

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2577 ב.ת. 47

"מתחם התחיה"

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכניות מפורטות מס' 250 ומס'

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכניות מס' 1367 ומס' 1302

תכנית לבניה לתעשיה

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התשנ"א - 1990

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2577 ב.מ.ת. 47 "מתחם התחיה".

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכניות מפורטות מס' 250 ומס' 500, לתכניות מס' 1367 (דרך אשדוד) ומס' 1302

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"). וגליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה של 1:1250 (להלן: "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. תחולת התכנית וגבולותיה :

1. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. תחום התכנית כולל:

גוש: 7087

חלקות: 55, 78, 81, 82, 85-107, 132, 133, 147.
חלק מחלקות 56, 130.

3. גבולות התכנית: מצפון - רח' היסוד
מדרום - רח' התחיה
ממזרח - רח' הזרם
ממערב - שטח פתוח אחרי רח' שלבים.

4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא כ- 50 דונם.

5. בעלי הקרקע : שונים.

6. היזם : מ. מקסימוב בע"מ, צוות יפו, אגף ת.ב.ע, עיריית ת"א-יפו.

7. המתכנן : אדר' מ. אשכנזי - ס. רוסמן.

8. מטרות התכנית : 1. לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית כדי לאפשר פתוחו כאזור תעשיה ומלאכה, מבנה חניה, מסוף לאוטובוסים ותחנת תדלוק וכל זאת על-ידי:

א. קביעת יעודי קרקע: אזור תעשיה ומלאכה א', מגרש לבית חניה ודרכים.

ב. קביעת תקנות בדבר זכויות בניה, תכליות והוראות להיתר בניה ולפיתוח השטח.

ג. הצרת רח' שלבים מ-72 מ' לכ-50 מ'.

ד. יצירת מגרש חדש ע"י איחוד חלקה 55 וחלק מחלקה 56 בגוש 7087.

2. לשנות בתחום התחולה של תכנית זו הוראות תכניות מפורטות מס' 250, 500 ותכניות מס' 1367, 1302, על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן: התכניות הראשיות) כמפורט בסעיף 13 שלהלן "יחס לתכניות תקפות".

9. אזורי יעוד: אזור תעשייה ומלאכה א' מסומן בתכנית בצבע סגול, עם קוים אלכסוניים ומותחם בצבע סגול כהה.

1. התכליות המותרות הן:

(א) בקומת הקרקע: תעשייה, מלאכה, אולמות תצוגה, מסחר ומשרדים נילונים לתעשייה ולמלאכה, בתי אוכל וחניה.

ביתר הקומות: תעשייה, מלאכה ומשרדים הקשורים בהם, אולמות בידור, שמחות, ומתקני ספורט ובריאות לרווחת העובדים וחניה.

(ב) התכליות שאינן מותרות:

(1) לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים:
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 וצפוי מתכות, משטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חומרי בנין.

(2) לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים הבאים:

- 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.

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

(4) לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא אם כן קיים במבנה פיר בנפח מתאים להעברת ארובות.

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

I. החוק למניעת מפגעים.

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

2. זכויות בניה:

