

תכנית מפורטת מס' 2681  
דף מס' 1 מתוך 8 דפים

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2681

"מתחם אלפסי"

שינוי מספר 3 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מספר 483

ושינוי מספר 2 לשנת 1995 לתכניות מפורטות מספר 2262 ומספר 1383א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2681 "מתחם אלפסי" - שינוי מספר 3 לשנת 1995 לתכניות מפורטות מספר 483, ושינוי מספר 2 לתכניות מפורטות 2662 ו-1383א'.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"). וגליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 ו-1:250 (להלן: "התשריט"). נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:500.  
כל מסמך מטמסכי והתכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. תחולת התכנית ונגבולותיה:
  - 3.1 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
  - 3.2 תחום התכנית כולל:  
נוש: 7052.  
חלקות: 26-48, 50-54, 108, 127, 129, 130.  
וחלק מחלקות: 116-118, 126, 128.
4. גבולות התכנית: מצפון - רחוב רבנו חננאל.  
מדרום - רחוב קבוץ גלויות.  
ממזרח - רחוב בן עטר.  
ממערב - רחוב אברבנאל.
5. שטח התכנית: הוא כ- 24 דונם.
6. בעלי הקרקע: שונים.
7. יזום התכנית: ד.ז. לוי השקעות ומסחר בע"מ, נחלה בנימין 75 ת"א.  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
8. המסוכן: אלישע רובין, אדריכל ובונה ערים.

תכנית מפורטת מס' 2681  
דף מס' 2 מתוך 8 דפים

9. מטרות  
התכנית:
1. לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית כדי לאפשר פתוחו כאזור תעשייה ומלאכה על ידי:
    - א) קביעת יעודי קרקע: אזור תעשייה ומלאכה ל- 35,000 מ"ר שטחים עיקריים ו-10,500 מ"ר שטחי שדות מעל הקרקע.
    - ב) קביעת תקנות כדבר זכויות בניה, תכליות והוראות להיתר בניה ולפיתוח השטח.
    - ג) קביעת ששת פרטי פתוח והרחבת דרך.
  2. לשנות כתחום התחולה של תכנית זו הוראות תכניות מפורטות מספר 483, 2262 ו-1383א' על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו בחוק (להלן: התכניות הראשיות) כמפורט בסעיף 15 שלהלן "יחס להכניות תקפות".

10. אזורי  
יעוד:
1. אזור תעשייה ומלאכה מסומן בתכנית בצבע אפור, עם משכבות אלכסוניות בצבע סגול כהה.

א) התכליות המותרות הן:

בכל הקומות: תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אוכלוסיות בידור ושמתות, ומתקני ספורט ובריאות.  
 נקודת הקרקע: בנוסף על האמור לעיל, יותרו גם אולמות תצוגה, מסחר, משרדים, שרותים אישיים, כתי אוכל וחניה לפריקה וטעינה.

ב) התכליות שאינן מותרות:

1. לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הנאים: החנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וצפוי מתכות, משחסות ומפעלים לטיפול בפסולת, ייצור חמרי בנין.
2. לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמגדים הנאים:
  - שימוש בפחם או כמזות 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.
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 ארוכה אלא אם כן קיים במבנה פיר בנפת מתאים להעברת ארובות.

הכנית מפורטת מס' 2681  
דף מס' 3 מתוך 8 דפים

5. לא יאושר שמוש תעשייתי למפעל אלא אם ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשמוש בקרקע יעטור כהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

- I. התוק למניעת מפגעים.
- II. תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת ביוב החשמו"ו - 1981).

זכויות כנייה: (א)

1. אחוזי הכנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת משטח המגרש נטו, לשטחים העיקריים יהיו:  
במגרשים עד 1000 מ"ר - 200%  
במגרשים מ- 1000 מ"ר (כולל) עד 2000 מ"ר (כולל) - 250%  
במגרשים מעל 2000 מ"ר - 300%.
2. זכויות הבניה למגרשים הכוללים שפ"פ יחשבו מכלל שטח מגרש כולל שפ"פ.
3. שטחי השרות מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 30% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.
4. שטחי השרות התת-קרקעיים יהיו עד 500% משטח מגרש נטו, כולל שטחים פרטיים פתוחים.
5. תכנית הקרקע לבניה חדשה (הכולל את השטחים העיקריים ושטחי שרות) לא תעלה על 65% משטח המגרש נטו, כולל שטח פרטי פתוח.
6. אולמות שמחה, בידור ומתקני ספורט ובריאות יותרו בהיקף של 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה ובתנאי שיהיו כקומה אחת או באגף שלם עם כניסה נפרדת מהרחוב.

מספר קומות וגובה בנינים: (ד)

1. מספר הקומות המירבי כולל קומת הקרקע לא יעלה על 7 קומות (לא כולל בניה על הגג).
  2. גובה הבנינים לא יעלה על 24 מ', מדוד מגובה פני המדרכה הגבוהה מול המגרש ועד תחתית מעקה הגג. לא כולל בניה על הגג.
  3. בנוסף לאמור לעיל בטעמים קטנים 1 ו-2 תותר בניה על הגג כשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש בתנאי שגובה הבניה מפני הגג לא יעלה על מרחקה מקצה מעקה הגג.
- הבניה על הגג תהיה כמסגרת זכויות הבניה המותרות על פי תכנית זו.

