

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 1 מתוך 14 דפים

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2225 א'

"מתחם יצהר"

שינוי מס' 1 לשנת 1993 של תכנית מתאר מס' 2225
שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית 221
שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית 1043
תכנית הכוללת איזור לאיתנוז וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 2225 א' - "מתחם יצהר", שינוי מס' 1 לשנת 1993 של תכנית מתאר מס' 2225, שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית 221 ושינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית 1043 (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית:
 1. תקנון ובו 14 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
 2. תשריט בקנ"מ 1:500 ונספח בינוי (להלן "התשריט").
 3. נספח תניה ותנועה.כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחילת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כרייל בתשריט. תחום התכנית כולל: גוש 7093 חלקות: 145 (חלק), 146, 197 (חלק), 404-406 וגוש 7094 חלקות 102 (חלק), 106, 107.
4. גבולות התכנית: בצפון: רח' נחלת יצחק. במערב: גבול חלקה מס' 341 בגוש 7093 וגבול חלקה מס' 6 וגבול חלקה 12 בגוש 7094. במזרח: רח' חפץ חיים וגבול חלקה 23, 20 בגוש 7094. בדרום: רח' תוצרת הארץ וגבול חלקות 18, 17 בגוש 7094.
5. שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ-32.9 דונם.
6. יוזם התכנית: חברת "מבני תעשיה בע"מ".
7. בעלי הקרקע:
 1. בעל הקרקע: חברת "מבני תעשיה בע"מ" (להלן: בעל הקרקע).
 2. בעלים אחרים: עיריית תל-אביב-יפו ומפעל "שפיר".
8. עורך התכנית: אדריכל אריה ריסקין.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 2 מתוך 14 דפים

9. מטרת התכנית:
1. לאפשר פיתוח שכונת מגורים המשולבת בשימושים עסקיים נלווים ושטח ציבורי פתוח להקמת מרכז ספורט שכונתי, והסבת תעשיות מזהמות לתעשיות נקיות, כל זאת ע"י:
 - א. שינוי יעוד מאזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה ומשטח ציבורי פתוח מוצע, ליעודי קרקע חדשים:
אזור מגורים מיוחד, הכולל 4 מגדלי מגורים וכהם 404 יח"ד, מעל מבנה מסחרי בגובה כולל של 100 מ' ובנין משרדים בגובה 26 מ' ובשטח עיקרי של עד 3000 מ"ר הכולל בית כנסת וגן ילדים, דרך ושטח ציבורי פתוח הכולל בריכה מקורה ומבנה ספורט בגובה של עד 3 קומות.
 - ב. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה, וקביעת זכויות בניה בהיקף שלא יעלה על 250% לשטחים עיקריים.
 - ג. קביעת הוראות בניה ותכליות מותרות.
 - ד. קביעת הוראות להכנת תכניות עיצוב ארכיטקטוני.
 - ה. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה מחדש בהסכמה.
 2. בהתאם לאמור לעיל לשנות בתחום התחולה של תכנית זו את הוראות התכנית 2225, 221, ו-1043 (להלן "התכנית הראשית") כמפורט בסעיף 17 להלן.
- תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

10. אזורי יעוד:

1. אזור מגורים מיוחד (מגרש א') - האיזור הצנוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות דלהלן:

א. התכליות המותרות

- 1) במבנים המסומנים כנספח הכינוי בספרה 1: בקומת הקרקע (0.00) ובמפלסי הבינים של קומת המסד יותרו מסחר, אתסנה, דירות שומר שטחים לשימוש דיירי הבית ושטח למטרות צבוריות כגון חניון ציבורי. בשאר הקומות - מגורים.
- 2) במבנים המסומנים כנספח הכינוי בספרה 2: מסחר ניהול ואתזקת המבנים הכלולים בתכנית. גג המבנה יפותח ויגונן ותותר הקמת פרגולות ושטחי צל.
- 3) כמבנה המסומן כנספח הכינוי בספרה 3: משרדים ושטח למטרות ציבוריות כגון גן ילדים ובית כנסת.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 3 מתוך 14 דפים

ב. זכויות הבניה

1) זכויות הבניה הכוללות לשטחים לשימושים עיקריים מעל פני הכניסה הקובעת לא יעלו על 44,730 מ"ר .

