

מעודכן ל- 5.11.95
12.12.95
28.12.95
20.04.97

11.9.2000
מוקדמות מס' 5

מרכז תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2674

"מתחם משולש שלמה - אברבנאל - שלבים"

שינוי מס' 2 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מס' 483

שינוי מס' 2 לשנת 1995 לתכנית מס' 1367

שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר מס' 2499 - כ.מ. 15

כולל שטח לאחוד ולחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 2674, שינוי מס' 2 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מס' 483, שינוי מס' 2 לשנת 1995 לתכנית מס' 1367, ושינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר מס' 2499 - כ.מ. 15, "מתחם משולש שלמה - אברבנאל - שלבים", כולל שטח לאחוד ולחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי תכנית:
התכנית כוללת 11 דפי תוראות בכתב ונספח א' בן 8 דפים הכוללים לוח הקצאות, טבלת איזון ועקרונות שומא לשטח המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, (להלן: "תוראות תכנית"), גיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 ו- 1:1000 (להלן: "התשריט") וגיליון אחד של נספח תחבורתי מנחה בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח התנועה) ותכנית כינוי מנחה בקנה מידה 1:1000 ו- 1:500. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבולות תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על המתחם בין הרחובות שלמה בצפון אברבנאל במזרח, קיבוץ גלויות בדרום, והמשך דרך שלבים (רח' אליפלט) במערב, כמסומן בקו כחול כהה בתשריט.
4. גושים וחלקות:
גוש (בהליכי הסדר) 7052 חלקות: 16, 19, 20-25, 55, 119, 120, 121, 124, 128 וחלק מחלקות: 15, 18, 111, 118, 126.
5. שטח התכנית:
כ- 27.6 דונם.
סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה מחדש כ- 5.5 דונם.
6. יוזם התכנית:
מינהל מקרקעי ישראל - מחוז תל-אביב.

המנהל קיבלת קהל במסגרת
שעות א', ד' - 08:00-12:00
שעות ב', ה', ר' - אין קבלת קהל
טל': 3488111

7. בעל הקרקע:

רשות הפיתוח, עירית-תל-אביב-יפו ואחרים.

8. עורך התכנית:

"נונן" - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, תל-אביב-יפו.

9. משרות התכנית:

1. לתכנן את השטח הכלול בתכנית על מנת לאפשר פיתוחו כאזור תעשייה ומלאכה ומסחר ויצירת מגרשי בניה וכל זאת על ידי:
 - א. קביעת יעודי קרקע: אזור תעשייה ומלאכה, שטח פרטי פתוח, דרכים ושצ"פ.
 - ב. ביטול דרכים ושינוי רוחב דרכים מאושרות.
 - ג. קביעת תקנות בדבר תכליות וזכויות בניה לשה"ב עד ל- 42,000 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ד. קביעת מגרשים חדשים לתכנון ולבניה.
 - ה. ביצוע איתוד וחלוקה מחדש של השטח המסומן לאיתוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' וסימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
 - ו. קביעת מגרשים להשלמה.

2. לשנות כהתאם לכך, את התכניות כדלקמן:

- תכנית מפורטת מס' 483, תכנית מס' 1367 ותכנית מתאר מס' 2499 - ב.מ. 15 אשר אושרו למתן תוקף בחוק (להלן "התכנית הראשית"), כמפורט בסעיף 18 - "יחס לתכניות תפוזות".

10. אזורי יעוד:

1. אזור תעשייה ומלאכה - מסומן בתשריט בצבע סגול עם מסגרת בצבע סגול כהה.

א. התכליות המותרות (שימושים עיקריים):

1. בכל הקומות: תעשייה, מלאכה ותעשייה עתירת ידע. יותרו אולמות שמחה, בידור ואולמות ספורט, בתנאי ששטחם לא יעלה על 15% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכנין ובתנאי שיהיו בקומה או כאגף נפרדים עם כניסה נפרדת מהרחוב.
2. בקומת קרקע: בנוסף לאמור לעיל יותרו גם מסחר, משרדים, אולמות תצוגה, בתי אוכל ושרותים אישיים.



