

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מפורטת מס' 2568שני מגרשים ברחובות מונטיפיורי ומגרש ברחוב מנדלשטםשינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכניות מס' 1602, 522, 2058

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2568, מונטיפיורי מנדלשטם - שינוי יעוד.
שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכניות מס' 1602, 522, 2058.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), וגליון אחד של תשרים בקנה מידה 1:1250 ו-1:250. הכולל נספח בינוי מנחה (להלן "החשיריט").
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות תחולת התכנית: תכנית זו תחול על 3 מתחמים נפרדים המותחמים בסך כחול כחח בתשרים. גבולות התכנית הם כדלקמן:
"מתחם מס' 1" - גוש 7109 חלקה מס' 107, בין דרך פתח-תקוה במערב, חלקות 104 ו-106 בגוש 7109 בצפון, רח' בית-שמאי במזרח וחלקות 109 ו-319 בגוש 7109 בדרום.
"מתחם מס' 2" - גוש 7107 חלקות מס' 12, 13, 15, 19, 299, 300, בין הרחובות שונצינו במערב, ישראל-בק בצפון, ראם במזרח וחלקה 222 בגוש 7107 בדרום.
"מתחם מס' 3" - גוש 6956 חלקה מס' 19 בין רח' מנדלשטם, חלקות 18 ו-28 בגוש 6956 בצפון רח' זנגביל במזרח וחלקות 20 ו-27 בגוש 6956 בדרום.
4. שטח התכנית: התכנית כוללת כ- 7.00 דונם.
במתחם מס' 1 - 1.406 דונם.
במתחם מס' 2 - 3.885 דונם.
במתחם מס' 3 - 1.770 דונם.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו ו-"עזרה ובצרון" חברה לשיכון בע"מ.
6. בעל הקרקע: עיריית תל - אביב - יפו ואחרים.
7. עורך התכנית: "גונן" - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
8. מטרות התכנית:
1. לשפר את מערך יעודי הקרקע ולהתאימם לסביבתם הקרובה ולשמר מבנים בעלי ערך הסטורי, כל זאת ע"י:
א. שינוי יעוד הקרקע במתחם מס' 1 בתכנית - מאזור מסחרי ושטח ציבורי פתוח לשטח ציבורי פתוח, הכולל אחרים לשימור.
ב. שינוי יעוד הקרקע במתחם מס' 2 בתכנית - ממגרשים ציבוריים להפקעה לאזור תעשייה.
ג. שינוי יעוד הקרקע במתחם מס' 3 בתכנית - מאזור מגורים לשיטח לבניני ציבור והרחבת דרך.
ד. קביעת זכויות בניה והוראות מתאימות ביעודים הנ"ל.

2. לשנות בהתאם לכך את התכניות: מס' 1602, 522 ו- 2058 על שינוייהן (להלן "התכנות הראשיות").

9. אזורי יעוד: 1. שטח ציבורי פתוח - (מתחם מס' 1) מסומן בתשריט בצבע ירוק, ירוק מקומי.
 הבניינים המסומנים בתשריט, בתחום שטח זה, בכוכבית שחורה מיועדים לשימור.
 כל בניה או פיתוח בתחום השצ"פ כפופים לחוראות הבאות:

א. התכליות המותרות:

- 1) שדרות גנים וחורשות.
- 2) מתקני גן ונופש פעיל.
- 3) שבילים לחולי רגל ולרכבי אופנים.
- 4) מערכות תשתית.
- 5) מקלטים.
- 6) המבנים הקיימים בתחום השצ"פ אפשר שישמשו למטרות של בריאות, דת, חינוך, תרבות וקהילה או כל תכלית ציבורית אחרת שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. זכויות והוראות בניה:

- 1) תשטח המירבי המותר לבניה הכולל שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל בני המקרקע לא יעלה על תשטח הקיים במבנים לשימור, למעט האמור בסעיף 4.ד.9).
- ובכפוף למסמך התעוד בהתאם לסעיף 2.ד.9). וכן יותר שחזור שטחים שנהרסו בהתאם לדרישת מסמך זה.
- 2) תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות שלא תעלה על 20 מ"ר, לצורך התאמת המבנים לשימושם הציבורי ולצורך עיצוב החזיתות, בהתאם למסמך השימור כאמור בסעיף 4.ד.9.

- ג. גובה המבנים:
 עפ"י הקיים ובכפוף לסעיף 4.ד.9).

