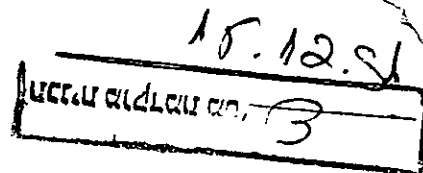




2499

4128-4

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מתאר מס' 2499 ב.מ. 15שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מפורטת מס' 483ושנוי מס' 3 לשנת 1990 לתכנית מס' 1367

תכנית לבניה לתעשיה

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

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 2499 שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מפורטת מס' 483 ושינוי מס' 3 לשנת 1990 לתכנית מס' 1367 (דרך אשדוד), להלן: "התכנית".

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון") גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. תחום התכנית : תחום התכנית כולל: גוש 7052 חלק מחלקה 131.

5. גבולות התכנית : בצפון: גוש 7052 חלקה 153; 15, 14 במזרח : דרך אשדוד (שלבים) בדרום-מערב : רחוב קיבוץ גלויות.

6. שטח התכנית : שטח התכנית כ-10.5 דונם.

7. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

8. בעלי הקרקע : פרטי.

9. עורך התכנית : אלישע ורונית רובין, אדריכלים

10. מטרת התכנית :

1. לתכנן את השטח הכלול בתכנית כדי לאפשר פתוחו כאזור תעשיה ומלאכה וכל זאת על-ידי:

א. קביעת יעודי קרקע: אזור תעשיה ומלאכה א', שטח פרטי פתוח ודרכים.

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

ג. ביטול דרכים ושינוי רוחב דרכים מאושרות.

2. לבטל בתחום התחולה של תכנית זו הוראות תכנית מפורטת מס' 483 ותכנית מס' 1367, על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן:



"התכניות הראשיות", כמפורט בסעיף 17 שלהלן "יחס לתכניות תקפות").

11. אזורי יעוד :

1. אזור תעשייה ומלאכה א'
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קוים אלכסוניים ומותחם בצבע סגול כהה הינו אזור תעשייה ומלאכה א' ומהווה חלק ממגרש מס' 1.

א. תכליות המותרות הן:
בקומת קרקע: תעשייה, מלאכה, אולמות תצוגה ומסחר נילוח.
ביתר הקומות: תעשייה, מלאכה, מסחר הקשור בהם ובנוסף אולמות בידור ושמחה.
על הגג : תותר הקמת מתקני ספורט.

ב. תכליות 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, מפעלים ליצור מזון.

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

- שימוש בפתם 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. זכויות בניה:

(1) תכסית הקרקע לא תעלה על 60% משטח אזור תעשייה ומלאכה א'.

(2) תותר בניה עד ל-12.770 מ"ר.
בשטח זה לא יכללו המרכיבים הבאים:

- כל שטחי המרתפים

- מבני עזר, שרותים טכניים, שטחי פריקה וטעינה המהווים חלק מהמבנים והדרושים לתפעולם.



- קומת עמודים מפולשת ומעברים מקורים שבהם יש זכות מעבר חופשי לציבור.

(3) מספר קומות מקסימלי: 7 קומות (כולל קומת קרקע ולא כולל בניה על הגג).

(4) גובה בנינים לא יעלה על 24 מ', לא כולל מעקה, מתקנים הנדסיים ומתקני ספורט על הגג שיותרו עפ"י אישור מהנדס העיר.

(5) תותר הקמת 2 קומות מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע" בתחום כל מגרש מס' 1 כולל איזור המגרש כשטח פרטי פתוח.

(6) קוי בניה - לפי המסומן בתשריט.

(7) השטח המסחרי, פרט לקומת קרקע, לא יעלה על 15% משטח המפעל, ויהיה בתחום המפעל בו מיוצרים המוצרים המשווקים בשטח זה.

(8) שטחם של אולמות בידור ושמחה לא יעלה על 15% משטח הבניה המותרת.

(9) תותר הקמת מתקני ספורט על הגג בשטח בנוי עד 5% משטח הבניה המותרת והם יהיו בנוסף לבניה המותרת כאמור בסעיף קטן 1.11, ג, 2).

הבניה על הגג תהיה בנסיגה שלפחות 2.0 מ' מהקומה שמתחתיה ולא תפחת ממחצית גובה המתקן על הגג ובלבד שלא יהיה גבוה מ-7.0 מ'.

