

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2618

מתחם לתעשייה ומלאכה עתירת ידע (ויטלגו) ברמת התייל

- שינוי מס' 3 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ל"
- שינוי מס' 2 לשנת 1995 לתכנית מתאר 738
- שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר 1043

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2618, "מתחם לתעשייה ומלאכה עתירת ידע (ויטלגו) ברמת התייל", שינוי מס' 3 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ל", שינוי מס' 2 לשנת 1995 לתכנית מתאר 738 ושינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר 1043.
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 7 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית") גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: התשריט), נספח בינוי עקרוני (להלן "נספח בינוי"), ונספח תחבורה (להלן "נספח תחבורה"), כשני גיליונות. כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית:  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט כקו כחול כהה, הכולל את חלקה 616 בגוש 6638.
4. גבולות התכנית:  
 בצפון: חלקות 271, 273 ו- 274 בגוש 6638.  
 כדרום: חלקות 268, 270, 278.  
 במזרח: חלקות 264, 265, 436.  
 במערב: רח' ראול וולנברג.
5. שטח התכנית:  
 כ- 15.8 דונם.
6. יוזם התכנית:  
 זיאפאל ויטלגו.
7. בעלי הקרקע:  
 ויטלגו - מפעלי טכסטיל בע"מ.
8. עורך התכנית:  
 עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

9. מטרות תכנית:

- לפתח מתחם לתעשייה ומלאכה עתירת ידע, שיאפשר הגדלת פוטנציאל תעסוקה ע"י:
- א. העלאת זכויות הבניה, כך שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 39,550 מ"ר, ב- 12 קומות.
- ב. קביעת יעוד של אזור תעשייה ומלאכה עתירות ידע ותקנות כדבר זכויות בניה, תכליות מותרות, הוראות בנייה והנחיות לאמצעים למניעת מטרדים.
- ג. קביעת שטח פרטי מתוך לאורך רח' ראול וולנברג לרווחת הציבור הרחב.
- ד. שינוי תכניות מתאר "ל", 738 ו- 1043 על שינוייהן (להלן "תכנית ראשית") בהתאם למפורט בסעיף 15 שלהלן.

10. אזורי יעוד:

1. אזור תעשייה ומלאכה עתירת ידע: מסומן כתשריט בצבע סגול, עם קוים שני וערב בצבע סגול בהה וחלות לבניו ההוראות הבאות:

א. תכליות המותרות:

בקומת הקרקע:

תעשייה ומלאכה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה, כגון שרותי הנדסה ויעוץ טכני והנדסי, שרותי מיישוב, שרותים משרדיים ושרותי עזר לעסקים, מסחר כולל בנקים וסכנויות, מכירה ותצוגה של מוצרים תעשייתיים ומוצרים הקשורים למפעלים, שרותי אוכל ושרותים אישיים.

בשאר הקומות:

תעשייה ומלאכה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה, מסחר סיטונאי המשרת את התעשיות.

על הגג:

חותר הקמת מתקן ספורט, חדרים טכניים ומתקנים טכניים, כולל תחנת ניטור אוויר.

מרתפים:

מקומות בילוי (פאב) במרחף העליון בלבד, חניה, שרותים עבור תפעול הבנין כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים, מחסנים ושאר התכליות המותרות בשטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.

ב. תכליות שאינן מותרות:

לא תותר תעשייה מזהמת לרכות תחנת כח, תעשייה כימית ופטרובימית ואחסנה הכרוכה בהן, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, כתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משטחות ומפעלים לטיפול בפסולת, ייצור חומרי בנין ומפעלים לייצור מזון.

### ג. זכויות הבניה:

1. א) סה"כ שטח הכניה לשטחים לשימושים עיקריים לא יעלה על 39,550 מ"ר, כולל השטחים העיקריים שהותרו על הגג ובמתחף.  
ב) בקומות העליונות בכל מפעל יותרו 15% משטחו למסחר, לשיווק המוצרים כו.
3. תותר הקמת מתקני ספורט על הגג בקומת אמת. השטח הכנוי למסרה זו לא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה. תכניתו לא תעלה על 70% משטח קומת הגג והוא יהיה בנסיגה מקונטרול קומת הגג.
4. השטח המותר למקומות בילוי במרתף עליון לא יעלה על 10% משטח קומת המרתף העליון.

- ב) סה"כ זכויות הבניה לשטחי שרות בהגדרתם בתקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים, אחוזי בניה כתכניות והיתרים, התשנ"א - 1992" יהיו: שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 15,840 מ"ר, כולל השטח המקורה בקולונדה (כ- 530 מ"ר) ושטח החצר הפנימית המקורה (כ- 2,500 מ"ר) שיחשבו כשטחי שרות. שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 79,100 מ"ר.

