

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2778

רחוב הברזל 24

שינוי מספר 4 לשנת 1996 לתכנית מתאר "ל"  
שינוי מספר 2 לשנת 1996 לתכנית מתאר 738  
שינוי מספר 9 לשנת 1996 לתכנית 1043

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2778 - "רחוב הברזל 24", שינוי מספר 4 לשנת 1996 לתכנית מתאר "ל", שינוי מס' 2 לשנת 1996 לתכנית מתאר 738, שינוי מס' 9 לשנת 1996 לתכנית 1043.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט"), נספח בינוי ונספח תנועה (להלן "נספחים"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול הכולל את חלקה 356 גוש 6638 רח' הברזל 24.
4. גבולות: רח' הברזל - צפון מערב  
חלקות 355, 259 - דרום מערב  
חלקה 258 - דרום מזרח  
חלקה 353 - צפון מזרח.
5. שטח התכנית: כ-4 דונם.
6. יזום התכנית: פידליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ.
7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - חוכרים: פידליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ.
8. עורך התכנית: שושני אדריכלים בע"מ.
9. מטרות התכנית: לפתח מגרש לתעשייה עתירת ידע שיאפשר הגדלת פוטנציאל תעסוקה ע"י:
  - א. העלאת זכויות הבניה מ-200% ל-250%, כך שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 10,190 מ"ר במבנה עד 7 קומות.
  - ב. קביעת יעוד של אזור תעשייה עתירת ידע והוראות בדבר זכויות בניה, תכליות מותרות, קביעת קווי בנין, הנחיות לאמצעים למניעת מטרדים.
  - ג. קביעת שימושים מותרים: תעשייה עתירת ידע ומשרדים, ובנוסף לכך מסחר בקומת קרקע בלבד.
  - ד. שינוי תכנית מתאר "ל", 738 ותכנית 1043 על שינויייהן (להלן "התכנית הראשית") בהתאם למפורט בסעיף 9 שלהלן.

10. אזור תעשייה עתירת ידע:

מסומן בתשריט בצבע סגול עם קווים שתי וערב בצבע סגול כהה.

1. התכליות המותרות:

בקומת הקרקע: תעשייה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה, מסחר, מכירה ותצוגה של מוצרים תעשייתיים ומוצרים הקשורים למפעלים, שרותי אוכל ושרותים אישיים.

בשאר הקומות העיליות: תעשיית עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה, שרותי הנדסה, שרותי מחשב, שרותים משרדיים ושרותי עזר לעסקים, וכ"כ משרדים שונים עד 20% מהשטחים העיקריים במגרש.

על הגג: חדרים ומתקנים טכניים.

מרתפים: אריזה ואחסנה, תניה, חדרי מכונות ומתקנים טכניים ושאר התכליות המותרות עפ"י תכנית המתאר "ע-מרתפים", וכל התכליות המותרות בשטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.

2. תכליות שאינן מותרות :

לא תותר הקמת מפעלים בלתי מתאימים משיקולי איכות הסביבה כגון: תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהן, יצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה ודשנים, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חמרי בנין ומפעלים לייצור מזון.

3. זכויות הבניה :

א. השטחים לשמושים עיקריים לא יעלו על 10,190 מ"ר.

ב. מתוך זה, סך השטחים הבנויים למסחר, שרותים אישיים ובתי אוכל בקומת הקרקע לא יעלו על 30% מסך השטחים הבנויים בקומה זו.

ג. שטחי השרות יהיו:

- מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין, עד 1,600 מ"ר.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, עד 8,155 מ"ר.

4. גובה הבנינים:

עד 7 קומות מעל 2 קומות מרתף ובתנאי שגובה הבנין מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 24 מ' (לא כולל מתקנים הנדסיים ואנטנות).

5. קווי הבנין:

- קו בנין קדמי (לרח' הברזל) : 10 מ'.
- קו בנין צדדיים: 5 מ'.
- קו בנין אחורי: 7 מ'.

מותר יהיה להקים מרתפים עד גבולות המגרש.

6. מבני עזר:

לא תותר בניית מחסנים בתצרות.



**7. חניה:**

א. החניה, לרבות החניה התפעולית, תהיה על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית תל-אביב בעת מתן היתרי הבניה ובאישור אגף התנועה של העירייה.

ב. החניה תהיה תת קרקעית, להוציא מקומות החניה העיליים המאושרים בהיתר ביום הפקדת התכנית.

**8. דרישות מיוחדות:**

1. גביית הוצאות התכנית:  
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

2. תנאים למתן היתר בניה:  
כל היתר בתחום התכנית יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

**9. יחס התכנית לתכניות תקפות:**

1. תכנית "ע-מרתפים" - הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85 תלות בתחום תכנית זו.

2. הוראות תכנית מספר 1386 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 28.8.71 לא תחולנה בתחום תכנית זו.

יחס לתכנית הראשית:

בתחום תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, בכפוף לשינויים עפ"י תכנית זו.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

**10. זמן ביצוע:**

5 שנים מיום אישור התכנית.

היזם:

פידלוקי גולד  
שוקין גולד  
גולד  
שוקין

בעלי הקרקע:

פידלוקי גולד  
שוקין גולד  
גולד  
שוקין

עורך התכנית:

**משרד הפנים מחוז תל אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 2778/א  
 התכנית מאושרת מכה  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 שמואל לסקר  
 יו"ר הוועדה המחוזית

סוגי 6.7.00

שושני אדריכלים בע"מ

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה**

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 2778 - רמ' 24  
 התכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק  
 החל מיום 8.6.2000

מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר הוועדה המקומית
		תאריך <u>11.6.2000</u>

חתימת הוועדה