

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/4049

שם תוכנית: מתחם תוצרת הארץ תל אביב

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה									
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 4049/א התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>גילה גרון יו"ר הועד המחוזית</p> <p>עו"ד א. כ. העירייה 17.9.13</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 4049 "מתחם תוצרת הארץ-תכנית בסמכות ומחוזית"</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 10.06.2013</p> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מחנדיס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td>א. כ.</td> <td>א. כ.</td> <td>דורון ספיר</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך: 29/9/13</td> </tr> </table>	מנהל האגף	מחנדיס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	א. כ.	א. כ.	דורון ספיר			תאריך: 29/9/13
מנהל האגף	מחנדיס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה								
א. כ.	א. כ.	דורון ספיר								
		תאריך: 29/9/13								

דברי הסבר לתוכנית

התכנית בשטח של כ- 7.6 דונם חלה על חלקה 106 בגוש 7094, המצויה בין רחוב תוצרת הארץ בצפון ודרך השלום מדרום. בשטח התכנית חלה תכנית 2225 א'.

מטרת התכנית הינה שינוי יעודה של חלקה 106 מייעוד מסחר, משרדים ותעשייה קלה לייעוד תעשייה וקביעת השימושים והתכליות המותרים בייעוד זה. כל זאת ללא שינוי בהוראות הבינוי וזכויות הבנייה המאושרות היום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
מתחם תוצרת הארץ תל אביב	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
4049/תא	מספר התוכנית			
7,590 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
17.06.13	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
62	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

180,890	קואורדינטה X
664,480	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית תל אביב- יפו

התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות הרשות

נפה ל"ר תל אביב – יפו

1.5.4 יישוב חלה יישוב

שכונה רחוב ומספרי בתים תוצרת הארץ 6-8

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
7094	• מוסדר	• חלק מהגוש	106	-	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1043	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 1043. הוראות תוכנית 1043 תחולנה על תוכנית זו.	1514	20/03/69
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תוכנית זו.	5704	16.8.2007
1043 א'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 1043 א'. הוראות תוכנית 1043 א' תחולנה על תוכנית זו.	5040	20/12/2001
2225 א'	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 2225 א' ממשיכות לחול.	4540	03/07/97
K	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית K ממשיכות לחול.	143	22/02/1951
221	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 221 ממשיכות לחול.	254	09/10/1952
ע-1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ע-1 ממשיכות לחול.	5167	18/3/2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עריכת עריכת	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	ישראל אדריכלים		30.04.12	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	ישראל אדריכלים		30.04.12	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירה ההוראות על התשריטים

מאושר

17.06.13

תכנית הוראות מעודכנת לפברואר 2012

עמוד 6 מתוך 14

בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8533567		04-6644200	אנדריי סחרוב 9 ת.ד. 15041 מיקוד 31905 חיפה	520001736	גב' רות לקרקעות בע"מ	גב' רות לקרקעות בע"מ				
		03-5760535		03-5760508	זיבוטניסקי 7 רמת גן 52520	520026683	אמות השקעות בע"מ	אמות השקעות בע"מ				

זום בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר

מאשר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5216084		03-5218400	אבן גבירול 69 תל אביב		עיריית תל אביב - יפו	עיריית תל אביב - יפו				בעלים
	04-6339740		04-6349349	יטוף מייזלר 1, אזור התעשייה חדרה 38101	520018383	ניר חדרה בע"מ (לשעבר מפעלי ניר אמריקאים)	ניר חדרה בע"מ (לשעבר מפעלי ניר אמריקאים)				חוכר
	04-8533567		04-6644200	רחוב אנדריי סחרוב 9, פארק מותם, ת.ד. 15041 מיקוד 31905, חיפה	520001736	חברת גב' יס לקרקעות בע"מ	חברת גב' יס לקרקעות בע"מ				חוכר
	03-5760535		03-5760508	זיבוטניסקי 7 רמת גן 52520	520026683	אמות השקעות בע"מ	אמות השקעות בע"מ				חוכר

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
mail@yashar.com	03-6209633		03-6203220	שטיינבוטסקי 18 ת"א		י.א. ישר אורכלים בע"מ	י.א. ישר אורכלים בע"מ	54088711	39815	אבנר ישר	אורכל
office@dnts.co.il	03-9522628		03-9523332	החומה 12, ראשלי'צ		שלטינג מדינות ומערכות בע"מ	שלטינג מדינות ומערכות בע"מ	017029802	1234	נתן שלטינג	מוסמך מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

מטרת התכנית הינה שינוי ייעודה של חלקה 106 מייעוד של מסחר, משרדים ותעשייה קלה (עפ"י תוכנית 2225א') לייעוד של תעשייה וקביעת השימושים והתכליות המותרים בייעוד זה, ללא שינוי בהוראות הבינוי וזכויות הבנייה המאושרות היום.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממסחר, משרדים ותעשייה קלה לתעשייה.
2. הוספת תכליות ושימושים מותרים בייעוד זה ע"פ תוכנית תקפה 1043 א'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

7.6	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-----	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (שטח עיקרי)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (שטח עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לי"ר	מ"ר	מגורים
				לי"ר	מס' יחיד	
				לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
				לי"ר	מס' יחיד	
				לי"ר	מ"ר	מסחר
ראה הערה מס' 1.		18,975	0	18,975	מ"ר	תעסוקה
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"ר	מ"ר	מלונאות

הערה 1:

סך כל השטחים העיקריים במצב מאושר (18,975 מ"ר) הינם בייעוד משרדים, מסחר ותעשייה קלה.

