

5.194
 תכנית בוקרית
 3



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - 19

תכנית מפורטת מס' 2574 ב.ת. 54 - "גוסקס"

שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת K על שינוייה

תכנית לבניה לחעשיה

חוכנת על פי חוק חליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התשנ"א - 1998

1. **שם התכנית :** תכנית זאת תמיר תכנית מפורטת מס' 2574 ב.ת. 54 - "גוסקס", שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת K על שינוייה. תכנית לבניה לחעשיה.
2. **מטמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנות"), תשריט בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט"). כל מטמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית ובגבולותיה:** תכנית זו חלה על שטחי קרקע מותרים בקו כחול בתשריט הכולל את החלקות 47 ו-48 בגוש 7108 ובגבולותיה: מצפון: חלקה 5 בגוש 7108, ורחוב מרדכי אנילביץ מדרום: חלקה 7 בגוש 7108. ממזרח: חלקה 2 בגוש 7108. ממערב: רחוב נירים.
4. **שטח התכנית:** 2477 מ"ר.
5. **בעלי הקרקע:** עיריית תל-אביב-יפו.
6. **בעלי הזכויות בקרקע:** "גוסקס מודלס בע"מ".
7. **ח ו ז :** הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
8. **עורך התכנית:** א. קנטרמן.
9. **מטרות התכנית:**
 - א. ליצור תנאים שיאפשרו הרחבת מפעל תעשיה סיים והגדלת מקורות תעסוקה, זאת על ידי:
 1. שינויי יעוד החלקה 48 בגוש 7108 ממגרש מיוחד ויעוד החלקה 47 בגוש 7108 מאזור תעשיה לאזור לחעשיה נקיה ועתירת ידע עם חזיתות מסחריות לצד רחובות נירים ומרדכי אנילביץ.
 2. קביעת זכויות, הוראות בניה, והוראות עיצוב ופיתוח.
 - ב. לאחד את החלקות 47 ו-48 בגוש 7108 לשם יצירת מגרש בניה חדש, המסומן בתשריט באות א'.
 - ג. לשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת K, על תיקוניה, שינוייה אשר הוודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 143 מיום 22.2.51 (להלן "התכנית הראשית").
10. **הוראות התכנית:**
 - א. אזור תעשיה נקיה ועתירת ידע מסומן בתשריט בצבע סגול מותאם בצבע סגול סה (מגרש א) וחלות לגביו ההוראות הבאות:
 1. התכליות המותרות: - תעשיה נקיה ועתירת ידע שאין בה מטרידים סביבתיים.

- מטרידים בטוח של עד 20% מכלל זכויות הבניה.



תכנית מפורטת מס' 2574
עמ' 2 מתוך 5 עמודים

- מסחר במטח של עד 10% מכלל זכויות הבניה כולל
שמושים לשרות התכליות הנ"ל כגון מזנונים ושרותים
אישיים.

(2) זכויות הבניה:

- א. סה"כ זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים יהיו עד 250% מטח המגרש.
- ב. סה"כ זכויות הבניה לשטחי שדות כהדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים, אחוזי בניה בתכניות וחיתורים) התשנ"א-1992 סעיף 9 ד' יהיו:
שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין: כ-3400 מ"ר.
שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין (3 קומות מרתף) יהיו בסה"כ: 5200 מ"ר.

(3) תכנית הקרקע לא תעלה על 60% מטח המגרש.

- (4) מספר הקומות לא יעלה על 5 וגובה התמרה של הקומה העליונה לא יעלה על 19.0 מ' מעל המפלס הממוצע של פני הדרך בהזית הבנין.
גובה המעקות לא יעלה על הגובה המינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן "החוק").

(5) קו בנין:

- לחזית כפי שצויין בתשריט.
לצדדים - קו בנין סחייב 8 (קיר משותף) להוציא קומת הקרקע שבה יותר קו בנין 0 או 3.0 מטר בהתאם לצרכי הגישה לחצר התפעולית ובחומים לבניה שבחלקות הסמוכות. קו הבנין בקומת הקרקע יהיה באזור הועדה המקומית.
לאחור - 5 מ'.

(6) מרתפים - תותרנה 3 קומות מרתף בחיקף המגרש. השימושים בקומות המרתף יהיו לפי תכנית "ע" - מרתפים.

- (7) קונטור המבנים המסומן בתשריט בצבע ירוק מהווה הנחיה בלבד אולם מחייב לגבי בניה בקיר משותף, כאמור לעיל וכמסומן בתשריט.
יש לבצע תיאום ארכיטקטוני לגבי מבנים סמוכים וטיפול יחודי במבנים פינתיים, בהתאם להנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית.
קווי הבנין לתוספות יותאמו עם הבניה הקיימת בהתאם לחזונית מהנדס העיר.

- (8) תאום ארכיטקטוני - ידרש עצוב מבנה המבטיח התאמה ארכיטקטונית בין המבנה הקיים בחלקה 47 בגוש 7108 לבין המבנה שיוקם בחלקה 48 בגוש זה.
היתר הבניה יפורטו כל חמרי הגמר, צבעים ואלמנטים ארכיטקטוניים אחרים וכן תכניות לפיתוח השטח בתחום כל מגרש הבניה. כמו כן תובטח הפעלת שני המבנים כיחידה תפעולית אחת.
כדי להבטיח את האיכות האדריכלית של המבנה כולו, הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שיפור המבנה הקיים או חקיקו לפי הצורך.

