

תכנית מפורטת מס' 2496  
"מכבי צריפין"  
דף 1 מתוך 8

מרחב תכנון מקומי תל - איבי - יפו

תכנית מפורטת מס' 2496 - "מכבי צריפין"

שינוי מס' 2 לשנת 1990 של תכנית המפורטת מס' 397 ולתכנית מס' 1367



1. שט התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2496 - "מכבי צריפין", שינוי מס' 2 לשנת 1990 לתכנית מפורטת מס' 397 ולתכנית מס' 1367, להלן "התכנית".
2. תחולת התכנית ונכולותיה : תכנית זו תחול על כל השט המותחם בקו כחול כהה בתשריט, הכולל גוש 7051 חלקות: 16-25, 43, 59-68, 125, 120 (חלק) וגוש 7016 חלקה 129 (חלק).  
וכין הרחובות אליפלט (דרך אשדוד) הרבי מככרד ופרנצוויז.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות ככתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 הכולל נספח בינוי מנחה (להלן "התשריט") ונספח תנועה.
4. שט התכנית : שט התכנית הוא כ- 20.4 דונם.
5. בעלי הקרקע : עיריית ת"א-יפו, רשות הפיתוח ופרטיים.
6. הינוס : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל איבי-יפו.
7. עורך התכנית : יסקי אדריכלים ומתכנני ערים. איסקי, י.סיון.
8. מטרת התכנית : א. מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השט הכלול בתכנית ע"י:
  1. קביעת יעוד איזור תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה לשם הקמת בניינים כגובה של עד 5 קומות כולל קומת קרקע לאולטי תצונה, מלאכה נקיה ומסחר ומעל מרתפי חניה, שייבנו על פי תכנית מתאר מקומית "ע".
  2. א. איחוד ללא הסכמה של חלק מחלקות 16, 17, 18 בגוש 7051 למגרש בניה אחד.
  - ב. איחוד ללא הסכמה של חלקה 22 וחלק מחלקות 20, 21, 62 בגוש 7051 למגרש בניה אחד.
  - ג. איחוד חלק מחלקות 61, 62, 63 בגוש 7051 למגרש בניה אחד.
  - ד. איחוד חלק מחלקות 21, 43, 61, 62, 63, 125 בגוש 7051 למגרש בניה אחד.
  3. קביעת שטחים להשלמה בין חלקה מס' 62 ובין חלקות 21, 43, 61, 63, 125 בגוש 7051.
  4. קביעת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.

ה) לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם יינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללים:

- החוק למניעת מפגעים.
- תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שוכי תעשיה למערכת כיוב) התשמ"ו - 1981.

1) בתחום הבניינים הגובלים כרת' הרבי מכבדך לא יותרו אולמות שמחה וכידור, מפעלים הצורכים שטח לאחסנה פתוחה, מפעלים שנדרשים בהם מתקנים למניעת זיהום אויר לצורך עמידה בתקנות, מפעלים אשר פעילותם מעבר לשעות הרגילות 07:00-19:00. הפעילות התעשייתית תהיה חייבת בעמידה בתקן רעש לאיור מגורים. כמו כן לא תותר פתיחת מוסכים ונגריות לכוון הרבי מכבדך.

## 2. זכויות הכנית:

א) אחוזי הכניה לשטחים עיקריים במגרשים ששטחם נטו, כולל השטחים הפרטיים הפתוחים, לאחר איחוד חלקות והפקעת שטחים לצרכי ציבור, 1000 מ"ר ויותר, יהיו 220% משטח המגרש נטו, כולל שטח פרטי פתוח, המהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש לצורך תישוב אחוזי בניה.

ב) אחוזי הכניה לשטחים עיקריים במגרשים ששטחם פתוח מ- 1000 מ"ר, יהיו 120% משטח המגרש נטו.

ג) סה"כ שטחי השירות העל-קרקעיים (פרט למרתפים) לא יעלה על 40% מהשטחים העיקריים המופיעים בהיתר הבניה.

ד) שטחי יציעים יהיו חלק מהשטחים הכלולים בחישוב זכויות הבניה.

ה) סה"כ השטח העיקרי לאולמות כידור לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר באותו מגרש.