2) זכויות הבניה הכוללות לשטחי שרות כהגדרתם בחוק מעל פני הכניסה הקובעת, לא יעלו על 39,650 מ"ר .

הכל בחלוקה המפורטת להלן :

א) במכנים המסומנים בנספח הבינוני בספרה 1 :

- זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל פני הכניסה הקובעת לא יעלו על 37,570 מ"ר .

- זכויות הבניה לשטחי שרות מעל פני הכניסה הקובעת כהגדרתם בחוק לא יעלו על 30,000 מ"ר .

ב) במכנים המסומנים בנספח הכינוי בספרה 2 :

- זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל פני הכניסה הקובעת לא יעלו על 4,160 מ"ר .

- זכויות הבניה לשטחי שרות מעל פני הכניסה הקובעת כהגדרתם בחוק לא יעלו על 7,850 מ"ר .

ג) במכנה המסומן בנספח הבינוי בספרה 3 :

- זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל פני הכניסה הקובעת לא יעלו על -
2,300 מ"ר לתכלית משרדים
400 מ"ר לתכלית ציבורית כגון ביה כנסת.
300 מ"ר לתכלית ציבורית כגון גן ילדים.

- זכויות הבניה לשטחי שרות מעל פני הכניסה הקובעת כהגדרתם בחוק, לא יעלו על 1,800 מ"ר .

3) זכויות הבניה הכוללות לשטחי שרות מתחת לפני הכניסה הקובעת לא יעלו על 400% משטח המגרש.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 4 מתוך 14 דפים

ג. צפיפות

יותר עד 400 יח"ד, ו- 4 דירות שומר בשטח שלא
יעלה על 60 מ"ר כ"א.

ד. גובה הבניינים

כמסומן בתשריט:
במבנים המסומנים בנספח הבינוני בספרה 1: עד 100 מ'
כמצוין בנספח הבינוני.
במבנים המסומנים בנספח הבינוני בספרה 2: עד 19 מ'
במבנים המסומנים בנספח הבינוני בספרה 3: עד 26 מ'
כמצוין בנספח הבינוני.

ה. מרחקים בין בניינים

כמסומן בנספח הבינוני.

ו. קווי בניין

כמסומן בתשריט.

ז. מרתפים

תותר הקמת 4 קומות מרתף בגבולות המגרש.
השימושים כמרתפים יהיו ע"פ תכנית מתאר "ע" מרתפים,
ובנוסף, יותר מיקום מחסנים לדיירים בכל קומות
המרתפים.

תותר בנית מרתפים גם בתחוט שמתחת להרחבת רחוב חפץ
חיים עפ"י המסומן בתשריט בתנאי שיוסדרו הנושאים
הקנייניים שבין מבקש ההיתר לעירייה, וכתנאי שלא תהיה
הפרעה למעבר צנרת ציבורית שתדרש.

2. שטח ציבורי פתוח (מגרש ב') - האזור המסומן בתשריט
בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות
שלהלן:

א. התכליות המותרות

מרכז ספורט שכונתי-ציבורי לרבות: בריכות שחיה,
מתקני משחק וספורט, בית קפה/ מזנון, אולמות
ספורט לשימוש מרכז הספורט ומלתחות.
נג המכנה יפותח ויגונן ותותר הקמת פרגולות
ושטחי צל.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 5 מתוך 14 דפים

ב. זכויות כניה

1) זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים:

סה"כ השטחים לשימושים עיקריים מעל ומתחת
לכניסה הקובעת לא יעלו על 3,000 מ"ר.

2) זכויות הבניה לשטחי שרות כהגדרתם בחוק יהיו:

א) שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת לא יעלו על
750 מ"ר.

ב) שטחי שרות מתחת לפני הקרקע לא יעלו על 300%
משטח המגרש.

ג. גובה הבנינים

עד 3 קומות.

ד. קווי כניו

כמסומן בתשריט.

ה. תכנית קרקע

לא תעלה על 2,750 מ"ר.

