח התכנית** : 31.68 דונם.
7. **יזום התכנית** : מנהל מקרקעי ישראל.
8. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
9. **מתכנני התכנית** : עמי שנער - אמיר מן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' פרופ' שור 23 ת"א, טל : 03-6056040 פקס 03-6046077.
10. **מטרות התכנית** : (א). לתכנן את השטח הכלול בתכנית כאזורי מגורים ושימושים מסחריים נילווים אשר יהווה המשך והשלמה לשכונת פלורנטין מדרום, ובינה לבין נוה-צדק בצפון, כל זאת באמצעות עיצוב מחדש של רחובות, כיכרות ומוקדים חדשים בתחום התכנית, שינוי ייעוד מאזור מסחרי, אזור מסחרי מיוחד ואזור תעשייה וקביעת אזור מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית ואז משרדים ושימושים ציבוריים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מתחם גבולות - עמוד 3 מתוך 11

- (ב). איחוד מגרשים.
- (ג). קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- (ד). קביעת מבנים לתכנון וקביעת הוראות בניה לכל מיתחם ומיתחם, עקרונות בינוי, קביעת קווי בנין, שטחי בניה, מסי קומות מירבי ותנאים למתן היתר בניה.
- (ה). קביעת דרכים חדשות ע"י הפקעה, דרכים לביטול והסדרי חניה.
- (ו). קביעת מבנים לשימור והגדרת התנאים למתן היתר בניה והנחיות עיצוביות למבנים אלו.
- (ז). לשנות בתחום התחולה של תכנית זו: הוראות תכנית בנין העיר יפו B ותכנית בנין העיר מסי 44 על שינויהם אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו בחוק (להלן "התכנית הראשית").
- (ח). התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת.

11. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני :

- (א). הבניה בשטח התכנית כולה תותר אך ורק בהתאם ל"תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" למבן שלם לפחות (מספר מגרשים מתוחמים סביב ברחובות או שטח ציבורי פתוח, אשר מהווים גוש בניה רצוף. ואשר מסומנים בתשריט באותיות A, B וכו'). שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להוראות הבניה המפורטות בתכנית זו בכל אזור ואזור ובהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.

- (ב). ה"תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" הנ"ל תוכן למבן שלם לפחות. בשיקול דעת מהנדס העיר ניתן יהיה לחלק מבנים גדולים לשניים או יותר "תת-מבנים" לצורך הכנת התכנית הנ"ל.

12. פירוט התכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני :

- ה"תכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני" לכל מבן שתאושר ע"י הועדה המקומית, תהווה מסגרת מחייבת לכל הבנינים שבמבן אחד ותכלול את הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים (עד לציר הדרך). התכנית תהיה בקני"מ 1:250 לפחות, עם פרטים בקני"מ מתאים ותקבע את :

- (א). אופן העמדת הבנינים בכל מבן - לפי מידות, צורה ומרווחים, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
- (ב). חתכים וחזיתות עקרוניים של הבנינים, לרבות צורה, גמר גגות ומתקנים סולריים, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.
- (ג). פרטי גמר חזיתות הבנינים שיכללו את חומרי הבניה, הצבעים, לרבות חמרי ציפוי וגמר.
- (ד). פתרונות החניה לכל מבן ומיקום הכניסות והיציאות (רמפות).
- (ה). פיתוח הגינות, המיסעות, הגדרות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונים, לרבות פתרונות הסתרה של מתקנים טכניים.
- (ו). עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזיתות המבנים, גובה החניון מחוץ לקו הבנין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בנין וכל האלמנטים, כולל מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אוורור ותיבות דואר.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

- (ז). סימון חלוקת משנה של המתחם יעשה וירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה ועל פי תכנית לצרכי רישום.
(ח). במסגרת ה"תכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני" וחלוקת המשנה, יותרו שטחים, כמסומן בתשריט, שישמשו כגישות לבניינים ומעברים לשטחים ציבוריים פתוחים, אשר לגביהן תרשמה זיקות הנאה למעבר הציבור, בלשכת רישום מקרקעין.