תכנית מפורטת מס' 2681  
דף מס' 4 מתוך 8 דפים

ה. קווי הכנין המינימליים יהיו:

- 1) לחזית - אפס.  
לצדדים ולאחור כמסומן בתשריט, או אם לא סומן,  
לצדדים - 3.5 מ'  
ולאחור - 5.0 מ'.
  - 2) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקווי הכנין  
הצדדיים והאחוריים במקרים כדלהלן:
    1. בניה בקו כנין אפס לצדדים ולאחור בהסכמת בעלי  
החלקות הגובלות או אם קיימת בניה בקו כנין אפס  
במגרש הגובל.
    2. בתוספות לבנינים קיימים הועדה המקומית תהיה רשאית  
שלא לדרוש הריסתם של מבנים קיימים בהיתר אשר  
חורגים מקו הכנין האמורים לעיל בסעיף קטן 1.
- כל זאת בתנאי שהשטח המסומן בתשריט כ"שטח פרטי פתוח" יישאר  
פנוי.

1. מרתפים:

תותר הקמת עד 5 קומות מרתף בכל שטח המגרש לשימושים בכפוף  
להוראות ותכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים).

2. חניה ותנועה:

- א) החניה, הפריקה והטעינה יותרו בתחומי המגרש בלבד ויהיו  
על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. מקומות החניה  
העל תקנים בחלקות 28, 31, 32 ישמשו כחניה ציבורית,  
בכפוף לסעיף 14.2 לעיל.
  - ב) החניה תהיה תת קרקעית למעט פריקה וטעינה שתותר מעל  
פני הקרקע.
  - ג) לא תותר כניסת רכב מרחוב קבוץ גלויות לחלקות 26, 33.  
הכניסה לאותן חלקות תבצע מרח' אלמסי.
  - ד) במקרה של בניה חדשה על חלקות 29, 30, 37, 38 הכניסות  
והיציאות של רכב לחלקות האמורות יתוכננו כך שתתאפשר  
כניסת רכב משותפת לחלקות 29, 30 ולחלקות 37, 38.
  - ה) רוחב מדרכות יהיה עפ"י נספח התנועה שיהיה מחייב לענין  
זה.
  - ו) הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב את בעלי המגרשים  
הסמוכים בהקמת רמפת כניסה משותפת לכלי רכב.  
תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה בשטחי הרמפות בתחום  
המגרשים.
- במגרש הכונה הראשון ניתן יהיה להתקין רמפת כניסה חד-  
תיבית, דו-סיטרית כשלב ביניים, שתורחב עם בניה במגרש  
הסמוך באופן שתשרת את 2 המגרשים יחד.

תכנית מפורטת מס' 2681  
דף מס' 5 מתוך 8 דפים

**ח. הנראות אחרת:**

- (א) כמגרשים הגדולים מ- 2000 מ"ר בהם תותר בנייה של 300% בנייה לשטחים העיקריים, תוכן תכנית עיצוב אדריכלי לשכיעות רצון מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית. התכנית תבטיח פיתוח ככר או גינה בתזית הבנין שיצטרפו למדרכה. בשטחים פתוחים אלה תרשם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
- (ב) ככל מגרש שתותר בו בנייה לשטחים העיקריים העולה על 250% תהיה התחייבות בעל הקרקע לכצוע מטלות שיבטיחו שיפור כסביבה איזור התכנון, עפ"י הסכם שיחתם בין בעל הקרקע לעירייה.
- המטלות יהיו באחד מהתחומים הבאים:
- 1) הקצאת שטח שהיגו מיעד לציבור, למכנה ציבורי או שטח ציבורי פתוח.
  - 2) מימון פיגוי הריסה או פיתוח מלא או חלקי של שטח המיועד לדרך.
  - 3) שיפורים תנועתיים כסביבה.
2. שטח פרטי פתוח: (מסומן בתשריט במשבצות כצבע ירוק ומותאם בירוק)

- (א) לא תותר כל בנייה במפלס שמעל לכניסה הקובעת.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר בנייה ו/או הוצאת תעודת גמר בהריסת מבנים הקיימים כשטח הפרטי הפתוח.
- (ג) יותר גידור ושימוש בש"פ על ידי בעלי המגרשים.

**11. אחד חלקות**

וחלקות להשלמה:

- א. חלקה 27 תהווה השלמה לחלקה 26.  
חלקה 35 תהווה השלמה לחלקה 30.  
חלקה 127 יתרת שטח החלקה אשר אינו ביעוד דרך יהווה השלמה לחלקה 29.  
חלק 34, בצידה המערבי, יהווה השלמה לחלקה 37 ויתרת שטח החלקה, צידה המזרחי, יהווה השלמה לחלקה 38.
- ב. חלקות ההשלמה תרשמה על שם הבעלים - מקבלי ההשלמה, לאחר שירבשו אותם מחבלים נותני ההשלמה בתמורה מלאה, שתקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסמך.
- ג. זכויות הבניה של שטחי ההשלמה יוקצו לבעלים - מקבלי ההשלמה.