הערה 2: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד תעשייה
		100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח מתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	7590	100%	7590
100%	7590	100%	7590

↓

אחוזים	תעשייה	מסחר, משרדים ותעשייה קלה	יעוד
100%			סה"כ

מאשר

4 יעודי קרקע ושימושים

									4.1 שם ייעוד: תעשייה
									הייעוד הינו ע"פ תכנית ו-221 K
									4.1.1 שימושים ע"פ האמור בתכנית 1043 א'
									א. יותרו כל השימושים המותרים לאזורי תעשייה, ע"פ התוכנית התקפה 1043 א'.
									ב. דרכים פרטיות וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
									4.1.2 הוראות
									א. זכויות בניה
									• סך כל זכויות הבניה העל קרקעיים הינם ללא שינוי מהשטחים המותרים ע"פ התוכנית התקפה 2225 א'
									ב. קווי בניין
									קוי הבניין הקדמי לרחוב תוצרת הארץ, צידי ואחורי למגרשים שכנים הינם ע"פ התוכנית התקפה 2225 א'.
									ג. הוראות בינוי
									בשטח תוכנית זו יחולו כל הוראות הבינוי ע"פ התוכנית התקפה 2225 א'.
									ד. מרתפים וחניה
									ע"פ התוכנית התקפה 2225 א'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)		קדמי לתוצרת הארץ	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה / מ"ר		סה"כ שטחי בניה	מס' תא שטח	יעוד			
			צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		מתחת לבניסה לקובעת	מעל לבניסה לקובעת						שרות	עיקרי						
7	4	4	3	5	0	3	5	19 מ'	60%	לי"ר	לי"ר	600	45,540	22,770	-	3,795	18,975	7590	100	תעשייה

שטחי הבניה העל קרקעיים המוצעים הינם ע"פ התוכנית התקפה א2225.
 ** סך כל שטחי השירות התת קרקעיים הינם ע"פ התכנית התקפה א2225.
 ...גובה המבנים הינו ע"פ התוכנית התקפה א2225 : 19 מ' מגובה פני המדרגה הגבוהה מול המגרש ועד גובה תחתית מעקה הגג, לא כולל מתקנים הנדסיים על הגג אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית.

מאשר

17.06.13

תכנית הוראות מעודכנת לפברואר 2012

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 היטלי פיתוח**

עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י העיריה ו/או תאגיד המים והביוב כנגד תשלום היטלי פיתוח עפ"י דין, או שעבודות הפיתוח תבוצענה, במלואן או חלקן, ע"י היזם וזאת חלף היטלי פיתוח.

6.2 תנאים להוצאת היתר בניה

- א. תנאי בהיתר החפירה לחלקות 106 ו-17 יהיה השלמת פינוי הקרקע המזוהמת בחלקות אלה, תוך סימון ברור בשטח, דו"ח ליווי סביבתי ולבסוף דיגום מוודא סופי, שאכן סולקה הקרקע המזוהמת.
- ב. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור המשרד להג"ס על פינוי הקרקע המזוהמת במלואה, במגרשים 106 ו-17.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

מאושרת

תכנית מס' תא/4049

מבא"ת 2006

8. חתימות

תאריך: 25.6.13	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: סופר ספרים חברת גב-ים לקרקעות בע"מ	מגיש
מספר תאגיד: 520001736		תאגיד/שם רשות מקומית: גב ים חברה לקרקעות בע"מ	התוכנית
תאריך: 27.6.2013	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: ינונה טקסטים אמות השקעות בע"מ	מגיש
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: אמות השקעות בע"מ	התוכנית

תאריך: 24.6.13	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: אבנר ישר אבנר ישר, אודיכל	עורך
מספר תאגיד:		תאגיד:	התוכנית

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין
מספר תאגיד:		רשות מקומית: עיריית תל אביב - יפו	בקרע
תאריך: 25.6.13	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: סופר ספרים חברת גב-ים לקרקעות בע"מ	בעל עניין
מספר תאגיד: 520001736		תאגיד: חברת גב ים לקרקעות בע"מ	בקרע
תאריך: 27.6.13	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: ינונה טקסטים אמות השקעות בע"מ	בעל עניין
מספר תאגיד: 520026683		תאגיד: אמות השקעות בע"מ	בקרע
תאריך: 27.6.2013	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: זרנה ספרים חברת גב-ים לקרקעות בע"מ	בעל עניין
מספר תאגיד: 520018383		תאגיד: נייר חדרה בע"מ (לשעבר נייר חדרה בע"מ) סל: 04-6644222	בקרע

17.06.13

תבנית הוראות מעודכנת לפברואר 2012

עמוד 14 מתוך 14