



17.8.82
תכנית מוקדמת מס' 3

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2459 א'

שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מפורטת מס' 397 לתכנית מס' 1367

1. שם התכנית : _____
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2459 א', שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מפורטת מס' 397 ולתכנית 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, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 3. תחולת התכנית : _____
1. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
2. תחום התכנית כולל:
גוש: 7083; חלקות: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.
חלקי חלקות: 138, 144, 149.
גוש: 7016; חלק מחלקה 129.
 4. גבולות התכנית : _____
מקום התכנית הוא יפו וגבולותיה הם כמפורט דלהלן:
בצפון וצפון מערב: רחוב 3306 (רחוב הרבי מבכרד).
בצפון מזרח : רחוב 3360 (רחוב קומפרט).
בדרום : רחוב 3364 (רחוב המחוגה).
 5. שטח התכנית : _____
שטח התכנית הוא כ-10.360 דונם.
 6. היוזם : _____
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
 7. בעלי הקרקע : _____
שונים
 8. עורך התכנית : _____
שעיה רוז מהנדסים - אדריכלים
שדרות החשמונאים 17 ת"א טל' 03-5619254.
 9. מטרת התכנית : _____
1. לתכנן את השטח הכלול בתכנית כדי לאפשר פיתוחו כאזור תעשייה ומלאכה וכל זאת ע"י:
 - א. קביעת יעודי קרקע: אזור תעשייה ומלאכה א', שטח פרטי פתוח ודרכים.
 - ב. קביעת תקנות בדבר זכויות בניה, תכליות והוראות להיתר בניה ולפיתוח השטח.
 - ג. איחוד החלקות 18, 19, 30 בגוש 7083.
 - ד. התווית דרך חדשה ושינוי רוחב דרכים מאושרות.



2. לבטל בהתאם לכך את התכניות מפורטת מס' 397 ותכנית מס' 1367, על שינויייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן: "התכניות הראשיות").

10. אזורי יעוד :

1. אזור תעשייה ומלאכה א': השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קוים אלכסוניים ומותחם בצבע סגול כהה.

א. תכליות המותרות הן :

(1) בקומת קרקע - תעשייה, מלאכה, מסחר ואולמות תצוגה.

ביתר הקומות - תעשייה, מלאכה, מסחר הקשור בהם ובנוסף אולמות בידור, שמחה ומתקני ספורט.

(2) לא יותרו הקמת מפעלים לשימושים הבאים:
יצור חומרי בנין,
יצור חומרים כימיים וצבעים מסוכנים,
מפעלים ליצור מזון.

(3) לא יותרו הקמת מפעלים אם יתקיים בו לפחות אחד מהמדדים הבאים: שימוש בפרח או במזות כבד מעל 3000 טון בשנה.
צריכת מים העולה על 50.000 מ"ק בשנה.
סילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

ב. זכויות בניה:

(1) אחוזי בניה הכוללים - 200%
אחוזי בניה המקסימיים לקומה - עד 50%

(2) מספר קומות מקסימלי - 5 קומות (כולל קומת קרקע)

(3) גובה בנינים - לא יעלה על 18 מ', לא כולל מעקה ומתקנים הנדסיים על הגג שיותרו על פי אשור מהנדס העיר.

(4) תותר הקמת 2 קומות מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע".

(5) קוי בניה -
לחזית: 0
לאחור: 6.0 מ'
לצדדים: 3.5 מ' או 0 מ' עפ"י המסומן בתשריט.



6) תותר הפיכת קו בנין צדדי מ-3.5 מ' ל-0 במקרה של בניה רצופה בתנאי הכנת תכנית בנוי לחזית הרחוב ואישורה ע"י הועדה המקומית.

7) השטח המסחרי, פרט לקומת קרקע, לא יעלה על 15% משטח המפעל ויהיה למכירת מוצרי המפעל בו הם מיוצרים.

8) שטחם של אולמות בידור, שמחה ומתקני ספורט לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי של המבנה.

