

מרחב מכנון מקומי תל - אביב - יפו

חכנית מתאר מס' 2658

"הוספת זכויות בקרית עתידים"

חכנית איחוד בהסכמת הבעלים

שינוי מס' 1 לשנת 1995 של חכנית מפורטת מס' 1721 א

שינוי מס' 3 לשנת 1995 של חכנית מתאר מס' 738

שינוי מס' 4 לשנת 1995 של חכנית מתאר "ל" על שינוייה

1. שם החכנית: חכנית זו תקרא חכנית מתאר מס' 2658 - "הוספת זכויות בקרית עתידים", חכנית איחוד בהסכמת הבעלים שינוי מס' 1 לשנת 1995 של חכנית מפורטת מס' 1721 א, שינוי מס' 3 לשנת 1995 של חכנית מתאר מס' 738, שינוי מס' 4 לשנת 1995 של חכנית מתאר "ל" על שינוייה.
2. מטכני החכנית: החכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות החכנית"), גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט"), ונספח בינוי מנחה (להלן "נספח בינוי").
כל אחד ממטכני החכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת החכנית: חכנית זו תחול על השטח המותחם בקו בחול כחה בתשריט, הכולל את חלקי חלקות 3, 10, 38, 42, 44, 46, 48, 50, 56-57 בגוש 6338.
4. גבולות החכנית: חכנית זו תחול על קרית עתידים בנוה שרת, בינו: בצפון ומערב: רח' ראול לולנברג.
בדרום: רח' דבורה הנביאה.
במזרח: שטחים הקלאיים בגוש 6339.
5. שטח החכנית: כ- 101.7 דונם.
6. יזם החכנית: חברת "עתידים לתעשיות עתירות מדע בע"מ".
7. בעלי קרקע: מנהל מרקעי ישראל ועיריית תל-אביב-יפו; "עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ".
8. עורך החכנית: ד"ר אדוויכלים בע"מ.
9. מטרת החכנית: להחלים את הקריה הקיימת לתעשיות עתירות מדע למדיניות העירייה לפיתוח אזורי העסוקה ע"י:
א. איחוד חלקות ומגרשים ושינוי יעוד למגרש מיוחד ודרך לאזור תעשייה ומלאכה עמידת מדע.
ב. העלאת זכויות הבניה, כך שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 172,500 מ"ר.
ג. שינוי יעוד האזור החקלאי לשטח צבורי פתוח ולדרך וכו' שינוי יעוד רצועת השטח הצבורי הפתוח שבגבול הדרומי לדרך חשה.

מינהל מרקעי ישראל
רח' מנחם
יד מנחם
תל אביב
ד 6344 טלפון 11111111-1111

ד. קביעת הוראות בדבר שטחי בניה ותחום המותרים לבניה, גובה מקסימלי שלא יעלה על 19 קומות, תכליות מותרות לאזור תעסוקה עתירת מדע.

ה. שינוי התכנית המפורטת מס' 721 א' ותכנית מתאר מס' 738 ותכנית מתאר י"א על שינוייהן (להלן "התכנית הראשית") בהתאם למפורט בסעיף 16 שלהלן.

10. אזור יעוד:

הוראות תכנית זו כוללות הוראות תכנית מפורטת.

1. אזור תעשייה ומלאכה עתירת מדע - מסומו בתשריט בצבע סגול עם קווים שתי וערב בצבע סגול כהה והלוח לגביו ההוראות הבאות:
(א) תכליות מותרות:
 1. בכל הבנינים יותרו בשטחים למטרות עיקריות תעשייה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשרותים הקשורים בהו כגון: מכונני מחקר, מעבדות, קוי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושרותים כלולים לשרות התעשייה.
 2. בבנין מס' 5 יותרו בנוסף שרותי אספקה מרכזיים לקריה, כגון: מרכז לייצור חום וקור.
 3. בבנין מס' 4 ו-6 יותרו בקומת הכניסה, בנוסף למזכזכר בסעיף קטן 1, שרותים אישיים ושרותי מסחר כלולים לקריה כגון:
חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל.
 4. בבנין מס' 6 תותר חניה עילית בשטחי שרות.

