

תכנית מפורטת מס' 2496
"מכבי צריפין"
דף 1 מתוך 8

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2496 - "מכבי צריפין"

שינוי מס' 2 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 397 ולתכנית מס' 1367

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2496 - "מכבי צריפין", שינוי מס' 2 לשנת 1990 לתכנית מפורטת מס' 397 ולתכנית מס' 1367, להלן "התכנית".
2. תחולת התכנית וגבולותיה : תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, הכולל גוש 7051 חלקות: 16-25, 43, 59-68, 125, 120 (חלק) וגוש 7016 חלקה 129 (חלק). ובין הרחובות אליפלט (דרך אשדוד) הרבי מבכרד ופרנצוויז.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 הכולל נספח בינוי מנחה (להלן "התשריט") ונספח תנועה.
4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא כ- 20.4 דונם.
5. בעלי הקרקע : עיריית ת"א-יפו, רשות הפיתוח ופרטיים.
6. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.
7. עורך התכנית : יסקי אדריכלים ומתכנני ערים. א. יסקי, י. סיון.
8. מטרות התכנית : א. מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית ע"י:

1. קביעת יעוד איזור תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה לשם הקמת בניינים בגובה של עד 5 קומות כולל קומת קרקע לאולמי תצוגה, מלאכה נקיה ומסחר ומעל מרתפי חניה, שייבנו על פי תכנית מתאר מקומית "ע".

2. א. איחוד ללא הסכמה של חלק מחלקות 16, 17, 18 בגוש 7051 למגרש בניה אחד.

ב. איחוד ללא הסכמה של חלקה 22 וחלק מחלקות 20, 21, 62 בגוש 7051 למגרש בניה אחד.

ג. איחוד חלק מחלקות 61, 62, 63 בגוש 7051 למגרש בניה אחד.

ד. איחוד חלק מחלקות 21, 43, 61, 62, 63, 125 בגוש 7051 למגרש בניה אחד.

3. קביעת שטחים להשלמה בין חלקה מס' 62 ובין חלקות 21, 43, 61, 63, 125 בגוש 7051.

4. קביעת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.



2496

3116-2



1

5. הרחבת וביטול דרכים קיימות ו/או מאושרות וקביעת דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות לרישום שטחים וזיקות הנאה, תנאים למתן היתר בניה, הוראות בינוי והוראות מניעת מטרדים מהסביבה.
7. קביעת שטח להשלמה לבנין ציבורי הקיים בתחום תכנית גובלת.
- ב. שינוי בהתאם לכך של תכניות 1367 ו- 397 (להלן "התכניות הראשיות").
9. איזורי יעוד : א. איזור תעשייה עתירת ידע ומלאכה מסומן בתשריט בצבע סגול.

1. התכליות המותרות הן:

א) בקומות מרתף - עפ"י תכנית המתאר המקומית "ע". בקומת הקרקע - תעשייה עתירת ידע, מלאכה, מסחר ואולמות תצוגה. בשאר הקומות - תעשייה עתירת ידע, מלאכה ומשרדים המהווים חלק מהמפעל או מבית מלאכה הנמצאים באותו בנין ואולמות בידור בכפוף לסעיף 9.א.1.ב סעיף קטן ו' להלן.

ב) תכליות שאינן מותרות:

1) לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הנאים:

תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, ייצור חומרי בנין ומפעלים ליצור מזון.

2) לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים הנאים:

- שימוש בפחם או במזות כבד מעל 3,000 טון בשנה.

- צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.

- סילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

ג) לא יותר במבנה, שמוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך הייצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים, אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך המפעל.

ד) לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא אם כן קיים במבנה פיר כנפת מתאים

(ה) לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם יינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

- החוק למניעת מפגעים.
- תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ו - 1981.

