

2/5/91

תוכנית מפורטת 2381
עמוד מספר 1 מתוך 7

יָוֵי 1990

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו
תוכנית מפורטת מס' 2381

פארק לספורט ותעשיות עתירות מדע - יד אליהו

שינוי מספר 1 לשנת 1985 של תוכנית בנין ערים מספר 345 של תוכנית בנין ערים מפורטת מספר 1002 ושל תוכנית מפורטת מספר 1205

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2381 "פארק לספורט ותעשיות עתירות מדע יד אליהו". שינוי מספר 1 לשנת 1985 של תכנית בנין ערים מספר 345, של תכנית בנין ערים מפורטת מספר 1002 ושל תוכנית מפורטת מספר 1205.

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנות"), תשריט בקו"מ 1:1250 הכולל תכנית-בנוי עקרונית בקו"מ 1:500 (להלן: "התשריט") ושני גליזונות נספח תנועה בקו"מ 1:500 (תכניות מספר 11, 10/703 להלן "נספח התנועה") המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התוכנית

התוכנית תחול על שטחי קרקע מותחמים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, הכולל גוש 7097 חלק מחלקה 110, גוש 7108 חלקות 49-52, 35 וחלק מחלקות 33, 34, 36, 39 בין הרחובות: יגאל אלון, מסד, וינגייט, אנילביץ ונתיבי איילון, וכן בין הרחובות יצחק שדה ואנילביץ.

4. גבולות התוכנית



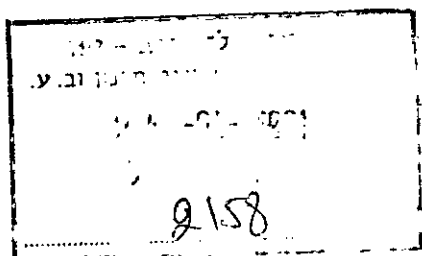
2381

1388-2

גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.



2/...



התקנת תוכנית
1.12.91

מטרת התוכנית .5

א. לשנות ייעוד הקרקע בחלק מהתוכנית, משטח שעשועים וספורט לאיזור תעשייה, לצורך הקמת פארק לתעשייה עתירת מדע וכן פיתוח מרכז ספורט, חניה ציבורית, תחנת דלק, שטח ציבורי פתוח, וכן קביעת רחוב משולב בקטע מרחוב וינגייט.

ב. לשנות בהתאם לכך את תוכנית בנין ערים מספר 345 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 288 מיום 23.4.1953, את תוכנית בנין ערים מפורטת מספר 1002 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 1300 מיום 1.9.1966, ואת תוכנית מפורטת מספר 1205 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 1912 מיום 19.4.1973 על שינוייהן (להלן: "התוכניות הראשיות").

שטח התוכנית .6

שטח התוכנית: כ-103.5 דונם.

בעל הקרקע .7

עיריית תל-אביב - יפו.

היוזם .8

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב - יפו.

מגיש התוכנית .9

עזרה ובצרון, חברה לשיכון בע"מ

עורכי התוכנית .10

לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

שינוי התוכניות הראשיות .11

התוכניות הראשיות תשוננה על ידי:-

א. קביעת איזור תעשייה בשטח של כ-14.3 דונם להקמת פארק תעשיות. עתירות מדע, במקום שעשועים וספורט.

ב. קביעת שטח חניה ציבורית בשטח של כ-5.9 דונם, כמסומן בתשריט, וחיבור לנתיבי איילון.

ג. קביעת רחוב משולב בקטע מרחוב וינגייט שבין רחוב אנילביץ ושדרות המעפילים, ברוחב 18 מ' במקום 26 מ', וקביעת שטח ציבורי פתוח בחלק המבוטל של הרחוב.
3/..

תוכנית מפורטת 2381
עמוד מספר 3 מתוך 7

- ד. קביעת בינוי לפיתוח מרכז הספורט בהתאם לתוכנית בינוי.
- ה. קביעת איזור לתחנת תידלוק.
- ו. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל וכלי רכב מרחוב יצחק שדה לרחוב נירים.
- ז. קביעת שטח ציבורי פתוח בחלק הדרום מערבי של התוכנית, ובחלק הצפוני לאורך רחוב מסד.
- ח. הוספת סעיף בסוף תקנות התוכניות הראשיות כדלקמן:
"למרות כל האמור לעיל, יהיו ייעודי הקרקע ותנאי הבניה בתוכנית מפורטת מספר 2381 כמפורט בה".