13. אזורי ייעוד :

א. אזור מגורים ג':

(צבע צהוב בתשריט)

כללי: אזור זה כולל בנייני מגורים מעל קומת קרקע (כמפורט בהמשך) ומעל מרתפי חניה. בדרך יפו ניתן באישור הועדה המקומית לייעד את הבניינים למשרדים במקום מגורים, בשלמותם בלבד. הבינוי בכל מיתחם יהיה מקביל לרחובות הגובלים ובתוכו "חצרות" או רחבות פנימיות (שטח פרטי פתוח) מרוכזות וגדולות ככל האפשר, בהתאם לנספח הבינוי.

1. תכליות מותרות:

- (א). מגורים - בכל הקומות מעל הכניסה הקובעת לבנין. כמות יח"ד לכל מגרש תיקבע כך ששטח דירה (עיקרי) לא יפחת מ- 60 מ"ר במוצק.
(ב). מסחר ו/או משרדים - בקומת קרקע ברחובות: דרך יפו (אילת), אברבנאל, מטלון, וולפסון ומרכולת בלבד.
(ג). הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים נילווים למגורים בכל הקומות (כגון משרדים, מרפאות וכו') בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה שהשימוש המבוקש לא יהווה מטרד למגורים, וזאת עפ"י פרסום כפי שנדרש לשימוש חורג.
(ד). בקומת הקרקע בלבד (במגרשים או בחלקות המסומנים בתשריט בעיגול חום) יותרו שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, פעוטונים, מעונות, תחנות לטיפול באם ובילד, מועדונים לקשיש, סדנאות לאומנים וכו', וזאת עפ"י פרסום לשימוש חורג כחוק.
(ה). למרות האמור לעיל בבניינים שבפינת דרך יפו (אילת) ובפינת רח' לוינסקי ורח' גבולות בלבד ניתן לאשר גם שימושי משרדים / עסקים בכל הקומות (מגרשים מס' 44 - 50, 121.
(ו). חזית מסחרית - במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע.

2. זכויות בניה: כמפורט בטבלה בסעיף 14 וכפוף להנחיות הבאות:

- (א) שטחי הבניה יחושבו עפ"י שטח המגרש נטו כמסומן בתשריט.
(ב) איחוד מגרשים: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים. במקרה של איחוד מגרשים בתחומי כל מבנן יחושבו זכויות בניה עפ"י שטח המגרש המאוחד בהתאם לטבלה.
(ג) במקרה שהזכויות הנ"ל יפחתו מהזכויות עפ"י ת.ב.ע. יפו B, יחולו ההוראות של יפו B (לגבי זכויות הבניה בלבד).

3. גובה הבניה:

- (א) גובה הבניה המירבי כולל חדר יציאה על הגג לא יעלה על 33 מ' מפני המדרכה הגובלת באמצע החזית. גובה קומת הקרקע המירבי יהיה ברוטו 5.50 מ'.
במגרשים פינתיים יותר גובה מירבי של 39 מ'. הוראה זו הינה הוראה מחייבת וכל שינוי ממנה יהווה סטייה ניכרת.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מתחם גבולות - עמוד 5 מתוך 11

(4) קוי בנין: קדמי - 0
צידי - 0
אחורי - 5 מ'.

(5) תכנית קרקע: תכנית הקרקע המירבית של המבנים (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין) תהיה כמצוין בטבלה בסעיף 14.

(6) מרתפים וחניה: תותר הקמת עד 4 מרתפי חניה מתחת כל שטח המגרש. תותר הקמת מרתפי חניה גם מתחת לשטח ציבורי הגובל במגרש (עד ציר הכביש) תוך הבטחת מעבר תשתיות עירוניות, באישור מהנדס העיר.
לא יותרו מרתפי חניה בתחום רצועת הדרך של דרך יפו ורחוב אילת. מעבר לקונטור הבניינים, פני גגות המרתפים לא יבלטו מעל פני הקרקע. תקרת המרתף תהיה בעומק שיבטיח בית גידול לעצים בוגרים. לא תאושר נגישות ישירה לרכב למגרשים מדרך יפו ומרחוב אילת.