(ו) בתחום הבניינים הגובלים ברח' הרבי מבכרד לא יותרו אולמות שמחה ובידור, מפעלים הצורכים שטח לאחסנה פתוחה, מפעלים שנדרשים בהם מתקנים למניעת זיהום אויר לצורך עמידה בתקנות, מפעלים אשר פעילותם מעבר לשעות הרגילות 07:00-19:00. הפעילות התעשייתית תהיה חייבת בעמידה בתקן רעש לאיזור מגורים. כמו כן לא תותר פתיחת מוסכים ונגריות לכוון הרבי מבכרד.

2. זכויות הבניה:

(א) אחוזי הבניה לשטחים עיקריים במגרשים ששטחם נטו, כולל השטחים הפרטיים הפתוחים, לאחר איחוד חלקות והפקעת שטחים לצרכי ציבור, 1000 מ"ר ויותר, יהיו 220% משטח המגרש נטו, כולל שטח פרטי פתוח, המהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש לצורך חישוב אחוזי בניה.

(ב) אחוזי הבניה לשטחים עיקריים במגרשים ששטחם פחות מ- 1000 מ"ר, יהיו 120% משטח המגרש נטו.

(ג) סה"כ שטחי השירות העל-קרקעיים (פרט למרתפים) לא יעלה על 40% מהשטחים העיקריים המופיעים בהיתר הבניה.

(ד) שטחי יציעים יהיו חלק מהשטחים הכלולים בחישוב זכויות הבניה.

(ה) סה"כ השטח העיקרי לאולמות בידור לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר באותו מגרש.

(ו) תותר הקמת עד 3 מרתפים בגבולות המגרשים, כולל שטח פרטי פתוח, בהתבסס על תכנית המתאר המקומית "ע" על תיקוניה. כל השטחים הבנויים במרתפים יהיו שטחי שירות.

3. גובה הבניינים:

הגובה המירבי של הבניינים יהיה עד 5 קומות, בגובה כולל של כ- 22 מ' מעל מפלס הקרקע, ובנוסף מבנים ומתקנים טכניים על הגג על פי אישור מהנדס העיר.

4. קווי בנין:

קווי הבנין והקולונדות לחזית יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
קווי הבנין לאחור יהיו 6.0 מ'.
קווי הבנין לצד יהיו 3.0 מ' או 0 בהסכמת בעלי החלקות הסמוכות, אלא אם סומן אחרת בנספח הבינוי.

5. עיצוב אדריכלי:

לפני הוצאת היתר הבניה לבנין הראשון תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית עיצוב של חזיתות המבנים שייקבעו עפ"י דרישת מהנדס העיר.
יש לתאם באופן מיוחד את החזית הצפון-מערבית של המתחם הפונה לרח' הרבי מבכרך עם פרויקט המושבה האמריקאית מעברו השני של הרחוב. במסגרת תכנית עיצוב יוצג חתך דרך רח' הרבי מבכרך אשר ישמור על הכדלי המפלסים הקיימים, לצורך שמירת הפרדה פיסית עם מתחם המושבה האמריקאית.

6. איכות הסביבה:

כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל -:

(א) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה:
שטח ייצור, מתקנים נילוויים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, איחסון סגור ואחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה.

(ב) תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

(ג) דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

(ד) סלוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.

(ה) פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אויר ורעש.

הוועדה המקומית תהיה רשאית, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה, לכלול הוראות הנוגעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

7. זיקת הנאה:

תרשם זיקת הנאה כלשכת רישום מקרקעין למעבר לציבור במפלס הרחובות בקולונדות ובשטח פרטי פתוח.
הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפות ירידה למרתף משותפת לשני מגרשים, בחצרות האחוריים או במרתפים, אם הדבר ידרש להבטחת גישה לרכב למגרשים שכנים.

ב. שטח פרטי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בצבע ירוק כהה.

1. זכויות הבניה למגרשים, הכוללים שטח פרטי פתוח, יחשבו משטחי המגרש נטו כולל השטח הפרטי הפתוח כאמור בסעיף 9.א.2(א).