משרד קבלת קהל במת"מ
 ימים א, ד - 12:00-08:00
 ימים ב, ח, ר - אין קבלת קהל
 טל: 5438111

ב. תכליות שאינן מותרות:

1. לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים: תחנת כוח, תעשייה כימית ו/או פטרוכימית ו/או דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של תומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משטות, מפעלים לטיפול בפסולת, ייצור תומרי בנין ומפעלים ליצור מזון.
2. לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים הבאים:
 - שימוש בכחם או במזות כבד מעל 3000 טון בשנה.
 - צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.
 - סילוק פסולת בכמות העולה על 5000 מ"ק בשנה.
3. לא יותר במכנה, שימוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך הייצור בו נדרש טעקן לטיפול קדם לשפכים תעשייתיים, אלא אם כן הוקם מחקן כזה בתוך המפעל.
4. לא יותר במכנה שימוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארוכה אלא אם קיים במכנה פיר כנפח מתאים להעברת ארוכה.
5. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

1. החוק למניעת מפגעים.

2. תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת כיוון) התשמ"ו - 1981.

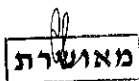
ג. זכויות והוראות בניה:

1. מעל למפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחים עיקריים כדלקמן:

1. 200% משטח המגרש על מגרשים שגודלם עד 1 דונם נטו.

2. 250% משטח המגרש על מגרשים שגודלם מ- 1 דונם וקטן או שווה ל- 2.0 דונם.

3. 300% משטח המגרש על מגרשים שגודלם גדול מ- 2.0 דונם.



מאשר קבלת קוחל במסגרת
שנים א, ד - 08:00-12:00
מימם ג, ד, ר - אין קבלת קוחל
טל: 5438111

2. שטחי חשרות מעל למפלס הכניסה הקובע לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש, למעט שטחי קולונדות.

3. תכנית הקרקע (הכולל את השטחים העיקריים ושטחי חשרות) לא יעלו על 65% משטח המגרש כולל השטחים הפרטיים הפתוחים.

4. אחוזי הבניה לשטחים העיקריים ושטחי חשרות יתושבו משטח המגרשים נטו, כולל השטחים הפרטיים הפתוחים.

5. תותר הקמת 3 קומות מרתפים בכל שטח המגרש כולל ש.פ.פ. (300%) לשימושים כהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים.

גובה המרתף העליון לא יעלה על 3.5 מ' ובליטתו מעל פני המדרכה והקרקע תותר בגבולות הבניין בלבד ולגובה שלא יעלה על 1.0 מ'.

5. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הסדרת כתי גידול לעצים כוורים מעל מרתפים הנמצאים בתחום שפ"פ. כמו כן, תוכנס מקום לגידול דשא והסדרת ניקוז מעל המרתפים שבתחום שפ"פ.

ד. גובה הבניינים:

1. מספר הקומות המירבי יהיה עד 7 קומות לפי גודל המגרשים.

במגרש מס' 6 תותר הקמת מבנה שלא יעלה על 10 קומות.

2. בנוסף לגבהים המצוינים לעיל תותר בנית המשך חדרי מדרגות, פירי מעליות, מתקנים הנדסיים ומתקני טפורט ורווחה על גגות הבניינים נתנאים הבאים:

* טה"כ שטח הבנוי על הגג לא יעלה על 20% משטח המגרש ויהווה חלק מטה"כ זכויות הבניה המותרים לבניה על פי המפורט בתכנית.

* גובה המבנים על הגג לא יעלה על מרתקיהם ממעקה הגג.

* עיצוב המתקנים וגבהם הסופי יתואם ויאושר על ידי מ"הע.

3. גבהי הבניינים ללא המבנים על הגג ימדדו מגובה פני המדרכה שסול הכניסה הראשית לבניין ועד תחתית מעקה הגג.