(7) עיצוב קומת קרקע: קומת הקרקע תעוצב כקומה בנויה מלאה (ולא כקומת עמודים מפולשת) ותהיה מחופה באבן טבעית מלבנית מסותתת בנדבכים עד לגובה שתי קומות לפחות מפני המדרכה. בקיר ישולבו פתחים דמויי "חלונות" או "קולונדה" עפ"י חזית עירונית המתוארת בנספח הבינוי.

(8) עיצוב קומות עליונות:

(א). הקומה העליונה תהיה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מקו בנין קדמי לאורך של לפחות 50% מהחזית למעט בתוספת המותרת בבניינים פינתיים.

(9) עיצוב מרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבנין. כל הבלטה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו לא ניתן יהיה לתת הקלה בגינה.

(10) יתרת קומת הקרקע תשמש כשטח לרווחת הדיירים ללא גדרות בין המגרשים. שטח זה יהיה מגונן, מרוצף ומואר עם גישה נוחה לדיירי הקומות שמעל. פיתוח שטחים אלו יחייב הגשת תכנית פיתוח שתכלול פירוט חומרי גמר, לתאורה, לריצוף, להשקיה ולגינות. פירוט פיתוח שטח זה יהיה בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.

ב. שטח ציבורי פתוח:
(צבע ירוק בתשריט).

(1) תכליות ושימושים: כיכרות, גני משחק, דרכי גישה להולכי רגל ולמגרשי חניה תת-קרקעיים. מרבית השטחים ירוצפו באבן מבנין לבנין וישולבו בהם איי צמחיה ונטיעות.

(2) חניון תת קרקעי: מתחת לכיכרות (מגרש מס' s-21, s-20) תמוקם חניה ציבורית עד 5 מרתפים, בהיקף מירבי של 500% בניה (שטח עיקרי).

(3) פיתוח השטחים הציבוריים יחייב הגשת תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף שתכלול היקף והרכב נטיעת עצים וצמחיה, מפלסי קרקע, פירוט חומרי גמר לגדרות, לתאורה, ריצוף ומתקנים.

ג. מגרשים מיוחדים בעלי אופי ציבורי (צבע צהוב עם מסגרת חומה)

בתכנית שני מגרשים מיוחדים בעלי אופי ציבורי (שהם גם מבנים לשימור ב' כמפורט בהמשך):

1. מגרש B-127 ברח' אילת (בית ישן).
2. מגרש A-53 ברח' מרכולת (בית כנסת).
3. תכליות מותרות - כל השימושים המותרים כ"שטח לבניני ציבור" עפ"י חוק וכן שימושים בעלי אופי ציבורי כגון בתי ספר פרטיים, סדנאות לאמנים, אולמות תצוגה למכירות ותערוכות דברי אומנות, מוסדות תרבותיים ואמנות, מוסדות קהילתיים, בתי רופאים, אכסון מלונאי ומשרדים של חברות עירוניות או ממשלתיות.

ד. דרכים:

(צבע אדום בתשריט)

1. השטח המסומן אדום בתשריט ישמש להרחבת דרכים קיימות.
2. במקרים בהם הרחבת הכביש מותנית בהריסת כל או חלק מבנה הקיים בתחום הכביש המוצע, לא ניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספות בניה כלשהן במגרש ללא הריסת חלק המבנה שעל הכביש המוצע.

