

①
11047
8.10.92

11.5.92
3 תכנית מוקדמת מס'

מרחב תכנון תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2467 - איחוד וחלוקה מחוזש שלא בהסכמת הבעלים

שינוי מס' 1 לשנת 1989 לתכניות מפורטות מס' 250, 500 ו-1367



2467

3352-1



1

ח ת י מ ו ת

יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

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

אישור תכנית מס' 2467/ת.א.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29.7.92 לאשר את התכנית.

שמואל לסקו
גזיר הועדה המחוזית

יו"ר הועדה המחוזית

26.5.92

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית תבנית מפורטת מס' 2467

הומלצה לאתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

4	תחלטה	3.37	27.2.91	האריך
3	"	3.39	24.3.91	"
1	"	1	1	"

ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

434	426	29.7.91	תאריך
438	2	2.12.91	ישיבה מס'

יו"ר הועדה	מהנדס תכנון	מח' משנה
23.4.92	חאריד	2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2467, איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים - שינוי מס' 1 לשנת 1989 של תכניות מפורטות מס' 250, 500 ו- 1367.

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' ת"א 89/2467 (להלן: "התשריט") הכולל את החלקות 24-18, 41-32 וחלק מחלקות 17, 42, 125-123 בגוש 7087. התכנית מבוססת על מפה טופוגרפית.

3. מיקום

השטח משתרע בין הרחובות, קיבוץ גלויות בצפון ורח' שארית ישראל בדרום. מערבה מרח' שלבים ("כביש מהיר אשדוד"). התכנית כוללת תשריט, תקנות, לוח הקצאות וטבלת איוון המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

5. בעלי הקרקע

שונים.

6. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.

7. המתכנן

י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

רח' צבי 12, רמת-גן 52504.

8. שטח התכנית

15.868 דונם.

9. מטרת התכנית

תכנון השטח הכלול בתכנית כדלקמן:

א. ביצוע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג', סימן

ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לשם יצירת ששה מגרשים לבניה.

ב. קביעת איזור תעשיה, מלאכה ומסחר הקשור בהן ("חנויות מפעל"), וכן

קומת קרקע מסחרית כמפורט בתכנית וביטול דרך. גובה הבנינים 5

קומות מעל 2 קומות מרתף.

ג. קביעת זכויות בניה של 200% (בדומה לזכויות שנקבעו בתכנית מס'

1043 לאיזורי תעשיה בתל-אביב).

ד. קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה.

ה. לשנות בהתאם לכך תכנית מפורטת מס' 250 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף

לה נתפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 418 מיום 2.6.55, תכנית מפורטת

מס' 500 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בילקוט הפרסומים

מס' 598 מיום 8.5.58, ותכנית מס' 1367 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף

לה נתפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 2142 מיום 11.9.75 (להלן:

"התכניות הראשיות").

10. שינוי התכניות הראשיות

התכניות הראשיות תשוינה על ידי:

- א. חלוקה למגרשי בניה כמסומן בתשריט.
 - ב. ביצוע איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 לשם יצירת ששה מגרשים לבניה.
 - ג. קביעת איזור תעשיה, מלאכה ומסחר הקשור בהן ("חנויות מפעל") במקום תעשיה ומלאכה דרך מבוטלת.
 - ד. קביעת תקנות בניה וגודל מגרשים.
 - ה. קביעת זכויות בניה של 200% בדומה לזכויות שנקבעו בתכנית מס' 1043 לאיזורי תעשיה בתל-אביב.
 - ו. תוספת סעיף בסוף תקנות התכניות הראשיות כדלקמן:
- למרות כל האמור לעיל, יהיו התקנות בשטח תכנית מפורטת מס' 2467 כמפורט בה.

11. תקנות בניה

- א. באיזור תעשיה, מלאכה ומסחר הקשור בהן ("חנויות מפעל") מותר לבנות בנינים בגובה 5 קומות מעל 2 קומות מרתף.
 - ב. אחוזי הבניה יהיו בסה"כ 200% לפי החישוב של 40% בקומה 5X ויחושבו משטח המגרשים לבניה כמפורט בלוח ההקצאות. גובה הבנין לא יעלה על 17 מ'.
- שטח מרתפים יחושבו בהתאם לתכנית "ע".
- ג. (1) השימושים המותרים יהיו שימושים של תעשיה, מלאכה, ומכירת מוצרים בתחומי המפעל בו הם מיוצרים בתנאי ששטח המכירה לא יעלה על 15% משטח המפעל.
 - (2) בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים.