- (א) במגרשים אשר שטחם 2500 מ"ר ומעלה, אחוזי הבניה לשימושים העיקריים יהיו עד 250% משטח המגרש. במגרשים אשר שטחם פחות מ-2500 מ"ר, זכויות הבניה לשימושים העיקריים יהיו 200% משטח המגרש.
- תכנית הקרקע (הכוללת את השטחים העיקריים ושטחי השרות) לא תעלה על 65% לקומה.
- למרות האמור לעיל הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר במבנים קיימים תוספת תכנית קרקע עד 75% משטח המגרש בתנאי שקום ושפוף החלקים הקיימים במבנה.
- (ב) שטח המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד ובשטח עיקרי שלא יעלה על 40% מהמגרש. לא יותר מסחר בקומות, אלא משרדים הקשורים במפעל בהיקף שלא יעלה על 10%.
- (ג) יותרו אולמות שמחה בהיקף של 20% מזכויות הבניה במגרש, ובתנאי שיהיו בקומה אחת או באגף שלם עם כניסה נפרדת מהרחוב.
- (ד) 1) סה"כ שטחי השרות העל קרקעים (פרט למרתפים), כולל גלריות לקומת הקרקע, אשר ישמשו כשטחי אחסון, לא יעלו על 40% מהשטחים העיקריים המופיעים בהיתר הבניה.
- 2) כל שטחי המרתפים יחשבו כשטחי שרות.
3. מספר קומות, גובה בנינים ומרתפים:
- (א) מספר הקומות המקסימלי, כולל קומת הקרקע יהיה 5.
- (ב) גובה המבנים לא יעלה על 18.0 מ', מדוד מגובה פני המדרכה הגבוה מול המגרש, ועד גובה תחתית מעקה הגג, לא כולל מתקנים הנדסיים על הגג שיותרו על פי אשור מהנדס העיר.
- (ג) תותר הקמת מרתף אחד לשימושים עפ"י תכנית "ע", וכן עד שלושה מרתפים נוספים למטרות חנייה בלבד.
4. קוי הבנין המינימליים יהיו: לחזיתות 0, לאחור 5 מ'. לצדדים 3.5 מ' או 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים.
- לא תוקם קולונדה לאורך רחוב שלבים.
5. חניה והסדרי תנועה
- (א) החניה, הפריקה והטעינה יהיו על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- (ב) הפריקה והטעינה יותרו בגבולות המגרש בלבד-בחדר הפנימית, בתחום הבנין או בקומת המרתף העליונה.
- (ג) בכל מקרה של תוספת בניה למכנה קיים ובמקרה שגודלו או מידותיו של המגרש, לפי חו"ד מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך, אינם מאפשרים לספק את החניה הדרושה בתחומי המגרש, הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שמקומות החניה הדרושים לפי התקן כולם או חלקם, יותקנו מחוץ למגרש תמורת תשלום לקרן חניה או כל אמצעי אחר שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה בעירייה.
6. לא תותר בנית סככות כחצרות.

10. מגרש בית חניה: מסומן בתשריט בצבע צהוב עם משבצות אלכסוניות בצבע אדום ומהווה חלק ממגרש א'.

1. התכליות המותרות:

א. בכל הקומות יותרו שמושי חניה ושרותים נלווים לחניה.

ב. בנוסף לאמור לעיל בסעיף קטן א' יותרו בקומת הקרקע: מסוף אוטובוסים, תחנת תדלוק ושרותי תדלוק ברמת תחנה עירונית, מסחר, בתי אוכל.

ג. כמו כן, על הגג בנוסף לשמושי החניה ולמתקנים הנדסיים נלווים תותר הקמתם של מקומות בילוי, בתי קולנוע, תיאטראות, מועדונים, בתי אוכל ומועדוני ספורט ובריאות.

2. זכויות בניה:

א. שטח בנוי: סה"כ שטח בית חניה, הכולל שטח עיקרי ושטחי שרות (לא כולל מרתפים) לא יעלה על 52.000 מ"ר.

במסגרת שטח זה היקף הבניה על הגג לא יעלה על 1650 מ"ר לשטחים עיקריים ו-1650 מ"ר לשטחי שרות, כאשר חדרי המכונות והמתקנים ההנדסיים לשימוש המבנה יחשבו כשטחי שרות.

שטחם של מסוף אוטובוסים לא יעלה על 5,500 מ"ר ושל תחנת תדלוק לא יעלה על 2,500 מ"ר. שטח שמושי מסחר ובתי אוכל יוגבלו עד 800 מ"ר לשטחים עיקריים ו-400 מ"ר לשטחי שרות.