14. טבלת ייעודי שטחים והוראות הבניה:

האזור וסימונו בתשריט	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	% בניה מעל הקרקע			% בניה מתחת לקרקע		תכנית קרקע מירבית	
		עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	ק.קרקע	קומות מעל
מגורים ג' (צהוב) ומגרש מיוחד בעל אופי ציבורי	עד - 500	150%	75%	225%		400%	50%	50%
	501 - 1000	175%	80%	225%		400%	50%	50%
	1001 - 1500	200%	85%	280%		400%	45%	45%
	1501 ומעלה	270%	90%	360%		400%	45%	45%
שצ"פ (ירוק)					500%			

הערות לטבלה

1. במקרה שהזכויות הנ"ל יפחתו מהזכויות עפ"י ת.ב.ע. יפו B ותב"ע מס' 44, יחולו ההוראות של יפו B ותב"ע מס' 44 (לגבי זכויות הבניה בלבד).
2. % בניה נמדדים ביחס לשטח המגרש כמופיע בתשריט.
3. מס' הקומות אינו כולל חדר על הגג ואינו כולל מרתפים.
4. למגרש פינתי יש להוסיף 2 קומות לגובה הבניין (עד מרחק של 15 מ' מפינת הרחובות).

15. מבנים לשימור:

א. כללי: בתחום התכנית המבנים הבאים לשימור:

(1) **מבנה לשימור א'** (מסומן בתשריט בכוכב שחור בעיגול):

• מבנה שנאים בפינת רח' לוינסקי ורח' אילת.

• מבנה במגרש 127A.

(2) **מבנה לשימור ב'** (מסומן בתשריט בעיגול שחור):

• מבנה במגרש 127B.

• מבנה במגרש 53A (בית כנסת).

ב. עבודות המותרות במבנה לשימור:

(1) **בנין לשימור א'**: לא תותר הריסת בנין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת.

למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר

שינויים פנימיים במבנים לשימור ואף תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות

דעתו של מהנדס העיר, ע"פ הוראות השימור - בכל האמור במבנים קיימים.

(2) **בנין לשימור ב'**: לא תותר הריסת בנין לשימור ב'. תותר לגביו תוספת, הכל עפ"י

הוראות השימור ובתוספת התנאים הבאים:

(3) יוגשו תכניות שימור הכוללות את המסמכים הבאים:

- ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה, סגנון הבנין, תוך הצגת דוגמאות של

מבנים אחרים.

- תכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון שינויים בו עם הזמן.

- ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.

- הוכחה גרפית, מילולית שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות

וההיסטוריות של המבנה והדגמת אופני טיפול חלופיים.

- פרוט עבודות לשיפוץ ויחזור שיבוצעו בבנין, כולל פרטי בנין מיוחדים

בק.מ. 1:20.

- תעוד צילומי של "הבנין לשימור" על חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים

שוב.

15.1. תנאים למתן היתר בניה לענין שימור

א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:

- הריסת מבנה או חלקי מבנה המגרש אשר אינם תואמים אפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, בחומריהם ופרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.

- שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש ואשר שיפוצו כאמור יבטיח

ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו של המבנה באופי הסביבה

והחלל העירוני.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מתחם גבולות - עמוד 8 מתוך 11

ב. הועדה המקומית רשאית לאסור הריסת מבנה או חלקי מבנה, או להעמיד את התנאים הבאים לאשור ההריסה:

- המבקש להרוס בנין יבצע לשביעות רצון מהנדס העיר את הבדיקות והתחשיבים הנדרשים כדי להוכיח כי משיקולים הנדסיים, כלכליים ו/או ארכיטקטוניים לא ניתן לשמרו.

- המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגיעה בערכים האדריכליים הקיימים ויציג את אופן שילובם של התכונות והפרטים הראויים לשימור, בבנין החדש שמוצע במגרש.

- המבקש יגיש עם הבקשה להריסה מסמך דרישות מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בניה בהתאם להוראות התכנית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, כי התוספת אינה פוגעת בתכנית ובפרטים הראויים לשימור.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בניה בביצוע העבודות הבאות:

- שיפוץ קונסטרוקטיבי וכללי של המבנה הקיים בשטח, או מבנים אחרים על המגרש, כולם או חלקים שלהם, פיתוח המגרש, גינון נטיעות וריצוף, שיפוץ החלפת או בניה גדרות, הכל בכפוף להוראות תכנית זו על נספחיה.