### ד. תכנית הבניה:

תכנית הבנינים בקומת הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש.

### ה. גובה הכנינים:

12 קומות מעל 4 מרתפים וכתנאי שגובה הכנינים לא יעלה על 50 מ' (לא כולל מתקנים הנדסיים ומתקני ספורט על הגג), בכפוף לאמור בסעיף 14.5.

### ו. סנוני בנין:

קו בנין לרחוב ראול וולנברג בקומות העליונות: 10 מ'.  
קומת הקרקע: 6 מ' עד הקולונדה.  
קו בנין צדדי: כמסומן בתשריט.  
קו בנין אחורי: כמסומן בתשריט.

### ז. קולונדה:

כחזית רח' וולנברג תוקם קולונדה כרוחב 4 מ' בתחום השטח הפרטי הפתוח.

### ח. מרתפים:

מרתפים יותרו עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" למטע ההוראות בדבר מספר הקומות המותר (5 קומות) והשימושים המותרים.

תותר הקמת 4 קומות מרתף: הועדה המקומית רשאית לאשר מרתף חסישי אם שוכנעה שהמרתף נדרש לתניה תקנית. היקף המרתפים יכלול את השטח מתחת לשפ"פ.

**ס. מבני עזר:**

לא תותר בניית סככות ומחסנים בחצרות.

**2. שטח פרטי פתוח:** מסומן בחשירט בצבע ירוק מוחתם ירוק כהה.

א. בתחום החלקה בתזית רח' ראול וולנברג, תיועד רצועת קרקע כרוחב 10 מ' לשטח פרטי פתוח.

ב. באזור זה לא תותר כל בניה למעט פיתוח גנני ריהוט גן וריחוב, וכן קולונדה בהתאם לטעיף 10.1.ז.

ג. לא יותר גידור ותינתן זיקת הנאה למעבר לציבור, שתירשם בלשכת רישום המקרקעין.

ד. פיתוח ואחזקת השטח הפרטי הפתוח יבוצע ע"י בעלי החלקה ועל השכונם, בתאום ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

א. חוניה, הפריקה והטעינה, יהיו בהתאם לנספח התחבורה, על פי חקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא קטן מהמופיע בטבלת מאזן החניה שכנסת התחבורה, לאותם השימושים המבוקשים בהיתר ובאישור אגף התנועה של העיריה. שינויים בהסדרי התנועה כרת' ראול וולנברג יבוצעו באשור אגף התנועה.

ב. כל החניה התקנית תהיה תת-קרקעית למעט שטחי טעינה ופריקה וחנית נכים.

**11. תנועה וחניה:**

**א. תכנית עיצוב ארכיטקטונית:**

**12. תוכניות אחרות:**

1. נספח הבינוי העקרוני מנחה בכל הנוגע לתפיסה התכנונית והיינו: קביעת מבנה עם הצר פנימית מקורה עם החל לכל גובה הבנין, שתשמש לרחבת מפנס לציבור ולפעילות מסחריות. הנספח מחייב כענין קווי בנין מספר קומות וגובה הבנין, מיקום הקולונדה לאורך רח' וולנברג, רוחב המעבר להולכי רגל לחצר הפנימית שלא יקטן מ- 13 מ' ובתנאי שהנטיגה של המבנה באזור המעבר תהיה 6 מ' לפחות מקו הבנין. תחזית לא תהיה מלאה ואחידה לכל גובה 12 בקומות.

2. עפ"י עקרונות אלה והוראות התכנית תוכן תכנית עיצוב ארכיטקטוני שאישורה ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

3. תכנית העיצוב הארכיטקטוני תכלול הפרטים הבאים: אופי הבינוי, גובה סופי מוחלט, שטחים מקורים וקולונדות, חומרי גמר, פרוט הקירוי מעל החלל המרכזי, כניסות למבנה לרכב ולהולכי רגל, תישוב ותאור שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה, פיתוח השטח, כולל שפ"פ, הסדרי אשפה וכד'. כמו כן, תכלול תכנית העיצוב תאור מתקנים הנדסיים

כגון מזגנים, אנטנות, דודי שמש וכדומה ותאור  
מפורט של הבניה על הגג (מתקני ספורט), ופריסת  
מקומות הבילוי (פאב) במרתף.  
התכנית תכלול את המסמכים הבאים:  
- תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה.  
- תכנית כינוי של קומת הקרקע, קומה טיפונית,  
קומת מרתף וקומת גג בקנ"מ 1:250.  
- תכנים וחזיתות בקנ"מ 1:250.  
- הוראות כתובות בדבר תנאים למתן היתרי בניה.