(ב) שטחים מותרים לבניה:

1. סה"כ השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות (כולל מבנים קיימים) לא יעלה על 172,500 מ"ר, מהם 157,800 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין ו- 14,700 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
מתוך אלה השטחים המיועדים לשרותי מסחר ושרותים אישיים לא יעלו על 2,600 מ"ר.
תותר העברת עד 15% מהשטחים העיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין בתנאי שסך השטחים ישמר.
2. סה"כ השטחים המותרים לבניה למטרות שרות כהגדרתם בתקנות תכנון ובניה - (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"א-1992 ותיקון התשנ"ו-1995 לא יעלו על 186,500 מ"ר, מהם 55,500 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, ועוד 131,000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
תותר העברת עד 15% משטחי השרות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין בתנאי שסך השטחים ישמר.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ד"ר מרת'ה קרוי... נגיד-אביב
ד. 7244, טלפון 435438111

ג) גובה מכניס:

1. גובה המכניס יהיה בהתאם לנספח הבינוי ולא יעלה על 19 קומות.
2. בכנין 4 ו-6 תותר בקומת הקרקע קומת יציע חלקית. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ'.
3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.2 מ'.
4. על גג בנין מס' 5 תותר התקנת מערכות מכניות לא מקורות.

ד) קוי בנין:

1. קו בנין לרחובות: כמסומן בתשריט.
2. קו בנין לשטח צבורי פתוח שבגבול המערבי: 13 מ' קו בנין לשטח צבורי פתוח שבגבול המזרחי: 4 מ'.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה כקו בנין 0 למבני שער וגדרות בכניסות.
4. תותר הקמת מבני עזר במסגרת שטחי השירות המותרים עפ"י תכנית זו.

ה) מרחק בין בנינים:

1. העמדת הבנינים והמרחק ביניהם יהיו בהתאם לנספח הבנוי ובכפוף לאמור בסעיף 13ג', ובכל מקרה לא יקטן המרחק שבין הבנינים מ- 15 מ'.
2. למרות האמור בסעיף 1, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה המחברת בין בנינים.

ו) מרתפים:

- מרתפים יותרו עפ"י תכנית "ע-מרתפים" למעט המפורט להלן:
1. בתחום התכנית תותר הקמת 4 מרתפים.
 2. בנוסף לשימושים המותרים בתכנית "ע", יותרו שימושים למטרות עיקריות (העשיה עתירת מדע ושרותי עזר להעשיה עתירת מדע) בתנאי שלא יעלו על סך השטחים המותרים לבניה, בהתאם למוגדר בסעיף 10.1 ס' ב.1.
 3. תותר הבלטת מרתף מעל פני הקרקע עד לגובה קומה מלאה בחזית אחת ובהלק מחזית נוספת במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת, בתנאים קוי הבנין.

2) הוראות אחרונות:

- התקנת מערכות מכניות לא מקורות על גג בנין מס' 5 תותנה בביצוע פתרון אקוסטי וחזותי להנחת דעתו של מהנדס העיר.

- הועדה המקומית רשאית להתיר גידור הקריה מטעמי בטיחות כולל הדרכים בתחום הקריה, ובלבד שיובטח מעבר לרכב חרום.
לצורך סגירת הקריה תותר הקמת שערים ומבנה שער בכניסות לקריה. סגירת הקריה לא תכלול את רחוב דבורה הנביאה.

2. שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק וחולת לגביו ההוראות הבאות:

א) תכליות פותרות:

גיבון, מעברים להולכי רגל, מתקני נופש ורווחה, דרך שרות ודרך גישה כמסומן בנספח הבינוי.
מתחת לשטח תותר הניה, בהתאם למסומן בתשריט.

ב) שטח מירבי המותר לבניה:

על פני הקרקע לא תותר כל בניה בשטח זה, פרט למראולות עם קירוי קל ומתקנים כנדרש לתפקוד נאות של השטח, בחיף של עד 10% משטח המגרש.

ג) דרך שרות:

תותר סליכת דרך שרות בקצה המערבי של השטח הציבורי הפתוח, כפי שמסומן בנספח בינוי.
פיתוחה ואחזקתה תהיינה על חשבון הבעלים והנחת דעתו של מ"הע.