- התאמת המבנה לקובץ ההנחיות של עיריית תל - אביב יפו.

16. פתרונות חניה:

א. כללי: דרישות החניה הן עפ"י תקן החניה שבתוקף, בעת הוצאת היתר הבניה.
ב. בנספח הבינוי מסומנת דרך כניסה ויציאה (רמפה) לכל מבנו. מיקום זה הינו עקרוני בלבד וכפוף לאישור התכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני כמצוין בסעיף 13 הנ"ל. ניתן לאחד מרתפים ורמפות כניסה/יציאה לחניה במגרשים גובלים בהסכמת הבעלים.

17. שטחים לשימושים ציבוריים במגרשי הבניה:

(מסומנים בתשריט בעיגול חום)
במגרשים ששטחם מעל 1501 מ"ר יוקצה לעירייה בקומת הקרקע שטח בהיקף של 200 מ"ר לשימושים ציבוריים עבורם ניתן להפקיע קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. תירשם הערת אזהרה בטאבו שהשימוש בשטחים אלו יהיה עפ"י האמור לעיל.

18. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים ירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה לאחר הפקעה ללא תמורה.

19. בנינים להדיסה:

כל בנין או חלק ממנו הנוגדים תכנית זו והמצויים בתחום המגרש וכן בקטעים המיועדים להפקעה לצורך הרחבת דרכים יהרסו ע"י מבקשי הבקשה להיתרי בניה. הריסת המבנים ופינוי ההריסות למקום מאושר לכך יעשה ע"י ועל חשבון הבעלים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

20. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. אישור תכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 11.
- ב. הבטחת הריסת ופינוי, מבנים הבנויים בניגוד לתכנית, והקמת השטחים והמבנים המיועדים לשימוש ציבורי עפ"י הוראות התכנית.
- ג. כל היתר בניה בתחום התכנית יכלול פתרונות לפיתוח המגרש כולל פיתוח החצרות והגדרות ושטח המדרכות הגובלות בחזית המגרש.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שכל היתר בניה יכלול הוראות לשתילת עצים במגרש ובמדרכה הגובלת.
- ה. גמר חזיתות הבנין יהיו מחומרים עמידים ובגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. אישור על תיאום התכנון עם היחידה הסביבתית תל-אביב-יפו.

21. הוראות בנושא איכות הסביבה :

