



מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מספר 1043 א'

שינוי מספר 1 לשנת 2000 לתכנית מס' 1043 על תיקוניה

"שימושים באזורי העסוקה בתל-אביב יפו"

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מספר 1043 א' - "שימושים באזורי העסוקה בתל-אביב יפו", המהווה שינוי מס' 1 לשנת 2000 לתכנית 1043 על תיקוניה.
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כולל 7 דפי הוראות בכתב וגיליון אחד של תשריט (להלן "התשריט") בקני"מ 1:10000.
כל מסמך ממשמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית:**
התכנית תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול, הכולל את האזורים ביעוד תעשייה ומלאכה בלבד שבתכניות המפורטות בסעיף 7 שלהלן: חלקי גושים 6338, 6638, 6639, 6894, 6944, 6950, 6976, 6977, 6980, 6981, 7066, 7067, 7068, 7069, 7077, 7090, 7096-7093, 7104, 7107 - 7110.
4. **יזום התכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו.
5. **בעל הקרקע:**
שונים.
6. **עורך התכנית:**
אגף תב"ע - מנהל-ההנדסה - עיריית ת"א יפו.
7. **מטרת התכנית:**
 - 7.1 לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות כמפורט להלן.
 - 7.2 להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.
 - 7.3 לפרט שטחי שירות לשטחי הבניה הקבועים בתכנית הראשית כהגדרתה להלן.
 - 7.4 לקבוע מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי התעסוקה.

7.5 לשנות בהתאם לכך את התכניות הבאות:

- תכנית מספר 1043, אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה ב.פ. מספר 1514, מיום 20/03/69.
 - תכנית מס' 221 אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה ב.פ. 254 מיום 9.10.52
 - תכנית מס' 590 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. 1475 מיום 19.9.65
 - תכנית מס' 618 אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה ב.פ. מספר 1772 מיום 4.11.71
 - תכנית מספר 738, אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה ב.פ. מספר 1933, מיום 24/12/59,
 - תכנית מס' 1866 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מספר 2545 מיום 21.6.79
 - תכנית מס' 1907 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מספר 2417 מיום 2.3.78
 - תכנית מס' 2058 אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה ב.פ. מספר 3221 מיום 4.7.85.
 - תכנית מס' 2129, אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה ב.פ. מספר 4054, מיום 05/11/92.
 - תכנית מס' 2717 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מספר 4536 מיום 26.6.97.
 - תכנית "אפי" אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה בע"ר 1501 מיום 27.6.46
 - תכנית "איי" אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה בע"ר 1114 ביום 17.7.41
 - תכנית "קיי", אשר הודעה על מתן תוקף פורסמה ב.פ. מספר 143, מיום 22.2.1951
 - תכנית מתאר "ל" אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מספר 278 מיום 19/02/53
- (להלן "התכנית הראשית"), ולקבוע יחס בין תכנית זו לבין תכניות מפורטות אחרות החלות על אזורים אלה.

8. תכליות:

- 8.1 בכל אזורי התעסוקה שעליהם חלה תכנית זו לא יותרו שמושים חדשים לתכליות הבאות המפורטות להלן:
- 8.1.1 מפעלים לעיבוד צמיגים / מפעלי גיפור.
 - 8.1.2 בתי קירור המופעלים על בסיס אמוניה.
 - 8.1.3 מפעלי פסדים.
 - 8.1.4 מפעלי קומפוסט.
 - 8.1.5 מפעלי תעשייה כימית כבדה ואחסנה הכרוכה בה.
 - 8.1.6 עיבוד עורות.
 - 8.1.7 מפעלי פלדה.
 - 8.1.8 מפעלי ייצור מלט ובטון, ייצור חומרי בניין.
 - 8.1.9 מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט ומוצריו.
 - 8.1.10 ייצור חומרי נפץ למיניהם בכל סדר גודל שהוא.
 - 8.1.11 מפעל מחזור, לא כולל שטחי אחסנה, (למעט מפעלים שאושרו ע"י השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו).
 - 8.1.12 טחנת קמח.
 - 8.1.13 מפעלים לייצור דלק, גז בקני"מ ארצי או מחוזי ובכלל זה תחנות כח.
 - 8.1.14 שמוש ואחסון חומרים מסוכנים רעילים או דליקים לרבות גזים, וכן תכליות שהשימוש בהם מצריך שיווע חומרים מסוכנים.
 - 8.1.15 ייצור, אריזה ואחסנת חומרי הדברה.
 - 8.1.16 בתי יציקה, מפעלים למתכות וציפוי מתכות.
 - 8.1.17 משחטות.
 - 8.1.18 בנוסף לאמור לעיל לא תותר כל תכלית בעלת רמת מטרה סביבתי המקבילה לרמת המטרד של התכליות הנ"ל מבחינת רעש, זיהום אוויר, וכו' וזאת על פי הגדרת הרשות לאיכות הסביבה בעת"א - יפו.