ו) תותר הקמת עד 3 מרתפים בגבולות המגרשים, כולל שטח פרטי פתוח, בהתבסס על הכנית המתאר המקומית "ע" על תיקוניה. כל השטחים הבנויים במרתפים יהיו שטחי שירות.

## 3. גובה הכניינים:

הגובה המירבי של הכניינים יהיה עד 5 קומות, בגובה כולל של כ- 22 מ' מעל מפלס הקרקע, ובנוסף מגנים ומתקנים טכניים על הגג על פי אישור מהנדס העיר.

## 4. קווי בנין:

קווי הכנין והקולונדות לתזית יהיו בהתאם למסמך בתשריט ובנספח הבינוי.

קווי הבנין לאחור יהיו 6.0 מ'.

קווי הבנין לצד יהיו 3.0 מ' או 0 בהסכמת בעלי החלקות הסמוכות, אלא אם סומן אחרת בנספח הבינוי.

5. עיצוב אדריכלי:

לפני הוצאת היתר הבניה לבנין הראשון תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית עיצוב של תזיחות המבנים שייקבעו עפ"י דרישת מהנדס העיר.  
יש לתאם באופן מיוחד את החזית הצפון-מערבית של המתחם הפונה לרח' הרבי מבכרד עם פרויקט המושבה האמריקאית מעברו השני של הרחוב. במסגרת תכנית עיצוב יוצג תוך דרך רח' הרבי מבכרד אשר ישמור על הבדלי המפלסים הקיימים, לצורך שמירת הפרדה פיסית עם מתחם המושבה האמריקאית.

6. איכות השכיבה:

כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל-:

(א) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: שטח ייצור, מתקנים נילווים (לרבות מערכות אנרגיה וסיס, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מכנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך תצור המפעל, איחסון סגור ואחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה.

(ב) תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

(ג) דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

(ד) סלוק פסולת תעשייתית, טיבול וסילוק חומרים מסוכנים.

(ה) מתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אויר ורעש.

הוועדה המקומית תהיה רשאית, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה, לכלול הוראות הנוגעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

7. זיקת הנאה:

תרטט זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין למעבר לציבור במפלס הרחובות בקולונדות ובשטח פרטי מתוח.  
הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב כרמפות ירידה למרתף משותפת לשני מגרשים, בחצרות האחוריים או במרתפים, אם הדבר יזרז להנעת גישה לרכב למגרשים שכנים.

תכנית מפורטת מס' 2496  
"מכבי צריפין"  
דף 2 מתוך 8

5. הרחבת וביטול דרכים קיימות ו/או מאושרות וקביעת דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות לרישום שטחים וזיקות הנאה, תנאים למתן היתר כנייה, הוראות בינוי והוראות מניעת מטרידים מהסביבה.
7. קביעת שטח להשלמה לבנין ציבורי הקיים בתחום תכנית גובלת.
- ב. שינוי כהתאם לכך של תכניות 1367 ו- 297 (להלן "התכניות הראשיות").
9. איזורי יעוד : א. איזור העשיה עתירת ידע ומלאכה מסומן בתשריט בצבע סגול.

1. התכליות המותרות הן:

א) בקומות מרתף - עפ"י תכנית המתאר המקומית "ע".  
נקודת הקרקע - העשיה עתירת ידע, מלאכה, מסחר ואולמות תצוגה.  
בשאר הקומות - העשיה עתירת ידע, מלאכה ומשרדים המהווים חלק מהמפעל או מכית מלאכה הנמצאים באותו בנין ואולמות ביזור בכפוף לסעיף 9.א.1.ב סעיף קטן ו' להלן.

ב) תכליות שאינן מותרות:

1) לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים:

תחנת כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, כתי יציקה ומפעלים למתכות וצימוי מתכות, משטחות ומפעלים לטיפול בפסולת, ייצור חומרי בנין ומפעלים ליצור מזון.

2) לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים הבאים:

- שימוש בפחם או כמזות כבד מעל 3,000 טון בשנה.

- צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.

- טילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

ג) לא יותר במכנה, שמוש למפעל תעשייתי שכתוצאת מליך הייצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים, אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך המפעל.

ד) לא יותר במכנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא אם כן קיים במכנה פיר כנפח מתאים

ג. שטח פרטי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בצבע ירוק כהה.