מאושרת

ממכר קבלת קהל במשרד:

ימים א', ד' - 08:00-12:00

ימים ב', ח, ר - אין קבלת קהל

טל': 5438111

ה. קווי בניין:

1. מעל פני הקרקע, קוי הבנין המינימליים יהיו:

* לחזית:

- 0.0 מ' לרחובות אברבנאל,
שלמה ושליבים (אליפלט).

- 2.0 מ' נקטע של רח' אברבנאל
שרוחבו 12 מ', כמסומן בתשריט.

* לצדדים:

- 3.0 מ' או 0.0 מ' בהסכמת בעלי
המגרשים הצמודים.

* לאחור:

- 6.0 מ'.

2. מתחת לפני הקרקע קוי הבנין יהיו עד גבולות
המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח.

ו. קולונדות - מסומן בתשריט בעגולים ירוקים.

1. לאורך התזימות הפונות לרחובות ו/או לשטחים
הפרטיים הפתוחים בקומת קרקע, תוקט "קולונדה"
בעומק מינימלי 3 מ' מקו הבנין.

2. לא תותר כל בניה ו/או הצבת גדרות ומחסומים
כמפלט הקרקע בתחום הקולונדות פרט לעמודים
קונסטרוקטיביים.

3. תותר בניית המשך המרתפים מתחת לשטח הקולונדות
כמפורט בסעיף 10.1 סעיף קטן ג' 6 ובתנאי שגובה
פני המרתף לא יעלה באף נקודה מעל גובה פני
המדרכה הגובלת.

4. פיתוח ואתזקת הקולונדה יבוצע על ידי בעלי
המגרש.

הקולונדות ישמשו למעבר ציבורי להולכי רגל.

5. שטחי קולונדות יחשבו כשטחי שרות והם יהיו
בנוסף לזכויות הבניה המפורטים בסעיף ג' 10.1
לעיל.



מנכ"ל קבלת קהל במשרד
ימים א', ד' - 08:00-12:00
ימים ב', ה, ר - אין קבלת קהל
טל': 5638111

ז. חניה, פריקה, טעינה והסדרי תנועה:

1. הסדרי התנועה, החניה, הפריקה והטעינה יהיו בכפוף לנספח התנועה. שינויים לא מהותיים מנספח התנועה נאשור משרד התחבורה לא יהיו סטיה לתכנית זו.

2. החניה, הפריקה והטעינה יותרו בתחומי המגרש בלבד ויהיו בהתאם לתקן החניה שבתוקף כעת הוצאת היחרי הבניה.

3. החניה תוסדר בקומות מרתף בלבד. פריקה וטעינה תותר מעל פני הקרקע.

4. חבנה כניסת כלי רכב משותפת בין מגרשים 2-3, 5-6 א'.

5. במגרש מס' 2 ניתן יהיה להתקין רמפת כניסה חד-נתיבית, דו-סיטרית למגרש זה בלבד. כאשר מגרש 3 יגש לבניה, תורחב הרמפה למרמה דו-נתיבית דו-סיטרית באופן ששורת את המגרשים 2 ו-3 יחד.

הרשם זיקח הנאה הדדית למעבר לחניה בשטחי הרמפות בתחום שני המגרשים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הפתרון התחבורתי לרמפות ע"י אגף התנועה של עיריית תל-אביב.

6. תנאי התקנת רמפת כניסה למגרשים 5 ו-6 א' יהיו כדומה למגרשים 2-3 כפי שמפורט לעיל בסעיף 10.1 ו' 5.

7. לא תותר כניסת רכב למגרשים מרח' אליפלט (המשך רח' שלבים).

ו. מגרשים להשלמה:

זכויות הבניה בגין מגרש השלמה הכולל במגרש מס' 4 (חלק מחלקה מס' 120) ינתנו למגרש החדש מס' 6א' הכולל בשטח לאיתוד ולחלוקה מחדש ומגרש ההשלמה יעבור ללא תמורה וללא זכויות בניה למגרש החדש מס' 4.