#### ב. זיקת הנאה:

בתחום החצר הפנימית תרשם על שטח של 2,500 מ"ר זיקת  
הנאה למעבר לצבור בלשכת רישום המקרקעין על חשבון  
היזם.

#### ג. תחנת ניטור אוויר:

מ"הע ראשי לדרוש שבקומות המתקנים ההנדסיים יכלל חדר  
בשטח 15 מ"ר לצורך הצבת תחנת ניטור אוויר.

#### ד. שטח עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם  
ותבוצע כפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות  
העתיקות.

2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית  
כי יקצה את האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות  
ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה  
והאיכות של השרידים הקדומים.

3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו  
על השטחים האלה ניהולי רשות העתיקות בתוקף הוראות  
חוק העתיקות.

#### 13. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה:

##### א. הוראות כלליות בהיתר בניה למפעל:

בקשה להיתר בניה למפעל תכלול נתונים, כין היתר,  
כנושאים הבאים:

1. יעוד השטחים עבור שמושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל  
זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים לרבות מערכת  
אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני  
הטוול כהם בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים  
בתחום חצר המפעל, איסון סגור ופתוח.

2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

3. כמו כן, בקשות להיתר הבניה ילוו במסמך מקצועי  
המציג פתרונות למניעת השפעות שליליות על הסביבה  
כנושאים הבאים: נקוזי שפכים, פסולת, מפעלי רעש,  
זהום אוויר וחמרים רעילים.

#### 14. תנאים למתן היתר בנייה:

בנוסף לכל התנאים שרשאית הועדה המקומית להתנות עפ"י החוק, ולאמור בסעיפים 12 ו-13 לעיל, לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא בתנאים הבאים:

(1) הריסת המבנים המסומנים להריסה.

(2) תכנון השינויים בהסדרי תנועה הנובעים מיישום התכנית כרוח' ראול וולנברג לאחר אישורם ע"י אגף התנועה ומשרד התחבורה.  
ביצוע השינויים הנ"ל כפועל יהיה תנאי למתן תעודת גמר ולאכלוס המבנה לגביו הוגשה הבקשה להיתר. השינויים לעיל כוללים התקנת רמזורים אם יידרש.

(3) תכנית פיתוח של השטח הפרטי הפתוח.

(4) הסדרת העיניינים הבאים להנאת דעת מהנדס העיר:

- פיתוח השטח הפרטי הפתוח וזיקת ההנאה לצבור עליו.
- שינויים בהסדרי תנועה הנובעים מיישום תכנית זו.
- חדר בטטמ 15 מ"ר עבור תחנת ניטור אויר, אם יידרש ע"י מ"הע.
- הבטחת גישה לחצר הפנימית לצבור.

(5) לא יתן היתר בניה מעל 8 קומות אלא באשור משרד הבטחון.

#### 15. יחס למכניות תקפות:

- א. תכנית "ע" - הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 3275 מיום 28.11.85 חלות בתחום תכנית זו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
  - ב. תכנית מתאר "ל" - על שטח תכנית זו חלות הוראות תכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון", שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 278 מיום 19.2.53, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
  - ג. תכנית מס' 738 - על שטח תכנית זו חלות הוראות תכנית 738 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1933 מיום 2.7.73, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
  - ד. תכנית מס' 1043 - על שטח תכנית זו לא חלות הוראות תכנית 1043 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1514 מיום 12.7.73.
  - ה. תכנית מס' 1386 - על שטח תכנית זו לא חלות הוראות תכנית 1386 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 1750 מיום 26.8.71.
- במקרים של שתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תקבענה הוראות תכנית זו.

10 שנים מיום אישור התכנית.

16. זמן כ'אצ:

17. תחומות:

היום ובעל הקרקע:

זיסטור-פעילת מוסטיל בע"מ

עורך התכנית:

עדנה ורפאל לרמן  
אדריכלים ומתכנני ערים בניימ  
רח' ינאל אלון 120 ת"א 67443  
טל. 6959893 פקס. 6960299

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה</b>	
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
0618	
י.שור תכנית מס'	
התכנית מאושרת ככת מס' 108 (ג) לחוק	
14.12.97	
מנהל תכנון	מנהל העיר
יזם הועדה המקומית	תאריך
11.1.98	

תחומת הועדה

מספרנו: תשע-צב-2195

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

2618

התכנית נאושרת מכח  
סעיף 108(ג)

11.1.98