

3
מרחב תכנון מקומי תל אביב-19
תכנית מפורטת מספר 2476 שנוי מספר 1
לשנת 1989 של תכנית E - אדמות מורח תל אביב

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2476 שנוי מספר 1 לשנת 1989 של תכנית E - אדמות מורח תל אביב על שיונייה.
2. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בחשרים מספר ר.ד. 1931 המצורף אליה [להלן התשרים] הכולל חלקה 191 בגוש 6976. התשרים מהווה חלק בבלתי נפרד מהתכנית.
3. מסמכי התכנית 5 דפי חוראות בכתב, לחנן "החקנון" גליון 1 ערוך בקנה מידה 1:500, לחנן "חתשרים".
4. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחשרים.
5. שטח התכנית 2,783 מ"ר.
6. בחנות התכנית רחוב יד-הרוצים 14 פינת רחוב שבח 9-11, תל-אביב.
7. בעל הקרקע פנינת, עמי ובעז הופמן, רחוב לה"י 5, קריית אונו.
8. תוכן חוודעה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב-יפו.
9. ממבר התכנית אוריכל דן דרין, רחוב הקלידר 16, תל אביב.
10. מטרת התכנית מטרת התכנית היא לקבוע מגרש מיוחד לשם הקמת בנין רכ קוסות למסחר, תעשייה קלה ומטבדות. בגובה של 7 קוסות מעל קומת קרקע, ו-2 מרתפים לחניה ומקלט [בהתאם לתכנית מתאר מקומית "ע"]. ולשנות בהתאם לכך את תכנית "E" - אדמות מורח תל אביב, על שיונייה, אשר הוודעה על סתן חוקף לה, פורסמה בעתון רשמי מספר 1114 מיום 17.7.1941 [להלן "התכנית הריאשית"].

11. שינויי החכנית הראשית
- 11.1 החכנית הראשית השונה ט"ו:
קביעת מגרש מיוחד כמסומן בתשרים.
- 11.2 קביעת שטח שעליו תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הצינור כמסומן בתשרים
- 11.3 קביעת קוי בנין כמסומן בתשרים.
- 11.4 קביעת הגובה האבסולוטי של גג הבנין $47.00 \pm$ למעט גובה חדר המכונות שלא יעלה על 5.0 מ'. גובה האבסולוטי של החניסה לבנין יחיה $22.00 \pm$ מ'.
- 11.5 חתרת הקמת הבנין בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרחף על חלקה 191 בגוש 6976 כמפורט לחלן:
2 קומות מרחף ששטחיהן, מיקומן וחשימושים בהם יהיו על פי הוראות חכנית מיתאר מקומית ט"ו [מרתפים]. קומת קרקע מסחרית בשטח של 1,132.1 מ"ד המהווים 40% משטח המגרש נמו. מדגל בגובה 7 קומות שישמש לתעשייה קלה ומטבחות. 4 הקומות הראשונות מן טפוסיות בשטח של 888 מ"ד, קומה 5 בשטח של 823 מ"ד, קומה 6 בשטח של 767 מ"ד, וקומה 7 בשטח של 701 מ"ד. גם את יהיו שניים בשטחי קומות 5-7, סה"כ שטח המגדל יחיה 5,844.3 מ"ד. חדרי מכונות על הגג יהיו באישור מהנדס העיר. שטח מרצפות הכולל לחישוב אחוזי הבניה מסומנם ב-6957.5 מ"ד המהיים 250% משטח המגרש, והוא כולל בתוכו 60 מ"ד חדרי מדרגות. השטח לחישוב אחוזי הבניה אינו כולל מרתפים לרבות רמפות, פירים, מקלעים, חדרי טכונות על הגג וגרעין חדרי המכונות עם המעליות. גודל השטח לטעינה ופריקה ייקבע לפי השימושים בבנין בשלב של חיתוך חכנית, ולפי דרישת תקן חכנית.
- 11.6 ניתן יחיה בקומות, פרט לקומת קרקע, להעביר שטחים מקומה לקומה עד ל-7% משטח הקומה.
- 11.7 חוספת סעיף בסוף תקנות החכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל, יחיה התכנון והתקנות לשטח החכנית המפורטת מספר 2476 בחתום למפורט בה."

12. ביטול החכנית
- עיצוב הבנין וחומרי הגימור יהיו בתיאום עם אדריכל הוועדה המקומית.

13. הריסת בנינים
כל הזנינים הקיימים כיום בגבולות התכנית ייהרסו ושרידיהם ימולקו מחשש על השכון בעלי הקרקע לפני מתן היתר בניה לפי תכנית מפורטת זו.