- 8.2 לעניין מפעלים ו/או עסקים קיימים עפ"י התכליות המפורטות להלן ביום אשור התכנית, ייקבעו מגבלות זמן בהתאם לרשימה שתוכן ע"י הועדה המקומית לפי ס' 178 לחוק התכנון והבניה:

- 8.2.1 מפעלים לעיבוד צמיגים / מפעלי גיפור.
- 8.2.2 בתי קירור המופעלים על בסיס אמוניה.
- 8.2.3 מפעלי פסדים.



- 8.2.4 מפעלי קומפוסט.
- 8.2.5 מפעלי תעשייה כימית כבדה ואחסנה הכרוכה בה.
- 8.2.6 עיבוד עורות.
- 8.2.7 מפעלי פלדה.
- 8.2.8 מפעלי ייצור מלט ובטון, ייצור חומרי בניין.
- 8.2.9 מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט ומוצריו.
- 8.2.10 ייצור חומרי נפץ למיניהם בכל סדר גודל שהוא.
- 8.2.11 מפעל מחזור, לא כולל שטחי אחסנה, (למעט מפעלים שאושרו עידי השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו).
- 8.2.12 טחנת קמח.
- 8.2.13 מפעלים לייצור דלק, גז בקני"מ ארצי או מחוזי ובכלל זה תחנות כח.
- 8.2.14 שמוש ואחסון חומרים מסוכנים רעילים או דליקים לרבות גזים, וכן תכליות שהשימוש בהם מצריך שינוע חומרים מסוכנים.
- 8.2.15 ייצור, אריזה ואחסנת חומרי הדברה.
- 8.2.16 בתי יציקה, מפעלים למתכות וציפוי מתכות.
- 8.2.17 משחטות.
- 8.2.18 בנוסף לאמור לעיל לא תותר כל תכלית בעלת רמת מטרד סביבתי המקבילה לרמת המטרד של התכליות הנ"ל מבחינת רעש, זיהום אוויר, וכו' וזאת על פי הגדרת הרשות לאיכות הסביבה בעת"א - יפו.

8.3 אזורי התעסוקה:

אזור תעסוקה א' - אזורי התעסוקה שממערב וממזרח לנתיבי איילון, המסומנים בתשריט בקו כחול ובאות א'.

אזור תעסוקה ב' - אזור התעסוקה שמצפון לנחל הירקון, המסומן בתשריט בקו כחול ובאות ב'.

באזורי תעסוקה אלו יותרו התכליות כדלקמן:

8.3.1 משרדים:

בכל הקומות יותרו משרדים.

8.3.2 תעשייה:

יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת. מלאכות ותעשיות אחרות יותרו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, פרט למפעלים אשר הוגדרו כבלתי מתאימים משיקולי איכות סביבה לפי סעיף 8.1 לעיל. יותרו שטחים לרווחת העובדים כולל שירותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים.

8.3.3 מסחר סיטונאי:

יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תווך סחורות, לקניינים ולאגודות קואופרטיביות העוסקות בשיווק מוצרים וכו'.

8.3.4 מסחר קמעונאי:

יותרו מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד.
באזור תעסוקה א' בלבד - ניתן יהיה למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה, ואינו מהווה מטרד סביבתי מכל בחינה אחרת.
היקף שטחי המסחר הקמעוני לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל מגרש.