ו. מרתפים

תותר בנית 4 קומות מרתף לשימוש מרכז הספורט.
השימושים המותרים יהיו חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים,
מתקנים תברואתיים ואחסנה. כקומת המרתף התחתונה
תותר חניה כלכד. בנוסף, יותרו בכל קומות המרתפים
מעליות וחדרי מדרגות. כמו כן יותרו במסגרת השטחים
העיקריים שימושים נלוים למרכז הספורט כגון כיתות
ספורט וכיתות משחק, מלתחות וכד', כאמור בסעיף 10
סעיף קטן 2 ב. 1). קומות המרתף יבנו באופן שישאר
שטח לא מבונה שיאפשר שתילת עצים בוגרים, וכן פתרון
לחלחול מי נגר.

ז. הוראות מיוחדות

ברicht השתיה תהיה מקורה עם אפשרות לפתיחה עונתית,
תוך שמירה על בידוד אקוסטי הולם, מאושר ע"י
אקוסטיקאי מוסמך.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 6 מתוך 14 דפים

3. אזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה (מגרש ג') -
מסומן כתכנית כצבע אפור עם קוים אלכסוניים טגולים.

א. התכליות המותרות

(1) תעשייה נקיה ומלאכה שאין בה מטרדים סביבתיים

(2) משרדים

(3) מסחר כולל שמושים לשרות התכליות הנ"ל כגון
מזנונים ושרותים אישיים.

ב. תכליות שאינן מותרות

(1) לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים:
תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה
דשנית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה
של תומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות
וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת,
יצור תומרי בנין, מפעלים ליצור מזון.

(2) לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים
הבאים:
- שימוש בפחם או במזוט ככד מעל 1,000 טון
בשנה.
- צריכת מים העולה על 20,000 מ"ק בשנה.
- סילוק פסולת בכמות העולה על 2,500 מ"ק בשנה.

(3) לא יותרו במכנה, שמוש למפעל תעשייתי שכתוצאה
מהליך הייצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם נשפכים
תעשייתיים אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך
המפעל.

(4) לא יותר במכנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת
ארובה.

(5) לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינקוט
בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שינטיחו
השמוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה
ובכללם:

(א) החוק למניעת מפגעים.

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

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 7 מתוך 14 דפים

ג. זכויות בניה

1) זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל לפני הכניסה הקובעת לא יעלו על 250% משטח המגרש, מהם עד 25% מכלל זכויות הבניה למשרדים ועד 10% מכלל זכויות הבניה למסחר כמוגדר בסעיף 10 סעיף קטן 3. א. 3).

2) זכויות הבניה לשטחי שרות כהגדרתם בחוק יהיו:

א) שטחי שרות מעל פני הכניסה הקובעת לא יעלו על 20% מסה"כ השטחים לשימושים עיקריים.
ב) שטחי שרות מתחת לפני הכניסה הקובעת לא יעלו על 300% משטח המגרש.

ד. גובה מבנים

מספר קומות עד 5 קומות, כולל קומת קרקע.
גובה בנינים לא יעלה על 19 מ' מגובה פני המדרכה הנבונה מול המגרש ועד גובה תחתית מעקה הגג, לא כולל מתקנים הנדסיים על הגג, שיתרו על פי אשור מהנדס העיר.

ה. תכנית הקרקע

לא תעלה על 60% משטח המגרש.

ו. קווי בנין

לתזית הרחוב: 0.
לצדדים ולאחור: ע"פ המסומן בתשריט.

ז. מרתפים

תותר הקמת 3 קומות מרתף בגבולות המגרש.
השימושים במרתפים יהיו ע"פ תכנית מתאר "ע" מרתפים.

11. נספת בינוי למגרש א' (אזור מגורים מיוחד)

נספת הבינוי יהיה מנחה ככל הנוגע למיקום ולצורה המדויקים של המבנים, ויחייב בכל הנוגע לגובה המבנה, קווי הבנין והמרחקים בין הבנינים.

2. תכנית עיצוב ארכיטקטוני

א. לכל אחד מהמגרשים שכתחום התכנית תוכן תכנית עיצוב ארכיטקטוני בקנ"מ 1:250 שתוגש לאישור הועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה.

