



2129

מרחב תכנון-מקומי תל - אביב - 3894-1

23.2.82



1-

תכנית מפורטת מס' 2129

שנוי מס' 2 לשנת 1980 של תכנית מפורטת מס' 1205 - דרך לתנועה מהי רכבת ואפיק מי-שטפונות

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2129, שנוי מס' 2 לשנת 1980 של תכנית מפורטת מס' 1205 - דרך לתנועה מהירה, רכבת ואפיק מי-שטפונות.

2. תחולת התכנית ומקומה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' ב.ע. 89/2755 לתכנית (להלן "התשריט") הכוללת את החלקות: 104, 105, 107-109, 114-138, 225, 226 וחלקי חלקות: 98, 111 ו-112 בגוש 6977, לשטח שבין הרחובות:  
 צפון : רחוב לה-גארדיה.  
 מערב : רחוב החרש.  
 מזרח : הדרך המהירה (נתיבי איילון).  
 דרום : גבולה הדרומי של חלקה 104 בגוש 6977.

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. בעלי הקרקע : עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.

5. ה י ו ז ם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

6. המתכנן : " " " " " " " " " " " "

7. שטח התכנית : כ-29 דונם.

8. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא:

א. לקבוע את השטח לתכנון בעתיד כאזור תעשייה II, דרכים חדשות, מגרשי בניה, אחוד וחלוקה חדשה של מגרשי הבניה וכמסומן בתשריט.

ב. קביעת זכויות בניה, תקנות ותכליות. קביעת הנחיות לתכנון מפעלי תעשייה.

ג. קביעת הוראות בדבר מניעת מטרדים וזיהום הסביבה.

ד. קביעת טבלת הקצאות שתשמש בסיס להכנת תכנית לאחוד וחלוקה חדשה של השטחים הכלולים בתשריט.

ה. ולשנות ע"י-כך את התכנית מפורטת מס' 1205, על שינוייה, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912 מיום 19.4.73, (להלן "התכנית הראשית")



9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י:

- א. קביעת אזור תעשייה II, דרכים חדשות, שטח ציבורי פתוח במקום שטח לתכנון בעתיד.
- ב. קביעת אחוד החלקות וחלוקתן מחדש, קביעת טבלת הקצאות שתשמש בסיס להכנת תכנית לאחוד וחלוקה חדשה.
- ג. קביעת מגרשי בניה וזכויות בניה, תקנות ותכליות, הנחיות והוראות בדבר מניעת מטרדים וזיהום הסביבה - למפעלי התעשייה.
- ד. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית, כדלקמן:  
"למרות כל האמור לעיל יהיה התכנון, השמושים ותנאי הבניה על המגרשים החדשים - בהתאם למפורט בתכנית המפורטת מס' 2129".

10. הוראות להכנת

תכנית מפורטת : הבניה באזור תעשייה II תהיה בהתאם לתכנית מפורטת בנוי ועצוב שתאושר ע"י הועדות המוסמכות. התכניות המפורטות תכלולנה הוראות בדבר החלוקה, גובה, אופי הבינוי, מירווחי- בניה וכן הגישות ושטחי החניה במגרשים. העיצוב הארכיטקטוני יקבע ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת ההיתר. סה"כ אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 200% משטח חלקה (ות) מקורית (יות) הכלול בתשריט.

11. התכליות המותרות : התכליות המותרות לאזור התעשייה II יהיו לתעשיות עתירות ידע בהתאם לתכנית העיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה מבחינת זיהום האויר, הקרקע, המים, רעש ו/או מפגעים תברואתיים. השימוש למשרדים יותר אך ורק לצורך ניהול המפעל התעשייתי שבשטח ויהיו בגודל של עד 15% משטח המפעל שאליו הם צמודים.

12. תקנות בניה :

א. הוצאת היתרי בניה תהיה כרוכה בהשלמת דרכי הגישה ורשת הדרכים מסביב לפרויקט בהתאם להנחיות חב' נתיבי איילון ולשביעות רצון גורמי התנועה והחניה. ההיתרים יוצאו עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה באישור נתיבי איילון ומשרד התחבורה לא יהוו שינוי לת.ב.ע.

ב. אחוזי בניה: אחוזי הבניה לקומה לא יעלו על 40% משטח מגרש מוסדר.

ג. גובה המיבנים: גובה המיבנים על כל מגרש מוסדר יקבע בתכנית לעיצוב שתאושר לכל מגרש



ומגרש, בהתאם לצרכים ולפי חלוקת שטח הרצפות  
ל-40% למגרש.

ד. קוי בניה: קוי בניה לחזיתות יהיו כמסומן  
בתשריט.

לצדדים: לא פחות מ-3 מ' ולאחור: לא מפחות  
מ-5 מ'.

ה. הנגישות לפרוייקט תנתן מרח' החרש וכמפורט  
בתשריט.

ו. החניה: מס' מקומות החניה לגבי כל מגרש יקבע  
בהתאם לתקן שבתקנות התכנון והבניה (התקנת  
מקומות חניה 1983) ולשביעות רצון גורמי  
התנועה והחניה.

ז. המרתפים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר  
"ע".

המרתפים יוקמו מתחת לדרך השרות המתוכננת עם  
קירות תומכים לצד הדרך בתאום עם חברת נתיבי  
אילון.

### 13. הנחיות לתכנון

מפעלי תעשייה :

א. עמידה בהוראות הדין  
לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור תעשייה אלא אם  
ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים  
שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני  
איכות הסביבה ובכללם: - החוק למניעת מפגעים  
("חוק כנוביץ") - תוספת (סעיף 3) לחוק עזר  
לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה  
למערכת הביוב) התשמ"ב-1981.