1. זכויות הבניה למגרשים, הבוללים שטח פרטי פתוח, יחשבו משטחי המגרש נטו כולל השטח הפרטי הפתוח כאמור בסעיף 9.א.2.א).

2. שטחי שירות:

ותור הקמת מרתמים בגבולות השטח הפרטי הפתוח לשימושים לפי תכנית המתאר המקומית "ע" על תיקוניה, בתנאי שהם יהוו המשך המרתמים של המגרש.

3. זיקת חנאה:

לא יותר כיזור, ותרשם זיקת חנאה בלשכת רישום מקרקעין למעבר לציבור במפלט הרחוב.

ג. איזור לבנין ציבורי: מסומן בתשריט בצבע חום, מותחם בצבע חום כהה ועם קווים אלכסוניים בצבע חום כהה.

מגרש זה מהווה חלק להשלמה של מגרש לבנין ציבורי על פי תכנית גובלת, התכליות, זכויות הבניה והוראות הכינוי יהיו עפ"י התכנית אשר תחול על המגרש הגובל המיועד לבנין ציבורי.

#### 10. הסדרי חנועה ותניה

א. התניה, הפריקה והטעינה יהיו לפי תקני התניה שחיו ותקפים בעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. מתרונות התניה, הפריקה והטעינה יהיו כתחומי המגרשים בלבד, ויוסדרו בחצר הפנימית ובקומות מרתף.

ג. פיתוח התניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר בנפרד לכל מגרש.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש כמתרון לתניה, רמפה משותפת לשני מגרשים.

ה. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה, לרבות סידור התניה הפנימי, באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.

1. לא תותר גישה לתניה, פריקה וטעינה מדרך אשדוד.
  2. בכביש אשדוד (רח' אליפלט) ניתן יהיה לשנות יעוד השטח מדרך למסילה וממסילה לדרך ככפוף לאישור שר התחבורה והועדה המקומית. שינוי כאמור לא יהווה שינוי לתכנית ולא יחייב הפקעה מחדש של התכנית. בתחום קווי רשות הדרך המהירה.  
קביעת ייעוד דרכים או מסילות לא יקנה זכויות קנייניות לגוף זה או אחר.
11. מגרשים להשלמה: השטחים המסומנים בתשריט כשטחים להשלמה בין חלקה 62 ובין חלקות 21, 43, 61, 63, 125 בגוש 7051 יועברו ע"ש מקבלי ההשלמה בחלופין ללא תמורה, כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט. זכויות הכניה של השטחים להשלמה ימוצו במגרשים של נותני ההשלמה. מינוי השטחים להשלמה על ידי נותני ההשלמה יהווה תנאי למתן תעודת גמר לבניינים שיבנו על מגרשי נותני ההשלמה.
12. איחוד חלקות :
- א. 1. איחוד ללא הסכמה של חלק מחלקות 17, 16 ו-18 בגוש 7051 לצורך יצירת מגרש בניה אחד, כמסומן בתשריט.  
2. זכויות הבניה כמגרש הנ"ל יחושבו משטח המגרש לאחר הפקעה לדרכים וכולל שטח שפ"פ ובכפוף לסעיף 9 א.2, טעימים קטנים א, ג-ו.  
3. שטח ההפקעה לדרכים יחושב מסה"כ שטח חלקות 17, 16 ו-18 בגוש 7051.
  - ב. 1. איחוד ללא הסכמה של חלקה 22 וחלק מחלקות 20, 21, 62 בגוש 7051 לצורך יצירת מגרש בניה אחד כמסומן בתשריט.  
2. זכויות הבניה כמגרש הנ"ל יחושבו משטח חלקות 20, 21, 22 בגוש 7051 לאחר הפקעה לדרכים ולפני ביצוע ההשלמות.  
ג. 1. איחוד חלק מחלקות 61, 62, 63 בגוש 7051 לצורך יצירת מגרש בניה אחד כמסומן בתשריט.  
2. זכויות הבניה כמגרש הנ"ל יחושבו משטח חלקות 43, 61, 63 בגוש 7051, לאחר הפקעה לדרכים ולפני ביצוע ההשלמות.  
3. שטח ההפקעה לדרכים יחושב מסה"כ שטח חלקות 43, 61 ו-63 בגוש 7051.
  - ד. 1. איחוד חלק מחלקות 21, 43, 62, 63, 125 בגוש 7051 לצורך יצירת מגרש בניה אחד כמסומן בתשריט.  
2. זכויות הבניה כמגרש הנ"ל יחושבו משטח חלקה 62 לאחר הפקעה לדרכים ולפני ביצוע ההשלמות.