ד) חניה תת-קרקעית:

תותר הקמת חניון תת-קרקעי בן 4 קומות מרתף מתחת לשטח הציבורי הפתוח תוך הבטחה לבית גידול לעצים ומתרוגות נאותים לניקוז והחלול. תותר רצועה של 10 מ' מקובטור המרתף ועד לגבולו המזרחי של השצי"פ, תוך האום עם עיריית חי"א, ובהתאם למצויין בתשריט.
הקמת החניון או חלקים ממנו תלווה בפיתוח פני השטח העיליים ע"י מבקש ההיתר, ולהנחת דעתו של מ"הע.

ה) פיתוח השטח הציבורי הפתוח לאורך רחי ראול וולנברג יתוכנן ויפוזח להנחת דעתו של מ"הע ועל חשבון מבקש ההיתר לבנין מס' 8. הוא יכלול בין השאר נטיעת עצים להפרדה ויזואלית בגבול המתחם עם המגורים.

3. שטח פרטי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר, וחולת לגביו ההוראות הבאות:

א) לא תותר כל בניה.

ב) פיתוח השטח ותחזוקתו ייעשה ע"י בעלי בנין מס' 10.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חי"א
י"ד מנהליתקה 114, תל-אביב
טלפון 7246, 935628111

**11. הנראות לשטחים
פיוחדים**

1. שטח לאיחוד:

איחוד מגרשי הבניה המצויינים בתשריט הינו בהסכמת
הבעלים בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה-1965.

2. שטחים להשלמה:

א) השטח המסומן בתשריט באות א' יהווה שטח השלמה
לשכ"פ.

ב) השטח המסומן בתשריט באות ב' יהווה שטח השלמה
למגרש א.

ג) השטחים להשלמה הנ"ל ירכשו ע"י מבקש היתוך מבעל
הקרקע.

3. דרכים:

כל הדרכים בתחום הקריה תבוסלנה ותחיינה לחלק ממגרשי
הבניה. תרשם זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר וטיפול
בתשתיות בהתאם לתשריט.

א. הסדרי החניה, השעינה והפריקה, הכניסות, היציאות
ומסמך מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם לתקן החניה
שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אגף
התנועה של עיריית ת"א, ובכל מקרה תקן החניה הנדרש לא
יפחת מ- 1:35.

ב. כל שינוי בהסדרי כניסה ויציאה סגירת רחובות
פנימיים ובהסדרי תנועה בתוך הקריה יאושר ע"י אגף
התנועה בעירייה.

ג. לאחר השלמת כל הבנינים המותרים עפ"י תכנית זו לא
יעלה מספר מקומות החניה לא מקורים במפלס הקרקע על
108 מסך מקומות החניה.

ד. סלילת הדרך במזרח וכן שינויים בהסדרי התנועה ברחובות
ראול וולנברג ודבורה הנביאה הנובעים מיישום תכנית זו
יאושרו ע"י אגף התנועה ומשרד התחבורה ויבוצעו על
חשבון מבקש היתוך.

א. שלבי ביצוע

13. הנראות אחידות:

1. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה בהתבטח
מתוכנית תנועה מתאימים בכניסות לקריה, עפ"י זרישות
מהנדס העיר ואגף התנועה בעירייה.

2. לא יוצאו היתרי בניה מעל ל- 70,000 מ"ר (שטחים
עיקריים) משהיכ זכויות הבניה בתכנית אלא לאחר אישור
תכניות שינויים להגדלת קיבולת בצמתים המרומזרים פתח
רוזן-דבורה הנביאה ופנתח רוזן-ראול וולנברג, ותכנית
להתקנת רמזור בצומת דבורה הנביאה-ראול וולנברג,
באישור משרד התחבורה.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקוה 116, תל-אביב

ד. 7246, טלפון 93*638111

לא יוצאו תעודות גמר ולא יאוכלסו שטחי בניה מעל ל- 70,000 מ"ר (השטחים העיקריים הקיימים) אלא לאחר הביצוע בפועל של השינויים ברמזורים מנחם רוזן-דבורה הנביאה ומנחם רוזן-ראול וולנברג והתקנת רמזור בצומת דבורה הנביאה-ראול וולנברג, עפ"י התכניות שיאושרו כאמור לעיל.

3. לא יוצאו היתרי בניה מעל ל- 120,000 מ"ר (שטחים עיקריים מצטברים) אלא לאחר אישור תכניות לדרך גישה נוספת ממזרח (מכיוון כביש מס' 4) ותכנון הרחבת המשך רח' ראול וולנברג לדו-מסלולי עד הכניסה הצפונית ל"קריית עתידים" בהתאם לזכויות הדרך הקיימות, באישור משרד התחבורה.

