

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מתאר מספר 3272
" הברזל 27 - הנחושת 4 "
שינוי מספר 9 לשנת 2002 של תכנית מס' 1043 א'
שינוי מספר 3 לשנת 2001 של תכנית מתאר מס' 738
שינוי מספר 4 לשנת 2001 של תכנית מתאר "ל"

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 3272 "הברזל 27 - הנחושת 4", שינוי מס' 9 לשנת 2002 של תכנית מס' 1043 א', שינוי מס' 3 לשנת 2001 של תכנית מתאר מס' 738 ושינוי מס' 4 לשנת 2001 של תכנית מתאר "ל".
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט")
נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי")
נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח התנועה")
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול, הכולל את חלקות 264 ו-267 וחלק מחלקה 616 בגוש 6638, רח' הברזל 27 ורח' הנחושת 4.
4. **שטח התכנית:** 10.810 דונם
5. **גבולות התכנית:**
בצפון-מערב - חלקה 268
בצפון-מזרח - חלקות 635 ו-616
בדרום-מזרח - חלקות 280 ו-281 וכן רח' הברזל
בדרום-מערב - רח' הנחושת
6. **יוזם התכנית:** רדוויל בע"מ
ראן-רד אנלימיטד נטוורקינג בע"מ
בת אור תעשיות אלקטרוכימיות בע"מ
7. **בעל הקרקע:** פרטיים
8. **עורך התכנית:** עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
9. **מטרת התכנית:** פיתוח מתחם לתעשייה עתירת ידע, מסחר ומשרדים אשר יאפשר הגדלת פוטנציאל תעסוקה וזאת ע"י:
א. העלאת זכויות הבנייה עד 25,775 מ"ר שטחים עיקריים, בבניינים עד 12 קומות מעל 3 קומות מרתף וקומת מרתף עליונה מפולשת חלקית, לא כולל מתקנים טכניים ומתקני ספורט על הגג.
ב. קביעת הוראות בדבר זכויות בנייה, שימושים, בינויי והנחיות לאמצעים למניעת מטרדים.
ג. קביעת זכות מעבר לציבור.
ד. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 1043 א', אשר הודעה על מתן תוקף לה נתפרסמה בי.פ. מס' 5040 מיום 20.12.01, ושל תכנית מתאר מס' 738 אשר הודעה על מתן תוקף לה נתפרסמה בי.פ. מס' 1933 מיום 12.7.73, ושל תכנית מתאר "ל" אשר הודעה על מתן תוקף לה נתפרסמה בי.פ. מס' 278 מיום 19.2.53 (להלן: "התכניות הראשיות").

10. אזור תעסוקה: מסומן בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בסגול

א. זכויות הבנייה:

- 1) סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 25,000 מ"ר.
- 2) סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים מתחת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 775 מ"ר.
- 3) סה"כ זכויות הבנייה לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 10,310 מ"ר.
- 4) סה"כ זכויות בנייה לשטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 40,000 מ"ר עבור 3 מרתפים וקומת מרתף עליונה מפולשת חלקית.
- השטח המתקבל מתחת לגשר הולכי רגל שבתחום חלקה 616 יהיה שטחי שרות, מתוך השטחים לעיל.
- 5) במסגרת הבקשה להיתר בנייה תותר העברת שטחים עיקריים בין קומות שמעל ומתחת לקומת הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים.
- 6) תותר הקמת מתקני ספורט על הגג. השטח הבנוי למטרה זו לא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה, ויאושר ע"י מהנדס העיר בתכנית בינוי או בהיתר הבנייה.
- 7) לא תותר בניית סככות ומבני עזר בשטחים הפתוחים שבין המבנים, למעט ריהוט גן ופרגולות.

ב. גובה הבניינים:

- 1) מספר הקומות המירבי יהיה 12 קומות, מעל 3 קומות מרתף וקומת מרתף מפולשת חלקית, לא כולל מתקנים טכניים ומתקני ספורט על הגג.
- 2) הכניסה הקובעת לבניין תהיה במפלס כ- 17 + מ' מעל פני הים, בהתאמה לרחבת הכניסה של "מגדלי זיו".
- 3) לא יינתן היתר בנייה לגובה העולה על 55 מ' מעל פני השטח, אלא לאחר שנתקבל אישור משרד הביטחון.
- 4) אישור מנהל תעופה אזרחית לגובה הבניינים.

ג. תכליות מותרות:

- 1) יותרו שימושים לפי תכנית מתאר מספר 1043 א' "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב-יפו". לא יותרו שימושים של מלאכות ותעשיות, שירותי רכב, וכן מבנה חנייה כשימוש עיקרי.
 - 2) בקומת מרתף עליונה מפולשת יותרו שימושים של מסחר קמעונאי וסיטונאי, בנוסף לשימושים כאמור בסעיף ג' 1 לעיל.
- ד. קווי בניין: קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.
- תותר בנייה של גשר הולכי רגל בין המתחם למגדלי זיו (חלקה 616) בגבולות המגרש (קו בניין אפס).
- ה. תכסית הבניינים: תכסית הבניינים לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- ו. מרתפים: יותרו 3 קומות מרתף וקומת מרתף עליונה מפולשת חלקית.
- ז. הוראות מיוחדות: בחלק מחלקה 616 הכלול בתחום התכנית, תותר הקמת גשר להלכי רגל מעל כביש פנימי, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בניית הגשר תותר עד גבולות החלקה (קו בניין אפס).