2. אזור תעשייה ומלאכה מיוחד - מסומן כתשריט בצבע סגול עם משבצות ומסגרת בצבע סגול כהה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א

דרך סתח תקופה 154, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאושרת

א. תכליות מותרות:

יתרו כל התכליות המותרות באזור תעשייה ומלאכה כמפורט בסעיף 10.1 סעיפים קטנים א'-ב' ובנוסף יותרו בכל הקומות שמושים בעלי אופי ציבורי למטרות חנוך, רווחה, בריאות, דת, תרבות, קהילה וכן משרדים ציבוריים כגון: משרדי ממשלה, עירייה, רשויות או ארגונים ציבוריים וכד'.

ב. זכויות הבניה, גובה הבניינים, מספר הקומות, קווי הבניין, קולונדות, החניה, הפריקה והטעינה והסדרי התנועה
יהיו על פי המצויין לגבי אזור תעשייה ומלאכה בסעיפים 10.1 סעיפים קטנים ג', ד', ה', ו'.

ג. מגרשי להשלמה:

1. מגרש להשלמה הכלול (חלק מחלקה 18) אינו זכאי לזכויות בניה בתחום תכנית זו. זכויות הבניה בגינו ניתנו בתחום תכנית 2499-ב.מ. 15. ההשלמה תועבר ללא תמורה וללא זכויות בניה.

2. זכויות הבניה בגין מגרש ההשלמה המהווה חלק מחלקה 120 ניתנו כמגרש א6 ומגרש ההשלמה יעבור ללא תמורה וללא זכויות בניה למגרש מס' 4.

3. שטח פרטי פתוח - מסומן בתשריט כצבע ירוק ומסגרת בירוק כהה.

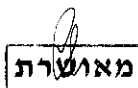
א. זכויות הבניה למגרשים הכוללים ש.פ.פ., יחושבו מככל שטח המגרש כולל הש.פ.פ..

ב. לא תותר כל בניה ו/או הצבת גדרות ומחסומים בשטח פרטי פתוח, אולם יותר המשך בניית מרתפים בתחום כל שטח פרטי פתוח ב- 3 קומות כמפורט בסעיף 10.1 סעיף קטן ג'5 ובתנאי שגובה פני הש.פ.פ. לא יעלה כאף נקודה על גובה פני המדרכה הגובלת.

ג. פיתוח ואחזקת השטח הפרטי הפתוח יבוצע על ידי בעלי המגרש ובאחריותם.

ד. השטח הפרטי הפתוח הינו חלק ממגרשי תעשייה ומלאכה וירשם ע"ש בעלי המגרש אליו הוא צמוד.

4. שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט כצבע ירוק.
לא תותר הקמת גדרות ומחסומים ולא תותר כל בניה פרט להצבת רהוט רחוב.



משרד קבלת קהל במחוז
שנים ז', ד' - 08:00-12:00
ימים ב', ח', ר' - אין קבלת קהל
טל: 2438111

11. מעבר להולכי רגל ינתן מעבר להולכי רגל במפלס שונה מהדרך (גשר או מינהרה) בדרך שלבים.
וצומת שלבים
קירוב גליונות: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר פתרון דו מפלסי לצומת שלבים - קירוב גליונות.

12. מדרכות וקולונדות: רוחב המדרכות לא יקטן מ-2.5 מ' ורוחב הקולונדה לא יקטן מ-3.0 מ' ובסה"כ 5.5 מ'.

13. הוראות לאיתוד א. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש של השטח המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים שתרשם בלשכת רישום מקרקעין בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת האיזון שיהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להחיר אחד שני מגרשים סמוכים או יותר וזכויות הבניה למגרש החדש המאוחד יוגדרו בהתאם לגודל המגרש החדש המאוחד כאמור בסעיף 10.1 סעיף קטן ג'1.