ב. לא תותר הקמת מפעל שיתקיים בו אחד מן המדדים  
הבאים:

(1) שימוש בפחם או במזוט כבד מעל 3000 טון  
בשנה.

(2) צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.

(3) סילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק  
בשנה.

ג. חומר לוואי לתכנית או להיתר בניה למפעל:

(1) מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 של שטח  
המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק של 50  
מ', שבו מסומנים שימושי הקרקע, קיימים  
ומתוכננים, הסמוכים למפעל.



(2) נתונים על האתר וסביבתו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או היועץ הסביבתי.

ד. הוראות כלליות בתכנית או בהיתר בניה למפעל:  
תכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות, בין היתר, בדברים הבאים:

(1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים זמינהלה.

(2) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

(3) שטחי חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ג-1983 ולפי התקן הקיים בזמן הוצאת ההיתר בניה.

ה. הוראות בדבר מניעת זיהום:

תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו, התש"ל-1970) בנושאים הבאים:

(1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

(3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך היצור והשרותים הנלווים, לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

(4) טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

(5) זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות



מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון:  
שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי  
רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים  
המוצעים למניעתם.

(6) חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים  
רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים  
רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסוןם  
וסילוקם, ואמצעים המוצעים למניעת זיהום  
או סכנה.

(7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים  
השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים,  
מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה,  
גידור, שילוט ותאורה.

(8) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר  
לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי  
עפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון  
בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושלב  
ביצוע של פיתוח השטח.

#### 1. מבנה תעשייה רב-תכליתי

תכנית או היתר בניה למבנה תעשייה רב-תכליתי  
יכלול, בנוסף להוראות המפורטות בסעיפים א-ה  
לעיל, הנחיות ומגבלות למפעלים שיתאכסנו בו.  
הנחיות ומגבלות אלה יחולו על המבנה כולו או  
על חלקים (אגפים) ממנו, בהתאם לתכנון המבנה,  
ויתייחסו לנושאים:

(1) זיהום אויר - שעורים מירביים לפליטת  
מזהמים בהתאם למערכת האוורור וסילוק  
מזהמים מהאוויר של המבנה כולו.

(2) רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ  
למפעל במונחים של דציבל או תח"ר. הנחיות  
בדבר איטום המפעל לרעש.

(3) פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת  
לתקופת זמן (יממה, שבוע, חודש), ואפיון  
כללי שלה (שעור הרטיבות, יחס נפח/משקל  
וכד'). הנחיות בדבר אופן סילוק הפסולת  
ומקום סילוקה במבנה או מחוצה לו.

(4) שפכים - כמויות מירביות של שפכים, לפי  
סוגים, לפרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת  
איסוף השפכים וסילוקם של המבנה. הנחיות  
בדבר הצורך בטפול ראשוני בשפכים במפעל  
עצמו.

(5) פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים  
לטיפול ואיסוף פסולת רעילה.

(6) גישה וחניה לרכב כבד - קביעת מגבלה  
במונחים של מספר מקומות חניה/פריקה/



טעינה למפעל או לשטח רצפות של מפעל.  
קביעת מגבלות ותנאים בהתאם לצורך או  
לתכנית המבנה.

(7) גישה וחניה לרכב קל - קביעת מגבלה  
במונחים של מספר מקומות חניה למפעל או  
לשטח רצפות של מפעל.

14. הפקעות : כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים ושטחים ציבוריים  
פתוחים ומיועדים להפקעה, ירשמו ע"ש העירייה כחוק,  
כשהם פנויים מכל מבנה, שמוש או חפץ.

15. הריסה : כל בנין הקיים בשטח התכנית שהוא בניגוד לתכנית -  
יהרס ושיירי הפסולת יסולקו ע"י הבעלים.

16. ניקוז, ביוב

ואספקת מים :

לא ינתנו תעודות והיתרים לבניה לפני  
שתבוצענה עבודות הניקוז והביוב בשטח התכנית  
שידרשו ע"י משרד מהנדס העיר.

17. שלבי בצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה כחוק.

18. תכנית לאחוד

וחלוקה מחדש : תכנית זו תשמש בסיס לתכנית אחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת  
הבעלים או שלא בהסכמתם, שתוגש לשטח הכלול בתשריט,  
בכפוף ללוח ההקצאות, לפי סימן ז' של חוק התכנון  
והבניה, תשכ"ה-1965.

19. יחס התכנית

לתכנית הראשית : על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית.  
במידה של ניגוד בין התכנית הראשית והוראות תכנית זו -  
תכרענה הוראות תכנית זו.

מספרנו : טכ/בע-91-4008

שם התכנית: <b>מקורות מס' 2129</b>	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך: <b>17.9.86</b>	פרוטוקול: <b>254</b>
תחלטה: <b>4</b>	
אישור למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	תאריך: <b>18.7.88</b>
ישיבה מס' <b>370</b>	תאריך: <b>11.1.90</b>
ניקוז העיר	תאריך: <b>11.1.90</b>
האריך: <b>11.1.90</b>	

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' <b>2129</b>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <b>26.12.91</b> לאשר את התכנית.	
<b>שמואל לסקר</b>	
יו"ר הועדה המחוזית	

2008  
8-3-92