ב. קווי הבנין יהיו אפס לכל הכוונים, פרט לקומת הקרקע בה תהיה נסיגה של 4.0 מ"ר לכוון דרך שלבים ו-3.0 מ' לכוון רח' התחיה ורח' שארית ישראל.

ג. מספר הקומות: תותר הקמת מבנה בית חניה ובו שתי קומות תת קרקעיות ו-6 קומות עיליות וקומת גג חלקית.

ד. גובה הבנינים: גובה הבנינים לא יעלה על 20.0 מ' מגובה פני המדרכה הגבוהה מול המגרש עד גובה תחתית מעקה הגג. מעבר לגובה האמור תותר בנית קומה חלקית על הגג כאמור בסעיף 10.1 סעיף קטן ג' לעיל, בתנאי שהבניה מעבר לגובה 21.5 מ' תהיה בנסיגה שלא תקטן מתוספת הגובה, והנקודה הגבוהה ביותר בבנין לא תעלה על 32.0 מ' מפני המדרכה שמול הנקודה האמורה.

ה. הסדרי התנועה, תנאי הגישה וההפעלה יהיו על פי תכנית התחבורה, שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. תוגש לאשור מהנדס העיר תכנית עיצוב אדריכלי לבית חניה.

11. דרך גישה לחניון:

מסומנת בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק-אדום ומהווה חלק ממגרש א'.

1. לא תותר תנועת כלי רכב בדרך הגישה לחניון אלא לצרכי גישה למבנה בית החניה וממנו.

2. פתוח דרך הגישה לחניון תתאים ותשתלב בריצוף הגן הסמוך.

3. לשם צמצום נזק לחורשה הקיימת הועדה המקומית תהיה רשאית שלא להתיר כריתת עצים קיימים בתחום דרך הגישה לחניון ולחייב את קביעת תוואי הדרך ופיתוחו בהתחשב בעצים הקיימים.

12. אחד חלקות: חלקה 55 וחלק מחלקה 56 בגוש 7087 יאוחדו למגרש א', כמסומן בתשריט.

13. תנאים למתן היתר בניה: לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

1. כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:
א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: שטח ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.

ב. תיאור מערכת הנקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

ג. דרכי טפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

ד. סלוק פסולת תעשייתית, טפול וסלוק חומרים מסוכנים.

ה. פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אויר ורעש.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בכל בקשה להיתר בניה את אשור היחידה לאיכות הסביבה או כתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לדרוש לכלול בהיתר הבניה הוראות ותנאים נוספים הנובעים מתוצאות הבדיקה של היחידה לאיכות הסביבה.

2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פתוח השטח, גמר עבודות הפתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.

3. גמר חזיתות הבנין יהיה מחומרים עמידים ובגווניים אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר.

4. שיפוץ מעטפת הבנין כולו יהיה תנאי לתוספות בניה למבנים קיימים.

5. לא יוצאו היתרי בניה לפני הריסתם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו בתחום המגרש.

14. יתס לתכניות תקפות:

תכנית זו משנה את הוראות התכניות הראשיות, על שינוייהן, בתחום תחולתה:

א. תכנית מפורטת מס' 250 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 418 בתאריך 2.6.55.

ב. תכנית מפורטת מס' 500 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 598 בתאריך 8.5.58.

ג. תכנית מס' 1367 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2142 בתאריך 11.9.75.

ד. תכנית מס' 1302 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1778 בתאריך 18.11.71.

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מיתאר מקומית "ע"
(מרתפים), אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס'
3275 בתאריך 28.11.85.

15. זמן ביצוע: תחילת בצוע יחשב בצוע בניה של 20% מהשטח המותר לבניה
מעבר לקיים תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

16. חתימות:

מ. מקסימוב בע"מ

רוסמן-אשכנז
שרותי אדריכלות
מס' רשוי 39916
טל. 03-6919732 פקס. 03-6919715

מספרנו: טכ/בע/92-2453