14. הריסת מבנים: כל בנין או חלק מסנו הנוגדים תכנית זו והמצויים כחתום המגרש וכן בקטעים המיועדים להפקעה לצורך הרחבת הדרכים כקטע צמוד למגרשים, כפי שסומן כחשירט ייהרסו על ידי מבקשי הבקשה להיתרי הבניה ופסולת ההריסה תסולק על ידי מבקשי הבקשה להיתר בניה ובאחריותם.

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

16. רישום זיקת הנאה: (א) במפלס הקרקע של השטחים הפרטיים המתוחים והקולונדות, תירשם זיקת הנאה ומעבר לצבור, בלשכת רישום המקרקעין.

(ב) תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב משותף בין מגרשים 2-3 ו-6א'-5.


מאושרת

מנהל קבלת קהל במשרד
 קיט א', ד - 08:00-12:00
 קיט ב, ד, ר - אין קבלת קהל
 טל: 5638111

17. תנאים למתן

היתרי בניה:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

א. כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל-:

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: שטח ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזורי טעינה ופריקה.

2. תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

3. דרכי הטיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

4. סילוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.

5. פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מכחינת זיהום אור ורעש.

הועדה המקומית, תהיה רשאית לאחר בדיקת הבקשה להיתר, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה, לכלול הוראות הנוגעות מתוצאת הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבנייה.

ב. כל היתר בניה יכלול פתרונות פתוח שטח, כולל השטח הפרטי הפתוח והמדרכות הנובלות במגרש. גמר עבודות הפיתוח יהיו תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שכל היתר בניה יכלול הוראות לשתילת עצים במגרש, במדרכה הנובלת או בשטח הפרטי הפתוח, בתחום והתכנית.

ד. הגימור החיצוני של המבנים יהיה מחומרים עמידים ובגווניו אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

ה. עיצוב הקולונדות וגובהן יאושר על ידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

ו. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים לפני הבטחת ביצוע ההריסות בשלמותם כפי שנדרש בסעיף 14 לעיל. לא יוצאו תעודות גמר לבנינים לפני בצוע בפועל של כל ההריסות בתחום המגרשים והדרכים הסמוכים.

הדרכים יהיו פנויים פיננסי גמור ומוחלט מכל מבנה, חוקה או חפץ כמצויין לעיל.


מאושרת

החזרי קבלת קהל במשרדנו
ימים א', ר' - 08:00-12:00
ימים ב', ג', ד' - אין קבלת קהל
טל': 6438111

18. יחס תכנית
לתכניות חקפנות:

א. תכנית זו משנה בתחומה את הוראות התכניות הראשיות
הכאות על שינוייהן:

- תכנית מפורטת מס' 483 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1142 מתאריך
24.12.1964.

- תכנית מס' 1367, אשר אושרה ופורסמה למתן תוקף
בילקוט הפרסומים מס' 2142 מיום 11.9.1975.

- תכנית מתאר מס' 2499 - כ.מ. 15, אשר אושרה ופורסמה
למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3981 מיום
12.3.1992.

במידה שיהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות לבין
הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

ב. על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות
הכאות בתחומה:

- תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" שפורסמה למתן תוקף
ביום 28.11.1985 בילקוט הפרסומים מס' 3275 בכפוף
לשינויים הנובעים מתכנית זו.

ג. תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות התכניות הכאות על
תיקוניהן:

- תכנית מס' 1386 ("סככות באזורי תעשיה"), אשר הודעה
בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1780
מתאריך 26.8.1971.

- תכנית מתאר מקומית ג' ("כניה על גגות"), אשר הודעה
בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208
כתאריך 21.4.1994.

19. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

20. זמן ביצוע
התכנית:

מיידי.


מאושרת

העיר קבלת קהל באזורי
קיים א' ד' - 08:00-12:00
ימים ז', ח', ר' - אין קבלת קהל
טל': 3480111