2. שטחי שירות:

תותר הקמת מרתפים בגבולות השטח הפרטי הפתוח לשימושים לפי תכנית המתאר המקומית "ע" על תיקוניה, בתנאי שהם יהוו המשך המרתפים של המגרש.

3. זיקת הנאה:

לא יותר גידור, ותרשם זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין למעכר לציבור במפלס הרחוב.

ג. איזור לבנין ציבורי: מסומן בתשריט בצבע חום, מותחם בצבע חום כהה ועם קווים אלכסוניים בצבע חום כהה.

מגרש זה מהווה חלק להשלמה של מגרש לבנין ציבורי על פי תכנית גובלת, התכליות, זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו עפ"י התכנית אשר תחול על המגרש הגובל המיועד לבנין ציבורי.

10. הסדרי תנועה ותניה

א. החניה, הפריקה והטעינה יהיו לפי תקני החניה שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. פתרונות החניה, הפריקה והטעינה יהיו בתחומי המגרשים בלבד, ויוסדרו בחצר הפנימית ובקומות מרתף.

ג. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר בנפרד לכל מגרש.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש כפתרון לחניה, רמפה משותפת לשני מגרשים.

ה. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה, לרבות סידור החניה הפנימי, באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.

- ו. לא תותר גישה לחניה, פריקה וטעינה מדרך אשדוד.
 - ז. בכביש אשדוד (רח' אליפלט) ניתן יהיה לשנות יעוד השטח מדרך למסילה וממסילה לדרך בכפוף לאישור שר התחבורה והועדה המקומית. שינוי כאמור לא יהווה שינוי לתכנית ולא יחייב הפקדה מחדש של התכנית. בתחום קווי רשות הדרך המהירה.
קביעת ייעוד דרכים או מסילות לא יקנה זכויות קנייניות לגוף זה או אחר.
11. מגרשים להשלמה: השטחים המסומנים בתשריט כשטחים להשלמה בין חלקה 62 ובין חלקות 125,63,61,43,21 בגוש 7051 יועברו ע"ש מקבלי ההשלמה בחלופין ללא תמורה, כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט. זכויות הבניה של השטחים להשלמה ימוצו במגרשים של נותני ההשלמה. פינוי השטחים להשלמה על ידי נותני ההשלמה יהווה תנאי למתן תעודת גמר לבניינים שיבנו על מגרשי נותני ההשלמה.
12. איחוד חלקות :
- א. 1. איחוד ללא הסכמה של חלק מחלקות 17,16 ו-18 בגוש 7051 לצורך יצירת מגרש בניה אחד, כמסומן בתשריט.
 2. זכויות הבניה במגרש הנ"ל יחושבו משטח המגרש לאחר הפקעה לדרכים וכולל שטח שפ"פ ובכפוף לסעיף 9 א.2, סעיפים קטנים א,ג-ו.
 3. שטח ההפקעה לדרכים יחושב מסה"כ שטח חלקות 17,16 ו-18 בגוש 7051.
- ב. 1. איחוד ללא הסכמה של חלקה 22 וחלק מחלקות 62,21,20 בגוש 7051 לצורך יצירת מגרש בניה אחד כמסומן בתשריט.
2. זכויות הבניה במגרש הנ"ל יחושבו משטח חלקות 22,21,20 בגוש 7051 לאחר הפקעה לדרכים ולפני ביצוע ההשלמות.
- ג. 1. איחוד חלק מחלקות 63,62,61 בגוש 7051 לצורך יצירת מגרש בניה אחד כמסומן בתשריט.
2. זכויות הבניה במגרש הנ"ל יחושבו משטח חלקות 61,43,63 בגוש 7051, לאחר הפקעה לדרכים ולפני ביצוע ההשלמות.
3. שטח ההפקעה לדרכים יחושב מסה"כ שטח חלקות 61,43 ו-63 בגוש 7051.
- ד. 1. איחוד חלק מחלקות 125,63,62,43,21 בגוש 7051 לצורך יצירת מגרש בניה אחד כמסומן בתשריט.
2. זכויות הבניה במגרש הנ"ל יחושבו משטח חלקה 62 לאחר הפקעה לדרכים ולפני ביצוע ההשלמות.