- א. שימושים חורגים: "שימושים שהיו קיימים ומותרים טרם אישור תוכנית זו ומהווים חריגה לתוכנית, יותרו כשימושים חורגים לתקופת חריגה מירבית של שלוש שנים מיום אישור התוכנית. הרשות המקומית תוכל להמשיך את תקופת השימוש החורג, בהתאם לקצב מימוש התוכנית, מעבר לשלוש שנים, באישור היחידה לאיכות הסביבה - עיריית תל - אביב.
- ב. שימוש שבפעילותו כרוכה ב"חומר מסוכן" ו/או הינו "מפעל מסוכן" כהגדרתם בתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים 1993) תקופת חריגתו המירבית תהיה שנה מיום אישור התוכנית."
- ג. תקופת ה"שימוש החורג" של בני העסק למפעלי ציפוי מתכות, תהיה לשנה אחת מיום מתן תוקף לתוכנית.
- ד. תקופת ה"שימוש החורג" למפעל הולילנד קוסמטיקס (רח' גבולות 12, חלקה 39), תיקבע לאחר הגשת סקר סיכונים ע"י המפעל, על פי שיקול דעת היחידה הסביבתית - תל-אביב-יפו.
- ה. בתום תקופת השימוש החורג תפעל עיריית תל-אביב לפינוי העסקים שלגביהם תמה תקופת השימוש החורג.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה, במגרש כשלהוא, תהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב למיגון אקוסטי במידת הצורך, ממטרדי רעש תחבורה.
- ז. לא ינתן טופס 4 למבנים החשופים למטרדי רעש מעסקים שכנים במתחם, ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990, תוספת ראשונה, תקנה 2. סייג לסעיף זה הינו גיבוש פיתרון אקוסטי, באישור היחידה הסביבתית - עיריית תל-אביב שיביא למפלסי רעש שלא יעלו על 40 dBA בתוך הדירות, עם חלונות סגורים.
- ח. תנאי לקבלת היתר הריסה, במתחמים C-E במסומן בתשריט יוגש דו"ח מפורט הכולל את שיטות הטיפול ופינוי האסבסט ויעד סילוקו, נשוא ההיתר, לאישור היחידה הסביבתית תל-אביב-יפו.
- ט. תנאי לקבלת היתר חפירה, במתחמים B-E, כמסומן בתשריט יהיה פינוי קרקע מזהמת, מהמגרש נשוא ההיתר, באישור היחידה הסביבתית - תל-אביב-יפו.
- י. תנאי למתן היתר בניה - לחניונים תת-קרקעיים, בכל מגרש, הוא אישור תכנון מפורט של אוורור החניון, מיקום פתחי יציאת האוויר, על יד היחידה הסביבתית - תל-אביב-יפו.
- יא. תנאי למתן היתר בניה, במגרשים שבהם שימושים למסחר ומגורים, הוא אישור תכנון מפורט של פתרונות אוורור למסעדות, מזנונים, וכו'.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116. תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

22. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, לפי החוק.

23. **כפיפות לתכנית:** (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות, בתכנית בנין העיר יפו B ותכנית בנין עיר מס' 44 על תיקוניהם. במידה ותתגלה סתירה בין תכנית זו ותכנית קיימות יקבעו הוראות תכנית זו.
- (ב) על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ג'. בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.
- (ג) על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ע' לענין השימושים במרתפים. בכל מקרה של סתירה בים התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.

24. זמן ביצוע:

מיידי.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל ביהל עתידי אחר מתכנית כל עוד לא התקצצה השטח ונחתם עמנו הסכם גומלין במגזר ואין ויתור על זכויות אחרות במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנתון ו/או כל זכויות מתכנית, ללא כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בה כי אין ויתור על זכויות אחרות או חלוקה בקיום השטח הכלול בתכנית, אין בדו"ח זה כדי להקנות זכויות אחרות או חלוקה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכות בעל הזכויות. כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מנחם מרקסי ישראל
מחוז תל אביב

חתימות:

חתימת יוזם התכנית:

מנחם מרקסי ישראל
מחוז תל אביב
ד"ר מנחם תמורה 116 תל-אביב
03-5638111 טלפון 7246

יורג ביבי
מנחם מרקסי ישראל
מינהל מקרקעי ישראל

חתימת הועדה המחוזית:

אמיר מו עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן

עמי שנער • אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' פרופי שור 23 ת"א טל: 6056040 - 03

- מהדורה מס': 13 תאריך: 26.10.00 - לאחר קבלת הערות לשכת התכנון למתן תוקף (מיום 24.10.00).
12 תאריך: 28.3.2000
11 תאריך: 2.3.2000 - להפקדה
10 תאריך: 9.1.2000 (כולל תיקוני לשכת התכנון כפי שסוכמו ב- 4.1.2000).
9 תאריך: 20.12.99 כולל תיקוני הערות ועדה מחוזית מיום 11.10.99 (החלטה להפקדה)
8 תאריך: 18.7.99
7 תאריך: 10.5.99
6 תאריך: 3.11.98
5 תאריך: 27.7.97
4 תאריך: 4.5.97
3 תאריך: 5.1.97
2 תאריך: 11.11.96

tak-mg

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2290/16
התגדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.9.00 לאשר את התכנית
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

2.10