14. הסכמת מוסדות
לפני מתן היתר בניה יש לקבל את הסכמת המוסדות, לגבי בנינים גבוהים, כמפורט להלן:
14.1 אגף התנועה לגבי אשור הסדרי תנועה, פריקה, טעינה וחניה
14.2 משרד הבטחון ואגף תעופה אזרחית לגבי גובה הבנין
14.3 מכבי אש, לסדורי כבוי אש.
14.4 מחלקת תברואה לגבי סדורי סלוק אשפה
14.5 אישור רשויות הג"א לגבי סדורי מקלוח ומדרגות מנוסה

15. מתן ביצוע
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אשרור הסו"פ

16. פנים
16.1 סדורי החניה, הטעינה והפריקה יהיו לפי אישור מהנדס העירייה ומשרד התחבורה. תקני החניה ייקבעו לפי הוראת תקנות התכנון וחבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983
16.2 תקן החניה לגבי "מעבדות" יהיה מקום אחד לכל 40 מ"ר

17. יחס התכנית לתכנית הראשית
על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית במידה שיהיה נידוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו תכנונה הוראות תכנית זו.

18. הנסיגות לקביעת אמצעים לתניעת פטרונים וזיהום הסביבה

18.1 עמידה בהוראות הדין לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור העשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשמוש בקרקע יעמד בהוראות דיני איכות הסביבה
18.2 לא יינתן היתר בניה למפעל אם מתקיים בו לפחות אחד מן המדדים הבאים:

א. שימוש בפחם או בטון כבד מעל 3,000 טון בשנה.
ב. צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.
ג. סילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה.
18.3 הוראות גלגלית בהיתר בניה למפעל בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות, בין היתר, בדברים הבאים:
א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בחוץ המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל שתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום תד המפעל.
אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לאינון, מבני שרותים ומינהלה.
ב. שלכי ביצוע, לרבות ביצוע השחיות.
ג. שטחי חניה.

ד. בינוני: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות וירובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותוארה
ה. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לוחסון פחות, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

18.4 תרואות בדבר מניעת זיהום בקשה להיתר בניה למפעל תכולת הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - סוּן היתר בניה ותנאים, התש"ל-1970) בנושאים הבאים:

א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לזיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים המוציאים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד לייצוא השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפוייה שההליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסנה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

ד. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו, מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים וחומות כלי רכב.
ה. זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל

שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. ככלל זה הספיל בסוגים ורמות סוחסי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מחנוטת כלי רכב הבאים ויצואים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם

ו. חומרים רעילים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים, בהתאם לכמויות ולסוגים חומרים רעילים בתחום המפעל. תנאי

אחסנה וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
18.5 פגני תעשייה רב-תכליתי היתר בניה למבנה תעשייה רב-תכליתי יכלול בנוסף להוראות המפורשות בסעיפים 18.3, 18.2, 18.1 הנחיות ומגבלות לפעלים שיחאכסנו בו. הנחיות ומגבלות אלה יחולו על הסבנה כולו או על חלקים (אגפים)

מינו, בהתאם להכנון המבנה, והתיחסותו לנושאים:
א. זיהום אוויר: שגורים מירגיים לפליטת מזהמים בהתאם למערכת האוורור וסילוק מזהמים מסווייר של המבנה כולו.

2476/חח
 דף חס 5 מתוך 5

- ג. רעש: מידה מרבית לרעש שיוקדח וזל מחוץ למפעל במונחים של דציבל או חח"ר הנחיות בדבר איטום המפעל לרעש.
- ה. פסולת מוצקת: כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, (יחסית, שבוע, חודש) וויפיון כללי שלח (שטור חרטיבות, יחס נפח/משקל וכד'), הנחיות בדבר אופן סילוק הפסולת ומיקום סילוקה במבנה או החוצה לו.
- ד. שפכים: כמויות מירביות של שפכים, לפי מוגים, לפרקי זמן, בהתאם להכנתן מערכת איסוף השפכים וסלוקם ההתבונן הנחיות בדבר הצורך בטיפול רישוני בשפכים במפעל עצמו ה. פסולת רטילה: איסור או קביעה התנאים לטיפול ואופן פסולת רטילה.
- ו. גישה וחניה לרכב כבד: קביעת מגבלה במונחים של מספר מקומות חניה/פריקה/טעינה למפעל או לשטח רצפות של הפעול. קביעת מגבלות וחוזים בהתאם לצורך או לכנייה החכמה.
- ז. גישה וחניה לרכב קל: גישה וחניה לרכב כבד: קביעת מגבלה במונחים של מספר מקומות חניה למפעל או לשטח רצפות של הפעול.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד תכנית מס, מס. 2476

התכנית מאושרת מס' סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל יעקב

יורד הופדה המקומית

חתימת בעל הקרקע

חתימת שורך התכנית

מחירי חו 1965 בניה ופיקוח

נ.א.א. בלמא

10.3.91

8.1.1991

חוזיק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מ"ח תכנון מקומי תל-אביב - יפו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשר תכנית מס מעורבות מס. 2476

התכנית מאושרת מס' סעיף 108 (ג) לחוק
 תחילת כיום 13.10.91

שם האבן	מחבר העיר	יורד הופדה המקומית
		חיד