תכנית מפורטת מס' 2496
"מכבי צריפין"
דף 7 מתוך 8

- ה. ניתן לאחד בכל תחום התכנית 2 חלקות או יותר למגרש אחד באישור הועדה המקומית ואין הדבר מהווה שינוי לתכנית זו.
במקרה זה ירשם האיחוד בלשכת רישום מקרקעין בהתאם לסעיף 125 לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
זכויות הבניה יחושבו בהתאם לסעיף 2.א.9 סעיפים קטנים א'-ו'.

13. רישום שטחים

- ציבוריים :
- השטחים המסומנים להרחבת דרך ושטח לבנין ציבורי מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו כחוק, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם, גוף או חפץ ומשוחררים מכל שעבוד, חזקה וזכויות צד שלישי.
הפינוי בתחומי רח' אליפלט (כביש אשדוד) ורח' הרבי מנכרך (חלקה 129 בגוש 7016) יעשה ע"י חברת נתיבי איילון ועל חשבונה.
הפינוי בשאר החלקות יעשה ע"י בעליהן, כאמור בסעיף 14.ב. להלן.

14. בניינים להריסה: א. כל הבניינים בשטח התכנית לגבי כל מגרש ומגרש בנפרד, שהם בניגוד לתכנית ייהרסו ע"י בעלי הקרקע או מבקשי היתר הבניה.
ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שהועדה המקומית שוכנעה כי כל הבניינים בניגוד לתכנית בתחום החלקות אשר בעליהן מקבלים זכויות בניה כמגרש בו הוגשה הבקשה להיתר בניה, ייהרסו ע"י הבעלים או מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם.
ג. לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא לאחר הריסת כל המבנים בניגוש לתכנית בהתאם לאמור לעיל בסעיף קטן ב'.

15. זמן ושלבי ביצוע: א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
ב. מותר יהיה לבצע את הבניה בשלבי ביצוע, בהתאמה לתכנית הכללית המאושרת. כל מגרש יהווה שלב ביצוע בפני עצמו.
ג. הבניינים על חלקה 62 בגוש 7051 (מבנן מס' I) יאוכלסו רק לאחר שתושלם סלילת רחוב הרבי מנכרך עפ"י תכנית תנועה אשר תוכן בשלב הוצאת היתרי הבניה, ותאושר ע"י הועדה המקומית.

16. יחס התכנית

- א. לתכניות הראשיות: תכנית זו משנה את הוראות התכניות הראשיות על שינויייהן בתחום תחולתה.
1. תכנית מפורטת מס' 397, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסם בי.פ. מס' 1487 בתאריך 21.11.68.
2. תכנית מס' 1367, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2142 בתאריך 11.9.75.

תכנית מפורטת מס' 2496
 "מכבי צריפין"
 דף 8 מתוך 8

ב. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית "ע"
 (מרתפים) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ.
 מס' 3275 בתאריך 28.11.85, למעט סעיף 6 בדבר קווי בנין
 בקומות מרתף.

17. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

26-05-1997

20-05-97

חתימת עורך התכנית:

יסקי ושות' אדריכלים
 ומתכנני ערים
 איסקי, י. סיון, י. יסקי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חל-אביב-יפו

שם התכנית	
חומצה למחן תוקף (לאחר דיון בהחלטות)	
תאריך	פרוטוקול
.....	החלטה
.....	"
.....	"
.....	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך	ישיבה מס'
.....	
מנהל	מהנדס העיר
.....	
יורד הועדה	תאריך
.....	

חתימת היזם:

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. ת/א/2496

התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק

ענוואל גסקר

יורד הועדה המחוזית

תאריך:

מספרנו: תבע-צי-4109