11. תנועה וחנייה:

- א. החניה, לרבות החנייה התפעולית, הפריקה והטעינה תהיה בהתאם לנספח התנועה. תקן החנייה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, לאותם השימושים המבוקשים בהיתר, ובאישור אגף התנועה בעירייה.
- ב. בכל מקרה, מס' מקומות החנייה לא יעלה על 700 מקומות חנייה, שמתוכם 110 מקומות חנייה לפחות ייועדו לחנייה ציבורית, ויהיו פתוחים לציבור. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
- ג. הגישה לחנייה תהיה פתוחה לציבור, ותרשם זיקת הנאה לרכב, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- ד. החנייה תותר במרתפים בלבד, לרבות בקומת מרתף עליונה מפולשת חלקית, למעט שטחי טעינה ופריקה.

12. הוראות מיוחדות:

א. זיקת הנאה להולכי רגל: סימון זיקת הנאה להולכי רגל בתשריט ובנספח הבינוי נועד לאפשר מעבר חופשי להולכי רגל בין הבניינים, ובין רח' הברזל ורח' הנחושת לבין מגדלי זיו (חלקה 616). סימון זיקת הנאה הינו סכמטי בלבד. המיקום הסופי ייקבע בהיתרי הבנייה, ובלבד שיובטח מעבר ברוחב של 4 מ' לפחות.

ב. בינוי:

- 1) נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, ומחייב אך ורק לגבי מס' הקומות והגובה המירבי, קווי בניין ומיקום המבנים. שינויים לא מהותיים, באישור מהנדס העיר לא יחשבו שינוי לתכנית זו.
- 2) הבינוי בחזית רח' הברזל ובחזית רח' הנחושת יהיה עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כמסומן בנספח הבינוי, באופן שיותאם למבנים הקיימים הסמוכים.
- 3) גשר הולכי רגל בתחום חלקה 616 המסומן בנספח הבינוי הינו עקרוני בלבד. ממדי הגשר ומיקומו הסופי ייקבעו בהיתר הבנייה כחלק מפיתוח השטח, ויאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. תנאים למתן היתר בנייה:

- 1) בקשה להיתר בנייה תלווה במסמכים מקצועיים המציגים פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה שמקורם ברעש, רעידה, ניקוזי שפכים, פסולת, גרימת אבק, עשן, הערמת חומר עבודה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודה, בנייה או שימוש, הן בתחום המבנה והן בתחום חצר המבנה, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
- 2) הבקשה להיתר בנייה תכלול פתרונות לניקוז ונגר עילי, אשר יינתנו בתחום המגרש או בתחום הדרכים הגובלים (רח' הברזל ורח' הנחושת). החדרה בתחומי הדרכים מותרת בהסכמת העירייה ובאישור מהנדס העיר, לרבות תאום עם נת"ע.
- 3) הבטחת רישום זיקות הנאה, כאמור בסעיף 11ג' ו-12א' לעיל.
- 4) הבקשה להיתר תכלול תכנית לפיתוח השטח, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 5) אישור משרד הביטחון ואישור מינהל תעופה אזרחית לגובה הבניינים כאמור בסעיף 10 ב' לעיל.

ד. תשתיות: בתכנון ובביצוע תשתיות ברח' הנחושת תישמר אופציה למעבר רכבת קלה עפ"י תמ"א 23א' ועפ"י התקדמות העדכון (בתכנון) למערכת הסעת המונים.

ה. תנאי לאיכלוס המבנה: בדיקת איכות אויר במרתפים, אשר תאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ו. הוצאות התכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על שטח התכנית יחולו הוראות התכניות הראשיות ותכנית מתאר מקומית "ע-1" על שינוייה. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

13. זמן ביצוע: מיידי.

לרמן
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443
 טל. 6959893 פקס. 6960299
 ח.פ. 510614621

חתימת המתכנן:

חתימת יזם התכנית:

ראו רד אנלימטד
 נטוורקינג בע"מ
 ח.פ. 511447807

רדוויל בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

בתאנה
 תעשיות אלקטרוניקה בע"מ

חתימת הועדה:

הועדה הסיקסית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
מדרוג תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית ... 3272 ...		
התכנית מאשררת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום 3.10.03		
נושא האור	מחנה	יו"ר הועדה / ע"ר ועדת המשנה
411		2.11.03

משרד המגורים נהנה ואל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3272/א
התכנית מאשררת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

אורי 25.11.03