ה. ניתן לאחד בכל תחום התכנית 2 חלקות או יותר למגרש אחד באישור הוועדה המקומית ואין הדבר מהווה שינוי לתכנית זו.  
במקרה זה ירשם האיחוד כלשכת רישום מקרקעין בהתאם לסעיף 125 לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.  
זכויות הבניה יחושבו בהתאם לסעיף 9.א.2 סעיפים קטנים א'-ו'.

13. רישום שטחים

צ. השטחים המסומנים להרחבת דרך ושטח לבנין ציבורי מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו כחוק, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם, גוף או חפץ ומשותררים מכל שעבוד, חזקה וזכויות צד שלישי.  
הפינוי בתחומי רח' אליפלט (כביש אשדוד) ורח' הרבי מבכרד (חלקה 129 בגוש 7016) יעשה ע"י חברת נתיבי איילון ועל חשבונה.  
הפינוי בשאר החלקות יעשה ע"י בעליהן, כאמור בסעיף 14.ב. להלן.

צ. ציבוריים

14. בניינים להריסה: א. כל הבניינים בשטח התכנית לכבי כל מגרש ומגרש בנפרד, שהם בניגוד לתכנית ייהרסו ע"י בעלי הקרקע או מבקשי היתר הבניה.

ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שהוועדה המקומית שוכנעה כי כל הבניינים בניגוד לתכנית בתחום החלקות אשר בעליהן מקבלים זכויות בניה במגרש בו הוגשה הבקשה לחיתור בניה, ייהרסו ע"י הבעלים או מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם.

ג. לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא לאחר הריסת כל המבנים בניגוש לתכנית כהתאם לאמור לעיל בסעיף קטן ב'.

15. זמן ושלגי ביצוע: א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

ב. מותר יהיה לבצע את הבניה בשלבי ביצוע, בהתאמה לתכנית הכללית המאושרת. כל מגרש יהווה שלב ביצוע בפני עצמו.

ג. הכניינים על חלקה 62 בגוש 7051 (מבנין מס' I) יאוכלסו רק לאחר שתושבם סלילת רחוב הרבי מבכרד עפ"י תכנית תנועה אשר תוכן בשלב הוצאת היתרי הבניה, ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

16. יחס התכנית

א. תכנית זו משנה את הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן בתחום תחולתה.

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

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

ב. על תכנית זו חלות חוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.י.פ. מס' 3275 בתאריך 28.11.85, למעט סעיף 6 בדבר קווי בניין בקומות מרתף.

הודעה המקומית לתכנון ולבניה

זרעם תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 2496  
 התכנית מאשרת מס' 108 (ג) לחוק  
 החל מיום 28.4.96

שם התוכנית: \_\_\_\_\_  
 מספר תכנית: \_\_\_\_\_  
 תאריך: 10.6.97

17. תחית:

תחית בעל הקרקע:



26-05-1997

תחית עורב התכנית:

יסקי אשר אדוולט  
 מהתכנון ע"ש  
 א.יסקי, י. סל, יסקי

~~הודעה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו~~

שם התכנית: \_\_\_\_\_  
 הוסלפו לפתן חוקף ולאחר דיון בהחלטות (החלטות)  
 תאריך: \_\_\_\_\_  
 שרומיקול: \_\_\_\_\_  
 חלטה: \_\_\_\_\_

אשריה לפתן חוקף לשי הודעה המקומית לתכנון ולבניה  
 תאריך: \_\_\_\_\_  
 ישיבה מס' \_\_\_\_\_

סנתל מתגט העיר: \_\_\_\_\_  
 יורד הועדה: \_\_\_\_\_  
 תאריך: \_\_\_\_\_

תחית היזם:

תחית הועדה המחוזית:

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

אישור תכנית מס' 2496/א

התכנית מאשרת מס' 108 (ג) לחוק  
 סעיף 108 (ג) לחוק

שכונת לסקו

תאריך:

מספרנו: תכ-צי-4109

7  
 10/4  
 15.4.97