

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 2669

מגרש לתעשייה עתירת ידע ברמת החיל

שינוי מספר 6 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ל"

שינוי מספר 4 לשנת 1995 לתכנית מתאר 738

שינוי מספר 3 לשנת 1995 לתכנית 1043

1. שם התכנית: תכנית זו ותקרא תכנית מתאר מספר 2669 "מגרש לתעשייה עתירת ידע ברמת-החיל", שינוי מספר 6 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ל", שינוי מספר 4 לשנת 1995 לתכנית מתאר 738, שינוי מספר 3 לשנת 1995 לתכנית 1043.
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט חערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן "התשריט"). כל מסמך ממטמכי התכנית מחווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם כתשריט בקו כחול כהה הכולל את חלקה 635 בנוש 6638 ברח' הברזל 29.
4. גבולות: חלקה 436, מצפון-מזרח.
חלקה 275, מצפון-מערב.
חלקה 264, מזרם-מערב.
רחוב הברזל, מזרם-מזרח.
5. שטח התכנית: כ- 5.4 דונם.
6. יזם התכנית: ת.מ. תעשיות מסננים בע"מ. משולם לוינשטיין בצוע 86 בע"מ.
7. בעלי הקרקע: רשות הפיתוח - חוכרים: ת.מ. תעשיות מסננים.
8. עורך התכנית: רמי וימר, אדריכלים.
9. מטרת התכנית: לפתח מגרש לתעשייה ומלאכה עתירות ידע שיאפשר הגדלת פוטנציאל תעסוקה ע"י:
 - א. העלאת זכויות הבניה, כך שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 13,500 מ"ר, עד 7 קומות.
 - ב. קביעת יעוד של אזור תעשייה ומלאכה עתירות ידע ותקנות בדבר זכויות בניה, תכליות מותרות, הנחיות לאמצעים למניעת מטרדים.
 - ג. שינוי תכניות מתאר "ל", 738 ותכנית 1043 על שינויייהן (להלן "התכנית הראשית") בהתאם למפורט בסעיף 13 שלהלן.

10. אזור תעשייה עתירת ידע:

מסומן כחשירט בצבע סגול עם קווים שתי וערב בצבע סגול כהה.

1. התכליות המותרות:

קומת הקרקע - תעשייה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה, מסחר, מכירה ותצוגה של מוצרים תעשייתיים ומוצרים הקשורים למפעלים, שרותי אוכל ושרותים אישיים.
בשאר הקומות העליות - תעשייה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה.
על הגג - חדרים ומתקנים טכניים.
במרתפים - אריזה ואחסנה, חניה, חדרי מכונות ומתקנים טכניים ושאר התכליות המותרות כשתי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והכניה.

2. תכליות שאינן מותרות:

לא תותר הקמת מפעלים בלתי מתאימים משיקולי איכות הסביבה כגון: תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהן, יצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה ודשנים, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפויי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חמרי בנין ומפעלים ליצור מזון.

3. זכויות הכניה:

- (א) סה"כ זכויות הכניה לשטחים לשימושים עיקריים יגדל מ- 10,800 מ"ר ולא יעלה על 13,500 מ"ר.
- (ב) סך השטחים הבנויים למסחר, שרותים אישיים ובתי אוכל בקומת הקרקע לא יעלו על 30% מסך השטחים הבנויים בקומה זו.
- (ג) סה"כ זכויות הכניה לשטחי שרות, כהגדרתם בתקנות התכנון והכניה חישוב שטחים, אחוזי כניה בתכניות והיתרים התשנ"א - 1992 יהיו:
- שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין עד 2,300 מ"ר.
 - שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין עד 16,160 מ"ר.

4. תכנית הכניה:

לא תעלה על 60% משטח המגרש.

5. גובה הבנינים:

עד 7 קומות ו- 3 קומות מרתף ובתנאי שגובה הבנין מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 24 מ' (לא כולל מתקנים הנדסיים ואנטנות).

6. קווי בנין:

- קו בנין קדמי: 10 מ'.
- קו בנין צדדיים: 5 מ'.
- קו בנין אחורי: 7 מ'.



