



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2526 ב.מ. 39

"מתחם קומפרט"

שנוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת מס' 397 ולתכנית מס' 1367.

תכנית לבניה לתעשיה

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התשנ"א-1990

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2526 ב.מ. 39 "מתחם קומפרט" שנוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת מס' 397 ולתכנית מס' 1367 (דרך אשדוד), לחלון "התכנית".

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכרך (לחלון "התקנות") גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 (לחלון "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית

וגבולותיה :

1. התכנית תחול על השטח המוחזק בקו כחול בתשריט.

2. תחום התכנית כולל:

גוש: 7083

חלקות: 13-16, 159-161

חלק מחלקות: 139, 144.

3. גבולות התכנית:

מצפון - גוש 7083 חלקות 5-1 ורח' אילת

מדרום - רח' הרבי מבכרך

ממזרח - רח' קומפרט

ממערב - רח' מס' 3359.

4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא 3,760 דונם.

5. בעל הקרקע : שונים.

6. חי ז.מ. : אדריכל ש. גנדלר.

7. ה.מ.ת.כ.נ. : אדריכל ש. גנדלר.

8. מטרת התכנית :

1. לתכנן את השטח הכלול בתכנית זו כדי להאיץ את פתוחו כאזור תעשיה ומלאכה וכל זאת ע"י:

א. קביעת יעודי קרקע: אזור תעשיה ומלאכה א', מגרש לבית חניה ודרכים.



ב. קביעת זכויות בניה, תכליות והוראות להיתר בניה.

ג. קביעת דרך חדשה.

2. לבטל בתחום התחולה של תכנית זו הוראות תכנית מפורטת מס' 397 ותכנית מס' 1367, על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן "התכניות הראשיות"), כמפורט בסעיף 12 שלחון, "ייחס לתכניות תקפות".

9. אזורי יעוד :

1. אזור תעשיה ומלאכה א' מטומן בתכנית בצבע סגול, עם קווים אלכסוניים ומוחתם בצבע סגול כהה.

א. תכליות המותרות הן:

(1) בקומת קרקע: תעשיה, מלאכה, אולמות תצוגה, מסחר נילוה לתעשיה ולמלאכה, וסטודיות לאומנות.

ביתר הקומות: תעשיה, מלאכה, מסחר הקשור בהם וסטודיות לאומנות.

(2) תכליות שאינן מותרות:

(א) 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, בתי יציקה ומפעלים למתכות וצפוי מתכות, משטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חומרי בנין ומפעלים ליצור מזון.

(ב) לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים הבאים:

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

- צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.

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

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



(ד) לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא אם כן קיים במבנה פיר בנפח מתאים להעברת ארובות.

(ה) לא יאשר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש במקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

I. החוק למניעת מפגעים.

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

ב. זכויות בניה

- (1) אחוזי בניה הכוללים - עד 200% משטח המגרש.
תכנית הקרקע לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- (2) השטח המסחרי, פרט לקומת הקרקע לא יעלה על 15% משטח המפעל ויהיה בתחום המפעל בו הם מיוצרים.
- (3) מספר קומות מקסימלי, כולל קומת קרקע - 5.
- (4) גובה בנינים לא יעלה על 18 מ' מגובה פני המדרסה הגבוה מול המגרש ועד גובה תחתית מעקה הגג, לא כולל מתקנים הנדסיים על הגג, שיותרו על פי אשור מהנדס העיר.
- (5) תותר הקמת 2 קומות מרתפים בזהם לחוראות תכנית מתאר מקומית "ע".
- (6) קווי בנין: לחזית - 0
לצדדים ולאחור-על פי המסומן בתשריט.
- (7) הועדד המקומית תהיה רשאית להתיר הקטנת קווי בנין צדדיים או אחוריים לצורך הקמת מעליות במבנים קיימים.
- (8) לא תותר בנית סככות ומחסנים בחצרות.

ג. חניה והסדרת תנועה

- (1) החניה, הפריקה והטעינה יהיו על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.



(2) החניה, הפריקה והטעינה יותרו בגבולות המגרש בלבד-בחדר הפנימית, בתחום הבנין או ב-2 קומות מרתף.

(3) בכל מקרה של תוספת בניה במבנה קיים, תהיה הועדה המקומית רשאית להקל בדרישות החניה ו/או למבוע שמקומות החניה הדרושים לפי התקן כולם או בחלקם, יותקנו מחוץ למגרש תמורת תשלום לקרו חניה או כל אמצעי אחר שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה בעיריה.

2. מגרש לבית חניה מסומנת בתשריט במשכצות אלכסוניות אדומות ע"ג צבע צהוב.

א. בתחום מגרש לבית חניה בכל הקומות יותרו שימושי חניה ובנוסף בקומת הקרקע בחזית רח' הרבי מבבדך יותרו שימושי מסחר הנלווים לחניה בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש.

ב. תותר הקמת מבנה חניון ובני שלוש קומות תת-קרקעיות וחמש קומות עיליות.

ג. גובה הבנינים לא יעלה על 18.0 מ' מגובה פני המדרכה הגבוהה מול המגרש עד גובה תחתית מעקה הגג.

ד. קווי בנין יהיו: לחזית ולצדדים - 0 לאחור 3.0 מ'.

ה. הסדרי התנועה, תנאי הגישה וההפעלת החניון יתאמו עם אגף התנועה בעיריה.

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

דרך מוצעת ברוחב של 9.0 מ' הינה המשך רח' קומפרט.

10. רשום שטחים

השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו ע"ש עיריה כחוס.

ציבוריים :

11. תנאים למתן

לא יוצאו היתרי בניה בתחום תכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

היתר בניה :

1. כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:



א. 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 ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.

- ב. תיאור מערכת הנקוז והפרדתה ממערכת הביוב.
- ג. דרכי טפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטפול קדם בשפכים.
- ד. סלוק פסולת תעשייתית, טפול וסלוק הומרים מסוכנים.
- ה. פתרונות למניעת מטרידים לסביבה מבחינת זהום אויר ורעש.

הועדה המקומית, תהיה רשאית לאחר בדיקת והיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנוגעות מוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בחיתר הבניה.

2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פתוח השטח. גמר עבודות הפתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
3. גמר הזיתות הבנין יהיה מחומרים עמידים ובגוונים אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר.
4. שיפוץ מעטפת הבנין כולו יהיה תנאי לתוספות בניה למבנים קיימים ויעשה ע"י בוני התוספות.
5. בכל בקשה לתוספת בניה יוצגו המטמכים הבאים:
 - א. תעוד צלומי של המבנה והמבנים הסמוכים.
 - ב. ניתוח הנדסי של חוזק הבנין ומצב המערכות.
 - ג. תאור כל העבודות שיבוצעו בחיתות המבנים הקיימים.

12. יחס לתכניות

תקפות :

תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הראשיות על שנייהן בתחום תחולתה:

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

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



על תכנית זו חלות הנוראות תכנית מיתאר מקומית
 "ע" (מתנפים), אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
 פורסמה בי.ג. ס' 3275 בתאריך 28.11.85.

תחילת בצוע יחשב הפירת יסודות של 25% מחשבה חמורת
 לבניה תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

13. זמן בצוע :

14. חת י מ י ת :

ש. גנדר-אדריכלות ומינוי ערים
 יוכן ננירול 186 חל-מכין 62032
 טל. 03-5442052
 FAX: 5466360

מספרנו : טכ/ב-91-4656



למי ש
 9/193