12. תקנות הבניה

תקנות הבניה יהיו כדלקמן:

איזור תעשייה

- א. זכויות הבניה: - השטח הבנוי במגרש, לא יעלה על 35,000 מ"ר שטח רצפות כולל, למעט שטחי החניה לכלי הרכב והמרתפים. גבולות המרתפים יהיו כמסומן בתשריט. השימושים במרתפים לשטחי אחסנה, ארכיונים זכיו"ב, על פי הוראות תוכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.
- ב. גובה הבנין: - מ-4 קומות עד 16 קומות מעל לקומת הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קווי בניה: - בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. השימושים המותרים: - האיזור ישמש להקמת בנייני תעשייה ומפעלים לתעשיות ומלאכות עתירות מדע, ובין השאר: מכוני מחקר, מעבדות, קווי ייצור קצרים, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי, בתי תכנה, מרכזי תצוגה וסחר למוצרי התעשייה המתוחכמת וכיו"ב.

איזור ספורט

- א. אחוזי בניה: - שטח הרצפות לא יעלה על 80% משטח המגרש ולא כולל שטחי חניה מרתפי חניה, מקלטים.
- ב. אופן הבינוי: - גובה הבנינים, קווי בניה, בהתאם לנספחי הבינוי.

תוכנית מפורטת 2381
עמוד מספר 4 מתוך 7

ג. השימושים המותרים: - בשטח זה, תותר הקמת מתקנים ומבנים לספורט ושעשועים, כולל אולמות ספורט הניתנים לשימוש רב-תכליתי, מגרשי ספורט, בריכות שחיה, אולמות אימונים לספורטאים, בית ספר לכדורסל עם חדרי לימוד וחדרי אימונים, חדרי מגורים לקבוצות אורחות. בשטח זה תותר הקמת שירותים מסחריים בשטח רצפות כולל שלא יעלה על 1.000 מ"ר.

שטח ציבורי פתוח

השימושים המותרים: - השטח ישמש לנטיעות, רחבות ריצוף, שבילים, מתקני משחק, מגרשי ספורט לא מקורים, מתקני ניקוז ותיעול, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, ושירותים לציבור - כמסומן בתשריט.

רחוב משולב

א. רחוב וינגייט, בקטע בין רחוב אנילביץ לשדרות המעפילים, יהיה מיועד לתנועת הולכי רגל ורכב, ויוגדר כרחוב ללא מוצא, וינותק פיזית מהחניון הציבורי.

ב. הכניסה לרחוב המשולב, תהיה ע"ג אבן שפה מונמכת, תוכנית הפיתוח תכלול ריהוט רחוב ופתרונות תאורה וניקוז על פי תוכנית שתלווה על ידי יועץ/מתכנן תנועה, ובאישור הועדה המקומית.

תחנת תידלוק

א. תחנת התידלוק תוקם בהתאם לנספח הבינוי העקרוני, ותהיה מטיפוס א. ובהתאם להוראות ת.מ.א. 18 לתחנות דלק.

ב. לא יוצא היתר לתחנות התדלוק אלא על פי תוכנית בינוי שתאושר על ידי משרד התחבורה.

שטח ציבורי פתוח ושטח תכנון לעתיד עם זכות מעבר לרבים

החיבור בין רחוב יצחק שדה ורחוב נירים יהיה כמסומן בתשריט. על קטע החיבור תירשם זיקת הנעה למעבר לציבור - הולכי רגל וכלי רכב.

תוכנית מפורטת 2381
עמוד מספר 5 מתוך 7

איזור חניה ציבורית

מותר יהיה לבנות מבני חניה במפלסים (במפלס הקרקע ובמפלסים תת קרקעיים) כמו כן יירשמו המרתפים מתחת לאיזורי התעשייה, השעשועים והספורט כחניה ציבורית.

13. תנאים מיוחדים

התנאים המיוחדים לתוכנית הם כדלקמן:-

לפני הוצאת היתרי בניה יש לקבל:-

א. אישור מחלקות העיריה כגון: מחלקת ביוב ותיעול, אגף התברואה, מחלקת גנים ונוף.

ב. התוכנית לחניה ונגישות תאושר על ידי משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריית תל-אביב.