לא יוצאו תעודות גמר ולא יאוכלסו שטחי בניה מעל 120,000 מ"ר (שטחים מצטברים) אלא לאחר הביצוע בפועל של דרך גישה נוספת ממזרח והרחבת המשך רח' ראול וולנברג עד הכניסה הצפונית ל"קריית עתידים", עפ"י התכניות שיאושרו כאמור לעיל.

ב. הסדרי קרקע

לא ינתן היתר בניה אלא אחרי שתוסדר השלמת חלקי חלקות 46 ו- 10 בגוש 6338 (שטחים להשלמת א' - ב').

ג. נספח בינוי מנחה

1. נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הסעיפים הבאים בהם הוא מחייב:

- א) התחום המותר לבניה.
- ב) מספר הקומות המותר לבניה בכל בנין.

2. מערכת הדרכים, המסומנת בנספח הבינוי הינה מנחה. היא תקבע, יחד עם הגישות לבנינים, ע"י הוועדה המקומית בתאום עם אגף התכנון של עיריית ת"א.

3. תהיינה לפחות שתי כניסות ראשיות לתחום התכנית. תיתכן תוספת של גישות מתחום השטח הצבורי הפתוח לאורך רח' ראול וולנברג. מיקומן המדויק וסרטיהן יתואמו עם אגף התכנון.

ד. רישום שטחים צבוריים

כל השטחים הצבוריים יומקעו וירשמו ע"ש העירייה.

16. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה:

1. בקשה להיתר בניה תכלול נתונים בין היתר בדברים הבאים:

א. יעוד שטחים עבור שמושי הקרקע ובכלל זה: שטח ייצור, מתקנים כלולים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים מתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אחוז טעינה ומריקה.

ב. תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מנחת-עקרון 100, תל-אביב
ד. 7246, טלפון 93-6638111

- ג. דרכי טפול בשמכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטפול קדם בשמכים.
- ד. טלוק מסולת תעשייתית, טפול וסלוק חומרים מסובכים.
- ה. מתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אור ורעש.
- מהנדס העיר יהיה רשאי בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לבלול הנראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.
2. לא יותר במבנה, שמוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך הייצור בו נדרש מתקן לטפול קדם בשמכים תעשייתיים אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך המבנה.
3. לא יותר במבנה שמוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה, אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך המבנה.
4. לא יאושר שמוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשמוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה.

15. תנאים לאישור בניה:

א. תנאים למתן היתרי בניה

- לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:
1. מימוש החלק היחסי של החניה.
 2. התחייבות לביצוע השינויים התנועתיים הנובעים מיישום אותו חלק מהתכנית עבורו מבקשים היתר בהתאם לסעיף 13.א' והתחייבות לביצוע הפיתוח להגנת דעתו של מיהע.
 3. היתר בניה לחניה תת-קרקעית מתחת לשצ"פ מותנה באישור מינהל מקרקעי ישראל.

ב. תנאים למתן תעודת גמר

1. ביצוע השינויים התנועתיים והפיתוח כמפורט בסעיף 13.א.
2. רישום השטחים הצבוריים בלשכת רישום המקרקעין על חשבון מבקש ההיתר, בהתאם לסעיף 13.ד'.
3. סלילת הדרך במזרח ופיתוחה תהיה תנאי למתן תעודת גמר לבנין מס' 11.

16. יחס לתכניות תקפות:

- א. תכנית "ע-מרתכים" - הוראות תכנית מתאר מקומית שפורטמה למתן תוקף ב.מ. מס' 3275 מיום 28.11.85 חלות בתחום תכנית זו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה
 "דרך פתח תקווה 111, תל-אביב
 ד 7246, טלפון 4638111

ב. תכנית מס' 1043 - על שטח תכנית זו לא חלות הוראות
תכנית מתאר 1043 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 1514 מיום
12.7.73.

* יחס לתכנית הראשית:

במחוז תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית
הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

15 שנה מיום אישור תכנית זו.

17. זמן ביצוע:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
דרך פתחיה 101, תל אביב
טלפון 7246, טלפקס 939638111