11. חזית מסחרית: מסומנת בתשריט-כטו סגול כהה.

- א. בחזית המסחרית למגרש גוקסט יחולו כל החוראות של תכנית מס' 2470 (מתחם אנילביץ).
- ב. התכליות המותרות - מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי אוכל ומסכה ושרותים אישיים.



הכנית מפורטת מס' 2574
עמ' 3 מתוך 5 עמודים

ג. שטח הבניה הכולל ליעוד זה יהיה כמפורט בטעיף 10 א'.
המסחר ימוקם כולו בקומת הקרקע, למעט שרותי מסחר משמש
דיירי הבנין.

12. תניה: חישוב מספר מקומות החניה יהיה לא פחות מ-1 חניה לכל 35 מ"ר
של השטחים העיקריים.
הגישה לכלי רכב לאספקה, פריקה וטעינה תהיה בחצר התפעולית
שבצידם האחורי של המבנים.

13. ההנחיות לקביעת אמצעים למניעת מסודרים
וזיהום הסביבה: (ע"פ הנחיות הוראות השעה)

א. הוראות כלליות להיתר בניה למפעל:

- תכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות,
בין היתר, בדברים הבאים:
- 1) יעוד השטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל
זה; שטחי ייצור ומתקנים נלווים לרבות מערכת אנרגיה
ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטפול בהם
בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום תצר המפעל,
אחסון סגור, אחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי
חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבנה שרותים ומנהלה.
 - 2) שלבי ביצוע, לרבות בצוע תשתיות.
 - 3) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות
ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים,
חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
 - 4) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת
המפעל, טיפול בשילוק עודפי עפר, הסדר שטחים לאחסון,
פתוח גינון בתחום המפעל בחזיתו וגבולותיו, ושלבי
ביצוע של פיתוח השטח.

ב. לא ינתן היתר בניה למפעל אם מתקיים בו לפחות 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) שילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

ג. חומרי לוואי להיתר בניה

- 1) מפה טופוגרפית בק.מ. 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 וסביבו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ד. הוראות בדבר מניעת זיהום:

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



תכנית מפורטת מס' 2574
עמ' 4 מתוך 5 עמודים

(1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור 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 האיזורית, מתקני קדם-טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

(3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של פסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסוןה וסילוקה ומתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

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

(5) זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מהמפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון:
שריפת דלק וזיהום אוויר 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, הנאי אחסונם וסילוקם, ואמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

14. תנאים לחיתוך בניה: בנוסף לכל התנאים שרשאית הועדה המקומית להתנות עפ"י החוק, שתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו יותנה ב:

א. אחוז חלקות 47 ו-48 ורשומן בספר המקרקעין כמגיש בניה אחד כאמור בסעיף 9, סעיף סטן ב'.

ב. שיפוץ המבנה הקיים.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

א. תכנית "ע" י.פ. 3275 מתן תוקף 28/11/85 הוראות תכנית מתאר "ע" תחול בתחום תכנית זו למעט סעיף 2.1 בתכנית "ע" המס' 2 קומות מרתף.
בתחום תכנית זו יותרו 3 קומות מרתף.

ב. תכנית מס' 354 - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' 354 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 306 מיום 20.8.53, למעט הוראות ששונו בחכנית זו.

ג. תכנית מס' 773 - תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 773 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 996 מיום 21.2.63.



תכנית מפורטת מס' 2574
עמ' 5 מתוך 5 עמודים

ד. תכנית מס' 1043 - תכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' 1043, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1514 מיום 20.3.69 בתחום החולטה.

ה. תכנית מס' 1386 - תכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' 1386, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1514 מיום 26.8.71 בתחום החולטה.

ו. על תכנית זו חלות התקנות וההוראות הנוספות של תכניות תקפות החלות בתחומה כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבעה הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע: יבוצע יישב ביצוע יסודות של 30% מהטעם הסותר לבניה תכנית זו. ישנם אישור התכנית.

תתימת בעלי החברות במקצוע:



תתימת בעלי המקצוע
22-11-1993

התקנות והוראות תכנית זו תלויים בהחלטת משרד הפנים מחוז תל-אביב

תתימת עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
החלטת משרד הפנים מחוז תל-אביב
אישור תכנית נוס'. מס' 2574-54
הועדה לבניה למגורים: 2574-54
החליטה ביום _____ לאשר את התכנית.
שמואל לוי
מנהל מחלק התכנון

תתימת הועדה המחוזית:

מספרנו: טכ/בוע/92-2636

ה. תכנית המסוקמת לתכנון. לבניה תל-אביב-180		
שם התכנית תכנית מסוקמת מס' 2574-54		
התכנית תכנון המבנים לתכנון ולבניה		
ב. תאריך לטעיף 400 (א) לזיכ.		
התכנית תכנון המבנים לתכנון ולבניה		
תאריך: 27.9.93 מס' 1		
מנהל המחלק	מנהל המחלק	מנהל המחלק
שמואל לוי	שמואל לוי	שמואל לוי
תאריך: 5.12.1993	תאריך: 5.12.1993	תאריך: 5.12.1993