8.3.5 מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים:

יותרו מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שרותים עירוניים. מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו עפ"י שקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאשור הרשות לאיכות הסביבה.
באזור תעסוקה א' בלבד - תותר גם הקמת בתי חולים גריאטרים עפ"י שקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב יפו ותנאי למתן היתר בניה לשימוש זה יהיה אשור משרד הבריאות.

8.3.6 שירותי רכב:

יותרו עסקים העוסקים במכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב, בכפוף לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו. כל שאר העסקים לשירותי רכב מסוג מסחרי קמעונאי יכללו בסעיף 8.3.4 לעיל.

8.3.7 הובלה ותחבורה:

יותרו עסקים העוסקים בהובלת נוסעים ומטענים, כולל פעילויות עזר שונות לתחבורה כגון: סוכנויות נסיעות, שירותי דואר ובולדרות, עמילות מכס, ובלבד שחניות לרכב דו גלגלי יהיו מוסדרות במקום חניה שהוקצה לכך במיוחד.

8.3.8 אחסנה (כשמוש עיקרי):

באזור תעסוקה א' בלבד - יותרו כל סוגי האחסנה כגון מחסנים כללים, מחסני ערובה ומחסני קירור פרט לממגורות. מחסני קירור יחויבו בבדיקה ודו"ח אקוסטי עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.

8.3.9 מתקני ספורט:

תותר הקמת מתקני ספורט ומועדוני ספורט מקורים, (כולל בריכות שחייה). מתקני ספורט פתוחים יותרו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.

8.3.10 אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים:

אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א' -
הועדה המקומית רשאית להתיר **בכל הקומות**, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, בדרך של הקלה עפ"י ס' 149 לחוק, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים.

פאבים ומועדונים בלבד באזור תעסוקה ב' -

יותרו בקומת הקרקע ובמרתף עליון בלבד בדרך של הקלה עפ"י ס' 149 לחוק, בכפוף לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה ובתנאי של פתרון חנייה.
למרות האמור לעיל, לאורך רחוב ראול וולנברג לא יותרו פאבים ומועדונים לחלוטין.

8.3.11 מבני חניה (כשמוש עיקרי):

- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני חניה כשימוש עיקרי לאחר שנקטה בהליך ידוע הציבור במתכונת של ס' 149 לחוק, בתנאים הבאים:
- הועדה תבחן את נחיצות מקומות החנייה לאור היצע מקומות החנייה במגרשים בנויים בסביבה בהשוואה לתקן התקף בעת הבקשה להיתר, בהתבסס על בדיקות אגף התנועה בעיריית ת"א - יפו ובהתאם לאישור ומימוש מערכת הסעת המונים.
 - החנייה במבנה תהיה במלואה או בחלקה פתוחה לציבור.
 - הועדה שוכנעה כי המבנה אינו מהווה מטרד לסביבתו וכי נמצאו פתרונות עיצוביים המאפשרים את שילוב המבנה המבוקש בסביבה.
 - הועדה בחנה את הצורך בשמירת האפשרות להסבת שימוש בבניין עם מימוש מערכת הסעת המונים, ונתנה הוראות בנייה בהתאם.

8.3.12 בתי מלון:

באזור תעסוקה א' בלבד -

הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר שימוש לבתי מלון בכפוף להנחיות עיריית ת"א - יפו ומשרד התיירות כפי שייקבעו מעת לעת.

9. שטחי שירות:

9.1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

יותר שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" על שינוייה.

9.2 במפלס הכניסה לבנין ובמפלסים שמעליו:

- 9.2.1 יותר שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש
- 9.2.2 בנוסף על האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שירות שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות בתנאים הבאים:
 - רוחבם עולה על 3 מטר.
 - השטחים יהיו פתוחים לכלל ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור.
 - תובטח פתיחתם בשעות עפ"י קביעת הועדה המקומית.
 - בשטחים אלה יותקנו מתקנים ושירותים לרווחת הציבור.לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.

אין באמור בסעיף 9.2 כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנובו לפני מרץ 1992.

אין באמור בסעיף 9.2 כדי לגרוע שטחי שירות שהוגדרו בתכנית הראשית.