7. מרחפים:

א. מרחפים יותרו עפ"י תכנית מתאר "ע" למעט ההוראות בדבר מספר הקומות המותר (סעיף קטן ב').

ב. תותר הקמת 3 קומות מרתף.

8. מכני עזר

לא תותר בניית מחסנים בהצרות.
לא תותר בניית סככות מעבר לאלה אשר נחיתר ביום הפקדת תכנית זו.

11. חניה:

א. החניה, לרבות החניה התפעולית, תהיה על פי תקן החניה שיחיה כחוקף בעיריית תל-אביב בעת מתן היתרי הבניה ובאישור אגף התנועה של העיריה.

ב. החניה תחיה תת-קרקעית, להוציא מקומות החניה העיליים המאושרים כהיתר כיום הפקדת התכנית.

ג. לא יותרו תכליות השונות מאלו שהותרו בתכנית הראשית אלא אם יובטח מתרון בפועל של החניה כנדרש עפ"י התקן לתכליות החדשות שנוספו מכח תכנית זו.

12. דרישות מיוחדות:

1. גביית הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וכדיקתה כשלכים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, הוצאות מחשב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורישומים נדרשים הוצאות אדמינסטריטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולביצועה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעונן ע"י מבקשי ההיתר.

2. תנאי למתן היתר בניה:

כל היתר נתחום התכנית יותנה כאישור השרות לאיכות הסביבה וכן כפתרון בפועל של החניה לכל אחת מהתכליות המכוקשות.

7. מרתפים:

א. מרתפים יותרו עפ"י תכנית מתאר "ע" למעט ההוראות בדבר מספר הקומות המותר (סעיף קטן ב').

ב. תותר הקמת 3 קומות מרתף.

8. מבני עזר

לא תותר בניית מחסנים בתצרות.
לא תותר בניית סככות מעבר לאלה אשר בהיתר כיום הפקדת תכנית זו.

11. חניה:

א. החניה, לרבות החניה התמעולית, תהיה על פי תקן החניה שיהיה כתוקף בעיריית תל-אביב בעת מתן היתרי הבניה ובאישור אגף התנועה של העירייה.

ב. החניה תהיה תת-קרקעית, להוציא מקומות החניה העיליים המאושרים בהיתר ביום הפקדת התכנית.

ג. לא יותרו תכליות השונות מאלו שהותרו כתכנית הראשית אלא אם יובטח פתרון בפועל של החניה כנדרש עפ"י התקן לתכליות המדשות שנוספו מכת תכנית זו.

12. דרישות מיוחדות:

1. בניית הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לנגות את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה ובדיקתה כשכלים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, הוצאות מחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורישומים נדרשים הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולביצועה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעונן ע"י מבקשי ההיתר.

2. תנאי למתן היתר בניה:

כל היתר בתחום התכנית יותנה באישור השרות לאיכות הסביבה וכן כפתרון בפועל של החניה לכל אחת מהתכליות המבוקשות.

13. יחס התכנית לתכניות השפוח:

1. תכנית "ע" - הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" שפורסמה למתן תוקף כי.פ. 3275 מיום 28/11/85 החלות בתחום תכנית זו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

2. הוראות תכנית מספר 1386 שפורסמה למתן תוקף כי.פ. 1750 מיום 26/08/71 לא תחולנה בתחום תכנית זו.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

5 שנים מיום אישור התכנית.

14. זמן כצו:

15. עניינות:

היזם:

הח. העשות סגניס כ"ס

~~משולם לוינשטיין~~
~~כצו 86 בע"מ~~

בעל הקרקע:

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

אישור תכנית מס.מ.א. 2669/א.א.

התכנית מאושרת מכה
סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל לסקר
ע"י העדה המקומית

~~עורך התכנית: יעקב וולך-חזן~~
~~י"א שיריף ת"מ 61~~
~~142381, 0051305~~

תחמת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מרחב תכנון ג'י.מ.מ.א. יבנים-יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 2669

התכנית מאושרת סכ"מ: סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום 26.12.96

מנהל אגף	מנהל העיר	ע"י הועדה המקומית
		24.12.96

תאריך:

מספרנו-צ-2507
מ/ח