ג. ניתן יהיה להוסיף במרתפים שטח בנוי בשטח רצפות שלא יעלה על 200 מ"ר, עבור איכסון מתקני תברואה (תחנת עבודה של מחלקת התברואה העירונית) באישור הועדה המקומית והמחוזית.

ד. ניתן יהיה להוסיף שטחים בנויים למחסני חירום איזוריים בחלק מהמרתפים בהם קיימת נגישות גבוהה, כפוף לדרישות הג"א, באישור הועדה המקומית והמחוזית.

ה. ניתן יהיה לערוך שינויים לא מהותיים בתוכנית הבינוי הנובעים מתכנון מפורט של המבנים ומעיצוב אדריכלי, בתנאי שאינם משנים את עקרונות התוכנית, ובאישור מהנדס העיר.

ו. נספח התנועה יהיה חלק בלתי נפרד מהתוכנית, כאשר שינויים לא מהותיים בנגישות ובחניה באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתוכנית.

ז. יותקנו רמזורים בצומת וינגייט -אלון ובצומת מסד-אלון, בהתאם לדרישת משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריית תל-אביב.

ח. מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ובכל מקרה לא יפחת מספר מקומות החניה בכל שלב מהמפורט בטבלאות שבנספח החניה והתנועה מס 703/11 המהוה חלק ממסמך זה. בכל שלב של היתרי הבניה, ייערך חישוב מעודכן לדרישות החניה לפי השימושים והתקן - באישור משרד התחבורה.

ט. הסדרי תפעול רמפת היציאה לנתיבי איילון, ייקבעו על ידי משרד התחבורה ונתיבי איילון, במסגרת הוצאת היתרי בניה.

תוכנית מפורטת 2381
עמוד מספר 6 מתוך 7

14. תיאום

הוצאת היתרי בניה תהיה כפופה לתיאום עם גורמים כדלקמן:-

- א. מכבי אש - לגבי סידורי כיבוי אש.
- ב. הג"א - לגבי מקלטים ומדרגות מנוסה
- ג. משרד הבטחון ורשות שדות התעופה האזרחית - לגבי גובה הבניינים.
- ד. משרד התחבורה - להסדרי תנועה ושלבי הביצוע.

14. שלבי ביצוע

כמופיע בתשריט שלביות הביצוע, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

שלב א' - כולל בניית החלק הצפוני של איזור התעשייה ובנית איזור הספורט כולל השלמת מקומות חניה בהתאם לתקן (ראה סעיף 12 ח) והפיתוח הסביבתי הכלול בתחומי שלב א'. ביצוע הסדרי נגישות לשלב א' ייעשה בהתאם לנספח התנועה מספר 703/11.

שלב ב' - כולל השלמת מבני התעשייה המערביים, פיתוח השטח הציבורי, רחוב משולב, השלמת מקומות החניה הציבוריים והפרטיים על פי דרישות התוכנית, רמפת האיילון, וכן כל הפיתוח הסביבתי הכלול בשלב ב'.

ניתן יהיה לשנות השלביות באישור הועדה המקומית והמחוזית.

15. זמן ביצוע

זמן ביצוע התוכנית: 10 שנים מיום אישורה הסופי.

16. יחס התוכניות

על התוכנית תחולנה הוראות התוכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראת התוכניות הראשיות לבין התוכנית הזו - תכרענה הוראות תוכנית זו.

תוכנית מפורטת 2381
עמוד מספר 7 מתוך 7

17. חתימות

בעל הקרקע

היוזם

עורך התוכנית

עדנה ורפאל לרמן
אדריכל סומתכוננער ל"ב"מ
רח' בילע הלל 18 ת"א 67017
טל. 5620298, 03-5620604

הועדה המקומית לתכנון ובניה		
מרחב הכנון מקומי תל-אביב-יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אזור תכנית חטי' תכנית מפורטת מס' 2381		
התכנית נמשכת ע"פ סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום: 3.5.1991		
מנהל האגף	מנהדס העיר	יו"ר הועדה המקומית
האריך: 5.5.1991		

באשר המסמך כמתואר בעל-המסמך	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
מס' 2381	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה	
ליתן אישור ארבעה עשר יום לטעם זה	
מיום 10.9.91	
שמואל לסקר	
יו"ר הועדה המחוזית	

אוסף ב"מ
2
26.91