11. נספת בינוי

ודרישה לתכנית

עיצוב

ארכיטקטוני:

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 8 מתוך 14 דפים

ב. תכנית העיצוב הארכיטקטוני של מגרש א' (אזור מגורים מיוחד), תכלול התייחסות למגרש ב' (שטח ציבורי פתוח), ויתולו לגביה ההוראות הבאות:

1) עקרונות התכנית

אופי הבינוי יתבסס על העקרון של יצירת רצף, ככל האפשר, של הדרכים והמעברים מתוך לשטח התכנית ובתוכה. הכיכרות והמעברים יעוצבו בכפיף לכך ועל פי העקרונות העיצוביים שלהלן:

2) הכיכר המרכזית

כאזור המרכזי של הפרוייקט תוכנן כיכר לשימוש הציבורי שתהווה מוקד חללי ומרכז לפעילות. שטח הכיכר לא יקטן מ- 750 מ"ר. תותר קולונדה בהיקף הכיכר או בהלקים ממנה.

3) מעברים פנימיים וקולונדות

בתוך שטח מגרש א' יקבעו מעברים לכלל הציבור, אשר יהוו ככל האפשר רצף לדרכים שמסביב לשטח התכנית. המעברים יהיו בד"כ מקורים. תותר סגירת המעברים בדלתות על מנת להבטיח פעילות מתקני מיוזג אויר.

4) תכנית העיצוב תתייחס לפרטים הבאים

- מיקומם הסופי של המגנים, גובהם, מפלס ה-0.00 שלהם, וצורת הגגות, מיקום קולונדות ושטחים מקורים.
- מיקום השטחים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור, אופיים ומיקומם.
- תכנית החניונים לרבות חלוקה לחניונים לדיירי מגדלי המגורים ולחניה הציבורית, כמפורט בסעיף 12 להלן.
- תכנון מפורט של גג המרכז המסחרי כאזור פתוח ומגונן למנוחה ומשחק.

5) תכנית העיצוב תכלול את המסמכים הבאים

- תכנית בקנ"מ 1:250 על בסיס תכנית מדידה.
- תכנים ותזיתות וחומרי גמר טיפוסיים לתזיתות החיצוניות בקנ"מ 1:250.
- מסמכים אחרים גרפיים ו/או מילוליים עפ"י דרישות מהנדס העיר.

ג. תכנית העיצוב הארכיטקטוני של המגרשים ב' ו- ג' (איזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה) תעשה כאמור בסעיפים קטנים (4) ו-(5) לעיל, ובשינויים בהתאם לענין.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 9 מתוך 14 דפים

12. תניה:
1. החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה כפי שיהיה תקף בעת הבקשה להיתר הבניה, ולא פחות מתקני החניה שבטבלאות מאזן החניה בתכנית הנספח התחבורתי. הסדרי החניה, גישות והסדרי תנועה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
2. במסגרת החניון, בשטח מגרש המגורים המיוחד, יכללו מקומות החניה המיועדים לשמוש באי מרכז הספורט הצבורי השכונתי.
- חניה זו תסופק במגרש המגורים המיוחד ע"י בעל הקרקע, כמוגדר בתכנית זו. גמר הביצוע של החניון יהווה תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים.
13. נספח תנועה
וחניה:
- נספח התנועה והחניה קובע את הגישות לחניונים הציבוריים והפרטיים ואת הארגון העקרוני של החניה במפלסים ובאזורים השונים, וכן את ההפרדה בין חניון המגורים הפרטי והחניה לשאר השימושים.
- שינויים בגישות למרתפים בתחום המגרש, הנובעים מהתכנון המפורט, יהיו טעונים אישור הועדה המקומית, ואולם בכל מקרה תובטח ההפרדה בין חניון המגורים לבין חניון יתר השימושים.
14. אחוד וחלוקה:
- באיזור הכולל את מגרשים א' ו-ב' יבוצעו איחוד וחלוקה מחדש על פי תשריט והוראות תכנית זו ובהסכמת הבעלים.
15. רישום
מקרקעין:
1. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים הציבוריים יופקעו או יירשמו ללא תמורה ע"ש עיריית ת"א-יפו כחוק, במסגרת תכנית אחוד וחלוקה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ.
2. רישום זיקת הנאה: תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל בשטחים הפרטיים המיועדים לכיכרות ולמעברים פנימיים. כמו כן תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר ותמרון כלי-רכב בשטחים הסמוכים לרחוב תפץ חיים. אפשרות המעבר בשטחים הסמוכים לרחוב חפץ חיים תובטח בכל שעות היממה.
16. תנאים למתן
היתרי בניה
ותעודות גמר:
1. לא ינתן היתר בניה באזור המגורים המיוחד אלא לאחר מילוי התנאים הנאים:
- א. כצוע הריסת כל המבנים באזור המגורים המיוחד ובשטח הציבורי הפתוח ע"י בעל הקרקע, כמוגדר בתכנית זו, וכן פינוי פסולת ההריסה.
- ב. אשור תכנית העיצוב הארכיטקטוני, כאמור בסעיף 11.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 10 מתוך 14 דפים