(10) לא יותרו בניית סככות ומחסנים בחצרות.

2. שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מותחם ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח ומהווה חלק ממגרש מס' 1.

א. בשטח פרטי פתוח לא יותר גידור ותינתן זיקת הנאה למעבר לציבור, שתרשם בלשכת רשום מקרקעין.

ב. פיתוח והחזקה של השטח הפרטי הפתוח יבוצע על ידי בעלי החלקה ועל-תשבונם.

3. מגרש להשלמה

השטח המסומן בתשריט בקוים שחורים אלכסוניים הינו מגרש להשלמה בהסכמת בעל החלקה המקורית, שסומן כמגרש מס' 2. מגרש זה יהווה השלמה למגרש הגובל, יועבר לבעלים של המגרש הגובל ללא תמורה וירשם בלשכת רשום מקרקעין בהתאם לכך. מגרש מס' 2 אינו נושא כל זכויות בניה.



הכנת תכנית בינוי לכל שטח התכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית, יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
תכנית הבינוי תכלול את הפרטים הבאים:-
חלוקה לשלבי ביצוע, אופי הבינוי, גבהים סופיים, חישוב שטחים מקורים וקולונדות, כניסות למבנה לרכב ולהולכי רגל, חישוב ותאור שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה. כמו"כ תכלול תכנית הבינוי תאור מתקנים הנדסיים כגון: מזגנים, אנטנות, דודי שמש, וכד' ותאור מפורט של הבניה על הגג.
תכנית הבינוי תכלול את המסמכים הבאים:-

- תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה.
- תכנית בנוי הגג.
- חתכים וחזיתות עקרוניים בקנ"מ 1:250.
- הוראות כתובות בדבר תנאים למתן היתרי בניה.

12. תכנית בינוי :

13. תנאים למתן

היתר בניה :

לא יוצאו היתרי בניה בתחום תכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

1. כל היתר בניה יכלול פתרונות לביוט תעשייתי, כולל הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים בשטח המפעל לניקוז וסילוק פסולת תעשייתית ולמניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אוויר, קרקע, מים עיליים ותתתיים, רעש ומפגע תברואתי - הכל בתאום עם המדור לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו ובאישור הרשויות המוסמכות.
2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פתוח השטח (כולל שטח פרטי פתוח). גמר עבודות הפתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
3. גמר חזיתות הבנין יהיה מחומרים עמידים ובגווניו אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר.

14. חניה

והסדרי תנועה :

1. החניה, הפריקה והטעינה, יהיו על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית תל-אביב-יפו בעת הוצאת היתרי הבניה.
2. החניה, הפריקה והטעינה יותרו בגבולות מגרש מס' 1 ויוסדרו בחצר פנימית בתחום הבנין או בשתי קומות מרתף.

15. רישום

השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו.

שטחים ציבוריים:



כל בנין או חלק ממנו, שהוא בניגוד לתכנית, ייהרס
ופסולת ההריסה תסולק על ידי בעלי הקרקע ועל-חשבונם.

16. הריסת מבנים :

17. יחס

תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הראשיות על
שינוייהם בתחום תחולתה:

לתכניות תקפות :

א. תכנית מפורטת מס' 483 אשר הודעה בדבר מתן
תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1142 בתאריך
24/12/64.

ב. תכנית מס' 1367, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
פורסמה בי.פ. מס' 2142 ביום 11/9/75.

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מיתאר מקומית "ע"
(מרתפים), אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ.
מס' 3275 בתאריך 28/11/85.

18. זמן ביצוע :

א. כתחילת ביצוע יחשב ביצוע יסודות של 50%
מהשטח המותר לבניה תוך שנתיים מיום אשור
התכנית.

ב. פקעה תקפה של התכנית בגלל אי התחלת ביצוע
כמפורט - היתרי הבניה שהוצאו מכח תכנית זו
ישארו בתקפם כחוק.

19. חתימות :

יורם חגבי-חגי עד
YORAM CHAGBI CHAGI

בעלי הקרקע

א.ר. רונן - אדריכלים
דח' ליפסקי 12, ח"א 62 195
טלפון 03 - 455 955

עורך התכנית

22-8-91

הועדה המקומית

הועדה המחוזית



מספרנו: טכ/בע-90-5512

11.12.91.