- ד. היתר בניה יוצא רק לאחר הסדר הקרקע המפורט בסעיף 11 ב', ג' לעיל.
- ה. בנוסף לאמור לעיל בסעיפים קטנים א' ו- ב' ניתן יהיה לאחד בכל תחום התכנית 2 חלקות או יותר כהסכמת הבעלים.
- ו. בכל מקרה של אחד חלקות זכויות הבניה יחושבו על פי גודל המגרשים לאחר האחדוד.

12. הריסת מבנים: כל בנין או חלק ממנו הנוגדים תכנית זו והמצויים כתחום המגרש וכן נקטעים המיועדים להפקעה לצורך הרחבת הדרכים הסמוכים למגרשים, יהרסו ע"י מקשי הנקשה להיתרי הבניה ועל חשבונם ופסולת ההריסה תסולק ע"י מקשי הנקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

13. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה ירשמו על שם עיריית תל-אביב יפו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש ו/או יופקעו כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מבנה, חפץ וחזקה.

14. תנאים למתן היתר בניה:

לא יוצאו היתרי בניה כתחום התכנית אלא בתנאים להוראות הבאות:

- 14.1 כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:
  - א) יעוד שטחים עבור שמושי הקרקע ובכלל זה: שטח ייצור, מתקנים נלווים (לרכות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) כתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.
  - ב) תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הכיוב.
  - ג) דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרכות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.
  - ד) סלוק פסולת תעשייתית, טיפול וסלוק חומרים מסוכנים.
  - ה) פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אויר ורעש.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בכל בקשה להיתר בניה את אשרו היחידה לאיכות הסביבה או בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה לדרוש לכלול בהיתר הבניה הוראות ותנאים נוספים הנובעים מתוצאות הבדיקה של היחידה לאיכות הסביבה.

תכנית מפורטת מס' 2581  
דף מס' 7 מתוך 8 דפים

- 14.2 תנאי להיתר בניה לחלקות 32, 31, 28 יהיה הכטתו תניה על תיקנית כחניה ציבורית לפי החלק היחסי של אותה חלקה. סה"כ מקומות החניה הציבורית בשלוש החלקות יהיו 100.
- 14.3 כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח השטח (כולל השטח הפרטי הפתוח והמדרכות שבחזית המגרש) ושתילת עצים כחצרות ומדרכות השמורות. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי בכפוף להיתר הבניה יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למכנה.
- 14.4 גמר חזיתות הבנין יהיה מחמרים עמידים ובגוונים אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר.
- 14.5 שיפוץ מעטפת הבנין הקיים כולו יהיה תנאי לתוספות בניה למבנים קיימים.
- 14.6 לא יוצאו היתרים למבנים חדשים לפני הריסתם של מבנים החורגים מהוראות תכנית זו בתחום המגרש, כפי שנדרש בסעיף 12 לעיל.

**15. יחס לתכניות מקומות:**

- תכנית זו משנה את הוראות התכניות הראשיות, על שינוייהן, בתחום תחולתה:
- א) תכנית מפורטת מספר 483 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 1142 בתאריך 24/12/64.
- ב) תכנית מפורטת מספר 2262 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 3598 בתאריך 30/11/88.
- ג) תכנית מספר 1383א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 3339 בתאריך 29/05/86.
- במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו והתכניות הראשיות תכרעה הוראות זו.
- על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מתתים) בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 3275 בתאריך 28/11/85.
- על תכנית זו לא תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית 1386, ("סככות באיזורי העשייה") אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1780 בתאריך 26/08/1971.

**16. תוצאות התכנית:** הודעה המקומית רשאית לגבות מהכעלים את הוצאות התכנית.

17. זמן ביצוע: 10 שנים.

תכנית מפורטת מס' 2681  
 דף מס' 8 מתוך 8 דפים

18. תזימות:

תזימת המתכנן:

תזימת בעל הקרקע:

תזימת הועדה

~~אישור תוכן אדריכלים בע"מ~~  
~~19.9.01~~  
~~9.6.03~~

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: <u>הצ"ג: 2681 - מחנה אלפא</u>			
הוכרזה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך: <u>13.12.01</u>	פרוטוקול: <u>30</u>	החלטה: <u>6</u>	
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
איש: <u>מתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</u>			
תאריך: <u>21.10.02</u>	ישיבה מס': <u>770</u>		
מסל האגף	שם היעד	ידי המכירה / נייד מנדט המועצה	תאריך: <u>9.6.03</u>

מספרנו: תכ-אי-4805 (95)

- 20.4.97
- 19.12.99
- 26.7.00
- 12.8.00
- 21.8.00
- 22.11.00
- 25.11.02
- 25.12.02
- 24.3.03
- 18.5.03

משרד הפנים מחוז תל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' 9071 / א  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב  
 ביום 21-10-02 סגן ראש הועדה  
שמאל לסקר  
 ניהול הועדה המחוזית

ח/מ