- ג. הכטחת ביצוע המטלות הציבוריות, ע"י בעל הקרקע, כמוגדר בתכנית זו, כמפורט להלן:
- 1) הכטחת מקומות חניה לבאי מרכז הספורט במסגרת החניון הציבורי כאמור בסעיף 12 סעיף קטן 2.
- 2) הקצאת שטחים, כתחום הפרויקט כמסומן בנספח הכינוי, למטרות צבוריות כגון גני ילדים ובית-כנסת בהיקף של כ-700 מ"ר של שטחים עיקריים ורישומם ע"ש העיריה.
- 3) ביצוע עבודות חפירה ודיפון בדפנות המזרחית והדרומית של מרכז הספורט, כמוגדר בתכנית זו.
- ד. הכטחה לרישום זיקת הנאה לציבור בשטח המעברים, הכרות ובחלק מהדרכים שבתחום התכנית, כמסומן בתשריט וכאמור בסעיף 15.
- ה. הכטחת ביצוע המלצת דו"ח אקוסטיקאי מוסמך אשר יוכן על חשבון הבעלים ועל פי ההנחיות של השירות לאיכות הסביבה כעיריית תל אביב והמשרד לאיכות הסביבה. הדו"ח יתייחס לאמצעי מיגון אקוסטי הן בדירות המגורים והן באזורי המסחר והתעסוקה.
- ו. הקמת תחנת ניטור והכטחת הפעלתה, להנחת דעתו של מהנדס העיר, למשך שנתיים. בתום תקופה זו תועבר התחנה לבעלות העיריה.
- ז. הכטחת תפעול שרותי חברת הניהול והאחזקה.
2. לא נתן תעודת גמר באזור המגורים המיוחד אלא לאחר מלוי התנאים הנאים:
- א. התקנת החניה הציבורית כתנאי לתעודת גמר לבניני המגורים כאמור בסעיף 12.
- ב. במידה ועד מועד הגשת הבקשה לתעודת גמר לא יושלם הסדר רח' נחלת יצחק לפי נספח התנועה, יחול התנאי של גמר כיצוע בפועל של מפרץ החניה בחזית המגרש המיוחד לאורך רחוב נחלת יצחק ולאורך רחוב תוצרת הארץ.
- ג. כיצוע פתוח השטח על פי תכנית הכנוי ותכנית העיצוב הארכיטקטוני לרכות ככרות, מעברים, קולונדות והשטח הפתוח על מתקניו במפלס +6,00.
- ד. ביצוע המלצות דו"ח האקוסטיקאי המוסמך.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 11 מתוך 14 דפים

ה. כניית בית הכנסת וגן הילדים, כמוגדר בתכנית זו,
כתנאי לתעודת גמר לאחרון משני בנייני המגורים
הדרומיים שייבנה.

ו. הפקדת תכנית מפורטת מס' 2667 "איזור התעסוקה נחלת
יצחק" או כל תכנית אחרת הכוללת את כל השטח
שבתחום תכנית מפורטת מס' 2667 למעט שינויים לא
מהותיים בגבולותיה.

ז. לא תנתן תעודת גמר לשני מגדלי המגורים הדרומיים כל
עוד לא יובטחו התנאים הסביבתיים למניעת מטרדי ועש
וזיהום אויר באיזור התעשייה, עפ"י הנחיות המשרד
לאיכות הסביבה.

ח. לא תנתן תעודת גמר לשני מגדלי המגורים הדרומיים
אלא לאחר מילוי אחד משני התנאים הבאים:

1) מפעל "שפיר" הקיים בגוש 7094 חלקה 106
יעמוד בכל התנאים והמדדים אשר פורטו בסעיף 10
סעיף קטן 3 ב.