ד. חוראות שימור:

- המבנים המסומנים בכוכבית שחורה מיועדים לשימור.
- 1) תאסר הריסת מבנים אלה.
 - 2) המבנים יתועדו בשרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכנית, תעוד התפתחות המבנה וחווית דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים.
 מסמך התעוד יובא לאישור מחנוד העיר.
 - 3) המבנים ישופצו וישומרו בהתאם למסמך התעוד.
 - 4) במקרה של בקשה לתוספת בניה בהתאם לחוראות תכנית זו, בכל אחד מהמבנים לשימור, תוכן תכנית עיצוב אדריכלי של המבנה נשוא הבקשה.
 התכנית תבטיח התאמת לשימוש החדש של המבנה.

5) כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה תעשה באישור מהנדס העיר ובחשאי להוראות מסמך התעוד והשימור.

ה. הוראות תכנית הפיתוח:

תכנון ופיתוח חלקו הדרומי של המגרש יעשה באופן שיבטיח גישה למגרשים מדרום. הועדה המקומית תחייב רשאית בעת חרישוי למגרש מדרום גוש 7109 חלקה 109, לחתיר זיקת הנאה למעבר בתחום המגרש ברוחב של כ- 5.0 מ', להנחת דעתה של הועדה המקומית.

2. אזור תעשיית - (מתחם מס' 2) מסומן בתשריט בצבע סגול, וחלות לגביו החוראות הבאות:

א. תחליות המותרות:

- 1) מלאכה ותעשייה נקיה ללא סכרדי רעש וזיהום אויר.
- 2) תעשייה עתירת ידע.
- 3) אחסנה ומסחר הקשור לתעשייה.
- 4) אולמות תצוגה למכוניות ומכוניות, חלקי חילוף וכ"ו.
- 5) אולמי שמחות.
- 6) סטודיאאות לאמנים.
- 7) בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לתחליות המפורטות לעיל, יותר מסחר מכל סוג שהוא ובתי אוכל ומשקה.

ב. תחליות שאינן מותרות:

- 1) לא תותר רגשת מפעלים לשימושים הבאים:
 תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה מטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משוחות ומפעלים לטיפול בפסולת, ייצור חומרי בנין ומפעלים לייצור מזון.

תכנית מפורטת מס' 2568
"מונסיפאלי מנדלשטם"
דף 4 מתוך 7

(2) לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדידים הבאים:

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

- צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.

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

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

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

(5) לא יאושר שמוש תעשייתי למפעל אלא אם יינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהמוש במקדק יעמוד בחוראות דיני איכות הטביה ובכללם:

א) החוק למניעת מפגעים.

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

ג. חוראות בניה:

(1) מעל פני הקרקע, יותרו שטחים עיקריים בהקף של 200% משטח המגרש ושטחי שרות בשטח של 30% משטח המגרש.

(2) במגרשים של שני דונם ויותר יותרו מעל פני הקרקע שטחים עיקריים בהקף של 250%, ושטחי שירות של עד 35% משטח המגרש.

(3) מתחת לפני הקרקע יותרו שטחי שירות בשטח של 250% משטח המגרש.

ד. גובה המבנים:

(1) גובה המבנים לא יעלה על 18 מ'.

ה. קווי הבנין:

(1) מעל פני הקרקע: עפ"י התשריט.

(2) מתחת לפני הקרקע: בקוי המגרש ובהתאם לנסיגות המסומנות בתשריט וזאת כדי לאפשר הדגשת תבנווי בפירות הרחובות ונטיעות עמקות.

ו. מרתפים:

תותר הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים, ובתנאים האמורים.

תכנית מפורטת מס' 2568
"מונטיפיורי מנדלשטם"
דף 5 מתוך 7

ז. חניה:

1) למתורן מצוקת החניה המורגשת באזור, מס' מקומות החניה שידרשו עפ"י חתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, יוגדל ב- 50%.

2) הבטחת הנגישות והסדרי הפריקה, הטעינה והחניה, יהיו באישור אגף התנועה בעת"א.

3) כדי לנצל ביתר יעילות את החניונים, החניה תוכנן כך שתתאפשר בעתיד גישה אחת לחניה במגרשים צמודים, תוך מתן זיקת מעבר חודית. זיקת המעבר תרשם בעת הבקשה להיתר בניה מכה תכנית זו, זכות המעבר בחלקה 299 בגוש 7107 תמומש רק לאחר שתוגש בקשה להיתר לחלקה הנ"ל.