9) לא יותרו בניית סככות ומחסנים בחצרות.

ג. הוראות מיוחדות

בחלקה 27 בגוש 7083 תותר השלמת זכויות הבניה המפורטות לעיל ללא דרישת ס' 13- "חניה והסדרי תנועה", בתנאי של הגבלת שימושים לתעשייה ומלאכה בלבד והריסת הסככות הקיימות במגרש.

2. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מותחם ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח.

א. בשטח פרטי פתוח (חלקה 24, גוש 7083) לא יותר גידור ותינתן זיקת הנאה למעבר ושמוש כלל הצבור.

ב. פיתוח השטח הפרטי הפתוח יבוצע ע"י בעל החלקה ועל השבנונו.

ג. זכויות הבניה לחלקה הנ"ל יחושבו על פי גודל המגרש, הכולל שטח פרטי פתוח.

3. דרכים: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרך מוצעת והשטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך קיימת או מאושרת.

א. דרך מוצעת ברוחב של 17.0 מ' הינה המשך של רח' הרבי מבכרך.

ב. דרכים מאושרות והצרנה כדלקמן:

- רח' הרבי מבכרך - 17.0 מ'
- (מ-18.0 מ' ל-17.0 מ')
- רח' קומפרט - 16.0 מ'
- (מ-18.0 מ' ל-16.0 מ')
- רח' המחוגה - 16.0 מ'
- (מ-18.0 מ' ל-16.0 מ')

11. תנאים למתן

לא תעשה כל פעולת בניה או פיתוח בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

היתר בניה _____ :



1. כל היתר בניה יכלול פתרונות לביוב תעשייתי (כולל הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים בשטח המפעל לניקוז וסילוק פסולת תעשייתית) ולמניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אוויר, קרקע, מים עיליים ותחתיים, רעש ומפגע תברואתי הכל בתאום עם השירות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו ובאישור הרשויות המוסמכות.

2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח השטח (כולל שטח פרטי פתוח). גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.

3. גמר חזיתות הבנין יהיה מאבן, פסיפס או טיח דקורטיבי מחומרים עמידים ובגוונים אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר.

4. לא יוצא היתר בניה במגרש 29 לפני ביצוע ההריסה בפועל ע"ח הבעלים.

5. כל בקשה לניצול אחוזי הבניה בהתאם לתכנית תחייב התאמת הבניה לקוי הבנין והתנאים של התכנית.

חלקות 30, 19, 18 בגוש 7083 תאחדנה בהתאם לפרק ד' או פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

12. אחוד חלקות :

13. חניה והסדרי

תנועה :

1. החניה, הפריקה והטעינה יהיו עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתרי הבניה לכל מגרש ומגרש.

2. החניה תורשה בגבולות המגרש בלבד ותוסדר בחצר פנימית וב-2 קומות מרתף.

14. רשום שטחים

השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו כחוק.

צבוריים :

כל בנין או חלק ממנו, שהוא בניגוד לתכנית יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

15. הריסת מבנים :

16. הוצאות ביצוע

התכנית :

כל הוצאות התכנית לרבות עריכתה וביצועה ייגבו מהבעלים, וזאת על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. תשלומי ההוצאות יהיו אחד התנאים להוצאת היתר הבניה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ע"י העיריה ועד ליום פרעונם ע"י הבעלים.



17. יחס לתכניות

תקפות :

1. ביטול תכניות.
תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הראשיות על שינוייהם בתחומה:

א. תכנית מפורטת מס' 397, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1487 בתאריך 21.11.68.

ב. תכנית מס' 1367, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2142 ביום 11.9.75.

2. 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

התכנית :

זמן ביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

19. חתימות :

יוזם התכנית

עורך התכנית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

מספרנו: טכ/בע-90-2986

משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 2459/100	
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק	24.8.92
שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית יו"ר הועדה המחוזית	24.8.92

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2459/100	
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 12.1.92.	
מנהל האגף	מהנדס העיר
יו"ר הועדה המקומית	תאריך