אנ:

2) הריסת מפעל "שפיר" והקמת מפעל תעשייה נקיה
ומלאכה או כל שימוש שאין בו מטרדים סביבתיים.

ט. ביצוע הסדר קרקע כאמור בסעיף 14.

3. כאזור המעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה:

לא יוצאו היתרי כניה ו/או תעודות גמר אלא בהתאם
להוראות הבאות, ובהתאם לתקני איכות הסביבה שיהיו
תקפים ביום נקשת ההיתר:

א. כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים כשטח המפעל
ביחס ל:

1) 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 וכשטחים פתוחים בתוך
חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה
ופריקה.

2) סיהור מערכת הנקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

3) דרכי טפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן
לטפול קדם בשפכים.

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 12 מתוך 14 דפים

- 4) סלוק פסולת תעשייתית, טפול וסלוק חומרים מסוכנים.
- 5) פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אויר ורעש.
הועדה המקומית, תהיה רשאית לאחר בדיקת הנקשה להיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים כהיתר הבניה.
- ב. כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח השטח. גמר עבודות הפתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למכנה.
- ג. תנאי לתעודת גמר יהיה גמר ביצוע של מפרץ החניה בחזית המגרש ברחוב תוצרת - הארץ.
- ד. גמר חזיתות הבנין יהיה מחומרים עמידים ובגוונים אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר.
- ה. במקרה של תוספות בניה ע"ג מבנים קיימים, שיפוץ מעטפת הבנין כולו יהיה תנאי לתוספות בניה למבנים קיימים ויעשה ע"י בוני התוספות.
- בכל בקשה לתוספת בניה יוצגו המסמכים הבאים:
- 1) תעוד צלומי של המכנה והמכנים הסמוכים.
- 2) ניתוח הנדסי של חוזק הבנין ומצב המערכות.
- 3) תאור כל העבודות שיבוצעו בחזיתות המכנים הקיימים.
- ו. הפקדת תכנית מפורטת מס' 2667 "איזור התעסוקה נחלת יצחק" או כל תכנית אחרת הכוללת את כל השטח שנתחום תכנית מפורטת מס' 2667 למעט שינויים לא מהותיים בגבולותיה.

1. תכנית זו משנה נתחום תכולתה את הוראות התכניות המפורטות בטבלה שלהלן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הראשית תקבענה הוראות תכנית זו.

17. יחס
לתכניות
תקפות:

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
2225	מפורטת	5.11.89	3712
1043		20.3.69	1514
221	מפורטת	9.10.52	254

תכ' מתאר מס' 2225 א'
דף מס' 13 מתוך 14 דפים

2. תכנית מתאר "ע" – מרתפים – הוראות תכנית מתאר "ע"
שפורסמה למתן תוקף ב- 28.11.85 י.פ. 3275 חלות בתחום
תכנית זו למעט ההוראות לגבי מרתפים אשר פורטו בתכנית
זו והן שונות או נוספות על האמור בתכנית "ע". במקרה
כזה יחולו הוראות תכנית זו.

3. תכנית "ג" – הוראות תכנית "ג" שפורסמה למתן תוקף
ב- 21.4.94 י.פ. 4208 חלות בתחום תכנית זו, למעט
סעיפים 9 ו-10 בה, המתייחסים לחדרי יציאה לגג.

18. זמן משוער לביצוע התכנית: כ- 10 שנים.

עורך התכנית
 יו"ם התכנית
 בעל הקרקע
 הועדה המקומית

חברת מבני העשיה בע"מ
 חברת מבני העשיה בע"מ

18-03-1997

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית <u>תכנית תעלה למגור מס' 2225 ח.מ.מ. א.מ.ר.</u> הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך	22.11.95	שירותוקול	155
החלטה	9		
	6.12.95	"	156
	13	"	
	3.1.96	"	158
	14	"	
	/	"	/
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	24.6.96	ישיבה מס'	587
מס'ל	מהנדס העיר	י"ר / ה'עדה	23.12.96

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>2225 א/א</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה	ביום
19.2.96	לאשר את התכנית.
24.6.96	(מ.א.)
26.2.96	שמואל לטקד
נוהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

מספרנו: תב"ע-2-94-5238