ח. תנאים למתן היתרי בניה:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא מהתאם להוראות הבאות:

1) תנאי למתן היתר בניה, תהיה התחייבות להריסת המבנים בתחום המגרש, שאינם תואמים תכנית זו.

2) כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל בית

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 הצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.

ב) תיאור מערכת הנקוז והפרדה ממערכת הביוב.

ג) דרכי טפול בשפכים תעשייתיים לרבות תגמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

ד) סלוק פסולת תעשייתית, טפול וסלוק חומרים מסוכנים.

ה) פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אוויר ורעש.

הועדה המקומית, תהיה רשאית לאחר בדיקת ההיתר ביטאום עם היחידה לאיכות הסביבה לכלול הוראות הנוגעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

ט. תכנית הבינוי: תכנית הבינוי מנחה בלבד ומחייבת רק לגבי גובה הבניה המירבי וקווי הבנין.

3. אזור לבניני ציבור - (מתחם מס' 3) מסומן בתשריש בצבע חום, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א. תחכילות המותרות:

1) מוסדות ציבור לשרות הקהילה כגון: שרות יום לקשיש, שרותי חינוך דת, קהילה, בריאות ורווחה, שרותי

תכנית מפורטת מס' 2568
"מונטיפיורי מנדלשטם"
דף 6 מתוך 7

מנהל עירוני וציבורי, תרבות וספורט, או גופים
הפועלים שלא למטרת רווח, בתנאי שמהנדס העיר יקבע
שאלן המוסדות שהזכיר מטריד לסביבה.

2} כל המותר בשטח ציבורי פתוח.

ב. הוראות תכנית:

1} מעל פני הקרקע יותרו שטחים עיקריים שלא
יעלו על 160% משטח המגרש, ושטחים למטרות
שרות שלא יעלו על 40% משטח המגרש.

2} מתחת פני הקרקע יותרו שטחים עיקריים שלא
יעלו על 200% משטח המגרש.

ג. גובה המבנים:

גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות.

ד. קווי בניין:

1} קווי הבניין לחזיתות הרחובות יהיו 4.0 מ'.

2} קווי הבניין לצדדים יהיו 3.0 מ'.

ה. מרתפים:

תותר הקמת שני מרתפים לחכליות הנקובות ברשימת
התכליות, לחניה ולמתקנים טכניים.

ו. חניה:

הבטחת הנגישות והסדרי הפריקה הטעינה והחניה, יהיו
באישור אגף התנועה בעת"א עפ"י תקן שיהיה בתוקף
בעת הוצאת חיתר תכנית.

10. יחס התכנית

על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות
בתחומה: לתכניות תקפות: 1.

תכנית מוצר "ע-מרתפים" שפורסמה למתן תוקף ביום 28.11.85
בי.פ. מס' 3275.

2. תכנית זו משנה בתחומה את הוראות התכניות הבאות על
שינוייהן:

תכנית מס' 522 שפורסמה למתן תוקף ביום 8.5.58 בי.פ.
598.

תכנית מס' 1602 שפורסמה למתן תוקף ביום 22.4.79 בי.פ.
2530.

תכנית מס' 2058 שפורסמה למתן תוקף ביום 4.7.85 בי.פ.
3221.

במידה ויהיה נייגוד בין הוראות התכניות הראשיות ובין
הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

תכנית מפורטת מס' 2568
"מונסיפירי מנדלשטם"
דף 7 מתוך 7

11. זמן ביצוע : 10 שנים מיום אישור התכנית.
משוער

תחילת בעלי הקרקע:

12. תחילת היזם :

תחילת עורך התכנית:

תחילת הועדה המקומית:

2. אונן אדריכלי
ומחכמי ערים בע"מ
קדש ברנע, ח"י א. 192487
א"י 18.2.96

משרד וסנים מהדור תל-אביב
ת"ד 1000 תל-אביב 10000

אישור תכנית מס' 2568/10

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.12.95 לאשר את התכנית.

שם א' גססר
חבר הנהלת

28.10.96 ק"א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: מבנה מס' 2568

תסלול למתן תוקף ולאחר דיון בהתנגדויות

תאריך: 25.10.95 פרוטוקול: 153 חלטה: 3

8 • 7.6.95 • 144 • 2 • 1

אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך: 28.12.95 ישיבה מס' 61

מ/חל	מחננת העיר	יו"ר הועדה
		<u>18.3.96</u>

מספרנו: סכ/כע/92-4075