9.3 הקלות:

אין בתכנית זו כדי לשנות זכות הבעלים לפנות בכל עניין שניתן לבקשו כהקלה עפ"י התכנית הראשית, לרבות תוספת שטחים עיקריים לפי סעיף 147 לחוק, ערב אישור תכנית זו.

הועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה גם תוספת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים נחוצים לתפקוד נאות של הבניין.



- 10. תנאים למתן היתר בנייה:**
- 10.1 הועדה רשאית לדרוש כי הוצאת היתר הבניה תהיה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, עפ"י דרישות שימסרו לכל מפעל, עסק או מבנה בשלב הוצאת היתר הבניה.
 - 10.2 הוצאת היתר בניה ו/או שינוי שימוש לבנין קיים לשימושים המותרים עפ"י תכנית זו, יחייבו חיבור הבניין למערכת הביוב העירונית.
 - 10.3 בכל מקרה של בניה חדשה תעשה בדיקה ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בעניין זהום קרקע והפתרון לסילוק הקרקע וזאת כתנאי למתן היתרי בניה.
 - 10.4 תנאי למתן היתר בניה לשימוש לבתי חולים גריאטרים יהיה אשור משרד הבריאות.
- 11. הוראות לגבי אזורי תעסוקה הגובלים באזורי מגורים:**
- שוכנעה הועדה המקומית, עפ"י חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעת"א, כי שימוש מבוקש המותר עפ"י תכנית זו למפעלים, לאולמות בידור, לפאבים וכדומה, מהווה מטרד למגורים הגובלים בו, תהיה רשאית שלא להתיר את השימוש.
- 12. הוראות בנושא חניה:**
- 12.1 חניה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תוסדר פיטית בתחום כל מגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. הסדרי התנועה יהיו עפ"י הנחיות אגף התנועה של עת"א.
 - 12.2 במקרים של הסבת שימושים במבנים קיימים בלבד, יוסדרו מקומות חניה בהתאם לתקן התקף לשימוש החדש בעת מתן היתר.
- 13. שיפור סביבתי:**
- מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להיתר בניה חדשה ו/או תוספת בניה ו/או שינוי שימוש את שיפוץ המבנה, פיתוח המגרש, הסדרת בניה לבתי חוקית, הסדרת שילוט, קביעת זיקות הנאה בתחום המגרש וכדומה, ובלבד שיוכת ששיפורים אלה נדרשים לתפקוד ומראה נאות של סביבת המבנה נשוא ההיתר.
- 14. הוראות לגבי מבנים חורגים:**
- למבנים קיימים בלבד, בהם קיים שימוש למגורים ו/או מסחר ניתן יהיה לבקש היתר לשיפוץ המבנה ו/או מיצוי זכויות עפ"י התכניות הראשיות.
- אם הבניין ייהרס, יעוד המבנה החדש והוראות הבניה לגביו יהיו עפ"י תכנית זו ולא עפ"י התכניות הראשיות.
- 15. יחס התכנית לתכניות תקפות:**
- 15.1 על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים על שניונייה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית או הוראות תכנית "ע", יקבעו הוראות תכנית זו.
 - 15.2 הוראות תכנית זו יחולו על תכניות מפורטות הכלולות בתחומה ושהינן התכנית הראשית כמפורט בסעיף 7.5 לעיל.

9. אישורים:

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: <u>1043</u> - <u>גאוגרפי תל-אביב</u>			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך:	28-3-2001	פרוטוקול:	280
החלטה:	4		
.....	"	"
.....	"	"
.....	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך:	10-8-2001	ישיבה מס':	726
מנהל:	מ. ג.	מהנדס העיר:	מ. ג.
מנהל:	מ. ג.	מנהל:	מ. ג.
מנהל:	מ. ג.	מנהל:	מ. ג.

חתימת ועדה מקומית:

חתימת ועדה מחוזית:

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>1043/א</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>11.6.2001</u> לאשר את התכנית
<u>שמואל לסקר</u> <u>10.9.2001</u>
מנהל הועדה המחוזית

10/11/01 ק ע

הגזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

ש"ס _____
חתימה _____