(3) יותרו אולמי שמחות, דיסקוטקים ומועדוני לילה בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי, כל זאת בתנאי שלא ייגרם מטרד וזיהום לסביבה מעבר למותר בחוק למניעת מפגעים (חוק "כנוביץ") תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיות למערכות ביוב) התשמ"ב-1981. כמו כן לא תותר הקמת מפעל אם יתקיימו בו לפחות אחד מהמדדים הבאים:

(א) שימוש בפחם או במזוט כבד מעל 3,000 טון בשנה.

(ב) צריכת מים מעל 50,000 מ"ק בשנה.

(ג) סילוק פסולת העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

כל היתר בניה למפעל תעשייתי יכלול פתרונות לביוב תעשייתי, (כולל הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים התעשייתיים בשטח המפעל לסילוק וניקוז פסולת תעשייתית) ולמניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אוויר, קרקע, מים עיליים ותחתיים, רעש ומפגע תברואתי, הכל בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו ובאישור הרשויות המוסמכות.

(4) לא יותרו מפעלים לייצור מזון בבנין.

ד. כל היתר בניה יכלול התייחסות לחזית החיצונית של הבנין ולפיתוח סביבתי בשטחו.

גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר לצורך חיבור חשמל למבנה.

ה. הבניה תותר בהתאם לנספח בינוי שיוגש לפני הוצאת היתר. יש להמציא תכנית העמדת הבתים ועיצובם באישור התעדה המקומית.

ו. בקומת הגג יותרו מתקנים הנדסיים בלבד בהתאם לתכנית מס' 1680.

ז. קוי בנין לחזית: כמסומן בתשריט, מצטרפים לרחוב עפ"י תכנית מס' 500.

לצדדים - 5 מ' או 0 בהסכמת השכנים או קיר משותף כמסומן בתשריט.

לאחור - 6 מ'.

ח. תותר הקמת בנין בשלבים על מנת לאפשר הריסת מבנים קיימים בשטח. על מבקש ההיתר יהיה להראות התכנית הסופית ממנה ייגזר ההיתר החלקי, ולהבטיח ביצוע גימור מלא גם לגבי בניה חלקית, כפי שידרש ע"י מהנדס העיר.

ט. החניה בשטח התכנית תהיה על פי התקן ובתחומי המגרשים. לא תותר גישת כלי רכב מרחוב קיבוץ גלויות. הנ"ל באישור משרד התחבורה. לא תותר אחסנה מחוץ לתחומי המבנה.

12. הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש

א. החלוקה מחדש תבוצע שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בהתאם ללוח ההקצאות ולטבלת האיזון.

ב. שטחי המגרשים המוצעים ניתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידות באתר, ודבר זה לא ייחשב כשינוי תכנית זו, הכל בכפוף לכל דין.

13. רישום השטחים הציבוריים

השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה לצורך הרחבת הרחובות, יירשמו על שם העיריה כחוק, ו/או יירשמו ע"ש העיריה במסגרת ביצוע האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, חפץ או שיעבוד.

14. הריסת מבנים

כל בנין או מבנה המנוגד לתכנית ייהרס, ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם והוצאותיהם, וזאת לפני מתן ההיתר למבנים המיועדים להריסה.

15. העתקת צינור ביוב

הוצאות העתקת צינור הביוב למקומו החדש, ייגבו מכל בעלי הקרקע ו/או הזכויות הכלולים בתכנית זו, לפני הוצאת היתר הבניה.

16. הוצאת ביצוע התכנית

כל הוצאות התכנית, לרבות עריכתה וביצועה ייגבו מהבעלים, וזאת עפ"י סעיף (12)69 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תשלומי ההוצאות יהיו אחד התנאים להוצאת היתר הבניה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ע"י העיריה ועד ליום פרעונם ע"י הבעלים. הנ"ל בכפוף להוראות כל דין.

17. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

18. יחס התכנית לתכלית הראשית

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.